

REUNION D'EXAMEN CONJOINT

DECLARATION DE PROJET N°1 EMPORTANT MISE EN
COMPATIBILITE DU PLU DE METZ

PROJET DE DIVERSIFICATION DE L'HABITAT A BELLECROIX - NPNRU

Euro-Métropole de Metz – Salle Moselle

Jeudi 11 juin 2026



1. CONTEXTE

2. PRESENTATION DU PROJET

3. MISE EN COMPATIBILITE DU PLU

4. QUESTIONNEMENT ET RECUEIL DES AVIS

1. CONTEXTE

POURQUOI UNE DÉCLARATION DE PROJET EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITE DU PLU ?

- PLUi de l'Euro-Métropole de Metz annulé → retour aux PLU
- PLU de Metz approuvé en décembre 2008
- Dernière modification du PLU approuvée le 21/02/2022
- Projet de diversification de l'habitat (NPNRU) dans le quartier de Bellecroix, « secteur du 18 juin », déclaré d'intérêt général
- Modification de zonage : N en U → nécessite une déclaration de projet (DP) emportant mise en compatibilité du PLU (MECPLU)
- Nota : à compter du 26 mai 2026 (loi de simplification), passage de N en U → modification

RAPPEL LÉGISLATIF

Article L.153-54 du Code de l'urbanisme :

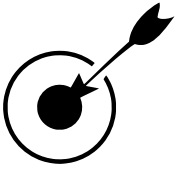
« Une opération faisant l'objet d'une déclaration d'utilité publique, d'une procédure intégrée en application de l'article L. 300-6-1 ou, si une déclaration d'utilité publique n'est pas requise, d'une déclaration de projet, et qui n'est pas compatible avec les dispositions d'un plan local d'urbanisme ne peut intervenir que si :

*1° **L'enquête publique** concernant cette opération a porté à la fois sur l'utilité publique ou **l'intérêt général de l'opération** et sur la **mise en compatibilité** du plan qui en est la conséquence ;*

*2° Les dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du plan ont fait l'objet **d'un examen conjoint** de l'Etat, de l'EPCI compétent ou de la commune et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L. 132-9.*

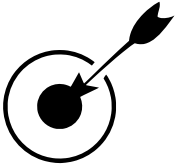
Le maire de la ou des communes intéressées par l'opération est invité à participer à cet examen conjoint. >>

LA RÉUNION D'EXAMEN CONJOINT



Objectif de la procédure

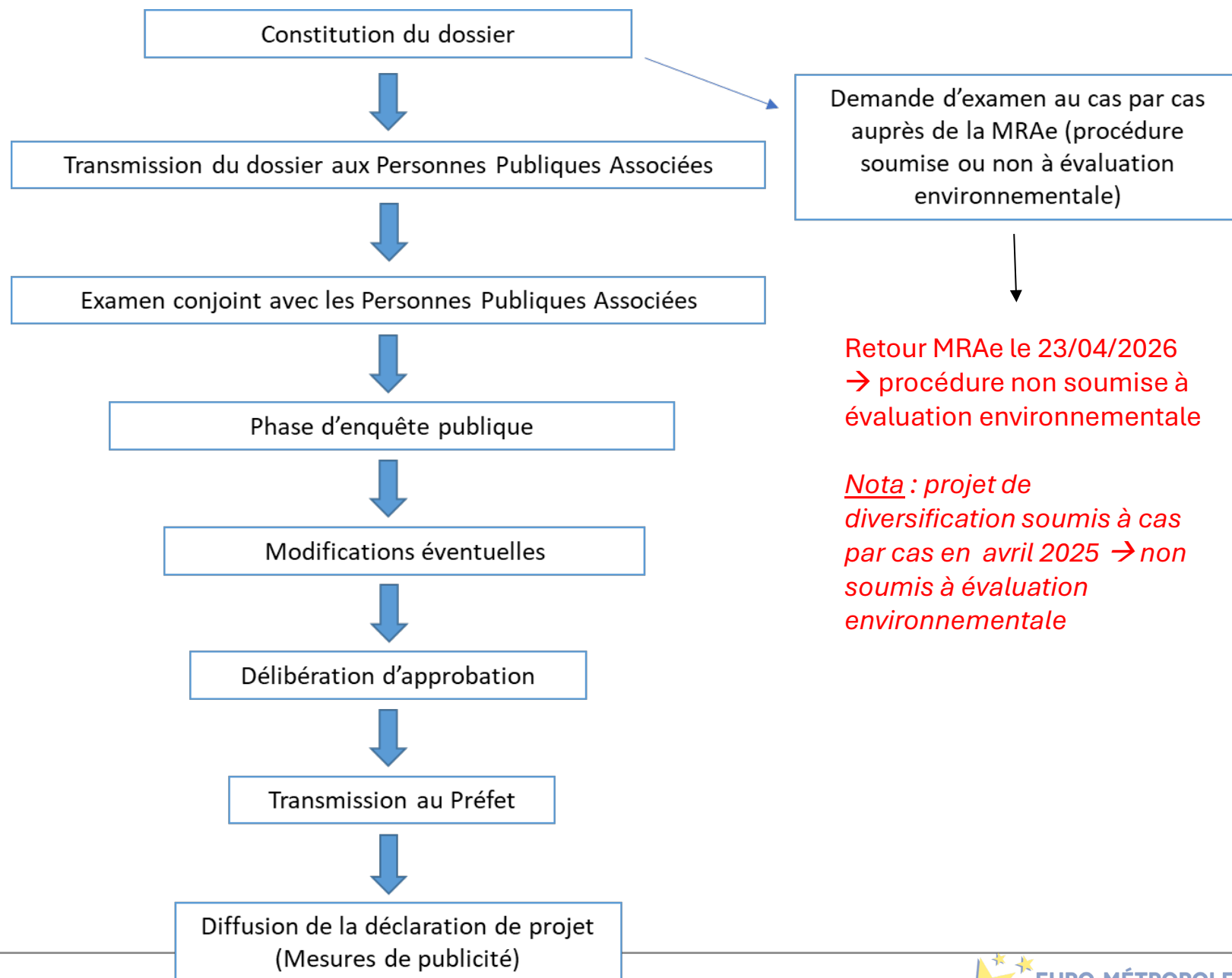
Répondre à une demande et donner un cadre réglementaire pour un futur projet, par un changement de zonage et l'utilisation d'outils prescriptifs.



