Commune de
CHÂTEL-SAINT-GERMAIN

PLAN LOCAL D'URBANISME

NOTICE DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N°3

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

Vu pour être annexé à la délibération du Bureau délibérant en date du 21 septembre 2026 approuvant la modification simplifiée n°3

PLAN LOCAL D'URBANISME de CHÂTEL-SAINT-GERMAIN

Modification simplifiée n°3

NOTICE DE PRESENTATION

Septembre 2026

NB : les évolutions apportées au dossier suite à la notification aux Personnes Publiques Associées et à la consultation du public sont surlignées en jaune.

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

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 8

3. Synthèse de la modification simplifiée 9

4. Les évolutions apportées au PLU 10

4.1. Evolution du règlement écrit de la zone A 10

4.2. Evolution d'une disposition inscrite dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation de la zone dite « La Clouterie » 11

4.3. Evolution du règlement écrit des zones urbaines à vocation principale d'habitat (UA, UB, UC) 22

4.3.1. Dispositions générales : correction d'une erreur matérielle et précision apportée au mode de calcul de la hauteur dans certains cas particuliers 22

4.3.2. Ajustement de la règle relative à la bande de constructibilité en cas de construction existante 24

4.3.3. Disposition visant à préciser la hauteur maximale autorisée des constructions existantes dont la hauteur est supérieure à celle indiquée dans le règlement 26

4.3.4. Disposition visant à préciser la hauteur des murs pleins implantés à l'alignement 29

5. Incidences sur l'environnement des évolutions apportées au PLU et mesures à mettre en œuvre .. 30

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 1 900 habitants *(cf. Insee 2022)*.

La commune est membre de Metz Métropole/Eurométropole de Metz, qui se compose de 46 communes et compte près de 230 000 habitants sur un territoire de 324 km^2. Metz Métropole est compétente en matière de "Plan Local d'Urbanisme, document en tenant lieu ou carte communale" depuis le 1er janvier 2018.

La commune est couverte par le Schéma de Cohérence Territoriale de l'Agglomération Messine (SCoTAM), révisé le 1er juin 2021, et modifié le 07 décembre 2023.

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), toutes membres de Metz Métropole.

Après avoir connu une croissance démographique dans les années 1990 et 2000, la commune a perdu des habitants (-18,9% entre 2011 et 2016, passant de 2286 à 1853 habitants), avant d'en regagner un peu : elle comptait 1869 habitants en 2022 (cf. Insee). La baisse était 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 (912 logements en 2022, contre 774 en 2011), et le village s'est développé et étendu. La commune, qui affiche un taux de vacance acceptable (5,6%), est donc attractive pour l'accueil de nouveaux habitants.

Situé sur les Côtes de Moselle, le territoire de 1 288 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 route métropolitaine M643. 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, à savoir :

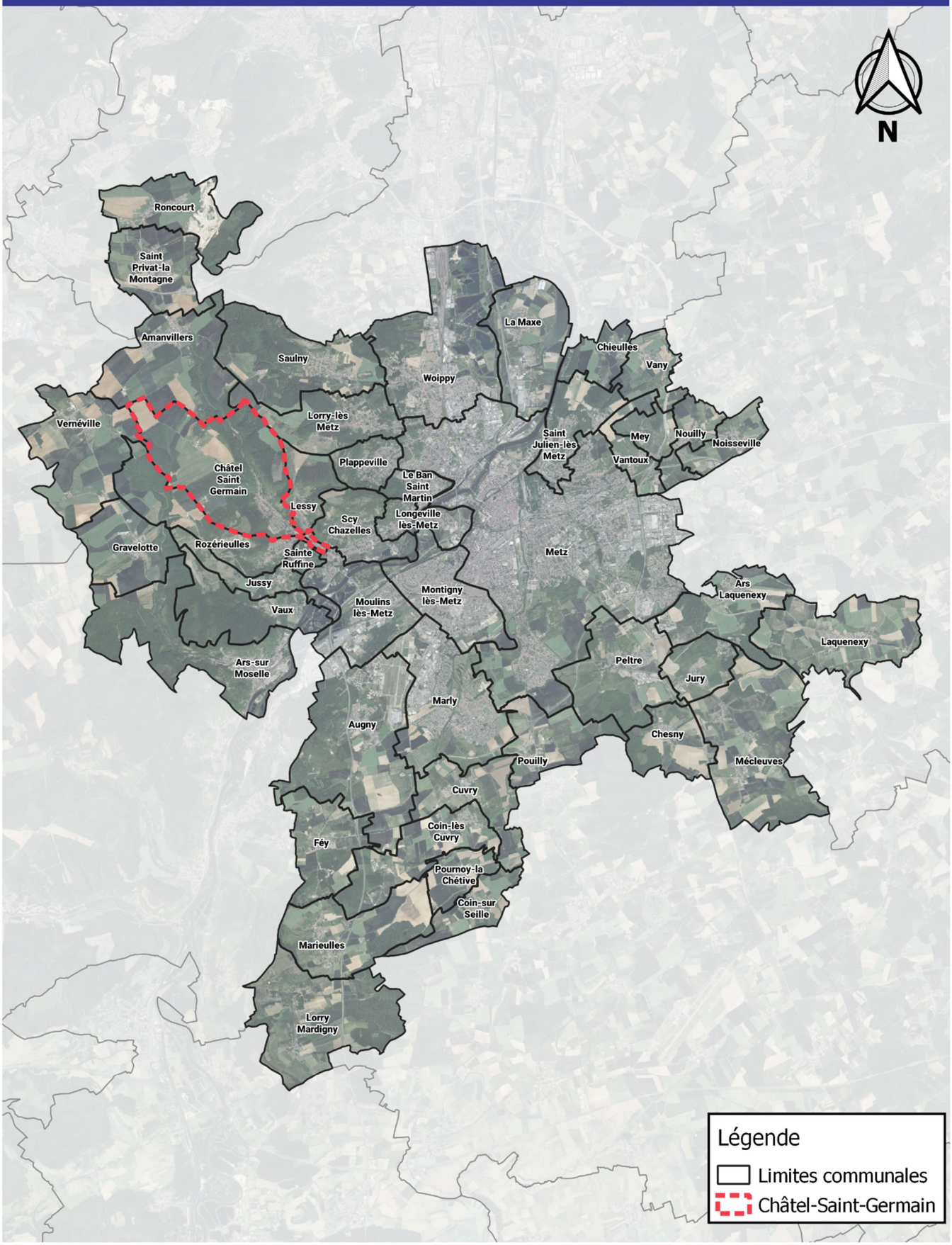
- le site Natura 2000 "Pelouses du Pays Messin" (n°FR4100159), désigné d'intérêt communautaire au titre de la Directive "Habitat, faune et flore" (zone spéciale de conservation) ;
- les ZNIEFF de type 1 "Pelouses et Boisements de Lessy et Environs" (n°410000456) et "Côte de Rozérieulles" (n°410000454) ;
- la ZNIEFF de type 2 "Coteaux calcaires du Rupt de Mad au Pays Messin" (n°410010377) ;
- l'ENS « Pelouses du Mont Saint Quentin », qui constitue un milieu sec de pelouses calcaires ou acides.

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 dans la partie aval du village, à l'arrière de la zone urbanisée, sur le versant orienté au Nord. Ces zones sont classées en zone naturelle N du PLU.

En outre, le ban communal est couvert par un Plan de Prévention des Risques « mouvements de terrain », approuvé en 2001. Sa révision a été engagée par arrêté préfectoral le 3 mars 2023.

