

# PLAN LOCAL D'URBANISME DE GRUNDEVILLER



*Document prévu à l'article R123-8 du code de  
l'environnement dans le cadre de l'enquête publique.  
Document établi en mars 2020 pour notification*

## NOTE DE PRÉSENTATION DU PROJET DE 1<sup>ère</sup> MODIFICATION DU P.L.U.

APPROBATION DU P.L.U. PAR D.C.M.  
DU : 22 mai 2015

*Prescription de la modification n°1 du  
P.L.U. par A.M. du : 16 novembre 2020*

*Document pour notification et enquête  
publique - Date de réf. : Août 2021*

*Atelier A4* architecture et urbanisme durables  
Noëlle VIX-CHARPENTIER architecte D.P.L.G.  
8, rue du Chanoine Collin – 57000 Metz  
Tél: 03 87 76 02 32 – Fax: 03 87 74 82 31  
Web: [www.atelier-a4.archi](http://www.atelier-a4.archi) – E-mail: [nvc@atelier-a4.archi](mailto:nvc@atelier-a4.archi)



## Note de présentation

### 1. Historique des procédures et engagement de la 1<sup>ère</sup> modification du PLU

L'élaboration du Plan d'Occupation des Sols de la commune de Grundvillier a été approuvée le 28 mars 1991.

Une première révision générale du PLU a été approuvée par délibération du Conseil Municipal le 22 mai 2015.

Une mise à jour du PLU a été approuvée le 05 février 2018.

Le 16 novembre 2020, la première modification du PLU a été prescrite par arrêté municipal. Elle a pour objets principaux de :

- L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU du Bueh dans la continuité de la zone 1AU dont une partie de la viabilité a déjà été réalisée,
- La modification de l'OAP sur la zone du Buehl
- L'adaptation et/ou la correction de certains articles du règlement écrit liées à des difficultés d'instruction de certains permis de construire en zones 1AU et U mais aussi en fonction des évolutions législatives et réglementaires intervenues depuis la dernière révision du PLU.

Une première délibération motivée justifiant cette ouverture à l'urbanisation a été prise par le Conseil Municipal le 24 février 2021 comme l'exige l'article L153-38 du code de l'urbanisme. Cette délibération présentait l'évaluation des capacités d'urbanisation résiduelles dans les zones urbaines encore inexploitées, l'objectif étant de s'assurer que le projet n'aurait pas pu être réalisé dans une zone déjà urbanisée.

Cette délibération toutefois n'a pas été validée par le contrôle de légalité, avis transmis par courrier de la DDT en date du 29 mars 2021.

Aussi, une seconde délibération a été prise par le Conseil Municipal le 15 juin 2021 en excluant la partie déjà urbanisée de la zone 1AU correspondant aux 2 premières tranches du lotissement « Le Buehl » déjà viabilisées et partiellement construites. Cette délibération a été validée par le contrôle de légalité le 06 juillet 2021 (mail DDT).



## 2. Objectif et rappel de la procédure

### Objectifs

La commune de Grundviller a souhaité faire évoluer son PLU afin d'atteindre les objectifs cités dans le chapitre précédent,

La présente modification doit permettre l'ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AU dans le but d'atteindre l'objectif démographique du PADD. Par la même occasion l'échéancier l'OAP est réajustée en fonction du nouveau projet d'aménagement.

Ensuite, cette première modification du PLU vise également d'autres modifications sur les règlements écrit et graphique qui relèvent d'adaptations nécessaires suite à des problèmes d'instruction mais aussi de logiques de mises à jour : mise à jour des articles cités du code de l'urbanisme, mise en cohérence du lexique du PLU avec le nouveau lexique national, mise à jour des prescriptions liées aux routes départementales (demande du Conseil Départemental de la Moselle), ...

Pour finir, la présente modification intègre la mise à jour des servitudes d'utilité publique suivantes :

- arrêté municipal en date du 5 février 2018 faisant suite à l'arrêté préfectoral en date du 20 décembre 2017 concernant les canalisations de transport d'hydrocarbure exploitées par TRAPIL-ODC
- arrêté municipal en date du 25 mars 2021 faisant suite à l'arrêté préfectoral en date du 31 décembre 2020 concernant les canalisations de transport de matières dangereuses exploitées par Air Liquide France Industrie

### Procédure de modification avec enquête publique

Conformément au code de l'urbanisme, une procédure de Modification a été engagée. En effet, la procédure de Révision du PLU n'est pas nécessaire car le projet d'évolution du PLU :

- ne porte pas atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durables (PADD) ;
- ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;
- ne comporte pas de graves risques de nuisance.

