

ENQUETE PUBLIQUE

**Sur le PROJET de Modification N°2 du Plan Local d'Urbanisme
de la commune de PLAPPEVILLE**



**Commune de
PLAPPEVILLE**



**RAPPORT
ET CONCLUSIONS MOTIVEES
DE
Monsieur Bernard HELMER
Commissaire Enquêteur**

PREMIERE PARTIE

RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

I. Rappel de l'objet de l'enquête

Par délibération du 27 mars 2013, le conseil municipal de Plappeville a approuvé le Plan Local d'Urbanisme de la commune.

Le 8 janvier 2015, la première modification de ce PLU a été approuvée.

Le 15 décembre de la même année une procédure pour une deuxième modification est engagée mais pour des questions de forme il n'a pas été donné suite à l'enquête publique menée début 2017. Par délibération du conseil municipal en date du 21 décembre 2017, le conseil a décidé de poursuivre dans la voie de la modification du PLU et du transfert de la compétence à Metz Métropole.

En application des textes de lois en vigueur, une enquête publique par arrêté n° PT01/2018 a été prescrite le 11 janvier 2018, par le Président de Metz Métropole compétent en matière d'urbanisme pour l'ensemble de la métropole messine.

Ayant pour objet le projet de modification n°2 du PLU de la commune, elle concerne (cf. art 7 de l'arrêté) :

- **la modification de la zone 1AU3 du Vieux Puits ;**
- **la création d'un emplacement réservé pour l'aménagement d'une voie nouvelle ;**
- **la modification de l'emplacement réservé n°7 concernant l'accès à la zone 2AU3 ;**
- **la clarification des dispositions applicables aux espaces concernés par la trame « plantations à réaliser » de la zone UBa1.**

. Elle s'est déroulée du 6 février 2018 au 8 mars 2018.

Le présent rapport traite de l'organisation de la procédure, du déroulement de l'enquête et de l'analyse des observations.

Les conclusions sont rédigées à part.

II. Organisation et déroulement de l'enquête

21. Actes administratifs

- désignation du commissaire - enquêteur

Par décision n° E 17000219/67 en date du 15 novembre 2017, Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Strasbourg a désigné Monsieur Bernard HELMER Commissaire en chef de 1^{ère} classe en retraite du Service du Commissariat des Armées en qualité de commissaire-enquêteur.

22. Préparation de l'enquête

221. Elaboration de l'arrêté

L'arrêté de Metz Métropole en accord avec le commissaire enquêteur a fixé le siège de l'enquête publique en mairie de Plappeville, et son déroulement du 6 février au 8 mars inclus soit pour une durée de 31 jours.

222. Publication et information du public

La publication officielle a fait l'objet :

- de publication dans les journaux :
 - o le Républicain Lorrain les 18 janvier et 8 février 2018
 - o La Semaine les 18 janvier et 8 février 2018

dans les délais légaux soit dans les quinze jours au moins avant le début des enquêtes et dans les huit premiers jours suivant celui-ci.

- d'affichage en mairie et au siège de Metz Métropole ;
- sur les panneaux d'affichage de la commune ;
- sur le site web de la mairie et de Metz Métropole.

Une association « Plappeville+Verte » a également distribué un flyer dans les boîtes à lettres des Plappevillois(es) (cf. annexe...)

L'affichage a été certifié par le maire de la commune concernée et a également été vérifié sur place.

223. Reconnaissance des lieux

Après étude du dossier adressé par la mairie, le commissaire enquêteur s'est rendu sur place pour étudier in situ le projet concerné avec l'adjoint au maire chargé de l'urbanisme.

Pour ce faire, un premier contact a été pris avec la mairie de Plappeville et une visite sur place a été effectuée le 8 janvier 2018.

Enfin le 12 janvier une réunion a eu lieu en mairie de Plappeville avec le commissaire enquêteur, l'adjoint au maire chargé de l'urbanisme et deux représentants de la direction du développement et de l'aménagement durable de Metz Métropole.

23. Déroulement de l'enquête

Permanences

3 permanences ont été tenues en mairie pour accueillir le public, l'informer sur le dossier et recueillir les remarques.

Elles ont été programmées en mairie de Plappeville :

- le 6 février de 10 à 12 h ;
- le 21 février 13h30 à 15h30 ;
- le 8 mars de 15 à 17 h.

Toutefois, du fait de l'influence du public, celles du 21 février et du 8 mars se sont déroulées jusqu'à 16h15, le 21 février et de 14h30 à 17h30 pour celle du 8 mars.

Les horaires correspondent aux heures normales d'ouverture de la mairie à l'exception de celle de la permanence de clôture.

Information du public

Pour l'information du public, a été mis en place dans les deux sites un dossier comprenant, entre autres, les pièces suivantes :

- notice d'orientation et de programmation ;

- note de présentation additif au rapport de présentation du Plu ;
- règlement du Plu ;
- dossier avis des personnes publiques associées travaux ;
- plan de zonage au 1/2000^{ème} avant modifications ;
- plan de zonage au 1/2000^{ème} après modifications.

Toutes ces pièces étaient également consultables sur les sites web de la commune et de Metz Métropole.

Registres d'enquête publique

Deux registres d'enquête publique ont été mis à la disposition du public (l'un en mairie de Plappeville et l'autre au siège de Metz Métropole) pendant toute la durée de l'enquête. Ils ont été ouverts, côtés et paraphés par le commissaire enquêteur.

De plus, le public a pu faire part de ses observations sur une adresse mél spécialement mise à sa disposition (cf. arrêté).

III Analyse des observations recueillies et avis du commissaire enquêteur

Participation du public

Le public a pu s'exprimer par courrier, méls et sur place.

Nombre de courriers : 21
 de méls : 21
 de mentions au registre de l'EP : 25

Liste des courriers :

N°	DATE	ORIGINE	TYPE
1	6 février	Mme et M Yvon JACQUEMARD	lettre
2	17 février	Nathalie Patchinsky	lettre
3	17 février	Olivier Patchinsky	lettre
4	17 février	Alexandra Patchinsky	lettre
5	21 février	Gabriel Faivre	lettre
6	2 mars	Jean Pierre Le Goff	lettre
7	5 mars	Mme et M Bernard Lévêque	lettre
8	8 mars	Georges Kraus	Mél mairie
9	8 mars	Mme et M WANG	lettre
10	7 mars	Pierre Frentzel	Mél
11	8 mars	Plappeville+ verte	dossier
12	8 mars	Mme et Mr Joppin	lettre
13	8 mars	Raymond Hochard	Lettre
14	8 mars	Odile Heiss	Lettre
15	8 mars	Edouard Heiss	lettre
16	8 mars	Jean Yves Hallinger	lettre
17	8 mars	Michèle Huet	lettre
18	Erreur de numérotation	Erreur de numérotation	
19	8 mars	Emmanuelle Painchaud	lettre
20	8 mars	Jean-Claude Chrétien	lettre
21	8 mars	Michèle Sarron	lettre
22	6 mars	Pierre Heiss	lettre

