

Nombre de membres élus au Bureau : 54	Membres en fonction : 54	Membres présents : 40	Absent(s) excusé(s) : 13	Absent(s) : 1	Pouvoir(s) : 6
---------------------------------------	--------------------------	-----------------------	--------------------------	---------------	----------------

Date de convocation : 13 septembre 2022

Vote(s) pour : 46  
Vote(s) contre : 0  
Abstention(s) : 0

## **EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU BUREAU**

### **Séance du Lundi 19 septembre 2022,**

Sous la présidence de Monsieur François GROS DIDIER, Président de Metz Métropole, Maire de Metz, Membre Honoraire du Parlement.

Secrétaire de séance : Pascal GAUTHIER.

#### Point n°2022-09-19-BD-11 :

Plan Local d'Urbanisme de la commune de Montigny-lès-Metz:approbation de la modification n°4.

Rapporteur : Monsieur Henri HASSE

Le Bureau,

Les Commissions entendues,

VU le Code Général des Collectivités Territoriales et en particulier son article L.5217-2,

VU la délibération du Conseil métropolitain du 15 juillet 2020 portant délégation du Conseil au Bureau,

VU le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L.153-36 et suivants et R.153-20 et suivants,

VU le Schéma de Cohérence Territoriale de l'Agglomération Messine (SCoTAM) approuvé en date du 20 novembre 2014 et mis en révision le 3 juillet 2017,

VU le Programme Local de l'Habitat (PLH) de Metz Métropole approuvé par délibération du Conseil métropolitain en date du 17 février 2020,

VU le Plan de Déplacements Urbains (PDU) approuvé par délibération du Conseil métropolitain en date du 17 février 2020,

VU le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Montigny-lès-Metz approuvé par délibération du conseil municipal en date du 23 mars 2017,

VU la délibération du Bureau en date du 24 janvier 2022 justifiant l'utilité d'ouvrir à l'urbanisation la zone 2AU du secteur Sud-Blory - La Horgne,

VU l'arrêté PT n° 02/2022 du Président de Metz Métropole en date 28 janvier 2022 engageant la modification n° 4 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Montigny-lès-Metz,

VU l'arrêté du Président de Metz Métropole – PT n° 03/2022 du 5 avril 2022 prescrivant l'enquête publique relative au projet de modification n° 4 du PLU de Montigny-lès-Metz,

VU la décision de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) en date du 22 mars 2022 de ne pas soumettre à évaluation environnementale le projet de modification,

VU les avis formulés par les personnes publiques associées,

VU la notice de présentation du projet de modification ci-annexé (annexe 2),

VU le projet de modification n° 4 du PLU de la commune de Montigny-lès-Metz (annexe 3),

VU le rapport d'enquête, l'avis motivé et les conclusions du commissaire enquêteur remis à Metz Métropole le 10 juin 2022 ci-annexés (annexe 4),

CONSIDERANT le transfert de la compétence "Plan Local d'Urbanisme, document en tenant lieu ou carte communale" à la Métropole,

CONSIDERANT les observations formulées par les personnes publiques associées (PPA) et le

public (figurant en annexe 1 de la présente), qui ne sont pas de nature à faire évoluer le projet de modification tel que soumis à enquête publique,

CONSIDERANT l'avis favorable sans réserve, ni recommandation du Commissaire enquêteur sur le projet,

APPROUVE la modification n° 4 du Plan Local d'Urbanisme de Montigny-lès-Metz telle qu'elle est annexée à la présente délibération,

PRECISE que la présente délibération fera l'objet, conformément aux articles R.153-20 et R.153-21 du Code de l'Urbanisme, d'un affichage en Mairie de Montigny-lès-Metz et au siège de Metz Métropole durant un mois et d'une mention dans un journal local,

PRECISE que la présente délibération sera exécutoire dès lors qu'elle aura fait l'objet des mesures de publicité précitées et qu'elle aura été transmise à l'autorité administrative compétente de l'Etat, et ce conformément aux articles L.153-44 et L.153-23 du Code de l'Urbanisme.

Metz, le 20 septembre 2022

Le Secrétaire de séance



Pascal GAUTHIER  
Directeur Général des Services

Pour extrait conforme  
Pour le Président et par délégation  
La Secrétaire Générale

Marjorie MAFFERT-PELLAT



## ANNEXE 1

### Modification n° 4 du PLU de Montigny-lès-Metz – Approbation

#### Réponses apportées par Metz Métropole aux questions intervenues lors de l'enquête publique

##### ➤ Synthèse de l'observation formulée par l'UDAP :

##### Observation anonyme signée Mireille émise sur le registre d'enquête dématérialisé le 22 mai 2022

Secteur Sud Blory/La Horgne : l'auteur de la remarque est opposée au projet d'ouverture de la zone 2 AU à l'urbanisation, et donc à son classement en zone 1 AU.

