

VILLE DE TERVILLE

**DEPARTEMENT DE LA MOSELLE
COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION PORTES DE FRANCE THIONVILLE**

2^e Modification du Plan Local d'Urbanisme

1-Notice explicative



- **MAITRISE D'OUVRAGE**

Commune de TERVILLE
Route de Verdun
57 180 TERVILLE
Tel : 03 82 88 82 88

- **ARCHITECTURE ET URBANISME**

Alain Casari - Architecte DPLG /Urbaniste OPQU
8 rue Clovis
57 000 METZ
Tel : 03 87 62 63 88
Mail : urba.casari@atop-green.com

I - CONTEXTE DE LA MODIFICATION DU P.L.U.

page 3

- 1 - Contexte communal
- 2 – Historique du P.L.U. de Terville

II- PRÉSENTATION DES OBJETS ET JUSTIFICATION DES MODIFICATIONS APPORTÉES AU P.L.U.

page 7

- 1 - Modification du zonage
- 2 - Modification du règlement de la zone UB
 - 2a - Modification du règlement concernant l’implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
 - 2b - Modification du règlement concernant les hauteurs de constructions
 - 2c - Modification du règlement concernant les toitures
 - 2d - Précision du règlement concernant le stationnement

III - EVOLUTION DES DOCUMENTS DU P.L.U.

page 10

- 1 - PLAN DE ZONAGE AU 1/5000e ET AU 1/2000e et Document Graphique annexe
- 2 – Règlement
- 3 - Rapport de présentation

I / CONTEXTE DE LA MODIFICATION

1/ CONTEXTE COMMUNAL

Terville est une commune située dans le **département de la Moselle** et la **région Lorraine**. Sur le plan administratif, elle fait partie de l'arrondissement et du canton de Thionville.

Limitrophe de Thionville, située à une trentaine de kilomètres de la frontière luxembourgeoise et à 30 kilomètres au nord de Metz, elle est localisée dans le **Sillon Mosellan**.

La ville de Terville est membre de la **Communauté d'Agglomération Portes de France - Thionville**, créée fin 2003. Cette intercommunalité regroupait à son origine 7 communes (*Basse-Ham, Illange, Kuntzig, Manom, Terville, Thionville* et *Yutz*). Le 1er janvier 2006, elle a été étendue à 6 communes supplémentaires (*Angevillers, Fontoy, Havange, Lommerange, Rochonvillers, Tressange*), soit 13 communes au total, regroupant près de 80 000 habitants.

En outre, la commune de Terville est couverte par le **SCoT de l'Agglomération Thionilloise** (dit SCoTAT), approuvé le 27 février 2014.

La ville compte **7 421 habitants au 01/01/ 2023**.

Le territoire de Terville est **fortement urbanisé** (près des deux tiers du ban), et la présence des espaces boisés est assez restreinte (moins de 20 % au total).

Implantée sur le sillon mosellan et à proximité de Thionville, la commune dispose d'une **situation géographique privilégiée**.

La ville voit sa **population augmenter progressivement depuis les années 1980** (+36% entre 1982 et 2019).

La population communale montre des signes de vieillissement. En effet, l'indice de jeunesse (rapport entre la population âgée de moins de 20 ans et celle des 60 ans et plus) est supérieur à 1 (1,09 en 2015), et la part des **moins de 30 ans** a légèrement régressé : ils représentent **près de 35% de la population totale** en 2015 (contre 35,6% en 2015).

En parallèle, Terville connaît une **augmentation continue du nombre de ménages** (+9,5% entre 2013 et 2019) **et de logements** (+8,5% entre 2013 et 2019). Ainsi, en 2019, la commune comptait 3267 ménages et 3524 logements. Cette évolution est due à la croissance démographique, au phénomène de desserrement des ménages, au renouvellement du parc de logements, ... mais aussi à l'augmentation du nombre de personnes vivant seules. En effet, la part des personnes seules est passée de 33,8% en 2013 à 38,0% en 2019 (+4,2%).

