

SAS LA HORGNE DU SABLON

LOTISSEMENT SUD BLORY

LA HORGNE

Chemin de Blory

Commune de MONTIGNY-LES-METZ (57)

EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

Evolution du projet

Entre 2019 et 2022

Février 2023

SOMMAIRE

1.	LOCALISATION DU PROJET	page 3
2.	PÉRIMETRE DU PROJET	page 4
	Périmètre d'origine	page 4
	Evolution de la surface constructible	page 5
	Périmètre ajusté	page 6
3.	PROGRAMME DU PROJET	page 7
	Programme d'origine	page 7
	Programme actualisé	page 8

1. LOCALISATION DU PROJET

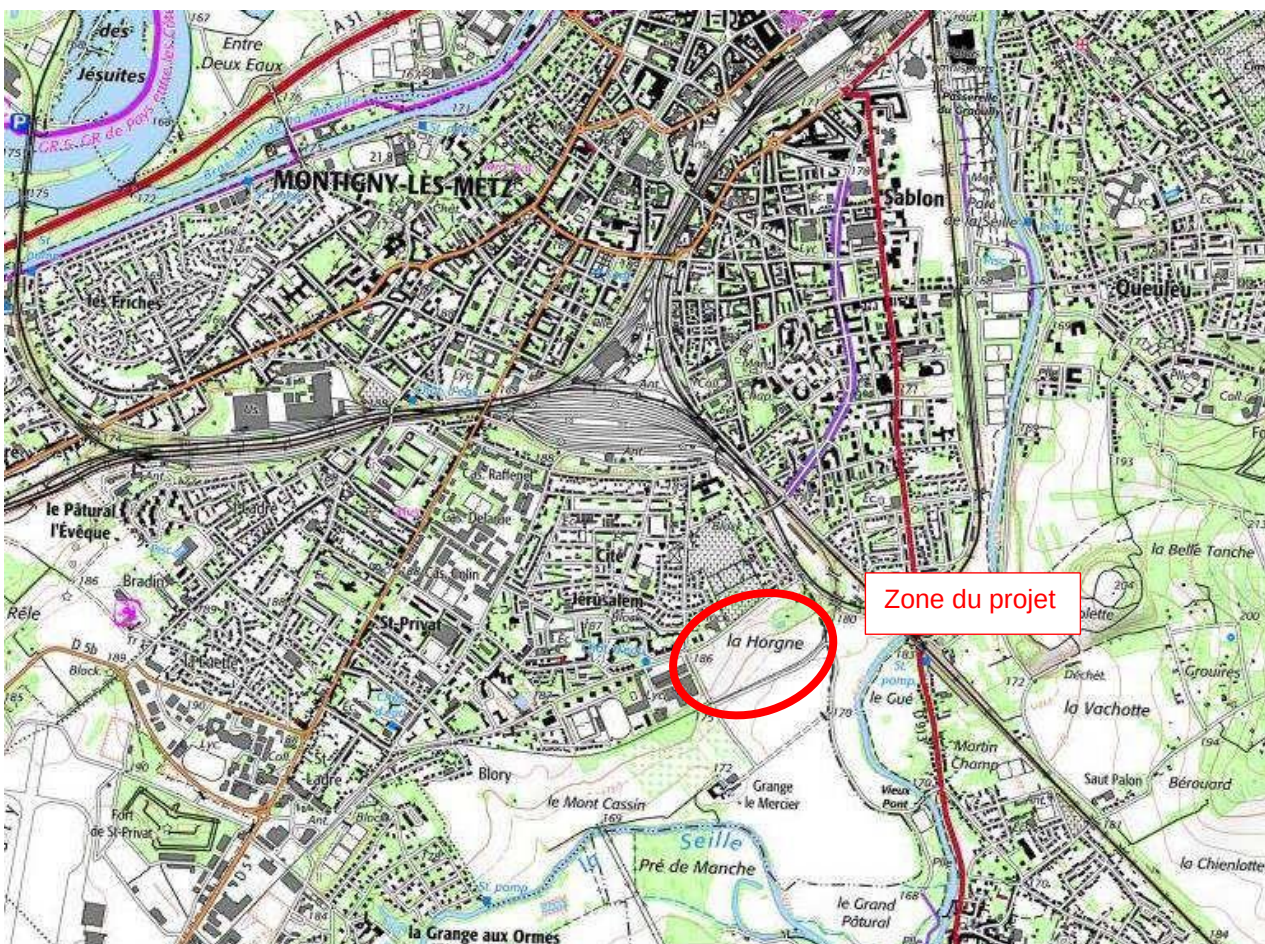
La commune de Montigny-lès-Metz se situe à l'ouest du département de la Moselle (57) à moins de 3 kilomètres de Metz.

