



Châtel-Saint-Germain

METZ METROPOLE

Commune de Châtel-Saint-Germain

Modification simplifiée n°2 du PLU

Approbation du PLU : 12/12/2017

Procédure de modification engagée par arrêté du
Président de Metz Métropole PT n°04/2022 en
date du 06 mai 2022

Projet notifié aux Personnes Publiques Associées
en mai 2022

Le vice-président délégué Henri HASSER

PLAN

LOCAL

D'URBANISME

Modification simplifiée n°2

NOTICE DE PRESENTATION

Table des matières

1. Introduction	3
1.1.Présentation de la commune	3
1.2.Historique du PLU	6
1.3.Objectifs de la modification simplifiée.....	6
1.4.Etapes de la procédure	6
2. Justification de la procédure de modification simplifiée	7
3. Synthèse de la modification simplifiée.....	8
4. Les évolutions apportées au PLU	9
4.1.Modification de l’Orientation d’Aménagement et de Programmation n°1 « La Clouterie »	9
4.2.Suppression de l’emplacement réservé n°3	14
4.3.Evolution partielle d'un secteur Nj1 en Na	17
4.4.Evolution du règlement écrit des zones UA et UB (ajustement de règles, correction d’erreurs matérielles).....	20
4.4.1. Ajustement de la règle relative aux toitures et volumes en zones UA et UB	20
4.4.2. Ajustement de la règle relative aux percements, ouvertures et fermetures en zone UB ..	22
4.4.3. Correction d’une erreur matérielle relative à la règle d’implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques en zone UA.....	24
4.4.4. Correction d’une erreur matérielle relative à la règle sur les clôtures des constructions en zone UA	25

1. Introduction

1.1. Présentation de la commune

La commune de CHÂTEL-SAINT-GERMAIN se localise à 9 kilomètres au Nord-Ouest de Metz, chef-lieu du département de la Moselle. Elle compte environ 1900 habitants.

La commune est membre de Metz Métropole/Eurométropole de Metz, qui se compose de 45 communes et compte près de 223 000 habitants sur un territoire de 313 km². Metz Métropole est compétente en matière de "Plan Local d'Urbanisme, document en tenant lieu ou carte communale" depuis le 1^{er} janvier 2018.

La commune est concernée par le Schéma de Cohérence Territoriale de l'Agglomération Messine (SCoTAM), dont la révision a été approuvée le 1^{er} juin 2021.

Les communes limitrophes de CHÂTEL-SAINT-GERMAIN sont : Amanvillers (au Nord), Lorry-lès-Metz (au Nord-Est), Lessy (à l'Est), Scy-Chazelles, Moulins-lès-Metz et Sainte-Ruffine (au Sud), Rozérieulles (à l'Ouest), et Vernéville (au Nord-Ouest).

Après avoir connu une croissance démographique dans les années 1990 et 2000, la commune a perdu des habitants (-15,6% entre 2008 et 2018) et compte 1894 habitants en 2018 (cf. Insee). Mais cette baisse est principalement due à la perte de population consécutive au départ des militaires et de leur famille pendant cette période. En parallèle, la taille moyenne des ménages a diminué. Le parc de logements a continuellement progressé, et le village s'est développé et étendu. La commune, qui affiche un taux de vacance correct (5,5%), est donc attractive pour l'accueil de nouveaux habitants.

Situé sur les Côtes de Moselle, le territoire de 1288 hectares est marqué par le vallon du ruisseau de Montvaux. Le village est implanté en fond de vallée et structuré par un axe traversant, la R.D.643. Il est entouré de vergers, souvent à l'abandon, qui se situent en bas de versant. De part et d'autre, les coteaux sont pentus et boisés. Un plateau ouvert et principalement agricole occupe le reste du ban communal.

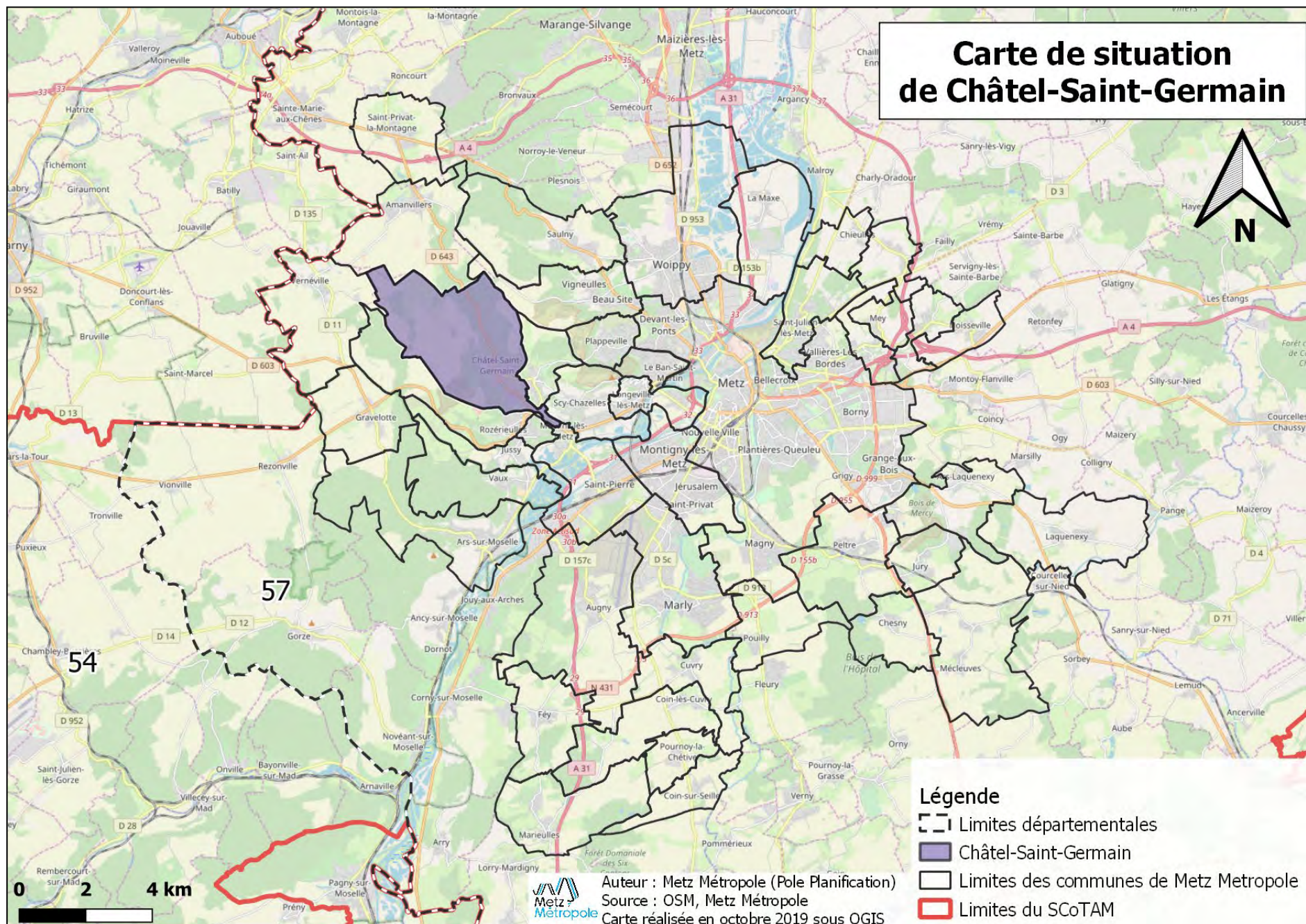
Le village est desservi par le réseau de transports en commun urbains de Metz Métropole.

La commune de CHÂTEL-SAINT-GERMAIN est concernée par quelques espaces naturels remarquables, qui ont fait l'objet d'inventaires (Zones Naturelles d'Intérêt Écologique Faunistique et Floristique dites ZNIEFF de type 1 et 2) ou de mesures de protection et de gestion (site Natura 2000), à savoir :

- les ZNIEFF de type 1 "Pelouses et Boisements de Lessy et Environs" (n°410000456) et "Côte de Rozérieulles" (n°410000454) ;
- la ZNIEFF de type 2 "Coteaux calcaires du Rupt de Mad au Pays Messin" (n°410010377) ;
- le site Natura 2000 "Pelouses du Pays Messin" (n°FR4100159), désigné d'intérêt communautaire au titre de la Directive "Habitat, faune et flore" (zone spéciale de conservation) et défini par arrêté ministériel en date du 3 août 2010.

Dans le cadre de l'inventaire des zones humides de Metz Métropole, plusieurs zones humides ont été identifiées dans le vallon du ruisseau de Montvaux : à proximité immédiate du cours d'eau en amont du village, et à l'arrière de la zone urbanisée, sur le versant Nord, dans la partie aval du village.

Enfin, la commune de CHÂTEL-SAINT-GERMAIN est concernée par le périmètre de protection de plusieurs monuments historiques, situés sur son territoire (site archéologique du Mont St Germain, Château de Chahury) ou sur les communes voisines (église Saint-Gorgon de Lessy, Vieux Pont de Préville et Château Fabert à Moulins-lès-Metz, église de Chazelles à Scy-Chazelles).



[illegible]

1.2. Historique du PLU

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de CHÂTEL-SAINT-GERMAIN a été approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 12 décembre 2017, et entré en vigueur le 15 décembre 2017.

Il a fait l'objet d'une première modification simplifiée approuvée le 10 février 2020.

1.3. Objectifs de la modification simplifiée

La modification simplifiée n°2 du PLU vise à faire évoluer une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) ainsi que certaines dispositions du règlement (écrit et graphique) du PLU, à savoir :

- Modification de l'orientation d'aménagement et de programmation n°1 « La Clouterie » ;
- Suppression de l'emplacement réservé n°3 ;
- Evolution partielle d'un secteur Nj1 en Na ;
- Evolution du règlement écrit des zones UA et UB (ajustement de règles, correction d'erreurs matérielles).

1.4. Etapes de la procédure

En application des articles L.153-45 à L.153-48 du Code de l'Urbanisme, les étapes de la présente procédure de modification simplifiée sont les suivantes :

- Arrêté PT n°04/2022 du Président de Metz Métropole du 06/05/2022 engageant la procédure de modification simplifiée n°2 du PLU de CHÂTEL-SAINT-GERMAIN ;
- Saisine de la CDPENAF au titre de l'article L.151-13 du Code de l'Urbanisme, et saisine de la MRAe au titre de l'article R.104-28 et suivants (examen au cas par cas) ;
- Notification du projet de modification simplifiée n°2 du PLU de CHÂTEL-SAINT-GERMAIN aux personnes publiques associées (PPA) prévues par le code de l'urbanisme (L.132-7 et L.132-9) avant la mise à disposition du public ;
- Délibération du bureau de Metz Métropole du 20 juin 2022 définissant les modalités de mise à disposition du public ;
- Recueil des avis exprimés par les PPA qui sont annexés au dossier de mise à disposition du public ;
- Publication de l'avis de mise à disposition du public au minimum 8 jours avant son démarrage dans un journal diffusé dans le Département et affichage de l'avis 8 jours avant la mise à disposition en mairie de CHÂTEL-SAINT-GERMAIN et au siège de Metz Métropole. L'avis précise l'objet de la modification simplifiée, le lieu et les heures de consultation du dossier ;
- Mise à disposition du public du dossier de modification simplifiée n°2 du PLU en mairie de CHÂTEL-SAINT-GERMAIN et à Metz Métropole pendant 1 mois ;
- Bilan de la mise à disposition du public avec prise en compte et modification éventuelle du projet pour tenir compte des avis du public et/ou des personnes publiques associées (PPA) ;
- Approbation de la modification simplifiée n°2 du PLU de CHÂTEL-SAINT-GERMAIN par délibération du Bureau de Metz Métropole ;
- Mesures de publicité de la délibération approuvant la modification simplifiée n°2 du PLU : affichage en mairie de CHÂTEL-SAINT-GERMAIN et à la Maison de la Métropole pendant un mois, publication d'un avis dans un journal local.

2. Justification de la procédure de modification simplifiée

En vertu de l'article L.153-41 du Code l'urbanisme, la procédure de modification dite de droit commun (avec enquête publique) est utilisée lorsque la modification a pour objet :

- 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 ;
- soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code (*pour un plan local d'urbanisme tenant lieu de programme local de l'habitat*).

La procédure doit également répondre aux conditions de la procédure de modification, ne relevant pas de celles de la révision, définies à l'article L.153-31 du Code de l'urbanisme. Elle ne doit pas :

- changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables,
- réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
- réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages, ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.
- 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.
- créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

La procédure de modification simplifiée, conformément à l'article L.153-45 du Code de l'Urbanisme, est quant à elle requise dans le cadre :

- des cas autres que ceux mentionnés à l'article L. 153-41 ;
- des cas de majoration des droits à construire prévus à l'article L. 151-28 ;
- où elle a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.

Les changements apportés à travers ce projet de modification simplifiée du PLU (évolution des OAP et du règlement) entrent dans les champs d'application précédemment cités.

De ce fait, le PLU de la commune de CHÂTEL-SAINT-GERMAIN peut faire l'objet d'une procédure de modification simplifiée telle que définie par le Code de l'Urbanisme.

3. Synthèse de la modification simplifiée

Modification simplifiée n°2	
Objets	Pièces modifiées dans le PLU opposable
Evolution des dispositions inscrites dans l’Orientation d’Aménagement et de Programmation « La Clouterie »	Orientations d’Aménagement et de Programmation (OAP n°1)
Suppression de l’emplacement réservé n°3	Règlement graphique (plan au 1/5000 ^e "01/La commune" et plan au 1/2000 ^e "02/Le village") Règlement écrit (dispositions générales : liste des emplacements réservés, page 14) Rapport de présentation (liste des emplacements réservés, pages 259-260)
Evolution partielle d’un secteur Nj1 en Na	Règlement graphique (plan au 1/5000 ^e "01/La commune" et plan au 1/2000 ^e "02/Le village") Règlement écrit de la zone N (articles 2, 9 et 10)
Evolution du règlement écrit des zones UA et UB (ajustement de règles, correction d’erreurs matérielles) ●Ajustement de la règle relative aux toitures et volumes en zones UA et UB ●Ajustement de la règle relative aux percements, ouvertures et fermetures en zone UB ●Correction d’une erreur matérielle relative à la règle d’implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques en zone UA ●Correction d’une erreur matérielle relative à la règle sur les clôtures des constructions en zone UA	Règlement écrit de la zone UA (articles 6, 11) et de la zone UB (article 11)

4. Les évolutions apportées au PLU

4.1. Modification de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation n°1 « La Clouterie »

Objectif

Ce point de modification du PLU a pour objectif de faire évoluer l'OAP n°1 sur le secteur dit « La Clouterie » classé en zone 1AU1 (modification de la partie graphique et de la partie écrite).