Liste des méls :

corinne martin	Re: re: ENQUETE publique PLU PLAPPEVILLE...	08/03/18 23:16	10.0 k
Francois JOPPIN	Attestation d'inscription au registre de...	08/03/18 22:19	584.3 k
Thibaud Sarron	Lettre CE2018-modif 2 PLU-PLAPPEVILLE	08/03/18 16:38	27.9 k
Isa	Modification du PLU de Plappeville	08/03/18 15:48	38.4 k
Isa	TR: privé	08/03/18 15:47	37.8 k
thierry franck	Modification PLU Vieux Puits	08/03/18 14:26	4.5 k
Philippe MACHET	enquête publique PLAPPEVILLE	08/03/18 13:32	65.6 k
Nicolas GUENOT	Re: Enquête publique - modification PLU ...	08/03/18 13:11	23.9 k
Nicolas GUENOT	Enquête publique - modification PLU Plap...	08/03/18 09:29	20.7 k
corinne martin	ENQUETE publique PLU PLAPPEVILLE/ Zone 1...	07/03/18 23:56	46.6 k
gerardini@infonie.fr	Projet de modification N°2 du Plan Local...	07/03/18 21:17	6.6 k
Pierre FRENTZEL	PLU - zone du Vieux Puits	07/03/18 12:05	14.5 k
pierre.heiss@neuf.fr	remarques au sujet de la modification du...	06/03/18 23:57	41.6 k
MARTIN Chantal	Plappeville+verte	05/03/18 13:38	5.3 k
LE GOFF JEAN PIERRE	PLU Plappeville	03/03/18 17:01	532.6 k
Paul Escudero	RE: MOFIFICATION N° 2 PLU PLAPPEVILLE	03/03/18 16:10	40.2 k
Paul Escudero	MOFIFICATION N° 2 PLU PLAPPEVILLE	03/03/18 10:47	27.2 k
Alain Durban	Enquête publique de modification du PLU...	02/03/18 20:14	22.4 k
Alain Durban	re: Plu Plappeville	02/03/18 19:48	8.2 k
tam tran	Enquête publique de Plappeville	02/03/18 18:25	56.3 k
Jacques Dally	enquête modification PLU	02/03/18 18:15	15.8 k
Alain Durban	Plu Plappeville	02/03/18 16:31	1.1 M
patchinsky.philippe@free.fr	ENQUETE PUBLIQUE PLU PLAPPEVILLE	27/02/18 20:27	1.4 M
Vieillefault Luc	Fw: CONTESTATION plu2	23/02/18 20:47	162.3 k
Francois MEZAN	Fw: P L U Modification PLAPPEVILLE MO...	21/02/18 11:27	7.1 k
Stammler Patrick	Enquete publique	15/02/18 11:04	10.2 k
VAYSSADE, Dominique	PROJET DE MODIFICATION n°2 DU PLAN LOCAL...	12/02/18 07:14	7.4 k

Liste des observations aux registres :

Seul celui en place en mairie de Plappeville a été renseigné. Personne ne s'est manifestée au siège de Metz Métropole.

Permanences		Principales remarques
6 février	Mme et Mr Jacquemard	dossier
	Nathalie Patchinsky	Courrier ultérieur
	Gérard Cartron	Pb limite 15 m
	Michèle Sarron	Opposition au projet, biodiversité, nature du terrain Courrier ultérieur
21 février	Francis Peltier	Préservation du patrimoine, identité village
	Jean-François Girard	Intérêt du projet, objectif, profit promoteur, poids financier pour la commune, pb terrain
	Monique Sibaud	Dénaturation du site, densification de l'habitat dans le village
	Kiffer favry	Préservation de l'environnement

	Pierre Heiss	Courrier ultérieur
	Alain Malhomme	Contre urbanisation St Quentin
	Mme Mr. Tran Quang	Courrier ultérieur
8 mars	Plappeville+verte	Dossier d'opposition à l'aménagement futur et protection l'environnement
	Mme et Mr. Joppin	Désaccord modification du PLU
	Michèle Huet	Lettre de remarques + commentaires contre le projet
	Raymond Hochard	Lettre opposition projet
	Alain Durban	Courriel + photos inondation
	Jean-Yves Mallinger	Pb de mouvement de terrain désordre maison
	André Alvés	
	Audrey Alvés	
	Monique Robert G.	Pb de circulation + eau
	Annick Guillory	Pb général de circulation vers Metz
	Marie Wingering	Pb de la limite de propriété/limite de construction
	Mme et Mr. Barbaud	PB circulation + ruissellement des eaux + préservation de l'environnement
	Mr Tondon	PB d'inondation
	Mr Wang	Lettre exposant les problèmes d'infiltration et ruissellement

Un premier constat peut être d'emblée dressé :

l'opposition au projet d'implantation d'un futur lotissement de la quasi-totalité des personnes qui se sont exprimées (tant lors des permanences que par courrier, méls ou les trois).

Il convient également de noter :

- qu'une association « Plappeville+Verte » forte de 30 adhérents (selon son président) a produit une note d'information pour exprimer son désaccord ;
- et qu'une majorité d'observations provient des riverains concernés par le projet.

Ce projet d'implantation d'un futur lotissement n'est cependant pas **le sujet de l'enquête publique dans le mandat porte sur :**

- **la modification (diminution) de la zone 1AU3 du Vieux Puits ;**
- **la création d'un emplacement réservé pour l'aménagement d'une voie nouvelle ;**
- **la modification de l'emplacement réservé n°7 concernant l'accès à la zone 2AU3 ;**
- **la clarification des dispositions applicables aux espaces concernés par la trame « plantations à réaliser » de la zone UBa1.**

Il convient de rappeler que l'ouverture à l'urbanisation de la zone 1AU3 est déjà réalisée dans le PLU qui l'a classée en 1AU avant la présente procédure de modification. La zone 1AU3 est donc compatible avec les grandes orientations du PADD.

Cependant les observations portées par le public méritent une attention certaine, ne serait-ce que pour l'évolution et la mise en œuvre futures du PLU de Plappeville.

Les observations formulées peuvent être regroupées par catégories relatives à l'impact financier, l'impact écologique, l'impact sur la circulation, l'impact sur le parc immobilier.

Au plan financier :

Les personnes s'interrogent quant au coût réel pour la commune.

Au plan écologique :

La préservation de l'environnement du Mont Saint Quentin et de ses coteaux, celui de leur cadre de vie préoccupent les riverains voire des personnes extérieures à la commune.

Des interrogations quant à la trame verte et des orientations en matière de préservation de l'environnement par Metz Métropole se posent.

L'incidence sur la faune et la flore, la préservation d'arbres « dits remarquables ».

Les répercussions d'une urbanisation de plus en plus importante sur la stabilité du terrain (glissement, gonflement et retrait des argiles, imperméabilisation et par suite inondations).

Au plan circulation :

La desserte du nouveau lotissement tant par transport individuel que par transport collectif interpelle quant à la largeur des voies, les débouchés sur les axes principaux, le plan de circulation de la commune et celui des communes limitrophes (Lorry, accès à Metz). La sécurité des piétons et particulièrement celui des enfants est également un sujet de préoccupations.

Au plan immobilier :

L'argument de maintenir une population en âge d'être scolarisé pour assurer la pérennité de l'école laisse perplexe.

