Modification n°11
du Plan Local d'Urbanisme de Metz



NOTICE DE PRESENTATION

Septembre 2026

Table des matières

Introduction **3**
Présentation du territoire 3
1.1. Historique du PLU **6**
1.2. Objectif de la modification **7**
1.3. Etapes de la procédure **7**
Justification de la procédure de modification **9**
Les évolutions apportées au PLU **10**
Présentation du projet de reconversion de l'ancienne caserne Ranconval **11**
Modification du règlement graphique 30
Modification du règlement écrit et ses annexes 33
1.4. Evolutions du rapport de présentation **50**
Incidences sur l'environnement des évolutions apportées au PLU et mesures à mettre en œuvre **53**

Introduction

Présentation du territoire

La commune de Metz appartient au territoire de l'Euro-Métropole de Metz (dans le département de la Moselle et dans la région Grand Est) qui fait partie des 22 établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) qui sont reconnus et régis par le statut de métropole. Elles composent le visage actuel de la France.

L'Euro-Métropole de Metz est compétente en matière de « Plan Local d'Urbanisme, document en tenant lieu ou carte communale ».

La ville de Metz compte 121 695 habitants en 2022 (RP INSEE) sur un territoire de 41,8 km². Sa population a augmenté de + 3 805 habitants entre 2016 et 2022 et ne cesse d'augmenter comme en témoigne les données de population au 1er janvier 2023 (122 572 soit + 877 par rapport à 2022).

Metz, 3ème ville du Grand Est, connaît la seconde plus forte progression démographique de la Région avec +3,2 % parmi les villes de plus de 50 000 habitants, derrière Strasbourg.

Son territoire est couvert par le Schéma de Cohérence Territoriale de l'Agglomération Messine (SCoTAM) dont la dernière modification a été approuvée le 7 décembre 2023 (intégration du document d'aménagement artisanal et commercial ou DAAC). Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires (SRADDET) de la région Grand Est a été modifié et approuvé le 19 décembre 2025 pour tenir compte de la loi climat et résilience.

La ville de Metz constitue un territoire structurant notamment pour le nord lorrain et jouit d'une position géographique privilégiée, au croisement d'infrastructures de transports qualitatives, à proximité de la Belgique, de l'Allemagne et du Luxembourg, capitale européenne et centre économique majeur de la Grande Région transfrontalière.

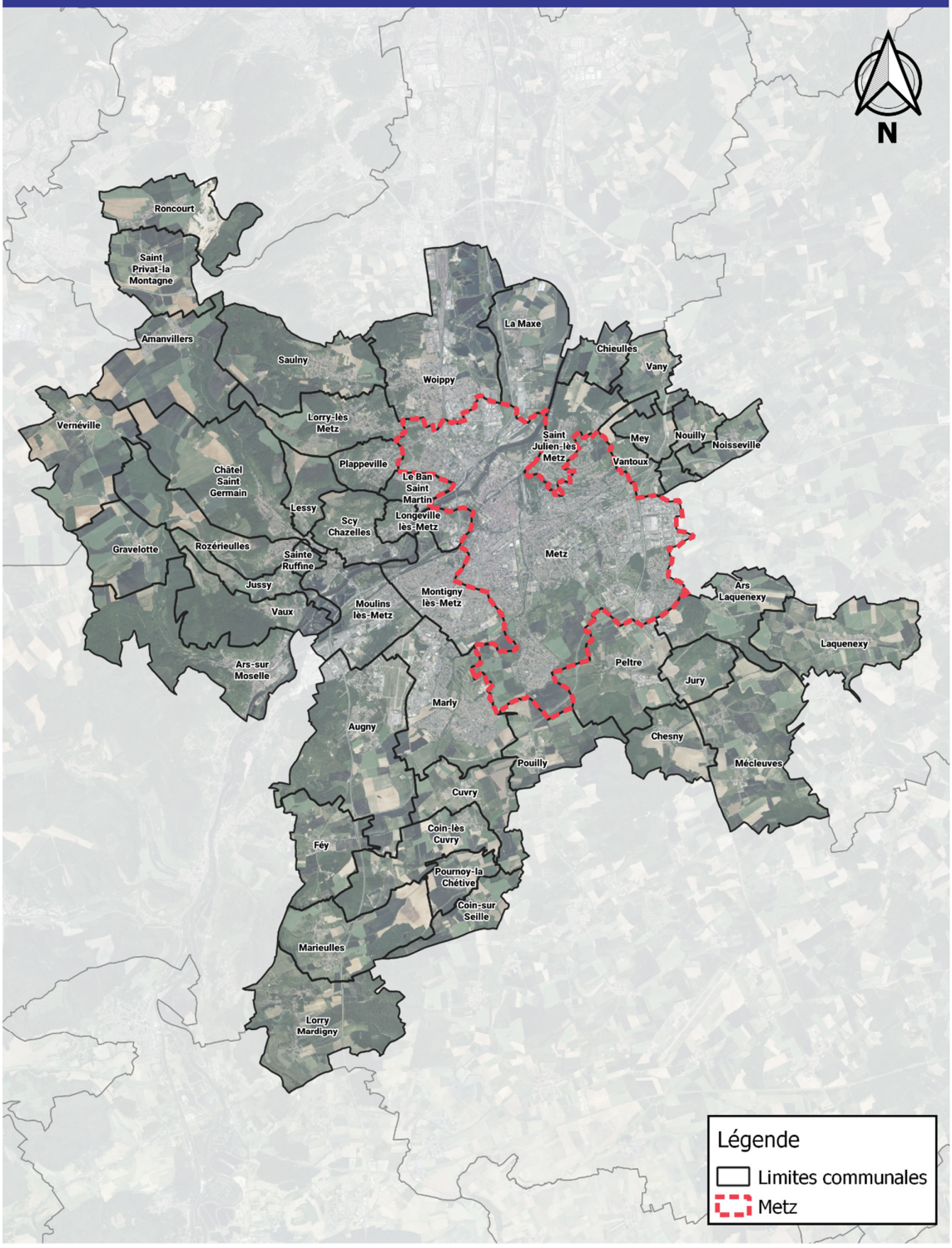
Metz est particulièrement perçu comme une ville « nature » qui compte plus de 1 000 hectares (ha) d'espaces naturels et agricoles : boisements, vergers, prairies, cours d'eau, plans d'eau, zones humides. D'autres espaces de nature plus ordinaires, et majoritaires en milieu urbain, comme les parcs, les alignements d'arbres, les squares, ou encore les jardins publics et privés, sont considérés comme des « espaces à caractère naturel » (environ 1 500 ha à Metz) qui forment des espaces relais, appelés corridors écologiques, entre les grands réservoirs de biodiversité.

Le paysage naturel fait donc partie intégrante de l'identité du territoire messin, ce qui en fait une ressource à préserver mais également à valoriser.

La commune de Metz est couverte par le plan de prévention des risques inondations (PPRi) Vallée de la Moselle, approuvé en 2005. Plusieurs périmètres de servitudes (site pollué, ICPE, captage eau potable notamment) sont présents sur le territoire et encadrent les possibilités d'aménagement. D'un point de vue patrimonial, le centre-ville de Metz est protégé par un Site Patrimoniale Remarquable (SPR), associé à un PSMV (plan de sauvegarde et de mise en valeur). 3 sites classés, 2 sites inscrits, 2 monuments historiques et 6 périmètres délimités des abords (PDA) sont présents sur le ban communal.

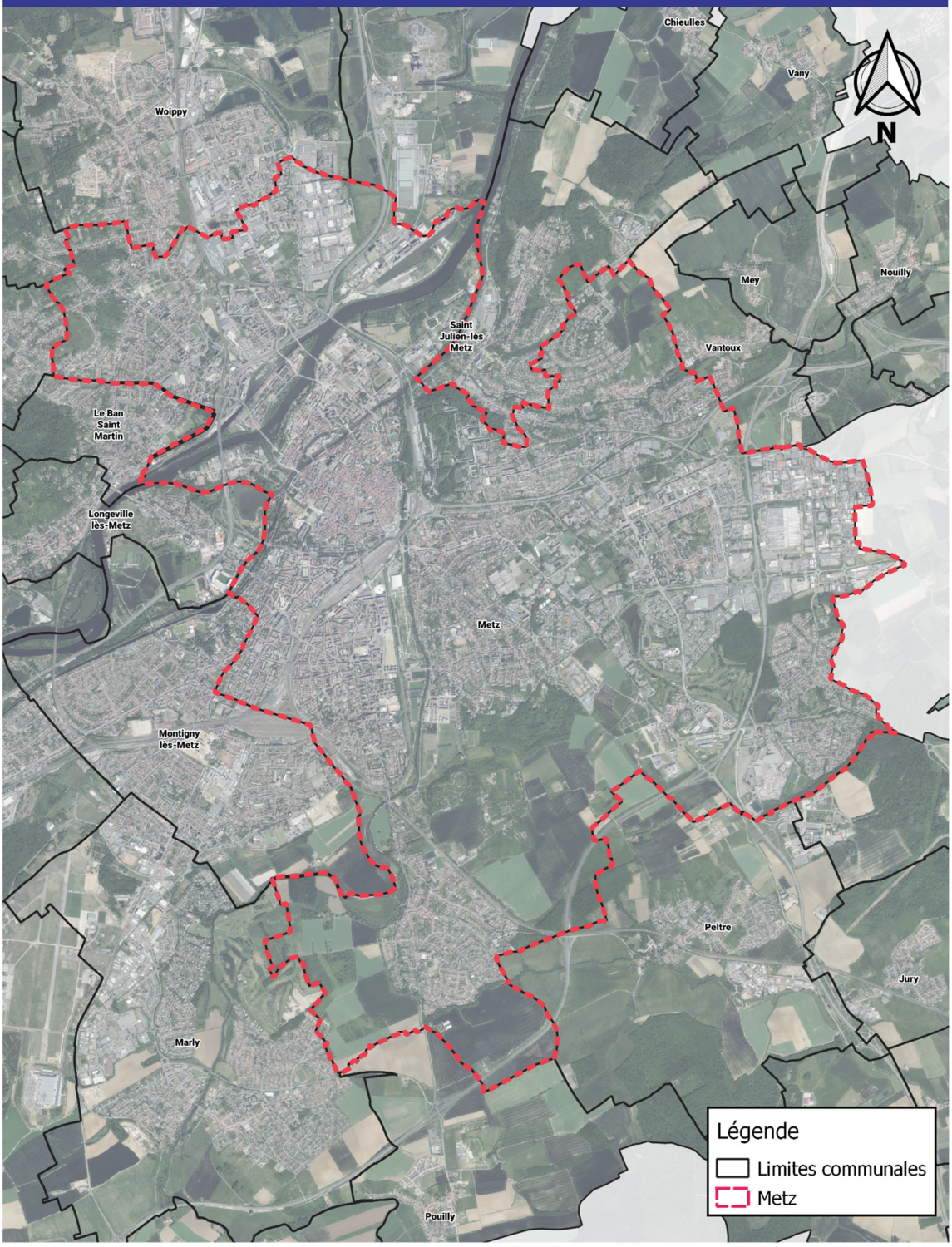
D'un point de vue de la biodiversité, un inventaire des zones humides a été réalisé sur la totalité du territoire de la Métropole. Le SCOT identifie deux cœurs de nature et des continuités écologiques représentées notamment par la Moselle et la Seille. 3 ZNIEFF de type 1 et 1 ZNIEFF de type 2 couvre une partie du territoire messin.

Situation de la commune de Metz dans l'Eurométropole



Source : Eurométropole de Metz (service SDT)
Carte réalisée sous Qgis le 12/01/2026

Zoom sur la commune de Metz



Source : Eurométropole de Metz (service SDT)
Carte réalisée sous Qgis le 12/01/2026

1.1. Historique du PLU

La commune de Metz a approuvé la révision générale de son POS en PLU par Délibération du Conseil Municipal en date du 18 décembre 2008. Depuis, plusieurs autres procédures d'adaptation du document ont été menées (modifications, modifications simplifiées, révision allégée…).

Approbation initiale du PLUDCM	DCM	18/12/2008
Modification simplifiée n°1	DCM	24/09/2009
Modification n°1	DCM	26/11/2009
Mise à jour n°1	AM	21/04/2010
Modification n°2	DCM	29/04/2010
Mise en compatibilité n°1	AP	17/05/2010
Modification n°3	DCM	28/10/2010
Mise à jour n°2	AM	20/01/2011
Mise à jour n°3	AM	10/03/2011
Modification n°4	DCM	30/06/2011
Révision simplifiée n°1	DCM	27/10/2011
Révision simplifiée n°3	DCM	27/10/2011
Modification simplifiée n°2	DCM	26/04/2012
Modification n°5	DCM	05/07/2012
Mise en compatibilité n°2	AP	29/11/2012
Modification n°6	DCM	26/09/2013
Modification n°7	DCM	29/09/2016
Modification simplifiée n°3	DCM	19/12/2016
Modification n°8	DCM	06/07/2017
Mise à jour n°4	AM	01/09/2017
Modification n°9	DBM	05/02/2018
Modification simplifiée n°4	DBM	15/10/2018
Mise à jour n°5	AM	11/12/2108
Modification n°10	AM	10/02/2020
Modification simplifiée n°5	DBM	31/05/2021
Mise à jour n°8	AM	13/01/2022
Modification simplifiée n°6	DBM	21/02/2022
Modification simplifiée n°7	En cours	En cours
Déclaration de projet n°1	En cours	En cours

Les deux dernières procédures engagées sont :

- La procédure de modification simplifiée (MS) n°7 (arrêté n°52/2025)
- La procédure de déclaration de projet (DP) n°1 emportant mise en compatibilité du document d'urbanisme pour le projet de diversification de l'habitat dans le quartier de Bellecroix.

Ces deux procédures ont fait l'objet d'un avis conforme de la MRAE en date du 05/05/2026 pour la MS7 (014626/KK AC PLU) et en date du 23/04/2026 pour la DP1 (014435/KK AC PLU) de non-soumission à évaluation environnementale.

A noter que le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de l'Euro-Métropole de Metz a été approuvé par délibération du Conseil Métropolitain en date du 03 juin 2024, et est entré en vigueur le 10 juin 2024. Puis, par décision du Tribunal Administratif de Strasbourg, le PLUi de l'Euro-Métropole de Metz a été annulé en date du 24 juillet 2025, remettant ainsi en vigueur les PLU communaux.

1.2. Objectif de la modification

La modification n°11 du PLU vise à faire évoluer le règlement graphique et écrit de l'ancienne caserne des Pompiers dite « Ranconval », située boulevard André Maginot.

Ces évolutions concernent les pièces suivantes :

- le règlement graphique (plans de zonage) ;
- le règlement écrit ;
- le rapport de présentation.

1.3. Etapes de la procédure

Cette procédure relève de la nouvelle loi n°2025-1129 du 26 novembre 2025 de simplification du droit de l'urbanisme et du logement applicable depuis le 26 mai 2026.

