

# RAPPORT D'ENQUETE PUBLIQUE



## 3<sup>EME</sup> MODIFICATION

## DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE MAIZIERES-LES-METZ (57280)



### **Rapport, conclusions et avis motivé de :**

Gérard Guillaume  
2, Rue de la Seine  
57160 Moulins-Lès-Metz  
06 84 17 20 65

[gerdguillaume@gmail.com](mailto:gerdguillaume@gmail.com)

Commissaire-enquêteur désigné par décision N°E1700162/67 du tribunal administratif de Strasbourg en date du 1<sup>ER</sup> août 2017

# TABLE DES MATIERES

## PREMIERE PARTIE : RAPPORT DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR CONCERNANT LE DEROULEMENT DE L'ENQUETE

### **1. CADRE GENERAL DE L'ENQUETE PUBLIQUE**

- 1.1 Objet et rôle de l'enquête publique
- 1.2 Présentation de la commune, situation géographique et administrative
- 1.3 Objet de l'enquête publique
- 1.4 Le projet de 3<sup>ème</sup> modification du plan local d'urbanisme (PLU)
- 1.5 Cadre juridique
- 1.6 Composition du dossier d'enquête publique

### **2. ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE**

- 2.1 Organisation de l'enquête
- 2.2 Information du public - publicité de l'enquête
- 2.3 Réunion publique, concertation
- 2.4 Incidents relevés au cours de l'enquête
- 2.5 Clôture de l'enquête, remise des dossiers et du registre d'enquête

### **3. RECENSEMENT DES OBSERVATIONS ET ANALYSES DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES**

- 3.1 COURRIER DE LA CHAMBRE D'AGRICULTURE DE LA MOSELLE DU 28 JUILLET 2017
- 3.2 PRESIDENT DU CONSEIL DEPARTEMENTAL DE LA MOSELLE 17 AOUT 2017
- 3.3 PRESIDENT DE L'ETABLISSEMENT PUBLIC CHARGE DU SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE DE L'AGGLOMERATION MESSINE 12 SEPTEMBRE 2017
- 3.4 COURRIER DE LA CHAMBRE DES METIERS ET DE L'ARTISANAT 30 OCTOBRE 2017

### **4. RECENSEMENT, BILAN ET ANALYSE DES OBSERVATIONS**

- 4.1 Analyse détaillée des observations
- 4.2 Commentaires du commissaire-enquêteur sur les points de la modification qui n'ont fait l'objet d'aucune observation de la part du public
- 4.3 Observations reçues par courrier
- 4.4 Procès-verbal de synthèse des observations et mémoire en réponse

## DEUXIEME PARTIE AVIS ET CONCLUSIONS MOTIVÉS DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR

### **1. PREAMBULE**

### **2. CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR**

### ANNEXES

- **ANNEXE UNE : DOCUMENTS ADMINISTRATIFS**

#### 1.1 ANNEXE PROCES-VERBAUX DU CONSEIL MUNICIPAL, DELIBERATIONS ET ARRETES

**1.2.1** Délibération du conseil municipal du 04 novembre 2016 décidant de mettre en œuvre la procédure de modification du PLU

**1.2.2** Arrêté du maire n°4820 du 26 juin 2017 définissant les objectifs de la modification N°3 du PLU

**1.2.3** Arrêté du maire n°4857 du 1<sup>er</sup> septembre 2017 engageant la modification N°3 du PLU

**1.2.4** Décision du tribunal administratif de Strasbourg N°E17000162/67 du 02 août 2017 désignant Gérard Guillaume comme commissaire-enquêteur et en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet la modification du plan local d'urbanisme de la commune Maizières-lès-Metz ;

#### 1.2 ANNEXE DOSSIER DE CONSULTATION DU PROJET INCLUANT :

- La notice explicative de la modification N°3 du plan local d'urbanisme (PLU) ;
- Copie des courriers adressés aux parties publiques associées.

- **ANNEXE DEUX : AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES ET OBSERVATIONS DU PUBLIC**

**2.1** COURRIER DE LA CHAMBRE D'AGRICULTURE DE LA MOSELLE DU 28 JUILLET 2017

**2.2** PRESIDENT DU CONSEIL DEPARTEMENTAL DE LA MOSELLE 17 AOUT 2017

**2.3** PRESIDENT DE L'ETABLISSEMENT PUBLIC CHARGE DU SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE DE L'AGGLOMERATION MESSINE 12 SEPTEMBRE 2017

**2.4** COURRIER DE LA CHAMBRE DES METIERS ET DE L'ARTISANAT 30 OCTOBRE 2017

**2.5** PROCES-VERBAL DE SYNTHESE DES OBSERVATIONS

**2.6** MEMOIRE EN REPLIQUE DU 29 OCTOBRE 2017 SES ANNEXES

# **PREMIERE PARTIE**

## **DEROULEMENT DE L'ENQUETE**

## **1. CADRE GENERAL DE L'ENQUETE PUBLIQUE**

### **1.1 OBJET ET ROLE DE L'ENQUETE PUBLIQUE**

L'enquête publique a pour objet d'assurer l'information et la participation du public qui peut consulter le dossier pendant toute la durée de l'enquête et demander des explications au commissaire-enquêteur. Les observations et propositions recueillies au cours de l'enquête sont prises en considération par le pétitionnaire et par l'autorité compétente pour prendre la décision. L'enquête publique constitue un espace de démocratie qui permet à tous les citoyens d'être associés au projet et à la déclaration d'intérêt général.

Le décret n° 2017-626 du 25 avril 2017 relatif aux procédures destinées à assurer l'information et la participation du public à l'élaboration de certaines décisions susceptibles d'avoir une incidence sur l'environnement et modifiant diverses dispositions relatives à l'évaluation environnementale de certains projets, plans et programmes.

Ce décret prévoit les mesures réglementaires d'application de l'ordonnance n° 2016-1060 du 3 août 2016 portant réforme des procédures destinées à assurer l'information et la participation du public à l'élaboration de certaines décisions susceptibles d'avoir une incidence sur l'environnement.

En s'affranchissant désormais des contraintes spatiales et temporelles, l'enquête publique peut désormais mobiliser et impliquer un public plus large, plus diversifié, car chacun peut :

- S'informer et consulter le dossier d'enquête à distance ;
- Exprimer des observations sur un projet depuis n'importe quel lieu, y compris de l'étranger ;
- Déposer des observations 24 heures sur 24, 7 jours sur 7 ;
- Prendre connaissance des observations déjà déposées par la voie électronique, consultables sur un site internet dédié.

Cette consultation électronique sera étendue à compter du 1<sup>er</sup> mars 2018 aux observations portées sur les registres papiers ou envoyés par courrier postal <sup>1</sup>.

Le commissaire-enquêteur a recommandé au maître d'ouvrage l'utilisation d'un registre dématérialisé. Après mise en concurrence des quatre prestataires la société Registre Demat.fr [www.registredemat.fr](http://www.registredemat.fr) a été retenue pour la présente enquête publique.

### **1.2 PRESENTATION DE LA COMMUNE**

Située à mi-chemin entre Metz et Thionville, la commune de Maizières-lès-Metz constitue l'une des principales villes du sillon mosellan. D'une superficie de 882 hectares, le territoire communal est implanté en rive gauche de la Moselle.

Maizières-lès-Metz appartient au canton du Sillon mosellan et à l'arrondissement de Metz-Campagne. Par ailleurs, la commune constitue le siège de la Communauté de Communes Rives de Moselle, née le 1<sup>er</sup> janvier 2014 de la fusion entre la CC de Maizières-lès-Metz et la CC du Sillon Mosellan.

En outre, la commune de Maizières-lès-Metz est incluse dans le périmètre de DTA des Bassins Miniers Nord-Lorrains et couverte par le SCoT de l'Agglomération Messine (dit SCoTAM), approuvé le 20 novembre 2014.

D'après les données du dernier recensement (2013), la ville compte 11 233 habitants, ce qui représente une densité de population égale à 1 273,6 hab./km<sup>2</sup>. Cette densité est bien supérieure aux moyennes locales (CC Rives de Moselle), départementales et nationales, mais inférieure à la densité de Metz, Talange ou Hagondange (source : Insee 2013).

---

<sup>1</sup> Source : La dématérialisation de l'enquête publique en 3 clics, guide à l'usage de tous les acteurs de l'enquête publique (Hors série conçu et édité par la Compagnie nationale des commissaires-enquêteurs).

Le territoire de Maizières-lès-Metz fortement urbanisé (près d'un tiers du ban), et la présence des espaces agricoles et boisés est assez restreinte (moins de 20 % au total). En outre, 20% de la superficie communale est occupée par des étangs, et une surface presque identique est composée de friches ou de terrains en attente de reconversion ou de développement.

Implantée sur le sillon mosellan et à mi-chemin entre Metz et Thionville, la commune dispose d'une situation géographique privilégiée.

Elle bénéficie également d'une bonne desserte et d'une bonne accessibilité. La ville profite en effet de la présence, sur son territoire ou à proximité immédiate, de plusieurs axes de communication importants : l'A.31, l'A.4, une gare ferroviaire desservie par le TGV-Est et la principale ligne TER, la Moselle canalisée, des pistes cyclables intercommunales. Elle dispose également d'une bonne desserte routière (RD 953, RD 112f, RD 52), et elle est desservie par le réseau de transports en commun du département.

La ville voit sa population augmenter progressivement depuis 1990 (+26,2% entre 1990 et 2013), et la tendance actuelle est toujours à la croissance démographique (+ 6,2% entre 2008 et 2013).

La population communale montre des signes de vieillissement, mais reste jeune. En effet, l'indice de jeunesse (rapport entre la population âgée de moins de 20 ans et celle des 60 ans et plus) est supérieur à 1 (1,2 en 2013), et la part des moins de 30 ans a légèrement progressé : ils représentent près de 38,4% de la population totale en 2013 (contre 37,4% en 2008).

En parallèle, Maizières-lès-Metz connaît une augmentation continue du nombre de ménages (+9,2% entre 2008 et 2013) et de logements (+10,8% entre 2008 et 2013). Ainsi, en 2013, la commune comptait 4 580 ménages et 4 838 logements. Cette évolution est due à la croissance démographique, au phénomène de desserrement des ménages, au renouvellement du parc de logements, ... mais aussi à l'augmentation du nombre de personnes vivant seules. En effet, la part des personnes seules est passée de 26,6% en 2008 à 29,5% en 2013 (+21,4%).

### **1.3 OBJET DE L'ENQUETE PUBLIQUE**

Le territoire communal de Maizières-lès-Metz est actuellement couvert par un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 18 février 2013 et modifié à deux reprises, le 30 janvier 2015 et le 27 janvier 2016.

