

**DEPARTEMENT DE LA MOSELLE**

**Commune de Metz**

**CONCLUSIONS MOTIVEES ET AVIS  
DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR**

sur l'enquête publique relative au projet de révision simplifiée n° 1 de plan local  
d'urbanisme

**Dates de l'enquête publique : du 22 juin au 22 juillet 2011**

**Commissaire enquêteur : Grégoire FISCHER**  
**26 rue des Jardins**  
**57670 – FRANCAITROFF**  
**☎ 03 87 01 28 27**

## 1 - Rappel sur le contexte général de révision simplifiée n° 1 du P.L.U. engagée par la ville de Metz

Fermée depuis 2010, la manufacture des tabacs ALTADIS de Metz est aujourd'hui au centre d'un projet de reconversion élaboré par un groupe immobilier, futur acquéreur du site.

Ce projet s'appuie sur une étude préalable à la reconversion de la manufacture des tabacs réalisée par l'Agence d'Urbanisme d'Agglomération de Moselle (AGURAM) et menée en collaboration avec l'Architecte des bâtiments de France et du Service Régional d'Archéologie Préventive.

Cette reconversion étant une opération d'urbanisme, la ville de Metz exerce donc un contrôle par son P.L.U. et notamment le règlement ainsi que les documents graphiques.

Le secteur comprenant le site de la manufacture est classé sur le plan de zonage en UYA2 assujetti à des règles d'urbanismes propres à sa situation actuelle ; une reconversion de la manufacture implique au préalable et pour mieux prendre en compte les spécificités du projet, la création d'une nouvelle zone dénommée 1AUM, limitée au site de la manufacture et régie par de nouvelles règles d'urbanisme adaptées à cette situation.

Pour l'ajout de cette nouvelle zone 1AUM dans le règlement du P.L.U., la ville de Metz a engagé, en application de la réglementation en vigueur, une procédure de révision simplifiée soumise à enquête publique.

## 2 - Déroulement de l'enquête

L'enquête publique s'est déroulée du 22 juin au 22 juillet 2011 dans le respect de la réglementation en vigueur.

Le commissaire enquêteur s'est tenu à la disposition du public en mairie de Metz ville et en mairie de quartier de Plantières Queuleu selon les dispositions fixées par l'article 5 de l'arrêté municipal.

Dans les deux mairies concernées par les permanences du commissaire enquêteur, le pétitionnaire a mis en place les dossiers d'enquête pour permettre au public intéressé d'en prendre connaissance.

Au cours de l'enquête, le pétitionnaire a suivi avec attention les démarches du public et a pris régulièrement connaissance des observations inscrites sur les différents registres ; il a aussi répondu à toutes les sollicitations du commissaire enquêteur.

Sur le plan organisationnel, la tenue des permanences en mairie de Metz ville a fait ressortir des dysfonctionnements qui n'ont pas entravé l'accessibilité du public aux dossiers d'enquête ni la possibilité de s'exprimer.

A l'issue de l'enquête, le bilan des démarches effectuées par le public et des observations émises est le suivant :

- 22 personnes se sont manifestées dont :
  - ° 7 pour consulter le dossier d'enquête ;
  - ° 15 pour exprimer 12 observations sur le registre d'enquête et déposer 2 documents écrits.

Par lettre en date du 28 juillet 2011, le pétitionnaire a été sollicité pour produire un mémoire en réponse aux observations formulées par le public. Ce mémoire a été réceptionné par le commissaire enquêteur le 24 août 2011 avec un complément d'informations transmis le 30 août 2011.

Au cours de cette enquête, aucun incident n'est venu perturber son déroulement.

Vu le code de l'environnement ;

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu l'arrêté municipal de mise à enquête publique en date 31 mai 2011 ;

Vu le dossier soumis à enquête publique ;

Vu les observations consignées ou annexées sous forme de lettre dans les registres d'enquête ;

J'émet les conclusions suivantes :

1 – Le projet de reconversion de la manufacture des tabacs de Metz relève d'une opération d'ordre privé menée par un groupe immobilier en liaison avec des services étatiques concernés sur le plan de l'architecture. L'objectif visé est d'y implanter des logements avec des services connexes attenants tels que : parking, petit commerce de proximité, ainsi que de contribuer par la même occasion à un accès plus aisé à une zone touristique située sur les berges de la Moselle.

*Pour maîtriser ce projet sur le plan de l'urbanisme et faciliter sa réalisation, la ville de Metz propose de créer, spécifiquement sur le site de la manufacture, une nouvelle zone dans le règlement du P.L.U. à laquelle correspond de nouvelles règles d'occupation et d'utilisation du sol notamment.*

*Le pétitionnaire a donc engagé une procédure réglementaire basée sur l'article L123-13 du code de l'urbanisme sous la forme d'une révision simplifiée soumise à enquête publique pour pouvoir légalement modifier les documents concernés du P.L.U. (règlement et documents graphiques opposables au tiers).*

2 - L'enquête a fait l'objet d'une phase de publicité destinée à informer le public sur l'engagement d'une procédure réglementaire lui permettant de s'exprimer sur un projet susceptible d'avoir un impact sur l'environnement.

