commissaire-enquêteur

**METZ METROPOLE** 

Harmony Park 11, boulevard Solidarité BP 55025 57071 Metz Cedex 3

Thionville, le 20 août 2020

Dossier n° E2000008/67

<u>Objet :</u> Enquête publique relative au projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Gravelotte

Décision du Tribunal Administratif de Strasbourg du 20 janvier 2020

Arrêté communautaire de Metz Métropole n°13/2020 du 19/06/2020 abrogeant l'arrêté n°09/2020

Pièces-jointes : PV de synthèse des observations et copie des courriers et du registre dématérialisé

Madame Cambet.

Suite à la clôture de l'enquête publique relative au projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Gravelotte, j'ai l'honneur de vous communiquer le procès-verbal de synthèse des observations et remarques produites par le public.

En ma qualité de commissaire-enquêteur, j'ai reçu :

- 01 observation inscrite dans le registre dématérialisé,
- 02 courriers et/ou documents,
- 01 observation orale.

Vous trouverez en pièce-jointes le procès-verbal de synthèse des observations et les copies des courriers et documents annexés au registre d'enquête publique ainsi que l'observation provenant du registre dématérialisé.

Je vous informe que vous avez la possibilité de formuler vos remarques vis à vis des éléments produits par le public ou vos observations supplémentaires éventuelles. Pour cela, je vous prie de bien vouloir m'en faire part dans un délai de quinze jours afin que je puisse les prendre en compte dans mon rapport d'enquête.

Veuillez agréer, Madame Cambet, l'expression de mes salutations distinguées.

Le commissaire-enquêteur :

Guillaume FOTRE

#### 1 Observation

Monsieur BAUER Benjamin fait part de ses remarques relatives au projet de lotissement sur la zone 1AU<sub>1</sub> et 1AU<sub>1e</sub> et sur l'OAP n°1. Il aborde trois points :

- Il s'inquiète de l'implantation d'un bâtiment collectif aux abords de sa propriété située dans un lotissement récemment construit. Il constate la définition d'une zone à vocation d'habitat collectif sur l'OAP n°1. Selon lui, la hauteur du futurs bâtiment pourrait causer un préjudice important d'un point de vue paysager, sur l'exposition de son habitation (ensoleillement) et pourrait générer des nuisances sonores. Enfin, il estime que le projet nuira à son intimité.
- Sur le plan d'aménagement de la zone du promoteur JOB Immobilier, il constate un décalage entre la limite du zonage 1AU<sub>1e</sub> prévue dans le projet du PLU et celles des limites parcellaires du lot 15 et de l'espace vert projeté. Pour lui, le petit parc paysager initialement prévu voit sa surface réduite au profit du lot 15 destiné à recevoir le bâtiment collectif.
- Enfin, il déclare s'être acquitté d'une taxe d'aménagement supérieure à celle initialement prévue lors de son installation à Gravelotte (8% au lieu de 3%). Celle-ci était dû au titre de la réalisation de l'espace vert prévue dans l'OAP n°1. Par conséquent, il se pose la question du bien fondé de cette augmentation alors que l'espace vert projeté sera vraisemblablement réduit.