Par délibération motivée du conseil municipal en date du 4 novembre 2016 et par arrêté du maire en date du 26 juin 2017, la commune de Maizières-lès-Metz a décidé de procéder à la 3ème modification de son PLU en apportant quelques modifications au document en vigueur.

Par décision N°E17000162/67 du tribunal administratif de Strasbourg en date du 1er août 2017, il est prescrit au commissaire-enquêteur désigné de conduire l'enquête publique relative au projet de 3ème modification du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Maizières-lès-Metz.

Cette enquête publique, effectuée entre le 25 septembre 2017 et le 28 octobre 2017 inclus, soit 34 jours a conduit le commissaire-enquêteur à établir le rapport concernant son déroulement et l'analyse des observations recueillies.

Le procès-verbal de synthèse des observations a été remis au pétitionnaire le 29 octobre 2017 conformément aux prescriptions de l'article R123-18 du code de l'environnement.

Ce rapport est complété par un second document exposant les conclusions et avis motivés du commissaire-enquêteur, énonçant son point de vue personnel et éventuellement ses propositions, ses recommandations souhaitables, voire les réserves qu'il croit devoir émettre à l'égard de ce projet.

#### **1.4 LE PROJET DE 3<sup>EME</sup> MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

Pour tenir compte de l'évolution de plusieurs projets, la municipalité de Maizières-lès-Metz a souhaité apporter des modifications règlementaires (écrites et graphiques) au PLU en vigueur, afin de permettre notamment la reconversion d'un secteur en cœur de ville, la création d'un groupe scolaire, la réalisation de logements, ou encore faciliter les projets de reprise économique dans le centre-ville (commerces et services de proximité, etc.).

Ainsi la 3e modification de son PLU consiste à :

1. Modifier l'orientation d'aménagement sur la zone 1AU du secteur dit "Grande Falouche" ;
2. Reclassez la zone 2AUa en zone 1AUC, un secteur stratégique à reconverter en centre-ville ;
3. Reclassez la zone 2AU en zone 1AUE, un secteur projeté pour l'accueil d'un groupe scolaire ;
4. Modifier les règles de stationnement en zone UA dans le cas de changement de destination d'un bâtiment ;
5. Supprimer une protection "cheminement piétonnier à conserver" entre la route de Marange et l'allée Jean Morette ;
6. Créer un secteur UBa plus dense (hauteurs de constructions plus élevées) route de Thionville ;
7. Modifier la règle de stationnement "visiteurs" en zone 1AU ;
8. Ajuster certaines règles en zone 1AUx concernant les logements autorisés.

#### **1.4 CADRE JURIDIQUE**

Conformément aux dispositions des articles L153-40 et L132-7 du code de l'urbanisme le projet de modification N°3 a été notifié aux parties prenantes associées (PPA) suivantes par lettre circulaire en RAR du 19 juillet 2017 :

- Préfet de la Moselle/direction départementale de territoires
- Président du conseil régional de la Lorraine ;
- Président du conseil départemental ;
- Président de l'établissement public chargé de l'élaboration et de la gestion du schéma de cohérence territoriale de l'agglomération messine (SCoTAM) ;
- Président de la communauté de commune de Rives de Moselle ;
- Président de la chambre de commerce et d'industrie et de services de Moselle ;
- Président de la chambre d'agriculture ;
- Président de la chambre des métiers et de l'artisanat de la Moselle ;

L'arrêté municipal N°4820 du 26 juin 2017 a prescrit et organisé l'enquête publique en vue de la 3<sup>ème</sup> modification du plan local d'urbanisme en application des dispositions des textes suivants :

- Les articles L153-36, L153-37, L153-38, L153-40, L153-41, et L153-42 du Code de l'urbanisme ;
- Les délibérations du conseil municipal du 18 février 2013 approuvant le plan local d'urbanisme de la commune (PLU) de Maizières-lès-Metz, du 30 janvier 2015 et du 27 janvier 2016 approuvant les modifications N°1 et N°2 ;

- Arrêté municipal N°4857 en date du 1<sup>er</sup> septembre 2017 organisant une enquête publique sur le projet de modification du PLU de la commune de Maizières-lès-Metz ;
- Décision N° E1600037/67 du 05 février 2016 du tribunal administratif de Strasbourg désignant Gérard Guillaume comme commissaire-enquêteur;
- Dossier du projet de modification du PLU de commune de Maizières-lès-Metz.

### **1.5 COMPOSITION DU DOSSIER D'ENQUETE PUBLIQUE**

LA PARTIE TECHNIQUE SE COMPOSE DES PIECES SUIVANTES

- **Une notice explicative qui présente les objets et justification des modifications apportées au PLU :**
  1. Modification de l'orientation d'aménagement sur la zone 1AU du secteur dit "Grande Falouche" ;
  2. Reclassement en zone 1AUC d'un secteur stratégique à reconverter en centre-ville ;
  3. Reclassement en zone 1AUE d'un secteur projeté pour l'accueil d'un groupe scolaire ;
  4. Modification des règles de stationnement en zone UA dans le cas de changement de destination d'un bâtiment ;
  5. Suppression d'un "cheminement piétonnier à conserver" ;
  6. Création d'un secteur UBa plus dense (hauteurs de constructions plus élevées) route de Thionville ;
  7. Modification de la règle de stationnement "visiteurs" en zone 1AU ;
  8. Ajustement de certaines règles en zone 1AUx concernant les logements autorisés.
- **L'évolution des documents du PLU :**
  1. Plan de zonage au 1/2000<sup>e</sup> ;
  2. Orientations d'aménagement ;
  3. Règlement avant et après modification du PLU (dispositions générales zones UA, 1AU, 1AUC, 1AUE, 1AUx, 2AU) ;
  4. Rapport de présentation modifié ;
  5. Document graphique annexe modifié.

### LA PARTIE ADMINISTRATIVE COMPREND LES PIECES SUIVANTES

- Délibération motivée du conseil municipal en date du 4 novembre 2016 visant les délibérations du conseil municipal du 18 février 2013 approuvant le plan local d'urbanisme de la commune (PLU) de Maizières-lès-Metz, du 30 janvier 2015 et du 27 janvier 2016 approuvant les modifications
- Arrêté du maire en date du 26 juin 2017
- Arrêté municipal N°4857 en date du 1<sup>er</sup> septembre 2017 organisant une enquête publique sur le projet de modification du PLU de la commune de Maizières-lès-Metz ;
- Les documents relatifs à la concertation (lettre de notifications transmises aux PPA)
- Les réponses et observations exprimées par les personnes publiques associées (PPA)

Ce dossier d'enquête à feuillets mobiles a été remis au commissaire-enquêteur et le registre a été côté et paraphé par le commissaire-enquêteur.

Le présent rapport traite dans sa première partie (§2 à 6) de l'organisation de la procédure, des informations sur son déroulement et de l'analyse des observations qu'elles proviennent du public et des PPA.

L'avis et les conclusions motivées du commissaire-enquêteur font l'objet de la deuxième partie du présent rapport.

## **2. ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE**

### **2.1 ORGANISATION DE L'ENQUETE**

- Le commissaire-enquêteur a rencontré le 23 août 2017, Monsieur Maurice Léonard, premier-adjoint au maire de Maizières-lès-Metz en charge de l'environnement, l'urbanisme et des travaux, Monsieur Jean-Luc Williet chef du service de l'urbanisme en charge du dossier. Ils lui ont présenté l'historique, la nature et les aspects techniques du projet.
- Le 23 août 2017 le commissaire-enquêteur a effectué une visite approfondie des sites concernés par le projet avec Messieurs Maurice Léonard et Jean-Luc Williet
- Le commissaire-enquêteur a participé à l'organisation de l'enquête : mise au point des textes de l'annonce et de l'affiche, détermination des dates de début et de fin de l'enquête, dates et durée des permanences, publicité, en liaison avec le directeur général des services
- Arrêté municipal N°4857 en date du 1er septembre 2017 organisant une enquête publique sur le projet de modification du PLU de la commune de Maizières-lès-Metz ;
- Les dates et horaires des permanence

|  |   |
|--|---|
| <b>Mercredi 04 mai 2016<br/>de 09 h 00 à 11 h 30</b> | <b>Mardi 10 mai 2016<br/>de 16 h 00 à 18 h 30</b>     |
| <b>Vendredi 20 mai 2016<br/>de 09 h 00 à 11 h 30</b> | <b>Vendredi 03 juin 2016<br/>de 16 h 00 à 18 h 30</b> |

Le public disposait d'un dossier complet décrit supra au §1.5 avec le registre d'enquête publique à feuillets mobiles ouvert à cet effet à la mairie de Maieières-lès-Metz Monsieur où il a été consultable aux jours et heures d'ouverture.

- En outre le dossier complet était également consultable sur le site dématérialisé [www.registredemat.fr](http://www.registredemat.fr).

## 2.2 INFORMATION DU PUBLIC - PUBLICITE DE L'ENQUETE

Le public a été averti de la présente enquête à l'aide des supports de communications mentionnés ci-après.

### ❖ Affiches apposées

#### 1. Dans la zone 1AU du secteur dit « Grande Falouche) rue de Rome



#### 2. Dans la zone 1AUC au niveau de l'accès ouest de la Grand 'Rue



3. Dans la zone 1AUE en bordure de la route de Marange



4. Dans la zone actuellement classée UB



## 5. Affichage sur les panneaux de la mairie et la mairie-annexe



L'affichage été réalisé par les services techniques de la commune.  
Le 25 septembre 2017 date du début de l'enquête publique le commissaire-enquêteur a constaté la conformité de l'affichage ;

### ❖ Annonces dans la presse régionale et spécialisée

Le chef du service de l'urbanisme s'est chargé de transmettre les textes des insertions au Républicain Lorrain et La Semaine reproduits ci-dessous.  
Les annonces ont été publiées aux dates suivantes :

| Presse locale régionale (PLR) | 1ère insertion    | 2de insertion     |
|-------------------------------|-------------------|-------------------|
| Le Républicain Lorrain        | 06 septembre 2017 | 29 septembre 2017 |
| La Semaine                    | 07 septembre 2017 | 28 septembre 2017 |

36 / LA SEMAINE DU 7 SEPT 2017

VILLE DE MAIZIERES-LES-METZ

enquête publique relative à la modification N°3 du plan local d'urbanisme

Par arrêté municipal 4857 du 1er septembre 2017, le maire de Maizières-Lès-Metz a ordonné l'ouverture de l'enquête publique de modification N°3 du plan local d'urbanisme. La présente procédure porte sur les points suivants : Modifier l'orientation d'aménagement sur la zone 1AU du secteur dit "Grande Falouche". Reclasser la zone 2AUa en zone 1AUC, un secteur stratégique à reconvertir en centre-ville. Reclasser la zone 2AU en zone 1AUE, un secteur projeté pour l'accueil d'un groupe scolaire. Modifier les règles de stationnement en zone UA dans le cas de changement de destination d'un bâtiment. Supprimer une protection "cheminement piéton à conserver". Créer un secteur Uba plus dense (hauteur des constructions plus élevées), route de Thionville. Modifier la règle de stationnement "visiteur" en zone 1AU. Ajuster certaines règles en zone 1AUX concernant les logements autorisés.

