

→ Est modifiée comme suit dans sa partie écrite → **surligné dans le texte**

Principes d'aménagement du secteur

« Sud Blory – La Horgne »

Zone à urbaniser Sud Blory - La Horgne : ~~14,5~~ **6,8 ha**

Secteur 1 AU : ~~6~~ **3,7 ha**

Secteur 2 AU : ~~5,5~~ **3,1 ha**

Localisation et contexte de la zone

Le secteur sud Blory – La Horgne se situe au sud du chemin de Blory en limite de la partie urbanisée de la commune. Actuellement occupé par des terrains agricoles, cet espace constitue un secteur d'extension de l'urbanisation.

Positionné en bordure haute de la vallée de la Seille, le site présente des caractéristiques environnementales et paysagères intéressantes (présence d'un bosquet et de vestiges historiques, vue panoramique sur la vallée de la Seille et le quartier Metz-Magny notamment) qui devront être prises en compte dans les choix d'aménagement.

Objectifs de développement de la zone

L'urbanisation de cette zone s'effectuera en deux phases distinctes :

- 1- sur la partie nord classée en zone 1 AU ;
- 2- sur la partie sud, classée en zone 2 AU.

La présente Orientation d'Aménagement et de Programmation porte sur l'ensemble des deux phases d'urbanisation pour assurer la cohérence des aménagements entre les deux secteurs de la zone à urbaniser.

Cette zone à la vocation majoritairement résidentielle pourra également accueillir du commerce, des services et des équipements.

Cette zone doit être aménagée en cohérence avec les orientations définies pour le site de renouvellement urbain « ancienne chocolaterie » limitrophe.

L'urbanisation de cette zone devra proposer une gestion graduée des densités entre le chemin de Blory et les espaces agricoles situés au sud. Des typologies d'habitat diversifiées allant du petit collectif au logement individuel devront être proposées pour permettre l'accueil de ménages aux profils variés.

A terme, une attention particulière devra être portée à la gestion de l'interface entre espace urbanisé et espace agricole.

Accessibilité, desserte et gestion du stationnement

L'accessibilité de la zone s'appuiera principalement sur le chemin de Blory. Le statut de cette voie de circulation, qui supporte d'importants flux de transit, évoluera vers un axe plus urbain permettant de gérer au mieux la vitesse des véhicules motorisés et favorisant le partage des usages sur la chaussée.

La desserte de la zone s'appuiera sur plusieurs « points de connexion » au niveau du chemin de Blory. Hiérarchisée entre voies principales et secondaires, la desserte interne sera associée, le plus possible, à des liaisons douces.

Un réseau de liaisons douces sera aménagé sur l'ensemble de la zone pour garantir la perméabilité entre les différents secteurs. Ce réseau devra être connecté aux liaisons existantes ou en projet situées en limite de la zone et permettant de relier les autres secteurs de la commune.

Pour limiter son impact sur l'espace public et la voirie, le stationnement devra être mutualisé au maximum. Pour cela, plusieurs espaces seront privilégiés : à proximité du lycée professionnel régional du BTP et en cœur de zone.

Aménagements et paysages

L'un des enjeux principaux pour l'urbanisation de cette zone est la nécessité de connecter les entités naturelles et paysagères entre elles. Pour cela, les aménagements réalisés devront limiter au maximum

l'imperméabilisation des sols et un espace paysager sera créé autour du micro-vallon existant en cœur de site pour favoriser l'infiltration des eaux pluviales.

Par ailleurs, plusieurs vues structurantes sur la vallée de la Seille devront être préservées à travers les choix d'implantation des bâtiments, la gestion des formes bâties et l'aménagement d'un espace paysager central.

L'aménagement des espaces végétalisés devra privilégier la plantation d'essences locales et diversifiées.

Indications programmatiques

A terme, la zone à urbaniser devra accueillir un volume global d'environ 370 logements. Etant donnée l'importance de sa superficie, cet espace devra être urbanisé progressivement. Pour cela, deux grandes phases d'urbanisation sont distinguées :

- 1- partie nord, correspondant aux secteurs A1 / A2 / A3 et classée 1AU au zonage : environ 285 logements ;
- 2- partie sud correspondant aux secteurs B1 et B2, classée 2AU au zonage : environ 85 logements.