La nécessité de créer des logements nouveaux irait à l'encontre du parc de logements vacants. Le manque de cohérence entre la multiplication des lotissements dans les communes de Metz Métropole et la politique urbaniste de la métropole messine ainsi que du parc immobilier vacant est souligné.

Ces interrogations ont fait l'objet de demande d'éclaircissement lors du rapport de synthèse. Les réponses à ces différents points ont été transmises par Metz Métropole en concertation avec la commune en date du 28 mars 2018.

Elles sont commentées ci-après :

1) Au plan financier

Lors de l'étude de faisabilité évoquée ci-dessus, un premier bilan financier a été réalisé qui permet à ce stade de vérifier que l'opération est viable financièrement et ne met pas en péril les finances de la commune.

N'étant pas encore dans le choix d'un opérateur ou d'un aménageur pour la construction du futur quartier, plusieurs hypothèses sont possibles et le bon état des finances communales sera une des priorités dans le choix des intermédiaires nécessaires à la réalisation du quartier.

Avis du commissaire enquêteur :

L'aspect financier n'entre pas dans les prérogatives de cette enquête publique qui ne concerne pas la réalisation du projet de lotissement.

Néanmoins la réponse de Metz Métropole et de la commune de Plappeville répondra sûrement aux préoccupations des administrés.

2) Au plan écologique

La commune a décidé, compte tenu du caractère du village et du site, de s'engager dans un projet présentant des objectifs de qualité environnementale qui rappellent le, concernent ;

- La conception générale du schéma d'aménagement (prise en compte du paysage, desserte et accessibilité, circulation et stationnement, implantation des bâtiments, densité raisonnée et agréable)
- Les objectifs de qualité environnementale des constructions (exigences énergétiques, incitations à la qualité architecturale, bonne implantation dans la pente, gestion des déchets, des eaux de ruissellement...).

Par ailleurs, la commune a décidé de faire réaliser une étude d'impact qui montre que l'incidence du projet sur la zone Natura 2000 du Mont Saint Quentin est quasi nulle. Cette étude recense la faune et la flore existante sur le site, analyse les impacts du projet et propose des mesures de compensation qui ont été validées par la commune. Cette étude est dans l'attente d'une validation par la DREAL autorité environnementale, elle sera mise à disposition du public dès cette validation ;

La trame verte et bleue de la commune est effectivement constituée, entre autres, de coteaux thermophiles, présent sur les pentes au nord de la commune. Les objectifs du SCoT tendant vers la réouverture de ces milieux sont pris en compte et seront ajustés lors de la révision générale du PLU (en cours). Le secteur ne fait par ailleurs, pas partie d'une protection réglementaire (site classé du Mont Saint-Quentin) ni d'un réservoir de biodiversité (Cœur de nature du SCoTAM).

La question de la stabilité des sols est évoquée et il convient de distinguer 2 aspects, celui de la stabilité des sols et celui lié au gonflement-retrait des argiles.

La question de la stabilité des sols a été abordée dans l'étude géotechnique menée sur le site. Celle-ci a conduit à formuler des recommandations générales sur la réalisation des terrassements et sur la gestion des écoulements d'eaux pluviales.

La question du gonflement retrait des argiles concerne l'ensemble du village. La zone s'inscrit dans un secteur d'aléa moyen. Des mesures techniques sont parfaitement à même de limiter l'impact de cet aléa et il appartiendra à chaque maître d'ouvrage de construction de faire réaliser les études géotechniques nécessaires.

Avis du commissaire enquêteur:

Comme pour les points précédents, l'enquête relative à la modification n°2 du PLU n'est pas directement impacté par cet aspect qui a déjà été vu lors de l'élaboration de 2015.

Néanmoins les préoccupations évoqués tant par l'association Plappeville+verte que par les administrés plappevillois et extérieurs à la commune devraient à mon sens trouver une source d'apaisement.

En effet, il me semble que l'aspect environnemental a bien été pris en compte tant par la commune que par Metz Métropole. L'étude d'impact actuellement en cours devrait sans doute confirmer que le futur projet de lotissement s'inscrit dans cette optique.

Pour l'heure, la **réduction** de la zone 1AU3, la création de zones réservés ne sont pas affectées par ces préoccupations.

3) Au plan circulation

La desserte du nouveau quartier a fait l'objet d'un examen attentif et les positions de la commune ont évolué dans le temps pour répondre aux objections des habitants

En premier lieu, l'accès par la rue du Vieux Puits a été abandonné, considérant que cette rue est trop étroite pour accepter un accroissement de trafic.

En second lieu, pour diminuer l'inconvénient d'une desserte en impasse par la seule rue des Paules, un second accès est envisagé par un aménagement de la rue de la Bonne Fontaine qui ouvre sur la rue des Prés Saint Jacques. Un unique accès aurait été pénalisant dans la répartition des flux.

En troisième lieu, des comptages du trafic ont eu lieu fin 2015 au carrefour rue des Paules, rue de Lorry. Ces comptages confirment la faible intensité des trafics actuels et futurs envisagés comme le montre le tableau suivant.

Trafic rue des Paules :

Heure de pointe du matin	Trafic actuel	Trafic futur
Trafic entrant rue des Paules	3	5
Trafic sortant rue des Paules	18	30
Heure de pointe du soir		
Trafic entrant rue des Paules	13	40
Trafic sortant rue des Paules	5	12

Si on estime à deux véhicules par logement (avec 40 logements prévus), les trafics seront augmentés de 80 véhicules en situation maximale hypothétique. Pour information, 80 véhicules répartis en 2 heures de pointe du matin ou du soir, représentent 1 véhicule toutes les 1.5 minutes.

Les trafics recensés rue de Lorry sont à l'heure de pointe du matin de 53 véhicules dans le sens descendant et de 80 véhicules dans le sens montant. A l'heure de pointe du soir ces trafics sont de 23 véhicules dans le sens montant et de 41 véhicules dans le sens descendant.

Ces trafics ne posent donc pas de problème de saturation de ce carrefour. La prise en compte de ces trafics a par ailleurs conduit à l'installation d'un panneau stop dans le sens descendant de la rue de Lorry qui a notamment amélioré les conditions de sécurité au droit de ce carrefour.

La question de la desserte des bus a également fait l'objet d'un examen attentif. Le nouveau quartier est accessible à partir des 2 lignes de bus qui desservent Plappeville, la ligne L4 (arrêt Prés Saint Jacques) et la ligne C15 (arrêt Croix d'Orée). Les distances de la zone par rapport à l'arrêt Prés Saint Jacques varient entre 260 m et 400 m, celles par rapport à l'arrêt Croix d'Orée varient entre 340 m et 490 m. Ces distances restent raisonnables. L'implantation d'un nouvel arrêt bus en bas de la rue des Paules a néanmoins été étudiée. Les distances d'accès seraient ramenées entre 120 m et 260 m. Cette possibilité n'a pas été retenue du fait des nuisances qui seraient générées pour les riverains de la rue de la Bonne Fontaine au regard des faibles avantages obtenus.

Avis du commissaire enquêteur :

Pour ce point également, l'enquête publique relative à la modification n°2 du Plu de Plappeville n'est concernée uniquement que par la création de l'emplacement réservé n°1 pour l'aménagement du voie nouvelle en bordure de la zone 2AU1. Ce point est traité infra.

