



Département de la Moselle

Modification simplifiée n°1 du PLU

Notice de présentation

Commune de BERTRANGE

DOCUMENT APPROUVÉ PAR DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL LE :

SIGNATURE DU MAIRE :

**DOCUMENT POUR NOTIFICATION DES
PPA ET AUTRES ORGANISMES**

TAMPON DE LA COLLECTIVITÉ :

HOLEA / urbanisme règlementaire / assistance à maîtrise d'ouvrage / formation /
15 rue Saint-Jean, 54121 Vandières
www.holea.net



SOMMAIRE

1. PREAMBULE – RAPPELS REGLEMENTAIRES	4
1.1.Article L153-31 du code de l'urbanisme	4
1.2.Article L153-36 du code de l'urbanisme	4
1.3.Article L153-37 du code de l'urbanisme	5
1.4.Article L153-41 du code de l'urbanisme	5
1.5.Article L153-45 du code de l'urbanisme	5
1.6.Article L153-47 du code de l'urbanisme	5
1.7.Article R104-12 du code de l'urbanisme	6
2. CONTEXTE GENERAL DE LA MODIFICATION DU PLU	7
2.1.Présentation générale du territoire	7
2.2.Cadre juridique	8
3. ELEMENTS DE CADRAGE REGLEMENTAIRE	9
3.1.Situation du document urbanisme	9
3.2.L'objet de la modification simplifiée du PLU	9
3.3.Eléments du PLU à modifier	9
3.4.Eléments de compréhension	9
4. POINT DE MODIFICATION – ajustement du lexique	10
4.1.Objectifs, explications et justifications du point de modification	10
4.2.REGLEMENT ECRIT AVANT/APRES	11
5. POINT DE MODIFICATION – article 2 du secteur 1AU	12
5.1.Objectifs, explications et justifications du point de modification	12
5.2.REGLEMENT ECRIT AVANT/APRES	12
6. POINT DE MODIFICATION – article 3 des secteurs UA, UB et 1AU	14
6.1.Objectifs, explications et justifications du point de modification	14
6.2.REGLEMENT ECRIT AVANT/APRES	15
7. POINT DE MODIFICATION – article 6 des secteurs UA et UB	16
7.1.Objectifs, explications et justifications du point de modification	16
7.2.REGLEMENT ECRIT AVANT/APRES	17
8. POINT DE MODIFICATION – article 10 du secteur 1AU	18
8.1.Objectifs, explications et justifications du point de modification	18
8.2.REGLEMENT ECRIT AVANT/APRES	18
9. POINT DE MODIFICATION – article 11 du secteur 1AU	19
9.1.Objectifs, explications et justifications du point de modification	19
9.2.REGLEMENT ECRIT AVANT/APRES	20
10. POINT DE MODIFICATION – article 13 du secteur 1AU	21
10.1.Objectifs, explications et justifications du point de modification	21
10.2.REGLEMENT ECRIT AVANT/APRES	21

1. PREAMBULE – RAPPELS REGLEMENTAIRES

NOTA 1 : Le préambule réglementaire doit permettre de comprendre les démarches liées à la procédure de modification simplifiée.

Pour cette procédure, il est précisé au sein du code de l'urbanisme que la modification simplifiée est engagée à l'initiative du Maire, qui établit le projet. La prescription de la procédure peut ainsi être formalisée par arrêté municipal. Les modalités de mise à disposition du public seront, le moment venu, fixées par délibération du conseil municipal.

En revanche, c'est bien l'organe délibérant qui sera chargé de l'approbation du dossier.

NOTA 2 : La présente notice de modification simplifiée ne se substitue pas aux pièces du PLU, il ne s'agit que d'une notice de présentation de la procédure d'ajustement. Les pièces complètes ajustées dans le cadre de cette procédure sont présentées dans d'autres documents.

1.1. Article L153-31 du code de l'urbanisme

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

- 1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- 2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- 3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;
- 4° Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six 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 ;
- 5° Soit de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

1.2. Article L153-36 du code de l'urbanisme

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

1.3. Article L153-37 du code de l'urbanisme

La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire qui établit le projet de modification.

1.4. Article L153-41 du code de l'urbanisme

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

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

1.5. Article L153-45 du code de l'urbanisme

La modification peut être effectuée selon une procédure simplifiée :

- 1° Dans les cas autres que ceux mentionnés à l'article L. 153-41 ;
- 2° Dans les cas de majoration des droits à construire prévus à l'article L. 151-28 ;
- 3° Dans le cas où elle a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.

Cette procédure peut être à l'initiative soit du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire d'une commune membre de cet établissement public si la modification ne concerne que le territoire de cette commune, soit du maire dans les autres cas.

1.6. Article L153-47 du code de l'urbanisme

Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations.

Ces observations sont enregistrées et conservées.