De plus, la procédure de Modification ne sera pas simplifiée et comportera donc une enquête publique conformément à l'article L153-41 du code de l'urbanisme, et ce pour deux raisons :

- 1° Le projet engendrera une majoration de plus de 20% des possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan :
  - *Suppression de la règle de recul par rapport aux limites séparatives dite du « H/2 »*
  - *Nouvelle possibilité d'implantation à moins de 5 m de l'alignement en zone Ud*
  - *Augmentation de l'emprise au sol maximale pour les terrains > 3,5 a en zones U et 1AU*
  - *Création d'un secteur autorisant les extensions et annexes à l'habitation en zone N.*

2° Le projet engendrera une diminution des possibilités de construire :

- *Suppression des possibilités d'extension pour les constructions non autorisées en zone Uz*
- *Interdiction des constructions principales en second rideau en zone U*
- *Limitation de la hauteur des annexes en zone 1AU.*

### Evaluation environnementale de la procédure

La Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) a été saisie par la commune de Grundviller en février 2021 dans le cadre de la demande dite d'examen au cas par cas du projet de modification n°1 du PLU. Par son avis du 08/04/2021 la MRAe a décidé de soumettre cette procédure à évaluation environnementale.

Un recours gracieux a été formulé et réceptionné le 01/06/2021 par la MRAe, au vu des nouveaux éléments justificatifs envoyés la MRAe a notifié par courrier en date du 19/07/2021 sa décision de ne plus soumettre à évaluation environnementale la procédure de modification du PLU de Grundviller portant sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AU.



### 3. Justification des modifications du règlement graphique (pièces n° 4 & 5)

#### Ouverture à l'urbanisation et mise à jour des zones urbaines

*Voir Complément au rapport de présentation (pièce n°1.1) chapitre 1 : « Justification de l'ouverture à l'urbanisation » incluant une mise à jour des données démographiques ainsi qu'une réactualisation du potentiel de renouvellement urbain (dents creuses incluant la densification possible en second rang).*

La commune de Grundviller compte 645 habitants en 2018, elle a enregistré une croissance démographique très soutenue sur la période 1999 - 2007 (+ 139 habitants) en comptant 678 habitants, puis a connu la décennie suivante une faible progression démographique (+25 nouveaux habitants en 2012). La tendance selon les chiffres de 2017 serait plutôt à la décroissance, Grundviller ne compte plus que 658 habitants (-20 habitants en 2017), expliquée par un taux de natalité en baisse et un taux de mortalité en hausse. Il est à noter que la construction de logements a toutefois augmenté parallèlement d'une douzaine de logements, de façon équivalente à la période 2007-2012, ceci illustrant le phénomène de desserrement des ménages. Un autre point remarquable à constater sur la dernière période 2012-2017 est l'augmentation des tranches d'âge aux deux extrêmes, à la fois les + de 60 ans et les - de 14 ans, permettant d'affirmer que le vieillissement de la population reste relatif ou tout au moins temporaire.

Les chiffres de l'INSEE recensent 645 habitants en 2018 pour la commune de Grundviller, entérinant une baisse apparemment continue de la courbe démographique depuis 2012. En effet, celle-ci passe de 678 habitants en 2012 à 658 en 2017, puis à 645 en 2018. Cependant la municipalité est perplexe face à ces chiffres et à cette apparente chute démographique qui ne correspondent pas à la réalité communale sur cette période. Effectivement les calculs communaux pour déterminer le nombre d'habitants à Grundviller en avril 2021 font état de 702 habitants, c'est à dire un différentiel de +57 habitants, permettant d'affirmer qu'une nouvelle dynamique démographique est à l'œuvre liée à l'attractivité réelle de la commune

Pour répondre à cette problématique en matière de production de logements et d'attractivité pour la population, la commune souhaite composer sa stratégie à l'aide :

- Des dents creuses qui révèlent un potentiel d'environ 17 logements à moyen-long terme,
- Des logements vacants qui, une fois réhabilités, pourraient permettre de créer 1 logement à moyen-long terme,
- D'une zone d'urbanisation 1AUa au coup par coup dont la commune ne maîtrise ni l'aménagement ni la temporalité (0,27 ha rue de l'Etang) avec un potentiel de 2 logements,
- De l'ouverture à l'urbanisation de la partie sud-ouest de la zone 2AU du Buehl (1,36 ha) qui permettrait la création d'environ 21 logements à court terme,
- Des autres zones d'urbanisation 2AU (1,5 ha au total, 0.8 ha au lieu-dit « Schelswies » à destination de pavillons seniors et 0.7 ha pour la dernière partie du lotissement « Le Buehl ») qui pourraient accueillir environ 27 logements à plus long terme dont 15 pavillons seniors.