Elle développe les arguments suivants :

1- Cette surface est une zone agricole ( dans le contexte nouveau avec cette guerre en Ukraine où nous devons produire davantage c'est contradictoire)

2- La population de Metz Métropole stagne depuis plus de 20 ans à environ 225000 habitants

3- Les programmes récents et actuels proposent à terme plus de 1500 logements sur Montigny les Metz ( Lizé , chocolaterie, ex Aldi, Au Sugnon) sans parler sur Metz Métropole avec Bon secours, bord de Seille, Sansonnet, St André, Sté Blandine, Marly, Pouilly etc où des milliers de logements nouveaux n'encouragent pas la réhabilitation de logements anciens dans le centre-ville.

4 - Des espaces ex militaire sont inutilisés et dans l' enveloppe urbaine pourraient le moment venu être urbanisés

5- Consommer plus de 3 ha de terre agricole pour 85 logements n'est pas raisonnable.

##### Analyse de cette contribution et réponse apportée :

La zone 2AU qui correspond à la deuxième phase du projet d'urbanisme du secteur Sud Blory-La Horgne, est inscrite au Plan Local d'Urbanisme de Montigny-Lès-Metz depuis son approbation en 2017. Les terrains auparavant cultivés, ont perdu leur vocation agricole. La zone agricole A au PLU, est préservée et même confortée (diminution de la zone 2AU au bénéfice de la zone A).

La lutte contre la baisse démographique subie depuis plusieurs décennies par la Métropole de Metz, et par Montigny-Lès-Metz en particulier, constitue l'une des orientations fortes du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du PLU. Elle se traduit par le développement de programmes d'habitat adaptés à l'accueil de nouveaux ménages sur le territoire montignien, et au parcours résidentiel des habitants de la commune.

L'ancien site militaire LIZE d'une superficie d'un peu plus de 9 hectares, est en cours de requalification (réalisation d'un écoquartier en cœur de ville). Les autres emprises militaires n'ont pas été libérées ou cédées par l'Etat.

## ANNEXE 1

### Modification n° 4 du PLU de Montigny-lès-Metz – Approbation

Ces différents projets d'urbanisme, que ce soit à l'intérieur de l'enveloppe urbaine ou en zone d'extension urbaine (à l'image du secteur Sud Blory – La Horgne) sont complémentaires et répondent aux besoins en logements diversifiés qui caractérisent la commune de Montigny-Lès-Metz.

La densité sur l'ensemble du secteur Sud Blory - La Horgne avoisine les 35 logements à l'hectare, en compatibilité avec les exigences du Schéma de Cohérence Territorial de l'agglomération messine (SCoTAM).

---

Observation de Monsieur et Madame LACONCA Flavien demeurant 53 les hameaux de la grange à MARLY (Moselle) émise le 4 mai 2022 dans le registre d'enquête :

« Etant propriétaire d'un terrain à bâtir situé 39 rue saint LADRE à MONTIGNY-LES-METZ et souhaitant faire construire une habitation qui est concernée par l'article UB6 du PLU et qui nous est défavorable compte tenu du contexte particulier (parcelle d'angle) de celle-ci, nous souhaiterions obtenir un assouplissement de cet article (courrier joint). Je vous remercie par avance d'étudier ma requête ».

Résumé succinct de la requête : l'administré a un projet de construction d'une maison situé à l'angle de deux rues à MONTIGNY-LES-METZ. Le règlement lui impose de respecter les distances de trois mètres, réduisant de fait la superficie projetée. L'administré souhaite la modification de l'article UB6-1 afin de pouvoir respecter l'alignement de toutes les maisons de la rue saint Ladre.

Observation de monsieur LACONCA Flavien demeurant 53 les hameaux de la grange à MARLY émise le 23 mai 2022 sur le registre dématérialisé dédié :

« Bonjour Monsieur Duhamel, suite à notre entrevue avec mon architecte le mercredi 4 mai à la mairie de Montigny pour l'enquête publique concernant la révision du PLU de Montigny lès Metz, et afin de pouvoir représenter ma demande de permis de construire aux services techniques de la ville et à l'Eurométropole de Metz, je vous confirme mon désir de faire modifier l'article UB 6 qui me permettrait par conséquent de pouvoir ériger ma construction en tenant compte de l'alignement à une seule voie et non pas aux deux, étant donné que je possède la particularité d'avoir une parcelle située en angle ».