Objectif de la réunion

- Présenter les évolutions du document d'urbanisme ;
- Echanger sur ce cadre ;
- Se prononcer sur la procédure, consigner les avis dans le procès-verbal faisant foi et qui sera joint à l'enquête publique.

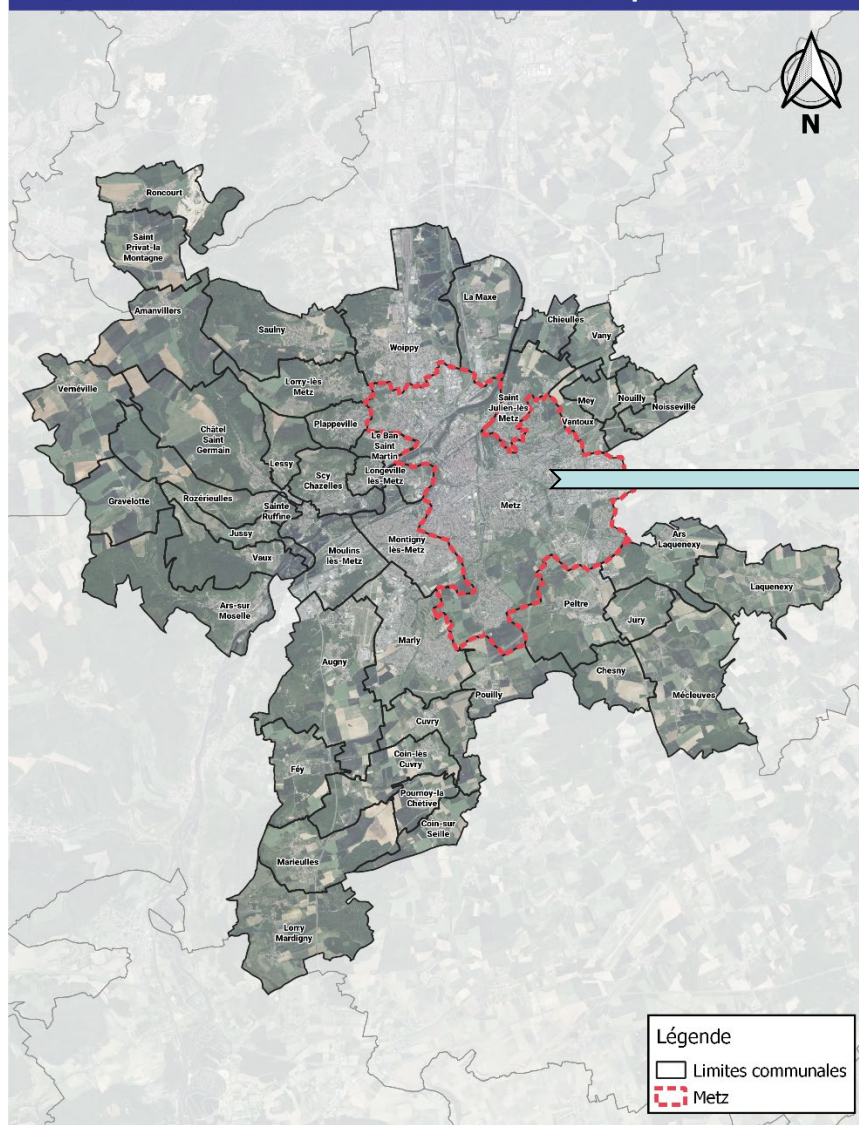
PROCEDURE DE LA DP



2. PRESENTATION DU PROJET

LOCALISATION

Situation de la commune de Metz dans l'Eurométropole



