

Départements de
Meurthe-et-Moselle



PLU

MODIFICATION DU
PLAN LOCAL D'URBANISME

Commune de
Réhon

Document conforme à celui annexé
à la délibération du Conseil Municipal

en date du 24/06/2026

approuvant la modification du Plan Local
d'Urbanisme
Le Maire





Département
de Meurthe-et-Moselle

PLU

MODIFICATION
DU
PLAN LOCAL
D'URBANISME

A

RAPPORT DE PRESENTATION

Document conforme à celui annexé

à la délibération du Conseil Municipal

en date du

approuvant la modification du Plan Local d'urbanisme

Le Maire

SOMMAIRE

1.	INTRODUCTION	1
2.	OBJECTIF DE LA MODIFICATION	1
3.	CONTEXTE ET OBJECTIFS DE LA MODIFICATION.....	2
3.1	Contexte communal.....	2
3.2	Le Plan Local d'Urbanisme actuel de la commune de Réhon.....	3
3.3	Cadre réglementaire et justification de la procédure de modification	5
4.	CONTENU DE LA MODIFICATION DU PLU	7
4.1	Le zonage	7
4.2	Le règlement.....	10
5.	INCIDENCES POTENTIELLES DE LA MISE EN ŒUVRE DE LA MODIFICATION DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT	15

1. INTRODUCTION

Le conseil municipal de la commune de Réhon a approuvé la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) le 4 avril 2012.

Située au nord du département de Meurthe-et-Moselle, la commune de Réhon fait partie de la Communauté d'Agglomération du Grand Longwy.

Afin de répondre aux besoins de la population en matière d'offre de soins, la commune souhaite faire évoluer son Plan Local d'Urbanisme afin de permettre l'implantation d'une maison médicale au sein du quartier d'Heumont.

À cette fin, la commune a engagé une procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme en date du 24 juin 2026.

Cette évolution du document d'urbanisme n'a pas pour effet de remettre en cause les orientations définies dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU en vigueur.

Conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme, le dossier de modification sera notifié aux Personnes Publiques Associées (PPA). Il fera également l'objet d'un examen au cas par cas par la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe), afin de déterminer si une évaluation environnementale est nécessaire.

À l'issue de la mise à disposition du public, de l'enquête publique ou de la participation du public par voie électronique, le Maire en présentera le bilan devant le conseil municipal, qui en délibérera et adoptera, le cas échéant, le projet de modification éventuellement amendé afin de tenir compte des avis émis par les Personnes Publiques Associées, de l'Autorité environnementale ainsi que des observations formulées par le public.

2. OBJECTIF DE LA MODIFICATION

L'objectif de la présente modification est de créer un secteur UDc au sein de la zone UD du quartier d'Heumont et de modifier certaines règles du règlement afin de permettre l'implantation d'une maison médicale et la réalisation de 14 places de stationnement.

3. CONTEXTE ET OBJECTIFS DE LA MODIFICATION

3.1 CONTEXTE COMMUNAL

La commune de Réhon est située au nord du département de Meurthe-et-Moselle, dans la région naturelle du Pays-Haut et au sein du bassin sidérurgique et ferrifère lorrain.

Elle se situe à environ 40 km de Briey, 39 km de Thionville, 65 km de Metz, 118 km de Nancy, 43 km de Luxembourg-Ville et 26 km d'Arlon en Belgique.

Sur le plan intercommunal, Réhon est membre de la Communauté d'Agglomération du Grand Longwy.

Le territoire communal est constitué de deux entités principales : le centre de Réhon, développé dans la vallée de la Chiers, et le quartier d'Heumont, implanté sur le plateau situé au sud de la commune.

La commune est incluse dans le périmètre de la Directive Territoriale d'Aménagement des Bassins Miniers Nord-Lorrains et est couverte par le Schéma de Cohérence Territoriale Nord Meurthe-et-Mosellan, approuvé le 11 juin 2015, modifié en 2019 et révisé le 25 février 2026.

D'après les données de l'INSEE, la commune compte 3 811 habitants en 2022. La population s'est accrue de 70 habitants par rapport à 2011. Elle recense également 1 686 ménages (+ 97 ménages par rapport à 2011).

En termes de logements, elle compte 1 933 logements, dont 87,5 % de résidences principales. Le taux de vacance s'établit à 11,4 %.

Sur le plan économique, le territoire communal comptabilise 290 emplois en 2022 pour 1714 actifs ayant un emploi résidant dans la commune. 95 % des actifs travaillent à l'extérieur de la commune, dont notamment au Luxembourg.

L'occupation du sol est majoritairement constituée de surfaces artificialisées représentant 187,87 hectares, soit 50,18 % du territoire communal. Les espaces forestiers et naturels couvrent 148,57 hectares (39,69 %) tandis que les espaces agricoles représentent 32,37 hectares (8,65 %).

Concernant les risques et nuisances, la commune est soumise à plusieurs aléas, notamment les risques d'inondation, les mouvements de terrain, le risque minier, les chutes de blocs, le retrait-gonflement des argiles ainsi qu'un risque sismique faible. Elle est couverte par un Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) approuvé le 26 septembre 2011 et par un Plan de Prévention des Risques Miniers (PPRM) approuvé le 24 janvier 2012. La commune comprend également plusieurs anciens sites industriels recensés à l'inventaire des sites et sols pollués.

3.2 LE PLAN LOCAL D'URBANISME ACTUEL DE LA COMMUNE DE REHON

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Réhon a été approuvé le 4 avril 2012.

Le projet politique décliné dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) s'articule autour de cinq grandes orientations :

- Le développement de l'habitat ;
- Le soutien au développement économique de l'agglomération de Longwy ;
- L'amélioration des déplacements ;
- La mise en valeur du patrimoine bâti, du cadre de vie et des espaces naturels ;
- La prévention des risques

À travers ces orientations, la commune entend notamment accompagner son développement résidentiel, soutenir l'activité économique du territoire, améliorer les conditions de déplacement, préserver la qualité du cadre de vie et prendre en compte les risques naturels et miniers présents sur son territoire.

Ces orientations ont été traduites au sein des pièces règlementaires du PLU, notamment le règlement écrit et le règlement graphique.

La présente modification du Plan Local d'Urbanisme s'inscrit dans le cadre des objectifs du PADD. Elle vise à permettre l'implantation d'une maison de santé au sein du quartier d'Heumont afin de renforcer l'offre de services et d'équipements à destination de la population, sans remettre en cause les orientations générales du projet communal.

Le document graphique découpe le territoire en plusieurs zones distinctes :

La zone urbaine comporte 5 zones :

- **La zone UA** : La zone urbaine UA correspond au centre ancien de la commune. C'est une zone urbaine mixte à dominante habitat, pouvant comporter des commerces, des services, des bureaux, des activités artisanales d'intérêt local et des équipements publics.
- **La zone UB** : La zone UB est une zone urbaine mixte qui s'est développée en direction de Longwy en rive droite de la Chiers, à dominante habitat, pouvant comporter des commerces, des services, des bureaux, des activités artisanales et des équipements publics.
- **La zone UC** : La zone UC correspond à une zone urbaine d'extension pavillonnaire et d'équipements publics située sur le plateau d'Heumont.
- **La zone UD** : La zone UD correspond à la cité-jardin d'Heumont, exemple de réalisation patronale d'habitat ouvrier du début du XXe siècle. Elle intègre des habitations et équipements publics. Cet habitat nécessite d'édicter des règles particulières visant à

protéger sa qualité architecturale et paysagère sans pour autant empêcher les modifications liées à l'évolution des modes de vie.

