

# DEPARTEMENT DE LA MOSELLE

## Commune de Flétrange

### Modification du Plan Local d'Urbanisme

# NOTICE EXPLICATIVE

---

SARL AUDE 57 au capital de 8 000 €

Siège social : 56, Boulevard de Lorraine - 57500 SAINT-AVOLD

**Tél.:** 03 87 94 60 93 - **Fax:** 03 87 92 71 38 - **E-mail :** [aude57@wanadoo.fr](mailto:aude57@wanadoo.fr)

N° SIRET : 441 399 706 00015 - N ° TV Intracommunautaire : FR 41441399706

RCS : Sarreguemines TI 441399706 n°gestion 2002 B97

## A. Préambule

La commune de Flérange appartient au canton de Faulquemont et à l'arrondissement de Boulay-Moselle. Elle est située à proximité de pôles d'emplois comme Faulquemont ou Créhange, et est parfaitement accessible, ce qui la rend attractive du point de vue résidentiel.

La commune est constituée de trois entités :

- L'annexe de Dorviller au Nord du ban
- Flérange village, au Sud du ban
- Flérange cité, au Sud Ouest du ban, physiquement rattaché au tissu urbain et à la voirie de Créhange

Le POS de la commune de Flérange a été approuvé le 21 octobre 1985. Il a été révisé et transformé en PLU en 2003. Cette révision a été engagée avant l'entrée en vigueur de la loi SRU, le projet ayant dû être remodelé en PLU au moment de l'entrée en vigueur de cette loi.

Par rapport au projet de PLU initial (avant entrée en vigueur de la loi SRU), le PLU révisé n'a pu ouvrir qu'une seule nouvelle zone à l'urbanisation, après avoir obtenu une dérogation préfectorale (art. L122-2 du code de l'urbanisme). Cette zone fait l'objet actuellement d'un projet de lotissement qui permettra d'accueillir de nouveaux ménages en 2006-2007. Aujourd'hui, des demandes sont enregistrées dans plusieurs autres secteurs, le nombre de places à bâtir ou de logements vacants n'étant plus suffisants pour répondre aux nombreuses demandes. A titre d'exemple, la commune a enregistré environ 70 demandes pour environ 25 lots. Le rythme de constructions moyen annuel est de l'ordre de 3 à 4 constructions par an depuis 1981, ce rythme étant plus élevé lors de la mise en place de lotissements. Ainsi, depuis 1997, plus de 70 constructions ont été bâties, essentiellement par l'intermédiaire de la mise en place de lotissements. Cet accueil de population nouvelle permet de rajeunir la population, face à son vieillissement en cours et futur<sup>1</sup>.

Aussi, afin de répondre aux demandes enregistrées, et afin de poursuivre le développement urbain dans les trois entités communales, la commune souhaite modifier son PLU, par :

- la modification des plans de zonage, en faisant évoluer certaines zones 2AU destinées à l'habitat en zones 1AU, de façon cohérente avec le PADD.
- la modification ponctuelle du règlement de la zone U et 1AU, afin de préciser certains éléments et de corriger les problèmes d'application entrevus depuis la révision du PLU,
- la modification ponctuelle des emplacements réservés, afin de mieux les adapter au zonage

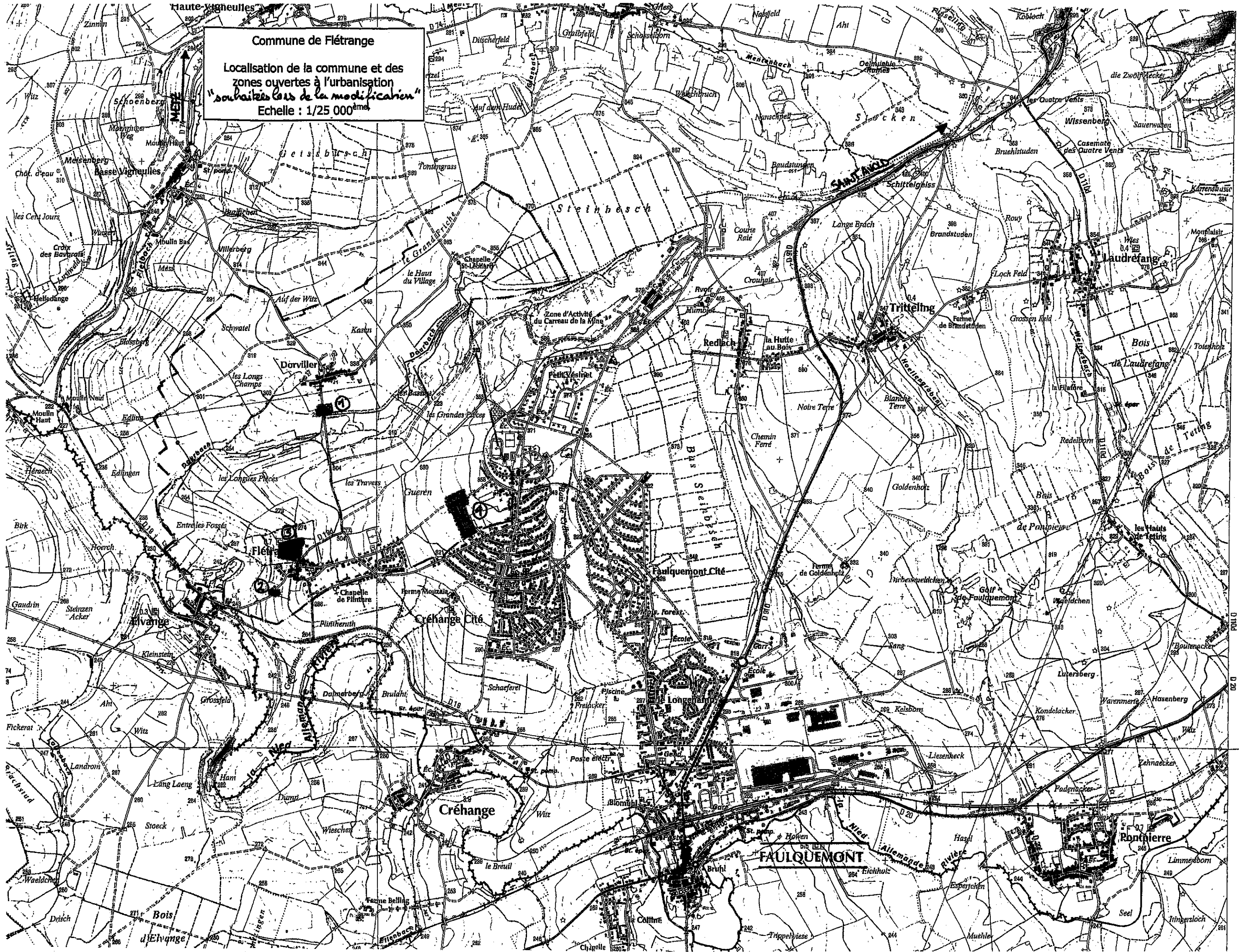
Cette modification entraînera également celle du rapport de présentation, afin de tenir compte de l'évolution des superficies des diverses zones.

Afin de pouvoir ouvrir les zones identifiées ci-dessous à l'urbanisation, un accord du préfet doit être donné, après avis de la commission des sites et de la chambre d'agriculture (art. L122-2 du code de l'urbanisme). Cet accord sera joint au dossier d'enquête publique, des modifications pouvant être apportées au présent dossier en fonction du contenu de cet avis.

---

<sup>1</sup> En 1999, la génération du baby boom représentait presque 35% de la population, les plus de 60 ans représentant plus de 15% de la population, ce qui laisse entrevoir le vieillissement important de la population dans les années à venir sans accueil régulier de jeunes ménages.