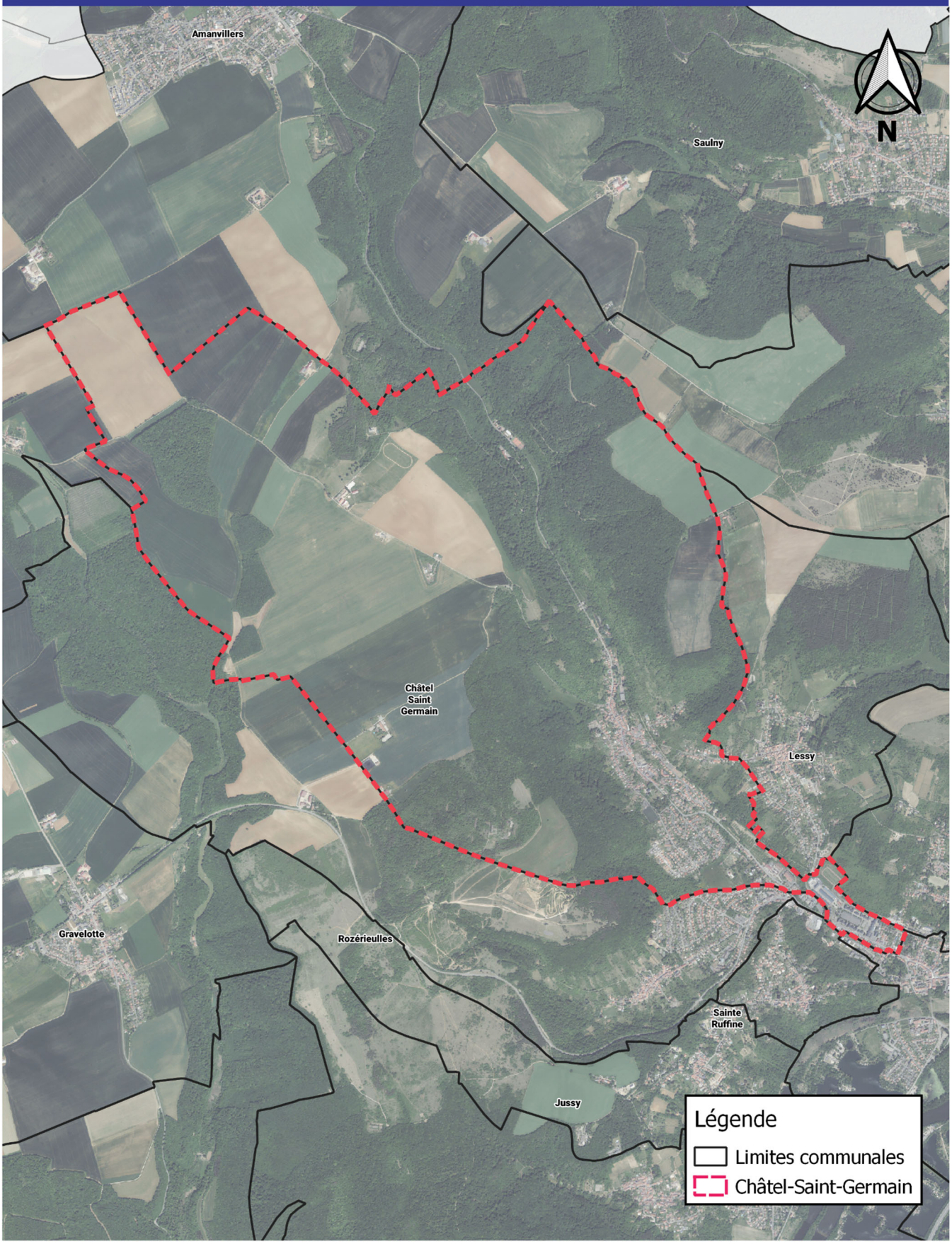
Enfin, la commune de CHÂTEL-SAINT-GERMAIN est concernée par le Périmètre Délimité des Abords qui a été créé par arrêté préfectoral le 25 octobre 2024 autour du site archéologique du Mont-Saint-Germain et du Château de Chahury ; il remplace les périmètres de protection des monuments historiques. Le village est très partiellement concerné par le périmètre de protection de 500 mètres autour de l'église de Chazelles, située à Scy-Chazelles.

Situation de la commune de Châtel-Saint-Germain dans l'Eurométropole



Source : Eurométropole de Metz (service SDT)
Carte réalisée sous Qgis le 12/01/2026

Zoom sur la commune de Châtel-Saint-Germain



Source : Eurométropole de Metz (service SDT)
Carte réalisée sous Qgis le 12/01/2026

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 évaluation environnementale.

Le PLU a fait l'objet de deux modifications simplifiées, approuvées par délibération du Bureau métropolitain en date des 10 février 2020 et 05 décembre 2022.

1.3. Objectifs de la modification simplifiée

La modification simplifiée n°3 du PLU vise à :

- faire évoluer le règlement écrit de la zone A ;
- faire évoluer l'orientation d'aménagement et de programmation de la zone dite « La Clouterie » ;
- réaliser des ajustements règlementaires dans différentes zones urbaines à vocation principale d'habitat.

Ces évolutions concernent les pièces suivantes du PLU :

- les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ;
- le règlement écrit.

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°51/2025 du Président de Metz Métropole du 16 décembre 2025 engageant la procédure de modification simplifiée n°3 du PLU de CHÂTEL-SAINT-GERMAIN ;
- Délibération du Bureau de Metz Métropole en date du 26 janvier 2026 définissant les modalités de mise à disposition du public ;
- Saisine de la MRAe en mars 2026 au titre de l'article R.104-28 et suivants (examen au cas par cas), pour une demande d'avis conforme sur l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale ;
- Notification du projet de modification simplifiée n°3 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 (mars 2026) ;
- Recueil des avis exprimés par les PPA qui sont annexés au dossier de mise à disposition du public ;
- *(En fonction de l'avis de la MRAe)* Délibération du Bureau de Metz Métropole en date du 18 mai 2026 portant sur la décision motivée de non-réalisation d'une évaluation environnementale ;
- 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°3 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°3 du PLU de CHÂTEL-SAINT-GERMAIN par délibération du Bureau de Metz Métropole ;
- Mesures de publicité de la délibération approuvant la modification simplifiée n°3 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 en vigueur jusqu'au 25 mai 2026, 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 Code de l'urbanisme *(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 ;
- des cas prévus au II de l'article L. 153-31 *(à savoir changer les orientations du PADD ou modifier les règles relatives à l'affectation et à l'usage des sols ainsi qu'à la destination des constructions applicables aux zones agricoles, lorsque ces modifications auront pour objet de soutenir le développement des énergies renouvelables, de la production d'hydrogène renouvelable ou bas-carbone, du stockage d'électricité, ou pour permettre l'identification des zones d'accélération pour l'implantation d'installations terrestres de production d'énergies renouvelables)* ;
- des cas prévus au III de l'article L. 153-31 *(à savoir changer les orientations du PADD et modifier les règles applicables aux zones urbaines ou à urbaniser ou aux zones naturelles, agricoles ou forestières, lorsque ces modifications auront pour objet de délimiter les secteurs dans lesquels les constructions nouvelles de logements ou les logements issus de la transformation de bâtiments à destination autre que d'habitation, sont à usage exclusif de résidence principale).*

Les changements apportés à travers ce projet de modification simplifiée du PLU (évolution des OAP et du règlement écrit) 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°3	
Objets	**Pièces modifiées dans le PLU opposable**
Evolution du règlement écrit de la zone A ●Suppression de la limite d'emprise au sol des constructions et installations	Règlement écrit de la zone A (article 9)
Evolution de dispositions inscrites dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation de la zone dite « La Clouterie »	Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP n°1) Règlement écrit de la zone 1AU (articles 6 et 7)
Evolution du règlement écrit des zones urbaines à vocation principale d'habitat (UA, UB, UC) ●Correction d'une erreur matérielle et précisions apportées au mode de calcul de la hauteur des constructions (dispositions générales) ●Ajustement de la règle relative à la bande de constructibilité en cas de construction existante ●Disposition visant à préciser la hauteur maximale autorisée des constructions existantes dont la hauteur est supérieure à celle indiquée dans le règlement ●Disposition visant à préciser la hauteur des murs pleins implantés à l'alignement	Règlement écrit : dispositions générales, zone UA (articles 6, 10 et 11), zone UB (articles 6 et 10) et zone UC (articles 6 et 10)

4. Les évolutions apportées au PLU

4.1. Evolution du règlement écrit de la zone A

Objectif

Ce point de modification simplifiée du PLU a pour objectif de ne plus limiter l'emprise au sol des constructions et installations autorisées dans la zone agricole A.

Justification

Le PLU en vigueur limite les constructions et installations autorisées en zone A : leur emprise au sol ne peut dépasser 500 m^2. Or, cette disposition, qui s'applique à toutes les constructions et installations admises dans la zone, n'a aucune justification dans le rapport de présentation du PLU.