Ainsi, en application des articles modifiés L.153-36 à L.153-44 du Code de l'Urbanisme, les étapes de la présente procédure de modification sont les suivantes :

- Arrêté PT n°03/2026 du Président de l'Euro-Métropole de Metz en date du 11 septembre 2026 engageant la procédure de modification n°11 du PLU de Metz ;
- Saisine de la MRAe en septembre 2026 pour une demande d'avis conforme sur l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale ;
- Notification du projet de modification n°11 du PLU de Metz aux personnes publiques associées (PPA) prévues par le code de l'urbanisme (L.132-7 et L.132-9) avant la PPVE ;
- Notification du projet de modification n°11 du PLU de Metz à la personne publique ayant créé la ZAC*, pour avis (L.153-39 du code de l'urbanisme) ;
- Décision du Président de la Métropole en date du XXX définissant les modalités de participation du public par voie électronique (PPVE) ;
- Recueil des avis exprimés par les PPA qui sont annexés au dossier de PPVE ;
- *(En fonction de l'avis de la MRAe)* Délibération du Bureau de l'Euro-Métropole de Metz en date du XXXX 2026 portant sur la décision motivée de non-réalisation d'une évaluation environnementale ;

- Publication de l'avis de la PPVE, au minimum 15 jours avant son démarrage, en ligne et dans deux journaux diffusés dans le Département et affichage de l'avis 15 jours avant la mise à disposition au siège de l'Euro-Métropole de Metz et en mairie de Metz. L'avis précise :
    - L'objet de la modification,
    - Les coordonnées des autorités compétentes pour prendre la décision, celles auprès desquelles peuvent être obtenus des renseignements pertinents, celles auxquelles des observations ou questions peuvent être adressées ainsi que des précisions sur les conditions dans lesquelles elles peuvent être émises,
    - La ou les décisions pouvant être adoptées au terme de la participation et des autorités compétentes pour statuer,
    - Une indication de la date à laquelle et du lieu où les renseignements pertinents seront mis à la disposition du public et des conditions de cette mise à disposition,
    - L'adresse du site internet sur lequel le dossier peut être consulté ;
- Mise à disposition du public du dossier de modification n°11 du PLU au siège de l'Euro-Métropole de Metz et en mairie de Metz pendant 1 mois ainsi que sur le site internet de la Métropole, de la Ville de Metz et sur un registre numérique ;
- Bilan de la PPVE avec prise en compte et modification éventuelle du projet pour tenir compte des avis du public et/ou des personnes publiques associées (PPA) ;
- Approbation de la modification n°11 du PLU de Metz par délibération du Bureau de l'Euro-Métropole de Metz ;
- Mesures de publicité de la délibération approuvant la modification n°11 du PLU : affichage à la Maison de la Métropole et en mairie de Metz pendant un mois, publication d'un avis dans un journal local et mise en ligne sur le Géoportail de l'Urbanisme (GPU).

* *Lorsque le projet de modification a pour objet ou pour effet de modifier les règles d'urbanisme applicables à l'intérieur d'un périmètre de zone d'aménagement concerté (ZAC) créée à l'initiative d'une personne publique autre que l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune, l'avis de cette personne publique est requis préalablement à l'approbation du plan local d'urbanisme modifié.*

Lorsque la zone d'aménagement concerté a été créée à l'initiative d'un établissement public de coopération intercommunale, cette approbation ne peut intervenir qu'après avis favorable de cet établissement public.

Justification de la procédure de modification

Cette procédure relève de la nouvelle loi n°2025-1129 du 26 novembre 2025 de simplification du droit de l'urbanisme et du logement applicable depuis le 26 mai 2026 qui modifie le Code de l'urbanisme.

En vertu de l'article L.153-31 du Code l'urbanisme, la procédure de modification est utilisée lorsque les modifications ne relèvent pas de la procédure de révision, c'est-à-dire qu'elles ne doivent pas **changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables (PADD).**

Il est à noter que, dans certains cas particuliers, même si les orientations du PADD sont modifiées, c'est une procédure de modification du PLU qui est engagée, et non une révision. Pour cela, les changements des orientations du PADD doivent :

- soit soutenir le développement de la production d'énergie renouvelable (au sens de l'article L.211-2 du Code de l'énergie), la production d'hydrogène renouvelable ou bas-carbone (au sens de l'article L.811-1 du Code de l'énergie), le stockage d'électricité, ou identifier des zones d'accélération pour l'implantation d'installations terrestres de production d'énergies renouvelables (mentionnées à l'article L.141-5-3 du Code de l'énergie) ;
- soit délimiter, en application de l'article L.151-14-1 du Code de l'urbanisme, les secteurs dans lesquels les constructions nouvelles de logements ou les logements issus de la transformation de bâtiments à destination autre que d'habitation sont à usage exclusif de résidence principale (au sens de l'article 2 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986) ;
- soit délimiter les zones exposées au recul du trait de côte (ce qui ne concerne pas notre département).

Les changements apportés à travers ce projet de modification du PLU entrent dans le champ d'application précédemment cité, à savoir qu'ils ne changent pas les orientations définies par le PADD.

De ce fait, le PLU de Metz peut faire l'objet d'une procédure de modification telle que définie par le Code de l'Urbanisme.

Les évolutions apportées au PLU

Objectifs

Les points de modification ont pour objectif de permettre **la reconversion de l'ancienne caserne des pompiers dite « Ranconval » à Metz.**

Les modifications consistent à adapter le zonage du PLU et le règlement écrit afin de permettre la réhabilitation et le renouvellement urbain de cette friche urbaine en un programme mixte de logements, d'équipements publics, de services et d'activités et/ou tertiaire.

Cette opération fait partie des grandes opérations de renouvellement urbain engagées par la Ville de Metz depuis quelques années, à l'instar du quartier de l'Amphithéâtre, de la caserne Desvallières, de l'ancienne manufacture des Tabacs ou encore de l'ilot Bon Secours.

Les évolutions apportées aux règlements écrit et graphique répondent aux objectifs d'une modification, à savoir **qu'elles ne changent pas les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables (PADD).**

Le PLUi de la Métropole, approuvé en juin 2024 puis annulé en juillet 2025, prévoyait la reconversion de ce site majeur.

Présentation du projet de reconversion de l'ancienne caserne Ranconval

L'objet et la justification de l'opération

Le Site de la Caserne Ranconval, construite par l'architecte Georges-Henri Pingusson, était occupé depuis les années 1970 par une caserne de pompiers et ses programmes attenants. Son accès est fermé au public. Depuis 2023, dans le cadre d'une réorganisation de la couverture de ses équipes, le SDIS 57 (Centre d'Intervention et de Secours des Sapeurs-Pompiers de Metz) libère progressivement ce site pour s'installer dans deux autres casernes du territoire messin. Le site de la Caserne Ranconval est aujourd'hui entièrement libéré.

La libération de la Caserne a conduit l'Euro-Métropole de Metz, la Ville de Metz et la SAREMM à engager une réflexion sur le devenir du site, autrefois propriété de l'Euro-Métropole de Metz et de la Ville et désormais propriété de la SAREMM. Situé à proximité directe du centre-ville historique (quartier Outre-Seille) et bénéficiant d'un cadre paysager de qualité avec notamment la proximité directe de la Seille qui s'écoule du sud au nord sur la frange ouest du périmètre de la caserne, ce site offre une opportunité de reconversion globale exceptionnelle en cœur de ville.

Des premières études ont été menées par la SAREMM (Société d'Aménagement et de Renouvellement de l'Euro-Métropole de Metz) dans le cadre de deux mandats d'études préalables successifs, confiés dans un premier temps par l'Euro-Métropole de Metz puis par la Ville de Metz, afin d'établir un premier état des lieux du site et des bâtiments et de définir les grandes lignes programmatiques et d'aménagement du projet de reconversion.

Au regard des enjeux communs identifiés sur les secteurs de l'Amphithéâtre et de Ranconval en matière d'aménagement urbain, de développement économique, d'environnement et de mobilités, il a été décidé de faire évoluer la ZAC du Quartier de l'Amphithéâtre vers une ZAC multisites, permettant à terme d'y intégrer le secteur de Ranconval.



Figure 1 : vue sur la caserne Ranconval _ Source CBA, 2024

L'intégration de la caserne Ranconval dans la ZAC du quartier de l'Amphithéâtre

Ce site, qui s'étend sur superficie d'environ 3 ha, va être intégré dans la ZAC multisites du quartier de l'Amphithéâtre (suite à la modification du dossier de création et de réalisation de la ZAC). Une concertation préalable à la modification des dossiers de création et de réalisation de la ZAC du quartier de l'Amphithéâtre a été réalisée en 2023. L'Euro-Métropole de Metz a approuvé le bilan de la concertation le 03 juin 2024.

En parallèle, le dossier d'étude d'impact de la ZAC a été mis à jour (plusieurs études complémentaires ont été réalisées), et a fait l'objet d'un avis de la MRAe le 15 décembre 2025 (avis n°007083/A P) qui a donné un avis positif et a formulé des recommandations précises sur plusieurs points (justification des besoins en logements, gestion des eaux, risques, biodiversité, climat, mobilités, etc.), auxquelles des réponses ont été apportées par la Métropole le 09 mars 2026.

Cet avis et ce mémoire en réponse seront joints à la procédure de Participation Par Voie Electronique (PPVE) qui s'est tenue du 03 août au 21 septembre 2026, dans le cadre de la procédure de ZAC.

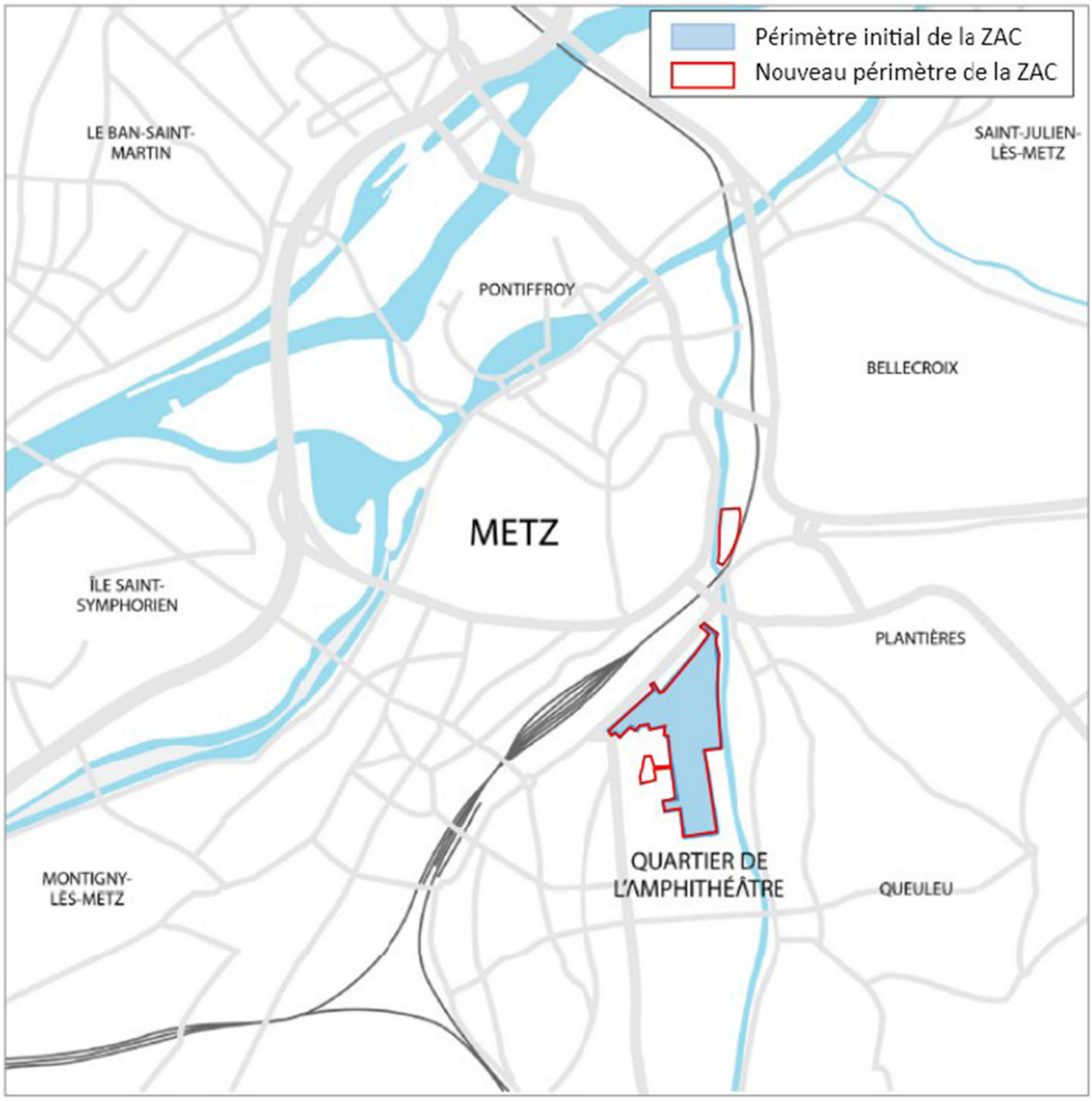


Figure 2 : périmètre de la ZAC multisites du quartier de l'Amphithéâtre _ Source CBA, 2025

Le site dans son environnement

Le site de la Caserne Ranconval présente une superficie de 30 247 m². Il se situe à l'est du centre-ville ancien de Metz en vis-à-vis du quartier Outre-Seille. La parcelle est pincée entre la voie ferrée (ligne Metz-Luxembourg) à l'est, en léger surplomb, et la Seille à l'ouest, encaissée et bordée d'une végétation dense.

On y accède en deux points : l'entrée nord, sur la rue Henry de Ranconval, située juste en face de la Porte des Allemands, site historique remarquable de la Ville de Metz. La rue Henry de Ranconval assure la jonction entre les boulevards Maginot, Paixhans et de Trèves. Elle constitue ainsi un axe stratégique notamment pour les flux sortant du centre-ville pour rejoindre l'est du département et la voie rapide.

L'entrée au sud se fait via un pont sur la Seille, qui permet de repiquer sur le Boulevard André Maginot à proximité de la Place Mazelle.

La Porte des Allemands, située à une cinquantaine de mètres de l'accès nord de la parcelle Ranconval, ancienne porte de la ville fortifiée de Metz, constitue aujourd'hui le plus important vestige des remparts médiévaux messins. Si elle constitue un point fort attractif du voisinage du site, elle implique une attention particulière dans l'expression que pourront avoir les nouvelles constructions du site Ranconval en co-visibilité avec ce site historique majeur, classé monument historique.

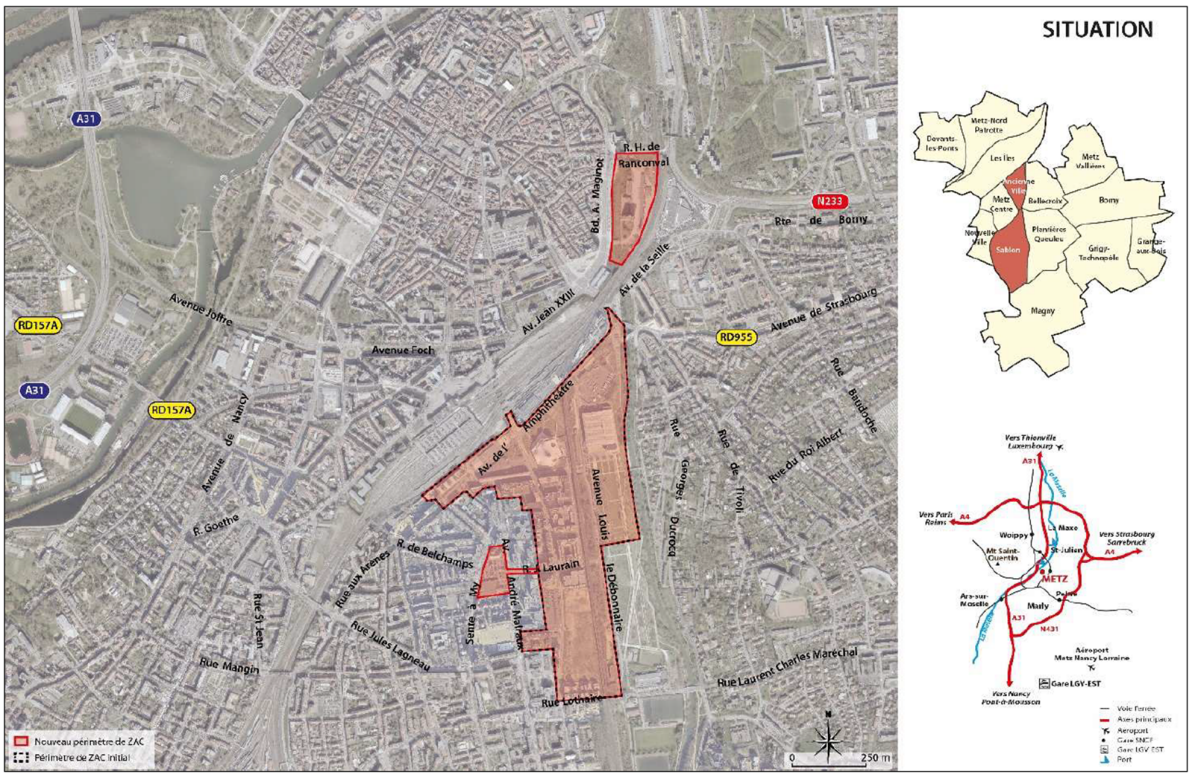


Figure 3 : carte de situation de la ZAC Amphithéâtre – Quartier Amphithéâtre et quartier Ranconval (périmètre rouge le plus au nord) _ Source IRIS Conseil – Etude d'impact 2025

A l'ouest du site, au-delà de la Seille et du boulevard André Maginot, le quartier Outre-Seille, quartier historique de la ville de Metz, conserve son caractère dense et médiéval. Il s'agissait autrefois d'une grande île formée par la Seille se divisant à cet endroit en deux bras. Le quartier, qui a longtemps tenu lieu de foyer de l'artisanat messin est constitué de constructions mitoyennes de 3 à 4 niveaux qui s'agglomèrent entre des ruelles étroites et sinueuses. Au-delà du quartier outre- Seille est situé le cœur historique et commerçant de Metz. La Cathédrale Saint-Etienne se situe à 800 m environ du site Ranconval.