*En ce qui concerne la publicité dite légale, les modalités fixées par l'article R123-14 du code de l'environnement et l'article 9 de l'arrêté municipal, ont été intégralement respectées.*

*Dans un cadre **extralégale** et pour sensibiliser le public au sens le plus large sur cette enquête, le pétitionnaire a procédé aux démarches suivantes via les médias dont il dispose :*

- utilisation du site Internet de la ville de Metz ;*
- utilisation des panneaux électroniques d'information du public ;*
- information par la brochure mensuelle Metz Magazine.*

*Ces vecteurs d'informations se sont révélés sensiblement plus efficaces pour atteindre le public que les supports classiques d'information prescrits pour la publicité légale.*

3 - Le dossier d'enquête présenté par le pétitionnaire est, dans sa composition, conforme aux prescriptions des articles R123-6 et R214-6 du code de l'environnement.

*Sur la forme et dans son ensemble, ce dossier est suffisamment explicite pour être abordé par le grand public. Concernant la notice, la présentation de l'ancien et du projet de nouveau règlement ne permet pas une lecture comparative aisée en vue de bien appréhender les différences ; le pétitionnaire a donc, sur recommandation du commissaire enquêteur, pallié cet écueil en complétant le dossier d'enquête par un tableau comparatif des deux règlements.*

4 - Les observations recueillies au cours de l'enquête ont été analysées par le pétitionnaire ; ce dernier a fourni des réponses aux questions, interrogations et propositions formulées par le public.

Compte tenu des positions émises dans le mémoire en réponse, le bilan de cette consultation est le suivant :

- a - s'agissant du projet de règlement pour une nouvelle zone et du plan de masse coté à trois dimensions objet de la présente enquête*

Le projet de règlement fixe dans son article 3 les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public.

Ce point a fait l'objet de nombreuses observations incluant aussi des problèmes de circulation routière dans l'environnement immédiat susceptibles d'émerger dans ce nouveau contexte prenant en compte le système de transport METTIS.

*Le pétitionnaire, dans son mémoire en réponse, apporte des précisions à ce sujet en faisant référence à des simulations dynamiques pour ce qui concerne la circulation sur le tracé METTIS.*

*Les aménagements projetés dans ce secteur (reconversion du site de la manufacture, passage de METTIS) vont sans doute engendrer des changements au niveau de la circulation routière dont l'incidence ne peut, a priori, être appréhendée dans le détail par des simulations.*

*L'association des riverains, qui vont vivre au quotidien ces changements, à un processus d'évaluation de la circulation en situation réelle me paraît importante en vue d'apporter, le cas échéant, des améliorations avec pour objectif d'éviter une dégradation de la qualité de vie actuelle dans ce secteur.*

Le pétitionnaire, se basant sur l'article R123-12 du code de l'urbanisme, a élaboré pour le projet de reconversion de la manufacture un plan de masse coté à trois dimensions permettant, entre autres, de fournir des informations sur la hauteur des bâtiments.

*Le mémoire en réponse apporte, suite à des observations mettant l'accent sur d'importantes différences de niveau en hauteurs relevées sur le plan de masse soumis à enquête, un complément d'informations ne figurant pas dans la notice de présentation.*

*En fin de compte, il en ressort que les toitures présenteront de petites différences de hauteur pour éviter, comme précisé dans le mémoire, une "régularité monotone" visuelle des toitures.*

*b – concernant les autres observations liées à la reconversion du site de la manufacture*

Le mémoire en réponse fournit des informations à ces différentes observations dont on peut signaler plus particulièrement la question de la constructibilité des berges de la Moselle.

*Le projet de création d'un nouveau zonage pour le site de la manufacture n'affecte pas le classement actuel en zone naturelle des berges de la Moselle, ce qui exclut donc toute urbanisation de ces dernières.*

*Tout récemment, le pétitionnaire a fait savoir qu'une étude urbaine, paysagère et touristique va prochainement être entreprise dans le but d'ouvrir aux promeneurs la partie des berges située à l'arrière du site de la manufacture.*

*c – concernant la requalification de la place Saint Vincent*

Cette observation sort du champ de compétence de la présente révision simplifiée ; on peut toutefois noter les bonnes dispositions du pétitionnaire qui s'engage dans son mémoire en réponse à faire participer les riverains concernés aux réflexions qui auront lieu sur le devenir de cet espace.

*Cette observation comme celle qui aborde la circulation routière dans le secteur de Belle Isle, constituent des points très sensibles pour les riverains et*

*leur écoute dans ce domaine ne peut être que bénéfique à tout point de vue pour la ville de Metz.*

Sur la base des présentes conclusions, j'exprime un avis favorable au projet de modification du règlement du P.L.U. ainsi que du plan de masse coté à trois dimensions présentés dans le cadre de la reconversion du site de la manufacture des tabacs assorti :

- d'une recommandation :

Pour permettre aux riverains impactés par la reconversion du site d'implantation de la manufacture de s'exprimer auprès de la municipalité sur tous problèmes pouvant survenir à cette occasion, en particulier sur les éventuels accroissements de difficultés de circulation automobile, il est préconisé la création d'une instance de concertation propre à cette situation.

Cette structure pourrait aussi être saisie en vue de participer aux réflexions sur le devenir de la place Saint Vincent.

Fait à Francaltroff, le

Grégoire FISCHER  
Commissaire enquêteur

**Révision simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme :  
Reconversion du site de l'ancienne manufacture des tabacs.  
Bilan de la concertation.**

1) La concertation dans les PLU.