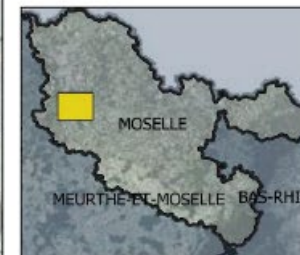
Situation géographique



Bellecroix

Légende

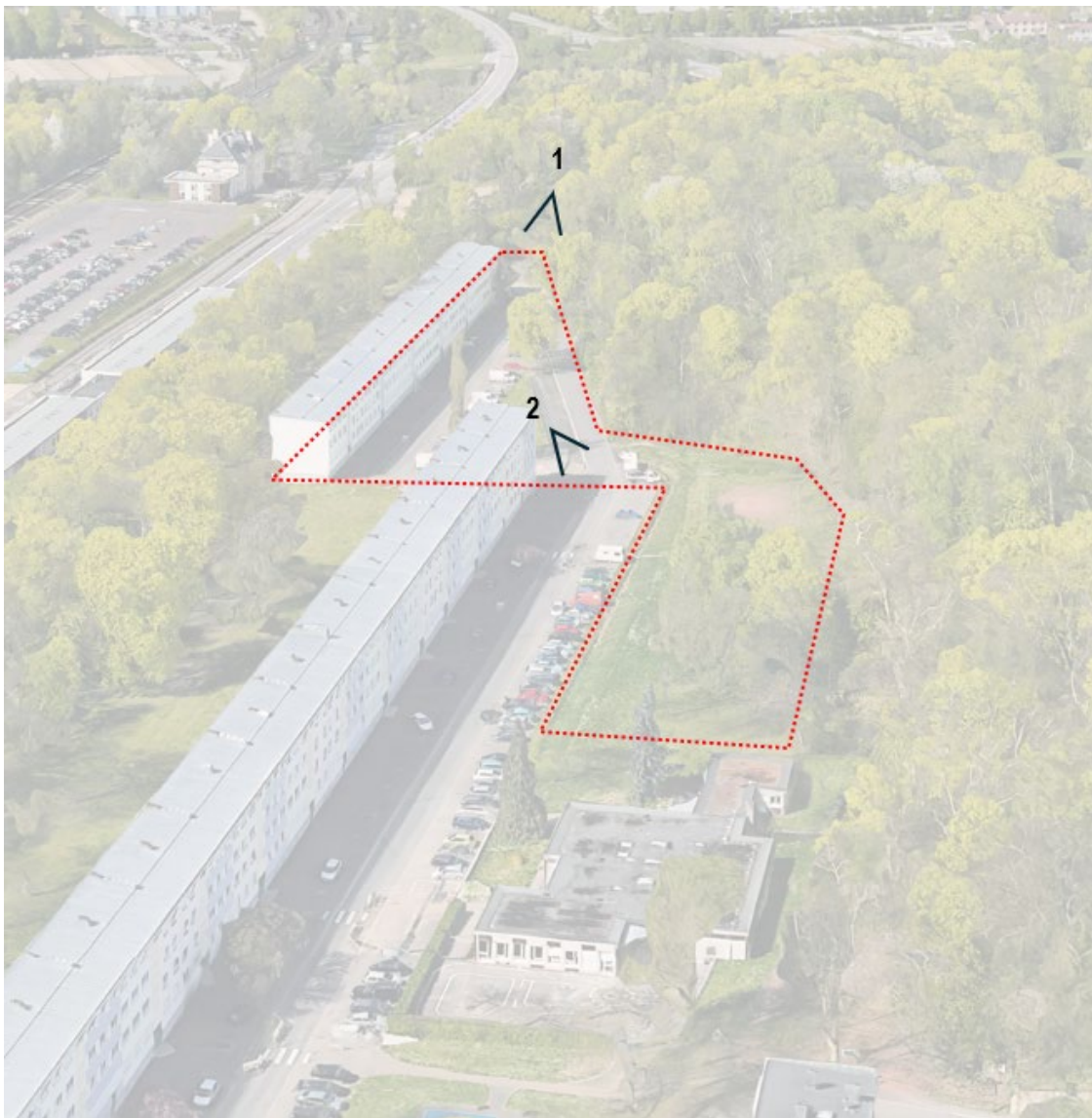
- Zone d'étude
- Aire d'étude éloignée
- Limites communales



LOCALISATION



LOCALISATION



Vue sur le site de projet, après démolition de l'immeuble en fond de parcelle (vue 1)



Vue sur le site de projet, lot B présenté ci-après (vue 2)