Depuis l'extrême sud du site, en longeant la rue Vauban, on atteint la gare, située à 800 m. En empruntant le passage de Plantières, tunnel aménagé sous les voies ferrées, on accède à l'extrémité nord du Parc de la Seille, où se situe notamment, à 600 m environ, la gare routière et les Arènes de Metz.

Au-delà des voies ferrées à l'est du site Ranconval, s'étend une imposante emprise triangulaire, ancienne plateforme d'embranchements ferroviaires sur laquelle est installé un concessionnaire automobile. Ce dernier constitue un objet de rupture urbaine tant par sa fonction que par son architecture. Au nord de cette parcelle, au-delà de la N233, se situe le Quartier de Bellecroix qui fait l'objet d'un projet de renouvellement urbain (NPNRU), en surplomb et accessible par une passerelle piétonne située à moins de 200 m de l'entrée nord de la parcelle Ranconval.

Au nord du site, enfin, au-delà de la rue Henry de Ranconval, s'étend une parcelle actuellement propriété de Orange. Puis une forêt urbaine ouverte au public en été et dédiée aux loisirs, dont l'accès se fait via l'accès piéton à la porte des Allemands (site des Frigos).

La localisation de l'ancienne caserne, aux portes du centre-ville, proche de la gare, des grands équipements, accessible par les grands axes majeurs de la Ville, en fait un site stratégique pour le territoire.

Etat du site actuel

Le site accueille aujourd'hui une composition architecturale spécifique et particulière. La Caserne a, en effet été conçue par Georges-Henri Pingusson, figure de l'architecture moderne.

Le site se compose aujourd'hui des bâtiments suivants :



Figure 4 : localisation des bâtiments existants _ Source Ateliers2/3/4 – OTE – OTELIO – EXPUR - 2025

La tour de séchage :

La tour de séchage était utilisée à l'origine pour sécher les tuyaux d'intervention des pompiers. L'espace intérieur est atypique, puisqu'il présente un vide toute hauteur, avec d'étroites coursives intermédiaires mais aucun palier.



Figure 5 : la tour de séchage _ Source Ateliers2/3/4 – OTE – OTELIO – EXPUR - 2025

La géométrie effilée de la tour de séchage, en fait un point de repère, en entrée de ville. Le souhait de la SAREMM, de l'Euro-Métropole de Metz et la ville de Metz, partagé par l'Architecte des Bâtiments de France est de conserver et valoriser ce bâtiment.

Les Bâtiments techniques (garages) :

Les bâtiments techniques sont organisés de part et d'autre de la grande cour d'évolution centrale : un bâtiment à l'est de 180 m environ et un à l'ouest d'environ 70 m de long. Le rez-de-chaussée est ouvert de garages sur toute la longueur de la cour et permettait les manœuvres des véhicules d'intervention. A l'étage, étaient organisés les locaux de vie des pompiers en service : dortoirs et pièces de vie.

Le souhait de la SAREMM, de l'Euro-Métropole de Metz et de la ville de Metz, partagé par l'architecte des bâtiments de France est de conserver et valoriser une partie du bâtiment technique à l'est, qui compose, articulé avec la verticalité de la tour de séchage, un élément fondamental de la figure architecturale de Pingusson.



Figure 6 : les garages _ Source Ateliers2/3/4 – OTE – OTELIO – EXPUR - 2025

L'atelier

L'atelier est une excroissance du bâtiment technique du côté des voies ferrées. Il est constitué de 6 portiques en béton armé d'une portée de 26m environ. Ces portiques libèrent le volume de l'atelier de tout élément porteur intermédiaire. Cet atelier n'est pas évident à intégrer dans un projet global de requalification, compte tenu notamment du principe structurel minimaliste qu'il développe. Il est techniquement très compliqué de venir s'y accrocher ou s'y superposer. Le conserver nécessite de conserver le bâtiment tel quel et d'observer un certain recul pour toute construction neuve attenante. Pour ces raisons, la démolition de ce bâtiment est envisagée.



Figure 7 : l'atelier_ Source Ateliers2/3/4 – OTE – OTELIO – EXPUR - 2025

La tour OPH :

La tour OPH faisait partie du projet d'origine de Pingusson. Elle permettait de loger les pompiers (en dehors de leur service) et leur famille. Haute de 14 niveaux, elle est très visible et reconnaissable depuis l'extérieur du site et constitue le pendant, plus massif de la tour de séchage. D'une géométrie, à première vue massive, la tour présente une certaine finesse dans sa conception.

Le souhait de l'Euro-Métropole de Metz et de la ville de Metz, partagé par l'architecte des bâtiments de France est de conserver et valoriser la tour OPH.



Figure 8 : la tour OPH _ Source Ateliers2/3/4 – OTE – OTELIO – EXPUR - 2025

L'immeuble de logements :

Cet immeuble de logement de 4 niveaux et 1 niveau de garage semi-enterré était à l'origine dédié à de l'hébergement temporaire. Il présente un intérêt architectural moins important que le bâtiment OPH mais présente une accroche intéressante à la topographie du site : à cheval sur deux niveaux de référence. Ce bâtiment sera démoli dans le cadre du projet d'aménagement.



Figure 9 : l'immeuble de logement _ Source Ateliers2/3/4 – OTE – OTELIO – EXPUR - 2025

Le bâtiment administratif

Le bâtiment administratif est un bâtiment « porche » implanté à l'entrée nord du site. Il est constitué d'un niveau technique qui s'enfonce dans la topographie du terrain et de deux niveaux de bureaux. Il présent un intérêt architectural moindre. S'il génère un portail sécurisé pour la caserne, il a aussi tendance à contribuer à l'isolement de la parcelle, dans le sens où il génère un écran visuel important depuis la rue Ranconval. Ce bâtiment est amené à être démoli dans le cadre du projet d'aménagement.



Figure 10 : le bâtiment administratif _ Source Ateliers2/3/4 – OTE – OTELIO – EXPUR - 2025

Le gymnase.

Le gymnase était jusqu'à présent réservé à l'usage du SDIS 57. Le bâtiment en structure métallique est en bon état. Il est prévu, à ce stade, qu'il soit conservé en tant qu'équipement sportif public.



Figure 11 : le gymnase _ Source Ateliers2/3/4 – OTE – OTELIO – EXPUR - 2025



Figure 12 : schéma illustrant les bâtiments à démolir/à réhabiliter _ Source IRIS Conseil - 2025

Le projet d'aménagement

- **Programme**

Le programme prévisionnel des aménagements sur le quartier de Ranconval est composé de :

- Environ 25 200 m² de surface de plancher (SDP) de logements comprenant la réhabilitation du bâtiment OPH existant (**soit environ 356 logements**).
- Environ 3 000 m² de SDP destinée à des équipements, services, activités et/ou tertiaire comprenant la conservation, réhabilitation du gymnase existant.

Soit un total prévisionnel d'environ 28 200 m² surface de plancher.

Le projet d'aménagement du quartier Ranconval sera composé d'environ 6 lots de construction et/ou réhabilitations organisés de part et d'autre d'un espace public linéaire nord-sud. Le projet des espaces publics comprendra :

- L'aménagement d'un cours central généreux et planté, qui, en plus de favoriser les usages domestiques liés aux logements, contribue à la continuité paysagère des rives de Seille. Il doit permettre une traversée piétonne ombragée et sécurisée depuis le franchissement de la Seille jusqu'à la porte des Allemands et s'inscrire dans la continuité paysagère du Parc de la Seille au sud et de la forêt urbaine des frigos au nord. Cette centralité, dont l'orientation et la géométrie rappellent la cour d'évolution de la caserne, permettra également de lier le quartier Ranconval avec la ville historique par des cadrages visuels réguliers sur la vieille ville au-delà des ripisylves de la Seille, entre les futurs bâtiments. La desserte des véhicules motorisés des lots se fera via ce cours ;

- Sur la pointe sud du site, le réaménagement du square existant et le maintien des arbres existants afin d'amplifier le rapport paysager qu'entretien le site à la Seille ;
- L'aménagement d'un parvis pour le gymnase conservé ;
- L'aménagement d'une placette en belvédère sur la Seille, ce qui permettra de valoriser ce rapport « en balcon » sur la Seille très spécifique à Ranconval et la vue sur le centre-ville en second plan. C'est depuis cette placette que pourra être envisagé l'aménagement futur d'une passerelle piétonne vers le quartier outre-Seille ;
- L'aménagement de deux zones de stationnement aérien intégré à un schéma paysager valorisant la désimperméabilisation des sols et la gestion de l'eau à ciel ouvert (cf. figure 16).

Pour la composition des lots de construction sur le site de Ranconval, l'enjeu est de tirer parti de la force de la figure architecturale de Pingusson pour générer des typologies propices à un cadre de vie durable.

Cela passe par les actions suivantes :

- Conserver une « ligne » de garages continue, travailler sur des porosités sous forme de porche, plutôt que de ruptures franches, intégrer des programmes qui acceptent et valorisent la double hauteur des garages de pompiers ;
- Organiser les bâtiments neufs en rive de Seille en peigne pour ouvrir/préserver des vues sur outre-Seille ;
- Travailler un dispositif en peigne coté SNCF pour limiter l'exposition directe aux voies ferrées ;
- Travailler principalement des typologies traversantes ;
- Instituer une hiérarchie entre les hauteurs côté rives de la Seille (plus bas) et côté SNCF (plus haut). Travailler sur une variation des hauteurs avec notamment l'implantation d'une émergence ponctuelle côte SNCF, qui rééquilibre le site vis-à-vis de la tour OPH et contribue à mieux intégrer cette dernière dans le nouveau quartier. Conserver une faible hauteur pour les éléments longitudinaux ;
- Ouvrir et marquer l'entrée nord du site : à l'entrée du site, le plot jouxtant le gymnase pourrait marquer l'entrée nord et manifester la présence d'un quartier d'habitat. La hauteur et la nature de ce plot sont à travailler en collaboration avec l'ABF. La proximité de la Porte des Allemands, implique une certaine pudeur dans le traitement de cette entrée de quartier. La suppression du bâtiment « porche » permet, en tous cas, une meilleure lisibilité du nouveau quartier depuis le pont de la rue Ranconval ;
- Travailler les typologies bâties et leurs identités architecturales : déterminer un principe commun dans le rapport au sol des bâtiments, rechercher un équilibre dans les matériaux employés, une harmonie dans les teintes.

<u>Nota</u> : les schémas de principes présentés ci-après sont issus de l'étude d'impact réalisée dans le cadre de la mise à jour du dossier de création/réalisation de la ZAC du quartier de l'Amphithéâtre. Ils peuvent être amenés à évoluer à la marge dans la suite des études. Dans tous les cas, pour chacune des opérations, le Cahier des Prescriptions Architecturales Urbaines Paysagères et Environnementales (CPAUPE) et les fiches de lots viendront préciser les règles de construction et dresser des prescriptions urbaines et architecturales, dans l'objectif d'assurer la cohérence d'ensemble et la bonne intégration des projets à l'échelle du lot et du secteur. Elles permettront de garantir la qualité de la construction et la bonne prise en compte des objectifs du projet de renouvellement urbain (avis d'un architecte conseil sur les projets portés par les opérateurs privés).

- **Principes d'implantation des bâtiments**

Le projet conserve la ligne continue de la barre de garages préservant ainsi leur trame régulière comme support de la nouvelle composition.

A l'est, trois volumes bâtis en peigne viennent s'insérer entre cette trame existante. L'épaisseur de ces volumes bâtis est pensée de manière à occuper quatre travées de garages et de favoriser les logements traversants.

Du côté ouest de la cour centrale, deux volumes bâtis en peigne s'alignent sur le rez-de-chaussée de la tour OPH, tandis que deux autres volumes complètent la composition : l'un est parallèle à la barre des garages et dans l'axe de la Seille, et l'autre vient terminer la cour centrale, marquant l'entrée nord.

Les bâtiments sont disposés en quinconce de part et d'autre de l'espace public afin de limiter les vis-à-vis et de maintenir une ouverture visuelle vers le paysage de la Seille.

Le plot le plus au nord, en vis-à-vis du gymnase et en retrait de la barre de garages, se distingue par sa hauteur plus importante affirmant ainsi son rôle d'émergence et faisant écho aux silhouettes verticales de la tour OPH et de la tour de séchage.

Un petit plot de hauteur réduite marque l'entrée du site et manifeste la présence d'un quartier d'habitat.

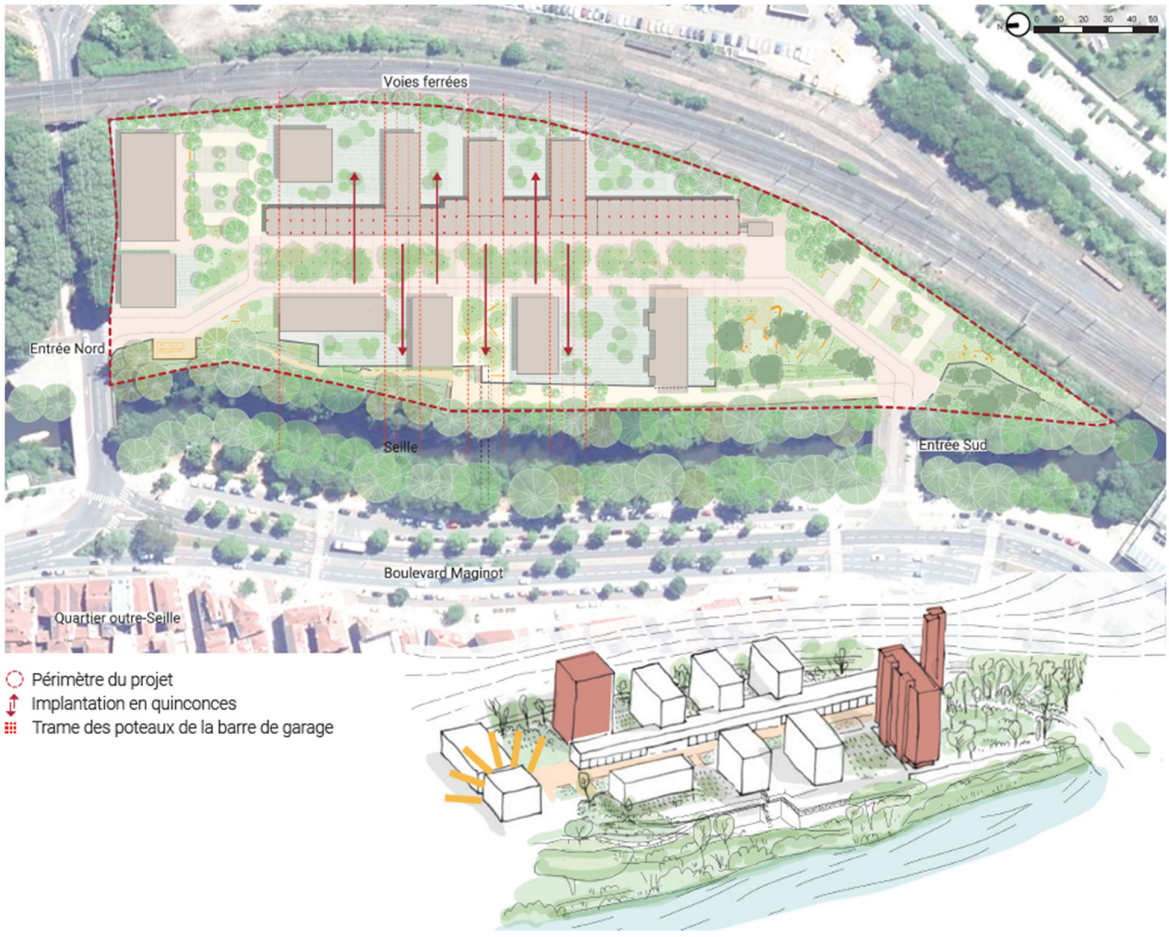


Figure 13 : schéma de principe d'implantation des bâtiments _ Source Ateliers2/3/4 – OTE – OTELIO – EXPUR – 2025

Dans la variante de composition bâtie ci-dessous, l'entrée sud accueille un volume implanté parallèlement à la barre de garages (bâtiment en pointillé orange ci-dessous), avec laquelle il s'imbrique partiellement. Cette disposition permet de dégager des vues privilégiées vers la Seille, aucun vis-à-vis ne venant obstruer la façade ouest de ce bâtiment.