L'article L.123-6 du Code de l'Urbanisme prévoit que l'élaboration ou la révision du Plan Local d'Urbanisme fasse l'objet d'une concertation du public dans les conditions définies à l'article L.300-2 du Code de l'Urbanisme.

Les modalités de cette concertation doivent être précisées par le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'EPCI en vertu de l'article L.123-6 précité, dans la délibération prescrivant l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme.

2) Rappel du contenu de la délibération de prescription.

Le Conseil Municipal a délibéré le 16 décembre 2010 pour prescrire la révision simplifiée du Plan Local d'Urbanisme. Conjointement, il a fixé les modalités de concertation suivantes :

- Affichage de la délibération pendant toutes les études nécessaires,
- Article dans le Metz Magazine,
- Réunion publique avec la population,
- Exposition présentant les enjeux du projet

3) Modalités pratiques d'organisation de la concertation.

La Ville de Metz a souhaité faire une large place à la concertation tout au long du processus de révision simplifié de son Plan Local d'Urbanisme.

31) Information dans le bulletin municipal : Metz Magazine.

Un article sur le projet de révision simplifiée n°1 a été diffusé en page 10 du Metz Magazine du mois de mai 2011 (extrait ci-dessous).



## RÉVISIONS SIMPLIFIÉES DU PLU

### RECONVERSION DE LA MANUFACTURE DES TABACS

Du fait de sa situation, l'ancienne manufacture des tabacs présente un enjeu considérable à l'échelle du centre-ville de Metz en matière de projet urbain et pour le renouvellement du quartier des Isles. Lieu de centralité avec la présence de la place Saint Vincent et son éventuel réaménagement dans le cadre du **Transport en Commun en Site Propre**, ce site nécessite une attention particulière et offre l'occasion d'une plus grande ouverture vers les berges de Moselle.

L'ACURAM (Agence d'Urbanisme d'Agglomérations de Moselle) a travaillé sur un diagnostic du site qui fait état d'un environnement urbain particulier, des modifications de circulation induites par le projet METTIS rue Belle Isle, un îlot imperméable qui empêche toutes relations entre la rue Belle-Isle et les berges de Moselle, un espacement important entre le pont des Morts et le pont de Thionville, une absence de relation pre-

tonne entre ces deux ouvrages le long des berges de Moselle, la présence d'un axe de composition entre la place de France et la place Saint-Vincent qui traverse la manufacture des tabacs. Ce diagnostic a également mis en évidence un patrimoine architectural intéressant, contrastant avec des constructions industrielles présentant un intérêt patrimonial mais une contrainte forte d'espacement entre de nombreux bâtiments. Les enjeux identifiés portent donc sur la reconversion en elle-même du site (gestion de l'accessibilité et du patrimoine bâti) mais au-delà sur le **réaménagement et la valorisation des berges de Moselle et la requalification et l'extension de la place Saint Vincent.**

#### CONCERTATION

La Ville de Metz exerce un contrôle sur le projet au travers du Plan Local d'Urbanisme qu'elle élabore. A présent et afin d'engager ce nouveau projet, il est nécessaire de procé-

der à la révision simplifiée de ce Plan Local d'Urbanisme (PLU). Cette révision simplifiée du PLU doit permettre d'aboutir à des orientations d'aménagement rétranscrites dans le règlement du PLU et opposables au permis de construire qui sera déposée une fois la reconversion du site engagée. Elles détermineront les bâtiments qui doivent être conservés, mis en valeur ou démolis (diagnostic qui a été établi avec l'Architecte des Bâtiments de France), ainsi que la destination possible de ces bâtiments, les espaces publics et privés. Cette procédure comprend une phase de concertation dans laquelle nous sommes aujourd'hui. **Jusqu'au 13 mai**, une exposition présentant les enjeux du projet est visible à la médiathèque du Pontifroy. Une enquête publique permettra à chacun de s'exprimer.

Article paru dans le Metz Magazine du mois de mai 2011

### 32) Réunion publique.

Une première réunion publique d'information a eu lieu le 20 janvier 2011 à l'Hôtel de Ville. Celle-ci ne concernait pas spécifiquement la révision simplifiée du Plan Local d'Urbanisme mais ce sujet a également été présenté dans le cadre d'une information des habitants sur les projets en cours sur le quartier.

Une seconde réunion publique d'information spécifique à la révision simplifiée n°1 du PLU a eu lieu le 12 avril 2011 à 18h30 à l'Hôtel de Ville. L'information de la population concernant la tenue de cette réunion s'est faite de la manière suivante :

- Diffusion de tracts sur les quartiers Belle-Isle et St Vincent, directement impactés par la révision simplifiée,
- Annonces dans un journal local (Républicain Lorrain),
- Information dans le Metz Magazine du mois d'avril en page 11,
- Diffusion de l'information sur le site internet de la Ville de Metz ([http://www.mairie-metz.fr/metz2/articles/2011/110407\\_mettis\\_belle\\_isle.php](http://www.mairie-metz.fr/metz2/articles/2011/110407_mettis_belle_isle.php)),
- Diffusion de l'information sur les panneaux électroniques de la Ville de Metz.





Tract d'information distribué aux habitants des quartiers St Vincent et Belle-Isle.