A cet effet M. Gérard Guillaume, a été désigné en qualité de commissaire enquêteur par la présidente du tribunal administratif de Strasbourg. L'enquête publique se déroulera durant trente-quatre jours à compter du 25 septembre 2017 et jusqu'au 28 octobre 2017. Le commissaire enquêteur recevra le public à la mairie-annexe :

- le samedi 30 septembre 2017 de 9h00 à 11h30
- le jeudi 5 octobre de 15h00 à 17h30
- le jeudi 19 octobre 2017 de 15h00 à 17h30

- le samedi 28 octobre de 9h00 à 11h30
Pendant la durée de l'enquête, le public pourra consulter le dossier de l'enquête publique et consigner ses observations : sur le registre d'enquête à feuillets non mobiles, côtés et paraphés par le commissaire-enquêteur déposé en mairie-annexe ; sur le registre dématérialisé dont l'adresse internet est :

https://www.registredemat.fr/maiziereslesmetz-modif3plu

En outre les observations pourront être adressées par écrit à l'adresse suivante : Monsieur le commissaire enquêteur, 3ème modification du PLU, Mairie de Maizières-lès-Metz, BP 30240, 57282 Maizières-lès-Metz. Enfin un poste informatique sera mis à la disposition du public en mairie-annexe aux jours et heures habituels d'ouverture. A l'expiration du délai d'enquête le registre sera clos et signé par le commissaire enquêteur qui disposera d'un délai de trente jours pour transmettre au maire de la commune de Maizières-lès-Metz le dossier avec son rapport dans lequel figureront ses conclusions motivées. Une copie du rapport du commissaire enquêteur sera adressée au préfet du Département de la Moselle et à la président du tribunal administratif de Strasbourg. Le public pourra consulter ce rapport : à la mairie annexe aux jours et heures habituels d'ouverture, sur le site de la commune à l'adresse suivante : www.ville-maizieres-les-metz.fr sur le site internet à l'adresse suivante : https://www.registredemat.fr/maiziereslesmetz-modif3plu

VILLE DE MAIZIERES-LES-METZ 2 EME PUBLICATION

enquête publique relative à la modification N°3 du plan local d'urbanisme

Par arrêté municipal 4857 du 1er septembre 2017, le maire de Maizières-Lès-Metz a ordonné l'ouverture de l'enquête publique de modification N°3 du plan local d'urbanisme. La présente procédure porte sur les points suivants : Modifier l'orientation d'aménagement sur la zone 1AU du secteur dit "Grande Falouche". Reclasser la zone 2AUa en zone 1AUC, un secteur stratégique à reconvertir en centre-ville. Reclasser la zone 2AU en zone 1AUE, un secteur projeté pour l'accueil d'un groupe scolaire. Modifier les règles de stationnement en zone UA dans le cas de changement de destination d'un bâtiment. Supprimer une protection "cheminement piéton à conserver". Créer un secteur Uba plus dense (hauteur des constructions plus élevées), route de Thionville. Modifier la règle de stationnement "visiteur" en zone 1AU. Ajuster certaines règles en zone 1AUX concernant les logements autorisés.

A cet effet M. Gérard Guillaume, a été désigné en qualité de commissaire enquêteur par la présidente du tribunal administratif de Strasbourg. L'enquête publique se déroulera durant trente-quatre jours à compter du 25 septembre 2017 et jusqu'au 28 octobre 2017. Le commissaire enquêteur recevra le public à la mairie-annexe :

- le samedi 30 septembre 2017 de 9h00 à 11h30
- le jeudi 5 octobre de 15h00 à 17h30
- le jeudi 19 octobre 2017 de 15h00 à 17h30

- le samedi 28 octobre de 9h00 à 11h30
Pendant la durée de l'enquête, le public pourra consulter le dossier de l'enquête publique et consigner ses observations : sur le registre d'enquête à feuillets non mobiles, côtés et paraphés par le commissaire-enquêteur déposé en mairie-annexe ; sur le registre dématérialisé dont l'adresse internet est :

https://www.registredemat.fr/maiziereslesmetz-modif3plu

En outre les observations pourront être adressées par écrit à l'adresse suivante : Monsieur le commissaire enquêteur, 3ème modification du PLU, Mairie de Maizières-lès-Metz, BP 30240, 57282 Maizières-lès-Metz. Enfin un poste informatique sera mis à la disposition du public en mairie-annexe aux jours et heures habituels d'ouverture. A l'expiration du délai d'enquête le registre sera clos et signé par le commissaire enquêteur qui disposera d'un délai de trente jours pour transmettre au maire de la commune de Maizières-lès-Metz le dossier avec son rapport dans lequel figureront ses conclusions motivées. Une copie du rapport du commissaire enquêteur sera adressée au préfet du Département de la Moselle et à la président du tribunal administratif de Strasbourg. Le public pourra consulter ce rapport : à la mairie annexe aux jours et heures habituels d'ouverture, sur le site de la commune à l'adresse suivante : www.ville-maizieres-les-metz.fr sur le site internet à l'adresse suivante : https://www.registredemat.fr/maiziereslesmetz-modif3plu

AUL00012468

MAIZIERES-LES-METZ

ENQUETE PUBLIQUE

RELATIVE A LA MODIFICATION N°3 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Par arrêté municipal 4857 du 1er septembre 2017, le maire de Maizières-Lès-Metz a ordonné l'ouverture de l'enquête publique de modification N°3 du plan local d'urbanisme.

La présente procédure porte sur les points suivants :

- Modifier l'orientation d'aménagement sur la zone 1AU du secteur dit "Grande Falouche".
- Reclasser la zone 2AUa en zone 1AUC, un secteur stratégique à reconvertir en centre-ville.
- Reclasser la zone 2AU en zone 1AUE, un secteur projeté pour l'accueil d'un groupe scolaire.
- Modifier les règles de stationnement en zone UA dans le cas de changement de destination d'un bâtiment.
- Supprimer une protection "cheminement piéton à conserver".
- Créer un secteur Uba plus dense (hauteur des constructions plus élevées), route de Thionville.
- Modifier la règle de stationnement "visiteur" en zone 1AU.
- Ajuster certaines règles en zone 1AUX concernant les logements autorisés.

A cet effet M. Gérard Guillaume, a été désigné en qualité de commissaire enquêteur par le président du tribunal administratif de Strasbourg.

L'enquête publique se déroulera durant trente-quatre jours à compter du 25 septembre 2017 et jusqu'au 28 octobre 2017.

Le commissaire enquêteur recevra le public à la mairie-annexe :

- le samedi 30 septembre 2017 de 9h00 à 11h30
- le jeudi 5 octobre de 15h00 à 17h30
- le jeudi 19 octobre 2017 de 15h00 à 17h30

- le samedi 28 octobre de 9h00 à 11h30
Pendant la durée de l'enquête, le public pourra consulter le dossier de l'enquête publique et consigner ses observations :

- sur le registre d'enquête à feuillets non mobiles, côtés et paraphés par le commissaire-enquêteur déposé en mairie-annexe ;
- sur le registre dématérialisé dont l'adresse internet est :

https://www.registredemat.fr/maiziereslesmetz-modif3plu

En outre les observations pourront être adressées par écrit à l'adresse suivante : Monsieur le commissaire enquêteur, 3ème modification du PLU, Mairie de Maizières-lès-Metz, BP 30240, 57282 Maizières-lès-Metz.

Enfin un poste informatique sera mis à la disposition du public en mairie-annexe aux jours et heures habituels d'ouverture.

A l'expiration du délai d'enquête le registre sera clos et signé par le commissaire enquêteur qui disposera d'un délai de trente jours pour transmettre au maire de la commune de Maizières-lès-Metz le dossier avec son rapport dans lequel figureront ses conclusions motivées.

Une copie du rapport du commissaire enquêteur sera adressée au préfet du Département de la Moselle et au président du tribunal administratif de Strasbourg. Le public pourra consulter ce rapport : à la mairie annexe aux jours et heures habituels d'ouverture, sur le site de la commune à l'adresse suivante :

www.ville-maizieres-les-metz.fr

sur le site internet à l'adresse suivante : https://www.registredemat.fr/maiziereslesmetz-modif3plu

MAIZIERES-LES-METZ

ENQUETE PUBLIQUE

RELATIVE A LA MODIFICATION N°3 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Par arrêté municipal 4857 du 1er septembre 2017, le maire de Maizières-Lès-Metz a ordonné l'ouverture de l'enquête publique de modification N°3 du plan local d'urbanisme.

La présente procédure porte sur les points suivants :

- Modifier l'orientation d'aménagement sur la zone 1AU du secteur dit "Grande Falouche".
- Reclasser la zone 2AUa en zone 1AUC, un secteur stratégique à reconvertir en centre-ville.
- Reclasser la zone 2AU en zone 1AUE, un secteur projeté pour l'accueil d'un groupe scolaire.
- Modifier les règles de stationnement en zone UA dans le cas de changement de destination d'un bâtiment.
- Supprimer une protection "cheminement piéton à conserver".
- Créer un secteur Uba plus dense (hauteur des constructions plus élevées), route de Thionville.
- Modifier la règle de stationnement "visiteur" en zone 1AU.
- Ajuster certaines règles en zone 1AUX concernant les logements autorisés.

A cet effet M. Gérard Guillaume, a été désigné en qualité de commissaire enquêteur par le président du tribunal administratif de Strasbourg.

L'enquête publique se déroulera durant trente-quatre jours à compter du 25 septembre 2017 et jusqu'au 28 octobre 2017.

Le commissaire enquêteur recevra le public à la mairie-annexe :

- le samedi 30 septembre 2017 de 9h00 à 11h30
- le jeudi 5 octobre de 15h00 à 17h30
- le jeudi 19 octobre 2017 de 15h00 à 17h30

- le samedi 28 octobre de 9h00 à 11h30
Pendant la durée de l'enquête, le public pourra consulter le dossier de l'enquête publique et consigner ses observations :

- sur le registre d'enquête à feuillets non mobiles, côtés et paraphés par le commissaire-enquêteur déposé en mairie-annexe ;
- sur le registre dématérialisé dont l'adresse internet est :

https://www.registredemat.fr/maiziereslesmetz-modif3plu

En outre les observations pourront être adressées par écrit à l'adresse suivante : Monsieur le commissaire enquêteur, 3ème modification du PLU, Mairie de Maizières-lès-Metz, BP 30240, 57282 Maizières-lès-Metz.