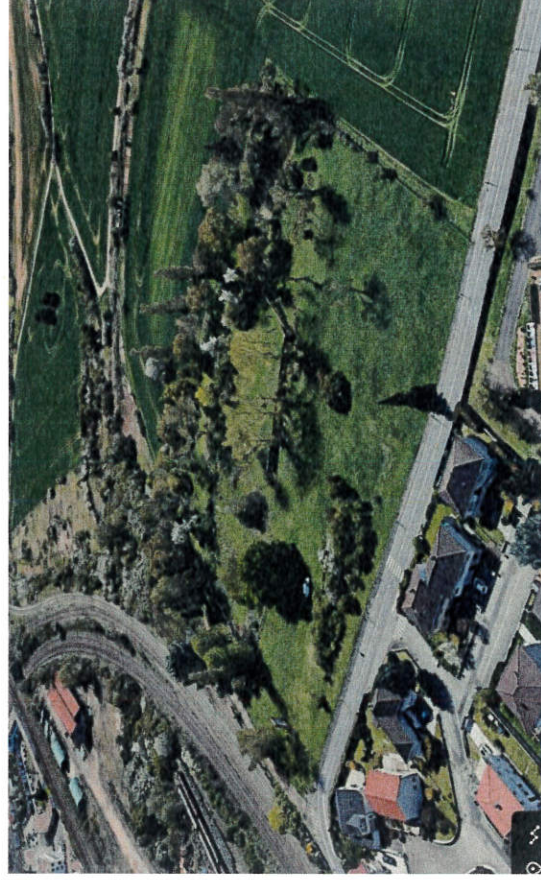
Une gestion graduée des densités et des formes bâties devra être appliquée entre les différents secteurs de la zone :

- au nord, contigu du chemin de Blory, une densité d'environ 47 logements / ha composée de logements collectifs en R+2+A

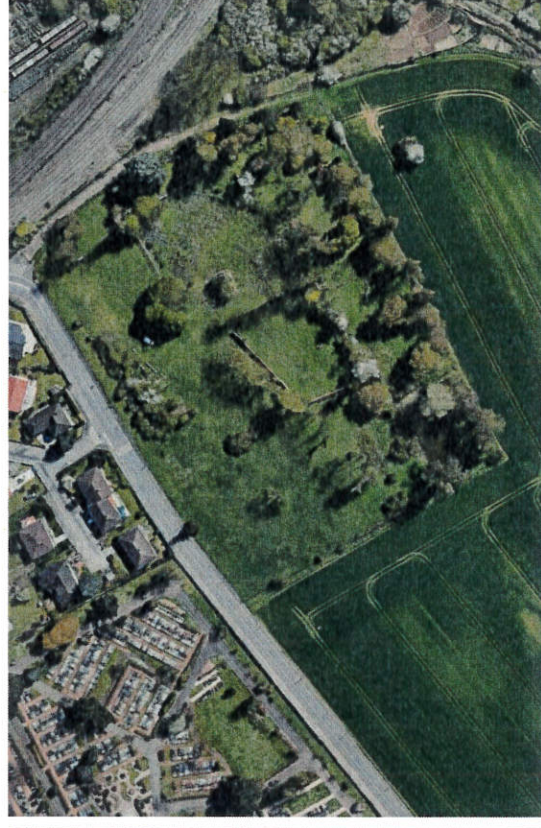
maximum, et ponctuellement R+3+attique pour tenir compte de la déclivité de certains terrains ;

au sud, à l'interface des espaces agricoles, une densité comprise entre 25 et 27 logements / ha et composée de logements intermédiaires et individuels denses.