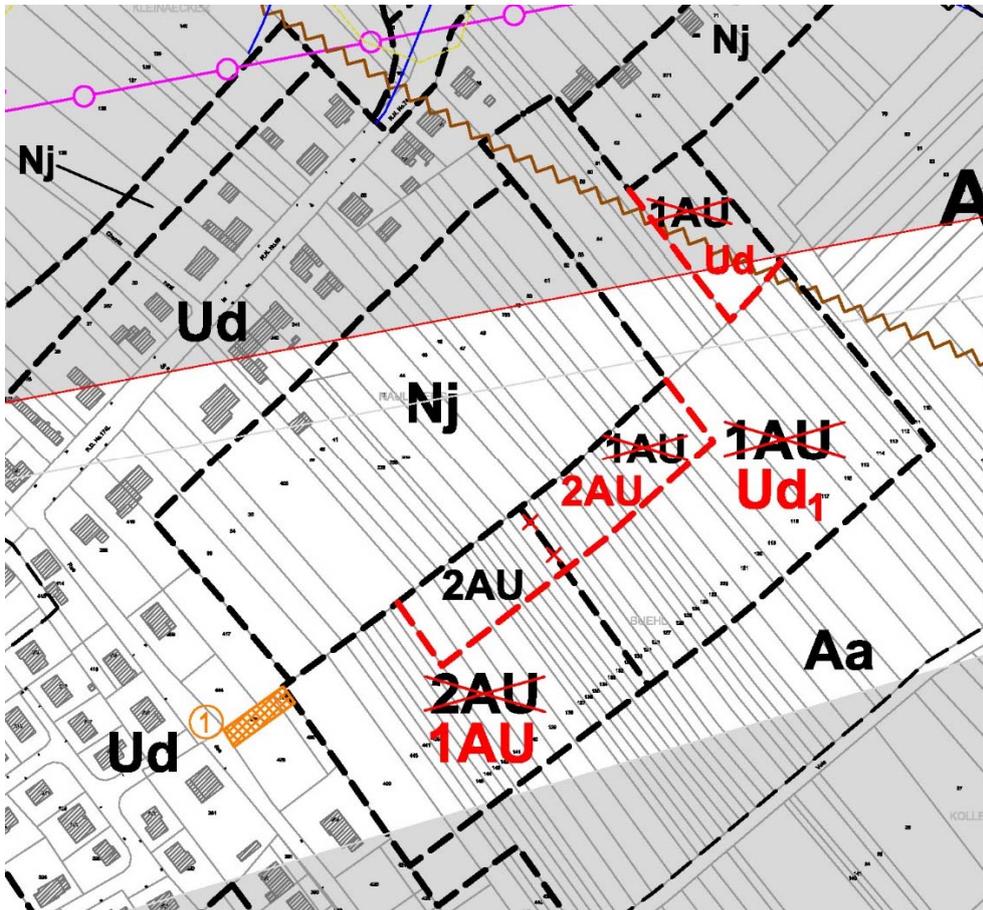
Total en renouvellement urbain : environ 18 logements.

Total en zones 1AU : environ 23 logements.

Total en zones 2AU : environ 27 logements.

La zone 1AU du Buehl qui, en 2021, est déjà viabilisée et partiellement construite, est logiquement reclassée en zone urbaine à dominante d'habitat construit en ordre discontinu « Ud1 » avec son règlement spécifique identique à celui de la 1AU. Le fond de parcelle au nord ne faisant pas partie de l'opération d'aménagement, ni du permis d'aménager a été retiré de la zone 1AU et réintégré à la zone Ud.

La partie nord de l'actuelle zone 1AU (0.39 ha), posant des contraintes techniques et financières pour en réaliser la viabilité, redeviendra de la zone 2AU. Avec la partie nord de la 2AU (0.31 ha), elles seront toutes deux aménagées dans les dernières tranches du lotissement.



Extrait du règlement graphique. Projet de modifications en rouge.