Pour rappel, peuvent être classés en zone agricole (A) « les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles » *(cf. article R.151-22 du Code de l'urbanisme)*. Ainsi, l'emprise au sol des constructions destinées à l'exploitation agricole n'est jamais limitée, sauf à le justifier dans le PLU (par exemple pour des raisons paysagères, de préservation de l'environnement, de servitudes, etc.).

Dans le PLU de Châtel-Saint-Germain, la disposition limitant l'emprise au sol des constructions est donc contraire à l'esprit de la zone agricole A, dans la mesure où même les constructions strictement utiles à l'activité agricole et pastorale sont limitées, sans que cela soit justifié. En effet, la disposition ne fait pas de distinction parmi les différentes destinations admises dans la zone A du PLU (cf. article 2), à savoir :

Sont admis <u>sous conditions</u> :

- Les constructions et installations destinées à l'exploitation agricole (…) ;
- Les constructions, installations, aménagements et travaux qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou ayant pour support l'exploitation agricole (…) ;
- Les constructions à usage d'habitation, d'hébergement, leurs dépendances, à condition qu'elles soient strictement liées et nécessaires au fonctionnement et à la surveillance des exploitations agricoles (…) ;
- Les affouillements et exhaussements de sol (…) ;
- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (…) ;
- Ces types d'occupations et d'utilisations du sol sont autorisés dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des paysages.

Il est donc proposé de supprimer la disposition limitant l'emprise au sol des constructions et installations en zone A.

Modification apportée au PLU

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

PLU en vigueur : extrait du règlement écrit	PLU modifié : extrait du règlement écrit
A - ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS 01. Les constructions et installations autorisées ne doivent pas dépasser 500 m² d'emprise au sol.	**A - ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS** **Non réglementé.**

4.2. Evolution d'une disposition inscrite dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation de la zone dite « 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). Après analyse, il apparait que le règlement de la zone 1AU a également besoin d'être modifié.

Justification

Le secteur dit « La Clouterie » est un ancien site d'activités à reconvertir, situé dans le cœur historique 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 (reconversion avec création de logements) a déjà été réalisée (secteur A défini dans l'OAP).

Extrait de l'OAP du PLU en vigueur (avant modification simplifiée n°3)

Localisation de la partie déjà aménagée du site (A), en rouge

Dans le cadre de la présente modification simplifiée du PLU, **l'évolution de l'OAP n°1** concerne le traitement du ruisseau et ses abords sur le secteur B, le cheminement piéton qui l'accompagne, et la desserte interne de la zone.

En effet, le traitement de la friche est primordial pour la commune, qui souhaite assurer sa réalisation dans les meilleurs délais.

L'OAP du PLU en vigueur exige la découverture du ruisseau de la Montvaux qui traverse la zone. Or, étant donné la profondeur du cours d'eau à cet endroit (confirmée par des sondages), la mise en œuvre de sa découverture apparait comme techniquement complexe et coûteuse (cf. études du service GEMAPI de Metz Métropole dans le cadre du *Projet de renaturation du ruisseau de Montvaux et de ses affluents*, mars 2023, et les sondages géotechniques associés réalisés par Géotec en 2022). La découverture avec renaturation du ruisseau nécessiterait une emprise de 10 mètres de large, et présenterait un dénivelé de plus de 5 mètres entre le niveau du terrain existant et le lit mineur du ruisseau renaturé. Le ruisseau renaturé serait dévié du tracé actuel, et se rapprocherait de plusieurs maisons situées rue de Verdun. En

outre, les bénéfices hydrauliques et écologiques d'une découverture sur cette section urbaine du ruisseau seraient très limités.

Ainsi, il est proposé de modifier l'OAP n°1 sur le secteur dit « La Clouterie » afin de supprimer l'obligation qui soumettait une partie de la section couverte du ruisseau de faire l'objet de travaux de découverture, de renaturation et de mise en valeur, dans le cadre de l'aménagement du secteur B.

Néanmoins, une attention particulière sera portée au ruisseau de Montvaux couvert et canalisé. Sa présence sera liée à un espace vert à créer.

La partie écrite de l'OAP est également modifiée pour être cohérente avec les changements apportés au document graphique de l'OAP, à savoir la suppression de la découverture obligatoire du ruisseau, et du cheminement piéton qui l'accompagnait. Ainsi, il est demandé de préserver un espace vert sur la partie couverte du ruisseau, et d'assurer une liaison piétonne qui traverse ou longe le site, sans imposer la traversée du site le long du ruisseau.

En réponse à une observation du Syndicat Mixte du SCoTAM sur le projet de modification simplifiée, il faut noter que, si la découverture du ruisseau n'est plus imposée dans l'OAP, elle reste possible. C'est pour cela qu'un espace vert est toujours prévu à l'emplacement qui était envisagé pour la découverture du ruisseau. Cela reste cohérent avec les enjeux environnementaux cités à la page 9 des « OAP », à savoir que l'OAP de *« 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.*

En outre, le programme de logements est légèrement réduit. La commune souhaite que le gabarit des bâtiments attendus sur la zone soit adapté aux besoins (petits collectifs, voire logements groupés), tout en s'insérant au mieux dans l'environnement urbain et paysager du site. Il s'agit également de limiter l'impact du projet en termes de circulation (nombre de véhicules liés aux nouveaux logements), et de permettre une meilleure acceptation du projet de reconversion et densification du site, en plein cœur du village de Châtel. Ainsi, ce sont environ 100 logements qui sont attendus sur les secteurs B et C, dont 90 sur le secteur B. Cette programmation a été revue pour assurer la faisabilité de l'opération, en réponse à une demande formulée lors de la consultation du public.

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

Deux erreurs matérielles sont corrigées, en réponse à des remarques exprimées par le Syndicat Mixte du SCoTAM sur le dossier. Ainsi, la densité de logements dans le secteur A est supprimée car incorrecte (tableau page 13 des « OAP »), et l'échéancier prévisionnel est mis à jour (tableau page 28 des « OAP »).

En parallèle, le **règlement écrit de la zone 1AU est modifié** afin de permettre que des éléments en façades soient admis dans les marges de recul vis-à-vis des voies de desserte et des limites séparatives.

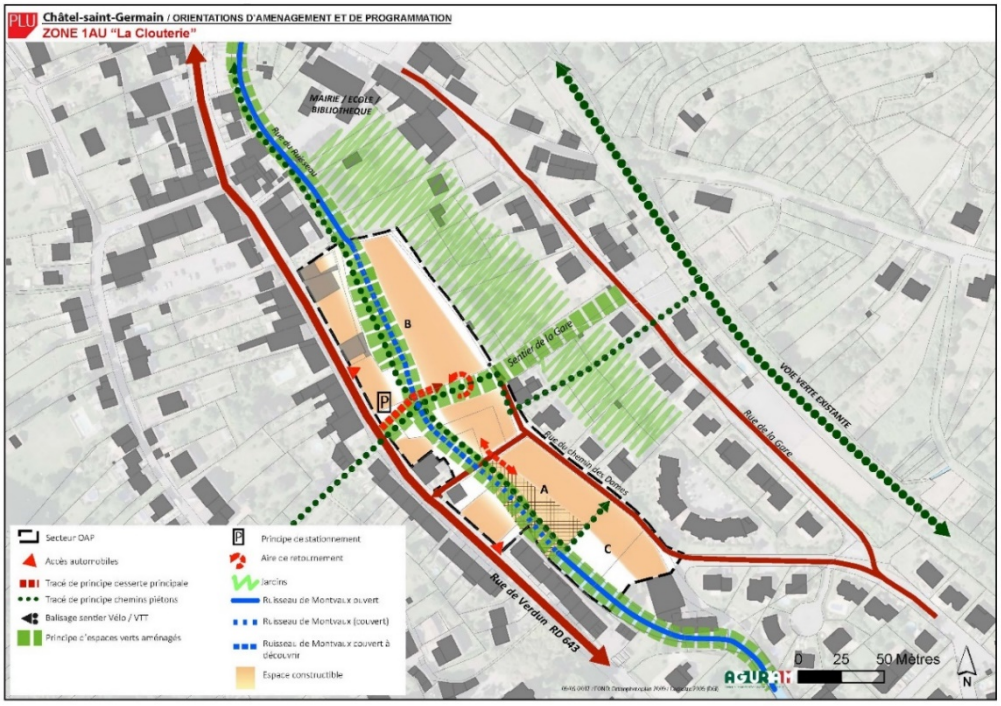
En effet, étant donné la configuration de la zone et les contraintes propres au site (notamment l'inconstructibilité sur l'emprise du ruisseau couvert), il est proposé que ce soit la partie principale des façades qui respecte les règles d'implantation des bâtiments, mais que certains éléments en façade tels que des balcons (limités à 1,50 m de saillie), des dispositifs favorisant la performance environnementale et les énergies renouvelables (limités à 0,30 m de largeur par rapport au nu de la façade), et des éléments permettant d'améliorer l'accessibilité des personnes à mobilité réduite, ne soient pas pris en compte.

