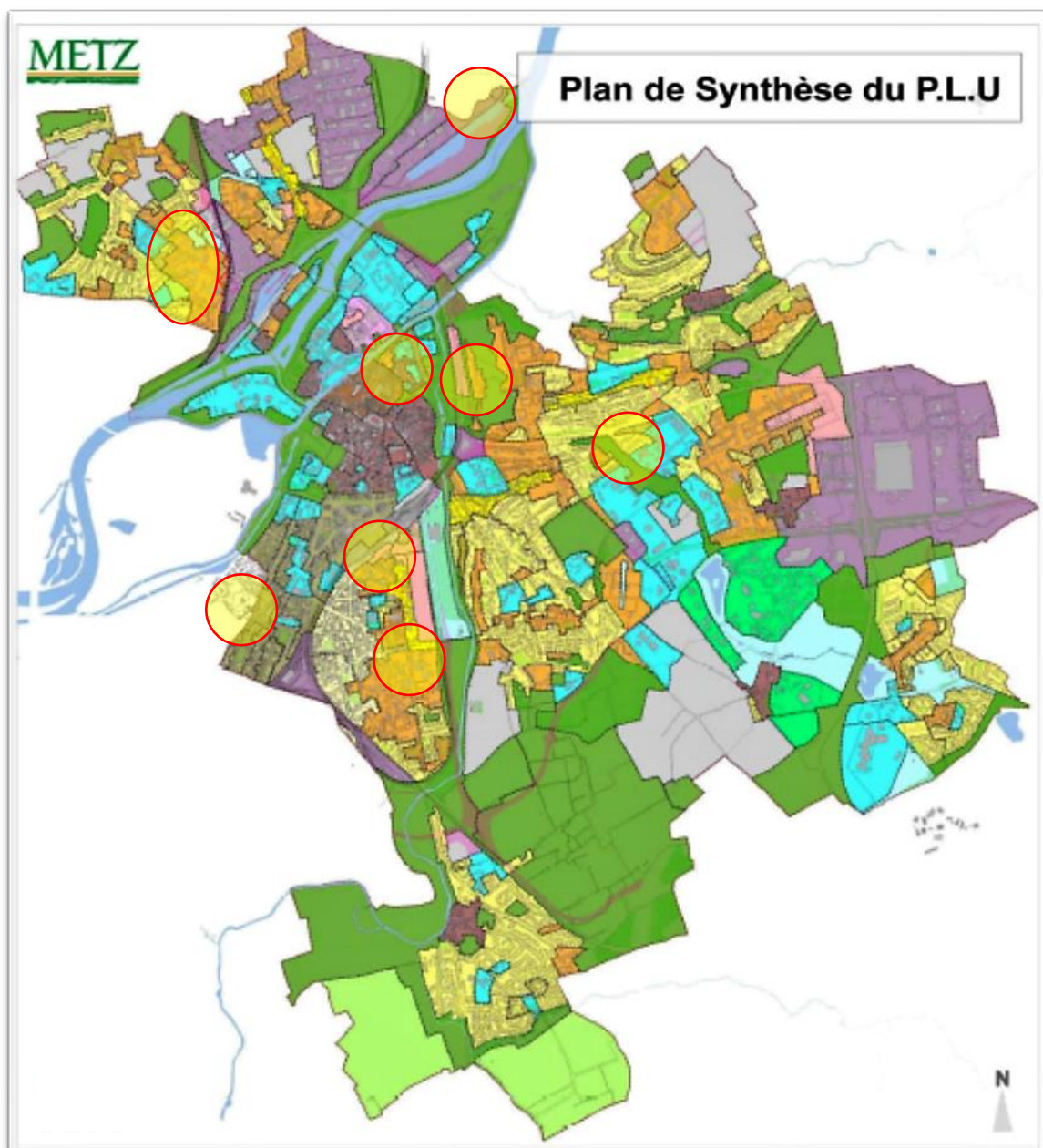


# ENQUÊTE PUBLIQUE

portant sur le projet de MODIFICATION n° 9  
du Plan local d'urbanisme de la ville de Metz (57)

réalisée

Du 13 novembre au 13 décembre 2017.



## Références :

- Décision n° E17000194/67 du 29 septembre 2017 de Mme la Présidente du TA de Strasbourg,
- Arrêté municipal n° 2017-EPU/PLU-08 pris par M. le Maire de la ville de Metz le 24 octobre 2017.

# SOMMAIRE

## 1<sup>ÈRE</sup> PARTIE - RAPPORT

<b>1</b>	<b>GÉNÉRALITÉS</b> .....	<b>4</b>
1.1	L'ENQUÊTE PUBLIQUE .....	4
1.2	PRÉSENTATION DE LA COMMUNE .....	5
1.3	OBJET DE L'ENQUÊTE .....	8
1.4	CADRE JURIDIQUE S'APPLIQUANT AU PROJET DE MODIFICATION DU PLU .....	9
<b>2</b>	<b>LES DOCUMENTS D'URBANISME</b> .....	<b>10</b>
2.1	LE PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) .....	10
2.2	LE PLAN DE SAUVEGARDE ET DE MISE EN VALEUR (PSMV).....	10
2.3	LE PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT (PLH) DE METZ MÉTROPOLE .....	11
2.4	LE PLAN DE DÉPLACEMENTS URBAINS (PDU) DE METZ MÉTROPOLE .....	11
<b>3</b>	<b>COMPOSITION DU DOSSIER</b> .....	<b>12</b>
3.1	NOTIFICATION DU PROJET DE MODIFICATION N° 9 AUX PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES .....	12
3.2	APPRÉCIATION SUR LE DOSSIER SOUMIS À L'ENQUÊTE .....	13
<b>4</b>	<b>ORGANISATION ET DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE</b> .....	<b>14</b>
4.1	DÉSIGNATION DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR .....	14
4.2	MODALITÉS DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE.....	14
4.3	ACTIONS PRÉPARATOIRES ET INITIATIVES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR.....	15
4.4	INFORMATION DU PUBLIC .....	16
4.5	DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE .....	18
4.6	REGISTRE D'ENQUÊTE.....	18
4.7	CLÔTURE DE L'ENQUÊTE .....	18
4.8	CLIMAT GÉNÉRAL DE L'ENQUÊTE.....	19
4.9	PROCÈS-VERBAL DE SYNTHÈSE .....	19
4.10	MÉMOIRE EN RÉPONSE .....	19
<b>5</b>	<b>REMARQUES ET OBSERVATIONS FAITES PAR LES PPA – AVIS DU C.E.</b> .....	<b>20</b>
<b>6</b>	<b>OBSERVATIONS PORTÉES AU REGISTRE ET DOCUMENTS ANNEXÉS</b> .....	<b>21</b>
<b>7</b>	<b>ANALYSE DÉTAILLÉE DU PROJET, RÉPONSES DE LA VILLE DE METZ - AVIS DU C.E.</b> .....	<b>23</b>
7.1	ADAPTATION DU PLAN DE MASSE :.....	23
7.1.1	<i>Boulevard de Trèves en zone 1AUS</i> .....	23
7.2	ADAPTATIONS RÉGLEMENTAIRES .....	24
7.2.1	<i>Prise en compte des risques technologiques - Ets Soufflet Agriculture</i> .....	24
7.2.2	<i>Boulevard Paixhans : intégration partielle de la zone UYA9 dans la zone UCC23</i> : .....	25
7.2.3	<i>Rue des Mésoyers/rte de Lorry : suppression des emplacements réservés n° 3-22 et 6-1</i> :.....	28
7.2.4	<i>Rue des Mésoyers et parcelles EH2, EH22, EH28, EH31, EH35, EH46 et EH47: suppression des marges de recul minimales</i> .....	29
7.2.5	<i>18 rue des Loges/2a rue Nicole Louve : suppression de l'alignement ;</i> .....	29
7.2.6	<i>Secteur Claude Bernard : suppression de l'emplacement réservé n° 3-63 ;</i> .....	31
7.2.7	<i>Avenue André Malraux : adaptation réglementaire de l'article 2 et 9 de la zone UC ;</i> .....	31
7.2.8	<i>Secteur Sablon, zone UCD1 : adaptation réglementaire de l'article 9 de la zone UC.</i> .....	32
<b>8</b>	<b>OBSERVATIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR – RÉPONSES DE LA VILLE DE METZ</b> .....	<b>34</b>
<b>9</b>	<b>SYNTHÈSE</b> .....	<b>35</b>

## 2<sup>ÈME</sup> PARTIE - CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVÉS

37 à 41

## ANNEXES

- Annexe 1 : Lettre type de notification, bordereau de suivi et avis en retour des personnes publiques associées (PPA) suite à la notification du projet de modification.
- Annexe 2 : Arrêté municipal du 24 octobre 2017 prescrivant l'enquête publique pour la MODIFICATION N° 9 du PLU.
- Annexe 3 : Décision de Mme la Présidente du Tribunal administratif de Strasbourg en date du 29 septembre 2017 pour la désignation du commissaire enquêteur.
- Annexes 4.1 et 4.2 : Publicité légale par avis de presse publiés dans le RÉPUBLICAIN LORRAIN et LA SEMAINE plus de 15 jours avant la date d'ouverture de l'enquête et dans la première semaine de celle-ci.
- Annexe 5 : Planche photographique de l'affichage sur les lieux.
- Annexe 6 : Copie du certificat d'affichage établi au nom du Maire le 14 décembre 2017.
- Annexe 7 : Copies des éléments de publicité complémentaire (page Facebook, panneaux lumineux).
- Annexe 8 : Copie du registre d'enquête (pages renseignées) et des documents annexés.
- Annexe 9 : Copie des observations portées au registre dématérialisé.
- Annexe 10 : PV de synthèse établi par le commissaire enquêteur.
- Annexe 11 : Mémoire en réponse de la ville de Metz.

# **1<sup>ère</sup> Partie**

## **RAPPORT**

# 1 GÉNÉRALITÉS

## 1.1 L'enquête publique

L'**enquête publique** a pour but d'assurer l'information et la participation du public ainsi que la prise en compte des intérêts des tiers lors de l'élaboration des décisions susceptibles d'affecter l'environnement. Les observations et propositions recueillies au cours de l'enquête sont prises en considération par le maître d'ouvrage et par l'autorité compétente pour prendre la décision. Dans le cas présent, le maître d'ouvrage est également autorité compétente. L'enquête publique est dirigée par un commissaire enquêteur.

Le **commissaire enquêteur** accomplit une mission occasionnelle de service public et d'utilité collective pour permettre à l'autorité ayant le pouvoir de décision de disposer, préalablement à la prise de décision, de tous les éléments nécessaires à son information.

Le commissaire enquêteur est une personne indépendante désignée par le Président du Tribunal administratif à partir d'une liste d'aptitude départementale, mise à jour tous les ans. Ce mode de désignation par une autorité judiciaire garantit son indépendance vis-à-vis, tant de l'autorité organisatrice, que de l'administration ou du public. À l'issue de l'enquête publique, il rédige un rapport qui relate le déroulement de l'enquête et examine les observations recueillies. Dans un document séparé, il fait part de ses conclusions motivées en précisant si elles sont *favorables*, *favorables sous réserves* ou *défavorables* au projet. L'avis émis dans les conclusions est un avis personnel.

