

Modification apportée au PLU

La présente modification apporte aux orientations d'aménagements et de programmation du PLU les modifications suivantes :

- Modification de la partie graphique de l'OAP n°1



- Modification de la partie écrite de l'OAP n°1 :

PLU en vigueur : extrait de l'OAP n°1 "La Clouterie"	
Contexte et localisation	Friche de l'usine Carpepin située au cœur du village de Châtel Saint Germain sur le tracé du ruisseau de Montvaux Implanté en zone urbaine, le site est partiellement clôturé. On y retrouvait un magasin à huile, des cuves enterrées et un atelier de mécanique. Quatre maisons d'habitation bordent le site. Un bâtiment a été transformé en logements. Plusieurs mesures de réhabilitation du site sont prescrites par AP (Arrêté Préfectoral) N°2006-DEDD/1-329 du 21 septembre 2006. Le site a été purgé : il est aujourd'hui utilisable.
Surface	Le secteur A couvre 0,41 ha (en cours) Le secteur B couvre 0,99 ha (Friche) Le secteur C couvre 0,14 ha (Grange du Moulin) Total de l'OAP « La Clouterie » : 1,54ha En cours : 0,407 ha (autorisé 48 logements - densité environ 77 logt/ha) Restant à aménager : (0,99+0,14) = 1,13 ha La totalité de la Zone AU de « La Clouterie » couvre : 1,54 ha
Zonage POS	Initialement Zone UX+2NA (activité économique grâce à des équipements collectifs, du commerce, l'artisanat, les bureaux et services, le stationnement, l'activité industrielle, les entrepôts commerciaux) Modifiée en UAd (1+2+3) + 1NA2 (Autorisant les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances, hôtelier, d'équipement collectif, de commerce, bureaux, services, de stationnement.
Zonage PLU (provision)	AU, plusieurs secteurs d'opérations ou tranches (renforcement réseaux et équipements). Le secteur A concerne la première tranche engagée Le secteur B concerne la deuxième tranche et couvre le ruisseau Le secteur C concerne une troisième tranche en amont du Moulin Rue des Dames (Grange du Moulin)
Emprises foncières communales	Non
Potentiel constructible en nombre de logements	48 logements collectifs sont déjà autorisés dans le secteur A. Environ 108 logements avec une densité de 77 logts/ha sur les secteurs B et C.
Biodiversité	Pas d'espèces remarquables identifiées à ce jour sur le site
Agriculture	La zone n'est pas une zone agricole.
Gestion de l'eau et des réseaux	La zone est située en zone d'assainissement collectif.
Paysage et patrimoine	Tissu urbain pavillonnaire (Lotissement du 18 novembre) au nord-est de la zone. (entre 10 et 12 logements à l'hectare voies comprises) Tissu urbain dense au sud-ouest (entre 30 et 32 logements à l'hectare voies comprises) Il reste sur le secteur B – côté Rue de Verdun et Rue du Chemin des Dames - des constructions d'habitation anciennes qui seront conservées avec l'objectif de les intégrer aux projets. Les autres trop vétustes et inadaptées seront démolies. Rue du Chemin des Dames, la valeur du Moulin en aval du secteur oblige à un projet orienté vers la rue, aligné sur la voie qui dégage le ruisseau.
Risques et Nuisances	Zone située le long du RD 643 – La voie est signalée « Voie Bruyante » Site considéré dépollué (cf Arrêté Préfectoral N°2012-DLP/BUPE-477 du 25 septembre 2012)
Mobilités et modes doux	Plusieurs accès sont possibles à la zone : Rue du Chemin des Dames, Rue de Verdun (RD643) Les transports en commun passent sur le RD643. L'axe devra être réalisé entre la Rue de Verdun et la Voie Verte, et le long du ruisseau depuis l'amont jusqu'au chemin des Dames
PLU modifié : extrait de l'OAP n°1 "La Clouterie"	
Contexte et localisation	Friche de l'usine Carpepin située au cœur du village de Châtel Saint Germain sur le tracé du ruisseau de Montvaux Implanté en zone urbaine, le site est partiellement clôturé. On y retrouvait un magasin à huile, des cuves enterrées et un atelier de mécanique. Quatre maisons d'habitation bordent le site. Un bâtiment a été transformé en logements. Plusieurs mesures de réhabilitation du site sont prescrites par AP (Arrêté Préfectoral) N°2006-DEDD/1-329 du 21 septembre 2006. Le site a été purgé : il est aujourd'hui utilisable.
Surface	Le secteur A couvre 0,41 ha (en cours) Le secteur B couvre 0,99 ha (Friche) Le secteur C couvre 0,14 ha (Grange du Moulin) Total de l'OAP « La Clouterie » : 1,54ha En cours : 0,407 ha (autorisé 48 logements - densité environ 77 logt/ha) Restant à aménager : (0,99+0,14) = 1,13 ha La totalité de la Zone AU de « La Clouterie » couvre : 1,54 ha
Zonage POS	Initialement Zone UX+2NA (activité économique grâce à des équipements collectifs, du commerce, l'artisanat, les bureaux et services, le stationnement, l'activité industrielle, les entrepôts commerciaux) Modifiée en UAd (1+2+3) + 1NA2 (Autorisant les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances, hôtelier, d'équipement collectif, de commerce, bureaux, services, de stationnement.
Zonage PLU	AU, plusieurs secteurs d'opérations ou tranches (renforcement réseaux et équipements). Le secteur A concerne la première tranche engagée Le secteur B concerne la deuxième tranche et couvre le ruisseau Le secteur C concerne une troisième tranche en amont du Moulin Rue des Dames (Grange du Moulin)
Emprises foncières communales	Non
Potentiel constructible en nombre de logements	48 logements collectifs sont déjà autorisés dans le secteur A. Environ 108 logements avec une densité de 77 logts/ha sur les secteurs B et C.
Biodiversité	Pas d'espèces remarquables identifiées à ce jour sur le site
Agriculture	La zone n'est pas une zone agricole.
Gestion de l'eau et des réseaux	La zone est située en zone d'assainissement collectif.
Paysage et patrimoine	Tissu urbain pavillonnaire (Lotissement du 18 novembre) au nord-est de la zone. (entre 10 et 12 logements à l'hectare voies comprises) Tissu urbain dense au sud-ouest (entre 30 et 32 logements à l'hectare voies comprises) Il reste sur le secteur B – côté Rue de Verdun et Rue du Chemin des Dames - des constructions d'habitation anciennes qui seront conservées avec l'objectif de les intégrer aux projets. Les autres trop vétustes et inadaptées seront démolies. Rue du Chemin des Dames, la valeur du Moulin en aval du secteur oblige à un projet orienté vers la rue, aligné sur la voie qui dégage le ruisseau.
Risques et Nuisances	Zone située le long du RD 643 – La voie est signalée « Voie Bruyante » Site considéré dépollué (cf Arrêté Préfectoral N°2012-DLP/BUPE-477 du 25 septembre 2012)
Mobilités et modes doux	Plusieurs accès sont possibles à la zone : Rue du Chemin des Dames, Rue de Verdun (RD643) Les transports en commun passent sur le RD643. L'axe devra être réalisé entre la Rue de Verdun et la Voie Verte, et le long du ruisseau depuis l'amont jusqu'au chemin des Dames