Elle comprend deux secteurs :

- **UDa**, correspondant à des constructions réalisées dans les années 1957-1960, pour lesquelles des prescriptions spécifiques ont été édictées ;
- **UDb**, correspondant aux lotissements de l'Église et de la Ferme.
- **La zone UE** : Elle correspond à l'ancienne Zone d'Aménagement Concerté de la Harange créée en septembre 1995 et clôturée en 2008, classée dans l'ancien POS en zone 2NA. Elle est affectée principalement à de l'habitat et à des équipements publics.

La zone à urbaniser:

- **La zone 1AU** correspond à une zone d'urbanisation future destinée à l'habitat, aux services, aux activités diverses et aux équipements collectifs. L'aménagement de cette zone se fera dans le cadre d'une Zone d'Aménagement Concerté. Les constructions seront réalisées à condition que soient réalisés, en cours de réalisation ou programmés, les équipements nécessaires (réseau d'eau, d'assainissement, de défense incendie, d'électricité, etc.).

Elle comprend un secteur :

- **1AUa**, défini rue du Calvaire afin de permettre des opérations individuelles au coup par coup sous réserve de la réalisation des réseaux.

La zone agricole :

- **La zone A** correspond aux espaces, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

La zone naturelle :

- **La zone N** est une zone naturelle de protection des milieux écologiquement sensibles qu'il convient de préserver. Elle correspond aux espaces et coteaux boisés de la commune, qu'ils soient classés et relevant du régime forestier ou privés. Elle inclut également les cours de la Chiers, le vallon du ruisseau des Neuf Fontaines ainsi que la zone d'expansion des crues de la Chiers.

Elle comprend plusieurs secteurs :

- **Na**, correspondant au crassier du Pulventeux en cours d'exploitation ;
- **Nj**, regroupant des zones non vouées à être urbanisées occupées par des espaces végétalisés ou des jardins ;
- **Np**, correspondant à l'emplacement de l'ancienne usine sidérurgique de Réhon, zone de confinement de terres polluées et inconstructible.

Les secteurs spécifiques de protection et de mise en valeur :

Plusieurs secteurs ont été identifiés afin de préserver les héritages urbains et architecturaux de la commune :

- **UAa**, correspondant à la cité Saint-Pierre ;
- **UBb** et **UBc**, correspondant aux anciennes cités ouvrières de la rue Alfred Mézières, de la rue Aubrion et de la rue de Lexy ;
- **UDa** et **UDb**, correspondant à des secteurs particuliers du quartier d'Heumont bénéficiant de prescriptions spécifiques.

Pour chaque zone, des règles ont été établies afin de tenir compte de ses caractéristiques propres. Le règlement traduit les orientations du projet d'aménagement et de développement durables et prend en compte les différentes contraintes affectant le territoire. Par ailleurs, le dossier du PLU comporte différentes annexes, notamment relatives aux servitudes d'utilité publique et aux réseaux.

3.3 CADRE REGLEMENTAIRE ET JUSTIFICATION DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION

3.3.1 Cadre réglementaire

La présente procédure est conduite conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme relatives à la modification des plans locaux d'urbanisme.

L'article **L.153-36** du Code de l'urbanisme dispose que : « *Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme fait l'objet de la procédure de modification mentionnée aux articles L. 153-37 à L. 153-44.* »

Le même article précise que peuvent également relever de la procédure de modification certains changements des orientations du projet d'aménagement et de développement durables ayant pour objet :

- De soutenir le développement de la production d'énergie renouvelable, de la production d'hydrogène renouvelable ou bas-carbone ou du stockage d'électricité, ou d'identifier des zones d'accélération pour l'implantation d'installations terrestres de production d'énergies renouvelables ;
- De délimiter les secteurs dans lesquels les constructions nouvelles de logements ou les logements issus de la transformation de bâtiments à destination autre que l'habitation sont destinés exclusivement à la résidence principale ;
- Ainsi que, lorsque l'autorité compétente le décide, de délimiter les zones mentionnées à l'article L.121-22-3 du Code de l'urbanisme.

L'article **L.153-37** dudit code dispose que : « *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.* »

L'article **L.153-40** dispose que : « *Avant l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition du public du projet, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9. Le projet est également notifié aux maires des communes concernées par la modification.* »

Les modalités de participation du public sont définies à l'article **L.153-41** du Code de l'urbanisme. Celui-ci prévoit que le projet de modification est mis à la disposition du public pendant une durée d'un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations. Ces observations sont enregistrées et conservées.

L'article prévoit également que l'autorité compétente peut recourir, en substitution à cette mise à disposition, à une procédure de participation du public par voie électronique ou à une enquête publique. Lorsque le projet est soumis à évaluation environnementale en application de l'article L.104-1 du Code de l'urbanisme, le recours à la participation du public par voie électronique ou à l'enquête publique est obligatoire.

À l'issue de la procédure de participation du public, un bilan est présenté devant l'organe délibérant compétent qui adopte le projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations formulées.

Enfin, conformément à l'article **L.153-43** du Code de l'urbanisme : « *A l'issue de la mise à disposition du public, de l'enquête publique ou de la participation du public par voie électronique, 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.* »

3.3.2 Justification de la procédure de modification du PLU de Réhon

Le recours à la procédure de modification se justifie au regard des dispositions des articles L.153-31 et L.153-36 du Code de l'urbanisme.

Les évolutions envisagées ne modifient pas les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables et ne relèvent d'aucun des cas nécessitant une procédure de révision du Plan Local d'Urbanisme.

Elles peuvent dès lors être mises en œuvre dans le cadre de la procédure de modification prévue aux articles L.153-36 et suivants du Code de l'urbanisme.

4. CONTENU DE LA MODIFICATION DU PLU

4.1 LE ZONAGE

La modification prévue vise la création d'un nouveau secteur au sein de la zone UD, correspondant à une zone urbaine comprenant principalement de l'habitat et des équipements publics.

La commune de Réhon souhaite permettre l'implantation d'une maison médicale en extension d'un bâtiment existant concourant aux missions de service public. Le projet prévoit également l'aménagement d'environ quatorze places de stationnement destinées à assurer son fonctionnement.

Le règlement actuellement applicable à la zone UD ne permet pas la réalisation de ce projet dans les conditions envisagées. Il est donc nécessaire de créer un secteur spécifique au sein de cette zone afin d'autoriser cette implantation tout en encadrant son intégration dans l'environnement urbain existant.

Le projet est situé sur les parcelles AM 547 et AM 548 à l'angle de la rue de la Ferme et de la rue du Square, au sein du tissu urbanisé de la commune de Réhon.

Localisation du site du projet



Pour ce faire, la modification prévoit de créer un nouveau secteur, dénommé « UDc », qui permettra la réalisation de la maison médicale ainsi que la création de 14 places de stationnement. La superficie de la zone UDc représente 1551 m².

