

<i>Nombre de membres élus au Bureau :</i> 50	<i>Membres en fonction :</i> 50	<i>Membres présents :</i> 38	<i>Absent(s) excusé(s) :</i> 8	<i>Absent(s) :</i> 4	<i>Pouvoir(s) :</i> 0
---	---------------------------------	------------------------------	--------------------------------	----------------------	--------------------------

Date de convocation : 4 février 2020

Vote(s) pour : 38  
Vote(s) contre : 0  
Abstention(s) : 0

## **EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU BUREAU**

### **Séance du Lundi 10 février 2020,**

Sous la présidence de Monsieur Jean-Luc BOHL, Président de Metz Métropole, Maire de Montigny-lès-Metz.

Secrétaire de séance : Barbara FALK.

Point n°2020-02-10-BD-33 :

**Approbation de la modification simplifiée n° 1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Saint-Julien-lès-Metz.**

Rapporteur : Monsieur Henri HASSER

Le Bureau,  
Les Commissions entendues,

VU le Code Général des Collectivités Territoriales et en particulier son article L.5217-2,  
VU le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L.153-36 et suivants et R.153-20 et suivants,  
VU la délibération du Conseil de Communauté en date du 18 décembre 2017 "Plan Local d'Urbanisme, document en tenant lieu ou carte communale : exercice de la compétence et achèvement des procédures communales par Metz Métropole au 1<sup>er</sup> janvier 2018",  
VU la délibération du Conseil de Communauté du 28 avril 2014 portant délégation du Conseil au Bureau,  
VU le Schéma de Cohérence Territoriale de l'Agglomération Messine (SCoTAM) approuvé en date du 20 novembre 2014 par le Comité Syndical du SCoTAM,  
VU le Programme Local de l'Habitat (PLH) de Metz Métropole et notamment sa modification n°1 approuvée le 27 mars 2018,  
VU le Plan de Déplacements Urbains (PDU) approuvé le 24 avril 2006,  
VU le Plan Local d'Urbanisme de Saint-Julien-lès-Metz approuvé par délibération du Conseil Municipal de Saint-Julien-lès-Metz en date du 12 juillet 2016,  
VU l'arrêté du Président de Metz Métropole – PT n°20/2019 en date du 21 novembre 2019 prescrivant la modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme de Saint-Julien-lès-Metz,  
VU la délibération du Bureau de Metz Métropole en date du 02 décembre 2019 relative aux modalités de mise à disposition du public du dossier de modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme de Saint-Julien-lès-Metz,  
VU le projet de modification simplifiée n°1 du PLU de Saint-Julien-lès-Metz et notamment sa notice de présentation annexée à la présente délibération,  
VU les avis formulés par les Personnes Publiques Associées,  
VU les registres ouverts en Mairie de Saint-Julien-lès-Metz et au Pôle Planification de Metz Métropole du 02 janvier au 04 février 2020 inclus, permettant au public d'y consigner ses observations,  
CONSIDERANT la nécessité de faire évoluer certaines dispositions du PLU de Saint-Julien-lès-Metz,  
CONSIDERANT les avis favorables de la Chambre d'Agriculture de Moselle, daté du 20 décembre 2019, et de la commune de Chieulles, daté du 17 décembre 2019,  
CONSIDERANT les avis sans observation ou remarque des communes de La Maxe, Vantoux et

Vany, respectivement datés des 20, 23 et 13 décembre 2019,

CONSIDERANT l'ensemble des observations formulées dans les registres mis à disposition du public,

CONSIDERANT qu'il y a lieu de faire évoluer le dossier de modification simplifiée pour prendre en compte deux requêtes, à savoir inscrire une définition de "claire-voie" dans le règlement écrit du PLU, et actualiser le plan masse de la zone UXA avec l'occupation réelle du terrain (partie Sud-Ouest de la zone),

DECIDE d'approuver la modification simplifiée n° 1 du Plan Local d'Urbanisme de Saint-Julien-lès-Metz telle qu'elle est annexée à la présente délibération,

PRECISE que la présente délibération fera l'objet, conformément aux articles R.153-20 et R.153-21 du Code de l'Urbanisme, d'un affichage en Mairie de Saint-Julien-lès-Metz et au siège de Metz Métropole durant un mois et d'une mention dans un journal local,

PRECISE que la présente délibération sera exécutoire dès lors qu'elle aura fait l'objet des mesures de publicité précitées et qu'elle aura été transmise à l'autorité administrative compétente de l'Etat, et ce conformément aux articles L.153-44 et L.153-23 du Code de l'Urbanisme.

