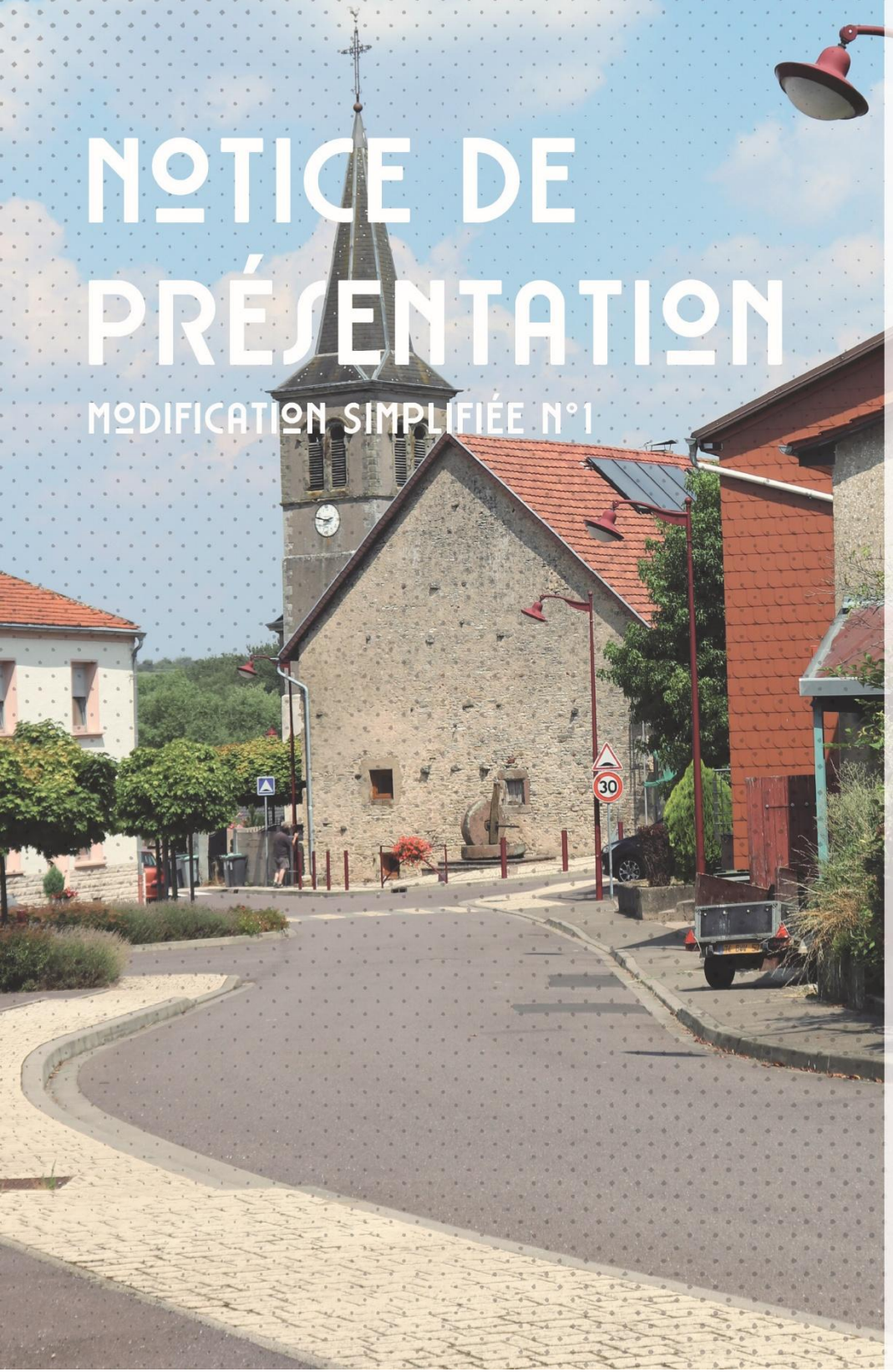
PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

Communauté de Communes de la Houve et du Pays Boulageois

29A Rue de Sarrelouis
57220 BOULAY-MOSELLE
Tél. : 03 87 79 52 90
Fax : 03 87 79 57 24
contact@cchpb.net