## 1.2 Présentation de la commune

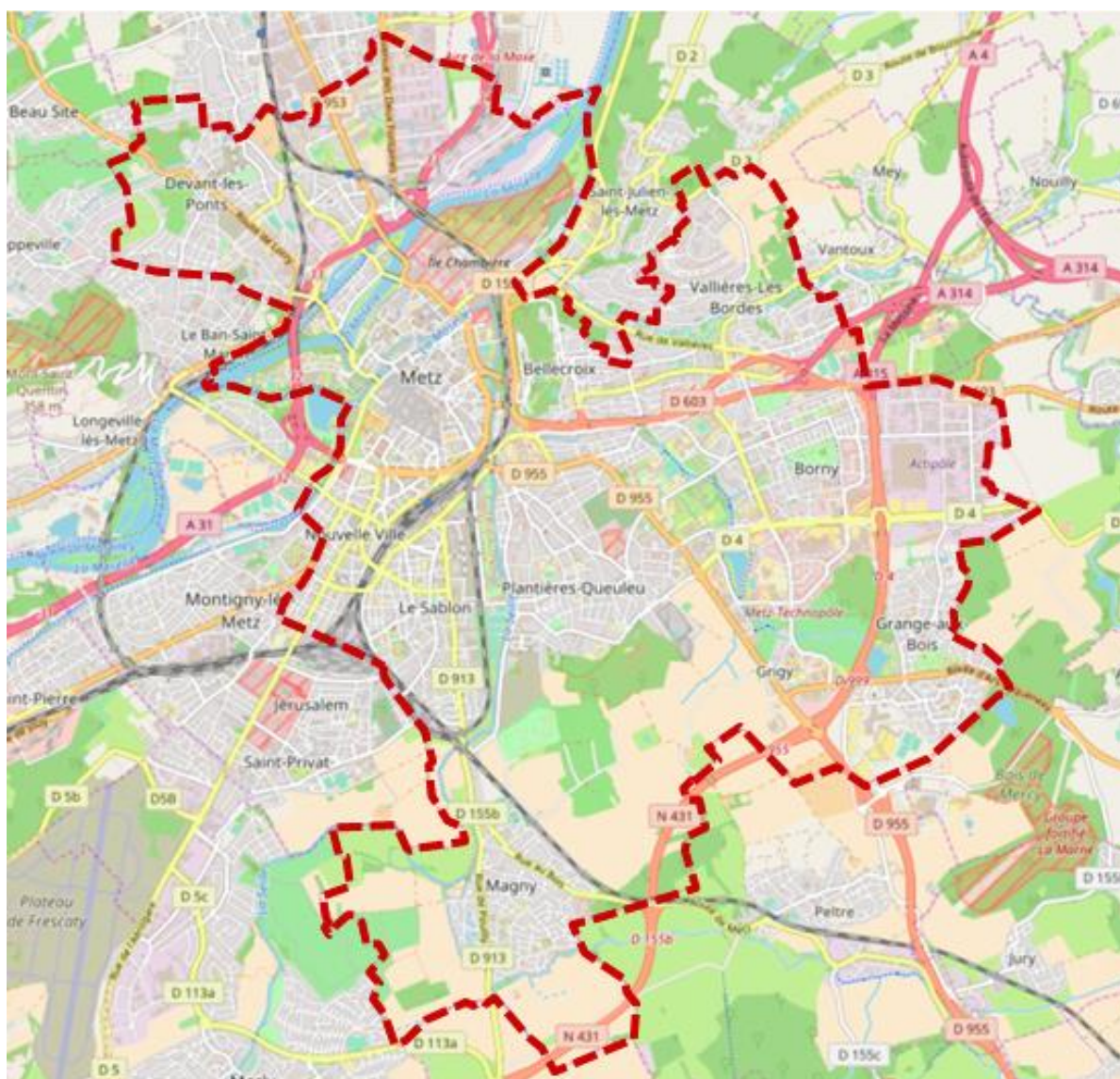
Préfecture du département de la Moselle, et jusqu'au 31 décembre 2015 chef-lieu de la région Lorraine, la ville de Metz compte 117.619 habitants (recensement 2014) répartis sur un territoire communal de près de 42 km<sup>2</sup>.

Ville-centre de *Metz Métropole*, communauté d'agglomération comptant 44 communes et plus de 220.000 habitants, elle est située au carrefour d'importantes voies de communication routières, autoroutières, ferroviaires et fluviales.

Elle est desservie par l'A4 et l'A31. Cette dernière, en situation d'autoroute urbaine, traverse son territoire de part en part.

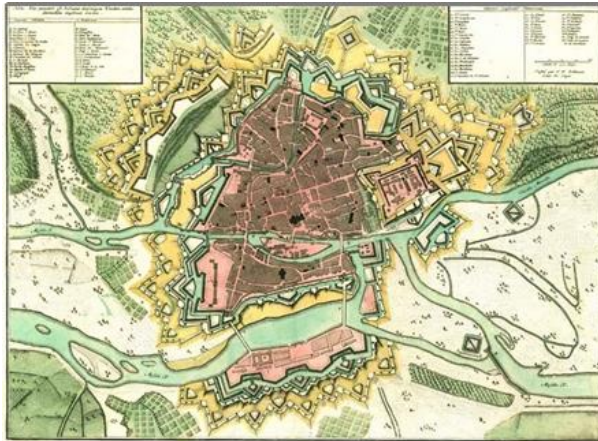
Depuis 2007, Metz est directement reliée à Paris par la ligne à grande vitesse (LGV) Est-européenne.

Le Nouveau Port de Metz, qui possède 17 hectares d'emprise et 1.200 mètres de quais, est le premier port céréalier de France.



METZ – territoire communal





METZ – ancienne ville fortifiée

La ville, d'origine gallo-romaine, est constituée d'un centre historique, de quartiers édifiés au cours de l'annexion allemande et de communes fusionnées au fur et à mesure de son extension. Les quartiers Est, de création plus récente, sont généralement pavillonnaires à l'exception des quartiers de Borny et Bellecroix marqués par des grands ensembles, tout comme Saint-Eloy et La Patrotte au nord de la ville.

De son passé historique la ville de Metz conserve un patrimoine religieux, militaire et administratif riche qu'elle préserve dans le

cadre d'un plan de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV) approuvé en 1986. Celui-ci est en cours de révision en vue d'une large extension prenant en compte des entités comme le quartier Outre-Moselle, le faubourg d'Outre Seille et le quartier impérial.

Si la population de la ville a constamment augmenté de 1968 à 1999, la courbe démographique s'est inversée à partir de 2000. Le taux annuel moyen enregistré entre 2009 et 2014 est de -0,7%.

Cette diminution ne résulte pas d'un solde naturel qui est positif mais d'un solde migratoire négatif. Il apparaît qu'une partie de la population, notamment les jeunes couples avec enfants, ne parvient pas à trouver de logement compatible avec ses besoins et moyens sur l'agglomération. Elle est donc contrainte de se tourner vers les communes périphériques<sup>1</sup>.

La réorganisation de la carte militaire résultant du Livre Blanc de la Défense de 2008 participe à cette décroissance (moins 4.500 militaires et civils de la Défense sur l'ensemble de l'agglomération messine).

L'offre de formations supérieures sur le territoire est variée (l'Institut Polytechnique d'Études Franco-Allemandes et de Management, le Conservatoire à Rayonnement Régional, l'École Supérieure d'Art, l'Institut Régional d'Administration, etc.) et marquée par une forte concentration d'écoles d'ingénieurs de haut niveau (ENIM, ENSAM Paris Tech, ESITC, SUPELEC, Georgia Tech etc.). Après avoir perdu des effectifs d'étudiants pendant 10 ans, la ville semble avoir enrayé la baisse avec une population actuelle fixée à environ 22.000 étudiants. Le besoin en logements étudiants qui en découle constitue un enjeu fort du Programme local de l'habitat (PLH) de Metz Métropole.

La ville compte par ailleurs un taux de logements vacants de plus de 12%, supérieur à la moyenne nationale et départementale situées entre 7,9% et 8,7%. On constate une augmentation du phénomène entre 2008 (9%) et 2014 (12,8%)<sup>2</sup>.

Au regard de la loi SRU, Metz disposait au 1<sup>er</sup> janvier 2017 de 34% de logements sociaux (parc public et parc privé conventionné)<sup>3</sup>, Elle dépasse donc largement l'objectif des 20%, fixé par la loi. Parallèlement aux grands projets de réhabilitation et de rénovation urbaine, elle intègre une part de logements sociaux dans les programmes neufs pour proposer une offre diversifiée et ainsi améliorer son attractivité. Elle espère par cette voie freiner la baisse démographique, voire augmenter sa population.

<sup>1</sup> Source PLH 2010-2017

<sup>2</sup> Source : INSEE-Stat

<sup>3</sup> Source : AGURAM - Révision du PLU de Metz – juin 2017 Diagnostic / Démographie et habitat.

Dans cette même perspective et pour favoriser son développement économique, la municipalité a initié depuis quelques années une politique d'aménagement ambitieuse portant, outre la rénovation urbaine et le logement, sur différents aspects de la vie de la cité : tourisme, culture, déplacements, commerces, services ...

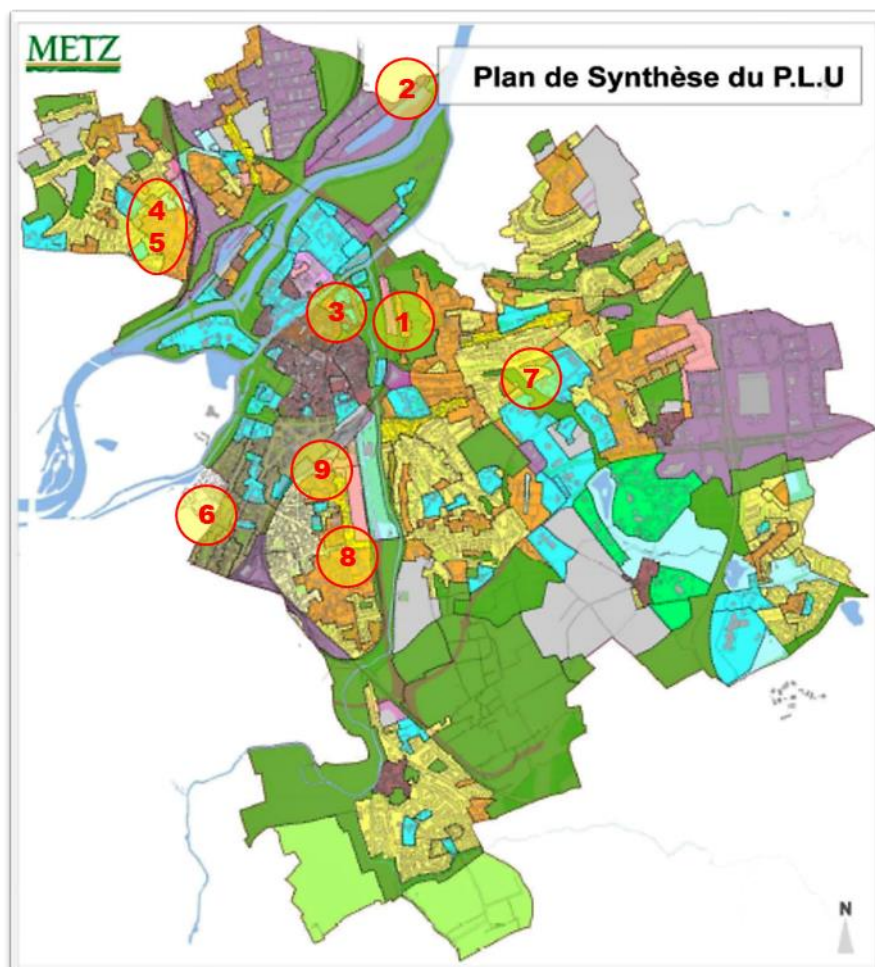
L'installation du centre Pompidou, le mode transport en site propre "Metis", comme l'aménagement de la ZAC du quartier de l'Amphithéâtre sur 50 hectares d'anciennes friches sont des exemples de réalisations qui illustrent cette volonté.



### 1.3 Objet de l'enquête

La présente enquête concerne le projet de MODIFICATION n° 9 du PLU de la ville de Metz. Neuf points de modification sont envisagés :

- L'adaptation du plan de masse :
  - **Boulevard de Trèves**① en zone 1AUS.
- Des adaptations réglementaires :
  - **Port de Metz**② : prise en compte des risques technologiques engendrés par les établissements Soufflet-Agriculture ;
  - **Boulevard Paixhans**③ : intégration partielle de la zone UYA9 dans la zone UCC23 ;
  - **Secteur rue des Mésoyers/route de Lorry**④ : suppression des emplacements réservés n° 3-22 et 6-1 ;
  - **Rue des Mésoyers**⑤ et **parcelles EH2, EH22, EH28, EH31, EH35, EH46 et EH47** : suppression des marges de recul minimales ;
  - **18 rue des Loges/2a rue Nicole Louve**⑥ : suppression de l'alignement ;
  - **Secteur Claude Bernard**⑦ : suppression de l'emplacement réservé n° 3-63 ;
  - **Avenue André Malraux**⑧ : adaptation réglementaire de l'article 2 et 9 de la zone UC ;
  - **Secteur Sablon**⑨ (**rue Dembour, rue Marie-Anne Bovet, rue Belchamps, rue aux Arènes**), zone UCD1 : adaptation réglementaire de l'article 9 de la zone UC.



Localisation des points de modification

## **1.4 Cadre Juridique s'appliquant au projet de Modification du PLU**

### **1.4.1 Modification du PLU**

La procédure de modification du PLU s'inscrit dans le cadre des articles L. 153-36 et suivants du code de l'urbanisme qui stipulent notamment:

- Article L. 153-36 :  
*Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque [...] la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.*
- Article L. 153-37 :  
*La procédure de modification est engagée à l'initiative [...] du maire qui établit le projet de modification.*
- Article L. 153-40 :  
*Avant l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition du public du projet, [...] le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9.*

Pour justifier de la mise en œuvre de la procédure de modification, la notice de présentation du projet précise qu'en application de l'article L. 153-31 du code de l'urbanisme, les changements apportés ne réduisent pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, et ne comportent pas de graves risques de nuisance.

### **1.4.2 Enquête publique**

La procédure d'enquête publique devra se conformer aux articles L. 123-1 à L. 123-19 et R. 123-1 à R. 123-27 du code de l'environnement.

### **1.4.3 Compétence Urbanisme**

La Communauté d'Agglomération de Metz Métropole (CA2M) a obtenu le statut juridique de métropole par décret n° 2017-1412 du 27 septembre 2017. Les dispositions du décret entrent en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2018.

En prévision de ces modifications statutaires, le transfert de la compétence *Urbanisme* des communes membres de la CA2M, prévu par la loi ALUR n'a pas été effectué le 27 mars 2017 mais sera opéré le 1<sup>er</sup> janvier 2018.