#### Réunions publiques

Une réunion publique sur la révision du PLU secteur Belle Isle et la restitution des Ateliers urbains est organisée mardi 12 avril à 18h30, dans le Grand Salon de l'Hôtel de Ville. Réunion publique mercredi 13 avril à 18h30, salle des Coquelicots concernant Metz-Tival, à l'attention des associations et de tous les membres des Comités de quartier désireux de participer à l'animation de cette journée.

Information dans le Metz Magazine du mois d'avril 2011.

Cette réunion a rassemblé près de 40 personnes.

Les principales interrogations et remarques des participants portaient sur :

- Le projet architectural : conservation des éléments patrimoniaux de la manufacture et hauteurs ;
- La gestion de la circulation et du stationnement sur le quartier, les accès à la manufacture ;
- Des sujets connexes : METTIS, aménagement de la place St Vincent.

### 33) Exposition.

Une exposition composée de 6 panneaux (présentés ci-dessous) explicitant la démarche et le contenu du projet de révision simplifiée a été présentée au public à partir du 13 avril 2011 et pour une durée d'un mois à la médiathèque du Pontiffroy.

**UN SITE INDUSTRIEL DANS UN CONTEXTE URBAIN DE CENTRE VILLE**



**Au cœur du quartier des îles**

La manufacture des tabacs bénéficie d'une situation idéale au regard des principales fonctions de la ville (Préfecture, campus universitaire du Saulcy...).

Le site est facilement accessible depuis les deux échangeurs du nord de Metz sur l'A11 et les quartiers nord de la ville (Devant-les-Ponts, Metz-Nord Patrotte).

L'ancienne manufacture des tabacs est située le long du projet d'axe lourd de transports en commun urbains de l'agglomération messine qui sera amenagé rue Belle-Isle (TCSP-METTIS).

**Une histoire riche mais contraignante**

Jusqu'au milieu du XIXème siècle, le secteur de Saint-Vincent était inclus dans l'enceinte de la ville historique qui bloquait le développement de la ville vers l'ouest et le nord.

L'effet de coupure engendré par cette limite fortifiée a grevé la possibilité d'une relation avec les secteurs du Fort-Moselle et des territoires environnants.

La démolition des fortifications et le remblai des anciennes douves au XIXème siècle ont permis l'implantation de la manufacture et la poursuite de l'urbanisation de la rue Belle-Isle. Fort de cette démolition, le secteur Saint-Vincent a connu alors une ouverture considérable, redéfinissant ainsi l'organisation générale entre le quartier et la Moselle.

En revanche, la création de la manufacture a provoqué une réduction de « l'espace public » de la Place Saint-Vincent du fait de son implantation en lieu et place de l'ancien Bastion.

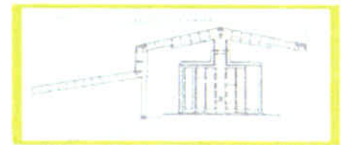


La manufacture des tabacs et l'axe d'implantation du TCSP-METTIS le long de la Moselle.



La rue Belle-Isle, créée par l'axe d'implantation du TCSP-METTIS, permet d'améliorer l'accessibilité au site.

Cette situation marque le début d'une nouvelle définition de la rue Belle-Isle qui connaîtra à nouveau par les aménagements successifs de l'hôpital de la Caserne Ribeperray et du camping municipal, la répétition de ce même principe de fermeture du front urbain par rapport à la Moselle.



Plan coupe de la Caserne Ribeperray, suite au projet de PLU de la Manufacture des Tabacs. Le plan de coupe illustre la situation de l'implantation du site par rapport à la Moselle.

**Photos**



"Maison de l'industriel" (1907) de la manufacture des tabacs, le long de la rue Belle-Isle.

Une voirie d'axe d'implantation (projet) et ses deux bâtiments industriels, devant du bâtiment de la Caserne Ribeperray.

Le bâtiment en structure métallique installé le long de la Moselle, devant du bâtiment de la Caserne Ribeperray.

Le bâtiment en structure métallique installé le long de la Moselle, devant du bâtiment de la Caserne Ribeperray.

Le bâtiment en structure métallique installé le long de la Moselle, devant du bâtiment de la Caserne Ribeperray.

Le bâtiment en structure métallique installé le long de la Moselle, devant du bâtiment de la Caserne Ribeperray.

Le bâtiment en structure métallique installé le long de la Moselle, devant du bâtiment de la Caserne Ribeperray.

**Description et état des constructions du site**

Le site de la manufacture des tabacs s'avère peu visible depuis l'espace public et constitue une emprise dense et entièrement close.

Sur plus de 2,5 hectares, cet espace présente une densité importante avec des bâtiments de 2 étages surmontés de combles non aménagés qui se déploient autour d'une cour centrale.

Ces bâtiments, bien que construits sur une période d'un siècle, possèdent pour la plupart une grande unité esthétique et architecturale.

Seuls les bâtiments construits depuis la dernière guerre mondiale se détachent fortement de cette unité. Les deux bâtiments positionnés à l'intérieur de la cour, datés des années 1950 et utilisés pour le stockage, sont conçus selon une architecture moderne et construits en briques.

Le hangar de stockage des matières premières, réalisé en structure métallique (années 1970), implanté à l'arrière des bâtiments historiques, définit le paysage des berges de Moselle par son volume et son esthétique.

