Commune de
**CHÂTEL-SAINT-GERMAIN**

# PLAN LOCAL D'URBANISME

# ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Approbation initiale du PLU :
12/12/2017

**DOCUMENT EN VIGUEUR :**
**Modification simplifiée N°3**
**DBM 21/09/2026**

EURO-MÉTROPOLE DE METZ
MAISON DE LA MÉTROPOLE ▪ 1 Place du Parlement de Metz ▪ CS 30353 ▪ 57011 METZ CEDEX 1
T. 03 87 20 10 00 ▪ F. 03 57 88 32 68 ▪ eurometropolemetz.eu ▪

MAIRIE DE CHÂTEL-SAINT-GERMAIN
13 rue Jeanne d'Arc
57160 Châtel-Saint-Germain
Tél : 03 87 60 59 71 / Fax : 03 87 60 20 90

Châtel-Saint-Germain

**EURO-METROPOLE DE METZ**

**Commune de CHÂTEL-SAINT-GERMAIN**

**Modification simplifiée n°3 du PLU**

Approbation du PLU : 12 décembre 2017

Procédure de modification simplifiée engagée par arrêté du Président de Metz Métropole PT n°51/2025 en date du 16 décembre 2025

Procédure de modification simplifiée approuvée par délibération du Bureau en date du 21 septembre 2026

# PLAN LOCAL D'URBANISME de CHÂTEL-SAINT-GERMAIN

## Modification simplifiée n°3

# ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

**Septembre 2026**

EURO-MÉTROPOLE DE METZ
MAISON DE LA MÉTROPOLE ▪ 1 Place du Parlement de Metz ▪ CS 30353 ▪ 57011 METZ CEDEX 1
T. 03 87 20 10 00 ▪ F. 03 57 88 32 68 ▪ eurometropolemetz.eu

# 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 règlementairement. 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 balloté 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.

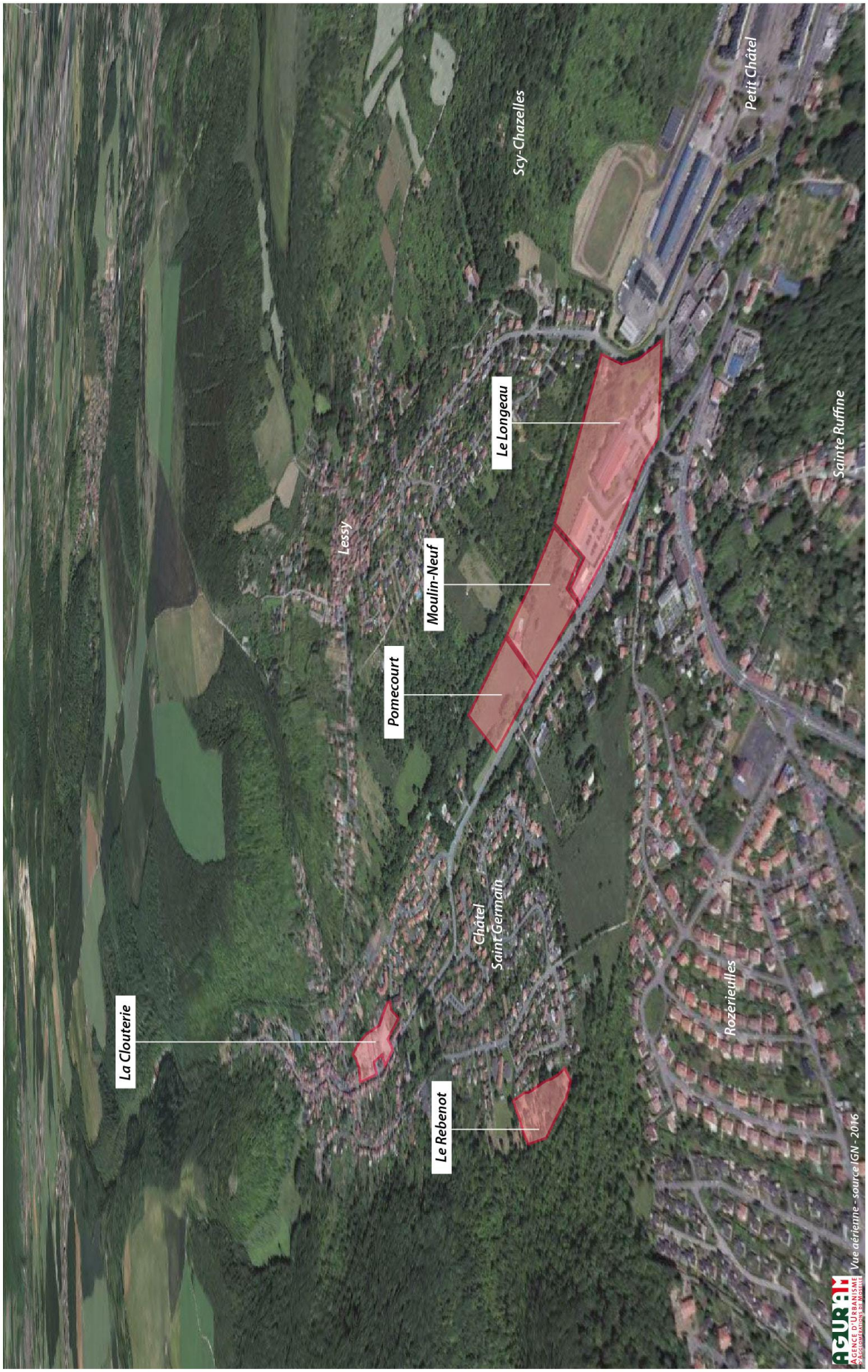
Avec la mixité de fonctions et la proximité des équipements de transport public, malgré la quantité de véhicules automobiles qui transitent quotidiennement par le village, la traversée de l'ensemble par la RD643 et la RD 603 est à mettre au bénéfice de la desserte de ces zones d'extension ou de renouvellement.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