Dans ce cadre, le Conseil municipal de Metz<sup>4</sup> vient de se prononcer pour la poursuite des procédures d'urbanisme en cours par la future Métropole. Ainsi, l'approbation de la présente modification du PLU, dont le rapport d'enquête publique sera transmis après le 1<sup>er</sup> janvier 2018, sera effectuée par Metz Métropole.

---

<sup>4</sup> Délibération du Conseil municipal n° 17-12-21-3 du 21 décembre 2017

## 2 LES DOCUMENTS D'URBANISME

### 2.1 Le Plan Local d'Urbanisme (PLU)

La commune de Metz dispose d'un Plan local d'urbanisme (PLU), approuvé le 18 décembre 2008. Depuis cette date, il a fait l'objet de deux révisions simplifiées, onze modifications (dont 3 simplifiées), trois mises à jour et deux mises en compatibilité.

La dernière procédure de modification (MODIFICATION n° 8 – projet de Grande Mosquée et adaptations réglementaires mineures des articles portant sur les clôtures) a été approuvée par le Conseil municipal le 6 juillet 2017.

Le PLU, qui s'appuie sur le Projet d'aménagement et de développement durable (PADD), s'inscrit dans une perspective de développement durable et répond à trois principes énoncés par la loi SRU :

- L'équilibre entre le renouvellement urbain, l'urbanisation nouvelle et la préservation des espaces naturels et des paysages
- La diversité des fonctions urbaines et la diversité sociale dans l'habitat ;
- Une utilisation économe des espaces naturels, urbains et périurbains, la maîtrise des déplacements, la préservation des ressources environnementales et patrimoniales et la prévention des risques.

#### **Commentaire du commissaire enquêteur :**

Il apparaît à la lecture des documents composant le PLU que les adaptations proposées dans la notice de présentation du projet de MODIFICATION n° 9 sont compatibles, notamment avec le PADD.

Il est à noter qu'indépendamment du projet de MODIFICATION n° 9 soumis à la présente enquête publique, le Conseil municipal de Metz a prescrit la RÉVISION GÉNÉRALE du PLU par délibération du 23 février 2017, avec entre autres objectifs de le mettre :

- en conformité avec les dispositions des lois "Grenelle II" du 12 juillet 2010 et "ALUR" du 24 mars 2014,
- en compatibilité avec les orientations du Schéma de Cohérence Territoriale de l'Agglomération messine (SCoTAM), approuvé le 20 novembre 2014.

La phase de concertation a vu, fin octobre 2017, la production de comptes rendus de plusieurs ateliers thématiques (attractivité, proximité, bien-être). Le débat sur les nouvelles orientations du PADD a eu lieu en Conseil municipal, le 21 décembre 2017.

### 2.2 Le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV)

Il est précisé à titre indicatif qu'une emprise significative de la ville de Metz est couverte par un Plan de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV) qui vient d'être élargi de 22 hectares du centre ancien à près de 163 hectares. Cette démarche s'inscrit, outre la protection et la sauvegarde des lieux présentant un intérêt patrimonial, dans une perspective du classement de la ville de Metz au patrimoine mondial de l'UNESCO.

Le nouveau PSMV vient d'être approuvé par le Conseil municipal du 21 décembre 2017. Tous les points du projet de MODIFICATION n° 9 sont toutefois situés hors du périmètre du plan de sauvegarde.

### **2.3 Le Programme local de l'habitat (PLH) de METZ Métropole**

Le Programme Local de l'Habitat (PLH) de Metz Métropole, applicable à la ville de Metz, constitue le document stratégique de programmation et de mise en œuvre de la politique du logement sur le territoire de la communauté. Il est exécutoire sur le territoire de la commune de Metz mais n'est toutefois pas directement opposable aux tiers.

Adopté par le Conseil de Communautaire le 11 juillet 2011 pour une période de 6 ans (2011-2017), il vise à renforcer l'action de Metz Métropole dans l'objectif de :

- favoriser le regain d'attractivité du territoire ;
- contrecarrer la hausse des prix de l'immobilier ;
- accueillir de nouveaux ménages ;
- garantir une plus grande mixité sociale.

Metz Métropole s'est engagé dans l'élaboration d'un nouveau document de planification et a obtenu du Préfet de la Moselle le 31 août 2017, l'accord pour la prorogation de deux années du document actuel, le temps nécessaire pour rendre exécutoire un nouveau programme.

### **2.4 Le Plan de déplacements urbains (PDU) de METZ Métropole**

La communauté d'agglomération de Metz Métropole dispose d'un Plan de déplacements urbains (PDU) approuvé en septembre 2000 et révisé en 2006 pour tenir compte de l'évolution du périmètre géographique et juridique de la communauté.

Pour intégrer les mutations profondes en termes de développement urbain et de transport constatées sur le territoire communautaire, l'élaboration d'un nouveau PDU a été lancée en 2013. Le projet devait être arrêté en fin d'année 2017 et l'approbation du nouveau document de planification devrait intervenir en 2018.

### 3 COMPOSITION DU DOSSIER

Le dossier de MODIFICATION n° 9 du PLU est composé des pièces suivantes :

- de l'arrêté municipal en date du 26 septembre 2017 prescrivant la modification du PLU ;
- de l'arrêté municipal d'ouverture de l'enquête publique du 24 octobre 2017 ;
- de la notice de présentation finalisée le 7 novembre 2017 et comprenant :
  - la justification de la procédure ;
  - les points de la modification avec pour chacun d'eux :
    - l'objet de la modification ;
    - la localisation sur un orthophotoplan et sur un extrait de carte IGN ;
    - l'impact sur les documents du PLU ;
    - la situation avant et après modification dans le règlement et/ou sur les documents graphiques.
- le dossier de notification aux PPA ;
- les avis des PPA parvenus avant l'enquête.

L'avis PPA du Conseil départemental de la Moselle a été mis en ligne avant la date d'ouverture de l'enquête et joint au dossier d'enquête à l'Hôtel de ville le 23 novembre 2017.

L'avis favorable de la Chambre des Métiers et de l'Artisanat parvenu en cours d'enquête a été joint au dossier.

#### 3.1 Notification du projet de MODIFICATION n° 9 aux personnes publiques associées

Le projet de MODIFICATION n° 9 du PLU a été notifié le 26 septembre 2017 aux personnes publiques associées, à savoir :

Administrations et services	Réponses reçues	Référence	Observations
Conseil régional du Grand Est	-	-	
Préfecture de la Moselle Direction départementale des territoires (DDT57)	<i>La notice présente bien l'évolution du plan annexe relatif aux risques technologiques.... Cependant, il conviendra également d'intégrer les dispositions réglementaires dans le règlement du PLU....</i>	Lettre en date du 30 octobre 2017	Les remarques formulées par la DDT57 sont traitées au § 7.2.1
Conseil départemental de la Moselle (CD57)	<i>Avis favorable au projet de modification sous réserve de la prise en compte de demandes relatives à l'intégration de la zone UYA9 dans la zone UCC23</i>	n° PPA5517/Avis PPA du 6 novembre 2017	Les remarques formulées par le CD57 sont traitées au § 7.2.2
C.A. de Metz Métropole	-	-	
Syndicat mixte du SCoTAM	<i>Le dossier n'appelle pas d'observation de la part du syndicat mixte au regard des orientations du SCOTAM.</i>	Lettre en date du 16 octobre 2017	
UD de l'Architecture et du patrimoine de Moselle	-	-	
Chambre de Commerce et d'Industrie de Lorraine	-	-	
Chambre des Métiers et de l'Artisanat de la Moselle	<i>"aucune observation particulière de la part de la Chambre des Métiers et de l'Artisanat"</i>	n°2017-087/JE.AB du 30 novembre 2017	Réponse parvenue en cours d'enquête et annexée au registre.
Chambre d'Agriculture de la Moselle	<i>"pas de remarque particulière à porter sur le dossier"</i>	n° SH/NO.217 du 2 octobre 2017	

Copie de la lettre type de notification aux PPA et des réponses reçues figurent en annexe 1

**Commentaire du commissaire enquêteur :**

De l'étude attentive du dossier et de son inventaire, il apparait que toutes les pièces exigées par le code de l'urbanisme (R. 153-8) et le code de l'environnement (R. 123-8) figuraient bien au dossier d'enquête portant sur la MODIFICATION n° 9 du PLU de la ville de Metz.

### **3.2 Appréciation sur le dossier soumis à l'enquête**

Les documents relatifs au projet ont été réalisés par le service *Études et Programmation Urbaine* du Pôle Urbanisme de la ville de Metz. Neuf points de modification sont parfaitement localisés sur les plans compris dans le dossier.

Le préambule du projet de MODIFICATION n° 9 est sommaire mais la présentation très lisible du corps du projet et les illustrations systématiques par orthophotoplans et extraits de cartes permettent de bien comprendre les changements apportés à chaque point de modification.

Les réunions préparatoires, qui portaient essentiellement sur l'organisation de l'enquête publique, ont cependant aussi permis de recueillir un complément sur l'historique de quelques points de la modification sans qu'il soit nécessaire de modifier la notice de présentation dont la compréhension est parfaitement accessible en l'état à un public non averti.



## **4 ORGANISATION ET DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE**

### **4.1 Désignation du commissaire enquêteur**

Le Tribunal administratif de Strasbourg a désigné, sous n° E17000194/67 du 29 septembre 2017, M. Paul SCHWARTZ en qualité de commissaire enquêteur pour mener l'enquête publique relative au projet de MODIFICATION n° 9 du Plan local d'urbanisme de la ville de Metz.

*Copie de la décision de désignation du commissaire enquêteur figure en annexe 2*

### **4.2 Modalités de l'enquête publique**

Par arrêté n° 2017-EPU/PLU-08 du 24 octobre 2017, le M. le Maire de Metz a prescrit l'ouverture de l'enquête publique portant sur le projet de MODIFICATION n° 9 du Plan local d'urbanisme de la ville. Cet arrêté indique les caractéristiques du projet et les modalités de l'enquête publique.

Il stipule notamment que l'enquête se déroulera du lundi 13 novembre 2017 à 9 heures au mercredi 13 décembre 2017 à 17 heures, soit pendant 31 jours consécutifs. Ce document a été pris en référence pour passer commande des avis de presse à faire paraître dans les pages d'annonces légales de deux journaux de diffusion régionale.

*Copie de l'arrêté municipal figure en annexe 3*

L'arrêté municipal prévoit qu'un exemplaire du dossier soumis à enquête ainsi qu'un registre d'enquête seront déposés au siège de l'enquête fixé à l'Hôtel de ville – 1, Place d'Armes à Metz.

Le dossier d'enquête sera consultable aux heures habituelles d'ouverture des locaux au public soit :

- du lundi au vendredi de 8h00 à 12h30 et de 13h30 à 18h00,
- le samedi de 9h00 à 12h00 .

Un accès au dossier sera assuré gratuitement pendant les heures normales d'ouverture au public sur un poste informatique situé à l'accueil/multiservices de l'Hôtel de ville.

Les informations relatives à l'enquête ainsi que le dossier d'enquête seront également consultables sur le site internet de la ville de Metz.

Le commissaire enquêteur se tiendra à la disposition du public à l'Hôtel de ville de Metz aux jours et heures suivants :

- le lundi 13 novembre 2017 de 09h00 à 12h00 ;
- le mercredi 22 novembre 2017 de 16h00 à 19h00 ;
- le samedi 02 décembre 2017 de 09h00 à 12h00 ;
- le mercredi 13 décembre 2017 de 14h00 à 17h00.

Le public pourra faire parvenir ses observations écrites au commissaire enquêteur par envoi postal adressé à l'Hôtel de ville – 1, Place d'Armes – 57000 METZ ou au Pôle Urbanisme de la ville de Metz – 144, Route de Thionville – 57050 METZ,

ou en les consignants sur le registre dématérialisé accessible à l'adresse suivante : <http://www.registredemat.fr/modif9>.

Un avis de presse faisant connaître l'ouverture de l'enquête sera publié quinze jours au moins avant le début de l'enquête et rappelé dans les huit premiers jours de celle-ci dans deux journaux locaux diffusés dans le département, à savoir :

- Le Républicain Lorrain,
- La Semaine.

L'avis d'enquête sera affiché à la mairie de Metz (Hôtel de ville), au Pôle Urbanisme et dans les mairies de quartier.

Dans le mois qui suit l'enquête, le commissaire enquêteur transmettra son rapport et ses conclusions motivées au maire de la ville de Metz. L'ensemble sera tenu à la disposition du public à l'Hôtel de ville de Metz et au Pôle Urbanisme pendant un an.

Ces documents seront également consultables sur le site internet de la ville de Metz.

### **4.3 Actions préparatoires et initiatives du commissaire enquêteur**

Après la désignation par le Tribunal administratif de Strasbourg, j'ai pris attache le 14 octobre 2017 avec les personnels du Pôle Urbanisme de la ville de Metz pour obtenir le dossier de Modification du PLU et effectuer un premier échange téléphonique sur le projet, sa consistance et le calendrier prévisionnel de l'enquête.