Les modalités de la mise à disposition sont précisées, selon le cas, par l'organe délibérant de l'établissement public compétent, dans un délai de trois mois à compter de la transmission à l'établissement public du projet de modification simplifiée lorsque celui-ci procède de l'initiative du maire d'une commune membre et ne porte que sur son territoire, ou par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

Lorsque la modification simplifiée d'un plan local d'urbanisme intercommunal n'intéresse qu'une ou plusieurs communes, la mise à disposition du public peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.

A l'issue de la mise à disposition, le président de l'établissement public ou le maire en présente le bilan devant l'organe délibérant de l'établissement public ou le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée. Lorsque le projet de modification simplifiée procède d'une initiative du maire d'une commune membre et ne porte que sur le territoire de celle-ci, le bilan de la mise à disposition est présenté par ce maire devant l'organe délibérant de l'établissement public, qui délibère sur le projet dans les trois mois suivant cette présentation.

1.7. Article R104-12 du code de l'urbanisme

Les plans locaux d'urbanisme font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion :

1° De leur modification prévue à l'article L. 153-36, lorsqu'elle permet la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 ;

2° De leur modification simplifiée prévue aux articles L. 131-7 et L. 131-8, lorsque celle-ci emporte les mêmes effets qu'une révision ;

3° De leur modification prévue à l'article L. 153-36, autre que celle mentionnée aux 1° et 2°, s'il est établi, après un examen au cas par cas réalisé dans les conditions définies aux articles R. 104-33 à R. 104-37, qu'elle est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement au regard des critères de l'annexe II de la directive 2001/42/ CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement.

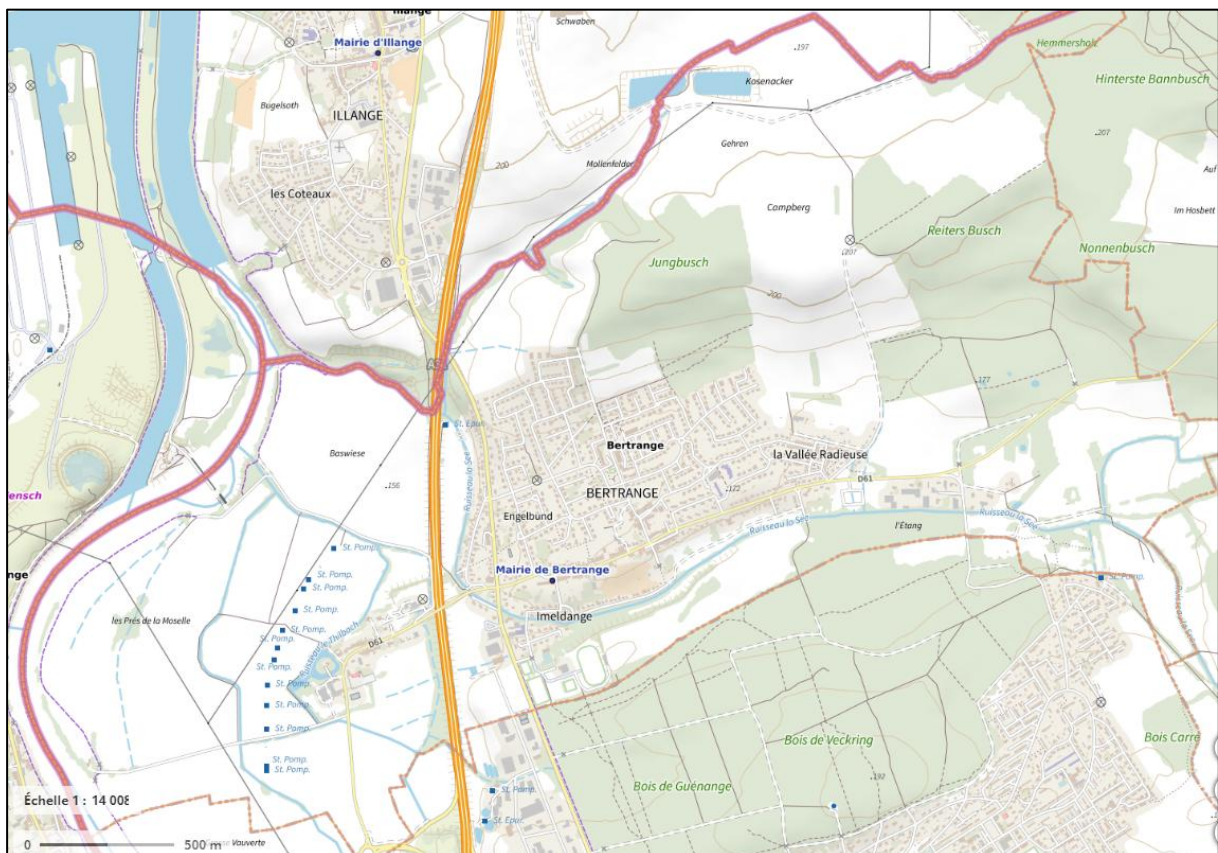
Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux procédures de modification ayant pour seul objet de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser en application du 3° de l'article L. 153-41 ou la rectification d'une erreur matérielle.