INTERET GENERAL - NPNRU

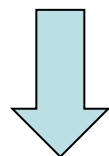
- Projet NPNRU (Borny, Bellecroix, Patrotte Metz Nord et Saint-Eloy-Boileau-Pré Génie) => 4 objectifs stratégiques d'intérêt général :
 - **Améliorer l'image des quartiers**, en travaillant sur les représentations et la valorisation du territoire
 - **Valoriser le potentiel de développement urbain durable des quartiers**, en améliorant la cohérence et en favorisant un développement urbain raisonnée et responsable, conscient des enjeux écologiques et environnementaux
 - **Viser une plus grande mixité sociale**, en travaillant sur des opérations de diversification de l'habitat et des actions stratégiques de peuplement, ainsi qu'en améliorant la qualité de l'offre
 - **Renforcer l'attractivité, la qualité urbaine et l'accessibilité à travers le renouvellement urbain du quartier**, en visant à l'amélioration de l'offre commerciale, de l'habitat, du cadre de vie, de la mobilité, des services, tout en mobilisant les habitants sur les projets

INTERET GENERAL - BELLECROIX

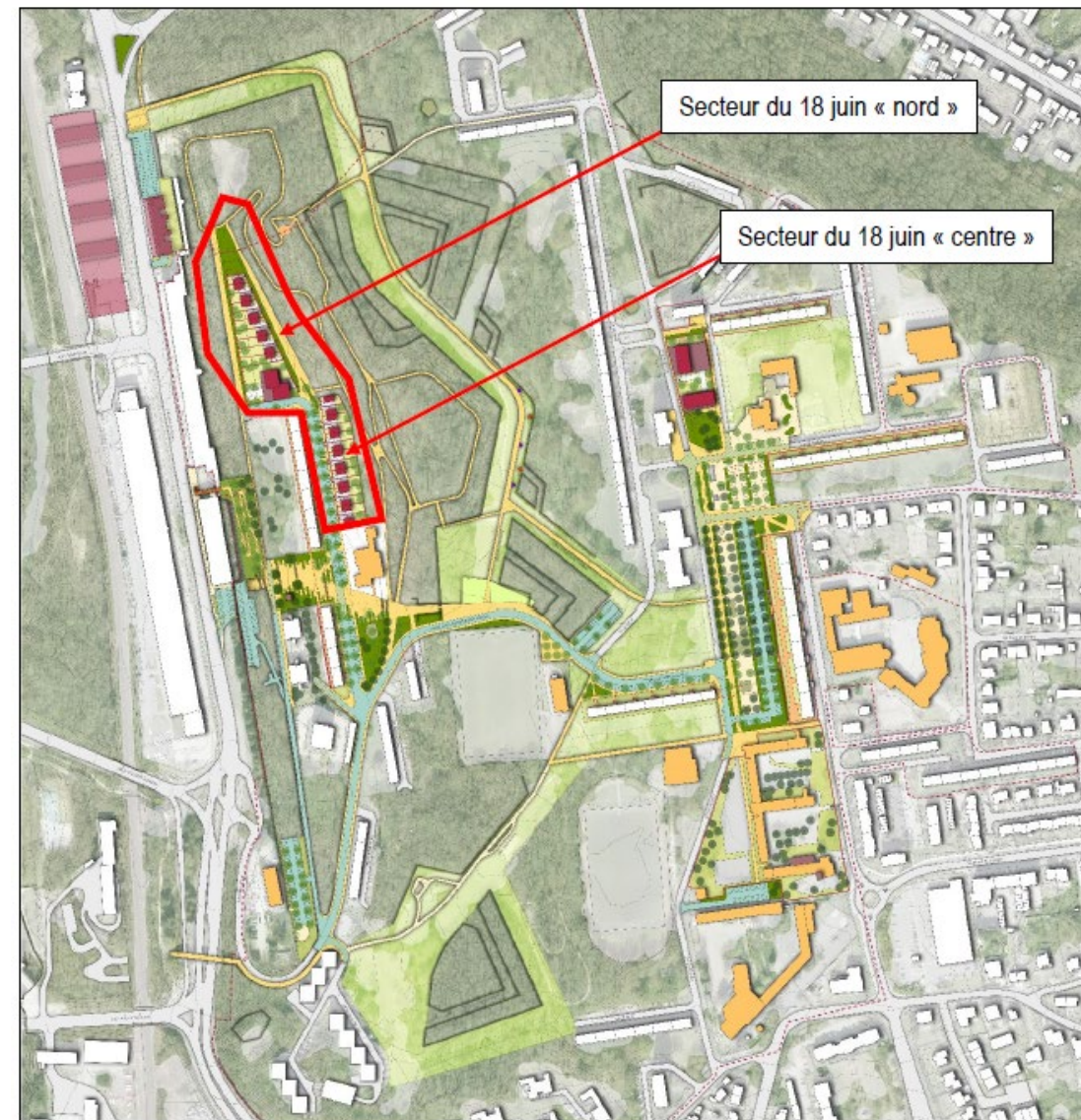
- Un quartier prioritaire de la ville (QPV) sur 40 ha et 3000 habitants environ
- Habitat social relativement ancien (années 1950/1960), 1400 logements propriétés d'un seul bailleur (SEM EMH)
- Une population en situation de précarité
- Une situation exceptionnelle en belvédère, au cadre paysager remarquable
- 4 objectifs pour répondre aux enjeux du renouvellement urbain sur ce quartier :
 - **Désenclavement du quartier et intégration du quartier** : valorisation de sa proximité avec le centre-ville en repensant l'accroche des terrasses de Bellecroix avec le boulevard de Trêves, et travail sur les continuités avec l'environnement direct du QPV tel que la zone pavillonnaire.
 - **Création d'un espace central et fédérateur ainsi que des espaces publics de qualité** : aménagement de l'esplanade En Désirémont, création d'une liaison en trait d'union sous la porte de Sarrelouis, et mise en valeur du patrimoine historique et naturel remarquable du parc des remparts.
 - **Redynamisation commerciale** : création d'une nouvelle centralité servicielle et commerciale dans la continuité de l'esplanade En Désirémont, à l'emplacement du centre commercial actuel.
 - **Attractivité du logement** : diversification de l'offre par la création d'un programme qualitatif sur les terrasses et réhabilitation de logements en cœur de quartier.
- Deux périmètres d'intervention :
 - Secteur « centre de quartier »
 - Secteur du 18 juin, objet de la présente DP