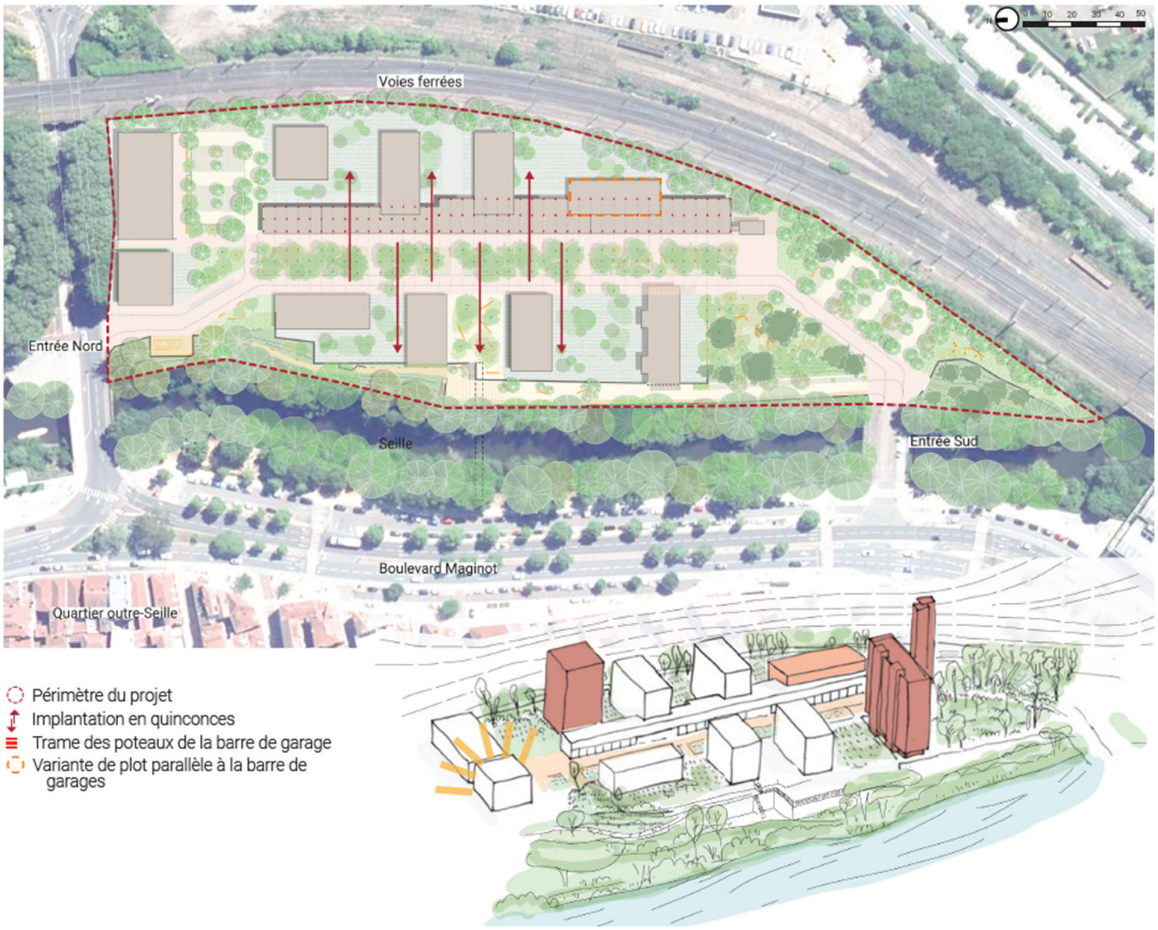


Figure 14 : schéma de principe d'implantation des bâtiments / variante _ Source Ateliers2/3/4 – OTE – OTELIO – EXPUR - 2025

- **Hauteur des bâtiments**

L'entrée sud du projet, marquée par la tour de séchage et la tour OPH, révèle en perspective la linéarité des garages, l'élément horizontal principal de la composition de Pingusson. Cette "ligne" est soulignée par un skyline régulier des volumes imbriqués à la barre de garages, souhaités tous de même hauteur.

L'alignement des hauteurs du bâtiment en retrait de la ligne de garages avec la tour OPH permettrait de créer un écho volumétrique, rééquilibrant le site vis-à-vis de la tour OPH et contribuant ainsi, à mieux intégrer cette dernière dans le nouveau quartier.

En face de ces volumes, à l'ouest du cours central, sont implantés deux bâtiments. Ainsi, les constructions côté Seille sont plus basses, afin de dégager les vues vers la Seille pour les bâtiments situés côté voies ferrées.

Enfin, l'entrée nord est marquée par un bâtiment de faible hauteur, qui vient marquer l'entrée de quartier et créer un dialogue courtois avec la Porte de Allemands.

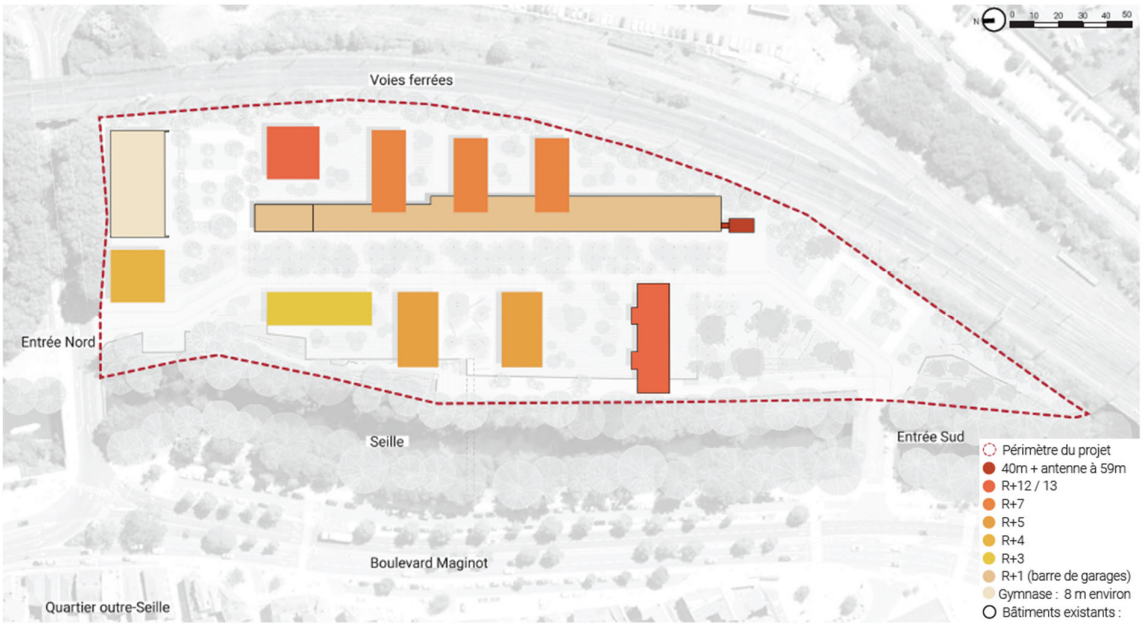


Figure 15 : schéma de principe des hauteurs des bâtiments _ Source Ateliers2/3/4 – OTE – OTELIO – EXPUR - 2025

- **Structure paysagère**

Les grandes composantes du projet des espaces public sont présentées dans le paragraphe du programme sur les espaces publics ci-dessus.



Figure 16 : schéma de principe de la structure paysagère _ Source Ateliers2/3/4 – OTE – OTELIO – EXPUR - 2025

Pour les lots de construction, les principes paysagers suivant seront déclinés et précisés dans les documents de cadrage :

- Orienter la conception des lots privés sur des ambitions paysagères fortes à différentes échelles : **le bâti comme support de paysage.** Les orientations paysagères sur les lots déclineront différentes typologies de paysage dont les caractéristiques et objectifs seront développés dans le CPAUPE et feront l'objet d'un suivi de coordination urbaine.
- **Un Coefficient de Biotope par Surface,** qui sera identifié pour chaque îlot, constitue une référence « guide » au regard des besoins et des contraintes des bâtiments et du site.
- Les cœurs d'îlots, qu'ils soient ou non développés au-dessus d'infrastructures de stationnement présenteront **une épaisseur de terre importante**. Espaces plutôt ombragés, ayant vocation à réduire l'effet d'îlot de chaleur, à « rafraîchir », ils présentent une végétation arborée et arbustive ayant une bonne capacité d'évapotranspiration.
- Les balcons et terrasses privatives, devront intégrer des systèmes constructifs permettant leur végétalisation et **un choix de palette végétale adaptée selon l'orientation des façades, l'ensoleillement et la saisonnalité.**
- Les **toitures présenteront une végétation herbacée,** économe en eau, permettant l'installation d'accueil progressive pour la biodiversité, le développement d'une flore spontanée produisant un écosystème vivant et autonome.
- Les **continuités écologiques** entre ces aménagements paysagers devront être recherchées : offrir notamment la possibilité de planter les pieds de façades de grimpantes, utiliser des clôtures barreaudées doublées d'une épaisseur plantée…

- **Renaturation – épaisseurs de terre – trame brune**

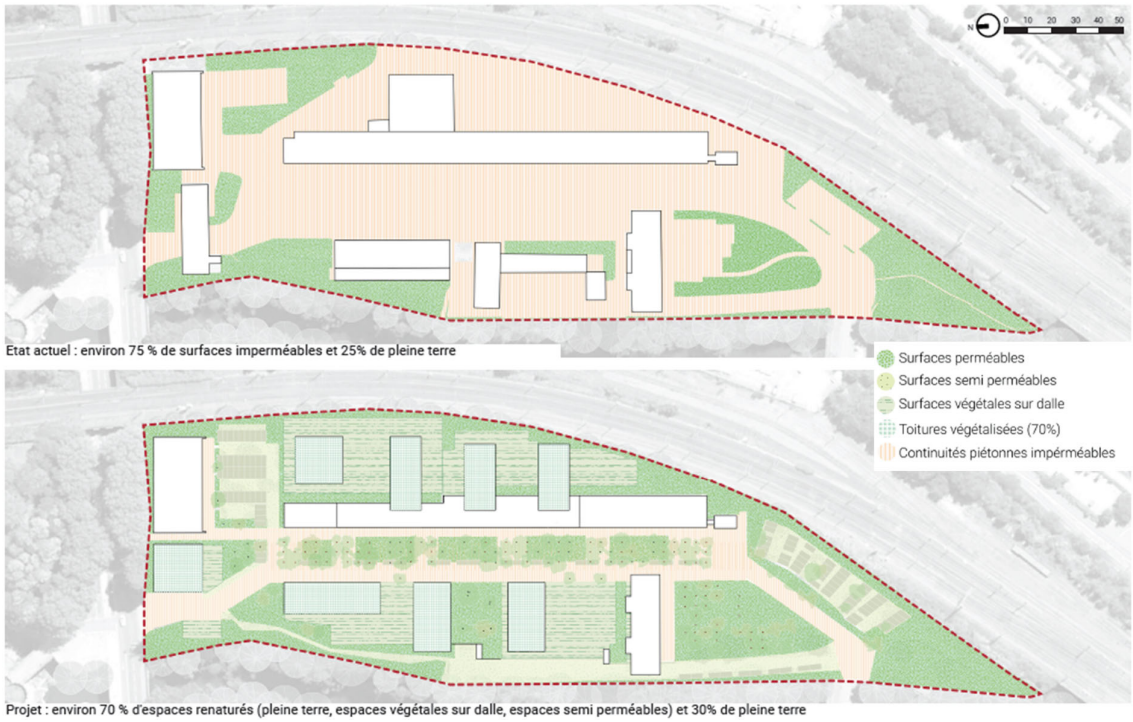


Figure 17 : schéma de principe de la renaturation _ Source Ateliers2/3/4 – OTE – OTELIO – EXPUR - 2025

L'enjeu sur le site de Ranconval est de tirer parti de la présence de la Seille et de son milieu humide, pour amener **la trame verte et bleue au cœur du quartier**, actuellement très minéralisé. Le projet développé s'efforce d'épaissir d'un côté le paysage des rives de Seille et ses écosystèmes et de l'autre le cordon boisé qui longe le réseau ferré.

L'ambition est de rendre le sol à nouveau vivant, en travaillant sur des épaisseurs de terre suffisantes pour permettre l'enracinement d'arbres de haute tige, la mise en place d'une véritable trame brune, et le retour d'une biodiversité fonctionnelle.

Le quartier réserve une place très réduite à la circulation des véhicules pour libérer un maximum de surface pour la végétation et la pleine terre.

La stratégie de renaturation s'étend aux bâtiments : épaisseur de terre importante sur dalle d'infrastructure, toitures et terrasses végétalisées.

Le taux d'imperméabilisation du site existant est très important : 75% de surfaces imperméables (comprenant les surfaces en enrobé et les toitures non-végétalisées) pour seulement 25% seulement de pleine-terre principalement concentrée sur la pointe sud et le square.

Le projet prévoit de limiter à 30% les surfaces strictement imperméabilisées et d'atteindre 30% de pleine terre. Le reste des surfaces sera traité soit en semi perméable (revêtement poreux, laissant passer la pluie) soit en espaces plantés sur dalle avec une capacité d'évapotranspiration et d'amélioration du cadre paysager et du confort thermique.

Les aménagements prévus dans le cadre du projet intègrent la préservation intégrale des rives du cours d'eau et de sa ripisylve, maintenant ainsi les continuités écologiques.

Sur la pointe Sud, le projet prévoit la préservation des arbres adultes et la valorisation du square, maintenant une continuité avec la ripisylve de la Seille.

Le maillage végétalisé se prolonge jusqu'en bordure est, le long des voies ferrées, où la végétation sera renforcée. Dans une optique de désimperméabilisation du cours central, diverses plantations (arbres, arbustes…) sont prévues, créant de nouveaux habitats pour la faune sur le long terme.

D'une manière globale, les milieux naturels existants seront préservés, valorisés, voire renforcés, dans le cadre du projet.

- **Préservation des arbres existants**

Dans le cadre du projet, une attention particulière est portée à la préservation et à la valorisation du patrimoine végétal existant. La stratégie adoptée repose sur trois axes principaux :

- Préservation des massifs arbustifs structurants

L'ensemble des arbres et massifs végétaux présents dans les zones suivantes seront préservés et intégrés aux nouveaux aménagements (sous-réserve d'un état phytosanitaire satisfaisant) :

- La ripisylve le long de la Seille,
- Le square central,
- La pointe sud (à l'entrée du site),
- L'entrée nord du projet.

