

Commune de
**MONTIGNY-
LÈS-METZ**

PLAN LOCAL D'URBANISME

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Approbation initiale du PLU :
23/03/2017

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



MAISON DE LA MÉTROPOLE
1 Place du Parlement de Metz
CS 30353 | 57011 METZ CEDEX 1



MAIRIE DE MONTIGNY-LÈS-METZ
160 rue de Pont-à-Mousson - CS 70730
57957 MONTIGNY-LÈS-METZ Cedex
Tél : 03 87 55 74 74 / Fax : 03 87 55 74 75

**Article L123-1-4 du code de l'urbanisme
Créé par la LOI n° 2010-788 du 12 juillet 2010 - art. 19 (V)**

Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

1. En ce qui concerne l'aménagement, les orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.

Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.

Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

2. En ce qui concerne l'habitat, elles définissent les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergements, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements.

Elles tiennent lieu du programme local de l'habitat défini par les articles L.302-1 à L.302-4 du code de la construction et de l'habitation.

3. En ce qui concerne les transports et les déplacements, elles définissent l'organisation des transports de personnes et de marchandises, de la circulation et du stationnement.

Elles tiennent lieu du plan de déplacements urbains défini par les articles 28 à 28-4 de la loi n° 82-1153 du 30 décembre 1982 d'orientation des transports intérieurs.

Lorsqu'un plan local d'urbanisme est établi et approuvé par une commune non-membre d'un établissement public de coopération intercommunale, il ne comprend pas les règles, orientations et programmations prévues au 2 et au présent 3. Lorsqu'un plan local d'urbanisme est établi et approuvé par un établissement public de coopération intercommunale qui n'est pas autorité compétente pour l'organisation des transports urbains, il ne comprend pas les règles, orientations et programmations prévues au présent 3.

**Principes de réaménagement
de l'ancien quartier Lizé** > page 7

**Principes de réaménagement
du site « Aldi »** > page 11

**Principes de réaménagement
de l'ancienne chocolaterie** > page 14

**Principes d'aménagement du secteur
« Sud Blory – La Horgne** > page 17

Principes de réaménagement de l'ancien quartier Lizé

Superficie : 9 ha

Localisation et contexte de la zone

L'ancien quartier militaire Lizé est situé sur le secteur Montigny-haut. Il est bordé par la rue Général Franiatte à l'est et la rue Saint-Ladre à l'ouest.

Cette emprise fait originellement partie d'un ensemble d'implantations militaires (casernes et hôpital) construit sous l'occupation allemande, de part et d'autre de l'actuelle rue Général Franiatte. Cet espace, qui présente une valeur patrimoniale et mémorielle forte, impacte le fonctionnement urbain de ce secteur de la commune.

Implanté dans un tissu urbain dense et encadré par deux polarités commerciales (Franiatte / place Mermoz), le site Lizé est enclavé et peu perméable. Cependant, il bénéficie d'une bonne desserte vers le cœur d'agglomération et ses territoires périphériques via la rue Général Franiatte. Sur sa partie nord, le pont Saint-Ladre adjacent offre une liaison directe avec le secteur Montigny-bas.

Objectifs de développement de la zone

La localisation et la superficie de cette emprise en font un espace de renouvellement urbain stratégique pour la ville de Montigny-lès-Metz.

A terme, l'intégration de ce nouveau morceau de ville constitue une opportunité de faire évoluer le fonctionnement spatial de ce secteur de la commune mais également de répondre, en partie, aux objectifs de mixité sociale et urbaine.

Le renouvellement de cet espace participera à l'amélioration de la perméabilité du tissu urbain communal en complétant le maillage de déplacements doux entre les différents quartiers du secteur Montigny-haut mais également avec le secteur Montigny-bas.

Accessibilité, desserte et gestion du stationnement

La gestion de l'accessibilité et de la desserte interne du site conditionne fortement l'intégration de cet espace au tissu urbain environnant et son fonctionnement à terme.

