



Département de la Moselle



Notice de présentation de la modification de droit commun n°1 du PLU de la commune de BERTRANGE

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal le :

Le 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.....	5
1.1.Article L153-36 du code de l'urbanisme.....	5
1.2.Article L153-37 du code de l'urbanisme	5
1.3.Article L153-41 du code de l'urbanisme.....	5
1.4.Article L153-42 du code de l'urbanisme.....	6
1.5.Article L153-43 du code de l'urbanisme	6
1.6.Article L153-44 du code de l'urbanisme.....	6
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.Les capacités d'urbanisation et l'ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AU.....	9
3.2.1.Les capacités d'urbanisation à vocation d'habitat et activités compatibles au sein de l'enveloppe urbaine	9
3.2.1.1.Les capacités de densification de la zone U	9
3.3.L'objet de la modification du PLU.....	13
3.4.Eléments du PLU à modifier.....	13
4. POINT DE MODIFICATION – secteur 2AU –Caractéristique de la zone.....	14
4.1.Objectifs, explications et justifications du point de modification.....	14
4.2.Les conséquences sur le règlement graphique	17
4.3.Le document d'OAP actuel.....	18
4.4.La nouvelle OAP proposée.....	18
4.4.1.La partie texte	18
4.4.1.1.Objectifs et vocations	18
4.4.1.2.Intégration urbaine et paysagère	19
4.4.1.3.Desserte, accès, mobilité et réseaux	19
4.4.1.4.Principes de composition urbaine	19
4.4.1.5.Gestion des franges	20
4.4.2.La partie graphique.....	20

1. PREAMBULE – RAPPELS REGLEMENTAIRES

La procédure de modification est définie par l'article L 153-36 du code de l'urbanisme.

NOTA : la présente notice de modification de droit commun 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 L153-36 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. »

Le Code de l'Urbanisme poursuit ensuite sur la mise en œuvre de la procédure et indique qu'il existe deux types de procédures de modification :

- 1/ La procédure de modification de droit commun (articles L.153-41 à L.153-44 du Code de l'Urbanisme) ;
- 2/ La procédure de modification simplifiée (articles L.153-45 à L.153-48 du Code de l'Urbanisme).

En l'espèce, le PLU de la commune de Bertrange fait l'objet d'une procédure de modification de droit commun.

1.2. 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.**

1.3. 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 1er 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.

1.4. Article L153-42 du code de l'urbanisme

Lorsque la modification d'un plan local d'urbanisme intercommunal ne concerne que certaines communes, l'enquête publique peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.

1.5. Article L153-43 du code de l'urbanisme

A l'issue de l'enquête publique, ce projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête, est approuvé par délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou du conseil municipal.

1.6. Article L153-44 du code de l'urbanisme

L'acte approuvant une modification devient exécutoire dans les conditions définies aux articles L. 153-23 à L. 153-26.

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. CONTEXTE GENERAL DE LA MODIFICATION DU PLU

2.1. Présentation générale du territoire

La commune de Bertrange est située dans le département de la Moselle en région Grand-Est. Il s'agit d'une commune urbaine, de densité moyenne. La population s'élevait à 2 808 habitants en 2020 (données INSEE) pour une superficie communale d'environ 6,82 km².

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.

Les altitudes du ban communal varient entre 151 mètres et 217 mètres. Le plus haut point du village se situe à la sortie Est de Bertrange, en direction de Stuckange, sur la colline du « Campberg ».

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.



