

ANNEXE 3

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

METZ METROPOLE

Commune de Montigny-Lès-Metz

Modification N°4 du PLU

Approbation du PLU : 23/03/2017

Approbation de la modification n°3 : 31/05/2021

Délibération du Bureau Métropolitain approuvant
la justification de l'ouverture à l'urbanisation de la
zone 2AU : 24/01/2022

Procédure de modification engagée par arrêté du
Président de Metz Métropole PT n°2/2022 en
date du 28/01/2022

Projet mis à enquête publique par arrêté du
Président de Metz Métropole PT n° XX/2021 en
date du XX/XX/2021

Vu pour être annexé à la délibération du bureau
délibérant de la Métropole

PLAN LOCAL D'URBANISME DE MONTIGNY-LES-METZ

MODIFICATION N°4

Edition du document : Janvier 2022



NOTICE DE PRESENTATION

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

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

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

SOMMAIRE

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

1. PREAMBULE

1.1 LE DOCUMENT D'URBANISME EN VIGUEUR

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

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

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

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

1.2 COORDONNEES DU MAITRE D'OUVRAGE

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

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

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

Référent technique :
Josée BRUGNOT
Chargée de mission planification/Responsable Projet RLPi
Mail : jbrugnot@eurometropolemetz.eu
☎ 03 57 88 32 78

1.3 OBJET DE LA MODIFICATION N°4 DU PLU

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

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

2. JUSTIFICATIONS DU CHOIX DE LA PROCEDURE

2.1 TEXTES RELATIFS A LA PROCEDURE

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

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

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

Article L153-31 du Code de l'Urbanisme :

« Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide :

1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;

2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;

3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance... ».

