

**COMMUNAUTE DE COMMUNES  
« RIVES DE MOSELLE »**

**BUREAU COMMUNAUTAIRE  
DU MERCREDI 12 MAI 2021**

**Présents** : M. FREYBURGER – Mme ROMILLY – M. SADOCCO – M. ABATE  
Mme LAPOIRIE – M. JACQUES – Mme MELON – M. WAGNER – M. OCTAVE  
et M. QUEUNIEZ.

**Absents** : M. ABATE, M. WAGNER et M. OCTAVE (du point 01 au point 04)

**Assistaient également** : M. HESS, M. LUSARDI, Mme GEISTEL GARLAND

-----

**Points à l'ordre du jour :**

**I \_ Décisions en application de la délégation au bureau**

**AFFAIRES GENERALES**

1. Approbation du procès-verbal du bureau communautaire du 07 avril 2021

**DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE**

2. Parc artisanal de PLESNOIS : demande d'agrément pour la vente d'un terrain par la SEM EURO MOSELLE DEVELOPPEMENT aux sociétés DESIGN CARRELAGES et M DESIGN
3. Parc artisanal de PLESNOIS : demande d'agrément pour la vente d'un terrain par la SEM EURO MOSELLE DEVELOPPEMENT à Messieurs RENAUD, IANNUCCHI et HACH

**URBANISME**

4. Avis PPA dans le cadre de la révision du PLU de Maizières-lès-Metz

**II \_ Discussions – Informations**

1. Point logements sociaux – aides à la pierre
2. Groupes de travail Nord Lorrain
3. Cité des loisirs - investissements
4. Point de situation concernant les évènements publics estivaux

**POINT 01 : APPROBATION DU PROCES VERBAL DU BUREAU COMMUNAUTAIRE DU 07 AVRIL 2021.**

Aucune observation, ni écrite, ni orale n'ayant été formulée, et après en avoir délibéré, le Bureau Communautaire, à l'unanimité,

**ADOPTE** le procès-verbal du Bureau Communautaire du 07 avril 2021.

**POINT 02 : PARC ARTISANAL DE PLESNOIS : DEMANDE D'AGREMENT POUR LA VENTE D'UN TERRAIN PAR LA SEM EURO MOSELLE DEVELOPPEMENT AUX SOCIETES DESIGN CARRELAGES ET M DESIGN**

**RAPPORT**

Les sociétés DESIGN CARRELAGES et M DESIGN, représentées par M. MIEDICO et Mme TRUBIAN, envisagent d'acquérir le terrain, délimité au plan ci-joint, d'une superficie de 2 000 m<sup>2</sup> environ, sis sur le site du parc artisanal de Plesnois, en vue de la réalisation de leurs activités de vente de carrelages de moyenne et haute gamme, ainsi que de mobilier d'intérieur. Le bâtiment envisagé aura une superficie de 652 m<sup>2</sup> environ.

La cession devrait se réaliser moyennant le prix de 46,65 € HT appliqué à la surface exacte de la parcelle cédée, telle qu'elle a été déterminée par un arpentage effectué par le cabinet Bitard, géomètre expert à Thionville, prix de revient tel qu'il résulte du bilan de l'opération. Toutefois, l'acquéreur sollicite un abaissement du prix de vente du terrain.

Compte tenu des règles en vigueur, une telle implantation est susceptible de bénéficier d'un abaissement de prix au moyen d'une participation de la Communauté de Communes.

Après examen de cette candidature, il est proposé au Conseil Communautaire d'autoriser EMD, concessionnaire de la Communauté de Communes, d'une part, à régulariser la mutation et, d'autre part, d'approuver le schéma de financement ci-après :

- 2 000 m <sup>2</sup> x 46,65 € HT/m <sup>2</sup>	=	93 300 €
- TVA	=	<u>18 660 €</u>
- Total TTC	=	111 960 €

Sur ce prix, l'acquéreur s'est acquitté, aux caisses d'EMD, hors de la vue du notaire, de la somme de 7 200 €.

Le solde, soit 83 460 € TTC, sur la base d'une surface de 2 000 m<sup>2</sup>, sera payable comme suit :

1/ Au jour de la signature de l'acte, l'acquéreur versera, par l'intermédiaire de la comptabilité du notaire, une somme de 83 460 € sur la base d'une surface de 2 000 m<sup>2</sup>, calculée comme suit :

Montant HT :	93 300 €
A déduire :	
acompte versé :	- 7 200 €
participation de la CCRM visée ci-après	- <u>21 300 €</u>
Total HT :	64 800 €
TVA sur marge :	+ <u>18 660 €</u>
Total TTC :	83 460 €

2/ le reliquat, soit 10,65 € /m<sup>2</sup> (21 300 €) sur la base d'une surface de 2 000 m<sup>2</sup>, sera payable aux caisses d'EMD, hors de la vue du notaire, au moyen d'une subvention d'abaissement du prix attribuée par la Communauté de Communes « Rives de Moselle »  
prix attribuée par la Communauté de Communes « Rives de Moselle » au titre de la présente vente.