Analyse de ces deux contributions (qui ont le même objet), et réponse commune aux remarques émises :

Il n'est pas possible de résERVER une suite favorable à la demande formulée par Madame et Monsieur LACONCA, dans la mesure où ce point réglementaire ne fait pas partie du projet présenté dans la modification n° 4 du PLU de Montigny-lès-Metz qui a été soumis à enquête publique. Ladite requête a effectivement été formulée alors que la procédure était déjà largement engagée.

Sur le fond : compte tenu de la configuration particulière de la parcelle concernée (grand terrain d'angle comportant un pan coupé) et des dispositions strictes du PLU en vigueur (implantation des

## ANNEXE 1

---

### Modification n° 4 du PLU de Montigny-lès-Metz – Approbation

constructions par rapport au domaine public, à l'alignement ou en retrait maximum de 3 mètres), l'évolution potentielle des dispositions pour tenir compte de la spécificité des terrains bordés par deux voies, sera étudiée dans le cadre de l'élaboration en cours du PLUi. Dans l'attente des conclusions de cette étude, l'architecte du projet pourra être invité à retravailler son projet pour permettre a minima d'instruire une adaptation mineure dans le cadre d'une demande de permis de construire.

## **ANNEXE 2**

Modification n° 4 du PLU de Montigny-lès-Metz

é

### **METZ METROPOLE**

**Commune de Montigny-Lès-Metz**

### **Modification N°4 du PLU**

Approbation du PLU : 23/03/2017  
Approbation de la modification n°3 : 31/05/2021  
Délibération du Bureau Métropolitain approuvant  
la justification de l'ouverture à l'urbanisation de la  
zone 2AU : 24/01/2022.

Procédure de modification engagée par arrêté du  
Président de Metz Métropole PT n°2/2022 en  
date du 28/01/2022  
Projet mis à enquête publique par arrêté du  
Président de Metz Métropole PT n° 3/2022 en  
date du 05/04/2022.

Vu pour être annexé à la délibération du bureau  
délibérant de la Métropole du 19 septembre 2022.

## **PLAN LOCAL D'URBANISME DE MONTIGNY-LES-METZ**

## **MODIFICATION N°4**

Edition du document : Janvier 2022

Mis à jour : avril 2022



## **NOTICE DE PRÉSENTATION**

**TABLEAU RECAPITULATIF DES PROCÉDURES D'URBANISME  
COMMUNE de MONTIGNY-LES-METZ**

<i>Approbation initiale du PLU</i>	<i>DCM</i>	<i>23/03/2017</i>
Modification simplifiée n°1	DCM	28/06/2017
Modification n°1	DCM	14/12/2017
Modification n°2	DBM	21/09/2020
Modification n°3	DBM	31/05/2021
Engagement de la procédure	AMé	28/12/2022
Prescription de l'enquête publique	AMé	05/04/2022

DCM : Délibération du Conseil Municipal  
DBM : Délibération du Bureau Métropolitain  
AM : Arrêté Municipal  
AMé : Arrêté Métropolitain

## SOMMAIRE

1. PREAMBULE .....	4
1.1 LE DOCUMENT D'URBANISME EN VIGUEUR .....	4
1.2 COORDONNEES DU MAITRE D'OUVRAGE .....	4
1.3 OBJETS DE LA MODIFICATION N°4 DU PLU .....	5
2. JUSTIFICATIONS DU CHOIX DE LA PROCEDURE .....	5
2.1 TEXTES RELATIFS A LA PROCEDURE .....	5
2.2 ETAPES DE LA PROCEDURE .....	6
3. EXPOSE DES MOTIFS ET DU CONTENU DE LA MODIFICATION N°4 .....	8
3.1. AJUSTEMENT DU ZONAGE DE LA PARTIE SUD (2AU) DU SECTEUR SUD-BLORY – LA HORGNE .....	8
A. SITUATION ACTUELLE ET CARACTERISTIQUES DU TERRAIN D'ASSIETTE DE L'OPERATION .....	8
B. LE PROJET .....	11
C. JUSTIFICATION DE L'OUVERTURE DE LA ZONE A L'URBANISATION DE LA ZONE 2AU .....	12
3.2. AJUSTEMENT PARTIEL DU ZONAGE DE LA ZONE 1AU DU SECTEUR SUD-BLORY – LA HORGNE .....	18
3.3. AJUSTEMENT DU ZONAGE D'UNE PARCELLE AMENAGEE EN JARDIN PARTAGE CLASSEE EN ZONE UBA .....	20
3.4. ADAPTATION REGLEMENTAIRE DE L'OAP DU SECTEUR DE L'ANCIENNE CHOCOLATERIE .....	21
3.5. ERREUR MATERIELLE : ARTICLE UD 6. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS EN ZONE UD .....	24
3.6. ADAPTATION REGLEMENTAIRE : ARTICLE 11.6 HAUTEUR DES CLOTURES EN ZONE UC .....	25
3.7. ERREUR MATERIELLE : CORRECTION DE L'ARTICLE 3. PREVENTION DES RISQUES .....	26
3.8. INCIDENCES DE CES MODIFICATIONS SUR L'ENVIRONNEMENT .....	27