Commune de Flérange  
Localisation de la commune et des zones ouvertes à l'urbanisation  
"souhaitées lors de la modification"  
Echelle : 1/25 000<sup>ème</sup>



# Commune de Flétrange

Zones ouvertes à l'urbanisation acceptées  
à l'occasion de la modification du PLU

Echelle : 1/8000ème



## B. Opportunité de la modification

Selon l'article L123-13 du code de l'urbanisme,

« la procédure de modification est utilisée à condition que la modification envisagée :

- a) ne porte pas atteinte à l'économie générale du PADD
- b) ne réduise pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ou une protection édictée en raison de risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels
- c) ne comporte pas de graves risques de nuisances. »

La modification du PLU de Flétrange ne remet pas en cause l'économie générale du PADD, consistant à basculer certaines zones 2AU en zone 1AU, sans modification autre importante. Le PADD précise d'ailleurs la différence entre le projet tel qu'imaginé initialement, et tel qu'il a dû être présenté suite aux prescriptions de l'article L122-2 du code de l'urbanisme.

## C. Présentation des objectifs de la modification du PLU de Flétrange

### 1. Le zonage

#### 1.1 Zone 2AUa basculée en 1AUa à Dorviller

Le PLU identifie un petit secteur 2AUa au Sud du tissu urbain de Dorviller, que la commune souhaitait classer en 1AUa lors de la révision ; ce secteur a dû être basculé en 2AUa, la demande de dérogation n'ayant pu concerné qu'un seul secteur, choisi à Flétrange village par la commune. Aujourd'hui, des demandes de construction ont été enregistrées par la commune à Dorviller. Ces terrains acquis en partie par la commune, permettront d'accueillir de nouveaux ménages de façon concrète. C'est pourquoi, la commune souhaite basculer ce secteur en 1AUa, permettant la construction de 5 habitations de part et d'autre de la voirie. Ce secteur s'étend sur 72.45 ares, en extension immédiate du tissu urbain.

Il est actuellement occupé par des sols nus et friches, et desservi par la voirie urbaine (RD19d). Les prescriptions en matière d'accès et de recul du Conseil Général, édictées lors de la révision du PLU seront appliquées, le Conseil Général n'ayant émis aucun avis négatif. Les réseaux sont présents au droit du secteur (assainissement) ou à proximité (AEP), la voirie étant réalisée<sup>2</sup>.

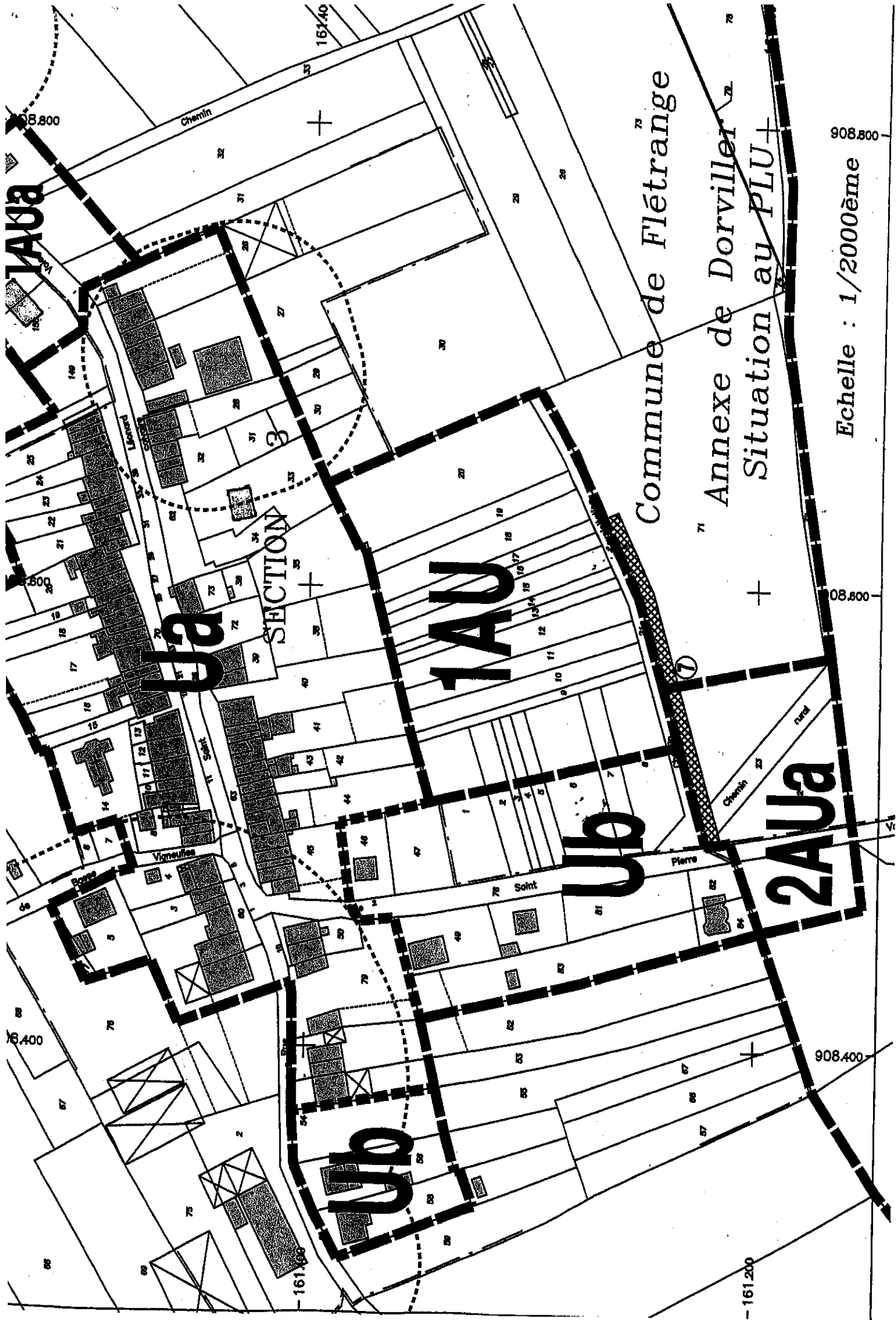
En matière d'assainissement, les eaux usées de l'annexe seront traitées par la station d'épuration de Haute Vigneulles, d'une capacité de 5 000 Equivalent Habitants<sup>3</sup>. Les travaux de raccordement débuteront en 2005.

Ce secteur jouxte les anciens bassins à schlamms réaménagés et classés par le Département en Espaces Naturels Sensibles. Lors de la phase opérationnelle d'urbanisation, des mesures particulières devront être prises (environnement, qualité des eaux, paysage...). Le règlement du PLU permet une urbanisation de qualité par l'inscription :

- d'une bande d'implantation de la façade sur rue de la construction principale, afin d'observer une disposition harmonieuse des habitations futures.