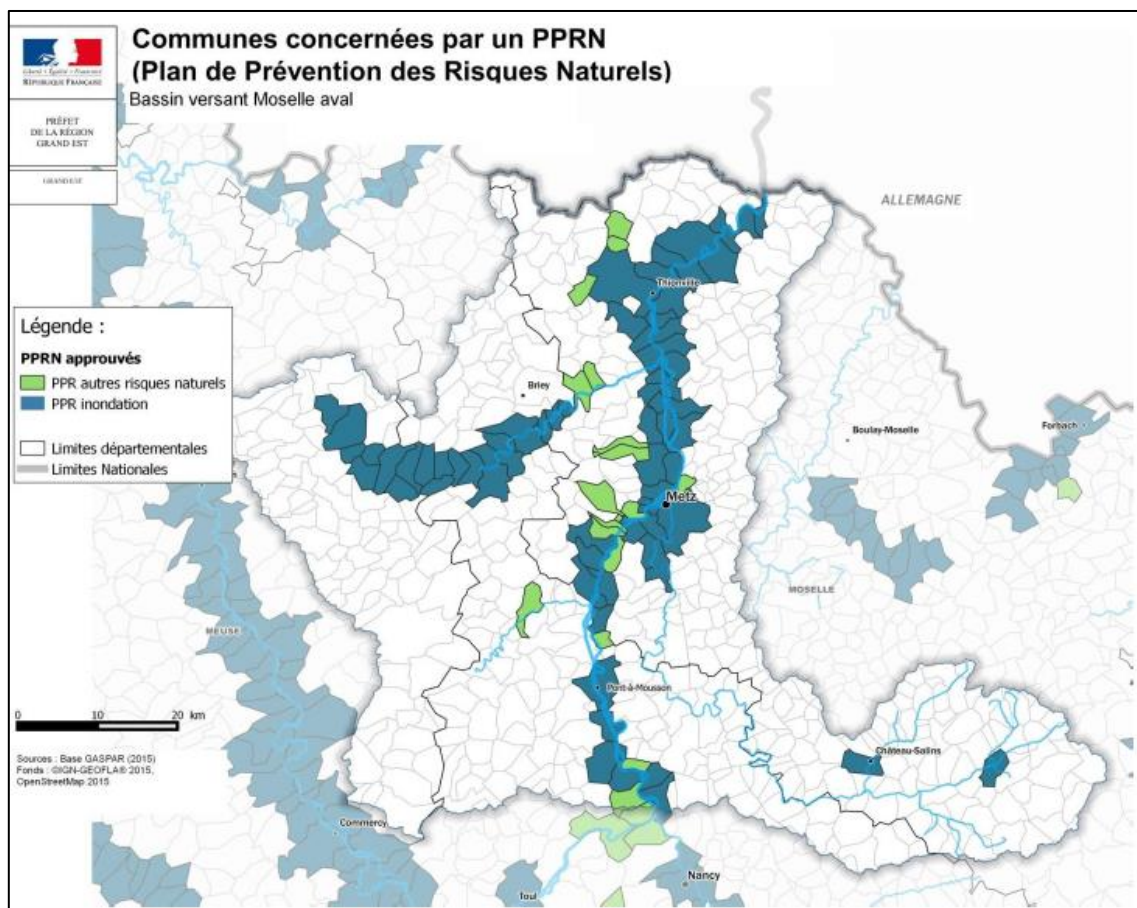
Le ban communal de Bertrange (source : www.geoportail.fr / carte IGN)

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.

La commune est concernée par un 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.

En date du 1^{er} avril 2023, la délibération du SCOTAT 2020 a été annulée par le tribunal administratif de Strasbourg et sa version de 2014 censée à nouveau être en vigueur est jugée caduque en vertu de l'article L143-28 du code de l'urbanisme. Du fait de l'annulation de la délibération d'approbation, le SCOT est toujours en cours de procédure.

Le document de rang supérieur de référence dans l'attente d'une nouvelle version du SCOTAT est donc le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires de la région Grand-Est adopté par le conseil régional le 22 novembre 2019.

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 du PLU.

Lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou du conseil municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones.

