



Département de la Moselle

Modification n°6 du PLU Notice de présentation

Commune de THIONVILLE

DOCUMENT APPROUVÉ PAR DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL LE :

SIGNATURE DU MAIRE :

**DOCUMENT POUR NOTIFICATION DES
PPA ET AUTRES ORGANISMES**

TAMPON DE LA COLLECTIVITÉ :

HOLEA / urbanisme règlementaire / assistance à maîtrise d'ouvrage / formation /
15 rue Saint-Jean, 54121 Vandières
www.holea.net



SOMMAIRE

1. PREAMBULE – RAPPELS REGLEMENTAIRES.....	5
1.1.Article L153-36 du code de l'urbanisme.....	5
1.2.Article L153-37 du code de l'urbanisme	5
1.3.Article L153-41 du code de l'urbanisme.....	5
1.4.Article L153-42 du code de l'urbanisme.....	6
1.5.Article L153-43 du code de l'urbanisme	6
1.6.Article L153-44 du code de l'urbanisme.....	6
1.7.Article R104-12 du code de l'urbanisme.....	6
2. CONTEXTE GENERAL DE LA MODIFICATION DU PLU	7
2.1.Présentation générale du territoire	7
2.2.Cadre juridique	14
3. ELEMENTS DE CADRAGE REGLEMENTAIRE	16
3.1.Situation du document urbanisme	16
3.2.L'objet de la modification du PLU	16
3.3.Eléments du PLU à modifier	16
3.4.Eléments de compréhension	17
4. POINT DE MODIFICATION N°1 - ZAC « RIVE GAUCHE »	18
4.1.Objectifs, explications et justifications du point de modification.....	18
4.2.Les conséquences sur le règlement graphique	22
4.3.Les conséquences sur les OAP	24
4.4.Le règlement écrit avant/après	28
5. POINT DE MODIFICATION N°2 – NOUVEAUX SECTEURS UE EN LIEN AVEC LA RESTRUCTURATION D'EQUIPEMENTS	31
5.1.Objectifs, explications et justifications du point de modification.....	31
5.2.Le règlement graphique avant/après.....	33
6. POINT DE MODIFICATION N°3 – REDEFINITION DES CONDITIONS D'AMENAGEMENT DE « LA BOUCLE RAVEL » AU SEIN DU SECTEUR UZ2	36
6.1.Objectifs, explications et justifications du point de modification.....	36
6.2.Le règlement écrit avant/après	38

7. POINT DE MODIFICATION N°4 – ADAPTATIONS REGLEMENTAIRES DE LA ZONE 1AU (HORS 1AUrg)	41
7.1.Objectifs, explications et justifications du point de modification	41
7.2.Le règlement écrit avant/après.....	43
 8. POINT DE MODIFICATION N°5 – INTEGRATION DU PROJET ANRU – SECTEUR SAINTE-ANNE – SECTEUR UCE	45
8.1.Objectifs, explications et justifications du point de modification.....	45
8.2.Le règlement écrit avant/après	47
 9. POINT DE MODIFICATION N°6 – REDECOUPAGE GRAPHIQUE SPECIFIQUE ENTRE LES SECTEURS UXA ET UBB.....	49
9.1.Objectifs, explications et justifications du point de modification.....	49
9.2.Le règlement graphique avant/après.....	52
 10. POINT DE MODIFICATION N°7 – SUPPRESSION DES REGLES EN LIEN AVEC LE COS	53
10.1.Objectifs, explications et justifications du point de modification	53
10.2.Le règlement écrit avant/après.....	54
 11. POINT DE MODIFICATION N°8 – COMPLEMENT DU LEXIQUE	56
11.1.Objectifs, explications et justifications du point de modification	56
11.2.Le règlement écrit avant/après.....	56
 12. NOUVEAU TABLEAU DES SURFACES	58

1. PREAMBULE – RAPPELS REGLEMENTAIRES

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

NOTA : la présente notice de modification de droit commun ne se substitue pas aux pièces du PLU, il ne s'agit que d'une notice de présentation de la procédure d'ajustement. Les pièces complètes ajustées dans le cadre de cette procédure sont présentées dans d'autres documents.

1.1. Article L153-36 du code de l'urbanisme

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

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

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

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

1.2. Article L153-37 du code de l'urbanisme

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

1.3. Article L153-41 du code de l'urbanisme

Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre 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 ;
- 4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code.

NOTA : Du fait des points n°1 (ZAC Rive Gauche) et n°3 (adaptations réglementaires 1AU), les possibilités de construire en zone 1AU sont majorées de plus de 20 % (au regard des règles du plan) ; la procédure de modification de droit commun avec enquête publique s'applique en conséquence.

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

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

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

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

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

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

1.7. Article R104-12 du code de l'urbanisme

Les plans locaux d'urbanisme font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion :

1° De leur modification prévue à l'article L. 153-36, lorsqu'elle permet la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 ;

2° De leur modification simplifiée prévue aux articles L. 131-7 et L. 131-8, lorsque celle-ci emporte les mêmes effets qu'une révision ;

3° De leur modification prévue à l'article L. 153-36, autre que celle mentionnée aux 1° et 2°, s'il est établi, après un examen au cas par cas réalisé dans les conditions définies aux articles R. 104-33 à R. 104-37, qu'elle est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement au regard des critères de l'annexe II de la directive 2001/42/ CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux procédures de modification ayant pour seul objet de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser en application du 3° de l'article L. 153-41 ou la rectification d'une erreur matérielle.

2. CONTEXTE GENERAL DE LA MODIFICATION DU PLU

2.1. Présentation générale du territoire

Eléments de cadrage

Thionville est située dans la vallée de la Moselle, principalement sur la rive gauche de la rivière, à mi-chemin entre Metz (31 km au sud) et Luxembourg (30 km au nord).

La ville s'étend sur environ 50 km², avec une altitude allant de 147 m à 423 m. Elle comprend des quartiers urbains denses et des zones plus vertes en périphérie. Le climat y est de type semi-continental lorrain, avec des hivers froids et des brouillards fréquents en automne et en hiver.

Thionville subit une forte pression urbaine liée à sa position de ville-frontière attractive. La proximité du Luxembourg, offrant de nombreux emplois bien rémunérés, entraîne un afflux de nouveaux résidents et une demande élevée en logements. La population communale augmente significativement depuis 2016 (environ +0,9 % par an !), un rythme supérieur à la moyenne nationale, entièrement porté par le solde migratoire positif (le solde naturel naissances-décès étant nul).

Cette croissance importante s'est traduite par l'urbanisation de nouvelles zones et la densification du tissu urbain existant. Les environs restent toutefois marqués par la présence d'espaces naturels ou agricoles en limite communale, limitant l'étalement continu de la ville.

Eléments structurants

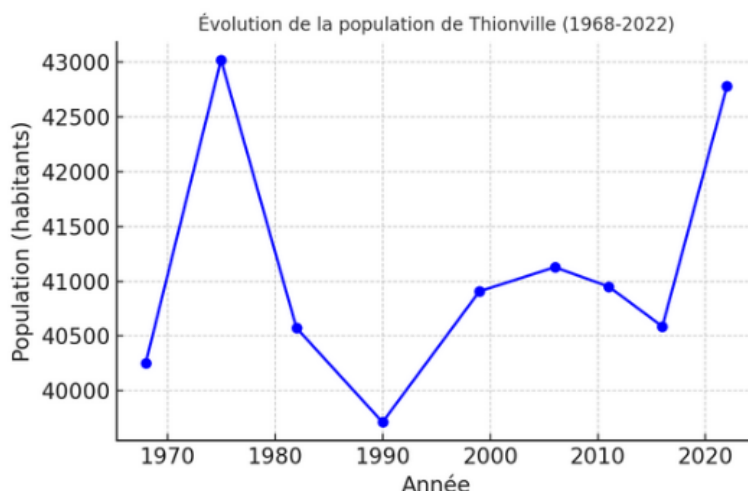
Thionville occupe le fond de vallée de la Moselle et ses terrasses alluviales, avec des coteaux urbanisés et des franges boisées qui encadrent la ville. La Moselle, axe structurant, accueille les principales infrastructures (ponts, berges aménagées, activités portuaires/industrielles) et la trame bleue communale.

Le centre ancien, des quartiers d'extension du XXe siècle et des secteurs d'activités en bord de Moselle composent un paysage urbain contrasté. Les lignes de coteaux offrent des vues lointaines sur la vallée ; les silhouettes bâties, ouvrages d'art et alignements d'arbres le long de l'eau constituent des marqueurs d'identité.

La commune est bien desservie avec l'autoroute A31 qui la relie rapidement aux métropoles voisines et la gare de Thionville qui offre des liaisons ferroviaires fréquentes vers Metz et le Luxembourg (en une trentaine de minutes). Thionville bénéficie d'équipements publics importants (hôpital régional, établissements scolaires, complexes sportifs) et d'un centre-ville historique piétonnisé agréable. Le cadre de vie est urbain avec de nombreux services et commerces, tout en conservant des espaces verts (parcs le long de la Moselle...). La ville a engagé des efforts de requalification de certains quartiers d'habitat afin d'améliorer la qualité urbaine et l'intégration paysagère. Globalement, Thionville offre un cadre de vie mixte ; attractif pour les actifs transfrontaliers grâce aux infrastructures et services, mais confronté aux nuisances du trafic et aux défis environnementaux communs aux zones urbanisées (qualité de l'air, bruit, friches industrielles en reconversion, etc.).

Éléments socio-démographiques

En 2022 (INSEE), Thionville compte 42 778 habitants. La population communale a connu des fluctuations au cours des dernières décennies. Après un maximum d'environ 43 000 habitants vers 1975 (période d'essor industriel), la ville a vu sa population diminuer jusqu'à environ 39 700 habitants en 1990 à la suite de la crise de la sidérurgie, puis se stabiliser autour de 40 000 habitants dans les années 2000. Depuis 2016, la tendance est de nouveau à la hausse (+2 200 habitants en 6 ans), renouant avec le niveau des années 1970. Cette reprise démographique est illustrée ci-dessous.



Évolution de la population de Thionville de 1968 à 2022 (données INSEE). Après un pic dans les années 1970 suivi d'un creux en 1990 lié au déclin industriel, la population retrouve une dynamique positive depuis l'année 2015.

Cette croissance récente est portée par l'arrivée de nouveaux habitants (jeunes actifs, frontaliers) plutôt que par l'excédent naturel. En effet, le taux de natalité local (10‰) est proche du taux de mortalité (10‰), conduisant à un solde naturel quasi nul ces dernières années. L'important accroissement annuel de +0,9 % provient donc essentiellement de l'attractivité migratoire.

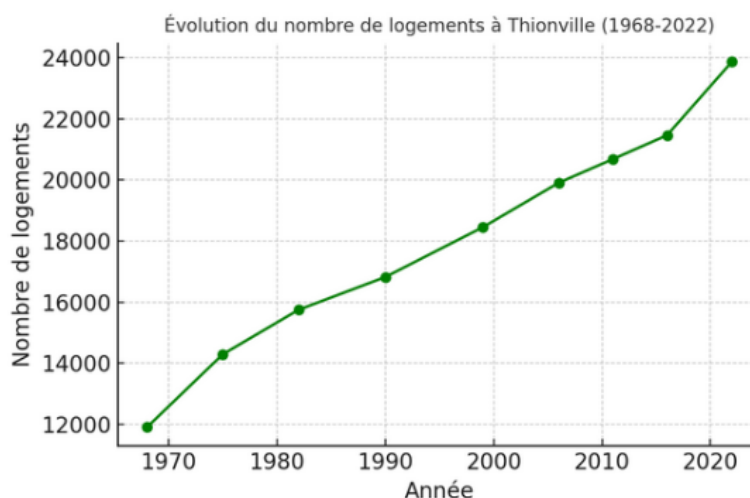
Thionville présente une pyramide des âges relativement jeune en son centre et vieillissante sur le haut, avec une surreprésentation des adultes d'âge actif comparé à la moyenne nationale. En 2022, les moins de 15 ans forment 15,2 % de la population, les 15-29 ans 18,7 %, et les 30-44 ans 20,9 %. Ces trois classes regroupent plus de la moitié des habitants, témoignant de l'attractivité de la ville pour les familles et jeunes actifs. À l'inverse, les seniors de 60-74 ans (16,2 %) et surtout les 75 ans et plus (9,7 %) ont un poids un peu plus faible qu'en moyenne nationale, ce qui laisse une part des retraités relativement modérée. L'âge médian tourne autour de 40 ans. On note par ailleurs une représentation majoritaire de femmes (51,2 % de la population), plus marquée dans les tranches âgées en raison de l'espérance de vie.

Le nombre de ménages comptabilisés à Thionville est de 21 376 en 2022, en hausse continue (+7 % depuis 2011) malgré une population qui progresse moins vite. Cette divergence s'explique par la baisse de la taille moyenne des ménages, passée de 2,07 personnes en 2011 à seulement 1,94 en 2022. Il y a donc de plus en plus de petits ménages. Près d'un ménage sur deux est désormais une personne seule (46,7 % en 2022 contre environ 40 % dix ans plus tôt). Cette proportion élevée de ménages isolés résulte à la fois du vieillissement (personnes âgées vivant seules) et de modes de vie plus individualistes chez les jeunes actifs. En parallèle, un peu plus de la moitié des ménages (52,3 %) sont de type familial, généralement des couples avec ou sans enfants. On recense environ 11 270 familles domiciliées, dont 19,8 % de familles monoparentales soit un taux significativement

supérieur à la moyenne (11,6 %). Cela signifie qu'environ une famille thionvilloise sur cinq est composée d'un parent seul avec enfant(s), révélateur de fragilités sociales ou de situations familiales évolutives (séparations). Les couples sans enfant représentent 43,5 % des familles et les couples avec enfant(s) 36,7 %. La taille des familles est le plus souvent réduite avec plus de la moitié des familles qui n'ont pas d'enfant à charge et 24,5 % qui n'en ont qu'un seul. Ces chiffres traduisent une transition démographique vers des foyers plus petits.

Éléments liés à l'habitat

Le parc de logements de Thionville s'élève à 23 875 unités en 2022 (INSEE). Il a fortement augmenté au fil du temps (à titre de comparaison, on comptait environ 11 900 logements en 1968) pour répondre à la croissance urbaine. Le graphique ci-dessous montre cette progression régulière du nombre de logements, qui a doublé en 50 ans.



Évolution du nombre de logements à Thionville de 1968 à 2022. Le parc a connu une hausse continue, particulièrement marquée durant les Trente Glorieuses puis de nouveau depuis les années 2000, témoignant de la pression résidentielle.

Sur l'ensemble des logements actuels, 89,5 % sont occupés en résidences principales par des habitants permanents (soit 21 376 logements principaux, nombre équivalent au nombre de ménages). Les résidences secondaires demeurent marginales (1,9 %) et environ 8,5 % des logements sont vacants. Ce taux de vacance, proche de la moyenne nationale, a fortement diminué depuis 2016 (il dépassait 9 %), signe d'un marché immobilier assez dynamique et d'une politique de revitalisation qui porte ses fruits.

Le parc immobilier thionvillois se caractérise par la prédominance des appartements en habitat collectif. En 2022, 74 % des logements sont des appartements (seulement 26 % de maisons individuelles). Cette part de logements collectifs a même tendance à augmenter au fil du temps avec la construction d'immeubles neufs, notamment en centre-ville et dans les extensions urbaines récentes, tandis que la part de maisons reste stable.

Conséquence logique, les logements sont de dimension plus réduite en ville où près de 21 % des résidences principales n'offrent qu'1 ou 2 pièces (studio ou T2), une part en hausse ces dernières années. Le nombre moyen de pièces par résidence principale est de 3,8 (seulement 3,2 pièces en moyenne pour les appartements contre 5,4 pour les maisons). On observe donc un parc relativement adapté aux ménages de petite taille (célibataires, couples sans enfants), avec de nombreux logements de taille modeste.

Ce parc se distingue également par une présence significative du logement social, qui représente près de 20 % des résidences principales (soit environ 4 100 logements HLM). Cette proportion, relativement stable depuis une dizaine d'années, traduit l'importance du parc locatif public dans la structure urbaine thionvilloise. Il contribue à la mixité sociale du tissu résidentiel, notamment dans les grands ensembles réhabilités et les opérations récentes de renouvellement urbain, tout en offrant une réserve de logements accessibles aux ménages aux revenus modestes ou intermédiaires.

Environ 46 % des résidences principales datent d'avant 1971, en particulier les grands ensembles d'habitat social et lotissements construits durant l'essor sidérurgique (31 % du parc date de 1946-1970). Un quart environ a été édifié entre 1971 et 1990, et le solde (moins de 30 %) correspond à du logement plus récent (années 1990 et surtout 2000-2010). Ces dernières années, un effort notable de construction est visible avec plus de 15 % des logements principaux qui ont été construits après 2005.

En 2022, seuls 44,7 % des ménages sont propriétaires de leur logement, tandis que 53,6 % sont locataires de leur résidence principale. Cette proportion de propriétaires est nettement inférieure à la moyenne de l'intercommunalité Portes de France - Thionville (environ 53 % de propriétaires) et au niveau national, ce qui s'explique par la structure urbaine (beaucoup d'appartements en location, présence de logements sociaux) et par le profil des habitants (actifs mobiles, jeunes ménages). Parmi les locataires, environ 19,5 % des ménages occupent un logement du secteur social (HLM). Le reste (34 % des ménages) loue dans le secteur privé. Le turnover résidentiel est assez élevé en zone urbaine frontalière où l'âge moyen des occupants à l'emménagement est de seulement 8,5 ans pour les locataires, contre 18,6 ans pour les propriétaires traduisant une plus grande stabilité des propriétaires et une mobilité plus fréquente des locataires (souvent liée à l'évolution professionnelle ou familiale).