NOTICE DE PRÉSENTATION

MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°1

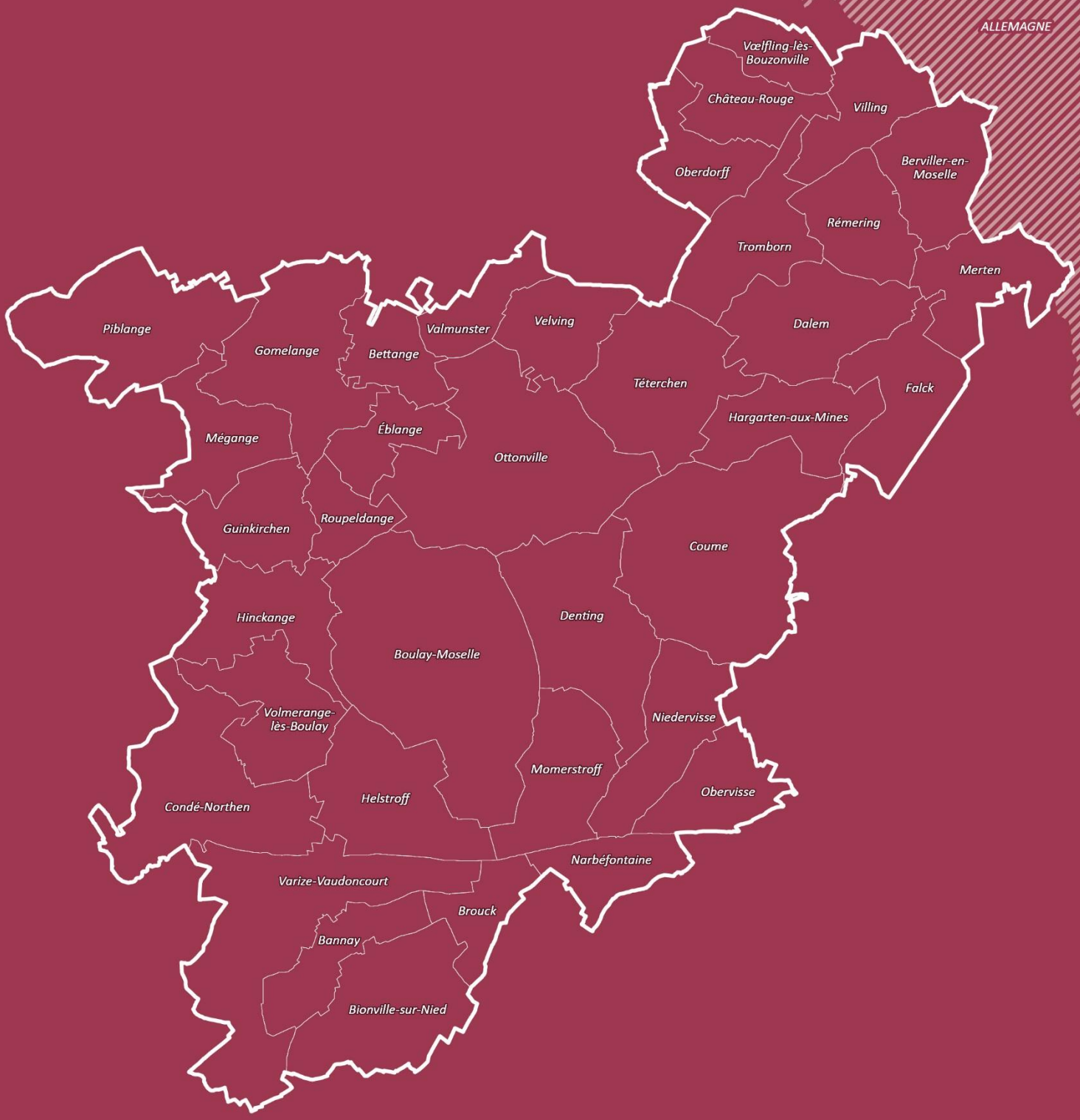


PLUI APPROUVÉ LE 12/12/2024
par délibération du Conseil Communautaire

Modification simplifiée
n°1 en cours
DATE

AGURAM
AGENCE D'URBANISME D'AGGLOMÉRATIONS DE MOSELLE

Communauté de communes de la Houve et du Pays Boulageois



Source : IGN, AGURAM | *Novembre 2018*

TABLE DES MATIÈRES

1. LE CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE DE LA PROCÉDURE ____ 4

1.1. Le plan local d'urbanisme intercommunal de la CCHPB ____ 4

1.2. Les justifications de l'emploi de la modification simplifiée ____ 4

2. LES MODIFICATIONS APPORTÉES AU PLUI ____ 6

2.1. Point n°1 – Zone 1AUXI20 à Merten ____ 6

2.2. Point n°2 – Erreur matérielle à Falck ____ 8

2.3. Point n°3 – Erreur matérielle à Villing ____ 8

2.4. Point n°4 – Erreur matérielle à Éblange ____ 9

2.5. Point n°5 – Erreur matérielle à Helstroff ____ 10

2.6. Point n°6 – Zone UBD-32 à Valmunster ____ 12

2.7. Point n°7 – Implantation des constructions ____ 13

2.8. Point n°8 – Complément à la définition des annexes ____ 14

2.9. Point n°9 – Toitures plates en zone UBD et annexes ____ 15

3. LES JUSTIFICATIONS DE LA MODIFICATION DU PLUI ____ 16

3.1. L'économie générale du projet ____ 16

3.2. La superficie des zones du PLUi ____ 16

3.3. Les risques ____ 16

3.4. Les espaces naturels ____ 17

3.5. Les paysages ____ 17

3.6. Les réseaux ____ 17

3.7. Les espaces agricoles ____ 17

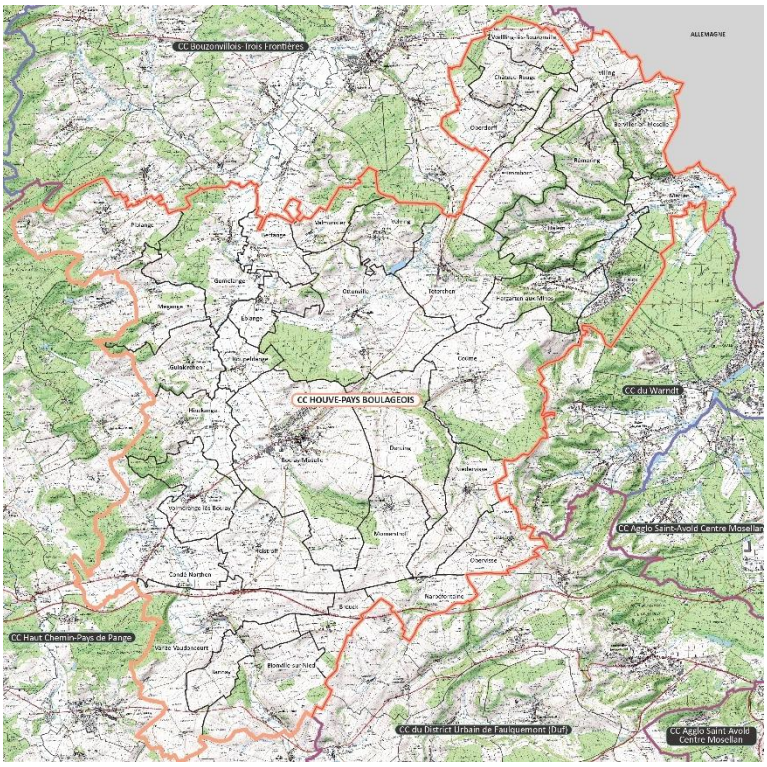
1. LE CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE DE LA PROCÉDURE

1.1. LE PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL DE LA CCHPB

Constitué de 37 communes, le territoire de la communauté de commune de la Houve et du Pays Boulageois (CCHPB) se trouve à l'est de l'agglomération messine et du département de la Moselle. Il est frontalier de l'Allemagne au niveau des communes de Villing, Berviller-en-Moselle et Merten.

L'intercommunalité est dotée d'un **Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) approuvé le 12/12/2024.** Il couvre l'ensemble de ses communes.

Ce document présente aujourd'hui des besoins d'évolutions mineures des règles applicables afin de faciliter l'application du droit des sols.



1.2. LES JUSTIFICATIONS DE L'EMPLOI DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE

A. Code de l'urbanisme

La procédure de modification du PLU est codifiée aux articles L153-36 à L153-44 du Code de l'urbanisme.

- **Article L153-36 :**

« Sous réserve des cas où une révision s'impose en application du I 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 ».

- **Article L153-45 :**

« 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 ;*
- *4° Dans les cas prévus au II et au III de l'article L. 153-31 ».*

- **Article L153-47 :**

« 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 ».