La commune de 670 ha fait partie de la L'Eurométropole de Metz qui regroupe 46 communes de la périphérie de Metz.

Le site d'étude est localisé au sud de la commune de Montigny-lès-Metz en limite de la partie urbanisée.

Il est délimité :

- au nord par le Chemin de Blory, le nouveau quartier de la Chocolaterie et le cimetière du Sablon
- à l'ouest par le Centre de Formation du Bâtiment,
- au sud par une zone agricole,
- à l'est par la voie ferrée.



2. PERIMETRE DU PROJET

PERIMETRE D'ORIGINE

Le PLU de la ville de Montigny-Lès-Metz approuvé en mars 2017 prévoyait l'aménagement du secteur sud Blory – La Horgne sur une surface totale de 11,5 ha.



Emprise
initiale
du projet

Son urbanisation était divisée en deux secteurs :

- Secteur 1 AU : 6 ha pour un aménagement à court terme
- Secteur 2 AU : 5,5 ha pour un aménagement à plus long terme



PLU : extrait
plan de zonage
d'origine du
projet

EVOLUTION DE LA SURFACE CONSTRUCTIBLE

A la suite des études diligentées et des évolutions réglementaires, l'emprise du projet a été ajustée.

Dans un souci de limitation de la consommation d'espace, la surface constructible de la zone dans sa partie sud-est a été diminuée au profit de la zone agricole, ce qui permet également de tenir compte du PGRI (risque inondation de la Seille).

Par ailleurs, des vestiges du Château de la Horgne (ancienne ferme-château) ont été sondés dans la partie nord-est de la zone ; ils ont été inscrits au titre des monuments historiques par arrêté préfectoral en date du 3 novembre 2020. La Ville de Montigny-Lès-Metz a choisi de préserver une grande partie de ce terrain pour y aménager à terme un parc public. La surface constructible a donc été également réduite au profit de la zone naturelle.

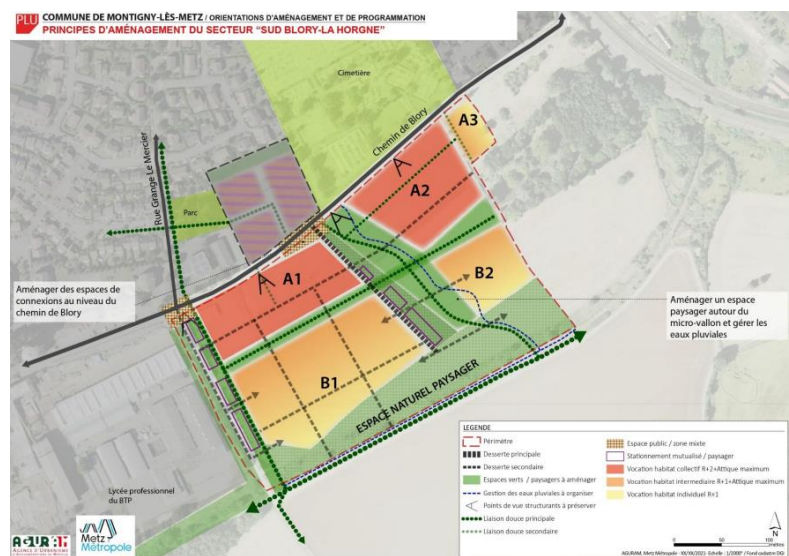
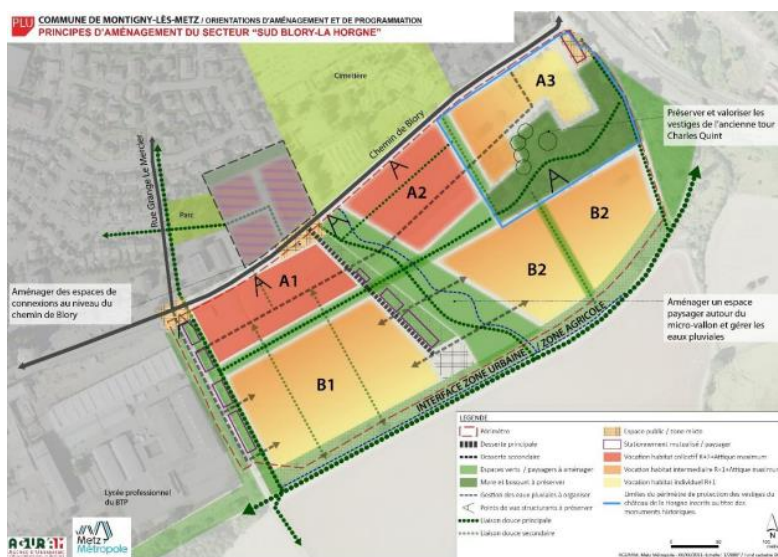
En somme, c'est 4,4 ha qui ont été transférés aux zones agricoles et naturelles.