## 1. PREAMBULE

### 1.1 LE DOCUMENT D'URBANISME EN VIGUEUR

La commune de Montigny-Lès-Metz est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU), approuvé par délibération du Conseil Municipal du 23/03/2017. Il a fait, depuis cette date, l'objet de quatre modifications, dont une modification simplifiée.

Le PLU est le document qui définit notamment le droit des sols à la parcelle. Celui de Montigny-Lès-Metz comporte les pièces opposables en droit, suivantes :

- Le règlement graphique (zonage) aux échelles 1/2000e et 1/5000e, permettant de visualiser toutes les parcelles du ban communal et leur appartenance à une zone et/ou secteur – par conformité ;
- Le règlement écrit qui vient préciser les dispositions applicables dans chacune des zones et chacun des secteurs – par conformité.
- Les orientations d'aménagement et de programmation – par compatibilité.

Toutes les autorisations d'urbanisme sont délivrées au regard des règles figurant dans le PLU.

### 1.2 COORDONNEES DU MAITRE D'OUVRAGE

Par suite du décret n°2017-1412 en date du 27 septembre 2017, la Communauté d'Agglomération de Metz Métropole est devenue Métropole au 1<sup>er</sup> janvier 2018.

**Le maître d'ouvrage est dans ce contexte l'Eurométropole de Metz**, Etablissement Public de Coopération Intercommunale (EPCI) compétent de plein droit en matière de « Plan Local d'Urbanisme, document en tenant lieu, carte communale depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2018, et représentée par **M. Henri HASSE**R en sa qualité de Vice-Président délégué à la planification territoriale.

Adresse :

Eurométropole de Metz  
Maison de la Métropole  
1 place du Parlement de Metz  
CS 30353 |  
57011 Metz Cedex 1

Référent technique :  
Josée BRUGNOT  
Chargée de mission planification/Responsable Projet RLPI  
Mail : [ibruqnot@eurometropolemetz.eu](mailto:ibruqnot@eurometropolemetz.eu)  
① 03 57 88 32 78

### 1.3 OBJET DE LA MODIFICATION N°4 DU PLU

Par arrêté métropolitain PT n°2 en date du 28/01/2022, Monsieur le Président de l'Eurométropole de Metz a pris l'initiative de mettre en œuvre une procédure de modification du PLU en vigueur pour satisfaire les objectifs suivants :

- Faire évoluer la classification du zonage 2AU dans le secteur Sud Blory – La Horgne, situé au sud-est du ban communal, afin de permettre la réalisation de la seconde phase de l'opération d'ensemble prévue à travers l'OAP dédiée à ce secteur ;
- Modifier les périmètres des zonages 1AU et 2AU dans le secteur Sud Blory – la Horgne pour tenir compte de l'inscription au titre des monuments historiques des vestiges du Château de la Horgne, de la zone inondable et de l'évolution du projet d'aménagement ;
- Adapter le zonage d'une parcelle aménagée en jardin partagé classée en zone UBA au PLU en vigueur ;
- Réaliser des adaptations réglementaires diverses et corriger des erreurs matérielles.

## 2. JUSTIFICATIONS DU CHOIX DE LA PROCEDURE

### 2.1 TEXTES RELATIFS A LA PROCEDURE

#### A. La révision générale du PLU n'est pas requise

Le PLU de la commune de MONTIGNY-LES-METZ n'est pas concerné par une procédure de révision en application de l'article L153-31 du Code de l'Urbanisme, car le projet :

- ne change pas les orientations définies dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) ;
- ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- ne réduit pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou milieux naturels

#### Article L153-31 du Code de l'Urbanisme :

« Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide :  
1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;  
2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;  
3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels de nature à induire de graves risques de nuisance... ».

4° Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

## B. Le projet entre dans le cadre juridique d'une modification

La procédure de modification, en application des articles L. 153-36 à L. 153-40, est donc la procédure requise au regard des évolutions envisagées. Les changements à apporter concernent le règlement écrit et graphique ainsi que les orientations d'aménagement et de programmation.