Modification apportée au PLU

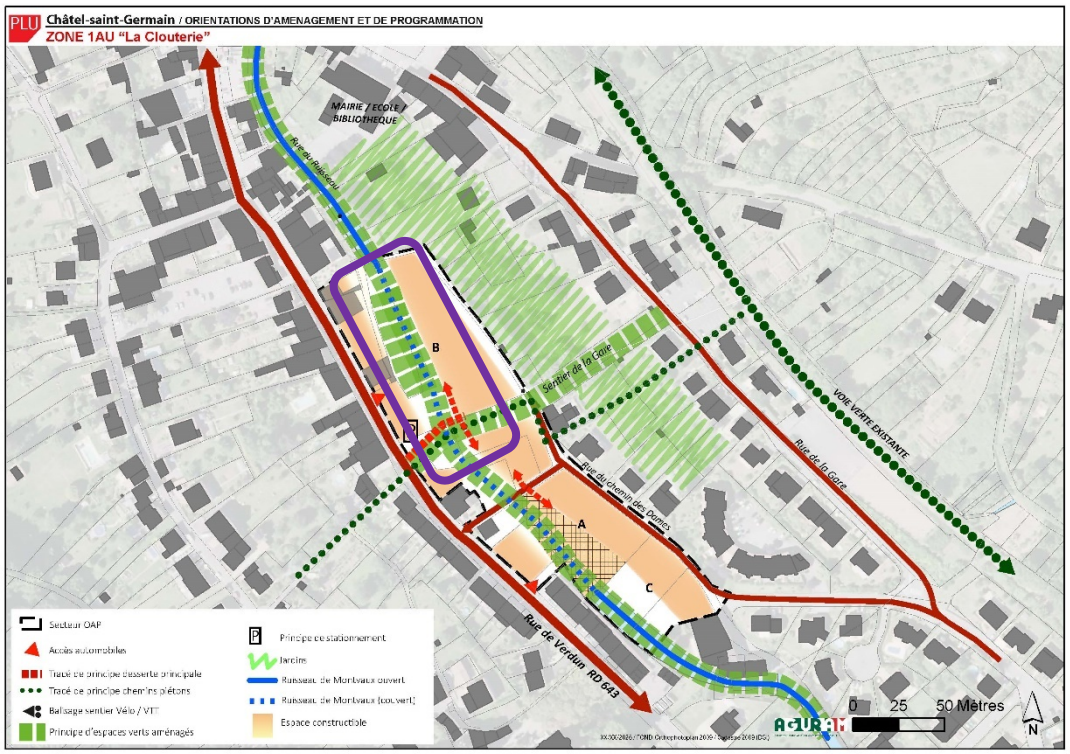
La présente modification apporte aux orientations d'aménagements et de programmation et au règlement écrit du PLU les modifications suivantes :

- <u>Modification de la partie graphique de l'OAP n°1</u>

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



PLU modifié : extrait de l'OAP n°1 "La Clouterie" ***(modifications dans l'encadré violet)***



- <u>Modification de la partie écrite de l'OAP n°1 :</u>

NB : un point du dossier a évolué, en réponse à une demande faite dans le cadre de la consultation du public, et deux points ont été intégrés au dossier (correction d'erreurs), en réponse à l'avis du Syndicat Mixte du SCoTAM ; ces éléments sont surlignés en jaune.

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	**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 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 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)

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 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) 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 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 **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 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. 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. 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. Des travaux de découverture de la section couverte seront à réalisés dans le cadre de l'aménagement de la zone. La liaison piétonne qui existe depuis l'entrée nord-ouest du village (aujourd'hui arrêtée par l'emprise de l'usine (photo c)) sera rétablie et prolongée sur la zone de La Clouterie, parallèlement au tracé du ruisseau, avec l'objectif de sa prolongation et de sa continuité vers le sud-est du village. Ainsi, la zone sera desservie par des liaisons douces reliant la rue de Verdun à la « Promenade de Montvaux » (ancienne voie ferré), et longeant le ruisseau depuis l'amont jusqu'au Chemin des Dames. Des espaces verts accompagneront le tracé du ruisseau découvert. En effet, comme sur l'ensemble de son tracé dans le village, le cours d'eau doit servir ici de support à des aménagements apaisés destinés aux piétons. Les échanges transversaux sont maintenus et améliorés vers les versants des coteaux proches. Le cœur de l'îlot permet la mise en œuvre d'espaces verts publics ouverts. Pour dégager le cœur de la zone, et permettre la visibilité du ruisseau de Montvaux, les constructions doivent s'inscrire dans la périphérie de la zone. • **Principe paysager** Le ruisseau marque le point le plus bas de la vallée et de bas du coteau qui monte de manière plus pentue vers la rue de la Gare, la voie verte et la route de Lessy. Sans chercher à nier l'état initial du site, le traitement paysager de la liaison douce doit permettre d'accompagner la reconversion et la transformation du site et la mise en valeur du cœur d'îlot. Le principe majeur est de préserver et conserver le tracé du ruisseau dans ce futur quartier et de garantir que les constructions à venir préservent le cours d'eau en laissant possible les meilleures conditions de renaturation.

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) 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.

PLU en vigueur : extrait de l'échéancier prévisionnel des OAP

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** ha		**189** Logements
Vacance				
(depuis + 2ans) Diffuse dans le tissu	Zones U		Sur la durée du PLU	24

PLU modifié : extrait de l'échéancier prévisionnel des OAP

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

- Modification du règlement écrit de la zone 1AU :

PLU en vigueur : extrait du règlement écrit	PLU modifié : extrait du règlement écrit
1AU – Article 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques 6.1 - Bande de constructibilité : 01. Les constructions principales et annexes doivent être édifiées dans une bande de 5,00 à 25,00 mètres mesurés à l'alignement de la voie publique ou privée existante, à modifier ou à créer. 02. Au-delà de cette bande de 25,00 mètres, seules les piscines sont autorisées. 03. Les constructions principales doivent respecter une distance minimale de 3,00 mètres par rapport aux limites des autres emprises publiques. 6.2 – Services publics ou d'intérêt collectif : (…)	**1AU – Article 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques** 6.1 - Bande de constructibilité : 01. Les constructions principales et annexes doivent être édifiées dans une bande de 5,00 à 25,00 mètres mesurés à l'alignement de la voie publique ou privée existante, à modifier ou à créer. 02. Au-delà de cette bande de 25,00 mètres, seules les piscines sont autorisées. 03. Les constructions principales doivent respecter une distance minimale de 3,00 mètres par rapport aux limites des autres emprises publiques. 04. Sont admis à l'intérieur des marges de recul des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, les éléments suivants : • les balcons, à partir d'une hauteur de 3 mètres et dans une limite de 1,50 mètre maximum en saillie : • 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. 6.2 – Services publics ou d'intérêt collectif : (…)
1AU – Article 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives 7.1 - Implantation des constructions en limites de zone : 01. Un retrait de 3,00 mètres minimum est obligatoire pour l'implantation de nouvelles constructions et/ou installations en limites des zones N. 7.2 - Implantation des constructions en limites séparatives de propriété : 01. Les nouvelles constructions et installations doivent être implantées sur la limite séparative ou à une distance minimale de 3,00 mètres des limites séparatives. 02. Cette règle ne s'applique pas aux abris de jardin. (…)	**1AU – Article 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives** 7.1 - Implantation des constructions en limites de zone : 01. Un retrait de 3,00 mètres minimum est obligatoire pour l'implantation de nouvelles constructions et/ou installations en limites des zones N. 7.2 - Implantation des constructions en limites séparatives de propriété : 01. Les nouvelles constructions et installations doivent être implantées sur la limite séparative ou à une distance minimale de 3,00 mètres des limites séparatives. 02. Sont admis à l'intérieur des marges de recul des constructions par rapport aux limites séparatives, les éléments suivants :

PLU en vigueur : extrait du règlement écrit	PLU modifié : extrait du règlement écrit
	• les balcons, à partir d'une hauteur de 3 mètres et dans une limite de 1,50 mètre maximum en saillie : • 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. 03. Cette règle ne s'applique pas aux abris de jardin. (…)

4.3. Evolution du règlement écrit des zones urbaines à vocation principale d'habitat (UA, UB, UC)

4.3.1. Dispositions générales : correction d'une erreur matérielle et précisions apportées au mode de calcul de la hauteur des constructions

Objectif

Ce point de modification du PLU a pour objectif de faire évoluer les dispositions générales afin de corriger une erreur matérielle, et de préciser le mode de calcul de la hauteur des constructions.