B. Évolutions envisagées

Le projet de modification comporte **9 points** qui visent à réaliser des adaptations réglementaires afin de faciliter l'application du droit des sols. Les évolutions souhaitées concernent majoritairement le règlement écrit.

Point N°	Commune concernée	Pièce(s) du PLUi concerné(es)		
		Règlement écrit	Règlement graphique	OAP
1	Merten	**Oui**	Non	Non
2	Falck	**Oui**	Non	Non
3	Villing	**Oui**	Non	Non
4	Éblange	Non	**Oui**	**Oui**
5	Helstroff	Non	**Oui**	Non
6	Valmunster	Non	**Oui**	Non
7	CC Houve Pays Boulageois	**Oui**	Non	Non
8	CC Houve Pays Boulageois	**Oui**	Non	Non
9	CC Houve Pays Boulageois	**Oui**	Non	Non

Les modifications envisagées concernent 6 communes sur les 37. Les points n°7 à n°9 touchent l'ensemble des communes et parfois plus précisément **Guinkirchen**, **Ottonville** et **Volmerange-lès-Boulay** (précisions en partie 2).

C. Choix de la procédure

Procédure	Code de l'Urbanisme	Répond aux conditions ?	Justifications
Révision générale L153-31	La révision générale nécessaire si : - Changement des orientations du PADD ; - Réduction d'un EBC, d'une zone A ou N ; - Réduction d'une protection ou évolution de nature à induire de graves risques de nuisances ; - Ouverture à l'urbanisation d'une zone à urbaniser de plus de 6 ans qui n'a pas fait l'objet d'acquisitions significatives ; - Création d'une OAP secteur d'aménagement valant ZAC.	Non	La procédure engagée n'a aucun impact sur les 5 points cités au L153-31 du Code de l'urbanisme.
Révision allégée L153-34	Le projet de révision arrêté fait l'objet d'un examen conjoint de l'État, si : - La révision a uniquement pour objet de réduire un EBC, une zone A ou N ; - La révision a uniquement pour objet de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ; - La révision a uniquement pour objet de créer des OAP valant ZAC ; - La révision est de nature à induire de graves risques de nuisance.	Non	La procédure engagée n'a aucun impact sur les 4 points cités au L153-34 du Code de l'urbanisme.
Modification L153-41	Le projet modification est soumis à enquête publique s'il a pour effet : - De majorer les droits à construire de plus de 20 % ; - De diminuer les possibilités de construire ; - De réduire la surface d'une zone U ou AU.	Non	La procédure engagée n'a aucun impact sur les 3 points cités au L153-41 du Code de l'urbanisme.
Modification simplifiée L153-45	En dehors des cas mentionnés à l'article L153-41, le projet de PLU peut être adopté selon une procédure simplifiée. Il en est de même lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.	**Oui**	**Les évolutions envisagées entrent dans ce cadre et comprennent la rectification d'erreurs matérielles.**

La procédure retenue est la modification simplifiée avec mise à disposition du public et **sans enquête publique.** La procédure de modification simplifiée n°1 du PLUi de la Communauté de Communes de la Houve et du Pays Boulageois est concernée par l'article R104-33 **impose de réaliser une demande au cas par cas à la Mission Régionale d'Autorité Environnementale** (MRAe) quant à la nécessité de réaliser ou non, une évaluation environnementale.

- **Article R104-33 :**

« Dans les cas mentionnés à l'article R. 104-8, au 2° de l'article R. 104-10, au II de l'article R. 104-11, à l'article R. 104-12, au 2° de l'article R. 104-14, à l'article R. 104-16 et à l'article R. 104-17-2, lorsqu'elle estime que l'élaboration de la carte communale, la création ou l'extension de l'unité touristique nouvelle ou l'évolution du schéma de cohérence territoriale, du plan local d'urbanisme ou de la carte communale est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement, la personne publique responsable décide de réaliser une évaluation environnementale dans les conditions prévues aux articles R. 104-19 à R. 104-27.

***Si tel n'est pas le cas, elle saisit l'autorité environnementale pour avis conforme dans les conditions prévues aux articles R. 104-34 à R. 104-37 et, au vu de cet avis conforme, prend une décision relative à la réalisation ou non d'une évaluation environnementale** ».*

La communauté de Communes de la Houve et du Pays Boulageois estime que les 9 points de modification envisagés ne sont pas de nature à avoir des incidences sur l'environnement. À ce titre, elle engage une procédure de cas par cas auprès de la MRAe au titre du second alinéa de l'article R104-33 du Code de l'Urbanisme.

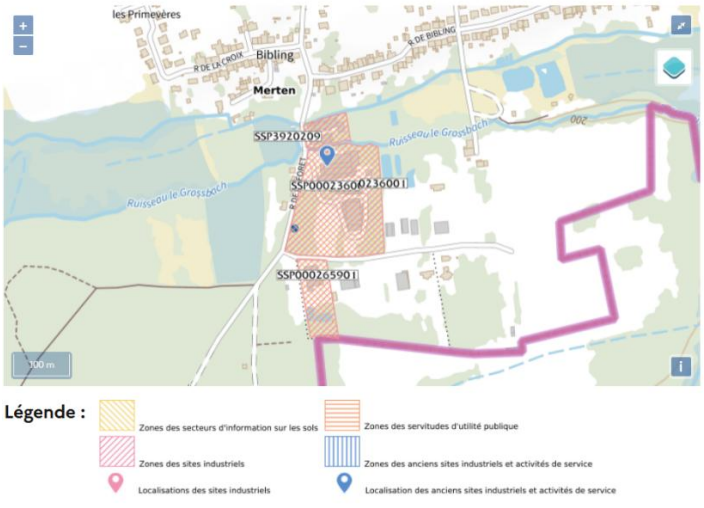
2. LES MODIFICATIONS APPORTÉES AU PLUI

2.1. POINT N°1 – ZONE 1AUXI20 À MERTEN

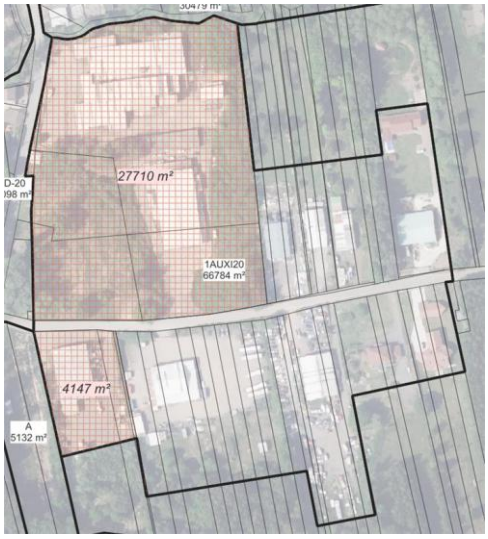
Pièce(s) du PLU concernée(s)	Règlement écrit	Règlement graphique	OAP
	Oui	Non	Non

