



PLU de Metz : les enseignements du diagnostic

## METZ : UN COEUR D'AGGLOMÉRATION EN RECOMPOSITION

La ville de Metz a engagé la révision de son PLU en février 2017. Cette démarche constitue une opportunité pour revisiter le projet de territoire de la commune et conforter son rôle dans la dynamique de la future Métropole. Chargée d'élaborer le diagnostic territorial, l'AGURAM propose, à travers plusieurs synthèses, de saisir rapidement ses principaux enseignements et les enjeux de développement de ce territoire.



Cœur historique, économique et culturel du pays messin, le centre-ville de Metz concentre une grande partie des activités et des enjeux de développement de l'agglomération messine et de son bassin de vie. Au fil des siècles, cet espace a connu différentes phases d'élargissement et de recomposition.

Hier, limité par la gare de Metz-ville, le centre-ville poursuit aujourd'hui son élargissement vers le sud. Principalement porté par la reconversion du quartier de l'Amphithéâtre, ce processus a pour objectif de conforter les fonctions métropolitaines du centre-ville par l'accueil d'équipements emblématiques comme le Centre Pompidou-Metz ou le centre de congrès Robert Schuman. Il participe également à la recomposition de l'offre commerciale et de services (MUSE, maison de l'enfance) sur la commune. **En s'élargissant, le centre-ville évolue progressivement vers un cœur métropolitain dont le rayonnement s'étend à l'échelle régionale et transfrontalière.**

Dans ce contexte, **le cœur d'agglomération réussit-il à concilier son rôle d'attractivité et de rayonnement avec les besoins en services et commerces de proximité des messins ? Les relocalisations de plusieurs établissements (santé et enseignement supérieur notamment), opérées ces dernières années, ont-elles impacté le fonctionnement et la cohérence de cet espace stratégique pour le développement de Metz Métropole ?**

La dynamique commerciale du centre-ville illustre bien les phénomènes qui traversent le cœur d'agglomération et plus largement la ville de Metz. Elle met également en exergue les différents enjeux liés à la préservation de la mixité fonctionnelle dans les quartiers centraux.

## 1. ENTRE FONCTIONS MÉTROPOLITAINES ET SERVICES DE PROXIMITÉ

Au centre d'une agglomération de plus de 220 000 habitants, Metz joue un rôle prépondérant dans l'activité économique régionale. En concentrant plus de 80 000 emplois en 2012, elle est le principal pôle d'emplois et de services de l'agglomération et du bassin de vie messin. Plus de 70% des emplois de Metz Métropole et près de 50% des emplois du SCoTAM sont implantés sur la ville-centre.

Les quartiers du centre-ville<sup>1</sup>, composant le cœur de l'agglomération messine, rassemblent de nombreuses fonctions métropolitaines supérieures au sein d'établissements, d'administrations, d'équipements et de services, publics et privés faisant rayonner la ville et son agglomération dans de nombreux domaines : économie, santé, commerce, sport, culture, enseignement supérieur et recherche.

**Environ 2/3 des emplois salariés messins (plus de 38 000 en 2015) sont localisés dans les quartiers centraux.** Le cœur d'agglomération constitue l'un des pôles d'emplois majeurs du bassin de vie messin dont les grandes administrations publiques sont les principaux employeurs (Région, Département, Préfecture

et chambres consulaires notamment). Par ailleurs, **près de la moitié des étudiants de l'agglomération**, soit environ 12 000 élèves, suivent leur formation au pôle universitaire historique du Saulcy et dans les établissements d'enseignement supérieur du centre-ville.

Avec environ 530 commerces, l'offre commerciale du cœur de ville est importante et diversifiée. **Elle rayonne à l'échelle régionale et transfrontalière tout en répondant aux besoins immédiats des résidents du centre-ville, notamment en matière d'alimentation.** A l'automne 2017, l'ouverture de « MUSE » renforcera cette dynamique commerciale. Les nouvelles enseignes qui s'y implanteront, plus d'une centaine en majorité inédites à Metz, participeront à la recomposition de l'offre commerciale sur le cœur d'agglomération.