Enfin un poste informatique sera mis à la disposition du public en mairie-annexe aux jours et heures habituels d'ouverture.

A l'expiration du délai d'enquête le registre sera clos et signé par le commissaire enquêteur qui disposera d'un délai de trente jours pour transmettre au maire de la commune de Maizières-lès-Metz le dossier avec son rapport dans lequel figureront ses conclusions motivées.

Une copie du rapport du commissaire enquêteur sera adressée au préfet du Département de la Moselle et au président du tribunal administratif de Strasbourg. Le public pourra consulter ce rapport : à la mairie annexe aux jours et heures habituels d'ouverture, sur le site de la commune à l'adresse suivante :

www.ville-maizieres-les-metz.fr

sur le site internet à l'adresse suivante : https://www.registredemat.fr/maiziereslesmetz-modif3plu

06/09/2017

29/09/2017

### **2.3 Réunion publique, concertation**

SANS OBJET

### **2.4 Incidents relevés au cours de l'enquête**

SANS OBJET

### **2.5 Clôture de l'enquête, remise des dossiers et du registre d'enquête**

A l'issue de la dernière permanence du 28 octobre 2017 le registre d'enquête a été arrêté, clos et signé et récupéré par le commissaire-enquêteur.

Conformément à l'article R.123-18 du code de l'environnement le procès-verbal de synthèse des observations ainsi que la demande de mémoire en réplique ont été adressées au maire de la commune de Maizières-lès-Metz le 29 octobre 2017.

## **3. RECENSEMENT DES OBSERVATIONS ET ANALYSES DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES**

Le projet de modification du PLU de la commune de Maizières-lès-Metz a été notifié aux PPA dont les réponses dans l'ordre chronologique sont mentionnées ci-après.

### **3.1 CHAMBRE D'AGRICULTURE DE LA MOSELLE (Réponse du 28 juillet 2017)**

Pas de remarque particulière. Avis favorable sur ce dossier.

### **3.2 CONSEIL DEPARTEMENTAL DE LA MOSELLE (REPONSE DU 17 AOUT 2017)**

Ce dossier recueille un avis favorable, accompagné des remarques suivantes :

- DOMAINE ROUTIER DEPARTEMENTAL

OA n°12 - groupe scolaire : la liaison piétonne entre le futur groupe scolaire et la partie Est de la Ville (nécessitant le franchissement des voies ferrées) sera problématique. Actuellement l'ouvrage d'art permettant à la RD52 de franchir les voies ferrées est le seul point de passage, et le gabarit de cet ouvrage (équipé de trottoirs de service) ne permet pas d'envisager un trottoir de largeur adaptée à la circulation hors chaussée des modes doux.

Aussi, il convient d'intégrer à la réflexion municipale une solution de liaison inter quartiers adaptée aux « modes doux » franchissant les voies ferrées.

- URBANISME

Règlement écrit des zones constructibles - Fibre optique : il est conseillé d'insérer au règlement des prescriptions en matière de raccordement aux réseaux de communication électronique pour toute nouvelle construction à usage d'habitation, d'activités ou d'équipement ainsi qu'en matière d'aménagement de voirie, qui devront prévoir la pose de fourreaux destinés aux réseaux souterrains de communications électroniques (fibre optique,...).

### **3.3 SYNDICAT MIXTE DU SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIAL DE L'AGGLOMERATION DE METZ (SCoTAM) (REPONSE DU 12 SEPTEMBRE)**

Les différentes modifications du PLU souhaitées par la commune de Maizières-lès-Metz n'appellent pas globalement de remarque de la part du Syndicat mixte du SCoTAM.

L'ouverture à l'urbanisation de deux secteurs initialement classés en 2AU est accompagnée d'orientations d'aménagement et de programmation qui répondent aux exigences du SCoTAM en matière d'habitat, de qualité de vie et de préservation de l'environnement et du paysage.

Néanmoins, le syndicat mixte du SCoTAM souhaiterait que, dans le cadre de l'aménagement de la zone 1AUe, la question de la mobilité cyclable soit d'avantage pris en compte tant en matière d'accès (route de Marange, Rue de Silvange, lien vers centre-ville, le quartier de Val Madeira...) qu'en matière de stationnement.

### 3.4 Chambre des Métiers et de l'Artisanat de la Moselle (Réponse du 30 octobre 2017)

Les modifications apportées appellent quelques observations de la part de la Chambre de Métiers et de l'Artisanat de la Moselle.

Tout d'abord, concernant la zone 1AU du secteur dit "Grande Falouche" (11.1), nous prenons acte de votre volonté de démarrer une première phase d'urbanisation au nord de la ZA.

S'il s'agit d'une réelle opportunité foncière, la modification d'OAP appelle plusieurs remarques :

- le maintien d'une zone tampon entre les activités et les futurs logements nous semble primordial, afin de contenir les nuisances et préserver les bonnes compatibilités de voisinage ;
- concernant la création d'une voie de raccordement du nouveau quartier à la rue de Metz, par la zone d'activité (emplacement réservé n°7), l'augmentation des flux sur la zone a-t-elle été anticipée ?

En effet, il est à craindre que ce désenclavement ne draine d'importants flux depuis tout le secteur résidentiel situé au nord de la zone 1AU, et génère des conflits d'usage avec les flux actuels de la ZA (trafic lourd notamment), au risque de créer des dysfonctionnements préjudiciables aux entreprises implantées.

Aussi, concernant le foncier à acquérir (ER n°7), nous vous demandons de veiller à prendre toutes les dispositions pour préserver les intérêts de chacun et minimiser les impacts sur les propriétés concernées.

Ensuite, s'agissant de la suppression du parking PL en zone 1AUE (11.3), la Chambre des Métiers et de l'Artisanat prend acte de votre choix de disposer du foncier vous appartenant pour un autre usage, à savoir la réalisation d'un équipement public (école) répondant aux besoins des nouveaux quartiers, et ne s'y oppose pas. Néanmoins ce parking avait sans doute été aménagé parce qu'il correspondait à un besoin. Si celui-ci existe toujours, des entreprises vont ainsi devoir se réorganiser.

Enfin, au sujet du secteur 1AUC « ancien LIDL » (11.2) en cœur de ville, la Compagnie prend acte de la volonté de reconverter le site pour un programme mixte logements/activités.

Dans ces conditions nous vous demandons de veiller autant que possible, au travers d'un cahier des charges pour l'aménageur, à l'implantation d'activités complémentaires à celles existantes au centre-ville afin de ne pas ajouter de concurrence inutile, de ne pas perturber les équilibres et surtout accroître l'attractivité du pôle.

Aussi au sujet du règlement de la zone, les exigences relatives au parking vélos des constructions et locaux destinés aux commerces nous semblent trop fortes.

Pour rappel (art. 1AUC 12) :

Concernant le stationnement des vélos, il est demandé :

- Pour les commerces et les bureaux : une aire de stationnement couverte accueillant 4 places par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher (4 places demandées pour les constructions dont la surface de plancher est inférieure à 100 m<sup>2</sup>).
- Pour l'artisanat et les activités ne relevant pas des autres destinations : une aire de stationnement couverte accueillant 2 places par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher (2 places demandées pour les constructions dont la surface de plancher est inférieure à 100 m<sup>2</sup>).

La Compagnie reste très sensible à la nécessité de développer les déplacements doux en milieu urbain, toutefois la règle ci-dessus risque d'être potentiellement bloquante pour les porteurs de projet par rapport au nombre de places exigées, tout particulièrement pour les activités de proximité, alimentaires et de services.

Considérant la spécificité de la zone, en cœur urbain et avec une emprise limitée en termes de surface, il nous semblerait aussi plus cohérent d'adapter la règle en invitant à une mutualisation du stationnement vélos, dans le cadre d'un opérateur unique à l'échelle de l'ensemble du projet construit (secteur violet de l'OAP). Cette aire unique de stationnement vélos, couverte, permettrait de répondre aux besoins de l'ensemble de la zone.

Au regard de PLU élaborés sur d'autres communes, nous vous suggérons la rédaction suivante

Concernant le stationnement des vélos, il est demandé :

- Pour le commerce : 1 place par tranche de 70m<sup>2</sup> de surface de plancher (1 en dessous de 70m<sup>2</sup>) ;
- Autre activité économique : 1 place par tranche de 100m<sup>2</sup> de surface plancher (1 en dessous de 100m<sup>2</sup>).

Il est fortement recommandé de regrouper les besoins de la zone sur une seule aire de stationnement couverte

#### 4. RECENSEMENT, BILAN ET ANALYSE DES OBSERVATIONS

Le choix de la commune de Maizières lès Metz de recourir à un prestataire de service ([www.registredemat.fr](http://www.registredemat.fr)) mettant en œuvre la procédure du registre dématérialisé a développé l'intérêt pour cette enquête publique.

En effet 277 visiteurs ont consulté le site dématérialisé, 409 téléchargements de chaque document du dossier de l'enquête ont été réalisés et 9 observations ont été déposées sur le site. Le commissaire-enquêteur souligne la qualité rédactionnelle des observations qui sont sans comparaison avec celles rédigées et consignées dans le registre à feuillets mobiles lors des permanences. Toutefois plusieurs personnes ayant le projet de déposer une observation dématérialisée sont venus aux permanences pour consulter les documents graphiques illisibles sur un écran.