L'accès principal des véhicules motorisés nécessitera la création d'un nouveau tissu viaire structurant permettant à la fois de relier la rue Général Franiatte et la rue Saint-Ladre, et de désenclaver le site.

Des accès secondaires pourront également être créés, notamment :

- dans le prolongement de l'impasse Gaultier ;
- depuis la rue Général Franiatte entre les bâtiments A et B.

La création des nouveaux accès s'articulera avec une requalification de la rue Général Franiatte favorisant la multimodalité des usages (transports en commun, modes doux).

Le développement d'un maillage de liaisons douces garantira l'accessibilité et la perméabilité du site pour les piétons et les cyclistes.

Aménagements et paysages

Le principe d'un front bâti en recul de la rue Général Franiatte devra être maintenu, soit à travers des opérations de réhabilitation des bâtiments existants, soit à travers des opérations de démolition / reconstruction.

Représentant une part de l'histoire du site militaire, plusieurs éléments végétalisés et paysagers devront être conservés. C'est notamment le cas de la frange arborée implantée le long de la rue Général Franiatte, qui, sauf si l'emprise arborée est utile à la mise en œuvre d'une opération d'intérêt public, sera préservée ou restaurée.

L'intégration du site dans son environnement s'appuiera également sur une transition des formes bâties au niveau des franges du site (rues de la Prévôté et Justin Beauqué). Ceci se traduira, par exemple, par la végétalisation d'un espace à l'arrière des logements bordant la rue de la Prévôté.

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

La création d'un lien fonctionnel doux entre le nord (pont Saint-Ladre / rue Marc Seguin) et le sud (rue de la Prévôté / caserne Colin) du site s'articulera avec la création ou la préservation de perspectives visuelles.

L'aménagement d'un espace aménagé minéral / végétal sur la partie nord du site favorisera la création d'une vue dégagée sur le secteur Montigny-bas et plus largement sur les côtes de Moselle et le Mont Saint-Quentin.

Indications programmatiques

Conçu comme un nouveau quartier pour la ville de Montigny-lès-Metz, cette emprise réaménagée se caractérisera par sa mixité fonctionnelle : logements, commerces, services mais également équipements publics et des aménagements de plein-air pourront y être implantés, le cas échéant.