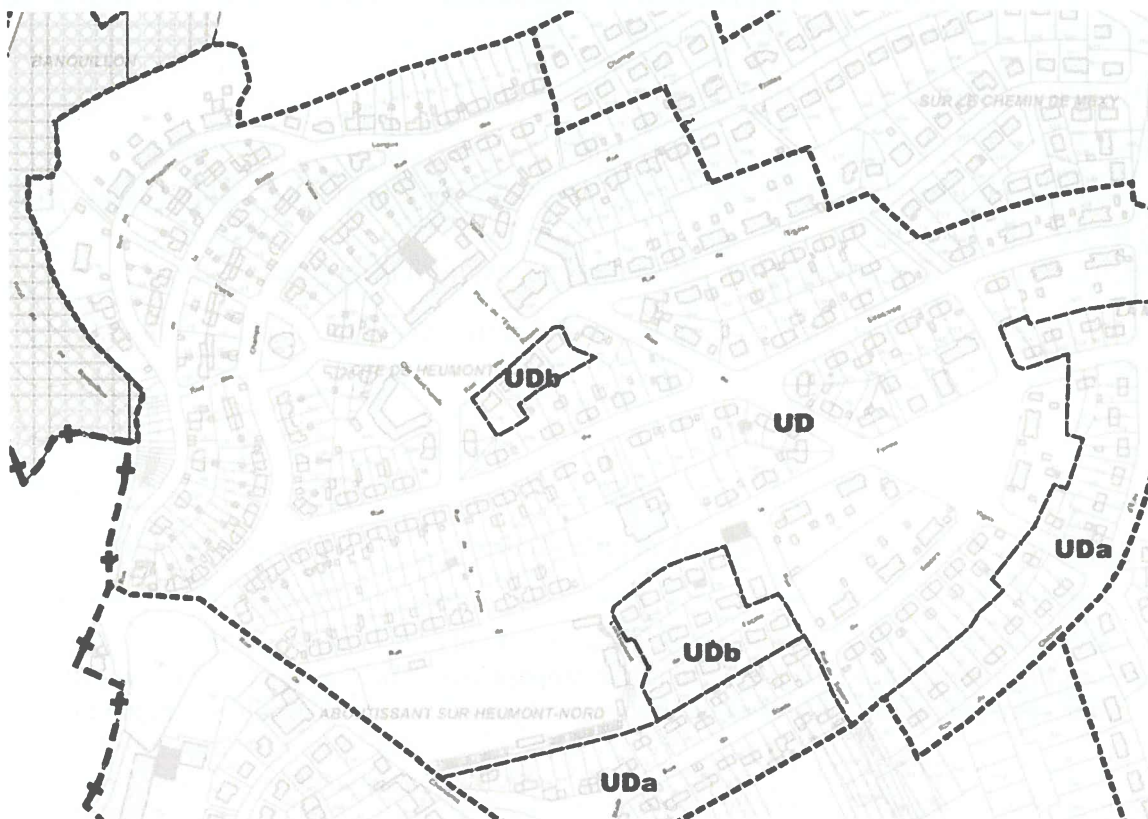
Etat actuel



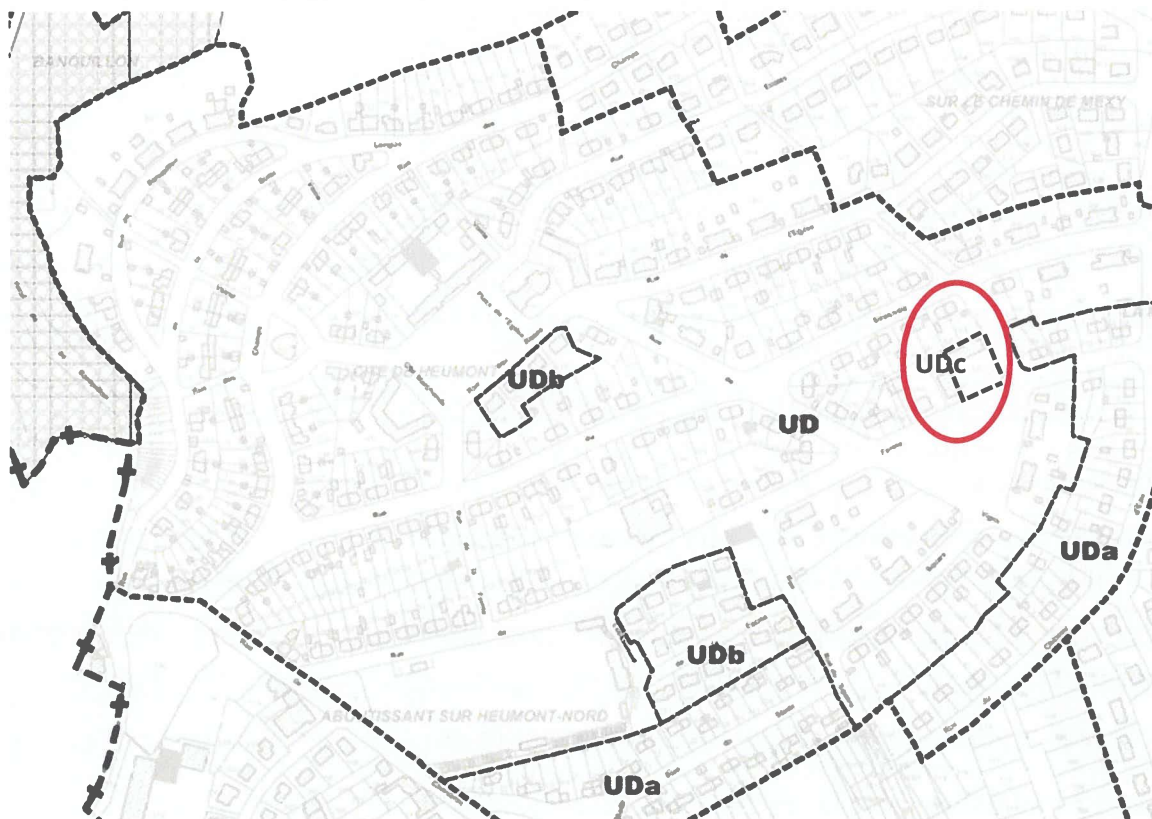
Projet envisagé



Extrait du zonage du PLU en vigueur



Projet de modification



4.2 LE REGLEMENT

Suite à la création d'un secteur UDc, le règlement de la zone UD est modifié sur certains points afin de permettre la réalisation du futur projet.

Le tableau ci-dessous présente les modifications apportées.

Afin de visualiser chaque modification de texte apportée au règlement, il est présenté :

- La version du texte du règlement du PLU actuellement en vigueur faisant l'objet de la modification.
- Le projet de la nouvelle rédaction avec en rouge les modifications apportées.

Dans le titre du chapitre IV – Règlement applicable à la zone UD et aux secteurs UDa et UDb, il est rajouté **UDc**.

PLU actuellement en vigueur	Projet de modification	Justification de la modification
Article 6 – implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques 6.1. Toute construction nouvelle à usage d'habitation devra être édifiée en recul de l'alignement des voies automobiles et devra par ailleurs respecter l'alignement des constructions existantes voisines. 6.2. Dans le secteur UDb, toute construction nouvelle à usage d'habitation devra être édifiée à au moins 5 m en recul de l'alignement des voies automobiles 6.3. En cas de sinistre, la maison sera reconstruite à l'alignement préexistant. 6.4. Les garages devront être implantés soit à l'alignement des voies publiques, soit en recul des voies publiques. 6.5. Les constructions et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou	Article 6 – implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques 6.1. Toute construction nouvelle à usage d'habitation devra être édifiée en recul de l'alignement des voies automobiles et devra par ailleurs respecter l'alignement des constructions existantes voisines. 6.2. Dans le secteur UDb, toute construction nouvelle à usage d'habitation devra être édifiée à au moins 5 m en recul de l'alignement des voies automobiles 6.3. En cas de sinistre, la maison sera reconstruite à l'alignement préexistant. 6.4. Les garages devront être implantés soit à l'alignement des voies publiques, soit en recul des voies publiques. 6.5. Les constructions et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou	Il est rajouté une règle spécifique pour la zone UDc, pour permettre l'implantation du projet en recul de l'alignement des voies automobiles , ceci afin de pouvoir réaliser des places de stationnement