##### 4.1 ANALYSE DETAILLÉE DES OBSERVATIONS CONSIGNÉES DANS LE REGISTRE

- **OBSERVATIONS DU PUBLIC CONSIGNÉES SUR LE REGISTRE D'ENQUÊTE PUBLIQUE DEMATERIALISÉ** [registredemat.fr/maiziereslmetz-modif3plu](http://registredemat.fr/maiziereslmetz-modif3plu) et sur le registre à feuillet mobile

| <b>POINT UN DE LA MODIFICATION :</b><br><b>ZONE DITE DE LA FALOUCHE</b><br><b>3 OBSERVATIONS</b> |  |
|--|--|
| <b>1.</b>  | <b>OBSERVATION DU PUBLIC CONSIGNÉES SUR LE REGISTRE D'ENQUÊTE PUBLIQUE</b>   |
|  | Observation par M. et Mme Velferinger 24, rue de Rome déposée le 12/10/2017<br>Lorsqu'il y a de fortes pluies dans notre jardin il est inondé. Avec ces constructions cela n'aggraver a-t-il pas le problème ? |
|  | <b>Commentaire du commissaire enquêteur</b>  |

|  |   |
|--|---|
| Le CE va recommander au maître d'ouvrage de faire procéder à toutes études sur la reconnaissance des sols qui déterminera la nature des techniques à mettre en œuvre concernant notamment le confortement et des règles d'utilisation des terrains.  |   |
| <b>2.</b>  | <b>Observation déposée par Jean-Paul Cungs le 02/10/2017 16 :24 :55</b> |
| Construction d'un nouveau lotissement à La Falouche. Disparition du parking, ce qui va poser problème puisque ce parking sert aux musulmans qui vont à la salle de prière à La Falouche. Il n'y a déjà pas assez de place actuellement, les musulmans étant très nombreux à fréquenter cette salle de prière. La disparition du parking va poser des problèmes importants aux résidents du quartier. Les résidents n'arrivent déjà que difficilement à sortir leurs voitures de leur garage.   |   |
| <b>Commentaire du commissaire enquêteur</b>  |   |
| Pas de commentaire   |   |
| <b>3.</b>  | <b>Observation anonyme déposée le 08/10/2017 17 :17 :52</b>             |
| <b>Réponse de la commune de Maizières lès Metz</b>   |   |
| Construction d'un nouveau lotissement à La Falouche ? Voici un petit résumé expliquant pourquoi ce projet n'est pas une bonne idée.<br>Le parking à l'extrémité de l'avenue des NATIONS semble discutable, mais à un réel intérêt les jours des fêtes Musulmanes et les vendredis, il apporte également une facilité de stationnement en cas de visiteurs, car le stationnement dans des rues autour n'est pas aisé. Les maisons Rue de Rome qui ont leur jardin en vis-à-vis de ce projet vont perdre en valeur quoi qu'en dise la mairie. Aujourd'hui il n'y a pas de vis-à-vis et pas de nuisance, demain avec des bandes de pavillons avec jardin et un immeuble, la situation sera tout autre, de plus vu la nature du sol à quelle hauteur seront construites les futures maisons ? Les jardins pleins sud et bien ensoleillé de la rue de Rome risquent de se retrouver à l'ombre. Il ne faut pas oublier que cette zone est marécageuse, en hiver, ou en cas d'orage le champ qui va servir à la construction se transforme en étang, tout comme certains jardins Rue de Rome. Le risque de voir les futures maisons sous l'eau comme les existantes, comme ce fut le cas avec le nouveau lotissement de Marange –Silvange paraît élevé, n'oublions pas non plus que la rue de Paris à quelques mètres de là est officiellement inondable. La question que l'on peut se poser en regardant le cadastre et en connaissant un peu l'histoire du lotissement, est : Pourquoi dans les années 70 la tranche suivante de maisons n'a pas été réalisée alors que les terrains étaient déjà découpés ? L'eau est certainement la réponse.<br>Pour conclure, modification du PLU ? D'accord, mais passez cette zone en zone non constructible ou en zone nature. |   |
| <b>Commentaire du commissaire enquêteur</b>  |   |
| Le P.L.U. définit les règles d'aménagement et le droit des sols. Il indique quels secteurs sont constructibles, quelles formes doivent prendre les constructions, quelles zones doivent rester naturelles, quelles parcelles sont réservées pour les constructions futures, quelles emprises sont destinées pour d'éventuels projets d'intérêt général.<br>Le PLU, document opposable, a été approuvé lors de la séance du conseil municipal du 18 février 2013, modifié par délibération du conseil municipal le 30 janvier 2015 et le 27 janvier 2016.<br>La commune veut en modifiant l'orientation N°6 du secteur Grande Falouche renforcer sa capacité d'offre de logements en lançant cette première phase.  |   |
| <b>POINT DEUX DE LA MODIFICATION :</b><br><b>ZONE DU CŒUR DE VILLE</b><br><b>7 OBSERVATIONS</b>  |   |
| <b>1.</b>  | <b>Observation anonyme déposée le 25/09/2017 10 :52 :06</b>             |
| Pourquoi créer une nouvelle pharmacie et un cabinet médical ? Angle st louis/Grand 'rue un cabinet est inoccupé depuis 1an et locaux commerciaux vides ex GEFFE et pharmacie à moins   |   |

de 50m. Pourquoi créer autant de logements, le parking de 70 places entre ex LIDL et Grande' rue est occupé à 95% tlg ?

Un traiteur artisanal ainsi qu'un ophtalmo seraient bien plus utiles de même qu'une vitrine pour LA RUCHE QUI DIT OUI.

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

Cette personne anonyme ignore sans doute que la lutte contre l'étalement urbain est un des axes majeurs de la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (Loi ALUR) N°2014-366 du 23 mars 2014. Le projet est un renouvellement du cœur d'agglomération en ouvrant à la densification une zone 2AU en zone 1AU.

La création dans cette zone d'activités commerciales participe de la redynamisation de ce secteur. Il n'y a pas d'ouverture d'une nouvelle pharmacie mais déplacement de l'officine de la Grand'Rue vers une des cases commerciales proposées en accession à la propriété au pharmacien. Il est en outre prévu un cabinet médical. Enfin le choix du commerce de bouche sort du cadre de l'enquête publique en cours.

#### **2. Observation déposée par Anthony PARRICO le 27/10/2017 19:03:03**

La zone 1UAC créée admet une hauteur de construction de 16 mètres : ce qui semble totalement en désaccord avec l'environnement proche de celle-ci.

En effet, dans la plupart des zones à Maizières les Metz, il est admis des constructions d'une hauteur maximale de 11mètres, sauf en ce qui concerne la Grand'Rue (axe principal) qui admet des constructions d'une hauteur maximale de 13mètres.

Il paraît donc irrationnel d'accorder une telle hauteur, alors qu'il ne s'agit pas d'un axe principal et que la zone est à proximité de zones d'habitations principalement en R+1.

Merci de revoir cette hauteur de construction à la baisse afin de conserver une harmonie environnementale, et limiter le préjudice visuel auprès des riverains des zones environnantes.

#### **3. Observation déposée par Anthony Parrico le 28/10/2017 01:06:02**

Pour info, ma remarque (n°4) ci-dessous concerne la nouvelle zone 1AUC prévue entre Grand-rue et rue Pasteur.

#### **4. Observation déposée par Cynthia PARISOT le 28/10/2017 01:06:27.**

Le futur projet "cœur de ville" à l'origine de la création de cette nouvelle zone 1AUC entre

la Grand'Rue et Rue Pasteur, ne tient pas compte de l'avis des riverains proches (habitants de la rue saint louis), qui tentent depuis maintenant 5 mois de se faire écouter sans succès.

Situé contre cette nouvelle zone 1 AUC, les maisons mitoyennes de la rue Saint Louis auront en vis à vis direct des constructions en R+3+A (15-16m) qui seront autorisées avec cette modification du PLU, et qui sont inconcevables pour n'importe quel propriétaire proche, et surtout en désaccord avec la hauteur des zones environnantes. Tel que déjà mentionné à monsieur le maire, ainsi qu'au promoteur, l'impact visuel, sonore et financier (moins-value) est réel. Nous ne pouvons accepter un tel projet et souhaitons que le PLU soit adapté afin de prendre en considération les remarques des riverains.

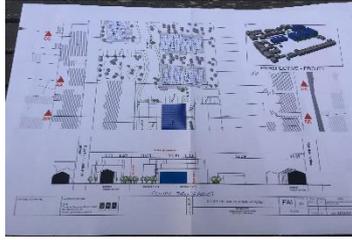
La hauteur des bâtiments autorisée dans cette zone 1AUC doit être revue à la baisse, afin de conserver une harmonie avec les zones environnantes. En ce qui concerne le projet, des propositions ont été faites à savoir : réduction de la hauteur des bâtiments directement en vis à vis,

étude du positionnement du bâtiment R+1 commerces et services en L au fond du parking contre la nouvelle pharmacie, afin de l'éloigner des 4 maisons mitoyennes.

Le futur quotidien de 3 jeunes propriétaires dépend de cette modification du PLU qui autoriserait un tel projet qui en l'état, est inimaginable et serait invivable pour nous. Donc svp merci d'en tenir compte.

PS: voir plan du projet ci joint



|  |   |   |
|--|---|---|
| <p><b>5. Observation déposée par Olivier DELALEZ le 28/10/2017 08:41:29</b></p> <p>La hauteur des bâtiments autorisée, dans cette modification du PLU secteur Grand-rue/Rue Pasteur (zone 1AUc) , dans l'optique de valider le projet cœur de ville (bâtiments d'habitants R+3+Attique), n'est pas acceptable. Ma maison R+1 située rue saint Louis étant située juste en face, cela va engendrer un vis à vis inimaginable. La consultation d'agence immobilière dans l'optique de la revente de notre maison le confirme : la moins-value sera indéniable avec des bâtiments de cette hauteur en vis à vis.</p> <p>Confirmé par les visites réalisées à ce jour. Merci de penser aux riverains concernés en réadaptant ce point du PLU.</p> <p>Remarque : ci joint le plant de coupe du futur projet - et le positionnement par rapport aux 8-10-12-14 rue Saint Louis</p>   |  |   |
| <p><b>6. Observation anonyme déposée le 28/10/2017 11:03:33</b></p> <p>Mes clients s'inquiètent plus particulièrement de ce que la création de cette zone 1AUC a pour vocation d'y voir implanter un centre commercial ainsi que 4 immeubles d'habitations dont la hauteur serait susceptible de créer des vues sur leurs parcelles. Sur la hauteur des bâtiments il sera observé que la zone 1AUC crée admet une hauteur de construction de 16mètres à l'égout ou à l'acrotère alors qu'en dehors de cette zone il est admis des constructions d'une hauteur maximale de 11mètres sauf en ce qui concerne la Grand 'Rue qui admet des constructions d'une hauteur maximale de 13mètres. La hauteur maximale sur la zone 1AUC est ainsi portée à plus de 45% de la hauteur maximale initialement autorisée sur la zone telle que précédemment définie en 2AUa ainsi que par rapport aux zones qui lui sont immédiatement contiguës - notamment les maisons d'habitations rue Saint Louis situées à 9mètres de la limite séparative avec cette zone 1AUC.</p> |   |   |
| <p><b>7. Observation déposée par Philippe Paulcask le 28/10/2017 11:18:26</b></p> <p>Cette modification du PLU va autoriser un projet entre Grand 'Rue et Rue Pasteur qui ne correspond plus à ce qui nous a été communiqué initialement. Initialement le projet faisait état d'un R+1 commerces et services, et je constate désormais que ce dernier va inclure des bâtiments d'habitations en R+3+A. Comme mentionné par d'autres riverains, la proximité de telles hauteurs en face d'habitations individuelles (rue saint louis) me semble disproportionné.</p> <p>Merci de me préciser également pour quelle raison, le Mag Maizières d'Octobre/Décembre 2017, fait état d'habitations ne dépassant pas 3 étages (voir extrait Mag ci-joint), alors que nous nous apprêtons à autoriser dans le cadre de cette modification de PLU, des R+3+A (5 niveaux).</p>  |   |  |
| <p><b>Commentaire du commissaire enquêteur aux observations 7 observations reproduites supra</b></p> <p>Le PLU, document opposable, a été approuvé lors de la séance du conseil municipal du 18 février 2013, modifié par délibération du conseil municipal le 30 janvier 2015 et le 27 janvier 2016.</p> <p>Le P.L.U. définit les règles d'aménagement et le droit des sols. Il indique quels secteurs sont constructibles, quelles formes doivent prendre les constructions, quelles zones doivent rester naturelles, quelles parcelles sont réservées pour les constructions futures, quelles emprises sont destinées pour d'éventuels projets d'intérêt général.</p> <p>En outre, ce projet est parfaitement conforme avec les objectifs de la Loi ALUR dont l'objectif recherché est la lutte contre l'étalement urbain, qui constitue un de ses axes majeurs.</p> <p>« L'étalement urbain et la consommation d'espace résultent de plusieurs causes cumulatives. Ces phénomènes s'expliquent notamment par l'insuffisance et</p>                       |   |   |