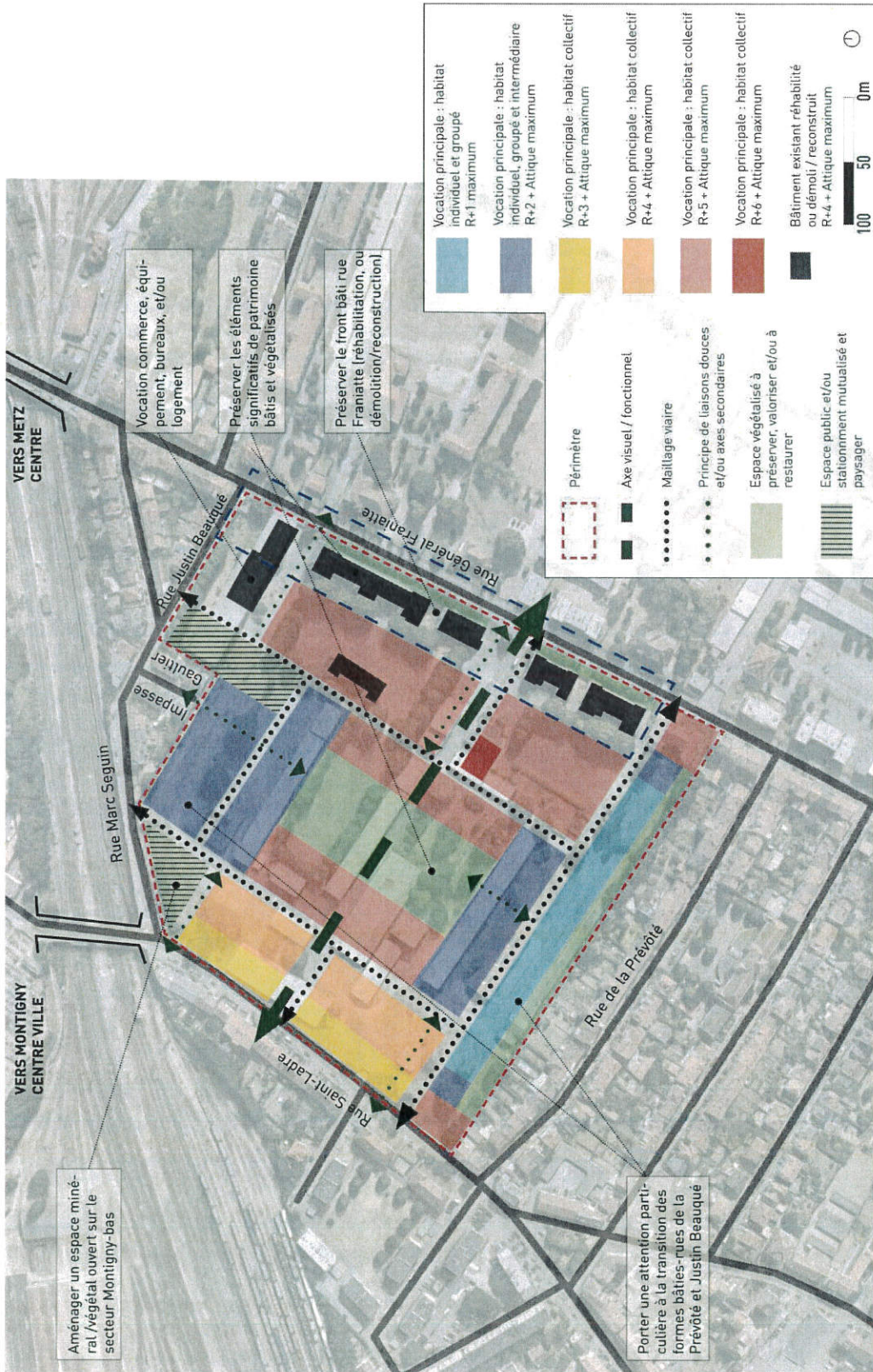
Les programmes d'habitat seront composés de typologies diversifiées comprenant des logements individuels, intermédiaires et collectifs permettant l'accueil de ménages aux profils variés. La densité moyenne du quartier LIZE sera d'environ 80 logements à l'hectare.

Le réaménagement du site proposera une gestion différenciée des densités et portera une attention particulière à la transition des formes bâties :

- habitat individuel ou groupé sur les franges nord (rues Marc Seguin et Justin Beauqué) et sud (rue de la Prévôté)
- habitat collectif en cœur de site.

Le nombre total de logements à réaliser et à requalifier avoisinera les 750 logements.

La part de logements aidés représentera environ 20% de l'ensemble des logements réalisés à terme sur la totalité de la zone.



MISE EN COMPATIBILITE DE L'OAP //

Principes de réaménagement du site « Aldi »

Superficie : 5 500 m² environ

Localisation et contexte de la zone

Ce site de renouvellement urbain est situé à l'angle des rues de Nomeny et de Marly dans le secteur Montigny-haut.

Composé de logements individuels (maisons de ville et pavillons) et d'immeubles collectifs, le tissu urbain environnant est hétéroclite. Deux implantations caractérisent le paysage immédiat : les tours d'habitation du quartier Saint-Exupéry et le supermarché de la rue de Nomeny.

Objectifs de développement de la zone

L'objectif de développement de ce site de renouvellement urbain est l'aménagement d'un îlot multifonctionnel intégré au tissu urbain environnant.

Les programmes réalisés participeront à la diversification de l'offre de logements et de services sur ce secteur de la commune.

Accessibilité, desserte et gestion du stationnement

Le site bénéficie d'une bonne accessibilité pour les véhicules motorisés et par les transports en commun. La ligne de bus « L3 » du réseau « Le Met' » offre une liaison directe vers le cœur de l'agglomération messine. Le terminus de la ligne se situe à environ 300 m.