2.1. Présentation générale du territoire

Elle appartient à l'unité urbaine de Guénange, une agglomération intra-départementale. Par ailleurs la commune fait partie de l'aire d'attraction de Luxembourg (partie française) dont elle est une commune de la couronne.

La commune s'est fortement développée vers le Nord-Est en direction des coteaux, la plaine de la Moselle étant classée en zone rouge du plan de prévention des risques inondation. L'urbanisation historique de la commune se situe autour de la grand Rue, la D61. Les extensions plus récentes présentent des caractéristiques liées à leurs années de mise en construction.

La commune agrège également plusieurs zones d'activités, une partie de ces zones se situent en zone rouge du PPRI, les autres zones se trouvent à proximité de la D61.



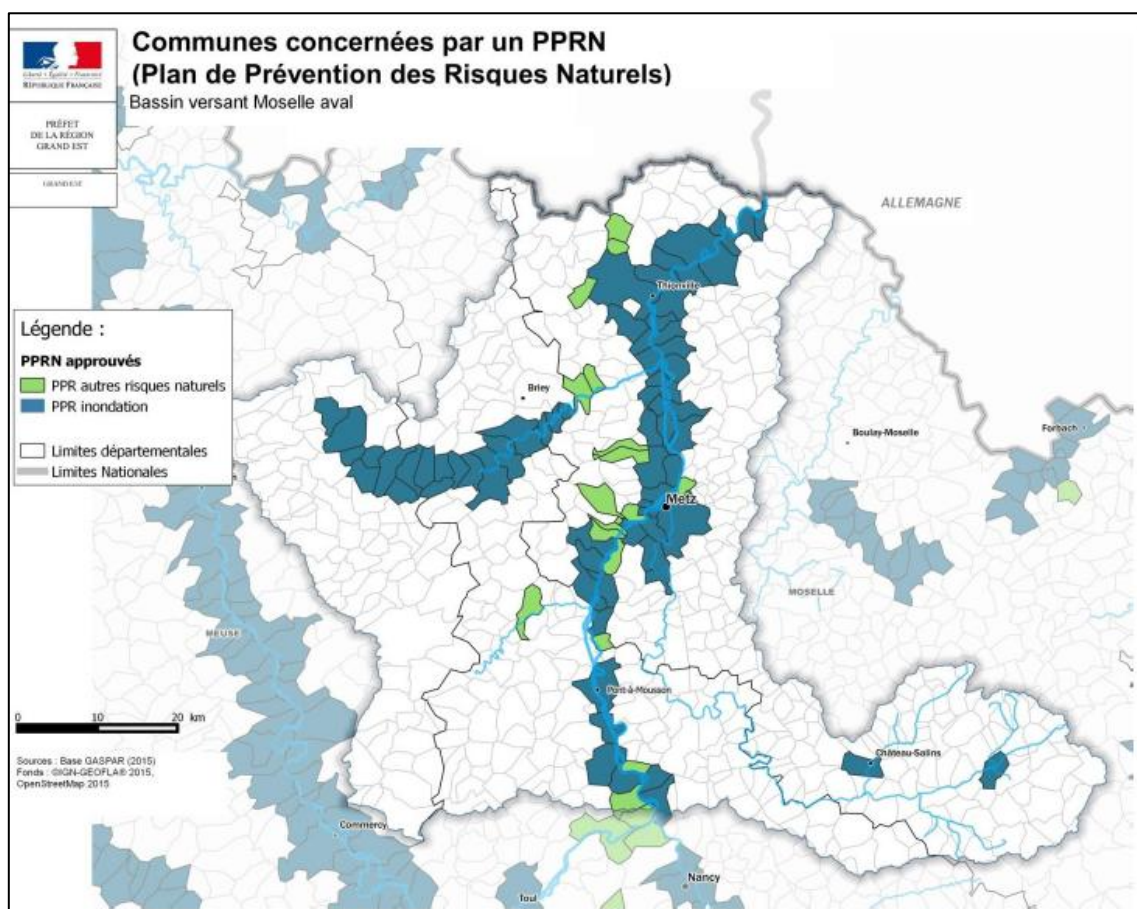
Le ban communal de Bertrange (source : www.geoportail.fr / carte IGN)

2.2. Cadre juridique

La commune de Bertrange appartient à l'arrondissement de Thionville et à la communauté de communes de l'Arc Mosellan dont le siège est situé à Buding.

Elle est concernée par :

- ✦ le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Rhin-Meuse 2022-2027,
- ✦ le plan de prévention des risques inondation Moselle (PPRi Moselle) approuvé depuis 1999.



Par ailleurs, le SRCE et le SRCAE de la région Lorraine (approuvés respectivement en 2015 et 2012) avaient été pris en compte dans le PLU initialement approuvé en 2017. Le Schéma de Cohérence Territoriale de l'Agglomération Thionvilloise (SCOTAT) a été approuvé le 2 mars 2026 et constitue désormais le document de rang supérieur de référence pour la commune de Bertrange. Le SRADDET de la région Grand Est a été modifié et approuvé en décembre 2025. C'est cette version modifiée qui constitue désormais la référence régionale applicable.