Justification

La partie « Modalités d'application du règlement » des dispositions générales du règlement écrit est modifiée sur trois points.

Le premier point consiste à corriger le titre d'une disposition car il est erroné. En effet, alors que le titre annonce « Eléments admis à l'intérieur des marges de recul des constructions : », les dispositions concernent les éléments qui ne sont pas pris en compte dans le calcul de l'emprise au sol des constructions. Le titre est donc corrigé.

Le deuxième point concerne le mode de calcul de la hauteur des constructions. Le territoire est concerné par de nombreux terrains en pente, sur lesquels des constructions ont été réalisées avec des sous-sols partiellement enterrés. Il s'agit de préciser que ces éléments ne sont pas pris en compte comme point bas pour le calcul de la hauteur des constructions. Cette disposition, inscrite dans les dispositions générales, concerne principalement les zones urbaines à vocation principale d'habitat, dans lesquelles les constructions existantes ont ou peuvent avoir un projet d'extension, de surélévation, etc.

Le troisième point, issu d'une demande formulée lors de la mise à disposition du public, consiste à préciser que la hauteur se mesure à l'aplomb.

Modification apportée au PLU

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

NB : un point a été intégré au dossier en réponse à une demande faite dans le cadre de la consultation du public ; il est surligné en jaune.

PLU en vigueur : extrait du règlement écrit	PLU modifié : extrait du règlement écrit
MODALITES D'APPLICATION DU REGLEMENT **A. Fonctionnement général du règlement** (…) **Eléments 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 : (…) **Mode de calcul de la hauteur :** Sauf indication contraire, dans les règlements particuliers des chapitres suivants, la hauteur maximale	**MODALITES D'APPLICATION DU REGLEMENT** **A. Fonctionnement général du règlement** (…) **Eléments non pris en compte dans le calcul de l'emprise au sol 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 : (…) **Mode de calcul de la hauteur :** Sauf indication contraire, dans les règlements particuliers des chapitres suivants, la hauteur maximale

PLU en vigueur : extrait du règlement écrit	PLU modifié : extrait du règlement écrit
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. (…)	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 situé à l'aplomb 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. Les sous-sols très substantiellement enterrés par rapport au terrain naturel (au moins trois façades concernées, pour plus de la moitié de leur hauteur), non habitables, ne sont pas comptabilisés comme étant le rez-de-chaussée pour le calcul du nombre de niveaux et de la hauteur des bâtiments. Il n'est pas non plus tenu compte des accidents ponctuels du terrain au droit des façades, qu'ils soient ou non en lien avec des accès à des caves, sous-sol, garages, etc., pour le calcul de la hauteur des constructions. **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. (…)

4.3.2. Ajustement de la règle relative à la bande de constructibilité en cas de construction existante

Objectif

Ce point de modification du PLU a pour objectif de préciser une disposition de l'article 6 des zones urbaines à vocation principale d'habitat (UA, UB, UC) afin de faciliter l'application de la règle et la réalisation de certains travaux sur les constructions existantes.

Justification

L'article 6 du règlement écrit des zones UA, UB et UC définit une bande de constructibilité dans laquelle les constructions doivent s'implanter.

L'une des dispositions concerne le cas des constructions anciennes et de travaux pouvant être entrepris.

Or, la règle telle qu'elle est rédigée ne vise que les constructions « anciennes » (sans les définir), et manque de précision concernant la « marge constructible » citée.

Il est donc proposé de revoir la rédaction de la règle afin de l'appliquer à toute construction existante, de préciser les travaux concernés, et de définir la « marge constructible ».

Modification apportée au PLU

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

PLU en vigueur : extrait du règlement écrit	PLU modifié : extrait du règlement écrit
UA – Article 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques 6.1 - Bande de constructibilité : 01. Dans le cas de la rénovation ou la réhabilitation de constructions **anciennes**, la marge constructible s'adaptera au corps de la construction principale existante sur la parcelle. 02. Toute construction **nouvelle** principale doit être implantée à l'intérieur d'une bande de **18,00** mètres comptés depuis la limite d'alignement de la voirie publique ou privée, existante, ou à modifier, ouverte à la circulation automobile ou la limite qui s'y substitue. 03. Au-delà de cette bande de **18,00** mètres, les constructions annexes en rez-de-chaussée, les abris de jardin et les piscines non couvertes sont autorisées. (…)	**UA – Article 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques** 6.1 - Bande de constructibilité : 01. Dans le cas de travaux sur une construction existante (rénovation, réhabilitation, surélévation extension), la marge constructible, déterminée par la façade avant et la façade arrière, s'adaptera au corps de la construction principale existant sur la parcelle. 02. Toute construction nouvelle principale doit être implantée à l'intérieur d'une bande de 18,00 mètres comptés depuis la limite d'alignement de la voirie publique ou privée, existante, ou à modifier, ouverte à la circulation automobile ou la limite qui s'y substitue. 03. Au-delà de cette bande de 18,00 mètres, les constructions annexes en rez-de-chaussée, les abris de jardin et les piscines non couvertes sont autorisées. (…)
UB - Article 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques. 6.1 - Bande de constructibilité : 01. Toute construction principale doit être implantée à l'intérieur d'une bande de **21,00 mètres** comptés depuis la limite d'alignement de la voirie publique ou privée, existante, à créer ou à modifier, ouverte	**UB - Article 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.** 6.1 - Bande de constructibilité : 01. Toute construction principale doit être implantée à l'intérieur d'une bande de **21,00 mètres** comptés depuis la limite d'alignement de la voirie publique ou privée, existante, à créer ou à

PLU en vigueur : extrait du règlement écrit	PLU modifié : extrait du règlement écrit
à la circulation automobile ou la limite qui s'y substitue. 02. Au-delà de cette bande de **21,00 mètres**, les constructions annexes en rez-de-chaussée, les abris de jardin et les piscines non couvertes sont autorisées. 03. Dans le cas de la rénovation ou la réhabilitation de constructions anciennes, la marge constructible s'adaptera au corps de la construction principale existant sur la parcelle. 04. Cette règle est inopérante en bordure des chemins ruraux et des chemins piétons, lesquels ne génèrent pas de bande de constructibilité mais imposent un recul obligatoire de 1,00 mètre. (…)	modifier, ouverte à la circulation automobile ou la limite qui s'y substitue. 02. Au-delà de cette bande de **21,00 mètres**, les constructions annexes en rez-de-chaussée, les abris de jardin et les piscines non couvertes sont autorisées. 03. Dans le cas de travaux sur une construction existante (rénovation, réhabilitation, surélévation extension), la marge constructible, déterminée par la façade avant et la façade arrière, s'adaptera au corps de la construction principale existant sur la parcelle. 04. Cette règle est inopérante en bordure des chemins ruraux et des chemins piétons, lesquels ne génèrent pas de bande de constructibilité mais imposent un recul obligatoire de 1,00 mètre. (…)
UC - Article 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques. <u>6.1 - Bande de constructibilité :</u> 01. Toute construction principale doit être implantée à l'intérieur d'une bande de **30,00 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. 02. Au-delà de cette bande de **30,00 mètres**, les constructions annexes en rez-de-chaussée, les abris de jardin et les piscines non couvertes sont autorisées. 03. Dans le cas de la rénovation ou la réhabilitation de constructions anciennes, la marge constructible s'adaptera au corps de la construction principale existant sur la parcelle. 04. Cette règle est inopérante en bordure des chemins ruraux et des chemins piétons, lesquels ne génèrent pas de bande de constructibilité mais imposent un recul obligatoire de 1,00 mètre. (…)	**UC - Article 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.** <u>6.1 - Bande de constructibilité :</u> 01. Toute construction principale doit être implantée à l'intérieur d'une bande de **30,00 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. 02. Au-delà de cette bande de **30,00 mètres**, les constructions annexes en rez-de-chaussée, les abris de jardin et les piscines non couvertes sont autorisées. 03. Dans le cas de travaux sur une construction existante (rénovation, réhabilitation, surélévation extension), la marge constructible, déterminée par la façade avant et la façade arrière, s'adaptera au corps de la construction principale existant sur la parcelle. 04. Cette règle est inopérante en bordure des chemins ruraux et des chemins piétons, lesquels ne génèrent pas de bande de constructibilité mais imposent un recul obligatoire de 1,00 mètre. (…)