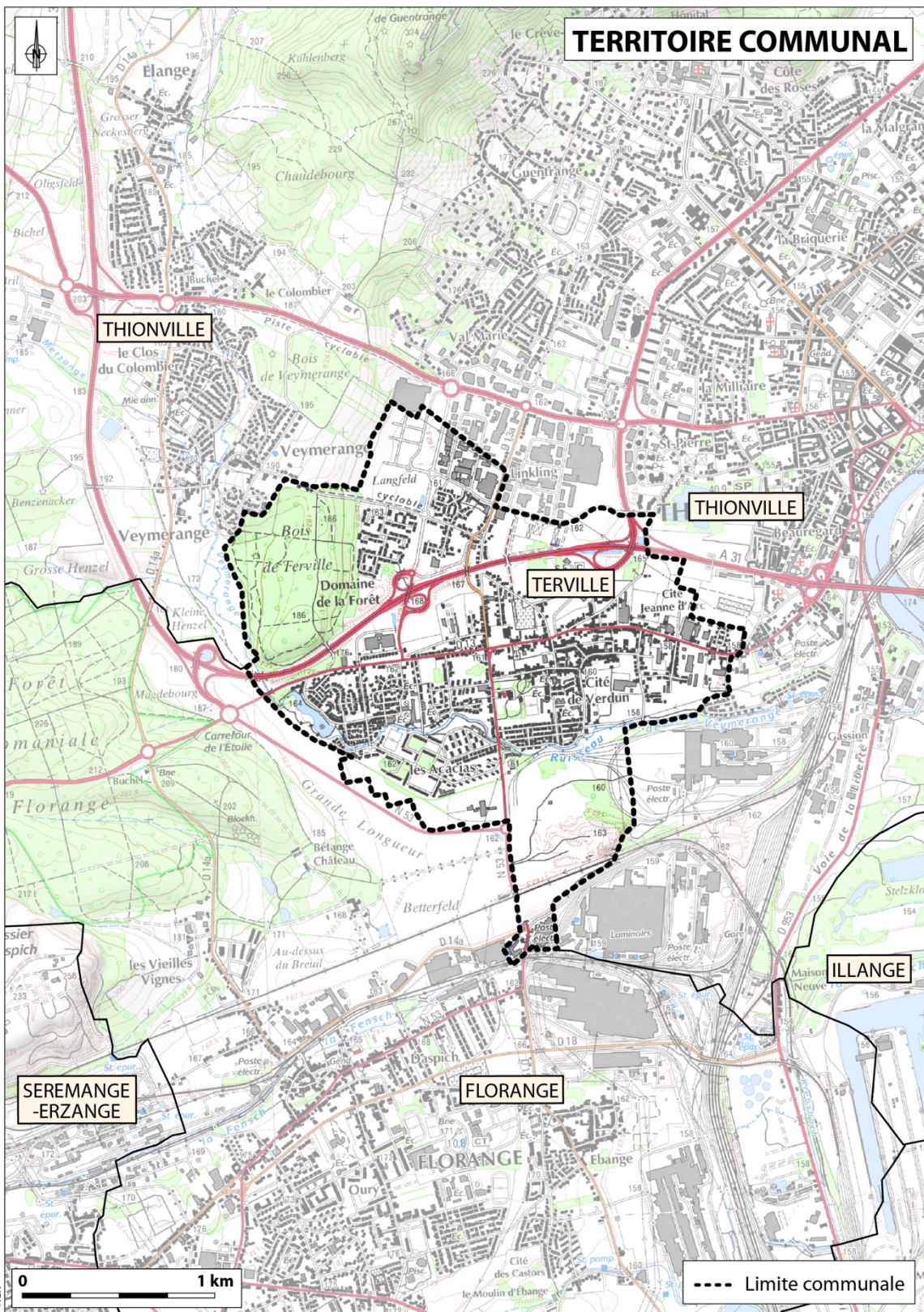
La ville est constituée d'une **diversité de formes urbaines et architecturales** (bâti ancien, habitat individuel et jumelé, pavillons, habitat collectif). Elle dispose **d'espaces non bâtis dans le tissu urbain existant** et également de friches à reconvertir.

Depuis quelques années, on constate une forte progression du **nombre d'appartements** (+12% entre 2013 et 2019) et de **logements en locations** (+5,4%). Malgré leur récente progression (+23,3%), les petits logements (1 à 2 pièces) restent peu nombreux (13,2% du parc).

Le **taux de vacance des logements** a régressé et représente 6,9% du parc immobilier en 2019, après une augmentation entre 2008 et 2013.