### Article L153-36 du Code de l'Urbanisme – version en vigueur au 01/01/2022 :

« Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions. »

### Article L.153-41 du Code de l'Urbanisme – version en vigueur au 01/01/2022 :

« Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

- 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- 4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code. »

## 2.2 ETAPES DE LA PROCEDURE

Les différentes étapes de la modification n°4 du PLU de Montigny-Lès-Metz répondent aux dispositions édictées par les articles L.153-36 et suivants du Code de l'Urbanisme.

- 1) Au préalable : délibération du conseil métropolitain pour ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU du PLU (secteur Sud Blory- La Horgne).
- 2) Arrêté métropolitain engageant la procédure de modification n°4 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Montigny-Lès-Metz. Publication d'un avis relatif au lancement de ladite procédure dans un journal local.
- 3) Saisine de l'Autorité environnementale au vu du dossier cas par cas réalisé ;
- 3) Notification du projet de la modification n°4 du PLU aux Personnes Publiques Associées (PPA) prévues par le Code de l'Urbanisme (L.132-7 et L.132-9).
- 4) Arrêté métropolitain de mise à l'enquête publique du dossier, un avis de l'organisation de l'enquête publique dans la rubrique des annonces légales de deux journaux diffusés dans le département. Le premier au moins 15 jours avant son début et le second, dans les 8 premiers jours de l'enquête.

- 5) Approbation par délibération du Bureau Délibérant de l'Eurométropole de Metz de la modification n°4 du PLU après présentation par M. le Vice-président Délégué des conclusions de l'enquête publique, de la consultation des PPA et des modalités motivées de leur prise en compte (le cas échéant).
- 6) Affichage au siège de l'Eurométropole de Metz et en mairie pendant un mois de la délibération approuvant la modification n°4 et publication d'un avis mentionnant son approbation dans la rubrique d'annonces légales d'un journal local.

### **3. EXPOSE DES MOTIFS ET DU CONTENU DE LA MODIFICATION N°4**

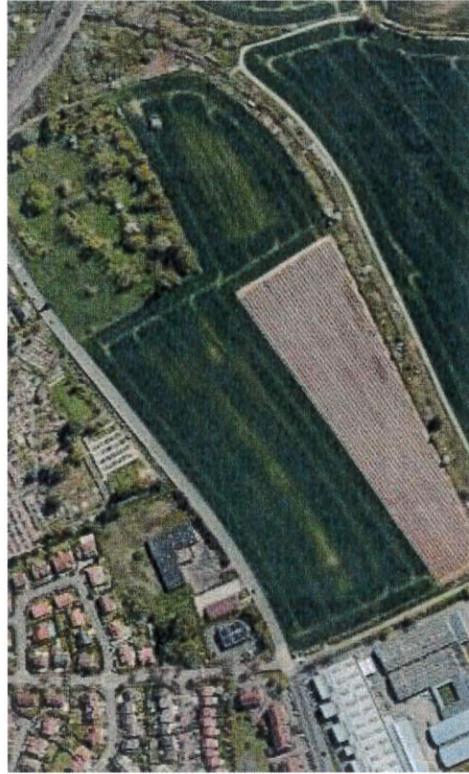
#### **3.1. AJUSTEMENT DU ZONAGE DE LA PARTIE SUD (2AU) DU SECTEUR SUD-BLORY – LA HORGNE**

##### **A. Situation actuelle et caractéristiques du terrain d'assiette de l'opération**

- Caractéristiques du site



**Montigny-haut // Secteur agricole de la vallée de la Seille (source : bing map)**



**Source image Google**

Positionné en bordure haute de la vallée de la Seille, en limite de la partie urbanisée de la commune, le site est encadré au nord par le chemin de Blory, à l'est par les emprises ferroviaires s'étendant sur les bains communaux de Metz et de Montigny-Lès-Metz, à l'ouest par le lycée professionnel régional (métiers du BTP) et au sud par la vallée de la Seille où les cultures (colza, blé, orge) et le maraîchage (asperges notamment) sont bien présents autour de la ferme Grange Le Mercier. Il s'agit du principal espace agricole de la commune ; d'autres terres cultivées existent au nord du territoire (secteur Entre deux Eaux).