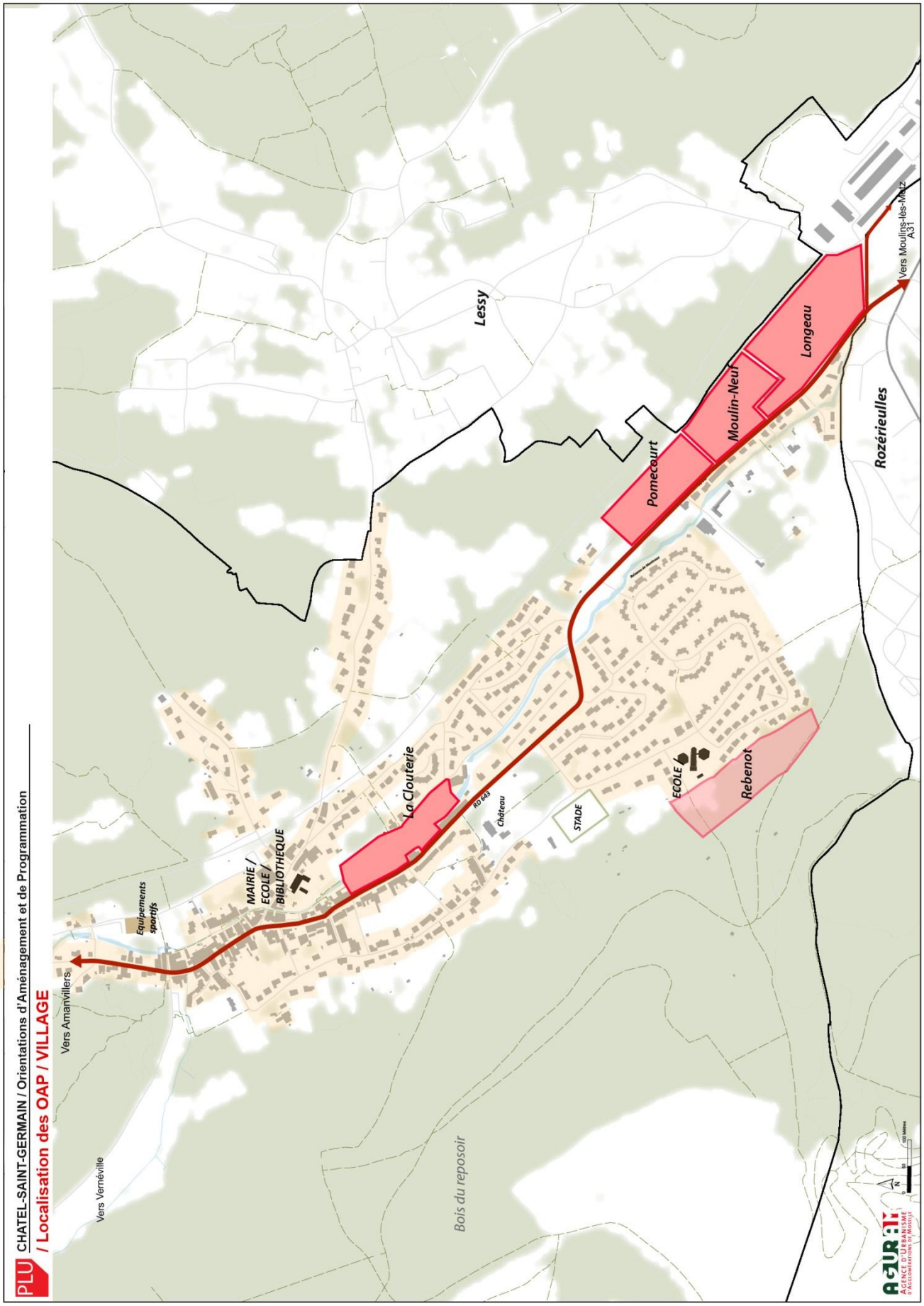
| Appellation PLU | Superficie en ha |
|---|---|
| **1AU1** – La Clouterie (Secteurs A B C) - (Habitat) - Renouvellement | 1,54 |
| **1AU3** – Pomecourt – (Habitat) - Extension | 2,23 |
| **1AU4** – Moulin Neuf - (Habitat) - Extension | 1,81 |
| **UX** – Le Longeau - (Activités) - Renouvellement | 3,72 |
| **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.