<sup>2</sup> Voirie de liaison entre Dorviller et Flétrange village

<sup>3</sup> actuellement les besoins sont de 3 500 Eq-hab



Commune de Flétrange

Annexe de Dorville

Situation au PLU

Echelle : 1/2000ème

SECTION 3

Ua

1AU

Ub

2AUa

Chemin

Chemin

Vigneuses

Saint

Pierre

Chemin

tuel

161.40

98.800

98.800

908.500

908.500

98.400

908.400

161.60

161.200





908.800

908.600

908.400

161.40

161.00

161.200

908.800

908.600

908.400

Commune de Flétrange

Annexe de Dorviller

Zone 1AUa

Echelle : 1/2000ème

SECTION 3

1AU

1AUa

1AUa

Chemin

Chemin

Vignettes

Saint

Saint

Pierre

rural

Chemin

908.800

908.400

908.200

161.00

161.200

908.800

908.600

908.400

Commune de Flétrange

Annexe de Dorviller

Zone 1AUa

Echelle : 1/2000ème

SECTION 3

1AU

1AUa

1AUa

Chemin

Chemin

Vignettes

Saint

Saint

Pierre

rural

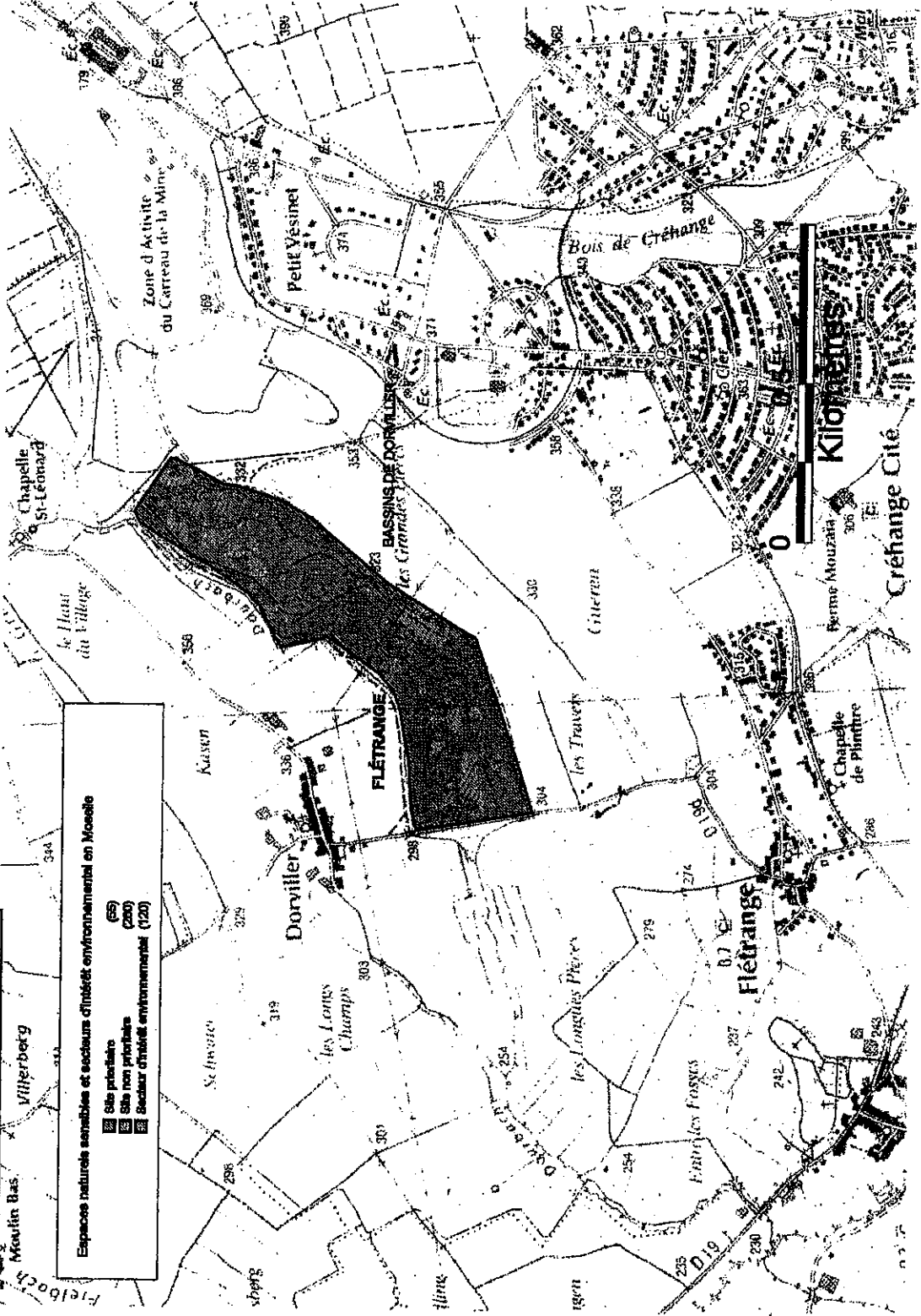
Chemin

# BASSINS DE DORVILLER

Commune : Flétrange



Service d'urbanisme et de planification  
 11, rue de la Poste - 54100 FLÉTRANGE  
 Tél. : 03 83 57 18 18



Espaces naturels sensibles et secteurs d'intérêt environnemental en Moeelle

- Sols prioritaires (65)
- Sols non prioritaires (200)
- Secteur d'intérêt environnemental (120)





- D'une emprise au sol maximale qui permet des constructions au maximum sur 50% de la superficie du terrain ; cette prescription permet un maintien important d'espaces non construits, contribuant à préserver la qualité paysagère.
- D'une hauteur maximale à l'égout de la toiture fixée à 7 mètres, ce qui permet des constructions de type Rez de chaussée et un étage sous égout, s'intégrant bien à l'environnement urbain et naturel.
- De prescriptions d'aspect extérieur : interdiction du blanc pur et des couleurs vives pour les façades, hauteur maximale et indication de composants pour les clôtures sur rue, soin à apporter aux annexes.

L'emplacement réservé n°7 a été modifié, ne concernant plus que la zone 1AUa, sa largeur ayant également été revue. En effet, d'une part, son prolongement initial en zone A n'est pas nécessaire, cette zone n'étant pas constructible, et d'autre part sa largeur a pu être diminuée, un chemin d'exploitation communal jouxtant celui ci et pouvant être réutilisé pour la mise en place d'une voirie urbaine.

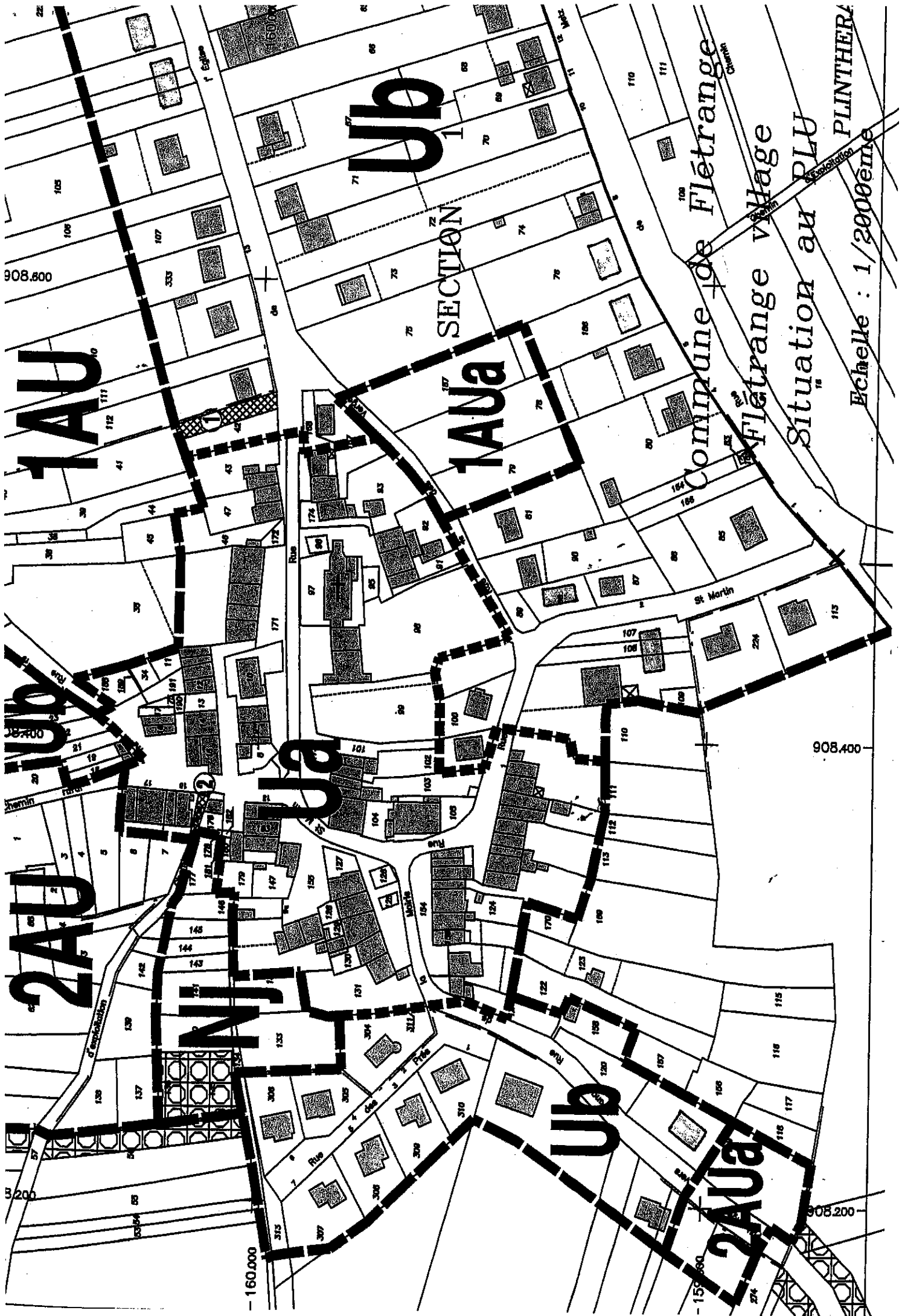
Aussi, cette modification ne remet pas en cause l'esprit du PADD. Ce secteur d'accueil très limité, inscrit en continuité du tissu urbain, marquera la fin de l'urbanisation au Sud de Dorviller et ne modifiera en rien la protection et la préservation de l'espace naturel sensible voisin., ni la qualité de vie.