Justification

Le secteur dit « La Clouterie » est un ancien site d'activités à reconverter, situé au centre du village et traversé par le ruisseau de Montvaux (en section couverte). Il a pour vocation d'accueillir de l'habitat et des commerces de proximité. Une partie du projet d'aménagement prévu dans l'OAP n°1 a déjà été réalisée (secteur A).

La modification de l'OAP n°1 concerne principalement les conditions d'accès et de desserte, ainsi que le traitement du ruisseau et ses abords, sur le secteur B.

L'OAP précise que les principes de desserte de la zone sont organisés de manière à s'appuyer en grande partie sur les accès existants et traversants. La création d'une nouvelle voie est notamment prévue pour desservir la zone par l'arrière, depuis la rue de la Gare. Or, de nouvelles constructions se sont implantées rue de la Gare, ne permettant plus de créer une voie de raccordement depuis cette rue.

De plus, les voies situées à l'arrière de la zone, en particulier le chemin des Dames, sont étroites et difficilement aménageables (pas d'élargissement possible). Elles présentent donc une capacité de desserte très limitée pour le secteur de projet. La commune et l'Eurométropole de Metz ont donc décidé de modifier les principes d'accès et de desserte de la zone, afin qu'ils soient davantage appropriés et réalisables.

Il est ainsi proposé de modifier l'OAP n°1 : l'accès au secteur B à aménager s'effectuera depuis la rue de Verdun, et non plus par la rue de la Gare (accès et voie supprimés). Il s'agira d'un accès unique au secteur B, et la voie de desserte sera aménagée à son extrémité par une aire de retournement, suffisamment dimensionnée pour assurer de bonnes conditions de desserte et de circulation sur la zone. Cette voie de desserte principale sera située au centre de la zone, afin de desservir des terrains de chaque côté, sur le secteur B.

De plus, le schéma de l'OAP n°1 est modifié pour intégrer le nouveau sens de circulation sur la voirie existante entre les secteurs B et A (section du chemin des Dames). Afin d'améliorer l'accessibilité sur le secteur, les véhicules empruntent désormais cette voie depuis le chemin des Dames vers la rue de Verdun.

L'OAP n°1 est également complétée avec une disposition concernant la gestion du stationnement. En effet, le projet d'aménagement doit intégrer la création de places de stationnement collectives, en particulier en entrée de zone, au niveau de la nouvelle voie d'accès depuis la rue de Verdun.

Une autre évolution dans l'OAP concerne une meilleure prise en compte et mise en valeur du ruisseau de Montvaux. En effet, l'OAP n°1 est modifiée pour identifier une partie de la section couverte du ruisseau qui devra faire l'objet de travaux de découverte, de renaturation et de mise en valeur, dans le cadre de l'aménagement du secteur B.

De plus, les abords du ruisseau devront être aménagés avec des espaces verts et une liaison piétonne. Ainsi, ce qui était projeté dans les OAP du PLU en vigueur comme un « espace public à créer » au bord du ruisseau est supprimé au profit d'une large zone d'espaces verts à aménager.

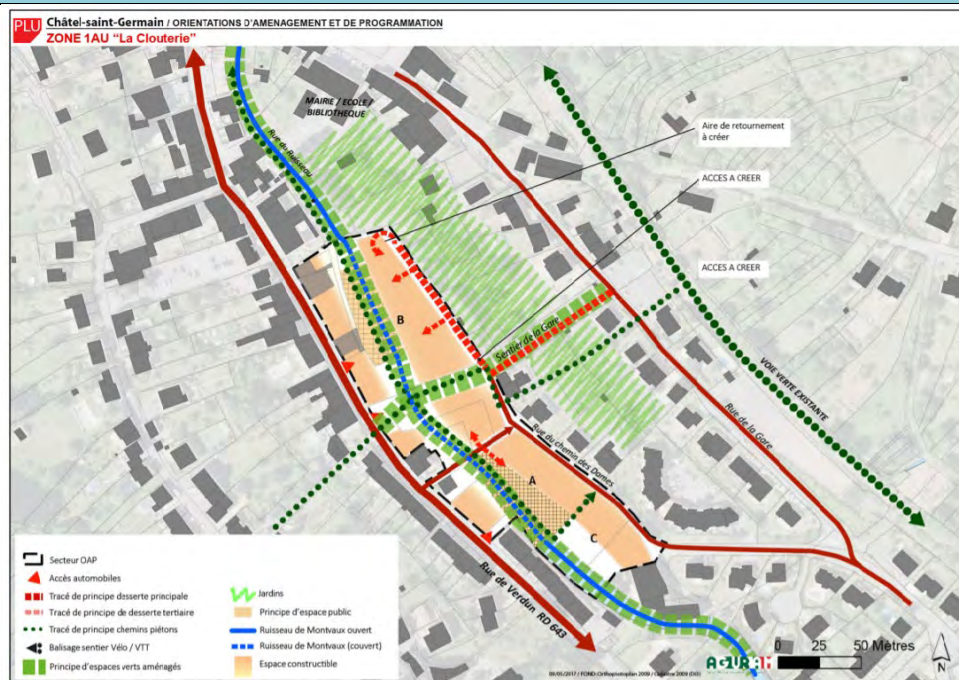
Les autres principes d'aménagement de l'OAP n°1 ne sont pas modifiés.

Modification apportée au PLU

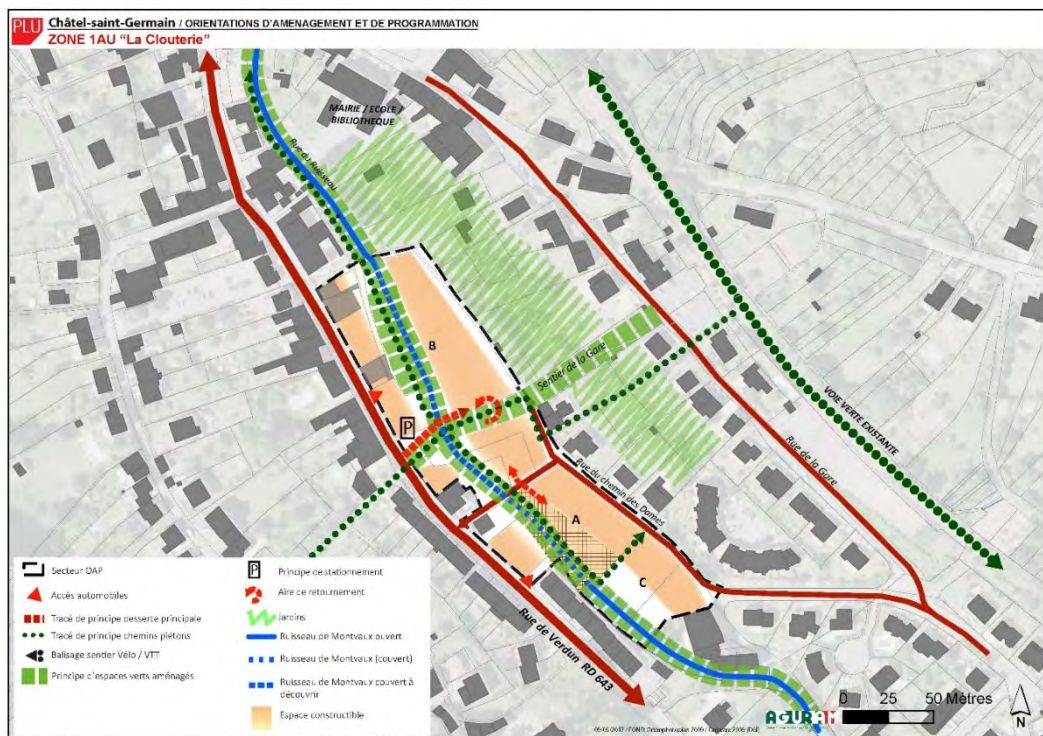
La présente modification apporte aux orientations d'aménagements et de programmation du PLU les modifications suivantes :

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

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



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



- 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 Canepin 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 UA4 (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 (prévision)	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 16 novembre) au nord-est de la zone, (entre 10 et 12 logements à l'hectare voiries comprises) Tissu urbain dense au sud-ouest (entre 30 et 32 logements à l'hectare voiries comprises) Il reste sur le secteur B – coté 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-DUP/BUPE-477 du 25 septembre 2012)
Mobilités et modes doux	Plusieurs accès sont possibles à la zone : Rue de la Gare et Sentier de la Gare, Rue du Chemin des Dames, Rue de Verdun (RD643) Les transports en commun passent sur le RD643.

PLU modifié : extrait de l'OAP n°1 "La Clouterie"	
Contexte et localisation	Friche de l'usine Canepin 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 UA4 (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 voiries comprises) Tissu urbain dense au sud-ouest (entre 30 et 32 logements à l'hectare voiries comprises) Il reste sur le secteur B – coté 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 de la Gare et Sentier de la Gare, Rue du Chemin des Dames, Rue de Verdun (RD643) Les transports en commun passent sur le RD643. Liaisons prévues à réaliser : 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 arrêté 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.**

A 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.

L'arrière de 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 qui 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

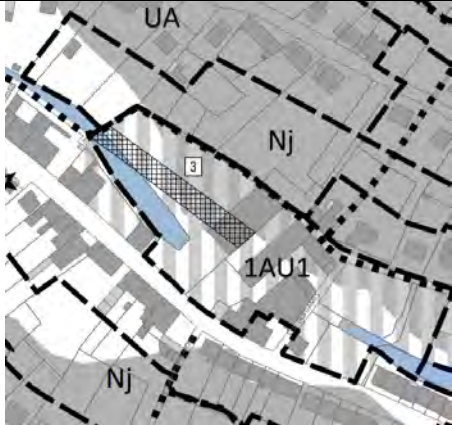
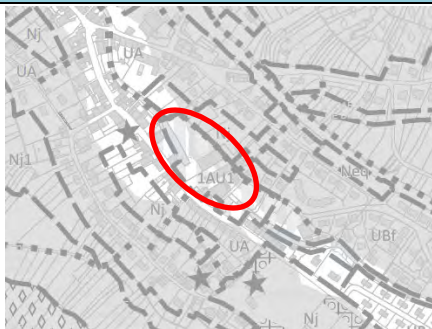
A l'occasion de la modification de l'OAP n°1 (cf. *paragraphe 4.1. de la présente notice*), la question s'est posée de conserver, ou non, l'emplacement réservé n°3 au bénéfice de la commune de Châtel-Saint-Germain. Cet emplacement est destiné à « élargir le ruisseau de Montvaux » sur le site de La Clouterie.

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 ^e (02/Le village)	PLU modifié : extrait du règlement graphique au 1/2000 ^e (02/Le village)
	
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
(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 :			
(Mai – 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	Réserves 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 NDB – 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	Réserves 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)			

• 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'Eglise 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 abordent 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 boisée 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 « Pomecourt – Liaison piétonne »	
7	Réserves 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)			

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 :			
(Mai – 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	Réserves 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 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 NDB – 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	Réserves 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°3 : 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, 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'Eglise 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 abordent 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 boisée 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 « Pomecourt – Liaison piétonne »	
7	Réserves 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) ♦ ER N°3 : 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).

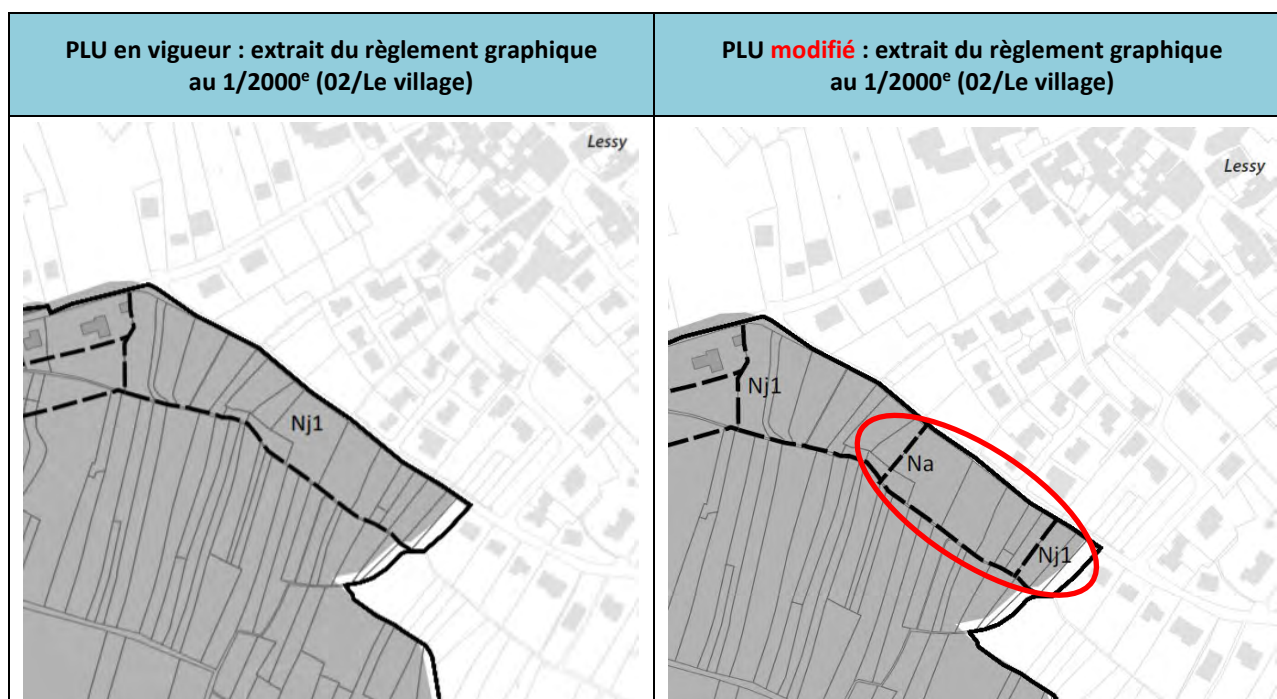
Néanmoins, afin de respecter le caractère principalement naturel de la zone N, le règlement du secteur de zone Na va limiter le type d'installations agricoles qui y seront autorisées (« *installations et aménagements légers nécessaires à l'activité agricole, dont les serres et les tunnels* »), ainsi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

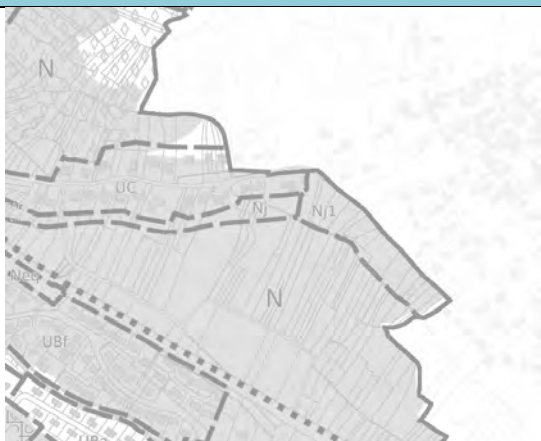
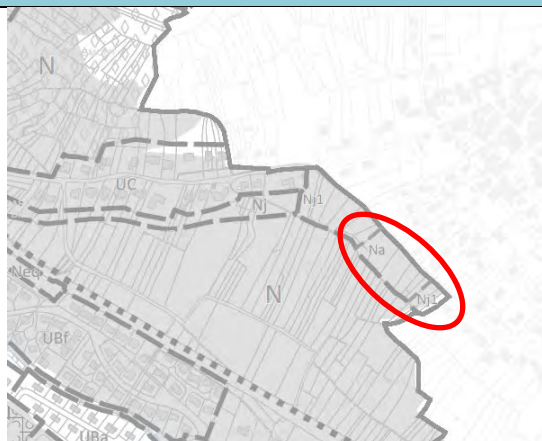
Il s'agit d'une première démarche pour reconnaître la vocation agricole de ce secteur.