Le dossier soumis à l'enquête publique me paraissant complet, une réunion était organisée le 16 octobre 2017 au Pôle Urbanisme pour arrêter les modalités de l'enquête (publicité légale et extra-légale, dates et heures des permanences, affichage, mise en ligne du dossier d'enquête, registre dématérialisé...).

Mmes MATHIOTTE et CAMBET, respectivement chef du service *Études et Programmation Urbaine* et chargée d'études, seront tout au long de l'enquête les contacts privilégiés pour les échanges avec la ville de Metz.

Dans le cadre de la concertation prévue à l'article R. 123-9 du code de l'environnement, plusieurs échanges relatifs aux éléments à faire figurer dans l'arrêté d'enquête publique et partant, dans l'avis d'enquête, ont eu lieu.

Le 2 novembre 2017, j'ai procédé à une visite des lieux concernés par les différents points de modification. Cette visite avait pour objectif d'appréhender in situ les aspects et enjeux du projet. Une réunion le même jour au Pôle Urbanisme m'a permis d'obtenir des informations complémentaires sur le PLU actuel et approfondir certains points de l'organisation de l'enquête (définition des points d'affichage, modalités d'accueil du public au cours des permanences, ...).

Une réunion au Pôle Urbanisme, le 6 décembre 2017, avec Mmes MATHIOTTE et CAMBET a permis d'approfondir certains points du dossier et de me faire préciser la teneur du projet de reconversion de l'ex-IUFM, encore en maturation.

Des contacts téléphoniques ont également été pris le 7 décembre 2017 avec les services de Metz Métropole, pour rechercher des réponses à des questions d'ordre juridique et technique.

## 4.4 Information du public

### 4.4.1 Publicité légale

La publicité légale a été réalisée par voie de presse, par affichage administratif et par internet.

Par voie de presse, dans les publications légales de 2 journaux locaux ou régionaux :

Journaux	Dates de 1 <sup>ère</sup> parution	Dates de 2 <sup>ème</sup> parution	Périodicité
LE RÉPUBLICAIN LORRAIN	26 octobre 2017	16 novembre 2017	Quotidien
LA SEMAINE	26 octobre 2017	16 novembre 2017	Hebdomadaire

*Copies de ces annonces figurent en annexe 4. et 4.2*

Par voie d'affichage:

Le Pôle Urbanisme a fait procéder à la mise en place de l'affichage réglementaire sur les lieux déterminés en concertation. Les affiches au format A2 ont été implantées de manière visible et lisible de la voie publique :

- à l'Hôtel de ville – 1, Place d'Armes, sur porte vitrée visible de l'extérieur et sur porte vitrée de l'accueil/multiservices ;
- au Pôle Urbanisme – 144, route de Thionville ;
- dans les mairies de quartier (Bellecroix, Borny, Patrotte, Plantières-Queuleu et Sablon) sur portes vitrées visibles de l'extérieur.

*Une planche photographique de l'affichage figure en annexes 5*

Les contrôles effectués le 2 novembre 2017 et lors de visites sur place à l'occasion des permanences permettent de confirmer que l'affichage était bien réalisé et maintenu en place avant et pendant d'enquête publique.

Le 14 décembre 2017, M. Pierre GANDAR, Conseiller municipal délégué, a établi et signé un certificat d'affichage au nom du Maire de Metz.

*Copie du certificat d'affichage figure en annexe 6*

Par internet

À partir du 27 octobre 2017 et conformément à l'article L. 123-10 du code de l'environnement, le site internet de la ville de Metz comportait l'avis d'enquête publique sous l'onglet *Urbanisme/Modification n° 9*.

Les avis de presse, les avis PPA et le dossier ont été ajoutés au fur et à mesure de leur parution.

Ainsi, l'information du public était assurée par internet au moins 17 jours avant la date d'ouverture de l'enquête et l'intégralité du dossier tel qu'il était mis à disposition du public à l'Hôtel de ville était consultable à la date d'ouverture de l'enquête.

Ces documents ont été maintenus en ligne tout au long de l'enquête publique et le sont encore au moment de la rédaction du présent rapport.

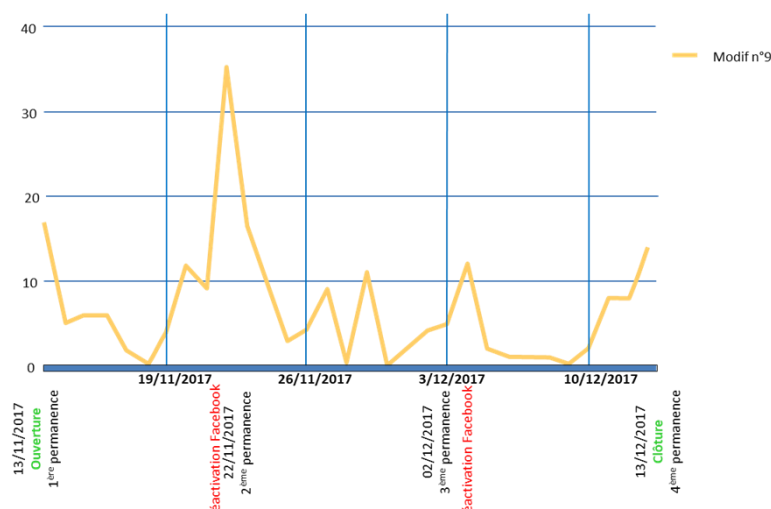
#### 4.4.2 Publicité complémentaire

Les services de la mairie ont complété la publicité légale en procédant à deux actions significatives :

- Une annonce relative à l'enquête publique était mise en ligne à compter du 31 octobre 2017 sur la page Facebook de la Ville. Depuis ce *post*, un lien informatique renvoyait vers le dossier électronique consultable sur le site internet de la Ville. Il a été renouvelé le 9 et 22 novembre ainsi que le 4 décembre 2017.
- À partir du 2 novembre 2017, l'enquête publique était annoncée sur les panneaux électroniques à affichages multiples présents en 16 emplacements particulièrement passants de la ville.

Copies des éléments de publicité complémentaire figurent en annexe 7

Relevées à l'issue de l'enquête, les statistiques de consultation ont révélé 454 visites sur la page réservée à la MODIFICATION n° 9 sur le site internet de la ville de Metz. Selon les éléments fournis par le service informatique de la ville, la notice de présentation elle-même a été consultée 211 fois.



*Courbe de consultation du dossier sur le site internet de la ville de Metz*

Pour mesurer complètement l'impact de la publicité il convient d'ajouter les statistiques de consultation fournies par le prestataire en charge du registre dématérialisé qui indiquent quant à elles 68 visiteurs uniques (cf. § 4.6 suivant).

#### **Commentaire du commissaire enquêteur sur la publicité de l'enquête :**

Au-delà des connexions multiples sur le site de la ville de Metz et sans doute de visiteurs venus par hasard sur cette page, on peut constater que la publicité légale et complémentaire faite pour cette enquête a touché un public relativement important. Il est par conséquent permis de considérer que l'information de la population relative à la tenue de l'enquête et à ses modalités était largement assurée.

#### **4.5 Déroulement de l'enquête**

L'enquête a été ouverte en l'Hôtel de ville de Metz, le lundi 13 novembre 2017, à 9 heures précise.

Un box de l'accueil/multiservices était mis à disposition du commissaire enquêteur pour recevoir le public dans d'excellentes conditions.

Le dossier comportant la notice de présentation et les avis PPA était disponible sur place afin de servir de base d'échanges entre le commissaire enquêteur et le public.

Un poste informatique spécialement dédié permettait également au public de consulter l'ensemble du dossier sur le site internet de la ville.

Cependant, seulement deux personnes sont venues à la rencontre du commissaire enquêteur. Cette très faible fréquentation m'a conduit à juger superflue l'organisation d'une réunion publique d'information et d'échange comme la prolongation éventuelle de l'enquête.

#### **4.6 Registre d'enquête**

Le 2 novembre 2017, j'ai remis un registre d'enquête coté et paraphé au Pôle Urbanisme. Il a été officiellement ouvert par mes soins le 13 novembre 2017, premier jour de l'enquête. Il est resté à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête pour recevoir les observations et propositions.

Parallèlement, la ville de Metz a fait procéder à la mise en place d'un registre dématérialisé. Il a été ouvert le 13 novembre 2017 à 9 heures et clôturé automatiquement le 13 décembre à 17 heures.

Pour la première fois le registre dématérialisé a été mis en œuvre pour une enquête publique ouverte par la ville de Metz. Il a reçu 68 visites uniques (dont des observations laissées par 2 visiteurs), sachant que chaque nouvel internaute est comptabilisé lors de sa première visite. Depuis le registre dématérialisé, un lien permettait de consulter le dossier d'enquête présent sur le site internet de la ville.

#### **4.7 Clôture de l'enquête**

L'enquête a pris fin le 13 décembre 2017 à 17 heures conformément à l'arrêté d'organisation. J'ai clôturé le registre le jour même.

À l'issue de la clôture, j'ai emporté le dossier et le registre aux fins de rédaction du procès-verbal de synthèse.

*Copies du registre d'enquête (pages renseignées) et pièces annexées figurent en annexe 8*

*Copie des observations formulées sur le registre dématérialisé est jointe en annexe 9*

#### 4.8 Climat général de l'enquête

L'enquête s'est déroulée dans d'excellentes conditions, tant au niveau de la préparation avec les interlocutrices du Pôle Urbanisme que des dispositions prises pour l'accueil du public.

Cependant, force est de constater que malgré les efforts de publicité déployés par les services de la ville de Metz au-delà de ses obligations légales et qui ont porté si on considère le nombre de contacts enregistrés sur les outils numériques mis en place, la participation effective du public a été extrêmement faible.

Cette réserve de la part des habitants semble habituelle lors des consultations publiques relatives à l'urbanisme ordinaire. Elle est effectivement la confirmation du faible attrait des enquêtes du même type précédemment tenues dans la ville et dont aucune n'a semble-t-il recueillies beaucoup plus de participation.

#### Tableau comptable des consultations et observations :

	Visites	Observations écrites au registre	Observations portées au registre dématérialisé	Courriers reçus	Courriels reçus
Permanence du 13/11/17 de 09h00 à 12h00	1	1 (+ 1 remise d'un dossier)	-	-	-
Permanence du 22/11/17 de 9h00 à 12h00	-	-	-	1	-
Permanence du 02/12/17 De 9h00 à 12h00	-	-	-	-	-
Lundi 11 décembre 2017			1		
Permanence du 13/12/17 de 14h00 à 17h00	1	-	1	-	-
TOTAUX	2	1	2 (sur un total de 68 visites)	1	-

#### 4.9 Procès-verbal de synthèse

Le procès-verbal de synthèse a été remis le 14 décembre 2017 à Mme Sophie MATHIOTTE, Chef du service *Études et Programmation Urbaine* du Pôle Urbanisme de la ville de Metz, au cours d'une réunion d'information et de restitution à laquelle assistait également Mlle Camille CAMBET, chargée d'études.

*Le PV de synthèse est joint en annexe 10*

À l'occasion de cette réunion, le dossier tel qu'il était présenté au public et le registre d'enquête préalablement scanné ont été remis à Mme Sophie MATHIOTTE.

#### 4.10 Mémoire en réponse

Le mémoire en réponse de la ville de Metz est parvenu par voie électronique le 18 décembre 2017 et par courrier postal le 27 décembre. Il répond en tous points aux questions posées au procès-verbal de synthèse. Les réponses de la ville sont intégrées dans l'analyse détaillée des projets au chapitre 7.

*Copie du mémoire en réponse figure en annexe 11*



## 5 REMARQUES ET OBSERVATIONS FAITES PAR LES PPA – AVIS DU C.E.

Plusieurs observations et remarques ressortent des avis en retour des PPA après notification du projet de MODIFICATION n° 9.

- La **Direction départementale des territoires de la Moselle** (DDT57) précise que la notice de présentation présente bien l'évolution du plan annexe relatif aux risques technologiques mais demande que les dispositions réglementaires liées à ces risques soient intégrées dans les dispositions générales du règlement du PLU conformément au Porter à Connaissance de l'État du 31 mars 2017.

### **Avis du commissaire enquêteur :**

La notice de présentation, qui ne comportait initialement que les modifications graphiques sur le plan d'exposition aux risques technologiques entraînés par les activités des Ets Soufflet-Agriculture, a été complétée, avant la date d'ouverture de l'enquête, par les dispositions réglementaires liées à ces mêmes activités à risques.

La demande de la DDT57 a ainsi été prise en compte.

- Le **Conseil départemental de Moselle** (CD57) émet un avis favorable au dossier sous réserve de la prise en compte des remarques relatives à l'intégration de la zone UYA9 (emprise de l'ancien IUFM, propriété du CD57) dans la zone UCC23 en vue de la réutilisation du site pour y créer un hôtel 4\* et des logements en accession à la propriété et/ou d'une résidence seniors :
  - 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 (Cf. APS ci-joint). 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 architecturales, 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.
  - Art 9 (emprise au sol des constructions) ; l'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%.