Eléments socio-économiques

Thionville bénéficie d'une situation d'emploi particulière, marquée par le poids du Luxembourg. En 2022 (INSEE), le taux d'activité des 15-64 ans est de 77 % (proche de la moyenne) et le taux de chômage atteint 10,7 % de la population active. Ce chômage local, un peu plus élevé qu'au niveau national (autour de 7-8 % en 2022) et qu'à l'échelle intercommunale (10,2 %), traduit des difficultés d'insertion pour une partie de la population, malgré la présence du marché d'emploi luxembourgeois à proximité. Le nombre d'emplois présents sur la commune (emplois « au lieu de travail ») est d'environ 19 850, concentrés notamment dans l'administration publique (hôpital, mairie...), l'enseignement, la santé et le commerce. Ce volume d'emplois est inférieur au nombre d'actifs résidant à Thionville (environ 19 300 occupent un emploi, sans compter les chômeurs) ce qui signifie que la ville n'est pas pleinement excédentaire en emplois. Surtout, la majorité des actifs thionvillois travaillent hors de la commune avec plus de 71 % des travailleurs qui résident à Thionville mais vont travailler dans une autre zone (souvent au Luxembourg ou Metz), contre seulement 29 % travaillant sur place. Ce phénomène de mobilité pendulaire s'est accentué (ils étaient environ 63 % à travailler hors commune en 2011) et reflète l'attractivité des emplois transfrontaliers. Ainsi, chaque matin une importante population quitte la ville vers le nord, contribuant à l'animation économique du Grand-Duché tout en résidant et consommant en France.

En corollaire, les modes de transport domicile-travail sont dominés par la voiture (68 % des trajets) malgré la part importante des transports en commun (20 % utilisent le train, le bus...) pour rallier le lieu de travail. Les mobilités douces restent minoritaires dans ces déplacements souvent longue distance.

La structure socioprofessionnelle de la population active thionvilloise se distingue par un poids élevé des cadres et professions intellectuelles et, à l'inverse, une sous-représentation des ouvriers et artisans par rapport à la moyenne. En 2022 (INSEE), parmi les actifs de 15 à 64 ans, on compte seulement 0,1 % d'agriculteurs et 3,9 % d'artisans/commerçants/chefs d'entreprise (petits entrepreneurs), ces catégories traditionnelles étant souvent peu nombreuses en milieu urbain. En revanche, 20 % des actifs sont des cadres ou professions intellectuelles supérieures, soit près du double de la moyenne nationale (environ 11 %). Cette part élevée s'explique par le niveau de qualification d'une partie des habitants, notamment ceux travaillant au Luxembourg (emplois souvent cadres dans la finance, l'informatique, etc.). Les professions intermédiaires (techniciens, instituteurs, infirmiers, etc.) forment le premier groupe avec 25,2 % des actifs, là encore légèrement au-dessus de la moyenne. Les employés représentent 31,7 % des actifs, également davantage que la moyenne (beaucoup occupent des emplois administratifs, de service ou de commerce locaux ou transfrontaliers). Enfin, la catégorie des ouvriers ne constitue plus que 17,4 % des actifs thionvillois, proportion nettement inférieure à la moyenne française (environ 25 %), conséquence du déclin de l'industrie locale et du repositionnement de l'économie vers le tertiaire. Autrement dit, Thionville effectue sa mutation post-industrielle, avec désormais une population majoritairement tertiaisée et qualifiée qui habite la ville, contrastant avec l'image historique de cité ouvrière sidérurgique.

Il convient de noter que la population non active (retraités, étudiants, etc.) est également conséquente à Thionville, même si sa part est un peu moindre qu'ailleurs. On estime qu'environ un quart des habitants sont des retraités, proportion limitée par le fait que de nombreux jeunes ménages actifs s'y sont installés récemment. Les retraités présents sont pour beaucoup d'anciens sidérurgistes ou commerçants locaux.

Sur le plan de l'emploi local, Thionville demeure un pôle d'emploi relativement important du sillon mosellan. Au lieu de travail dans la commune, on recense près de 20 000 emplois salariés et non-salariés. L'économie thionvilloise est aujourd'hui principalement tournée vers les services et le commerce (près de 75 % des établissements relevaient du commerce, transport, services divers en 2023). Le secteur de l'administration publique, santé, enseignement pèse environ 15 % des établissements, reflétant la présence de l'hôpital régional et des services publics. L'industrie ne représente plus qu'environ 4 à 5 % des établissements locaux (quelques entreprises métallurgiques, chimie, logistique) et l'agriculture est quasi-inexistante (0,5 % seulement des établissements, quelques exploitations en périphérie). La construction compte pour environ 5 % des établissements, répondant aux besoins de logement et d'infrastructures. La plupart des entreprises sont de petite taille avec plus de 72 % des établissements qui n'emploient que 1 à 9 salariés, tandis qu'environ 20 % seulement ont 10 salariés ou plus. Le tissu économique local est donc composé majoritairement de TPE et PME (commerces de proximité, artisans, services divers) et de quelques plus grandes structures (centre hospitalier, grandes surfaces commerciales, entreprises logistiques).

Les données récentes témoignent toutefois d'une stagnation de l'emploi local. Entre 2016 et 2022, l'emploi total dans la commune a légèrement reculé (-0,6 % en moyenne annuelle), alors même que la population active résidente augmentait. Cette érosion s'explique par des restructurations (fermeture d'industries, automatisation, etc.) et par le fait que la création d'emplois ne se fait pas toujours directement sur le territoire communal. Thionville doit donc relever le défi de renforcer son attractivité économique propre. Des projets de développement sont en cours pour diversifier l'offre locale d'emplois et le projet « Thionville 2030 » illustre cette ambition.

Éléments patrimoniaux et paysagers

À l'échelle communale, on compte une douzaine d'immeubles protégés MH (classés ou inscrits).

MH emblématiques

- ▲ Église Saint-Maximin / classée (16/07/1984). Église de place-forte du XVIII^e, avec mobilier et orgue remarquables.
- ▲ Enceinte de Thionville et porte du Couronné d'Yutz dite porte de Sarrelouis / classées (21/12/1984). Vestiges clefs du système défensif (Vauban/Cormontaigne).
- ▲ Pont-écluse sud du Couronné d'Yutz / classé (1984). Ouvrage hydraulique défensif associé à l'enceinte.
- ▲ Tour aux Pucés (ancien donjon) / inscrite (11/05/1932). Abrite le musée archéologique municipal.
- ▲ Autel de la Patrie / classé (15/09/1995). Monument révolutionnaire exceptionnel, souvent présenté comme le seul autel de la Patrie en pierre encore conservé.
- ▲ Beffroi / inscrit (27/05/1980). Tour communale reconstruite au XVI^e siècle, symbole urbain.
- ▲ Château de Thionville (portes/tours) / inscrit (27/05/1980). Restes de l'accès au château comtal.
- ▲ Hôtel d'Eltz (actuel tribunal) / inscrit (1980). Belle demeure Renaissance luxembourgeoise.
- ▲ Hôtel de Raville (annexe de l'Hôtel de Ville) / inscrit (1980). Tourelle polygonale en encorbellement, rare en Lorraine.
- ▲ Couvent des Clarisses (ancien, actuel Hôtel de Ville) / inscrit (22/10/1991). Témoignage de la période hispano-luxembourgeoise.
- ▲ Château de Volkrange et ses communs / inscrit (08/10/1984). Ensemble castral avec motte, fossés et colombier.
- ▲ Le Hof (Guentrange) / inscrit (14/12/1992). Maison de maître du XVIII^e dite « château du Hof ».

Éléments environnementaux

ZNIEFF de type I "Forêt de Thionville" (410030473)

Secteur forestier accueillant notamment un cortège riche de chiroptères (Murin de Bechstein, Murin de Brandt, Murin de Daubenton, Murin à oreilles échancrées, Grand murin, Murin à moustaches), ainsi que des pics et passereaux forestiers. La fiche INPN mentionne 9 espèces déterminantes et une quinzaine d'espèces à enjeux, observations récentes pour partie (ex. 2020 pour le crapaud commun).

ZNIEFF de type I "Source de Châtebourg - Bois de la Côte - Ourlet forestier du Delweg"

ZNIEFF largement située à Thionville (environ 87 ha) ; hêtraie calcicole et lisières/ourlets forestiers de coteau. Cette ZNIEFF ne concerne pas les zones bâties et vise à préserver l'intégrité écologique de ces milieux de transition.

Natura 2000

Aucun site Natura 2000 ne recoupe directement le territoire communal. Le site Natura 2000 le plus proche est la ZSC "Pelouses et rochers du Pays de Sierck" (FR4100167), à environ 13 km au nord-est de Thionville (secteur Sierck-les-Bains/Montenach).

ZICO (Zones Importantes pour la Conservation des Oiseaux)

Les ZICO constituent un inventaire scientifique identifiant les secteurs majeurs pour l'avifaune. Elles n'ont pas, en tant que telles, de portée réglementaire, mais servent de référence à la désignation des ZPS du réseau Natura 2000.

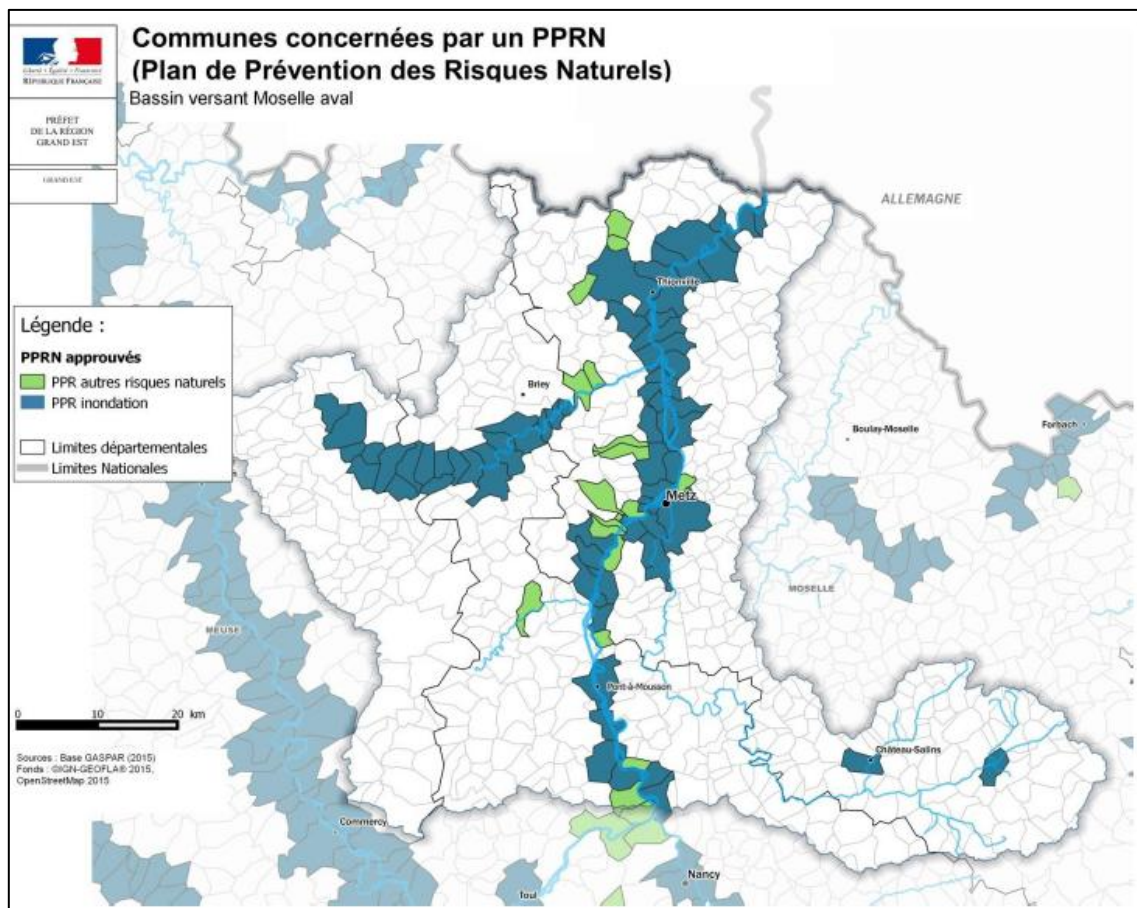
À l'échelle mosellane, il existe une ZICO "Moselle d'Apach (57) à Blénod-lès-Pont-à-Mousson (54)", c'est-à-dire le corridor mosellan qui inclut le secteur de Thionville (continuités de migration/hivernage le long du cours d'eau).

ENS (Espaces Naturels)

Aucun ENS départemental emboîtant directement le ban communal de Thionville.

Risques

- La commune est couverte par un Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI), avec pièces règlementaires et cartographiques disponibles sur le site communal. Des mises à jour/porter à connaissance ont eu lieu, notamment pour la Moselle (2021), la Kissel (PAC 2023) et la révision PPRI (lancée en 2023). Les documents précisent l'encadrement des projets en zones inondables.



- L'aléa "remontée de nappe" est signalé pour la Moselle aval et figure dans les risques listés pour Thionville. Enjeux principaux : sous-sols, parkings enterrés, réseaux, avec des durées d'inondation parfois longues.
- Versants urbanisés (pieds de coteaux, têtes de bassins) et talwegs périurbains peuvent concentrer le ruissellement en cas d'averses intenses. Le bassin Moselle aval porte un PAPI intégrant ce phénomène. À Thionville, la Kissel est un point d'attention pour le ruissellement pluvial local.
- L'aléa "retrait et gonflement des argiles" est présent sur la commune. Recommandations classiques : étude géotechnique, adaptation des fondations et gestion des eaux pluviales à la parcelle en fonction de l'aléa.
- Thionville relève de la zone de sismicité 2 "faible". Des exigences parasismiques concernent certains bâtiments/ouvrages (catégories supérieures).
- En matière de radon, la commune est classée zone 2 (potentiel "faible à modéré"). Mesurage recommandé en rez-de-chaussée/sous-sol, particulièrement dans les bâtiments anciens ou peu ventilés.
- Pas de PPR "mouvements de terrain" spécifique identifié pour Thionville, mais les conséquences potentielles des aléas est surveillée projet par projet. Une carte des aléas « mouvements de terrain » (affaissement et effondrement, fontis, mouvements résiduels)

est utilisée à cette fin notamment pour les projets situés à l'Ouest du territoire ('bois de la côte' et environs, hauteurs de 'Beuvange-sous-Saint-Michel'...).

- ✧ Bien que l'installation soit hors commune, Thionville est incluse dans le périmètre PPI (20 km) de la centrale de Cattenom ; consignes de mise à l'abri/iode/évacuation et dispositifs d'alerte y sont applicables.
- ✧ La fiche Géorisques communale reflète la présence d'ICPE au sens large (catégorie de risque technologique suivie). Aucun site Seveso n'est identifié sur le ban communal dans les listes consultées.
- ✧ Le PLU et la liste des SUP de Thionville mentionnent des servitudes relatives aux canalisations (dont GRTgaz et canalisations techniques), impliquant des périmètres d'effets et règles d'urbanisme.
- ✧ La commune est traversée par des axes majeurs (notamment l'A31) et un faisceau ferroviaire structurants pour les flux de marchandises ; la Moselle navigable est soumise au règlement lié à l'Accord européen relatif au transport international des marchandises Dangereuses par voies de Navigation intérieures (ADN).
- ✧ À Thionville, plusieurs Secteurs d'Information sur les Sols (SIS) ont été créés par arrêté préfectoral, par exemple ETILAM et AKERS (anciens sites industriels). Les bases BASOL/CASIAS (ex-BASIAS) recensent à l'échelle communale des emprises à historique industriel nécessitant la vigilance réglementaire (études sols, gestion des terres) sans mentionner la Boucle Ravel qui fait l'objet d'un point de modification dans cette notice.
- ✧ L'héritage industriel de la région lorraine (aciéries à Florange-Hayange à proximité) a historiquement contribué aux pollutions de l'air et des sols. Aujourd'hui, la qualité de l'air reste un enjeu en raison du trafic routier intense sur l'autoroute A31 qui traverse Thionville (axe Metz-Luxembourg très fréquenté) et des déplacements transfrontaliers quotidiens. Un Plan de Protection de l'Atmosphère couvre d'ailleurs le secteur des « Trois Vallées » (Fensch, Orne, Moselle) pour réduire les émissions polluantes (particules, NOx) liées aux transports et au chauffage. Par ailleurs, la présence de la centrale nucléaire de Cattenom à environ 10 km constitue un point de vigilance environnemental (sans impact direct mesuré sur la qualité de l'air, mais avec un plan de sûreté spécifique).

2.2. Cadre juridique

Thionville (Moselle, région Grand Est) est une sous-préfecture et le chef-lieu de l'arrondissement de Thionville ; elle appartient au canton éponyme et à l'EPCI à fiscalité propre « Communauté d'agglomération Portes de France-Thionville » (CAPFT).

Au titre des documents de référence en planification, la commune relève du SCoT de l'Agglomération thionvilloise (syndicat mixte SCOTAT), du SRADDET Grand Est (approuvé le 29 janvier 2020), du SDAGE Rhin-Meuse 2022-2027, et du SAGE « Bassin ferrifère » (approuvé le 27 mars 2015).

La commune est concernée par un plan de prévention des risques inondation Moselle (PPRI Moselle) approuvé depuis 1999.