#### 1.2. Zone 2AUa basculée en 1AUa à Flétrange village

Le PLU identifie un petit secteur 2AUa au Sud Ouest du tissu urbain de Flétrange village. L'occupation actuelle des sols est de type prairie de fauche et jardins. Aucune protection n'est identifiée pour ce secteur au PLU.

Aujourd'hui, une demande de construction a été enregistrée par la commune au droit de ce secteur. C'est pourquoi, elle souhaite le basculer en 1AUa, permettant ainsi la construction de 3 à 4 habitations de part et d'autre de la voirie. Ce secteur s'étend sur 28.43 ares, en extension immédiate du tissu urbain. Il est desservi par la voirie communale (rue de la mairie), les réseaux étant à proximité. L'assainissement des eaux usées de ces constructions sera fait de façon collective, conformément au plan de zonage d'assainissement collectif et non collectif.

Cette modification ne remet pas en cause l'esprit du PADD, et n'entraîne aucun impact considérable sur l'environnement, en dehors de l'impact habituel de toute construction. Il n'agit pas négativement sur la qualité de vie, sa capacité d'accueil étant très limitée et celui ci se situant en extension immédiate du tissu urbain. Le PLU identifie des haies à préserver au Sud de ce secteur, cette protection n'étant pas remise en cause. Ce secteur marquera la fin de l'urbanisation au Sud Ouest du tissu urbain de Flétrange village, en compatibilité avec la topographie présente et les activités agricoles.