Pour extrait conforme

Metz, le 11 février 2020

Pour le Président et par délégation  
La Directrice Générale des Services



Barbara FALK

**Annexe à la délibération d'approbation de la modification simplifiée n°1 du PLU de Saint-Julien-lès-Metz :  
évolution du dossier suite à l'analyse des observations et demandes formulées dans le cadre de la mise à disposition**

Observation formulée dans le registre de mise à disposition	Réponse de Metz Métropole
<p><b>Observation n°1 (20/01/2020) :</b> Monsieur le Maire de Saint-Julien-lès-Metz propose d'intégrer au règlement écrit du PLU une définition de "claire-voie", en y ajoutant des exemples de principe sous forme de schémas ou de photos.</p>	<p>Une suite favorable est donnée à la requête : le <b>dossier de modification simplifiée n°1 sera donc complété en ce sens</b>. Une définition de "claire-voie" sera intégrée au règlement écrit du PLU et sera illustrée de photos (exemples de clôtures à suivre ou ne pas suivre).</p>
<p><b>Observation n°2 (29/01/2020) :</b> Monsieur Philippe CHARPY observe que la création de 1500 m<sup>2</sup> de logements dans la zone (bâtiment n°1) correspond à 30 logements de 50 m<sup>2</sup>, soit 2 voitures par logement, soit 60 voitures supplémentaires sur la zone, ce qui va créer quelques difficultés de circulation sur les parkings aux "heures de pointe" du supermarché. Mais il observe que cela dynamisera la zone, et conclut positivement. Enfin, il note que le règlement prévoit la création de 1,5 place de parking par logement, mais que ce ne sera pas le cas.</p>	<p>Ces observations n'appellent pas d'évolution du projet de modification simplifiée n°1 du PLU. On peut rappeler que la création de logements sur la zone de la Tannerie ne sera possible que dans le cas d'une reconversion de surfaces actuellement dédiées à des bureaux, services ou commerces. Or les bureaux, services ou commerces existants sont soumis à une obligation de disposer de places de stationnement ; c'est pourquoi la zone de la Tannerie est largement équipée en parking. <i>On pourra noter que la grille de stationnement du PLU est plus exigeante pour les bureaux (1 place pour 30 m<sup>2</sup>) que pour les logements (1 place pour 50 m<sup>2</sup>).</i> En outre, les aires de stationnement situées sur la zone de la Tannerie ne sont pas toutes saturées : en effet, le parking aérien situé au-dessus du parking couvert (bâtiment n°8 du plan masse) est souvent inoccupé.</p>
<p><b>Observation n°3 (29/01/2020) :</b> Monsieur Philippe BEAUMET observe que l'on modifie du PLU pour favoriser le supermarché (augmentation du stockage, emprise constructive supplémentaire). Il observe aussi que la modification permettra la création de logements, ce qui amènera des véhicules supplémentaires sur un parking "déjà ultra saturé", et demande s'il ne serait pas possible d'imposer au promoteur la création de places de stationnement nouvelles, en nombre "supérieur aux textes".</p>	<p>Le plan masse annexé au règlement de la zone UXA n'est pas cohérent avec l'occupation réelle du terrain : en effet, un parking a été aménagé il y a plusieurs années sur le secteur repéré comme "espace vert à conserver, à créer" au Sud-Ouest de la zone. L'anomalie sera corrigée : le plan masse sera modifié (réduction du figuré "espace vert" et agrandissement du figuré "parking"), et le <b>dossier de modification simplifiée n°1 sera complété sur ce point</b>. Concernant la demande de permettre des aménagements du type terrasse ou loggia sur "l'espace vert à conserver, à créer" situé à l'Ouest du bâtiment n°4, ni la commune de Saint-Julien-lès-Metz ni Metz Métropole ne souhaitent faire évoluer les principes d'aménagement et de verdissement de la zone UXA dans le cadre de cette modification simplifiée du PLU. En effet, les collectivités veulent conserver un minimum d'espaces végétalisés et perméables au sein de la zone de la Tannerie, un secteur fortement</p>
<p><b>Observation n°4 (31/01/2020) :</b> La société Manulor a déposé quatre requêtes écrites (observations 4 à 7). La première concerne la zone de la Tannerie. La société Manulor souhaite la mise en conformité du plan masse de la zone UXA avec la réalité du terrain : en effet, la partie Sud-Ouest du parking est repérée comme "espace vert à conserver, à créer", alors que cet emplacement est principalement occupé par des places de parking, et ce, depuis plusieurs années. La demande porte aussi sur le projet de rénovation des locaux Manulor (bâtiment n°4 sur le plan masse) et la création d'une terrasse et d'une loggia sur la partie Ouest du bâtiment, là où est inscrit un "espace vert à conserver, à créer". L'idée est créer "un minimum de surface aménageable tout en imposant des garanties de préservation du reste de l'espace".</p>	<p>Le plan masse annexé au règlement de la zone UXA n'est pas cohérent avec l'occupation réelle du terrain : en effet, un parking a été aménagé il y a plusieurs années sur le secteur repéré comme "espace vert à conserver, à créer" au Sud-Ouest de la zone. L'anomalie sera corrigée : le plan masse sera modifié (réduction du figuré "espace vert" et agrandissement du figuré "parking"), et le <b>dossier de modification simplifiée n°1 sera complété sur ce point</b>. Concernant la demande de permettre des aménagements du type terrasse ou loggia sur "l'espace vert à conserver, à créer" situé à l'Ouest du bâtiment n°4, ni la commune de Saint-Julien-lès-Metz ni Metz Métropole ne souhaitent faire évoluer les principes d'aménagement et de verdissement de la zone UXA dans le cadre de cette modification simplifiée du PLU. En effet, les collectivités veulent conserver un minimum d'espaces végétalisés et perméables au sein de la zone de la Tannerie, un secteur fortement</p>