À l'échelle intercommunale, elle est couverte par le Programme local de l'habitat (3^e PLH arrêté le 19 juin 2025) et par le Plan de mobilité (ex-PDU) porté par le SMiTU Thionville-Fensch.

Elle est également comprise dans le périmètre de la Directive Territoriale d'Aménagement (DTA) des Bassins miniers nord-lorrains approuvée par décret n° 2005-918 du 2 août 2005 (JO du 5 août 2005). Il s'agit d'un document-cadre par lequel l'État fixe des orientations et objectifs

d'aménagement sur un territoire à forts enjeux. Les documents locaux doivent être compatibles avec ces orientations.

Par ailleurs, le SRCE et le SRCAE de la région Lorraine (approuvés respectivement en 2015 et 2012) avaient été pris en compte dans le PLU initialement approuvé en 2017.

Depuis le 21 septembre 2023, le conseil communautaire de la CAPFT a approuvé le Plan Climat-Air-Énergie Territorial (PCAET) avec la validation du projet et de son programme d'actions. Les PLU doivent être compatibles avec ce document (et non plus seulement le prendre en compte).

NOTA : En date du 1^{er} avril 2023, la délibération du SCOTAT 2020 a été annulée par le tribunal administratif de Strasbourg et sa version de 2014 censée à nouveau être en vigueur est jugée caduque en vertu de l'article L143-28 du code de l'urbanisme. Du fait de l'annulation de la délibération d'approbation, le SCOT est toujours en cours de procédure et une nouvelle version a été arrêtée le 18 septembre 2025. Le document de rang supérieur de référence dans l'attente d'une nouvelle version du SCOTAT est donc le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires de la région Grand-Est adopté par le conseil régional le 22 novembre 2019.

3. ELEMENTS DE CADRAGE REGLEMENTAIRE

3.1. Situation du document urbanisme

Approuvé par délibération du conseil municipal le 21/12/2013, le PLU a fait l'objet de 5 procédures de modification à ce jour.

Ainsi, il s'agit de la 6^e modification du PLU.

3.2. L'objet de la modification du PLU

La présente modification doit permettre :

- ☐ Des modifications de zonage rendues nécessaires par l'évolution de certains projets arrivés à maturité ou par des ajustements à la marge à l'échelle parcellaire.
- ☐ Des adaptations réglementaires permettant de mieux appréhender la nécessaire notion de requalification urbaine.

Ainsi le projet de modification porte sur les points suivants :

- ☐ Nouvelle traduction graphique en lien avec la ZAC « Rive Gauche » nécessitant une restructuration du zonage U ou AU à l'intérieur du périmètre par création d'un nouveau secteur 1AUrg avec réglementation induite (point n°1) aussi bien au niveau du règlement écrit que du fascicule des OAP (nouvelle OAP sectorielle).
- ☐ Intégration des projets de restructuration d'équipements d'enseignement au sein d'un secteur UE adapté (point n°2).
- ☐ Redéfinition des conditions d'aménagement de « la boucle Ravel » au sein du secteur UZ2 entraînant des ajustements au niveau des règles de prospect, de gabarit et d'obligation en matière de stationnement (point n°3).
- ☐ Adaptations réglementaires de la zone 1AU (secteurs 1AUI et 1AUf) au-delà du nouveau secteur 1AUrg évoqué dans le point n°1 (point n°4) afin de permettre d'intégrer la maturation de certains projets.
- ☐ Intégration du projet ANRU en articulation avec les projets déjà réalisés pour le secteur Sainte-Anne au sein du secteur UCe (point n°5).
- ☐ Redécoupage graphique spécifique entre les secteurs UXa et UBb en lien avec la réalité économique du secteur (point n°6).
- ☐ Mise à jour en lien avec l'évolution des textes de référence : suppression de toutes les règles relatives au COS au sein de tous les articles 14 (point n°7).

3.3. Eléments du PLU à modifier

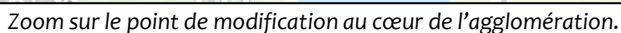
- ☐ Le règlement graphique.
- ☐ Le règlement écrit.
- ☐ Les OAP.

3.4. Éléments de compréhension

Lors de la présentation des différentes versions du règlement écrit du PLU, les ajouts sont présentés en **vert** et les suppressions sont présentées en **rouge**.

4.1. Objectifs, explications et justifications du point de modification

La modification de droit commun vise à mettre le PLU en stricte compatibilité avec l'opération d'aménagement engagée sur la friche industrielle ETILAM, conduite dans le cadre de la ZAC « Rive Gauche ». Le périmètre de projet, a été créé par délibération du Conseil municipal du 24 février 2014, confié en concession d'aménagement à la SODEVAM, et son dossier de réalisation a été approuvé le 3 avril 2023. L'opération porte la reconversion d'un site en quartier durable à dominante d'habitat, organisé autour d'un parc paysager central, et la réalisation d'environ 1 000 logements ainsi que trois équipements publics (la Maison des Solidarités et de la Citoyenneté, le théâtre « NEST », et des courts de tennis couverts), conformément à la stratégie « Thionville 2030 ». Ces éléments figurent dans les pièces du dossier ZAC.



- ❑ Acheter la ville sur elle-même en mobilisant une friche bien desservie et déjà équipée, plutôt que d'ouvrir des fronts d'urbanisation périphériques ;
- ❑ Assurer une offre résidentielle diversifiée (dont une part de logements aidés) et un cœur de quartier qualitatif grâce à un parc habité et 27 % d'espaces verts à l'échelle de l'opération ;
- ❑ Encadrer finement la forme urbaine et les gabarits pour garantir l'insertion paysagère, la tenue des fronts bâtis et la qualité d'interface avec la Moselle et les tissus riverains. Ces principes sont documentés par l'étude d'impact (programme, trame viaire hiérarchisée,

pourcentage d'espaces verts) et le CPAUPE (prescriptions architecturales, urbaines, paysagères : façades, « bâtiments totems », fronts sur parc et rue, ligne de ciel, etc.).

La suppression de la servitude de projet (d'attente) apposée à l'origine sur le secteur est également justifiée puisque le foncier est maîtrisé par l'aménageur, les opérations de dépollution sont engagées, et les travaux de viabilisation sont programmés ; le maintien d'une servitude transitoire n'a donc plus d'utilité.

Enfin, s'agissant du gabarit et des hauteurs, les émergences ponctuelles recherchées (repérages urbains, « bâtiments totems ») participent de la composition du quartier et de l'ouverture sur le parc et la Moselle, comme l'illustrent les schémas du CPAUPE (socle, volumes en retrait/saillie, ligne de ciel). Le projet a été fortement encadré par des prescriptions qualitatives (CPAUPE) et itéré avec les partenaires institutionnels ; la modification du PLU ne fait qu'intégrer ces choix déjà débattus, validés et salués dans le cadre de la procédure de création de ZAC.

4.1.2. Base procédurale.

La présente évolution relève de la modification au sens de l'article L.153-36 du Code de l'urbanisme car elle ajuste le règlement graphique, le règlement écrit et crée une OAP sans remettre en cause le PADD, ni réduire des protections (EBC, zones A ou N), ni procéder à une ouverture à l'urbanisation prohibée par les cas limitatifs nécessitant une révision.

Le dossier de réalisation de la ZAC précise le programme des équipements publics et des constructions, ainsi que les modalités de financement (rappels des art. R.311-7 et R.311-8). La mise en compatibilité du PLU par création du secteur 1AUrg constitue une mesure de cohérence et de sécurité juridique vis-à-vis des autorisations à venir.

Le sous-zonage 1AUrg permet d'édicter des prescriptions adaptées à une opération d'aménagement (gabarits, implantations, stationnement, espaces libres, clôtures...), en complément des règles communes aux zones 1AU. La notice de modification expose cette logique de créer un sous-secteur dédié « 1AUrg » pour doter le nouveau quartier d'une réglementation propre, tout en conservant l'ossature de la zone 1AU.

La création d'une OAP sectorielle est conforme au cadre des OAP qui peuvent préciser la structure urbaine, les espaces publics, les continuités paysagères et environnementales, ainsi que les principes d'implantation et de volumétrie. Au regard des caractéristiques d'une ZAC de renouvellement et des attendus de qualité, l'OAP de secteur constitue l'outil idoine pour traduire les « grands principes basiques » du dossier de création et de détermination urbaine (parc habité, trame viaire, fronts bâtis, mixité).

Les ajustements du règlement 1AU (et de tous ses secteurs, applicables au 1AUrg) relèvent des matières que le règlement d'un PLU peut encadrer :

- ❑ Article 1AU2 (logements aidés) : alignement avec la programmation comprenant 25 % de logements aidés ;
- ❑ Article 1AU6 (prospects et dépassements de toiture) et 1AU7 (implantations des maisons en bande) : mise en cohérence avec les gabarits et fronts bâtis du CPAUPE ;
- ❑ Article 1AU10 (hauteur) : possibilité d'émergences structurantes (repères urbains) là où la composition l'exige ;
- ❑ Articles 1AU11 (clôtures), 1AU12 (stationnement) et 1AU13 (espaces libres) : encadrement qualitatif et performance d'usage.

Ces champs sont pleinement compatibles avec les rubriques de contenu du règlement des PLU (implantation, volumétrie et hauteur, aspect, stationnement, espaces libres), et s'inscrivent dans la logique d'un secteur d'aménagement traduit au PLU. Les documents du dossier et la notice de modification en tracent le périmètre et les intentions.

Quant à la disparition de la servitude d'attente (PAPAG), elle s'appuie sur l'avancement opérationnel (maîtrise foncière, dépollution, viabilisation engagée en 2025), qui fait disparaître la cause de la mesure d'attente initiale.

Une conformité aux axes et objectifs structurants du PADD :

La création du secteur 1AUrg et la nouvelle OAP sectorielle ne modifient pas l'économie générale du PADD ; elles en sont la traduction opérationnelle sur un site prioritaire (friche ETILAM), en améliorant la qualité urbaine (parc central, façades sur espaces publics), la mixité (25 % aidés) et la sobriété foncière (zéro extension périphérique).

Ville sur elle-même et recyclage foncier.

La mutation de la friche industrielle ETILAM en quartier habité densifie la ville existante et mobilise du foncier déjà artificialisé, conformément à l'orientation « promouvoir la densification et le renouvellement urbain » et à la volonté de privilégier les friches industrielles et ferroviaires (le PADD cite explicitement le site ETILAM parmi les secteurs à reconvertir).

« Thionville 2030 »

Le PADD fixe une ambition démographique de l'ordre de 45 000 à 50 000 habitants et adosse cette trajectoire à une offre nouvelle de logements. La production d'environ 1 000 logements sur le périmètre de 15,92 ha de la ZAC Rive Gauche participe directement à cet objectif quantitatif, sans dispersion urbaine.

Mixité sociale et fonctionnelle.

Le PADD vise la mixité de l'habitat et prévoit un objectif de 20 % de logements sociaux dans les opérations d'aménagement. Le programme arrêté pour Rive Gauche prévoit environ 25 % de logements aidés, ce qui dépasse l'objectif PADD et consolide l'équilibre social du quartier et de la commune en lien avec le présent diagnostic de circonstance de la présente procédure (partie 2.1).

Grand paysage, trame verte et espaces publics.

Le parc paysager central et les coulées vertes structurantes décrites au dossier de réalisation donnent corps aux ambitions du PADD sur la valorisation du paysage mosellan, la qualité des espaces publics et les continuités écologiques. L'organisation en « parc habité », ouvert sur les berges, renforce l'identité des entrées de ville et la nature en ville.

Mobilités douces et maillage.

Le PADD promeut les liaisons douces et un maillage viaire apaisé. La trame d'espaces publics, les cheminements internes et les connexions aux grands axes confortent ces objectifs (reprise de voies existantes, maillage piéton, apaisement).

4.1.3. Incidences notoires.

Consommations d'espace et sobriété.

Opération exclusivement en renouvellement urbain avec absence d'extension sur des secteurs agricoles ou naturels et valorisation d'un site déjà artificialisé et bien desservi.

Trame verte et bleue renforcée avec un parc central et 27 % d'espaces verts à l'échelle de l'opération ; amélioration du cadre de vie et des continuités paysagères.

Forme urbaine, paysage et patrimoine.

Trame viaire hiérarchisée, fronts bâtis tenus, émergences ponctuelles (« totems ») pour marquer les perspectives ; prescriptions CPAUPE sur façades, socles, retraits/saillies et ligne de ciel pour maîtriser l'impact visuel et l'interface avec les rives de Moselle et les tissus existants.

Milieux, eau et risques.

Gestion de l'eau dimensionnée et instruite via le dossier « Loi sur l'eau », intégrant l'état initial, les zones humides, le PPRI (cote mise à jour) et les mesures de compensation ; réduction des nuisances en frange est (merlon, stationnements en superstructure, traitement des terres).

Mobilités, réseaux et énergie.

Bénéfice d'un environnement urbain existant (réseaux, voiries, services) ; potentiel de mobilité décarbonée (marche, vélo, transports en commun), rez-de-chaussée actifs le long des axes, et respect des exigences énergétiques actuelles pour les équipements.

Logements et démographie.

Environ 1 000 logements programmés, dont 25 % de logements aidés, permettant de diversifier l'offre et de répondre aux tensions locales (besoin identifié par le marché et le PLH).

L'étude d'impact actualisée (2022) estime l'arrivée d'environ 2 150 habitants à terme pour la ZAC, cohérente avec une taille moyenne des ménages voisine de 2,1 personnes par logement à l'échelle de l'opération. Cette dynamique démographique contribue au renouvellement de la population et au maintien des familles en cœur d'agglomération, tout en confortant la fréquentation des équipements et des commerces de proximité.

À l'échelle communale et à court terme, 1 000 logements représentent un ordre de grandeur de +1 800 à +2 200 habitants selon les typologies et taux d'occupation retenus, soit une contribution significative mais maîtrisée à l'ambition PADD (45 à 50 000 hab.), sans remettre en cause les équilibres généraux du projet municipal. Cette montée en charge est phasée et adossée aux équipements publics (tennis couverts, théâtre « NEST », Maison des Solidarités), conformément à la logique d'« urbanisation accompagnée » voulue par le PADD.

Conclusion sur les incidences.

Les effets attendus sont globalement positifs au regard des objectifs urbains et environnementaux avec un recyclage foncier, une offre de logements adaptée (incluant du logement aidé), une amélioration du cadre paysager et une sobriété des réseaux par adossement à la ville existante. Les incidences résiduelles (trafic additionnel, besoins en équipements, gestion des eaux, bruit côté voie ferrée) sont maîtrisées par la conception (CPAUPE, gabarits, merlon), les pièces techniques (Loi sur l'eau) et l'outillage réglementaire proposé (règlement 1AUrg + OAP sectorielle).

L'un des effets positifs majeurs de la présente modification tient à la mise en œuvre du plan de gestion des sols à usage résidentiel, élaboré dans le cadre des études "Sites et Sols Pollués" (SSP) conduites pour la ZAC Rive Gauche. Ce plan, validé par les services de l'État et intégré à la stratégie opérationnelle, fixe les modalités de dépollution, de confinement, de contrôle et de suivi garantissant la compatibilité entre l'état environnemental des terrains et les usages futurs d'habitat et d'équipements publics.

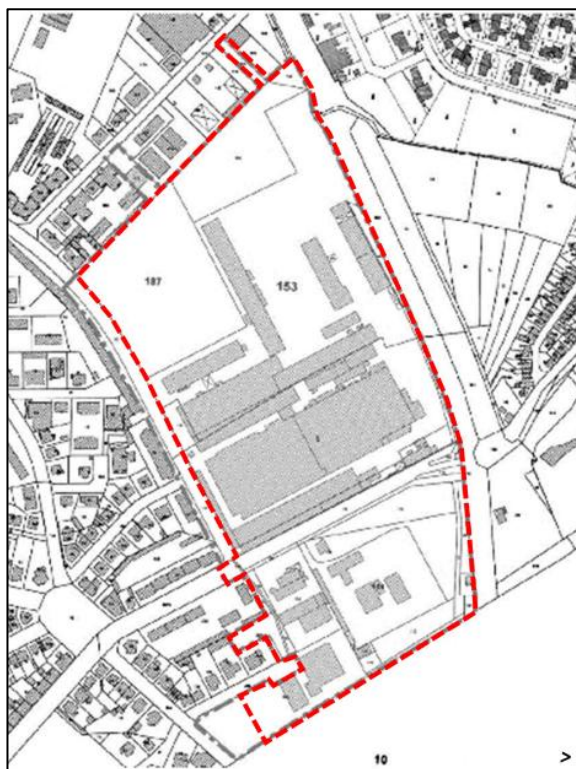
La traduction au PLU n'est pas un simple habillage réglementaire, elle s'appuie sur un processus de réhabilitation concret et engagé, qui permet de restituer à l'urbanisation des terrains anciennement industriels dans des conditions sanitaires strictement maîtrisées. Le plan de gestion constitue un filet de sécurité environnementale et un levier qualitatif puisqu'il encadre les travaux de terrassement, la gestion des terres excavées, la surveillance des eaux souterraines...

Sur le plan réglementaire et sanitaire, cette démarche dépasse les exigences minimales ; elle anticipe les obligations liées aux ATTES (attestations de prise en compte de la pollution des sols), prévoit la traçabilité complète des matériaux excavés (bordereaux de suivi des déchets), et inscrit la ZAC dans un référentiel d'usage "résidentiel sécurisé" reconnu par les autorités environnementales.