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

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

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

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

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

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

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

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

2.2 ETAPES DE LA PROCEDURE

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

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

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

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

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

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

- Caractéristiques du site



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



Source image Google

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

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

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

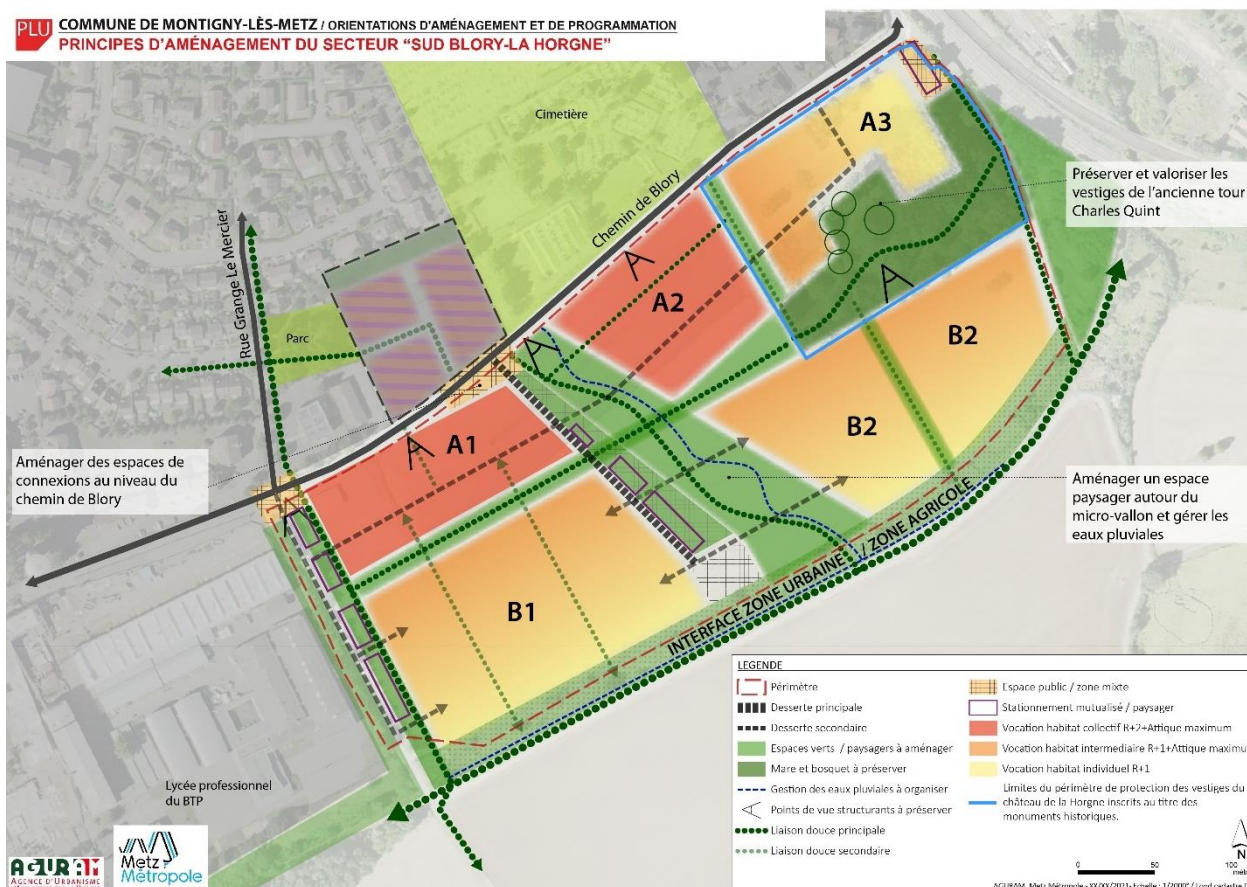
- **Le zonage**

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

Lesdites zones AU sont la zone 1AUA faisant actuellement l'objet d'un projet d'habitat qui s'étend aussi sur la zone 1AU, et la zone 2AU, qui sert à la seconde phase l'aménagement du secteur.



- L'OAP



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

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

- **Le PADD**

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

B. Le projet

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

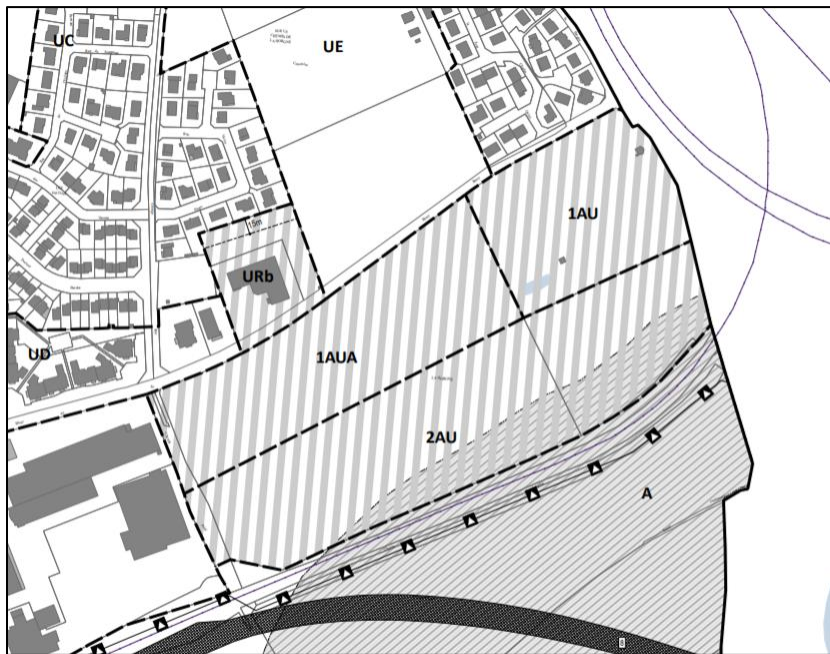
Enfin, dans un souci de limitation de la consommation d'espace et de préservation de certaines emprises naturelles et agricoles, la surface constructible de la zone 2AU est diminuée au profit de la zone agricole à hauteur de 2,5 ha pour tenir compte du PGRI (risque inondation de la Seille) ; de même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