Les rues de Marly et de Nomeny sont des voiries inter-quartiers qui supportent des flux de transit modérés. Cependant, une attention particulière devra être portée à la gestion des flux d'entrée et de sortie en lien avec le parking du supermarché limitrophe, rue de Nomeny.

A terme, en vue d'intégrer l'îlot au réseau de déplacements doux de la commune, la desserte du site devra s'articuler avec la création d'aménagements spécifiques pour les cyclistes.

Le stationnement résidentiel pourra être réalisé en surface en privilégiant un traitement qualitatif (espaces verts paysagers) et non-imperméabilisé permettant d'en réduire l'impact environnemental et visuel. Un espace de stationnement mutualisé sera réalisé en cœur d'îlot.

Aménagements et paysages

Le réaménagement de cet îlot devra affirmer le caractère urbain du site par un travail de l'angle des rues de Nomeny et de Marly et la préservation d'un cœur d'îlot apaisé organisé autour d'un espace de stationnement mutualisé.

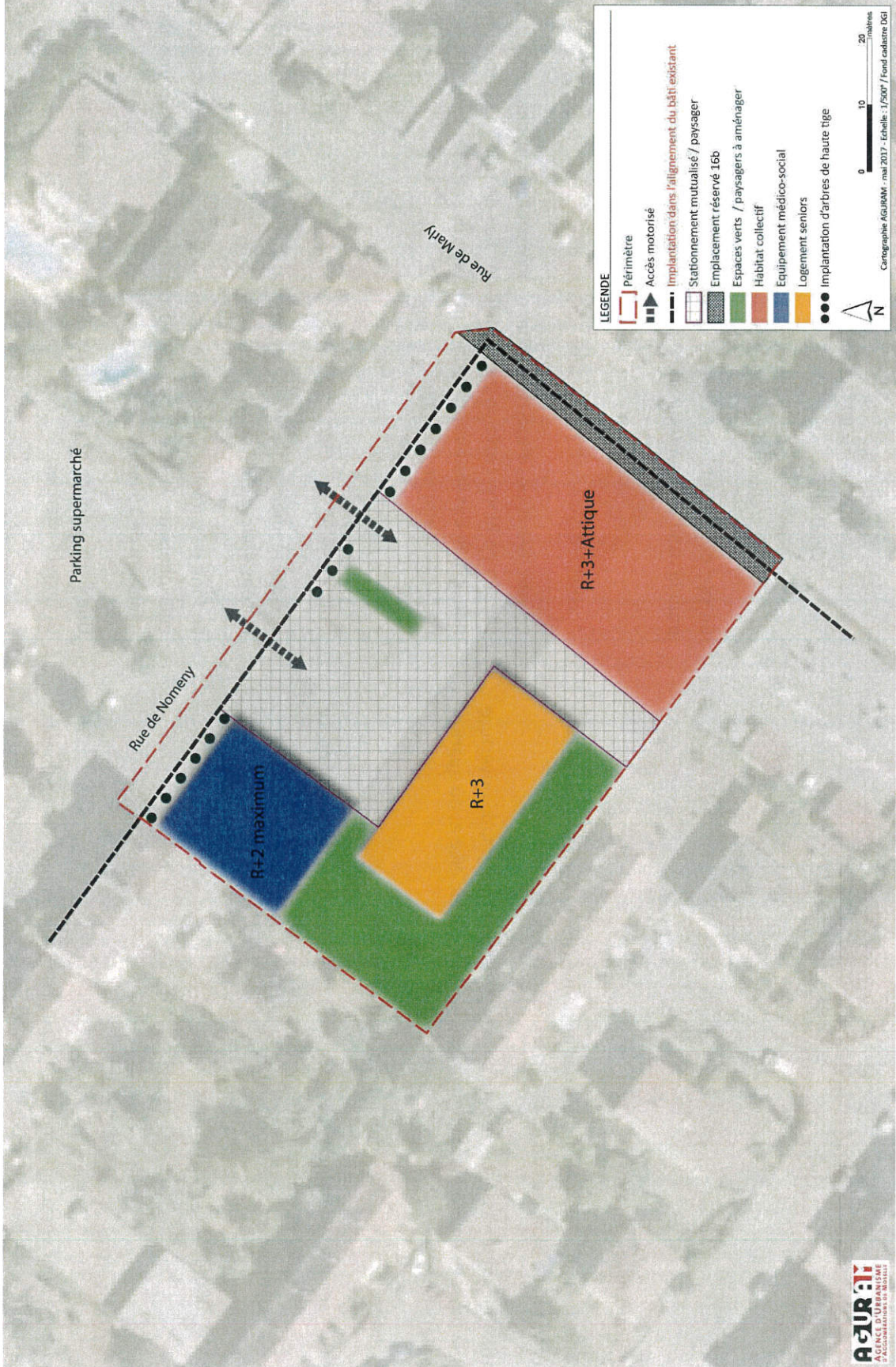
L'aménagement des espaces végétalisés et la plantation d'arbres de haute tige privilégieront des essences locales et diversifiées.