En ce qui concerne la circulation, il m'apparaît que les éléments fournis par la commune et Metz Métropole montrent que le sujet a été étudié dans l'intérêt de tous.

4) Au plan immobilier

Le SCOTAM en vigueur prévoit la construction sur Plappeville de 150 à 180 logements entre 2014 et 2032 avec une densité de 20 logements à l'hectare. Ces objectifs permettent d'assurer une diversification de l'offre en logements sur l'agglomération qui ne peut se résumer à une simple remise sur le marché des logements.

Pour information, l'INSEE estime que la part des logements vacants à Plappeville s'élèverait à 5.4% en 2014 (47 à 50 logements). Ce chiffre est en dessous de la moyenne départementale (8.7%) et correspondrait à une vacance « normale » pour le marché immobilier (turn-over des logements locatifs, rénovation en cours, mise en vente, ...). Les données FILOCOM ajustent avec un chiffre de 17 logements seulement, pour une vacance de longue durée (considérée comme structurelle). Le reste serait une vacance des logements inférieure à 1 an.

Dans le cadre de la révision du PLU actuellement en cours, une analyse des potentialités d'urbanisation de la commune de Plappeville a été réalisée.

Les potentiels de densification de l'enveloppe urbaine, ainsi que les capacités des secteurs en extension urbaine démontrent que la commune peut, au vu des contraintes à l'urbanisation sur de nombreux sites, prévoir pour le futur de se baser raisonnablement sur les estimations du SCoT ou sur les chiffres du PLH, quant aux ambitions de nouveaux logements.

Par ailleurs, les zones 2AU présentes dans le PLU en vigueur actuellement, sont en cours de discussion, pour une re-répartition des surfaces allouées, selon les estimations des capacités en constructions et le phasage anticipé des différentes opérations.

Enfin, le Programme Local de l'Habitat (PLH) de Metz Métropole élaboré pour la période 2011-2017 a fait l'objet d'une modification approuvée par le Conseil Métropolitain du 26 mars 2018. Cette modification a pour objet, d'une part, prendre en compte les évolutions réglementaires issues de la loi relative à l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR), d'autre part, inclure dans son périmètre d'intervention les quatre communes de l'ex-Val-Saint-Pierre et, enfin, se mettre en compatibilité avec le Schéma de Cohérence Territoriale de l'Agglomération Messine (SCoTAM) approuvé le 20 novembre 2014. Concernant ce dernier point, Metz Métropole a réparti l'objectif de production de 19 175 nouveaux logements affiché dans le SCoTAM aux 44 communes membres. Il est ainsi assigné à la commune de Plappeville un objectif de 150 nouveaux logements à produire d'ici 2032 et ce conformément aux objectifs du SCoTAM.

Avis du commissaire enquêteur :

Ce dernier point également ne s'inscrit pas directement dans le cadre de l'enquête. Les réponses apportées éclaireront utilement les habitants et les opposants au projet de lotissement qui je le rappelle n'est pas le sujet de l'enquête.

Il est dommageable que la modification du Programme Local de l'Habitat (PLH) de Metz Métropole n'ait été connue en cours d'enquête. L'objectif fixé de 150 nouveaux logements à produire d'ici 2032 par Plappeville et les objectifs du Scotam auraient permis d'appréhender sous un autre angle l'opposition à la création futur d'un lotissement de 40 logements en zone 1AU3.

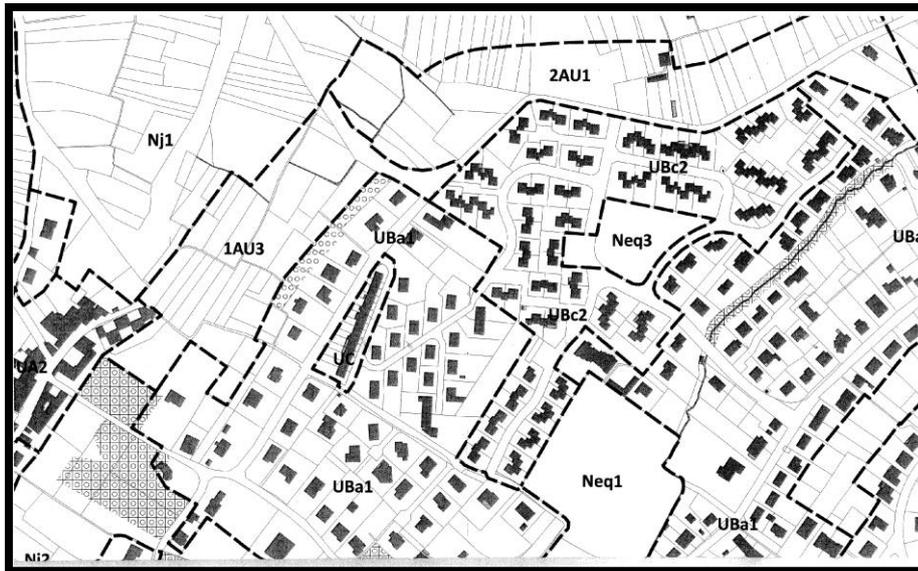
Pour l'heure l'enquête publique ne porte que sur :

- **la modification de la zone 1AU3 du Vieux Puits ;**
- **la création d'un emplacement réservé pour l'aménagement d'une voie nouvelle ;**
- **la modification de l'emplacement réservé n°7 concernant l'accès à la zone 2AU3 ;**
- **la clarification des dispositions applicables aux espaces concernés par la trame « plantations à réaliser » de la zone UBa1.**

Ces points sont traités ci-après :

➤ la modification de la zone 1AU3 du Vieux Puits

Extrait de la zone concernée avant modification



Vue aérienne de la zone 1AU3 avec le futur projet d'urbanisation matérialisé



Les zones concernées par la modification sont en vert encadré de rouge.

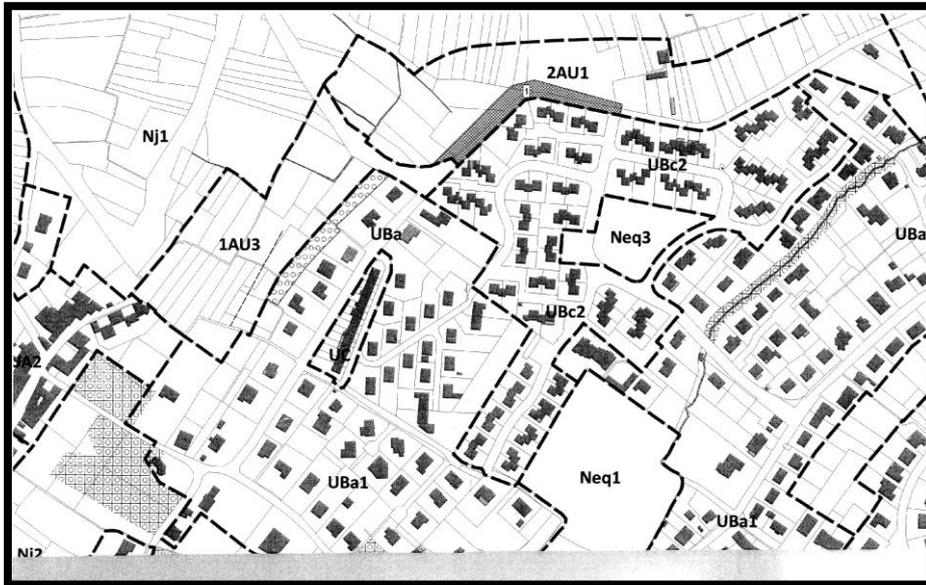
Mr Vayssade s'inquiète du déclassement de 2 parcelles (n° 215 et 218 au cadastre) en zone UBa1 et demande à ce qu'elles soient classées en zone N ou affectées d'une servitude « espaces boisés classés » ou « plantations à réaliser ».