**Avis du commissaire enquêteur :**

L'avis du CD57 comportant les remarques ci-dessus, arrivé très peu de temps avant la date d'ouverture de l'enquête publique, n'a pas pu être étudié par le Pôle Urbanisme pour être éventuellement intégré dans la notice de présentation. Il a été ajouté au dossier en cours d'enquête pour l'information du public et fera l'objet de questions, posées au titre du procès-verbal de synthèse.

Sur le fond toutefois, je comprends que le CD57 exprime son avis favorable dans le cadre de ses compétences habituelles en matière de politiques publiques (action sanitaire et sociale, enseignement, culture, gestion des routes, sécurité incendie, ...)

Mais il apparaît que les demandes d'adaptation du règlement formulées dans le même document pour l'urbanisation de la partie Nord de l'emprise de l'ancien IUFM (construction de logements en accession à la propriété et/ou d'une résidence seniors) ne présentent pas un intérêt public manifeste. Elles sont exprimées, à mon sens, par le CD57 en qualité de porteur de projet dans le cadre d'une promotion immobilière classique et seront par conséquent regardées et analysées comme telles au paragraphe 7.2.2 suivant.

## **6 OBSERVATIONS PORTÉES AU REGISTRE ET DOCUMENTS ANNEXÉS**

Seulement deux personnes ont été reçues au cours des permanences.

La première personne, Mme Sylvie SCHREIBER, a porté une observation au registre d'enquête papier consistant en un témoignage de satisfaction suite à l'abandon du projet de prolongement de la rue des Mésoyers et de la suppression de l'emplacement réservé n° 3-22 qui impacte à ce jour directement sa propriété. Elle a remis, en qualité de représentante du collectif "Non à la route sous nos fenêtres", une copie de dossiers constitués à l'occasion d'enquêtes publiques précédentes réalisées en 2004 et en 2010, marquant une forte opposition des habitants du quartier à ce projet de voirie et partant, contre l'emplacement réservé 3-22 (annexe 8 – PJ2 - pages 8 à 144).

Les éléments recueillis en 2004 comportent une pétition signée par 254 personnes et les témoignages défavorables écrits sur le registre de concertation ouvert en mairie de quartier de Metz - Devant-les-Ponts, avec le soutien notable de M. Dominique GROS, alors Conseiller général du canton mais pas encore Maire de Metz.

M. Sébastien BRODBECK, second visiteur, souhaitait, lors de la dernière permanence, consulter le dossier et a indiqué qu'il porterait une observation au registre dématérialisé, ce qu'il a effectivement fait quelques minutes avant la clôture de l'enquête le 13 décembre 2017 (annexe 9 - OBS n°2).

Il porte, sur fond de politique locale, un avis défavorable sur la majeure partie des points de modification et s'interroge sur d'éventuelles visées mercantiles et spéculatives de la municipalité qui motiveraient le projet d'évolution du PLU. Il se déclare contre toute densification du tissu urbain au motif que la ville de Metz ne connaît pas de pénurie de logements et se dit opposé à la modification du PLU qui fera, selon ses dires, "encore plus dégrader l'urbanisme de la ville de Metz".

**Avis du commissaire enquêteur :**

M. Brodbeck se dit opposé à toute densification au motif que Metz ne souffre pas de pénurie de logements.

Il est vrai que la ville de Metz affiche un taux de vacance de 12% en légère progression selon les derniers indices connus et qu'il convient de veiller à la bonne adaptation de la production de logements aux besoins mais aucun des points de la MODIFICATION n° 9 n'a pour vocation d'ouvrir des zones à la construction massive de logements. Tout au plus la reconversion du site de l'ancien IUFM permet-elle l'achèvement de l'urbanisation à l'angle du boulevard Paixhans/rue du Rabbin E. Bloch par la construction, en alignement de rue, d'un immeuble collectif de R+3 et R+4 en accession à la propriété et la modification concernant la zone UCD1 vise-t-elle l'occupation des "dents creuses" du secteur par d'éventuels programmes très ponctuels et limités de logements neufs financés le cas échéant par des prêts aidés par l'État.

Les autres observations de M. Brodbeck, lorsqu'elles permettent d'alimenter la réflexion sur un plan purement urbanistique, sont intégrées à l'analyse détaillée des différents points de modification, au chapitre 7.

Un courrier émanant du Président du Conseil départemental de la Moselle a été adressé au commissaire enquêteur. Il attire l'attention sur le projet de reconversion du site de l'ancien IUFM et précise que le projet pourrait également comporter, outre la réalisation de logements, la construction d'une résidence seniors. Cette correspondance est annexée au registre d'enquête (annexe 8 – PJ1)

Le 11 décembre 2017, l'architecte en charge du projet de reconversion du site de l'ancien IUFM a déposé sur le registre dématérialisé une observation sous forme de requête en vue de l'augmentation de l'emprise au sol (annexe 9 - OBS n°1).

## 7 ANALYSE DÉTAILLÉE DU PROJET, RÉPONSES DE LA VILLE DE METZ - AVIS DU C.E.

Le projet de MODIFICATION n° 9 du PLU a pour objet des adaptations mineures pour permettre la concrétisation de projets immobiliers ponctuels et limités et de mettre à jour son règlement. Neuf points de modification sont proposés :

### L'adaptation du plan de masse :

- **Boulevard de Trèves** en zone 1AUS – bâtiment D.

### Des adaptations réglementaires :

- **Port de Metz** : prise en compte des risques technologiques engendrés par les établissements Soufflet-Agriculture ;
- **Boulevard Paixhans** : intégration partielle de la zone UYA9 dans la zone UCC23 ;
- **Secteur rue des Mésoyers/route de Lorry** : suppression des emplacements réservés n° 3-22 et 6-1 ;
- **Rue des Mésoyers et parcelles EH2, EH22, EH28, EH31, EH35, EH46 et EH47**: suppression des marges de recul minimales ;
- **18 rue des Loges/2a rue Nicole Louve** : suppression de l'alignement ;
- **Secteur Claude Bernard** : suppression de l'emplacement réservé n° 3-63 ;
- **Avenue André Malraux** : adaptation réglementaire de l'article 2 et 9 de la zone UC ;
- **Secteur Sablon (rue Dembour, rue Marie-Anne Bovet, rue Belchamps, rue aux Arènes), zone UCD1** : adaptation réglementaire de l'article 9 de la zone UC.

### 7.1 Adaptation du plan de masse :

#### 7.1.1 Boulevard de Trèves en zone 1AUS.

La réhabilitation des anciens bâtiments militaires du boulevard de Trèves est en cours depuis 2005. Pour répondre aux enjeux de densification et de renouvellement urbain fixés par la loi ALUR et repris par le SCOTAM, une partie du projet est modifiée. Le bâtiment D, destiné à accueillir en partie des logements étudiants, prévu en R+3, est envisagé en R+4 tout en conservant partiellement sa façade et sa hauteur existante.

#### **Observations du public :**

M. BRODBECK se dit opposé à la modification de la surface de plancher de ce bâtiment considérant qu'elle n'a pour seule finalité qu'une plus grande rentabilité au profit d'intérêts privés. Il précise qu' "il s'agirait maintenant de ravager le dernier bâtiment pour en extraire la plus grande rentabilité foncière possible, soit en substance conserver partiellement la façade et modifier le plan de masse pour passer de R+3 à R+4".

#### **Avis du commissaire enquêteur :**

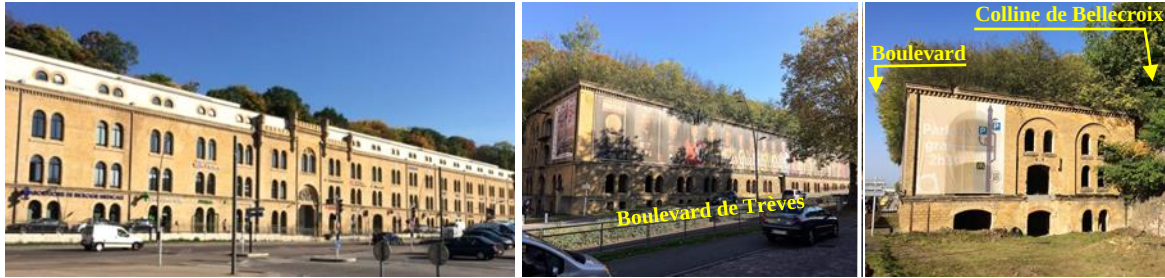
Rappel de l'usage des plans de masse dans le PLU :

*Le plan de masse a pour objet de fixer, pour un secteur donné, les règles spéciales applicables aux constructions au moyen d'une représentation graphique volumétrique en trois dimensions. Les plans de masse font donc partie des documents graphiques des plans locaux d'urbanisme. Ils constituent à ce titre une forme d'expression réglementaire du plan, que le code de l'urbanisme réserve à des situations particulières (source : GRIDAUH - Écriture des art. 9 et 10 du PLU / Plans de masse).*

La zone 1AUS a fait l'objet d'un plan de masse en raison du caractère patrimonial de l'ancienne caserne Steinmetz dont la réhabilitation en cellules commerciales, bureaux, espaces médicaux, logements est quasiment achevée, à l'exception du bâtiment D.

Ce dernier, destiné partiellement à des logements étudiants est, selon sa configuration originelle, prévu en R+3. Il est à noter que la réalisation de logements étudiants correspond à un des enjeux contenus dans les objectifs globaux du PLU de la ville de Metz.

La ville de Metz souhaite, tout en respectant les façades visibles (la façade sur rue et les 2 pignons) ainsi que la hauteur du bâtiment, autoriser la réalisation d'un R+4 après démolition des planchers et intervention sur la façade arrière adossée au mur de soutènement de la colline de Bellecroix.



Bât. C – exemple de réhabilitation

Pignon Nord et façade p<sup>iale</sup>

Bât D

Pignon Sud

La réhabilitation des bâtiments de l'ancienne caserne Steinmetz est effectivement conduite par une société privée qui a démontré son savoir-faire au cours des précédentes phases de travaux de cet ensemble immobilier en respectant l'architecture originelle.

Sur le plan purement architectural, bien que le bâtiment D ne soit ni inscrit ni classé au titre des monuments historiques, le projet de sa réhabilitation est particulièrement encadré par l'Architecte des bâtiments de France qui a, selon les dires de mes interlocutrices du Pôle Urbanisme, exprimé de très nombreuses recommandations sur le projet, ce qui me semble une garantie essentielle pour la bonne mise en valeur d'un élément du patrimoine de la ville.

Par conséquent, je suis favorable à cette modification qui se traduira par une plus grande densification préconisée par la loi ALUR tout en préservant l'aspect architectural du bâtiment qui s'inscrit dans un ensemble patrimonial caractéristique de ce site.

## 7.2 Adaptations réglementaires

### 7.2.1 Prise en compte des risques technologiques – Ets Soufflet-Agriculture

Il s'agit de la mise à jour des périmètres de protection selon le dernier "porter à connaissance" des services de l'État en ce qui concerne les activités à risques technologiques des établissements Soufflet-Agriculture.

La ville de Metz souhaite intégrer dans le PLU les éléments du dernier "porter à connaissance" adressé par les services de l'État en mars 2017, à savoir :

- dans le règlement (dispositions particulières) :  
Création d'un sous-secteur RTi 1b spécifique aux risques entraînés par l'exploitation des silos de stockage de céréales des Ets Soufflet-Agriculture détaillant les prescriptions particulières correspondant à chaque zone de risque (zone de distance d'isolement, zone à effets irréversibles, zone à effets de bris de vitre),
- sur les documents graphiques :  
Report des seuils d'effets sur le plan des risques technologiques et industriels.

**Avis du commissaire enquêteur :**

Dans la mesure où les dispositions de sécurité relatives aux risques particuliers entraînés par les activités des Ets Soufflet-Agriculture doivent être détaillées dans le règlement, la création d'un sous-secteur spécifique listant les règles propres à chaque zone d'effets apporte une meilleure facilité de lecture et de compréhension de cette partie du document.

Sur le fond, s'agissant d'une mise à jour par rapport à de précédentes prescriptions, je ne peux que valider cette modification à la fois dans le règlement et sur les documents graphiques.

**7.2.2 Boulevard Paixhans : intégration partielle de la zone UYA9 dans la zone UCC23 :**

Le classement en zone UYA9 est réservé aux équipements et services publics du centre ancien de Metz. Cette zone comprend, parmi d'autres services publics, les installations de l'ancien IUFM dont les bâtiments sont désormais désaffectés. Les bâtiments et l'emprise appartiennent au Conseil départemental de la Moselle (CD57) qui souhaite, en concertation avec la ville de Metz, procéder à une reconversion du site en un hôtel 4\* et des logements en accession à la propriété.

Pour rendre ce projet immobilier réalisable, le projet de modification propose d'intégrer l'emprise de l'ex IUFM actuellement en zone UY (services publics ou d'intérêt général) dans la zone UCC23 voisine à vocation d'habitat.



Quelques jours avant l'ouverture de l'enquête, le CD57 a fait parvenir plusieurs remarques et demandes qui ne relèvent pas de l'avis PPA mais ressortissent de la promotion immobilière classique. Elles sont étudiées comme telles dans le présent paragraphe. Faute de temps nécessaire à leur analyse avant l'ouverture de l'enquête, leur prise en compte éventuelle, n'a pas pu être traduite dans la notice de présentation.