Ces espaces arborés, en particulier la pointe sud, présentent une grande richesse écologique. Ils forment un socle paysager important, tant pour la biodiversité que pour la qualité d'usage. Une mise

en valeur spécifique est prévue pour la pointe sud, en articulation avec les aménagements du square, afin de renforcer son rôle écologique et paysager.

- Abattages ciblés et limités aux abords de la cour existante

Les seuls abattages prévus concernent les arbres alignés sur le bord est de la cour. Il s'agit de 9 arbres, qui devront être retirés pour permettre l'implantation des futurs aménagements. Il s'agit d'Ailanthus Altissima, plante exotique introduite pour ses qualités ornementales, considérée aujourd'hui comme invasive. Elle bénéficie d'une croissante rapide mais d'une durée de vie relativement courte. Aucun autre abattage n'est envisagé sur le reste du site.

- Une stratégie végétale ambitieuse pour un îlot de fraicheur

L'intention du projet est de renforcer la trame verte existante en y ajoutant une vaste canopée arborée le long du cours central qui remplacera la cour minérale actuelle. Cette couverture végétale offrira ombre et fraîcheur, contribuant ainsi à la régulation thermique de cet îlot de chaleur urbain. Elle favorisera le confort des futurs habitants et usagers tout en améliorant la résilience du quartier face aux effets du changement climatique.

Par ailleurs, une intensification de la végétation est également prévue sur l'ensemble de la limite est du site en interface avec les voies ferrées. Cet aménagement vise à créer un tampon acoustique vis à vis des voies ferrées et à renforcer la fraîcheur dans les futurs cœurs d'îlot situés à proximité.

Les places de stationnement public seront conçues comme des surfaces perméables et végétalisées, afin de limiter l'imperméabilisation des sols et de maintenir une ambiance paysagère qualitative.

Enfin, les interventions sur les rives de Seille plantées, seront limitées au maximum (aménagements d'un cheminement léger suspendu) afin de conserver les sujets existants tout en permettant une expérience immersive dans le paysage.



Figure 18 : schéma de principe de préservation des arbres existants _ Source Ateliers2/3/4 – OTE – OTELIO – EXPUR - 2025

- **Stationnement**

Le projet comprendra, sur son périmètre, la construction et l'aménagement de 0,8 places de stationnement par logement (en infrastructure), d'une place visiteur par groupe de 5 logements et des places règlementaires issus des autres programmes développés (équipements, services, activité et/ou tertiaire). Le projet proposera notamment deux parkings publics aériens intégrés à un projet paysager global valorisant la continuité du paysage de rive de Seille. L'un sera situé aux abords du gymnase conservé et l'autre aux abords de l'accès sud du site et du square valorisé.

Un total d'environ 420 places seront réalisées (places de stationnement privées et publiques confondues).

- **Gestion des eaux pluviales**

La gestion des eaux pluviales se fera **par infiltration, de manière intégrée et dans le respect des prescriptions du plan pluie de la Métropole** et notamment du zonage pluvial acté en conseil métropolitain en juillet 2025 :

- infiltration d'une lame d'eau de 30 mm en 96 h (pluie N3)
- aménagements limités à une profondeur de 1 m par rapport au TN ou à plus de 50 cm de la nappe à son niveau des plus hautes eaux (NPHE).

Concernant ce deuxième critère, en l'occurrence la nappe présente au droit du site est la nappe d'accompagnement de la Seille, qui se situe à plus d'une dizaine de mètres sous le niveau actuel du site. Les aménagements réalisés pour l'infiltration se situeront donc largement au-dessus de ce niveau.

Sous les zones rétrocédées au domaine public, la gestion des eaux pluviales sera intégrée aux aménagements prévus à savoir :

- **stockage et infiltration dans les espaces verts** et fosses d'arbres créés ainsi que sur des structures réservoir sous la cour et la voie principale projetées. Les aménagements créés seront soit directement perméables, soit connectés par des avaloirs et un système de drains aux structures réservoir sous les aménagements projetés et aux fosses d'arbres.
- **sous les parkings** au droit des entrées du site, les voies d'accès seront imperméables mais enverront les eaux par ruissellement vers les places drainantes.

Pour les lots privés, la problématique de gestion des eaux pluviales proviendra du manque d'espace en pleine terre (nécessité de créer des parkings souterrains), toutefois cette problématique est palliée par les prescriptions suivantes qui seront reprises dans les fiches de lots :

- une partie des **toitures seront végétalisées**
- il sera demandé aux constructeurs de **privilégier les solutions superficielles et notamment la collecte des eaux pluviales sur des noues** qui permettront de gérer les petites pluies en évapotranspiration même en espaces verts sur dalles, de tamponner les eaux pluviales en cas de pluies plus fortes et enfin d'amener les eaux superficiellement sur les aménagements du domaine public (structures réservoir).

Le complément d'infiltration des eaux pluviales du domaine privé pourra donc se faire sur les ouvrages du domaine public.

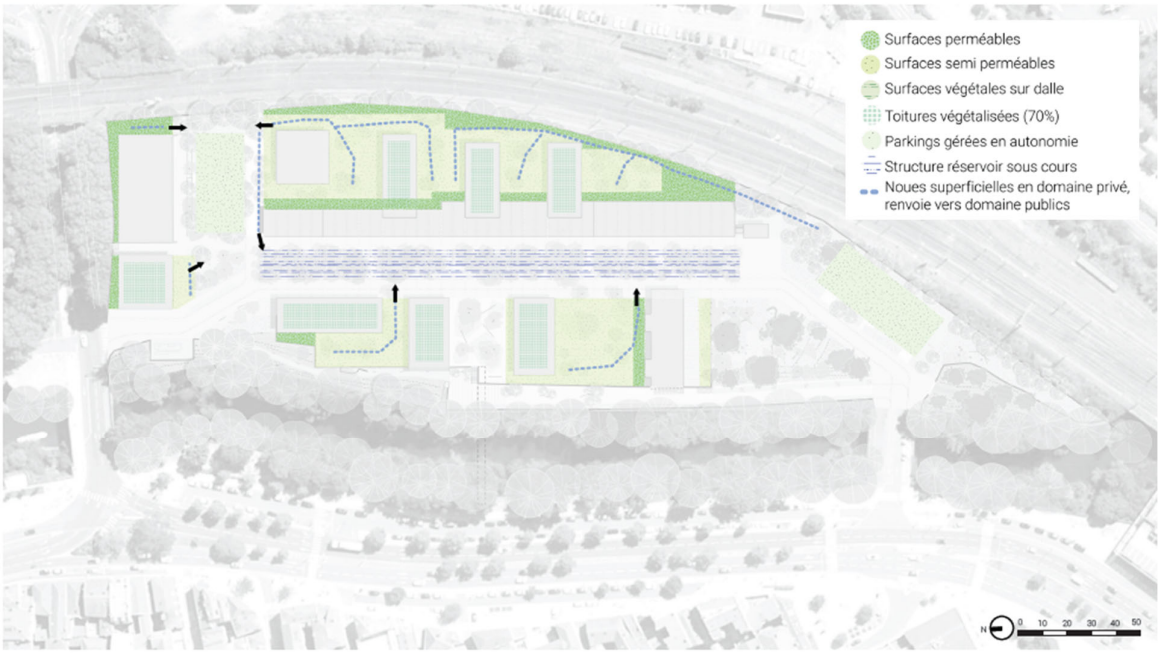


Figure 19 : schéma de principe de gestion des eaux pluviales _ Source Ateliers2/3/4 – OTE – OTELIO – EXPUR - 2025

- **Desserte véhicules / modes doux / transport en commun**

- Un quartier résidentiel apaisé priorité aux modes doux

L'ambition du projet est de fabriquer des espaces publics apaisés sur lesquels le piéton se sente libre de déambuler en toute sécurité, qu'il habite sur place (déplacement et activités de la vie quotidienne) ou qu'il soit de passage (itinéraire de rives de Seille).

Le cours central permettra la libre circulation et appropriation de l'espace par les piétons et modes doux (alternance de grandes surfaces engazonnées et de passages pavés). Une continuité piétonne principale et adaptée aux PMR sera aménagée tous le long des garages réhabilités. Elle s'étendra ensuite jusqu'au parvis du gymnase jusqu'à rejoindre, via un escalier, le trottoir de la rue Henri de Ranconval.

Une seconde continuité PMR sera aménagée en rive est du cours pour desservir les lots 1 et 2.

Une continuité piétonne davantage dédiée à la promenade sera aménagée le long des berges et présentera plusieurs séquences. Cette promenade pourra devenir l'un des maillons d'un projet à plus grande échelle de valorisation des rives de Seille.

- Desserte des véhicules motorisés

Les véhicules motorisés s'invitent dans le quartier mais ne sont pas prioritaires. Les aménagements seront travaillés pour limiter la vitesse et éviter au maximum le langage "routier" (division nette chaussée, trottoirs).

La desserte principale du site se fera en sens unique. La largeur de 4 m de la voirie permet d'aménager un contre-sens cyclable.

Afin de limiter la circulation dans l'emprise de l'opération, les portions de voiries aux abords des entrées nord et sud accueilleront un double sens. Ainsi les usagers du parking public sud et du lot 2

pourront ressortir du quartier sans traverser le cours. De la même manière les usagers du parking nord (gymnase) et des lots 3 et 5 pourront entrer dans le site par le nord sans traverser le site.

- Accès aux transports en communs

L'hypothèse privilégiée est celle de l'implantation d'une station METTIS sur le Boulevard André Maginot. Cette station terminus sera accessible facilement depuis le cœur de quartier par la rue Ranconval ou par la future passerelle.

Depuis le sud du site, il sera plus rapide d'atteindre la station Mettis C de la place Mazelle.

D'autres lignes de bus sont actuellement présentes sur la rue Maginot.

Le projet d'aménagement de Ranconval a été travaillé pour permettre à la station terminus d'être implantée sur le cours central si nécessaire.

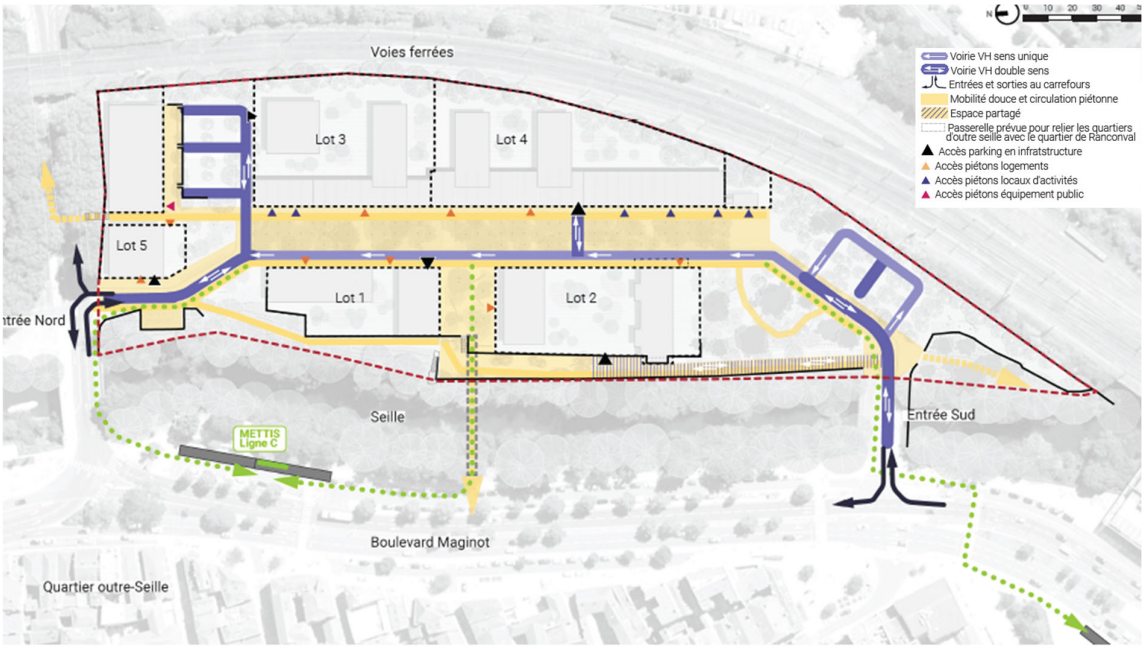


Figure 20 : schéma de principe de la desserte _ Source Ateliers2/3/4 – OTE – OTELIO – EXPUR – 2025

Modification du règlement graphique

La modification du règlement graphique consiste à créer une zone spécifique URR, qui correspond au périmètre de la ZAC sur le secteur de Ranconval en reconversion.

En effet, dans le PLU en vigueur, le zonage de l'ancienne caserne des pompiers est classée en zone UYE18 (zone d'équipements et de services publics) sur la majorité du périmètre (90 %) et en zone NE1 sur la pointe sud.

Ce zonage ne correspond plus au projet de renouvellement urbain de l'ancienne caserne.

Il est à noter que la pointe sud, actuellement classée en zone NE1 (0,3 ha) et comprenant un espace boisé ainsi que la voirie d'accès et un parking imperméabilisé, sera également reclassée en zone URR, faisant partie intégrante du périmètre du projet.

Toutefois, les boisements actuels seront préservés. Aucune construction ne sera réalisée dans les espaces boisés et le projet prévoit un parking paysager semi-perméable. La situation actuelle sera donc améliorée (désimperméabilisation, plantation d'arbres).

La trame de protection « plantation à réaliser » sera ajustée sur ce secteur. Elle sera préservée sur la pointe sud et supprimée sur le square (sur 2500 m²) pour permettre :

- la renaturation de ce dernier pour renforcer son rôle écologique et paysager
- les travaux éventuels sur les réseaux de chauffage urbain notamment.

La protection de cet espace sera également assurée par l'article 13 du règlement écrit (plantations maintenues ou remplacées, espaces plantés avec un minimum de terre,…).