La note de présentation (page 30 art 41et art 42) précise que ces parcelles ont pour vocation de constituer une zone tampon entre les constructions actuelles et les futures constructions de la zone 1AU3

Mr. Girard s'inquiète du devenir des parcelles situées derrière sa propriété et qui sont normalement espace potentiel de densification.

La note de présentation (page 31) précise que cette zone est intégrée à la zone UA et qu'elle pourra continuer de jouer leur rôle de jardin boisé à l'arrière des constructions existantes.

Extrait de la zone concernée après modifications-

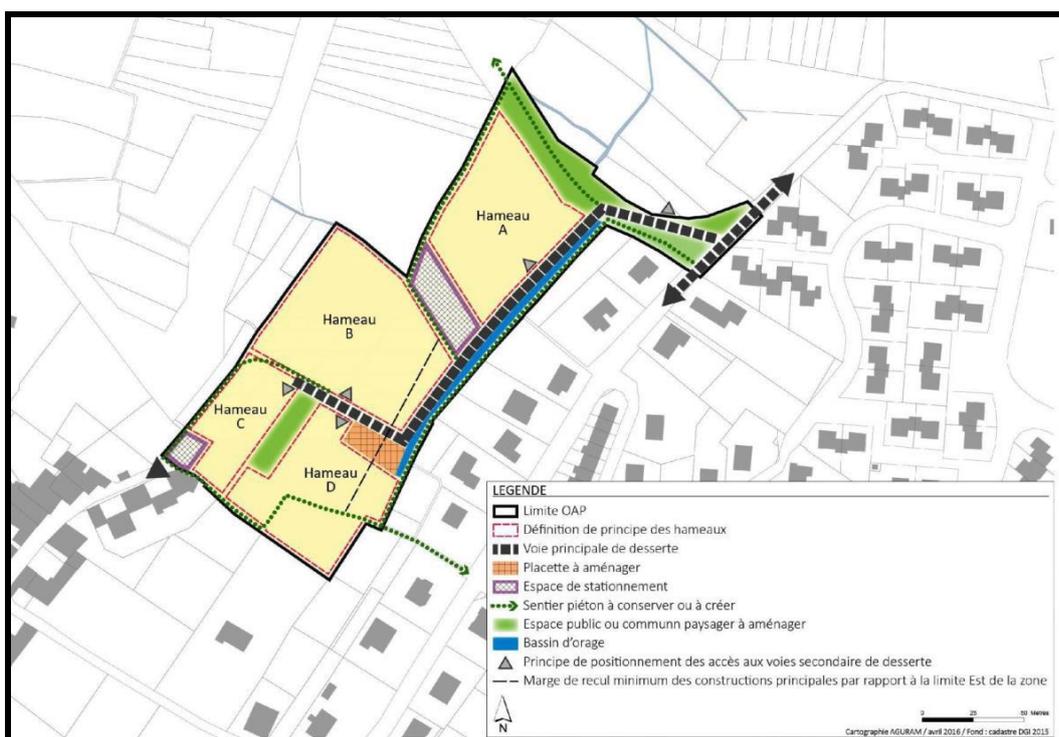


La zone 1AU3 a été amputée des emprises jugées inutiles au projet d'aménagement. Elle passe ainsi de 2.73 ha à 2.24 ha.

Les emprises exclues de la zone 1AU3 sont intégrées aux zones limitrophes :

- le triangle nord-est de 9.80 ares est réintégré à la zone naturelle Nj1 dans laquelle sont classées les surfaces principales des parcelles concernées ;
- le secteur sud-ouest d'une surface de 26.83 ares est intégré à la zone UA et pourra continuer de jouer son rôle de jardin boisé à l'arrière des constructions existantes.
- le secteur sud-est d'une surface de 12.54 ares situé à l'arrière de la rue des Paules est intégré en zone UBa1.

Le schéma ci-après présente la nouvelle OAP de la zone 1AU3 du « Vieux puits ».



Cette OAP aménagement visant à assurer le développement de la commune répond aux caractéristiques suivantes :

- elle doit s'inscrire dans le respect des orientations définies par le PADD (projet d'aménagement et de développement durable),
- elle peut prendre la forme d'un schéma d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;
- elle peut comprendre tout élément d'information nécessaire à la mise en oeuvre des politiques du logement et du transport et des déplacements.

Avis du commissaire enquêteur :

Il convient de rappeler que l'ouverture à l'urbanisation de la zone 1AU3 est déjà réalisée dans le PLU qui l'a classée en 1AU avant la présente procédure de modification. La zone 1AU3 est donc compatible avec les grandes orientations du PADD

La présente modification de la zone 1AU3 a pour avantage de rendre des zones constructibles en zone naturelle NJ1 (+ 9.80 ares), en jardin boisé (+26.83 ares). Seuls 12.54 ares sont rendus en zone UBa1.

La perspective de rendre en jardin boisé le secteur sud-ouest devrait répondre aux interrogations de Mr. Girard quant au devenir des parcelles situées derrière sa propriété et qui sont normalement espace potentiel de densification.

Ce terrain jouxtant une zone boisée classée et pour l'heure, non prévu d'être desservi par un axe routier, ne devrait pas être urbanisé, si l'on se réfère à la note de présentation (art 42 page 31).

Il en est de même pour les parcelles de Mr Vayssade.

La modification de la zone 1AU3, dans le sens qu'elle a pour conséquence une diminution de la zone urbanisable et l'extension d'espace naturel même modique n'appelle à mon sens aucune objection.

Enfin l'OAP informe clairement sur les objectifs d'aménagement et de programmation .

La réduction de la zone 1AU3 s'accompagne de la modification du règlement avec la création d'un chapitre 6 spécifique à cette zone.

Ce règlement définit clairement les critères d'aménagement, de conception générale et de qualité environnementale des constructions dans l'objectif d'un « éco quartier ».

On soulignera entre autres articles du règlement, celui qui concerne la préservation des arbres qui est un souci pour les personnes s'étant manifestées.

Il est précisé les dispositions du règlement en faveur de la conservation des arbres existants

- l'article 2 du règlement dispose que « Les dispositions du règlement de la zone 1AU3 pourront faire l'objet d'adaptations mineures pour permettre la préservation d'arbres existants présentant un intérêt floristique, paysager ou écologique. Il en va de même pour l'examen de la compatibilité des projets avec l'OAP de la zone 1AU3 du Vieux Puits ».