La zone d'activités de Merten se situe au sud de la commune au niveau de la rue de la Forêt. La voirie de desserte de la zone qui est très étroite, n'est pas adaptée au trafic de poids-lourds. Pour cette raison et **au regard de l'insuffisance des réseaux**, un zonage **1AUXI20** a été retenu dans le PLUi approuvé le 12/12/2024. Les délimitations retenues pour la zone avaient pour objectif de limiter les potentiels développements aux seules extensions des activités en place et/ou remplissage des quelques dents creuses identifiées (cf : rapport de présentation du PLUi, page 76).

À l'entrée de la zone, **se trouve la friche M.I.M,** une ancienne société de métallisation industrielle. Il s'agit d'un site référencé dans la base de données BASOL du Bureau de Recherches Géologiques et Minières (BRGM) en raison de l'existence d'une pollution avérée ou potentielle des sols.



Une partie de la friche a été classée en zone N du PLUi approuvé afin de tenir compte de sa sensibilité environnementale et des pollutions potentielles. Afin de tenir compte de cette situation particulière qui concerne 48 % de la zone 1AUXI, **la collectivité souhaite imposer de nouvelles règles d'utilisation des sols plus restrictives.**



Le bâtiment en friche situé en zone N du PLUi a été encadré en rouge ci-dessus. Le zonage et la vue aérienne sont présentés ensemble ci-dessus afin de montrer que le zonage avait été adapté aux activités en place avec la volonté d'empêcher toute extension vers l'est et de limiter autant que possible la profondeur de la zone. **Il est rappelé que la modification simplifiée du PLUi ne retouche pas le règlement graphique de cette zone.**

En revanche, **les articles 1AUXI 1.1 et 2.1 et 2.2 du règlement écrit sont complétés** (pages 98 et 99) de la manière suivante **pour la seule zone 1AUXI20.**

Article du règlement concerné	Ajouts en rouge	Justifications
Article 1AUXI1 Destinations et sous-destinations	Dès lors que la case « Conditions » est cochée, se référer à l'article 1AUXI – 2.2 pour connaître les conditions d'occupations et d'utilisations des sols particulières de la destination ou sous-destination. Les articles 1AUXI 2.1 et 2.2 comportent également des exceptions applicables à certains sous-secteurs.	Cet ajout est réalisé afin de signaler que des règles particulières peuvent s'appliquer dans des secteurs du PLUi (malgré la règle générale applicable à la zone 1AUXi).
Article 1AUXI2 Interdictions et limitations de l'usage des sols	Dans le seul secteur 1AUXI20 sont interdits : ➢ les activités industrielles ; ➢ les activités bruyantes ou polluantes ; ➢ les aires de stockage de véhicules lourds et légers, d'engins agricoles ou de chantier ; ➢ les activités de restauration, hébergement hôtelier ou touristique, cinéma, industrie, entrepôts, centre des congrès et d'exposition, salle d'art et de spectacles, équipements sportifs et autres équipements recevant du public.	La pollution des sols avérée et/ou potentielle sur une grosse partie de la zone 1AUXI20 cumulée à l'insuffisance de la voirie d'accès et l'existence d'un périmètre de captage rapproché sur le site justifient des restrictions d'usage pour éviter toutes nouvelles pollutions et limiter le trafic de véhicules lourds.
Article 1AUXI2 Interdictions et limitations de l'usage des sols	Dans le seul secteur 1AUXI20 : ➢ la surface de plancher destinée au commerce de gros est limitée à 20 m². ➢ la surface destinée aux locaux techniques et industriels accueillant du public des administrations publiques et assimilées sont limitées à une surface de plancher de 50 m². Les installations classées soumises à enregistrement, autorisation et déclaration, à condition qu'elles soient compatibles avec le fonctionnement de la zone et que des dispositions appropriées soient prises pour en limiter les nuisances. Toutefois, les installations classées sont interdites dans le seul secteur 1AUXI20.	Pour répondre aux mêmes objectifs qu'au point précédent, des limitations spécifiques sont aussi imposées aux commerces de gros et locaux accueillant du public des administrations publiques. Il s'agit de limiter tous les nouveaux usages qui entraîneraient une forte hausse de la fréquentation de la zone. Enfin, pour éviter toute pollution, les ICPE sont interdites dans toute la zone.

2.2. POINT N°2 – ERREUR MATÉRIELLE À FALCK

Pièce(s) du PLU concernée(s)	Règlement écrit	Règlement graphique	OAP
	Oui	Non	Non

La ville de **Falck** comporte **trois cités ouvrières** qui disposent d'un zonage **UCBa** et **UCBb** comme le montre le règlement graphique ci-contre.

Une erreur matérielle a été relevée page 49 du règlement écrit car il mentionne des secteurs **UBC1** et **UBC2**. Ces secteurs n'existent pas dans le PLUi et ils désignent en réalité **UCBa** et **UCBb**.

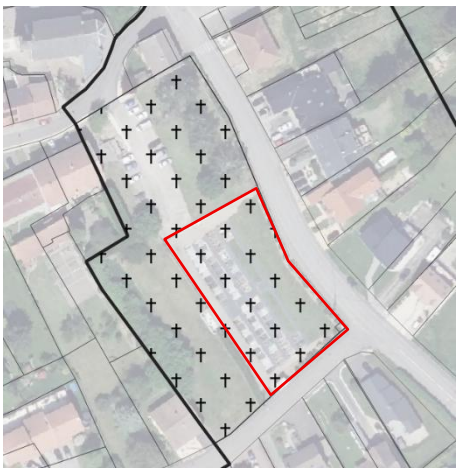
Article du règlement concerné	Ajouts en rouge et suppression en noir barré	Justifications
Article 5 **UBC** Qualité urbaine	Dans le secteur ~~UBC1~~ UBCa, l'isolation par l'extérieur des bâtiments est autorisée à condition de ne pas camoufler des éléments de modénature (encadrements de baies, bandeaux, corniches, …) ou de restituer ces éléments de modénature à l'identique sur le nouveau plan de la façade. Dans le secteur ~~UBC2~~ UBCb, l'isolation par l'extérieur des bâtiments est interdite en façade sur rue.	Le règlement écrit renvoyait des secteurs inexistants sur le règlement graphique. La correction de cette erreur matérielle met en cohérence les deux pièces qui constituent le règlement du PLUi.