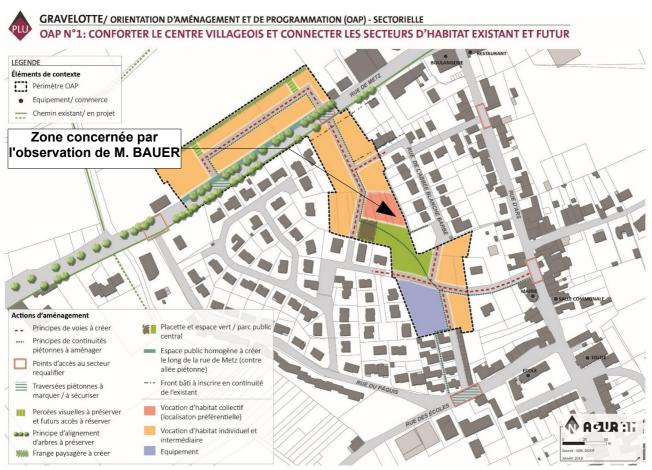


Illustration 1: extrait du dossier d'enquête publique



Illustration 2: Pièce-jointe de l'observation de M. BAUER

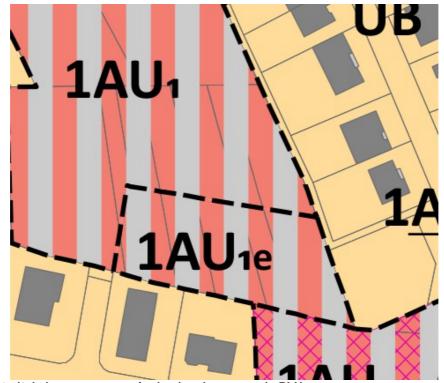


Illustration 3: Extrait de la zone concernée du plan de zonage du PLU

#### Remarques / interrogations du commissaire-enquêteur :

M. BAUER m'avait fait part de ses difficultés à obtenir des informations de la part de la mairie, de Metz Métropole ou de Job Immobilier. Je l'informe qu'il existe la CADA (Commission d'Accès aux Documents Administratif) qui est une autorité administrative indépendante chargée de veiller à la liberté d'accès aux documents administratifs. Elle émet des avis et des conseils après saisine par des particuliers ou des administrations notamment dans le domaine de l'urbanisme.

On peut voir effectivement une différence importante entre la limite du zonage 1AU<sub>1e</sub> et celle de

l'espace vert sur le plan masse du promoteur Immobilier.

Il semble d'après le projet du règlement du PLU que toutes constructions prévues au droit de la propriété de M. BAUER sont limitées à 1 niveau et 7 mètres de hauteur y compris les bâtiments collectifs.

- → Disposez-vous d'informations concrètes sur le programme immobilier envisagé ?
- → Pouvez-vous apporter des éléments de réponses concernant la répartition de la taxe d'aménagement concernant M. BAUER ?

#### 2 Observations orales de M. NAUT Laurent et M. NAUT Pierre

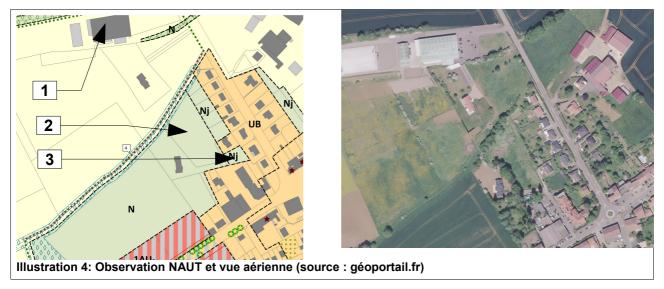
Messieurs NAUT Laurent et NAUT Pierre sont parents (père et fils) et tous les deux résidents de Gravelotte. Ils mettent en avant le manque de communication de la part de la mairie et l'absence de réponse au courrier adressé au président de la commission d'enquête publique relative au projet de déplacements urbains qui s'est déroulé à la fin de l'année 2019. J'ai tenté d'apporter toutes les informations nécessaires sur le projet PDU¹ mené par Metz Métropole. J'ai également précisé l'objectif et les enjeux de la présente enquête publique relative au PLU de Gravelotte.

Le document qui a été annexé au registre d'enquête publique suite à la demande de l'intéressé correspond au courrier initial produit lors de l'enquête publique sur le PDU mais les remarques relatives au projet de PLU de Gravelotte sont principalement orales. Je les rapporte ci-après :

Messieurs NAUT Laurent et Pierre sont propriétaires de plusieurs terrains situés au Nord de Gravelotte et dont le classement est essentiellement en zone A (centre équestre) et zone N. M. NAUT Laurent a déclaré vouloir permettre la concrétisation de plusieurs projets, à savoir :

- 1. En premier lieu, il souhaite permettre la réhabilitation éventuelle du centre équestre. Suite à la crise économique dû au Covid-19, il doute de l'avenir et il souhaite avoir la possibilité de réorienter son activité, le cas échéant. Le projet reste toutefois à définir (réparation mécanique?, hôtellerie-restauration?).
- **2.** Il souhaite rendre constructible la parcelle n°297 d'environ 60 ares pour réaliser un projet immobilier. L'accès à ce terrain peut se réaliser par l'impasse du ruisseau.
- 3. Il souhaite permettre la construction de plusieurs garages destinés à être loué aux résidents de l'immeuble collectif sur une parcelle classé Nj afin d'améliorer le stationnement dans l'impasse du ruisseau.