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
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 : - bureaux, commerces, artisanat, entrepôts, exploitation agricole ou forestière sous réserve d'utiliser les structures existantes et de ne pas comporter de nouvelles fondations.	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 : - bureaux, commerces, artisanat, entrepôts, exploitation agricole ou forestière sous réserve d'utiliser les structures existantes et de ne pas comporter de nouvelles fondations. <u>2.8 - Dans le seul secteur Na (activité agricole) :</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 : - les installations et aménagements légers nécessaires à l'activité agricole, dont les serres et les tunnels.
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.	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. <u>9.5 - Dans le seul secteur Na :</u> L'emprise au sol des installations et aménagements autorisés est limitée à 300 m².

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

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 :
UB - 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 ; (...)	UB - 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 ;

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.

4.4.2. Ajustement de la règle relative aux percements, ouvertures et fermetures en zone UB

Objectif

Ce point de modification du PLU a pour objectif de faire évoluer l'article 11 de la zone UB, concernant les dispositions relatives aux percements, ouvertures et fermetures sur les constructions principales et leurs extensions.

Justification

L'article 11 du règlement écrit de la zone UB précise, à l'alinéa 11.3, les dispositions relatives à l'aspect extérieur des constructions principales et leurs extensions et notamment, au point 05., celles relatives aux « percements, ouvertures et fermetures ».

La règle édictée au paragraphe 03 énonce que « *dans les ensembles du bâti traditionnel* », « *les plastiques* », mais aussi « *les balcons, terrasses, auvents, escaliers et loggias sur rue* », ainsi que « *les volets roulants à caisson extérieur* » sont interdits. Or, la zone UB couvre principalement des secteurs de constructions pavillonnaires. Ainsi, de nombreuses constructions en zone UB ne répondent pas à ces critères, ou n'y répondant plus car elles ont été largement modifiées. La commune souhaite ne plus interdire les menuiseries en PVC et les balcons ou terrasses sur rue en zone UB. C'est pourquoi, il est proposé de supprimer ces deux dispositions réglementaires, pour ne garder que l'interdiction des caissons extérieurs pour volets roulants.

On rappelle également ici que la zone UB est largement couverte 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 constructions neuves, mais aussi des travaux de rénovation et 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 :
UB - ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS (...) <u>11.3 - Constructions principales et leurs extensions :</u> (...) 05. Les percements, ouvertures et fermetures (...) 03. Dans les ensembles du bâti traditionnel sont interdits : a) Les plastiques, b) les balcons, terrasses, auvents, escaliers et loggias sur rue ; c) Les volets roulants à caisson extérieur ; (...)	UB - ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS (...) <u>11.3 - Constructions principales et leurs extensions :</u> (...) 05. Les percements, ouvertures et fermetures (...) 03. Dans les ensembles du bâti traditionnel, les volets roulants à caisson extérieur sont interdits : a) Les plastiques, b) les balcons, terrasses, auvents, escaliers et loggias sur rue ; c) Les volets roulants à caisson extérieur ; (...)

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, car les autorisations d'urbanisme seront presque toujours 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, 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.

4.4.3. Correction d'une erreur matérielle relative à la règle d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques en zone UA

Objectif

Ce point de modification du PLU a pour objectif de corriger une erreur matérielle à l'article 6 de la zone UA, concernant l'implantation des façades sur rue.

Justification

L'article 6 du règlement écrit de la zone UA précise, à l'alinéa 6.2, les dispositions relatives à l'implantation des façades sur rue.

Or, la règle édictée au point 01 énonce : « *la façade sur rue des constructions doit être implantée à l'alignement dans la bande formée par le prolongement des façades des constructions voisines les plus proches* ». Cette rédaction implique deux éléments pouvant être en contradiction, à savoir « à l'alignement » et « dans la bande formée par le prolongement des façades ... ». Cela crée une incohérence, la disposition « à l'alignement » se suffisant à elle-même. La disposition réglementaire sera donc corrigée, de manière à dissocier les deux possibilités d'implantation.

Modification apportée au PLU

La présente modification apporte au règlement écrit du PLU la modification suivante :

Règle avant modification :	Règle après modification :
UA - ARTICLE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES (...) <u>6.2 – Façade sur rue</u> 01. Sauf dispositions particulières inscrites sur le document graphique, la façade sur rue des constructions doit être implantée à l'alignement dans la bande formée par le prolongement des façades des constructions voisines les plus proches. (...)	UA - ARTICLE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES (...) <u>6.2 – Façade sur rue</u> 01. Sauf dispositions particulières inscrites sur le document graphique, la façade sur rue des constructions doit être implantée à l'alignement ou dans la bande formée par le prolongement des façades des constructions voisines les plus proches. (...)

Incidences sur l'environnement et mesures à mettre en œuvre

Le point de la modification présenté précédemment, et qui consiste à corriger une erreur matérielle dans le règlement écrit concernant l'implantation des façades sur rue en zone UA, n'a pas d'impact significatif sur l'environnement, notamment sur ses grandes composantes.

Il n'y a pas d'impact significatif sur 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.

4.4.4. Correction d'une erreur matérielle relative à la règle sur les clôtures des constructions en zone UA

Objectif

Ce point de modification du PLU a pour objectif de corriger une erreur matérielle à l'article 11 de la zone UA, concernant l'aspect des clôtures.

Justification

L'article 11 du règlement écrit de la zone UA précise, à l'alinéa 11.5, les dispositions relatives aux clôtures, et notamment la hauteur maximale autorisée.

Or, la règle édictée au point 02 énonce : « *Les clôtures sont limitées à une hauteur minimale de 1,50 mètres* ». Sa rédaction est erronée puisqu'une limite ne correspond pas à une hauteur minimale. Cette disposition réglementaire sera donc corrigée. De plus, il est proposé de préciser que la règle concerne les clôtures sur rue (les clôtures sur limites séparatives étant réglementées au paragraphe suivant), et que les murs pleins sont davantage limités en hauteur.

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>11.5 - Clôtures :</u> 01. Les coffrets renfermant les compteurs (électriques, gaz, etc.) et les boîtes de branchements (des autres réseaux) doivent être intègres aux constructions existantes ou en projet, aux clôtures, 02. Les clôtures sont limitées à une hauteur minimale de 1,50 mètres ; 03. Sur les limites séparatives et en fond de parcelle, les clôtures ne peuvent excéder une hauteur maximale de 2,00 mètres. (...)	UA - ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS (...) <u>11.5 - Clôtures :</u> 01. Les coffrets renfermant les compteurs (électriques, gaz, etc.) et les boîtes de branchements (des autres réseaux) doivent être intègres aux constructions existantes ou en projet, aux clôtures, 02. En front de rue, les clôtures sont limitées à une hauteur minimale de 1,50 mètres et les murs pleins supérieurs à 0,50 mètre sont interdits ; 03. Sur les limites séparatives et en fond de parcelle, les clôtures ne peuvent excéder une hauteur maximale de 2,00 mètres. (...)

Incidences sur l'environnement et mesures à mettre en œuvre

Le point de la modification présenté précédemment, et qui consiste notamment à corriger une erreur matérielle dans le règlement écrit concernant les clôtures en zone UA, et à préciser la règle, n'a pas d'impact significatif sur l'environnement, notamment sur ses grandes composantes.

Il n'y a pas d'impact significatif sur 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.

En conclusion, le projet de modification simplifiée n°2 n'entraîne aucun impact significatif sur l'environnement.

Aucune mesure corrective ou compensatoire n'est donc proposée dans le cadre de la présente modification simplifiée du PLU de Châtel-Saint-Germain.



PLU

Plan Local d'Urbanisme

Date de référence du dossier : 12 décembre 2017
modifié le 10 février 2020

Révision générale du POS et transformation en PLU

Prescription	DCM	26 novembre 2014
Arrêt	DCM	30 mai 2017
Approbation	DCM	12 décembre 2017

Modification simplifiée n°1 du PLU

Approbation	DBM	10 février 2020
-------------	-----	-----------------

Modification simplifiée n°2 du PLU

Engagement	AP	06 mai 2022
------------	----	-------------

Orientations d'Aménagement et de Programmation

Le PADD a été débattu en Conseil Municipal le 21 juin 2016

SOMMAIRE

I.	Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)	6
II.	Echéancier prévisionnel	28

(.../...)

> **Préambule**

Dans le respect des orientations définies dans le PADD, les orientations d'aménagement et de programmation peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de ville et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.

Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, à réhabiliter, à restructurer ou à aménager et prendre la forme de schémas d'aménagement précisant les principales caractéristiques des voies et espaces publics et :

- favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'un pourcentage des opérations prévues est destiné à la réalisation de commerces ;
- comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

Les Orientations d'Aménagement prennent la forme de schémas d'aménagement de principe de futures zones à urbaniser (AU). Elles sont opposables aux tiers dans un rapport de compatibilité, c'est à dire que leurs prescriptions doivent être respectées « dans l'esprit ». Le zonage et le règlement sont élaborés en cohérence avec ces orientations.

Les orientations d'aménagement ont pour ambition de préciser les modalités d'aménagement futur de la commune dans un souci de développement durable.

> **La démarche**

- Une analyse préalable de l'état initial du site et ses abords assez fine permet de dégager les enjeux du secteur (enjeux en terme de paysage, de déplacement, d'environnement...)
- Une lecture transversale de ces différents enjeux a permis de proposer des principes d'aménagement pertinents et adaptés au secteur considéré
- La présentation de ces principes d'aménagement et leur déclinaison dans le règlement du secteur AU permet à la collectivité d'atteindre des phases pré-opérationnelles de projets.

> **Rappel**

Article L151-6 du Code de l'urbanisme.

« Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements. » (...)

Article L151-7 du Code de l'Urbanisme.

« Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

- 1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;*
- 2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;*
- 3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;*
- 4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;*
- 5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;*
- 6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36. »*

Les OAP sont opposables lors de la délivrance des autorisations d'urbanisme en termes de "compatibilité", c'est-à-dire qu'il ne doit pas y avoir de contradiction majeure entre l'orientation et la mesure d'exécution. Autrement dit, le projet ne doit pas remettre en cause les orientations. Mieux, le projet doit les mettre en œuvre. Les OAP peuvent être

« spatialisées sur un secteur ». Leur principal intérêt est d'inscrire les futurs projets opérationnels dans la cohérence d'ensemble du projet d'aménagement et de développement durable du PLU. Elles permettent également de définir une programmation en :

- ✓ Définissant des objectifs qualitatifs et/ou quantitatifs, quels que soient les thèmes abordés.
- ✓ Donnant des échéances:
 - Donner des priorités de réalisation sur certaines zones...
 - Conditionner l'urbanisation à la réalisation d'un équipement public...

Les orientations d'aménagement se traduisent réglementairement. Elles sont opposables. Cependant, la notion de **compatibilité** laisse une certaine **souplesse** dans l'interprétation des prescriptions apportées.

I. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

> Localisation des zones à urbaniser

A Châtel Saint Germain, la configuration « étirée » du tissu urbain dessine une morphologie de village en deux parties disjointes et parallèles au ruisseau de Montvaux et aux RD643 puis RD603 et à la vallée: le vieux village et Petit Châtel.

L'intervalle entre ces quartiers génère un territoire aujourd'hui dévalorisé et ballotté entre ses deux extrémités : le quartier de Petit Châtel tourné vers la Vallée de la Moselle et l'Agglomération et le village ancien et son ambiance plus agreste et traditionnelle.

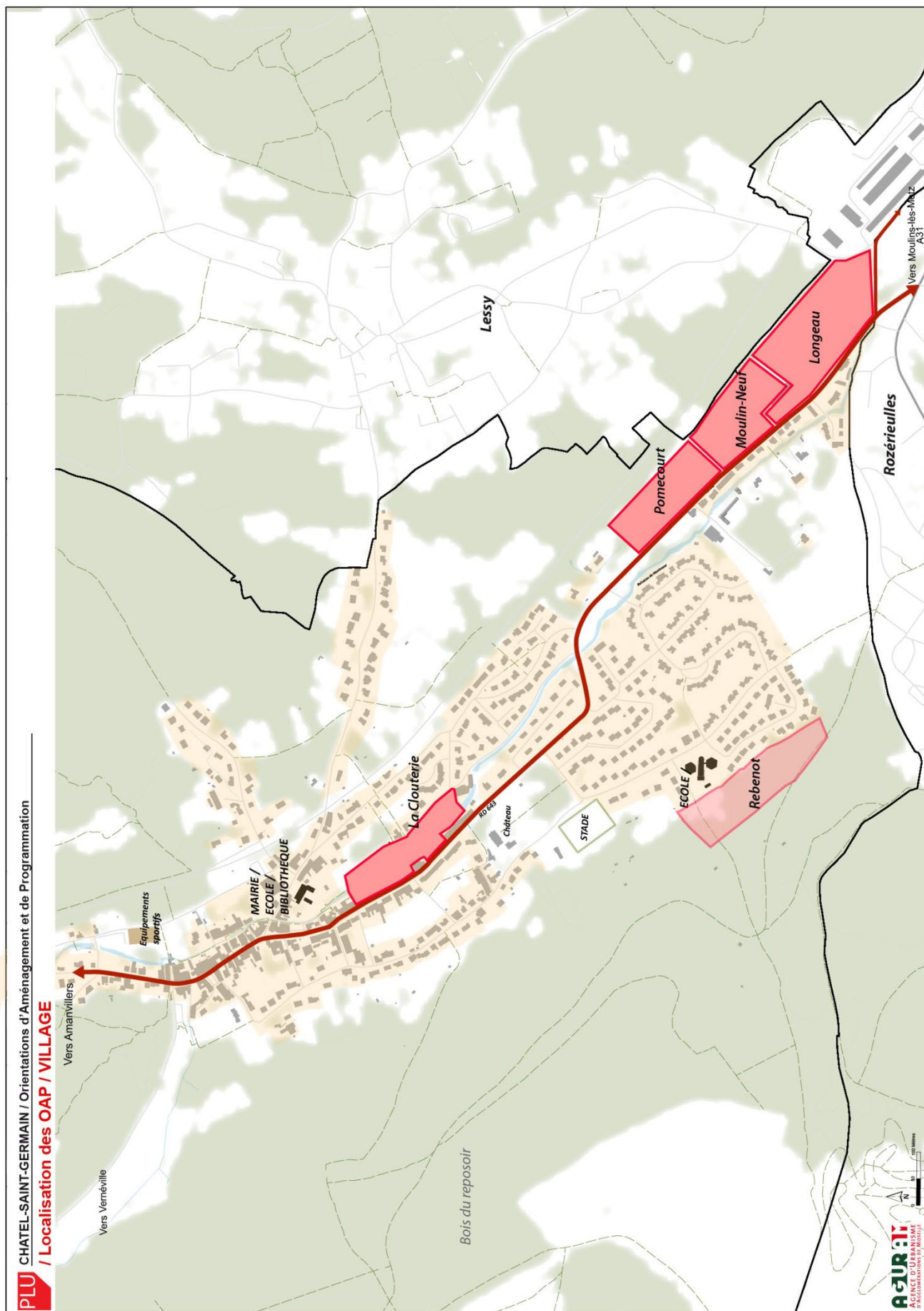
Pour les « nouveaux quartiers » ou opérations, l'objectif est de créer des opérations multi-fonctionnelles qui contiennent de l'habitat, des commerces et services et des bureaux. Dans cet ensemble, la zone « Du Longeau » était particulièrement consacrée à l'activité et à l'artisanat. Dans les projets, avec la proximité des autres villages, la zone se diversifie avec de l'habitat. La zone de « La Clouterie » en cours de reconversion contient encore des constructions anciennes qui abritent de l'habitat dans des conditions délicates.