Enfin, la diversité architecturale et urbaine du centre historique reflète les influences culturelles qui ont façonné la ville. **L'inscription sur la liste indicative du patrimoine mondial de l'UNESCO vient souligner cette singularité patrimoniale et devrait, à terme, renforcer le rayonnement culturel et touristique de la ville-centre et de son agglomération.**

## 2. UN MOUVEMENT CENTRIFUGE D'ACTIVITÉS ET D'EMPLOIS ET UNE TENDANCE À LA RÉSIDENTIALISATION

La création du Pôle Santé Innovation de Mercy et de l'hôpital Robert Schuman ainsi que la mise en œuvre du Projet Campus Lorrain ont impliqué la relocalisation de plusieurs établissements de santé (Bon-Secours, Saint-André, Maternité Sainte-Croix) et universitaires (ENIM) du cœur d'agglomération vers sa frange est. **On estime qu'environ 3 500 emplois dans le domaine de la santé ont été relocalisés** à cette occasion auxquels s'ajoutent des activités connexes (pharmacie, paramédicales, ...).

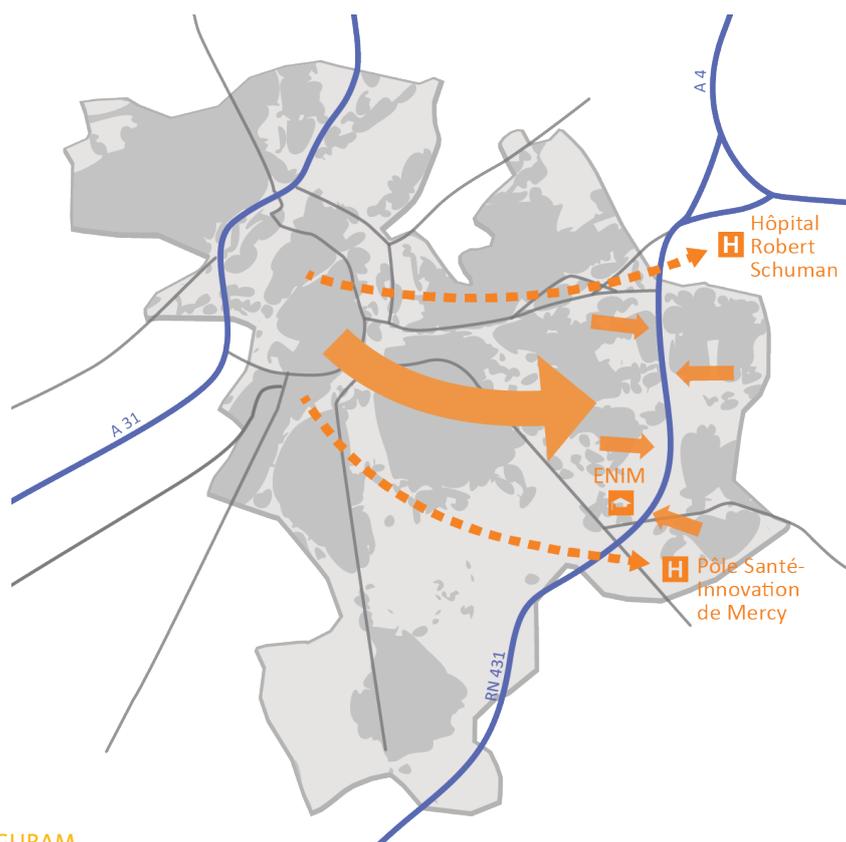
De ce fait, la part d'établissements (tous secteurs d'activités confondus) des quartiers centraux a reculé par rapport à l'ensemble de la ville de Metz passant de 55% à 47% sur la période 2007/2015. En parallèle, l'emploi a essentiellement progressé dans les sites d'activités économiques dédiés, en grande partie implantés en périphérie de la ville-centre (Sébastopol, Actipôle).

Dans quelle mesure cette déconcentration risque-t-elle de fragiliser le rayonnement du cœur d'agglomération et la qualité des services rendus à ses habitants ?

En effet, **ce mouvement centrifuge d'activités et d'emplois a pour principale conséquence de réduire la mixité fonctionnelle du cœur d'agglomération.** Or, cette mixité constitue un atout pour son attractivité. Cette situation se traduit par une résidentialisation croissante des quartiers centraux même si certains établissements se relocalisent en centre-ville à l'image de l'INSEE dans l'ancienne gare (place du Roi-George).