3.2. Les capacités d'urbanisation et l'ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AU.

3.2.1. Les capacités d'urbanisation à vocation d'habitat et activités compatibles au sein de l'enveloppe urbaine

En application de l'article R.151-1 du code de l'urbanisme, le rapport de présentation « [...] 2° Analyse les capacités de densification et de mutation des espaces bâtis identifiés par le schéma de cohérence territoriale en vertu du deuxième alinéa de l'article L. 141-3 ainsi que des autres espaces bâtis identifiés par le rapport lui-même en vertu du troisième alinéa de l'article L. 151-4. [...] »

Afin d'identifier les capacités de densification et de mutation des espaces bâtis une étude approfondie a été réalisée sur les potentiels de renouvellement du tissu urbanisé de la commune.

Cette étude vise à :

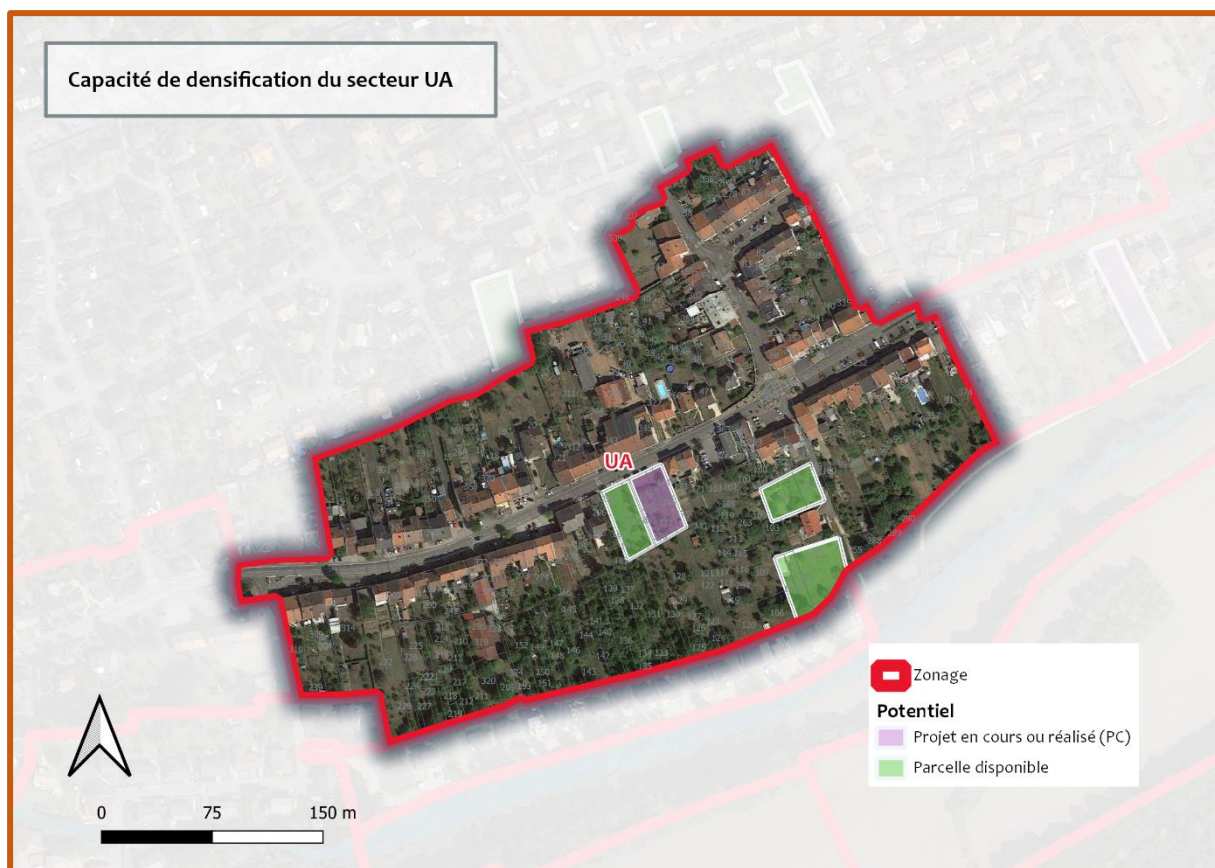
- Identifier au sein de l'enveloppe urbaine les gisements fonciers bâtis et non bâtis qui sont potentiellement mobilisables/mutables/densifiables.
- Analyser sa capacité de mobilisation afin de répondre aux besoins et satisfaire les objectifs en matière de renouvellement urbain et de construction de logements.