3. ELEMENTS DE CADRAGE REGLEMENTAIRE

3.1. Situation du document urbanisme

Approuvé par délibération du conseil municipal le 24 octobre 2017, le PLU n'a fait l'objet d'aucune modification à ce jour.

Ainsi, il s'agit de la 1^{ère} modification simplifiée du PLU.

3.2. L'objet de la modification simplifiée du PLU

La présente modification simplifiée du PLU concerne :

- Le toilettage de certains articles du règlement écrit pour certains secteurs et/ou la simplification de son contenu, à savoir :
 - Redéfinition d'un terme du lexique.
 - Précision du lien avec les OAP au sein des articles 2 et 10 du secteur 1AU.
 - Ajustement de l'article 3 des secteurs UA, UB et 1AU.
 - Adaptation de l'article 6 des secteurs UA et UB.
 - Ajustement de l'article 11 du secteur 1AU.
 - Adaptation de l'article 13 du secteur 1AU.

3.3. Eléments du PLU à modifier

Seul le règlement écrit est à ajuster au niveau du lexique et de certains secteurs liés à l'habitat.

3.4. Eléments de compréhension

L'utilisation de la couleur ~~rouge barrée~~ est en lien avec les parties de règlement qui sont proposées à la suppression dans la nouvelle version.

L'utilisation de la couleur **noire sur fond jaune** est en lien avec les parties de règlement qui sont proposées à l'ajout dans la nouvelle version.

4. POINT DE MODIFICATION N°1 – ajustement du lexique

4.1. Objectifs, explications et justifications du point de modification

4.1.1. Volonté principale.

La mise à jour du lexique vise à sécuriser et uniformiser l'instruction des autorisations en clarifiant la notion de « mur de soutènement ».

La définition proposée :

- ✦ distingue explicitement le mur de soutènement (ouvrage de stabilité des terres et des constructions en surplomb) de la clôture (ouvrage de délimitation) ;
- ✦ aligne le PLU sur le régime national : les murs de soutènement sont dispensés de formalités au titre du code de l'urbanisme, sous réserve des secteurs patrimoniaux protégés ;
- ✦ précise, pour éviter tout cumul artificiel de hauteurs, que le mur de soutènement n'entre pas dans le calcul de la hauteur d'une éventuelle clôture implantée à son sommet.

Cette redéfinition améliore la lisibilité des règles sans modifier l'économie générale du plan, les zonages ni les droits à construire.

4.1.2. Un ajustement qui rentre dans le champ d'application de la procédure de modification simplifiée.

L'article R.421-3 du code de l'urbanisme dispense « les murs de soutènement » de toute formalité, sauf lorsqu'ils sont situés dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable ou dans les abords de monuments historiques. La rédaction du lexique s'aligne sur ce régime actuel.

Lorsque des travaux d'exhaussement sont en cause, ils sont, à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, soumis selon leurs caractéristiques à déclaration préalable (R.421-23) ou à permis d'aménager (R.421-19), ce qui justifie que la dispense visant le mur de soutènement n'ait pas pour effet de soustraire les exhaussements au contrôle prévu par le code.

Le règlement peut fixer des règles relatives aux dimensions et à la hauteur des ouvrages (L.151-18 et R.151-39). Il peut, pour des raisons de bonne insertion urbaine, préciser les modalités de mesure, notamment en excluant la hauteur d'un mur de soutènement du calcul d'une clôture posée dessus afin d'éviter un double comptage.

Le présent point de modification n'entre dans aucun des cas imposant une enquête publique (L.153-41 : pas de majoration supérieure à 20 % des possibilités de construire à l'échelle d'une zone, pas de diminution de ces possibilités, pas de réduction de zones U ou AU, pas d'application de l'article L.131-9). Il relève donc de la modification simplifiée (L.153-45, 1°). À titre subsidiaire, si la commune entend qualifier l'ancienne définition de « malfaçon rédactionnelle », l'option du 3° du même article (rectification d'erreur matérielle) peut également être mobilisée.

4.2. REGLEMENT ECRIT AVANT/APRES

ARTICLE 5 - LEXIQUE

[...]

MUR DE SOUTÈNEMENT

~~Mur destiné à retenir les terres avant l'édification d'une construction.~~

Un mur de soutènement a pour objet d'empêcher les terres ou les bâtiments d'une propriété de glisser ou de s'abattre sur la propriété située en contrebas. L'article R. 421-3 du code de l'urbanisme dispense les murs de soutènement de toute formalité au titre de ce code sauf lorsqu'ils sont implantés dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité. Cette dispense de formalité tient notamment au fait que les exhaussements sont traités principalement à l'occasion d'une demande de permis de construire.

Le mur de soutènement n'est pas pris en compte dans le calcul de l'éventuelle clôture aménagée à son sommet.

[...]