concourant aux missions des services publics pourront être édifiées en limite ou en recul de l'alignement des voies et emprises publiques.	concourant aux missions des services publics pourront être édifiées en limite ou en recul de l'alignement des voies et emprises publiques. 6.6 Dans le secteur UDc, les constructions devront être édifiées en recul de l'alignement des voies automobiles.	
Article 7 – implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de l'unité foncière 7.1. La construction d'une nouvelle habitation contiguë à une ou plusieurs limites séparatives d'une même propriété est interdite. 7.2. Les extensions s'implanteront : - soit en limite séparative - soit à un recul supérieur ou égal à 3 m de ces limites 7.3. Les constructions et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics pourront être édifiés en limite ou en recul des limites séparatives de l'unité foncière.	Article 7 – implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de l'unité foncière 7.1. La construction d'une nouvelle habitation contiguë à une ou plusieurs limites séparatives d'une même propriété est interdite. 7.2. Les extensions s'implanteront : - soit en limite séparative - soit à un recul supérieur ou égal à 3 m de ces limites 7.3. Les constructions et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics pourront être édifiés en limite ou en recul des limites séparatives de l'unité foncière. 7.4 Dans le secteur UDc, les constructions doivent être réalisées dans l'alignement de la construction existante	Il est rajouté une règle spécifique pour la zone UDc, pour permettre l'implantation du projet en limite séparative en tenant compte de l'implantation du bâtiment existant.
Article 9 – Emprise au sol L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 30% de la surface de l'unité foncière.	Article 9 – Emprise au sol L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 30% de la surface de l'unité foncière.	L'article 9 est complété. Il ne définit aucune emprise au sol pour le secteur UDc, ceci afin de permettre l'implantation du projet.

Pour les garages l'emprise au sol est limitée à 40% par unité foncière.	Pour les garages l'emprise au sol est limitée à 40% par unité foncière. Dans le secteur UDc, aucune prescription d'emprise au sol n'est imposée.	
Article 10 – Hauteur maximum des constructions 10.1. Hauteur maximum 10.2.1 La hauteur des constructions nouvelles ne devra pas excéder 12 mètres à la faîtière pour une maison d'habitation et 5 mètres pour une annexe ou dépendance, toutes superstructures comprises à l'exclusion des ouvrages techniques tels que souches de cheminée, locaux techniques, etc.... Cette hauteur sera prise au point le plus haut du terrain naturel au droit du polygone d'implantation. 10.2.2. La hauteur des constructions nouvelles ne devra pas excéder 5 mètres à l'égout de toiture pour une maison d'habitation et 2,5 mètres pour une annexe ou dépendance. 10.3 En cas de transformation ou d'extension portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, la hauteur pourra être supérieure à celle autorisée dans la limite de la hauteur préexistante. 10.4. Les règles précisées à cet article 10 ne s'appliquent pas pour les édifices d'intérêt général monumentaux tels	Article 10 – Hauteur maximum des constructions 10.1. Hauteur maximum 10.1.1 La hauteur des constructions nouvelles ne devra pas excéder 12 mètres à la faîtière pour une maison d'habitation et 5 mètres pour une annexe ou dépendance, toutes superstructures comprises à l'exclusion des ouvrages techniques tels que souches de cheminée, locaux techniques, etc.... Cette hauteur sera prise au point le plus haut du terrain naturel au droit du polygone d'implantation. 10.1.2. La hauteur des constructions nouvelles ne devra pas excéder 5 mètres à l'égout de toiture pour une maison d'habitation et 2,5 mètres pour une annexe ou dépendance. 10.1.3 En zone UDc, la hauteur des constructions nouvelles ne devra pas excéder 12 mètres à la faîtière et 6 m à l'égout de toiture 10.2 En cas de transformation ou d'extension portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, la hauteur pourra être supérieure à	L'article 10 est complété pour le secteur UDc. La règle de hauteur de la zone UD ne s'appliquant qu'aux maisons d'habitation. En définissant une règle maximale pour le secteur UDc, cela permet d'intégrer les nouvelles constructions dans leur environnement urbain. Par ailleurs une rectification a été apportée à la numérotation des articles.

que les églises, clochers, réservoirs ainsi que les équipements collectifs lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.	celle autorisée dans la limite de la hauteur préexistante. 10.3. Les règles précisées à cet article 10 ne s'appliquent pas pour les édifices d'intérêt général monumentaux tels que les églises, clochers, réservoirs ainsi que les équipements collectifs lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.	
Article 11 – Aspect extérieur 11.1. Extension des maisons d'habitations Elles se feront latéralement et ne devront pas dépasser l'alignement de la façade sur rue. Elles pourront cependant déborder par rapport à la façade arrière. Les terrasses sont autorisées au niveau du rez-de-chaussée sous réserve du respect de l'article 7.1 et leur surface comptera au titre de l'emprise au sol (article 9). En secteur UDa, les extensions devront se faire latéralement ou à l'arrière de la maison existante. 11.2. Toiture – volume - Dans l'ensemble de la zone, à l'exception du secteur UDa et UDb : Pour le bâtiment principal, le faîtage est perpendiculaire à la rue. La toiture est à 2 pans, avec une pente entre 40 et 45 °. Ce dispositif sera conservé.	Article 11 – Aspect extérieur 11.1. Extension des maisons d'habitations Elles se feront latéralement et ne devront pas dépasser l'alignement de la façade sur rue. Elles pourront cependant déborder par rapport à la façade arrière. Les terrasses sont autorisées au niveau du rez-de-chaussée sous réserve du respect de l'article 7.1 et leur surface comptera au titre de l'emprise au sol (article 9). En secteur UDa, les extensions devront se faire latéralement ou à l'arrière de la maison existante. 11.2. Toiture - volume - Dans l'ensemble de la zone, à l'exception des secteurs UDa et UDb et UDC: Pour le bâtiment principal, le faîtage est perpendiculaire à la rue. La toiture est à 2 pans, avec une pente entre 40 et 45 °. Ce dispositif sera conservé.	La règle sur la toiture est modifiée, en autorisant en UDC les toitures à 2 et à 4 pans ou les toitures-terrasses, ceci afin de tenir compte du bâtiment existant (2 pans) et de permettre l'implantation du nouveau bâtiment.

Toutefois en cas d'extensions en étage, elles se feront exclusivement au moyen de chiens-assis. En cas de modification de la couverture, les matériaux de toitures autorisés seront tous ceux qui présentent l'aspect des tuiles couleur terre cuite, à l'exception des vérandas, piscines et dispositifs de production d'énergie renouvelable. Une seule teinte sera autorisée pour l'ensemble de l'immeuble. Au rez-de-chaussée, les extensions latérales des constructions existantes recevront une toiture en prolongement de la toiture du bâtiment principal. Les extensions avec une toiture en terrasse sont interdites - Dans le secteur UDa La toiture est à 4 pans sur le bâtiment principal. Ce dispositif sera conservé 11.3. Façades et coloration - En zone UD, à l'exception du secteur UDa et UDb - En cas de ravalement de façade ou de modification, les façades doivent retrouver après travaux une granulométrie, dont l'aspect se rapproche à l'enduit d'origine. - Les bardages sont autorisés à l'exception des bardages d'aspect aluminium	Toutefois en cas d'extensions en étage, elles se feront exclusivement au moyen de chiens-assis. En cas de modification de la couverture, les matériaux de toitures autorisés seront tous ceux qui présentent l'aspect des tuiles couleur terre cuite, à l'exception des vérandas, piscines et dispositifs de production d'énergie renouvelable. Une seule teinte sera autorisée pour l'ensemble de l'immeuble. Au rez-de-chaussée, les extensions latérales des constructions existantes recevront une toiture en prolongement de la toiture du bâtiment principal. Les extensions avec une toiture en terrasse sont interdites - Dans le secteur UDa La toiture est à 4 pans sur le bâtiment principal. Ce dispositif sera conservé - Dans le secteur UDc : La toiture sera de 2 ou 4 pans ou toiture-terrasse 11.3. Façades et coloration - En zone UD, à l'exception des secteurs UD ~~et~~ UDb et UDc: - En cas de ravalement de façade ou de modification, les façades doivent retrouver après travaux une granulométrie, dont l'aspect se rapproche à l'enduit d'origine. - Les bardages sont autorisés à l'exception des bardages d'aspect aluminium	Aucune règle n'est imposée en zone UDc, à l'exception du blanc et des couleurs vives qui sont interdites, ceci afin de permettre la réalisation du projet .
---	--	--