2.3. POINT N°3 – ERREUR MATÉRIELLE À VILLING

Pièce(s) du PLU concernée(s)	Règlement écrit	Règlement graphique	OAP
	Non	**Oui**	Non

Le règlement comprend **une trame de cimetière** qui est expliquée dans les dispositions générales du règlement écrit pour autoriser : *« Les constructions, installations et aménagements dédiés au cimetière et à ses équipements sont autorisés ».* Il ne s'agit donc pas d'une protection mais bien d'une trame permettant d'éviter les micros-zonages sur les cimetières et qui évite toute confusion potentielle avec des dents creuses.

Sur la commune de **Villing**, la trame a toutefois été appliquée trop largement, **elle englobe par erreur une aire de jeux communale**. **La modification constitue à conserver le seul cimetière dans cette trame, soit l'encadré rouge ci-contre.**



2.4. POINT N°4 – ERREUR MATÉRIELLE À ÉBLANGE

Pièce(s) du PLU concernée(s)	Règlement écrit	Règlement graphique	OAP
	Oui	Non	Oui

La commune de **Éblange** comporte deux zones à urbaniser 1AUc12-1 et 1AU12-1 jointives sur lesquelles la réalisation d'une opération est conditionnée au fait qu'il s'agisse d'une opération d'ensemble. **Cela signifie qu'il faut obligatoirement créer une opération sur l'ensemble du périmètre concerné par la trame barrée grise** qui signale la présence d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP). Le futur aménagement doit par conséquent respecter les prescriptions de l'OAP sur le principe de la compatibilité en plus de respecter les règles édictées par le règlement sur le principe de conformité.

La **parcelle n°370** a été englobée dans la zone soumise à la réalisation d'une opération d'ensemble **au sein du PLUi approuvé le 12/12/2024. Ceci constitue une erreur matérielle** puisque cette parcelle a fait l'objet d'un CUb accordé pour une construction le 15/07/2024, soit antérieurement à l'approbation du PLUi. Ceci était possible dans la mesure où cette parcelle dispose de réseaux suffisants et d'un accès direct sur la rue des Champs.

Article du règlement concerné	Ajouts en rouge	Justifications
Article 2 **1AU** Interdictions et limitations de l'usage des sols	À l'exception des secteurs 1AU5-11, 1AU5-13, 1AU23-1 et 1AUc36-1, les constructions y sont autorisées exclusivement dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité du secteur. Pour le seul secteur 1AU12-1, la zone doit faire l'objet d'un aménagement d'ensemble à l'exclusion de la parcelle n°370 qui se trouve à l'entrée de la zone.	La parcelle n°370 est déjà desservie par des réseaux suffisants et dispose d'un certificat d'urbanisme opérationnel en cours de validité. Les changements apportés dans le règlement écrit permet de l'exclure de l'aménagement d'ensemble prévu par le règlement.

Point concerné des OAP sectorielles	Ajouts en rouge	Justifications
2.11 **Éblange** Page 60 Interdictions et limitations de l'usage des sols	À l'exception des secteurs 1AU5-11, 1AU5-13, 1AU23-1 et 1AUc36-1, les constructions y sont autorisées exclusivement dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité du secteur. Pour le seul secteur 1AU12-1, la zone doit faire l'objet d'un aménagement d'ensemble à l'exclusion de la parcelle n°370 qui se trouve à l'entrée de la zone.	Cette modification est réalisée sur l'OAP d'Éblange en cohérence avec le règlement écrit pour ne plus soumettre la parcelle n°370 à la réalisation d'une opération d'ensemble.

2.5. POINT N°5 – ERREUR MATÉRIELLE À HELSTROFF

Pièce(s) du PLU concernée(s)	Règlement écrit	Règlement graphique	OAP
	Non	Oui	Oui

Sur la commune de **Helstroff,** au niveau de la rue Neuve, **les fonds de jardins de 4 maisons individuelles** ont été intégrés à la trame des jardins protégée pour des raisons patrimoniales, paysagères ou d'éléments de paysages à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique :

Patrimoine bâti, paysager ou éléments de paysages à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique (L151-19 , L151-23 , R151-41 3° , R151-43) Trame jardin

Extrait de la page 127 du rapport de présentation concernant cette trame :

Patrimoine paysager à préserver – jardins en milieu urbain

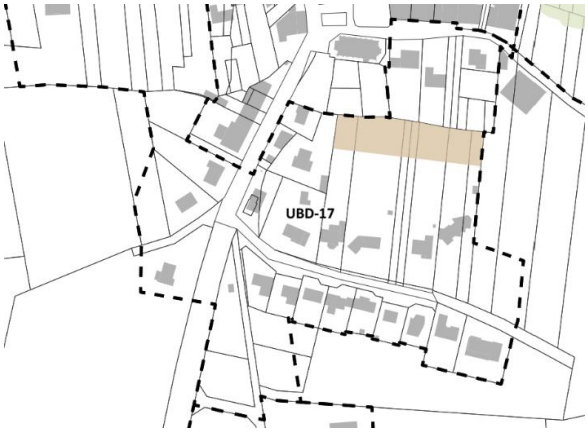
Cette inscription vient protéger au sein des espaces présentant une densité urbaine plus importante, les jardins en cœur d'îlot résidentiel dont la superficie permet de former de petits poumons verts urbains. Ces cœurs d'îlots jouent à la fois un rôle écologique en constituant des milieux relais de la Trame Verte urbaine, mais également un rôle paysager puisqu'ils participent à une morphologie typique de certaines communes (exemple de Boulay-Moselle, Berviller-en-Moselle, etc.).

Au sein des cœurs d'îlots, sont interdites toute construction et toute nouvelle imperméabilisation, car l'objectif est bien de maintenir leur caractère naturel actuel, mais y sont tout de même autorisés, sous conditions, l'implantation d'abris de jardin de 20 m² et les clôtures (dans la mesure où elles ne constituent pas une entrave au déplacement de la petite faune) afin de permettre l'usage des habitants de ces quartiers, notamment en vue de l'entretien de ces espaces.

Ci-contre, la vue aérienne du secteur concerné par la trame de jardin à Helstroff (entouré en rouge) permet de constater que **l'espace visé n'est pas concerné par une densité urbaine importante. C'est pourtant le premier critère permettant de définir cette trame** (cf : extrait du rapport de présentation du PLUi ci-dessus).