INTERET GENERAL – SECTEUR DU 18 JUIN

- Objectif de **mixité sociale** en attirant de nouveaux publics salariés
- **Amélioration et diversification** de l'offre en **habitat** à l'échelle du quartier : logements individuels en accession sociale et logements collectifs contractualisés par avenant à la convention NPNRU, encourageant les parcours résidentiels des ménages
- Une opération levier pour la **requalification et le renouvellement urbain** du quartier (démolition réalisée d'un immeuble) via un projet qualitatif des espaces publics notamment
- **Variation des formes d'habitat et des typologies** de logements, avec la construction de petits collectifs et de logements individuels avec des formes urbaines moins denses
- **Préservation du cadre naturel** dans lequel s'inscrit le secteur



UN PROJET D'INTERET GENERAL



Plan-guide – Projet du quartier de Bellecroix – Source : la fabrique urbaine – INGETEC

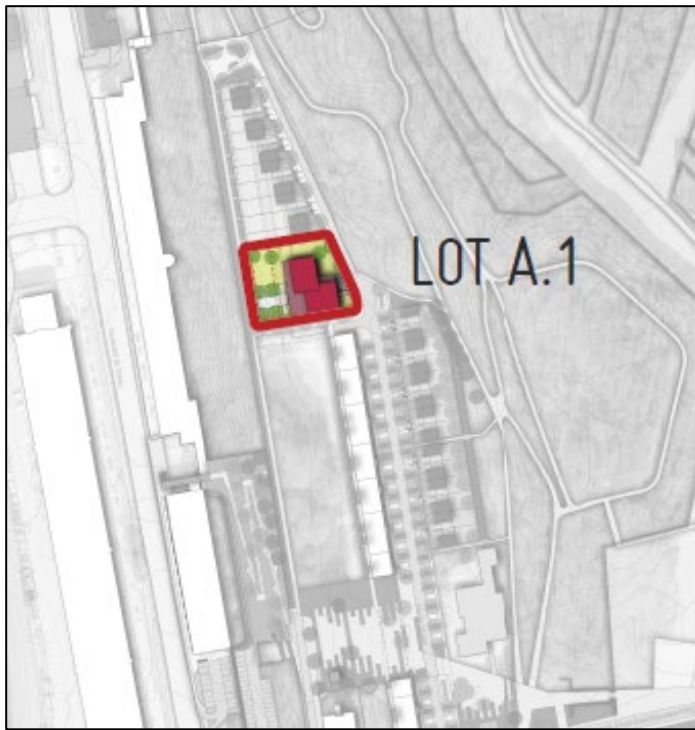
DESCRIPTION ET CARACTERISTIQUE DU PROJET



Plan-guide – Projet du secteur 18 Juin - Source : la fabrique urbaine – INGETEC

- Lot A.1 – secteur du 18 Juin « Nord » : construction de 15 logements collectifs par Foncière Logement
- Lot A.2 – secteur du 18 Juin « Nord » : construction de 10 logements individuels par VIVEST
- Lot B – secteur du 18 Juin « Centre » : construction de 14 logements individuels par VIVEST

LOT A1

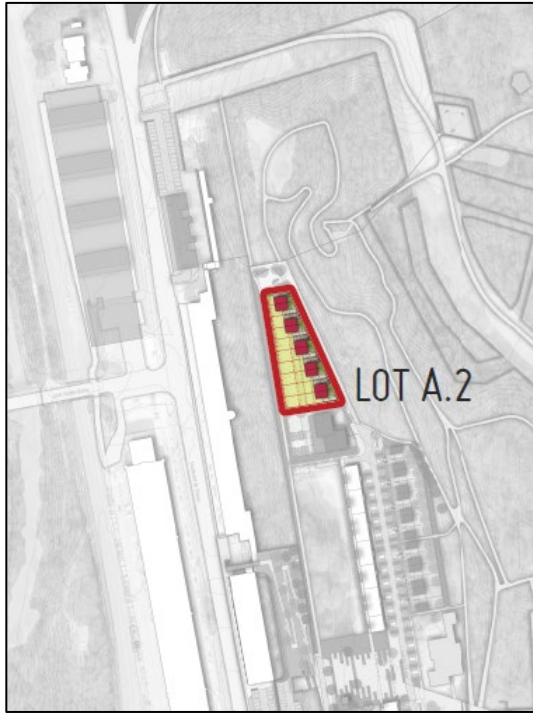


- Superficie d'environ 1600 m²
- 15 logements en R+4 max / petits collectifs
- SP de 1200 m² environ
- Aucun arbre présent sur ces emprises