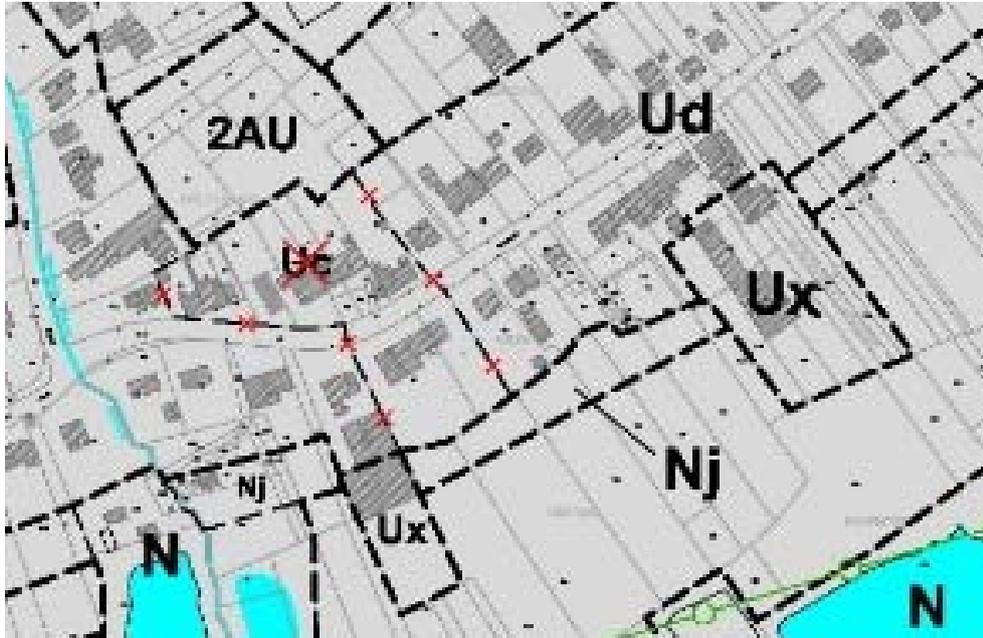
*Aussi, l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU d'une superficie de 1.36ha, est nécessaire afin de :*

- *réaliser rapidement la continuité urbaine avec le bouclage rue des Champs- rue des Vergers,*
- *répondre à une forte demande de futurs acquéreurs en recherche d'un cadre de vie agréable à la campagne avec des services de proximité,*
- *pallier au déficit de constructions lié au report de l'aménagement d'une partie actuelle de la zone 1AU (en frange de zone Nj) pour des raisons techniques et financières,*
- *atteindre l'objectif démographique du PADD (entre 150 et 200 habitants) à l'horizon 2034.*



## Transformation d'une zone Uc en zone Ud

Le secteur classé initialement en zone Uc correspondant à du bâti construit en ordre continu a été intégré à la zone Ud, car au final peu de constructions sont réellement concernées par l'ordre continu et le règlement spécifique s'y réfèrent. Afin de permettre une évolution du bâti plus aisée avec une réglementation adaptée, le choix a été fait de classer ce secteur en Ud, correspondant à du bâti construit en ordre discontinu.



*Extrait du règlement graphique.*

## Bilan des surfaces

Voir pièce n°1.1 « Complément au rapport de présentation » chapitre 3 « Nouvelles surfaces des zones ».

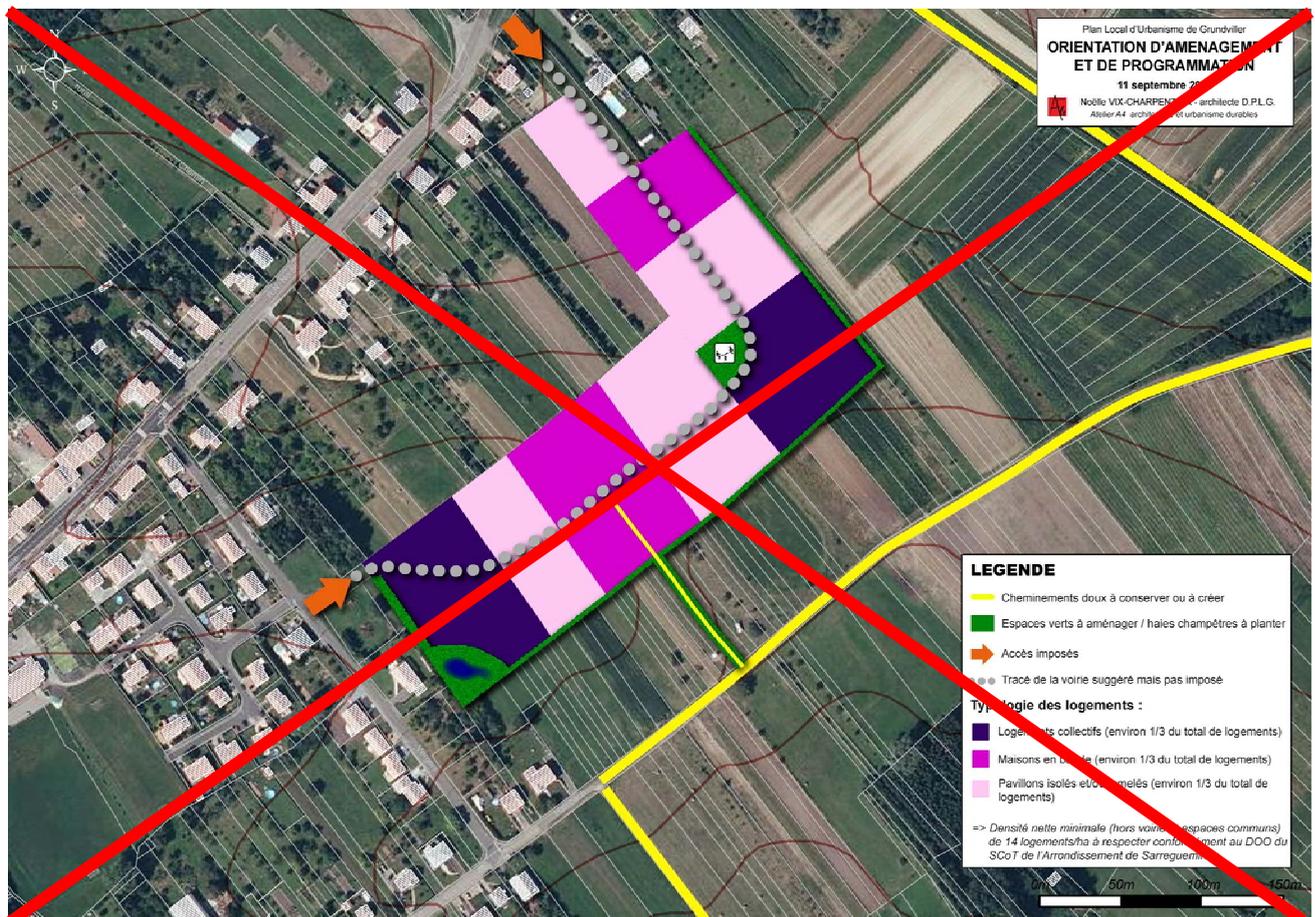
## 4. Justification de la modification des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) (pièce n° 3)