Bien que de nombreux projets de reconversion immobilière aient été réalisés dans le cœur d'agglomération ces dernières années, leur vocation, principalement résidentielle, apporte peu de mixité fonctionnelle en dehors des commerces et services de proximité. Plus généralement, **cette tendance à la spécialisation fonctionnelle (habitat, économie, formation) s'observe sur les différents quartiers de la ville-centre.**

Effet centrifuge d'activités et d'emplois du cœur d'agglomération vers la frange Est



<sup>1</sup> Ancienne-ville, Nouvelle-ville, Les îles



### 3. UN CŒUR D'AGGLOMÉRATION FRAGMENTÉ : UN ENJEU D'ACCESSIBILITÉ ET DE CONNEXION DES ESPACES ENTRE EUX

Le cœur d'agglomération se recompose et ses limites évoluent. A travers l'élargissement de son centre-ville, Metz, en partenariat avec Metz Métropole, souhaite conforter les fonctions métropolitaines du cœur d'agglomération. Celui-ci s'étend désormais du centre historique au quartier de l'Amphithéâtre de part et d'autre de la gare de Metz-ville, principale porte d'entrée sur l'agglomération.

Néanmoins, constitué de quartiers aux logiques urbaines et fonctionnelles différentes (centre historique, gare et Triangle Impérial, Les îles et Saulcy notamment) et traversé par de nombreuses coupures (infrastructures routières et ferroviaires, cours d'eau), cet ensemble urbain apparaît fragmenté. **Le cœur d'agglomération présente aujourd'hui d'importants enjeux de connexion et de lisibilité entre les différents espaces qui le composent, à l'échelle du piéton notamment.**

A ce titre, la ville de Metz a mis en œuvre une politique d'apaisement progressif de l'espace public pour rééquilibrer les usages entre automobile et modes de déplacements « doux »<sup>1</sup>. De nombreux aménagements ont ainsi été réalisés pour améliorer la qualité des espaces publics et conforter la place des piétons et des cyclistes : réfection du plateau piétonnier, instauration de zones de rencontres, déploiement de nouvelles zones 30 (quar-

tier des îles). La ville aménage également une liaison lisible pour les modes doux entre le centre historique et le quartier de l'Amphithéâtre.

Le cœur d'agglomération bénéficie d'une desserte remarquable (autoroute, gare SNCF, METTIS). Toutefois, **son accessibilité depuis les quartiers limitrophes pose question.**

Bien que plusieurs portes d'entrées sur l'hyper-centre aient été requalifiées en lien avec l'insertion du METTIS (places Camille Hocquard et Mazelle, square du Luxembourg / rue du Pont des Morts), l'accès au centre-ville demeure perturbé par des effets de coupures (dénivelés, cours d'eau). **Plusieurs aménagements, comme les passerelles du Graouilly ou de Wadrineau reliant l'île du Saulcy au Ban Saint-Martin (réflexions en cours), apportent une réponse pertinente à cette situation et pourraient être systématisés.**

Le réaménagement de certains espaces fait également l'objet de réflexions comme la rue aux Arènes et le passage du Sablon. Enfin, le développement d'activités sur le site de Blida pose la question du devenir des espaces publics sur la partie nord du cœur d'agglomération.



## ZOOM SUR...

### Le commerce : une illustration des dynamiques qui traversent le cœur d'agglomération

La dynamique commerciale illustre bien les différents phénomènes qui traversent le cœur d'agglomération. En conciliant la logique du rayonnement avec celle de la proximité pour ses habitants, elle constitue un enjeu double pour l'attractivité de ce secteur.

Bien qu'à Metz la vacance commerciale (6,3%) soit inférieure à la moyenne nationale (8,5%) (source : PROCOS 2015), cette dernière reste importante dans certains secteurs du cœur d'agglomération. La rotation commerciale est forte et les changements d'enseignes réguliers.