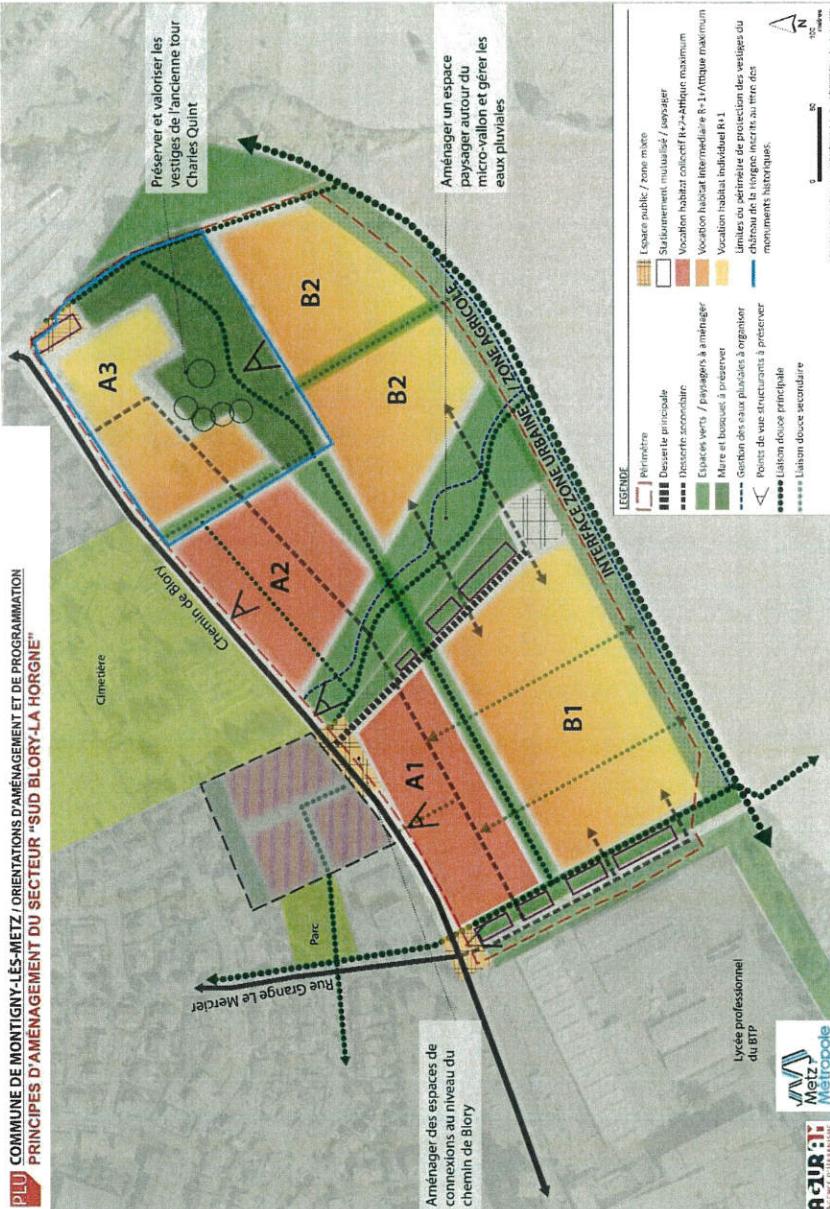
La prairie dans ce secteur, présente une faible diversité végétale même si la parcelle située à l'extrémité Est de la zone, est en partie boisée. Celle-ci abrite également les vestiges du château de la Horgne.

Le site constitue par ailleurs le seul foncier constructible pour une opération d'ensemble, encore disponible sur le ban communal ; il s'inscrit dans la continuité du tissu bâti. Les autres terrains constructibles, pour la plupart en cours d'aménagement, sont des espaces de renouvellement urbain : le quartier LIZE (en cœur de ville), l'ancien supermarché Aldi (rue de Marly), ou bien encore l'ancienne chocolaterie (chemin de Blory).

- **Le zonage**

Compte tenu de leurs caractéristiques décrites ci-avant, les terrains d'assiette du projet d'aménagement constituant le **seul secteur d'extension de l'urbanisation** inscrit au PLU en vigueur, sont classés en zone 1AU et 1AUA (6 ha) et en zone 2AU (5,5 ha), et s'étendent donc sur environ 11,5 hectares. Les zones AU sont, dans ce contexte, dédiées à ce seul secteur d'extension Sud Blory - La Horgne. Le règlement du PLU approuvé en 2017, permet de développer sur ces sites, un projet à vocation mixte puisqu'il admet, sous conditions et à titre principal, les constructions à usage d'habitat mais également les commerces de proximité, les bureaux, l'artisanat, les équipements. Lesdites zones AU sont la zone 1AU faisant actuellement l'objet d'un projet d'habitat qui s'étend aussi sur la zone 1AU, et la zone 2AU, qui sera à la seconde phase l'aménagement du secteur.