Avec la mixité de fonctions et la proximité des équipements de transport public, malgré la quantité de véhicules automobiles qui transitent quotidiennement par le village, la traversée de l'ensemble par la RD643 et la RD 603 est à mettre au bénéfice de la desserte de ces zones d'extension ou de renouvellement. La proximité de l'armature de transport en commun représente un atout supplémentaire à la faveur d'une densité plus importante de ces zones.

Appellation PLU	Superficie en ha
1AU1 – La Clouterie (Secteurs A B C) - (Habitat) - Renouvellement	1,54
1AU3 – Pomécourt – (Habitat) - Extension	2,23
1AU4 – Moulin Neuf - (Habitat) - Extension	1,81
UX – Le Longeau - (Activités) - Renouvellement	3,72
Total	9,30
Total Extensions	4,04

Pour les projets « La Clouterie », « Le Longeau » c'est l'amélioration d'ensembles urbains dégradés qui est recherchée. Ces constructions anciennes sont situées dans un espace urbain déstructuré. Elles génèrent des friches urbaines importantes. Déjà, ces opérations de renouvellement ont fait l'objet de réflexions prenant en compte le maillage existant en faveur de la garantie et de l'amélioration des liaisons avec les quartiers limitrophes.





• **Requalification urbaine et reconversion**

Dans le secteur de « La Clouterie », une partie des constructions liées à l'ancienne activité est désormais en cours de démolition. Le reste de la zone comporte des constructions dans lesquelles des logements sont encore occupés. Ceux-ci devront faire l'objet de transfert lors des autres opérations à programmer.

Le secteur « Le Longeau », est resté longtemps à dominante d'activité commerciale et de services. Avec le départ très récent de la supérette, il ne subsiste plus sur le site que le siège commercial d'un groupe immobilier d'envergure nationale, deux maisons individuelles, un bâtiment de bureau en partie recyclé en logement de dépannage et un hangar-halle de stockage. Ces constructions existantes forment un patrimoine bâti difficilement recyclable et celles-ci ne présentent pas de caractéristiques patrimoniales qui méritent la sauvegarde. Pour éviter l'émergence d'une friche commerciale, leur usage à long terme ou transformation sont à envisager. Cependant, les continuités de trames vertes, les sentiers d'échanges inter-quartiers, vers les équipements scolaires (École des Chauvaux) sont effectifs et constituent une armature fragile entre le quartier de Petit Châtel et Châtel Village que les projets à venir doivent renforcer.

La caractéristique du fond de la vallée est celle d'un assemblage d'éléments parallèles : le ruisseau, la RD643 et 603, les réseaux de transports en commun, les équipements cyclables, la Voie Verte, les coteaux vers Lessy et Rozérieulles.

Au carrefour entre le RD643 et le RD 603, la zone « Le Longeau » est avantageusement localisée malgré les difficultés quotidiennes de la traversée de Moulins-lès-Metz. La liaison des coteaux de Lessy vers le plateau de Rozérieulles permet de créer des liaisons et continuités favorables aux liaisons douces et aux espaces verts de liaison.

• **Extensions**

Pour les secteurs de « Pomécourt » ; « Moulin Neuf », l'ensemble du site est une prairie enfrichée, traversée sur sa longueur par un fossé dont le tracé est souligné par des essences d'arbrisseaux. Cet embroussaillage et les pousses spontanées contribuent à la réduction progressive du paysage de la vallée. Ce site est longé par le RD643. La zone se présente comme le site à enjeux de la commune pour les prochaines années.

> Enjeux environnementaux

« La Clouterie » contribue à la réhabilitation d'une friche d'activité située en cœur de village. L'ambition des projets est de préserver la présence du ruisseau et de ne pas verrouiller les possibilités de renaturation et de ré-ouverture. La densité et la proximité des constructions, du village incitent à un bâti dense.

Sur les secteurs « Pomécourt » et « Moulin Neuf », la présence du ruisseau à proximité, les zones sensibles identifiées et l'objectif de préservation des continuités thermophiles sont des éléments qui doivent influencer sur les exigences de qualité des opérations à venir. Dans les Orientations d'Aménagements et de Programmation, une attention particulière a été portée sur la mise en valeur du ruisseau, au respect de son environnement, conjugué aux prolongations des continuités piétonnes, aux travaux ultérieurs de renaturation et à la mise en œuvre aux travers d'aménagements et de porosités, des liaisons et d'espaces verts.

> Démarche d'ensemble

Pour une meilleure cohérence, dès le début des réflexions, les zones « Pomécourt », « Moulin Neuf », « Le Longeau » ont été abordées sous l'angle d'un projet d'aménagement global qui rassemble plusieurs intentions : accueillir de nouveaux habitants, assurer une mixité sociale et générationnelle, économique, architecturale et environnementale et tirer profit de la proximité des voies d'échanges et de transports en commun. Dans les prochaines années pour permettre son appropriation par ses habitants et les riverains, ce quartier devra réussir la liaison entre le village ancien et le quartier de Petit Châtel.

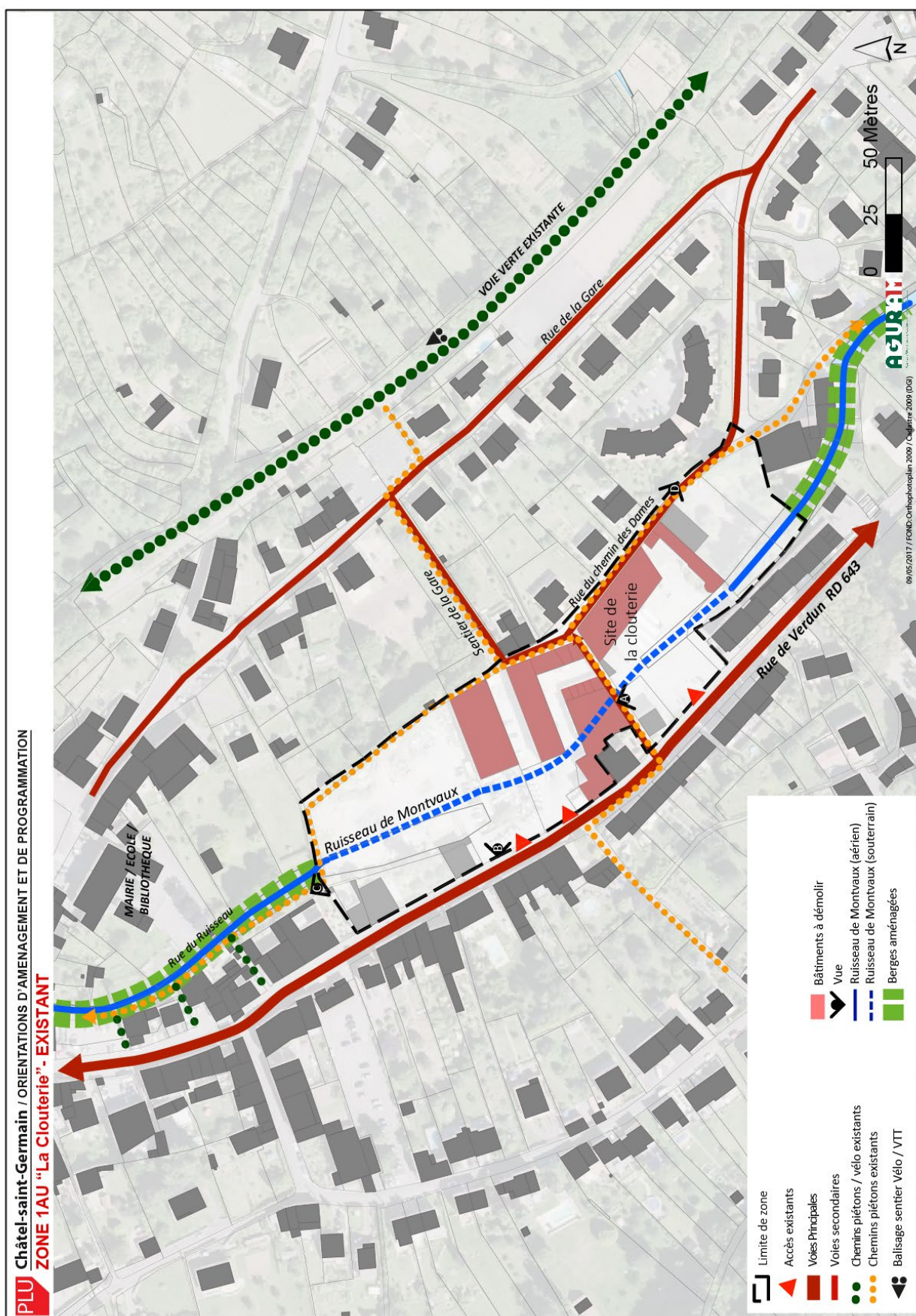
L'inscription du projet dans une démarche de développement durable est un élément majeur de son attractivité. Il s'agit de proposer un quartier exemplaire en termes d'urbanisme, d'habitat et de prise en compte de l'environnement. L'objectif d'un écoquartier est visé par la commune. Dans le domaine de l'aménagement, le projet intègre en particulier :

- des axes de déplacements doux et les transports en commun ; (RD643)
- la mixité des logements (petits collectifs, intermédiaires, individuels) ;
- une trame verte structurée par des espaces verts de proximité,
- des besoins énergétiques réduits grâce à des constructions efficaces et la diversification des sources d'énergies ;

- un système de tri et de collecte des déchets optimisé ;
- des techniques alternatives de traitement des eaux pluviales intégrées (avec la prise en compte des aléas liés aux mouvements de terrain.)

La superficie de l'ensemble « Pomecourt » et « Moulin Neuf » couvre 4,04 ha.

> OAP N°1 – La Clouterie



Au cœur du village, cette ancienne forge et clouterie désaffectée couvre une aire qui est incluse entre la Rue de Verdun (RD643) et le Chemin des Dames (Rue) prolongée par la ruelle sentier de la Gare. L'emprise est traversée du nord-ouest (amont) au sud-est (aval) par le ruisseau de Montvaux couvert et canalisé. Le ruisseau de Montvaux a alimenté les installations de « La Clouterie » et le moulin Rue des Dames où le ruisseau revient au jour. Des constructions vétustes et dangereuses ont déjà été démolies et une partie du site à ensuite servi d'aire de stationnement et les hangars de garages pour poids lourds (Vue A).

Le site est resté qualifié longtemps en zone d'activité industrielle. En 2010, la zone a fait l'objet d'une pré étude opérationnelle à la faveur d'une première opération de logements pour laquelle une autorisation de démolition et une autorisation de construire ont été délivrées en 2011. Pour ce premier secteur, les travaux de démolition ont débuté en avril 2016. Les constructions visibles sur la photo D sont démolies (La cheminée et les hangars garages). La plateforme visible sur la vue A est en travaux depuis septembre 2016.

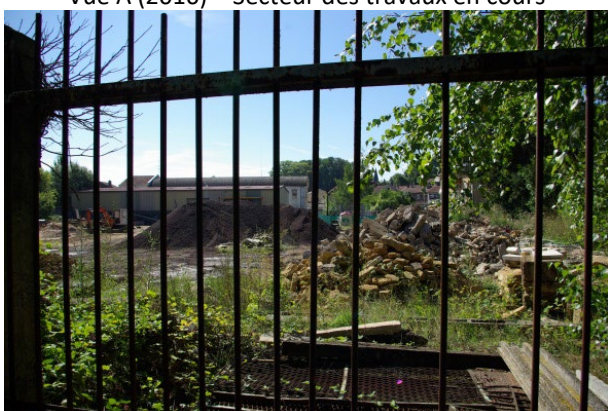
Après plusieurs décennies, la nouvelle vocation de la zone permet d'envisager la requalification et la revalorisation complète du site qui s'étalera sur plusieurs années.



Vue A (2010) – Secteur des travaux en cours



Vue B (2010)



Vue C (2010)

A l'extrémité de la rue du Ruisseau, la plate forme (Vue C) est une zone plane et ouverte où subsistent des dépôts de matériaux et de gravats et sur laquelle la végétation colonisatrice est abondante. Au premier plan, débute le déversoir et le début du bassin amont du ruisseau couvert et canalisé. Ils sont protégés par une grille.



Vue D – (2010) Partie démolie

Contexte et localisation	Friche de l'usine Canepin 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 UA4 (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 (prévision)	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 voiries comprises) Tissu urbain dense au sud-ouest (entre 30 et 32 logements à l'hectare voies comprises) Il reste sur le secteur B – coté 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 de la Gare et Sentier de la Gare, Rue du Chemin des Dames, Rue de Verdun (RD643) Les transports en commun passent sur la RD643. Liaisons douces à réaliser : entre la Rue de Verdun et la Voie Verte, et le long du ruisseau (depuis l'amont jusqu'au Chemin des Dames)



• 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.

A 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.

L'arrière de 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 qui accompagne ont 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.