4.3.3. Disposition visant à préciser la hauteur maximale autorisée des constructions existantes dont la hauteur est supérieure à celle indiquée dans le règlement

Objectif

Ce point de modification du PLU a pour objectif de faire évoluer l'article 10 des zones urbaines à vocation principale d'habitat (UA, UB, UC) afin de faciliter certains travaux sur les constructions existantes, dont la hauteur est supérieure à la hauteur maximale autorisée dans la zone.

Justification

L'article 10 du règlement écrit des zones UA, UB et UC définit une hauteur maximale des constructions. Or, cette hauteur ne prend pas en compte les constructions pouvant être plus hautes.

Il est donc proposé de compléter la règle afin de permettre aux constructions existantes dont la hauteur est supérieure à la hauteur maximale autorisée dans chaque zone, de pouvoir évoluer (par exemple : extension avec création d'emprise au sol, …) sans que cela n'aggrave leur « non-conformité » vis-à-vis de la règle de hauteur du PLU. Ainsi, pour ces constructions, la hauteur maximale est celle de la construction existante.

De plus, il est proposé de supprimer la disposition « Pour les constructions existantes ou anciennes, la ligne de faîtage existante doit être maintenue », car elle est peu compréhensible et plutôt inutile, étant donné les autres dispositions limitant la hauteur des constructions (hauteur maximale chiffrée, hauteur par rapport aux constructions voisines).

Modification apportée au PLU

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

PLU en vigueur : extrait du règlement écrit	PLU modifié : extrait du règlement écrit
UA – Article 10 - Hauteur maximale des constructions. 10.1 - Dispositions générales : 01. La hauteur maximale fait référence à la hauteur comptée du point le plus bas de la construction au niveau du terrain naturel (TN) avant tout remaniement et l'égout de toiture ou, le cas échéant, l'acrotère de la construction ; 02. Pour les constructions existantes ou anciennes, la ligne de faîtage existante doit être maintenue. 10.2 – Constructions principales et leurs extensions : 01. Dans les secteurs où les constructions sont en ordre continu, la hauteur de la construction projetée ne peut être supérieure de plus de 1,00 mètre à la hauteur de la construction principale voisine la plus élevée, ou être inférieure de plus de 1,00 mètre de la hauteur de la construction principale voisine la moins élevée ; Dans ce cas, le relevé des héberges des constructions voisines doit apparaître sur le permis de construire. 02. La hauteur maximale projetée est fixée à 8,00 mètres. 03. Un seul niveau de combles peut être aménagé. (…)	**UA – Article 10 - Hauteur maximale des constructions.** 10.1 - Dispositions générales : 01. La hauteur maximale fait référence à la hauteur comptée du point le plus bas de la construction au niveau du terrain naturel (TN) avant tout remaniement et l'égout de toiture ou, le cas échéant, l'acrotère de la construction ; ~~02. Pour les constructions existantes ou anciennes, la ligne de faîtage existante doit être maintenue.~~ 10.2 – Constructions principales et leurs extensions : 01. Dans les secteurs où les constructions sont en ordre continu, la hauteur de la construction projetée ne peut être supérieure de plus de 1,00 mètre à la hauteur de la construction principale voisine la plus élevée, ou être inférieure de plus de 1,00 mètre de la hauteur de la construction principale voisine la moins élevée ; Dans ce cas, le relevé des héberges des constructions voisines doit apparaître sur le permis de construire. 02. La hauteur maximale projetée est fixée à 8,00 mètres. Toutefois, dans le cas d'une construction existante dont la hauteur est supérieure à 8,00 mètres, la hauteur maximale autorisée correspond à la hauteur de la construction existant à la date d'approbation du PLU.

PLU en vigueur : extrait du règlement écrit	PLU modifié : extrait du règlement écrit
	03. Un seul niveau de combles peut être aménagé. (…)
UB – Article 10 - Hauteur maximale des constructions. 10.1 - Dispositions générales : 01. La hauteur maximale fait 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 ; 02. Pour les constructions existantes ou anciennes, la ligne de faîtage existante doit être maintenue. 10.2 – Constructions principales et leurs extensions : 01. Dans les secteurs où les constructions sont en ordre continu, la hauteur de la construction projetée ne peut être supérieure de plus de 1,00 mètre à la hauteur de la construction principale voisine la plus élevée, ou être inférieure de plus de 1,00 mètre de la hauteur de la construction principale voisine la moins élevée ; Dans ce cas, le relevé des héberges des constructions voisines doit apparaître sur le permis de construire. 02. La hauteur maximale projetée est fixée à 8,00 mètres. 03. Un seul niveau de combles peut être aménagé. (…)	**UB – Article 10 - Hauteur maximale des constructions.** 10.1 - Dispositions générales : 01. La hauteur maximale fait 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 ; ~~02. Pour les constructions existantes ou anciennes, la ligne de faîtage existante doit être maintenue.~~ 10.2 – Constructions principales et leurs extensions : 01. Dans les secteurs où les constructions sont en ordre continu, la hauteur de la construction projetée ne peut être supérieure de plus de 1,00 mètre à la hauteur de la construction principale voisine la plus élevée, ou être inférieure de plus de 1,00 mètre de la hauteur de la construction principale voisine la moins élevée ; Dans ce cas, le relevé des héberges des constructions voisines doit apparaître sur le permis de construire. 02. Dans le secteur **UBa** (Petit Moulin-Ruisseau), la hauteur maximale projetée est fixée à **8,00** mètres. Toutefois, dans le cas d'une construction existante dont la hauteur est supérieure à 8,00 mètres, la hauteur maximale autorisée correspond à la hauteur de la construction existant à la date d'approbation du PLU. 03. Dans les secteurs **UBb** (Le Château 1), **UBc** (Le Château 2), **UBd** (Les Chauvaux), **UBf** (Le Petit Moulin), **UBg** (Bonne Fontaine) la hauteur maximale projetée est fixée à **6,50** mètres. Toutefois, dans le cas d'une construction existante dont la hauteur est supérieure à 6,50 mètres, la hauteur maximale autorisée correspond à la hauteur de la construction existant à la date d'approbation du PLU. 04. Dans le secteur, **UBm** la hauteur de toute construction ne pourra excéder celle de l'existant. 05. Un seul niveau de combles peut être aménagé. (…)
UC – Article 10 - Hauteur maximale des constructions. 10.1 - Dispositions générales : 01. La hauteur maximale fait référence à la hauteur comptée du point le plus bas de la construction au niveau du terrain naturel (TN) avant tout remaniement et l'égout de toiture ou, le cas échéant, l'acrotère de la construction ; 02. Pour les constructions existantes ou anciennes, la ligne de faîtage existante doit être maintenue. 03. Dans le cas de surélévations, la hauteur des constructions ne peut être supérieure de plus de 1,00 mètre par rapport à la hauteur de la construction voisine la plus élevée, ni être inférieure de plus de 1,00 mètre à la hauteur de la construction d'habitation voisine la moins élevée.	**UC – Article 10 - Hauteur maximale des constructions.** 10.1 - Dispositions générales : 01. La hauteur maximale fait référence à la hauteur comptée du point le plus bas de la construction au niveau du terrain naturel (TN) avant tout remaniement et l'égout de toiture ou, le cas échéant, l'acrotère de la construction ; ~~02. Pour les constructions existantes ou anciennes, la ligne de faîtage existante doit être maintenue.~~ 02. Dans le cas de surélévations, la hauteur des constructions ne peut être supérieure de plus de 1,00 mètre par rapport à la hauteur de la construction voisine la plus élevée, ni être inférieure de plus de 1,00 mètre à la hauteur de la construction d'habitation voisine la moins élevée.