PLU en vigueur : extrait de l'OAP n°1 "La Clouterie"

• Principe Urbain

Dans la continuité de la première opération autorisée, après l'élimination des vestiges de l'usine, le site a pour nouvelle vocation d'accueillir de l'habitat, des logements groupés (adaptés), des commerces de proximité permettant la réinstallation de ceux déjà présents sur le site avant sa réhabilitation et des services de proximité.

Sur la base des premiers schémas présentés en 2010, cette orientation d'aménagement propose de faire de cette opération une pièce bien connectée au tissu villageois. Les accès existants et traversants seront conservés : depuis la rue de la Gare vers la RD643 (Rue de Verdun) et vers la rue du Chemin des Dames. Un emplacement réservé (au POS) prévoyant déjà l'élargissement de la Rue de jonction avec la Rue de la Gare.

Au nord-est de la zone, le prolongement de la rue – Chemin des Dames – au nord du secteur B - autorisera la mise en place d'une aire de retournement et doit permettre les accès arrière au secteur. La conservation d'une bande consacrée aux jardins élargit l'emprise des espaces verts qui accompagnent le tracé du ruisseau.

Historiquement, une grande partie de la zone est accrochée sur la RD643. Elle bénéficie aujourd'hui d'une bonne desserte par les transports en commun. Côté rue de Verdun, l'objectif est de reconstituer un front bâti homogène et continu.

L'arrière de la zone qui permettait la connexion avec la voie ferrée qui est devenue la « Promenade de Montvaux » pouvant accueillir un bâti moins dense constitué de petits collectifs ou des constructions groupées.

« La Clouterie » est traversée par le tracé du ruisseau de Montvaux canalisé. Aujourd'hui arrêtés par l'emprise de l'usine (photo c), les liaisons piétonnes seront restaurées entre l'entrée nord-ouest du village avec la prolongation et la mise en continuité vers le sud-est du village pour retrouver les équipements existants.

Comme sur l'ensemble de son tracé dans le village, le cours d'eau sert ici de support à des aménagements apaisés destinés aux piétons. Les échanges transversaux sont maintenus et améliorés vers les versants des coteaux proches. Le cœur de l'îlot permet la mise en œuvre d'espaces publics ouverts.

Pour dégager le cœur de la zone, permettre la visibilité du ruisseau de Montvaux les constructions s'inscrivent dans la périphérie de la zone.

• Principe paysager

Le ruisseau marque le point le plus bas de la vallée et de bas du coteau qui monte de manière plus pentue vers la rue de la Gare, la voie verte et la route de Lessy. Sans chercher à nier l'état initial du site, le traitement paysager de la liaison douce doit permettre d'accompagner la reconversion et la transformation du site et la mise en valeur du cœur d'îlot.

Le principe majeur est de préserver et conserver le tracé du ruisseau dans ce futur quartier et de garantir que les constructions à venir préservent le cours d'eau en laissant possible les meilleures conditions de renaturation.

PLU modifié : extrait de l'OAP n°1 "La Clouterie"

• Principe Urbain

Dans la continuité de la première opération autorisée, après l'élimination des vestiges de l'usine, le site a pour nouvelle vocation d'accueillir de l'habitat, des logements groupés (adaptés), des commerces de proximité permettant la réinstallation de ceux déjà présents sur le site avant sa réhabilitation et des services de proximité.

Sur la base des premiers schémas présentés en 2010, Cette orientation d'aménagement propose de faire de cette opération une pièce bien connectée au tissu villageois. Les accès existants et traversants seront conservés : depuis la rue de Verdun (RD643) et depuis la rue du Chemin des Dames. Une aire de retournement et des places de stationnement seront aménagées sur la zone de manière à garantir de bonnes conditions de circulation et de desserte. Un emplacement réservé (au POS) prévoyant déjà l'élargissement de la Rue de jonction avec la Rue de la Gare.

Au nord-est de la zone, le prolongement de la rue – Chemin des Dames – au nord du secteur B - autorisera la mise en place d'une aire de retournement et doit permettre les accès arrière au secteur. La conservation d'une bande consacrée aux jardins élargit l'emprise des espaces verts qui accompagnent le tracé du ruisseau.

Historiquement, une grande partie de la zone est accrochée sur la RD643 (rue de Verdun). Elle bénéficie aujourd'hui d'une bonne desserte par les transports en commun.