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

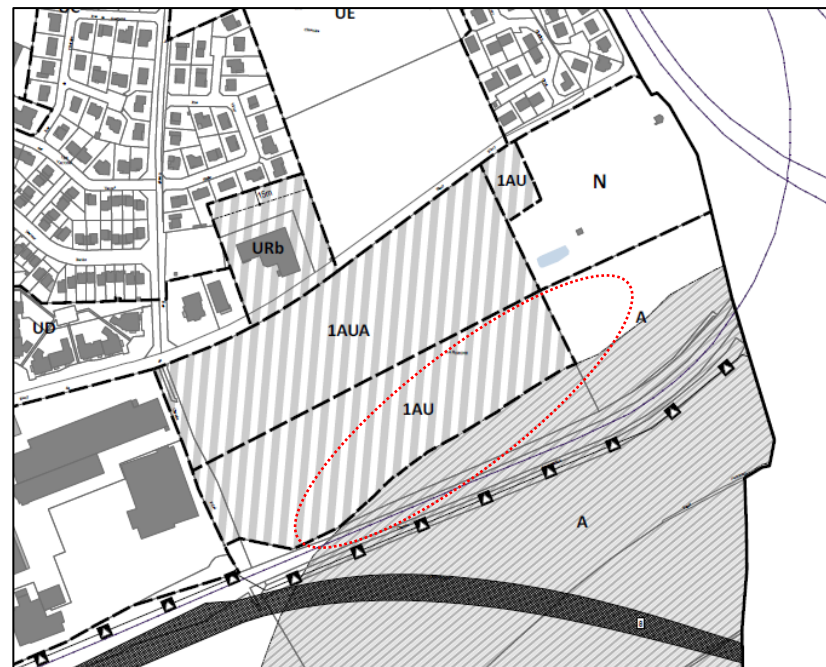
Le rapport de présentation sera modifié en conséquence, notamment, les tableaux et graphique **en pages 251 et 281**.

→ Le règlement graphique est modifié comme suit :

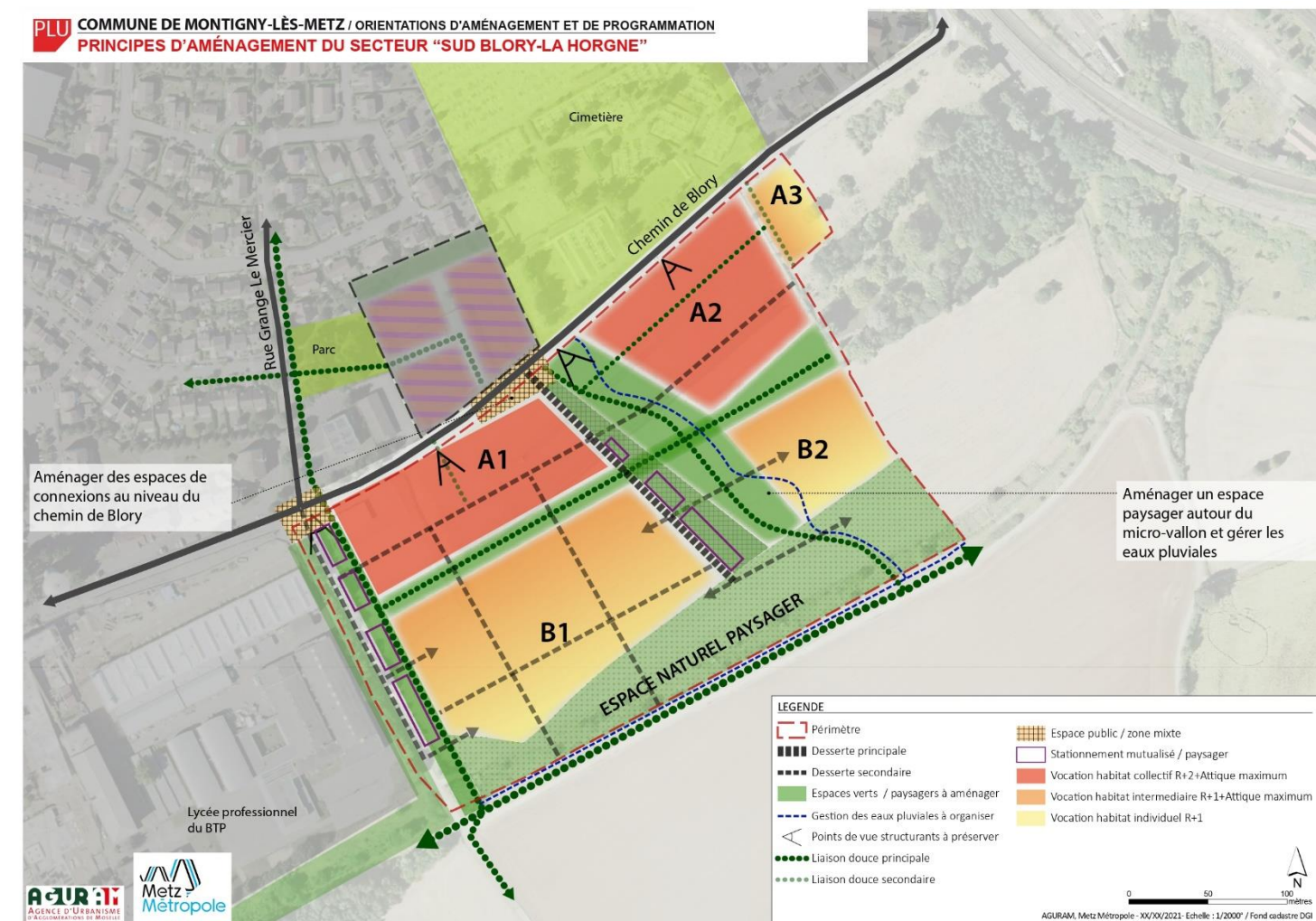
Plan de zonage avant modification :