Up

SECTION

1AUA

Commune de Fletrange

Fletrange village

Situation au PLU

PLINTHERA  
Echelle : 1/2000ème

1AU

2AU

1AU

Up

2AUA

908.600

908.400

3.200

908.200

-160.000

-150.000

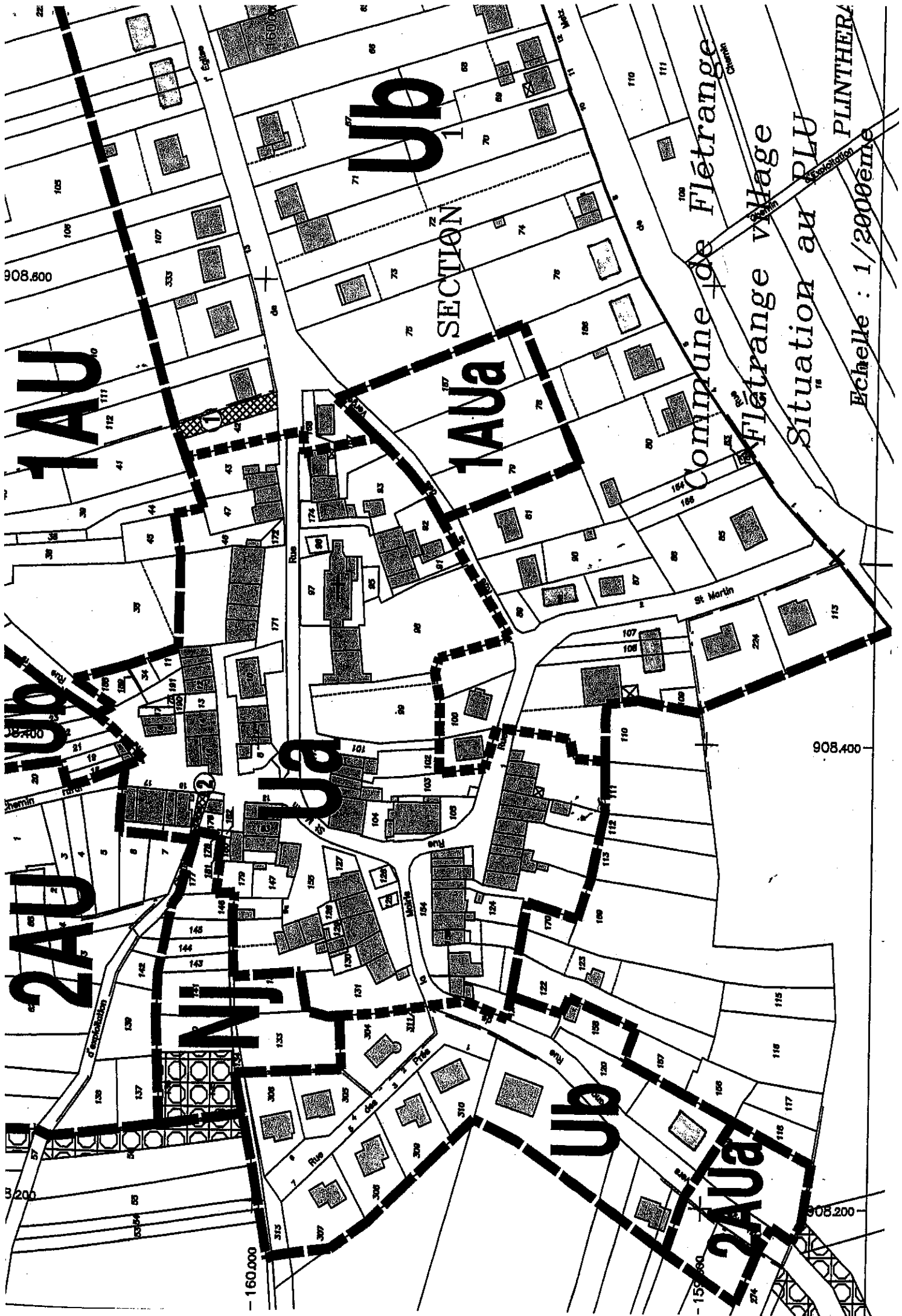
1. Eglise

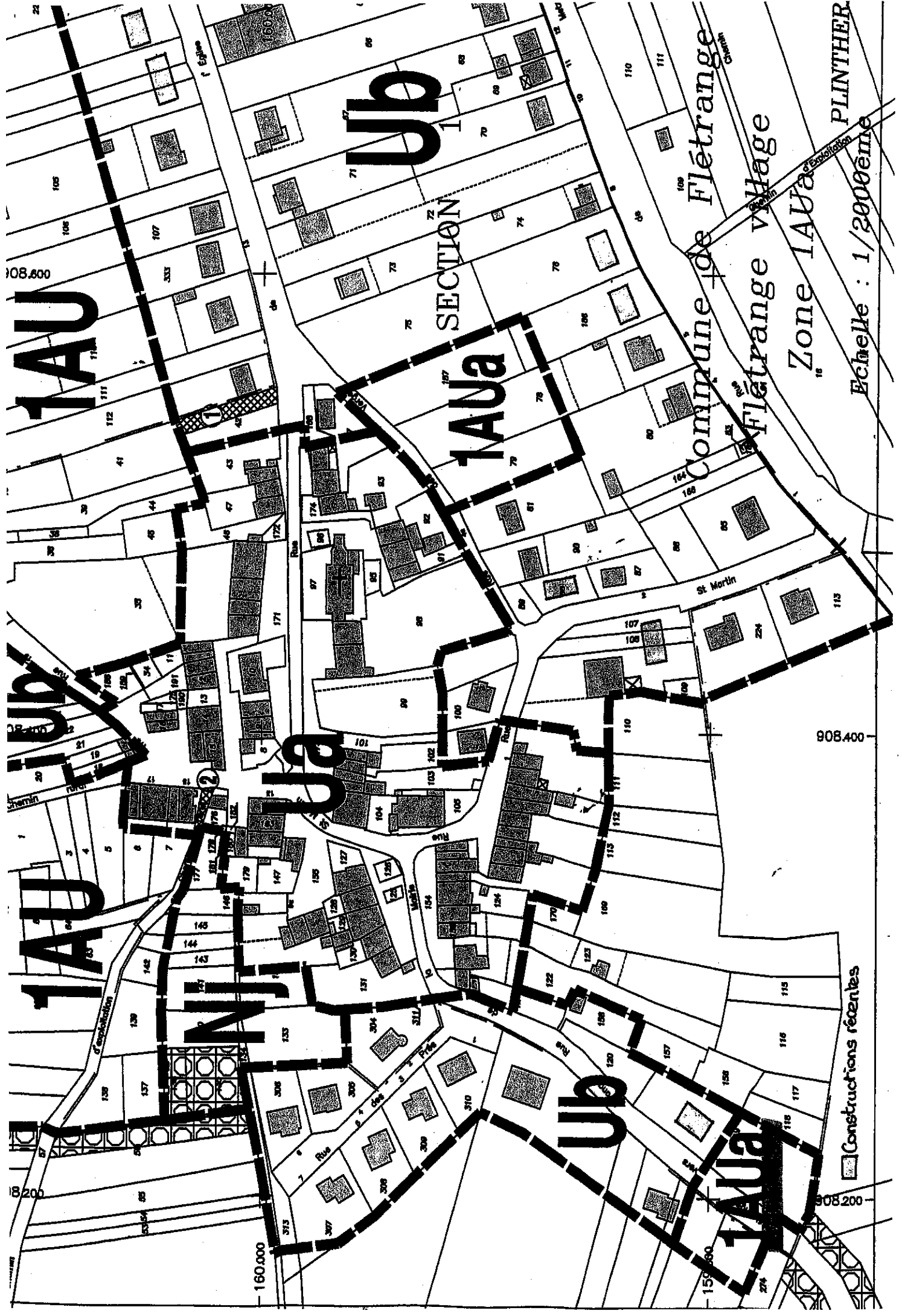
Chapelle

Rue

St Martin

SECTION





Up

SECTION

TAUA

TAU

TAU

Up

Up

TAUA

Commune de Flétrange

Flétrange village

Zone IAUa

PLINTHER  
Echelle : 1/2000ème

Constructions récentes

### 1.3. Zone 2AU basculée en 1AU à Flétrange village

Le PLU identifie un secteur 2AU au Nord Ouest du tissu urbain de Flétrange village. L'occupation actuelle des sols est de type prairie de pâture.

La commune souhaite basculer cette zone en 1AU, initialement prévue en tant que telle lors de la révision du PLU. En effet, Les dents creuses présentes dans le tissu urbain et les logements vacants sont peu nombreux aujourd'hui et ne permettent plus de répondre aux nombreux besoins. Ce constat a également été fait à l'occasion de la mise en place du lotissement communal situé à l'Est de ladite zone (70 demandes pour 25 lots). Aussi, afin de continuer à répondre aux besoins, en concordance avec les équipements collectifs, et tout en considérant l'objectif d'une hausse régulière de population, la mise en place d'un lotissement, une fois l'opération en cours effectuée, doit être poursuivie.

L'urbanisation de cette zone sera prévue par voie de lotissement, afin d'organiser le tissu urbain de façon cohérente. Le règlement du PLU permet par les diverses prescriptions (hauteur du bâti, emprise au sol, aspect extérieur...) de poursuivre une urbanisation de qualité.

Ce secteur couvre 2.2 hectares, et permettra la construction d'environ 18 habitations. Il est desservi par deux chemins d'exploitation et un chemin rural, permettant une jonction entre la voirie interne et celle existante dans le village, et une bonne intégration du futur quartier au tissu urbain environnant. Les réseaux sont présents à proximité dans la rue St Martin. Le secteur est déjà desservi aujourd'hui par des réseaux d'assainissement en séparatif.

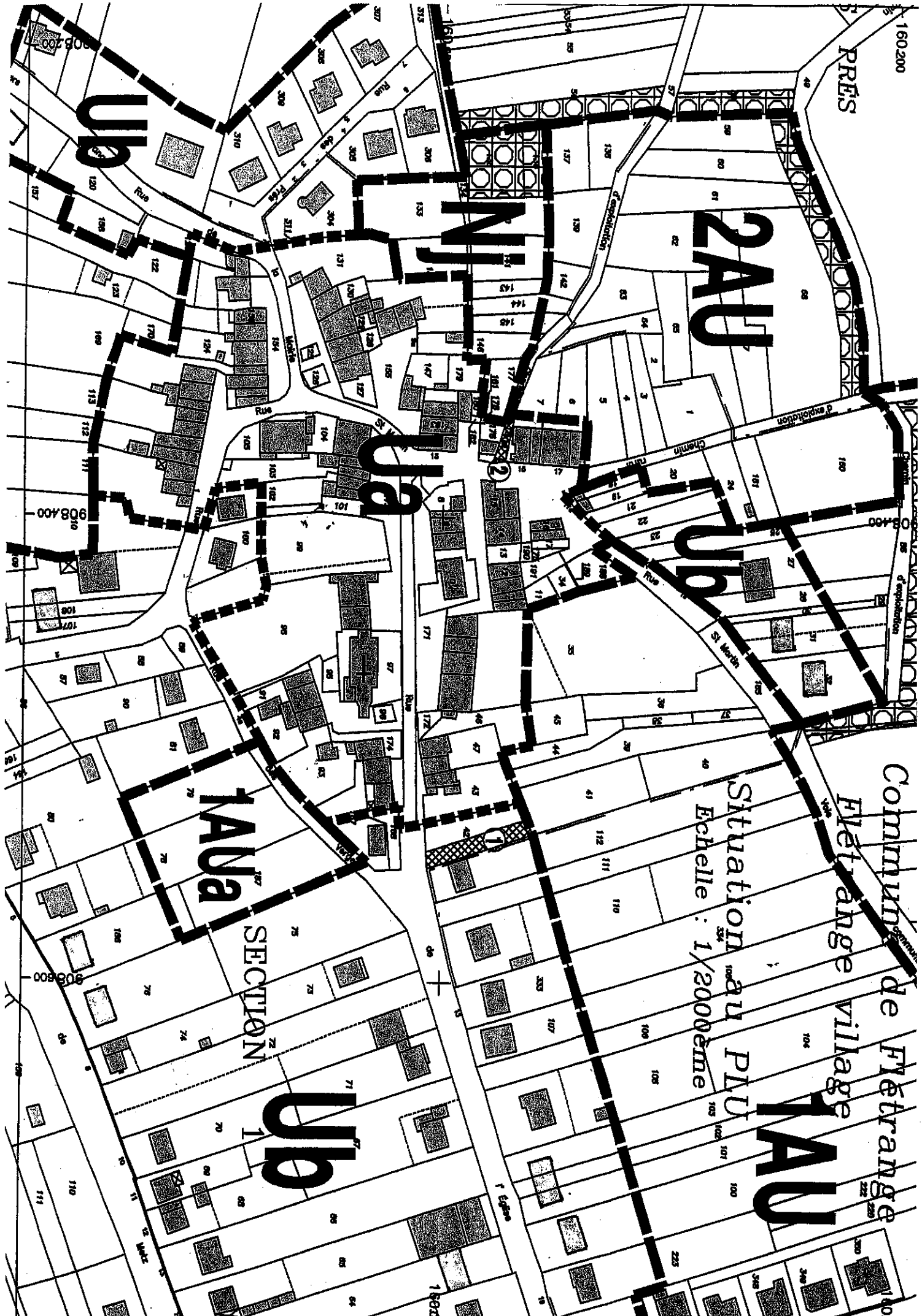
Les eaux usées de Flétrange village sont dirigées vers la station d'épuration intercommunale de Haute Vigneulles. Sa capacité de traitement<sup>4</sup> est suffisante face à l'augmentation de population à venir dans ces prochaines années.