Côté rue de Verdun, l'objectif est de créer des accès sécurisés et suffisamment dimensionnés pour desservir la zone, et de reconstituer un front bâti homogène et continu.

À l'arrière, la zone accueillera un bâti constitué de petits collectifs et/ou de constructions groupées.

« La Clouterie » est traversée par le tracé du ruisseau de Montvaux canalisé. Des travaux de découverte de la section couverte seront à réalisés dans le cadre de l'aménagement de la zone.

La liaison piétonne qui existe depuis l'entrée nord-ouest du village aujourd'hui arrêtée par l'emprise de l'usine (photo c) sera rétablie et prolongée sur la zone de La Clouterie, parallèlement au tracé du ruisseau, avec l'objectif de sa prolongation et de sa continuité vers le sud-est du village.

Ainsi, la zone sera desservie par des liaisons douces reliant la rue de Verdun à la « Promenade de Montvaux » (ancienne voie ferrée), et longeant le ruisseau depuis l'amont jusqu'au Chemin des Dames.

Des espaces verts accompagneront le tracé du ruisseau découvert.

En effet, comme sur l'ensemble de son tracé dans le village, le cours d'eau doit servir ici de support à des aménagements apaisés destinés aux piétons. Les échanges transversaux sont maintenus et améliorés vers les versants des coteaux proches. Le cœur de l'îlot permet la mise en œuvre d'espaces verts publics ouverts.

Pour dégager le cœur de la zone, et permettre la visibilité du ruisseau de Montvaux, les constructions doivent s'inscrire dans la périphérie de la zone.

• Principe paysager

Le ruisseau marque le point le plus bas de la vallée et de bas du coteau qui monte de manière plus pentue vers la rue de la Gare, la voie verte et la route de Lessy. Sans chercher à nier l'état initial du site, le traitement paysager de la liaison douce doit permettre d'accompagner la reconversion et la transformation du site et la mise en valeur du cœur d'îlot.

Le principe majeur est de préserver et conserver le tracé du ruisseau dans ce futur quartier et de garantir que les constructions à venir préservent le cours d'eau en laissant possible les meilleures conditions de renaturation.

Incidences sur l'environnement et mesures à mettre en œuvre

Pour rappel, le PLU en vigueur a fait l'objet d'une évaluation environnementale, qui a notamment porté sur les zones 1AU, dont la zone de « La Clouterie » (cf. Rapport de présentation du PLU opposable, Partie 2 - Justifications du PLU, "VI - Incidence du PLU sur l'environnement et mesures prises pour éviter, réduire et compenser les conséquences dommageables", pages 316 à 351).

L'évaluation environnementale a conclu que les choix opérés par les élus tels que la densification à l'intérieur du tissu urbain, la densité de logements prévue sur les zones d'extension, les dispositions intégrées aux règlements écrit et graphique et les OAP, ont permis d'éviter et réduire les impacts sur les composantes de l'environnement. Certaines dispositions permettent de préserver, voire restaurer, certains espaces et auront donc un effet positif. Ainsi, au vu des impacts résiduels jugés globalement faibles, il n'a pas été nécessaire de proposer des mesures de compensation ; les mesures d'évitement et de réduction ayant été jugées suffisantes.

En outre, l'étude des incidences Natura 2000 a conclu que la mise en œuvre du PLU de Châtel-Saint-Germain n'aura pas d'incidence notable sur les objectifs de conservation du site Natura 2000 présent sur la commune (« Pelouses du Pays messin »). En effet, l'évaluation des incidences considère que les espèces d'intérêt communautaire identifiées sur le ban communal sont localisées en dehors des secteurs de projets du PLU ; que les secteurs ouverts à l'urbanisation sont situés en dehors des zones de résidence, de reproduction et en dehors des principaux secteurs d'alimentation de ces espèces, ainsi qu'en dehors des habitats naturels d'intérêt communautaire, y compris les habitats d'intérêt communautaire prioritaires ; et que les différents habitats présentant un enjeu au regard des sites Natura 2000 ont été protégés au travers des règlements écrits et graphiques du PLU. Aucune mesure compensatoire n'a donc été jugée nécessaire.

Le point de la modification présenté précédemment consiste à faire évoluer certaines dispositions graphiques (schéma) et écrites de l'OAP n°1 sur le secteur « La Clouterie ».

Or, les modifications apportées concernent principalement les principes d'accès et de desserte d'un secteur de projet situé au cœur du village, qui était déjà inscrit et intégré au PLU opposable, classé en zone 1AU1 et couvert par une OAP. Le nouvel accès au secteur B utilise un accès existant, ce qui évitera de créer une voirie sur un secteur naturel de jardins. L'évolution de l'OAP n°1 devrait améliorer l'accessibilité et la desserte du projet, sans impacter le programme de logements.

En outre, en imposant la découverture et la renaturation d'une large section couverte du ruisseau, la modification de l'OAP n°1 devrait avoir un effet positif sur la gestion des eaux et la préservation de la biodiversité.

Les modifications apportées n'ont pas d'impact significatif sur les grandes composantes de l'environnement, telles que la consommation de l'espace, sur la protection de l'activité agricole et forestière, sur la protection des paysages, sur la préservation de la biodiversité, sur la préservation des ressources en eau et la gestion des eaux, sur l'exposition aux risques naturels ou aux nuisances, sur la lutte contre l'émission de gaz à effet de serre, ni sur le développement de la production des énergies renouvelables.

Aucune mesure particulière n'est donc à mettre en œuvre dans le cadre de ce point de modification.

4.2. Suppression de l'emplacement réservé n°3

Objectif

Ce point de modification du PLU a pour objectif de supprimer l'emplacement réservé n°3.