PLU CHATEL-SAINT-GERMAIN / Orientations d'Aménagement et de Programmation

## / Localisation des OAP / Vue aérienne sud-nord




PLU
CHATEL-SAINT-GERMAIN / Orientations d'Aménagement et de Programmation
/ Localisation des OAP / VILLAGE
Vers Amanvillers
Vers Verméville
Equipements sportifs
MAIRIE / ECOLE / BIBLIOTHEQUE
La Clouterie
RD 643
Château
STADE
ECOLE
Rebenot
Bois du reposoir
Pomecourt
Moulin-Neuf
Longeau
Lessy
Rozérieulles
Vers Moulins-les-Metz A31
AGURAM
AGENCE D'URBANISME D'AGGLOMERATIONS DE MOSELLE

- **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 « Pomecourt » ; « 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 embroussaillement 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 « Pomecourt » 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 influer 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

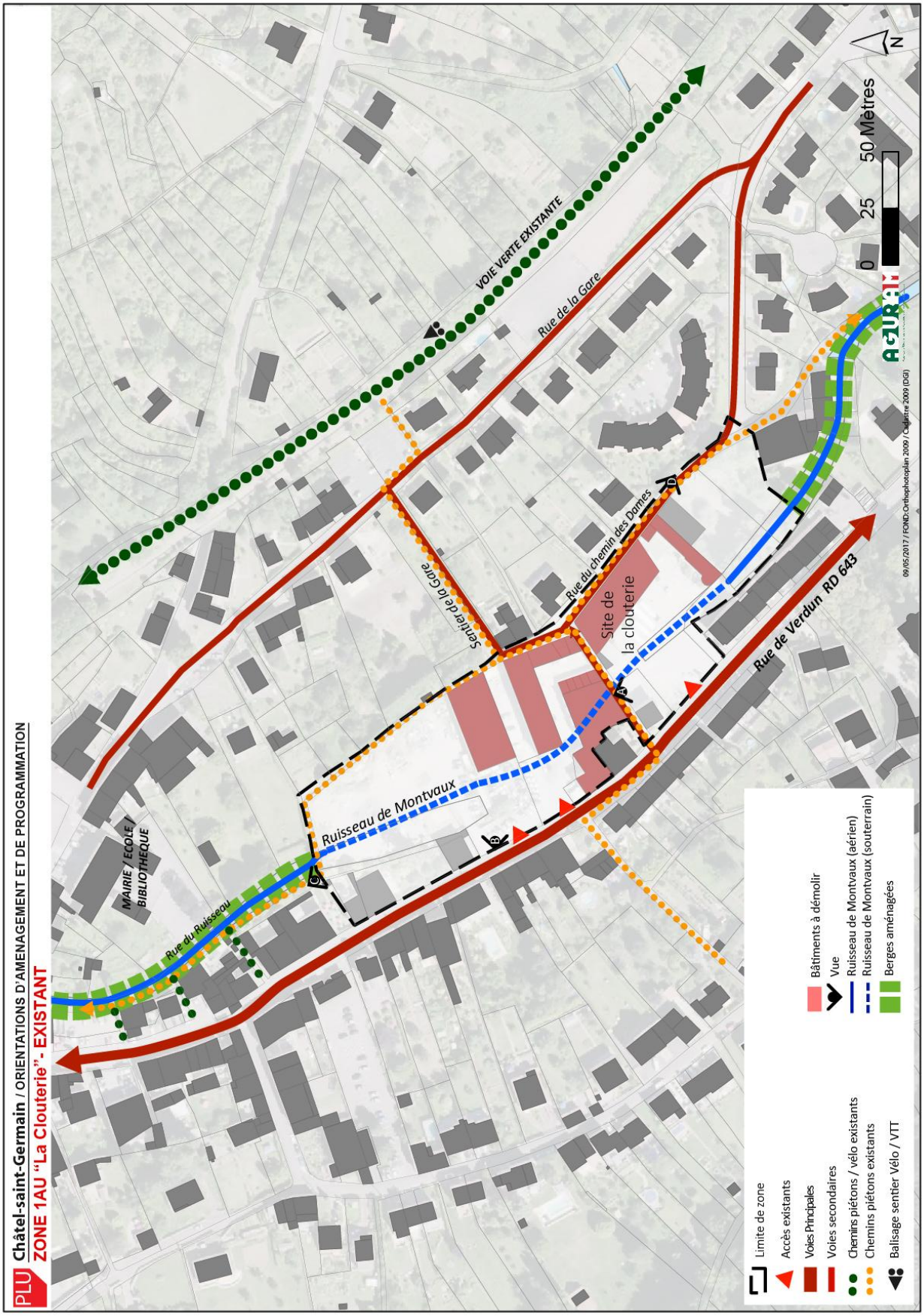
Pour une meilleure cohérence, dès le début des réflexions, les zones « Pomecourt », « Moulin Neuf », « Le Longeau » ont été abordées sous l'angle d'un projet d'aménagement global qui rassemble plusieurs intentions : accueillir de nouveaux habitants, assurer une mixité sociale et générationnelle, économique, 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<br>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.<br>Plusieurs mesures de réhabilitation du site sont prescrites par AP (Arrêté Préfectoral) N°2006-DEDD/1-329 du 21 septembre 2006.<br>Le site a été purgé : il est aujourd'hui utilisable. |
| Surface | Le secteur A couvre 0,41 ha (en cours)<br>Le secteur B couvre 0,99 ha (Friche)<br>Le secteur C couvre 0,14 ha (Grange du Moulin)<br>Total de l'OAP « La Clouterie » : **1,54ha**<br>En cours : 0,407 ha (autorisé 48 logements)<br>Restant à aménager : (0,99+0,14) = 1,13 ha<br>La totalité de la Zone AU de « La Clouterie » couvre : 1,54 ha |
| Zonage POS | Initialement Zone UX+2NA<br>(activité économique grâce à des équipements collectifs, du commerce, l'artisanat, les bureaux et services, le stationnement, l'activité industrielle, les entrepôts commerciaux)<br>Modifiée en UA4 (1+2+3) + 1NA2<br>(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<br>(renforcement réseaux et équipements).<br>Le secteur **A** concerne la première tranche engagée<br>Le secteur **B** concerne la deuxième tranche et couvre le ruisseau<br>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.<br>Environ 100 logements sur les secteurs B et C |