5. POINT DE MODIFICATION N°2 – article 2 du secteur 1AU

5.1. Objectifs, explications et justifications du point de modification

5.1.1. Volonté principale.

La précision ajoutée à l'article 2 ("Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières") vise à sécuriser l'ouverture à l'urbanisation des secteurs 1AU en exigeant que toute opération, réalisée d'un seul tenant ou par phases, soit conduite en cohérence avec la programmation figurant dans les OAP : principes d'aménagement, phasage, et, le cas échéant, échancier d'ouverture et équipements. L'objectif est d'éviter des réalisations hors séquence qui fragiliseraient la desserte, les équipements publics, la qualité urbaine ou la densité attendue, et de donner aux instructeurs un critère explicite de compatibilité au moment des autorisations.

A noter que toutes les zones de type AU ne disposaient pas d'OAP sectorielles au moment de l'approbation initiale du PLU et que cela est en cours de régularisation au sein d'une procédure parallèle de modification de droit commun.

5.1.2. Un ajustement qui rentre dans le champ d'application de la procédure de modification simplifiée.

Les OAP sont une pièce du PLU (art. L151-2) ; elles fixent, pour des secteurs, des orientations sur l'aménagement et la densification, et intègrent un échancier d'ouverture des zones à urbaniser et des équipements correspondants (art. L151-6, L151-7 et L151-6-1). Le volet réglementaire précise que les OAP sectorielles définissent les conditions d'aménagement du secteur (art. R151-6). La mention de la programmation et du phasage dans l'article 2 s'aligne donc sur les prérogatives légales des OAP.

Les autorisations d'urbanisme doivent être compatibles avec les OAP (art. L152-1). La jurisprudence récente a précisé que cette compatibilité s'apprécie globalement, à l'échelle de la zone visée par l'OAP, et qu'un permis ne peut être délivré s'il contrarie les objectifs de l'OAP. En inscrivant explicitement l'exigence de cohérence avec la programmation des OAP, la nouvelle rédaction traduit ce rapport de compatibilité sans créer d'exigence supplémentaire et permet d'informer clairement le(s) porteur(s) de projet.

La modification ne majore ni ne diminue les possibilités de construire d'une zone, ne réduit aucune zone U ou AU et ne relève d'aucun des cas de l'article L153-41 imposant l'enquête publique ; elle relève donc de la modification simplifiée au sens de l'article L153-45.

5.2. REGLEMENT ECRIT AVANT/APRES

Article 2 - 1AU - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les constructions et installations à destination industrielle ou artisanale à condition que l'activité n'engendre pas de risques et de nuisances incompatibles avec le voisinage d'habitations ;

Les constructions à destination de commerce à condition que la surface de plancher n'excède pas 500 m².

Le stockage et les dépôts de matériaux à condition d'être liés :

- à une activité existante ;
- ou à un chantier ;
- et d'être situés sur la même unité foncière.

Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés aux occupations et utilisations du sol admises et adaptés à la topographie du terrain ou à des fouilles archéologiques ;

CONDITIONS D'URBANISATION DE LA ZONE

L'urbanisation de chaque ~~autre~~ secteur ~~de la zone~~ ne peut être réalisée que dans le cadre d'une opération d'aménagement réalisée sur l'ensemble du secteur ou par phase **en cohérence avec l'éventuelle programmation mise en avant au sein des orientations d'aménagement et de programmation** ;

[...]

6. POINT DE MODIFICATION N°3 – article 3 des secteurs UA, UB et 1AU

6.1. Objectifs, explications et justifications du point de modification

6.1.1. Volonté principale.

L'objectif pour les secteurs UA et UB est de préserver la forme urbaine existante (alignements, continuités bâties, paysages de jardins arrière) et d'éviter l'ouverture d'arrière-lots par des voies nouvelles, souvent perpendiculaires à la rue principale, qui altéreraient le caractère patrimonial des tissus centraux et alourdiraient les charges publiques (création et entretien de voirie, renforcement de réseaux) sans bénéfice urbain démontré.

La règle substitue donc à l'autorisation de voies nouvelles une interdiction des voies nouvelles publiques ou privées, en ne permettant que l'amélioration des voies existantes (sécurité, accessibilité, qualité d'usage).

Pour le secteur 1AU, sur un terrain voué à l'aménagement, le besoin n'est pas de raisonner en mètres linéaires mais en usages et en charge : une impasse qui dessert peu de logements ne pose pas les mêmes enjeux qu'une impasse longue mais peu desservie. La règle remplace donc le seuil de 30 m par un seuil fonctionnel : obligation d'une aire de retournement dès lors que l'impasse dessert plus de 6 logements (sécurité incendie, collecte des déchets, exploitation des services).