La surface urbanisable du site est passée de 11,5 ha, à 7,1 ha.

- Environ 2,2 ha ont été reclassés en zone naturelle
- Environ 2,2 ha ont été reclassés en zone agricole

En clair, SEULS 62 % de la surface du projet d'origine seront aménagés.

L'orientation d'aménagement et de programmation a été mise à jour en conséquence.



PERIMETRE AJUSTE

Le PLU de la ville de Montigny-Lès-Metz modifié en septembre 2022 prévoit l'aménagement du secteur sud Blory – La Horgne sur une surface de 7,1 ha au lieu de 11,5 ha.



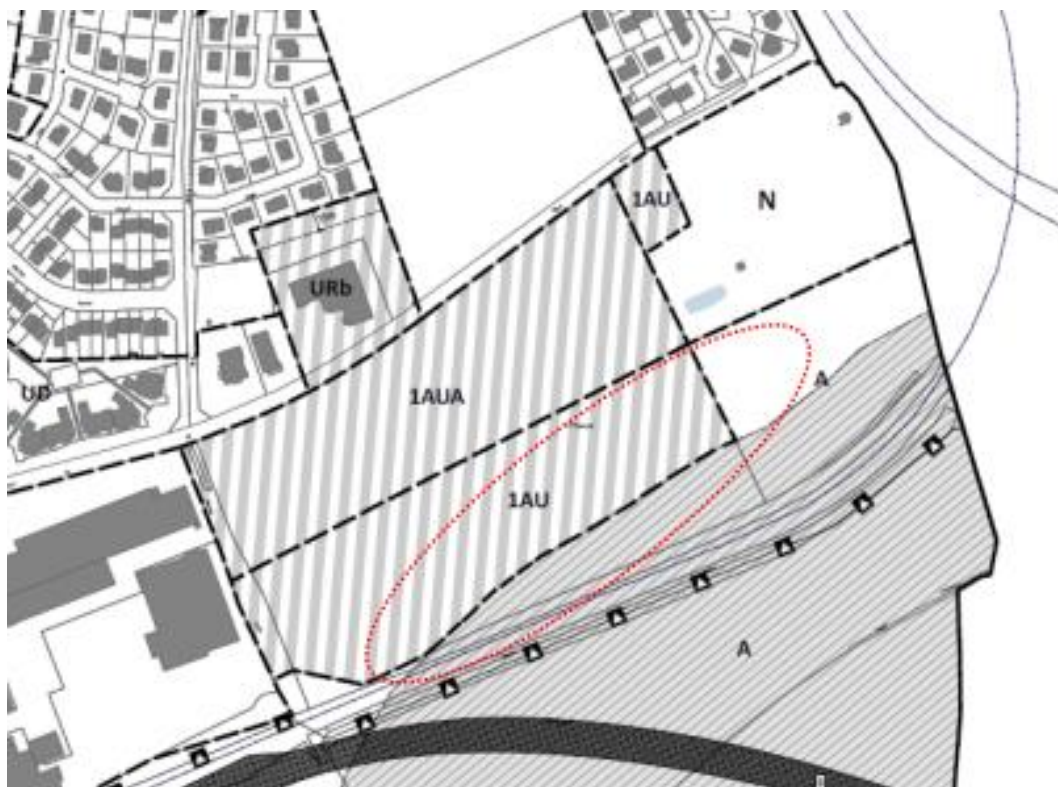
Emprise
réduite
du projet

Surface
Zone naturelle

Surface
Zone agricole

Cette urbanisation est divisée en deux secteurs 1 AU :

- Secteur nord 1 AU : **3,9 ha au lieu de 6 ha**
- Secteur sud 1 AU : **3,2 ha au lieu de 5,5 ha en 2 AU**



PLU : extrait
plan de zonage
actuel

3. PROGRAMME DU PROJET

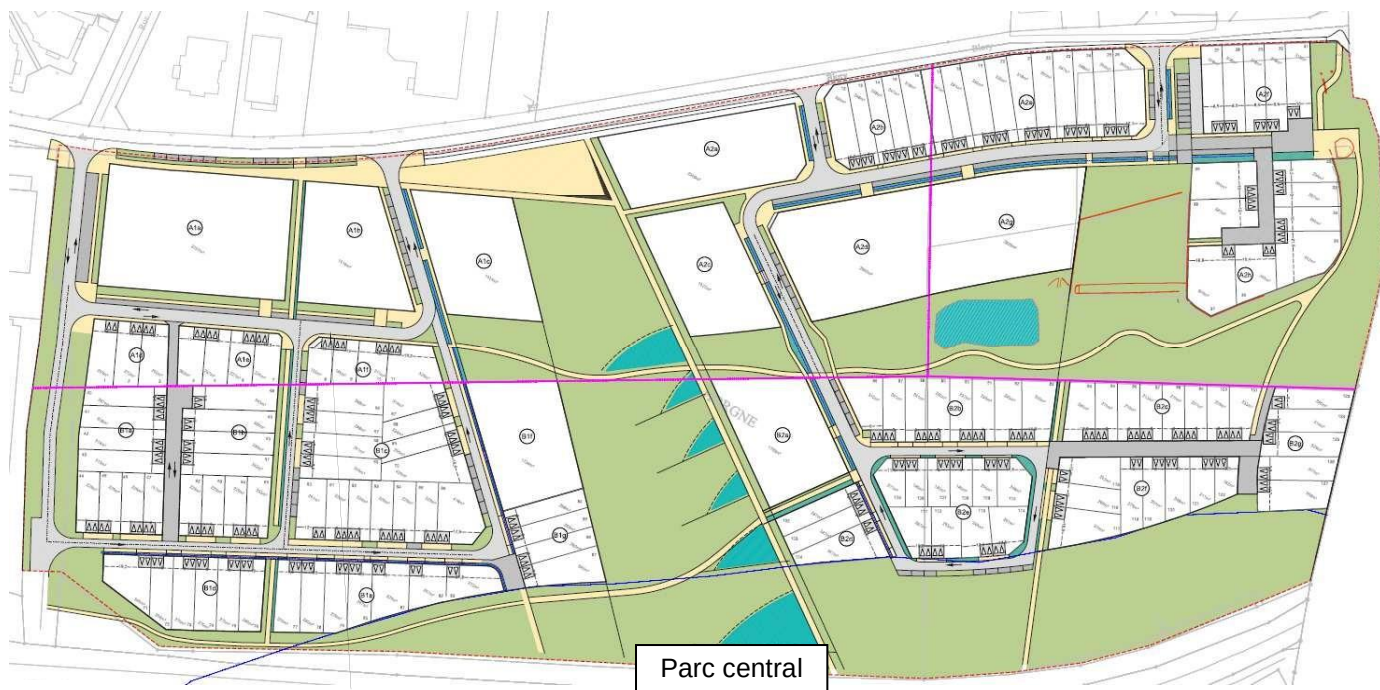
PROGRAMME D'ORIGINE

Un volume global d'environ 400 logements était prévu :