| Biodiversité | Pas d'espèces remarquables identifiées à ce jour sur le 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)<br>Tissu urbain dense au sud-ouest (entre 30 et 32 logements à l'hectare voies comprises)<br>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.<br>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 »<br>Site considéré dépollué<br>(cf Arrêté Préfectoral N°2012-DLP/BUPE-477 du 25 septembre 2012) |
| Mobilités et modes doux | Plusieurs accès sont possibles à la zone :<br>Rue du Chemin des Dames, Rue de Verdun (RD643)<br>Les transports en commun passent sur la RD643.<br>Liaisons douces à réaliser : entre la Rue de Verdun et la Voie Verte, et une perméabilité piétonne doit être réalisée entre l'amont et l'aval du ruisseau, à travers ou le long de la zone (secteurs B et A). |

PLU Châtel-saint-Germain / ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION
ZONE 1AU "La Clouterie"
MAIRIE / ECOLE / BIBLIOTHEQUE
Rue du Ruisseau
VOIE VERTE EXISTANTE
Rue de la Gare
Sentier de la Gare
Rue du chemin des Dames
Rue de Verdun RD 643
A
B
C
P
0 25 50 Mètres
N
Secteur OAP
Accès automobiles
Tracé de principe desserte principale
Tracé de principe chemins piétons
Balisage sentier Vélo / VTT
Principe d'espaces verts aménagés
Principe de stationnement
Jardins
Ruisseau de Montvaux ouvert
Ruisseau de Montvaux (couvert)
Espace constructible

- **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) et collectifs, des commerces de proximité permettant notamment la réinstallation de ceux déjà présents sur le site avant sa réhabilitation, et des services de proximité.

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. La voirie interne et des places de stationnement seront aménagées sur la zone de manière à garantir de bonnes conditions de circulation et de desserte.

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.

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.

La liaison piétonne qui existe depuis l'entrée nord-ouest du village (aujourd'hui arrêtée par l'emprise de l'usine (photo C)) sera assurée au sein ou en périphérie de la zone de La Clouterie avec l'objectif de sa prolongation et de sa continuité vers le sud-est du village.

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

La zone comportera des espaces verts aménagés et/ou paysagers, en particulier sur la partie correspondant au tracé du ruisseau.