L'ensemble de l'immeuble devra être traité en harmonie. - Dans l'ensemble de la zone et dans tous les secteurs : - Le blanc et les couleurs vives sont interdits. - Les extensions reprendront les mêmes teintes que la construction principale. 11.4. Ouvertures Dans la zone UD conformément à l'existant sur la façade avant, le rythme des percements sera horizontal en rez-de-chaussée et vertical en étage (à l'exclusion des chiens-assis) et sur les annexes. A l'arrière les percements seront verticaux (à l'exclusion des chiens-assis) En secteur UDa, conformément à l'existant sur la façade avant et arrière, le rythme des percements sera vertical.	L'ensemble de l'immeuble devra être traité en harmonie. - Dans l'ensemble de la zone et dans tous les secteurs : - Le blanc et les couleurs vives sont interdits. - Les extensions reprendront les mêmes teintes que la construction principale. 11.4. Ouvertures Dans la zone UD conformément à l'existant sur la façade avant, le rythme des percements sera horizontal en rez-de-chaussée et vertical en étage (à l'exclusion des chiens-assis) et sur les annexes. A l'arrière les percements seront verticaux (à l'exclusion des chiens-assis) En secteur UDa, conformément à l'existant sur la façade avant et arrière, le rythme des percements sera vertical. En secteur UDc : pas de prescription	Il n'est pas défini de règles en termes d'ouverture en zone UDc, compte tenu du caractère du futur bâtiment .
--	--	--

5. INCIDENCES POTENTIELLES DE LA MISE EN ŒUVRE DE LA MODIFICATION DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

Le présent dossier sera soumis à l'autorité environnementale au titre de l'examen au cas par cas.

Les modifications telles qu'elles sont édictées dans le chapitre 3 ne portent pas atteinte aux orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables et auront une très faible incidence sur l'environnement.

La création d'un secteur UDc dans le règlement graphique et la modification du règlement de la zone UDc vont permettre l'implantation d'une maison de santé. Le projet aura un très faible impact paysager puisqu'il est intégré au sein d'un tissu urbain existant. Il aura des incidences très faible en termes de consommation d'eau, de rejets d'eaux usées et de consommation énergétique, puisque ces activités professionnelles génèrent peu de consommation d'eau. Des dispositions figurent d'ores et déjà dans le règlement actuel du PLU en vue de réduire les impacts.

Les modifications réglementaires (en termes de recul par rapport aux voies, par rapport aux limites séparatives, d'emprise au sol...) n'auront aucune incidence sur la consommation d'espaces agricoles ou naturels. La modification des règles sur l'aspect extérieur des constructions (toiture et façade) permettra l'intégration du bâti dans le tissu urbain

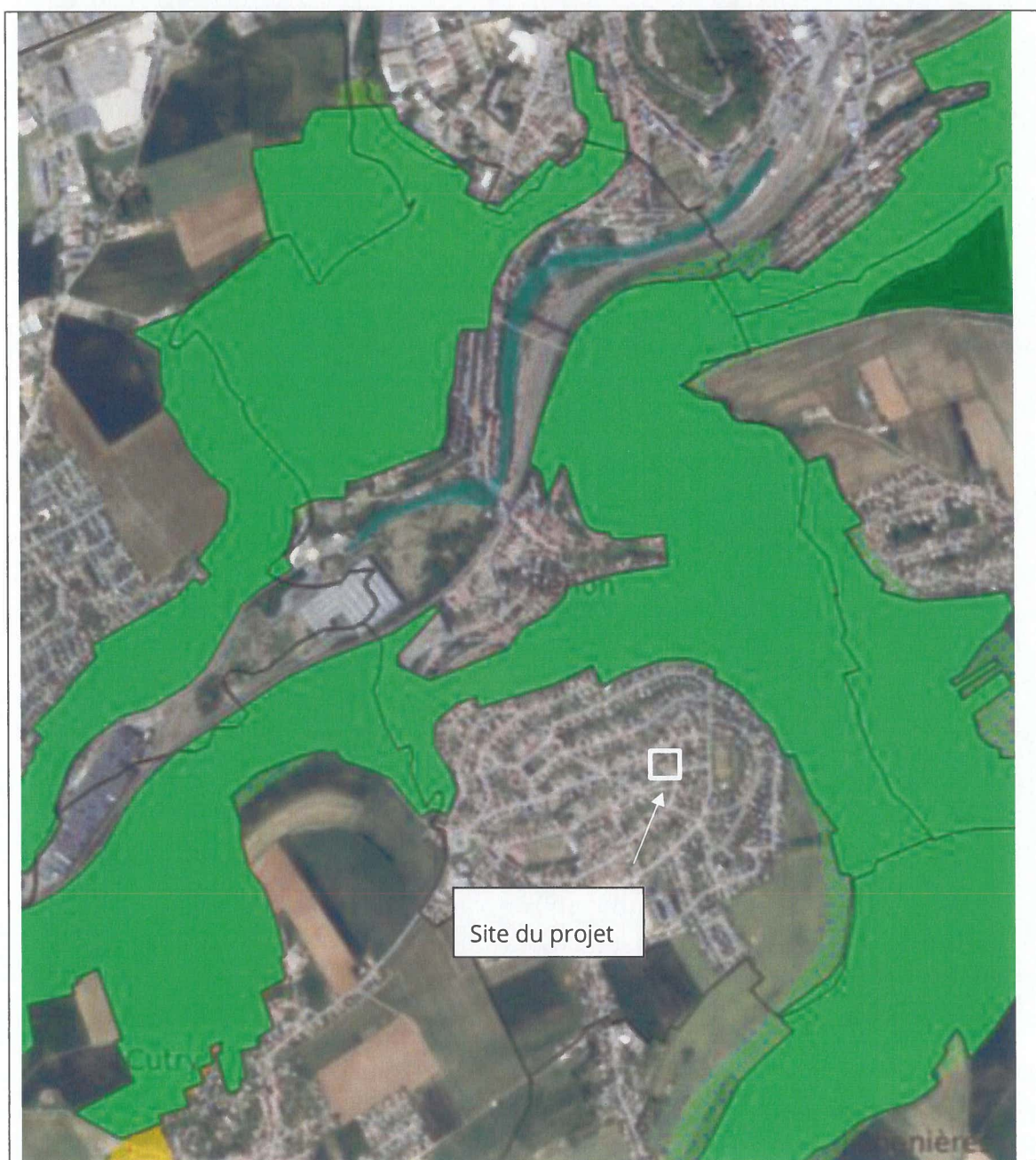
- Incidences sur les sites naturels et la trame verte et bleue (TVB)

Les modifications concernant le règlement de la zone UDc n'affectent pas de site naturel remarquable (Site NATURA 2000, ZNIEFF 1, ENS...) ou d'espace agricole ou naturel présentant un intérêt écologique particulier.

Le site n'est pas concerné par la trame verte et bleue (TVB) locale, ni par des zones humides.

Le secteur UDc est déjà artificialisé.