Son existence confère au projet une valeur d'exemplarité, en démontrant qu'une friche industrielle peut être reconvertie en quartier habité tout en améliorant l'état initial du milieu. L'incidence environnementale est donc nettement positive : réduction des sources de pollution, traitement et confinement des sols, amélioration durable de la qualité du sous-sol et de la nappe, et garantie sanitaire renforcée pour les futurs habitants.

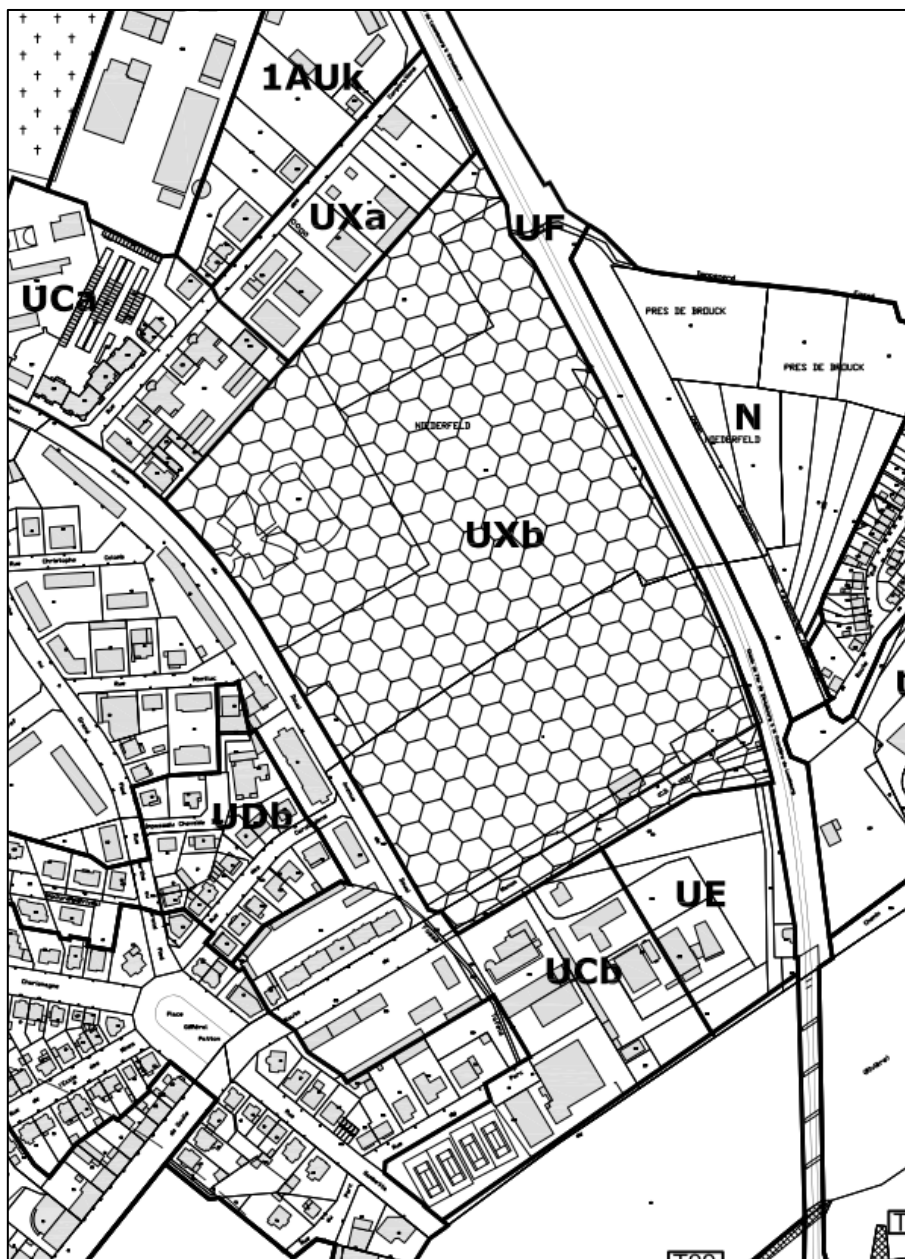
4.2. Les conséquences sur le règlement graphique

4.2.1. Le périmètre de la ZAC pour information



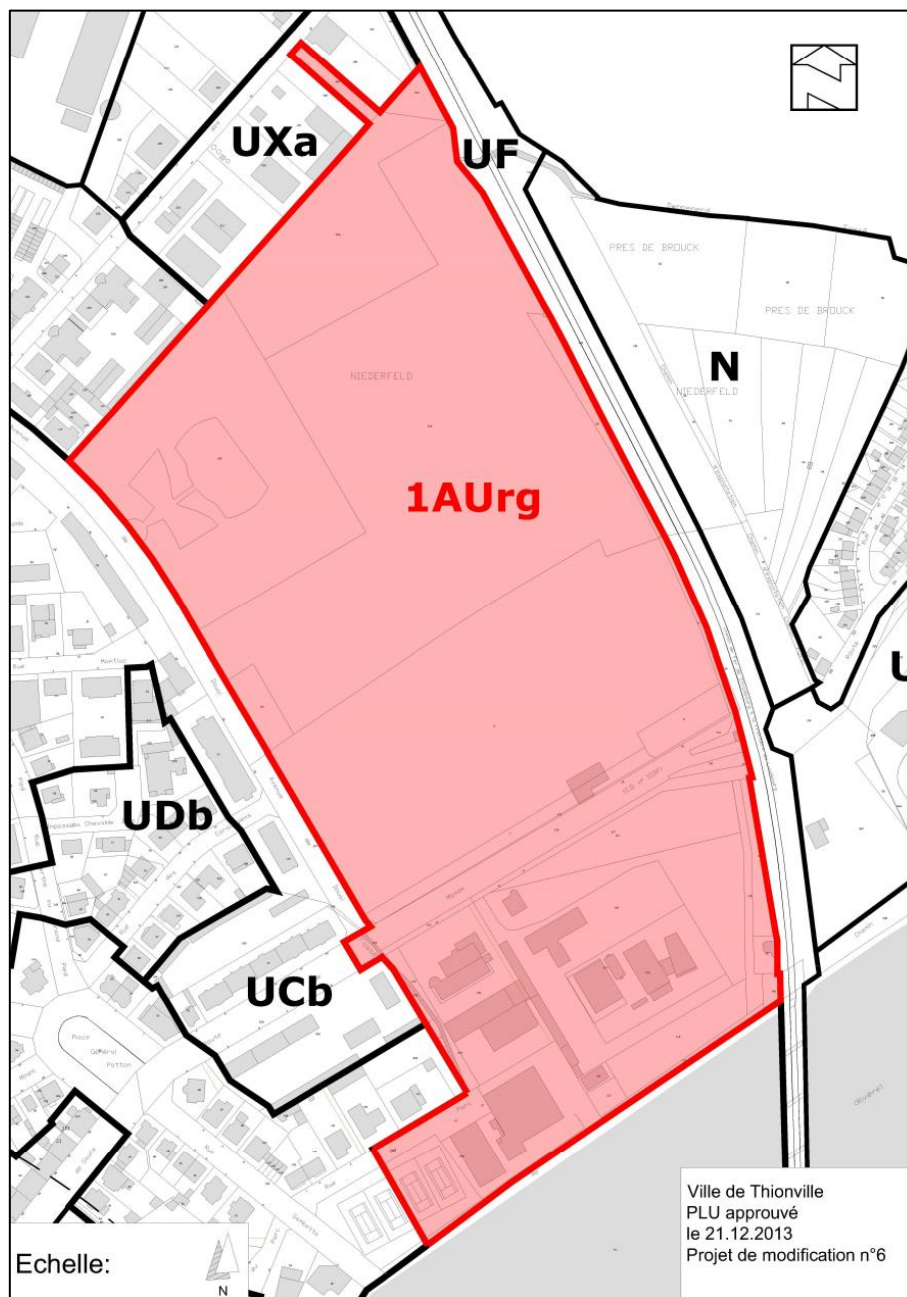
Le périmètre de la ZAC visé par le point de modification

4.2.2. Le zonage actuel



Extrait du règlement graphique actuellement opposable

4.2.3. Le nouveau zonage proposé



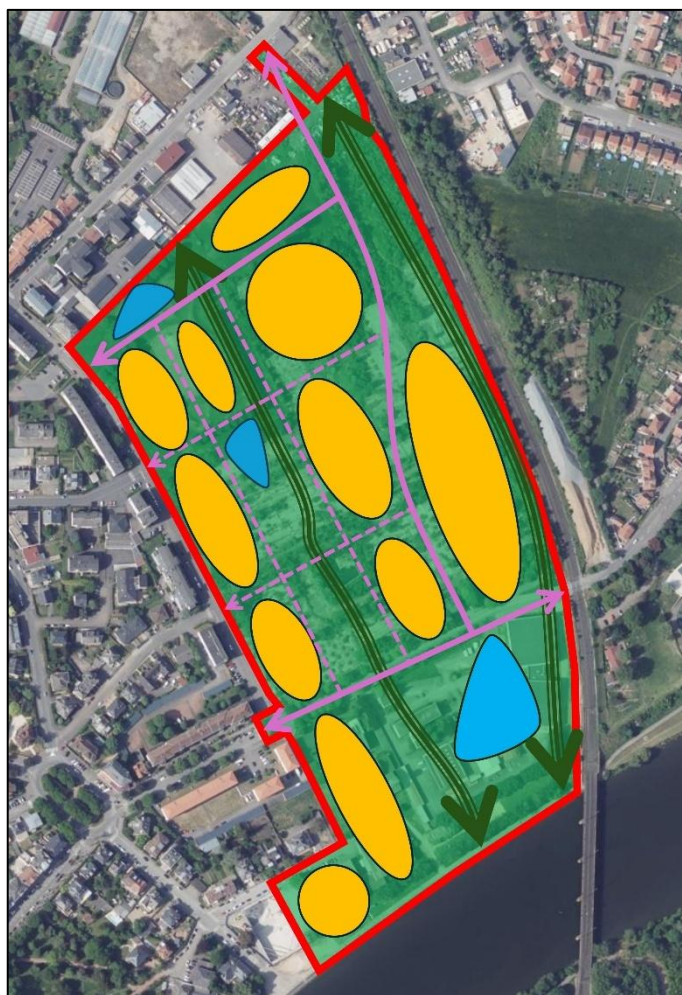
Le nouveau secteur 1AUrg proposé d'une superficie de 15,92 ha

4.3. Les conséquences sur les OAP

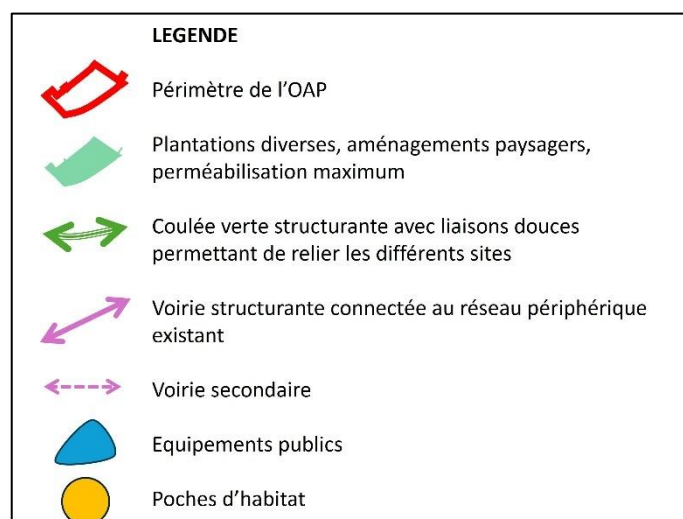
Aucune orientation d'aménagement et de programmation ne concerne le secteur 1AUrg dans le document opposable puisque ce secteur est pour le moment inexistant.

Sur la forme, la nouvelle OAP proposée s'inscrit dans la présentation globale du document. Les mêmes thématiques que celles des autres zones AU sont abordées afin de faciliter la lecture des usagers. Sont présentés ici les parties texte et le schéma de principe, il convient de se référer aux documents des OAP utilement diffusé à la présente notice pour la mise en page globale.

4.3.1. Enjeux et objectifs



Le nouveau schéma de principe de l'OAP 1A Urg



Légende du nouveau schéma de principe de l'OAP 1A Urg

4.3.2. Enjeux et objectifs

Requalification d'une friche stratégique.

Transformer la friche ETILAM en quartier durable à dominante d'habitat, adossé au centre-ville et aux berges de Moselle, dans une logique de renouvellement urbain et de sobriété foncière. Le projet repose sur le concept de "parc habité" : un grand parc central structurant, rayonnant sur l'ensemble des 15,92 ha et articulant trame viaire, fronts bâtis et continuités écologiques.

Qualité urbaine et identité.

Composition soignée des fronts (parc, rue et cœur d'îlot), volumétries repères ("bâtiments totems"), façades actives en rez-de-chaussée sur les axes structurants, afin d'asseoir l'image du quartier dans la continuité de Thionville tout en affirmant une écriture contemporaine.

Mixité sociale et fonctionnelle.

Environ 1 000 logements dont 25 % de logements aidés, des équipements publics (théâtre « NEST », Maison des Solidarités, courts de tennis couverts) et des commerces et services en RDC sur les linéaires structurants.

Performances environnementales.

27 % d'espaces verts à l'échelle de l'opération, gestion intégrée des eaux pluviales, confort acoustique (merlon côté voie ferrée) et continuités écologiques renforcées.

4.3.3. Dispositions relatives à l'OAP

1) Les déplacements et l'accessibilité

Trame viaire hiérarchisée.

Une voie principale structurante distribuera des voies secondaires de desserte à vitesse apaisée, avec maillage lisible et fronts bâtis tenus. Les percées visuelles vers la Moselle et le parc seront (ré)ouvertes, notamment depuis l'ouest, afin d'inscrire le quartier dans la ville existante. Connexions directes attendues aux axes route de Manom et avenue de Douai.

Mobilités actives.

Principes annoncés de continuités piétonnes et cyclables nord-sud et est-ouest, traversant le parc et rejoignant les berges ; traitement qualitatif des traversées et carrefours ; stationnements vélos dimensionnés et visibles aux entrées d'îlot et équipements.

Transports collectifs et accessibilité PMR.

Les arrêts existants et proches seront confortés, cheminements PMR continus et lisibles dès l'espace public ; adresses claires des équipements publics sur l'axe principal.

Stationnement et logistique.

Des solutions intégrées et mutualisées seront privilégiées (RDC en arrière, semi-enterré/sous-sol selon faisabilité, poches mutualisées proches des équipements), limiter l'emprise en surface et préserver les lisières paysagères ; organiser les aires de livraison hors conflits piétons et cycles (conforme aux principes de fronts et cœurs d'îlot du CPAUPE.)

2) Les orientations paysagères et environnementales

Parc habité et lisières.

Le parc central constituera l'armature paysagère ; les fronts sur parc et sur rues structurantes seront « tenus » (alignement, porosités cadrées), les cœurs d'îlot seront ouverts et plantés (qualité d'usages, ensoleillement et ventilation).

Trame verte et bleue.

En matière de TVB, il conviendra de relier la Moselle aux espaces verts de proximité (parc Napoléon, talus ferroviaire, jardins) par des coulées vertes multifonctionnelles ; de conserver les alignements de qualité et les arbres remarquables et de ménager des cônes de vue vers le grand paysage.

Gestion de l'eau.

Une gestion intégrée des EP (noues, espaces verts creux, structures drainantes) sera imposée avec infiltration au nord de la route de Manom et débit de fuite régulé au sud, dimensionnée sur crue centennale ; une compatibilité PPRI demeurera obligatoire avec mesures de compensation (déblai et remblai) selon le dossier de loi sur l'eau.

Confort acoustique et ambiances.

Aménagement nécessaire d'un merlon au droit de la voie ferrée, morphologies bâties protégeant les espaces extérieurs, localisation des programmes les moins sensibles en lisière bruyante ; objectifs de façades performantes.

Matériaux, énergies et entretien.

Obligation de mettre en avant une palette végétale locale et diversifiée avec gestion différenciée ; des bâtiments performants, des dispositifs favorables au confort d'été (ombrage, ventilation naturelle) et une sobriété des clôtures pour préserver les continuités écologiques.

3) Les éléments de programmation

Habitat.

1 000 logements (mix typologique et statutaire) dont 25 % de logements aidés ; densité adaptée à la structure d'îlots, avec émergences ponctuelles en sites repères pour marquer les perspectives et le parc. RDC actifs sur route de Manom et vers la place centrale.

Commerces et services.

Commerces et services en rez-de-chaussée le long des linéaires structurants (route de Manom, place centrale), articulés avec les cheminements doux et les adresses des équipements.

Équipements publics.

Théâtre « NEST » (environ 4 000 m²), Maison des Solidarités (environ 3 000 m²), 4 courts de tennis couverts (environ 3 300 m²) ; accès lisibles, parvis qualitatifs, stationnement événementiel et mutualisé à proximité.

Espaces publics et verts.

Un réseau de places et de jardins de proximité complètera le parc central, 27 % d'espaces verts sur l'opération, maillage de liaisons vertes vers les berges.

Phasage et conditions de réalisation.

Mise en œuvre par tranches en cohérence avec le dossier de réalisation (libération foncière, dépollution, équipements et commercialisation), en veillant à livrer progressivement des espaces publics continus et des cheminements opérationnels à chaque étape.

4.4. Le règlement écrit avant/après

Le règlement écrit du secteur 1AUrg s'inscrit dans celui de la zone 1AU. Seuls sont complétés pour ce nouveau secteur le caractère de zone et les articles 2, 6, 10, 11, 12 et 13. Une version consolidée du règlement accompagne utilement la présente notice de modification.