Fiche de lot – Accès -Source : la fabrique urbaine – INGETEC

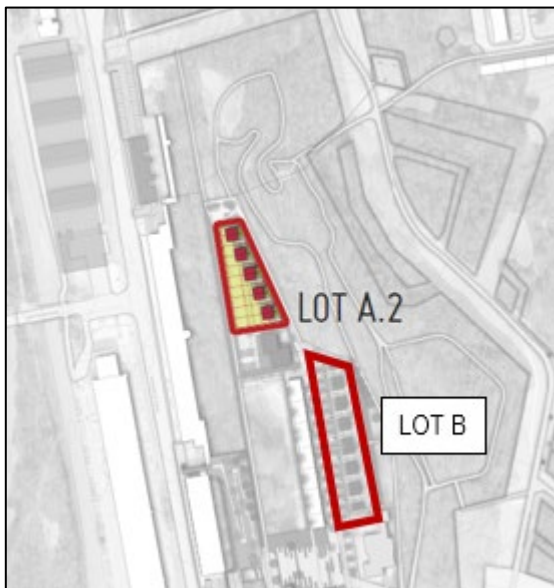
LOT A2



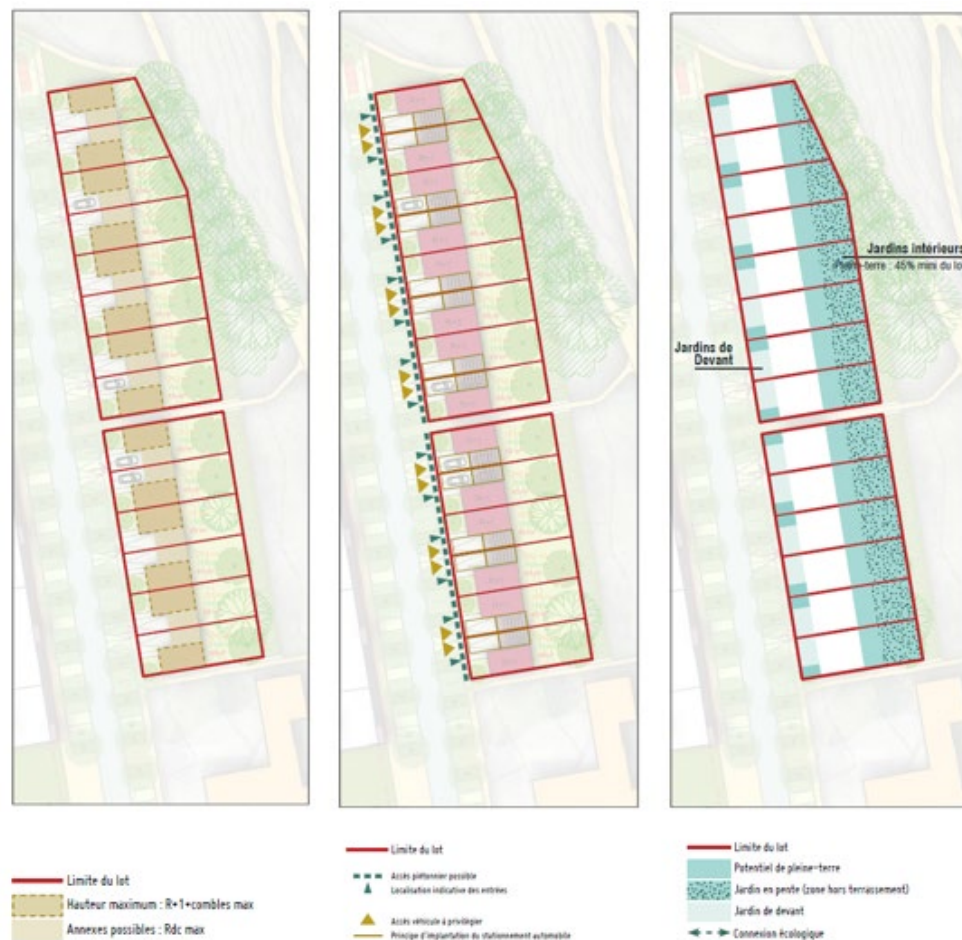
- Superficie d'environ 2390 m²
- 10 logements individuels en R+1 max / maisons en bande
- SP de 810 m² environ
- Aucun arbre présent sur ces emprises