Plan de zonage après modification :



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



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

Principes d'aménagement du secteur

« Sud Blory – La Horgne »

Zone à urbaniser sud Blory - La Horgne : **11,5 7,1 ha**

Secteur 1 AU : **6 3,9 ha**

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

Localisation et contexte de la zone

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

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

Objectifs de développement de la zone

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

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

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

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

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

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

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

Accessibilité, desserte et gestion du stationnement

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

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

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

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

Aménagements et paysages

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

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

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

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

Indications programmatiques

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

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

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

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

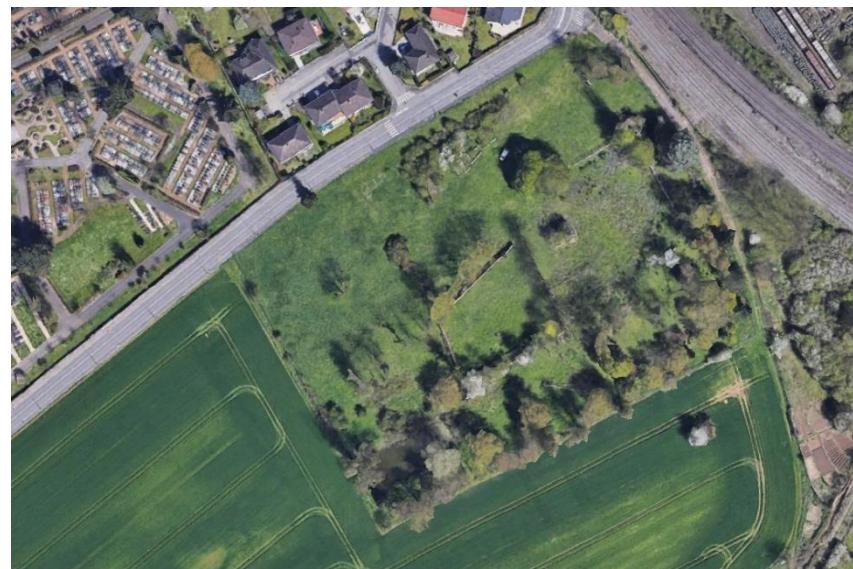
maximum, et ponctuellement R+3+attique pour tenir compte de la déclivité de certains terrains ;