l'inadaptation de l'offre par rapport à la demande de logements dans les grandes métropoles et par une propension des acteurs de la construction à opter pour la périurbanisation au détriment de l'intensification et du renouvellement des cœurs d'agglomération, essentiellement pour des raisons de faisabilité financière et de faiblesse d'une offre foncière adaptée.

Cette périurbanisation aboutit à un allongement des déplacements au quotidien, à une hausse des émissions de gaz à effet de serre, à une diminution et un mitage des espaces naturels et agricoles et à l'irréversibilité quasi systématique de l'imperméabilisation des sols »<sup>2</sup>.

Le projet d'aménagement et de développement durable (PADD prévoyait dans ses objectifs de :

- délimiter des cœurs d'îlot non bâtis à aménager, et y définir des principes d'aménagement (accès, voirie, type d'habitat, densité, espaces publics, stationnement, espaces verts,)
- densifier la zone urbaine (cœurs d'îlots non bâtis, dents creuses) pour limiter l'étalement urbain

Ce dispositif permet donc à la commune d'ajouter l'orientation aménagement N°13 « projet de restructuration en centre-ville (Grande 'Rue/rue Pasteur).

## **4.2 Commentaires du commissaire-enquêteur sur les points de la modification qui n'ont fait l'objet d'aucune observation de la part du public**

### **4.2.1. Reclassement en zone 1AUE d'un secteur projeté pour l'accueil d'un groupe scolaire**

Dans un passé récent l'ancienne municipalité a créé une aire de stationnement pour poids-lourds en bordure de la voie de chemin de fer Metz-Luxembourg. Cette création devait être une aide pour les chauffeurs qui n'étaient pas obligés de rentrer leur véhicule au dépôt de leur employeur. Mais ce stationnement n'est pas une obligation pour la commune

Dès lors dans un contexte de développement de l'offre d'habitations au profit de familles jeunes dans le secteur de la route de Marange et du Sud Val Mairida et pour permettre leur fidélisation la construction d'un groupe scolaire s'est imposé à l'équipe municipale actuelle.

Le commissaire-enquêteur soutient ce projet transcrit dans une nouvelle orientation N°12 qui devra demander à l'architecte de traiter spécialement les nuisances sonores liées à la proximité de la voie ferrée et la route départementale 52 en utilisant des matériaux ad hoc et en jouant dans la mesure du possible sur l'orientation des bâtiments.

Toutefois il recommande que les observations du SCoTAM qui souhaite que « , dans le cadre de l'aménagement de la zone 1AUE, la question de la mobilité cyclable soit d'avantage pris en compte tant en matière d'accès (route de Marange, Rue de Silvange, lien vers centre-ville, le quartier de Val Madeira...) qu'en matière de stationnement. » soit examinée

Une préoccupation également reprise par le conseil départemental qui fait observer dans sa réponse que « la liaison piétonne entre le futur groupe scolaire et la partie Est de la Ville (nécessitant le franchissement des voies ferrées) sera problématique.

<sup>2</sup> Source : Fiche sur la lutte contre l'étalement urbain publiée par le ministère du logement et de légalité des territoires (mai 2014)

Actuellement l'ouvrage d'art permettant à la RD52 de franchir les voies ferrées est le seul point de passage, et le gabarit de cet ouvrage (équipé de trottoirs de service) ne permet pas d'envisager un trottoir de largeur adaptée à la circulation hors chaussée des modes doux.

Aussi, il convient d'intégrer à la réflexion municipale une solution de liaison inter quartiers adaptée aux « modes doux » franchissant les voies ferrées ».

Le CD 57 conseille « d'insérer au règlement des prescriptions en matière de raccordement aux réseaux de communication électronique pour toute nouvelle construction à usage d'habitation, d'activités ou d'équipement ainsi qu'en matière d'aménagement de voirie, qui devront prévoir la pose de fourreaux destinés aux réseaux souterrains de communications électroniques (fibre optique...) ».

#### 4.2.2. Modification des règles de stationnement en zone UA dans le cas de changement de destination d'un bâtiment ;

Actuellement un changement d'enseigne commerciale (boucher-charcutier, boulanger par exemple) au profit d'une profession de santé ou libéral est compliqué du fait des contraintes des règles de stationnement. Cette proposition est cohérente avec le PADD du PLU et l'orientation générale N°1 qui prévoit un soutien au tissu économique en centre-ville.

#### 4.2.3. Suppression d'un "cheminement piétonnier à conserver"

Cette mesure ne pénalisera pas les riverains de ces chemins qui irriguent le lotissement des Quatre chemins. Par ailleurs ces cheminements attirent des rassemblements de jeunes gens qui engendrent des nuisances sonores et actes de délinquance. Le commissaire émet un avis favorable à cette proposition. Ces deux allées feront l'objet d'un déclassement du domaine public.

#### 4.2.4. Création d'un secteur UBa plus dense (hauteurs de constructions plus élevées) route de Thionville

Il s'agit d'une opération de densification comme le préconise la loi Alur dont les dispositions renforcent la lutte contre l'étalement urbain.

Le projet va autoriser la construction sur une parcelle partiellement occupée par un parking proche de la gare de petits immeubles collectifs dont la hauteur sera portée à 15 mètres au faitage.

#### 4.2.5. Modification de la règle de stationnement "visiteurs" en zone 1AU

Cette modification n'appelle pas de commentaire particulier.

#### 4.2.6. Ajustement de certaines règles en zone 1AUX concernant les logements autorisés

Il s'agit d'une mesure de simplification qui vise à appliquer les dérogations prévues en zone 1AUX articles 9,10, 11 aux logements strictement liés et nécessaires aux bâtiments, constructions et équipements publics ».

### **4.3 Observations reçues par courrier**

SANS OBJET

### **4.4 Procès-verbal de synthèse des observations et mémoire en réplique produit par la commune de Maizières-lès-Metz**

Dans le cadre de la réforme de l'enquête publique relative aux opérations susceptibles d'affecter l'environnement, le code de l'environnement dans son article R.123-18 prescrit au commissaire-enquêteur de dresser dans les huit jours après la clôture de l'enquête un procès-verbal de synthèse des observations du public qu'il remet au responsable du projet, lequel dispose de quinze jours maximum pour apporter ses réponses.

Ce procès-verbal a été remis au porteur de projet le 29 octobre 2017. Le commissaire-enquêteur a reçu le 20 novembre le mémoire en réplique reproduit ci-après.

« Monsieur,

Pour donner suite à votre transmission de la synthèse des observations formulées durant l'enquête publique, j'ai l'honneur de vous apporter les éléments suivants :

**1.Observation par M. et Mme Velferinger 24, rue de Rome déposée le 12/10/2017**

Lorsqu'il y a de fortes pluies dans notre jardin il est inondé. Avec ces constructions cela n'aggraver a-t-il pas le problème ?

*L'objet du présent projet de modification du PLU concerne (point n° 1) la possibilité de phaser en deux tranches l'urbanisation du secteur de la Grande Falouche afin de faciliter la réalisation du projet d'aménagement. Les considérations techniques seront étudiées lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme.*

**2.Observation anonyme déposée le 25/09/2017 10 :52 :06**

Pourquoi créer une nouvelle pharmacie et un cabinet médical ? Angle st louis/Grand-rue un cabinet est inoccupé depuis 1an et locaux commerciaux vides ex GEFFE et pharmacie à moins de 50m. Pourquoi créer autant de logements, le parking de 70 places entre ex LIDL et Grande 'rue est occupé à 95% tlj ?

Un traiteur artisanal ainsi qu'un ophtalmo seraient bien plus utiles de même qu'une vitrine pour

LA RUCHE QUI DIT OUI.

*La personne qui a fait cette observation manque apparemment d'informations. En effet, il faut entendre par "une nouvelle pharmacie", le déménagement de celle située à proximité, Grand-rue. Comme beaucoup de communes de France, la ville va manquer de médecins généralistes et la venue de docteurs spécialisés est vivement attendue dans ce nouveau quartier. Par ailleurs, la commune dispose d'un pouvoir actuel très limité pour agir auprès des copropriétaires qui laissent leurs locaux vacants. Enfin, le parking est peu utilisé par les clients et le futur projet intégrera un nombre conforme de places de stationnement au vu des spécificités de ce secteur.*

**3.Observation déposée par Jean-Paul Cungs le 02/10/2017 16 :24 :55**

Construction d'un nouveau lotissement à La Falouche. Disparition du parking, ce qui va poser problème puisque ce parking sert aux musulmans qui vont à la salle de prière à La Falouche. Il n'y a déjà pas assez de place actuellement, les musulmans étant très nombreux à fréquenter cette salle de prière. La disparition du parking va poser des problèmes importants aux résidents du quartier. Les résidents n'arrivent déjà que difficilement à sortir leurs voitures de leur garage.

*Le projet de lotissement prévoit la réalisation de places en stationnement public conformément aux dispositions du PLU*

**4.Observation anonyme déposée le 08/10/2017 17 :17 :52**

Construction d'un nouveau lotissement à La Falouche ? Voici un petit résumé expliquant pourquoi ce projet n'est pas une bonne idée.