En effet, comme sur l'ensemble de son tracé dans le village, le cours d'eau (ici en souterrain) sert de support à des aménagements apaisés, pouvant être 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 ouverts.

Pour dégager le cœur de la zone, les constructions doivent préférentiellement s'inscrire dans la périphérie de la zone.

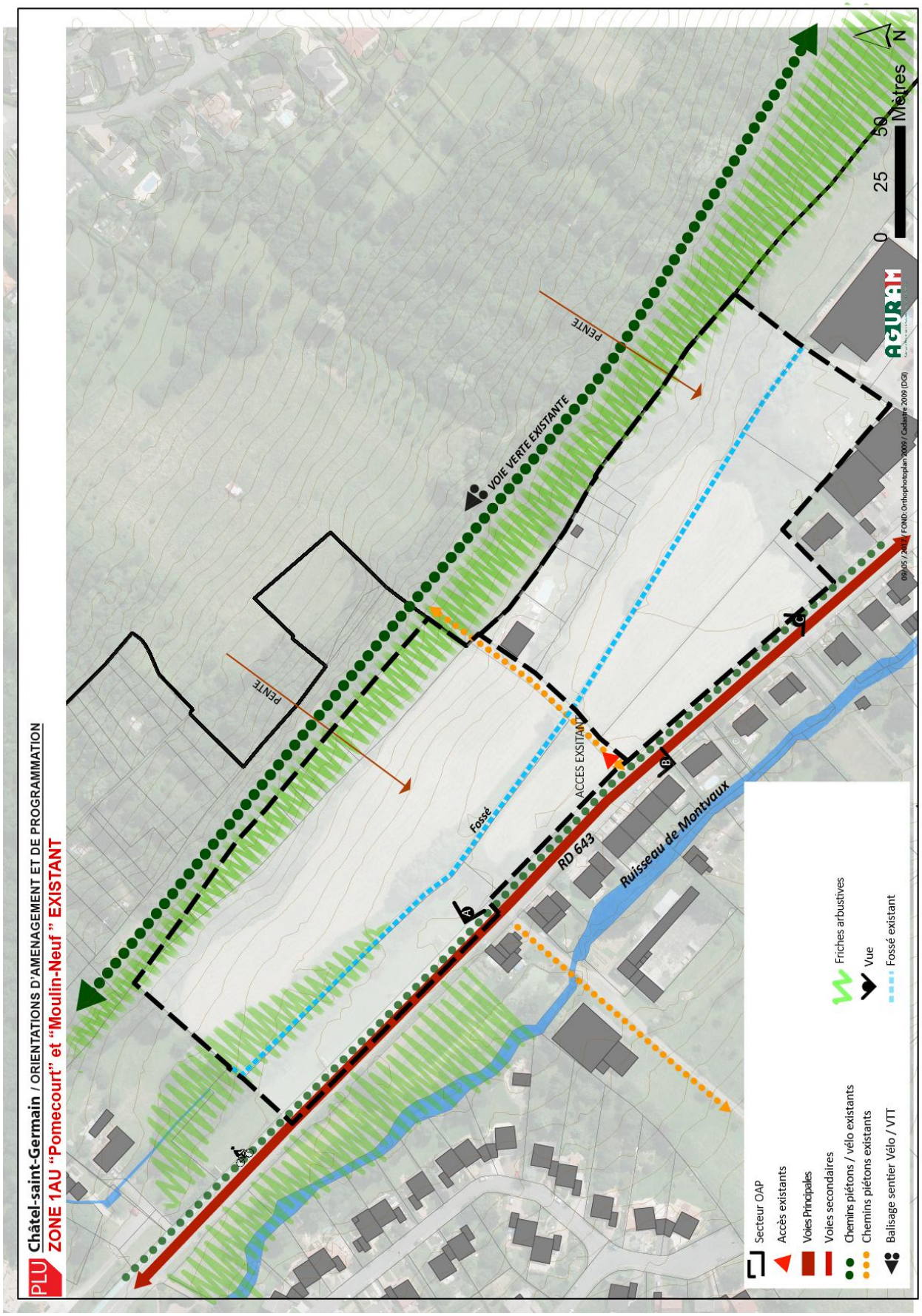
- **Principe paysager**

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 zone 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 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, dans les meilleures conditions, une éventuelle 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.