L'OAP s'étend sur la totalité des terrains classés en zones 1 AU et 2 AU, et découpe la zone 1AU en trois sous-zones (A1, A2, A3) en fonction de la configuration et de la vocation de chacune d'entre elles. Le site est essentiellement dédié aux logements qui doivent présenter des typologies et des formes variées. Les deux grandes phases d'urbanisation s'articulent entre elles, mais aussi avec ce site de renouvellement urbain situé de l'autre côté du chemin de Blory et concerné également par une OAP.

Le volume global des constructions attendues sur la totalité de la zone, est d'environ 370 logements. L'urbanisation des lieux, prévue en deux phases dont la première est actuellement en cours, se fait selon une graduation dans les volumes et les hauteurs du bâti, ces hauteurs étant comprises entre R+1 et R+3+attique.

- **Le PADD**

Il ressort du projet d'aménagement et de développement durables que pour conforter durablement la mixité sociale et urbaine, et en particulier répondre à la volonté politique de renouer avec la croissance démographique, il y a lieu de s'appuyer sur le "développement d'une offre d'habitat nouvelle en cohérence avec l'évolution des modes de vie et adaptée aux différentes étapes des parcours résidentiel des ménages." C'est dans cette optique que s'inscrit le projet d'urbanisation.

## B. Le projet

Le projet d'urbanisation répond aux mêmes préoccupations que celles qui ont présidé à la création de ladite zone d'extension urbaine.

La Ville de Montigny-Lès-Metz a mis en œuvre l'ensemble des objectifs qu'elle s'était fixés au moment de l'approbation du PLU, en 2017. En ce sens, elle a privilégié le processus de reconstruction de la ville sur elle-même en menant prioritairement les opérations mixtes de renouvellement urbain.

A titre d'exemples, les travaux sur le site de l'ancien supermarché Aldi situé rue de Marly, sont en cours et portent sur la construction de deux immeubles d'habitation et d'une maison médicale. La requalification du quartier LIZE (ex-caserne militaire) en vue d'y réaliser un écoquartier, a démarré également. Les immeubles d'habitation offrant la possibilité d'accueillir quelques commerces en rez-de-chaussée, sont en cours de réalisation sur le site de l'ancienne chocolaterie cité précédemment.

Dans une dynamique de complément de ces opérations de densification du tissu urbain, la commune a choisi de poursuivre son développement en permettant la réalisation d'un projet d'habitat sur la seconde partie du secteur Sud-Blory. En effet, la zone 1AU fait actuellement l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble dont la seconde phase doit s'étendre sur le site encore classé en zone 2AU ; ceci dans l'objectif mettre en œuvre la redynamisation de sa démographie ainsi qu'évoqué dans le PADD (objectif de 24000 habitants à l'horizon 2032) et répondre aux besoins en matière de logement en y développant une offre adaptée à l'évolution des modes de vie et des parcours résidentiels.

De plus, la présence d'une zone inondable, au sud du site, recensée dans le Plan de Gestion du Risque inondation (PGRi) impacte particulièrement la surface initiale de la zone 2AU.

Ce projet constitue ainsi un complément au développement issu des opérations de renouvellement urbain, sur un territoire très urbanisé où les potentialités foncières sont fort limitées.

Dans ce contexte et afin de garantir la mise en œuvre des grandes orientations définies par le PLU, la collectivité souhaite ouvrir à l'urbanisation le secteur 2AU et l'adapter à la présence de la zone inondable du Sud-Blory afin de permettre la poursuite de la réalisation du projet et procéder, dans le même temps, à plusieurs adaptations des principes d'aménagement au travers des orientations d'aménagement et de programmation.

### C. Justification de l'ouverture de la zone à l'urbanisation de la zone 2AU

Conformément à l'article L.153-38 de Code de l'Urbanisme, le passage d'une zone classée 2AU en 1AU requiert une justification au regard de l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées, et de la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones.

Dans ce contexte, l'opération d'aménagement prévue au sein de l'actuelle zone 2AU entre dans le cadre de la continuité du développement de l'offre résidentielle de la commune. En effet, cette opération constitue la seconde phase d'une opération d'aménagement pensée sur l'ensemble du secteur Sud-Blory telle que mise en avant dans l'OAP.