[...]

La zone 1AU est divisée en **douze treize** secteurs :

[...]

- **Le secteur 1AUrg correspondant à la ZAC Thionville Rive Gauche.**

[...]

De plus, les secteurs suivants font l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation :

[...]

22. le secteur 1AUrg correspondant à la ZAC Thionville Rive Gauche

Article 1AU-2 occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

[...]

2. Dans les secteurs identifiés au plan de zonage par une trame spécifique « servitude de mixité sociale », les opérations d'habitation devront prévoir qu'au moins 20 % de la surface de planche de toute l'opération soit affectée aux logements aidés.

En secteur 1AUrg, les constructions d'habitation devront prévoir au moins 25% de logements aidés à l'échelle de toute la ZAC Rive Gauche.

3. Les opérations d'habitation à condition de répondre à la densité minimale de logements définie ci-après :

[...]

- **1AUrg** **Rive Gauche** **50 logements / ha**

[...]

Article 1AU-6 implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

[...]

6. Dans le secteur 1AUrg :

– Les constructions s'implantant à l'alignement de l'espace public, actuel ou futur, sont autorisées. En cas de recul, les constructions doivent s'implanter au-delà d'une bande de 20 mètres en respectant les règles d'implantation vis-à-vis des limites séparatives. Pour les équipements publics : non réglementé.

– Les dépassements de toiture, les balcons et les volumes en saillie sont autorisés en survol ou surplomb du domaine public. Ces ouvrages doivent être situés à une hauteur de 4 mètres minimum au-dessus du sol. Une autorisation expresse de la Ville déterminera les conditions de survol ou surplomb du domaine public. Les étages pourront également être construits en recul des emprises publiques afin de favoriser la diversité des formes architecturales.

[...]

Article 1AU-10 hauteur maximale des constructions

[...]

1. La hauteur maximale est limitée comme suit :

[...]

– En secteur 1AUrg : 26 mètres, et 36 mètres pour trois émergences autorisées ponctuellement pour des raisons architecturales et urbaines. La hauteur est calculée à partir d'une cote de terrain sur l'espace public définie par l'aménageur.

[...]

Article 1AU-11 aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

[...]

3. La hauteur des clôtures est limitée de la façon suivante :

[...]

– En secteur 1AUrg, la hauteur des clôtures est limitée à 1,20 mètre, elles seront doublées d'une haie végétale.

[...]

Article 1AU-12 obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement

[...]

Surfaces destinées à l'habitation :

[...]

En secteur 1AUrg [et 1AUf], par tranche entamée de 60 m² → 1 place

Surfaces destinées au commerce :

En dehors du secteur 1AUrg pour toute construction dont la surface de plancher est supérieure à 500 m², par tranche entamée de 100 m² → 4 places

[...]

Article 1AU-13 obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantation

[...]

Dans le secteur 1AUrg :

- 1. 20% au moins de l'unité foncière devront être traités en espaces verts, non imperméabilisés.**
- 2. Il devra être prévu la plantation d'un arbre à haute tige par tranche de 150 m² d'espaces extérieurs non bâtis. Une diversité d'essences, de forme et de ports est autorisée.**

[...]

5. POINT DE MODIFICATION N°2 – NOUVEAUX SECTEURS UE EN LIEN AVEC LA RESTRUCTURATION D'EQUIPEMENTS

5.1. Objectifs, explications et justifications du point de modification

5.1.1. Volonté principale.

L'objet de ce point de modification est de mettre en cohérence le zonage du PLU avec la vocation réelle et pérenne de deux sites d'enseignement.

- L'institut Notre-Dame de la Providence, aujourd'hui en UB, pour une superficie de 1,42 ha ;
- L'école La Petite Saison, Collège et Lycée St-Pierre-Chanel, aujourd'hui en UC, pour une superficie de 2,82 ha.

Ces emprises (4,24 ha au total) accueillent exclusivement des établissements scolaires (salles de classe, équipements sportifs et locaux afférents), c'est-à-dire des équipements d'intérêt collectif. Les maintenir en zones UB ou UC, majoritairement en lien avec la fonction d'habitat, entretient une ambiguïté réglementaire (destination dominante, règles d'implantation et d'aspect, stationnement, possibilités d'extensions) et complique les autorisations futures (réhabilitations, mises aux normes, éventuelles extensions fonctionnelles).

Le classement en UE (secteur dédié aux équipements publics et d'intérêt général) sécurise juridiquement ces projets de réhabilitation et de développement, aligne le document sur l'usage réel et permet d'encadrer finement les travaux à venir (accessibilité, sécurité, logistique scolaire, circulations douces) sans remettre en cause l'économie générale du PLU. Ces objectifs sont cohérents avec l'intention initiale du PLU. A noter qu'un secteur UE est situé à proximité immédiate de l'institut et sera agrandi en conséquence et que d'autres établissements de ce type sont déjà classés dans des zones dédiées.



Zoom sur le point de modification au cœur de l'agglomération rue du chardon et place Notre-Dame.

5.1.2. Base procédurale.

Le changement de zonage UB en UE et UC en UE relève d'une modification au sens de l'article L.153-36 puisqu'on modifie le règlement graphique (et non le PADD), sans réduire de protections ni ouvrir des AU inactives. Nous rappellerons expressément l'absence des cas imposant une révision (L.153-31). Dès lors, la procédure de modification de droit commun est la voie appropriée.

Une conformité aux axes et objectifs structurants du PADD :

Le PADD promouvait la consolidation des grands équipements d'agglomération, notamment d'enseignement, et l'adaptation des équipements existants aux besoins contemporains.

- « Promouvoir des grands équipements d'agglomération (enseignement, santé, culture, sports...) » et permettre l'évolution des équipements existants (ex. réorganisations, mises aux normes), afin de conforter le rôle de pôle de Thionville à l'échelle du territoire ;
- Valoriser l'image de la ville le long des axes structurants (qualité urbaine, façades et adresses d'équipements).

Le reclassement en UE s'inscrit pleinement dans ces orientations.

5.1.3. Incidences notoires.

Urbanisme réglementaire et sécurité juridique.

Clarification immédiate de la destination dominante et des règles applicables ; amélioration de la prévisibilité pour les maîtres d'ouvrage et les services instructeurs ; cohérence avec les projets d'entretien, de réhabilitation et extension des sites.

Insertion urbaine et fonctionnelle.

En UE, les exigences d'accès, de stationnement (dont vélos), de gestion des flux (dépose-minute, horaires scolaires) et de fronts bâtis peuvent être traitées avec des règles adaptées aux équipements plutôt qu'à l'habitat, améliorant la cohabitation avec le voisinage.

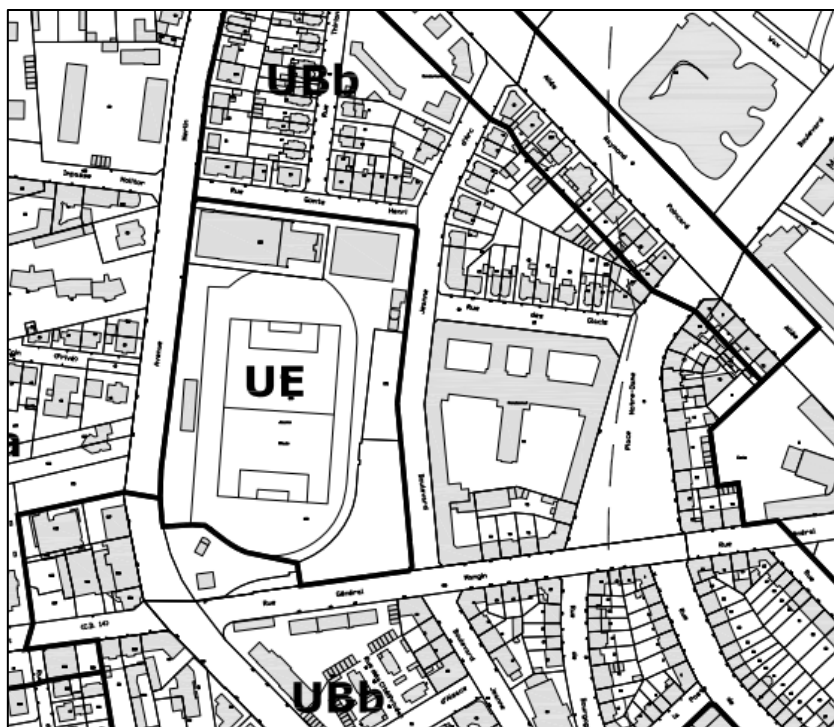
Neutralité foncière et absence d'artificialisation nouvelle.

Les deux sites sont déjà urbanisés et occupés par des équipements scolaires. Aucune extension de périmètre, pas de consommation d'espaces naturels ou agricoles induite par le seul changement de zonage.

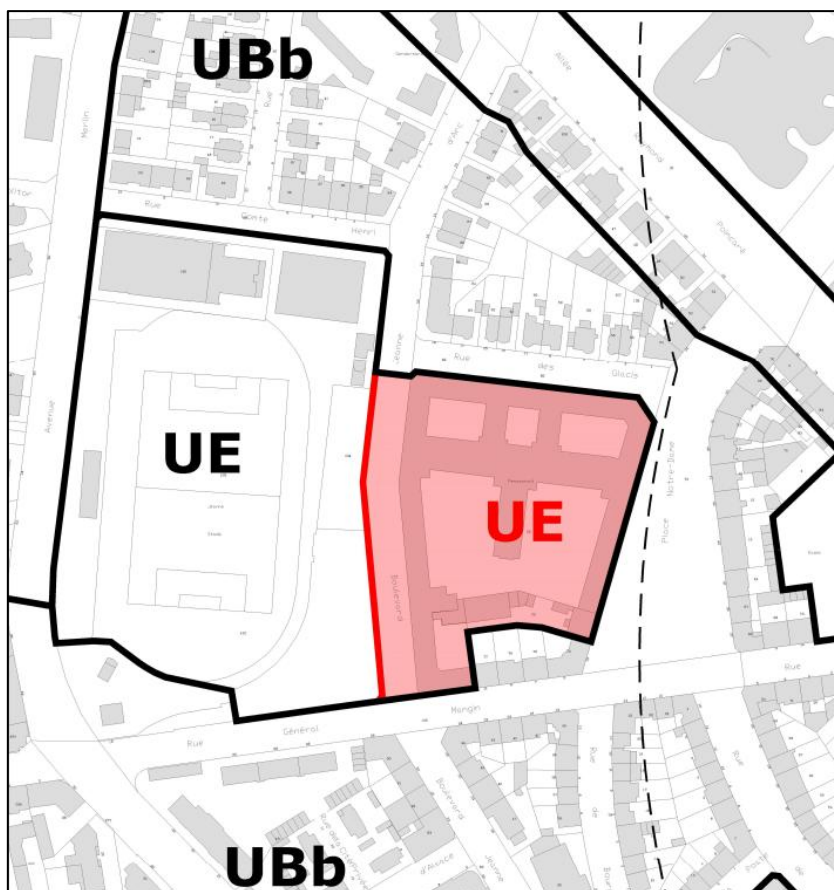
Effets socio-économiques positifs.

La sécurisation du statut urbanistique des établissements stabilise l'offre scolaire (capacité d'accueil, services associés) au bénéfice des familles et du rayonnement éducatif local, conformément aux objectifs du PADD sur les équipements structurants.

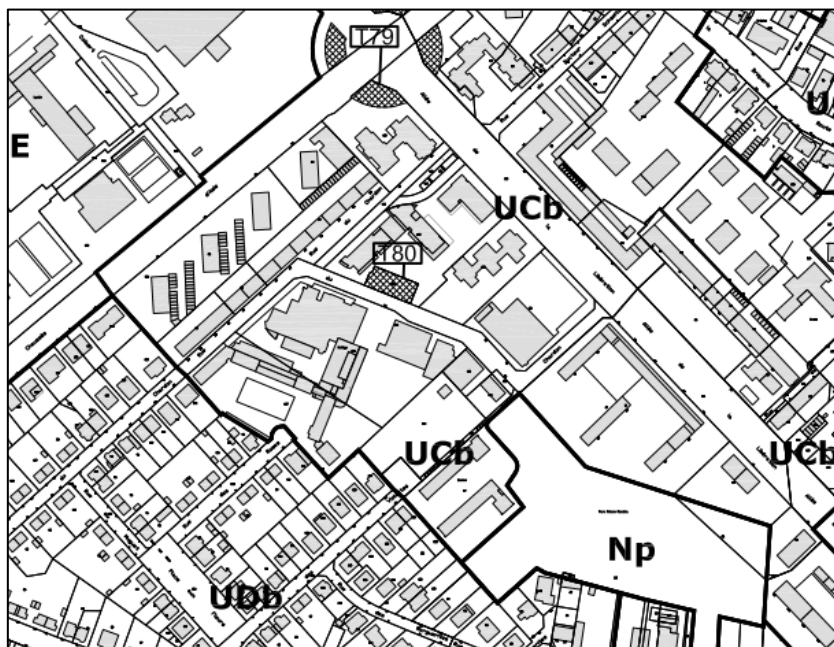
5.2. Le règlement graphique avant/après



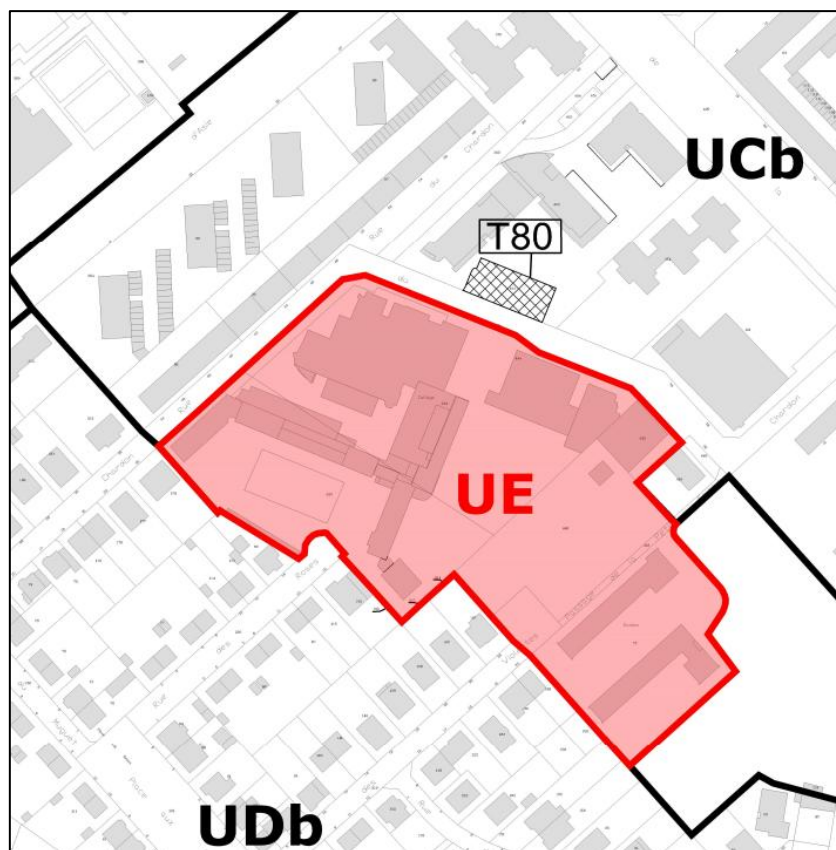
Extrait du règlement graphique actuellement opposable pour l'institut Notre-Dame de la Providence



Le nouveau secteur Ue d'une superficie de 1,42 ha proposé pour l'institut Notre-Dame de la Providence



Extrait du règlement graphique actuellement opposable pour l'école La Petite Saison et le Collège et le lycée St-Pierre-Chanel



Le nouveau secteur Ue d'une superficie de 2,82 ha proposé pour l'école La Petite Saison et le Collège / Lycée St-Pierre-Chanel

6. POINT DE MODIFICATION N°3 – REDEFINITION DES CONDITIONS D'AMENAGEMENT DE « LA BOUCLE RAVEL » AU SEIN DU SECTEUR UZ2

6.1. Objectifs, explications et justifications du point de modification

6.1.1. Volonté principale.

Mettre en cohérence la règle avec un projet opérationnel et la morphologie du site.

La « Boucle Ravel » se situe dans la ZAC du Val Marie. Le programme opérationnel est amené, au-delà de la requalification de logements, à viser la remise à niveau de la voirie, des trottoirs et du stationnement publics, une zone 30 km/h avec bande piétonne continue, ainsi que la gestion des eaux pluviales à la source (noues, espaces verts creux, zéro rejet...). Il devrait intégrer la remise à neuf des revêtements, la mise aux normes PMR, et le remplacement de l'éclairage public par des candélabres LED. L'objectif urbanistique affiché est entièrement voué à l'habitat, avec lots individuels, habitat individuel groupé et deux petits collectifs, en continuité de la boucle existante.

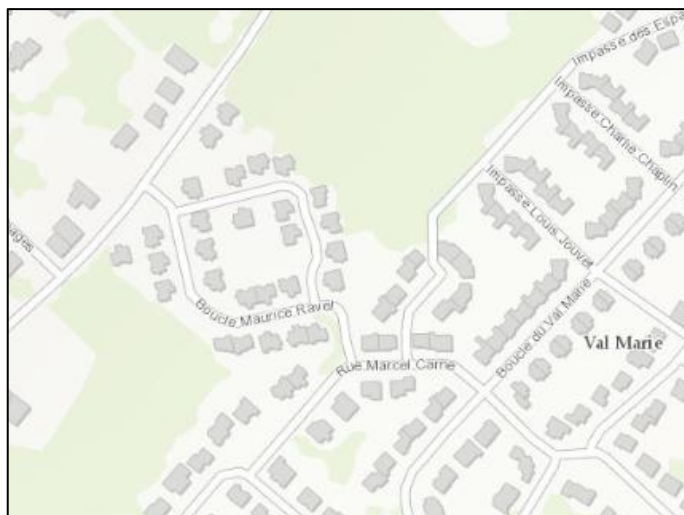
Accompagner une densification mesurée après déconstruction des maisons existantes.