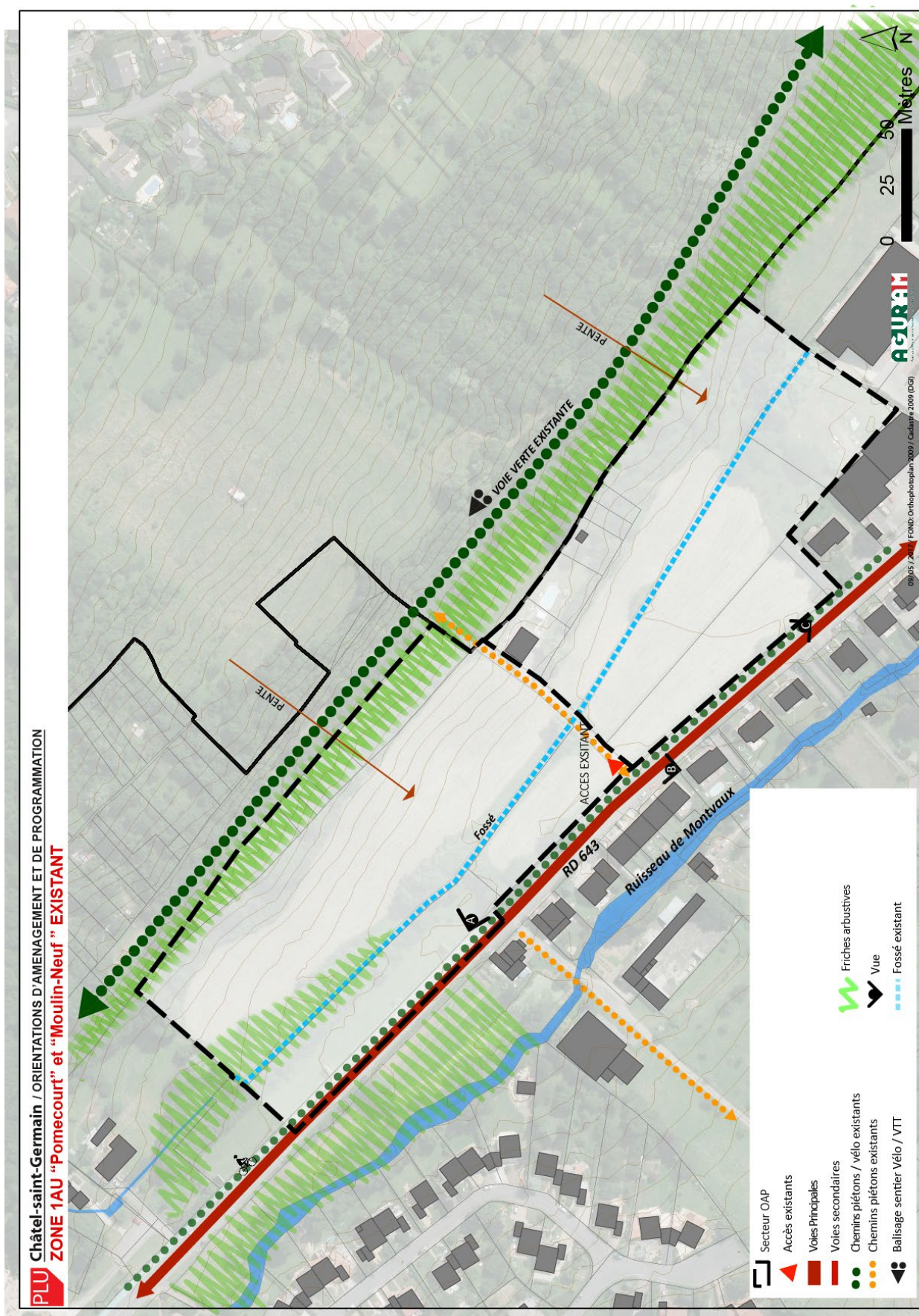
• Principe paysager

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.

(.../...)

> OAP N°2 – Pomecourt – Moulin Neuf



Cette bande de terrain enherbée est restée une zone de prairie qui tend progressivement vers l'enfrichement. Elle s'étend en pied du coteau de Lessy, sous le tracé de la Promenade de Montvaux (Voie Verte) jusqu' au tracé de la RD643. Elle est liée et dans le prolongement de la zone du Longeau par les limites sud-est.

Inscrite entre le lotissement «Le Château 2 » (1976) et la zone « Le Longeau », elle est pratiquement parallèle au Ruisseau de Montvaux dont elle est séparée par la RD643 qui la borde sur sa grande longueur.



Vue A – RD643 vers Petit-Châtel



Vue B – RD 643 vers le village.



Vue C – Route de Briey – RD643 – A droite de la voie, la piste cyclable.

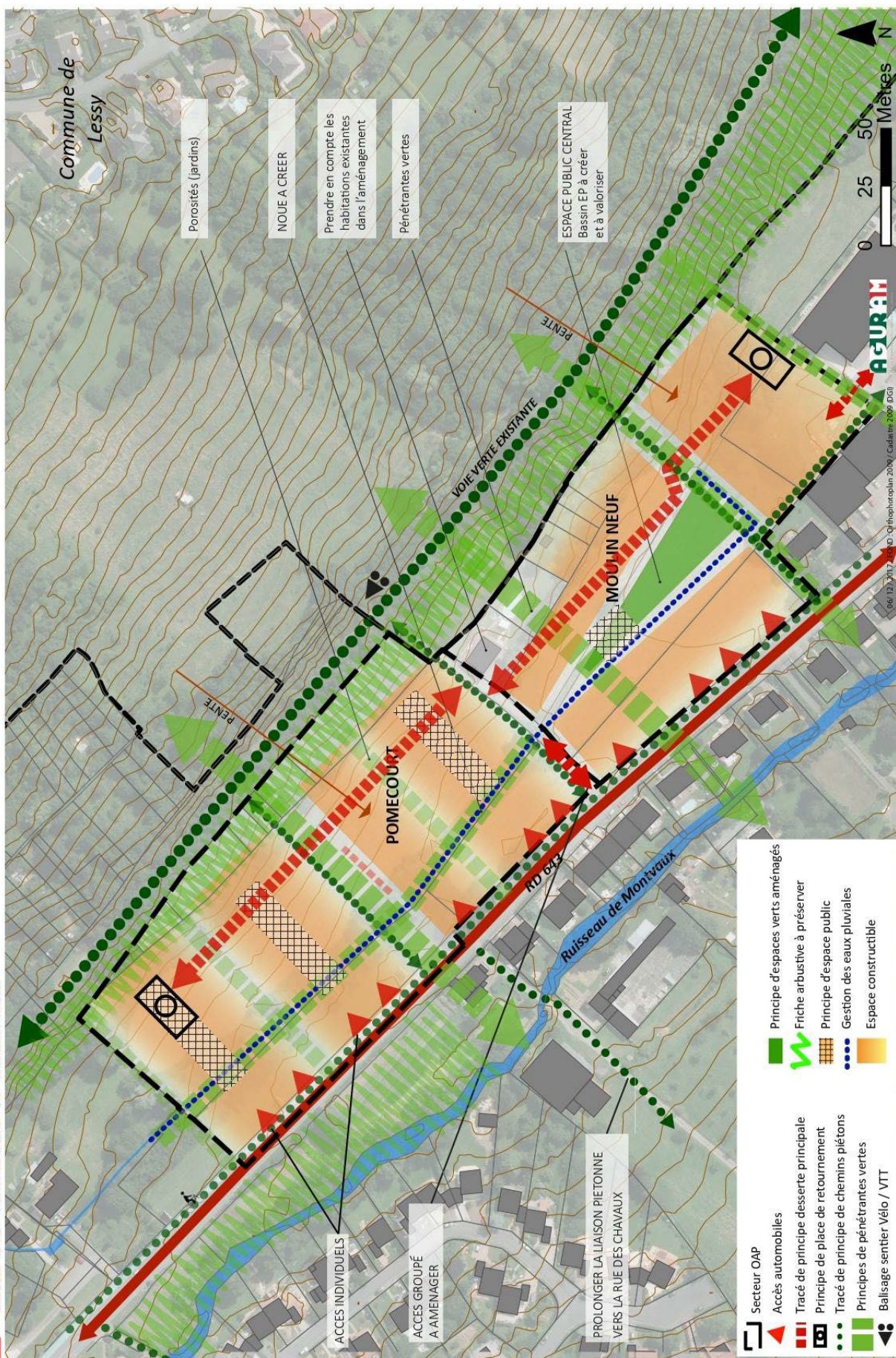
Le front bâti sur le sud de la Route de Briey est discontinu (Vue C). En face, la prairie s'élève d'abord en pente douce, jusqu'à la voie verte bordée d'arbres et de buissons, puis le relief s'accroît vers Lessy.

La pré-étude de 2010 (associée avec la zone Longeau), lancée dans le cadre de la modification N°4 du POS, avait permis de vérifier la faisabilité de l'opération et sa cohérence le long de la RD643. Elle avait vérifié l'utilité de la création d'un point d'accès unique à la zone à son découpage. La création de deux zones distinctes autorisant un calendrier plus souple et conditionné à la mise en œuvre de l'accès.

Une autre pré-étude, réalisée en 2019, propose de modifier certains principes d'accès et de desserte de la zone, tout en assurant la sécurité routière des usagers de la RD643 et des futurs habitants de la zone.

Contexte et localisation	Une maison d'habitation identifiée
Surface	4,04 ha
Zonage POS	1NA4 et 1NA5
Zonage PLU	AU constituée de deux zones – Zones d'extensions
Emprises foncières communales	non
Potentiel constructible en nombre de logements	Surface : 4,04 ha 81 logements avec environ 36+45 logts (20 logts/ha SCoT)
Biodiversité	Pas d'espèces remarquables identifiées à ce jour sur le site
Agriculture	La zone était liée à la Ferme-Chauvaux. Elle n'est plus exploitée depuis plus de 10 ans. Elle est identifiée en prairie et doit contribuer à maintenir la qualité des pelouses thermophiles identifiées. (TVB et SCoT)
Gestion de l'eau et des réseaux	Un fossé humide identifié alimenté par une des multiples sources émergentes sur le coteau de Lessy. Il est capté et évacué au sud-est de la zone (exutoire non identifié) « Pomecourt » n'est pas identifié parmi les zones assainies (Ancienne zone 2NA au POS) – Le collecteur principal passe sous Route de Briey.
Paysage et patrimoine	Proximité du front bâti discontinu au sud-ouest de la RD643 (Route de Briey) et jouxte la zone verte en friche qui longe le ruisseau de Montvaux. Au nord-ouest, la zone naturelle accueille plusieurs constructions isolées encadrées de plantations. Il existe une seule construction d'habitation en lisière de la voie verte avec Lessy. Quelques haies et de petites plantations d'alignement le long du chemin vers la voie verte.
Risques et Nuisances	En ligne droite entre Rozérieulles et l'entrée du lotissement du 18 Novembre, le RD643 est élargi pour une piste cyclable qui relie Petit Châtel (Rozérieulles) et l'entrée du village ancien de Châtel au franchissement du Ruisseau de Montvaux. La voie est signalée voie bruyante. Le segment est considéré « hors agglomération » et la vitesse y est limitée à 70 km/h
Mobilités et modes doux	La zone est desservie par le réseau de transports en commun. Elle est longée par une piste cyclable. Des traverses piétonnes sont prévues en direction des écoles. Le maillage des liaisons douces est renforcé. L'accès actuel à la zone sera réutilisé et réaménagé en accès collectif pour assurer la desserte interne de la zone (géométrie à préciser en fonction du nombre de parcelles desservies). Des accès individuels directs sur la RD643 seront permis pour les terrains situés au bord de la route départementale (route de Briey), dont le caractère urbain devra être affirmé avec un réaménagement adapté (trottoirs, éclairage, mobilier urbain).

PLU Châtel-saint-Germain / ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION
ZONE 1AU "Pomecourt" et "Moulin-Neuf"



• **Principe Urbain**

Parallèle aux voies de transports, au ruisseau, la zone à vocation principale d'habitat est la pièce d'articulation du village avec les aménagements et les zones d'urbanisation projetées.

L'objectif initial est de constituer à long terme un quartier continu dans lequel la quantité mesurée de constructions se complète par la création d'espaces verts de liaisons. De manière plus élargie, c'est la réalisation du trait d'union urbain entre le quartier de Petit Chatel et Chatel Village.

Le développement de cette zone doit permettre l'implantation d'habitat de type individuel avec des constructions en bande ou accolées. Cette typologie sera complétée par des collectifs de petit gabarit qui complèteront la mixité de l'offre existante aux alentours. Des constructions et des volumes qui se rapprochent de celles qui existent déjà sur les unités foncières en bordure de la RD sont à privilégier. L'orientation générale des constructions devra permettre l'installation de jardins ou d'espaces verts ouverts. Ils doivent favoriser la liaison et la continuité paysagère entre le coteau de Lessy et le versant opposé.

Les constructions s'implanteront dans les bandes réservées à l'habitat sans déborder largement sur les espaces identifiés comme à conserver qui composent les continuités thermophiles.

Particulièrement, des thématiques environnementales fortes guident les projets à venir sur cette zone : l'énergie, la qualité thermique des constructions, l'eau, les déplacements, les continuités thermophiles.

L'énergie et son économie passe par la production un schéma d'aménagement efficient, la création de constructions avec une isolation performante et une orientation efficace. La destination envisagée de la zone est la possibilité d'accueil de constructions d'habitation avec une densité comptée et des règles de hauteurs privilégiant les façades orientées au sud.

La gestion des eaux de pluie, sur le site et lors des rejets est à étendre aux aménagements des espaces publics et des futures parcelles privées. Cette gestion est cependant conditionnée par la présence de zones de mouvements de terrain.

La préfiguration du site a permis d'envisager la création d'un aménagement routier d'accès au site. Cet accès permettra la distribution intérieure de la zone, alors que de nouveaux accès directs privés seront permis sur une partie de la RD643 entre le village et Rozérieulles. L'aménagement de ces accès cherchera à limiter la vitesse des véhicules sur cette longue portion rectiligne de la voie. La voie existante est déjà équipée d'une piste cyclable en site propre. Elle devra se prolonger dans la zone et les voies résidentielles seront traitées en « zones de rencontres » (vitesse apaisée). A terme, la RD643 (route de Briey) fera l'objet d'un réaménagement (trottoirs, éclairage, mobilier urbain), de manière à affirmer son caractère urbain.

Les projets d'aménagement devront permettre une réduction des nuisances sonores issues la RD643. La création d'un point d'accès à la zone et de plusieurs accès individuels directs contribuera à la réduction de la vitesse des véhicules routiers en transit. La plateforme confortable élargie par la piste cyclable, sera séparée de la zone par des zones plantées. Elle permettra aux constructions nouvelles de s'éloigner de la source sonore. Les espaces verts aménagés contribueront à filtrer l'impact de l'infrastructure sur les bâtiments d'habitations. L'orientation générale des constructions pourra offrir des jardins respectant les corridors thermophiles. Les façades vers la voie seront planes et absorbantes pour éviter les effets de réflexions et de parois.