Le PLU identifie des haies à protéger tout autour du secteur. L'urbanisation de ce secteur ne remettra pas en cause le maintien de ces haies, ces dernières permettant une bonne insertion environnementale du secteur.

Cette modification ne remet pas en cause l'esprit du PADD et n'entraînera aucun impact négatif sur la protection des espaces boisés classés (haies) alentours. L'urbanisation de ce secteur complètera le tissu urbain au Nord Ouest, permettant de tendre vers une structure urbaine plus compacte, en adéquation avec l'environnement naturel et l'agriculture. L'urbanisation de ce secteur n'aura pas d'impact négatif sur la qualité de vie, ce secteur s'intégrant parfaitement au tissu urbain.

---

<sup>4</sup> capacité de 5 000 Equivalent Habitants, les besoins étant actuellement de 3 500 Eq-hab.



160200

PRÉS

2AU

1AU

1AUA

U

1AUA

SECTION

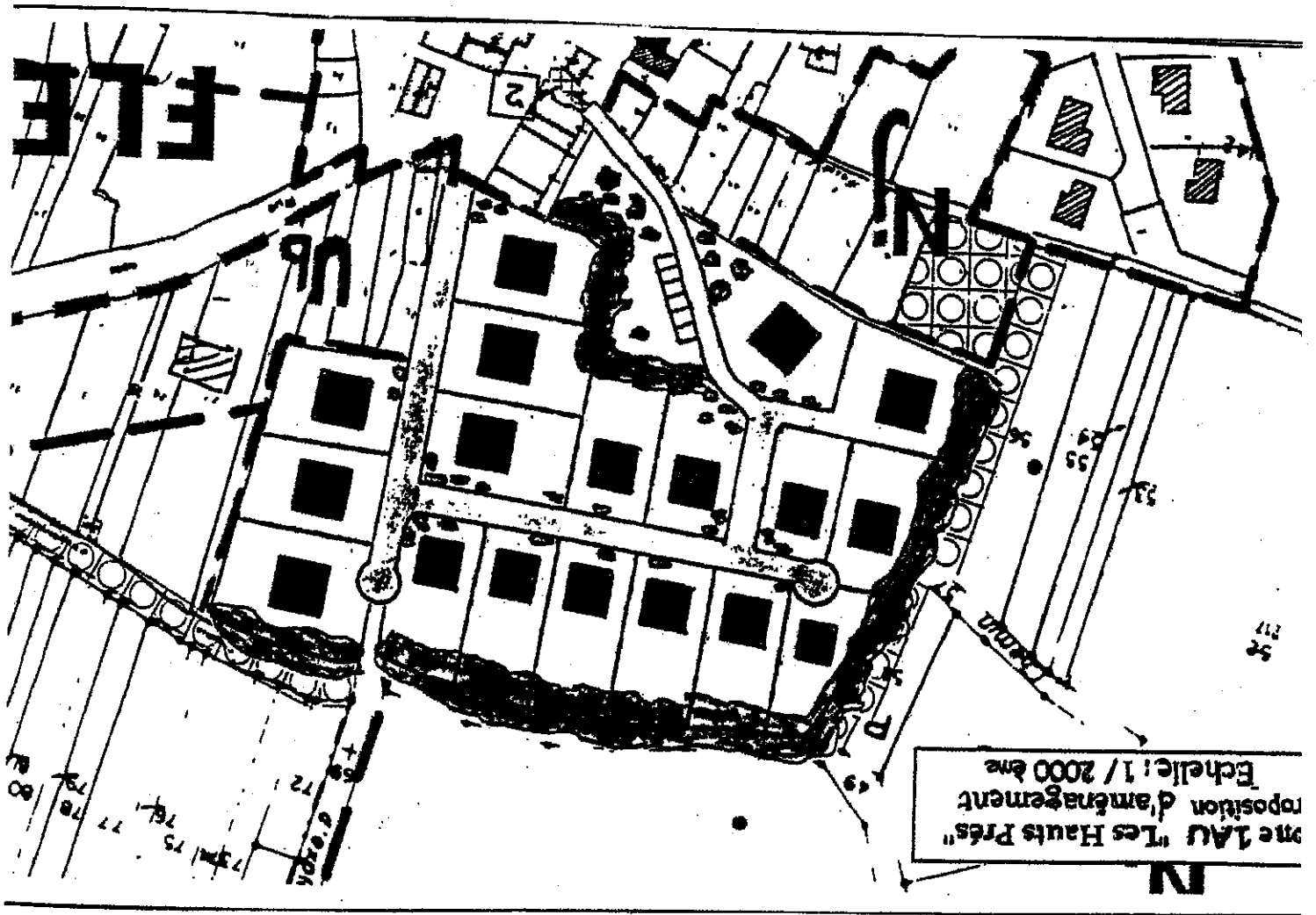
U

Commune de Fétange village Fétange AU  
Situation au P.U.  
Echelle : 1/2000ème

160200







Site 1AU "Les Hauts Prés"  
Composition d'aménagement  
Echelle: 1 / 2000 ème

#### 1.4. Zone 2AU basculée en 1AUa à Flérange cité

Le PLU identifie un secteur 2AU à l'Ouest du tissu urbain de Flérange cité. Il est desservi par un chemin carrossable entre la rue de l'église et la rue des Acacias, une liaison viaire étant prévue avec la rue de Provence à Créhange, par le biais de l'emplacement réservé n°4<sup>5</sup>. L'occupation actuelle des sols est de type cultures.

Les réseaux divers (assainissement, AEP, gaz, câble) ont été étendus de la rue des acacias à la rue de l'église. Les réseaux d'assainissement passent par l'emplacement réservé n°4. Les eaux usées des constructions de Flérange cité sont actuellement traitées par la station d'épuration de Créhange, la capacité de celle-ci étant suffisante pour traiter les eaux usées à venir<sup>6</sup>. Les eaux usées des constructions futures seront soit traitées par la station d'épuration de Créhange, soit par celle de Haute Vigneulles, via Flérange village<sup>7</sup>.

La commune envisageait d'ouvrir à l'urbanisation un secteur 1AUa en front de voirie, afin d'y permettre les constructions au coup par coup, les réseaux étant présents. Ce secteur de 1, 89 hectares aurait permis la construction d'une douzaine d'habitations. Cependant, l'accord préfectoral pour l'ouverture à l'urbanisation de ce secteur n'a pas été donné et cette zone restera classée en 2AU.

Néanmoins, afin de permettre un aménagement futur cohérent de la voirie de liaison avec la rue de Provence à Créhange, l'emplacement réservé n° 4 a été élargi avec un objectif à long terme d'urbaniser la zone 2AU et de densifier ainsi le tissu urbain de cette entité. L'emplacement réservé n°4 admet une largeur de 8m, comme indiquée au règlement du PLU.

## 2. Le règlement

- Les accès et reculs à la RD19d hors agglomération

Outre les modifications de certains articles, des précisions ont été ajoutées concernant les prescriptions d'accès et de recul par rapport à la RD19d édictées par le Conseil Général au moment de la révision du PLU. En effet, ces prescriptions s'entendent hors agglomération, ce que le règlement ne reprenait pas toujours : lorsque cela n'était pas le cas, les articles 2, 3 et 6 ont été enrichis. Concernant les prescriptions relatives aux marges de recul par rapport à la RD19d, celles-ci s'entendent aujourd'hui à compter du bord de chaussée de cette voirie, comme le précise le Conseil Général. Ainsi, les articles 6 des zones concernées précisent cette notion.

- Les articles 6, 7, 9 et 10 des zones U et 1AU

Les articles U6, 1AU6, U7, U9, 1AU9, U10 et 1AU10 ont été modifiés de façon ponctuelle, afin :

---

<sup>5</sup> sur le terrain, cette emprise se traduit aujourd'hui par un chemin d'exploitation

<sup>6</sup> capacité : 15000 Equivalents Habitants, pour des besoins actuels de l'ordre de 11 000 Equivalents Habitants.

<sup>7</sup> Etude en cours par le Syndicat Intercommunal d'Assainissement de Faulquemont et Environs

Commune de Flétrange

161.000

Métrange cité  
Situation au PLU

Echelle : 1/2000ème

9.800

1.800

-161.000

SOUS LE CHEMIN DE FER

**A**

6

-160.800

160.800

-160.800

160.800

160.400

160.400

909.800

909.800

**Ub**

LA CITE

**2AU**

**Ub**

TION

DE CREHANGE

COMUNE DE METRANGE

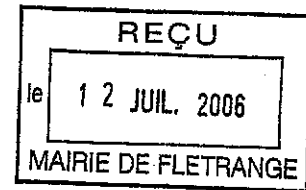




Liberté • Égalité • Fraternité  
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Direction Départementale de  
l'Équipement de la Moselle  
Service Aménagement et Habitat  
Affaire suivie par M. PERREAU  
☎ 03.87.34.34.74

PRÉFECTURE DE LA MOSELLE



LE PREFET

à

Monsieur le Maire  
de la Commune de

57690 FLETRANGE

METZ, le 11 JUIL. 2006

**Objet :** Demande de dérogation à la règle d'urbanisation limitée

L'article L.122-2 du Code de l'Urbanisme dispose que dans les communes qui sont situées à moins de 15 km de la périphérie d'une agglomération de plus de 50.000 habitants et qui ne sont pas couvertes par un schéma de cohérence territoriale applicable, le Plan d'Occupation des Sols ne peut être modifié ou révisé en vue d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser délimitée après le 1<sup>er</sup> Juillet 2002 ou une zone naturelle.

Toutefois, une dérogation peut être accordée par le Préfet après avis de la Commission Départementale des Sites et de la Chambre d'Agriculture.

C'est à ce titre que, par courrier en date du 8 avril 2006, vous avez sollicité cette dérogation.

**Vu :**

- l'avis favorable de la Chambre d'Agriculture en date du 18 Mai 2006,
- l'avis défavorable de la Commission des Sites en date du 15 Mai 2006,

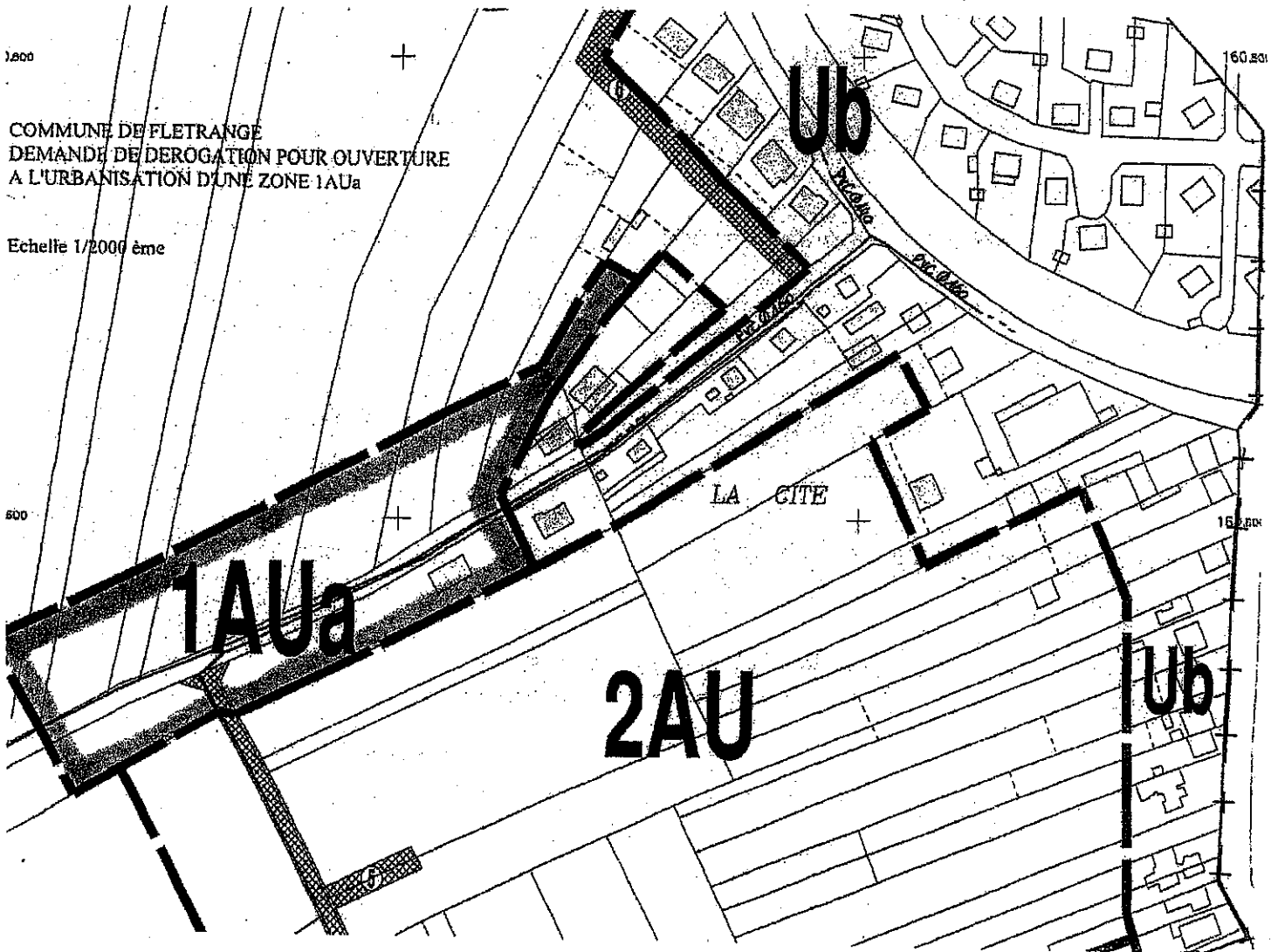
**Considérant :**

- l'absence de réel projet de la part de la commune sur la zone adjacente, notamment en ce qui concerne les accès prévus,
- la difficulté de dissocier la zone précitée de celle concernée par votre demande de dérogation.

je ne donne pas mon accord à une extension de l'urbanisation de la zone répertoriée dans votre demande de dérogation.