Le **taux de chômage a régressé** entre 2013 et 2019 (9,7% en 2019 contre 10,9% en 2013), et le **nombre d'emplois sur le territoire a augmenté** (+8,6% entre 2013 et 2019).

Cependant, outre les **nombreux emplois qui existent sur le territoire de la commune** (près de 2000 répartis entre l'industrie, le BTP, la logistique, les commerces, les services, notamment la santé et l'action sociale, l'artisanat, les activités touristiques et de loisirs, les administrations, l'éducation nationale, ...), la ville bénéficie de la **proximité de grands pôles d'emploi** (territoire communautaire, agglomération messine, sillon mosellan, Luxembourg, ...).



2 / HISTORIQUE DU PLU DE TERVILLE

Le territoire communal est couvert par un **Plan Local d'Urbanisme (PLU), approuvé le 12 juillet 2017.**

Le PLU a fait l'objet d'une **Première Modification simplifiée, approuvée le 25 juin 2020.**

Auparavant, la commune disposait d'un Plan d'Occupation des Sols adopté par délibération du conseil municipal en date du 6 octobre 1980 révisé le 19 décembre 1996 et modifié à plusieurs reprises, le 28/07/1999, le 18/07/2003, 05/11/2004, le 09/04/2008, le 25/05/2009, le 26/07/2012 et le 25/11/2014.

La commune souhaite procéder à quelques modifications de son document en vigueur. **La présente notice a pour objet la présentation de la 2^e modification du PLU de Terville.** La procédure a été engagée par arrêté municipal du **01/02/2023.**

RAPPEL RÉGLEMENTAIRE SUR LA MODIFICATION D'UN P.L.U.

Article L.153-36 du Code de l'Urbanisme

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

Article L.153-37 du Code de l'Urbanisme

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

Article L.153-38 du Code de l'Urbanisme

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

Article L.153-40 du Code de l'Urbanisme

*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.*

Article L.153-41 du Code de l'Urbanisme

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

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

Article L.153-43 du Code de l'Urbanisme

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

II / PRESENTATION DES OBJETS ET JUSTIFICATIONS DES MODIFICATIONS APPORTÉES AU P.L.U

Avec l'émergence et l'évolution de projets de renouvellement urbain sur des emprises en situation de vitrine urbaine (les terrains du transporteur Griselle et l'emprise de l'ancien centre technique municipal), la municipalité a **souhaité apporter des modifications réglementaires** (écrites et graphiques) au PLU en vigueur concernant la zone UB et la zone UD, afin de mieux encadrer les futures constructions et la cohérence de la zone.

Ainsi, la commune de Terville a décidé de procéder à la **2^e modification de son PLU**. Celle-ci consiste à :

- Modifier Le Plan de Zonage :
 - Redéfinir la limite entre la zone UB et la zone UD, au nord de la rue le Kem.
 - Modifier le zonage de l'ancien centre Technique municipal actuellement classé en zone 1AUp, et le classer en zone UB
- Modifier le Règlement de la zone UB :
 - Modifier les règles d'implantation au profit d'une règle indépendante de la configuration des constructions existantes.
 - Modifier la règle des hauteurs, en supprimant l'imposition d'une hauteur minimale.
 - Modifier la règle concernant les toitures, en facilitant une expression architecturale contemporaine.
 - Intégrer une règle définissant le traitement des clôtures sur l'ensemble de la zone
- Préciser le Règlement concernant le stationnement pour l'ensemble des zones :
 - Intégrer une règle précisant l'exigence en matière de réalisation de stationnements, dans le cas d'un programme spécifique de type résidence pour seniors.

La modification engagée consiste donc en la **modification et la mise à jour des plans de zonage, du règlement écrit**, et du **document graphique annexe**, ainsi que du **rapport de présentation** (complété par la présente notice).

1 / MODIFICATION DU ZONAGE

a/ Au droit de la rue Le Kem

L'entrée de ville depuis l'échangeur 41 de l'A31, a vu depuis 2015 sa qualité largement revalorisée suite à la création de l'ensemble commercial « Supergreen ».