Observation formulée dans le registre de mise à disposition	Réponse de Metz Métropole
<p>Observation n°5 (31/01/2020) :</p> <p>La deuxième requête de la société Manulor porte sur le reclassement du bâtiment "la Cascade" en zone urbaine UB, à la place de l'actuel classement en zone 1AUC. Ce reclassement en zone UB laisserait une plus grande liberté pour la réhabilitation du site, et faciliterait des démarches à court terme en le déconnectant des autorisations nécessaires liées à un aménagement global de la zone 1AUC.</p>	<p>urbanisé et imperméabilisé. Le dossier de modification simplifiée n°1 reste donc inchangé sur ce point.</p> <p>La parcelle sur laquelle est construit le bâtiment dit "la Cascade" n'est pas directement desservie par des équipements publics (voirie, réseaux) en capacité suffisante. La voie d'accès au bâtiment est actuellement un étroit chemin de terre.</p> <p>Les équipements publics (voirie et réseaux) passent au droit de la zone 1AUC, ce qui caractérise bien une zone à urbaniser 1AU et répond à la définition du Code de l'Urbanisme, à savoir l'alinéa 2 de l'article R.151-20 du Code de l'Urbanisme (l'alinéa 3 correspondant aux zones 2AU).</p> <p><u>Article R.151-20 du Code de l'Urbanisme :</u></p> <p><i>Les zones à urbaniser sont dites " zones AU". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.</i></p> <p><i>Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.</i></p> <p><i>Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone.</i></p> <p>Le classement en zone 1AUC est donc justifié, y compris pour le bâtiment "la Cascade", inachevé et en état de délabrement depuis plusieurs années.</p> <p>En outre, la zone 1AUC fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui garantit un projet d'ensemble, indispensable à l'aménagement de ce vaste espace de densification du tissu urbain, principalement en termes d'accès et de desserte.</p>