Les façades pourront contribuer au confort des habitants et à l'affaiblissement acoustique des bruits routiers grâce à l'orientation favorable du site, à la composition des façades et l'utilisation d'une protection thermique et acoustique efficace.

• **Principe paysager**

En contrebas de la commune de Lessy, une zone identifiée est importante pour la biodiversité. Elle jouxte et surplombe les zones AU « Pomécourt » « Moulin Neuf » elle-même identifiée comme élément de maintien de la continuité thermophile. Elle présente une certaine fragilité face à l'urbanisation et la présence du réseau routier.

Cette coupure verte est essentiellement couverte de prairie et de quelques vergers abandonnés. Elle a été identifiée dans le SCoTAM comme un espace potentiel de restauration des milieux thermophiles ouverts. Les projets à venir ne doivent pas compromettre la réouverture de ces milieux et la faune qui s'y développe.

Les projets d'aménagement devront traiter les espaces naturels en envisageant d'y trouver des jardins, des plantations d'essences locales (charmilles, noisetiers, sorbiers...). Pour permettre les mouvements, les clôtures doivent permettre le passage de la petite faune et bannir les murs continus infranchissables.

Les pénétrantes vertes doivent correspondre à des milieux semi-naturels, non imperméabilisés et ouverts (de type « prairial »), d'une largeur d'au moins 10 mètres. Des plantations d'arbres pourront accompagner ces aménagements mais sans toutefois dominer la zone, l'objectif étant de maintenir des milieux ouverts afin de préserver une perméabilité entre le coteau de Lessy et celui de Rozérieulles (continuité thermophile). La localisation sur la pièce graphique de l'OAP est indicative et peut être adaptée en fonction du projet, mais un minimum de 3 pénétrantes devra être intégré au projet. Ces espaces pourront utilement être utilisés pour la gestion des eaux pluviales. Si cela est indispensable, les pénétrantes pourront être traversées par une voirie

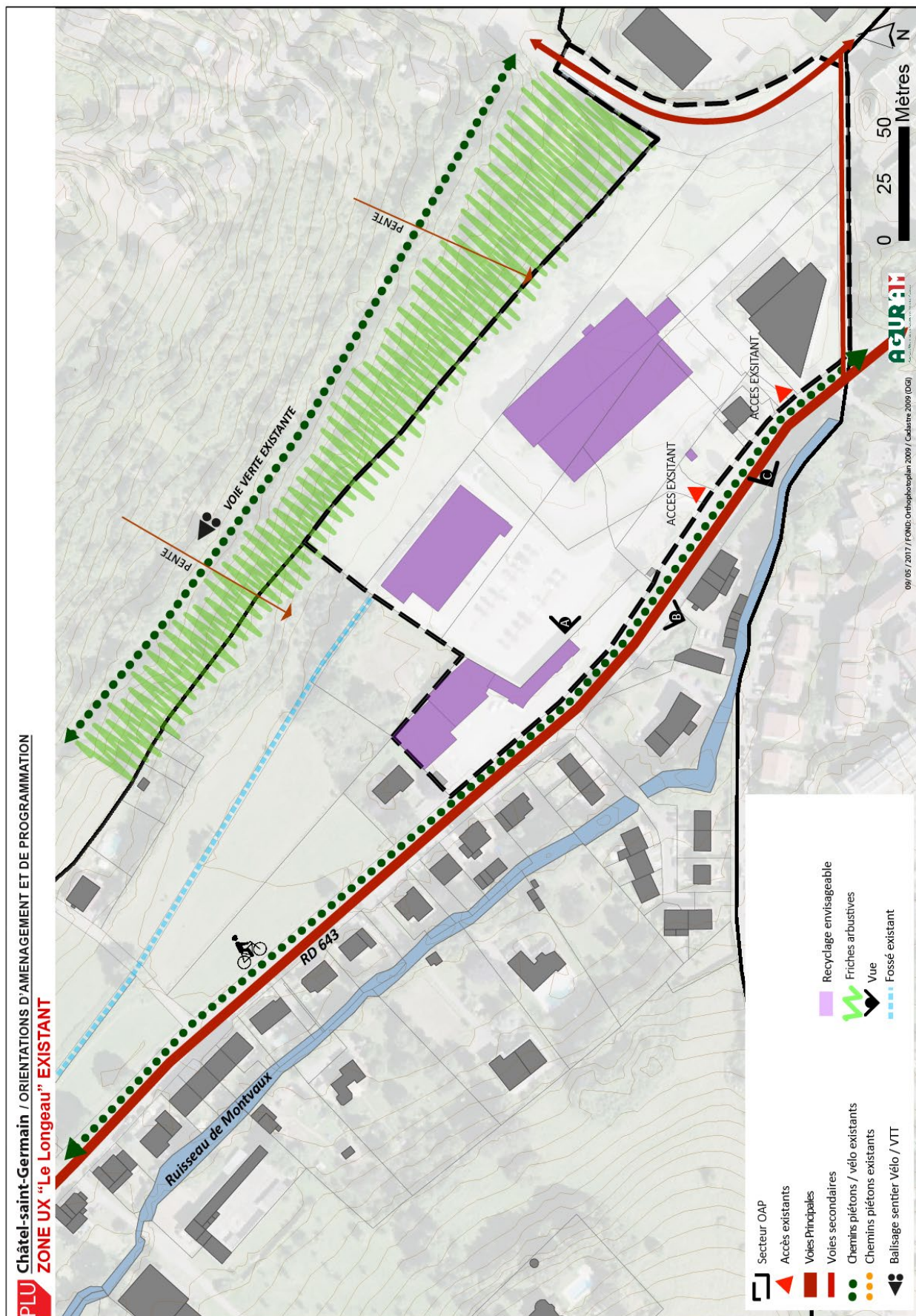
Le fauchage et l'entretien, les bandes enherbées de part et d'autre des haies, des zones aérées doivent permettre le maintien de continuités entre le coteau de Lessy et celui de Rozérieulles.

Les vues et les ouvertures paysagères sont actuellement fermées et orientées par la rectitude de la RD. La présence proche des coteaux boisés occulte les perceptions et les vues. Les seuls points de vue se situent sur le tracé de la voie piétonne qui surplombe le site (Ancienne voie ferrée). Un rideau d'arbres de bordure qui s'est développé sur le remblai et le ballast depuis la fin de l'utilisation de la voie masque totalement l'emprise. Cet écran devra être maintenu. Les projets doivent chercher la composition et la protection entre la voie et l'arrière des constructions.

Le Quartier «Pomecourt» - « Le Longeau » a, dès l'origine des réflexions, été abordé comme un quartier devant répondre à des exigences de circulations douces, de garanties des liaisons et des continuités accordées aux trames existantes. Les aménagements à venir doivent permettre de tirer bénéfice et avantages de la desserte en transports et d'une bonne intégration des préoccupations environnementales. La commune envisage d'y engager un projet de type « Ecoquartier »

L'engagement a pour objectif d'intégrer dans le projet une démarche d'urbanisme durable. Pour mieux y parvenir, l'idée est de garantir une mixité fonctionnelle, sociale, générationnelle à ce quartier pour permettre une bonne appropriation par ses habitants et les riverains et enfin l'intégration de ce quartier au tissu villageois particulier. Dans ce but, une typologie de logements variée aussi bien en termes de statut que d'occupation est préconisée.

> OAP N°3– Le Longeau



Initialement la zone couvre une superficie importante (2,9 ha) et elle est consacrée à de l'activité « Moulin Neuf » et « Le Longeau ». Depuis 2014, le périmètre a été adapté afin de réduire l'étendue de la zone et, dans la partie restante, y maintenir la dominante d'activités commerciales. Cette vocation est maintenue dans le PLU.

Dans la continuité et pour la cohérence de l'ensemble, la zone et son prolongement vers le nord-ouest ont fait l'objet d'une pré-étude opérationnelle. En 2015, la supérette a arrêté brutalement son activité pour son transfert dans des locaux neufs sur une commune voisine. A l'est, la zone est contigüe à la commune de Rozérieulles (Site de l'Agence de l'Eau) puis à la zone des casernes Serret de Petit Châtel. Au nord-est elle constitue la limite sud du coteau de la commune de Lessy.



Vue A - Hangars



Vue B - Entrée Ancienne supérette

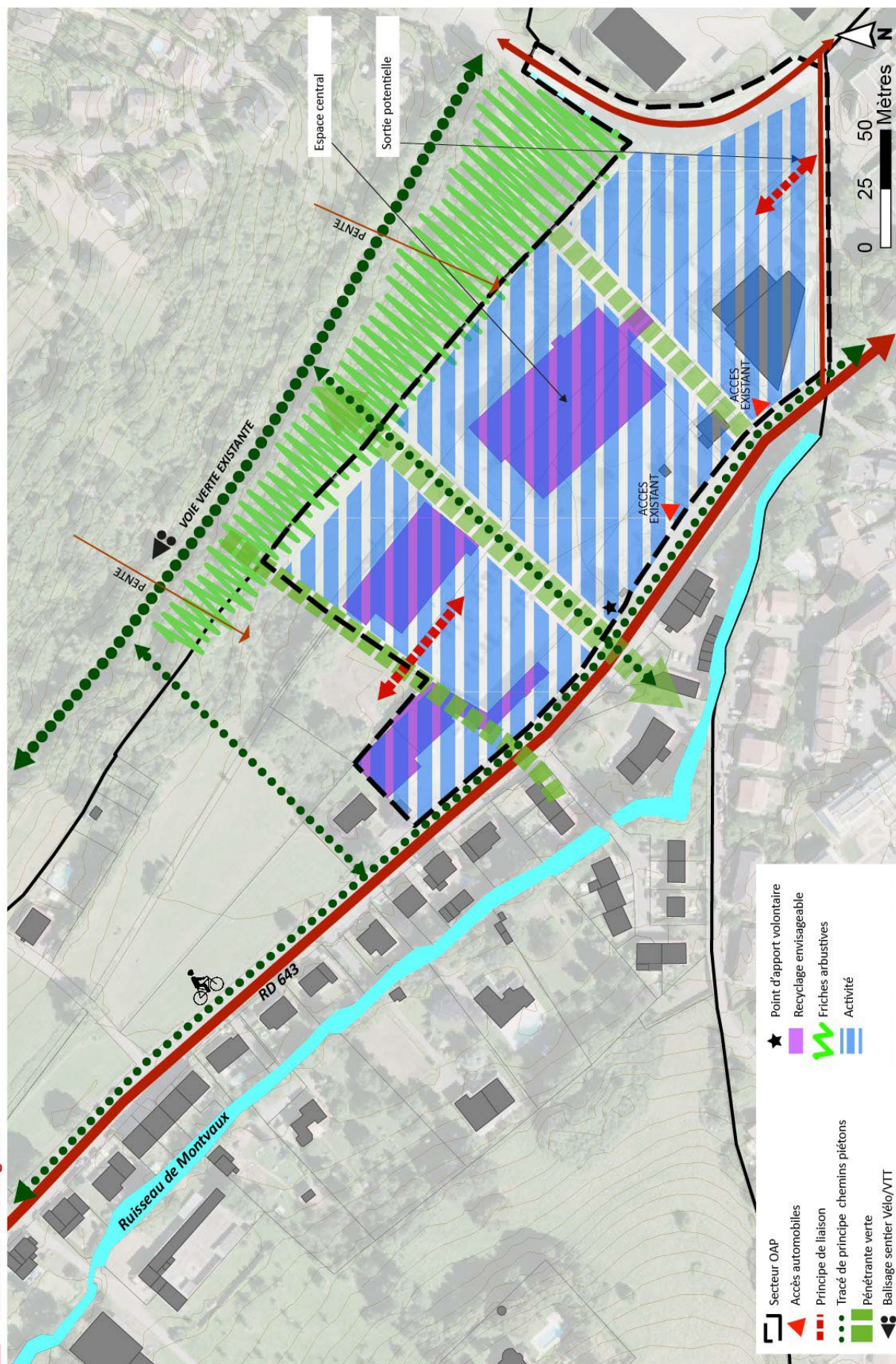


Vue Aérienne du site (Google – 2017)



Vue C : Siège social et administratif d'entreprise

Contexte et localisation	Complètement clos par propriétés, les secteurs sont en partie occupés par des constructions à vocation de hangars de stockage vides, de magasins vide avec les surfaces de stockage, de locaux artisanaux et leurs bureaux en partie reconvertis en logements (Artisan et commerce automobile d'occasion). A l'extrémité sud de la zone, il reste le siège social historique d'une entreprise nationale de BTP (avec une maison individuelle de gardiennage).
Surface	3,71 ha
Zonage POS	1NAx (POS-M3) puis 1NA6 (POS-M4)
Zonage PLU	UX – Zone d'activité
Emprises foncières communales	Non
Potentiel constructible en nombre de logements	recyclage des constructions existantes : bureau et artisanat Seuls sont admis les logements liées au gardiennage.
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	Zone située en zone d'assainissement collectif. Présence d'un fossé busé signalé sous le magasin libre (vide).
Paysage et patrimoine	Le nord-est de la zone se trouve dans le piémont du village de Lessy, à proximité de l'ancienne voie ferrée convertie en sentier piéton et vététiste (voie verte). Le secteur sud est séparé par une rue du site de l'Agence de l'Eau (Rozérieulles) La limite sud-ouest est desservie par le RD643. Au-delà, se trouve la première zone de lotissement du village (Moulin Neuf - 1959) réalisée par l'entreprise installée sur le site.
Risques et Nuisances	Zone située le long du RD643 – Le site n'est pas signalé pollué. Couloir de bruit
Mobilités et modes doux	Le RD643 est élargi pour une piste cyclable qui relie Petit Châtel, (interrompue sur Rozérieulles) et l'entrée du village ancien de Châtel. Des accès sont possibles par la Route de Lessy (est du site), ils existent grâce aux 2 accès aménagés sur le RD643. (Ancien magasin et son parking et siège social et son parking). Dans la zone, des liaisons internes sont possibles vers le nord-ouest.



- **Principe Urbain**

Qualifié de secteur d'activité pendant plusieurs années, le site subit et souffre des difficultés de circulation et d'échanges du RD603 (Petit-Châtel et Moulins-lès-Metz) vers l'autoroute A31 et l'agglomération de Metz. L'attractivité commerciale et artisanale affaiblie a incité la commune à envisager la reconversion du site en assouplissant les destinations d'occupation de la zone. Par la géographie et le découpage administratif singulier, la zone se trouve plus particulièrement liée avec le secteur sud du village et le quartier de Petit Châtel. Au-delà, l'essor de la zone se conjugue avec les quartiers de Rozérieulles où subsistent quelques commerces de proximité, Sainte-Ruffine qui bénéficie de la nouvelle implantation de la supérette.