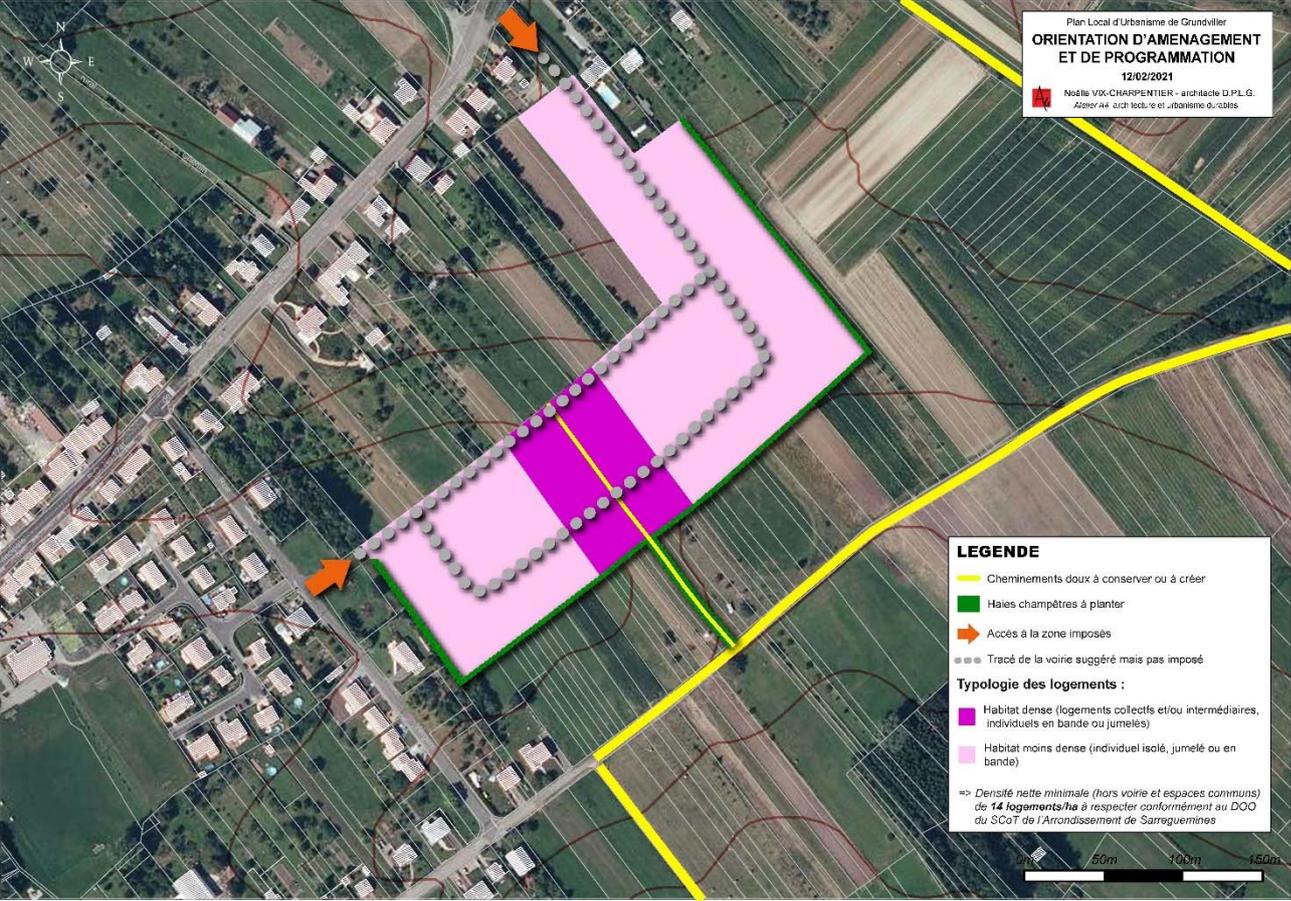
### Programmation et accès

La programmation des types de logements et leur localisation a été revue en fonction de la réalité du marché, aucun investisseur ne s'est présenté pour réaliser des logements collectifs, aucun besoin d'appartements n'a été constaté sur la commune, la demande majoritaire portant sur de l'habitat individuel. Pour conserver à la fois une certaine densité ainsi qu'une diversité de formes urbaines, une seule zone d'habitat dense mixte a été définie en partie centrale de l'aménagement laissant toutefois la porte ouverte à un éventuel collectif.

Par ailleurs un nouveau tracé de voirie a été prévu de façon plus rationnelle en vue de l'aménagement des tranches ultérieures 3 & 4.

L'OAP du PLU de Grundviller est donc adaptée à cette nouvelle donne.





## 5. Justification de la modification du règlement écrit (pièce n° 6)

### Modifications liées à l'évolution du droit des sols :

- Réactualisation des dispositions générales placées en introduction du règlement et des définitions placées en annexe, en fonction des évolutions législatives et réglementaires (références aux articles du code de l'urbanisme recodifié ; nouvelles règles nationales concernant le stationnement ; suppression de la référence au SDAGE car il ne s'agit que d'un document supra-communal parmi d'autres, qui plus est régulièrement révisé ; définition des emplacements réservés ; ...).

### Modifications concernant toutes les zones

- Articles 6, 7, 8 & 9 : Rajout d'un article afin de s'opposer à l'application de l'alinéa 3 de l'article R.151-21 du Code de l'urbanisme pour que dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, des règles édictées par le Plan Local d'Urbanisme, s'appliquent à chaque lot issu de la division et non au terrain d'assiette de l'ensemble du projet => *demande émanant de la Communauté d'Agglomération de Sarreguemines Confluences mise à jour réglementaire.*