Justification

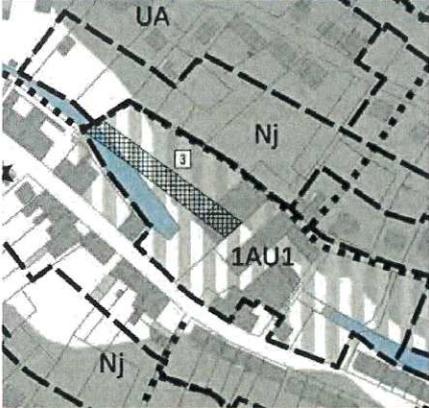
A l'occasion de la modification de l'OAP n°1 (cf. paragraphe 4.1. de la présente notice), la question s'est posée de conserver, ou non, l'emplacement réservé n°3 au bénéfice de la commune de Châtel-Saint-Germain. Cet emplacement est destiné à « élargir le ruisseau de Montvaux » sur le site de La Clouterie.

Or, la destination de l'emplacement réservé, telle qu'elle est intitulée, ne correspond pas vraiment au projet de découverte, renaturation et mise en valeur (espace vert, liaison piétonne) du ruisseau souhaité par les collectivités, et dont les principes sont inscrits dans l'OAP n°1 (cf. paragraphe 4.1. de la présente notice). En outre, la surface réservée pourrait évoluer et ses limites être ajustées en fonction des besoins du projet.

La commune de Châtel-Saint-Germain et Metz Métropole ont estimé que cet emplacement réservé n'était plus nécessaire ; il ne sera donc pas modifié (destination, emprise), mais supprimé. Les dispositions inscrites dans les OAP suffisent à garantir la réalisation du projet de découverte, renaturation et mise en valeur du ruisseau, et laissent une marge de manœuvre concernant l'emprise nécessaire à sa réalisation.

Modification apportée au PLU

La présente modification apporte aux règlements écrit et graphique du PLU, ainsi qu'au rapport de présentation, les modifications suivantes :

PLU en vigueur : extrait du règlement graphique au 1/2000° (02/Le village)	PLU modifié : extrait du règlement graphique au 1/2000° (02/Le village)
	
PLU en vigueur : extrait du règlement graphique au 1/5000° (01/La commune)	PLU modifié : extrait du règlement graphique au 1/5000° (01/La commune)
	

PLU en vigueur : extrait du règlement écrit (Dispositions générales – emplacements réservés)

Emplacements réservés

Des emplacements réservés sont indiqués au règlement graphique par une trame spécifique. Les emprises concernées peuvent être destinées aux voies et emprises publiques, aux ouvrages publics et aux installations d'intérêt général, ainsi qu'aux espaces verts ou à la préservation des continuités écologiques.

L'utilisation du sol des emplacements réservés est limitée : tout aménagement ou construction sont interdits, sauf ceux à caractère précaire et ceux pour lesquels la réserve a été prescrite.

Les emplacements réservés sont identifiés par le symbole suivant : 

(Maj – 06-12-2017)

1 – Voies et ouvrages publics

N°	Désignation des opérations	Bénéficiaire	Surface
1	Jonction Rue de la Bonne Fontaine - Route de Vernéville et parking	Commune	0ha 24a 00
4	Élargissement de la Rue de Bonne Fontaine	Commune	0ha 00a 75
7	Reserves pour la déviation RD643 (anc. RN43) (3 emprises distinctes)	Metz Métropole	0ha 17a 00

2 – Installations d'intérêt général

N°	Désignation des opérations	Bénéficiaire	Surface
5	Aire de retournement transport en commun « Pisciculture »	Metz Métropole	0ha 05a 28

3 – Espaces verts

N°	Désignation des opérations	Bénéficiaire	Surface
2	Réaménagement du ruisseau de Montvaux (Parc du Gymnase)	Commune	0ha 12a 10
3	Élargissement du ruisseau de Montvaux « La Clouterie »	Commune	00ha 11a 86

PLU modifié : extrait du règlement écrit (Dispositions générales – emplacements réservés)

Emplacements réservés

Des emplacements réservés sont indiqués au règlement graphique par une trame spécifique. Les emprises concernées peuvent être destinées aux voies et emprises publiques, aux ouvrages publics et aux installations d'intérêt général, ainsi qu'aux espaces verts ou à la préservation des continuités écologiques.

L'utilisation du sol des emplacements réservés est limitée : tout aménagement ou construction sont interdits, sauf ceux à caractère précaire et ceux pour lesquels la réserve a été prescrite.

Les emplacements réservés sont identifiés par le symbole suivant : 

(Maj – 06-12-2017)

1 – Voies et ouvrages publics

N°	Désignation des opérations	Bénéficiaire	Surface
1	Jonction Rue de la Bonne Fontaine - Route de Vernéville et parking	Commune	0ha 24a 00
4	Élargissement de la Rue de Bonne Fontaine	Commune	0ha 00a 75
7	Reserves pour la déviation RD643 (anc. RN43) (3 emprises distinctes)	Metz Métropole	0ha 17a 00

2 – Installations d'intérêt général

N°	Désignation des opérations	Bénéficiaire	Surface
5	Aire de retournement transport en commun « Pisciculture »	Metz Métropole	0ha 05a 28

3 – Espaces verts

N°	Désignation des opérations	Bénéficiaire	Surface
2	Réaménagement du ruisseau de Montvaux (Parc du Gymnase)	Commune	0ha 12a 10
3	Élargissement du ruisseau de Montvaux « La Clouterie »	Commune	00ha 11a 86

PLU en vigueur : extrait du rapport de présentation (Liste des emplacements réservés)