<sup>1</sup> Le projet a été approuvé le 17/02/2020. Le site internet officiel de Metz Métropole apporte un grand nombre d'informations sur ce projet : http://www.pdumetzmetropole.fr/



En second lieu, M. NAUT Pierre a évoqué un arrangement avec HAGANIS concernant les l'entretien du réseau d'assainissement et la nécessité de traverser sa propriété privée. Il souhaite négocier un arrangement pour normaliser la situation.

#### Remarques / interrogations du commissaire-enquêteur :

Lors de notre entretien, j'ai également attiré l'attention des intéressés sur la présence de l'emplacement réservé n°4 et des chemins à créer, modifier ou à conserver qui traversent leurs terrains.

Je vous prie de bien vouloir prendre position sur les demandes des consorts NAUT, svp.

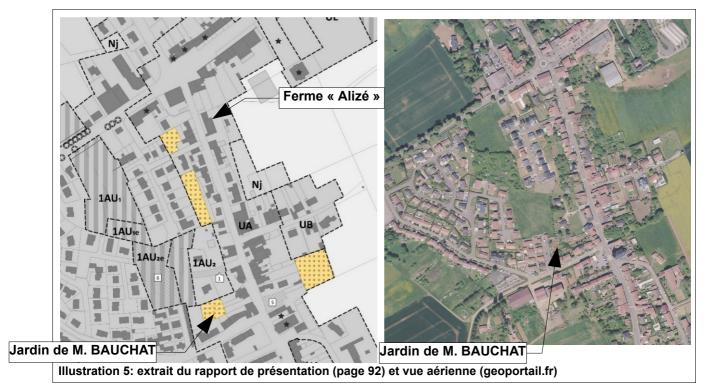
#### 3 Remarques de M. BAUCHAT Martial

Monsieur BAUCHAT fait état de 3 remarques sur le projet de PLU de Gravelotte :

- Il considère que ses parcelles n°496 et n°128 ne présentent pas un intérêt particulier du point de vue culturel, historique et/ou architectural ni écologique. Il déclare qu'il s'agit d'un jardin comportant quelques arbres fruitiers. Il demande une égalité de traitement en comparant la situation d'autres jardins situés dans la commune et similaires au sien. Il en identifie quelques uns sur le document joint à ses remarques. Enfin, il demande la suppression de ce classement sur ses parcelles.
- Il critique la création de réseaux de récupération des eaux pluviales qui provoquent des inondations saisonnières. Selon lui, il serait préférable de favoriser des systèmes de puits perdus collectifs ou individuels pour alimenter les nappes souterraines.

D'autre part, il critique l'emploi de macadam ou enrobé sur les routes et les trottoirs. Il considère que le matériau actuel emmagasine trop la chaleur en période caniculaire. Il demande à favoriser des matériaux absorbant la chaleur et favorisant l'infiltration des eaux en même temps.

• Il critique le choix de la commune de créer la zone 1AU3 qui consomme des terres agricoles de manière trop importante. Il propose de permettre la réhabilitation d'anciennes exploitations agricoles pour autoriser la création de petits logements collectifs. Il cite en exemple la ferme *Aliz*é en face de la rue de l'Abbé Blanchebarbe.



Remarques / interrogations du commissaire-enquêteur :

Je vous prie de bien vouloir prendre position sur les remarques de M. BAUCHAT, svp.

#### 4 L'emplacement réservé n°2

J'ai reçu à deux reprises lors des mes permanences, les propriétaires des parcelles concernées par l'emplacement réservé n°2 inscrit dans le projet de PLU de Gravelotte. Celui-ci est destiné au maintien/création d'un cheminement piéton au lieu-dit "*Champ Michaux*" sur une surface de 4951 m² au bénéfice de la commune. Les dispositions du code de l'urbanisme (art. L151-41 et R151-48) rendent possible cette démarche.

D'après le rapport de présentation (page 102) :

L'objectif est ici d'aménager et de sécuriser un chemin allant du village, depuis la rue du Château d'eau, jusqu'à la Vallée de la Mance et donc jusqu'à l'Espace naturel sensible « Genivaux – Moulin de la Mance ». Cet emplacement a été positionné à la suite d'une reconnaissance sur le terrain d'un chemin aujourd'hui praticable à travers les boisements de la vallée ; le tracé de ce chemin devra certainement être adapté par un travail d'identification du tracé plus précis au moment de son acquisition. L'emplacement réservé ne se poursuit pas au niveau du fond de vallée de la Mance, l'ouverture au public de ce chemin pourrait s'effectuer par voie de négociation avec le SIEGVO (Syndicat intercommunal des Eaux de Gravelotte et de la Vallée de l'Orne), propriétaire du chemin.