- Articles 6, 7 & 8 : Exonération pour les travaux de mise en accessibilité pour Personnes à Mobilité Réduite (PMR) => *prendre en compte les contraintes de l'existant pour ne pas empêcher les mises aux normes PMR.*
- Articles 6, 7 & 8 : Exonération pour les travaux d'isolation thermique/phonique par l'extérieur => *prendre en compte les contraintes de l'existant pour ne pas empêcher les travaux d'isolation thermique/phonique par l'extérieur.*
- Articles 6, 7, 8, 9 & 10 : Exonération pour les ouvrages techniques et équipements publics ou concourant aux missions de service public => *prendre en compte les spécificités architecturales de ces constructions (volumétrie spécifique).*

### Modifications concernant les zones urbaines (U, Ux & 1AU)

- Articles 1 : Interdiction des éoliennes domestiques => *volonté communale.*
- Articles 2 : Suppression de l'autorisation des éoliennes domestiques de moins de 12 m implantées à une distance de moins de 50 m de toute habitation => *volonté communale.*
- Articles 6 : Suppression de l'autorisation des éoliennes domestiques de moins de 12 m implantées à l'arrière de la construction => *volonté communale*
- Articles 7 :
  - o Suppression de la règle de recul dite du « H/2 » (recul = ½ hauteur) pour ne garder que les règles d'éloignement chiffrées => *supprimer une double règle pour la simplifier, d'autant plus qu'elle n'était pas utile au regard des faibles hauteurs autorisées par le PLU de Grundviller.*
  - o Suppression de l'autorisation des éoliennes domestiques de moins de 12 m implantées à une distance d'au moins 4 m entre les extrémités des pales et les limites séparatives => *volonté communale*