Dans la continuité de cette revalorisation de l'entrée de ville, les terrains du transporteur Griselle, situés rue du Cimentière, face au giratoire de la rue le Kem, sont particulièrement stratégiques. Ils représentent un potentiel important de renouvellement urbain, en situation de vitrine sur le giratoire. Ils représentent également un enjeu fort de continuité urbaine de la rue le Kem, amorce du **principal axe Nord/Sud de la commune.**

Sur le plan de zonage actuel, les terrains concernés sont situés en partie en zone UB et en majeure partie en zone UD, ce qui génèrera des contraintes importantes pour le renouvellement urbain de ces terrains et une discontinuité urbaine. La commune souhaite modifier le plan de zonage en conséquence.

La modification du plan de zonage concerne la **redéfinition de la limite entre la zone UB et la zone UD**, afin d'intégrer intégralement les terrains du transporteur Griselle à la zone UB.

Cette modification permettra de garantir la cohérence et la continuité urbaine et règlementaire entre la rue le Kem et l'amorce de la rue du cimetière.

b/ Au sud de la rue de Verdun.

Les terrains de l'ancien centre technique Municipal sont actuellement situés en zone 1AUp. Pourtant, les terrains ont déjà été construits et correspondent à une entité foncière différente de l'ancien crassier qui constitue la zone 1AUp.

La commune souhaite redéfinir le zonage en intégrant les terrains de l'ancien centre technique municipal à la zone UB, et ainsi favoriser la cohérence de l'axe Nord Sud de la commune (route de Verdun) avec un règlement identique à chacune des extrémités de l'axe.

2 / MODIFICATION DU REGLEMENT DE LA ZONE UB

2a / Modification du règlement concernant l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

L'Article UB6 actuel prévoit que la façade sur rue des constructions devra se situer dans la bande formée par les constructions voisines les plus proches. En l'absence de constructions voisines, la façade sur rue ne doit pas s'implanter à moins de 5m de l'alignement. **La commune souhaite modifier cette règle au profit d'une règle indépendante de la configuration des constructions existantes, dont l'implantation peut être très différentes dans la zone UB.** La règle actuelle ne garantit pas les mêmes conditions d'implantations selon les parcelles, et peut être un obstacle à la constitution de fronts de rue cohérents et tenus (*Par exemple, dans le cadre actuel, une*

construction voisine de deux constructions implantées avec un recul important se voit imposé également un recul important).

Le règlement de la zone est modifié. Il impose **un recul situé entre 2m et 7m de l’alignement des voies publiques existantes.**

Cette règle permet de maintenir systématiquement un recul sur la voie (y compris dans le cas d’une construction voisine existante implantée en alignement). Elle favorise également l’urbanité et le rapport à la voie en limitant les reculs excessifs.

2b / Modification du règlement concernant les hauteurs de constructions

L’Article UB10 actuel prévoit que les constructions ne pourront avoir une hauteur minimale inférieure à R+1 et une hauteur maximale de R+4. En imposant une hauteur minimale, les constructions en annexes dissociées, telles que garage, atelier, abris de jardin sont défavorisées. La commune souhaite modifier le règlement en conséquence, en **supprimant l’exigence de hauteur minimale.**

2c / Modification du règlement concernant les toitures

L’Article UB11 actuel prévoit les dispositions concernant les toitures. Elles prévoient que les toitures à 2 pans doivent présenter soit de l’aspect de la tuile rouge, soit de l’ardoise naturelle. Cette rédaction ne permet pas de **réaliser des toitures métalliques à joint debout** (toiture zinc par exemple), sans avoir recours à une forme de toiture complexe. **La commune souhaite compléter le règlement en conséquence, pour favoriser une expression architecturale à la fois noble et contemporaine pour les nouvelles constructions ou réhabilitations.**

2d / Modification du règlement concernant les clôtures

L’Article UB11 actuel prévoit les dispositions concernant les clôtures uniquement pour les constructions situées en bordure du Chemin des Bleuets. Il ne régit pas les clôtures pour l’ensemble de la zone.

Le règlement est donc modifié pour préciser la règle : **les clôtures en bordure des voies publiques sont autorisées et devront être, le cas échéant, constituées par un mur bahut d’une hauteur de 0,6m maximum, surmonté ou non d’un dispositif à clairevoie. L’ensemble ne dépassera pas 1,60m. Les pastiches de haie vive sont interdits.**

3 / PRECISION DU REGLEMENT DE STATIONNEMENT POUR L'ENSEMBLE DES ZONES U et AU

L'Article 12 de chaque zone U et AU prévoit des dispositions identiques concernant le nombre de stationnements à réaliser selon la typologie de programme. Le cas de programme de type « **Résidence pour Séniors** » n'est pas précisé. La commune souhaite combler cette lacune du règlement actuel.