La « Boucle Ravel » (secteur ZF1 au sein de UZ2) a connu la déconstruction totale des maisons pour raisons sanitaires (30 logements détruits). Le projet vise à recomposer le quartier à partir de l'armature viaire existante (reconstruction de 60 logements avec mixité typologique), avec une densification mesurée par rapport à l'ancien lotissement d'environ 29 maisons individuelles, en apportant des typologies plus variées (individuel groupé et petits collectifs à raison de 31 unités) sans changer la vocation résidentielle de la zone UZ2.

Les ajustements réglementaires demandés ne font qu'outiller cette recomposition (reculs, hauteurs, stationnement) pour permettre la faisabilité des opérations tout en garantissant l'insertion.

Rester dans l'esprit de la zone UZ2 et de ses sous-secteurs.

La zone UZ2 accueille un nouveau quartier d'habitat par réhabilitation, complété d'activités de proximité, et comprend des sous-secteurs dont ZF = « individuels isolés ». L'adaptation ponctuelle des règles n'altère pas ce caractère ; elle en améliore la lisibilité et la cohérence morphologique au regard du projet d'aménagement de la « Boucle Ravel ».



Zoom sur le point de modification dans le quartier Val-Marie.

6.1.2. Base procédurale.

Procédure : modification de droit commun (art. L.153-36).

On modifie le règlement écrit (articles 6, 7, 8, 10 et 12 de UZ2/ZF) sans changer le PADD, sans réduire de protections, sans ouvrir une AU inactive. Le cas relève bien de la modification de droit commun. La notice rappelle l'absence de critères entraînant une révision (art. L.153-31).

Objet précis des ajustements.

- Articles 6, 7 et 8 (reculs et prospects) : adapter les implantations aux courbes de la boucle, sécuriser la tenue des fronts et les porosités en cœur d'îlot, tout en préservant les visibilitées et les usages de la voirie apaisée.
- Article 10 (hauteurs) : autoriser des gabarits compatibles avec l'habitat individuel groupé et petits collectifs, en ménageant des transitions avec les parcelles voisines et l'espace public.
- Article 12 (stationnement) : calibrer le stationnement intégré ou mutualisé (sur parcelle, sous-sol ou arrières) pour limiter l'emprise de surface, sécuriser les cheminements doux et éviter les conflits aux heures de pointe.

Une conformité aux axes et objectifs structurants du PADD :

Le PADD favorise la densification et le renouvellement dans l'enveloppe bâtie, les « greffes urbaines » et la diversité des formes de logements ; il soutient l'adaptation des équipements et la valorisation des abords des axes. L'opération répond à ces axes : reconstruction résidentielle sur tissu existant, maillage doux, mixité typologique et image urbaine soignée sur la boucle et ses connexions.

6.1.3. Incidences notoires.

Urbanisme réglementaire et sécurité juridique.

Les nouvelles règles clarifient les implantations et gabarits attendus sur un tracé courbe et sécurisent l'instruction des autorisations (projets d'individuel groupé et de petits collectifs), sans évolution de zonage. Cela améliore la prévisibilité pour les opérateurs et les riverains.

Mobilités et espace public.

La zone 30, la bande piétonne continue, les passages piétons et la mise aux normes PMR renforcent les déplacements doux et la sécurité ; le stationnement est requalifié et/ou mutualisé pour limiter l'emprise sur l'espace public ; les revêtements sont refaits à neuf.

Eaux pluviales et environnement.

Gestion à la source (noues plantées, espaces verts creux).

Quant à la pollution repérée, les désordres initiaux relevaient des bâtiments. Ils ont été démolis, les matériaux déposés et les espaces publics repris. Aucune problématique de "site et sol pollué" n'est caractérisée au titre de la reconstitution projetée ; la modification du PLU se limite à des ajustements morphologiques (reculs, hauteurs, stationnement) pour rendre opérationnelle la production d'un habitat diversifié, sans affecter les milieux.

6.2. Le règlement écrit avant/après

Caractère de la zone

[...]

Elle reprend les dispositions relatives à la ZAC de Thionville VAL MARIE créée le 4 aout 1983.

Elle se décompose en neuf zones :

[...]

ZF : zone d'habitat « individuels isolés **et petits collectifs** ».

[...]

Article UZ2-6 implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

[...]

Dans le secteur ZF :

- Les façades des constructions sont édifiées à 5 mètres minimum par rapport aux emprises publiques ou collectives et sur une profondeur maximum de 20 mètres depuis ces mêmes emprises.

- Au-delà des 20 ml définis ci-dessus par rapport à l'alignement, des constructions autres que la clôture sont autorisées (commerces, artisanat, bureaux, ...). Ces constructions devront obligatoirement, soit prolonger le bâtiment principal, soit s'appuyer sur le fond de parcelle, et dans tous les cas être implanté sur une limite séparative latérale.

- Pour le secteur ZF1 : les façades des constructions sont édifiées à 3 mètres minimum par rapport aux emprises publiques ou collectives.

[...]

Article UZ2-7 implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

[...]

Dans le secteur ZF :

- Les constructions pourront être en ordre discontinu.
- Dans ce cas, la distance horizontale d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout, sans être inférieure à 3 m.
- Cependant, la distance minimum entre limite séparative et bâtiment peut être ramenée à 1.50 m à condition qu'il n'y ait aucune ouverture de pièce principale sur ces façades.

En secteur ZF1 :

- L'implantation est mesurée par rapport à tout point du bâtiment.
- A moins que le bâtiment ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement du bâtiment au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à 3 mètres.
- La distance minimum entre limite séparative et bâtiment peut être ramenée à 1.50m à condition qu'il n'y ait aucune ouverture de pièce principale sur ces façades.

Article UZ2-8 implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

[...]

2. Les constructions non contigües sur une même propriété sont construites en suivant la règle suivante

- L'angle formé à la perpendiculaire de la façade par la droite joignant l'appui de la fenêtre d'une pièce habitable la plus basse et le point le plus haut de la construction lui faisant face devra être égal ou inférieur à 45°.
- Cependant, la distance obtenue pourra être réduite à 1.5 ml lorsque les façades en vis-à-vis ne possèdent pas d'ouverture de pièces habitables et que les exigences de la sécurité et défense contre l'incendie peuvent être satisfaites par ailleurs.

- En secteur ZF1 : non réglementé.

[...]

Article UZ2-10 hauteur des constructions

[...]

5. Dans les secteurs ZE et ZF :

- La hauteur des constructions est mesurée dans l'axe de la façade principale ouvrant sur le domaine public depuis l'égout de toiture jusqu'au sol de la voirie.
 - o La hauteur maximale est fixée : 6 m à l'égout du toit et 9 m au faitage.
- Cependant, pour une surface ne dépassant pas 25 % d'une opération considérée, des hauteurs pourront être portées à 9.00 ml et 12.00 ml.

- Gabarit des constructions : aucune partie de bâtiment autre que les lucarnes, cheminées et autres éléments annexes à la construction ne doit dépasser le plan oblique appuyé au sommet de la hauteur faisant un angle de 60° par rapport à l'horizontale.

- Dans le sous-secteur ZE1, la hauteur des annexes édifiées en limite de propriété ne pourra excéder 2.60 m au faîtage.

- Dans le sous-secteur ZF1, la hauteur maximale est fixée à 13 m à l'égout du toit et 15 m au faîtage ou au point le plus haut de l'acrotère pour les logements collectifs.

La hauteur totale des petites constructions est limitée à 3,50 m hors tout.

[...]

Article UZ2-12 obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement

[...]

3. Dans les zones ZC et ZD, ZE et ZF (hors ZF1) :

Pour l'habitat individuel : la moyenne sera de 2 places par logement sur le domaine privatif. Une place au moins devra être couverte. Par ailleurs, il sera prévu 3 places de stationnement collectif pour 10 logements.

Pour les commerces, bureaux, artisanat et services : la moyenne sera de 1,5 places pour 100 m² de surface de plancher.

Dans le seul secteur ZF 1 :

- Pour l'habitat individuel : la moyenne sera de 2 places par logement sur le domaine privatif.

- Pour l'habitat collectif ou intermédiaire : il sera prévu 1.5 places par tranche entamée de 100m² de surface de plancher (nombre de places arrondi à l'entier supérieur).

- Pour les commerces, bureaux, artisanat et services : la moyenne sera de 1,5 places pour 100 m² de surface de plancher.

[...]

7. POINT DE MODIFICATION N°4 – ADAPTATIONS REGLEMENTAIRES DE LA ZONE 1AU (HORS 1AUrg)

7.1. Objectifs, explications et justifications du point de modification

7.1.1. Volonté principale.

L'objet est de mettre à jour finement le règlement 1AU, pour accompagner la maturation de projets identifiés sur deux secteurs stratégiques, sans présenter le nouveau 1AUrg (traité au point n°1).

- 1AUℓ / Chemin du Fort : calibrer les reculs (articles 6 et 7) et les hauteurs (article 10) afin de tenir des fronts urbains de qualité sur les voies structurantes, tout en préservant les lisières et les conditions d'implantation propres au site (gabarits, pente et vues).
- 1AUf / Rive Droite : sécuriser, côté PLU, la compatibilité morphologique avec le projet de requalification (ZAC Rive Droite) :
 - densité minimale au tableau de l'article 2,
 - hauteurs (article 10) pour autoriser des émergences ponctuelles en dialogue avec les gabarits existants de la rive gauche,
 - stationnement (article 12) pour faciliter les projets de logements collectifs ou intermédiaires et la transition vers des mobilités moins carbonées (projet BHNS, gare, maillage modes doux).
- Permettre, lorsque nécessaire, l'implantation adaptée des équipements publics ou d'intérêt général (EPIG) au sein de la zone 1AU, sans se heurter mécaniquement aux reculs standard des limites séparatives. Cette souplesse évite des dispositifs bâtis contre-productifs (longs couloirs résiduels, pertes d'usage, recoins insécures) et garantit la fonctionnalité et la qualité d'usage des équipements, tout en restant encadrée par les autres règles (hauteurs, aspect, servitudes, OAP le cas échéant). À ce jour, l'article 1AU-7 n'exempte que certains ouvrages de réseaux de faible emprise ; la mesure élargit de façon ciblée cette logique aux EPIG, en cohérence avec la vocation de la zone 1AU à accueillir aussi des équipements collectifs.

En parallèle, le caractère de zone 1AU est reformulé pour rester lisible et cohérent avec l'emploi premier (habitat + occupations compatibles), tout en intégrant la logique d'opération d'aménagement et d'OAP de secteur lorsqu'elles existent.

NOTA : les ajustements du présent point de modification concernent toutes les zones de type 1AU en dehors du nouveau secteur 1AUrg sont les ajustements sont présentés par ailleurs.

7.1.2. Base procédurale.

Procédure de modification de droit commun (L.153-36 du code de l'urbanisme).

Les évolutions portent exclusivement sur le règlement écrit (caractère de zone ; articles 2, 6, 7, 10 et 12) et ne modifient pas les orientations du PADD, ni ne réduisent des protections ; elles n'ouvrent pas non plus une AU « dormante » au sens des cas de révision (L.153-31). La modification de droit commun est donc pleinement fondée.

Articulation avec les documents opérationnels.

1AUf = ZAC Rive Droite : les ajustements (hauteurs, stationnement) mettent le PLU en cohérence avec le projet urbain de rive droite (quartier à dominante résidentielle, commerces et bureaux de proximité, équipements, BHNS), dont l'étude d'impact décrit les attendus et signale les écarts aux règles actuelles de 1AUf.

1AUl = Chemin du Fort : l'ajustement des reculs et hauteurs relève de la traduction morphologique d'un secteur d'aménagement existant, déjà identifié comme nécessitant des règles spécifiques d'implantation et de gabarit.

Une conformité aux axes et objectifs structurants du PADD :

Le PADD vise une densification avec discernement, une diversification de l'habitat (collectif et intermédiaire), une favorisation de la mixité (objectif 20 % de logements sociaux dans les opérations), et un confortement des centralités bien desservies. En fixant un plancher de densité (article 2), en maîtrisant les fronts et hauteurs (articles 6, 7 et 10) et en adaptant le stationnement (article 12) dans les secteurs proches de la gare et du tracé du BHNS, la modification met en œuvre ces orientations sans changer l'économie générale du PADD.

Le PADD promeut et adapte les équipements (enseignement, santé, culture, sports, services), y compris dans les secteurs d'extension de l'habitat. Faciliter l'implantation d'EPIG à la bonne place (sans rigidités de recul inadaptées) met en œuvre ces orientations, sans modifier l'économie générale du PADD.

7.1.3. Incidences notoires.

Sécurité juridique et lisibilité réglementaire.

- Clarification du caractère de zone 1AU ;
- Planchers de densité explicites à l'article 2 ;
- Règles d'implantation (articles 6 et 7) et de hauteur (article 10) adaptées au site (1AUl) et au projet (1AUf) ;
- Stationnement (article 12) calibré pour les logements collectifs et intermédiaires en 1AUf.
- Règle plus claire pour instruire les EPIG nécessaires au fonctionnement des quartiers (1AUl et 1AUf), avec appréciation au cas par cas via les autres articles (hauteurs, aspect, stationnement) et les servitudes.

Forme urbaine, paysage, mobilités.

Sur 1AUl, des reculs calibrés structurent les fronts bâtis, améliorent l'interface avec l'espace public et les lisières, et encadrent les gabarits (hauteurs) pour une insertion maîtrisée.

Possibilité de tenir les fronts, éviter les interstices et optimiser les emprises des équipements (meilleure articulation avec l'espace public et les liaisons douces) dans l'ensemble de la zone 1AU pour les EPIG.

Eaux pluviales et environnement.

Sur 1AUf, les hauteurs (avec émergences ponctuelles repères) et le stationnement adapté rendent compatibles la requalification de Rive Droite et la desserte gare et BHNS, en cohérence avec les études (trafic, EnR, confort d'usage) de la ZAC.

Logements et démographie (effets attendus).

La clarification des règles sécurise la production résidentielle sur des sites de renouvellement bien desservis. En 1AUf, la densité minimale de 60 logts/ha permet d'assurer un niveau d'offre cohérent avec la centralité gare et les objectifs communaux (mixité, parcours résidentiel), sans sur-densifier. La montée en charge se fait par opérations d'aménagement et reste adossée aux capacités d'équipements.

Neutralité foncière et environnement.

- Aucune ouverture nouvelle à l'urbanisation : on ajuste des règles internes à des secteurs 1AU existants (ou à la zone 1AU entière pour les EPIG au sein de l'article 7) ;
- Pas d'incidence sur des protections (EBC, zones A/N, risques) du seul fait de ces réglages ;
- Cohérence avec l'objectif de sobriété (densités plancher, projets en centralité, appui aux modes doux/BHNS).

7.2. Le règlement écrit avant/après

[...]

Elle comporte **75** secteurs dit « de mixité sociale » » identifié au plan de règlement, localisés :

– le secteur 1AUa rue d'Escherange à Oeutrange

– le secteur 1AUc rue du Dol à Beuvange

~~– le secteur 1AUc rue de Marspich à Volkrange~~

~~– le secteur 1AUd route de la Croix Hepich à Elange~~

– le secteur 1AUd Le Colombier à Elange

– le secteur 1AUh Etangs Saint Pierre à Thionville

– le secteur 1AUh Laydecker à Thionville

[...]

Article 1AU-2 occupation et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

[...]

3. Les opérations d'habitation à condition de répondre à la densité minimale de logements définie ci-après :

[...]

-	1AUf	Chemin du fort	25 logements / ha
---	-------------	-----------------------	--------------------------

Article 1AU-6 implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

[...]

5. Dans le secteur 1AUℓ :

- les constructions s'implantant à l'alignement de l'espace public, actuel ou futur, sont autorisées ;
- les maisons en bande devront s'implanter en limite d'emprise publique ou au-delà d'une bande de 2 mètres.

Article 1AU-7 implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

[...]

4. Pour les maisons en bande dans le secteur 1AUℓ, à moins que le bâtiment ne jouxte la limite séparative, les logements respecteront une distance ne pouvant être inférieure à 2 mètres.

5. Pour les équipements publics : non réglementé.

Article 1AU-10 hauteur maximale des constructions

1. La hauteur maximale est limitée comme suit :

- en secteurs 1AUa, 1AUB, 1AUC, ~~1AUf~~ et 1AUM : 10 mètres,
- en secteurs 1AUD **et 1AUℓ** : 12 mètres,
- en secteurs 1AUK, 1AUG, 1AUh, 1AUj : 15 mètres.

[...]

- en secteur 1AUf : 21 mètres, **et 54 m pour une seule émergence autorisée pour des raisons architecturales et urbaines notamment pour répondre en rive droite de la Moselle aux immeubles implantés en rive gauche dans le centre-ville (tours Clémenceau-Concorde et Charlemagne).**

Article 1AU-12 obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement

[...]

De plus, pour les occupations et utilisations du sol suivantes :

Le nombre de places à réaliser devra être conforme aux normes de stationnement définies ci-dessous.