- par ailleurs, l'article 13 indique que « la définition du projet tiendra compte du recensement qualitatif des arbres existants qui mériteraient d'être conservés pour assurer leur maintien dès lors que cela est possible et justifié, conformément aux dispositions de l'article 2 du présent règlement ».

Ces 2 articles devraient répondre aux préoccupations des personnes inquiètes de la préservation des ressources naturelles.

Certaines remarques ont porté sur l'évacuation des eaux.

Ce point fait l'objet d'une demande d'éclaircissement par le CE à Metz Métropole et à la commune qui a répondu dans le mémoire en réponse.

En ce qui concerne les inondations :

Les problèmes d'inondation évoqués résultent de la conjonction d'un afflux très important d'eau lors des pluies du 14 février et d'un défaut d'entretien du fossé situé le long de la rue de la Bonne Fontaine qui a conduit à un débordement dans la rue de la Bonne Fontaine qui s'est répercuté rue des Prés St Jacques.

Pour pallier à cet aléa exceptionnel, la commune a engagé rapidement des travaux d'entretien du fossé afin de faciliter le bon écoulement des eaux et d'en éviter les débordements.

Il est pris acte de cette réponse qui devrait satisfaire sauf renouvellement de cet épisode les nombreux Plappevillois qui s'en sont émus.

En ce qui concerne le projet de lotissement et l'évacuation des eaux.

Le projet qui sera réalisé prévoit de limiter au maximum les surfaces imperméabilisées, de réaliser des écoulements de type noues engazonnées qui ralentissent l'écoulement des eaux et un bassin de rétention qui permette de stocker le débit d'une pluie d'intensité cinquante ans. Les études hydrauliques seront bien entendu réalisées lors de la phase projet avec pour objectif de ne pas aggraver, voire d'améliorer la situation actuelle.

Il est également pris acte de cette réponse qui devrait satisfaire les attentes du public qui s'en est inquiété.

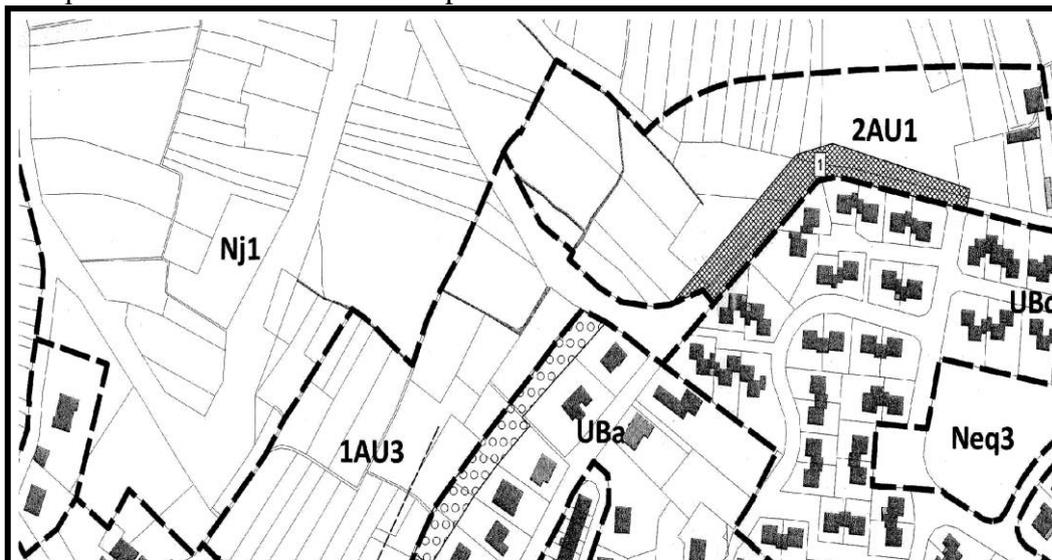
Enfin une autre préoccupation concerne la distance entre anciennes et nouvelles constructions. Elle a fait l'objet d'une question au rapport de synthèse et de la réponse ci-après :

Le document qui fait foi est le règlement tel qu'il résulte de la modification du PLU. La distance minimale entre les futures constructions et les habitations existantes rue des Paules sera donc de 35m. La note de présentation pourrait être ajustée en fonction*, avant approbation du dossier.

L'interrogation légitime des propriétaires étant levée, il conviendra de rectifier les différents documents en conséquence.

➤ **La création d'un emplacement réservé pour l'aménagement d'une voie nouvelle**

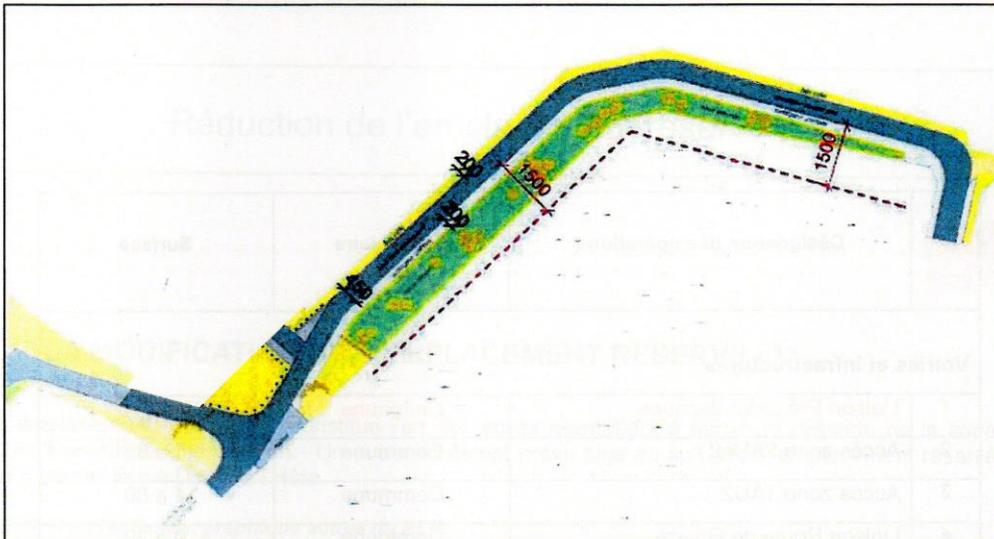
L'emplacement réservé n°1 est implanté au sud de la zone 2AU1.



Il a pour objet de supporter une voie d'accès à la zone 1AU3. Le schéma ci-dessous présente le projet d'aménagement.

- une voie de liaison à double sens d'une emprise de 4,50 m ;
- au nord de la voie, une bande paysagée de 2,00 m destinée ultérieurement à être aménagée en cheminement piéton ;
- au sud de la voie, un cheminement piéton d'une largeur de 2,00 m ;
- au sud du cheminement piéton, un espace tampon aménagé en noue plantée, maintenant les bandes de roulement de la voie à créer à une distance minimale de 15 mètres des constructions existantes.

Illustration des principes d'aménagement de la liaison Prés Saint-Jacques



LÉGENDE

- Voie de liaison double sens - ENROBÉ
- Surlargeur piétons - ENROBÉ
- Placette centrale - STABILISÉ RENFORCÉ
- Surlargeur giration bus - BÉTON BROSSÉ
- Espaces publics paysagers - ENGAZONNEMENT
- Noues plantées ENGAZONNEMENT ET PLANTATIONS

Les remarques du public portent sur la question de la limite entre la voie et les habitations ou entre la voie et les limites de propriété.