Les seuls secteurs encore disponibles à l'urbanisation, sur le territoire communal, pour une opération de cette envergure font tous l'objet d'un aménagement en cours ou en réflexion très avancée. Ces derniers sont :

- le quartier LIZE : futur écoquartier en cœur de ville au sein d'une ancienne caserne militaire, dont la requalification est prévue en 3 phases et devra à terme, soit en 2027, aboutir à la réalisation d'environ 750 logements ;
- l'ancienne chocolaterie : où une opération d'urbanisme dédiée à l'habitat est en cours de réalisation, la livraison de 71 logements étant prévue pour la fin d'année 2022 ;
- l'ancien supermarché Aldi situé Rue de Marly : site sur lequel une opération d'habitat de 43 logements se termine, et un autre programme de logements (32 logements en résidence seniors) est en cours de réalisation.
- d'autres sites au sein du tissu urbain bâti font l'objet de projets de petits collectifs dont le nombre de logements varie entre 10 et 40 par opération, tels que la requalification d'un ancien garage automobile au travers de la construction de 3 immeubles collectifs rue des Volontaires (40 logements), l'opération de démolition-reconstruction d'un immeuble vétuste et la création de 21 logements collectif, allée du parc des Couvents, ou bien encore le projet de résidence « Comme Toit » spécialement adaptée pour l'autonomie des locataires en situation de handicap (25 logements, rue Saint Ladre).

Ces sites entrent tous dans le cadre d'opérations de renouvellement urbain et ont pour certains d'entre eux, pour ambition de répondre à des besoins en matière d'habitat spécifique. En outre, ces projets permettent la requalification de foncier et de bâti qui ont perdu leur vocation originelle.

Le site Sud-Blogy constitue dans ce contexte le seul secteur d'extension urbaine mobilisable, dans la continuité de l'espace bâti permettant à la municipalité de poursuivre ses efforts en matière de diversification de l'offre de logements sur son territoire, en répondant aux besoins des ménages à très court terme.

Le projet d'urbanisme porte sur la réalisation en première phase de 285 logements sur la partie nord du secteur classée en 1AUA, puis en seconde phase, sur la production de 85 logements en partie sud du secteur. Les terrains concernés par cette seconde phase étant classés en zone 2AU, il est nécessaire de les ouvrir à l'urbanisation. Le projet d'ensemble est inscrit au PLU depuis son approbation en 2017, et est encadré par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP).

En outre, cette vaste opération d'urbanisme s'inscrit dans la mise en œuvre du PADD en termes d'habitat et de redynamisation démographique : l'orientation « conforter durablement la mixité sociale et urbaine » fait effectivement état d'une volonté de stabiliser la population à 24 000 habitants à l'horizon 2032, à raison de 2 251 habitants supplémentaires pour les dix prochaines années. Cet objectif s'accompagne du « développement d'une offre d'habitat nouvelle en cohérence avec l'évolution des modes de vie et adaptée aux différentes étapes des parcours résidentiels des ménages ».

Le projet répond également aux exigences du Schéma de Cohérence Territoriale de l'Agglomération Messine (SCoTAM) en matière de densification des espaces à urbaniser en dehors de l'enveloppe urbaine et de production de logements ; ces deux objectifs concourant à l'accroissement de la population notamment au sein des polarités urbaines situées en cœur d'agglomération, comme préconisé par le SCoTAM.

Enfin, dans un souci de limitation de la consommation d'espace et de préservation de certaines entreprises naturelles et agricoles, la surface constructible de la zone 2AU est diminuée au profit de la zone agricole à hauteur de **2,5 ha** pour tenir compte du PGRI (risque inondation de la Seille) ; de même qu'une importante partie de la surface de la zone 1AU, **soit 2,2 ha**, sera reclassee en zone naturelle N pour tenir compte de l'inscription au titre des monuments historiques, des vestiges du Château de la Horgne (ancienne ferme-château). C'est en somme **4,7 ha** qui sont transférés aux zones A et N ; ce qui réduit la surface du site de projet, initialement de **11,5 ha, à 6,8 ha**.

Compte tenu de l'ensemble de ces éléments, l'ouverture à l'urbanisation de cette zone 2AU est nécessaire afin de répondre aux besoins en logements et favoriser le caractère constant de la dynamique dans laquelle la commune s'est lancée.

Le rapport de présentation sera modifié en conséquence, notamment, les tableaux et graphique **en pages 251 et 281**.

→ Le règlement graphique est modifié comme suit :

Plan de zonage avant modification :



Plan de zonage après modification :



→ L'OAP est modifiée comme suit dans sa partie graphique :

**PLU COMMUNE DE MONTIGNY-LÈS-METZ / ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION  
PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT DU SECTEUR "SUD BLORY-LA HORGNE"**