Il apparaît à travers mes divers entretiens avec la Commune et les propriétaires que cette parcelle a toujours eu une fonction de chemin de desserte. Les propriétaires déclarent avoir toujours permis tacitement une circulation du public sur ce chemin. Récemment, ils avaient constaté des abus concernant l'accès de tiers dans la carrière désaffectée et des dépôts sauvages d'ordures dans la forêt avoisinante. Ils ont décidé de fermer l'accès par une barrière et d'indiquer le caractère privé de la voie par un panneau « propriété privée ».

Les propriétaires craignent d'être expropriés à moyen terme et ne souhaitent pas voir la création d'une voie ouverte au public à proximité de leur résidence principale.

Ils contestent le projet d'aménagement d'un chemin allant du village vers la vallée de la Mance à cet endroit. Selon eux, la situation foncière n'est pas définie clairement et les négociations avec le SIEGVO ne sont pas concrètes actuellement. Ils proposent de modifier le tracé du projet en accédant à la vallée de la Mance par le Nord.

#### Remarques / interrogations du commissaire-enquêteur :

Les propriétaires ont affirmé le caractère de jouissance privative exclusive de ce chemin en installant une barrière et un panneau « *propriété privée* ». Ce projet faisant parti du PLU de Gravelotte reçoit une opposition ferme des propriétaires.

Est ce que la commune de Gravelotte (ou Metz Métropole) a envisagé de créer l'accès vers la vallée de la Mance depuis la Petite Rue (en continuité d'une rue existante) ou depuis la zone d'équipements publics en prolongement de la zone 1AUE prévue ? Ces deux alternatives permettent une économie d'environ 100 mètres linéaires tout en répondant aux objectifs visés (voir carte ciaprès).

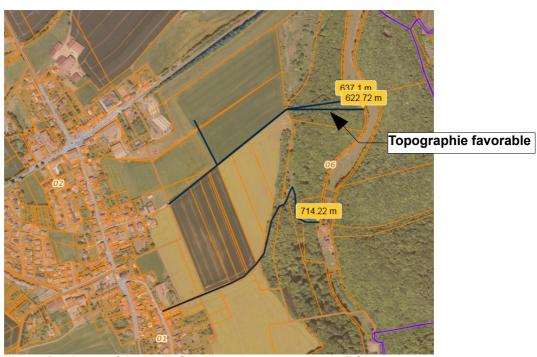


Illustration 6: vue aérienne de Gravelotte (source : geoportail.fr)

**NAUT Laurent** 

3 T chemin des bottes

57130 Vaux

Vaux, le 30/11/2019

0681229005

laurent.naut@orange. Fr

Monsieur le Président de la commission

d'enquête publique, projet de plan de

Commune de Gravelotte

déplacements urbains révisé

Section 2 / parcelle : 280

Metz Métropole

**Harmony Park** 

11 boulevard solidarité

Lettre recommandée AR

BP55025

57071 METZ Cedex 3

Monsieur le Président,

Je viens récemment d'apprendre le projet de révision du Plan de Déplacement Urbain sur la commune de Gravelotte où je possède un terrain, jusque-là constructible.

Je suis indigné de la manière dont se passe « l'enquête » puisqu'un plan est déjà établi sans que les propriétaires fonciers n'en soient ni informés, ni consultés.

Je ne reçois pas le Républicain Lorrain et pour info, il n'y a pas de registre en Mairie.

Je souhaite vous rencontrer très vite pour savoir pourquoi ma parcelle n'est plus constructible alors que les parcelles avoisinantes sont constructibles ou construites.

De plus, j'ai déjà signé une promesse de vente sur cette parcelle, enregistrée chez le notaire.

Je me tiens à votre disposition pour tout renseignement complémentaire et pour une prise de rendez-vous. Je vous propose de regrouper ce rendez-vous avec celui de mon père Naut Pierre car nos projets sont communs.

Veuillez agréer, Monsieur le Président, l'expression de mes sincères salutations.

Laurent Naut

DOC M/ CF W

#### REMARQUES de M BAUCHAT MARTIAL, 31, rue d'ARS 57130 GRAVELOTTE

En tant que propriétaire des parcelles sect 2 N°496 et 128, je suis étonné du placement d'une partie de ces parcelles comme patrimoine paysager à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique (sic), architectural (sic).