Les ZNIEFF type I et II



Légende

 ZNIEFF de type 1

La Trame verte et bleue



Légende

	Continuités principales
	Continuités forêts
	Continuités forêts humides
	Continuités prairies
	Continuités prairies/humides
	Continuités humides
	Continuités thermophiles
	Continuités forêts thermophiles
	Continuités forêts thermophiles
	Continuités vertes urbaines

- Risques

Le territoire du ban communal est concerné par un certain nombre de risques (retrait-gonflement des sols, cavités, risque sismique...). Le site concernant la modification de la zone UD du PLU et la création du secteur UDC sont concernés par les risques suivants : retrait gonflement des argiles, risque sismique et radon.

Pour ces risques, le PLU ne définit pas de prescriptions spécifiques mais les projets devront les prendre en compte.

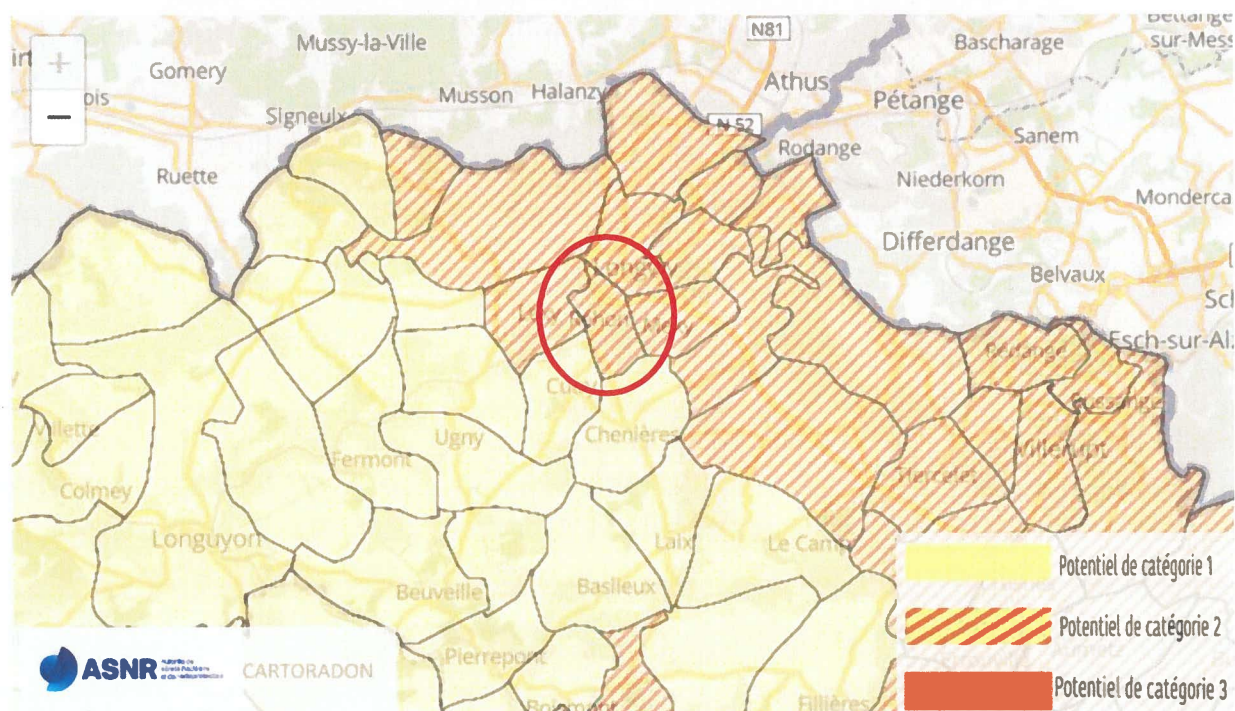
L'aléa retrait-gonflement des argiles n'entraîne pas une interdiction de construire. Il convient cependant aux maîtres d'ouvrage et aux futurs constructeurs de respecter un certain nombre de mesures afin de réduire l'ampleur du phénomène.

Un guide pour prévenir les désordres dans l'habitat individuel consécutifs à cet aléa a été édité par le Ministère de l'Ecologie, du Développement et de l'Aménagement Durables et est disponible sur le site https://www.ecologique-solaire.gouv.fr/sites/default/files/dppr_secheresse_v5tbd.pdf

D'autres informations peuvent être téléchargées sur le site internet : <https://www.georisques.gouv.fr/dossiers/exposition-au-retrait-gonflement-des-argiles#/>

Concernant le radon, Réhon fait partie des communes à potentiel radon de catégorie 2. Ce sont celles localisées sur les formations géologiques présentant les teneurs en uranium faibles sur lesquels des facteurs géologiques particuliers peuvent faciliter le transfert du radon vers les bâtiments.

Les communes concernées sont notamment celles recoupées par des failles importantes ou dont le sous-sol abrite des ouvrages miniers souterrains... Ces conditions géologiques particulières peuvent localement faciliter le transport du radon depuis la roche jusqu'à la surface du sol et ainsi augmenter la probabilité de concentrations élevées dans les bâtiments.



Plusieurs techniques peuvent être mises en œuvre pour réduire le radon dans les bâtiments :

Risques retrait gonflement des argiles et inondations



Légende

Retrait gonflement des argiles



Aléas inondations



Source : Géorisques

- celles qui visent à empêcher le radon de pénétrer à l'intérieur en assurant l'étanchéité entre le sol et le bâtiment (colmatage des fissures et des passages de canalisations à l'aide de colles silicone ou de ciment, pose d'une membrane sur une couche de gravillons recouverte d'une dalle en béton, etc.), en mettant en surpression l'espace intérieur ou en dépression le sol sous-jacent ;

- celles qui visent à éliminer, par dilution, le radon présent dans le bâtiment, par aération naturelle ou ventilation mécanique, améliorant ainsi le renouvellement de l'air intérieur.

D'autres informations par commune peuvent être téléchargées sur le site internet suivant :

<https://recherche-expertise.asnr.fr/savoir-comprendre/environnement/connaître-potentiel-radon-ma-commune>

D'après la carte de délimitation des **zones de sismicité**, Réhon est concerné par de l'aléa très faible (zone 1), pour laquelle aucune contrainte en matière de construction ou d'urbanisme n'est imposée par la nouvelle réglementation.