LOT B



- Superficie d'environ 2730 m²
- 14 logements individuels en R+1+combles max / maisons en bande
- SP de 1200 m² environ
- Quelques arbres sur cette parcelle → un aménagement qui préserve et valorise le patrimoine arboré existant (diagnostic réalisé)

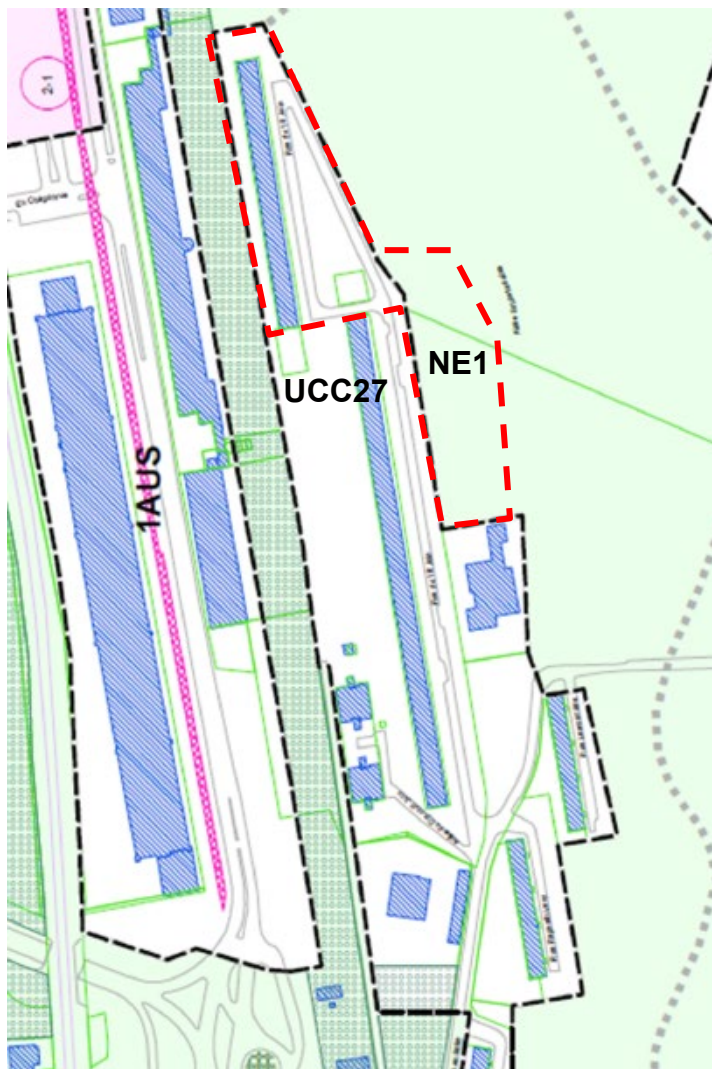


SECTEUR DU 18 JUIN – PRÉSERVATION DES ATOUTS NATURELS

- Un projet urbain, paysager et architectural qui fait lien entre ville et nature, avec la **maximisation d'espace en pleine terre**, un choix de **revêtements végétalisés et/ou perméables**, la **végétalisation** des espaces de pleine terre (préconisation d'1 ou 2 nouveaux arbres minimum par lot) et hors sol, le traitement des limites espaces publics-espaces privés avec des **jardins à l'avant et l'arrière des parcelles**.
- Une **implantation en lisière** du parc qui limite le nombre d'arbres à abattre, dont la majorité a pu être identifié en état de santé moyen par l'étude phytosanitaire préalablement réalisée. **Chaque abattage fera à minima l'objet d'une replantation** d'arbres de développement équivalent et sera compensé par la forte végétalisation des espaces privés et publics.
- La **présence d'un AMO pour la mise en œuvre et le suivi des obligations environnementales** réglementaires qui assure la bonne application opérationnelle des mesures d'évitement, de réduction et de compensation prescrites par l'autorité environnementale.