- partie nord : environ 220 logements répartis comme suit :
 - o 49 terrains à bâtir destinés à des logements individuels
 - o 7 macro-lots destinés à des logements collectifs
- partie sud : environ 180 logements répartis comme suit :
 - o 90 terrains à bâtir destinés à des logements individuels
 - o 2 macro-lots destinés à des logements collectifs

Une gestion graduée de la densité et des formes bâties est appliquée entre les différents secteurs de la zone :

- partie nord contigüe au Chemin de Blory :
 - o densité d'environ 37 logements / ha
 - o majorité de logements collectifs limités en R+2+attique
- partie sud à l'interface des espaces agricoles :
 - o densité comprise entre 33 logements / ha
 - o majorité de logements individuels denses R+1



PROGRAMME ACTUALISE

A terme, la nouvelle zone urbanisable n'accueillera plus qu'un volume d'environ 370 logements au lieu des 400 initialement prévus :

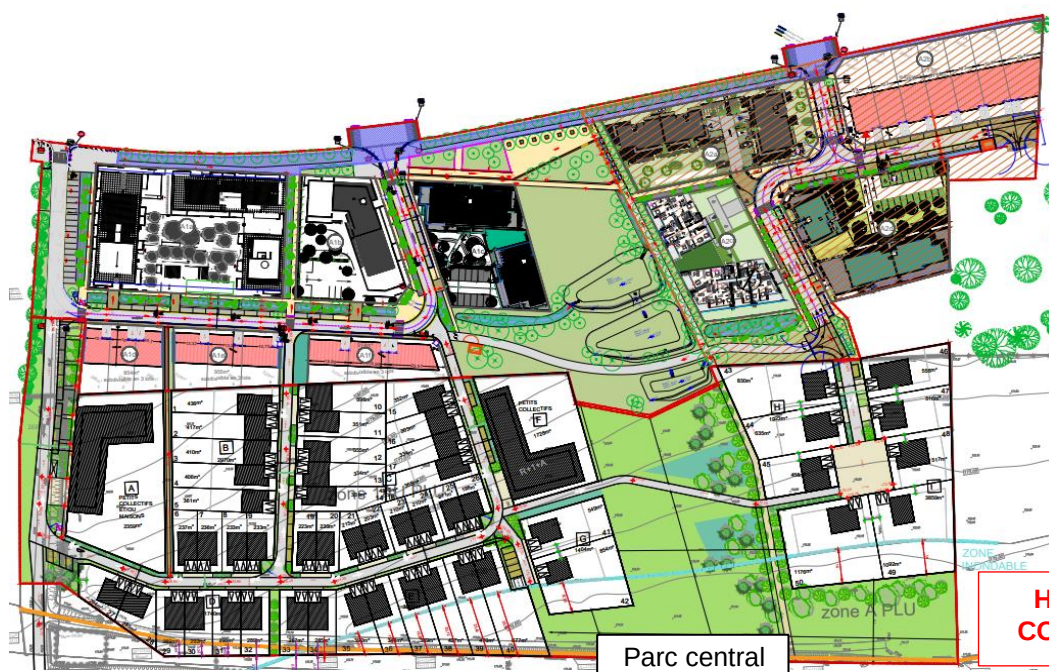
- partie nord : environ 285 logements répartis comme suit :
 - o 16 terrains à bâtir au lieu de 49 destinés à des logements individuels
 - o 6 macro-lots au lieu de 7 destinés à des logements collectifs
- partie sud : environ 85 logements répartis comme suit :
 - o 51 terrains à bâtir au lieu de 90 destinés à des logements individuels
 - o 2 macro-lots destinés à des logements collectifs

Une gestion graduée de la densité et des formes bâties est appliquée entre les différents secteurs de la zone :

- partie nord contigüe au chemin de Blory :
 - o densité d'environ 73 logements / ha
 - o majorité de logements collectifs en R+2+attique
- partie sud à l'interface des espaces agricoles :
 - o densité comprise entre 27 logements / ha
 - o majorité de logements individuels denses en R+1



**HABITAT
ABANDONNE**



Parc central

**HABITAT
CONSERVE**