3.2.1.1. Les capacités de densification de la zone U

Le PLU est composé :

- D'un secteur UA correspondant au centre ancien et d'une zone UAi correspondant au centre ancien en zone inondable.
- De quatre secteurs UB comprenant les zones d'habitat plus récentes couvertes par le périmètre de prévention des risques inondation, le secteur de la cité radieuse...
- Deux secteurs UC correspondant aux zones pavillonnaires.
- Au sein de ces secteurs il n'existe que peu de potentiel de densification.

Le secteur UA



On recense 4 parcelles au sein du secteur UA, l'une d'entre elle fait l'objet d'un permis de construire accordé en janvier 2023.

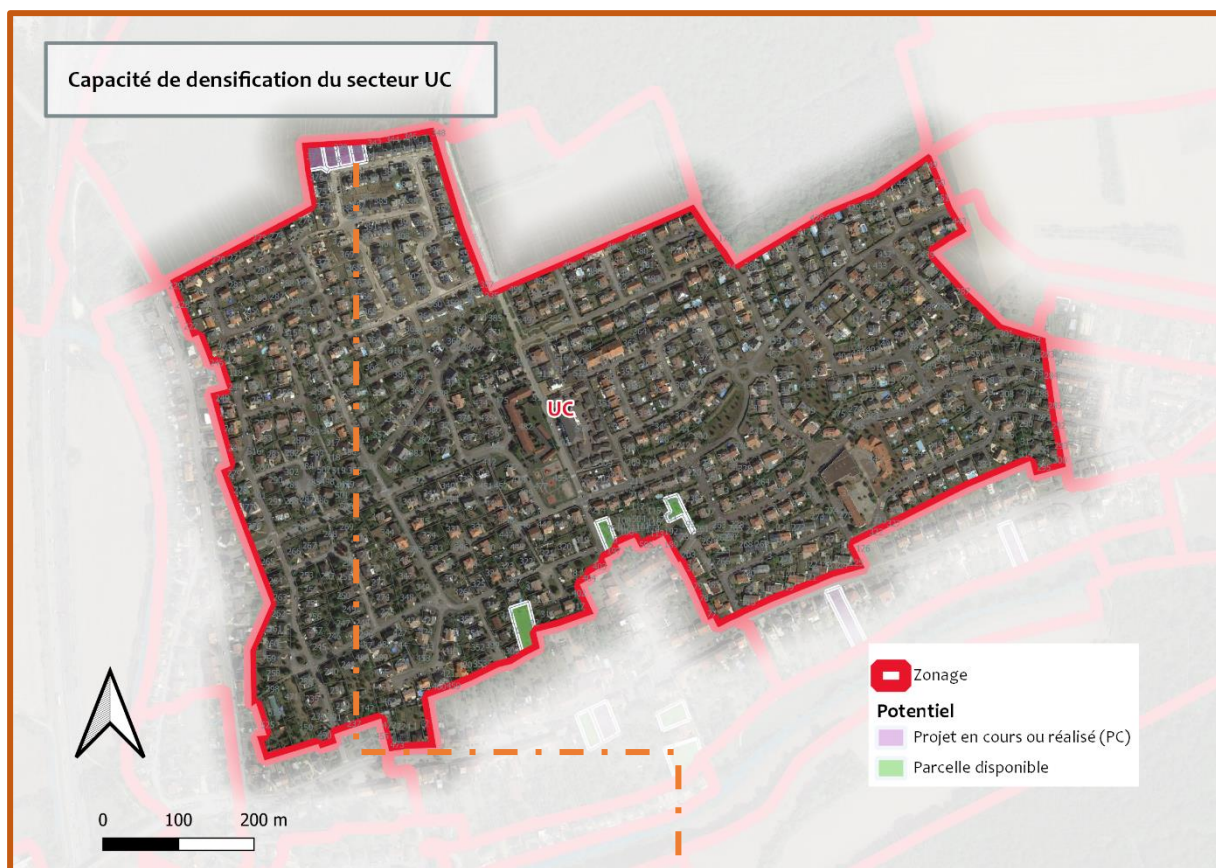
Les trois autres parcelles sont immédiatement urbanisables, accessibles depuis la voie publique, seule la parcelle la plus au sud nécessite une division parcellaire, sa probabilité de mobilisation à court terme est donc très faible.