Indications programmatiques

A terme, cet îlot se caractérisera par sa mixité fonctionnelle et sociale à travers la réalisation de programmes de logements collectifs en accession à la propriété et, pour partie, à destination d'un public senior ainsi qu'un équipement médico-social.

Le nombre total de logements à réaliser est compris entre 65 et 90 unités.

PLU COMMUNE DE MONTIGNY-LÈS-METZ / ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION
PRINCIPES DE RÉAMÉNAGEMENT DU SITE "ALDI"



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 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.

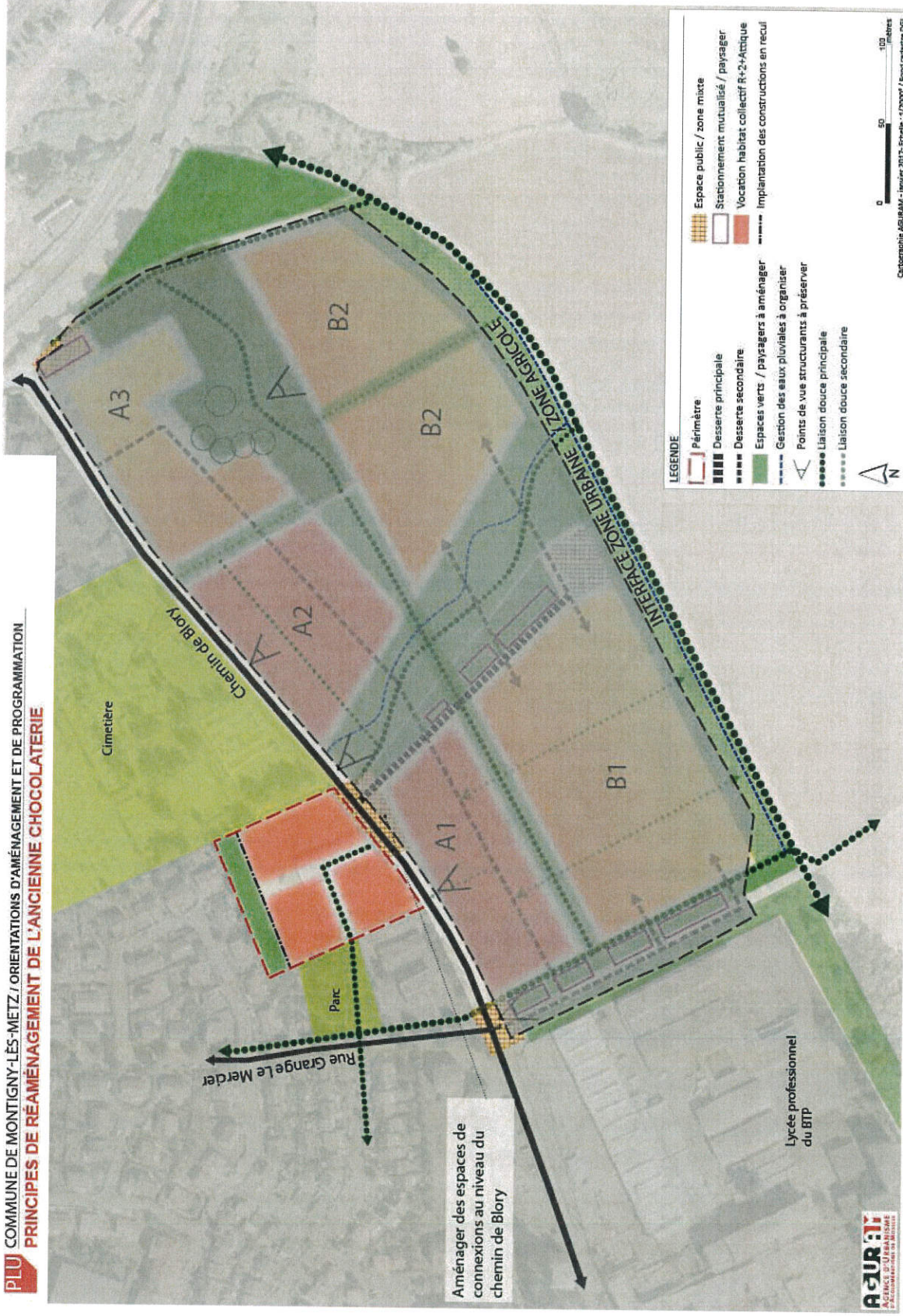
L'aménagement des espaces végétalisés devra privilégier la plantation d'essences locales et diversifiées. Des arbres de haute tige devront être