En cours d'enquête, le Président du Conseil départemental a également adressé, le 21 novembre 2017, une correspondante au commissaire enquêteur pour l'informer du projet de reconversion du site qui, par ailleurs, pourrait évoluer vers une variante - résidence seniors -.

Ainsi donc, l'ancien bâtiment principal de l'IUFM serait reconverti en hôtel 4\* et la partie Nord de l'emprise pourrait voir la construction de logements en accession à la propriété et/ou en résidence seniors.

Le 11 décembre 2017, par une requête déposée sur le registre dématérialisé, l'architecte en charge du projet demande que l'emprise au sol soit finalement portée à 45% pour pouvoir respecter la programmation définie.



Toutes les demandes d'adaptation du règlement ont fait l'objet d'une question au titre du procès-verbal de synthèse. La ville de Metz y a répondu point par point.

**Point n° 1 :**

**Demande du CD57 :**

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.

**Réponse de la ville de Metz :**

Après vérification, un projet à vocation d'hébergement hôtelier n'est pas soumis aux prescriptions les 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**

**Avs du commissaire enquêteur :**

Dont acte.

**Point n° 2 :**

**Demande du CD57 :**

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 (Cf. APS ci-joint). Aussi, il convient que le règlement autorise l'implantation prévue.

**Réponse de la ville de Metz**

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."*

**Avs du commissaire enquêteur :**

De la lecture du plan de masse du projet joint à la correspondance initiale du CD57 et pour répondre favorablement à ce point, une solution, sans modification du règlement, pouvait résider à mon sens dans une combinaison des articles 6 et 7 de la zone UC :

- le 3<sup>ème</sup> alinéa de l'art. 6.1 prévoit l'exception suivante : [...] *Toutefois, une implantation différente peut être autorisée pour des raisons architecturales, lorsque la nouvelle construction vient s'accoler à une construction existante conformément aux dispositions de l'article 7, et que cette dernière participe harmonieusement à la composition de la rue,*
- et au 2<sup>ème</sup> alinéa de l'art. 7.1 en zone UC : *Toutefois, lorsqu'il existe, jouxtant la ou les limites séparatives, un ou des murs pignons appartenant aux constructions principales des parcelles voisines, toute construction nouvelle à l'exception de l'extension d'une construction principale,*

- **est implantée prioritairement sur cette ou ces limites.** [...],

les dispositions de l'art. 6.1 notamment pouvant alors être laissées à l'appréciation du service instructeur.

Néanmoins, la solution de faire entrer le secteur UCC23 dans le champ d'application du paragraphe 6.2 telle que proposée par la ville de Metz présente l'avantage de mieux sécuriser au plan juridique les futures décisions en réduisant les ambiguïtés et interprétations qui auraient pu naître lors de l'instruction.

Je souscris par conséquent à proposition de la ville.

### Point n° 3 :

#### **Demande du CD57 :**

Art 7 (implantation des constructions par rapport aux limites séparatives) : pour des raisons de cohérence architecturales, 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.

#### **Réponse de la ville de Metz**

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

#### **Avls du commissaire enquêteur :**

Au 2<sup>ème</sup> alinéa de l'art. 7 en zone UC on peut lire :

*Toutefois, lorsqu'il existe, joutant la ou les limites séparatives, un ou des murs pignons appartenant aux constructions principales des parcelles voisines, toute construction nouvelle à l'exception de l'extension d'une construction principale, est implantée prioritairement sur cette ou ces limites. Cette implantation est obligatoire sur rue pour les étages courants.*

*Pour des raisons de cohérence architecturale et urbaine, et sous réserve des dispositions de l'article 6, **il peut être exigé** : - [...], - **que la nouvelle construction ait la même limite d'implantation arrière.***

Ce point peut donc être traité au moment de l'instruction de la demande du permis de construire sans qu'il soit nécessaire de modifier le règlement.

### Point n° 4 :

#### **Demande du CD57 et de l'architecte en charge du projet de reconversion du site :**

- En pièce jointe de sa correspondance du 6 novembre 2017, le CD57 demande au 4<sup>ème</sup> point :  
Art 9 (emprise au sol des constructions) : l'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%.
- Puis, par une observation portée au registre dématérialisé, l'architecte en charge du projet de reconversion du site demande que l'emprise au sol soit finalement portée à 45% pour pouvoir respecter la programmation définie.

#### **Réponse de la ville de Metz**

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."*

**Avis du commissaire enquêteur :**

Dont acte pour la réponse à ce 4<sup>ème</sup> point des demandes du CD57. En outre, l'augmentation du taux d'emprise autorisé en UCC23 répond objectivement aux préconisations de la loi ALUR sans dénaturer l'aspect architectural du secteur.

L'opération de reconversion du bâtiment principal de l'ancien IUFM, s'inscrit dans le cadre de la valorisation du patrimoine de la ville. À ce titre, elle justifie amplement les efforts conjugués du CD57 et de la ville pour trouver la solution la mieux adaptée au passé et à l'architecture de l'édifice.

Le programme complémentaire de construction de logements en accession à la propriété, voire d'une résidence seniors qui permettra d'optimiser des équipements annexes (piscine, sauna...) est quant à lui à vocation purement privée. Il appartient néanmoins à l'autorité responsable du PLU de rechercher des réponses aux besoins là où ils s'expriment, en adéquation avec les enjeux et objectifs du Plan, pour créer autant que possible les conditions de faisabilité des projets.

Dans cet esprit, les solutions proposées par la ville de Metz pour faciliter la réalisation du projet dans sa globalité n'entraîneront pas une dégradation du cadre de vie des habitants et ne porteront pas atteinte au caractère urbain du site. Au contraire, elles permettront de parachever, en *cœur d'îlot* comme il est souligné dans le mémoire en réponse, la continuité urbaine, raisonnablement densifiée, à l'angle du boulevard Paixhans et de la rue du Rabbin E. Bloch.

En conséquence, j'émet un avis favorable aux modifications et amendements proposés par la ville de Metz.

### **7.2.3 Rue des Mésoyers/rte de Lorry : suppression des emplacements réservés n° 3-22 et 6-1 :**

La ville de Metz bénéficie de deux emplacements réservés dans le secteur rue des Mésoyers/route de Lorry et rue de la Ronde.

- L'emplacement n° 3-22 est destiné au prolongement de la rue des Mésoyers vers la route de Lorry et la rue René Paquet.
- L'emplacement n° 6-1 est réservé pour l'extension/aménagement d'un espace vert.

Les deux projets étant abandonnés, la Ville souhaite supprimer ces emprises de son PLU.

**Avis du commissaire enquêteur :**

Le prolongement de la rue des Mésoyers vers la rue René Paquet a fait l'objet, depuis 2004 au moins, d'une forte opposition des riverains.

L'abandon d'un projet qui n'a, semble-t-il, jamais dépassé le stade de simple hypothèse de travail (\*) et dont l'utilité n'est du reste pas démontrée, conduit la ville de Metz à supprimer l'emplacement réservé n° 3-22.

Le projet d'extension/aménagement d'un espace vert à la jonction de la rue des Mésoyers, du chemin de la Petite-Ile et de la rue de la Ronde est également abandonné. L'emplacement réservé à cette fin, qui impactait notamment une maison d'habitation chemin de la Petite-Ile, est proposé pour être supprimé.

Les deux projets n'étant pas poursuivis par la ville de Metz, je souscris pleinement à la suppression des emplacements réservés correspondants.

(\*) cf. correspondance en date du 15 novembre 2004 adressée par le 1<sup>er</sup> adjoint au Maire de Metz en réponse au dépôt de la pétition par le collectif "Non à la route sous nos fenêtres"; correspondance jointe au dossier figurant en annexe 8, pages 38 et 39.

**7.2.4 Rue des Mésoyers et parcelles EH2, EH22, EH28, EH31, EH35, EH46 et EH47: suppression des marges de recul minimales ;**

Le prolongement de la rue des Mésoyers vers la route de Lorry et la rue René Paquet nécessitait des marges de recul minimales sur la rue des Mésoyers elle-même ainsi que sur le tracé de la voie projetée entre la rue de la Ronde et la route de Lorry.

L'abandon du projet de prolongement emporte la suppression des marges de recul y compris sur la rue des Mésoyers.

**Observations du public :**

**OBS 2 Registre dématérialisé :** M. BRODBECK indique que le projet de prolongement de la voirie qui impose également des marges de recul minimales de part et d'autre de la rue des Mésoyers est abandonné 13 ans après avoir été initié et s'interroge sur l'éventuelle finalité mercantile de cet abandon pour permettre à la ville de vendre la maison dont elle est propriétaire, 13 rue des Mésoyers.

**Avis du commissaire enquêteur :**

Je note que M. BRODBECK ne milite pas en faveur du maintien du projet de voirie ni du maintien des marges de recul mais s'interroge sur d'hypothétiques motivations qui sortent du cadre de la présente enquête publique.

Cette suppression est la conséquence logique de l'abandon du projet de prolongement de la rue des Mésoyers et de la proposition de suppression de l'emplacement réservé n° 3-22 exposée ci-avant. Je suis favorable à la suppression des marges de recul minimales de part et d'autre de la rue des Mésoyers et sur les parcelles réservées au prolongement de cette même rue.

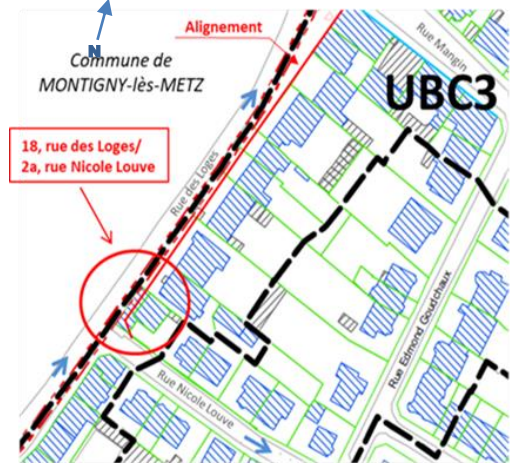
**7.2.5 18 rue des Loges/2a rue Nicole Louve : suppression de l'alignement ;**

L'immeuble situé à l'angle de la rue des Loges et de la rue Nicole Louve est frappé d'alignement depuis 1935, ce qui suppose la démolition de l'immeuble. Ce bâtiment a été préempté par la ville de Metz qui souhaite aujourd'hui le céder en vue de sa réhabilitation. Préalablement à la cession, la ville propose de supprimer la servitude alignement devenue sans objet.

**Avis du commissaire enquêteur :**

La rue des Loges forme la limite entre les communes de Metz et de Montigny-lès-Metz. Sa partie Est, sur le territoire de la ville de Metz, est frappée d'alignement depuis 1935 entre la rue Nicole Louve et la rue Mangin. Un cône de visibilité figure sur le plan de zonage à l'angle de la rue des Loges et de la rue Nicole Louve.

La rue des Loges est en sens unique dans l'axe Sud-Nord, sur toute sa longueur, de même que la rue Nicole Louve dans le sens -rue des Loges/rue Edmond Goudchaux-. L'interdiction de stationner est signalée côté paire de la rue des Loges, sauf au droit du n° 18. Des trottoirs permettent la circulation des piétons des deux côtés de la rue des Loges.



Selon les informations obtenues au Pôle Urbanisme, la ville de Metz a fait valoir son droit de préemption en 1987, lors de la vente de la maison située 18, rue des Loges (seule propriété bâtie de la rue impactée par la servitude d'alignement) pour permettre l'élargissement de la rue des Loges. Ce projet, s'il a existé il y a trente ans, est aujourd'hui totalement abandonné.

Le PDU de Metz Métropole qui qualifie la rue des Loges de *niveau 2* dans la hiérarchisation de la trame viaire ne prévoit aucun changement de fonctionnalité de cette voie. Selon les termes de ce document, les voies de *niveau 2* relient les différents quartiers du pôle urbain. La modération des flux doit y être recherchée <sup>(\*)</sup>.

Dès lors, le projet d'élargissement n'ayant pas de justification véritable (amélioration de la desserte, sécurité, ...) et à juste raison abandonné par la ville, la servitude d'alignement devient caduque.

Par ailleurs, la maison située 18 rue des Loges et celle immédiatement contiguë dont l'adresse est au 2a, rue Nicole Louve sont, d'après les dires de la propriétaire du n° 2a rue N. Louve rencontrée sur place, très imbriquées l'une dans l'autre, tant au niveau du sous-sol, des pièces des deux étages courants que de la toiture. Les deux parties de l'immeuble auraient formé initialement un même bien, séparé à la suite d'une succession.



Dans l'hypothèse d'une démolition pour respecter la servitude d'alignement, il semble que des travaux de confortation relativement complexes et probablement onéreux s'avèrent nécessaires pour préserver la maison contiguë.

Un autre propriétaire d'un immeuble de cette partie de la rue des Loges également rencontré sur place se réjouit de la perspective de suppression de l'alignement qui lui permettra de remettre en état l'espace privatif devant sa maison (muret et piliers en grès des Vosges, grille en fer forgé,...).

L'abrogation de cette servitude assurera la préservation de l'unique maison de la rue directement impactée et permettra aux autres propriétaires d'entreprendre les travaux d'amélioration qu'ils jugent utiles. En outre, le renoncement à démolir cette maison permet de prémunir le budget de la Ville d'une opération hasardeuse de confortation de la maison immédiatement contiguë.

En conséquence, j'émet un avis favorable à la suppression de l'alignement rue des Loges.

<sup>(\*)</sup> PDU - Le réseau de voiries - Définition des différents niveaux hiérarchiques - Fonctionnalités (p. 63 et 64).



### 7.2.6 Secteur Claude Bernard : suppression de l'emplacement réservé n° 3-63 ;

Dans le cadre de la création d'un cheminement entre la rue Claude Bernard et le parc de la Cheneau, des parcelles ont été délimitées afin de former l'emplacement réservé n° 3-63.

La ville de Metz, bénéficiaire de cet emplacement, a vendu les parcelles à la clinique Claude Bernard pour l'extension de sa capacité de stationnement. Ainsi, compte tenu de l'évolution du projet et pour régulariser la situation, l'emplacement réservé n° 3-63 peut être supprimé.

#### **Avis du commissaire enquêteur :**

L'emplacement réservé n° 3-63 est constitué de 2 parcelles cadastrées BE 194 et 195, d'une superficie totale de 3.522 m<sup>2</sup>, dont à la ville de Metz était propriétaire.

En 2015, la Clinique Claude Bernard voisine de l'emplacement réservé était porteuse d'un important projet d'extension dont le permis de construire était conditionné par une extension de sa capacité de stationnement.

Une négociation a abouti à la cession des deux parcelles de l'emplacement réservé par la ville de Metz à une société de promotion immobilière agissant pour le compte de la Clinique Claude Bernard (DCM n° 15-05-28-23 du 28 mai 2015) pour la construction d'un parking de surface ouvert au public et la réalisation d'une liaison piétonne permettant de rejoindre le parc de la Cheneau depuis la rue Claude Bernard.

Selon les termes de la DCM, la liaison piétonne bénéficiera d'une servitude de passage constituée à titre gracieux. Cette servitude doit être inscrite dans l'acte de vente.

Les travaux d'aménagement du parking et de la liaison piétonne étaient quasiment achevés au moment de l'ouverture de l'enquête publique.



*depuis la rue Claude Bernard*



*depuis le parc de la Cheneau*

Ainsi, l'objet attaché à l'emplacement réservé n° 3-63 étant réalisé, l'emplacement réservé lui-même peut être supprimé des documents graphiques et de la liste annexée au PLU sans préjudice pour l'intérêt public.

### 7.2.7 Avenue André Malraux : adaptation réglementaire de l'article 2 et 9 de la zone UC ;

Dans le cadre du projet de construction d'une surface commerciale, 150 avenue André Malraux, opération conjointe à la réhabilitation des anciens locaux France Télécom, il est nécessaire de placer la surface commerciale au 1<sup>er</sup> étage en conservant les accès et le stationnement au rez-de-chaussée.

Ce projet demande une adaptation des articles 2 et 9 du règlement de la zone UC afin de pouvoir accueillir des activités commerciales en R+1 et créer le stationnement en rez-de-chaussée. L'objectif est notamment de répondre à la réduction de l'étalement urbain préconisé par la loi ALUR.

**Avis du commissaire enquêteur :**

Ce point de la MODIFICATION n° 9 est proposé pour faciliter la construction d'une surface commerciale dans le cadre du déplacement d'une enseigne de discount alimentaire actuellement en exploitation à environ 400 mètres plus au Nord.

Par souci de rationalisation des espaces, démarche correspondant aux préconisations de la loi ALUR de réduction de l'étalement urbain, le concepteur du projet envisage d'installer la surface commerciale au 1<sup>er</sup> étage.

En l'état actuel, le règlement dans la zone UC n'autorise les activités commerciales qu'en rez-de-chaussée (art. 2).

De plus, dans ce secteur de la zone UC (UCC19) l'emprise au sol des constructions est limitée à 30% (art. 9.1). Or, le projet immobilier envisagé nécessite une emprise au sol de 40%.

La parcelle sur laquelle est envisagée la construction de la surface commerciale est proche du quartier Sablon-Sud, couvert par un programme prioritaire de politique de la ville (QPV).

Le diagnostic de territoire effectué par Metz Métropole dans le cadre du Contrat de ville révèle parmi les faiblesses relevées dans ce quartier fort d'une population estimée à 1.350 habitants, un sous-équipement de commerces de proximité (\*).

Pour remédier à cette situation, les opérateurs du Contrat de ville se sont fixés comme objectif de favoriser les implantations de ce type de commerces.

Le rapprochement de l'enseigne de discount alimentaire du quartier prioritaire de Sablon-Sud revêt donc un intérêt particulier dans l'esprit de la Politique de la ville.



*Extrait de la cartographie dynamique sig.ville.gouv.fr*

Afin de rendre le projet de construction possible, la ville de Metz propose de modifier d'une part, l'article 2 de la zone UC en permettant d'installer la surface commerciale en R+1 à condition de réserver le rez-de-chaussée au stationnement et d'autre part, d'ajouter à l'article 9.1 le secteur UCC19 aux sous-zones dans lesquelles une emprise au sol de 40% est autorisée.

Je suis favorable à ces modifications qui correspondent à la fois aux prescriptions de la loi ALUR visant à la réduction de l'étalement urbain et à la limitation de l'artificialisation des sols ainsi qu'à un des objectifs de la Politique de la ville.

(\*) Source: Metz Métropole.fr/medias/Compétences/Équilibre territorial/Contrat de ville/CdV-Diagnostic de territoire.

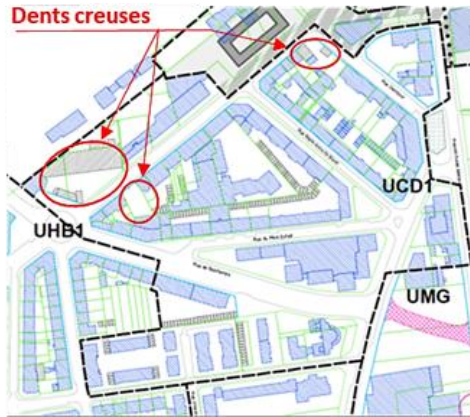
**7.2.8 Secteur Sablon (rue Dembour, rue Marie-Anne Bovet, rue Belchamps, rue aux Arènes), zone UCD1 : adaptation réglementaire de l'article 9 de la zone UC.**

Le règlement actuel en zone UCD1 (secteur Sablon, délimité globalement par les rues Dembour, Marie-Anne de Bovet, Belchamps et aux Arènes) ne permet pas une densification suffisante pour accueillir un programme neuf de logements financés avec des prêts aidés par l'État. Pour répondre à cet enjeu, le projet propose d'apporter les compléments nécessaires à l'article 9 du règlement pour favoriser ce type de construction.

**Avis du commissaire enquêteur :**

L'article 9.1 du règlement du PLU prévoit en secteur UCD1 une emprise au sol maximale de 40% mais ces dispositions sont sans objet en cas de travaux de renouvellement, de restructuration et d'amélioration d'immeubles collectifs de logements locatifs financés avec des prêts aidés par l'État. Il n'inclut cependant pas les *constructions neuves* financées à l'aide de prêts aidés, qui restent soumises à l'emprise au sol maximale de 40%.

Le point de modification consiste donc à ajouter *les constructions neuves* à l'énumération figurant à l'article 9.1.



Le secteur UCD1, proche de la gare de Metz, recèle quelques "dents creuses" qui pourraient effectivement être comblées par des programmes immobiliers financés par des prêts aidés par l'État à condition que le règlement du PLU ne l'interdise pas.

Or, le bas taux d'emprise au sol imposée par l'article 9.1 n'autorise pas une densité permettant d'assurer la rentabilité d'un tel programme.

Le 2<sup>ème</sup> objectif du PADD sur lequel s'appuie le PLU de la ville de Metz indique que la municipalité souhaite *tendre vers un équilibre global entre démographie, emploi et une offre diversifiée en logements, [...]* et

entend *renouveler et mieux répartir le parc social.*

Cette volonté est conforme au PLH de Metz Métropole qui fixe comme objectif d'instaurer sur le territoire communautaire *une politique foncière en faveur du logement aidé*<sup>1</sup>

Localisé au Sud de la gare de Metz, le quartier du Sablon présente plusieurs visages. En plein renouveau au Nord-Est, où la nouvelle ZAC du Quartier de l'Amphithéâtre incluant l'emblématique Centre Pompidou Metz est en cours d'aménagement, le sud, caractérisé par le quartier prioritaire de la politique de la ville (QPV) de Sablon-Sud, présente une physionomie moins avantageuse. Le secteur UCD1 au Nord est limitrophe de la ZAC du Quartier de l'Amphithéâtre.

Avec 12% de logements sociaux concentrés principalement à Sablon-Sud, le quartier Sablon dans son ensemble est toutefois l'un des moins pourvu de la ville de Metz<sup>2</sup>. Il apparaît que le secteur UCD1, dans les quelques "dents creuses" qu'il recèle, doit pouvoir admettre, au nom de la diversité sociale, de petits programmes de logements financés avec des prêts aidés par l'État.

Par la modification proposée, la municipalité de Metz se met en situation de rendre viables des programmes de ce type, en totale conformité avec les objectifs, à la fois du PLH de Metz Métropole et du PLU de la Ville.

Au regard de ces considérations, j'émet un avis favorable à la modification proposée que je considère comme une condition nécessaire à l'émergence de programmes de construction de logements aidés par l'État.

<sup>(1)</sup> source : PLH - DOCUMENT D'ORIENTATION / Janvier 2011 PLH de Metz Métropole - page 5.

<sup>(2)</sup> source : AGURAM - DIAGNOSTIC / Démographie et habitat établi dans le cadre de révision du PLU de Metz – juin 2017.



## **8 OBSERVATIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR – RÉPONSES DE LA VILLE DE METZ**

Dans une approche globale du dossier de MODIFICATION n° 9, il ressort que plusieurs points requièrent une augmentation de 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 m'a amené à interroger la Ville sur le bien-fondé du taux d'emprise au sol bas dans la zone UC, en général.

### **Réponse de la ville de Metz**

En effet, au vu 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.

### **Avis du commissaire enquêteur :**

Dont acte.

La révision générale du PLU, dont les études et travaux d'élaboration sont en cours par ailleurs, sera effectivement l'occasion d'un ajustement général des règles de constructibilité sur le territoire de la ville en recherchant l'indispensable équilibre entre la densification prescrite par la loi et la préservation de la qualité de vie des habitants.

Le présent projet de MODIFICATION n° 9 porte quant à lui uniquement sur des adaptations mineures consistant en des mises à jour ou pour permettre la poursuite de projets en cours et favoriser l'émergence de programmes immobiliers en des endroits parfaitement ciblés en attendant une mise à jour plus ambitieuse du Plan.

## 9 SYNTHÈSE

Le PLU de Metz a déjà fait l'objet de 18 procédures d'évolution depuis son approbation en 2008. Indépendamment du présent projet de modification, les études et travaux en vue de sa révision générale sont actuellement en cours.

Le projet de MODIFICATION n° 9, tel qu'il est présenté, comporte neuf points dont certains, de même nature, consistent à supprimer des emplacements réservés et une servitude d'alignement suite à l'abandon des projets qui en étaient à l'origine ou à la réalisation de l'objet qui avait motivé leur instauration (points 2.3, 2.4, 2.5 et 2.6) alors que d'autres sont destinés, soit à faciliter la concrétisation de projets immobiliers (points 1, 2.2, 2.7 et 2.8), soit à adapter le règlement pour une meilleure prise en compte de risques (point 2.1). Ils sont tous correctement motivés et explicités dans la notice de présentation.

Les travaux préparatoires à l'enquête ont été menés dans un parfait esprit de collaboration avec les interlocutrices du Pôle Urbanisme de la Ville. Les opérations de publicité ainsi que celles relatives à la mise à disposition du dossier soumis à l'enquête publique ont été effectuées selon les règles énoncées dans le code de l'urbanisme et celui de l'environnement.

Au cours de l'enquête qui s'est déroulée sans aucun incident, deux personnes ont été reçues en permanence. Une observation a été déposée sur le registre papier auquel sont annexées deux pièces jointes dont une adressée par voie postale au commissaire enquêteur. Le registre dématérialisé comporte également deux observations.

Le procès-verbal de synthèse de l'enquête a été remis le 14 décembre 2017 à Mme Sophie MATHIOTTE, chef du service *Études et Programmation Urbaine*. La ville de Metz a apporté les réponses à toutes les questions posées par le commissaire enquêteur par un mémoire en réponse adressé par voie électronique puis par courrier postal.

Les conclusions et l'avis motivé du commissaire enquêteur sont exprimés séparément dans la partie suivante.

Fait à HETTANGE-GRANDE, le 5 janvier 2018.

Paul SCHWARTZ,  
Commissaire-enquêteur.

A blue ink signature consisting of a large, stylized loop followed by a vertical stroke and a horizontal crossbar.