Il n'existe pas non plus de participation à la morphologie urbaine ancienne du village puisque ces fonds de parcelles sont rattachés à des constructions pavillonnaires des années 1980 et 1990. Par ailleurs, ces fonds de jardins ne sont pas du tout visibles depuis l'espace public en raison de l'existence d'une végétation dense aux abords de l'église sur une parcelle communale comprenant un parking (encadré blanc). Ils ne sont pas visibles non plus depuis la rue de l'église en raison du bâti existant à rue.

La vue ci-contre sur la parcelle encadrée en orange sur la vue aérienne montre que l'on parle bien **de pelouses enherbées avec quelques arbres hauts de tiges** en fond des parcelles. Au regard de ces éléments, il a été relevé que l'usage de la trame de jardin à cet endroit constitue une erreur matérielle puisqu'il n'y a pas de motif patrimonial ou paysager.

Règlement graphique AVANT modification simplifiée n°1	Règlement graphique APRÈS modification simplifiée n°1
	

Il convient de relever que la suppression de cette trame concerne les **terrains de 4 maisons déjà bâties qui possèdent des parcelles d'une profondeur de l'ordre de 120 mètres**. Elles disposent toutes d'annexes et pour deux d'entre elles, de piscines, tous ces éléments étant implantés dans une bande maximale de 85 mètres.

L'extrait ci-contre de la base de données régionales OCSGE2, une photo interprétation très fine de l'occupation des sols réalisée en 2021 **démontre que l'espace sur lequel la trame de jardin est supprimée correspond à du bâti individuel lâche.**

Cela signifie que **la base de données régionales ne relève pas d'enjeux environnementaux sur ce secteur** sachant que sa nomenclature est très fine avec par exemple des espaces verts urbains, des bosquets, haies ou encore des surfaces enherbées semi-naturelles.

2.6. POINT N°6 – ZONE UBD-32 À VALMUNSTER

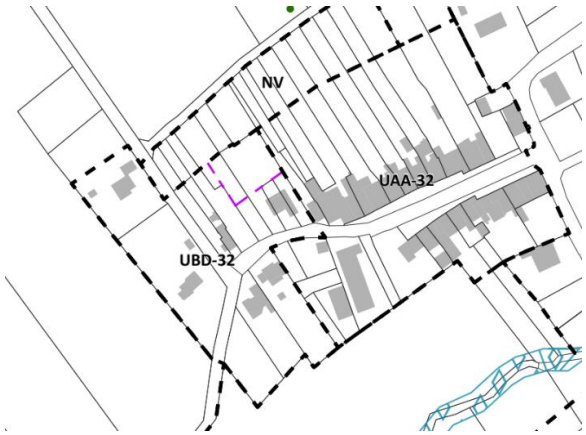
Pièce(s) du PLU concernée(s)	Règlement écrit	Règlement graphique	OAP
	Non	Oui	Non

La partie ouest du village de **Valmunster** comprend un zonage **UBD-32** propre aux tissus urbains dont les caractéristiques sont pavillonnaires.

Ce secteur est concerné par une règle particulière d'implantation des constructions dans le règlement écrit : *« Dans le seul secteur UBD-32, la façade sur rue de la construction principale **doit se situer dans une bande comprise entre 5 et 15 mètres comptés depuis l'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 ».*

Cette règle écrite se cumule à la **trame graphique** suivante dont les modalités d'application figurent page 11 du règlement : - - - Règles dimplantation des constructions (L151-17 , L151-18 , R151-39 dernier al.)

Cette règle graphique violette pointillée fait double-emploi vis-à-vis de la règle écrite puisque le règlement écrit n'autorise pas les nouvelles constructions au-delà d'une profondeur de **15 mètres** depuis l'alignement ou la limite qui s'y substitue. La trame graphique se situe à plus de 40 mètres de profondeur, elle n'est donc pas utile et il a été décidé de la supprimer. Il s'agit d'assurer un traitement équitable entre tous les pétitionnaires de ce secteur.

Règlement graphique AVANT modification simplifiée n°1	Règlement graphique APRÈS modification simplifiée n°1
	

2.7. POINT N°7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Pièce(s) du PLU concernée(s)	Règlement écrit	Règlement graphique	OAP
	Oui	Non	Non

Pour des raisons de qualité paysagère, **les constructions annexes ne peuvent pas s'implanter en avant des façades des constructions principales.** Il s'agit, pour les constructions principales situées en retrait de l'alignement, de travailler sur la qualité de la marge de recul située entre l'emprise publique et la construction principale. **Pour la zone UBD, l'article 4.3 du règlement impose ainsi que :** *« Toutes les constructions annexes et les piscines ne peuvent pas s'implanter à l'avant des façades situées côté rue des constructions principales ».*

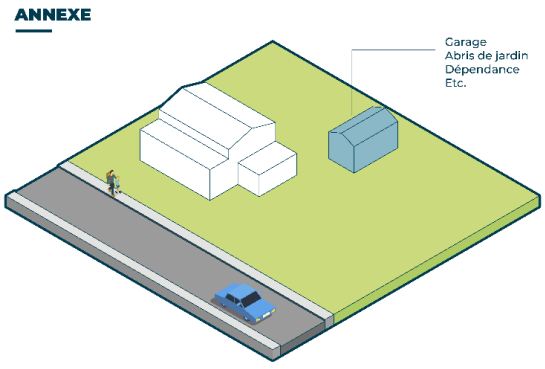
Un cas d'espèce s'est présenté sur la commune de Ottonville. La règle citée ci-avant empêche un garage lié à la maison voisine sur une parcelle en angle. La collectivité entend autoriser le projet dans la mesure où le garage demandé ne vient pas s'implanter dans la bande de retrait entre l'alignement et la façade de la construction principale mais sur un angle de la parcelle. **Le règlement de la zone UBD est modifié pour l'ensemble des communes qui comporte cette zone afin de tenir compte de type de configuration parcellaire particulière.**

Article du règlement concerné	Ajouts en rouge	Justifications
Article 4.3 **UBD** Implantation par rapport aux voies et emprises publiques	Toutes les constructions annexes et les piscines ne peuvent pas s'implanter à l'avant des façades situées côté rue des constructions principales. Toutefois, cette disposition ne s'applique pas aux parcelles d'angles situées dans une impasse pour les seuls garages.	Cet ajout évite de faire appliquer la règle aux parcelles d'angles où l'enjeu pour lequel elle est édictée n'existe pas.