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.

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



Principes d'aménagement du secteur « Sud Blory – La Horgne »

Zone à urbaniser sud Blory - La Horgne : 6,8 ha

Secteur 1 AU : 3,7 ha

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

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

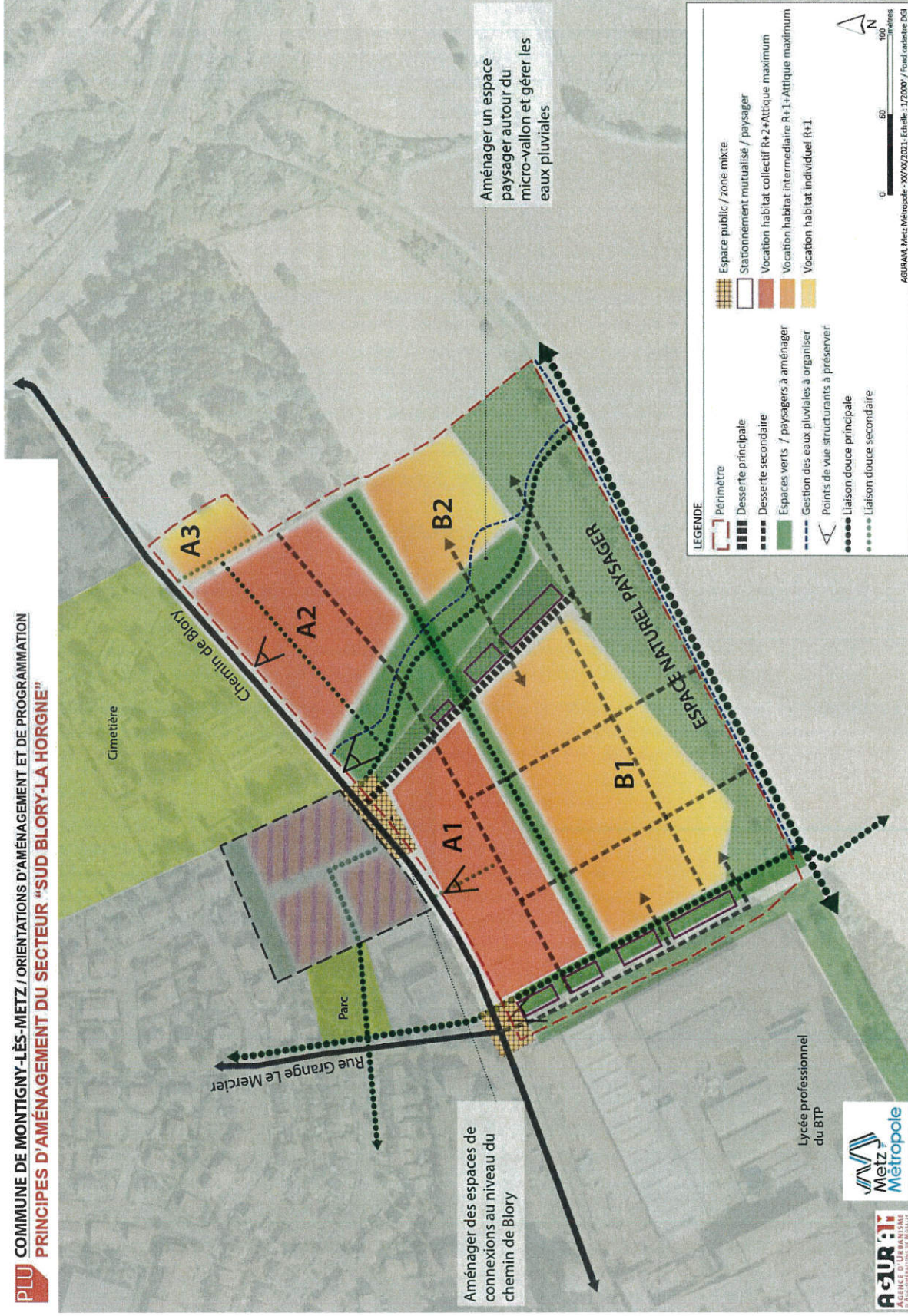
A terme, la zone à urbaniser devra accueillir un volume global d'environ 370 logements. Etant donnée l'importance de sa superficie, cet espace devra être urbanisé progressivement. Pour cela, deux grandes phases d'urbanisation sont distinguées :

- 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 15 et 17 logements / ha et composée de logements intermédiaires et individuels dense.

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



Commune de
**MONTIGNY-
LÈS-METZ**

PLAN LOCAL D'URBANISME

REGLEMENT ECRIT

Approbation initiale du PLU :
23/03/2017

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



MAISON DE LA MÉTROPOLE
1 Place du Parlement de Metz
CS 30353 | 57011 METZ CEDEX 1



MAIRIE DE MONTIGNY-LÈS-METZ
160 rue de Pont-à-Mousson - CS 70730
57957 MONTIGNY-LÈS-METZ Cedex
Tél : 03 87 55 74 74 / Fax : 03 87 55 74 75

TABLE DES MATIERES

TITRE I	
DISPOSITIONS GENERALES	4
TITRE II	
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	18
CHAPITRE 1	
DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES A LA ZONE UA.....	20
CHAPITRE 2	
DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES A LA ZONE UB.....	28
CHAPITRE 3	
DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES A LA ZONE UC.....	36
CHAPITRE 4	
DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES A LA ZONE UD	46
CHAPITRE 5	
DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES A LA ZONE UE	54
CHAPITRE 6	
DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES A LA ZONE UM	62
CHAPITRE 7	
DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES A LA ZONE UR.....	70

CHAPITRE 8	
DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES A LA ZONE US.....	78
CHAPITRE 9	
DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES A LA ZONE UX.....	86
TITRE III	
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	94
CHAPITRE 1	
DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES A LA ZONE 1 AU.....	96
CHAPITRE 2	
DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES A LA ZONE 2 AU.....	104
TITRE IV	
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLES .	106
CHAPITRE 1	
DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES A LA ZONE A.....	108
CHAPITRE 2	
DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES A LA ZONE N.....	114
LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES	120

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES