



Département de la Moselle



Notice de présentation de la modification de droit commun n°1 du PLU de la commune de BERTRANGE

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal le :

Le Maire :

Tampon de la collectivité :

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



SOMMAIRE

1. PRÉAMBULE – RAPPELS RÉGLEMENTAIRES.....	4
1.1.Article L153-36 du code de l'urbanisme	4
1.2.Article L153-37 du code de l'urbanisme	4
1.3.Article L153-41 du code de l'urbanisme	4
1.4.Article L153-42 du code de l'urbanisme	5
1.5.Article L153-43 du code de l'urbanisme.....	5
1.6.Article L153-44 du code de l'urbanisme	5
1.7.Article R104-12 du code de l'urbanisme.....	5
2. CONTEXTE GÉNÉRAL DE LA MODIFICATION DU PLU	6
2.1.Présentation générale du territoire	6
2.2.Cadre juridique	7
3. ÉLÉMENTS DE CADRAGE RÉGLEMENTAIRE	8
3.1.Situation du document urbanisme	8
3.2.Les capacités d'urbanisation et l'ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AU	8
3.3.L'objet de la modification du PLU	14
3.4.Éléments du PLU à modifier	14
4. POINT DE MODIFICATION – SECTEUR 2AU – CARACTÉRISTIQUES DE LA ZONE.....	15
4.1.Objectifs, explications et justifications du point de modification	15
4.2.Les conséquences sur le règlement graphique	20
4.3.Le document d'OAP actuel.....	21
4.4.La nouvelle OAP proposée	21

1. PRÉAMBULE – RAPPELS RÉGLEMENTAIRES

La procédure de modification est définie par les dispositions du Code de l'urbanisme applicables aux procédures en cours à la date de son engagement.

NOTA 1 : la présente notice de modification de droit commun ne se substitue pas aux pièces du PLU. Elle constitue la notice de présentation et de justification de la procédure d'ajustement. Les pièces du PLU modifiées dans le cadre de cette procédure font l'objet de documents distincts.

NOTA 2 : la procédure ayant été engagée avant le 26 mai 2026, elle demeure régie, pour les dispositions législatives modifiées à cette date, par leur rédaction antérieure, conformément aux dispositions transitoires de la loi n°2025-1129 du 26 novembre 2025. Les articles L.153-36 à L.153-44 sont donc rappelés ci-après dans cette rédaction. L'article R.104-12 est rappelé dans sa rédaction applicable lors de l'examen au cas par cas réalisé en 2024.

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

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

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 Bertrange 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.

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 GÉNÉRAL DE LA MODIFICATION DU PLU

2.1. Présentation générale du territoire

La commune de Bertrange est située dans le département de la Moselle, en région Grand Est. Il s'agit d'une commune urbaine de densité moyenne. La population municipale s'élève à 2 941 habitants en 2023 (données INSEE) pour une superficie communale d'environ 6,82 km².

Elle appartient à l'unité urbaine de Guénange, une agglomération intra-départementale. Par ailleurs la commune fait partie de l'aire d'attraction de Luxembourg (partie française) dont elle est une commune de la couronne.

Les altitudes du ban communal varient entre 151 mètres et 217 mètres. Le plus haut point du village se situe à la sortie Est de Bertrange, en direction de Stuckange, sur la colline du « Campberg ».

La commune s'est fortement développée vers le Nord-Est en direction des coteaux, la plaine de la Moselle étant classée en zone rouge du plan de prévention des risques inondation.

L'urbanisation historique de la commune s'organise principalement autour de la Grand'Rue et de la RD61. Les extensions plus récentes présentent des caractéristiques liées à leurs années de mise en construction.

La commune comprend également plusieurs zones d'activités. Une partie de ces espaces est concernée par la zone rouge du PPRI ; les autres secteurs d'activités se situent notamment à proximité de la RD61.



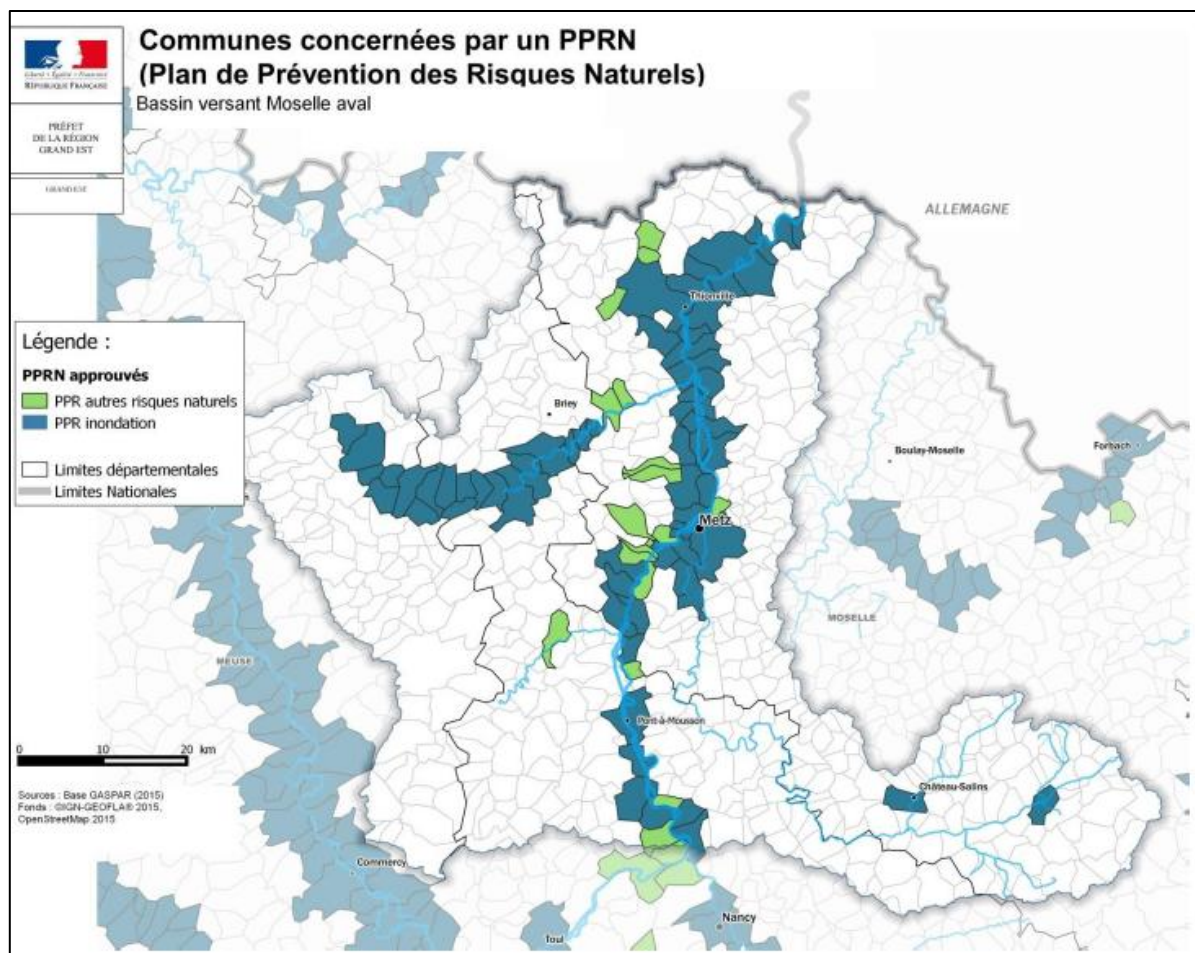
Le ban communal de Bertrange (source : cartes.gouv.fr IGN)

2.2. Cadre juridique

La commune de Bertrange appartient à l'arrondissement de Thionville et à la communauté de communes de l'Arc Mosellan dont le siège est situé à Buding.

Elle est concernée par le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Rhin-Meuse 2022-2027.

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



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.

Le Schéma de Cohérence Territoriale de l'Agglomération Thionvilloise (SCoTAT) a été approuvé par délibération du Conseil syndical en date du 2 mars 2026. La commune de Bertrange est désormais couverte par ce document, avec lequel le PLU doit être compatible.

Le SCoTAT constitue ainsi le document intégrateur de référence pour l'articulation du PLU avec les orientations supracommunales applicables au territoire.

3. ÉLÉMENTS DE CADRAGE RÉGLEMENTAIRE

3.1. Situation du document urbanisme

Approuvé par délibération du conseil municipal le 24 octobre 2017, le PLU n'avait fait l'objet d'aucune modification à la date d'engagement de la présente procédure.

La présente procédure a ainsi été engagée comme modification de droit commun n°1 du PLU.

L'article L.153-38 du Code de l'urbanisme prévoit que : « Lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou du conseil municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones. »

La présente notice expose les éléments destinés à étayer cette motivation. Ils seront repris dans la délibération soumise au conseil municipal au moment où celui-ci sera appelé à se prononcer sur l'approbation de la modification.

3.2. Les capacités d'urbanisation et l'ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AU

3.2.1. Les capacités d'urbanisation à vocation d'habitat et activités compatibles au sein de l'enveloppe urbaine

En application de l'article R.151-1 du Code de l'urbanisme, le rapport de présentation « analyse les capacités de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis identifiés par le rapport de présentation en vertu du quatrième alinéa de l'article L.151-4 ».

Afin d'identifier les capacités de densification et de mutation des espaces bâtis, une analyse détaillée des potentiels de renouvellement du tissu urbanisé de la commune a été réalisée. Elle ne se limite pas aux seules dents creuses et prend également en compte le parc de logements vacants ainsi que les possibilités de mutation du bâti existant.

Cette analyse vise à :

- ☐ Identifier, au sein de l'enveloppe urbaine, les gisements fonciers bâtis et non bâtis potentiellement mobilisables, mutables ou densifiables.
- ☐ Apprécier leur capacité réelle de mobilisation au regard de leur configuration, de leurs accès, de leur occupation actuelle et de leur inscription dans le tissu urbain, afin d'évaluer leur contribution possible à la production de logements.

3.2.2. Les capacités de densification de la zone U

L'analyse a porté sur l'ensemble des secteurs urbains susceptibles d'accueillir de l'habitat, sans se limiter aux seules dents creuses immédiatement identifiées. Elle a également examiné les fonds de parcelles, jardins, espaces interstitiels et autres configurations foncières susceptibles de présenter un potentiel de densification ou de mutation. Le secteur d'Imeldange a également été examiné.

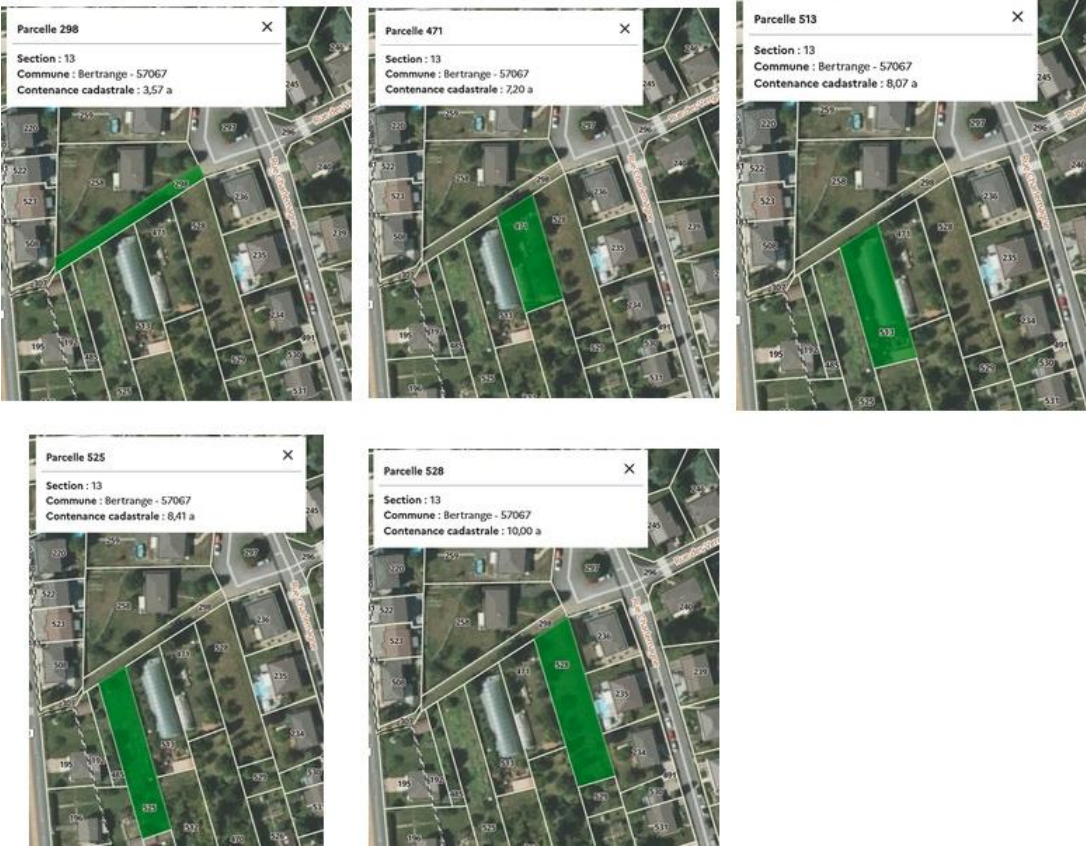
Cette lecture ne consiste toutefois pas à considérer comme mobilisable tout espace non bâti ou toute possibilité théorique de division parcellaire. Elle est conduite au regard de la morphologie propre du tissu urbain de Bertrange, des règles du PLU, des conditions d'accès et de desserte, des contraintes applicables ainsi que des objectifs portés par le PADD. La densification doit également demeurer compatible avec les caractéristiques des quartiers existants, notamment leurs fronts bâtis, leurs jardins, leurs espaces de respiration et leur organisation générale.

Le relevé fait apparaître huit tènements présentant, à des degrés très différents, une possibilité théorique de production de logements. Les surfaces prises en compte représentent environ 1,43 hectare.

À titre de simple comparaison, l'application uniforme à ces surfaces de la densité de 26 logements par hectare, correspondant à celle retenue pour le secteur d'OAP n°8 (espace faisant l'objet de la présente modification), conduirait à un potentiel arithmétique d'environ 37 logements. Cette densité constitue uniquement un étalon de comparaison homogène. Elle ne représente ni un plafond réglementaire ni une estimation automatique du nombre de logements susceptibles d'être réalisés sur chaque terrain.

Ce calcul n'a pas vocation à transformer en gisement mobilisable chaque possibilité physique ou réglementaire de construire. Une telle approche conduirait à additionner des hypothèses de division de jardins, de construction en second rideau, de démolition-reconstruction ou de mutation du bâti sans tenir compte de leur vraisemblance, de leur faisabilité ni de leur adéquation avec le projet communal. L'analyse recherche au contraire un potentiel raisonnablement mobilisable dans le temps auquel répond la présente procédure et compatible avec les caractéristiques du tissu urbain de Bertrange.

Tènement	Parcelles	Zone / surface	Lecture du potentiel	Mobilisabilité
1	112	UC 1 589 m ²	Parcelle située en second rideau, au débouché d'un chemin. Accès contraint et configuration peu favorable à une opération autonome.	Très faible
 Illustrations cadastrales du tènement 1 (source : cadastre.data.gouv.fr)				
2	142	UC / UB 2 714 m ²	Grand espace d'agrément en lien avec une propriété riveraine. Potentiel possible à terme, mais aucun élément ne permet de considérer le foncier comme disponible à court terme.	Faible

Tènement	Parcelles	Zone / surface	Lecture du potentiel	Mobilisabilité
	 Illustrations cadastrales du tènement 2 (source : cadastre.data.gouv.fr)			
3	298, 471, 513, 525, 528	UC 3 725 m² bruts 3 368 m² hors accès 298	Ensemble contigu nécessitant une recomposition foncière. La parcelle 298 joue principalement un rôle d'accès. Les parcelles 471 et 513 sont exploitées par un maraîcher dont l'activité est en cours et destinée à perdurer. La parcelle 528 a fait l'objet par le passé d'un certificat d'urbanisme qui n'est plus en cours de validité ; aucune nouvelle demande n'est enregistrée à la date de finalisation de la notice.	Faible mais existant en partie
 Illustrations cadastrales du tènement 3 (source : cadastre.data.gouv.fr)				

Tènement	Parcelles	Zone / surface	Lecture du potentiel	Mobilisabilité
4	175, 180, 181, 245, 383, 384, 385, 386	UA 2 147 m ²	Vaste dent creuse du centre ancien. Un projet récent portant sur trois logements en bande est identifié sur une partie du tènement, notamment sur les parcelles 383 à 386 et 175. La partie restante demeure non bâtie mais le parcellaire est morcelé et la morphologie de la zone UA conduit à privilégier une urbanisation depuis la rue plutôt qu'une occupation uniforme de toute la profondeur.	Partiellement en cours de mobilisation
 <i>Illustrations cadastrales du tènement 4 (source : cadastre.data.gouv.fr)</i>				
5	324	UBb 1 090 m ²	Parcelle communale non bâtie. La commune la conserve actuellement dans une réflexion de valorisation pouvant notamment concerner un équipement public. Aucune opération résidentielle n'est envisagée à court terme ; sa contribution théorique à la production de logements demeure en tout état de cause limitée.	Non retenue à court terme
 <i>Illustrations cadastrales du tènement 5 (source : cadastre.data.gouv.fr)</i>				
6	196, 105, 106, 107, 108	UC 1 557 m ²	Tènement communal composé de la parcelle 196, directement reliée à la rue Saint-Laurent, et de plusieurs parcelles en lanières. La parcelle 504 n'est pas retenue dans l'analyse. Une production de logements est envisageable sous réserve d'une organisation d'ensemble adaptée à la configuration du foncier.	Moyenne

Tènement	Parcelles	Zone / surface	Lecture du potentiel	Mobilisabilité
	Parcelle 196 Section : 28 Commune : Bertrange - 57067 Contenance cadastrale : 6,52 a  Parcelle 105 Section : 28 Commune : Bertrange - 57067 Contenance cadastrale : 2,90 a  Parcelle 106 Section : 28 Commune : Bertrange - 57067 Contenance cadastrale : 1,88 a  Parcelle 107 Section : 28 Commune : Bertrange - 57067 Contenance cadastrale : 1,86 a  Parcelle 108 Section : 28 Commune : Bertrange - 57067 Contenance cadastrale : 2,41 a  Illustrations cadastrales du tènement 6 (source : cadastre.data.gouv.fr)			
7	335, 337	UB 1 244 m ²	Dent creuse disposant d'une possibilité d'accès. La configuration du tènement conduit à retenir une capacité limitée ; une construction apparaît plus réaliste qu'une application mécanique de la densité moyenne.	Faible à moyenne
	Parcelle 335 Section : 11 Commune : Bertrange - 57067 Contenance cadastrale : 4,46 a  Parcelle 337 Section : 11 Commune : Bertrange - 57067 Contenance cadastrale : 7,98 a  Illustrations cadastrales du tènement 7 (source : cadastre.data.gouv.fr)			
8	127	UBi 587 m ²	Parcelle intégrée au jardin d'une propriété bâtie voisine et située en zone orange bâtie du PPRI. Une construction reste théoriquement envisageable sous prescriptions, mais sa mobilisation supposerait une division de la propriété existante.	Faible

Tènement	Parcelles	Zone / surface	Lecture du potentiel	Mobilisabilité
	 Parcelle 127 Section : 12 Commune : Bertrange - 57067 Contenance cadastrale : 5,87 a Illustrations cadastrales du tènement 8 (source : cadastre.data.gouv.fr)			

La parcelle n°163, d'une superficie d'environ 4 204 m², n'est pas retenue comme potentiel résidentiel. Elle appartient au pôle d'équipements communal et correspond aux espaces associés à la mairie, à la salle communale, au parc et aux stationnements attenants.

L'analyse du secteur d'Imeldange ne met pas en évidence de gisement foncier significatif susceptible d'accueillir une production nouvelle de logements au sein du tissu urbanisé. Les possibilités supplémentaires supposeraient principalement la mobilisation de jardins, des divisions de propriétés existantes ou des opérations de renouvellement du bâti. Les terrains classés en secteur UXi, notamment de l'autre côté de l'autoroute, ont une vocation d'activités dans le PLU en vigueur et ne constituent pas, en l'état du document, un potentiel résidentiel.

Le recensement précédent constitue volontairement une approche large des possibilités offertes par le tissu urbanisé. La seule constructibilité réglementaire d'un terrain ne préjuge toutefois ni de sa disponibilité ni de sa mobilisation effective. Plusieurs espaces identifiés sont aujourd'hui utilisés comme jardins ou espaces d'agrément, accueillent une activité en cours, correspondent à des réserves foncières ou présentent des contraintes d'accès, de configuration ou d'organisation qui limitent leur mobilisation à court ou moyen terme.

L'analyse au cas par cas permet ainsi de distinguer la capacité théorique résultant du zonage de la capacité réellement mobilisable dans le calendrier du projet communal. La somme des surfaces susceptibles d'accueillir théoriquement une construction ne peut être assimilée à une réserve foncière immédiatement disponible, pas plus qu'elle ne peut conduire à considérer que la totalité des jardins, fonds de parcelles ou espaces de respiration du tissu urbain aurait vocation à être urbanisée.

Au regard de la configuration des tènements, de leurs accès, de leurs usages actuels, des projets déjà identifiés et de leur degré de mobilisation vraisemblable, la capacité effectivement mobilisable à court ou moyen terme peut être estimée de l'ordre d'une dizaine de logements, très en deçà du potentiel arithmétique maximal. Cette capacité doit naturellement être mobilisée au fil des opportunités, mais elle ne constitue, ni par son volume ni par son degré de maîtrise foncière et opérationnelle, une réponse de même échelle que l'ouverture à l'urbanisation du secteur 2AU prévue par le PADD.

Par ailleurs, la vacance des logements est particulièrement faible. Selon l'INSEE, Bertrange compte 42 logements vacants en 2023 sur un parc total de 1 268 logements, soit 3,3 % du parc, contre 6,2 % en 2017. Ce niveau constitue un indicateur de forte tension du parc résidentiel et confirme que la vacance ne représente pas un gisement significatif permettant de répondre aux besoins communaux en logements.

La recherche a également porté sur les gisements bâtis susceptibles de muter vers l'habitat. Elle ne met pas en évidence, à la date de la présente modification, de friche, de bâtiment vacant de taille significative ou d'ensemble bâti dont la reconversion serait engagée ou suffisamment probable pour constituer une capacité mobilisable à court ou moyen terme. Des mutations ponctuelles du bâti existant demeurent toujours possibles dans le temps, mais elles dépendent d'initiatives privées, de changements d'usage ou de projets qui ne sont aujourd'hui ni engagés ni suffisamment définis. Elles ne peuvent donc être comptabilisées comme une offre de logements disponible dans l'horizon opérationnel auquel répond l'ouverture du secteur 2AU en zone 1AU.

Le desserrement des ménages contribue également au besoin de logements. L'INSEE estime que, sur les 146 résidences principales supplémentaires recensées entre 2017 et 2023, 48 sont liées à l'effet de diminution de la taille des ménages.

3.3. L'objet de la modification du PLU

La présente modification doit permettre :

- ☐ D'ouvrir à l'urbanisation le secteur 2AU.

Ainsi, le projet de modification porte sur les points suivants :

- ☐ Transformation du secteur 2AU en secteur 1AU.
- ☐ Création d'une OAP pour le futur secteur 1AU.

3.4. Éléments du PLU à modifier

Le règlement graphique et le document d'Orientations d'Aménagement et de Programmation doivent être modifiés. Le règlement écrit n'est pas modifié ; les dispositions existantes de la zone 1AU deviennent applicables au secteur reclassé en zone 1AU.

4. POINT DE MODIFICATION – SECTEUR 2AU – CARACTÉRISTIQUES DE LA ZONE

4.1. Objectifs, explications et justifications du point de modification

4.1.1. Volonté principale.

La volonté principale de la commune est de maintenir l'accueil de population tout en respectant l'objectif de réduction de la consommation de l'espace.

La commune de Bertrange a connu entre 2011 et 2021 une forte progression de son urbanisation. Au cours de cette période, la commune a consommé 13 hectares.

La commune souhaite conserver cette dynamique d'accueil de nouvelles populations tout en limitant la consommation d'espace, conformément à son PADD. Lors de l'élaboration des objectifs du PADD, les élus ont retenu une limitation de la consommation d'espace à 8 hectares pour la période 2017-2030. Sur la période de référence utilisée dans l'étude communale, 1,9 hectare a été consommé pour l'aménagement d'une zone 1AU. Les autres aménagements identifiés ont été réalisés sur des surfaces considérées comme déjà artificialisées, notamment au sein d'opérations existantes.

Ces données sont issues du document d'analyse du potentiel de consommation d'espace réalisé par l'Atelier des Territoires en avril 2023.

Depuis l'établissement de cette analyse, le SCoT de l'Agglomération Thionvilloise a été approuvé le 2 mars 2026. Il constitue désormais le cadre supracommunal de référence. Le SCoT fixe pour Bertrange, en cohérence avec Illange, un objectif de densité moyenne de 26 logements par hectare à l'échelle des opérations résidentielles en extension. L'OAP n°8 reprend cet objectif.

Au moment de l'engagement de la présente procédure, aucun SCoT n'était applicable sur le territoire. L'ouverture à l'urbanisation du secteur était en conséquence soumise à la règle d'urbanisation limitée et nécessitait l'obtention d'une dérogation préfectorale.

Par arrêté n°2024-DDT/SABE/DA/PU n°14 du 17 décembre 2024, le Préfet de la Moselle a accordé cette dérogation pour l'ouverture à l'urbanisation du secteur 2AU d'une superficie de 5,2 hectares. Cette décision est notamment intervenue après avis favorable de la Commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers du 12 décembre 2024 et du syndicat mixte du SCoTAT du 13 décembre 2024.

L'arrêté préfectoral relève notamment que l'urbanisation envisagée ne conduit pas à une consommation excessive de l'espace, ne génère pas d'impact excessif sur les flux de déplacements et ne nuit pas à une répartition équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services. L'approbation ultérieure du SCoT modifie le cadre juridique applicable, mais la dérogation obtenue demeure un élément important de l'appréciation déjà portée sur le projet au cours de la procédure.

Cette appréciation s'inscrit également dans la continuité de l'avis conforme rendu par la Mission régionale d'autorité environnementale Grand Est le 12 septembre 2024. Dans cet avis, l'Autorité environnementale relevait notamment que le besoin d'une superficie supplémentaire de 5,2 hectares destinée au logement était justifié et argumenté au regard des faibles capacités de densification de la zone urbaine et de l'occupation des zones 1AU existantes. Elle concluait par ailleurs que la modification n'était pas susceptible d'avoir des incidences notables sur

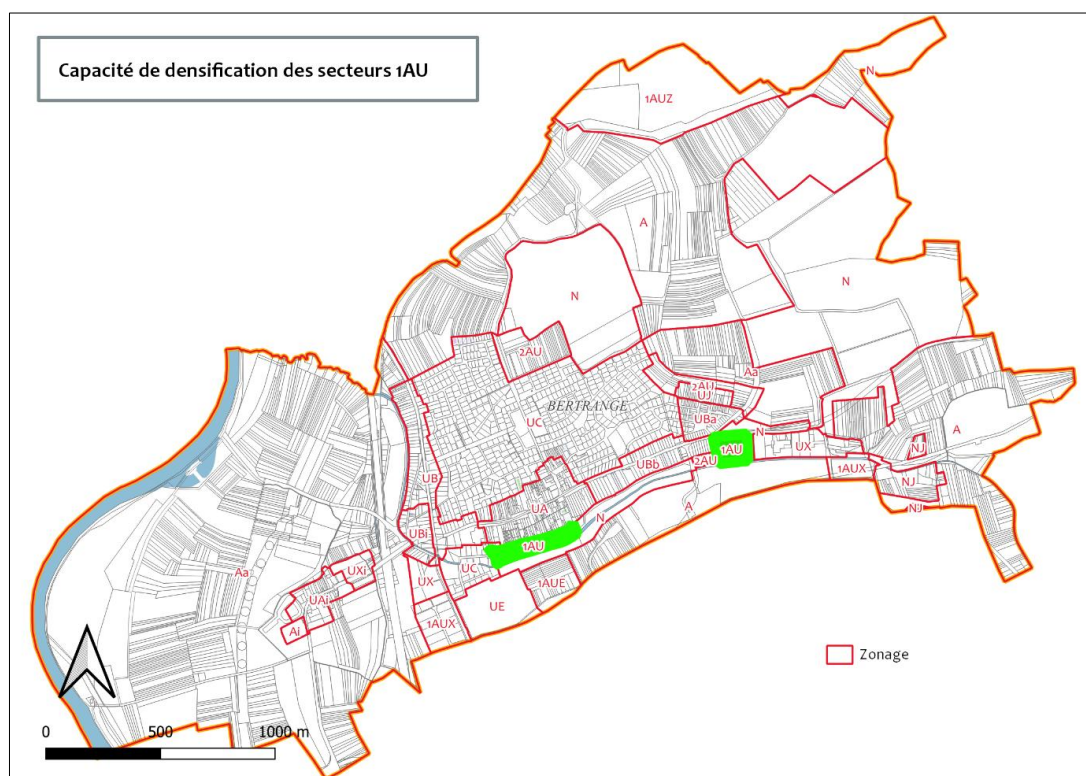
l'environnement et la santé humaine et qu'une évaluation environnementale n'était pas nécessaire, sous réserve du respect de la règle d'urbanisation limitée alors applicable et de la prise en compte de ses recommandations. La dérogation préfectorale ayant ensuite été obtenue et les dispositions de l'OAP ayant été renforcées, notamment en matière de préservation de la frange boisée, ces différentes étapes constituent des éléments complémentaires d'appréciation du projet au cours de la procédure.

4.1.2. Une ouverture à l'urbanisation relevant de la procédure de modification de droit commun.

Le secteur 2AU a été délimité par le PLU approuvé le 24 octobre 2017. Pour les zones à urbaniser délimitées par un PLU adopté avant le 1er janvier 2018, le II de l'article 199 de la loi n°2021-1104 du 22 août 2021 maintient l'application du 4° de l'article L.153-31 dans sa rédaction antérieure à cette loi, soit un délai de neuf ans. À défaut de pouvoir se fonder sur des acquisitions foncières significatives au sens de ce même article, la présente modification doit donc être approuvée avant le 24 octobre 2026. Dans ce calendrier, l'ouverture du secteur ne relève pas du cas de révision prévu par ces dispositions.

L'urbanisation étant actuellement impossible au sein de la zone 2AU, son ouverture à l'urbanisation majore de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans la zone concernée, de l'application de l'ensemble des règles du plan. La procédure relève ainsi de la modification de droit commun.

L'analyse détaillée des capacités de densification du tissu urbanisé met en évidence quelques possibilités ponctuelles de production de logements. Leur potentiel théorique demeure cependant limité et leur mobilisation effective est fortement conditionnée par la configuration du parcellaire, les accès, les usages existants, la disponibilité du foncier privé et la destination retenue pour certains terrains communaux.



Carte de localisation des deux secteurs 1AU.

Par ailleurs, les secteurs 1AU à vocation d'habitat identifiés par le PLU ont désormais été aménagés ou sont engagés dans des opérations ne présentant plus de capacité significative d'accueil supplémentaire.



Extrait d'une prise de vue aérienne 2025 du 1^{er} secteur, cartes.gouv.fr

Les parcelles de ce 1^{er} secteur sont aujourd'hui occupées.

Le second secteur 1AU, d'une superficie de 1,9 hectare, a également été aménagé. Les travaux ont débuté en 2022 et sont pratiquement achevés, comme le montre l'image aérienne suivante.



Extrait d'une prise de vue aérienne 2025 du 2nd secteur, cartes.gouv.fr

Les possibilités résiduelles éventuelles au sein de ces opérations demeurent marginales voire inexistantes et ne permettent pas de constituer une nouvelle offre foncière à l'échelle des besoins communaux.

La commune dispose ainsi de quelques capacités ponctuelles de densification au sein du tissu urbanisé. Celles-ci ont vocation à être mobilisées lorsque les conditions foncières et opérationnelles le permettent, mais elles demeurent quantitativement limitées et ne constituent pas une offre foncière immédiatement mobilisable à la hauteur des besoins auxquels doit répondre une opération d'aménagement structurée. Les autres leviers de renouvellement interne ne font pas

apparaître de capacité complémentaire significative à court ou moyen terme : la vacance du parc de logements est limitée à 3,3 % en 2023 et aucun gisement bâti mutable suffisamment identifié et mobilisable dans l'horizon de la présente procédure n'a été mis en évidence.

L'ouverture à l'urbanisation du secteur 2AU ne constitue par ailleurs pas la définition d'une nouvelle orientation de développement communal. Elle s'inscrit dans la continuité du projet porté par le PLU approuvé en 2017, dont le PADD avait identifié ce secteur parmi les espaces destinés à permettre le développement résidentiel de la commune. La commune confirme, dans le cadre de la présente procédure, ce choix de développement et entend poursuivre sa mise en œuvre sans remettre en cause les orientations générales du PADD.

La présente modification vise ainsi à articuler la mobilisation des capacités existantes au sein du tissu urbanisé avec la mise en œuvre d'une extension déjà prévue par le projet communal. Les capacités de densification, de réduction de la vacance et de mutation du bâti existant ont été examinées, mais leur niveau de mobilisation à court et moyen terme ne permet pas de répondre seul aux besoins identifiés. L'ouverture du secteur 2AU constitue dès lors la poursuite opérationnelle d'une orientation déjà inscrite dans le PLU, dans le respect du PADD et des orientations aujourd'hui portées par le SCoT.

Le secteur 2AU représente une surface d'environ 5,2 hectares. Son ouverture à l'urbanisation s'inscrit dans les objectifs du PADD du PLU et dans le cadre défini par le SCoT en matière de développement résidentiel, de densité et de sobriété foncière.

4.1.3. Choix du secteur ouvert à l'urbanisation.

Le PLU comporte un autre secteur 2AU, situé à l'est du bourg et déjà couvert par l'OAP n°7. Son existence ne constitue toutefois pas une capacité d'urbanisation immédiatement mobilisable. Le secteur est caractérisé par un parcellaire particulièrement morcelé, comprenant de longues parcelles étroites et de nombreux jardins liés aux habitations existantes. L'OAP de 2017 repose elle-même pour partie sur la mutation de fonds de jardins.

Une ouverture de ce secteur supposerait une recomposition foncière importante, la mobilisation coordonnée de nombreux propriétaires et une reprise préalable des conditions d'accès et d'organisation. Les hypothèses opérationnelles définies en 2017 devront ainsi être réinterrogées avant toute ouverture à l'urbanisation.

Le secteur sous Jungbusch présente à ce stade une configuration parcellaire et des conditions d'organisation plus directement compatibles avec une opération d'ensemble. La commune y mène parallèlement une politique active de maîtrise foncière afin de préparer, dans la durée, les conditions de mise en œuvre du projet. Cette démarche accompagne la mise en œuvre de l'opération sans constituer, à elle seule, le fondement du choix du secteur, lequel repose d'abord sur sa configuration, ses conditions d'aménagement et sa capacité à accueillir une opération d'ensemble cohérente. Le choix d'ouvrir ce secteur en priorité ne préjuge pas du devenir à plus long terme de l'autre secteur 2AU.

4.1.4. Capacités des réseaux et faisabilité opérationnelle.

Le service public d'alimentation en eau potable est assuré à l'échelle du SIRGEA. Selon le rapport annuel sur le prix et la qualité du service pour l'exercice 2024, le service dessert 16 472 habitants et 6 577 abonnés. En 2024, 442 997 m³ ont été produits et 359 990 m³ importés. La capacité totale de stockage du réseau atteint 2 800 m³ et son rendement est de 81,4 %. Les analyses réalisées sur l'eau

distribuée présentent un taux de conformité de 100 % pour les paramètres microbiologiques et physico-chimiques. À Bertrange, 1 120 abonnés ont consommé 112 555 m³ en 2024.

Ces données caractérisent le fonctionnement général du service et apportent un élément d'appréciation sur sa robustesse. Elles ne constituent toutefois pas, à elles seules, une validation des conditions locales de débit et de pression au droit d'un futur quartier. Les conditions précises de desserte et les éventuels renforcements sont à définir au stade opérationnel.

Le réseau d'assainissement de Bertrange est raccordé à la station intercommunale de Guénange, d'une capacité nominale de 19 000 équivalents-habitants. Le service desservait 18 309 habitants en 2024. Le rapport de service met en évidence une forte sollicitation hydraulique du système lors des périodes pluvieuses, alors que les charges polluantes moyennes demeurent inférieures aux capacités épuratoires de la station.

Une note technique établie par Veolia en avril 2026 analyse spécifiquement le projet d'urbanisation au nord de Bertrange. Elle identifie plusieurs fragilités affectant la chaîne actuelle d'acheminement des eaux usées, notamment au niveau du siphon sous la Sée, du collecteur longeant le cours d'eau et du poste de refoulement existant. Le gestionnaire propose la réalisation d'un nouveau poste de refoulement dédié aux eaux usées de Bertrange, raccordé directement à la conduite existante vers la station de Guénange. Cette évolution doit permettre de fiabiliser l'acheminement des effluents et d'accompagner le développement futur de la commune. L'aménagement du secteur devra être coordonné avec ces adaptations.

La commune mène parallèlement des interventions destinées à améliorer le fonctionnement de son réseau d'eaux pluviales, notamment dans le secteur de l'allée des Pommiers. Le projet prévoit une réorganisation des écoulements, la création d'un ouvrage répartiteur et une répartition vers plusieurs ouvrages de rétention afin de soulager le réseau existant. Le futur quartier devra néanmoins assurer la maîtrise de ses propres eaux pluviales et limiter son incidence sur les réseaux périphériques.

La commune de Bertrange est concernée par le phénomène de retrait-gonflement des sols argileux. Le porter à connaissance de l'État et la cartographie de l'exposition ont été actualisés en 2026. Les dispositions législatives et réglementaires applicables en matière de construction dans les zones d'exposition moyenne ou forte s'appliquent indépendamment des dispositions du PLU. La documentation nationale relative à la réglementation et aux bonnes pratiques peut utilement être consultée lors de la conception des projets.

La proximité du massif boisé du Jungbusch nécessite également une attention particulière aux conditions d'intervention des services de secours. La bande de 30 mètres maintenue libre de toute construction principale participe à la prise en compte de cet enjeu. Les caractéristiques précises de la défense extérieure contre l'incendie et les besoins éventuels en points d'eau seront définis dans le cadre de la conception opérationnelle du quartier.

4.1.5. Prise en compte du contexte industriel de la Mégazone.

La proximité de la Mégazone d'Illange-Bertrange, et notamment de l'établissement Knauf Insulation à Illange, constitue un élément de contexte connu de la commune. Cet établissement relève du régime de l'autorisation au titre des installations classées pour la protection de l'environnement et fait l'objet d'un suivi régulier par la DREAL Grand Est.

Les inspections conduites en 2026 ont notamment porté sur les émissions atmosphériques et les nuisances olfactives. Des épisodes d'odeurs fortement incommodantes ont été constatés dans

l'environnement du site et font l'objet de mesures de suivi et de prescriptions spécifiques. Lors de l'inspection du 19 mai 2026, les contrôles réalisés par sondage n'ont pas mis en évidence de non-conformité aux valeurs limites d'émission pour les paramètres vérifiés ; le programme de surveillance environnementale a néanmoins été renforcé, notamment concernant le phénol et l'ammoniac.

L'Agence Régionale de Santé indiquait par courrier du 16 juin 2025 que les études menées à cette date concernant l'usine d'Illange ne révélaient pas de risque sanitaire toxique, les concentrations mesurées dans l'air ambiant, y compris aux abords de l'école d'Illange, demeurant très faibles et inférieures aux seuils sanitaires de référence. Cette appréciation, portée au regard des normes et valeurs de référence en vigueur, n'écarte pas la réalité des nuisances olfactives constatées et suivies par les services compétents.

Un arrêté préfectoral complémentaire du 1er juillet 2026 fixe par ailleurs des mesures temporaires de réduction des émissions applicables à l'établissement lors des épisodes de pollution atmosphérique, notamment pour les poussières et les oxydes d'azote.

4.2. Les conséquences sur le règlement graphique

Il est présenté au sein de cette partie la zone 2AU dans un extrait du règlement graphique actuellement opposable. Aucune modification de son périmètre n'est prévue. L'évolution consiste à reclasser l'ensemble de la zone 2AU en zone 1AU. Le périmètre de l'OAP n°8 sera également reporté sur le règlement graphique afin d'assurer une parfaite concordance entre le zonage et le document d'Orientations d'Aménagement et de Programmation.



La zone 2AU visée pour un passage en 1AU

À noter qu'une étude de détermination des zones humides a été diligentée dans le cadre de cette procédure. Les résultats sont présentés dans l'étude annexée au dossier. L'absence de zone humide réglementaire a été démontrée.

4.3. Le document d'OAP actuel

Aucune orientation d'aménagement et de programmation ne concerne la zone 2AU dans le document opposable.

4.4. La nouvelle OAP proposée

Sur la forme, la nouvelle OAP proposée s'inscrit dans la présentation générale du document existant. Les mêmes thématiques que celles développées pour les autres zones à urbaniser sont reprises afin de conserver la cohérence du document et d'en faciliter la lecture.

La partie écrite développe ainsi des prescriptions et recommandations relatives :

- ☐ À l'intégration urbaine et paysagère.
- ☐ À la desserte, aux accès, aux mobilités et aux réseaux.
- ☐ À la composition urbaine.
- ☐ À la gestion des franges.
- ☐ Aux objectifs environnementaux.

La partie graphique traduit les principaux principes d'aménagement, notamment les accès à la zone, la répartition préférentielle des différentes typologies d'habitat et les éléments paysagers à prendre en compte.

Sur le fond, la création de cette OAP s'inscrit dans le cadre réglementaire offert par le Code de l'urbanisme et plus particulièrement par les articles L.151-6 et suivants.

4.4.1. La partie texte

Objectifs et vocations

La vocation de ce secteur est d'accueillir principalement du logement de typologies différentes.

Le parti d'aménagement comprend une mixité permettant de garantir une certaine densité dans un contexte de limitation de la consommation de l'espace. La proximité des zones pavillonnaires adjacentes devra conduire à une structuration progressive des hauteurs par palier.

L'aménagement du secteur constitue une opération de moyen terme dont la réalisation sera organisée en deux ou trois phases successives. Un délai minimum de trois années est prévu entre le premier permis d'aménager, une fois celui-ci purgé de tout recours, et l'engagement de la deuxième phase. Les éventuelles phases suivantes devront s'inscrire dans la continuité de cet échéancier. Chaque phase devra préserver la cohérence de l'aménagement global et permettre la réalisation ultérieure des phases suivantes. Aucun terrain résiduel enclavé ou rendu difficilement aménageable ne devra être généré.

Intégration urbaine et paysagère

Le quartier devra s'insérer harmonieusement dans le contexte urbain et paysager. La proximité immédiate du massif boisé du Jungbusch constitue un enjeu important, tant en matière d'intégration paysagère que de prise en compte des risques et de sécurité.

Desserte, accès, mobilité et réseaux

La desserte du quartier sera assurée depuis les voies suivantes :

- ✧ Rue des Vignes
- ✧ Rue des Noisetiers
- ✧ Allée des Chênes

Une hiérarchisation des voies est attendue en fonction de leur importance à l'échelle de l'ensemble du secteur. L'organisation interne du quartier devra rechercher une répartition équilibrée des flux entre les différents accès afin d'éviter leur concentration sur une seule voie et de tenir compte des conditions de circulation dans les quartiers existants ainsi que de la sécurité des raccordements au réseau viaire communal.

En complément des places de stationnement nécessaires aux besoins propres des logements, le quartier devra prévoir des capacités de stationnement destinées notamment aux visiteurs. Au moins une place pour trois logements sera aménagée au sein des espaces communs associés aux voies ou aux espaces publics.

Une continuité avec les réseaux publics existants sera assurée. Les conditions précises de raccordement et les éventuelles adaptations nécessaires devront être définies avec les gestionnaires lors de la conception opérationnelle du quartier.

L'éclairage public devra être choisi en cohérence avec les modèles existants dans les quartiers limitrophes et être adapté aux largeurs de voiries, en privilégiant une approche de sobriété énergétique.

Principes de composition urbaine

L'objectif de densité est de 26 logements à l'hectare. Il sera pris en compte à l'échelle de l'ensemble du quartier et non indépendamment pour chacune des phases opérationnelles. Cet objectif correspond à la densité définie par le SCoT de l'Agglomération Thionvilloise pour Bertrange.

La diversité des typologies doit permettre de respecter les objectifs de densité affichés et de répondre aux différents besoins du parcours résidentiel et de la mixité sociale : célibataires, jeunes ménages, familles, seniors, personnes à mobilité réduite.

Une répartition spatiale préférentielle des typologies est indiquée dans le schéma d'organisation par des couleurs spécifiques :

- ✧ R+2+combles ou attique ;
- ✧ Habitat intermédiaire (desserte individuelle des logements) : R+1+combles ou attique ;
- ✧ Unifamilial : maisons en bande et maisons individuelles : R+1 + combles ou attique. Les parcelles et accès des maisons individuelles seront organisés pour rendre prioritaire la mitoyenneté des habitations sur un côté de la parcelle pour au moins 50 % d'entre elles.
- ✧ Le quartier intégrera des circulations douces pouvant en partie être associées aux voies ouvertes à la circulation automobile. A minima, une relation est attendue entre le cœur de la zone et les quartiers adjacents, à l'Ouest comme au Sud.
- ✧ Le cœur de la zone devra prévoir une centralité sous forme de place et/ou d'aire de jeux ou de sport.

Gestion des franges

Des hauteurs comparables à celles du tissu pavillonnaire existant seront recherchées pour les constructions implantées à proximité immédiate des quartiers déjà bâtis.

En limite nord du secteur, une bande d'une profondeur minimale de 30 mètres, mesurée depuis la limite de la zone naturelle, sera maintenue libre de toute construction principale. Cette bande pourra demeurer intégrée aux terrains privés et accueillir notamment des jardins, des aménagements paysagers ainsi que des constructions annexes ne comportant pas de logement, sous réserve de leur compatibilité avec la vocation de la bande.

Les éléments boisés présents au contact du massif du Jungbusch seront préservés et intégrés à la composition paysagère du quartier. La haie existante en limite Ouest sera également préservée.

La structure végétale présente dans la partie centrale du secteur devra être prise en compte dans la conception du quartier. Sa conservation sera recherchée lorsqu'elle est compatible avec l'organisation générale de l'aménagement. Les éventuelles suppressions rendues nécessaires par le projet devront être accompagnées par la reconstitution d'éléments végétalisés au sein de l'opération.

Objectifs environnementaux

Le découpage parcellaire du quartier et l'implantation des constructions devront favoriser les possibilités d'apports solaires passifs.

Le quartier devra respecter le chemin naturel de l'eau et éviter toute aggravation des écoulements vers les secteurs urbanisés situés en aval. La gestion des eaux pluviales sera intégrée dès la conception de l'opération en privilégiant leur gestion à la source, l'infiltration lorsque les caractéristiques du sol le permettent et la limitation de l'imperméabilisation.

Des dispositifs de récupération des eaux pluviales seront prévus pour les constructions. Un volume minimum de 3 m³ est attendu pour une construction disposant d'environ 100 m² de toiture.

Les déblais et remblais seront limités. Les liaisons piétonnes et les espaces publics situés en dehors des voies ouvertes à la circulation automobile devront privilégier des revêtements perméables.

4.4.2. La partie graphique

La partie graphique traduit les principes précédemment exposés. Elle identifie notamment les accès au secteur, la répartition préférentielle des typologies d'habitat, les continuités douces de principe, la haie en limite Ouest à préserver, la structure végétale centrale à prendre en compte ainsi que la bande de 30 mètres maintenue libre de toute construction principale en limite du massif boisé du Jungbusch.



OAP 8 dans sa composition graphique