PLU en vigueur : extrait du règlement écrit	PLU modifié : extrait du règlement écrit
10.2 – Constructions principales et leurs extensions : 01. Dans les secteurs où les constructions sont en ordre continu, la hauteur de la construction projetée ne peut être supérieure de plus de 1,00 mètre à la hauteur de la construction principale voisine la plus élevée, ou être inférieure de plus de 1,00 mètre de la hauteur de la construction principale voisine la moins élevée ; Dans ce cas, le relevé des héberges des constructions voisines doit apparaître sur le permis de construire. 02. La hauteur maximale projetée est fixée à **6,50 mètres**. 03. Un seul niveau de combles peut être aménagé. (…)	10.2 – Constructions principales et leurs extensions : 01. Dans les secteurs où les constructions sont en ordre continu, la hauteur de la construction projetée ne peut être supérieure de plus de 1,00 mètre à la hauteur de la construction principale voisine la plus élevée, ou être inférieure de plus de 1,00 mètre de la hauteur de la construction principale voisine la moins élevée ; Dans ce cas, le relevé des héberges des constructions voisines doit apparaître sur le permis de construire. 02. La hauteur maximale projetée est fixée à **6,50 mètres**. Toutefois, dans le cas d'une construction existante dont la hauteur est supérieure à 6,50 mètres, la hauteur maximale autorisée correspond à la hauteur de la construction existant à la date d'approbation du PLU. 03. Un seul niveau de combles peut être aménagé. (…)

4.3.4. Disposition visant à préciser la hauteur des murs pleins implantés à l'alignement

Objectif

Ce point de modification du PLU a pour objectif de préciser la règle concernant la hauteur des murs situés à l'alignement sur rue en zone UA.

Justification

L'article 11 du règlement écrit de la zone UA précise, à l'alinéa 11.1, la hauteur minimale des murs réalisés à l'alignement sur rue, mais ne précise pas la hauteur maximale.

Il est donc proposé de compléter la règle afin de limiter ces murs à 2 mètres de haut.

De plus, à l'alinéa 11.5, la disposition limitant la hauteur des clôtures sur rue est complétée afin de d'exclure les murs implantés à l'alignement et assurant la continuité du bâti de la rue, qui ne suivent pas les mêmes règles que les autres clôtures, mais celles édictées à l'alinéa 11.1.

Modification apportée au PLU

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

PLU en vigueur : extrait du règlement écrit	PLU modifié : extrait du règlement écrit
UA – Article 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords 11.1 - Dispositions générales : (…) 05. Les murs existants seront préservés. 06. La hauteur minimale des murs réalisés à l'alignement sur rue est fixée à 1,50 mètre. Ils comportent ou non des ouvertures (porte, portail, grille…). 07. - Les usoirs existants devront rester libres de toute construction de mur, muret ou clôture. 11.2 - Services publics ou d'intérêt collectif : (…) 11.5 - Clôtures : 01. Les coffrets renfermant les compteurs (électriques, gaz, etc.) et les boîtes de branchements (des autres réseaux) doivent être intégrés aux constructions existantes ou en projet, aux clôtures, 02. En front de rue, les clôtures sont limitées à une hauteur de 1,50 mètre 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.	**UA – Article 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords** 11.1 - Dispositions générales : (…) 05. Les murs existants seront préservés. 06. La hauteur minimale des murs réalisés à l'alignement sur rue est fixée à 1,50 mètre, et la hauteur maximale est fixée à 2,00 mètres. Ils comportent ou non des ouvertures (porte, portail, grille…). 07. - Les usoirs existants devront rester libres de toute construction de mur, muret ou clôture. 11.2 - Services publics ou d'intérêt collectif : (…) 11.5 - Clôtures : 01. Les coffrets renfermant les compteurs (électriques, gaz, etc.) et les boîtes de branchements (des autres réseaux) doivent être intégrés aux constructions existantes ou en projet, aux clôtures. 02. En front de rue, les clôtures sont limitées à une hauteur de 1,50 mètre et les murs pleins supérieurs à 0,50 mètre sont interdits, sauf les murs visés à l'article 6, paragraphe 6.1, alinéa 04, qui sont réalisés à l'alignement et assurent la continuité du bâti de la rue. La hauteur de ces murs est comprise entre 1,50 mètre et 2,00 mètres (cf. article 11, paragraphe 11.1, alinéa 06). 03. Sur les limites séparatives et en fond de parcelle, les clôtures ne peuvent excéder une hauteur maximale de 2,00 mètres.

5. Incidences sur l'environnement des évolutions apportées au PLU et mesures à mettre en œuvre

Tous les points de la modification simplifiée n°3 du PLU de la commune de CHÂTEL-SAINT-GERMAIN ont été analysés dans le dossier de saisine de la MRAe (dossier d'examen au cas par cas « ad hoc »).

Les conclusions de cette étude sont reprises ci-dessous.

CONSEQUENCES MAJEURES DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT, LA PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT DANS LE DOCUMENT D'URBANISME	
Enjeux environnementaux	**Impacts sur les zones concernées par le projet**
Milieux naturels et biodiversité	Il existe sur le territoire communal de Châtel-Saint-Germain : ▪ 1 zone Natura 2000 (Pelouses du Pays Messin) ▪ 2 ZNIEFF de type I, ▪ 1 ZNIEFF de type II ▪ 1 espace naturel sensible, ▪ des trames vertes et bleues (TVB) traduites dans le PLU par des trames environnementales, ▪ des espaces boisés classés. Ni la zone 1AU dite « la Clouterie », ni la zone agricole A, ni les zones urbaines (UA, UB et UC en grande majorité), objets de la procédure de modification simplifiée n°3, ne sont situés dans le site Natura 2000. Seules quatre maisons classées en zone UC (dont le règlement est modifié dans le cadre de la procédure) sont concernées par la frange sud du site Natura 2000, mais étant donné la nature des évolutions effectuées, ce point ne compromet pas les objectifs de conservation du site Natura 2000. Aucun des points de la modification simplifiée, qui concernent les zones urbaines U, la zone 1AU dite « la Clouterie » et la zone agricole A, ne sont situés dans une ZNIEFF ; ils n'ont pas d'incidence notable sur les ZNIEFF. En effet, les ZNIEFF contournent le village et évitent le plateau agricole. Aucun point de la modification simplifiée n'est situé dans un site classé ou inscrit, ni dans un espace naturel sensible (ENS). La modification simplifiée fait évoluer le règlement de zones urbaines U et de la zone agricole A, et l'OAP d'une zone à urbaniser 1AU ; aucune de ces zones n'est concernée par les éléments de la trame verte et bleue reportés dans le PLU. Aucune atteinte ne sera portée aux continuités écologiques de la trame verte et bleue. **Les évolutions apportées par le projet de modification simplifiée n°3 du PLU de Châtel-Saint-Germain ne portent pas atteinte aux milieux naturels et à la biodiversité par rapport au PLU en vigueur.**
Consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers	Le projet de modification simplifiée n°3 du PLU de Châtel-Saint-Germain ne crée pas de nouvelle surface constructible ou de nouvelle zone à urbaniser AU aux dépens de zones agricoles A ou naturelles et forestières N, et **ne crée aucune nouvelle consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers**.

CONSEQUENCES MAJEURES DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT, LA PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT DANS LE DOCUMENT D'URBANISME	
Enjeux environnementaux	**Impacts sur les zones concernées par le projet**
Zones humides	Les points de la modification simplifiée concernent des zones (U, 1AU, A) qui n'intersectent pas, et ne sont pas situées à proximité, de zones humides identifiées dans l'Inventaire Zone Humide (IZH) de l'Eurométropole de Metz. Ainsi, la **modification simplifiée n°3 n'a pas d'incidence sur les zones humides** du territoire communal.
Ressource en eau et eau potable	Le territoire de Châtel-Saint-Germain est concerné par le périmètre de protection rapproché d'une zone de forage située sur le plateau, au Nord du ban communal (forage de la Mance abandonné, mais DUP par arrêté préfectoral toujours en vigueur). Ce périmètre constitue une servitude d'utilité publique (SUP) qui est opposable aux autorisations d'urbanisme. La plupart des points de la modification simplifiée concernent des zones situées à l'écart du périmètre de protection rapprochée (zones U, zones 1AU). Seule la zone A, dont le règlement a évolué, est en partie concernée par le périmètre. Néanmoins, au regard de la nature des points, la procédure **n'a pas d'impact direct ou indirect sur un périmètre de protection d'un captage d'eau** destinée à l'alimentation humaine. En effet, les arrêtés préfectoraux réglementent les activités, travaux, …et s'appliquent en tant que servitudes d'utilité publique. **Enfin, les points de la modification simplifiée n'entraînent pas de manière significative l'accroissement d'une population ou d'une activité** sur un secteur donné (ce qui aurait pour effet d'entrainer une augmentation du besoin en eau potable).
Gestion des eaux pluviales et assainissement	L'Eurométropole de Metz a approuvé son plan Pluie le 02 juillet 2025. Le Plan Pluie, via un zonage pluvial associé à un règlement, favorise l'infiltration des eaux pluviales au plus près de là où elles tombent (gestion intégrée des eaux pluviales - GIEP). **Aucun point de la modification simplifiée n'est lié au plan Pluie**, et n'a d'incidence sur la gestion des eaux pluviales. Concernant l'assainissement des eaux usées, la plupart des points de la modification simplifiée concernent des zones urbaines et à urbaniser, toutes inscrites en zones d'assainissement collectif. Seul un point concerne le règlement de la zone agricole, inscrite en zone d'assainissement non collectif. Néanmoins, la constructibilité y est limitée et tout projet devra se conformer à la réglementation en vigueur relative à l'assainissement autonome. Ainsi, au regard de ces éléments, la procédure de modification simplifiée n**'a pas d'impact direct ou indirect sur la gestion des eaux pluviales et sur l'assainissement par rapport au PLU en vigueur**.
Risques naturels	Le territoire de Châtel-Saint-Germain est couvert par un plan de prévention des risques naturels « mouvements de terrain » (PPRmt). Les PPR sont des servitudes d'utilité publique (SUP) qui associent un plan de zonage et un

CONSEQUENCES MAJEURES DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT, LA PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT DANS LE DOCUMENT D'URBANISME	
Enjeux environnementaux	**Impacts sur les zones concernées par le projet**
	règlement écrit, et qui s'imposent à toute demande d'autorisation d'urbanisme. Ni la zone 1AU dite « la Clouterie », ni la zone A, objets de la modification simplifiée, ne sont concernées par les risques. Les zones urbaines, également concernées par la procédure (évolution du règlement) sont très majoritairement classées en zone orange O1 ou O2 du PPRmt. Néanmoins, quelques soient les constructions et travaux projetés en zones U, ceux-ci respecteront les prescriptions du plan de prévention des risques. En outre, il existe sur le site une cavité souterraine correspondant à la partie souterraine du ruisseau de Montvaux, mais l'OAP préserve ce secteur de la construction et le réserve à des espaces verts. **La modification simplifiée n°3** du PLU de Châtel-Saint-Germain **n'a pas d'incidence sur les zones à risques par rapport au PLU en vigueur.**
Sites pollués et déchets	Les points de la modification simplifiée ne concernent aucun site et sol pollué, aucun ancien site industriel, ni aucune carrière. La zone dite « la Clouterie » se situe à proximité immédiate d'un site pollué recensé par la DREAL, mais la modification de l'OAP n'est **pas de nature à augmenter le nombre de logements** projetés sur la zone, **ni la population exposée** par rapport aux dispositions du PLU en vigueur. Aucun des points de la modification simplifiée n'a pour conséquence l'augmentation du nombre d'habitants et donc l'augmentation de la production de déchets sur la commune. La collecte et le traitement des déchets ne seront pas perturbés. Et aucun point ne concerne un équipement métropolitain de collecte ou de traitement des déchets. Au regard des éléments présentés, la modification simplifiée n°3 du PLU de Châtel-Saint-Germain **n'a pas d'incidence notable sur les sites pollués ou les déchets par rapport au PLU en vigueur.**
Paysage et patrimoine bâti	Il n'y a aucun SPR sur le territoire communal de Châtel-Saint-Germain. Il existe un SPR sur la commune voisine de Scy-Chazelles, mais la modification simplifiée n°3 du PLU de Châtel-Saint-Germain n'a aucune incidence sur ce SPR. La commune de Châtel-Saint Germain est concernée par deux monuments historiques, couverts par un périmètre délimité des abords (PDA). Celui-ci recouvre la moitié du village, y compris la zone 1AU dite « la Clouterie » et plusieurs zones U du PLU, mais aucune zone A. Certains points de la modification simplifiée concernent donc des zones situées dans le PDA. Dans tous les cas, les travaux seront soumis à un avis conforme de l'ABF. Les **points de la modification simplifiée ne génèrent pas** à ce stade, **d'incidence sur les objectifs de protection des monuments historiques.** Enfin, le PLU inscrit des éléments du patrimoine bâti à protéger : 6 en zone UA, 2 en zone Nj et 1 en zone N.

CONSEQUENCES MAJEURES DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT, LA PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT DANS LE DOCUMENT D'URBANISME	
Enjeux environnementaux	**Impacts sur les zones concernées par le projet**
	Le règlement de la zone UA fait l'objet d'évolutions dans le cadre de la modification simplifiée, mais celles-ci ne remettent pas en cause la protection du patrimoine bâti inscrit au PLU. Dans tous les cas, les travaux envisagés sur ces éléments ou ensembles bâtis devront respecter les règles de protection inscrites dans le PLU. Les différents **points de la modification simplifiée n°3 du PLU de Châtel-Saint-Germain ne génèrent donc pas** à ce stade, **d'incidence sur les objectifs de protection de ce patrimoine bâti.**
Santé humaine (pollution, bruit, ICPE, ...)	Les points de la modification simplifiée n°3 ne concernent aucun secteur soumis à un risque industriel ou soumis à une servitude liée à des pollutions, ni aucun site classé ICPE. Les points de la modification simplifiée concernent des zones urbaines et la zone dite « la Clouterie » qui sont situées dans la zone de bruit de la route métropolitaine M643 (30 m de part et d'autre de la voie), mais ils n'entrainent pas de nuisances supplémentaires et ne remettent pas en cause la santé des populations. Les nouvelles constructions situées dans les secteurs de bruit doivent respecter des prescriptions particulières d'isolement acoustique de façade, afin de prévenir toutes nouvelles nuisances liées au bruit. **Au regard de la nature des points de la modification simplifiée, la procédure ne génère pas d'incidence sur la santé humaine, que ce soit pour la pollution, les risques industriels, les installations classées ou encore le bruit.**
Air, énergie, climat	La procédure de modification simplifiée n°3 du PLU de Châtel-Saint-Germain : • **n'a pas d'impact direct ou indirect** sur les enjeux spécifiques du **PCAET** de Metz Métropole sur ceux du **SRADDET** récemment modifié ; • **n'a pas pour incidence** d'aggraver la situation sur la **qualité de l'air ;** • **n'a pas pour incidence** d'influencer **les formes urbaines** de manière notable au regard de la dispersion des polluants ou de la concentration des polluants atmosphériques ; • **n'a pas d'incidence** sur l'implantation **d'établissements sensibles** le long d'une grande infrastructure routière ou à proximité d'une zone d'activité émettrice de pollution ; • **n'a pas d'incidence sur la mobilité** du territoire.

En conclusion, l'autoévaluation a démontré l'absence d'incidence sur l'environnement au regard des critères de l'annexe II de la directive.
Le projet de modification simplifié n°3 du PLU de CHATEL-SAINT-GERMAIN ne transforme pas de façon substantielle ou irréversible des facteurs de l'environnement, tels que la faune et la flore, le sol ou l'eau.