Ce terrain n'est rien d'autre qu'un jardin avec quelques arbres fruitiers (cerisier qui prend de plus en plus de place et qui sera donc protégé), 2 ou 3 mirabelliers, fraisiers et framboisiers : rien d'extraordinaire à protéger. Voir mon terrain entouré en rouge sur le plan joint

Par ailleurs des terrains voisins similaires ne sont pas classés dans ce patrimoine. Pourquoi ? Croix rouge sur les terrains concernés

2é Remarque: concernant les eaux pluviales: en cette période de canicule et de sécheresse: pourquoi ne pas envoyer les eaux pluviales des habitations dans le sol par un système de puits perdus collectifs ou individuels pour rejoindre la nappe phréatique sauf impossibilité majeure, plutôt que de créer des réseaux surdimentionnés d'eaux pluviales que l'on envoie dans les ruisseaux et les rivières et provoquent des inondations en hiver et au printemps.

Par ailleurs en cette période de canicule qui va perdurer : le macadam ou enrobé mis sur les routes garde et renvoie la chaleur : pourqoui ne pas envisager un autre revêtement de sol qui absorbe la chaleur et parfois l'eau.

3é Remarque: L'extension du village du coté Nord dans la zone 1AU3 donne une plue value certaines à ces terrains agricoles alors que partout on entend dire que le grignotage des terres agricoles est néfaste pour l'environnement.

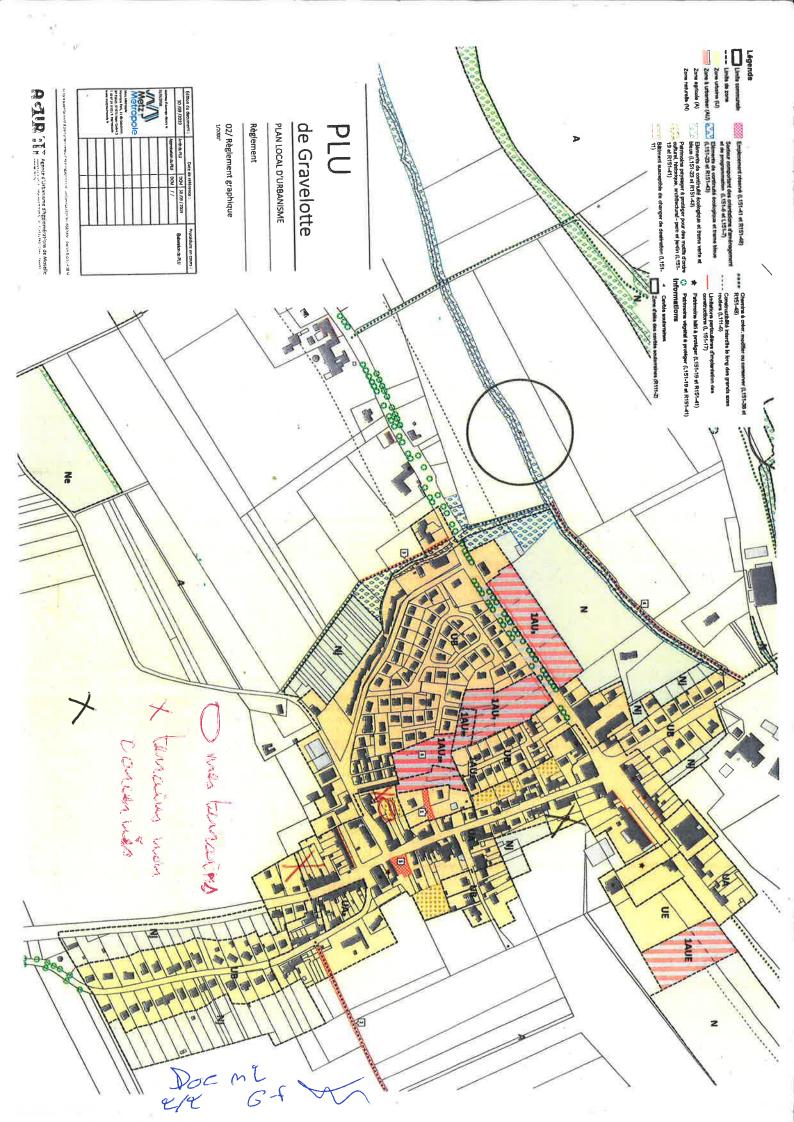
De nombreuses personnes agées vivent seules dans des maisons ou logement de 100à 200m2. pourquoi ne pas envisager la construction de petit logement pour ces personnes et libérer ainsi de plus grands logements pour des familles de 4 ou 5 personnes.