Observation formulée dans le registre de mise à disposition	Réponse de Metz Métropole
<p>Observation n°6 (31/01/2020) :</p> <p>Dans sa troisième requête écrite, la société Manulor souhaite la création d'une règle d'exception pour les aménagements déjà réalisés ne respectant pas les règles inscrites à l'article 13 du PLU, notamment celle qui impose qu'au moins 30% de la superficie d'une unité foncière soit aménagée en espace vert (NB : règle présente pour quasiment toutes les zones U et AU, sauf UXA et 1AUA).</p> <p>La société Manulor propose que le PLU instaure une certaine tolérance, "sans pour autant déroger" à la "nécessité de création d'espaces verts", et propose de réduire à 20% la superficie minimale à aménager en espace vert.</p>	<p>La commune de Saint-Julien-lès-Metz et Metz Métropole ne souhaitent donc pas dissocier le projet de réhabilitation du bâtiment "la Cascade" de l'aménagement du reste de la zone 1AUC.</p> <p>On rappelle également que l'un des objets de la modification n°1 du PLU, approuvée le 5 février 2018, était d'ajuster l'OAP sur la zone 1AUC (secteur "Labrosse-Venner"), afin notamment de permettre le changement de destination du bâtiment "la Cascade", passant d'une vocation "tertiaire" stricte à une vocation mixte "tertiaire-habitat". Ainsi, les collectivités sont déjà intervenues pour faciliter la requalification du bâtiment.</p> <p>En conclusion, le dossier de modification simplifiée n°1 reste inchangé sur ce point.</p>
<p>Observation n°7 (31/01/2020) :</p> <p>La société Manulor souhaite avoir la possibilité de construire un parking enterré et/ou aérien sur l'emprise des parkings existants, repérés sur le plan masse annexé au règlement écrit de la zone UXA.</p>	<p>La commune de Saint-Julien-lès-Metz et Metz Métropole souhaitent conserver les règles actuelles, de manière à ne pas aller à l'encontre de l'axe 1 du PADD, à savoir "Renforcer la cohérence du territoire communal dans le respect de son identité et de son patrimoine", et notamment son objectif de "Préserver les espaces de respiration urbaine garants de la qualité de vie sur la commune".</p> <p>Comme précisé dans le rapport de présentation du PLU, la règle imposant une surface équivalant à 30% de l'unité foncière aménagée en espace vert a été fixée en relation avec les orientations en matière de préservation d'espaces végétalisés au sein du tissu urbain. Et, pour certaines zones, le but est de favoriser la présence d'espaces végétalisés au sein du tissu urbain parfois dense de la commune.</p> <p>Ainsi, tout projet qui pourrait émerger sur des terrains bâtis et aménagés devra prendre en compte ces règles.</p> <p>Le dossier de modification simplifiée n°1 reste donc inchangé sur ce point.</p>
<p>Observation n°7 (31/01/2020) :</p> <p>La société Manulor souhaite avoir la possibilité de construire un parking enterré et/ou aérien sur l'emprise des parkings existants, repérés sur le plan masse annexé au règlement écrit de la zone UXA.</p>	<p>La requête de la société Manulor mériterait d'être précisée : quel(s) serai(en)t le(s) projet(s) envisagé(s) ?</p> <p>En tout état de cause, les besoins en stationnement semblent actuellement satisfaits, l'offre en stationnement apparaît suffisante.</p> <p>Ainsi, ni la commune de Saint-Julien-lès-Metz ni Metz Métropole ne souhaitent faire évoluer davantage les principes d'aménagement de la zone UXA dans le cadre de cette modification simplifiée du PLU.</p> <p>Le dossier de modification simplifiée n°1 reste donc inchangé sur ce point.</p>

## Résumé de l'acte

### 057-200039865-20200210-02-2020-DB33-DE

**Numéro de l'acte :** 02-2020-DB33  
**Date de décision :** lundi 10 février 2020  
**Nature de l'acte :** DE  
**Objet :** Approbation de la modification simplifiée n° 1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Saint-Julien-lès-Metz  
**Classification :** 2.1 - Documents d urbanisme  
**Rédacteur :** Catherine DELLES  
**AR reçu le :** 13/02/2020  
**Numéro AR :** 057-200039865-20200210-02-2020-DB33-DE  
**Document principal :** 21\_DO-33.pdf

**Pièces jointes :**

21\_DO-33-Approbation modif simpl 1 PLU SaintJulien.pdf

**Historique :**

13/02/20 13:32	En cours de création	
13/02/20 13:32	En préparation	Catherine DELLES
13/02/20 14:23	Reçu	Catherine DELLES
13/02/20 14:24	En cours de transmission	
13/02/20 14:25	Transmis en Préfecture	
13/02/20 14:33	Accusé de réception reçu	