6.1.2. Un ajustement qui rentre dans le champ d'application de la procédure de modification simplifiée.

Le règlement de PLU peut « fixer les conditions de desserte par les voies et réseaux des terrains susceptibles de recevoir des constructions » (art. L151-39) et « préciser le tracé et les caractéristiques des voies de circulation à conserver, modifier ou créer ». Il peut également édicter des règles relatives à la qualité urbaine et paysagère pour la mise en valeur du patrimoine (art. L151-18 et L151-19). La limitation (UA et UB) ou l'encadrement (1AU) des voies nouvelles s'inscrit donc dans le champ exact des pouvoirs réglementaires du PLU.

Pour UA et UB, cette orientation relève de la préservation du caractère urbain et paysager (L151-18 et 19) et de la maîtrise des conditions de desserte (L151-39). Elle n'affecte ni les gabarits, ni les hauteurs, ni les densités, et ne réduit aucune zone U ou AU. Elle n'introduit pas non plus, à l'échelle de la zone, de diminution des possibilités de construire au sens de l'art. L153-41, les parcelles directement desservies par des voies existantes conservant leur régime de constructibilité ; l'ouverture de terrains par création de voies nouvelles ne constitue pas un droit acquis mais une modalité de desserte que le PLU peut encadrer.

Pour le secteur 1AU, le passage d'un critère de longueur (30 m) à un critère de nombre de logements desservis vise la sécurité des personnes et des biens et la bonne exploitation des services (engins de secours, collecte ordures ménagères, viabilité). Cette approche est cohérente avec les recommandations techniques qui, de façon convergente, exigent des aires de retournement pour les voies en impasse selon la configuration et la charge d'usage. La règle « supérieure à 6 logements = aire de retournement » traduit localement cette exigence sans créer de frein au droit à bâtir.

La modification n'entre dans aucun des cas de l'art. L153-41 (pas de majoration supérieure à 20 % des possibilités de construction à l'échelle d'une zone, pas de diminution de ces possibilités, pas

de réduction d'une zone U ou AU). Elle relève donc de la modification simplifiée (art. L153-45).

6.2. REGLEMENT ECRIT AVANT/APRES

Article 3 - UA et UB - Conditions de dessertes des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

[...]

VOIRIE

~~Les voies nouvelles ouvertes à la circulation présentent une largeur minimale de 6 mètres de chaussée;~~

~~Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées en partie terminale sur l'emprise ouverte à la circulation afin de permettre à tout véhicule de faire demi-tour;~~

Les voies nouvelles publiques ou privées sont interdites. Seule l'amélioration des voies existantes est autorisée.

Article 3 - 1AU - Conditions de dessertes des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

[...]

VOIRIE

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation présentent une largeur minimale de 6 mètres d'emprise (chaussée et trottoirs éventuels);

Les voies nouvelles en impasse ~~de plus de 30 mètres~~ desservant plus de 6 logements doivent être aménagées en partie terminale sur l'emprise ouverte à la circulation afin de permettre à tout véhicule de faire demi-tour.

7. POINT DE MODIFICATION N°4 – article 6 des secteurs UA et UB

7.1. Objectifs, explications et justifications du point de modification

7.1.1. Volonté principale.

La règle d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques comportait une rédaction pouvant entretenir une ambiguïté entre les constructions principales et les constructions annexes. Cette ambiguïté pouvait laisser penser, à tort, qu'une construction principale pourrait être admise à l'arrière de la façade sur rue, alors même que l'objectif poursuivi par le PLU est de préserver la cohérence des fronts bâtis et l'organisation urbaine le long des voies.

La modification proposée vise donc à clarifier que la règle d'implantation sur rue concerne les constructions principales, tandis que les constructions annexes seulement peuvent être implantées dans le prolongement ou à l'arrière de la façade sur rue de la construction principale.

L'objectif est de sécuriser l'instruction des autorisations d'urbanisme, de préserver la qualité urbaine des tissus bâtis et d'éviter l'apparition de constructions principales en second rideau.

Il est également proposé d'étendre cette clarification à l'ensemble du secteur UB, y compris au secteur UBA. Cette évolution permet d'appliquer une même logique de préservation des fronts bâtis à l'ensemble du secteur concerné. Elle vise également à anticiper d'éventuelles recompositions foncières, réunions de parcelles ou réaménagements futurs susceptibles de faire apparaître, à terme, des constructions principales en second rideau. Dans ce contexte, il est proposé de ne plus maintenir d'exception propre au secteur UBA.

7.1.2. Un ajustement qui rentre dans le champ d'application de la procédure de modification simplifiée.

Le règlement de PLU peut déterminer les conditions d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, afin d'assurer la qualité architecturale, urbaine et paysagère des tissus bâtis et leur bonne insertion dans l'environnement urbain. La clarification proposée s'inscrit directement dans ce champ, dès lors qu'elle vise à préciser les conditions d'implantation des constructions principales et annexes en façade sur rue et en cœur de parcelle.

Cette évolution ne modifie ni le zonage, ni l'économie générale du document, ni les gabarits, ni les règles de hauteur, ni les possibilités de construire à l'échelle d'une zone. Elle tend uniquement à préciser le sens de la règle applicable afin de sécuriser son interprétation et son application.