En lien avec les effets centrifuges des activités et de l'emploi, la recomposition et l'élargissement de l'offre commerciale s'observe principalement à deux échelles :

- ◇ en périphérie, tout d'abord, avec un développement toujours plus important de surfaces commerciales en sites dédiés (« Metzanine »/« Waves ») ;

- ◇ au sein du cœur d'agglomération, avec l'ouverture prochaine de « MUSE ».

Cette situation interroge sur l'articulation des différents espaces commerciaux entre eux. **Dans une logique de complémentarité, quel rôle peut jouer le cœur métropolitain dans la dynamique commerciale de la ville-centre, de l'agglomération et plus largement du bassin de vie ?**

La réponse à cette problématique se situe peut-être dans la conservation de la mixité fonctionnelle et l'intensification des activités et de l'emploi au cœur de l'agglomération pour « faire vivre » les commerces par la présence accrue de résidents mais également d'actifs.

<sup>1</sup> marche à pied, vélo,...





## QUE RETENIR ?

Lieu de concentration d'emplois, de patrimoines, d'équipements culturels et porteur de nombreux projets, le centre-ville de Metz se caractérise par la diversité de ses fonctions et son poids dans l'économie locale. Vitrine de la nouvelle image du territoire messin, **cet espace poursuit sa recomposition et son élargissement vers le sud de la gare et évolue progressivement en un cœur métropolitain rayonnant.**

Néanmoins, cet espace stratégique pour le développement de Metz Métropole est impacté par un mouvement centrifuge d'activités et d'emplois (santé/enseignement supérieur notamment) vers l'est de l'agglomération. Ce phénomène a pour conséquence principale une **résidentialisation progressive des quartiers centraux**, fragilisant ainsi leur mixité fonctionnelle, un des atouts de leur attractivité.

La diversité des quartiers du centre-ville messin présente toujours une **certaine fragmentation et un manque de lisibilité entre les espaces qui le composent**, notamment pour les piétons et les cyclistes. La mise en relation de ces secteurs et la valorisation de la place des modes doux sont au cœur de la politique de déplacements actuellement menée par la ville. En témoignent la multiplication des zones apaisées et l'aménagement d'une liaison entre le centre-ville et le quartier de l'Amphithéâtre. **L'amélioration de l'accessibilité et de la perméabilité du cœur d'agglomération pour les mobilités douces constitue un enjeu primordial du dynamisme et de l'attractivité de ce secteur.**

Enfin, la situation du commerce en centre-ville constitue un point de vigilance : entre complémentarité et concurrence avec les territoires périphériques, mais également au sein même du cœur d'agglomération.

## QUE FAIRE MAINTENANT ?

Ainsi, au-delà des processus de recomposition et d'élargissement actuellement mis en œuvre, il ressort que la cohérence interne ainsi que la préservation de la mixité fonctionnelle soient les principaux enjeux auxquels sera confronté le cœur d'agglomération à l'avenir.

**La systématisation d'aménagements favorisant un « urbanisme de liaisons » constitue une réponse pertinente à cette problématique.**

La mobilisation du potentiel de renouvellement urbain présent sur cet espace représente une opportunité pour **engager des projets à vocation mixte**. Ceux-ci permettront un retour progressif de l'emploi et d'une offre de services de proximité qui profitera notamment à l'activité commerciale.

A terme, une approche intercommunale de la planification devrait faciliter la convergence des politiques en matière de développement économique et favoriser un retour à la mixité fonctionnelle dans le tissu urbain existant, profitable au cœur d'agglomération notamment.

 Retrouvez toutes les publications sur le PLU de Metz : [www.aguram.org](http://www.aguram.org)

Directeur de la publication : Patricia GOUT

Étude réalisée par : Marc-Philippe CASALIS-chef de projet

Réalisation graphique et cartographique : Atelier Graphique AGURAM

Crédit photographique : AGURAM, Bing Maps

Source : diagnostic PLU Metz, PROCOS 2015, AGURAM

Date de parution : septembre 2017

**AGURAM**  
AGENCE D'URBANISME  
D'AGGLOMÉRATIONS DE MOSELLE  
Immeuble Ecotech | 3 rue Marconi 57070 METZ |  
tél. : 03 87 21 99 00 | [contact@aguram.org](mailto:contact@aguram.org) |