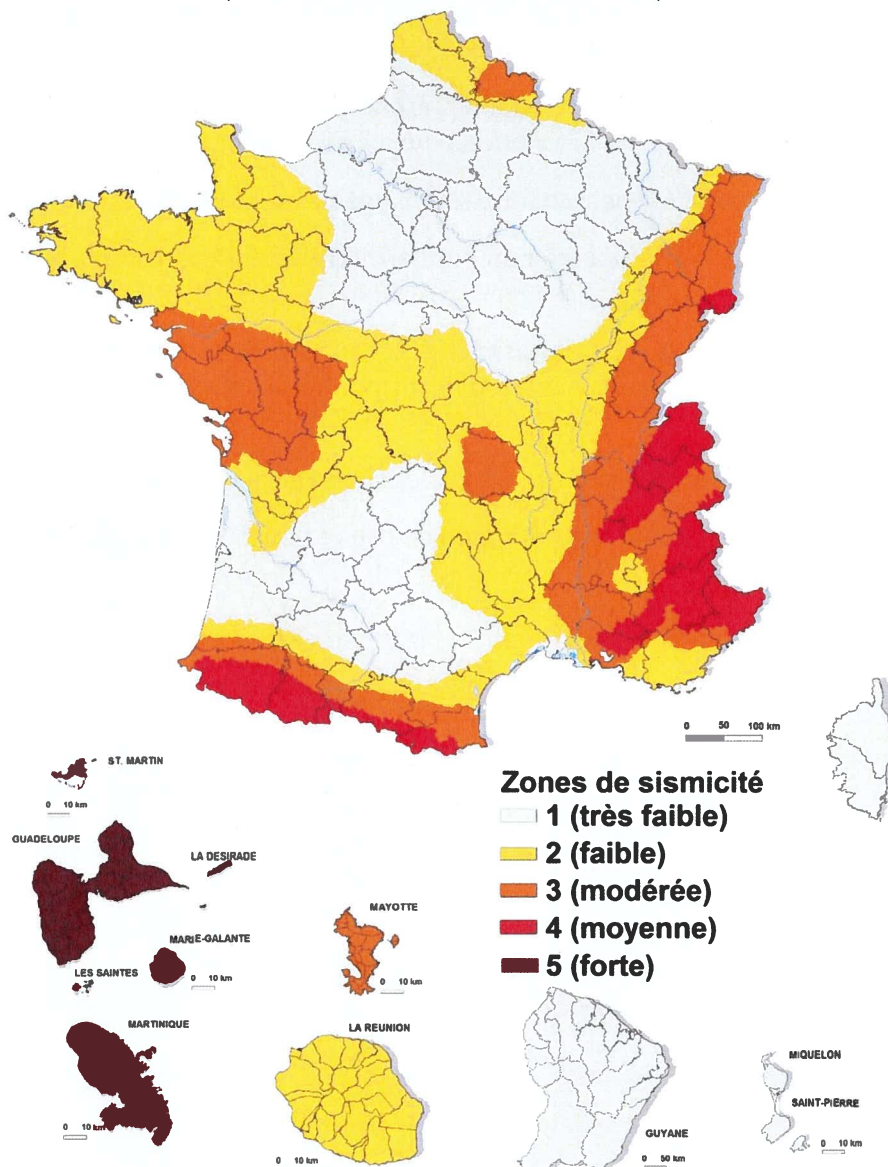
Des informations sur le risque sismique sont disponibles sur les sites suivants :

- du Plan Séisme, programme national de prévention du risque sismique (www.planseisme.fr),
- <http://www.georisques.gouv.fr/>

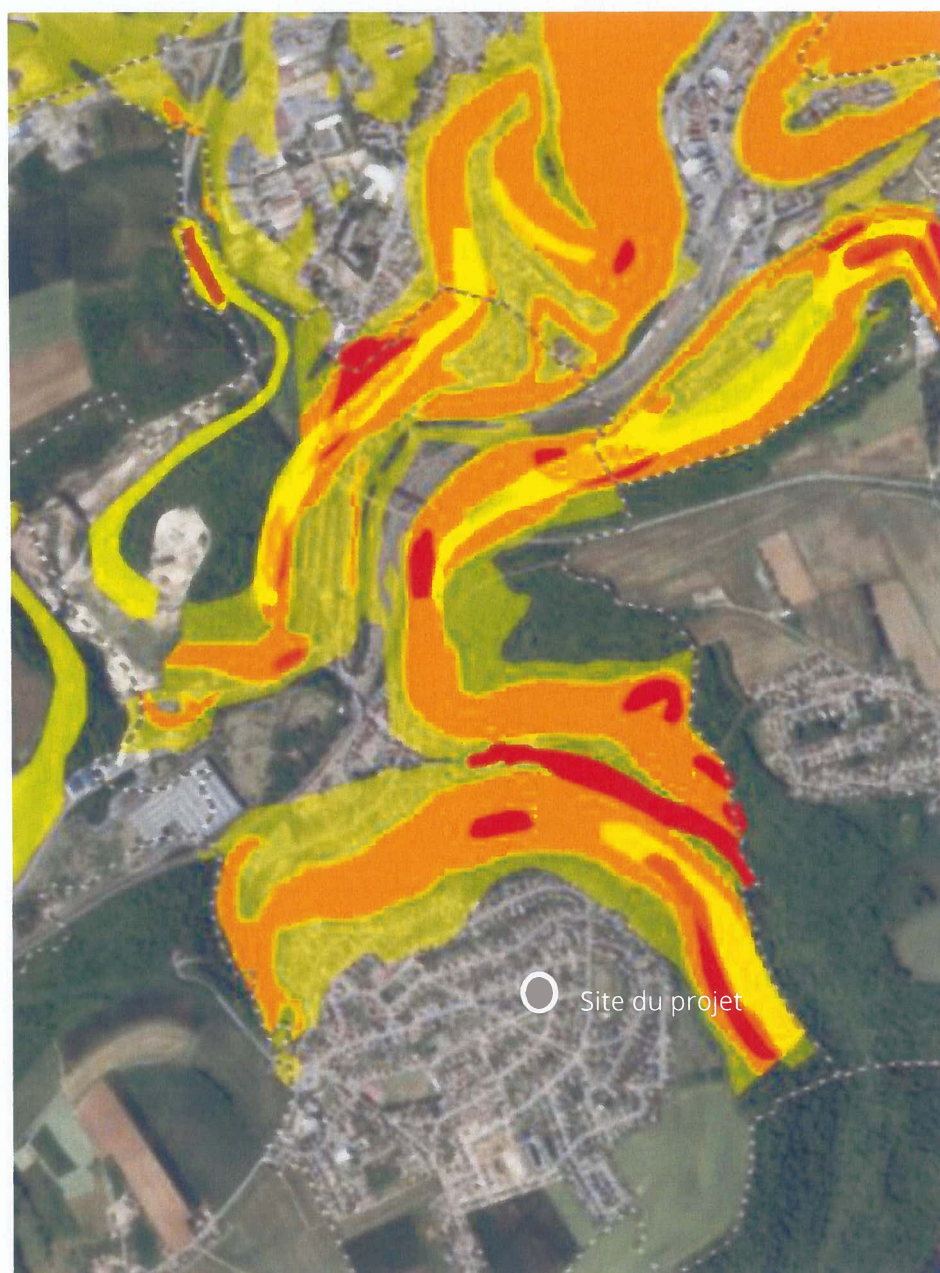


Zonage sismique de la France

en vigueur depuis le 1er mai 2011
(art. D. 563-8-1 du code de l'environnement)

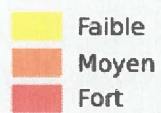


Chutes de blocs et mouvement de terrain



Légende

Chutes de bloc



Mouvements de terrains



Source : Géorisques

Risques miniers et pollution des sols



Légende

Pollution des sols

- BASIAS
- ★ BASOL

Risques miniers - PPRM

- J
- O
- R1
- R2
- R3

Source : Géorisques

- Incidences sur les sites et paysage

La modification n'aura aucun impact sur le site et le paysage environnant. Le projet est situé à l'angle de la rue de la ferme et de la rue du Square dans le quartier d'Heumont. Le terrain d'assiette est entouré à l'ouest d'un bâtiment artisanal, au sud d'un square et au nord et à l'est de maisons de cités édifiées en ordre discontinu. Sur le site, il existe déjà un bâtiment à un seul niveau de plein pied (ancienne caserne des pompiers) qui sera conservé. Aucun édifice de caractère architectural fortement marqué n'apparaît dans l'environnement immédiat.