Le secteur UBb



Dans ce secteur il existe peu de potentiel, un seul espace semble pouvoir accueillir un projet de logement(s).

Le secteur UC



On recense 4 parcelles au nord de la zone ayant fait l'objet d'un permis de construire pour la construction de 3 bâtiments collectifs. Les parcelles étaient déjà considérées comme consommées dans le cadre de l'aménagement du lotissement.

Les trois autres parcelles sont immédiatement urbanisables, accessibles depuis la voie publique.



Extrait d'une prise de vue aérienne du 14/05/2022, Géoportail

Les capacités de densification de la zone U sont très faibles, on dénombre 6 terrains disponibles. Par ailleurs, il peut être appliqué un taux de rétention en raison de la localisation des parcelles. Une voit la nécessité de réaliser une division foncière alors que l'autre dispose d'une accessibilité complexe. Nous retiendrons donc que seules 2 parcelles sont immédiatement mobilisables à court terme.

En synthèse, les capacités de densification de la zone U de la commune de Bertrange sont très faibles et se limitent à 2 parcelles disponibles à court terme.

Par ailleurs, il convient de noter un taux de vacance assez faible (environ 6%) et un important vieillissement de la population ces dernières années. Le desserrement des ménages attendu s'avère être un enjeu important pour la commune afin de conserver une dynamique démographique positive.

3.3. L'objet de la modification du PLU

La présente modification doit permettre :

- D'ouvrir à l'urbanisation le secteur 2AU.

Ainsi le projet de modification porte sur les points suivants :

- Transformation du secteur 2AU en secteur 1AU.
- Ajout d'une OAP pour le futur secteur 1AU.

3.4. Eléments du PLU à modifier

Le règlement graphique et le document d'OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation) doivent être modifiés.

4. POINT DE MODIFICATION – secteur 2AU – Caractéristique de la zone

4.1. Objectifs, explications et justifications du point de modification

4.1.1. Volonté principale.

La volonté principale de la commune est de maintenir l'accueil de population tout en respectant l'objectif de réduction de la consommation de l'espace.

La commune de Bertrange a connu entre 2011 et 2021 une forte progression de son urbanisation. Au cours de cette période, la commune a consommé 13 hectares.

La commune souhaite conserver cette dynamique d'accueil de nouvelles populations tout en limitant la consommation d'espace, conformément à son PADD. Les élus, lors de l'élaboration des objectifs du PADD, ont opté pour limiter la consommation d'espace à 8 hectares pour la période 2017-2030. A ce jour, sur la même période de référence la commune n'a consommé que 1,9 hectare (aménagement d'une zone 1AU). Les autres aménagements l'ont été sur des surfaces considérées comme artificialisées (au sein d'un lotissement par exemple comme dans le secteur UC → cf. page 12 de la présente notice).

Ces données sont issues du document d'analyse du potentiel de consommation d'espace réalisé par l'atelier des Territoires en avril 2023.