Les premiers schémas préparés en 2010 avaient révélé le potentiel urbain du site, sa situation stratégique et permis d'envisager ses capacités, sa reconversion autour de la supérette et des possibilités de densification. Une attention particulière a été apportée à l'ambiance du quartier qui sera connecté avec la zone « Moulin Neuf ».

Les accès existants et équipés sur la RD643, les possibilités d'accès sur les rues secondaires et les liaisons internes n'obligent pas à la création d'emplacements spécifiques. La proximité immédiate et la desserte par les transports en commun, restent une valeur sûre pour la transformation et l'évolution de la zone. Elles permettent de réduire les contraintes liées aux besoins de stationnement pour des constructions nouvelles et pour l'accueil de nouvelles activités.

Pour la commune de Chatel Saint Germain, le projet de requalification de cette zone doit être cohérent avec les zones « Pomécourt » et « Moulin Neuf » tant par la prise en compte du projet dans son environnement que par le respect des objectifs de cohésion sociale du village. (Objectifs 2 et 6 du PADD). L'objectif est de permettre la mutation avec des activités renouvelées (Artisanat, restauration, hébergement hôtelier, activités tertiaire, services de proximité, commerces de circuits courts et de détail...) dans une logique de pôle de proximité.

- **Principe paysager**

Des constructions plus denses le long de la RD643 (Route de Briey) peuvent constituer un front urbain plus homogène. Elles jouent le rôle d'écran face au bruit en protégeant l'intérieur de la zone. Les nouvelles constructions peuvent bénéficier d'une orientation favorable et de la zone végétale du bas de Lessy. Des liaisons vertes et piétonnes (avec la voie verte sur Lessy) lient perpendiculairement la route de Briey et le ruisseau de Montvaux au Saint Quentin et ouvrent la zone.

Les aires de stationnement peuvent être complétées par des plantations et les espaces verts de proximité peuvent comprendre des zones de captage pour le contrôle des eaux pluviales. Les pénétrantes vertes contribuent à tisser un maillage de verdure qui prolonge celui du coteau de Lessy.

II.Echéancier prévisionnel

Lieu-dit	Zonage PLU	Superficies approchées en ha	Echéance prévisionnelle	Potentiel de logements
EXTENSION AUTORISEE (en cours)				
Le Rebenot (Lotissement) - Habitat	1AU	2,24	En cours	40
RENOUVELLEMENT AUTORISE (en cours)				
La Clouterie - Opération 1 (logements-Collectifs) Habitat	1AU Secteur A	0,41	En cours (lgts sociaux)	48
Total		2,65		88

Lieu-dit	Zonage PLU	Superficies approchées en ha	Échéance prévisionnelle	Potentiel de logements
RENOUVELLEMENT				
Le Longeau (Secteur d'activités- petit commerce)	UX	3,72	Long terme 2020-2032	4*
(* Logements liés au gardiennage)		3,72		

Lieu-dit	Zonage PLU	Superficies approchées en ha	Échéance prévisionnelle	Potentiel de logements
EXTENSION				
Moulin Neuf (Habitat)	1AU4	1,81	Court terme 2020	36
Pomecourt (Habitat)	1AU3	2,23	Court terme 2025	45
Total Extension		4,04		81
RENOUVELLEMENT				
La Clouterie - Opération 2 (Densité 77 lgts/ha)	1AU1 secteur B	0,99	Long terme 2020-2025	98
La Clouterie - Opération 3 (Densité 77 lgts/ha)	1AU1 secteur C	0,14	Long terme 2025-2032	10
Total renouvellement		1,13		108
TOTAL Extensions et renouvellement		5,17		189
		ha		Logements

Vacance				
(depuis + 2ans) Diffuse dans le tissu	Zones U		Sur la durée du PLU	24

Objectif SCoTAM : 20 lgt/ha

Densité des zones U du POS 2014 : 12,63 lgt/ha. – Densité des zones autorisées (Clouterie 1) : 77lgt/ha

Rythme de constructions par année (Période 2000/2007) : environ 4 logements par année.

Volume de mutations par an (Source Filocom) : 38

La commune dispose depuis fin 2010 de quatorze logements sociaux. En 2011, elle prévoyait la réalisation de 56 autres.

48 PLUS/PLAI répartis sur deux bailleurs sont annoncés dans l'opération « La Clouterie » en cours de réalisation.



PLU

Plan Local d'Urbanisme

Date de référence du dossier : 12 décembre 2017
modifié le 10 février 2020

Révision générale du POS et transformation en PLU

Prescription	DCM	26 novembre 2014
Arrêt	DCM	30 mai 2017
Approbation	DCM	12 décembre 2017

Modification simplifiée n°1 du PLU

Approbation	DBM	10 février 2020
-------------	-----	-----------------

Modification simplifiée n°2 du PLU

Engagement	AP	06 mai 2022
------------	----	-------------

Règlement

Le PADD a été débattu en Conseil Municipal le 21 juin 2016

Chronologie

Approbation initiale du POS : 26 février 1988			
	Mise à jour N°1	AM	19 octobre 1988
	Mise à jour N°2	AM	12 septembre 1990
	Mise à jour N°3	AM	22 février 1991
	Mise à jour N°4	AM	10 septembre 1991
	Mise à jour N°5	AM	29 novembre 1991
	Mise à jour N°6	AM	10 février 1992
	Mise à jour N°7	AM	14 janvier 1994
	Modification N°1 du POS	DCM	9 novembre 1994
Elaboration partielle		DCM	24 novembre 1995
	Modification N°2 du POS	DCM	28 mars 2000
	Mise à jour N°8	AM	26 juin 2000
	Mise à jour N°9	AM	23 février 2001
	Mise à jour N°10	AM	24 juin 2003
	Mise à jour N°11	AM	20 mai 2009
	Modification N°3 du POS	DCM	5 juillet 2011
	Modification Simplifiée N°1	DCM	19 juin 2012
	Modification N°4 du POS	DCM	28 janvier 2014
Révision du POS en PLU		DCM	26 novembre 2014
Approbation		DCM	12 décembre 2017
	Modification Simplifiée n°1 du PLU	DBM	10 février 2020
	Mise à jour N°1	AP	10 février 2020
	Modification Simplifiée n°2 du PLU		En cours

(AM : Arrêté Municipal ; DCM : Délibération du Conseil Municipal ; DBM : Délibération du Bureau Métropolitain ; AP : Arrêté du Président)

SOMMAIRE

Titre 1 – Dispositions générales

5

Champ d'application territorial du Plan	7
Portée du règlement à l'égard d'autres législations.....	7
Division du territoire en zones	7
Modalités d'application du règlement	8
Prévention des risques naturels et technologiques	9
Obligations en matière de stationnement	10
Caractéristiques architecturales, urbaines et écologiques.....	12
Emplacements réservés.....	14
Servitudes particulières	14
Lexique	15

Titre II - Dispositions particulières des zones urbaines

17

Dispositions applicables à la zone UA.....	19
Dispositions applicables à la zone UB.....	25
Dispositions applicables à la zone UC.....	33
Dispositions applicables à la zone UX.....	39

Titre III – Dispositions particulières aux zones à urbaniser

45

Dispositions applicables aux zones AU	47
---	----

Titre IV – Dispositions particulières aux zones agricoles et naturelles

53

Dispositions applicables à la zone A	55
Dispositions applicables à la zone N.....	59

ANNEXES

67

Liste des essences locales imposées.....	69
Arrêté de zonage archéologique	74
Carte de l'aléas retrait-gonflement Argiles	76
Abréviations.....	77

(.../...)

Titre 1 – Dispositions générales

(.../...)

Champ d'application territorial du Plan

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de **Châtel Saint Germain**.

Portée du règlement à l'égard d'autres législations

Règlement National d'Urbanisme

Pour information, il est rappelé que les règles du PLU se substituent au **Règlement National d'Urbanisme** à l'exception des certains articles du Code de l'Urbanisme qui demeurent applicables sur l'ensemble du territoire communal couvert par le PLU.

Servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol et éléments annexés au PLU

En application du Code de l'Urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme comporte en annexe **les servitudes d'utilité publique** affectant l'utilisation du sol et figurant sur une liste dressée par décret en Conseil d'Etat.

Ces servitudes contiennent des prescriptions prises au titre de législations spécifiques et affectant les possibilités d'occupation et d'utilisation du sol.

Prise en compte du bruit aux abords des infrastructures de transport terrestre

En application du Code de l'Environnement, les secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres qui sont affectés par le bruit doivent en fonction des niveaux **de nuisances sonores déterminés, prendre en compte des prescriptions techniques de nature à les réduire lors de la construction de bâtiments**. Lorsqu'elles sont situées dans les zones de bruit des infrastructures de transport repérées au document graphique annexe du PLU, les constructions à usage d'habitation ne sont admises que si elles respectent les dispositions des arrêtés préfectoraux pris en application du Code de l'Environnement.

Sont concernées : la **RD643 et RD603**

Réglementation relative aux vestiges archéologiques

Le village de **Châtel Saint Germain** est concerné par l'arrêté préfectoral n°2003-256 du 07 juillet 2003 **relatif au zonage archéologique**. Cet arrêté est annexé au présent règlement.

A ce titre, **tous les dossiers** de demande de permis de construire, de démolir et d'autorisation d'installation et de travaux divers d'une emprise au sol terrassé supérieure à 3000 m² (y compris parkings et voiries) situés sur la commune devront être **transmis au Préfet** de région conformément au décret n°2002-89. La même règle est applicable **pour tous les travaux** d'une emprise au sol terrassée supérieure à 3000 m² conformément au Code de l'Urbanisme.

Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en **quatre grands types de zones** dont les délimitations sont reportées sur le règlement graphique :

Les zones urbaines (sigle U) :

Sont classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Les zones à urbaniser (sigle AU) :

Sont classés en zone à urbaniser les secteurs non bâtis ou insuffisamment viabilisés destinés à être ouverts à l'urbanisation.

La **zone 1AU** est une zone où les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone. Dans cette zone, les constructions sont autorisées dans les conditions définies par le règlement et en cohérence avec l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) qui y est associée.

Les zones agricoles (sigle A) :

Sont classés en zone agricole, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres.

La zone **A** inclut un sous-secteur

Ap : Secteur agricole de protection de cœur de nature (M02) interdisant toute construction.

Les zones naturelles et forestières (sigle N) :

Sont classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière soit de leur caractère d'espaces naturels.

La zone **N** inclut plusieurs sous-secteurs :

Neq : (Equipements) Secteurs identifiés comprenant des équipements de plein-air (Aires de jeux, terrains de sport et de football, tennis...)

Nf : (Forêts) Secteurs de forêts et de boisements

Nj : (Jardins) Secteurs identifiés en cœur de village où seuls sont autorisés les équipements et abris de jardins.

Nm : (Militaire) Secteurs identifiés comprenant des constructions, ouvrages militaires et équipements liés à la défense.

Les limites de ces différentes zones et secteurs figurent au règlement graphique.

Modalités d'application du règlement

A. Fonctionnement général du règlement

Structure du règlement écrit :

Le règlement écrit est découpé en quatre titres.

- Le **titre I** intitulé « Dispositions générales » explique les différentes dispositions applicables à l'ensemble des zones.

Les titres II-III et IV précisent les dispositions particulières applicables à chaque type de zone. Ainsi :

- Le **titre II** précise les « Dispositions applicables aux zones urbaines » ;
- Le **titre III** précise les « Dispositions applicables aux zones à urbaniser » ;
- Le **titre IV** précise les « Dispositions applicables aux zones agricoles et naturelles ».

Un lexique des différents termes utilisés se trouve dans les présentes dispositions générales pour faciliter l'application des dispositions applicables aux différentes zones.

Articulation des règles entre elles

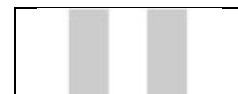
Pour être autorisée, une construction doit être conforme aux dispositions générales, à chacune des règles contenues dans les articles 1 à 16 du règlement écrit de la zone ainsi qu'aux dispositions portées au règlement graphique. Toutes ces dispositions sont donc cumulatives.

Unité foncière ou Terrain :

Les prescriptions du PLU s'appliquent, non pas à la parcelle numérotée au cadastre, mais au « *terrain* », appelé aussi « *unité foncière* », c'est-à-dire à « *l'ensemble des parcelles contiguës appartenant au même propriétaire* ».

Orientation d'Aménagement et de Programmation :

Les secteurs concernés par les règles complémentaires d'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sont signalés sur le règlement graphique par le figuré suivant :



Éléments admis à l'intérieur des marges de recul des constructions :

Pour les constructions nouvelles ou lors de la transformation ou de l'extension des constructions existantes, les éléments suivants ne sont pas pris en compte dans le calcul de l'emprise au sol des constructions :

- les balcons, auvents, éléments de décor architecturaux, débords de toitures lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ;
- les « *dispositifs, matériaux ou procédés favorisant la performance environnementale et les énergies renouvelables dans les constructions* », tels que définis par le code de l'urbanisme, dans la mesure où ces éléments ou dispositifs n'excèdent pas **0,30 mètre de largeur** par rapport au nu de la façade des bâtiments ;
- les éléments et installations de toute nature permettant d'améliorer l'accessibilité des personnes à mobilité réduite aux bâtiments
- les piscines non couvertes, quelle que soit leur surface.

Fonds de parcelle :

Dès lors qu'une unité foncière est bordée par plusieurs voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobiles, les limites séparatives aboutissant sur ces voies sont considérées comme des limites à l'alignement.

Abri de jardin et abri d'entretien :

La construction d'abris de jardin est autorisée à concurrence d'un (1) seul abri de jardin par unité foncière. La règle est identique pour l'abri d'entretien.

Mode de calcul de la hauteur :

Sauf indication contraire, dans les règlements particuliers des chapitres suivants, la hauteur maximale fait toujours référence à la hauteur comptée du point le plus bas de la construction *au niveau du terrain naturel* avant tout remaniement et l'égout de toiture ou, le cas échéant, l'acrotère de la construction. En cas de comble dit en attique, il s'agira de l'acrotère surmontant directement le dernier étage droit.

Adaptations mineures

Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

B. Autorisations d'urbanisme

Déclaration préalable pour l'édification de clôture

Sans objet. (Pas de délibération)

Permis de démolir

Sans objet. (Pas de délibération)

Reconstruction d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans

Conformément au Code de l'Urbanisme, lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement.

Gestion des constructions existantes non conformes

Les constructions établies préalablement à la date d'approbation du PLU et ne respectant pas les dispositions du présent règlement peuvent faire l'objet de travaux respectant les règles du présent PLU sous réserve que ceux-ci n'aient pas pour conséquence d'aggraver la situation initiale ni de créer de nouvelles non-conformités.

Toutefois, sont autorisés les dispositifs, matériaux ou procédés favorisant la performance environnementale et les énergies renouvelables dans les constructions en toutes hypothèses.