Surfaces destinées à l'habitation

[...]

Pour toute construction dont la surface de plancher est supérieure à 200 m² :

- en secteurs [1AUrg et] **1AUf, par tranche entamée de 60 m²**
- par tranche entamée de 50 m² **dans les autres secteurs**

8. POINT DE MODIFICATION N°5 – INTEGRATION DU PROJET ANRU – SECTEUR SAINTE-ANNE – SECTEUR UCE

8.1. Objectifs, explications et justifications du point de modification

8.1.1. Volonté principale.

Le secteur UCe « Sainte-Anne » se situe au cœur d'un quartier de grands ensembles engagé dans une requalification profonde au titre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU). L'objectif n'est pas de « produire du droit supplémentaire » sans maîtrise, mais de mettre le règlement au service du projet urbain en permettant des démolitions et reconstructions ciblées, des résidentialisations, des reconfigurations d'implantation et une montée qualitative des espaces publics (apaisement, végétalisation, liaisons douces), sans rigidités contre-productives. A noter l'existence sur cet espace d'un permis d'aménager délivré et validé par les instances (dont saisine MRAE avec décision datée du 16 juin 2023) ; il est encore opposable à ce jour.

Cette évolution répond directement au PADD qui :

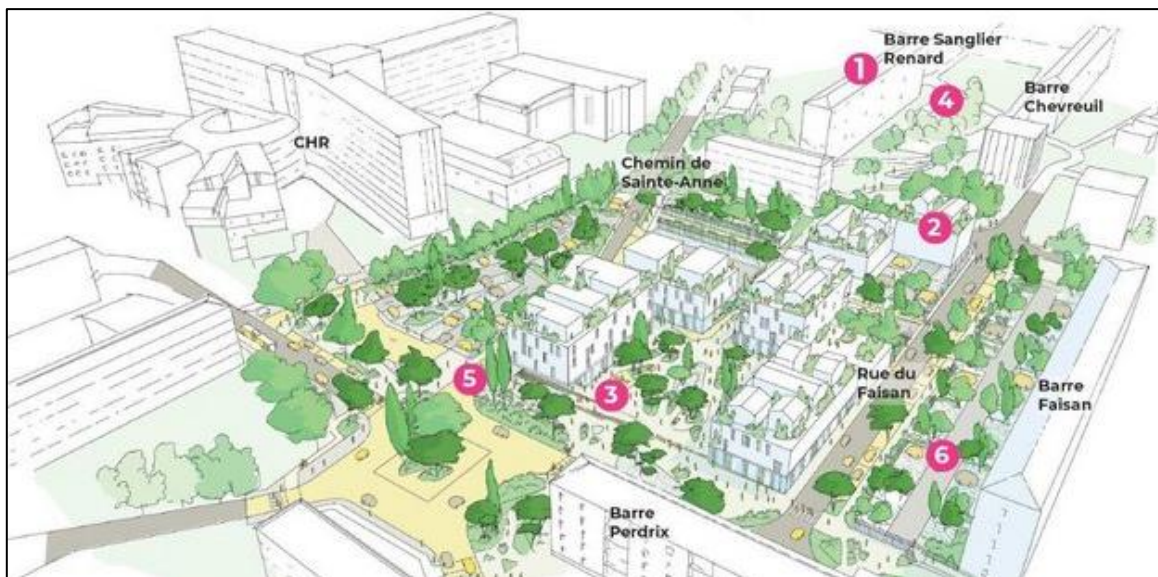
- Vise une adaptation de l'offre de logements à la diversité des demandes, par la densification maîtrisée et la mixité typologique (collectif, intermédiaire), quartier par quartier, dans une logique d'intégration sociale et urbaine ; et confirme l'implication forte de la Ville dans la requalification de la Côte des Roses.
- Demande de poursuivre la requalification des espaces publics des grands ensembles (résidentialisation, clarification des interstices) et de renforcer l'armature végétale et le maillage de liaisons douces.

Concrètement, ce point n°5 n'ouvre pas de nouvelles zones. Il ajuste des règles du secteur UCe pour donner de la souplesse opérationnelle au projet ANRU tout en gardant des garde-fous par la hauteur et la qualité urbaine et paysagère.

NOTA : Il est important de noter que ce projet de réhabilitation s'insère dans un espace dont la maîtrise d'ouvrage est entièrement assurée par la ville elle-même dont les objectifs affichés sont :

1. « Rénover l'habitat existant pour améliorer le cadre de vie des habitants (embellissement des parties communes, amélioration de l'isolation thermique, réfection des façades, etc.).
2. Apporter de la mixité sociale et architecturale en construisant de nouveaux logements (petits collectifs, maisons en bande, etc.) permis par les démolitions.
3. Dynamiser le quartier en créant une nouvelle place centrale et piétonne : la place Sainte-Anne bordée de logements, de commerces de proximité favorisant le lien social et de services (hôtel hospitalier, résidence, services, crèche, etc.).
4. Sécuriser et végétaliser les cheminements modes doux (vélo, piéton) grâce à une dorsale végétale équipée de jeux d'enfants et d'équipements de musculation adaptés à tous types de handicaps.
5. Désenclaver le quartier en supprimant les impasses, en apportant un aménagement paysager des routes existantes et en modifiant le rond-point d'entrée.
6. Améliorer l'offre en stationnement en créant des places privatives pour les résidents (résidentialisation) au pied des immeubles et en réorganisant le stationnement généré par l'activité du CHR. »

Source : www.thionville.fr → les numéros sont à mettre en relation avec l'illustration suivante



« Renouveler pour mieux habiter » : le projet ANRU Sainte-Anne (source : www.thionville.fr)

Les ajustements portent simplement sur :

- ❑ UC-9 (Emprise au sol) : emprise non réglementée pour permettre les phasages ANRU, les sous-basements traversants, les RDC actifs et locaux communs, et l'optimisation des socles de résidentialisation (sans effet d'emballlement puisque la volumétrie reste tenue par UC-10 et l'urbanisme opérationnel).
- ❑ UC-13 (Espaces libres et plantations) : neutraliser les obligations quantitatives spécifiques en UCe (pas d'obligation forfaitaire de plantations au PLU), car le programme ANRU et les dossiers d'urbanisme portent déjà des engagements paysagers et de végétalisation à l'échelle des opérations (évite le double comptage et les injonctions contradictoires). De nombreuses plantations ont déjà été réalisées dans le quartier.

On aligne le règlement sur le cadre ANRU, on évite les blocages (emprise), on garde la maîtrise (hauteurs et qualité urbaine), et on recentre l'effort paysager au bon niveau (projet, PA...). Cela ne change pas la vocation du secteur (habitat collectif et équipements de proximité) mais facilite sa transformation qualitative.

8.1.2. Base procédurale.

Procédure de modification de droit commun.

Les ajustements proposés relèvent de la modification (L.153-36 CU). Ils modifient le règlement sans changer les orientations du PADD ; sans réduire EBC, zones A ou N, ni protections environnementales ; sans ouvrir à l'urbanisation une zone AU « dormante » et sans créer une OAP valant création de ZAC.

Le respect de ces critères cadre bien le recours à la modification de droit commun.

Une conformité aux axes et objectifs structurants du PADD :

- ❑ *Objectif logement et démographie.*
Accueillir de nouveaux habitants par renforcement du parc via renouvellement urbain et densification maîtrisée dans le tissu existant ; mixité sociale et typologique ; objectif de logements aidés dans les opérations (référence 20% au PADD, l'ANRU porte de toute façon sa propre cible).
- ❑ *Qualité urbaine et espaces publics structurants.*

Requalifier les grands axes et les espaces stratégiques, résidentialiser, et renforcer le végétal en cohérence avec l'armature paysagère communale.

□ *Mobilités douces.*

Améliorer la lisibilité et la continuité des liaisons douces intra-quartier et inter-quartiers, en lien avec les reconfigurations ANRU.

Le présent point de modification se contente d'opérationnaliser le projet urbain prévu au PADD ; elle ne modifie pas ses objectifs ni sa philosophie ce qui est une condition impérative pour une modification de droit commun (et non une révision).

8.1.3. Incidences notoires.

Urbanisme et formes urbaines.

- Emprise non réglementée (UC-9) : outil de phasage ANRU (traitement des socles, emprises temporaires), sans effet inflationniste car tenu par UC-10 (21 m max) et par les autorisations d'urbanisme, y compris les exigences de qualité (UC-11).
- Hauteurs (UC-10) : stabilité des gabarits, donc maîtrise paysagère et insertion dans le skyline du quartier.

Paysage et environnement.

- Plantations (UC-13) : l'absence d'obligation chiffrée propre au PLU en UCe n'affaiblit pas l'ambition paysagère, elle évite le double pilotage et laisse le projet ANRU fixer le quantum et les localisations les plus pertinentes (cours plantées, pieds d'immeubles, mail, noues...) à l'échelle opérationnelle, conformément au PADD (armature végétale, requalification des grands ensembles).

Mobilités et fonctionnement.

- Les règles assouplies facilitent les recalibrages de voirie locale, les liaisons piétonnes et vélos et la résidentialisation, en cohérence avec le PADD (maillage doux, apaisement).

Logements et démographie.

- La modification n'ajoute pas en elle-même de droits de construire. Elle rend possible la mise en œuvre du programme ANRU (démolitions et reconstructions, réhabilitation) avec un bilan net qui sera calé par les conventions et dossiers opérationnels.
- Stabilisation attendue des effectifs résidents selon les scénarios de reconstitution et diversification (collectif + intermédiaire), en ligne avec le PADD qui vise l'accueil de population par renouvellement plutôt que par extension. La démolition de près de 150 logements a été réalisée pour la reconstruction environ d'une centaine de logements neufs.

8.2. Le règlement écrit avant/après

[...]

Article UC-9 emprise au sol des constructions

1. Les dispositions du présent article s'appliquent aux terrains existants ainsi qu'aux terrains issus de divisions constitutives de lotissements et aux terrains issus de divisions.

2. L'emprise au sol des constructions sera inférieure ou égale à 50% de la superficie de l'unité foncière.

3. Dans le secteur UCc, l'emprise au sol des constructions sera inférieure ou égale à 70% de la superficie de l'unité foncière.

4. Dans le secteur UCe l'emprise au sol des construction n'est pas règlementée.

[...]

Article UC-13 obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

1. Les dispositions du présent article s'appliquent aux terrains existants ainsi qu'aux terrains issus de divisions constitutives de lotissements et aux terrains issus de divisions effectuées conformément à un permis de construire.

2. Hormis le secteur UCe, 20 % au moins de l'unité foncière devra être traités en espaces verts, non imperméabilisés.

3. Les superficies de toitures végétalisées peuvent être prises en compte dans le calcul des surfaces visées au paragraphe 2 ci-dessus, dans la limite de 20 % de leur surface.

En secteur UCd et UCe, les superficies de toitures végétalisées sont prises en compte dans le calcul des surfaces visées au paragraphe 2 ci-dessus dans la limite de 50 % de leur surface.

4. Il devra être prévu la plantation de 2 arbres par tranche entamée de 100 (cent) m² de surface de plancher.

Dans le secteur UCc ~~et UCe~~, il devra être prévu la plantation de 2 arbres ou arbustes par tranche entamée de 100 (cent) m² de surface de plancher.

5. Dans le secteur UCe : pas d'obligation en matière de plantation d'arbres ou arbustes.

6. L'espace vert existant à l'intérieur de la Cité Médoc devra être maintenu.

9. POINT DE MODIFICATION N°6 – REDECOUPAGE GRAPHIQUE SPECIFIQUE ENTRE LES SECTEURS UXA ET UBB

9.1. Objectifs, explications et justifications du point de modification

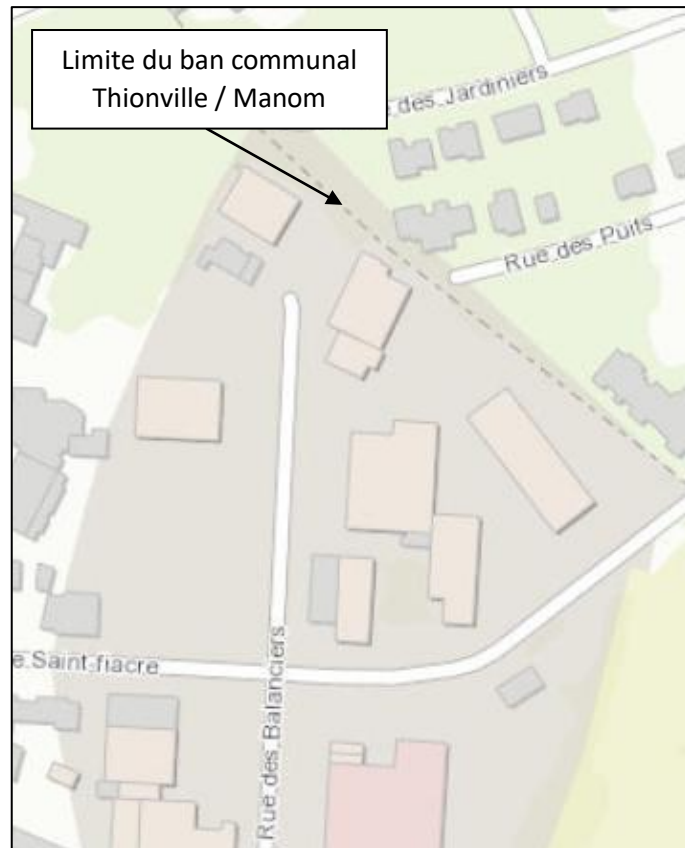
9.1.1. Volonté principale.

La parcelle, dent creuse de la rue des Balanciers (entrée de Thionville depuis Manom, prox. Château de la Grange), était historiquement vouée à l'artisanat et l'économie (UXa) mais n'est plus mobilisée à cet effet (désaffectation progressive du front artisanal). Son maintien en UXa entretient une inertie foncière.

Le reclassement proposé en UBb permet de valoriser la dent creuse par de l'habitat en continuité des tissus voisins, avec des rez-de-chaussée et des fronts urbains plus qualitatifs sur l'axe d'entrée de ville. On privilégie ainsi une mutation douce, maîtrisée et réversible, à l'échelle très limitée d'une seule parcelle.

Au regard de la conjoncture économique et d'une reconfiguration à moyen terme du secteur, il est plus pertinent d'activer cette emprise en logement dès maintenant, tout en conservant l'armature UX alentour. On évite l'étalement et on optimise un foncier coincé au cœur de l'urbanisation.

En matière de portée ; aucune modification du règlement écrit ; seul le règlement graphique est ajusté en passant de UXa à UBb pour une superficie de 0,421 ha.



Zoom sur le point de modification en limite du ban communal de Manom.

9.1.2. Base procédurale.

Le changement de zonage UXa à UBb relève de l'article L.153-36 puisqu'on modifie le zonage, sans modifier le PADD, sans réduire de protections (A, N ou EBC), sans ouvrir une AU « dormante » et sans OAP valant création de ZAC. Les critères rappelés ici permettraient même une modification simplifiée mais celle de droit commun reste adaptée et de circonstance.

Une conformité aux axes et objectifs structurants du PADD :

- *Accueillir population et logements / densifier "sur soi".*
Le PADD vise 45-50 000 hab. à horizon 2030-2035, en densifiant le tissu existant et en valorisant les dents creuses. Le reclassement de 0,421 ha en habitat s'inscrit exactement dans cette stratégie (densification choisie, renouvellement urbain, mixité).
- *Mixité typologique et sociale.*
Le PADD promeut une offre diversifiée (collectif et intermédiaire) et un objectif de 20 % de logements sociaux dans les opérations ; UBb permet d'y répondre par projet, au cas par cas.
- *Image sur axes et entrées de ville.*
Renforcer la qualité urbaine le long des grands axes et entrées est un objectif explicite ; un front d'habitat bien tenu sur la rue des Balanciers participe à cette vitrine urbaine même si la parcelle concernée est déjà bien intégrée à l'urbain de Thionville.

Par ailleurs, le PADD appelle à adapter l'offre foncière économique mais aussi à favoriser les activités en cœur de ville ; le retrait ponctuel d'0,421 ha dans un secteur UX peu actif n'hypothèque pas cette ambition et rééquilibre utilement le quartier.

9.1.3. Incidences notoires.

Urbanisme et sécurité juridique.

- Clarification nette de la destination dominante (habitat) pour l'unité foncière ; prévisibilité accrue des gabarits et implantations (règles Ubb), meilleure insertion des façades sur l'axe.

Logements et démographie.

- Sur 0,421 ha, et à titre indicatif, une opération de collectif et/ou d'intermédiaire pourrait représenter environ 25 à 40 logements selon la morphologie retenue (exemple de 60 à 95 logements par ha), soit +45 à +80 habitants (taux d'occupation 1,8 à 2,0 personnes par logement). Cette contribution modeste mais utile s'aligne avec le cap PADD (densification des dents creuses, mixité).

Mobilités et cadre de vie.

- Effets limités sur le trafic à l'échelle communale ; possibilité d'adosser le projet à des mobilités actives et un stationnement intégré (normes Ubb). Amélioration de l'image d'entrée de ville par un front bâti soigné. Permet de s'inscrire dans la continuité résidentielle rencontrée de l'autre côté de la limite du ban communal sur le territoire de Manom (130 mètres à vol d'oiseau au niveau de la rue des puits et de la boucle des jardinières).