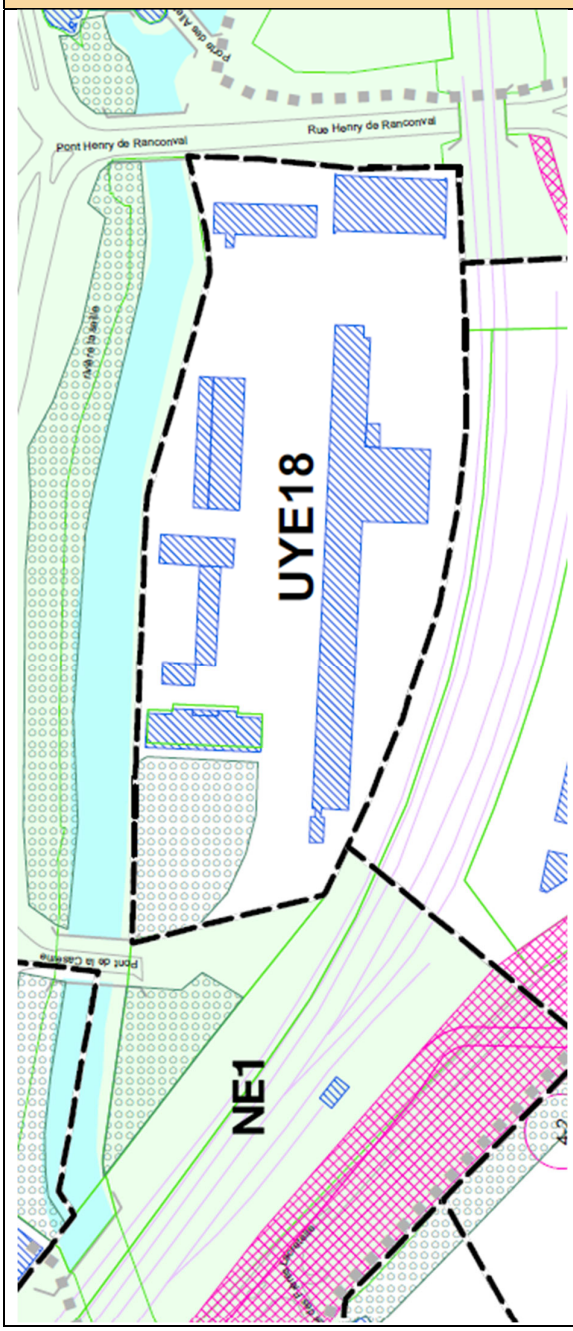
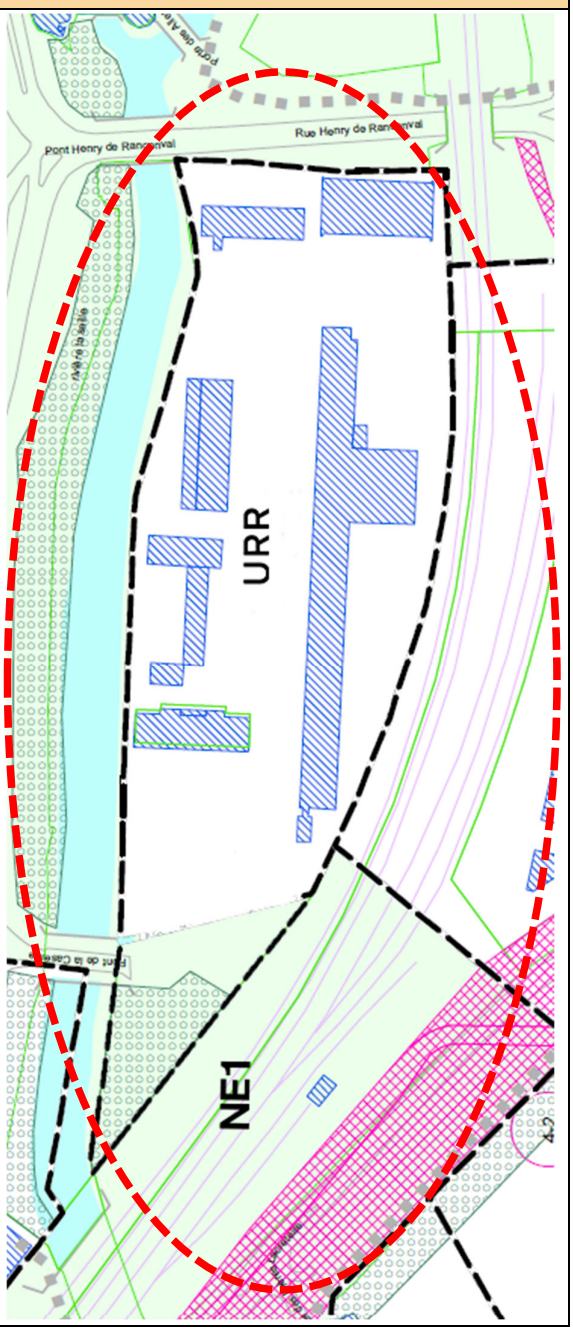


Figure 21 : schéma de principe de la structure paysagère _ Source Ateliers2/3/4 – OTE – OTELIO – EXPUR - 2025



Figure 22 : schéma de principe de la renaturation _ Source Ateliers2/3/4 – OTE – OTELIO – EXPUR - 2025

Il est à noter également que dans le PLUi annulé en juillet 2025, la caserne Ranconval était inscrite en zone UR de renouvellement urbain et qu'aucune remarque n'a été faite sur cette zone, incluse dans les tissus urbains de la ville.

PLU en vigueur : extrait du règlement graphique (Planche II-1 / 7)	PLU modifié : extrait du règlement graphique (Planche II-1 / 7)
	

Modification du règlement écrit et ses annexes

La création de la zone URR (qui supprime la zone UYE18 spécifique à l'ancienne caserne des pompiers) pour la reconversion de la caserne Ranconval s'accompagne de la création d'un règlement propre au projet de reconversion, qui s'inscrit dans le projet de ZAC multisites du quartier de l'Amphithéâtre. L'ABF a été associé aux études de projet.

Il est à noter que la reconversion d'une friche en milieu urbain reste très complexe à opérer pour une collectivité et nécessite la prise en compte de multiples enjeux (environnement, pollution, archéologie, patrimoine, réseaux, proximité de zones bâties, …), - le législateur incitant à réinvestir ces secteurs.

Les dispositions réglementaires, adaptées au projet de reconversion de l'ancienne caserne des pompiers et intégrées dans un règlement propre à une nouvelle zone URR, permettent :

- De proposer une offre en logements, équipements, activités, tertiaires, favorisant la mixité des usages, dans un secteur aux portes du centre-ville de Metz. L'occupation et l'utilisation du sol pour autoriser les constructions à usage de commerces doit se faire à condition qu'elles s'intègrent dans le tissu urbain existant et qu'elles répondent à un besoin de proximité.
- De proposer des accès et des voiries internes à la zone, dont les caractéristiques et les dimensions seront adaptées au site, au projet et à son environnement (traitement d'un espace déjà urbanisé, avec des contraintes techniques multiples).
- De proposer des implantations par rapport aux emprises publiques, aux limites séparatives ou sur une même unité foncière, qui s'adaptent au contexte actuel (proximité d'infrastructures routières et ferroviaire) et aux bâtiments existants qui seront préservés. Le parti architectural et urbanistique a été réfléchi vis-à-vis des contraintes du site et ses abords (traitement d'une friche). L'implantation des bâtiments par rapport à la voie ferrée sera réalisée en concertation avec la SNCF.
- De ne pas imposer d'emprise au sol maximum au regard de la complexité du site : friche bâtie avec préservation de bâtiment(s) qui peuvent occuper la totalité de la parcelle, altimétrie nécessitant des adaptations techniques des bâtiments et du stationnement,…. L'objectif étant de porter les réflexions d'aménagement à un ensemble cohérent et équilibré à l'échelle du site pour la création des espaces bâtis, aménagés, désimperméabilisés et végétalisés ainsi que des espaces de stationnement.
- De proposer des hauteurs adaptées à la densification du secteur et aux bâtiments existants (possibilité de réaliser un bâtiment à la même hauteur que la tour existante afin d'en créer une émergence contemporaine qui puisse constituer son pendant architectural), pour répondre aux besoins en logement tout en préservant, voire créant des espaces végétalisés et de pleine terre.
- L'obligation en termes d'espace de pleine terre n'est pas proposée car non adaptée à une approche lot par lot pour la reconversion de cette friche, mais elle sera assurée par le biais des documents cadres de la ZAC (cahier des prescriptions architecturales, urbanistiques, paysagères et environnementales (CPAUPE) ainsi que les fiches de lots) notamment avec la mise en place d'un coefficient de biotope par surface – CBS.
- De proposer des obligations en termes d'espaces verts et de plantations, en lien avec les enjeux paysagers (ripisylve de la Seille,…), environnementaux (ilot de chaleur, eaux pluviales,…) et urbain (friche imperméabilisée contrainte à reconvertir,…) de ce site, à savoir l'aménagement des espaces libres en espaces verts plantés quelques soit la nature du sol ou encore la perméabilité et la plantation d'arbre sur les espaces de stationnement. Le projet global prévoit une large désimperméabilisation et renaturation du site (cf. présentation du projet ci-avant).
- De proposer des ratios de stationnement au regard du contexte local : proximité immédiate du centre-ville de Metz, de la gare, desserte par les transports en commun dont la futur ligne Mettis. Deux parkings paysagers seront créés sur les espaces publics. Le ratio pour les logements est identique à celui proposé dans le périmètre du projet de la ZAC multisites du quartier de

l'Amphithéâtre (issu de la modification simplifiée n°7 en cours), au sud de la gare (secteur Muse, Kinepolis,…).

A noter qu'une attention particulière sera portée par l'aménageur et son architecte conseil au regard du cahier des prescriptions architecturales, urbanistiques, paysagères et environnementales (CPAUPE) de la ZAC ainsi que des fiches de lots qui pourront être plus prescriptives que le règlement du PLU sur certains aspects, afin de garantir la qualité des constructions et des aménagements sur ce site et de préserver la cohérence d'ensemble du projet.

Titre 2 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES **Chapitre 3 – Dispositions applicables à la zone URR**	
PLU en vigueur : extrait du règlement écrit	**PLU modifié : extrait du règlement écrit**
NEANT *Le règlement sur cette zone au PLU en vigueur est la zone UYE18. Une nouvelle zone URR est créée.*	**ARTICLE 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES** Sont interdits : ▪ La création, l'aménagement, la réhabilitation, l'agrandissement ou la transformation de constructions ou installations, ainsi que les changements de destination d'immeubles, de locaux ou d'installations soumis ou non à permis de construire, qui par leur destination, leur importance ou leur aspect seraient de nature : - à porter préjudice à la tranquillité, la sécurité, la circulation, le stationnement, les qualités urbaines et architecturales du quartier, - à générer des nuisances incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone. ▪ Les constructions à caractère industriel. ▪ Les constructions à usage d'entrepôts de toutes natures. ▪ Les constructions à usage agricole. ▪ Les dépôts à l'air libre de toutes natures. ▪ Les habitations légères de loisirs. ▪ Le stationnement de caravanes isolées ainsi que les terrains de camping et de caravanage. **ARTICLE 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES** ▪ Les constructions et locaux à usage commercial ne sont autorisés que : - s'ils répondent à un besoin de proximité, - et s'ils s'intègrent au mieux dans le tissu urbain dans lequel ils sont développés, au besoin en participant à des opérations mixtes (commerce et habitat et/ou bureaux …), et qu'ils respectent les modalités d'implantation sur rue et la volumétrie générale du tissu urbain dans lequel ils s'insèrent. ▪ Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration ne sont admises que sous réserve : - qu'elles constituent un service nécessaire aux usagers et habitants du quartier, - qu'elles soient compatibles avec le caractère résidentiel de la zone - et que des dispositions soient prises pour en limiter les nuisances. ▪ Les constructions et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou d'intérêt collectif sont autorisés nonobstant les dispositions de la section 2 du présent chapitre, sous réserve que leurs caractéristiques

Titre 2 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES Chapitre 3 – Dispositions applicables à la zone URR	
PLU en vigueur : extrait du règlement écrit	**PLU modifié : extrait du règlement écrit**
	recherchent une intégration optimale dans le bâti ou sur l'espace public et plus globalement dans le paysage. ▪ Lorsqu'elles sont situées dans les zones de bruit des infrastructures de transport repérées au document graphique du PLU, les constructions à usage d'habitation ne sont admises que si elles respectent les dispositions des arrêtés préfectoraux pris en application de l'article L571-10 du code de l'environnement.
	ARTICLE 3 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC 3.1 Accès ▪ Le permis de construire peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. ▪ Pour être constructible, toute unité foncière doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile. ▪ La localisation et les caractéristiques des accès aux immeubles doivent satisfaire aux exigences de la réglementation en vigueur, notamment en matière de lutte contre l'incendie et de protection civile. ▪ Le permis de construire peut être refusé si la desserte par les véhicules de livraison des postes de distribution d'hydrocarbures et des surfaces commerciales de toutes natures, ne peut être assurée en dehors des voies ouvertes à la circulation. 3.2 Voirie ▪ Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. ▪ Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus.
	ARTICLE 4 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS ▪ Les constructions ne sont admises que si les réseaux existants sont en mesure de fournir les consommations

Titre 2 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES Chapitre 3 – Dispositions applicables à la zone URR	
PLU en vigueur : extrait du règlement écrit	**PLU modifié : extrait du règlement écrit**
	prévues et les capacités d'évacuation qui en résultent. La consultation préalable des services techniques compétents est nécessaire dans tous les cas. 4.1 Eau potable ▪ Toute construction à usage d'habitation ainsi que toute construction ou installation nouvelle dont l'occupation ou la destination requiert l'utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable sous pression dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur. Les constructions qui ne peuvent être desservies en eau potable dans ces conditions ne sont pas admises. 4.2 Assainissement ▪ L'assainissement des eaux domestiques usées, la collecte et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles, doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur. ▪ Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement. 4.3 Electricité et autres réseaux ▪ Tout nouveau réseau ou branchement est à réaliser par câbles souterrains ou par toute autre technique permettant une dissimulation des fils et câbles et une intégration optimale des coffrets techniques. ▪ Les constructions devront se raccorder au réseau de chaleur
	ARTICLE 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES ▪ Pas de prescription.
	ARTICLE 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ▪ Toute construction peut être implantée, soit à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue, soit en retrait du domaine public sous réserve que ses caractéristiques permettent une implantation cohérente avec le respect de la qualité urbaine et paysagère du site.

Titre 2 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES **Chapitre 3 – Dispositions applicables à la zone URR**	
PLU en vigueur : extrait du règlement écrit	**PLU modifié : extrait du règlement écrit**
	ARTICLE 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES ▪ Toute construction peut être implantée : - soit en limite séparative, - soit à une distance minimum de 3,50m par rapport à la limite séparative. Toutefois, elle pourra être implantée différemment en fonction de la composition architecturale, sous réserve que la construction s'intègre harmonieusement à l'ensemble urbain environnant. ▪ Des dispositions différentes pourront être autorisées pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, soit en raison de leur destination, soit pour mieux assurer leur mise en valeur architecturale et urbaine. Une implantation cohérente avec la qualité urbaine et paysagère du site devra être respectée
	ARTICLE 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ ▪ Pas de prescription
	ARTICLE 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS ▪ Pas de prescription.
	ARTICLE 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS ▪ Pour les constructions principales existantes, lorsque leur hauteur excède celle qui est fixée par les règles ci-après, la hauteur maximale autorisée est la hauteur existant à la date de l'approbation du PLU. ▪ La hauteur des constructions nouvelles ne doit pas dépasser huit étages au-dessus du rez-de-chaussée (R+8) à concurrence de 29 m comptés de la dalle basse de l'entrée principale piétons des constructions à l'égout du toit ou de l'acrotère. ▪ La réalisation d'immeuble d'une plus grande hauteur pourra être autorisée ponctuellement pour des raisons de mise en valeur architecturale, avec une hauteur maximum correspondant à celle de la tour de logement existante, soit 219 m NGF à l'égout du toit ou à l'acrotère. ▪ Le calcul de la hauteur maximale ne prend pas en compte les éléments ponctuels de faible emprise disposés en toiture, tels que les clochers, mâts, antennes, cheminées, cages d'ascenseurs ou d'escaliers, etc. ▪ Pour les toitures terrasses, un dépassement raisonnable des gabarits est autorisé afin de les végétaliser et/ou de mettre en place des panneaux solaires. Les panneaux solaires devront s'intégrer dans le gabarit global pour une bonne insertion.

Titre 2 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES **Chapitre 3 – Dispositions applicables à la zone URR**	
PLU en vigueur : extrait du règlement écrit	**PLU modifié : extrait du règlement écrit**
	ARTICLE 11 ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS ▪ Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur implantation au sol, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. ▪ Sont interdits tous pastiches d'architecture typique étrangère à la région. ▪ Lorsqu'il ne résulte pas d'un parti architectural garantissant la bonne intégration du bâtiment dans le paysage urbain, l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit. ▪ L'implantation en façade ou en toiture, de systèmes de climatisation ou d'installations techniques diverses, y compris postérieurement à la construction des immeubles, est interdite si elle n'est pas compatible avec leurs caractéristiques volumétriques et architecturales ni respectueuse de l'harmonie de leurs façades et de leurs percements. ▪ Les toitures terrasses ou plates sont admises sous réserve d'être végétalisées (pour le confort thermique de la construction et pour limiter l'imperméabilisation du terrain) et/ou d'être le support pour l'installation de panneaux solaires ; ces derniers pouvant occuper tout ou partie de la surface de la toiture, selon les besoins du projet. Dans tous les cas la toiture doit faire l'objet d'un traitement soigné assurant une intégration satisfaisante dans le paysage, notamment depuis la rue sur laquelle la construction prend accès. Les précédentes prescriptions ne s'appliquent pas : - aux constructions nouvelles ou extensions dont la toiture-terrasse ou plate a une superficie inférieure à 20 m^2, - aux toitures-terrasses existantes, sauf si elles sont déjà concernées par ces types de dispositifs et d'installations, - aux réalisations en attiques ni au toitures terrasses ayant des fonctions d'agrément. ▪ Bâtiments annexes : les murs et les toitures de ces bâtiments doivent être traités avec des matériaux identiques à ceux du corps de bâtiment principal. Cette disposition ne s'applique pas aux édicules, installations et constructions nécessaires à la collecte des déchets qui peuvent faire l'objet d'un traitement différencié.