LE PREFET  
Pour le Préfet,  
Le Secrétaire Général

Bernard GONZALEZ



**Refus Dérogation à la règle d'urbanisation mitée  
VU pour être annexé à mon courrier de ce jour  
Metz, le 1<sup>er</sup> 1 JUIL. 2006**

Pour le Préfet,  
Le Secrétaire Général

**LE PREFET,**

Bernard GONZALEZ

1. de remédier aux difficultés d'application rencontrées, suite à un manque de précision ou à des règles non adaptées :

- article U6 : en secteur Ua, les prescriptions indiquaient que la façade sur rue des constructions principales doit se situer dans la bande formée par le prolongement des façades des constructions voisines les plus proches. Cette prescription a été complétée, en précisant que la bande formée est celle des façades sur rue des constructions principales voisines les plus proches, afin de tendre vers plus de cohérence.

En secteur Ub, les règles prescrivaient une bande d'implantation pour toutes constructions, ce qui pose problème dans le cas d'édification d'annexes à l'arrière des constructions principales. Ainsi, il a été spécifié que cette bande d'implantation ne concerne que les façades sur rue des constructions principales. En complément, pour les annexes non accolées ou non intégrées à la construction principale, des reculs minimaux par rapport aux voies ont été spécifiés.

De plus, le règlement actuel prescrit une bande d'implantation à partir de l'emprise publique des voies. Afin d'assurer le respect de cette bande d'implantation par rapport à toutes voies ouvertes à la circulation publique, ceci a été ajouté. Cette prescription permet de traiter toutes les constructions de la même façon, pour plus de cohérence, qu'elles soient en bordure d'une voie publique ou privée.

Le règlement stipule actuellement que d'autres implantations sont autorisées, à condition de poursuivre un objectif d'unité architectural. Afin de préserver un recul minimal de 5m par rapport aux voies en secteur Ub, et afin d'assurer la sortie des véhicules en toute sécurité sur la voie, cet élément a été spécifié.

- Article 1AU6 : le règlement modifié stipule en secteur 1AUa une bande d'implantation pour les façades sur rue des constructions principales, variable selon qu'il s'agisse de la RD19d ou d'une autre voie, à l'image du secteur Ub. En complément, pour les annexes non accolées ou non intégrées à la construction principale, des reculs minimaux par rapport aux voies ont été spécifiés.
- article U7 : la commune souhaite revoir la règle de distance des constructions par rapport aux limites séparatives, en considérant la hauteur à l'égout, non plus au faitage, ceci en raison de la faible largeur de certaines parcelles en zone U et de problèmes rencontrés lors de certains permis de construire.

2. d'apporter plus de précision aux règles (pour les articles 9 et 10) : ces articles précisent des emprises au sol et des hauteurs maximales pour les annexes, sans spécifier qu'il s'agit des annexes non accolées ou non intégrées à la construction principale. Cet élément a été ajouté.

De plus, l'article 9 ne précise pas toujours que l'emprise au sol desdites annexes s'entend sur un même terrain, alors que cela avait été souhaité dès la révision du PLU par la commune; ceci a été rectifié.

- Les articles 2, 9 et 10 du secteur Nj

En secteur Nj, où seuls les abris de jardin sont autorisés, l'objectif communal de n'autoriser qu'un seul abri de jardin par unité foncière a été mal retraduit au règlement. Aussi, une correction a été apportée en spécifiant que seul un abri de jardin sera autorisé par terrain (et non pas par parcelle).





CONSEIL GÉNÉRAL  
MOSELLE

# TELECOPIE

Metz, le : 18.08.05

EXPEDITEUR : Mme WEBER Carole

DIRECTION : DRTC/DOO

ADRESSE : 17, Quai Richepance - B.P. 11096 - 57036 METZ Cedex 01

TELECOPIE: 03.87.34.75.91. ☎:

DESTINATAIRE(S) : Madame WILHELM

ENTITE : AUDE 57

N° TELECOPIE : 03.87.92.71.38

OBJET : PLU de FLETRANGE

COMMENTAIRES : Les prescriptions relatives aux marges de recul par rapport à la RD19D s'entendent à compter du bord de chaussée de cette voie.

## Commune de FLETRANGE-DORVILLER

*in french*

### Prescriptions à prévoir au P.L.U. en cours de révision

Le territoire de la Commune de FLETRANGE est traversé par les routes départementales suivantes :

- La RD19, voie d'aménagement du territoire avec un trafic de l'ordre de 3 500 véhicules par jour ;
- La RD19D, voie d'intérêt cantonal avec un trafic de l'ordre de 1 500 véhicules par jour.

Les prescriptions à intégrer dans le règlement du P.L.U. concernent les accès et les marges de recul uniquement dans les zones classées hors agglomération au sens de l'article R. 110-2 du Code de la Route, excepté toutefois dans les zones naturelles (N) et agricoles (A), ces secteurs n'ayant pas vocation à être urbanisés.

#### 1. LES ACCES

##### A) Le long de la RD19

Le règlement de la zone 1AUx ne pourra pas autoriser de création d'accès sur cette route.

##### B) Le long de la RD19D

Le règlement des zones UB, 1AU et 1AUa autorisera la création d'accès collectifs uniquement.

Ces prescriptions devront être intégrées dans les articles 2 et 3 du règlement des zones concernées.

#### 2. LE REcul

##### A) Le long de la RD19

Le règlement de la zone 1AUx devra imposer une marge de recul minimum de 20 mètres à compter de l'emprise publique.

##### B) Le long de la RD19D

Le règlement des zones UB, 1AU et 1AUa devra imposer une marge de recul minimum de 10 mètres à compter de l'emprise publique.

L'article 6 du règlement des zones concernées devra être complété comme indiqué ci-dessus.

L'article 9 reprend cette précision. L'article 10 spécifie que la hauteur de l'abri de jardin s'entend du sol naturel avant tout remaniement.

Les éléments modifiés ne remettent pas en cause les règles initialement inscrites, mais les complètent et les rectifient.

## **D. Eléments modifiés**

Les points pour lesquels cette modification a été engagée entraînent la modification :

1. du rapport de présentation
2. du règlement de la zone U, 1AU et N
3. du plan de zonage au 1/5000<sup>ème</sup>
4. du plan de zonage au 1/2000<sup>ème</sup>
5. des emplacements réservés

## **CONCLUSION**

La modification du PLU de Flétrange permet de répondre à des requêtes en terrains à bâtir, mais également d'envisager le développement futur de la commune. De plus, cette modification permet de clarifier le règlement.

L'ouverture à l'urbanisation des zones identifiées n'a pas pour but de faire brutalement augmenter le nombre d'habitants de la commune. L'urbanisation de ces secteurs est soumise à la volonté des propriétaires privés, la commune ayant également inscrit le DPU sur les zones à urbaniser ; ces éléments, ainsi que les finances communales, permettent de réguler l'augmentation de population.

Cette modification entraîne l'ouverture à l'urbanisation de 3.22 hectares, destinés essentiellement à l'habitat. Les zones destinées aux loisirs (2AUe), aux activités économiques (2AUx), ainsi que la zone d'urbanisation future à Flétrange cité n'ont pas été modifiées.

Ainsi, à l'échelle du ban communal (607 hectares), les modifications opérées concernent moins de 1% de la superficie communale.

Ce choix permet d'offrir dans chaque entité de la commune, de nouvelles possibilités à bâtir, adaptées à la taille de chaque entité, et dans le respect de la demande et des finances communales. Cette modification suit les principes du développement durable, répond aux besoins à échéance d'une dizaine d'années, et n'entraîne pas de bouleversement considérable de la commune.