Prévention des risques naturels et technologiques

Les différents risques répertoriés ci-dessous n'ont pas forcément vocation à apparaître sur le règlement graphique mais sont indiqués ici, aux pétitionnaires, à titre de rappel.

A. Prévention des risques naturels

Risque sismique :

La commune de Châtel Saint Germain est classée en zone 1 sur 5 au sein de la réglementation parasismique Française. Il s'agit de la zone « sismicité très faible » à l'intérieur de laquelle il n'y a pas de prescription parasismique particulière pour les bâtiments à risque normal. (AP 14 février 2011)

Mentionné dans le rapport de présentation, aucune disposition particulière n'est à mettre en œuvre. Une prise en compte de l'aléa sismique dans les installations à risque spécial (installations classées) est demandée.

Zones inondables :

Sans objet.

Zones de Mouvements de Terrains :

La commune de Châtel Saint Germain est couverte par un Plan de Protection des Risques Naturels (**PPRN mt**) « mouvements de terrain ». Ce document qui constitue une servitude d'utilité publique annexée au PLU comprend notamment un règlement et un document graphique qui sont applicables en complément des règles propres au PLU.

Les PPR « mouvements de terrain » sont reportés sur le règlement graphique par une trame grisée.

Dans les zones non construites à la date d'approbation du PLU concernées par un aléa fort « mouvement de terrain » (zone Rouge du PPRmt), **tous travaux, constructions, installations et activités sont interdits**.

Cavités naturelles

Le ban communal comporte des cavités souterraines dont les d'aléas sont reportées au règlement graphique. Il s'agit de cavités naturelles (« Perte de l'Envie » et « Grotte ») répertoriées avec une précision de 25 mètres, respectivement, aux coordonnées suivantes (Lambert 93) : 920 830,6 898 682 et 924 029,6 897 339.

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la sécurité publique.

Retrait gonflement des argiles :

L'aléa retrait-gonflement des argiles a fait l'objet d'un porter à connaissance notifié à la commune le **12 octobre 2009** par le Préfet de la Moselle.

En l'occurrence, le ban communal est concerné par un aléa retrait-gonflement des argiles de niveau **faible à moyen**. Il en est fait mention en introduction du règlement des zones U et AU. La carte et le fascicule de recommandations sont annexés au PLU.

B. Prévention des risques technologiques

Transports de matières dangereuses : Sans objet

Installations classées : Sans objet

Obligations en matière de stationnement

Les dispositions suivantes sont applicables au titre de l'article 12 de chacune des zones du PLU de la commune de Châtel Saint Germain

Dispositions générales :

01. Le stationnement des véhicules de toutes catégories doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques et correspondre aux besoins des **nouvelles** constructions.
02. Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte :
 - a) de leur nature ;
 - b) du taux et du rythme de leur fréquentation ;
 - c) de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité.

Véhicules – Locaux destinés à l’habitat :

01. Les constructions individuelles doivent prévoir :
- Dans la zone UA : 1 place extérieure hors garage, 1 place dans la construction. Ces 2 (deux) emplacements sont sur la même unité foncière.
 - Dans les zones UB, UC, AU, 1 place dans la construction, 2 places extérieures hors garage,. Ces emplacements sont sur la même unité foncière.
02. Une place par logement créé est exigée dans le cas de la réhabilitation de constructions anciennes et/ou de changement de destination d’un bâtiment vers une destination d’habitat ;
03. A partir de 320,00 m² de surface de plancher, un emplacement visiteur est imposé. Chaque tranche entamée de 320,00 m² complémentaire impose la création d’un emplacement visiteur supplémentaire.

Destination des constructions	Surface de plancher	Nombre de places de stationnement
Logement : Pour toute nouvelle construction et pour toute création de logement dans une construction existante <i>(Cette règle s’applique sauf impossibilité technique justifiée.)</i>	Par tranche entamée de 50 m ² : Emplacements « visiteurs » complémentaires : - à partir de 4 logements et par tranche entamée de 4 logements supplémentaires	1 1
Bureaux et locaux professionnels	Par tranche entamée de 30,00 m ²	1
Commerce et services	Surface de vente ≤ 100 m ²	0
	par tranche de 25 m ² de surface de vente	1
	Surface de vente > 100 m ² par tranche de 100 m ² de surface de vente	5
Artisanat	Par tranche entamée de 100 m ²	1
Fonction d’entrepôt ou de dépôt	Par tranche entamée de 200m ²	1
Établissements recevant du public	Hôtel - Gîte : Pour une chambre	1,2
	Restaurant - par tranche de 10 m ² de salle à manger	1
Exploitation agricole ou forestière	A définir au cas par cas en fonction des besoins réels	-
Autres constructions ou modes d’occupation du sol non définis ci-dessus	A définir au cas par cas en fonction des besoins réels	-

Les surfaces de référence sont des **surfaces de plancher** et la valeur obtenue par le calcul ci-dessus est arrondie à l'unité supérieure.

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d’intérêt collectif, le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte :

- de leur nature ;
- du taux et du rythme de leur fréquentation ;
- de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité ;
- de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable.

Vélos – Locaux destinés à l’habitation :

Pour toute opération de construction, d’extension, ou de changement de destination de locaux, il est demandé la construction de garage(s) ou d'aire(s) de stationnement couverte(s), fermé(s) et sécurisé(s) et d'accès aisé pour les vélos, selon les modalités suivantes :

Construction et locaux destinés à l’habitation

- Pour chaque logement disposant d’un garage ou d’un box fermé, aucun emplacement vélo n’est exigé ;
- Dans le cas contraire, la surface réservée au stationnement vélo sera au minimum de 1,00 m² par tranche même incomplète de 80,00 m² de surface de plancher destinée à l'habitation ;

- c) Pour les opérations comportant à la fois des logements qui disposent de garage(s) ou de box fermé(s) et des logements qui en sont dépourvus, la surface réservée au stationnement vélo est calculée selon le ratio prévu au point « b », après déduction de la surface de plancher moyenne des logements concernés par le point « a ».

Construction et Locaux destinés aux bureaux, au commerce, à l'hébergement hôtelier, aux services publics ou d'intérêt collectif :

- La surface réservée au stationnement des vélos sera au minimum de :
 - 5,00 m² pour une surface de plancher de moins de 500 m²,
 - 10,00 m² pour une surface de plancher de 500 à 1000 m²,
 - Au-delà de 1000 m², de 25,00 m² par tranche de 2500 m² de surface de plancher entamée.
- Chaque fois qu'une opération comporte à la fois des locaux destinés à l'habitation et des locaux d'une destination autre que l'habitation, les exigences qui précèdent sont cumulatives.

Caractéristiques architecturales, urbaines et écologiques

A. Préservation du patrimoine local

Pour les éléments et ensembles bâtis repérés aux documents graphiques par le symbole ★, les transformations, extensions et changements de destinations sont autorisées, dans les conditions fixées par les dispositions particulières du règlement, sous réserve de ne pas altérer la nature, la forme et la qualité de l'élément ou de l'ensemble considéré :

1	★ Le site archéologique du Mont Saint Germain où sont à protéger, les vestiges, les sarcophages, ruines du vieux Château et l'aménagement du belvédère
2	★ Château de Chahury : rue de Verdun. Sont à préserver et conserver l'ensemble bâti complété par le portail, les pilastres, les grilles, le parc, le bassin et les arbres d'ornement.
3	★ Ensemble bâti « Place Bompert » : Ensemble de constructions organisées autour d'une « place » et du ruisseau de Montvaux - éléments de façade à préserver pour assurer la lisibilité des inscriptions. Les encadrements en pierre de Jaumont doivent rester apparents et non recouverts.
4	★ Maison dite « Château Fleury » : 57, rue de Verdun. Patrimoine villageois. Sa volumétrie de maison vigneronne avec cour et mur, sa tour et ses façades à préserver.
5	★ Pigeonnier du « Château Joly » : Entre la place Bompert et le chemin des Fourrières. Volumétrie de tour : Pigeonnier et point de vue sur la vallée de Montvaux. Visible depuis le chemin des Fourrières.
6	★ Rue de Cléry : Ensemble de maisons de village, façades à préserver. Mise en peinture ou application d'enduits monocouches interdits. Les éléments de façade en pierre de Jaumont doivent rester apparents
7	★ Eglise Saint Germain d'Auxerre : la mise en peinture de cet édifice en pierre de Jaumont est interdite. La lisibilité de son inscription ancienne, doit être préservée et dans la mesure possible, restaurée sans altérer le monument.
8	★ Lavoir du Saulcy : Chemin des Fourrières. Edifice restauré. Patrimoine villageois.
9	★ Lavoir - Fontaine: Rue de Verdun-Place du Lavoir, la mise en peinture de cet édifice en pierre de Jaumont est interdite.

B. Espaces contribuant aux continuités écologiques et à la Trame Verte et Bleue

Les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques sont identifiés au règlement graphique par des trames spécifiques. Au sein des espaces identifiés comme contribuant aux continuités écologiques et à la Trame Verte et Bleue, nonobstant des dispositions particulières applicables à chacune des zones :

1) Espaces contribuant aux continuités écologiques forestières

- Sont interdits tous changements d'occupation ou d'utilisation du sol, de nature à porter atteinte à la protection, la mise en valeur ou la restauration des espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques forestières ;
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable.

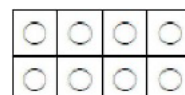
Ces espaces sont identifiés par le symbole suivant sur le règlement graphique :



2) Espaces boisés classés :

- Les Plans Locaux d'Urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignements ;
- Sauf exception, le classement en Espaces Boisés Classés (EBC) interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement.

Les EBC sont identifiés par le symbole suivant sur le règlement graphique :



3) Autres continuités écologiques :

- Sont interdits tous changements d'occupation ou d'utilisation du sol, de nature à porter atteinte à la protection, à la mise en valeur ou à la restauration des espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue ;
- Toute construction est interdite à l'intérieur des espaces délimités au règlement graphique qui participent aux continuités écologiques ;
- Les clôtures ne peuvent y être autorisées que dans la mesure où elles ne constituent pas une entrave au déplacement de la petite faune ;
- Les travaux, de quelque nature qu'ils soient, ne peuvent y être autorisés que sur des surfaces limitées, sauf s'ils ont pour objet la préservation ou la restauration de la Trame Verte et Bleue ;
- Les travaux, coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable.

Ces espaces sont identifiés par le symbole suivant sur le règlement graphique :



4) Préservation des berges des cours d'eau

Les **cours d'eau** sont indiqués par un **aplat de couleur bleue** au règlement graphique. (Voir dispositions spécifiques aux cours d'eau dans le règlement de la zone N)

C. Cheminements doux à conserver

Le code de l'urbanisme offre la possibilité de préciser le tracé et les caractéristiques des voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer, y compris les rues ou sentiers piétonniers et les itinéraires cyclables.

Plusieurs chemins (cf. : Règlement graphique), principalement utilisés par les promeneurs ont été recensés comme à conserver car ils permettent des cheminements doux :

- 1 - La « Promenade de Montvaux » : Ancienne voie ferrée qui relie le ban de Lessy à Amanvillers (Ancienne voie de Chemin de fer).
- 2 – La prolongation du Chemin des Dames, le long du ruisseau de Montvaux.
- 3 – Les sentiers de promenades et de découverte.
- 4 - Le sentier de découverte botanique du Vallon de Montvaux (3,5 Km)
- 5 – Le sentier archéologique du Mont Saint Germain.

Les cheminements sont identifiés par le symbole suivant sur le règlement graphique :

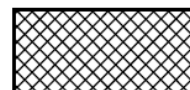


Emplacements réservés

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 :



(MàJ - 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	Réserves 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

Servitudes particulières

Dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements peuvent être réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;

Cette rubrique est sans objet dans le présent règlement de PLU.

Lexique

Abri de jardin	Construction en rez-de-chaussée d'une hauteur maximale de 2,00 mètres, avec une emprise au sol inférieure ou égale à 9,00 m² , destinée, au stockage des matériaux, outils et mobiliers servant à l'entretien ou à l'usage du jardin, du potager, du verger... à l'exclusion de toute destination d'habitation ou d'activité. Tout abri de jardin d'une emprise au sol supérieure à 9,00 m² sera considéré comme une construction annexe.
Abri d'entretien	Construction en rez-de-chaussée d'une hauteur maximale de 2 mètres exclusivement d'aspect bois avec une emprise au sol inférieure ou égale à 6,00 m² , destinée, au stockage des outils servant à l'entretien de vignes et de vergers à l'exclusion de toute affectation d'habitation ou d'activité.
Accès	Emplacement par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain d'assiette du projet ou de la construction depuis la voie de desserte publique ou privée ouverte à la circulation.
Acrotère	Muret situé en bordure d'une toiture terrasse. Pour le calcul de hauteur à l'égout du toit, c'est la partie supérieure de l'acrotère qui est prise en compte.
Alignement	Il s'agit de la limite entre une propriété privée et une voie ouverte à la circulation publique ou privée, existante, à créer ou à modifier ou la limite qui s'y substitue. La limite qui s'y substitue peut être constituée soit par une servitude d'utilité publique d'alignement (issue d'un plan d'alignement d'une voie), soit de la limite fixée par un emplacement réservé pour la création, la modification ou l'élargissement d'une voie.
Bâtiment ou construction annexe	Contigüe ou non à une construction principale, il s'agit d'une construction directement liée à la destination de la construction principale. Une construction annexe ne peut pas être affectée à l'usage d'habitation. L'emprise au sol total des constructions annexes ne peut être supérieure à celle de la construction principale.
Clôtures	Dispositif situé entre la limite de l'unité foncière et la limite avec le domaine public d'une part et, d'autre part, la limite avec les parcelles qui lui sont contiguës ayant pour fonction d'empêcher ou de limiter le libre passage.
Extension	Il s'agit d'une augmentation de la surface de plancher et /ou du volume d'une construction. Elle peut intervenir horizontalement dans la continuité de la construction principale, ou verticalement, par une surélévation de la construction.
Egout de toit	Partie inférieure d'un versant de toit situé en surplomb d'un mur. La hauteur à l'égout du toit est la mesure verticale, prise au nu de la façade entre le sol naturel et le niveau le plus bas du pan de la toiture.
Fond de parcelle	Limite opposée à la voie. (<i>Limite de fond de parcelle ou limite arrière</i>)
Emprise au sol	L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, sont exclus du calcul de l'emprise au sol : - les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements ; - toutes les constructions qui ne dépassent pas 50 centimètres (0,5 m) au-dessus du terrain naturel.
Limites séparatives	Limites entre la propriété constituant le terrain d'assiette de la construction et la (ou les) propriété(s) qui la jouxte(nt). (<i>Limites latérales</i>)
Terrain naturel	Il s'agit de l'état général de la surface d'un terrain avant tout travaux et affouillement ou exhaussement du sol de ce terrain.