- Emplacements réservés dans le PLU – 2017-2018

1 – Voies et ouvrages publics

N°	Désignation des opérations	Bénéficiaire	Surface
1	Jonction Rue de la Bonne Fontaine - Route de Vernéville et parking	Commune	0ha 24a 00
6	Liaison-routière-RD643 (anc. RN43) et zone NDU « Promenade de Montvaux » - Desserte zone « Moulin-Neuf »	Commune	0ha 09a 30
4	Élargissement de la Rue de Bonne Fontaine (M4-POS)	Commune	0ha 00a 75
7	Reserves pour la déviation RD643 (anc. RN43) (3 emprises distinctes)	Metz Métropole	0ha 17a 00

2 – Installations d'intérêt général

N°	Désignation des opérations	Bénéficiaire	Surface
5	Aire de retournement transport en commun « Pisciculture » (M4-POS)	Metz Métropole	0ha 05a 28

3 – Espaces verts

N°	Désignation des opérations	Bénéficiaire	Surface
2	Réaménagement du ruisseau de Montvaux (Parc du Gymnase)	Commune	0ha 12a 10
3	Élargissement du ruisseau de Montvaux (emprise 2) (M4-POS) « La Clouterie »	Commune	00ha 11a 86

ER N°6 : Supprimé lors de la modification simplifiée n°1 du PLU (février 2020)

PLU modifié : extrait du rapport de présentation (Liste des emplacements réservés)

- Emplacements réservés dans le PLU – 2017-2018

1 – Voies et ouvrages publics

N°	Désignation des opérations	Bénéficiaire	Surface
1	Jonction Rue de la Bonne Fontaine - Route de Vernéville et parking	Commune	0ha 24a 00
6	Liaison-routière-RD643 (anc. RN43) et zone NDU « Promenade de Montvaux » - Desserte zone « Moulin-Neuf »	Commune	0ha 09a 30
4	Élargissement de la Rue de Bonne Fontaine (M4-POS)	Commune	0ha 00a 75
7	Reserves pour la déviation RD643 (anc. RN43) (3 emprises distinctes)	Metz Métropole	0ha 17a 00

2 – Installations d'intérêt général

N°	Désignation des opérations	Bénéficiaire	Surface
5	Aire de retournement transport en commun « Pisciculture » (M4-POS)	Metz Métropole	0ha 05a 28

3 – Espaces verts

N°	Désignation des opérations	Bénéficiaire	Surface
2	Réaménagement du ruisseau de Montvaux (Parc du Gymnase)	Commune	0ha 12a 10
3	Élargissement du ruisseau de Montvaux (emprise 2) (M4-POS) « La Clouterie »	Commune	00ha 11a 86

ER N°6 : Supprimé lors de la modification simplifiée n°1 du PLU (février 2020)
ER N°2 : Supprimé lors de la modification simplifiée n°2 du PLU (2022)

Justification des emplacements réservés du PLU

De manière globale, les différentes créations d'emplacements réservés dans le dossier de PLU ont pour objet de répondre aux différents objectifs du PADD et des OAP.

ER N°	Justification	Lien avec le PADD et OAP
1	Prolongation de la Rue de la Bonne Fontaine, et élargissement du parking du Tagnon Route de Vernéville pour « envisager l'aménagement d'une aire de stationnement sur une plateforme pour l'accès piétonnier au mont Saint Germain », de « s'assurer de favoriser d'un bon fonctionnement et de l'évolution des équipements publics et sociaux » notamment de permettre aux riverains un accès aisé au cimetière.	PADD Orientation n°5 – Objectif n°1 - Point n°3 Orientation n°6 – Objectifs n°2 et n°3
2	Inscrit dans les projets de renaturation du ruisseau et aménagement complète celui du plateau sportif de plein air lié au Gymnase dans le « Parc du Gymnase »	PADD Orientation n°5 Objectif n°2
3	Dans le cadre de la reconversion du site, cette 2 ^{ème} emprise conservée pour permettre la remise à ciel ouvert et la préservation du ruisseau de Montvaux dans l'opération « La Clouterie 2 »	PADD Orientation n°2 – Objectif n°1 – Point n°3 OAP « La Clouterie »
4	Élargissement de la Rue Bonne Fontaine. Mise au gabarit très localisé de la voie de desserte vers le cimetière et l'Église où les trottoirs sont réduits. Maîtriser la circulation automobile et les déplacements alternatifs et éviter des voies en impasse.	PADD Orientation n°3 - Objectif n°3 - Point n°3
5	Afin d'améliorer le fonctionnement de la desserte du réseau de transport en commun et la possibilité de prolongement des lignes, l'emplacement permet la création d'une aire de retournement pour l'extrémité de la ligne de transport en commun et la création d'un parking « Pisciculture » et sa possibilité d'usage en parking d'appoint. D'autre part c'est la possibilité de réduction de la vitesse des véhicules qui aborde l'entrée du village par l'entrée ouest.	PADD Orientation n°3 – Objectif n°1
6	Création sur la zone « Moulin-Neuf » d'une liaison piétonne et bus entre la RD643 (anc. RN43) et la zone N de la « Promenade de Montvaux » en permettant les travaux d'aménagement et le respect des continuités écologiques.	PADD Orientation n°5 – Objectif n°1 – Point n°4 OAP « Pamecourt – Liaison piétonne »
7	Reserves maintenues pour la mise en œuvre et l'aménagement routier des carrefours des rues de Metz à Lessy, la rue du Ruisseau à Châtel Saint Germain et le carrefour de la D103F sur la RD603.	Plan de Déplacements Urbains Metz Métropole.

ER N°6 : Supprimé lors de la modification simplifiée n°1 du PLU (février 2020)

Justification des emplacements réservés du PLU

De manière globale, les différentes créations d'emplacements réservés dans le dossier de PLU ont pour objet de répondre aux différents objectifs du PADD et des OAP.