Plusieurs emplacements dans le village pourraient accueillir de petits logements : je pense notamment au terrain situé derrière la ferme « ALIZE » en face de la rue de l'Abbé Blanchebarbe : qqs petits logements au milieu du village avec vue imprenable sur la vallée de la Mance feraient peut-être le bonheur de personnes agées ou seules.. Croix noire sur le plan

Mais peut-être ne suis qu'un utopiste?

15/08/2020

Doc m2 E





# REGISTRE NUMERIQUE D'ENQUÊTE PUBLIQUE

## PLU de Gravelotte

Contributions du 15/07/2020 au 15/08/2020

Rapport généré le 17/08/2020 à 08:46:05

Nombre de contributions déposés : 1

Export généré le 17/08/2020 des observations publiées et non publiées en provenance du registre électronique, par email entre le 15/07/2020 et le 15/08/2020

### @1 - Bauer Benjamin - Gravelotte

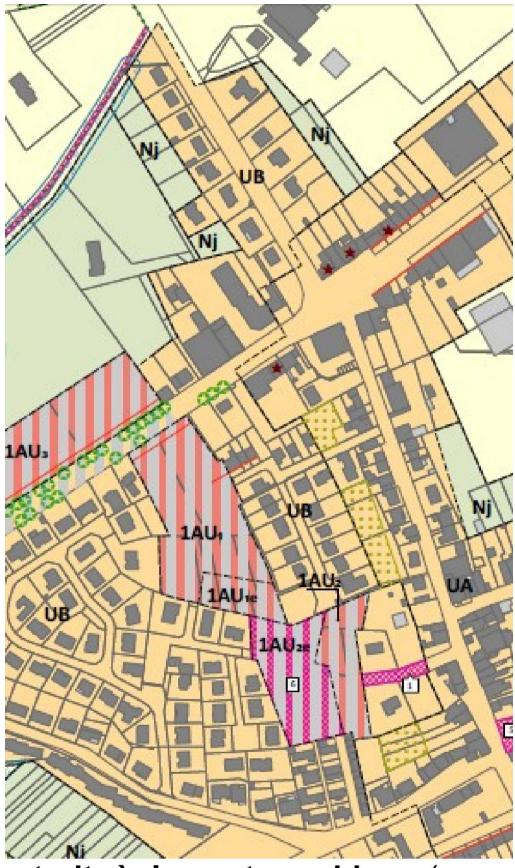
Date de dépôt : Le 06/08/2020 à 13:15:54 Lieu de dépôt : Sur le registre électronique Objet: Enquete plu gravelotte **Contribution:** Je tiens a porter a votre connaissance 3 points La zone 1AU1e zone type parc paysager aire de jeux n est plus présente sur le plan du promoteur "job immobilier" A la place nous retrouvons un complexe collectifs. Ce dernier empiete sur cette zone verte. La taxe d aménagement que nous avons règle de 8% est prévue pour la voirie et un espace vert concernant notre lotissement. Vu le PLU force est de constater que cet espace de rencontre est excentré. il va etre profitable pour le prochain projet immobilier. Chose regrettable au vu du montant de cette taxe. (Qui nous avait ete annonce a 3% et facturée 8%) Pour terminer Ce collectif place au milieu de plusieurs pavillons génère une nuissance visuelle sonore et d'ensoleillement . N'étant pas contre la mixité sociale il est tout de meme dommageable de retrouver ce type de construction face à nos jardins.

Pièce(s) jointes(s): Il y a 2 pièces jointes à cette contribution.

Cordialement bauer benjamin

PLU de Gravelotte Page 2 / 4 Export généré le 17/08/2020 des observations publiées et non publiées en provenance du registre électronique, par email entre le 15/07/2020 et le 15/08/2020

#### Image jointe:



extrait règlement graphique (sourc

PLU de Gravelotte Page 3 / 4

Export généré le 17/08/2020 des observations publiées et non publiées en provenance du registre électronique, par email entre le 15/07/2020 et le 15/08/2020

#### Image jointe:



PLU de Gravelotte Page 4 / 4