Un programme de type Résidence Sénior présente **des spécificités au regard de l'usage de l'automobile par ses occupants**. Âgés par définitions, ceux-ci sont moins motorisés que la moyenne de la population, ce qui justifie un nombre de stationnements réduit par rapport aux programmes de logements classiques.

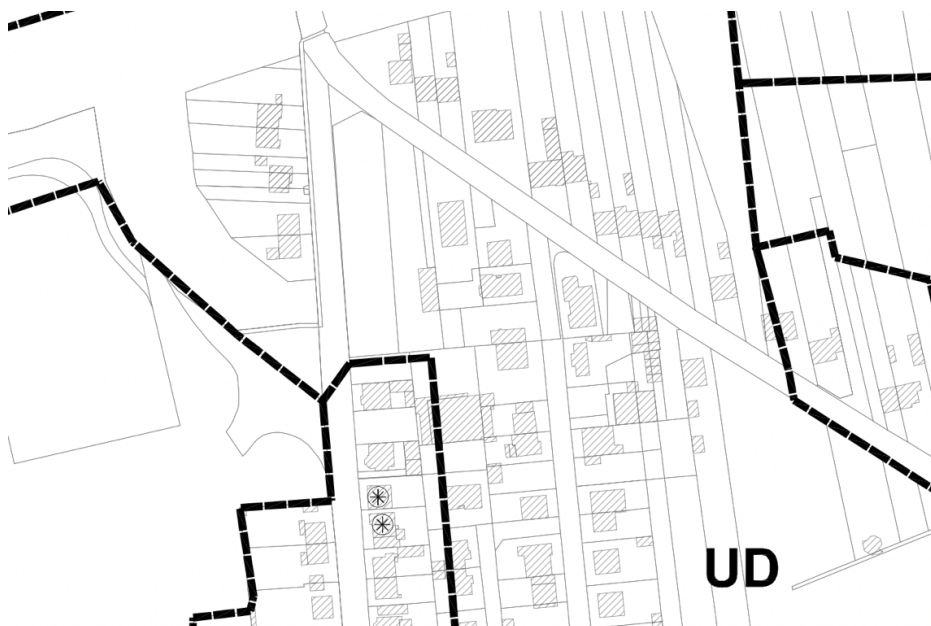
Le règlement est donc modifié et précise l'obligation de réalisation de places de **stationnement pour une résidence sénior à hauteur d'1 place pour 3 logements, places visiteurs incluses**.

III / ÉVOLUTION DES DOCUMENTS DU P.L.U.

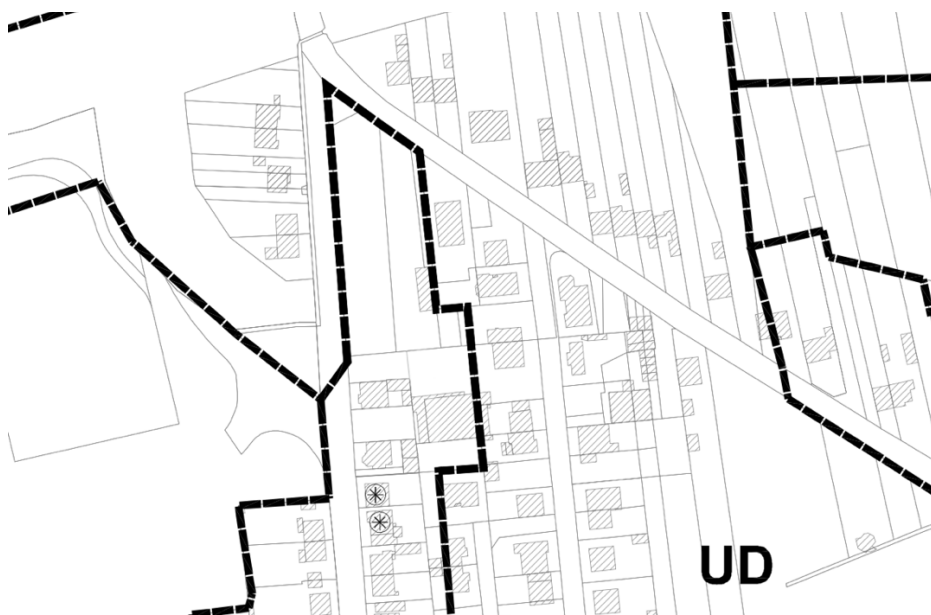
1 / PLANS DE ZONAGE AU 1/5000^e et 1/2000^e et DOCUMENT GRAPHIQUE ANNEXE