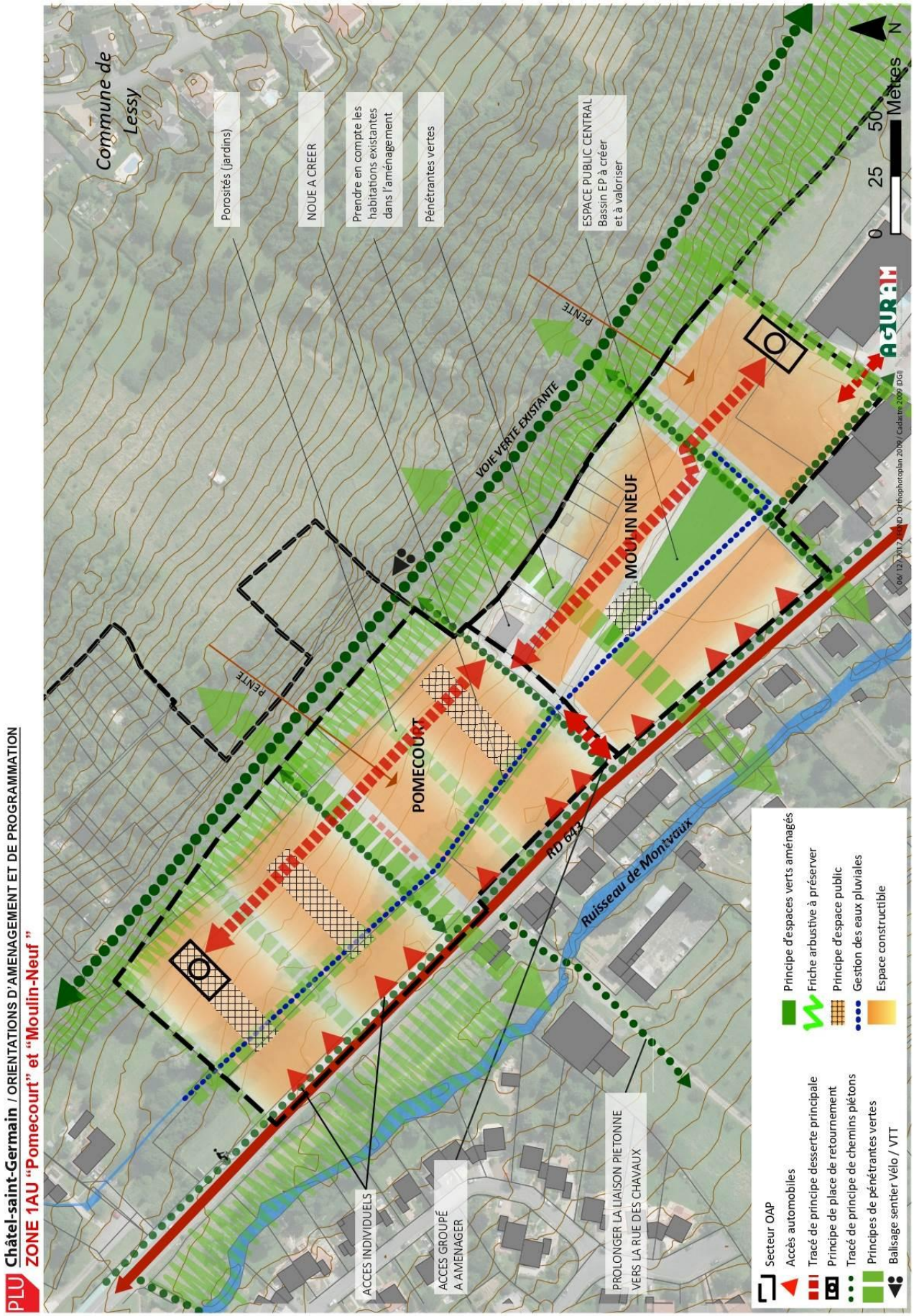
Vue C – Route de Briey – RD643 – A droite de la voie, la piste cyclable.

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'accentue 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<br>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.<br>Elle n'est plus exploitée depuis plus de 10 ans.<br>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)<br>« 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.<br>Au nord-ouest, la zone naturelle accueille plusieurs constructions isolées encadrées de plantations.<br>Il existe une seule construction d'habitation en lisière de la voie verte avec Lessy.<br>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.<br>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.<br>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).<br>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"
Commune de Lessy
Porosités (jardins)
NOUE A CREER
Prendre en compte les habitations existantes dans l'aménagement
Pénétrantes vertes
ESPACE PUBLIC CENTRAL Bassin EP à créer et à valoriser
PENTE
VOIE VERTE EXISTANTE
MOULIN NEUF
POMECOURT
RD 943
Ruisseau de Montvaux
ACCES INDIVIDUELS
ACCES GROUPÉ A AMENAGER
PROLONGER LA LIAISON PIETONNE VERS LA RUE DES CHAVAUX
0 25 50 Mètres
N
Secteur OAP
Accès automobiles
Tracé de principe desserte principale
Principe de place de retournement
Tracé de principe de chemins piétons
Principes de pénétrantes vertes
Balisage sentier Vélo / VTT
Principe d'espaces verts aménagés
Friche arbustive à préserver
Principe d'espace public
Gestion des eaux pluviales
Espace constructible

