

Modification n°9 du Plan Local d'Urbanisme

MEMOIRE EN REPOSE AU
PV DE SYNTHESE DU
COMMISSAIRE ENQUETEUR

Mairie de Metz
Pole urbanisme
144 Route de Thionville, 57050 METZ

Tél. : 03 87 55 55 60
Courriel : acc144@mairie-metz.fr

Ce mémoire est rédigé en réponse au procès-verbal de synthèse adressé le 14/12/2017 à la Ville par M. SCHWARTZ, Commissaire Enquêteur, suite à la clôture d'enquête publique portant sur le projet de modification n°9 du PLU, qui s'est déroulée du 13/11/2017 au 13/12/2017.

Il se compose de deux parties :

- Première partie : Le procès-verbal de synthèse du Commissaire Enquêteur reprend les observations émises lors de l'enquête publique sur les différents supports prévus lors de l'Enquête. Celles-ci ont été reformulées par le Commissaire Enquêteur.
- Deuxième partie : La Ville de Metz répond aux observations recueillies par le Commissaire Enquêteur concernant stricto sensu la Modification n°9 du PLU mentionnées via les différents supports

PARTIE 1: Réponses aux questions du Commissaire Enquêteur

REPONSE AUX QUESTIONS DU PV DE SYNTHÈSE:

Deux points de la MODIFICATION n° 9 proposent d'augmenter l'emprise au sol de 30% à 40% et 45% dans certains secteurs de la zone UC pour favoriser la réalisation de projets particuliers (construction d'une surface commerciale en UCC19, réhabilitation du bâtiment principal de l'ancien IUFM et construction de logements en accession à la propriété et/ou résidence seniors en UCC23).

La répétition de cette demande amène à s'interroger sur le bien-fondé du taux d'emprise au sol bas dans la zone UC, en général.

A la lecture de l'état ci-joint, récapitulant les pourcentages d'emprise au sol autorisés dans toutes les zones du PLU de Metz, il apparaît que seulement dans les zones UC et UI l'emprise au sol est limitée à 30%, avec certes pour la zone UC plusieurs exceptions plus favorables (40% en UCC8, UCC11, UCC15, UCC29, UCD1 - 50% en UCA7 – 60% en UCC30, ...).

- Il s'agit d'un choix de la collectivité traduisant notamment sa volonté de conserver un tissu urbain aéré. D'autres règles, complémentaires, permettent d'ailleurs aux rédacteurs du PLU de façonner l'urbanisme souhaitée. Mais la fixation d'un taux bas d'emprise au sol autorisée n'est-ce pas une contrainte trop lourde pour la faisabilité des projets immobiliers ?
- En outre, si ce taux d'emprise au sol volontairement bas a été fixé dans le PLU en 2008, ne vient-il pas aujourd'hui en contradiction avec les préconisations de la loi ALUR de réduction de l'étalement urbain et partant, de la densification des parcelles constructibles ?

❖ Réponse à l'observation dans le cadre de l'Enquête :

En effet, au vue des dernières évolutions législatives telles que la loi ALUR et les lois "Grenelle", la Ville de Metz favorise les projets de renouvellement et de densification au sein de son tissu urbanisé. Ce choix induit donc une remise à niveau des coefficients d'emprise au sol au sein de l'enveloppe urbaine.

La révision du PLU, prescrite le 23 février 2017, permettra de mettre en place un règlement nouvelle génération, favorisant l'application de ces lois.

Cette révision constitue un véritable projet de territoire pour les prochaines années à venir, et permettra de redonner de la lisibilité aux ambitions de la collectivité et de la cohérence aux aspects réglementaires. Elle permettra notamment de créer un équilibre entre optimisation du foncier et préservation du cadre de vie.

Ainsi comme le prévoit la loi ALUR pour les PLU, il s'agira pour la Ville de Metz de privilégier la combinaison des outils permettant de formaliser une véritable réflexion sur les formes urbaines dans le règlement, notamment les règles de hauteur, gabarit, volume, emprise au sol, ou implantation par rapport aux limites séparatives.

PARTIE 2:

Réponses aux observations
recueillies par le Commissaire
Enquêteur concernant stricto
sensu la Modification n°9 du
PLU mentionnées via les
différents supports

Le 10/11/2017 – Observations du Conseil Départemental de Moselle dans le cadre de la notification du projet de modification n°9 du PLU

Le projet recueille un avis favorable sous réserve de prise en comptes des demandes suivantes. Les propos sont reportés à l'identique du courrier.