La limite entre la zone UB et UD est modifiée pour garantir une continuité de zonage dans la continuité de la rue le Kem. Cette modification est répercutée sur les plans de zonage au 1/5000^e, au 1/2000^e et sur le document graphique annexe.

➤ **Avant 2^e modification du PLU (extrait du plan de zonage au 1/2000^e)**

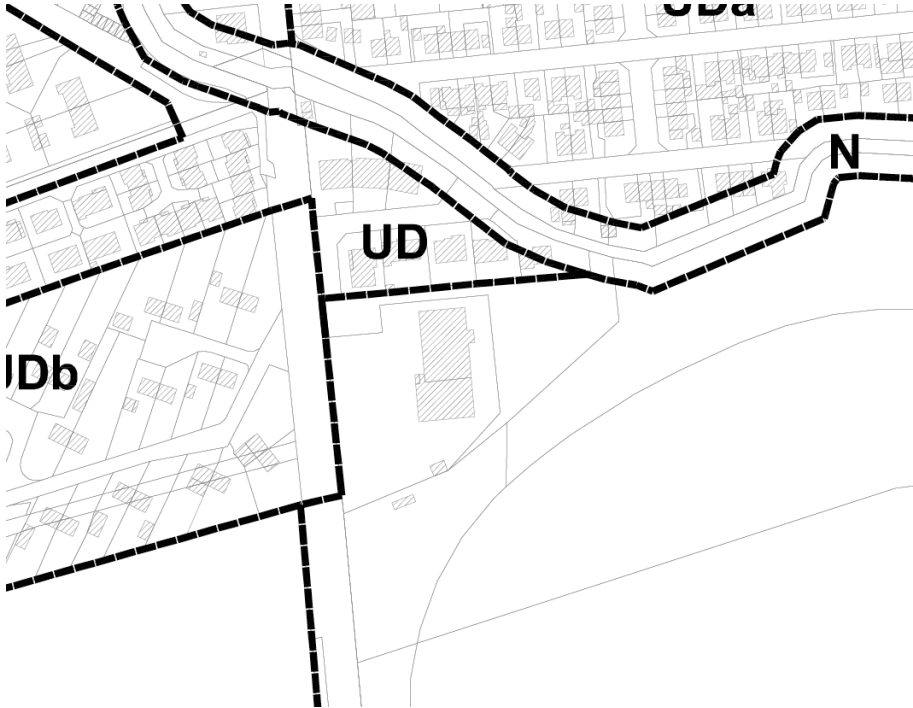


➤ **Après 2^e modification du PLU (extrait du plan de zonage au 1/2000^e)**

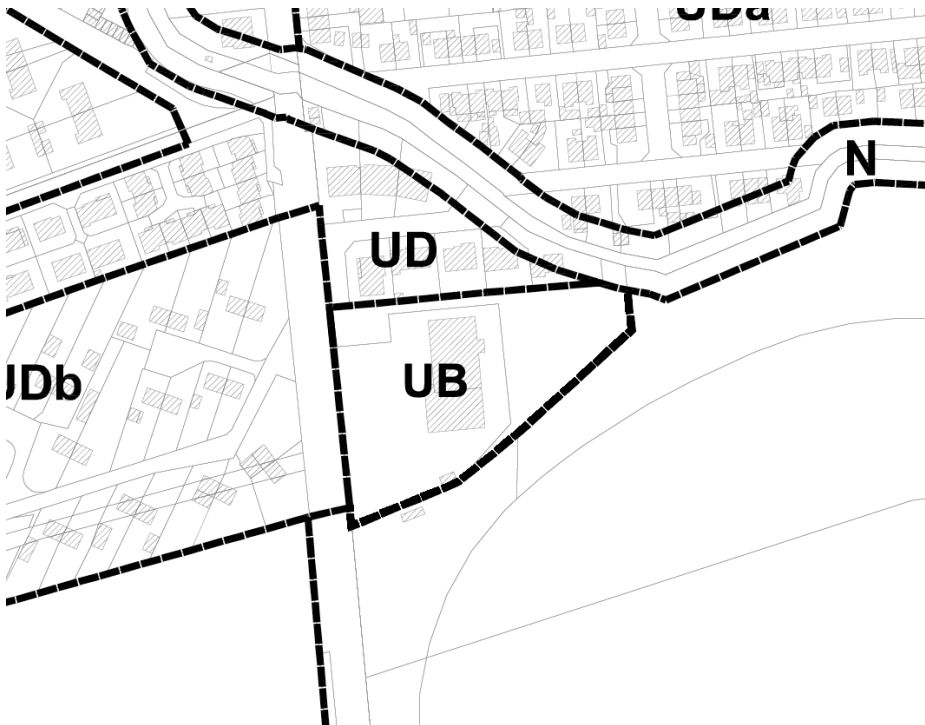


La limite entre la zone UD et 1AUp est modifiée pour garantir une continuité de zonage en entrée de ville sud de la commune. Cette modification est répercutée sur les plans de zonage au 1/5000^e, au 1/2000^e et sur le document graphique annexe.

➤ **Avant 2^e modification du PLU (extrait du plan de zonage au 1/2000^e)**



➤ **Après 2^e modification du PLU (extrait du plan de zonage au 1/2000^e)**



2 / RÈGLEMENT

L'article **UB 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES** est modifié comme suit :

Avant 2 ^e modification	Après 2 ^e modification
<p>1- La façade sur rue des constructions doit se situer dans la bande formée par le prolongement des façades des constructions voisines les plus proches.</p> <p>2- En l'absence de construction voisines permettant d'appliquer la règle de l'alinéa 1, la façade sur rue de la construction projetée ne doit pas être implantée à moins de 5 mètres de l'alignement des voies publiques existantes.</p>	<p>1- La façade sur rue des constructions doit s'implanter avec un recul compris entre 2m et 7m depuis l'alignement des voies publiques existantes.</p>

L'article **UB 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS** est modifié comme suit :

Avant 2 ^e modification	Après 2 ^e modification