3.2. AJUSTEMENT PARTIEL DU ZONAGE DE LA ZONE 1AU DU SECTEUR SUD-BLORY – LA HORGNE



Source : images Google Earth



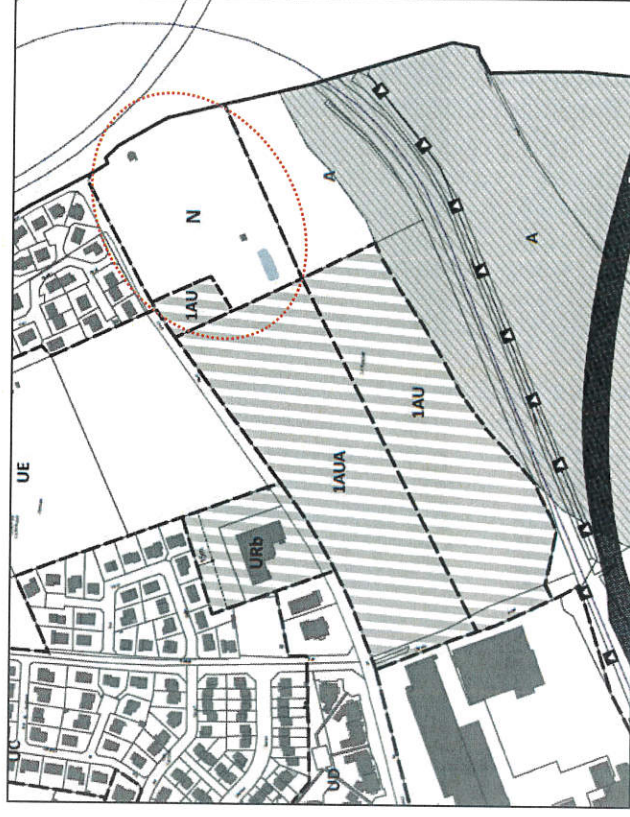
La zone 1AU correspond actuellement à la partie nord-est du secteur Sud-Blory soit environ 2,4 ha. Ce site inclut les vestiges du Château de la Horgne édifié au Moyen-Age. Ces vestiges ainsi que le sol correspondant à l'emprise de l'ancienne ferme fortifiée (parcelle 337), ont été inscrits au titre des monuments historiques par arrêté préfectoral en date du 3 novembre 2020. La Municipalité a choisi de préserver une grande partie de ce terrain actuellement classée en zone à urbaniser (AU) ; l'objectif étant d'y aménager à terme un parc public.

Cette partie du site se voit donc reclassée en zone N dans l'objectif de la préserver de l'urbanisation. C'est environ 2,2 ha de terrains qui passent donc d'un zonage 1AU à un zonage N, au sein duquel est interdite toute utilisation ou occupation du sol, à l'exception d'installations ou constructions en lien avec le fonctionnement du service public ou d'intérêt collectif, des espaces naturels, boisés ou cultivés, ou des activités sportives, culturelles, touristiques, sociales ou de loisirs.

Plan de zonage avant modification :



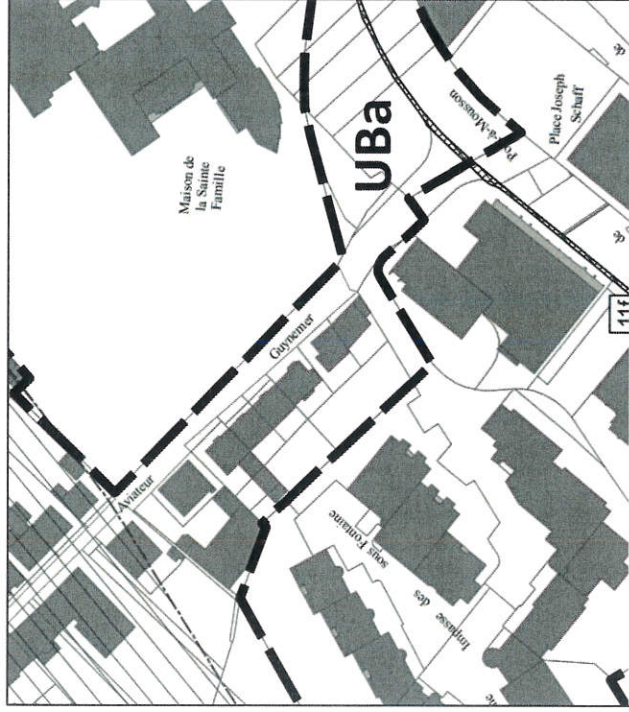
Plan de zonage après modification :