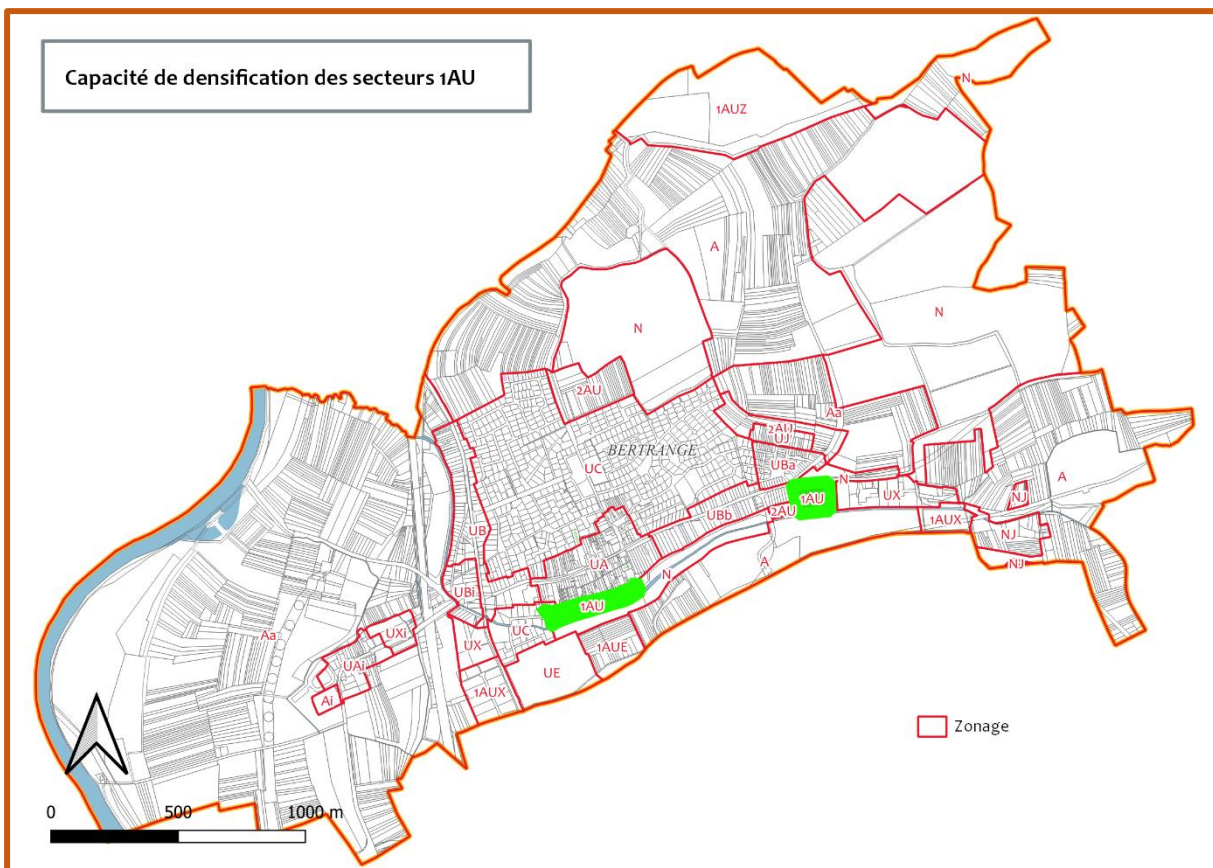
Si on tient compte des objectifs du SRADDET conjugués à ceux de la loi Climat et Résilience en matière de consommation de l'espace, la commune ne doit pas consommer plus de 6,5 hectares sur la décennie en cours ce qui est en accord avec son propre PADD. Ce potentiel doit être réduit de 1,9 hectare, surface consommée depuis le début de cette décennie (période 2021-2023). Il lui reste donc en théorie 4,6 hectares à consommer d'ici 2031.

4.1.2. Une ouverture à l'urbanisation qui rentre dans le champ d'application de la procédure de modification.

L'urbanisation étant bloquée au sein de la zone 2AU, cette ouverture à l'urbanisation engendre une majoration de plus de 20 % les possibilités de construction résultant dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan, la modification entre donc dans le champ de l'article L 153-41 du code de l'urbanisme.

A ce jour les capacités d'accueil de la commune pour de la production de logements sont pratiquement inexistantes (cf. paragraphe 3.2.1.1) en densification du bâti.

De plus les capacités d'accueil des secteurs 1AU liés à l'habitat sont également nulles.



Carte de localisation des deux secteurs 1AU.

Des permis de construire ont été déposés sur ces zones et les travaux ont été réalisés. Cet aménagement a été réalisé sur la décennie 2011-2021.



Toutes les parcelles de ce secteur sont aujourd'hui occupées.
Le second secteur 1AU d'une superficie de 1,9 hectare a également été aménagé. Les travaux n'ont débuté qu'en 2022 comme le montre l'image suivante extraite du site du géoportail.



Extrait d'une prise de vue aérienne du 14/05/2022, Géoportail

Il n'existe aucune possibilité de nouvelles constructions sur les secteurs immédiatement urbanisables.

La commune n'a donc à ce jour aucune possibilité de construction destinée à la production de logement pour les secteurs à urbaniser et seules 2 parcelles sont réellement mobilisables au sein de l'enveloppe urbaine. L'ouverture à l'urbanisation du secteur 2AU est justifiée pour atteindre les objectifs affichés d'accueil de population et de consommation d'espace dans le cadre du PADD.

Le secteur 2AU représente à ce jour une surface de 5,2 ha (source rapport de présentation du PLU), son ouverture à l'urbanisation est conforme aux objectifs du PADD du PLU et conforme à la réduction de la consommation d'espaces au regard de son document de rang supérieur et de la loi Climat et Résilience.

4.2. Les conséquences sur le règlement graphique

Il est présenté au sein de cette partie la zone 2AU dans un extrait du règlement graphique actuellement opposable. Aucune modification de périmètre n'est attendu, il s'agit simplement d'un changement de dénomination de l'ensemble de la zone en 1AU.



La zone 2AU visée pour un passage en 1AU

A noter qu'une étude de détermination des zones humides a été diligentée dans le cadre de cette procédure. Les résultats sont présentés dans l'étude annexée à la présente notice. L'absence de zone humide réglementaire a été démontrée.

4.3. Le document d'OAP actuel

Aucune orientation d'aménagement et de programmation ne concerne la zone 2AU dans le document opposable.

4.4. La nouvelle OAP proposée

Sur la forme, la nouvelle OAP proposée s'inscrit dans la présentation globale du document. Les mêmes thématiques que celles des autres zones AU sont abordées afin de faciliter la lecture des usagers.

Ainsi, une partie écrite permet de mettre en avant des prescriptions et des recommandations en matière :

- D'intégration urbaine et paysagère.
- De desserte, d'accès, de mobilité et de réseaux.
- De composition urbaine.
- De gestion des franges.
- D'objectifs environnementaux.

Par ailleurs, une partie graphique permet de se rendre compte des grands principes d'aménagement. Elle évoque les accès obligatoires à la zone, l'implantation préférentielle de l'habitat individuel, intermédiaire et collectif et la végétation à prendre en compte lors des futurs aménagements.

Sur le fond, la création de cette OAP s'inscrit dans le cadre réglementaire offert par le code de l'urbanisme et plus particulièrement les articles L151-6 et suivants.

4.4.1. La partie texte

4.4.1.1. Objectifs et vocations

La vocation de ce secteur est d'accueillir principalement du logement de typologie différente.

Le parti d'aménagement comprend une mixité assumée permettant de garantir une certaine densité dans un contexte de limitation de la consommation de l'espace. La proximité des zones pavillonnaires adjacentes devra déboucher sur une structuration des hauteurs par pallier.