ER N°	Justification	Lien avec le PADD et OAP
1	Prolongation de la Rue de la Bonne Fontaine, et élargissement du parking du Tagnon Route de Vernéville pour « envisager l'aménagement d'une aire de stationnement sur une plateforme pour l'accès piétonnier au mont Saint Germain », de « s'assurer de favoriser d'un bon fonctionnement et de l'évolution des équipements publics et sociaux » notamment de permettre aux riverains un accès aisé au cimetière.	PADD Orientation n°5 – Objectif n°1 - Point n°3 Orientation n°6 – Objectifs n°2 et n°3
2	Inscrit dans les projets de renaturation du ruisseau, cet aménagement complète celui du plateau sportif de plein air lié au Gymnase dans le « Parc du Gymnase »	PADD Orientation n°5 Objectif n°2
3	Dans le cadre de la reconversion du site, cette 2 ^{ème} emprise conservée pour permettre la remise à ciel ouvert et la préservation du ruisseau de Montvaux dans l'opération « La Clouterie 2 »	PADD Orientation n°2 – Objectif n°1 – Point n°3 OAP « La Clouterie »
4	Élargissement de la Rue Bonne Fontaine. Mise au gabarit très localisé de la voie de desserte vers le cimetière et l'Église où les trottoirs sont réduits. Maîtriser la circulation automobile et les déplacements alternatifs et éviter des voies en impasse.	PADD Orientation n°3 - Objectif n°3 - Point n°3
5	Afin d'améliorer le fonctionnement de la desserte du réseau de transport en commun et la possibilité de prolongement des lignes, l'emplacement permet la création d'une aire de retournement pour l'extrémité de la ligne de transport en commun et la création d'un parking « Pisciculture » et sa possibilité d'usage en parking d'appoint. D'autre part c'est la possibilité de réduction de la vitesse des véhicules qui aborde l'entrée du village par l'entrée ouest.	PADD Orientation n°3 – Objectif n°1
6	Création sur la zone « Moulin-Neuf » d'une liaison piétonne et bus entre la RD643 (anc. RN43) et la zone N de la « Promenade de Montvaux » en permettant les travaux d'aménagement et le respect des continuités écologiques.	PADD Orientation n°5 – Objectif n°1 – Point n°4 OAP « Pamecourt – Liaison piétonne »
7	Reserves maintenues pour la mise en œuvre et l'aménagement routier des carrefours des rues de Metz à Lessy, la rue du Ruisseau à Châtel Saint Germain et le carrefour de la D103F sur la RD603.	Plan de Déplacements Urbains Metz Métropole.

ER N°5 : Supprimé lors de la modification simplifiée n°1 du PLU (février 2020)
ER N°2 : Supprimé lors de la modification simplifiée n°2 du PLU (2022)

Incidences sur l'environnement et mesures à mettre en œuvre

Le point de la modification présenté précédemment et qui concerne la suppression d'un emplacement réservé sur le règlement graphique et le règlement écrit (liste des ER) n'a pas d'impact sur l'environnement, notamment sur ses grandes composantes. Car si l'emplacement réservé au bénéfice de la commune est supprimé, les principes de découverte et de mise en valeur du ruisseau (espace vert, liaison piétonne) souhaités par la commune et la métropole sont inscrits dans l'OAP n°1.

Il n'y a pas d'impact significatif sur l'environnement, notamment sur ses grandes composantes, à savoir : la consommation de l'espace, la protection de l'activité agricole et forestière, la protection des paysages, la préservation de la biodiversité, la préservation des ressources en eau et la gestion des eaux, l'exposition aux risques naturels ou aux nuisances, la lutte contre l'émission de gaz à effet de serre, le développement de la production des énergies renouvelables.

Aucune mesure particulière n'est donc à mettre en œuvre dans le cadre de ce point de modification.

4.3. Evolution partielle d'un secteur Nj1 en Na

Objectif

Ce point de modification du PLU a pour objectif de faire évoluer le classement de quelques parcelles agricoles du secteur Nj1 en les reclassant en secteur Na.

Justification

Depuis quelques années, une activité agricole de maraîchage s'est établie puis développée sur plusieurs terrains situés à la limite de la commune de Lessy ; ils sont classés en secteur de zone Nj1.

Afin de confirmer le caractère agricole de ces terrains, la commune souhaite reclasser ces parcelles en secteur de zone Na (naturel agricole).

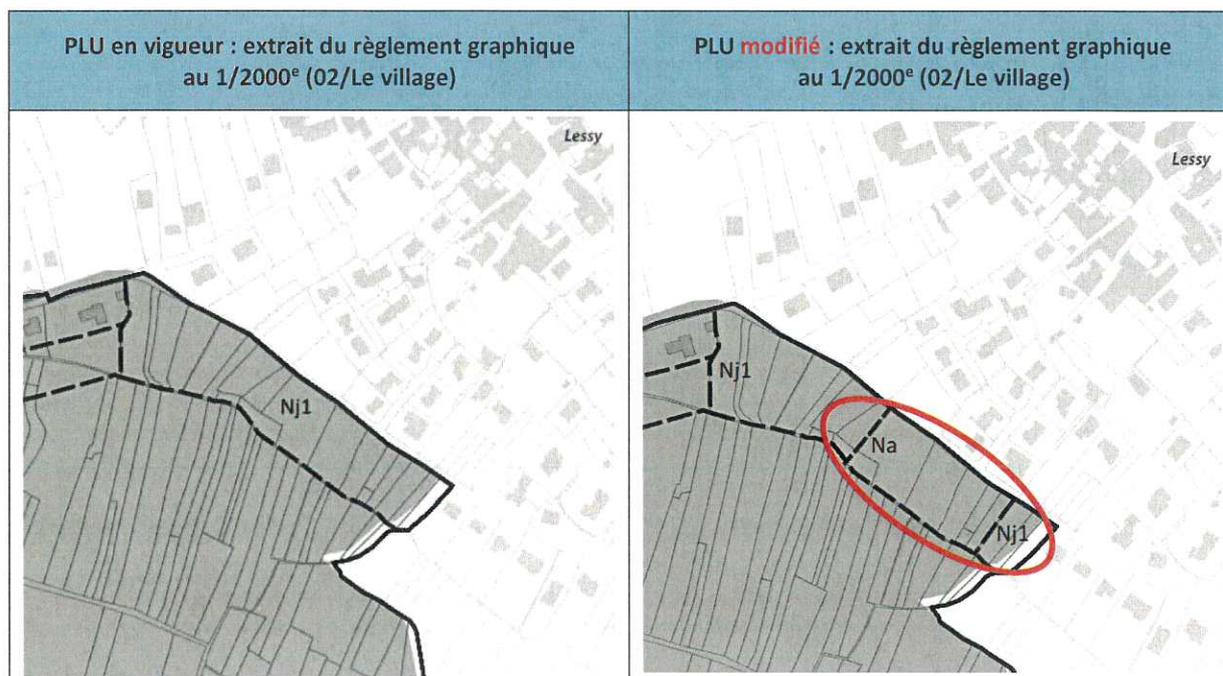
Néanmoins, afin de respecter le caractère principalement naturel de la zone N, le règlement du secteur de zone Na va limiter le type d'installations agricoles qui y seront autorisées (« installations et aménagements légers nécessaires à l'activité agricole, dont les serres et les tunnels »), ainsi que les dimensions maximales de ces installations : emprise au sol (300 m²) et hauteur (4 mètres).