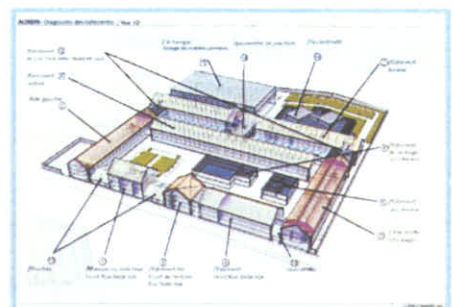
Une casemate, située à l'arrière de la parcelle et sans entrée, constitue une contrainte patrimoniale qui peut orienter un projet de reconversion.

Le site se trouve à moins de 500 mètres de deux monuments historiques classés : l'église Saint-Vincent et l'opéra-théâtre.

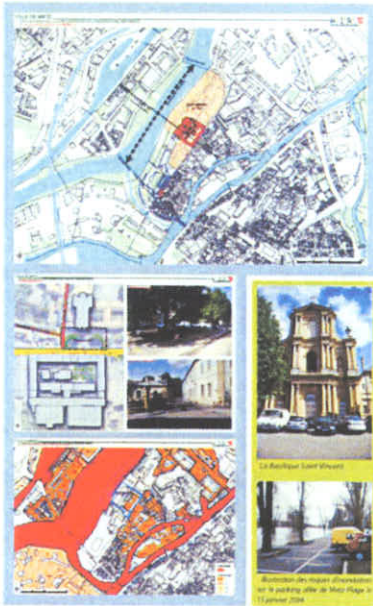
Les recommandations et l'avis de l'architecte des bâtiments de France, ainsi que des services d'archéologie préventive sont donc déterminants dans les choix concernant les projets de reconversion du site.



Bâtiments industriels, partie de l'axe d'implantation du TCSP-METTIS le long de la Moselle.



**ENJEUX URBAINS DE LA RECONVERSION DE LA MANUFACTURE DES TABACS**



**Un environnement urbain particulier qui conditionne l'évolution du site**

Cet site s'inscrit à l'articulation de la place Saint-Vincent et des berges de Moselle, et dans l'axe de composition entre la place Saint-Vincent et la place de France.

La future desserte du site par METTIS impose une restructuration du plan de circulation et de l'offre en stationnement sur voirie.

De ces constats, il résulte ainsi la nécessité de :

- > favoriser l'accès au site par les modes de déplacements doux,
- > ouvrir un passage public dans l'opération, permettant d'accéder de la place Saint-Vincent aux berges de Moselle,
- > aménager la promenade des berges de Moselle.



**Un patrimoine urbain de grande qualité soumis à plusieurs contraintes techniques internes**

La manufacture des tabacs présente une cohérence architecturale qui lui confère un intérêt patrimonial auquel s'ajoutent les vestiges d'ouvrages militaires.

La densité entre le site et le niveau du camping est importante. Elle constitue une contrainte à prendre en compte dans l'aménagement des traversées du site vers les berges de Moselle.

Le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) touche partiellement le nord du site.



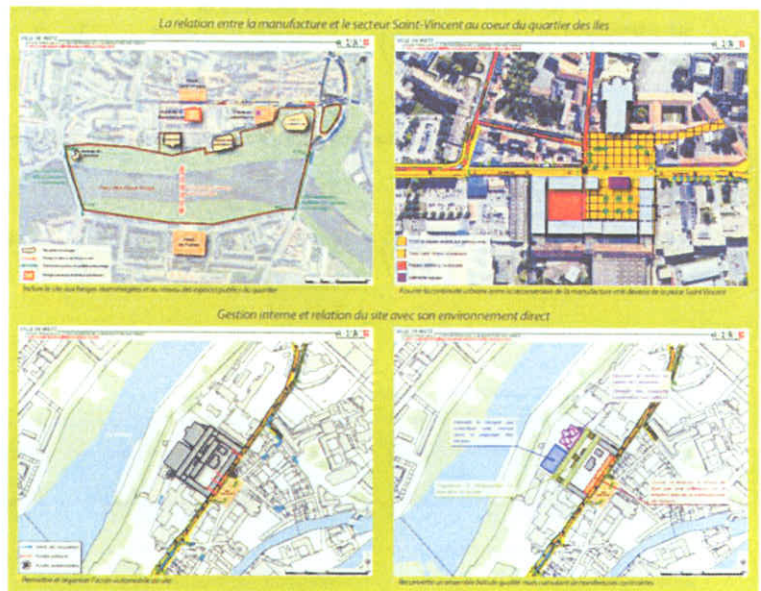
**Un site compris entre**

- > le tracé du projet METTIS axé sur la rue Belle-Isle et la continuité des promenades aménagées sur les berges de la Moselle;
- > l'hypercentre historique, commercial et administratif de Metz et l'route-Moselle du Fort Moselle et des quartiers au nord de Metz.

De cette situation découlent les principaux enjeux de l'opération :

- > Générer l'accessibilité automobile favorisée par la proximité des grandes infrastructures, et garantir une accessibilité privilégiant les transports en commun et les modes doux (piétons et vélos).
- > Rétablir les relations piétonnes entre le quartier Saint-Vincent et les berges de Moselle à travers le front urbain de la rue Belle-Isle, en profitant de l'opération de reconversion de la manufacture des tabacs.