L'extension de cette rédaction à l'ensemble du secteur UB, y compris au secteur UBA, procède de la même logique de clarification et d'anticipation urbaine. Elle vise à éviter, dans les secteurs concernés, le développement de constructions principales en second rideau dans l'hypothèse de recompositions futures du parcellaire.

Le présent point de modification n'entre dans aucun des cas imposant une enquête publique au titre de l'article L.153-41 du code de l'urbanisme. Il relève donc de la procédure de modification simplifiée prévue à l'article L.153-45 du même code. La notice actuelle présentait déjà ce point comme un ajustement de l'article 6 des secteurs UA et UB, dans une logique de clarification des constructions principales et annexes.

7.2. REGLEMENT ECRIT AVANT/APRES

Article 6 - UA et UB - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

[...]

~~DISPOSITIONS APPLICABLES A TOUTE LA ZONE A L'EXCEPTION DU SECTEUR UBA~~

La totalité du nu de la façade sur rue d'une construction principale devra, soit être alignée sur la façade sur rue de l'une ou l'autre des constructions adjacentes, soit être implantée dans la bande formée par le prolongement des façades de ces deux constructions.

Les ~~autres~~ constructions **annexes** de l'unité foncière s'implanteront, accolées ou non, dans le prolongement ou à l'arrière de la façade sur rue de la construction **principale** visée précédemment.

[...]

~~DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES AU SECTEUR UBA~~

~~Les constructions s'implantent à l'arrière des lignes de construction matérialisées sur le plan de zonage lorsqu'elles existent;~~

~~En l'absence de ligne de construction, les constructions s'implantent soit à l'alignement* soit en respectant un recul minimal de 3 mètres;~~

[...]

8. POINT DE MODIFICATION N°5 – article 10 du secteur 1AU

8.1. Objectifs, explications et justifications du point de modification

8.1.1. Volonté principale.

La règle « hauteurs » du secteur 1AU est ajustée pour coordonner explicitement le plafond chiffré de hauteur avec les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) lorsque celles-ci précisent un gabarit (hauteur ou volumétrie) à l'échelle du secteur. Concrètement, les OAP guident d'abord la morphologie (compatibilité des projets avec l'OAP), et à défaut de précision dans l'OAP, s'applique la limite-plafond existante (13 m au faîtage / 10 m à l'acrotère).

L'objectif est de sécuriser l'instruction en zone 1AU (où l'aménagement est programmatique par nature), d'éviter les contradictions entre un schéma d'OAP et un chiffre uniforme de hauteur, et de mieux garantir la cohérence urbaine (gabarits, fronts bâtis, transitions) sans modifier l'économie générale des droits à construire.

8.1.2. Un ajustement qui rentre dans le champ d'application de la procédure de modification simplifiée.

Les OAP, pièces du PLU, portent sur l'aménagement de certains secteurs et peuvent préciser les caractéristiques d'organisation spatiale (schéma d'aménagement), l'insertion architecturale, urbaine et paysagère et la desserte. À ce titre, elles peuvent comporter des indications de gabarit (volumétrie/hauteur) servant de référence morphologique.

Les autorisations d'urbanisme doivent être conformes au règlement et, en outre, compatibles avec les OAP lorsqu'elles existent. La rédaction proposée ne donne pas force réglementaire autonome aux OAP mais elle organise la hiérarchie d'examen (compatibilité avec l'OAP si elle précise un gabarit ; sinon application du plafond chiffré du règlement). La jurisprudence récente confirme que la compatibilité avec une OAP peut fonder l'appréciation de la légalité d'un permis.

La clause « à défaut de précision au niveau des OAP... » est une règle de coordination entre pièces du PLU, elle n'augmente ni ne diminue, à l'échelle de la zone, les possibilités de construire, et n'altère pas le périmètre des zones. Elle relève donc de la modification simplifiée (hors cas L153-41).

8.2. REGLEMENT ECRIT AVANT/APRES

Article 10 - 1AU - Hauteur maximale des constructions

Les modalités de calcul de la hauteur sont précisées aux dispositions générales du présent règlement ;

A défaut de précision au niveau des OAP, la hauteur maximale des constructions est limitée à 13 m au faîtage ou 10 m au sommet de l'acrotère ;
[...]

9. POINT DE MODIFICATION N°6 – article 11 du secteur 1AU

9.1. Objectifs, explications et justifications du point de modification

9.1.1. Volonté principale.

La règle sur les façades élargit le champ des « dispositifs techniques » visés : au-delà des seuls climatiseurs et paraboles, toutes les unités extérieures (groupes de climatisation, pompes à chaleur, VMC, coffrets et appareillages assimilés) sont désormais prises en compte. L'objectif est de préserver la qualité des fronts sur rue en interdisant ces éléments en façade sur rue, et, ailleurs, d'en imposer l'intégration visuelle (teintes, caches, dispositifs d'habillage) afin de limiter leur impact paysager.