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

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



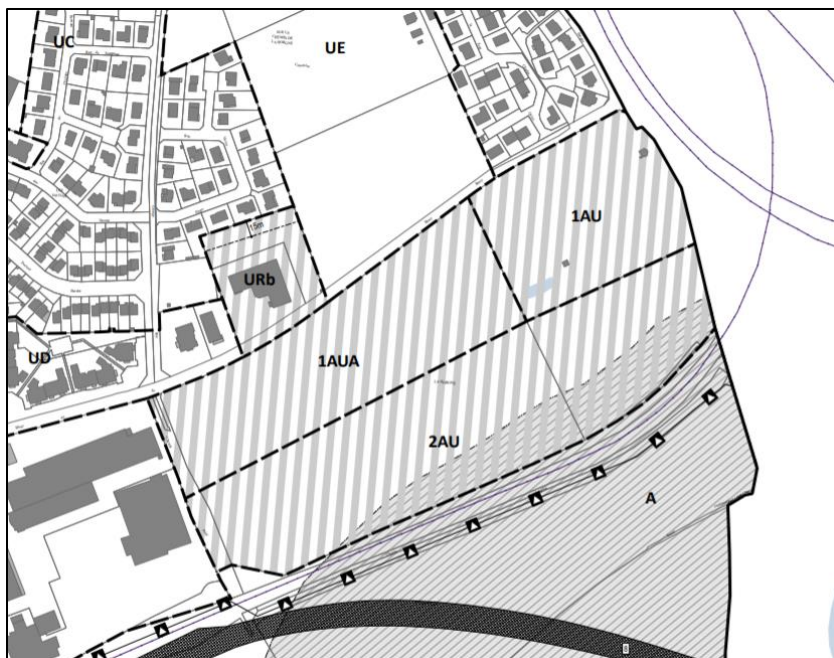
Source : images Google Earth



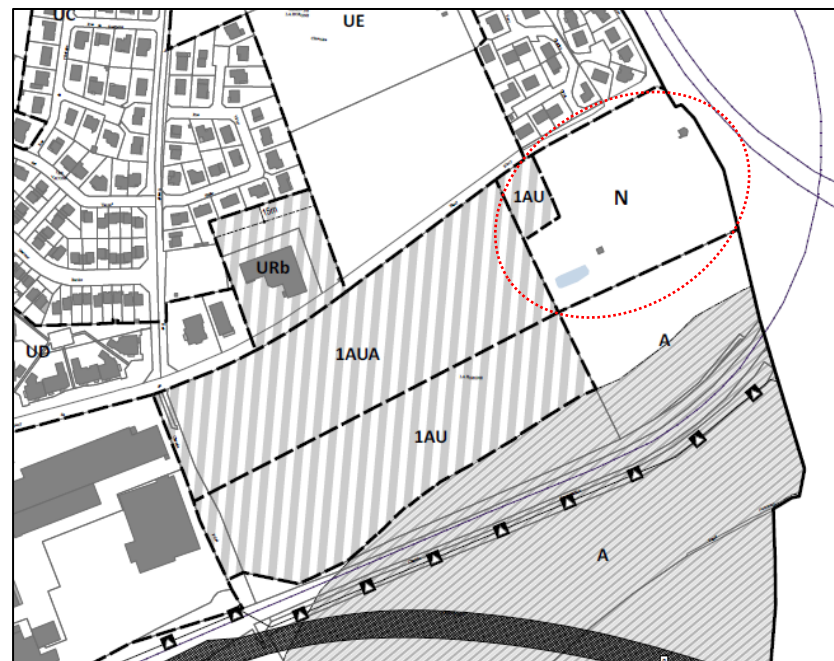
La zone 1AU correspond actuellement à la partie nord-est du secteur Sud-Blory soit environ 2,4 ha. Ce site inclut les vestiges du Château de la Horgne édifié au Moyen-Age. Ces vestiges ainsi que le sol correspondant à l'emprise de l'ancienne ferme fortifiée (parcelle 337), ont été inscrits au titre des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

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

Plan de zonage avant modification :