Titre 2 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES Chapitre 3 – Dispositions applicables à la zone URR	
PLU en vigueur : extrait du règlement écrit	**PLU modifié : extrait du règlement écrit**
	ARTICLE 12 OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT ▪ Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement des véhicules de toutes catégories correspondant aux caractéristiques du projet. ▪ Le stationnement des véhicules de toutes catégories correspondant aux besoins des constructions, installations et activités de toutes natures doit être assuré : - en dehors des voies publiques et privées ouvertes ou non à la circulation publique, - en dehors des espaces libres privés ou communs, - dans des parkings en ouvrage, - ou sur des espaces publics réservés à cet effet - et dans les conditions définies à la fin du présent règlement. ▪ Sauf en cas d'impossibilité techniques, les aires de stationnement intégrées aux immeubles collectifs doivent être réalisées prioritairement soit dans des parkings souterrains situés sous les immeubles, soit dans des parkings semi-enterrés en présence de contraintes techniques particulières.
	ARTICLE 13 OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS ▪ Les plantations existantes doivent être maintenues lorsque cela est possible. Il devra être replanté un arbre de haute tige pour tout arbre de haute tige qui aura été coupé ; ▪ L'aménagement des espaces libres, qu'ils soient sur sol naturel, rapporté, ou sur dalle, doit privilégier la plantation d'arbres et d'arbustes et l'aménagement d'espaces verts. Une surface d'au moins 60% de la superficie des espaces libres doit être aménagée en espaces plantés avec un minimum de 30 cm de terre hors couche drainante et étanchéité. Lorsque ces espaces libres de toute emprise au sol de construction sont privés et destinés à un usage public, cette règle ne s'applique pas. ▪ Dans le cas d'espaces libres d'un seul tenant commun à plusieurs propriétés d'un même îlot, il sera recherché une cohérence d'ensemble de l'aménagement, propice à une gestion et à un usage commun. ▪ Toute aire de stationnement doit être plantée d'arbres de haute tige à raison d'un arbre au minimum pour 6 emplacements.

Titre 2 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES **Chapitre 3 – Dispositions applicables à la zone URR**	
PLU en vigueur : extrait du règlement écrit	**PLU modifié : extrait du règlement écrit**
	▪ Toute aire de stationnement doit être conçue en matériaux perméables et drainants. Dans le cas de contraintes techniques avérées (liées à la nature du sol, présence de réseaux, perméabilité défavorable, par exemple), toute aire de stationnement devra néanmoins intégrer des dispositifs végétalisés et/ou des aménagements hydrauliques favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales et/ou leur évaporation. ▪ Lorsqu'il existe un retrait entre l'alignement de la voirie et la construction, il doit être prioritairement aménagé en espace vert planté. Cette disposition ne s'applique pas aux édicules, installations et constructions nécessaires à la collecte des déchets qui peuvent faire l'objet d'un traitement différencié. ▪ En outre, pour toute opération de logement réalisée sur une unité foncière de plus de 5000m², il doit être aménagé un espace libre commun d'un seul tenant d'une surface au moins égale à 15% de l'unité foncière. Cet espace libre doit être aménagé en espace vert ou aire de jeux et de loisirs liée aux habitations. L'effet de cette règle se cumule avec l'obligation d'avoir 20% au moins de la surface de l'unité foncière en espace vert de pleine terre. ▪ Les secteurs de « plantation à réaliser » repérés au document graphique sont soumis aux prescriptions définies dans les dispositions générales du règlement. ▪ Les espaces boisés classés sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du code de l'urbanisme.

ANNEXE AUX ARTICLES 12 DU REGLEMENT DE CHAQUE ZONE DU PLU
OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

PLU en vigueur : extrait du règlement écrit

Du règlement de chaque zone du PLU
OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS
EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

La présente annexe a pour objet de fixer les conditions dans lesquelles le Maître d'Ouvrage devra réaliser les parcs de stationnement devant accompagner les différents modes d'occupation et d'utilisation du sol. Les dispositions qu'elle contient sont également applicables lors de tout changement de destination de locaux.

Toutefois, l'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors oeuvre nette, dans la limite d'un plafond de 50% de la surface hors oeuvre nette existant avant le commencement des travaux (R 111-6).

1 STATIONNEMENT AUTOMOBILE

1.1. Nombre de places de stationnement à construire

La grille ci-dessous fixe, pour chaque type d'occupation et d'utilisation du sol, le nombre de places de stationnement devant accompagner les opérations. Pour les opérations non prévues dans cette grille, il sera demandé la création d'un nombre de places de stationnement correspondant aux besoins effectifs de ces opérations. Toute tranche entamée induit l'obligation de réaliser le nombre de places induites par une tranche entière. En cas de projet à venir ou de constructions existantes comprenant différentes destinations, les places sont calculées destination par destination. En cas de décimale, le nombre de places à réaliser est arrondi au nombre entier supérieur.
Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont exclues du champ d'application de cette grille. La réponse à leurs besoins respectifs en matière de stationnement sera évaluée au cas par cas en tenant compte de la proximité d'une offre de stationnement public et des conditions de leur desserte par les transports en commun.

Nonobstant les dispositions du présent article :

- Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat (L.151-35), d'établissements assurant l'hébergement des personnes âgées (telles que définis à l'article L.312-1 du code de l'action sociale et des familles), ou des résidences universitaires (telles que définies à l'article L. 631-12 du code de la construction et de l'habitation).
- Pour tout projet implanté sur une unité foncière comprise entièrement ou en partie dans un rayon de 500 mètres autour des gares et des axes de transport collectif en site propre (cf. plan en annexe du PLU) :
    - il ne peut être exigé la réalisation de plus de 0,5 aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat (L.151-35), d'établissements assurant l'hébergement des personnes âgées (telles que définis à l'article L.312-1 du code de l'action sociale et des familles), ou des résidences universitaires (telles que définies à l'article L. 631-12 du code de la construction et de l'habitation).
    - il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de toute autre catégorie de logements (L.151-36).

Deux zones sont distinguées : la zone "centre" définie au plan joint à la présente annexe, et la zone "hors centre" qui intéresse le reste du territoire communal couvert par le PLU.

Dans la zone "centre", la réhabilitation de locaux destinés à l'habitation n'est pas soumise à l'obligation de réaliser des places de stationnement, dans la limite de la surface de plancher initiale, sauf pour les surfaces situées au rez-de-chaussée, dans le cas de changement de destination de commerce ou d'artisanat en logement. En revanche, les extensions au-delà de 20m² de SHOB ainsi que les opérations de reconstruction et de rénovation

de toute nature sont soumises à l'obligation de réaliser des places de stationnement. La rénovation étant définie comme une remise à neuf totale du bâtiment touchant aux structures porteuses et/ou modifiant le volume de la construction.

Dans la zone "hors centre", à l'exception de la zone 1AUA, pour les programmes de constructions neuves à usage d'habitation de plus de cinq logements, le constructeur devra réaliser, en plus du quota défini par la grille ci-dessus, des places banalisées permettant l'accueil des visiteurs, à raison d'une place par tranche de cinq logements.

	Nombre de places de stationnement		
	CENTRE	**Zone 1AUA, 1AUC, 1AUN, 1AUV**	HORS CENTRE
LOGEMENTS			
- 1 pièce	0,8	**1**	1
- 2 à 3 pièces	1,2	**1,2**	1,5
- 4 à 5 pièces	1,4	**1,5**	2
- 6 pièces et plus	1,7	**2**	2,5
Maison individuelle			
- ≤ 115m² de surface de plancher	1	**2**	2
- > 115m² de surface de plancher	2	**2**	2
Résidence étudiante : par unité d'hébergement*	0,5	**0.5**	1
Résidence pour personnes âgées : par unité d'hébergement *	0,1	**0,2**	0,2
BUREAUX et locaux professionnels			
Cas général : pour40m² de surface de plancher	1	**1**	1
Application du PDU - bureaux situés à moins de 200m d'un axe de TCSP ou d'un axe lourd de TC ou situés à moins de 400m d'une gare desservie par les TER :			
- pour 80m² de surface de plancher	1	**1**	-
- pour 50m² de surface de plancher	-	**-**	1
COMMERCES			
- surface de vente ≤ 50m²	0	**0**	0
- surface de vente > 50m² et ≤100m²	1	**1**	1
- surface de vente > 100m² et ≤ 12 000m², et par tranche de 100m²	4	**5**	5
- ensemble commercial** dont la surface de vente est > 12 000m²	-	**600**	600
HÉBERGEMENT HÔTELIER/RESTAURATION			
Hôtel : pour une chambre	0,2	**0,2**	1
Résidence hôtelière : par unité d'hébergement*	0,5	**0,5**	1
Restaurant :			
- dont la surface de salle à manger est < à 50 m²	0	**0**	0
- dont la surface de salle à manger est > à 50 m² : par tranche de 10 m² au-dessus de 50 m²	0,5	**0,5**	1
INDUSTRIE ET ARTISANAT			
- pour 80m² de surface de plancher	1	**1**	1
FONCTION D'ENTREPOT			
- pour 200m² de surface de plancher	1	**1**	1

*Le terme « unité d'hébergement » est limité aux chambres, studios et 2 pièces, la grille de stationnement des logements s'appliquant aux unités plus grandes.

La collectivité se réserve la possibilité d'exiger des places supplémentaires dans le cas de projets ne répondant pas aux caractéristiques habituelles des logements ordinaires.

** Un ensemble commercial est un ensemble immobilier constitué de commerces et de services. Ainsi, dans le cadre d'un ensemble commercial, ce sont les ratios qui s'appliquent sur la surface de vente totale de l'ensemble commercial concerné, quelles que soient les caractéristiques des commerces et services qui le composent. En cas d'extension de l'ensemble commercial, la surface totale de l'ensemble commercial, et pas seulement celle de l'extension, devra être prise en compte dans le calcul des places de stationnement. Les restaurants, même compris dans un ensemble commercial, devront respecter les ratios qui s'appliquent à la restauration dans la grille de stationnement.

ANNEXE AUX ARTICLES 12 DU REGLEMENT DE CHAQUE ZONE DU PLU
OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

PLU modifié : extrait du règlement écrit

Du règlement de chaque zone du PLU
OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS
EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

La présente annexe a pour objet de fixer les conditions dans lesquelles le Maître d'Ouvrage devra réaliser les parcs de stationnement devant accompagner les différents modes d'occupation et d'utilisation du sol. Les dispositions qu'elle contient sont également applicables lors de tout changement de destination de locaux.

Toutefois, l'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors oeuvre nette, dans la limite d'un plafond de 50% de la surface hors oeuvre nette existant avant le commencement des travaux (R 111-6).

1 STATIONNEMENT AUTOMOBILE

1.2. Nombre de places de stationnement à construire

La grille ci-dessous fixe, pour chaque type d'occupation et d'utilisation du sol, le nombre de places de stationnement devant accompagner les opérations. Pour les opérations non prévues dans cette grille, il sera demandé la création d'un nombre de places de stationnement correspondant aux besoins effectifs de ces opérations. Toute tranche entamée induit l'obligation de réaliser le nombre de places induites par une tranche entière. En cas de projet à venir ou de constructions existantes comprenant différentes destinations, les places sont calculées destination par destination. En cas de décimale, le nombre de places à réaliser est arrondi au nombre entier supérieur.
Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont exclues du champ d'application de cette grille. La réponse à leurs besoins respectifs en matière de stationnement sera évaluée au cas par cas en tenant compte de la proximité d'une offre de stationnement public et des conditions de leur desserte par les transports en commun.

Nonobstant les dispositions du présent article :

- Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat (L.151-35), d'établissements assurant l'hébergement des personnes âgées (telles que définis à l'article L.312-1 du code de l'action sociale et des familles), ou des résidences universitaires (telles que définies à l'article L. 631-12 du code de la construction et de l'habitation).
- Pour tout projet implanté sur une unité foncière comprise entièrement ou en partie dans un rayon de 500 mètres autour des gares et des axes de transport collectif en site propre (cf. plan en annexe du PLU) :
    - il ne peut être exigé la réalisation de plus de 0,5 aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat (L.151-35), d'établissements assurant l'hébergement des personnes âgées (telles que définis à l'article L.312-1 du code de l'action sociale et des familles), ou des résidences universitaires (telles que définies à l'article L. 631-12 du code de la construction et de l'habitation).
    - il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de toute autre catégorie de logements (L.151-36).

Deux zones sont distinguées : la zone "centre" définie au plan joint à la présente annexe, et la zone "hors centre" qui intéresse le reste du territoire communal couvert par le PLU.

Dans la zone "centre", la réhabilitation de locaux destinés à l'habitation n'est pas soumise à l'obligation de réaliser des places de stationnement, dans la limite de la surface de plancher initiale, sauf pour les surfaces situées au rez-de-chaussée, dans le cas de changement de destination de commerce ou d'artisanat en logement. En revanche, les extensions au-delà de 20m² de SHOB ainsi que les opérations de reconstruction et de rénovation

de toute nature sont soumises à l'obligation de réaliser des places de stationnement. La rénovation étant définie comme une remise à neuf totale du bâtiment touchant aux structures porteuses et/ou modifiant le volume de la construction.

Dans la zone "hors centre", à l'exception des zones 1AUA et URR, pour les programmes de constructions neuves à usage d'habitation de plus de cinq logements, le constructeur devra réaliser, en plus du quota défini par la grille ci-dessus, des places banalisées permettant l'accueil des visiteurs, à raison d'une place par tranche de cinq logements.

	Nombre de places de stationnement			
	CENTRE	**Zone 1AUA, 1AUC, 1AUN, 1AUV**	Zone URR***	HORS CENTRE
LOGEMENTS				
- 1 pièce	0,8	**1**	0,6	1
- 2 à 3 pièces	1,2	**1,2**	0,7	1,5
- 4 à 5 pièces	1,4	**1,5**	0,9	2
- 6 pièces et plus	1,7	**2**	1,2	2,5
Maison individuelle				
- ≤ 115m² de surface de plancher	1	**2**	2	2
- > 115m² de surface de plancher	2	**2**	2	2
Résidence étudiante : par unité d'hébergement*	0,5	**0.5**	0,5	1
Résidence pour personnes âgées : par unité d'hébergement *	0,1	**0,2**	0,2	0,2
BUREAUX et locaux professionnels				
Cas général : pour 40m² de surface de plancher	1	**1**	1	1
Application du PDU - bureaux situés à moins de 200m d'un axe de TCSP ou d'un axe lourd de TC ou situés à moins de 400m d'une gare desservie par les TER :				
- pour 80m² de surface de plancher	1	**1**	1	-
- pour 50m² de surface de plancher	-	**-**	-	1
COMMERCES				
- surface de vente ≤ 50m²	0	**0**	0	0
- surface de vente > 50m² et ≤100m²	1	**1**	1	1
- surface de vente > 100m² et ≤ 12 000m², et par tranche de 100m²	4	**5**	4	5
- ensemble commercial** dont la surface de vente est > 12 000m²	-	**600**	-	600
HÉBERGEMENT HÔTELIER/RESTAURATION				
Hôtel : pour une chambre	0.2	**0,2**	0,2	1
Résidence hôtelière : par unité d'hébergement*	0.5	**0,5**	0,5	1
Restaurant :				
- dont la surface de salle à manger est < à 50 m²	0	**0**	0	0
- dont la surface de salle à manger est > à 50 m² : par tranche de 10 m² au-dessus de 50 m²	0,5	**0,5**	0,5	1
INDUSTRIE ET ARTISANAT				
- pour 80m² de surface de plancher	1	**1**	1	1
FONCTION D'ENTREPOT				
- pour 200m² de surface de plancher	1	**1**	1	1

*Le terme « unité d'hébergement » est limité aux chambres, studios et 2 pièces, la grille de stationnement des logements s'appliquant aux unités plus grandes.