La rédaction pour les matériaux est simplifiée et clarifiée en une seule exigence : assurer une unité d'aspect (matériaux et rendu) pour les menuiseries et la toiture d'une même construction, tout en conservant l'interdiction de laisser bruts les matériaux destinés à être enduits. L'ensemble vise à sécuriser l'instruction (vocabulaire et périmètre clairs), éviter les contentieux d'interprétation, et élever le niveau d'intégration architecturale sans modifier l'économie générale des droits à construire.

9.1.2. Un ajustement qui rentre dans le champ d'application de la procédure de modification simplifiée.

Le règlement de PLU peut fixer des règles relatives à l'aspect extérieur des constructions, à leurs abords et à la mise en valeur du patrimoine (art. L151-18), et prévoir des dispositions concernant les caractéristiques architecturales des façades et toitures, ainsi que des clôtures (art. R151-41). Les prescriptions visant l'implantation ou le masquage des unités extérieures en façade, la teinte et l'habillage, ainsi que l'unité d'aspect des menuiseries et de la toiture, relèvent directement de ces habilitations.

La règle n'instaure pas d'interdiction générale, elle encadre l'emplacement (interdiction en façade sur rue ; intégration sur les autres façades) pour des motifs d'insertion urbaine et paysagère, ce que permettent les articles précités. Cette approche respecte la liberté de réception en organisant l'implantation plutôt qu'en l'interdisant de manière absolue ; la doctrine d'aménagement rappelle d'ailleurs qu'un PLU peut encadrer l'implantation des paraboles pour des raisons esthétiques dès lors que la restriction est justifiée et proportionnée.

Lorsque le règlement vise la qualité architecturale et paysagère et la préservation des vues de rue, il peut édicter des prescriptions différenciées entre façades sur rue et façades latérales ou arrière, y compris pour les dispositifs techniques et les matériaux (L151-18 ; R151-41).

La modification n'entre dans aucun des cas de l'art. L153-41 (pas de réduction de zones, pas de variation des possibilités de construire à l'échelle de la zone supérieure à 20 %, etc.) et relève donc de la modification simplifiée (art. L153-45).

9.2. REGLEMENT ECRIT AVANT/APRES

Article 11 - 1AU - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

[...]

FAÇADES

Les matériaux de gros œuvre destinés à être enduits (parpaings, briques, plaques de plâtre) ne devront pas être laissés bruts ;

Les paraboles ainsi que les ~~climatiseurs~~ unités extérieures (climatiseurs, pompes à chaleur...) sont interdits en façade sur rue, leur impact visuel devra être limité dans tous les cas (couleurs, caches...).

MATERIAUX

Sur une même construction, à l'exception des vérandas, auvents, pergolas ou marquises, une unité d'aspect sera recherchée au niveau des menuiseries et de la toiture.

~~Les menuiseries des fenêtres seront en matériaux et d'aspect similaires.~~

~~Les toitures seront en matériaux et d'aspect similaires.~~

10. POINT DE MODIFICATION N°7 – article 13 du secteur 1AU

10.1. Objectifs, explications et justifications du point de modification

10.1.1. Volonté principale.

L'ajout de la mention « 90 % de la surface non bâtie devra rester perméable aux eaux pluviales » vise à généraliser l'infiltration à la parcelle et à réduire le ruissellement dans les secteurs en extension (1AU). La règle complète l'obligation existante de traitement paysager des espaces libres et parkings, en favorisant des sols en pleine terre ou dispositifs équivalents (revêtements perméables, noues, tranchées d'infiltration, etc.). Elle s'inscrit dans la démarche nationale et régionale de gestion des eaux pluviales "à la source", recommandée par le Cerema et la doctrine Grand Est, sans modifier l'économie générale des droits à construire.

10.1.2. Un ajustement qui rentre dans le champ d'application de la procédure de modification simplifiée.

Le PLU peut « imposer une part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables », éventuellement pondérée, afin de contribuer à la biodiversité et à la nature en ville (art. L151-22). L'exigence « 90 % de la surface non bâtie perméable » est l'application directe de cette faculté.

Le règlement peut imposer la réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations (art. R151-43, 2°) et, en application du L151-22, définir les modalités d'expression d'une part minimale de surfaces non imperméabilisées (R151-43, 1°). La rédaction proposée s'insère dans cet article 13 sans changer le périmètre des zones.

Dans le bassin Rhin-Meuse, la doctrine publique et les documents d'orientation rappellent que l'infiltration doit être privilégiée et que les documents d'urbanisme doivent être compatibles avec les objectifs du SDAGE : limiter l'imperméabilisation, favoriser la gestion à la source. La règle de perméabilité y contribue directement.

Cette précision n'entre dans aucun des cas de l'art. L153-41 (pas de réduction de zones, pas de variation des possibilités de construire) et relève donc de la modification simplifiée (art. L153-45).

10.2. REGLEMENT ECRIT AVANT/APRES

Article 13 - 1AU – Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées et entretenues ;

90 % de la surface non bâtie devra rester perméable aux eaux pluviales.