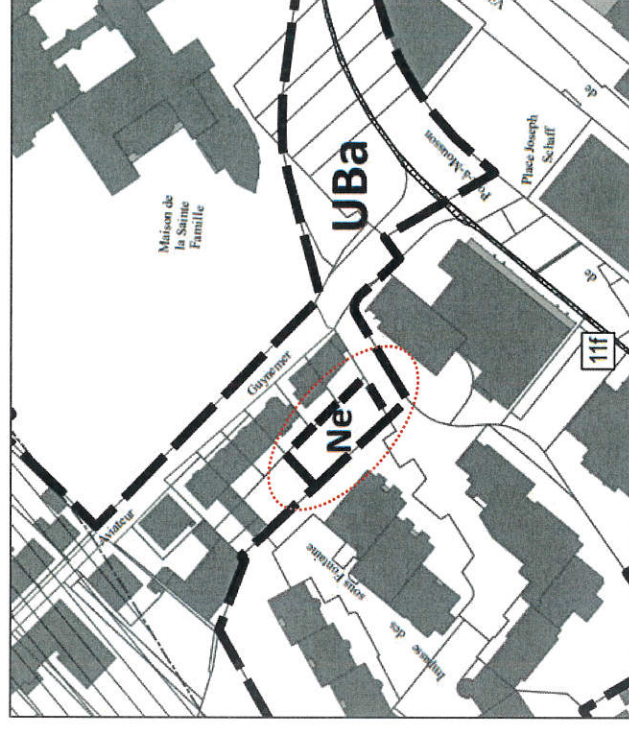
3.3. AJUSTEMENT DU ZONAGE D'UNE PARCELLE AMENAGEE EN JARDIN PARTAGE CLASSEE EN ZONE UBa

La parcelle cadastrée sous-section 13/222, située rue des Jardins sous la Fontaine, est actuellement classée en zone UBa, zone urbaine correspondant aux tissus linéaires de faubourg, cette parcelle constituant un espace de respiration dans un tissu urbain relativement dense, après avoir été acquise par la commune, a été aménagé en 2020 en un jardin partagé. Celui-ci comporte une dizaine d'espaces à cultiver, gérés et animés par les habitants à travers l'association « Jardin sous la fontaine », avec l'appui de la commune. Afin que cette vocation perdure, il y a lieu de reclasser ladite parcelle, d'une surface d'environ 454 m², en zone Ne correspondant notamment aux zones naturelles protégées, et incluant les parcs urbains présents sur le ban communal.

Plan de zonage avant modification :



Plan de zonage après modification :



3.4. ADAPTATION REGLEMENTAIRE DE L'OAP DU SECTEUR DE L'ANCIENNE CHOCOLATERIE

Le secteur de l'ancienne chocolaterie Koenig est couvert par une orientation d'aménagement et de programmation. Cette OAP encadre la réalisation du projet d'urbanisme qui se caractérise notamment par un programme mixte intégrant des services et des commerces, même si la vocation première de l'opération de requalification reste la construction de logements (entre 70 et 75 logements attendus). Il résulte de l'analyse du contexte économique par le promoteur, qu'il n'est pas possible de garantir à terme l'implantation de commerces ou services dans la zone définie. Aussi la commune souhaite renoncer à cette obligation de mixité fonctionnelle tout en laissant néanmoins aux commerces, activités tertiaires et équipements, la faculté de s'y implanter.

→ **Est modifiée comme suit dans sa partie écrite** → **surligné dans le texte**

Principes de réaménagement de l'ancienne chocolaterie

Superficie : 1 ha

Localisation et contexte de la zone

Le site de renouvellement urbain de l'ancienne chocolaterie se situe le long du chemin de Blory au sud de la partie urbanisée de la commune.

Positionné en terrasse, cet espace se caractérise par une grande ouverture sur le paysage environnant composé de la vallée de la Seille et du quartier de Metz-Magny.