**Un projet de reconversion inscrit au cœur d'enjeux urbains à plusieurs échelles**



**REVISION SIMPLIFIEE ET CONCERTATION PUBLIQUE : UN DIALOGUE POUR UN PROJET**

Présentation

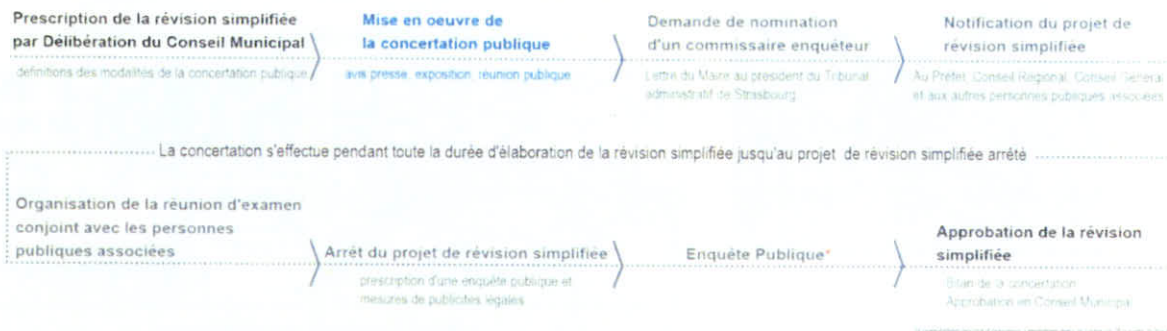
Les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la ville de Metz au Plan Local d'Urbanisme (PLU) ne sont pas remises en cause.

Cependant des adaptations sur les règlements écrit et graphique du document d'urbanisme doivent être faites afin de permettre la réalisation du projet urbain de reconversion de l'ancienne manufacture des tabacs (ALTADIS) localisée 4 place Saint Vincent.

Ce projet présente un caractère d'intérêt général à l'échelle du quartier des Îles et de la ville. C'est pourquoi une révision simplifiée du PLU a été engagée par délibération du Conseil Municipal de Metz le 16 décembre 2010.



Au cœur du quartier des Îles



Les modalités de la concertation publique

Les modalités de la concertation publique ont été définies par Délibération du Conseil Municipal le 16 décembre 2010, conformément à l'article L. 300-2 du Code de l'Urbanisme.

Cette concertation prévoit, outre les mesures de publicité obligatoires dans la presse locale, l'affichage en mairie de la Délibération pendant toute la durée des études nécessaires et la publication d'un article dans «Metz Magazine».

Elle prévoit également l'organisation d'une réunion publique de concertation préalable accompagnée de panneaux d'expositions afin d'établir un dialogue avec la population sur le projet de révision simplifiée. Cette réunion sera l'occasion pour les habitants d'exprimer leurs interrogations et suggestions.

Cette exposition sera par la suite consultable à la Médiathèque du Pontiffroy à partir du 13 avril 2011 pendant une durée d'un mois à compter de cette date.

La municipalité se réserve enfin la possibilité de compléter les modalités de cette concertation publique par tout autre moyen facilitant sa bonne réalisation.

Une approche structurée et pluridimensionnelle pour répondre aux enjeux du site

Une démarche structurée par

**LA DIMENSION URBAINE**

Sur ce site se superpose un patrimoine militaire et un patrimoine industriel.

Ils participent à la définition de la physionomie urbaine dont ils constituent différentes couches de la stratification historique.

**LA DIMENSION PATRIMONIALE**

Les bâtiments sont porteurs de mémoire sociale et témoignent de savoir faire technique. La qualité de leur construction les a rendus pérennes sur plus d'un siècle.

Cette qualité exprime la pérennité de l'entreprise et sa valeur patrimoniale.

La notion de patrimoine recouvre des éléments matériels et immatériels.

**LA DIMENSION ENVIRONNEMENTALE**

La requalification de ce site s'inscrit dans une démarche HQE de préservation des trois ressources fondamentales :

**L'ESPACE**

Préserver l'espace naturel en limitant l'expansion urbaine.

**LA MATIÈRE**

Le recyclage des bâtiments = une moindre consommation de matériaux d'extraction minérale.

**L'ÉNERGIE**

Ces bâtiments sont performants : inertie, éclairage naturel, des caractéristiques HQE avant la définition du terme.



La dimension patrimoniale...

Les principales composantes bâties du site

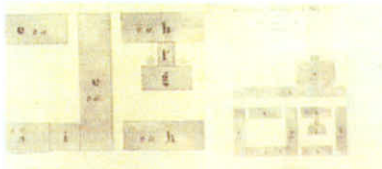
Superposition sur un même site d'un patrimoine militaire et d'un patrimoine industriel.



- hôtel particulier
- bâtiment manufacture
- bâtiment bureaux – restaurant – et locaux sociaux
- bâtiment manufacture
- bâtiments chaufferie « process » et transfo
- bâtiment manufacture
- bâtiment manufacture (1<sup>ère</sup> extension)
- cour couverte
- casemates militaire
- bâtiment manufacture (2<sup>e</sup> extension 1960)
- pavillons logements de fonction construits sur le toit de la casemate

Les bâtiments A, E, D, E, H, K correspondent à la partie la plus ancienne de la manufacture qui a connu deux extensions principales, le bâtiment L et le bâtiment U.