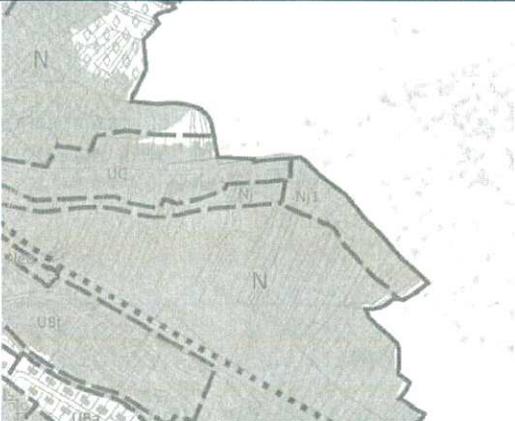
Il s'agit d'une première démarche pour reconnaître la vocation agricole de ce secteur.

En effet, il est pressenti pour être classé en zone agricole A dans le cadre du futur PLUi de Metz Métropole (en cours d'élaboration), ceci afin de pérenniser l'activité agricole et rendre possible sa future expansion.

Modification apportée au PLU

La présente modification apporte aux règlements écrit et graphique du PLU les modifications suivantes :



PLU en vigueur : extrait du règlement graphique au 1/5000 ^e (01/La commune)	PLU modifié : extrait du règlement graphique au 1/5000 ^e (01/La commune)
	

PLU en vigueur : extrait du règlement écrit	PLU modifié : extrait du règlement écrit
<p>N - ARTICLE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES (...) <u>2.7 - Dans le seul secteur Nx (activité isolée) :</u> 01. Dans ce secteur, sont admises sous conditions, à l'exclusion de celles mentionnées au paragraphe 2.1, les occupations et utilisations du sol suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - bureaux, commerces, artisanat, entrepôts, exploitation agricole ou forestière sous réserve d'utiliser les structures existantes et de ne pas comporter de nouvelles fondations. 	<p>N - ARTICLE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES (...) <u>2.7 - Dans le seul secteur Nx (activité isolée) :</u> 01. Dans ce secteur, sont admises sous conditions, à l'exclusion de celles mentionnées au paragraphe 2.1, les occupations et utilisations du sol suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - bureaux, commerces, artisanat, entrepôts, exploitation agricole ou forestière sous réserve d'utiliser les structures existantes et de ne pas comporter de nouvelles fondations. <p>2.8 - Dans le seul secteur Na (activité agricole) : 01. Dans ce secteur, sont admises sous conditions, à l'exclusion de celles mentionnées au paragraphe 2.1, les occupations et utilisations du sol suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les installations et aménagements légers nécessaires à l'activité agricole, dont les serres et les tunnels.
<p>N - ARTICLE 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS (...) 9.4 - <u>Dans les seuls secteurs Nj1</u> 01. Les abris de jardins sont limités à 9,00 m² d'emprise au sol maximum 02. Les piscines de toute nature sont interdites.</p>	<p>N - ARTICLE 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS (...) 9.4 - <u>Dans les seuls secteurs Nj1</u> 01. Les abris de jardins sont limités à 9,00 m² d'emprise au sol maximum 02. Les piscines de toute nature sont interdites.</p> <p>9.5 - Dans le seul secteur Na : L'emprise au sol des installations et aménagements autorisés est limitée à 300 m².</p>

PLU en vigueur : extrait du règlement écrit	PLU modifié : extrait du règlement écrit
<p>N - ARTICLE 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS (...) 10.4 - <u>Services publics ou d'intérêt collectif</u> :</p> <p>01. L'ensemble des dispositions du présent article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.</p>	<p>N - ARTICLE 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS (...) 10.4 - <u>Services publics ou d'intérêt collectif</u> :</p> <p>01. L'ensemble des dispositions du présent article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.</p> <p>10.5 - <u>Dans le seul secteur Na :</u> La hauteur des installations et aménagements autorisés est limitée à 4 mètres.</p>

Incidences sur l'environnement et mesures à mettre en œuvre

Le point de la modification présenté précédemment, et qui consiste à reclasser quelques terrains du secteur de zone Nj1 en secteur de zone Na, n'a pas d'impact significatif sur les grandes composantes de l'environnement.

Outre les constructions et installations admises en zone N, le secteur de zone Nj1 limite la constructibilité aux « abris de jardins dans la limite d'un seul par unité foncière » et aux « constructions, installations et aménagements à usage d'abris de jardin, annexes », et fixe leurs dimensions maximales (9m² d'emprise au sol, 3 mètres de hauteur).