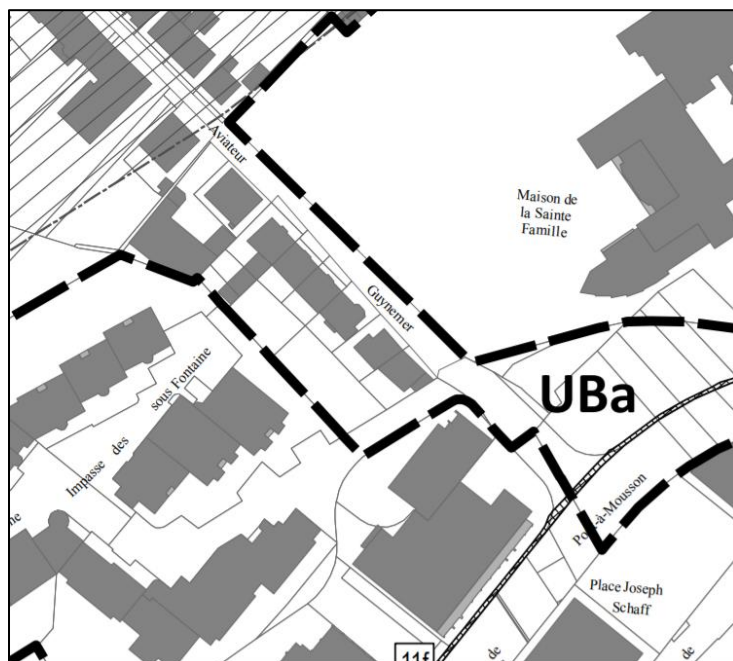
Plan de zonage après modification :



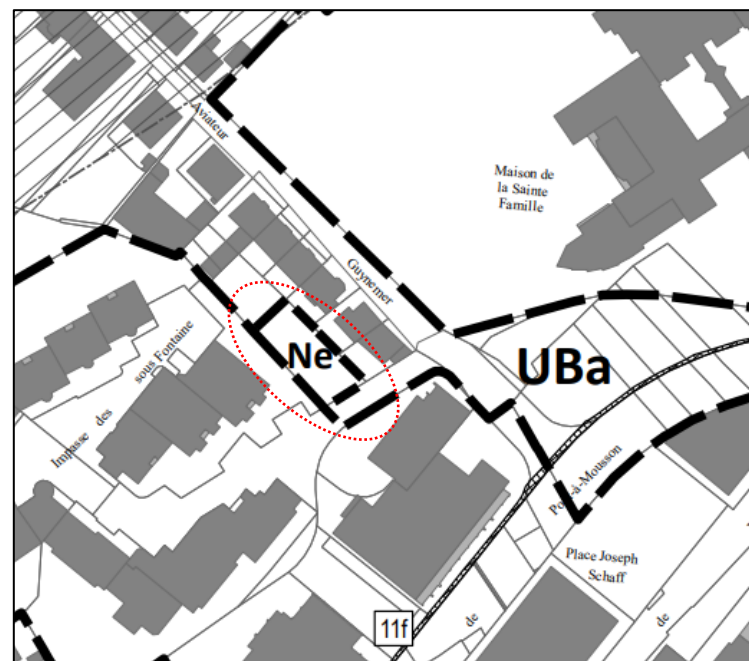
3.3. AJUSTEMENT DU ZONAGE D'UNE PARCELLE AMENAGEE EN JARDIN PARTAGE CLASSEE EN ZONE UBa

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

Plan de zonage avant modification :



Plan de zonage après modification :



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

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

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

Principes de réaménagement de l'ancienne chocolaterie

Superficie : 1 ha

Localisation et contexte de la zone

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

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

Les entités urbaines environnantes sont diversifiées :