## Modifications concernant les zones agricole (A) et naturelle (N)

- Articles 1 : *Interdiction en zones humides, des constructions, des extensions, des affouillements et exhaussements des sols (sans considération de superficie et de hauteur), des aires de stationnement, de l'imperméabilisation du sol et des dépôts sauvages => conserver et permettre la reconstitution de la richesse du milieu.*
- Articles 3-II : *Interdiction des accès individuels nouveaux hors agglomération (sauf pour agriculteurs) + nécessité d'autorisation spécifique pour les exceptions => demande émanant du Conseil Départemental de la Moselle pour des raisons de sécurité routière.*
- Articles 6 : *Recul minimal de 10 m par rapport aux routes départementales hors agglomération => demande émanant du Conseil Départemental de la Moselle pour des raisons de sécurité routière et pour ne pas obérer d'éventuels travaux d'élargissement.*

## Modifications des articles de la zone U

- Caractère de la zone : rajout d'un secteur Ud1 correspondant aux premières tranches du Lotissement « Le Buehl », dernière extension de la commune constituée d'un bâti varié en ordre semi-continu et en ordre discontinu => *mise en cohérence entre règlement écrit et règlement graphique.*
- Article U6 - secteurs Uc & Ud : *Nouvelles règles précises pour les cas particuliers, constructions principales et annexes => éviter tout problème d'interprétation.*
- Article U6 - secteur Ud1 :
  - o Règle d'implantation simple exigeant un recul minimal de 5 m mais pas de recul maximal => *cohérence avec les constructions réalisées dans les deux premières tranches du lotissement + volonté communale.*
  - o Interdiction d'implantation des annexes non accolées en avant de la façade sur rue de la construction principale => *cohérence avec le règlement des autres secteurs des zones U et 1AU+ volonté communale.*
- Article U7 - secteur Uc, Ud & Ud1 : *Complément de règle pour les piscines, réduction de la distance de 3 m à 1 m par rapport à la limite parcellaire => faciliter l'implantation des piscines.*
- Article U8 - secteur Uc : *Précisions pour les constructions en 1<sup>ère</sup> et 2<sup>nde</sup> lignes => éviter tout problème d'interprétation.*
- Article U8 - secteur Ud & Ud1 : *Précisions sur les distances minimales entre les constructions latéralement et en profondeur, pour les constructions destinées à l'habitation, les annexes et les piscines => éviter tout problème d'interprétation.*
- Article U9 - secteurs Uc, Ud & Ud1 : *Modification du terme « terrain » par « parcelle ou unité foncière => éviter tout problème d'interprétation.*
- Article U10 - secteur Ud1 : *restriction de la hauteur des combles à un seul niveau habitable => harmonisation avec la règle de la zone 1AU portant sur la même opération (lotissement « le Buehl »).*
- Article U11 - secteur Uc & Ud : *Précisions apportées pour les prescriptions concernant les toitures (toitures terrasses/plates), sur l'aspect et la couleur, sur l'adaptation au sol => éviter tout problème d'interprétation.*
- Article U11 - secteur Ud1 : *reprise réglementation 1AU 11 => harmonisation avec la règle de la zone 1AU portant sur la même opération (lotissement « le Buehl »).*

- Article U 11 - secteurs Uc, Ud & Ud1 (clôtures) :
  - o Harmonisation de la hauteur des clôtures sur rue, rehaussée de 1,20 m à 1,50 m => *hauteur plus adaptée à l'usage (sécurité tout en gardant une certaine ouverture sur le paysage) uniformité de la hauteur pour toutes les clôtures en zone urbaine.*
  - o Réglementation ne s'applique pas sur les clôtures en limites séparatives=> *meilleure lisibilité pour le public et volonté communale*
- Article U12: suppression participation pour non réalisation de places de stationnements => *mise à jour réglementaire.*

### Modifications des articles de la zone Ux

- Article Ux7 : Suppression du chiffre 4 à côté de la distance de 3 m, prêtant à confusion pour l'application de cet article => *Rectification d'une erreur matérielle et harmonisation de l'article 7 dans toutes les zones urbaines.*