- **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 « Pomecourt » « 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

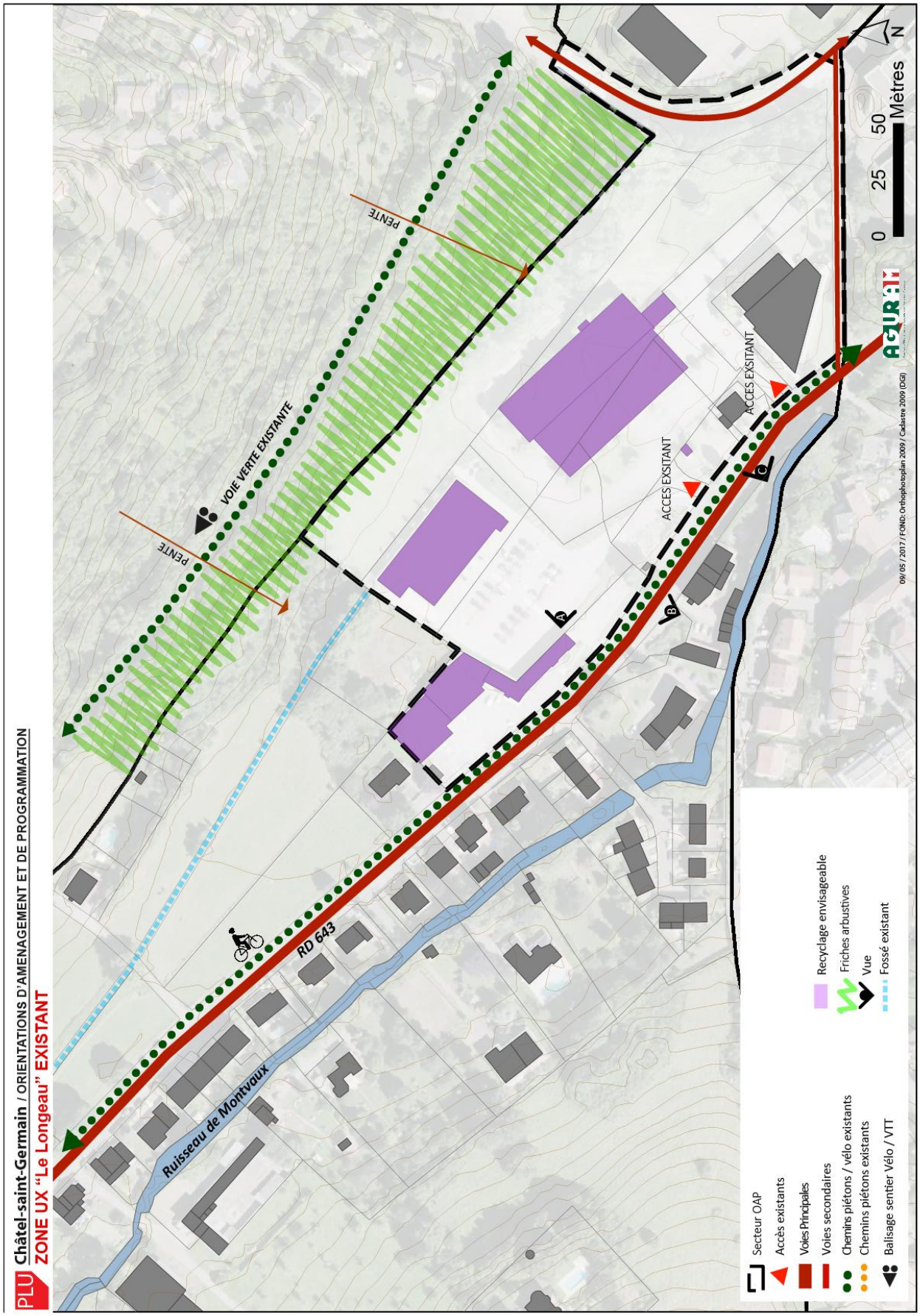
Le fauchage et l'entretien, les bandes enherbées de part et d'autre des haies, des zones aérées doivent permettre le maintien de continuités entre le coteau de Lessy et celui de Rozérieulles.

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.