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

Objectifs de développement de la zone

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

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

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

Accessibilité, desserte et gestion du stationnement

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

Aménagements et paysages

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

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

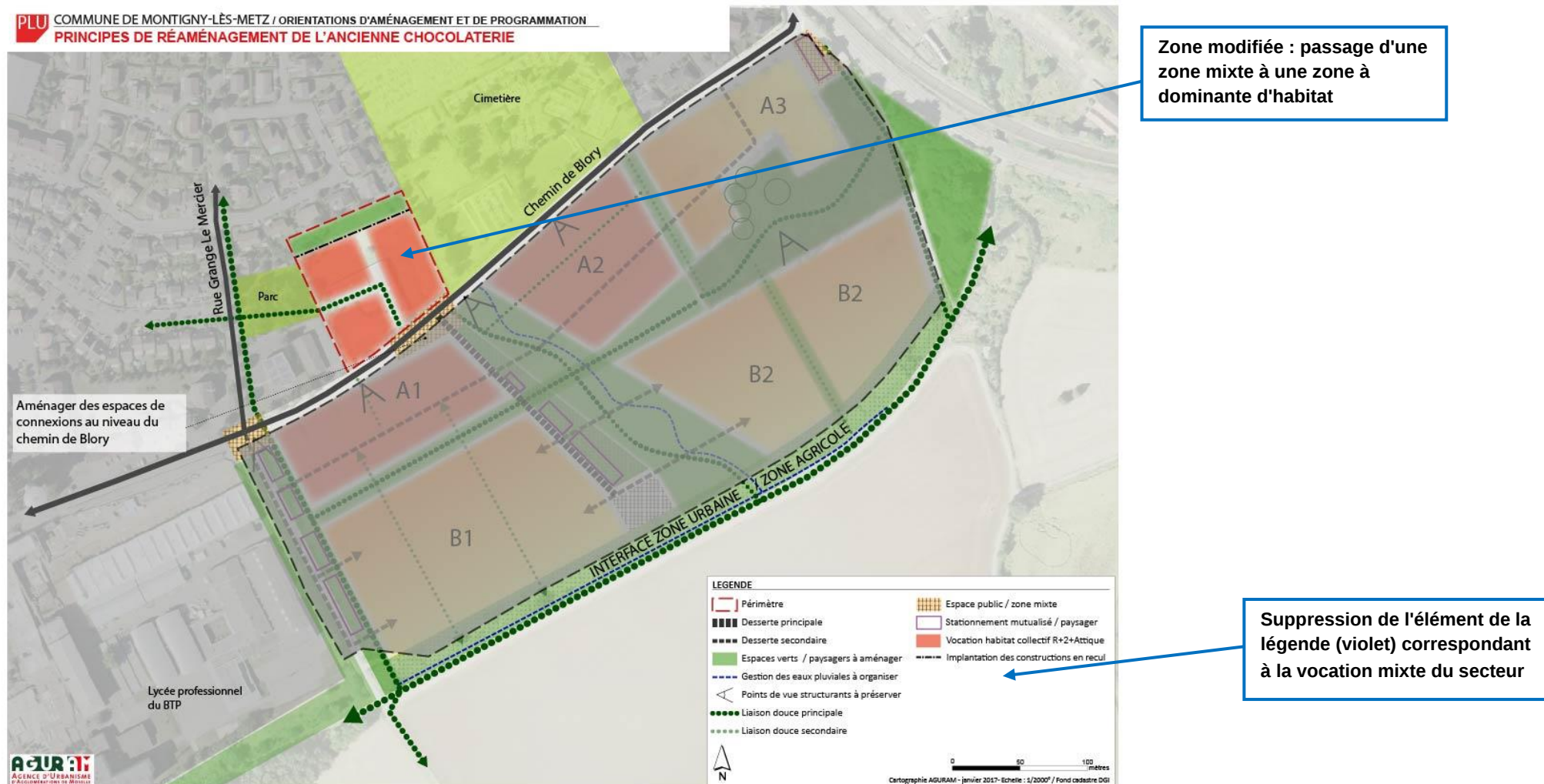
Une liaison douce et paysagère viendra s'articuler avec le parc situé rue Grange-Le-Mercier.

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

Indications programmatiques

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

→ Est modifiée comme suit dans sa partie graphique :



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

11.6 Clôtures

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

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

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

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

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

a) patrimoine

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

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

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

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

Article 3 Prévention des risques naturels et technologiques

3.1 Prévention des risques naturels

> Zones inondables de la Moselle et de la Seille

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

[...]

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

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

[...]

3.8. INCIDENCES DE CES MODIFICATIONS SUR L'ENVIRONNEMENT

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

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

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

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

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