### Modifications des articles de la zone 1AU

- Article 1AU6 : Règle d'implantation simple exigeant un recul minimal de 5 m mais pas de recul maximal => *cohérence avec les constructions réalisées dans les deux premières tranches du lotissement (secteur Ud1) + volonté communale.*
- Article 1AU7 : Complément de règle pour les piscines, réduction de la distance de 3 m à 1 m par rapport à la limite parcellaire => *faciliter l'implantation des piscines et harmonisation avec la zone U.*
- Article 1AU8 : Précisions sur les distances minimales entre les constructions latéralement et en profondeur, pour les constructions destinées à l'habitation, les annexes et les piscines => *éviter tout problème d'interprétation.*
- Article 1AU10 : Reformulation de la règle => *éviter tout problème d'interprétation et harmonisation avec la zone U.*
- Article 1AU11 : Précisions apportées pour les prescriptions concernant les toitures (toitures terrasses/plates), sur l'aspect et la couleur, sur l'adaptation au sol=> *éviter tout problème d'interprétation et harmonisation avec la zone U.*

### Modifications des articles de la zone A

- Article A2 : Reformulation des autorisations pour l'adaptation et la réfection des constructions non autorisées + reformulation des autorisations de construction pour les activités para-agricoles et pour les équipements collectifs => *mise en conformité du règlement avec le code de l'urbanisme.*
- Article A10 : Modification de dénomination du secteur dans lequel les constructions à usage d'habitation sont autorisées sous conditions : Ah et non Aa=> *Rectification d'une erreur matérielle portant sur la dénomination du secteur.*
- Article A11 : Hauteur des clôtures pour les maisons d'habitation rehaussée de 1,20 m à 1,50 m => *hauteur plus adaptée à l'usage (sécurité tout en gardant une certaine ouverture sur le paysage) uniformité de la hauteur pour toutes les clôtures en zone urbaine et agricole.*



## Modifications des articles de la zone N

- Article N6 : Modification des numéros d'articles du code de l'urbanisme auxquels font référence les prescriptions de marges de recul par rapport aux voies à grande circulation => *mise à jour réglementaire*.

## Modifications du lexique du PLU :

- Prise en compte du nouveau lexique national (non opposable mais couramment usité) pour reformuler certaines définitions.
- Ajout de définitions précises de termes utilisés dans le règlement et pouvant porter à interprétation.
- Mise à jour réglementaire de la liste des catégories de constructions reconnues aujourd'hui par le code de l'urbanisme.

## 6. Servitudes d'utilité publique (pièces n° 9 & 10)

La Préfecture de la Moselle a demandé à la Mairie de Grundviller, par courrier en date du 31 janvier 2018, de prendre un arrêté portant sur la mise à jour des servitudes d'utilité publique faisant suite à l'arrêté préfectoral en date du 20 décembre 2017 concernant les canalisations de transport d'hydrocarbure exploitées par TRAPIL-ODC, cet arrêté municipal a été pris le 5 février 2018. Par courrier en date du 31 décembre 2020, elle a de nouveau demandé à la Mairie de Grundviller, de prendre un arrêté portant cette fois sur la mise à jour des servitudes d'utilité publique faisant suite à l'arrêté préfectoral en date du 31 décembre 2020 concernant les canalisations de transport de matières dangereuses exploitées par Air Liquide France Industrie, cet arrêté municipal a été pris 25 mars 2021.

La présente procédure de modification du PLU permettant d'intégrer ces deux arrêtés préfectoraux au document d'urbanisme, une procédure de mise à jour spécifique du PLU n'est donc pas nécessaire pour ce sujet.



## 7. Documents modifiés ou créés

Par le biais de cette procédure de révision allégée, il est donc proposé de modifier ou créer les pièces suivantes du PLU de Grundviller :

- pièce n°1.1 correspondant au Complément au rapport de présentation : justifications + tableau des surfaces des zones ; => *pièce créée*
- pièce n°3 correspondant aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)
- pièce n°4 correspondant au plan d'ensemble 1/5000<sup>e</sup> du règlement graphique ;
- pièce n°5 correspondant au plan de la zone urbanisée 1/2000<sup>e</sup> du règlement graphique ;
- pièce n°6 correspondant au règlement écrit ;
- pièce n°9 correspondant au plan des servitudes d'utilités publiques (SUP) ;
- pièce n°10 correspondant au tableau des servitudes d'utilités publiques (SUP).

## 8. Coordonnées de la personne publique responsable

### Commune de Grundviller

55 rue Principale - 57510 Grundviller

Tél : 03 87 09 43 80

Courriel : mairie.grundvillerf@numericable.fr



architecture et urbanisme durables - Noëlle VIX-CHARPENTIER architecte dplg  
2 bis rue Lafayette - 57000 Metz - Tél : 03 87 76 02 32 - Courriel : nvc@atelier-a4.archi

SIRET 413 957 887 000 24 - APE 7111Z - Ordre régional 822 - Ordre national 42511 - HSBC Metz 30056/00315/03152005929/66

*" Membre d'une association agréée, acceptant à ce titre le règlement des honoraires par chèque "*