Les entités urbaines environnantes sont diversifiées :

- secteurs d'habitat pavillonnaires (Les Vacons, lotissement La Horgne) et collectifs (Les Vacons) ;
- bâtiments à vocation tertiaire et culturelle ;
- équipements publics structurants (Lycée Professionnel Régional du Bâtiment et des Travaux Publics).

Objectifs de développement de la zone

La zone a pour vocation principale l'accueil de programmes immobiliers mixtes (habitat/tertiaire/commerces) de programmes de logements. Elle pourra également accueillir des commerces, des services et des équipements qui participeront :

- à la création d'un front bâti / d'une façade bâtie le long du chemin de Blory ;
- à la diversification du parc de logements de la commune ;
- à la création d'une polarité de proximité.

Ce site doit être réaménagé en cohérence avec les orientations définies pour la zone à urbaniser « Sud Blory – La Horgne » limitrophe.

Accessibilité, desserte et gestion du stationnement

Le site bénéficie d'une très bonne accessibilité automobile depuis le chemin de Blory. Cette voie supporte des flux de transit intercommunaux principalement liés aux migrations pendulaires entre les secteurs est et sud de l'agglomération messine.

Aménagements et paysages

Le site réaménagé devra s'intégrer au maillage d'espaces verts et de liaisons douces environnant et le compléter.

En fond de parcelle, un recul des constructions par rapport aux logements individuels de la rue Victor Hugo doit être respecté sur une distance minimum de 15 mètres.

Une liaison douce et paysagère viendra s'articuler avec le parc situé rue Grange-Le-Mercier.

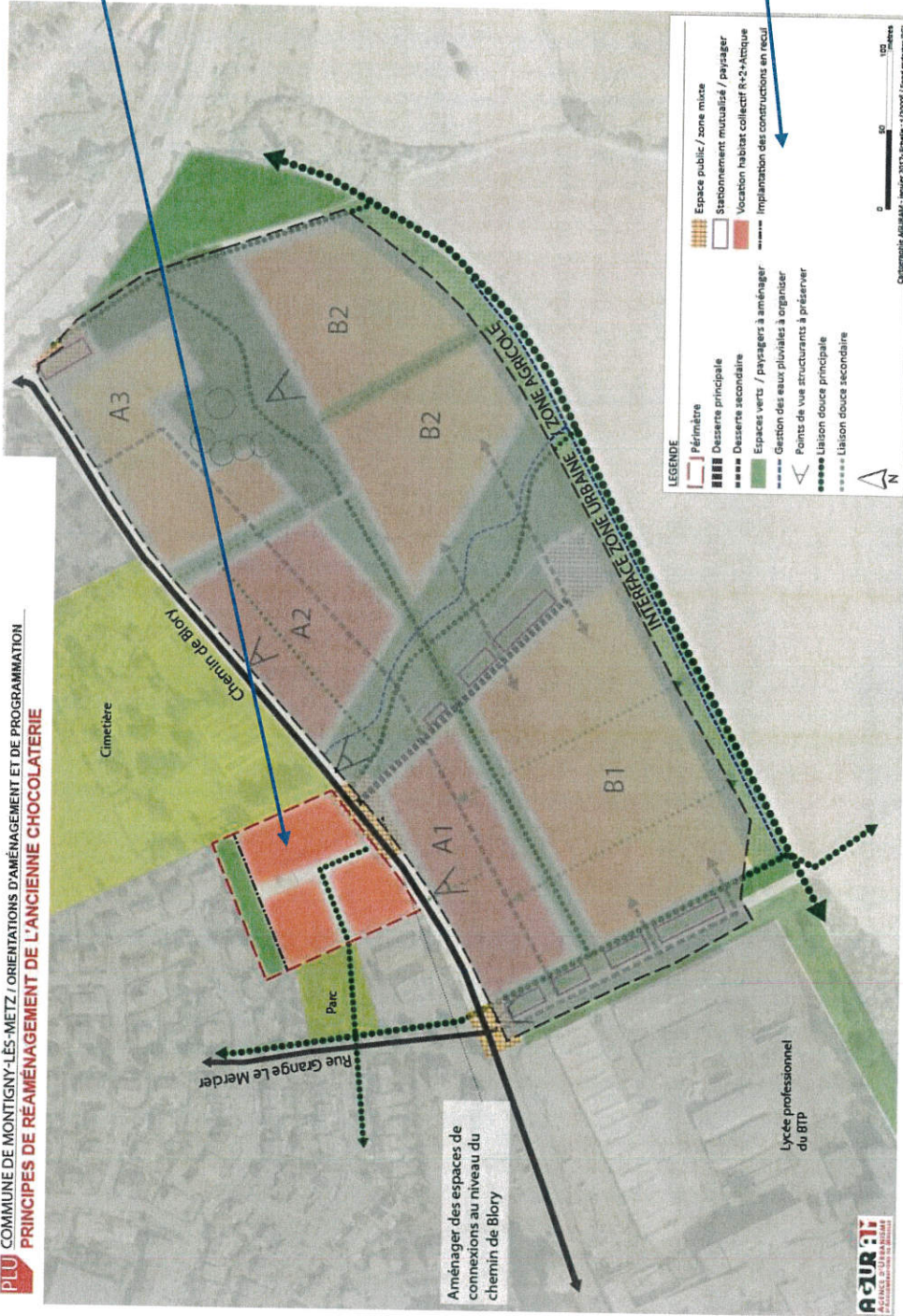
L'aménagement des espaces végétalisés devra privilégier la plantation d'essences locales et diversifiées. Des arbres de haute tige devront être implantés dans la marge de recul (fond de parcelle) afin de créer progressivement un rideau végétal.