### DECISION

Ceci étant exposé, le Bureau Communautaire, à l'unanimité :

- **AGREE** la candidature des sociétés DESIGN CARRELAGES et M DESIGN, ou de toute autre personne qui se substituerait à elles dans le cadre de l'investissement projeté, ainsi que les conditions financières de la mutation envisagée,

- **AUTORISE** le projet de cession d'un terrain d'une surface de 2 000 m<sup>2</sup> environ aux sociétés DESIGN CARRELAGES et M DESIGN, ou à toute autre personne physique ou morale qui pourrait lui être substituée, et qui resterait solidaire des engagements pris par le signataire du compromis de vente.

- **ACCEPTE** la prise en charge par la Communauté de Communes « Rives de Moselle » d'une participation financière à hauteur de 10,65 €/m<sup>2</sup>,

- **AUTORISE** EMD à imputer cette participation sur les avances de trésorerie de l'opération.

### POINT 03 : PARC ARTISANAL DE PLESNOIS : DEMANDE D'AGREMENT POUR LA VENTE D'UN TERRAIN PAR LA SEM EURO MOSELLE DEVELOPPEMENT A MESSIEURS RENAUD, IANNUCCI ET HACH

#### RAPPORT

Messieurs RENAUD, IANNUCCI et HACH envisagent d'acquérir le terrain, délimité au plan ci-joint, d'une superficie de 1 705 m<sup>2</sup> environ, sis sur le site du parc artisanal de Plesnois, en vue de la construction d'un bâtiment d'activités et de bureaux qui sera baptisé « LE 3 ZEN ». D'une surface de 440m<sup>2</sup>, il sera occupé par les sociétés 2N Rénov, 2N Dépan, 2N Plâtrerie et 2N Electricité, sociétés évoluant de façon conjointe et mutuelle dans les secteurs du bâtiment en proposant des services de construction ou de rénovation en second œuvre.

La cession devrait se réaliser moyennant le prix de 46,65 € HT appliqué à la surface exacte de la parcelle cédée, telle qu'elle a été déterminée par un arpentage effectué par le cabinet Bitard, géomètre expert à Thionville, prix de revient tel qu'il résulte du bilan de l'opération. Toutefois, l'acquéreur sollicite un abaissement du prix de vente du terrain.

Compte tenu des règles en vigueur, une telle implantation est susceptible de bénéficier d'un abaissement de prix au moyen d'une participation de la Communauté de Communes.

Après examen de cette candidature, il est proposé au Conseil Communautaire d'autoriser EMD, concessionnaire de la Communauté de Communes, d'une part, à régulariser la mutation et, d'autre part, d'approuver le schéma de financement ci-après :

- 1 705 m <sup>2</sup> x 46,65 € HT/m <sup>2</sup>	=	79 538,25 €
- TVA	=	<u>15 907,65 €</u>
- Total TTC	=	95 445,90 €

Sur ce prix, l'acquéreur s'est acquitté, aux caisses d'EMD, hors de la vue du notaire, de la somme de 6 138 €.

Le solde, soit 83 460 € TTC, sur la base d'une surface de 1 705 m<sup>2</sup>, sera payable comme suit :

1/ Au jour de la signature de l'acte, l'acquéreur versera, par l'intermédiaire de la comptabilité du notaire, une somme de 83 460 € sur la base d'une surface de 2 000 m<sup>2</sup>, calculée comme suit :

Montant HT :	79 538,25 €
A déduire :	
acompte versé :	- 6 138 €
participation de la CCRM visée ci-après	- <u>18 158,25 €</u>
Total HT :	55 242 €
TVA sur marge :	+ <u>15 907,65 €</u>
Total TTC :	71 149,65 €

2/ le reliquat, soit 10,65 €/m<sup>2</sup> (18 158,25 €) sur la base d'une surface de 1 705 m<sup>2</sup>, sera payable aux caisses d'EMD, hors de la vue du notaire, au moyen d'une subvention d'abaissement du prix attribuée par la Communauté de Communes « Rives de Moselle » au titre de la présente vente.

### DECISION

Ceci étant exposé, le Bureau Communautaire, à l'unanimité :

- **AGREE** la candidature de Messieurs RENAUD, IANNUCCI et HACH ou de toute autre personne qui se substituerait à eux dans le cadre de l'investissement projeté, ainsi que les conditions financières de la mutation envisagée,

- **AUTORISE** le projet de cession d'un terrain d'une surface de 1 705 m<sup>2</sup> environ à Messieurs RENAUD, IANNUCCI et HACH, ou à toute autre personne physique ou morale qui pourrait lui être substituée, et qui resterait solidaire des engagements pris par le signataire du compromis de vente.