L'aménagement total de la zone ne pourra se faire qu'en 2 ou 3 tranches distinctes. Dans tous les cas, un minimum de 3 ans est attendu entre la date du 1er et du 2e permis d'aménager, purgé de tout recours. Une cohérence globale devra être maintenue dans la perspective de la ou des phases suivantes et aucun terrain enclavé ne devra être délaissé.

4.4.1.2. Intégration urbaine et paysagère

Le quartier devra s'insérer harmonieusement avec le contexte urbain et paysager. La proximité immédiate du boisement devra demeurer un enjeu essentiel que ce soit en matière d'impact visuel ou de sécurité.

4.4.1.3. Desserte, accès, mobilité et réseaux

La desserte du quartier se fera depuis les rues proches suivantes :

- ▲ Rue des vignes
- ▲ Rue des noisetiers
- ▲ Allées des chênes

Une hiérarchisation des voies est attendue en fonction de leur importance à l'échelle de l'ensemble du secteur.

En dehors des places de stationnement obligatoires au sein des parcelles d'accueil des logements, une réflexion sur le stationnement de jour est attendu sur l'ensemble de la zone. Il est attendu à minima au moins 1 place de jour pour 3 logements qui devront être aménagées sur les espaces communs dédiées aux voies ou aux espaces publics.

Une continuité avec les réseaux communaux sera assurée. Le quartier disposera de réseaux suffisants pour ses besoins, devra tenir compte des capacités des réseaux périphériques existants sans pénaliser leur fonctionnement.

L'éclairage public devra être choisi en cohérence avec les modèles existants aux quartiers limitrophes et sera optimisé aux largeurs de voiries en privilégiant une approche de sobriété énergétique.

4.4.1.4. Principes de composition urbaine

L'objectif de densité est de 26 logements à l'hectare. Cet objectif sera pris en compte à l'échelle de l'ensemble du quartier et non pas en fonction d'un éventuel phasage.

La diversité des typologies doit permettre de respecter les objectifs de densité affichés et de répondre aux différents besoins du parcours résidentiel, et de la mixité sociale : célibataires, jeunes ménages, familles, seniors, personnes à mobilité réduite.

Une répartition spatiale préférentielle des typologies est indiquée dans le schéma d'organisation par des couleurs spécifiques :

- ▲ R+2+combles ou attique ;
- ▲ Habitat intermédiaire (desserte individuelle des logements) : R+1+combles ou attique ;
- ▲ Unifamilial : maisons en bande et maisons individuelles : R+1+ combles ou attique. Les parcelles et accès des maisons individuelles seront organisées pour rendre prioritaire la mitoyenneté des habitations sur un côté de la parcelle pour au moins 50% d'entre elles.
- ▲ Le quartier intégrera des circulations douces pouvant en partie être associées aux voies ouvertes à la circulation automobile. A minima, une relation est attendue entre le cœur de la zone et les quartiers adjacents (à l'Ouest comme au Sud).

- ✦ Le cœur de la zone devra prévoir une centralité sous forme de place et/ou aire de jeux/sport.

4.4.1.5. Gestion des franges

Le découpage parcellaire du quartier et les constructions devront privilégier les possibilités des apports solaires passifs.







Le quartier devra respecter le chemin naturel de l'eau. Des récupérateurs d'eau de pluie devront être aménagés pour chaque construction en lien avec les surfaces de toiture respectives, un volume de 3m³ minimum est attendu pour une construction disposant d'une surface de toiture de 100m².

Les déblais-remblais seront limités.

Les liaisons piétonnes et les espaces publics, lorsqu'ils sont proposés en dehors des emprises des voies ouvertes à la circulation automobiles, devront rester perméables aux eaux pluviales.

4.4.2. La partie graphique



-  Périmètre de l'OAP
-  Accès obligatoires à la zone (véhicules motorisés)
-  Implantation préférentielle de l'habitat individuel
-  Implantation préférentielle de l'habitat intermédiaire
-  Implantation préférentielle de l'habitat collectif
-  Linéaire végétalisé à prendre en compte