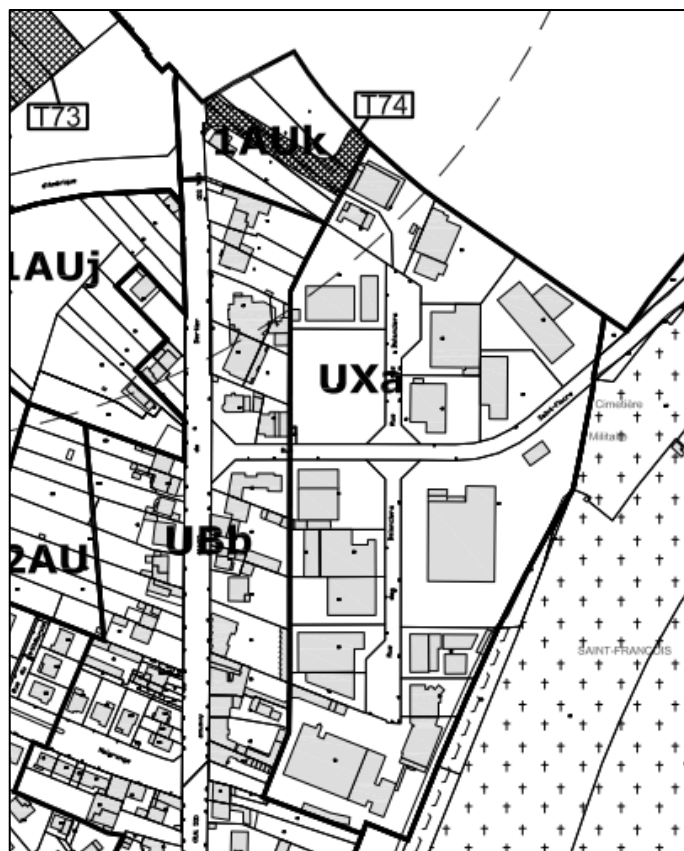
Économie locale.

- Impact faible sur l'offre foncière d'activités car l'emprise est isolée et peu utilisée (dent creuse et utilisation agricole très enclavée). Le reclassement n'entraîne pas d'éviction d'entreprises en place et n'affaiblit pas les pôles économiques structurants visés par le PADD.

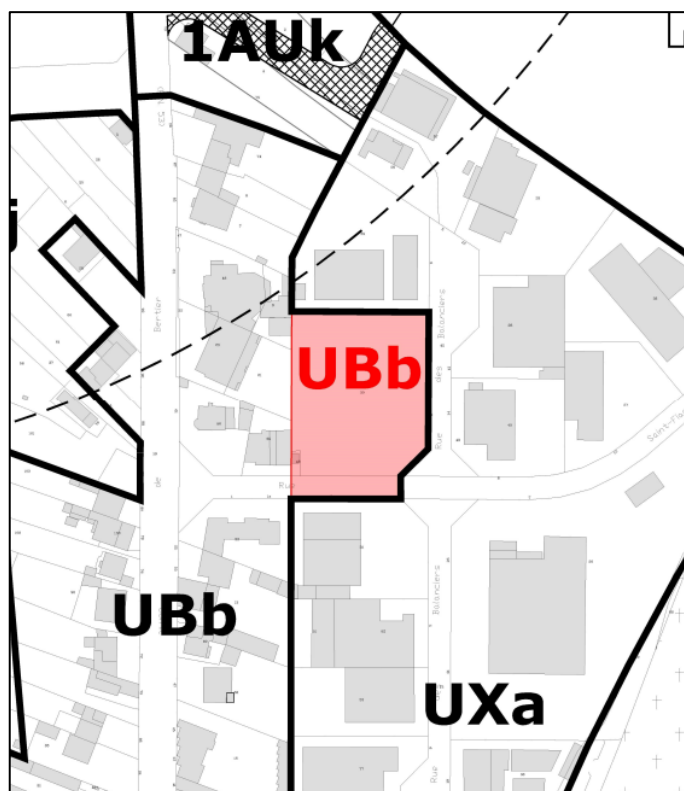
Environnement et ZAN.

- Recyclage d'un foncier voué à l'économie, pas de consommation d'espaces en tant que telle car emprise au cœur de l'urbanisation ; opportunité de végétaliser et d'améliorer les conditions paysagères du quartier.

9.2. Le règlement graphique avant/après



Extrait du règlement graphique actuellement opposable rue des Balanciers



Le nouveau secteur UBb agrandi de 0,42 ha proposé pour la rue des Balanciers

10. POINT DE MODIFICATION N°7 – SUPPRESSION DES REGLES EN LIEN AVEC LE COS

10.1. Objectifs, explications et justifications du point de modification

10.1.1. Volonté principale.

Le PLU de Thionville ayant été approuvé initialement en 2013, il comporte encore, zone par zone, un article 14 “COS”. Leur maintien est obsolète depuis la loi ALUR (promulguée en mars 2014) qui a supprimé la possibilité de fixer un COS dans les PLU. L’objet de ce point est donc un simple toilettage en retirant ces articles 14 pour mettre le règlement en conformité avec le droit en vigueur et éviter toute ambiguïté d’instruction. Chaque article 14 verra la mention « non réglementé » dans leur écriture respective.

10.1.2. Base procédurale.

Fondement juridique.

La loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 (ALUR) a supprimé le COS dans le Code de l’urbanisme ; il ne peut plus être prescrit par un PLU.

Procédure.

La mesure consiste uniquement à modifier le règlement écrit, sans toucher au PADD, ni réduire des protections, ni ouvrir une AU dormante. Cela relève donc de la procédure de modification (art. L.153-36 du Code de l’urbanisme).

Conformité PADD.

Le PADD vise une densification maîtrisée par la forme urbaine et la mixité (accueil de 45 à 50 000 habitants à horizon 2030/2035), non par un COS. La suppression des articles 14 est neutre vis-à-vis des objectifs du PADD et clarifie le cadre de planification.

10.1.3. Incidences notoires.

Neutralité des droits.

Aucun “droit supplémentaire” ni restriction nouvelle ; la densité reste encadrée par les autres règles du PLU (implantations, emprise au sol, hauteurs, stationnement, espaces libres, etc.).

Sécurité juridique.

Disparition de règles sans portées juridiques depuis ALUR, lisibilité renforcée pour les pétitionnaires et l’instruction.

Mise à jour cohérente.

Harmonisation avec les versions post-ALUR des règlements, sans incidence environnementale ni foncière.

Il s'agit d'une mesure purement éditoriale et juridiquement saine, sans effet sur l'économie générale du PLU ni sur le PADD.

10.2. Le règlement écrit avant/après

A noter que la plupart des articles 14 sont déjà non réglementés. Seuls les secteurs UZ1, UZ2 et UZ4 sont concernés.

[...]

Article UZ1-14 Coefficient d'occupation du sol

~~En secteur ZA : la Surface de plancher maximale est de 90 000 m².~~

~~En secteur ZB : la Surface de plancher maximale est de 16 000 m².~~

~~En secteur ZC : la Surface de plancher maximale est de 193 000 m².~~

~~En secteur ZH : la Surface de plancher maximale est de 61 000 m².~~

~~En secteur ZE : non réglementé.~~

[...]

Article UZ2-14 Coefficient d'occupation du sol

~~En secteur ZA : la surface de plancher maximale sur le secteur est de 19 200 m²~~

~~En secteur ZB : la surface de plancher maximale sur le secteur est de 6 200 m²~~

~~En secteur ZC : la surface de plancher maximale sur le secteur est de 9 800 m²~~

~~Dans le cas de création de commerce, services, artisanat, la surface d'une parcelle considérée sera augmentée de cette surface créée sans dépasser de 10% la surface de plancher d'origine de cette parcelle. La surface de plancher constructible autorisée sur le secteur sera augmentée d'autant avec un maximum de 980 m². Soit une surface de plancher maximale portée à 10 780 m².~~

~~En secteur ZD : la surface de plancher maximale sur le secteur est de 14 370 m².~~

~~En secteur ZE : la Surface de plancher maximale sur le secteur est de 17 240 m².~~

~~Dans le cas de création de commerce, services, artisanat, la surface d'une parcelle considérée sera augmentée de cette surface créée sans dépasser de 10% la surface de plancher d'origine de cette parcelle. La surface de plancher constructible autorisée sur le secteur sera augmentée d'autant avec un maximum de 1 724 m². Soit une surface de plancher maximale portée à 19 964 m².~~

~~En secteur ZF : la surface de plancher maximale sur le secteur est de 24 640 m².~~

~~En secteur ZG : la surface de plancher maximale sur le secteur est de 75 000 m².~~

~~En secteur ZH : la surface de plancher maximale sur le secteur est de 500 m².~~

~~En secteur ZI : la surface de plancher maximale sur le secteur est de 7 494 m².~~

[...]

Article UZ4-14 Coefficient d'occupation du sol

~~En secteur ZB : la surface de plancher maximale du secteur est de 52 000 m².~~

~~En secteur ZC : la surface de plancher maximale du secteur est de 85 000 m².~~

~~En secteur ZD : Sans objet.~~

11. POINT DE MODIFICATION N°8 – COMPLEMENT DU LEXIQUE

11.1. Objectifs, explications et justifications du point de modification

11.1.1. Volonté principale.

Il s'agit ici simplement de compléter le lexique afin de lever toute ambiguïté lors de l'instruction des autorisations administratives quant à l'interprétation de termes spécifiques. Nous profiterons de ce point de modification pour classer les termes de ce lexique par ordre alphabétique pour en faciliter la lecture.

11.1.2. Base procédurale.

Fondement juridique.

La modification de droit commun (article L.153-36 du Code de l'urbanisme) permet d'adapter le règlement (écrit et/ou graphique) sans modifier le PADD. Un complément de lexique relève de cette adaptation rédactionnelle et réglementaire.

Absence de motifs de révision.

La mise à jour ne modifie pas les orientations du PADD, ne réduit aucune protection (EBC, zones A ou N, servitudes) et n'ouvre aucune zone AU « dormante » (cf. article L.153-31).

Conformité au PADD.

Le PADD vise une lecture claire et opérationnelle du projet (sobriété, qualité urbaine, mixité). Mieux définir « maison en bande » et « émergence » sécurise l'interprétation des règles qui mettent en œuvre ces objectifs, sans en changer l'économie.

11.1.3. Incidences notoires.

Portée pratique.

Ce complément améliore la sécurité juridique et la prévisibilité des projets (maîtrise d'œuvre, pétitionnaires, instructeurs), sans effet propre sur les droits à construire au-delà de ce que prévoient déjà les articles et OAP concernés.

11.2. Le règlement écrit avant/après

[...]

Lexique

[...]

Emergence

Volume bâti ponctuel d'un bâtiment ou d'un îlot dépassant la hauteur dominante fixée pour le secteur ou l'unité bâtie, dans des proportions limitées, afin de marquer la composition urbaine (angle, proue sur espace public, repère visuel, ponctuation de skyline).

Une émergence s'entend comme un relief de gabarit soigneusement localisé (emprise restreinte, traitement en attique/retrait possible), sans remettre en cause la hauteur maximale de référence du secteur ni la qualité des vues, de l'ensoleillement et des transitions paysagères.

[...]

Maison en bande

Habitation individuelle implantée contiguë à au moins une autre habitation du même ensemble, partageant au moins un mur mitoyen, et formant un front bâti continu (ou faiblement interrompu) le long d'une voie ou d'un espace public.

Chaque unité possède son accès propre et, le cas échéant, sa parcelle dédiée ; l'ensemble est conçu dès l'origine comme un groupe homogène (morphologie, gabarit, traitement des façades et toitures).

Ne sont pas considérées comme « maisons en bande » : les maisons isolées simplement rapprochées sans mur mitoyen, les immeubles collectifs ou les ensembles d'habitat intermédiaire dont les unités ne sont pas contiguës.

[...]

12. NOUVEAU TABLEAU DES SURFACES

Le tableau ci-après consolide les surfaces du PLU après les ajustements graphiques opérés dans la présente modification :

- ☐ Création du secteur 1AUrg (ZAC Rive Gauche) ;
- ☐ Reclassement en UE de deux sites d'enseignement ;
- ☐ Redécoupage ciblé UXa/UXb limité à une parcelle (dent creuse, rue des Balandiers).

Le tableau retrace uniquement des redéploiements internes au tissu déjà urbanisé : en particulier, la création du secteur 1AUrg qui constitue exclusivement une reconfiguration d'écriture de zone à l'intérieur du périmètre de la ZAC Rive Gauche (procédure en bonne et due forme), par redécoupage des anciens secteurs urbains situés dans ce même périmètre.

Aucune ouverture à l'urbanisation en extension n'est créée, et aucune consommation d'espaces agricoles (A) ou naturels (N) n'est induite ; leurs superficies demeurent strictement inchangées.

De la même manière, le reclassement ciblé d'emprises en UE et le redécoupage UXa et UBb limité relèvent de transferts internes des zones urbaines sans incidence sur les zones A et N.

À l'inverse, les points portant uniquement sur le règlement écrit (adaptations 1AU hors 1AUrg, secteur UCe en cadre ANRU, suppression des articles 14 - COS) n'affectent pas les superficies et ne modifient pas les totaux. Le tableau présente, pour chaque zone et/ou secteur concerné, les surfaces "avant" et "après", ainsi que les variations en hectares (arrondies au 0,01 ha), les totaux demeurants inchangés à l'échelle communale hors simples transferts internes.

ZONAGE PROJETÉ (6ème modification)				
Types	%	Ha	+/-	Observations
1AUa	0,13	6,34	0	
1AUb	0,01	0,42	0	
1AUc	0,30	15,1	0	
1AUd	0,26	13,21	0	
1AUe	0,01	0,44	0	
1AUf	0,08	4,17	0	
1AUg	0,06	2,77	0	
1AUh	0,26	13,2	0	
1AUj	0,06	2,93	0	
1AUk	0,06	2,89	0	
1AUI	0,04	1,95	0	

1AUm	0,04	1,78	0	
1AUrg	0,32	15,92	15,92	CREATION (ZAC RIVE GAUCHE)
1AUX	0,05	2,71	0	
1AUXa	0,72	35,89	0	
1AUXc	0,32	16,19	0	
TOTAL 1AU	2,72	135,91	15,92	
TOTAL 2AU	0,50	24,78	0	
A	24,13	1204,89	0	
Am	0,10	4,99	0	
TOTAL A	24,23	1209,88	0	
N	42,47	2120,43	0	
Nb	0,28	14,15	0	
Nc	0,28	14,11	0	
Nh	0,01	0,29	0	
Nj	0,74	37,02	0	
Nl	0,03	1,25	0	
Np	1,02	50,75	0	
TOTAL N	44,83	2238	0	
UA	0,27	13,37	0	
UAc	0,03	1,63	0	
UBa	0,86	43,14	0	
UBb	1,59	79,42	0,48- 1,42=0,94	AUGMENTATION issue de l'extension rue des balanciers et REDUCTION issue de Notre Dame de la Providence
UBd	0,03	1,56		
UCa	1,13	56,26		
UCb	1,75	87,59	2,82+2,58 =5,45	REDUCTION issue de St-Pierre Chanel et ZAC RIVE GAUCHE
UCc	0,34	17,12	0	
UCd	0,09	4,32	0	
UCe	0,02	1,18	0	

UDa	1,58	79,08	0	
UDb	6,57	327,94	0	
UDd	0,02	1,19	0	
UE	3,02	150,85	1,42+2,82- 1,47=4,24	AUGMENTATION lié à St-Pierre Chanel et Notre Dame de la Providence et SUPPRESSION Route de Manom (ZAC RIVE GAUCHE)
UF	1,49	74,53	0	
UV	1,41	70,44	0	
UVa	0,00	0,21	0	
UXa	1,27	63,61	0,54	REDUCTION ZAC RIVE GAUCHE et Rue des Corporation et Balanciers
UXb	2,09	104,23	11,86	SUPPRESSION DE LA ZONE UXb existante (ZAC RIVE GAUCHE)
UXc	1,06	52,86	0	
UZ1-ZA	0,40	19,96	0	
UZ1-ZB	0,07	3,29	0	
UZ1-ZC	0,87	43,66	0	
UZ1-ZCa	0,01	0,29	0	
UZ1-ZCb	0,01	0,68	0	
UZ1-ZE	0,27	13,44	0	
UZ1-ZH	0,19	9,45	0	
UZ1-ZHa	0,01	0,62	0	
UZ2-ZA1	0,02	0,81	0	
UZ2-ZA1a	0,02	0,89	0	
UZ2-ZA2	0,01	0,45	0	
UZ2-ZA2a	0,01	0,25	0	
UZ2-ZB	0,02	0,89	0	
UZ2-ZC1	0,02	0,92	0	
UZ2-ZC2	0,03	1,47	0	
UZ2-ZD1	0,03	1,39	0	
UZ2-ZD3	0,02	1,08	0	
UZ2-ZE1	0,04	2,04	0	

UZ2-ZE2	0,06	2,86	0	
UZ2-ZF1	0,04	1,91	0	
UZ2-ZF2	0,04	2,08	0	
UZ2-ZF3	0,05	2,69	0	
UZ2-ZG1	0,06	2,89	0	
UZ2-ZG2	0,02	0,94	0	
UZ2-ZG2a	0,02	1	0	
UZ2-ZG3	0,03	1,55	0	
UZ2-ZG3a	0,03	1,44	0	
UZ2-ZG4	0,04	2,2	0	
UZ2-ZG4a	0,01	0,57	0	
UZ2-ZI	0,05	2,29	0	
UZ3	0,53	26,36	0	
UZ4-ZC	0,04	2,14	0	
UZ4-ZD	0,02	0,86	0	
TOTAL U	27,72	1383,89	-15,92	
TOTAL THIONVILLE	100,00	4992,46		

Nouveau tableau des surfaces