## **2<sup>ème</sup> partie**

### **CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVÉS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR**

# CONCLUSIONS et AVIS MOTIVE

relatifs au projet de MODIFICATION n° 9 du PLU de Metz

Enquête publique réalisée du 13 novembre au 13 décembre 2017

## Rappel de l'objet et cadre préparatoire de l'enquête

Le projet de MODIFICATION n° 9 du PLU a été prescrit par arrêté du M. le Maire de Metz en date du 24 octobre 2017.

Il a pour objet d'adapter le règlement du PLU pour permettre la réalisation de plusieurs projets immobiliers, de prendre en compte de nouveaux seuils de risques dans le cadre du Plan de prévention des risques technologiques, de supprimer une servitude d'alignement et de procéder à des mises à jour de la liste des emplacements réservés suite à l'abandon des projets qui ont été à l'origine de leur inscription.

Neuf points de modification sont proposés parmi lesquels :

- **Boulevard de Trèves** en zone 1AUS – modification du plan de masse permettant la réalisation d'un R+4 au lieu d'un R+3.
- **Port de Metz** : prise en compte des risques technologiques engendrés par les activités des établissements Soufflet-Agriculture ;
- **Boulevard Paixhans** : intégration partielle de la zone UYA9 dans la zone UCC23 en vue de la reconversion du site de l'ancien IUFM ;
- **Secteur rue des Mésoyers/route de Lorry** : suppression des emplacements réservés n° 3-22 (prolongement de la voirie) et 6-1 (création d'un espace vert) ;
- **Rue des Mésoyers et parcelles EH2, EH22, EH28, EH31, EH35, EH46 et EH47**: suppression des marges de recul minimales après abandon du projet de prolongement de la voirie ;
- **18 rue des Loges/2a rue Nicole Louve** : suppression de l'alignement ;
- **Secteur Claude Bernard** : suppression de l'emplacement réservé n° 3-63 ;
- **Avenue André Malraux** : adaptation réglementaire des articles 2 et 9 de la zone UC pour permettre la construction d'une surface commerciale en R+1 en réservant le stationnement lié à l'activité au rez-de-chaussée;
- **Secteur Sablon (rue Dembour, rue Marie-Anne Bovet, rue Belchamps, rue aux Arènes), zone UCD1** : adaptation réglementaire de l'article 9 de la zone UC pour autoriser la construction de logements financés par prêts aidés par l'État.

La procédure de Modification obéit aux dispositions de l'article L. 153-36 à L. 153-43 du code de l'urbanisme.

Après désignation du commissaire enquêteur, l'enquête publique a été décidée par arrêté municipal n° 2017-EPU/PLU-08 pris par M. le Maire de Metz le 24 octobre 2017.

Le projet de MODIFICATION n° 9 a été notifié aux personnes publiques associées (PPA). Les avis adressés en retour ne font pas apparaître d'avis défavorable. Celui du Conseil départemental de la Moselle, parvenu très peu de temps avant l'ouverture de l'enquête publique, est assorti de remarques qui ont été intégrées dans le présent rapport.

Parmi les opérations préparatoires à l'ouverture de l'enquête, la publicité légale par voie de presse, a été largement respectée. La ville de Metz a complété cette obligation légale par la diffusion, avant la date de début de l'enquête et réactivé plusieurs fois pendant la durée de celle-ci, d'un avis d'enquête sur sa page Facebook.

Un message défilant annonçant l'enquête a également été diffusé pendant toute la durée de celle-ci sur les panneaux électroniques à affichages multiples implantés en différents endroits de la ville.

L'affichage réglementaire à l'Hôtel de ville, dans les mairies de quartier et au Pôle Urbanisme a, quant à lui, été respecté dans la forme et dans les délais. Aucun manquement n'a été constaté, ni signalé. À l'issue de l'enquête, un certificat d'affichage a été établi au nom du Maire de Metz.

### **Déroulement de l'enquête**

Le public a eu librement accès au dossier de Modification à l'Hôtel de ville de Metz et en version numérique intégrale sur le site internet officiel de la ville.

Il n'a pas été utile de recourir à une prolongation compte tenu d'une durée d'enquête de 31 jours et la mise en place de quatre permanences de 3 heures. Aucun incident n'est venu perturber la consultation.

Cette enquête publique a vu une participation extrêmement faible de la population malgré l'utilisation de tous les vecteurs de publicité dont la Ville dispose.

Alors que de nombreuses visites ont été enregistrées pour la consultation du dossier sur le site internet de la ville, le registre d'enquête mis à disposition du public à l'Hôtel de ville ne contient qu'une observation sur le projet. Elle consiste en un témoignage de satisfaction d'une personne riveraine d'un emplacement réservé dont la suppression est envisagée.

Une seule correspondance émanant du Président du Conseil départemental de la Moselle a été reçue par le commissaire enquêteur. Elle consiste à informer sur l'existence du projet de reconversion du site de l'ex-IUFM en hôtel 4\* et en logements en accession à la propriété et/ou en résidence seniors.

Deux observations ont été portées au registre dématérialisé. La première est une requête de l'architecte en charge du projet de reconversion du site de l'ancien IUFM par laquelle il demande de porter le taux d'emprise au sol de 40 à 45%, la seconde, sur fond de politique locale, a été portée par une personne se déclarant contre toute densification des constructions.

De ce bilan, il ressort à l'évidence que la modification du PLU, si elle bénéficie de l'intérêt du public lorsque le dossier peut être consulté à distance, ne suscite toutefois pas une participation réelle qui se traduirait par la formulation d'observations, favorables ou défavorables, ou de propositions alors même que les changements envisagés ont pour certains une incidence directe bien que souvent positives sur les droits à construire.

Un procès-verbal de synthèse regroupant les remarques et commentaires des PPA ainsi que des questionnements du commissaire enquêteur a été établi à l'issue de l'enquête et remis au responsable du projet le 14 décembre 2017.

Le mémoire de la ville de Metz répondant point par point aux questions posées est parvenu par voie électronique le 18 décembre 2017 et par courrier postal le 27 décembre 2017.

L'analyse des observations et remarques formulées dans le PV de synthèse, leur confrontation avec les réponses du responsable du projet et le croisement avec les informations recueillies auprès de différentes sources (services de l'État, organismes officiels, publications diverses,...) permettent de tirer des conclusions invariablement guidées par l'intérêt général.

### **Dès lors, je considère :**

#### **- S'agissant de l'enquête publique :**

- que les modalités d'organisation de l'enquête publique prévues au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement ont été intégralement respectées ;
- que la publicité légale a été faite conformément aux textes en vigueur et qu'elle a été complétée par l'utilisation de tous les moyens d'information dont la commune dispose (page Facebook, panneaux lumineux) ;
- que le dossier mis à disposition du public comportait les pièces réglementaires prévues par le code de l'urbanisme et le code de l'environnement ;
- que le dossier au format papier pouvait être librement consulté du 13 novembre au 13 décembre 2017, aux heures d'ouverture au public, à l'Hôtel de ville de Metz ainsi qu'au Pôle Urbanisme et sans restriction pendant toute la période de l'enquête sur le site internet officiel de la Ville ;
- que le public a eu l'occasion de s'exprimer pendant une durée de 31 jours consécutifs, de rencontrer le commissaire enquêteur au cours de quatre permanences pour permettre l'écoute de celles et ceux qui souhaitaient un entretien individuel et que chacun pouvait déposer librement ses observations sur le registre d'enquête aux heures normales d'ouverture de l'Hôtel de ville ou, sans restriction d'horaires, sur le registre dématérialisé à l'adresse suivante: [www.registredemat.fr/modif9](http://www.registredemat.fr/modif9).

#### **- S'agissant du projet :**

- que le projet de MODIFICATION n° 9 du PLU a été réglementairement engagé par arrêté de M. le Maire de Metz ;

- qu'il a été notifié aux services de l'État, et aux personnes publiques associées, qu'aucun avis défavorable n'a été émis ;
- que la notice de présentation du projet est très lisible, systématiquement illustrée et compréhensible par un public non-averti ;
- que la modification du plan de masse en zone 1AUS se traduisant par le passage de R+3 à R+4 du bâtiment D correspond à la fois à une plus grande densification préconisée par la loi ALUR et à un des objectifs du PLU de construire des logements étudiants, que les travaux envisagés sont encadrés par l'Architecte des bâtiments de France ce qui leur confère une garantie essentielle de respect de l'aspect architectural du bâtiment dont la hauteur et les trois façades visibles sont conservées ;
- que les mises à jour des seuils d'effets des risques technologiques et industriels entraînés par les activités des établissements Soufflet-Agriculture, préconisées par la Direction départementale des territoires de la Moselle, ont été effectuées tant sur les documents graphiques que dans le règlement dans lequel un *sous-secteur RTi 1b* a été spécialement créé pour détailler les prescriptions correspondant à chaque périmètre de sécurité ;
- que l'intégration de l'ancien IUFM dans la zone UCC23 voisine est une condition préalable à son changement de destination et à la réhabilitation de l'emprise ;
- que la reconversion du bâtiment principal de l'ancien IUFM en établissement hôtelier est un choix judicieux, compatible avec le règlement de la zone UCC23, que l'ajout du secteur UCC23 aux dispositions particulières du paragraphe 6.2 du règlement de la zone UC permettra la réhabilitation du bâtiment principal et une implantation à l'alignement sur rue des constructions nouvelles envisagées, que la demande du Conseil départemental de la Moselle relative à l'implantation arrière des constructions neuves sur la rue du Rabbin E. Bloch ne nécessite pas une modification du règlement ;
- que l'augmentation du taux d'emprise au sol de 30 à 50% en zone UCC23 s'inscrit dans le respect des préconisations de la loi ALUR et que ces dispositions permettent à la fois de reconvertir le site de l'ancien IUFM et de parachever l'urbanisation à l'angle du boulevard Paixhans et de la rue du Rabbin E. Bloch selon une densification équilibrée au regard de l'environnement urbain local ;
- que le prolongement de la rue des Mésoyers jusqu'à la route de Lorry et la rue René Paquet, justification de l'emplacement réservé n° 3-22, a été abandonné, et que de ce fait, l'emplacement réservé lui-même peut être supprimé des documents graphiques et de la liste jointe au PLU de même que l'emplacement réservé 6-1 destiné à un espace vert à la jonction de la rue des Mésoyers, du chemin de la Petite-Ile et de la rue de la Ronde dont le projet est également abandonné ;
- que les marges minimales de recul imposées rue des Mésoyers et sur les parcelles concernées par le prolongement de cette même rue ne sont plus justifiées et peuvent donc être supprimées également des documents graphiques ;
- que le projet d'élargissement de la rue des Loges qui était le bien-fondé de la servitude d'alignement imposée sur une partie de la rue depuis 1935 est abandonné et que, de ce fait, l'alignement lui-même devient caduc et peut être supprimé du plan de zonage ;
- que l'objet de la réservation de l'emplacement n° 6-63, à savoir un cheminement piétonnier entre la rue Claude Bernard et le parc de la Cheneau, a été réalisé à l'occasion d'une transaction amiable aux

termes de laquelle la ville de Metz bénéficie d'une servitude de passage inscrite dans l'acte notarié et que, l'objet de la réservation étant réalisé, l'emplacement réservé peut être supprimé des documents graphiques et radié de la liste jointe en annexe au PLU ;

- que la modification de l'article 2 en zone UC autorisant l'installation de commerces en R+1 sous réserve que les surfaces libérées au rez-de-chaussée soient consacrées au stationnement lié à l'activité ainsi que l'augmentation du taux d'emprise au sol de 30 à 40% en zone UCC19 sont conformes aux préconisations de la loi ALUR d'une part, de densification des emprises et d'autre part, de limitation des surfaces artificialisées, que ces adaptations du règlement permettent d'implanter une surface commerciale de discount alimentaire proche d'un quartier prioritaire de politique de la ville sous-équipé en commerces de proximité et qu'il s'agit d'un projet structurant de nature à favoriser la cohésion territoriale et sociale ;

- que l'ajout des *constructions neuves* dans le champ d'application de l'article 9.1 en zone UCD1 permet l'émergence de petits programmes ponctuels et limités de construction de logements financés avec des prêts aidés par l'État, que cette volonté correspond à un des objectifs du PLU de proposer une offre diversifiée en logements ainsi que de renouveler et mieux répartir le parc social, qu'elle est également conforme aux dispositions du PLH de Metz Métropole.

Je considère par ailleurs que les neuf points de modification formant le présent projet, pris isolément ou dans leur ensemble, par leurs effets combinés et cumulés, ne remettent pas en cause l'économie générale du P.L.U. approuvé en 2008.

Aussi, après avoir étudié l'ensemble du dossier soumis à l'enquête publique, évalué les objectifs poursuivis, analysé les avantages et les inconvénients des changements proposés, apprécié les rares observations du public et les réponses apportées par la ville,

j'émet un **Avis favorable** sans réserves

au projet de MODIFICATION n° 9 du Plan local d'urbanisme de la ville de Metz (57).

Fait à HETTANGE-GRANDE, le 5 janvier 2018.

Paul SCHWARTZ,  
Commissaire-enquêteur.