La question a été soulevée dans le rapport de synthèse et la commune et MM ont porté la réponse suivante :

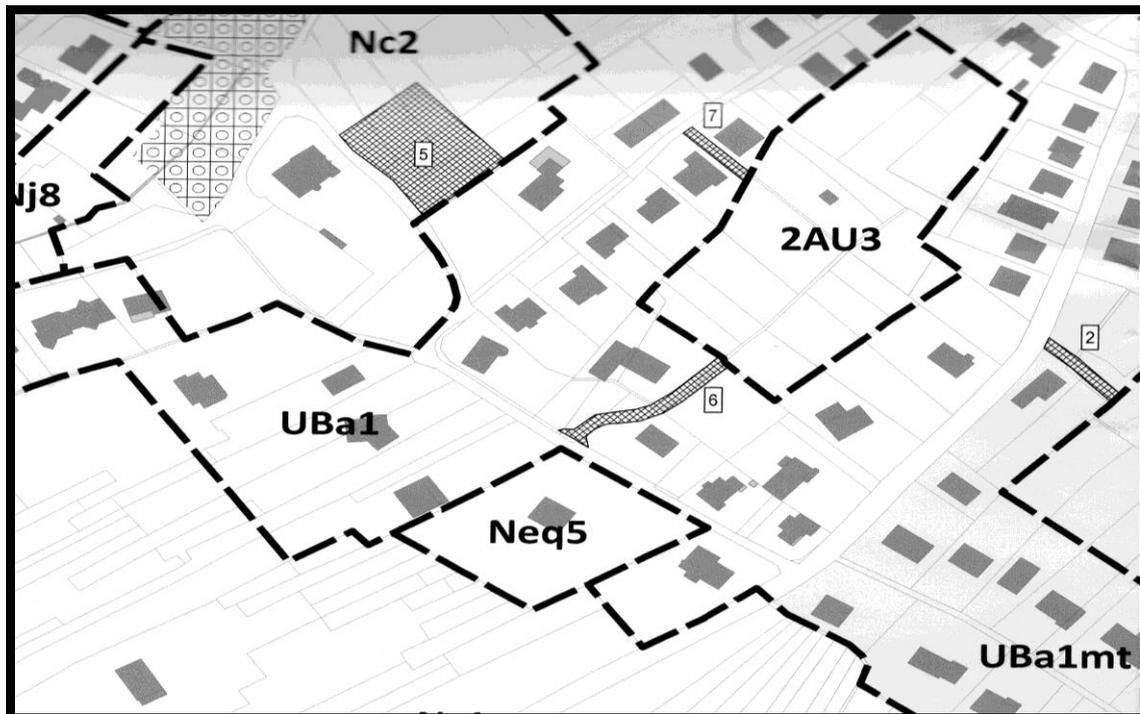
Lors de la dernière réunion avec les riverains de la rue de la Bonne Fontaine, la commune a accepté que la distance de recul de la future voie initialement implantée à 15 m des façades des habitations soit calculée par rapport aux limites d'emprise des terrains. Ce point est d'ores et déjà acté par la commune. La note de présentation et le règlement pourraient être ajusté en fonction* (P81 alinéas 4 : distance minimale de 15m comptés à partir de la limite d'emprise des terrains), avant approbation du dossier.

Cette problématique étant levée et compte tenu du point supra relatif à la circulation, il m'apparaît que l'emplacement réservé n°1 s'inscrit dans la logique de l'urbanisation de cette zone.

Le document qui fait foi est le règlement tel qu'il résulte de la modification du PLU. La distance minimale entre les futures constructions et les habitations existantes rue des Paules sera donc de 35m.
La note de présentation pourrait être ajustée en fonction*, avant approbation du dossier.

➤ **la modification de l'emplacement réservé n°7 concernant l'accès à la zone 2AU3**

L'emplacement réservé n°7 constitue l'un des accès permettant à terme, la desserte de la zone 2AU3 depuis le Chemin Vert. Un autre accès est prévu plus au sud avec l'emplacement réservé n°6 depuis la rue Derrière l'Hâte.



L'emplacement réservé n°7 constitue l'un des accès permettant à terme, la desserte de la zone 2AU3 depuis le Chemin Vert. Un autre accès est prévu plus au sud avec l'emplacement réservé n°6 depuis la rue Derrière l'Hâte.

Lorsqu'en 1998 la commune a délivré un permis de construire sur la parcelle concernée par cet emplacement réservé n°7, elle s'est engagée par écrit à ramener à 3,50 m au lieu de 4 m la largeur de l'emplacement réservé sur cette parcelle. Ainsi, avec l'emprise du sentier communal qui la jouxte, la largeur totale résultant de la réserve d'emprise pour cet accès à la zone 2AU3 se trouvera portée à 4,50 m (au lieu de 5 mètres au PLU en vigueur).

Cette modification vise donc à régulariser l'engagement pris par la commune lors de la délivrance du permis de construire. La conséquence de cette réduction d'emprise est que cet accès à la zone 2AU3 depuis le chemin vert devra être envisagé en sens unique.

Par ailleurs, la configuration de l'accès prévu par l'emplacement réservé n°6 depuis la rue de l'Hâte étant également contrainte, la commune prévoit un accès en sens unique entrant vers la zone 2AU3 depuis la rue de l'Hâte et en sens unique sortant de la zone 2AU3 vers le Chemin Vert.

Les nouvelles caractéristiques de l'emplacement réservé :

Après modification, la nouvelle surface de l'emplacement réservé n°7 pour l'accès à la zone 2AU3 est de 1,45 ares.

Avis du commissaire enquêteur :

Les emplacements réservés 6 et 7 sont déjà validés par l'approbation du PLU. Seule la largeur (4.50 mètre au lieu de 5) de l'emplacement 7 est modifiée. Cette modification fait suite à un engagement de la commune lors de la délivrance d'un permis de construire et présente l'avantage de réduire l'axe de circulation entre deux habitations. Par ailleurs la commune a pris les dispositions nécessaires pour le circuit de circulation et les accès à la zone 2AU3.

Personne n'a manifesté d'opposition à cette modification.

Cette modification n'appelle pas de remarque particulière.

➤ **la clarification des dispositions applicables aux espaces concernés par la trame « plantations à réaliser » de la zone UBa1.**

Une trame intitulée « plantations à réaliser » figure actuellement au règlement graphique du PLU, mais elle n'est pas associée à des dispositions particulières au règlement écrit.

La commune a donc souhaité clarifier les dispositions applicables aux espaces concernés par cette trame de « plantations à réaliser ».

Les dispositions générales du règlement écrit du PLU de Plappeville comptent actuellement 6 articles. L'objet de la modification est de créer un **article 7** : dispositions applicables dans les zones de « plantations à réaliser » figurées par une trame spécifique au règlement graphique du PLU ».