Indications programmatiques

Le nombre total de logements attendu est d'environ 65 unités. Ce nombre pouvant légèrement varier en fonction des surfaces commerciales ou tertiaires qui viendront s'implanter sur le site.

→ Est modifiée comme suit dans sa partie graphique :

PLU COMMUNE DE MONTIGNY-LÈS-METZ / ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION
PRINCIPES DE RÉAMÉNAGEMENT DE L'ANCIENNE CHOCOLATERIE



Zone modifiée : passage d'une zone mixte à une zone à dominante d'habitat

Suppression de l'élément de la légende (violet) correspondant à la vocation mixte du secteur

Aménager des espaces de connexions au niveau du chemin de Blorry

Lycée professionnel du BTP

3.5. ERREUR MATERIELLE : ARTICLE UD 6. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS EN ZONE UD

Il s'agit de réparer un oubli intervenu lors de la rédaction de l'article UD 6 du règlement écrit du PLU, portant sur l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques. En effet, la règle relative à la bande de constructibilité de 25 mètres, présente dans toutes les zones urbaines et à urbaniser, se trouve absente de la zone UD. Il est ainsi nécessaire de rétablir ladite disposition afin d'harmoniser les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques dans l'ensemble des zones constructibles du règlement du PLU.

→ **Est modifié comme suit** → **surligné dans le texte**

Article UD 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Toute construction principale doit être implantée à l'intérieur d'une bande de 25 mètres comptés depuis la limite d'alignement de la voirie publique ou privée, existante, à créer ou à modifier, ouverte à la circulation automobile ou la limite qui s'y substitue.

Au-delà de cette bande de 25 mètres, seules les constructions annexes en rez-de-chaussée et les abris de jardins (conformes aux dispositions énoncées à l'article 5.5 des dispositions générales) sont autorisées.

Sauf disposition particulière inscrite au règlement graphique, toute construction principale doit être implantée en recul de 5 mètres minimum par rapport à la limite d'alignement de la voirie publique ou privée, existante, à créer ou à modifier, ouverte à la circulation automobile ou la limite qui s'y substitue.

Ces dispositions ne s'appliquent pas dans le cas de la mise en œuvre de complexes d'isolation par l'extérieur des constructions existantes, sans création de surface de plancher.

Une implantation dans le prolongement des murs existants peut être autorisée dans le cas d'une extension du bâtiment principal.

Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif peuvent, lorsque leur nature le justifie, être édifiées en limite ou en retrait de 1 mètre minimum par rapport à la limite de l'emprise publique.

Les ouvrages techniques nécessaires à la distribution d'électricité ne sont pas concernés par ces dispositions conformément aux règles définies à l'article 5.6 des dispositions générales.

3.6. ADAPTATION REGLEMENTAIRE : ARTICLE 11.6 HAUTEUR DES CLOTURES EN ZONE UC

Les murs de clôtures des propriétés bordant le canal de Jouy entre les rues de Saint-Quentin et Bellevue peuvent atteindre une hauteur de 2 mètres, alors que les propriétés situées entre les rues de Bellevue et du Maréchal Juin n'ont pas cette faculté. Or, elles rencontrent toutes les mêmes nuisances liées à la présence de voies de circulation très passantes (rue du Canal et autoroute) et dans une moindre mesure du Canal de Jouy, dont les berges font l'objet d'une fréquentation importante du public.

Dans un souci d'équité et afin de répondre aux besoins d'intimité et de tranquillité des riverains des rues saussaies-aux-dames et maréchal Juin, il y a lieu d'étendre la règle relative aux clôtures (2m maximum) à ces propriétés.

La nature de ces clôtures doit être précisée au regard des enjeux paysagers qu'elles peuvent représenter. Ainsi, ces clôtures devront être recouvertes de végétation (grimpanche côté propriété privée et retombante côté domaine public), et cette végétation devra être sempervirente (ou à feuillage persistant) afin de produire l'effet escompté en toutes saisons.

→ Est modifié comme suit → **surligné dans le texte**

11.6 Clôtures

Les coffrets renfermant les compteurs (électriques, gaz, etc.) et les boîtes de branchements (des autres réseaux) doivent être intégrés aux clôtures, aux constructions existantes ou en projet.

Les clôtures, tant à l'alignement que sur la profondeur de la marge de recul, doivent être végétales ou de définition semblable aux autres clôtures de la rue.

Les murs de clôture des propriétés bordant la rue du canal (tronçon compris entre les rues **Maréchal Juin Bellevue** et Saint-Quentin) peuvent être autorisés jusqu'à une hauteur maximale de 2 mètres. **Ces clôtures doivent être soit végétales, soit recouvertes de végétation sempervirente (grimpeante côté propriété privée et retombante côté domaine public).**

Les haies artificielles en plastique quelle que soit la teinte, les panneaux de bois (type claustra, canisses, etc.) ainsi que les grillages rigides sont interdits sur rue et en retour sur le mitoyen jusqu'au corps principal d'habitation.

Les portails pleins ou non ajourés sont proscrits. Ils doivent être ajourés au minimum sur le tiers haut.

a) patrimoine

Les murs traditionnels (pierre, mortier, ...) existants seront préservés, y compris lors de la création de nouvelles ouvertures. La reconstruction à l'identique de clôtures existantes présentant une valeur patrimoniale est autorisée même si elle ne respecte pas les règles ci-dessus.

3.7. ERREUR MATERIELLE : CORRECTION DE L'ARTICLE 3. PREVENTION DES RISQUES

Il s'agit de corriger une erreur de rédaction de l'article 3 du règlement écrit du PLU portant sur la prévention des risques naturels et technologiques. En effet, le 1^{er} niveau de plancher pour les constructions réalisées en zone inondable est fixé par la cote de crue issue de la modélisation présente dans le PGRI. Cette dernière s'élève à 169,20 cm, tandis qu'elle est majorée de 30 cm dans ledit règlement. La cote de référence initiale sera ainsi rétablie dans le règlement et ne pourra être révisée que lorsque la réalisation d'études détaillées spécifiques viendra compléter la connaissance du risque.

→ **Est modifié comme suit → surligné dans le texte**

Article 3 Prévention des risques naturels et technologiques

3.1 Prévention des risques naturels

> Zones inondables de la Moselle et de la Seille

La commune de Montigny-lès-Metz est concernée par le risque inondation de la Moselle sur la partie Nord de son territoire. Les secteurs signalés aux documents graphiques par une trame « gris clair » sont concernés par un Plan de Gestion des Risques inondation (PGRi).