- **ACCEPTE** la prise en charge par la Communauté de Communes « Rives de Moselle » d'une participation financière à hauteur de 10,65 €/m<sup>2</sup>,

- **AUTORISE** EMD à imputer cette participation sur les avances de trésorerie de l'opération.

### POINT 04 : AVIS PPA DANS LE CADRE DE LA REVISION DU PLU DE MAIZIERES-LES-METZ

#### RAPPORT

Par courriel en date du 18 février 2021, la Communauté de Communes a été sollicitée par la commune de Maizières-Lès-Metz pour avis au titre des personnes publiques associées (PPA) sur le projet de révision de son Plan Local d'Urbanisme.

La révision a été engagée par délibération en date du 14 avril 2016 et a notamment pour objectifs de permettre à la commune de se doter d'un document d'urbanisme :

- Conforme aux dernières évolutions législatives : loi Grenelle 2 (2010), loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (2014), réforme du Code de l'Urbanisme,
- Compatible avec le Schéma de Cohérence Territoriale de l'Agglomération Messine (SCoTAM), approuvé le 20 novembre 2014,
- Compatible avec le Programme Local de l'Habitat (PLH) de la Communauté de Communes Rives de Moselle, approuvé le 18 mai 2017.

La ville de Maizières-Lès-Metz a choisi d'orienter son développement futur vers la reconversion urbaine, la mixité fonctionnelle, la requalification d'anciens sites d'activités et l'amélioration du cadre de vie des habitants, au travers notamment de :

- La requalification du quartier « Gare » : il s'agit ici de réaménager et de reconverter le secteur depuis la gare SNCF jusqu'à la ZIL Nord (Zone d'Industries Légères), de manière à créer une zone principalement résidentielle, d'équipements et de services ;
- La reconversion d'anciens sites d'activités tels que le site de la société Eiffage (6 hectares), implanté le long de voie Romaine (RD112e), afin d'y créer de l'habitat ;
- L'amélioration du cadre de vie et l'environnement urbain, en particulier sur les espaces à rénover (friches), et le développement du résidentiel sur quelques dents creuses du tissu bâti ;
- L'amélioration du paysage urbain, et notamment l'affichage publicitaire en centre-ville et le long des grands axes traversants (la ville a engagé, en parallèle de la révision du PLU, la révision du Règlement Local de Publicité).

La révision du document d'urbanisme doit également permettre l'accueil du pôle hospitalier sur le secteur Val Euro Moselle Nord, ainsi que le reclassement en zone agricole ou naturelle des terrains identifiés au PLU en vigueur comme des terrains à urbaniser, sur un peu plus de 5,2 ha.

Après analyse des documents fournis, voici les observations majeures qui peuvent être formulées :

- Sur le rapport de présentation

P16-17 : Le SCoTAM est en cours de révision. Ainsi, les éléments modifiés ou complétés pourraient être repris (par exemple, la mise en place d'un objectif cible de production de logement en lieu et place des minima et maxima). Cela est également valable pour les informations mentionnées pages 117 et suivantes ;

P38 : Les actions en faveur de l'amélioration de l'habitat sont obsolètes et ne prennent pas en compte les dispositifs actuels (subventions propres à l'intercommunalité, OPAH, aides à la pierre... ) ;

P63 : La compétence eau potable est communautaire et déléguée au SERM (et non à la ville de Metz) ;

P64 : La gestion du service est assurée par SUEZ ;

P68 : Il pourrait être précisé l'importance du trafic ferroviaire (850 passagers / jour) ;

P82 : Il est indiqué que « *de nombreux rejets directs comme les eaux usées et des déchets sont constatés* ». Or, ceci est erroné concernant les eaux usées.

P83 : Les éléments relatifs au plan d'eau de St Remy et notamment le syndicat (dissous) sont datés. Egalement, il y a encore une référence à la CCMLM ;

P84-85 : D'autres zones humides sont existantes, notamment au nord du quartier Plane ;

P104 : De nouveaux arrêtés préfectoraux relatifs aux couloirs de bruit ont été pris ;

P115 : Il pourrait être fait référence au PCAET en cours d'élaboration ;

P136 : Le paragraphe concernant l'implantation de l'hôpital est à reformuler ;

P144 : La Communauté de Communes a sollicité, par délibération en date du 25 mars 2021, la prise de compétence « Autorité Organisatrice des Mobilités ».