Comprendre l'histoire et l'évolution du site pour mieux assurer la cohérence de sa requalification



Les proportions de la grande cour centrale, et le pignon sur cour du bâtiment E (photo à droite), permettaient de supposer que la composition d'ensemble du site avait été modifiée. Cette hypothèse est confirmée par le plan ci-contre (à gauche) qui doit pouvoir être daté de 1930. Il semble que la démolition partielle du bâtiment E ait été réalisée dans les années 1945, 1946 pour permettre la construction du bâtiment de la chaufferie.

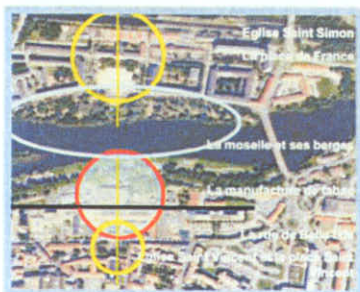
Démolition dans les années 1945-1946 pour création de la chaufferie



La dimension urbaine...

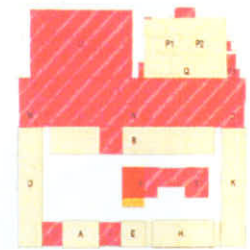
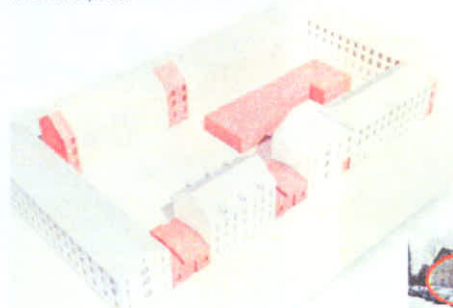
Sur ce site se superpose un patrimoine militaire et un patrimoine industriel.

Ils participent à la définition de la physionomie urbaine dont ils constituent différentes couches de la stratification historique.



Ouverture sur le quartier

Le changement d'usage s'accompagne d'une dédensification de la recherche de nouvelles connexions avec les mitoyennetés pour assurer l'ouverture du site sur le quartier.



**Le propriétaire, Imperial Tobacco, et l'opérateur retenu, Bouygues Immobilier**

La manufacture des Tabacs de Metz a fermé ses portes fin 2009 avec un départ de l'ensemble des outils de production en juin 2010.

Le propriétaire Imperial Tobacco a lancé, à l'automne 2009, la commercialisation du site. La consultation de promoteurs a abouti à la sélection, en mai 2010, de Bouygues Immobilier pour y réaliser un programme immobilier de grande qualité.

Dès l'automne 2009, Bouygues Immobilier a rencontré, à de nombreuses reprises, les services de la ville de Metz, l'Architecte des Bâtiments de France et le Service Régional d'Archéologie Préventive ainsi que la Mission METTIS. Cette méthode de conception partagée, en amont de la sélection d'un opérateur par un propriétaire privé, est une véritable novation.

**Le choix de la maîtrise d'œuvre pour relever les défis du site**

Pour répondre à la problématique technique de la réhabilitation, Bouygues Immobilier a fait appel à l'agence AXIS basée à TROYES, spécialiste de la réhabilitation de sites industriels.

La conception de la partie neuve a été confiée à l'agence DENU et PARADON de Strasbourg, expérimentée dans le traitement des sujets d'importance urbaine.

**Un projet urbain ambitieux alliant bâtis conservés et constructions neuves**

Le terrain est exceptionnellement bien situé au cœur du centre ville de METZ, entre les berges de la Moselle qui le bordent et la cathédrale St Etienne, dans le quartier Belle-Isle. Il s'agit d'une ancienne manufacture de tabac, datant de la 2<sup>e</sup> moitié du XIX<sup>e</sup> siècle, implantée sur un terrain de 25 116 m<sup>2</sup> permettant de développer une opération immobilière multi-activités.

La requalification du site de la manufacture des tabacs permettra de conserver près de 16 000 m<sup>2</sup> de surface bâtie tout en assurant une reconversion des usages pour les bâtiments le permettant. Une ouverture vers la Moselle sera créée grâce à la déconstruction d'éléments limités et la place Saint-Vincent (photo en haut à droite) se verra prolongée vers la cour d'honneur de la Manufacture.

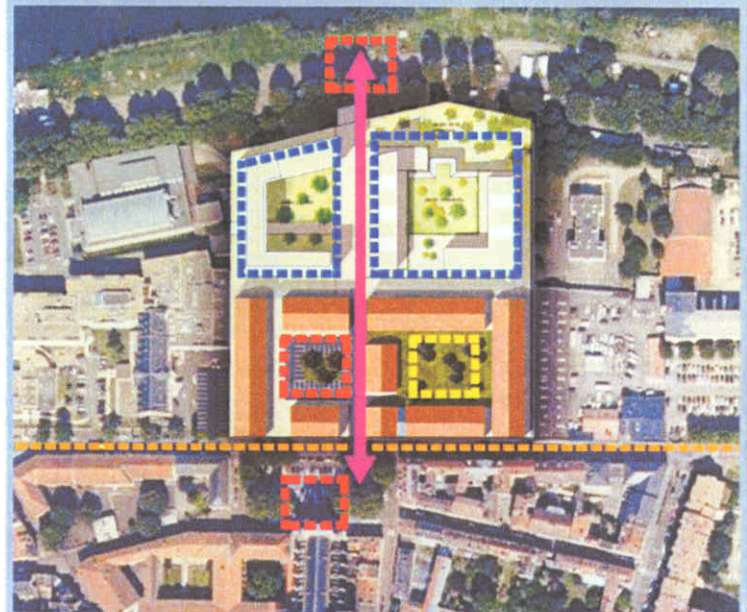
**Le respect du patrimoine historique**

Le projet a été conçu afin de retrouver la physionomie historique de la manufacture des tabacs décomposée en deux cours et de mettre en valeur l'hôtel particulier grâce à la pose des porches l'entourant (photo ci-dessous).