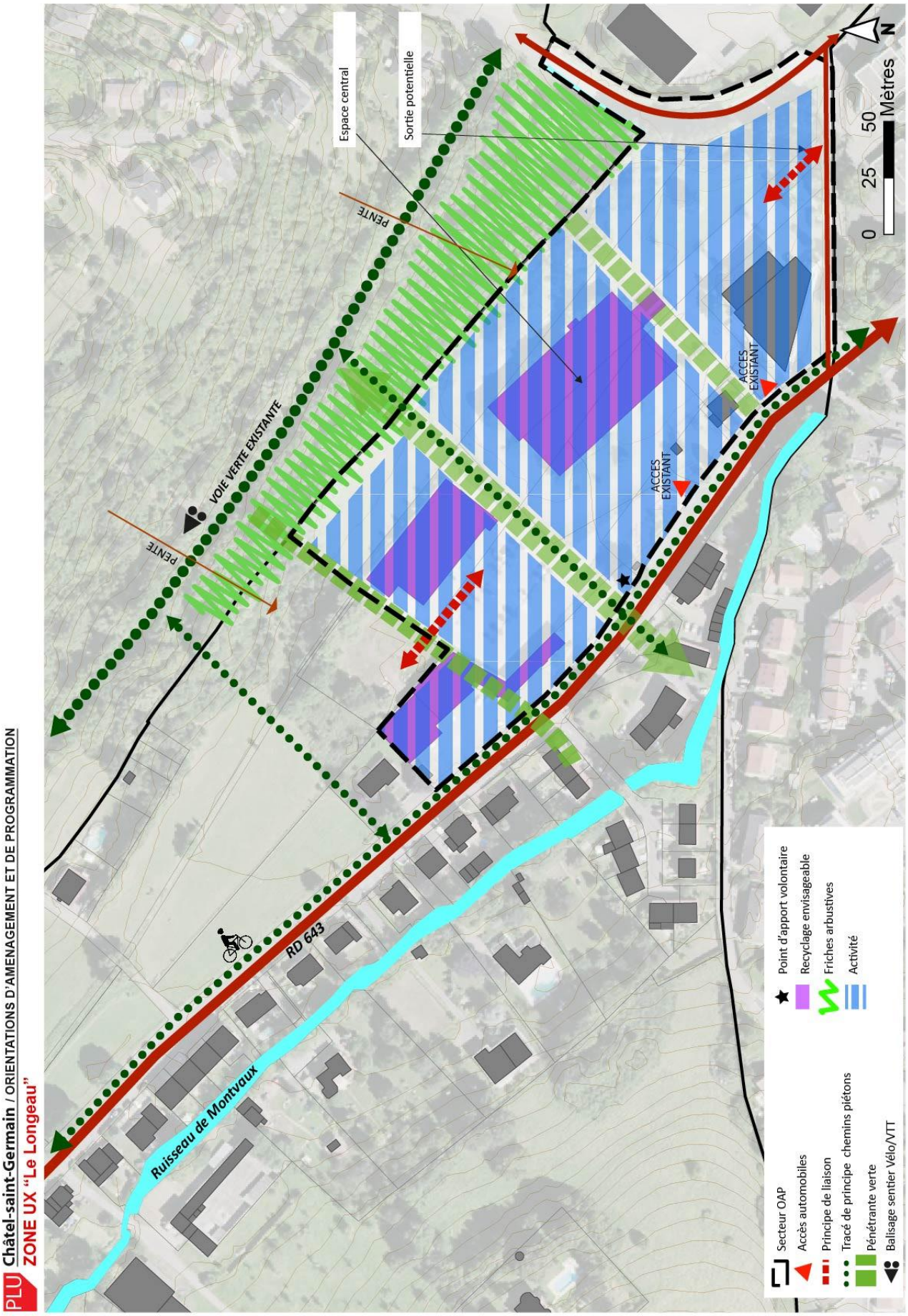
Vue A - Hangars

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<br><br>Seuls sont admis les logements lies 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.<br>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 ferré convertie en sentier piéton et vététiste (voie verte).<br>Le secteur sud est séparé par une rue du site de l'Agence de l'Eau (Rozérieulles)<br>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.<br>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.<br>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).<br>Dans la zone, des liaisons internes sont possibles vers le nord-ouest. |


PLU Châtel-saint-Germain / ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION
ZONE UX "Le Longeau"
Ruisseau de Montvaux
RD 643
VOIE VERTE EXISTANTE
PENTE
PENTE
Espace central
Sortie potentielle
ACCES EXISTANT
ACCES EXISTANT
0 25 50 Mètres
N
Secteur OAP
Accès automobiles
Principe de liaison
Tracé de principe chemins piétons
Pénétrante verte
Balisage sentier Vélo/VTT
Point d'apport volontaire
Recyclage envisageable
Friches arbustives
Activité

- **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 « Pomecourt » 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 | 90 |
| La Clouterie - Opération 3 (Densité 77 lgts/ha) | 1AU1 **secteur C** | 0,14 | Long terme 2025-2032 | 10 |
| **Total renouvellement** | | **1,13** | | **100** |
| **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) : 77lgts/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.