Le parking à l'extrémité de l'avenue des NATIONS semble discutable, mais à un réel intérêt les jours des fêtes Musulmanes et les vendredis, il apporte également une facilité de stationnement en cas de visiteurs, car le stationnement dans des rues autour n'est pas aisé.

Les maisons Rue de Rome qui ont leur jardin en vis-à-vis de ce projet vont perdre en valeur quoi qu'en dise la mairie. Aujourd'hui il n'y a pas de vis-à-vis et pas de nuisance, demain avec des bandes de pavillons avec jardin et un immeuble, la situation sera tout autre, de plus vu la nature du sol à quelle hauteur seront construites les futures maisons ? Les jardins plein sud et bien ensoleillés de la rue de Rome risquent de se retrouver à l'ombre.

Il ne faut pas oublier que cette zone est marécageuse, en hiver, ou en cas d'orage le champ qui va servir à la construction se transforme en étang, tout comme certains jardins Rue de Rome. Le risque de voir les futures maisons sous l'eau comme les existantes, comme ce fut le cas avec le nouveau lotissement de Marange-Silvange paraît élevé, n'oublions pas non plus que la rue de Paris à quelques mètres de là est officiellement inondable.

La question que l'on peut se poser en regardant le cadastre et en connaissant un peu l'histoire du lotissement, est : Pourquoi dans les années 70 la tranche suivante de maisons n'a pas été réalisée alors que les terrains étaient déjà découpés ? L'eau est certainement la réponse.

Pour conclure, modification du PLU ? D'accord, mais passez cette zone en zone non constructible ou en zone nature.

*Une étude hydraulique sera demandée au constructeur en amont de l'aménagement de cette zone afin de déterminer les risques et les solutions à y apporter.*

*Concernant les six autres observations, j'ai pris la liberté de vous proposer une réponse commune.*

#### **5.Observation déposée par Anthony PARRICO le 27/10/2017 19 :03 :03**

La zone 1UAC créé admet une hauteur de construction de 16 mètres : ce qui semble totalement en désaccord avec l'environnement proche de celle-ci.

En effet, dans la plupart des zones à Maizières les Metz, il est admis des constructions d'une hauteur maximale de 11mètres, sauf en ce qui concerne la Grand 'Rue (axe principal) qui admet des constructions d'une hauteur maximale de 13mètres.

Il paraît donc irrationnel d'accorder une telle hauteur, alors qu'il ne s'agit pas d'un axe principal et que la zone est à proximité de zones d'habitations principalement en R+1. Merci de revoir cette hauteur de construction à la baisse afin de conserver une harmonie environnementale, et limiter le préjudice visuel auprès des riverains des zones environnantes.

#### **6.Observation déposée par Anthony Parrico le 28/10/2017 01:06:02**

Pour info, ma remarque (n°4) ci-dessous concerne la nouvelle zone 1AUC prévue entre Grand 'rue et rue Pasteur.

#### **7.Observation déposée par Cynthia PARISOT le 28/10/2017 01:06:27.**

Le futur projet "cœur de ville" à l'origine de la création de cette nouvelle zone 1AUC entre la Grand' Rue et Rue Pasteur, ne tient pas compte de l'avis des riverains proches (habitants de la rue saint louis), qui tentent depuis maintenant 5 mois de se faire écouter sans succès.

Situées contre cette nouvelle zone 1 AUC, les maisons mitoyennes de la rue Saint Louis auront en vis à vis direct des constructions en R+3+A (15-16m) qui seront autorisées avec cette modification du PLU, et qui sont inconcevables pour n'importe quel propriétaire proche, et surtout en désaccord avec la hauteur des zones environnantes. Tel que déjà mentionné à monsieur le maire, ainsi qu'au promoteur, l'impact visuel, sonore et financier (moins valu) est réel. Nous ne pouvons accepter un tel projet et

souhaitons que le PLU soit adapté afin de prendre en considération les remarques des riverains.

La hauteur des bâtiments autorisée dans cette zone 1AUC doit être revue à la baisse, afin de conserver une harmonie avec les zones environnantes. En ce qui concerne le projet, des propositions ont été faites à savoir : réduction de la hauteur des bâtiments directement en vis à vis, étude du positionnement du bâtiment R+1 commerces et services en L au fond du parking contre la nouvelle pharmacie, afin de l'éloigner des 4 maisons mitoyennes.

Le futur quotidien de 3 jeunes propriétaires dépend de cette modification du PLU qui autoriserait un tel projet qui en l'état, est inimaginable et serait invivable pour nous. Donc svp merci d'en tenir compte.

PS : voir plan du projet ci joint

#### **8.Observation déposée par Olivier DELALEZ le 28/10/2017 08 :41 :29**

La hauteur des bâtiments autorisée, dans cette modification du PLU secteur Grand-rue/Rue Pasteur (zone 1AUc), dans l'optique de valider le projet cœur de ville (bâtiments d'habitants R+3+Attique), n'est pas acceptable.

Ma maison R+1 située rue saint Louis étant située juste en face, cela va engendrer un vis à vis inimaginable. La consultation d'agence immobilière dans l'optique de la revente de notre maison le confirme : la moins-value sera indéniable avec des bâtiments de cette hauteur en vis à vis.

Confirmé par les visites réalisées à ce jour. Merci de penser aux riverains concernés en réadaptant ce point du PLU.

Remarque : ci joint le plant de coupe du futur projet - et le positionnement par rapport aux 8-10-12-14 rue Saint Louis

#### **9.Observation anonyme déposée le 28/10/2017 11:03:33**

Mes clients s'inquiètent plus particulièrement de ce que la création de cette zone 1AUC a pour vocation d'y voir implanter un centre commercial ainsi que 4 immeubles d'habitations dont la hauteur serait susceptible de créer des vues sur leurs parcelles. Sur la hauteur des bâtiments il sera observé que la zone 1AUC crée admet une hauteur de construction de 16mètres à l'égout ou à l'acrotère alors qu'en dehors de cette zone il est admis des constructions d'une hauteur maximale de 11mètres sauf en ce qui concerne la Grand 'Rue qui admet des constructions d'une hauteur maximale de 13mètres. La hauteur maximale sur la zone 1AUC est ainsi portée à plus de 45% de la hauteur maximale initialement autorisée sur la zone telle que précédemment définie en 2AUa ainsi que par rapport aux zones qui lui sont immédiatement contiguës - notamment les maisons d'habitations rue Saint Louis situées à 9mètres de la limite séparative avec cette zone 1AUC.

#### **10.Observation déposée par Philippe Paulcask le 28/10/2017 11 :18 :26**

Cette modification du PLU va autoriser un projet entre Grand 'Rue et Rue Pasteur qui ne correspond plus à ce qui nous a été communiqué initialement.

Initialement le projet faisait état d'un R+1 commerces et services, et je constate désormais que ce dernier va inclure des bâtiments d'habitations en R+3+A.

Comme mentionné par d'autres riverains, la proximité de telles hauteurs en face d'habitations individuelles (rue saint louis) me semble disproportionnée.

Merci de me préciser également pour quelle raison, le Mag Maizières d'Octobre/Décembre 2017, fait état d'habitations ne dépassant pas 3 étages (voir extrait Mag ci-joint), alors que nous nous apprêtons à autoriser dans le cadre de cette modification de PLU, des R+3+A (5 niveaux).

*L'inquiétude des riverains s'entend mais elle est à objectiver.*

*Ainsi, ce projet relève de l'intérêt général au vu des activités économiques qui répondent à une attente exprimée par les habitants.*

*Le projet se situe en zone UA du PLU qui définit la qualité de centre-ville de ce quartier avec une certaine densité de logements.*

*L'observation n° 8 fait état d'un centre commercial. Ceci est une information erronée dans la mesure où c'est un commerce de proximité qui est pressenti au vu de la superficie du bâtiment projeté.*

*Les immeubles auront leur dernier étage en attique. L'attique est le dernier étage d'un immeuble dont ses façades ne sont pas à l'aplomb mais en retrait des façades inférieures de l'immeuble qui le supporte.*

*Concernant l'avis des Chambres de Métiers et de l'Artisanat, il est hors sujet concernant le quartier Falouche dans la mesure où cette modification ne concerne pas l'instauration de l'emplacement réservé n° 7 et que par ailleurs, nous n'avons aucune crainte d'un éventuel conflit d'usage au vu de la nature des activités économiques en place.*

*Pour le parking PL, l'intérêt et le besoin d'un nouvel équipement public tel qu'une école élémentaire et de l'accueil périscolaire prime sur un service rendu en son temps à des sociétés de transports. La commune n'a pas vocation à réaliser et maintenir de tels ouvrages.*

*Concernant le projet Cœur de Ville, il n'est pas question de favoriser une concurrence inutile et l'orientation d'aménagement n° 13 modifiée en fait état.*

*La réalisation d'une aire couverte et commune au projet pour assurer le stationnement des vélos est tout à fait envisageable ainsi que la modification de la grille de stationnement.*

Restant à votre disposition pour tout renseignement complémentaire,  
Je vous prie d'agréer, Monsieur, l'expression de mes sentiments distingués.

Le Maire,

Pour le maire empêché

Signé : Maurice Léonard

FAIT A MOULINS LES METZ LE 30 NOVEMBRE 2017

SIGNE :GERARD GUILLAUME

**DEUXIEME PARTIE**

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

## 1. PREAMBULE

Située à mi-chemin entre Metz et Thionville, la commune de Maizières-lès-Metz constitue l'une des principales villes du sillon mosellan. D'une superficie de 882 hectares, le territoire communal est implanté en rive gauche de la Moselle.

Maizières-lès-Metz appartient au canton du Sillon mosellan et à l'arrondissement de Metz-Campagne. Par ailleurs, la commune constitue le siège de la Communauté de Communes Rives de Moselle, née le 1er janvier 2014 de la fusion entre la CC de Maizières-lès-Metz et la CC du Sillon Mosellan.

La ville voit sa population augmenter progressivement depuis 1990 (+26,2% entre 1990 et 2013), et la tendance actuelle est toujours à la croissance démographique (+ 6,2% entre 2008 et 2013).

La population communale montre des signes de vieillissement, mais reste jeune. En effet, l'indice de jeunesse (rapport entre la population âgée de moins de 20 ans et celle des 60 ans et plus) est supérieur à 1 (1,2 en 2013), et la part des moins de 30 ans a légèrement progressé : ils représentent près de 38,4% de la population totale en 2013 (contre 37,4% en 2008).