La collectivité se réserve la possibilité d'exiger des places supplémentaires dans le cas de projets ne répondant pas aux caractéristiques habituelles des logements ordinaires.

** Un ensemble commercial est un ensemble immobilier constitué de commerces et de services. Ainsi, dans le cadre d'un ensemble commercial, ce sont les ratios qui s'appliquent sur la surface de vente totale de l'ensemble commercial concerné, quelles que soient les caractéristiques des commerces et services qui le composent. En cas d'extension de l'ensemble commercial, la surface totale de l'ensemble commercial, et pas seulement celle de l'extension, devra être prise en compte dans le calcul des places de stationnement. Les restaurants, même compris dans un ensemble commercial, devront respecter les ratios qui s'appliquent à la restauration dans la grille de stationnement.

*** Le nombre total de places de stationnement exigé pour une opération (ou un projet de construction) est limité. Après application de toutes les dispositions en vigueur permettant de pondérer les obligations en la matière, il ne peut, en moyenne, être exigé plus de 0,8 place de stationnement par logement. Le nombre de places de stationnement « visiteurs » est calculé séparément.

1.4. Evolutions du rapport de présentation

Le rapport de présentation sera modifié en page 150. En effet, le tableau récapitulatif des superficies des zones du PLU est modifié suite :

- à la modification de la zone UYE18 et NE1 en zone URR (2,7 ha de zone UYE18 et 0,3 ha de zone NE1)

Nota : le tableau ci-dessous (PLU en vigueur) est issu de la modification simplifiée n°7 approuvée en septembre 2026.

Ainsi, la page du rapport de présentation est modifiée comme suit :

PLU en vigueur : extrait du rapport de présentation (issu de la MS7)

		ZONE	SURFACE ha
PLAN DE SAUVEGARDE ET DE MISE EN VALEUR		**PSMV**	**162,8**
URBAINES	Toutes zones urbaines	**U**	**2323,1**
	Zones patrimoniales	UA	46,2
		UB	64,5
	Zones mixtes	UC	437,5
		UH	53
		UI	636,8
		UM	44,1
		UR	12,97
		UT	95
	Equipements verts	UV	139,5
	Zones d'activités	UX	479
		UY	314,6
A URBANISER		**AU**	**368,6**
		1AU	135,3
		2AU	233,3
AGRICOLES		**A**	**170,1**
NATURELLES		**N**	**1157,5**
		NE	630,3
		NJ	12,3
		NP	514,9
		TOTAL	**4182,1**

PLU en vigueur : extrait du rapport de présentation

		ZONE	SURFACE ha
PLAN DE SAUVEGARDE ET DE MISE EN VALEUR		**PSMV**	**162,8**
URBAINES	Toutes zones urbaines	**U**	**2323,4**
	Zones patrimoniales	UA	46,2
		UB	64,5
	Zones mixtes	UC	437,5
		UH	53
		UI	636,8
		UM	44,1
		UR	12,97
		URR	3
		UT	95
	Equipements verts	UV	139,5
	Zones d'activités	UX	479
		UY	311,9
A URBANISER		**AU**	**368,6**
		1AU	135,3
		2AU	233,3
AGRICOLES		**A**	**170,1**
NATURELLES		**N**	**1157,2**
		NE	630,6
		NJ	12,3
		NP	514,9
		TOTAL	**4182,1**

Incidences sur l'environnement des évolutions apportées au PLU et mesures à mettre en œuvre

Le point de la modification a été analysé dans le dossier de saisine de la MRAe (dossier d'examen au cas par cas « ad hoc »).

Les conclusions de cette étude sont reprises ci-dessous.

CONSEQUENCES MAJEURES DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT, LA PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT DANS LE DOCUMENT D'URBANISME	
Enjeux environnementaux	**Impacts sur les zones concernées par le projet**
Milieux naturels et biodiversité	Il existe sur le territoire messin : • 1 ZNIEFF de type I • 1 ZNIEFF de type II • 3 sites classés • 2 sites inscrits • 2 réservoirs de biodiversité identifiés par le SCOTAM ainsi que des continuités écologiques (TVB) • des prescriptions environnementales au PLU Le point faisant l'objet de la procédure de modification (reconversion de l'ancienne caserne Ranconval) n'est pas situé dans le site Natura 2000 « Pelouses du Pays Messin » qui se situe à plus de 4,1 km à l'ouest. **Il ne compromet pas les objectifs de conservation du site Natura 2000.** Il n'est pas situé non plus dans un site classé ou inscrit. Les sites les plus proches sont les sites classés des thermes et de l'orme du parc de l'Evéché à 1 km environ à l'ouest de l'ancienne caserne. De par sa localisation notamment, **il n'entraine aucune incidence sur ces deux sites classés.** Le point de la modification n'est pas situé dans un réservoir de biodiversité. Le plus proche est le réservoir de biodiversité d'intérêt métropolitain « bois et Fort de Bellecroix » situé à plus de 250 m au nord-ouest de l'ancienne caserne, dont l'enjeu repose principalement sur les chiroptères. Par ailleurs, la Seille, (trame bleue) s'écoule du sud au nord du site. Enfin, deux trames de « plantations à réaliser » sont inscrites dans le PLU depuis l'approbation en 2008 : sur le square existant à l'entrée sud de la caserne qui sera supprimée et sur l'espace naturel sur la pointe sud du périmètre du projet. Par ailleurs, un diagnostic faune-flore a été mené en septembre 2023 dans le cadre de l'étude d'impact de la ZAC. Les enjeux écologiques du site correspondent à la ripisylve de la Seille, le gymnase (chiroptères) et le bâtiment OPH (installation temporaire du faucon pèlerin), l'alignement d'arbres au nord ainsi que la pointe sud et quelques arbres sur le site de l'ancienne caserne. Le projet d'aménagement de la ZAC prévoit l'évitement de la ripisylve de la Seille, ainsi que la conservation du gymnase et du bâtiment OPH. Aucun

CONSEQUENCES MAJEURES DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT, LA PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT DANS LE DOCUMENT D'URBANISME	
Enjeux environnementaux	**Impacts sur les zones concernées par le projet**
	aménagement ne sera réalisé sur le boisement dans la pointe sud de la ZAC et les espaces naturels seront conservés. Le square existant sera renaturé (végétalisation, préservation des arbres remarquables,…). A plus large échelle, sur tout le périmètre, actuellement très minéralisé, l'enjeu de renaturation est considéré comme fort puisque le projet prévoit la mutation de la grande cour centrale en large cours plantée (suppression d'environ 45 % de surfaces imperméables). Au regard de ces éléments, **le projet de modification n'entraine pas d'incidence notable sur la trame verte et bleue** (la Seille et les chiroptères notamment) **et les prescriptions graphiques** (la trame « plantations à réaliser »). Des mesures d'évitement et de réduction sont d'ores et déjà prévues par le projet. Enfin le point de la modification n'est pas situé dans un périmètre de ZNIEFF. Le plus proche est la ZNIEFF de type I : « forts messins : Saint-Julien, Bellecroix, Queuleu, groupes fortifiés de la Marne ». Cet enjeu recoupe celui du réservoir de biodiversité. Aussi, la modification n'entraine pas d'incidence sur la ZNIEFF. **Les évolutions apportées par le projet de modification n°11 du PLU de Metz ne portent pas atteinte aux milieux naturels et à la biodiversité par rapport au PLU en vigueur.**
Consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers	Le projet de modification transforme une zone NE (0,3 ha) en zone URR sur la pointe sud de la ZAC afin d'assurer une cohérence entre le zonage du PLU et le périmètre de la ZAC. Toutefois, aucun aménagement ne sera réalisé sur cette zone boisée et les espaces naturels **resteront protégés avec la trame « plantation à réaliser » actuellement inscrite au PLU.** **Aussi, la modification s'inscrit parfaitement dans la trajectoire de la loi ZAN** au regard du renouvellement urbain opéré dans les tissus urbains de la ville de Metz, du traitement de logements vacants, du traitement d'une friche ainsi que de la végétalisation et de la désimperméabilisation de cet espace (aujourd'hui imperméabilisé à 75%). Elle permet de répondre **aux objectifs du législateur et du SCOT en matière de réemploi de gisements fonciers et bâtis du territoire dans les tissus urbains.**
Zones humides	Un diagnostic zones humides a été réalisé à l'échelle du projet. Il en ressort l'absence de sols humides selon les critères pédologiques et floristiques selon l'arrêté du 24 juin 2008 (modifié) au sein de la zone d'étude. Ainsi la modification **n'a pas d'incidence notable sur les zones humides du territoire métropolitain par rapport au PLU en vigueur.**

CONSEQUENCES MAJEURES DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT, LA PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT DANS LE DOCUMENT D'URBANISME	
Enjeux environnementaux	**Impacts sur les zones concernées par le projet**
Ressource en eau et eau potable	Le territoire messin est couvert par 1 zone de captage d'eau potable (champ captant de Metz Nord), qui est protégée par des règles et des périmètres (immédiat, rapproché et éloigné) fixés par arrêtés préfectoraux. Elle constitue une servitude d'utilité publique (SUP) qui est opposable aux autorisations d'urbanisme. Le point de la modification n'est pas situé dans ces périmètres de protection. **Aussi, le point de la modification n'entraîne pas de manière significative, à l'échelle du territoire, l'accroissement d'une population ou d'une activité** sur un secteur donné, **au regard de la capacité des réseaux en présence et de la ressource en eau.** La labélisation « Ecoquartier » en cours permettra également d'accompagner et de sensibiliser les habitants et les gestionnaires à la réduction de la consommation d'eau par des dispositifs de suivi, des actions de communication et pédagogiques.
Gestion des eaux pluviales et assainissement	L'Euro-Métropole a approuvé son plan Pluie en juillet 2025. Le projet induit par la modification répondra au règlement du plan Pluie à savoir : priorité à l'infiltration et gestion des eaux pluviales à la source. Concernant l'assainissement des eaux usées, la station d'épuration de Metz est suffisamment dimensionnée pour recevoir les effluents des futures populations. A noter que la caserne accueillait précédemment 196 sapeur-pompiers et 58 familles. Ainsi, au regard de ces éléments, la procédure de modification **n'a pas d'impact direct ou indirect sur la gestion des eaux pluviales et sur l'assainissement par rapport au PLU en vigueur. Elle permet même d'améliorer la situation existante par rapport au PLU (végétalisation des toitures, infiltration, désimperméabilisation, stationnements perméables).**
Risques naturels	Le territoire messin est couvert par le plan de prévention des risques de la vallée de la Moselle (PPRi). Les PPR sont des servitudes d'utilité publique (SUP) qui sont associés à un règlement écrit qui s'impose à toutes demandes d'autorisation d'urbanisme. Le site de la caserne Ranconval n'est pas situé dans le périmètre du PPRi de la Moselle. **La modification n°11 du PLU n'a pas d'incidence sur les zones à risques du territoire métropolitain par rapport au PLU en vigueur.**

CONSEQUENCES MAJEURES DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT, LA PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT DANS LE DOCUMENT D'URBANISME	
Enjeux environnementaux	**Impacts sur les zones concernées par le projet**
Sites pollués et déchets	La procédure de modification ne concerne aucun site et sol pollué inventorié, aucun ancien site industriel, ni aucune carrière. A noter que deux études de sols ont été réalisées, dans le cadre du projet d'aménagement, mettant en évidence des contaminations ponctuelles (hydrocarbures notamment). Un plan de gestion a été réalisé et des mesures présentées dans l'étude d'impact seront mises en place en phase chantier et en phase d'exploitation sur le site pour limiter les incidences sur l'environnement et les populations. Il n'est pas prévu d'établissement sensible (crèches, écoles,…) sur le site. Le projet de modification ne concerne pas de projet de traitement des déchets. **La modification n°11 n'a pas d'incidence notable sur les sites pollués et les déchets.**
Paysage et patrimoine bâti	Le point de la modification n'est **pas situé dans le site patrimonial remarquable (SPR) de Metz. Il ne remet pas en cause la conservation du patrimoine.** Aussi, l'ancienne caserne Ranconval est située dans le PDA de Metz Centre. Le projet d'aménagement **a été réalisé en collaboration avec l'ABF.** Dans tous les cas, **les potentiels travaux seront soumis à un avis conforme de l'ABF** et ce dernier pourra être associé en amont de chaque projet. Par ailleurs, le site accueille aujourd'hui une composition architecturale de valeur patrimoniale reconnue. La Caserne a, en effet été conçue par Georges-Henri Pingusson. Elle constitue un témoignage du modernisme architectural qui prône la simplicité et la fonctionnalité rationnelle. Le souhait de la SAREMM, de l'Euro-Métropole de Metz et la ville de Metz, partagé par l'Architecte des Bâtiments de France est de conserver et valoriser certains bâtiments du site comme la tour de logements de l'OPH, le bâtiment de la barre de garage ou encore le gymnase et la tour de séchage. **Le projet de modification ne génère pas à ce stade, d'incidence sur les objectifs de protection des monuments historiques, du paysage et du patrimoine bâti par rapport au PLU actuel.**
Santé humaine (pollution, bruit, ICPE,...)	La procédure de modification ne concerne aucun secteur soumis à un risque industriel, aucun secteur soumis à une servitude liée à des pollutions ni aucun site classé ICPE. Elle concerne plusieurs secteurs soumis à des zones de bruit des infrastructures (routes et voies ferrées) mais **elle n'a pas pour objet d'aggraver la situation existante ou ne remet pas en cause la santé des populations.** En effet, une étude acoustique a été réalisée dans le cadre du dossier d'étude d'impact de la ZAC. Les mesures en phase chantier et en phase d'exploitation sont d'ores et déjà prévues. Le projet sera conçu de manière à réduire l'impact potentiel sur l'environnement sonore : en favorisant les dessertes et circulations des modes doux et transports en communs, en mettant en œuvre les aménagements

CONSEQUENCES MAJEURES DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT, LA PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT DANS LE DOCUMENT D'URBANISME	
Enjeux environnementaux	**Impacts sur les zones concernées par le projet**
	nécessaires à une régulation du trafic au sein de la zone et en mettant en place des dispositifs anti-bruit pour les bâtiments à proximité de la voie ferrée. **Au regard de la nature du point de modification, la procédure ne génère pas d'incidence significative sur la santé humaine, que ce soit pour la pollution, les risques industriels, les installations classées ou encore le bruit par rapport au PLU actuel.**
Air, énergie, climat	La procédure de modification : • **n'a pas d'impact direct ou indirect** sur les enjeux spécifiques du **PCAET** de l'Euro-Métropole ou encore du **SRADETT** • **n'a pas pour incidence** d'aggraver la situation sur la **qualité de l'air** • **n'a pas pour incidence** d'influencer **les formes urbaines** de manière notable au regard de la dispersion des polluants ou de la concentration des polluants atmosphériques • **n'a pas d'incidence** sur l'implantation **d'établissements sensibles** le long d'une grande infrastructure routière ou à proximité d'une zone d'activité émettrice de pollution • **n'a pas d'incidence sur la mobilité** du territoire A noter que la SAREMM s'est doté d'un Assistant à Maitrise d'Ouvrage (AMO) en développement durable afin de prendre en considération **le contexte de changement climatique** dans l'aménagement du projet, à l'échelle **macro du site et à l'échelle micro des bâtiments.** Il s'agit de concevoir le projet en répondant aux attentes des futurs occupants et utilisateurs en termes de confort thermique (été et hiver), ilots de chaleur/fraicheur, ensoleillement, couloirs de vent… Le secteur Ranconval rentre d'ailleurs dans une **démarche de labélisation Ecoquartier.**

En conclusion, l'auto-évaluation a démontré l'absence d'incidences sur l'environnement au regard des critères de l'annexe II de la directive.
Le projet de modification n°11 du PLU de Metz ne transforme pas de façon substantielle ou irréversible des facteurs de l'environnement, tels que la faune et la flore, le sol ou l'eau.
Et le projet de reconversion de la caserne Ranconval vient améliorer la situation existante notamment sur les volets infiltration, végétalisation, désimperméabilisation ou encore qualité de l'air.