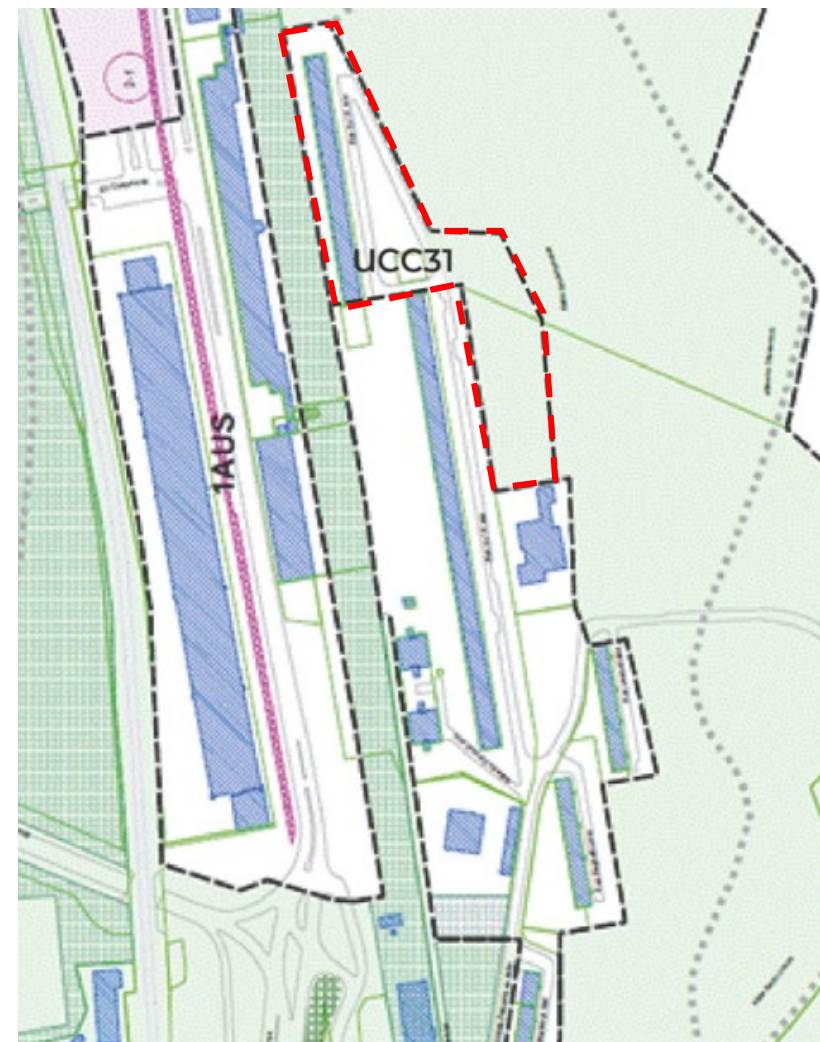
3. MISE EN COMPATIBILITE DU PLU

MODIFICATION DU ZONAGE : RECLASSEMENT NE* EN U



**NE : naturel d'équipement : secteurs délimités à l'intérieur de la zone naturelle, à protéger en raison de la qualité des sites et des paysages, mais dans laquelle certains équipements publics peuvent être autorisés.*

Zonage AVANT – zonage UCC27 (0,8 ha) et NE1 (0,4 ha)



Zonage APRES – zonage UCC31

MODIFICATION DU RÈGLEMENT ÉCRIT

- Création d'un sous-zonage UCC31 et adaptation de certaines dispositions réglementaires
 - Implantation des constructions
 - Emprise au sol maximale des constructions
 - Coefficient de pleine terre
- Ajout d'une majoration du volume constructible pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, qui ne figure pas dans le PLU actuel

MODIFICATION DU RÈGLEMENT ÉCRIT : IMPLANTATION

Article 6 : implantation par rapport aux voies et emprise publiques

- Toute construction doit être implantée en retrait de 4m minimum par rapport à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue et respecter toute marge de recul particulière. Cette disposition ne s'applique pas dans le secteur UCC31.

Article 7 : implantation par rapport aux limites séparatives

- Dans le secteur UCC31, une implantation en limite séparative peut être autorisée.

MODIFICATION DU RÈGLEMENT ÉCRIT : EMPRISE AU SOL

Article 9 : emprise au sol

- L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 30% de la superficie totale de l'unité foncière. Toutefois :
 - sur les constructions existantes à la date de l'approbation du PLU et qui dépassent l'emprise au sol ci-dessus, sont autorisés les travaux n'entraînant pas une augmentation de l'emprise au sol de la construction. Cette exception ne s'applique pas en cas de démolition-reconstruction de la construction susvisée.
 - une emprise supérieure peut être autorisée dans les secteurs UCC8, UCC11, UCC15, UCC29, UCD1 et UCC19 dans la limite de 40%.
 - une emprise supérieure peut-être autorisée dans le seul secteur UCC31 dans la limite de 50% ;
 - ces dispositions sont sans objet dans le cas de construction neuve, de travaux de renouvellement, de restructuration ou d'amélioration d'immeubles collectifs de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'État. Cette majoration fixée pour chaque secteur ne peut excéder 50%. Pour chaque opération, elle ne peut être supérieure au rapport entre le nombre de logements locatifs sociaux et le nombre total des logements de l'opération.

MODIFICATION DU RÈGLEMENT ÉCRIT : PLEINE TERRE

Article 13 : espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations

- 20% au moins de la surface de l'unité foncière doit être aménagé en espace vert de pleine terre et planté à raison d'un arbre de haute tige pour 100m². Ne sont pas soumis aux règles de la présente disposition les constructions et locaux dont le rez-de-chaussée est à destination commerciale en zone UCC30. En secteur UCC31, 30% au moins de la surface de l'unité foncière doit être aménagé en espace de pleine terre.

4. QUESTIONNEMENT ET RECUEIL DES AVIS

REUNION D'EXAMEN CONJOINT

DECLARATION DE PROJET N°1 EMPORTANT MISE EN
COMPATIBILITE DU PLU DE METZ

PROJET DE DIVERSIFICATION DE L'HABITAT A BELLECROIX - NPNRU



Merci de votre attention