<p>1- Les constructions devront avoir une hauteur minimum de R+1 et une hauteur maximum de R+4 en façade sur rue.</p>	<p>1- Les constructions devront avoir une hauteur maximum de R+4. Au-delà du R+4, les saillies techniques sont autorisées.</p>

L'article **UB 11 : ASPECT EXTERIEUR** est modifié comme suit :

Avant 2 ^e modification	Après 2 ^e modification
<p>5- En bordure du Chemin des Bleuets, les clôtures éventuelles seront constituées soit :</p> <ul style="list-style-type: none">- par des haies vives d'essences locales,- par une clôture à claire-voie (métallique ou maillage) ne dépassant pas 2 mètres. <p>6- Lorsque les toitures des constructions principales sont à deux pentes, les matériaux de couverture seront soit de l'aspect de la tuile rouge, soit de l'ardoise naturelle.</p> <p>7- Sont interdits tous pastiches d'une architecture archaïque (colonne grecque ...) et étrangère à la région.</p>	<p>5- les clôtures en bordure des voies publiques sont autorisées et devront être, le cas échéant, constituées par un mur bahut d'une hauteur de 0,6m maximum, surmonté ou non d'un dispositif à clairevoie. L'ensemble ne dépassera pas 1,60m.</p> <p>6- Les pastiches de haie vive sont interdits.</p> <p>7- En bordure du Chemin des Bleuets, les clôtures éventuelles seront constituées soit :</p> <ul style="list-style-type: none">- par des haies vives d'essences locales,- par une clôture à claire-voie (métallique ou maillage) ne dépassant pas 2 mètres. <p>8- Lorsque les toitures des constructions principales sont à deux pentes, les matériaux de couverture seront soit de l'aspect de la tuile rouge, soit de l'ardoise naturelle, soit une toiture métallique à joints debout.</p>

	9- Sont interdits tous pastiches d'une architecture archaïque (colonne grecque ...) et étrangère à la région.
--	---

L'article **12 UB : STATIONNEMENT** est modifié comme suit :