- Sur le règlement

P178 : Concernant la gestion des eaux usées et pluviales en zone 2AU, des prescriptions identiques aux autres zones pourraient être indiquées ;

P190-191 : Toutes les constructions sont interdites en zone N. Or, afin de permettre le déplacement de la déchetterie, il sera nécessaire d'autoriser les constructions à destination de service public (à l'instar du règlement actuel) ;

P203 : Il est conseillé, dans l'annexe 3, de reprendre les dispositions de l'article L111-18-1 (créé par la loi n°2019-1147 du 8 novembre 2019) concernant les performances énergétiques et environnementales de certains bâtiments ;

P220 : L'annexe 6 n'a pas été complétée ;

P222 : Un nouvel arrêté concernant le PIG de la gare de triage de Woippy a été pris en date du 1<sup>er</sup> février 2021.

Par ailleurs, dans le cadre du projet d'extension de la station d'épuration et de la pose du collecteur de transfert associé, un poste de relevage devra être construit, probablement dans le secteur UE à la sortie sud de la commune. Dès lors, bien que l'emplacement exact du projet et ses caractéristiques ne soient pas encore définis à ce jour, il conviendra de le prendre en compte afin qu'il puisse s'implanter au mieux.

- Sur les annexes

Plusieurs éléments sont à intégrer ou à mettre à jour, à savoir l'arrêté DCAT/BEPE/n°2020-224 du 31 décembre 2020 instituant des servitudes GRDF, les arrêtés relatifs aux couloirs de bruit ainsi que l'arrêté n° 2019-DCAT-BEPE-217 du 11 septembre 2019 portant organisation de la consultation pour l'établissement des secteurs d'information sur les sols.

- Sur la compatibilité avec le PLH

Il est rappelé que le PLH prévoit un maximum de 318 nouveaux logements d'ici 2022, sans tenir compte des coups partis. Le rythme des constructions devra donc être adapté à ces exigences dans les années à venir (le rapport de présentation fait état d'environ 900 logements réalisés sur les zones à urbaniser à court, moyen ou long terme), en sachant que la commune comptabilise déjà 295 logements commencés et/ou autorisés entre 2017 et 2019.

Le PLH prévoit également une perspective, sur l'ensemble de la strate « pôles urbains », de :

- 40 à 50 % des réponses logements sous la forme de T1, T2 et T3, soit 113 à 159 logements,
- 20 % de logements locatifs aidés, soit 56 à 64 logements.

Ces exigences devront être prises en compte lors de l'aménagement des différentes zones à urbaniser.

Egalement, en complément à titre informatif, le SCoTAM, dans le cadre de sa révision, donne un objectif cible de 867 nouveaux logements d'ici 2032 (dont au moins 25% en renouvellement urbain, ce qui est le cas en l'espèce), alors qu'auparavant la fourchette se situait entre 800 et 900 logements. Cet objectif pourra cependant être dépassé pour des opérations qui ne consomment pas ou peu d'espaces naturels, agricoles et forestiers. De plus, une surface plafond des extensions (foncier habitat) est définie par commune (18,6 hectares pour Maizières-Lès-Metz).

Par ailleurs, le SCoTAM alloue une enveloppe de 14 hectares, à l'échelle de la Communauté de Communes, pour les projets d'activités n'ayant pas été initialement prévus par le document.

Au regard du nombre de logements prévus dans les années à venir ainsi que de leur localisation dans l'enveloppe bâtie, mais également du reclassement de zones urbanisées ou à urbaniser en zones naturelles, le document, sous réserve de l'échelonnement des projets dans le temps, reste compatible avec les orientations du PLH.

Il est proposé au bureau communautaire d'émettre un avis favorable au projet de révision du PLU de Maizières-Lès-Metz accompagné des observations susmentionnées.

## **DECISION**

**VU** le code de l'urbanisme, et notamment les articles L153-16, L153-31 à L153-35, L132-7 et L132-9,

**VU** le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Maizières-Lès-Metz approuvé le 18.02.2013, modifié le 30.01.2015, le 27.01.2016 et le 02.02.2018, mis à jour le 20.02.2013 et le 24.06.2019,

**VU** le courriel du 18 février 2021 notifiant la révision du Plan Local d'Urbanisme aux Personnes Publiques Associées,

**VU** la délibération du 09 juillet 2020 (point 4) portant délégation de pouvoir au bureau communautaire,

**VU** le Programme Local de l'Habitat approuvé le 18 mai 2017,

Après en avoir délibéré, le Bureau Communautaire, à l'unanimité :

**DECIDE** d'adopter la présente délibération en tant qu'avis PPA sur le projet de révision du PLU de Maizières-Lès-Metz.

**DESIGNE** le Président de la Communauté de Communes « Rives de Moselle », ou toute autre personne dûment habilitée à cette fin en application des articles L5211-2 et L5211-9 du Code Général des Collectivités Territoriales, à signer tous les éléments relatifs à cette affaire.