La modification consiste à basculer ce secteur de la zone UYA9 à la zone UCC23. Au vu du projet, les prescriptions réglementaires de la zone UCC23 appellent les remarques suivantes :

- Art.2 (OUS admises sous conditions) : la définition des destinations et sous-destinations pouvant être réglementées par le PLU ayant évolué fin 2015, il est demandé de vérifier que la prescription concernant les constructions et locaux à usage commercial ne s'applique pas à l'hébergement hôtelier.
- Art.6 (implantation des constructions par rapport aux voies publiques) : toute construction doit respecter un recul minimal de 4 mètres par rapport à l'alignement. Or, aussi bien le bâtiment de l'ex-IUFM que les bâtiments projetés en logements sont prévus en tout ou partie en implantation à l'alignement. Aussi, il convient que le règlement autorise l'implantation prévue.

- Art.7 (implantation des constructions par rapport aux limites séparatives) : pour des raisons de cohérence architecturale, le bâtiment d'habitat prévu est implanté en limite de propriété au Nord du site (rue du Rabbin Elie BLOCH), mais sans forcément observer la même implantation arrière que le bâtiment voisin.

Il convient de veiller à ce que le règlement admette cette implantation.

- Article 9 (emprise au sol maximale est fixée à 30% de la superficie du terrain). Afin de pouvoir réaliser le projet envisagé (réhabilitation + construction nouvelle), il est nécessaire de revoir l'emprise au sol des constructions à 40%.

❖ Réponse à l'observation dans le cadre de l'Enquête :

Concernant chacune des demandes énoncées précédemment, nous proposons les amendements suivants au projet de modification du PLU :

1. Après vérification, un projet à vocation d'hébergement hôtelier n'est pas soumis aux prescriptions des constructions et locaux à usage commercial sur un territoire couvert par un Plan Local d'Urbanisme. Il n'y donc pas lieu de modifier l'article 2 du règlement de la zone UCC23.

2. Concernant la seconde demande, nous proposons dans l'article 6 du règlement, d'inclure la zone UCC23 au point 6.2 présent dans ce même article qui mentionne des dispositions spécifiques.

En effet, dans le point 6.2, sont présentes des dispositions particulières pour la zone UCC30. Elles permettent à toute construction de s'implanter soit à l'alignement, soit en retrait de 5m minimum du domaine public. La zone UCC23 pourrait donc être incluse aux dispositions spécifiques de la zone UCC30 :

"Dans le secteur UCC23 et UCC30 :

Nonobstant les dispositions communes du présent article, toute construction peut être implantée, soit à l'alignement, soit en retrait de 5m minimum du domaine public sous réserve que ses caractéristiques permettent une implantation cohérente avec le respect de la qualité urbaine et paysagère du site."

3. La troisième demande ne donne pas lieu à une modification l'article 7 du règlement de la zone UCC23.

4. Pour la quatrième demande, nous proposons d'y apporter une réponse via l'observation mentionnée en page suivante de ce mémoire. Cette observation a été déposée le 11/12/2017 sur la plateforme Registredemat et relate du même sujet.

Le 11/12/2017 – Observations M. GENAUX

Cette observation a été déposée via la plateforme *Registredemat* (enquête dématérialisée). Nous pouvons lire :

Bonjour,

Je suis l'architecte de la société AWO en charge du projet sur l'ancien site de l'IUFM de Metz.

Suite aux premières approches des archéologues, il s'avère que la construction d'un sous-sol est impossible.

Dans ce cadre afin de pouvoir maintenir la programmation (mettre les équipements qui étaient au sous-sol au RDC : SPA, Cinéma, Piscine), nous avons besoin que soit portée l'emprise au sol sur la parcelle à 45%.

Bien à vous

Grégoire GENAUX
Architecte D G AWO

❖ Réponse à l'observation dans le cadre de l'Enquête :

Concernant la demande d'augmentation d'emprise au sol (eu égard aux contraintes archéologiques) de la zone UCC23 dans laquelle sera intégré le projet de reconversion du site de l'ex-IUFM, la Ville de Metz y répond favorablement et propose un changement réglementaire pour la zone UC. Ce point a fait l'objet de deux remarques au cours de l'enquête publique : une de la part du Conseil Départemental de la Moselle (cf. page précédente de ce mémoire) et une seconde de la part de l'architecte en charge du projet. Le Commissaire Enquêteur a également soulevé des questions à ce sujet (cf. partie 1 de ce mémoire).

Dans l'article 9 relatif à l'emprise au sol des constructions de la zone UC, il est donc proposé les modifications suivantes, dans une logique de densification du tissu urbain en cœur d'îlot :

"9.2. Dispositions relatives à certains secteurs

- En zone UCC30, les constructions et locaux dont le rez-de-chaussée est à destination commerciale peuvent avoir une emprise au sol de 100%. L'emprise au sol des autres constructions ne peut excéder 60% de la superficie totale de l'unité foncière.

- En zone UCA7 et UCC23, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50% de la superficie totale de l'unité foncière."

Par ailleurs, l'augmentation de cette emprise au sol dans la zone UCC23 est cohérente avec l'emprise au sol des zones voisines qui fluctuent entre 40% et 60%, voire pour certaines, sans prescription.

Elle n'est pas discordante avec l'environnement bâti existant du secteur.