[...]

Les dispositions réglementaires suivantes s'appliquent dans ces zones conformément à l'avis du Préfet de Moselle daté du 30 septembre 2016 :

- Aucune construction nouvelle, ni extension de l'emprise au sol des constructions existantes ne sera autorisée dans les zones où l'aléa est le plus fort ; seuls seront admis les travaux et ouvrages destinés à réduire les risques.
- Les zones non bâties susceptibles d'être touchées par les crues n'ont pas vocation à être urbanisées. De plus, dans ces zones, tout remblaiement est interdit, car de nature à faire obstacle à l'écoulement des crues.
- Dans les champs d'inondation à préserver en dehors des parties actuellement urbanisées, seuls pourront être autorisées, à condition de ne pas aggraver les risques ni d'en provoquer de nouveaux, l'adaptation, la réfection et l'extension mesurée (uniquement si elle est autorisée par les dispositions particulières) des constructions existantes.
- Dans les secteurs déjà urbanisés touchés par les crues, seules les « dents creuses » pourront être urbanisées moyennant le respect de dispositions particulières destinées à limiter au maximum la vulnérabilité des constructions autorisées, telles qu'énoncées dans la circulaire du 24 janvier 1994, lesquelles constituent un exemple qui devra être adapté aux diverses situations locales, à savoir :
 - o Les sous-sols sont interdits dans toute la zone inondable ;
 - o Le premier niveau de plancher de toutes les constructions sera fixé à une cote qui permettra de la préserver du risque (cote de crue issue de la modélisation, **majorée de 30 cm** en application des dispositions du plan de gestion des risques d'inondation (PGRi) Rhin-Meuse approuvé le 30 novembre 2015 ;
 - o Les remblais sont interdits ;
 - o Les clôtures formant obstacle à l'écoulement des eaux sont interdites ;

[...]

3.8. INCIDENCES DE CES MODIFICATIONS SUR L'ENVIRONNEMENT

L'ensemble des modifications dites « réglementaires » ne présentent pas d'effets sur l'environnement. Il s'agit d'ajuster et/ou corriger différentes règles relatives à l'implantation des constructions, à la hauteur des clôtures de ces dernières, etc.

L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU, quant à elle, présente des incidences très limitées sur l'environnement. En effet, la construction de logements intermédiaires et individuels aura principalement un impact sur le paysage de la vallée de la Seille. Cependant, les caractéristiques (hauteur, densité, etc.) desdits logements ont été précisées dans les principes d'aménagement de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation ainsi que dans le règlement écrit du PLU afin de maîtriser leur impact et de favoriser leur intégration dans le site.

Sur la consommation foncière, cette ouverture à l'urbanisation n'a pas d'effets négatifs car ce secteur était initialement identifié au PLU comme un secteur d'extension urbaine. L'impact est plutôt moindre dans la mesure où une partie de la surface dédiée à l'urbanisation sera reclassée en zone agricole afin d'être réincorporée à l'espace agricole voisin. Ainsi la zone 2AU passe de **5,5 ha à 3,2 ha**.

Quant à la préservation des zones agricoles et forestières, cette modification ne remet en cause aucune zone agricole (A) ni naturelle (N). A contrario, comme précédemment évoqué, deux emprises sont reclassées en zones naturelles (N et Ne) à l'occasion de la présente modification du PLU.

Du point de vue des autres grandes composantes de l'environnement, c'est-à-dire la préservation de la biodiversité, la préservation des ressources en eaux et la gestion des eaux, la lutte contre les émissions de gaz à effet de serre, le développement de la production des énergies renouvelables et l'exposition aux risques naturels ou aux nuisances, l'ensemble des points de modification ne manifestent pas d'impact sur ces composantes.

Commune de
**MONTIGNY-
LÈS-METZ**

PLAN LOCAL D'URBANISME

ANNEXE 3 Dossier de PLU modifié

Approbation initiale du PLU :
23/03/2017

DOCUMENT EN VIGUEUR :
Modification N°4 par DBM du 19/09/2022