Le nouveau secteur de zone Na autorise, quant à lui, certaines installations agricoles, mais il limite leur nature (installations et aménagements légers : serres, tunnels, ...) et leur gabarit (emprise au sol, hauteur). Il s'agit de dispositions réglementaires adaptées, limitées et encadrées, afin de respecter les grandes dispositions de la zone N et d'assurer la préservation du caractère naturel de la zone.

En outre, le secteur de zone Na couvre une superficie de 0,56 ha, soit 0,09% de la superficie de la zone naturelle N (627,67 ha). L'impact de sa constructibilité ne met pas en péril le caractère de la zone N.

Il n'y a donc pas d'impact significatif sur la consommation de l'espace, sur la protection des paysages, sur la préservation de la biodiversité, sur la préservation des ressources en eau et la gestion des eaux, sur l'exposition aux risques naturels ou aux nuisances, sur la lutte contre l'émission de gaz à effet de serre, ni sur le développement de la production des énergies renouvelables. Et l'impact est plutôt positif sur la protection de l'activité agricole et forestière.

Ainsi, aucune mesure particulière n'est à mettre en œuvre dans le cadre de ce point de modification.

A noter : la CDPENAF (Commission Départementale pour la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers) est actuellement consultée sur la création de ce secteur de zone et de ses dispositions réglementaires, au titre des STECAL (secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées).

4.4. Evolution du règlement écrit des zones UA et UB (ajustement de règles, correction d'erreurs matérielles)

4.4.1. Ajustement de la règle relative aux toitures et volumes en zones UA et UB

Objectif

Ce point de modification du PLU a pour objectif de faire évoluer l'article 11 des zones UA et UB, concernant les dispositions relatives aux toitures et volumes sur les constructions principales et leurs extensions.

Justification

L'article 11 du règlement écrit des zones UA et UB précise, à l'alinéa 11.3, les dispositions relatives à l'aspect extérieur des constructions principales et leurs extensions et notamment, au point 03., celles relatives aux « toitures et volumes ».

La règle édictée au paragraphe 06. énonce que « *les extensions des constructions existantes pourront être dotées d'une toiture terrasse sous réserve que l'extension pratiquée ne soit pas visible de la rue* ».

Or, la condition nécessaire à la réalisation de toiture terrasse sur une extension, à savoir qu'elle ne soit pas visible de la rue, introduit une certaine complexité, une certaine subjectivité et des divergences d'interprétation lors de l'application de la règle et l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme.

Il est donc proposé de modifier cette disposition réglementaire afin de l'éclaircir et de simplifier son application. La mention « sous réserve que l'extension pratiquée ne soit pas visible de la rue » est supprimée. Les extensions présentant généralement un volume moins important que la construction initiale, elles ont un impact paysager limité. De plus, leur aspect est encadré par d'autres règles inscrites dans le PLU en vigueur, ce qui limite leur impact sur le paysage et l'environnement urbains.

Enfin, on rappellera que les zones UA et UB sont largement couvertes par les périmètres de protection de plusieurs monuments historiques. L'Architecte des Bâtiments de France donnera donc un avis sur les autorisations d'urbanisme, ce qui garantira une certaine qualité architecturale des travaux d'extension des constructions existantes.

Modification apportée au PLU

La présente modification apporte au règlement écrit du PLU les modifications suivantes :

Règle avant modification :	Règle après modification :
UA - ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS (...) <u>11.3 - Constructions principales et leurs extensions :</u> (...) 03. Les toitures et volumes (...) 06. les extensions des constructions existantes pourront être dotées d'une toiture terrasse sous réserve que l'extension pratiquée ne soit pas visible de la rue ; (...)	UA - ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS (...) <u>11.3 - Constructions principales et leurs extensions :</u> (...) 03. Les toitures et volumes (...) 06. les extensions des constructions existantes pourront être dotées d'une toiture terrasse sous réserve que l'extension pratiquée ne soit pas visible de la rue ; (...)

Règle avant modification :	Règle après modification :
<p>UB - ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS</p> <p>(...)</p> <p><u>11.3 - Constructions principales et leurs extensions :</u></p> <p>(...)</p> <p>03. Les toitures et volumes</p> <p>(...)</p> <p>06. les extensions des constructions existantes pourront être dotées d'une toiture terrasse sous réserve que l'extension pratiquée ne soit pas visible de la rue ;</p> <p>(...)</p>	<p>UB - ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS</p> <p>(...)</p> <p><u>11.3 - Constructions principales et leurs extensions :</u></p> <p>(...)</p> <p>03. Les toitures et volumes</p> <p>(...)</p> <p>06. les extensions des constructions existantes pourront être dotées d'une toiture terrasse sous réserve que l'extension pratiquée ne soit pas visible de la rue ;</p> <p>(...)</p>

Incidences sur l'environnement et mesures à mettre en œuvre

Ce point de modification présente un impact limité sur le paysage urbain de la commune, dans la mesure où il concerne l'évolution de constructions existantes (extensions) dans des zones déjà urbanisées. De plus, les autorisations d'urbanisme seront presque toutes soumises à l'avis (simple ou conforme) de l'Architecte des Bâtiments de France.

Il n'y a pas d'impact significatif sur l'environnement, notamment sur ses grandes composantes, telles que : la consommation de l'espace, la protection de l'activité agricole et forestière, la protection des paysages, la préservation de la biodiversité, la préservation des ressources en eau et la gestion des eaux, l'exposition aux risques naturels ou aux nuisances, la lutte contre l'émission de gaz à effet de serre, le développement de la production des énergies renouvelables.

Aucune mesure particulière n'est donc à mettre en œuvre dans le cadre de ce point de modification.