2.8. POINT N°8 – COMPLÉMENT À LA DÉFINITION DES ANNEXES

Pièce(s) du PLU concernée(s)	Règlement écrit	Règlement graphique	OAP
	Oui	Non	Non

Les pergolas ne sont actuellement pas définies dans le règlement écrit du PLUi. Il sera précisé page 24, dans la définition du bâtiment ou construction annexe qu'elle englobe les pergolas. Ceci afin d'éviter qu'elles ne soient considérées comme des extensions qui nécessitent un permis de construire au titre de l'article R421-11 du Code de l'urbanisme. **Cette évolution concerne l'ensemble des communes de la CCHPB.**

Partie du règlement concerné	Ajouts en rouge	Justifications
Dispositions générales	Une annexe est une construction secondaire de dimensions réduites et inférieures à la construction principale qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle ne peut pas disposer d'un accès direct depuis la construction principale. Une construction annexe ne peut pas être affectée à l'usage d'habitation. L'emprise au sol totale des constructions annexes ne peut être supérieure à celle de la construction principale. Au registre des constructions/bâtiments annexes, une précision est faite au niveau des ***abris de jardins*** : ➢ Construction en rez-de-chaussée destinée au stockage des matériaux, outils et mobiliers servant à l'entretien ou à l'usage du jardin, du potager et du verger, à l'exclusion de toute affectation d'habitation ou d'activité. Contrairement aux autres annexes, la notion d'éloignement restreint par rapport à la construction principale est sans objet, sous réserve que ces abris de jardins présentent une emprise au sol strictement inférieure à 20 m². ➢ Des règles plus restrictives concernant les abris de jardins figurent dans les corps de règlement des zones NV et dans les espaces couverts par la trame « Patrimoine paysager à préserver jardins en milieu urbain ». Les pergolas constituent des annexes. 	**La réponse du 10/11/2022 à la question écrite n°02073 au Sénat formulée par le sénateur Jean-Louis Masson** éclaire le choix opéré par les élus de la CCHPB : *« La pergola peut être considérée soit comme une annexe à une construction principale, soit comme une extension de celle-ci, prenant appui et faisant partie intégrante et indissociable de la construction dont elle est jointive.* *L'article R. 421-1 du code de l'urbanisme pose le principe selon lequel les constructions nouvelles doivent être précédées de la délivrance d'un permis de construire. Ce principe souffre d'exceptions limitativement listées dans le code qui prévoit qu'elles peuvent être dispensées de formalité ou soumises seulement à déclaration préalable.* *La logique est inverse pour les travaux exécutés sur construction existante qui sont dispensés, par principe, d'autorisation d'urbanisme en application de l'article R. 421-13 de ce même code, à l'exception des travaux listés dans les articles suivants. Le projet prend la forme d'une construction nouvelle ou de travaux sur construction existante.* *Le régime d'autorisation d'urbanisme dépendra de critères liés à leurs caractéristiques (hauteur, surface, etc.), leur localisation ou leur durée d'implantation. Une appréciation au cas par cas du projet permettra de déterminer la soumission de la construction à un de ces régimes d'autorisation d'urbanisme. Un plan local d'urbanisme peut également régir l'implantation de telles constructions sur son territoire ».*

2.9. POINT N°9 – TOITURES PLATES EN ZONE UBD ET ANNEXES

Pièce(s) du PLU concernée(s)	Règlement écrit	Règlement graphique	OAP
	Oui	Non	Non

Les communes de **Guinkirchen** et **Volmerange-lès-Boulay** souhaitent interdire les toits plats pour les constructions principales dans leurs zones UBD respectives (**UBD15** et **UBD37**). Cette précision sera apportée page 55 du règlement écrit dans l'article 5.2 où plusieurs secteurs font déjà l'objet de cette interdiction.

Une précision complémentaire qui concerne cette fois l'ensemble des communes sera apportée pour la zone UBD : *« Les toitures plates sont autorisées pour les annexes de type garage dès lors qu'elles sont accolées à la construction principale ».* Il s'agit pour la collectivité, d'autoriser des toitures plates accolées aux constructions principales même si la toiture plate n'est pas autorisée pour les constructions principales.

L'exemple type serait une maison à toiture deux pans qui souhaitent créer un garage. Dans l'état des règles du PLUi approuvé le 12/12/2024, ce garage ne pourra pas être à toiture plate et devra comporter au moins deux pans. **La collectivité entend l'autoriser à l'avenir** comme sur la photo ci-contre (maison à deux pans, garage accolé à toiture plate).

Article du règlement concerné	Ajouts en rouge	Justifications
Article 5.2 **UBD** Caractéristiques architecturales des façades et toitures	En UBD, UBD-15, UBD-37 et UBD-20-1 les toitures à un seul pan ou en terrasses sont interdites pour les constructions principales. Toutefois, les toitures plates sont autorisées pour les annexes de type garage dès lors qu'elles sont accolées à la construction principale.	Les zones UBD-15 (Guinkirchen) et UBD-37 (Volmerange-lès-Boulay) sont ajoutées dans l'interdiction des toitures plates pour les constructions principales. L'ajout en rouge juste après permet de réaliser des toitures plates pour les garages accolés aux constructions principales pour l'ensemble des communes concernées par une zone UBD.

3. LES JUSTIFICATIONS DE LA MODIFICATION DU PLUI

3.1. L'ÉCONOMIE GÉNÉRALE DU PROJET

Les modifications apportées au PLUI ne remettent pas en cause son économie générale ni ses trois grandes ambitions :

- 1] Accompagner les dynamiques démographiques intercommunales amplifiées par le rôle moteur du centre-ville de Boulay
- 2] Renforcer le rayonnement économique de la CCHPB et la qualité des services offerts à ses habitants
- 3] Préserver et mettre en valeur les spécificités patrimoniales qui façonnent l'identité du territoire

Sur les 9 points de modification, 4 correspondent à la rectification d'erreurs matérielles, 2 à des précisions concernant les modalités d'application des règles et 3 à des évolutions mineures de règles applicables au regard des retours d'expériences des élus et du service instructeur.

3.2. LA SUPERFICIE DES ZONES DU PLUI

Les surfaces des zones et des secteurs du PLU ne changent pas. Les seuls changements concernent des trames graphiques.