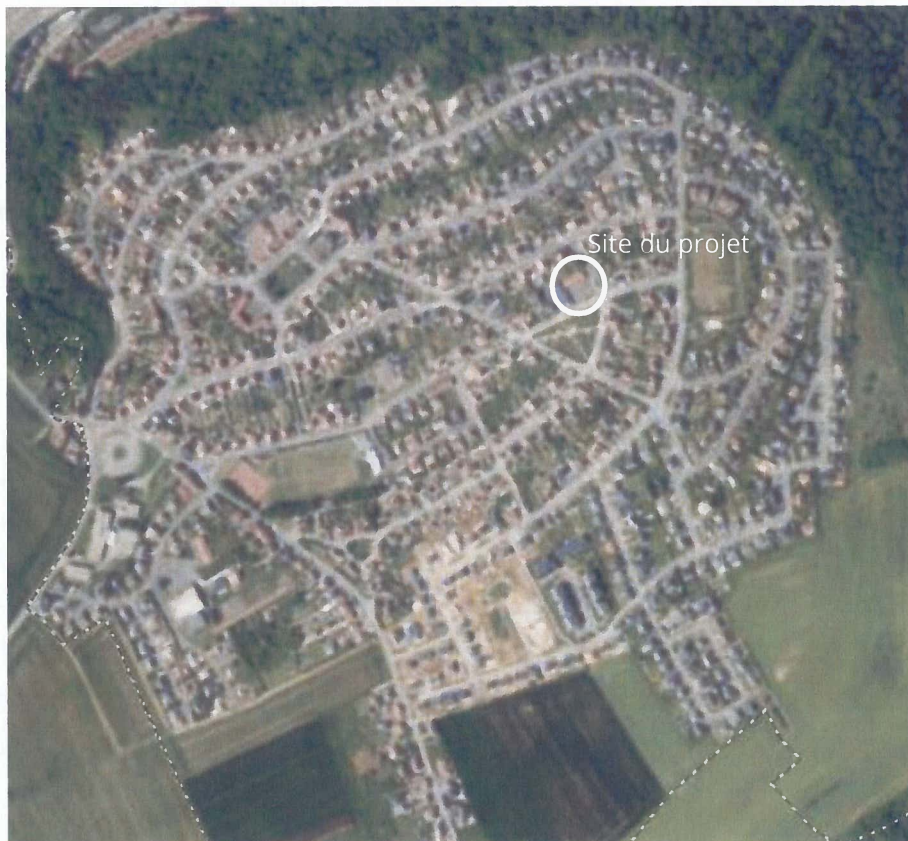
L'extension sera implantée devant la façade Sud du bâtiment existant et dans l'alignement de ses pignons. La silhouette globale et la volumétrie du nouveau bâtiment reprennent celles du bâtiment existant et celles du bâtiment artisanal voisin. Le projet respecte le caractère du site et des constructions avoisinantes et maintient la topographie du terrain initial. Les clôtures initiales sont conservées.

- Incidences sur les incidences sur les ressources naturelles

Ressources agricoles et forestières

Le secteur UDC est en zone urbaine. La modification du zonage n'affecte aucune zone agricole ou naturelle

Zoom sur le site



Source IGN

La création d'un secteur spécifique UDC permettant l'implantation de la maison médicale avec son parking et les modifications du règlement de la zone UD (emprise au sol, aspect extérieur...) n'auront aucun impact sur l'agriculture et la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers.

Ressource en eau

La réalisation du nouveau projet n'aura pas d'incidence sur l'imperméabilisation des sols, le site étant déjà imperméabilisé . L'arrivée de professionnels de la santé vont engendrer une faible consommation d'eau potable et un faible rejet des rejets d'eaux usées.

L'alimentation en eau potable de la commune de Réhon est assurée par le captage du Bois des Roses situé sur le ban communal dans le vallon des Neufs Fontaines. Par ailleurs, la commune abrite le captage de l'eau d'exhaure de la mine de Réhon qui constitue une réserve potentielle pour la communauté d'agglomération du Grand Longwy. Les captages font l'objet d'une servitude d'utilité publique, qui définit des périmètres de captage à l'Est et au Nord du ban communal.

Le site du projet n'est pas concerné par cette servitude.

Le réseau d'assainissement s'étend sur l'ensemble de la partie agglomérée de la commune.

Le système d'assainissement est de type unitaire, à l'exception de la ZAC de la Harange, qui dispose d'un réseau séparatif.

Les eaux usées de la commune sont traitées dans la station d'épuration de l'agglomération du Grand Longwy qui est située à Lexy, Elle est dimensionnée pour assurer le traitement des effluents de 64 000 équivalents habitants.

Il existe un zonage délimitant les secteurs d'assainissement collectif et ceux relevant de l'assainissement non collectif qui sont annexés au PLU actuel.

Des règles sont d'ores et déjà prévues dans le règlement du PLU en vigueur pour le raccordement au réseau d'eau potable et aux eaux usées.

Qualité de l'air, changement climatique et émissions de gaz à effet de serre

Le territoire de Réhon est soumis aux conséquences du changement climatique planétaire causé par l'augmentation d'origine humaine des gaz à effets de serre présents dans l'atmosphère.

Le projet dû à la modification du PLU est susceptible d'avoir un impact sur le changement climatique notamment par les émissions de gaz à effet serre qu'ils généreront (trafic, énergies)

Energie

Les principales sources d'émission d'une maison de santé sont relativement bien identifiées. Elles concernent majoritairement le transport, relatif au déplacement des patients et secondairement du personnel médical, puis le bâtiment (chauffage, climatisation et éclairage).

La centralisation de plusieurs métiers de la santé (médecins, sage-femme, infirmières, psychologue, kinésithérapeutes) au centre du quartier devraient permettre de réduire les temps de déplacements et les distances à parcourir par la clientèle au sein de la commune et depuis les communes voisines donc réduire le bilan carbone.

Par ailleurs la réalisation d'un nouveau bâtiment aux normes actuelles avec l'usage de matériaux isolants bas carbone, un système de chauffage adéquat etc permettra de réduire l'impact carbone.

Nuisances

La création de la maison de santé aura des impacts sur le quartier :

- Liées aux travaux d'aménagement du site qui peuvent également générer des nuisances temporaires liées à l'utilisation d'engins de chantiers, aux travaux de terrassements... Ces nuisances sont difficilement quantifiables, mais il est possible de s'en prémunir en respectant quelques précautions élémentaires qui seront imposés aux entreprises en charge des travaux : Les chantiers de travaux publics ou privés et de travaux relatifs aux bâtiments et à leurs équipements relèvent depuis la loi n° 92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit, de l'initiative du maire et passent par une procédure de déclaration ou d'autorisation doivent (article R. 1336-10 du code de la santé publique). Des mesures devront être prises afin de limiter les dérangements et de respecter les populations riveraines : jours travaillés, respect des tranches horaires ...
- liés à l'augmentation et la concentration des flux de circulation vers le site, notamment due aux patients venant de l'extérieur du quartier, de la commune et des communes voisines (Mexy, Cutry, ...)

En conclusion :

La modification aura des conséquences globalement faibles sur l'environnement :

- Le projet a lieu dans le tissu urbain existant, il ne prévoit aucune consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers.
- Les modifications règlementaires (recul par rapport aux voies et emprises publiques emprise au sol, aspect extérieur des constructions...) n'auront aucun impact sur le site et le paysage environnant.
- Les enjeux liés aux risques (retrait gonflement des argiles, zone de sismicité, radon) sont pris en compte dans le document d'urbanisme. Le futur projet sera localisé en dehors des zones de risques importants (inondations, minier).
- La question des incidences vis-à-vis de l'énergie, des nuisances et des pollutions est prise en compte : l'implantation de la maison de santé aura des incidences en termes de déplacements, consommation d'énergie, de rejet de gaz à effet de serre, de rejet en eaux usées. Des mesures sont d'ores et déjà prises dans le PLU dans le règlement pour réduire ces incidences (alimentation en eau potable, gestion des eaux usées, ...).

Des incidences résiduelles négatives pourront persister. In fine, l'impact global de la modification du PLU sur l'environnement peut être considéré faible.