Cet article disposera que :

Dans les espaces de « plantations à réaliser » figurés au règlement graphique, toute construction est interdite à l'exception des constructions suivantes, à condition qu'elles s'inscrivent dans la végétation et que leur aspect extérieur ne porte pas préjudice au caractère naturel de la zone :

- les abris de jardin, sous réserve que leur surface n'excède pas 15,00 m² et que leur hauteur ne soit pas supérieure à 3,50 m.

- les piscines non couvertes et les bassins.

Dans ces espaces généralement identifiés dans les zones urbaines ou/et à urbaniser, les dispositions sont identiques à celles qui sont applicables dans la zone naturelle de jardins Nj (zone naturelle de préservation pour la qualité des jardins, cœurs d'îlots et des paysages).

Avis du commissaire enquêteur :

Cet article qui présente l'avantage de clarifier les dispositions applicables aux espaces concernés par la trame « plantations à réaliser de la zone UBa1 n'appelle aucune remarque spécifique du fait qu'elles s'inscrivent dans les objectifs de préservation l'environnement et du cadre de vie des Plappeillois.

Le 8 avril 2018



**Signé : Bernard Helmer
Commissaire enquêteur**

DEUXIEME PARTIE

CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR RELATIVES A L'ENQUETE PUBLIQUE concernant le **PROJET de Modification N°2 du Plan Local d'Urbanisme** de la commune de **PLAPPEVILLE**

Ce projet a pour objet pour objet :

- **la modification de la zone 1AU3 du Vieux Puits ;**
- **la création d'un emplacement réservé pour l'aménagement d'une voie nouvelle ;**
- **la modification de l'emplacement réservé n°7 concernant l'accès à la zone 2AU3 ;**
- **la clarification des dispositions applicables aux espaces concernés par la trame
« plantations à réaliser » de la zone UBa1.**

L'enquête publique prescrite par décision n° E 17000219/67 en date du 15 novembre 2017, Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Strasbourg s'est déroulée du 6 février 2018 au 8 mars 2018, dans de bonnes conditions.

Le public y a porté un intérêt certain comme le démontre le bilan des avis reçus :

<i>Nombre de courriers</i>	: 21
<i>de méls</i>	: 21
<i>de mentions au registre de l'EP</i>	: 25
<i>de personnes s'étant présentées</i>	: 28

Elle a porté suivant l'article de l'arrêté de Monsieur le Président de Metz Métropole compétent en matière d'urbanisme sur :

- **la modification de la zone 1AU3 du Vieux Puits ;**
- **la création d'un emplacement réservé pour l'aménagement d'une voie nouvelle ;**
- **la modification de l'emplacement réservé n°7 concernant l'accès à la zone 2AU3 ;**
- **la clarification des dispositions applicables aux espaces concernés par la trame
« plantations à réaliser » de la zone UBa1.**

Force est de constater l'opposition au projet d'implantation d'un futur lotissement de la quasi-totalité des personnes qui se sont exprimées (tant lors des permanences que par courrier, méls ou les trois).

Il convient également de noter :

- qu'une association « Plappeville+Verte » forte de 30 adhérents (selon son président) a produit une note d'information pour exprimer son désaccord ;
- et qu'une majorité d'observations provient des riverains concernés par le projet.

Il convient de rappeler que l'ouverture à l'urbanisation de la zone 1AU3 est déjà réalisée dans le PLU qui l'a classée en 1AU avant la présente procédure de modification. La zone 1AU3 est donc compatible avec les grandes orientations du PADD.

Cette enquête publique a donc servi de tribune aux opposants au futur projet de lotissement dans la zone du vieux puits.

Aussi leurs remarques ont-elles été regroupées par thème (impact financier, écologique, circulation et incidence sur le parc immobilier) et transmises dans le rapport de synthèse à Metz Métropole et à la commune.

Elles ont été traitées au paragraphe III de la première partie, car elles méritent une attention certaine, ne serait-ce que pour l'évolution et la mise en œuvre futures du PLU de Plappeville.

Pour en revenir à l'objet même de l'enquête qui concerne :

- **la modification de la zone 1AU3 du Vieux Puits ;**
- **la création d'un emplacement réservé pour l'aménagement d'une voie nouvelle ;**
- **la modification de l'emplacement réservé n°7 concernant l'accès à la zone 2AU3 ;**
- **la clarification des dispositions applicables aux espaces concernés par la trame « plantations à réaliser » de la zone UBa1.**

Les observations ont été moins nombreuses.

- **la modification de la zone 1AU3 du Vieux Puits**

La modification de la zone 1AU3 a pour avantage de rendre des zones constructibles en zone naturelle NJ1 (+ 9.80 ares), en jardin boisé (+26.83 ares). Seuls 12.54 ares sont rendus en zone UBa1.

La perspective de rendre en jardin boisé le secteur sud-ouest devrait répondre aux interrogations de Mr. Girard quant au devenir des parcelles situées derrière sa propriété et qui sont normalement espace potentiel de densification.

Ce terrain jouxtant une zone boisée classée et pour l'heure, non prévu d'être desservi par un axe routier, ne devrait pas être urbanisé, si l'on se réfère à la note de présentation (art 42 page 31).

Il en est de même pour les parcelles de Mr Vayssade.

Aussi la modification de la zone 1AU3, dans le sens qu'elle a pour conséquence une diminution de la zone urbanisable et l'extension d'espace naturel même modique n'appelle à mon sens aucune objection.

- **la création d'un emplacement réservé pour l'aménagement d'une voie nouvelle**

Metz Métropole et la commune ayant présenté leurs arguments relatifs à la circulation et aux points techniques soulevés (cf. 1^{ère} partie paragraphe III), il m'apparaît que l'emplacement réservé n°1 s'inscrit dans la logique de l'urbanisation de cette zone.

- **la modification de l'emplacement réservé n°7 concernant l'accès à la zone 2AU3**

Cette modification concernant une diminution de la largeur (4.5m au lieu de 5m) et avalisant un accord de la mairie établi lors de l'accord d'un permis de construire ne pose, il me semble aucun problème.

- **la clarification des dispositions applicables aux espaces concernés par la trame « plantations à réaliser » de la zone UBa1.**

L'objet de la modification est de créer un article 7 : dispositions applicables dans les zones de « plantations à réaliser » figurées par une trame spécifique au règlement graphique du PLU ». Cet article clarifie les dispositions à appliquer dans les espaces de « plantations à réaliser » figurés au règlement graphique du PLU.

Elle n'a pas fait l'objet d'observations du public et n'appelle de ma part aucune remarque particulière car elle s'inscrit dans les objectifs de préservation de l'environnement et du cadre de vie des Plappevillois.

En définitif et compte tenu des éléments du dossier, des compléments d'informations reçus lors de la visite des lieux et au cours des réunions préparatoires, des réponses reçues au rapport de synthèse, des observations du public, j'émet un avis favorable à la modification n°2 du Plan local d'urbanisme de la commune de Plappeville portée par Metz Métropole.

le 8 avril 2018

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'B. Helmer', written over a long horizontal line that extends to the right.

**Signé : Bernard Helmer
Commissaire enquêteur**

TROISIEME PARTIE

Pièces jointes :

- décision du Tribunal administratif
- arrêté de Metz Métropole
- photocopies des registres d'enquête
- photocopie certificat d'affichage
- copies des annonces dans la presse