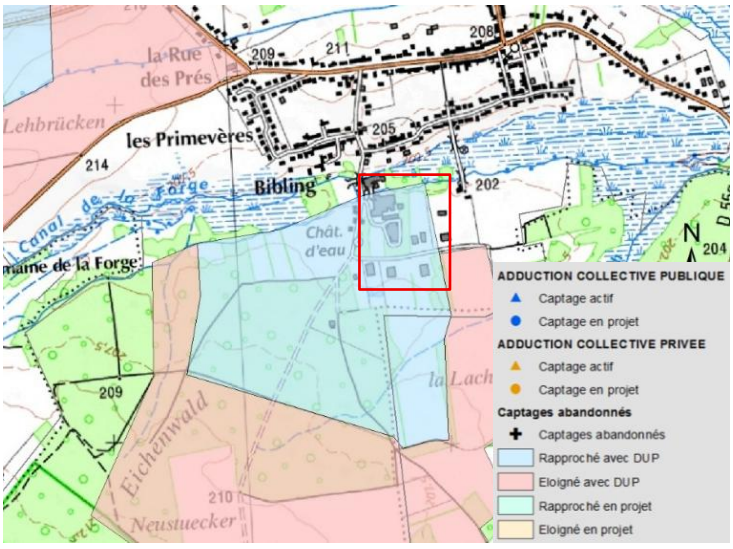
Seuls les points n°4, n°5 et n°6 apportent des modifications sur le règlement graphique. :

- **La trame de cimetière appliquée à Villing diminue de 3 654 m².** Elle passe de 5 719 m² à 2 065 m² sur la commune et de 79 623 m² à 75 969 m² sur le territoire intercommunal.
- **La trame violette pointillée d'implantation des constructions disparaît à Valmunster.** Elle diminue de 70 mètres et passe de 12 962 mètres à 12 892 mètres sur le territoire intercommunal.
- **La trame de jardin diminue de 2789 m² après la modification à Helstroff**. Cette trame de jardin n'existait qu'à l'endroit où elle a été supprimée sur la commune. Elle passe de 302 921 m² à 300 132 m² sur le territoire intercommunal.

3.3. LES RISQUES

Le point n°1 de la modification simplifiée possède un impact positif sur la prise en compte des risques. En effet, l'objet est de limiter fortement les occupations des sols autorisées sachant qu'il existe une pollution des sols avérée et/ou suspectée à l'entrée de la zone d'activités de Merten (friche M.I.M).

Cette friche présente par ailleurs la particularité d'être située dans un périmètre rapproché de captage d'eau potable avec DUP. Les interdictions et limitations de l'usage des sols édictés dans le cadre de la modification simplifiée sont donc bénéfiques à la bonne prise en compte des risques.



3.4. LES ESPACES NATURELS

La modification simplifiée ne concerne aucun espace naturel. Toutefois, la limitation des activités autorisées dans la zone 1AUXI20 de Merten peut être considérée comme bénéfique pour l'environnement puisque l'accès à cette zone se fait en traversant le Canal de la Forge et la rivière de Grossbach dont la trame verte est bleue est déjà protégée par le PLUi approuvé le 12/12/2024. Le fait qu'il n'y ait pas d'intensification des activités dans la zone située en arrière est bénéfique pour l'environnement et présente l'avantage de limiter les futurs risques de pollution.

3.5. LES PAYSAGES

Les interdictions et limitations de l'usage des sols ajoutés par le **point n°1** pour **la zone 1AUXI20 de Merten** sont bénéfiques pour les paysages puisque certains types d'activités dont les bâtiments sont généralement de dimensions importantes ont été interdits (industrie, stockage de véhicules, hébergement hôtelier, centre des congrès et d'exposition et entrepôts).

Le **point n°4** ne modifie pas la future implantation d'une construction sur la parcelle n°370 depuis la rue des Champs. Il est donc sans impact sur le paysage.

Le **point n°5** supprime une trame de jardin qui constituait une erreur matérielle. Elle visait les fonds de parcelles pourtant invisibles depuis l'espace public de 4 maisons individuelles implantées rue Neuve. Le seul endroit où ils auraient pu être perceptible correspondait aux abords de l'église mais le parking public et le boisement attenant masquent toute visibilité.

Les points n°6, 7 et 8 sont ceux qui sont le plus susceptibles avoir un impact sur le paysage. Le **point n°6** permet de mieux utiliser les parcelles d'angles en continuant d'éviter l'implantation d'annexe entre l'emprise publique et la façade principale dans la zone UBD. Le **point n°7** vise à considérer les pergolas comme des constructions annexes et non des extensions afin qu'elles ne soient pas soumises à permis de construire. L'effet principal pressenti est qu'il y aura plus de pergolas à l'avenir à l'intérieur des tissus urbains. Le **point n°8** a un effet sur les paysages pavillonnaires de Guinkirchen et Volmerange-lès-Boulay puisque ces deux communes ont décidé d'interdire les toitures plates sur les constructions principales de leurs zones UBD. Pour l'ensemble des communes, un garage à toiture plate pourra à l'avenir être accolé à la construction principale en zone UBD. Cela aura un impact très limité sur les paysages urbains des zones pavillonnaires.

Les autres points sont sans effet sur le paysage.

3.6. LES RÉSEAUX

Aucun des points de la modification simplifiée n°1 du PLUi ne vise à augmenter la constructibilité des espaces bâtis. **La procédure est donc sans impact sur les réseaux.**

3.7. LES ESPACES AGRICOLES

La modification simplifiée ne concerne aucun espace agricole. Elle est donc sans effet sur les espaces agricoles.

Boulay-Moselle - Bannay - Berviller-en-Moselle - Bettange - Bionville-sur-Nied - Brouck - Château-Rouge - Condé-Northen - Coume - Dalem - Denting - Éblange - Falck - Gomelange - Guinkirchen - Hargarten-aux-Mines - Helstroff - Hinckange - Mécange - Merten - Momerstroff - Narbéfontaine - Niedervisse - Oberdorff - Obervisse - Ottonville - Piblange - Rémering - Roupeldange - Téterchen - Tromborn - Valmunster - Varize - Velving - Villing - Welfling-lès-Bouzonville - Volmerange-lès-Boulay

@agenceaguram

Communauté de Communes
de la Houve et du
Pays Boulageois

29A Rue de Sarrelouis 57220 BOULAY-MOSELLE
Tél. : 03 87 79 52 90 | Fax : 03 87 79 57 24
contact@cchpb.net

AGURAM
Agence d'Urbanisme
d'Agglomérations de Moselle
Immeuble Ecotech | 3 rue Marconi 57070 METZ |
tél. : 03 87 21 99 00 | contact@aguram.org |