En parallèle, Maizières-lès-Metz connaît une augmentation continue du nombre de ménages (+9,2% entre 2008 et 2013) et de logements (+10,8% entre 2008 et 2013). Ainsi, en 2013, la commune comptait 4 580 ménages et 4 838 logements. Cette évolution est due à la croissance démographique, au phénomène de desserrement des ménages, au renouvellement du parc de logements, ... mais aussi à l'augmentation du nombre de personnes vivant seules. En effet, la part des personnes seules est passée de 26,6% en 2008 à 29,5% en 2013 (+21,4%).

Par délibération motivée du conseil municipal en date du 4 novembre 2016 et par arrêté du maire en date du 26 juin 2017, la commune de Maizières-lès-Metz a décidé de procéder à la 3ème modification de son PLU en apportant quelques modifications au document en vigueur.

Cette enquête publique, effectuée entre le 25 septembre 2017 et le 28 octobre 2017 inclus, soit 34 jours a conduit le commissaire-enquêteur à établir le rapport concernant son déroulement et l'analyse des observations recueillies.

Le procès-verbal de synthèse des observations a été remis au pétitionnaire le 29 octobre 2017 conformément aux prescriptions de l'article R123-18 du code de l'environnement.

Le territoire communal de Maizières-lès-Metz est actuellement couvert par un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 18 février 2013 et modifié à deux reprises, le 30 janvier 2015 et le 27 janvier 2016.

Pour tenir compte de l'évolution de plusieurs projets, la municipalité de Maizières-lès-Metz a souhaité apporter des modifications réglementaires (écrites et graphiques) au PLU en vigueur, afin de permettre notamment la reconversion d'un secteur en cœur de ville, la création d'un groupe scolaire, la réalisation de logements, ou encore faciliter les projets de reprise économique dans le centre-ville (commerces et services de proximité, etc.).

Ainsi la 3e modification de son PLU consiste à :

1. Modifier l'orientation d'aménagement sur la zone 1AU du secteur dit "Grande Falouche" ;
2. Reclassez la zone 2AUa en zone 1AUC, un secteur stratégique à reconverter en centre-ville ;
3. Reclassez la zone 2AU en zone 1AUE, un secteur projeté pour l'accueil d'un groupe scolaire ;
4. Modifier les règles de stationnement en zone UA dans le cas de changement de destination d'un bâtiment ;
5. Supprimer une protection "cheminement piétonnier à conserver" entre la route de Marange et l'allée Jean Morette ;
6. Créer un secteur UBa plus dense (hauteurs de constructions plus élevées) route de Thionville ;
7. Modifier la règle de stationnement "visiteurs" en zone 1AU ;
8. Ajuster certaines règles en zone 1AUx concernant les logements autorisés.

Le déroulement de l'enquête-publique a été conforme et l'aspect réglementaire respecté comme décrit dans la première partie du présent rapport. Les conclusions s'appuient sur l'analyse du dossier, les documents législatifs et réglementaires, les observations formulées par le public, les avis des PPA et les informations apportées par le maire de Longeville-lès Metz et ses services.

### **1.1 Sur le dossier soumis à l'enquête publique**

Le dossier de consultation remis au public est conforme aux dispositions du code de l'urbanisme. Les différentes pièces du dossier étaient suffisamment claires pour pouvoir appréhender correctement les objectifs de la commune.

### **1.2 Sur le déroulement de l'enquête publique**

Cette enquête publique, effectuée entre le 25 septembre 2017 et le 28 octobre 2017 inclus, soit 34 jours a conduit le commissaire-enquêteur à établir le rapport concernant son déroulement et l'analyse des observations recueillies.

Les conditions de travail ont été bonnes et les permanences prévues ont été respectées avec une faible fréquentation (quatre visites dont une visite d'information sur le projet de modification).

Le commissaire-enquêteur a recommandé au maître d'ouvrage l'utilisation d'un registre dématérialisé prévu par le décret n° 2017-626 du 25 avril 2017<sup>3</sup>.

En s'affranchissant désormais des contraintes spatiales et temporelles, l'enquête publique peut désormais mobiliser et impliquer un public plus large, plus diversifié.

Cette consultation électronique sera étendue à compter du 1er mars 2018 aux observations portées sur les registres papiers ou envoyés par courrier postal<sup>4</sup>.

Après mise en concurrence des quatre prestataires la société Registre Demat.fr [www.resgistredemat.fr](http://www.resgistredemat.fr) a été retenue pour la présente enquête publique.

---

<sup>3</sup> Décret n° 2017-626 du 25 avril 2017 relatif aux procédures destinées à assurer l'information et la participation du public à l'élaboration de certaines décisions susceptibles d'avoir une incidence sur l'environnement et modifiant diverses dispositions relatives à l'évaluation environnementale de certains projets, plans et programmes. Ce décret prévoit les mesures réglementaires d'application de l'ordonnance n° 2016-1060 du 3 août 2016 portant réforme des procédures destinées à assurer l'information et la participation du public à l'élaboration de certaines décisions susceptibles d'avoir une incidence sur l'environnement.

<sup>4</sup> Source : La dématérialisation de l'enquête publique en 3 clics, guide à l'usage de tous les acteurs de l'enquête publique (Hors-série conçu et édité par la Compagnie nationale des commissaires-enquêteurs).

277 visiteurs ont consulté le site dématérialisé, 409 téléchargements de chaque document du dossier de l'enquête ont été réalisés et 9 observations ont été déposées sur le site. Le commissaire-enquêteur souligne la qualité rédactionnelle des observations qui n'ont plus rien à voir avec celles rédigées lors des permanences.

Toutefois deux personnes ayant le projet de déposer une observation dématérialisée sont venus aux permanences pour consulter les documents graphiques illisibles sur un écran.

Seuls les avis de la Chambre d'agriculture de la Moselle, du conseil départemental de la Moselle, Syndicat mixte du schéma de cohérence territoriale de l'agglomération de Metz (SCoTAM) et de la Chambre des Métiers et de l'Artisanat de la Moselle ont été mis à la disposition du public, les autres parties publiques associées (PPA) n'ayant pas répondu au courrier du 19 juillet 2017 sollicitant leur avis.

La parution, en deux insertions, dans le Républicain lorrain et La Semaine dans les délais réglementaires a assuré la publicité de l'ouverture de l'enquête publique.

A l'issue des 34 jours de l'enquête le public le registre d'enquête a été ouvert et clos par le commissaire-enquêteur et aucune anomalie ou vice de forme n'ont été relevés au cours de l'enquête.

#### **1.4 Sur les observations exprimées**

Le commissaire-enquêteur a répondu au paragraphe 4-1 Supra « analyse détaillée des observations du public » à la plupart des observations du public en s'appuyant sur les avis des PPA et le mémoire en réplique de la commune de Maizières-lès-Metz. Il a fait part au paragraphe 4-2 supra de son avis sur les points de la modification du PLU qui n'ont pas fait l'objet de commentaires du public mais ont suscité des observations de la part des PPA

## **CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVE DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR**

Vu le code de l'environnement ;

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu le décret n° 2017-626 du 25 avril 2017 relatif aux procédures destinées à assurer l'information et la participation du public à l'élaboration de certaines décisions susceptibles d'avoir une incidence sur l'environnement ;

Vu le dossier déposé par le maire de Longeville-lès-Metz ;

Vu la décision n°E1700162/67 du 1er août 2017 du tribunal administratif de Strasbourg désignant Gérard Guillaume comme commissaire-enquêteur titulaire ;

Vu l'arrêté municipal N°4857 du 1<sup>er</sup> septembre 2017 ;

Vu les dispositions adoptées pour l'information du public et les observations recueillies dans les registres dématérialisé et à feuillets mobiles ;

Vu le mémoire en réplique de la commune de Maizières-lès-Metz faisant suite à la synthèse des observations ;

Vu les commentaires et avis du commissaire-enquêteur consignés dans le rapport du commissaire-enquêteur.

#### **CONSIDERANT**

Le bon déroulement matériel de l'enquête publique concernant la demande de la commune de Maizières -lès-Metz afin de procéder à la 3<sup>ème</sup> modification.

- Que la procédure réglementaire en vigueur relative aux enquêtes publiques, notamment en matière de publicité a été respectée ;
- Que toutes facilités ont été données au commissaire-enquêteur pour faciliter la compréhension du dossier et consulter la documentation en particulier les avis des PPA et les PADD ;
- Que le dossier de consultation est conforme à la réglementation ;
- Que les permanences ont été tenues sans difficultés en mairie de Maizières-lès-Metz ;
- Que les documents contenus dans le dossier de consultation ont permis au public une bonne compréhension du projet de modification ;
- Que ce dossier était consultable sur un site dématérialisé ;
- Que les actions de publicité tant dans leur forme réglementaire dans les journaux de la presse régionale ont permis une communication très large ;

## **CONCLUSION**

Après analyse des avis du public et l'examen du mémoire en réponse de la commune de Maizières-lès-Metz, après avoir apprécié et pris en compte les avis des PPA, pris en considération tous les éléments de conclusion qui viennent d'être exposés le commissaire-enquêteur est en mesure de pouvoir émettre **UN AVIS FAVORABLE** au projet de 3<sup>ème</sup> modification du plan local d'urbanisme de la commune de Maizières-lès-Metz pour les motifs suivants :

- Les huit points de la 3<sup>ème</sup> modification sont conformes aux orientations du PLU en vigueur ;
- Ils s'inscrivent dans un objectif de développement dynamique de la commune ;
- Cette modification permettra :
  - un assainissement de la zone 1 AUC
  - contribuera au renouvellement urbain en vue de créer de nouvelles activités destinées aux services à la personne et commerce de proximité
  - de répondre aux besoins en logement au cœur de la commune en proximité de la gare en conformité avec les dispositions la Loi ALUR ;
  - de proposer aux jeunes familles un groupe scolaire de qualité à proximité des lotissements

### Avec la recommandation suivante :

- 1.2** Dans la zone 1AUE analyser et apprécier les observations du Conseil départemental et du SCoTAM qui concernent notamment les mobilités cyclable et piétonne, la liaison inter-quartiers et le stationnement dans cette zone ;
- 1.3** Dans la zone 1AUC adopter la proposition de la Chambre des métiers et de l'artisanat relative à la mutualisation du stationnement des vélos ;
- 1.4** Dans la zone IAU « Grande Falouche » mandater le futur lotisseur pour une reconnaissance des sols qui déterminera la nature des techniques à mettre en œuvre pour protéger les riverains du risque inondations des fonds de jardin,
- 1.5** Dans la zone 1AUC analyser les observations des riverains en réorganisant l'implantation des immeubles de telle sorte qu'ils soient le moins gêner par un vis-à-vis.

FAIT A MOULINS LES METZ LE 30 NOVEMBRE 2017

SIGNE : GERARD GUILLAUME