Par ailleurs, les vestiges défensifs présents sur site (laboratoire de guerre, chambres de tir) seront conservés.

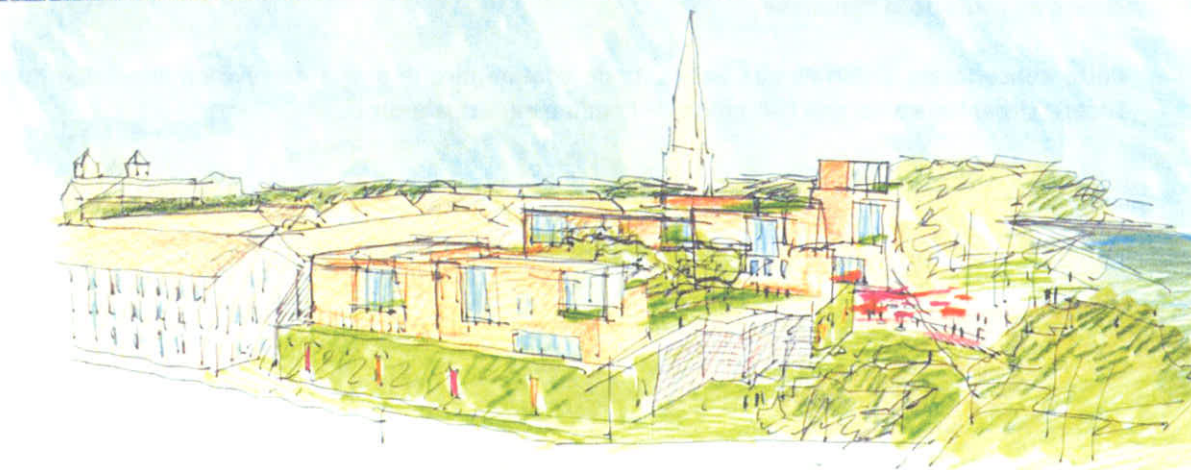


Exploiter Urbanisme

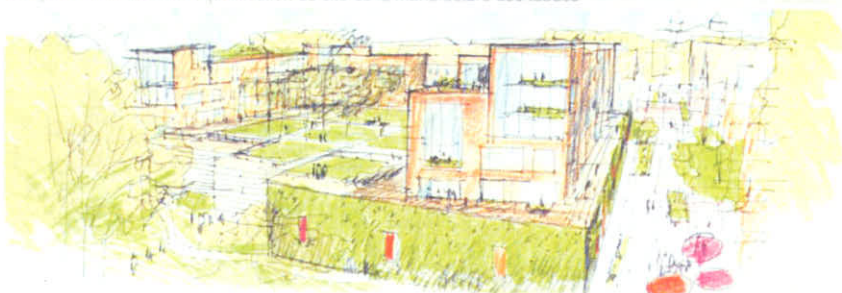


- Mail piétonnier - Mise en relation des berges de la Moselle et de la place Saint-Vincent
- Zone de construction neuve
- Espace public - Prolongement du parvis de l'église Saint-Vincent
- Jardin suspendu sur parking
- Future ligne de transport en commun en site propre METTIS

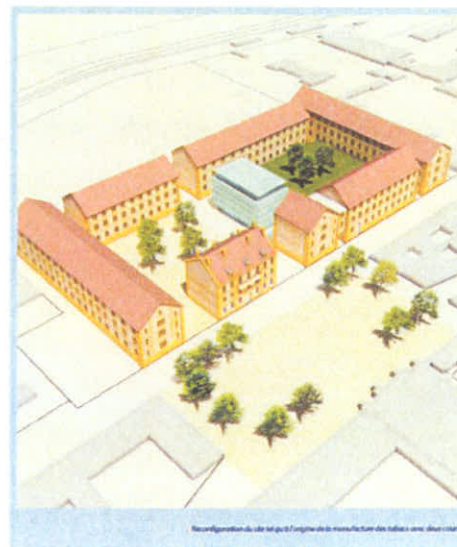
Le projet en images : L'ouverture du site sur son quartier



Croquis d'ambiance de requalification du site de la manufacture des tabacs



L'ouverture du quartier vers les berges de la Moselle



Requalification du site tel qu'il s'inscrit dans l'ensemble de la manufacture des tabacs et ses abords

4) Bilan global de la concertation publique.

Les modalités de concertation définies par la délibération de prescription du PLU ont été mises en œuvre au cours de la démarche.

Cette concertation a permis aux habitants de comprendre le projet de révision simplifiée du Plan Local d'Urbanisme ainsi que l'ambition de l'équipe municipale sur ce site.