Avant 2 ^e modification	Après 2 ^e modification
<p>1. Des aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en dehors des voies publiques, soit au minimum :</p> <ul style="list-style-type: none"> - logement de moins de 50m² 1 emplacement - logement de 50m² à 100m² 2 emplacements - logement de plus de 100m² 3 emplacements - pour 3 logements 1 emplacement visiteur - hôtel 1 emplacement par chambre - restaurant 1 emplacement pour 10 m² - commerces supérieurs à 100 m2 de surface de vente 1 emplacement pour 20m² - salles de cinémas, réunions, spectacles 1 emplacement pour 5 places - bureaux 1 emplacement pour 15m² - hôpital, clinique 1 emplacement pour 3 lits - maison de retraite 1 emplacement pour 5 lits - artisanat 1 emplacement pour 50m² - ateliers automobiles 1 emplacement pour 50m² 	<p>1. Des aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en dehors des voies publiques, soit au minimum :</p> <ul style="list-style-type: none"> - logement de moins de 50m² 1 emplacement - logement de 50m² à 100m² 2 emplacements - logement de plus de 100m² 3 emplacements - pour 3 logements 1 emplacement visiteur - résidences pour séniors 1 emplacement pour 3 logements (stationnements visiteurs inclus) - hôtel 1 emplacement par chambre - restaurant 1 emplacement pour 10 m² - commerces supérieurs à 100 m2 de surface de vente 1 emplacement pour 20m² - salles de cinémas, réunions, spectacles 1 emplacement pour 5 places - bureaux 1 emplacement pour 15m² - hôpital, clinique 1 emplacement pour 3 lits - maison de retraite 1 emplacement pour 5 lits - artisanat 1 emplacement pour 50m² - ateliers automobiles 1 emplacement pour 50m²

La règle pour les résidences séniors inclue pour l'ensemble des ZONES U et 1AU est identique.

3 / RAPPORT DE PRESENTATION

Le rapport de présentation (pièce n°1 du dossier de PLU) est complété par la présente notice explicative qui lui sera annexée.

De plus, **le tableau des superficies des zones**, qui apparaît en page 195 du rapport de présentation du PLU, **a besoin d'être modifié**. En effet, la présente modification modifie les limites des zones UB, UD et 1AUp , et la répartition des surfaces entre ces zones au profit de la zone UB.

/ UB est augmenté de $0,4+0,8= 0,12$ ha

/ UD est réduit de 0,4ha

/ 1AUp est réduit de 0,8ha

➤ *Avant 2^e modification du PLU*

POS			PLU		
Total par zone (en ha)	Superficie (en ha)	Zones	Zones	Superficie (en ha)	Total par zone (en ha)
Zones urbaines 160,60	7,1	UA	UA	6,5	Zones urbaines 247
	33,2	UB	UB	34,9	
	11,9	UC	UD	93,7	
	56,1	UD	UDb	3,5	
	12,5	UE	UDa	15,4	
	39,7	UX	UDc	13,5	
			UDi	3,4	
			UX	50,6	
			UXa	12,5	
		UXg	12,9		
Zones à urbaniser 16,60	16,60	1NA	1AU	13,6	Zones à urbaniser 47,4
			1AU_p	33,9	
Zones à urbaniser 63,4	63,4	2NA	2AU	6,3	Zones à urbaniser 18,7
			2AU_{Xp}	12,4	

➤ *Après 2^e modification du PLU*

POS			PLU		
Total par zone Superficie (en ha)	Superficie (en ha)	Zones	Zones	Superficie (en ha)	Total par zone (en ha)
Zones urbaines 160,60	7,1	UA	UA	6,5	Zones urbaines 247,7
	33,2	UB	UB	36,1	
	11,9	UC	UD	93,3	
	56,1	UD	UDb	3,5	
	12,5	UE	UDa	15,4	
	39,7	UX	UDc	13,5	
			UDi	3,4	
			UX	50,6	
			UXa	12,5	
		UXg	12,9		
Zones à urbaniser 16,60	16,60	1NA	1AU	13,6	Zones à urbaniser 46,7
			1AU_p	33,1	
Zones à urbaniser 63,4	63,4	2NA	2AU	6,3	Zones à urbaniser 18,7
			2AU_{Xp}	12,4	