

# Commune de Rombas

## Plan Local d'Urbanisme

### Dossier de modification n°1

*Prescrite par l'arrêté municipal n°59/2023 du 4 avril 2023 ;*

*Complété par l'arrêté modificatif n°189/2023 en date du 02/11/2023*

### Pièce n°1

## Additif au rapport de présentation

### JUIN 2024

**Vu pour être annexé à la délibération du  
Conseil municipal en date du 27/06/2024  
approuvant la modification de droit commun  
n°1 du PLU de Rombas**



**l'Atelier des Territoires**

BUREAU D'ETUDES

57000 METZ  
Tél : 03.87.63.02.00

## Sommaire

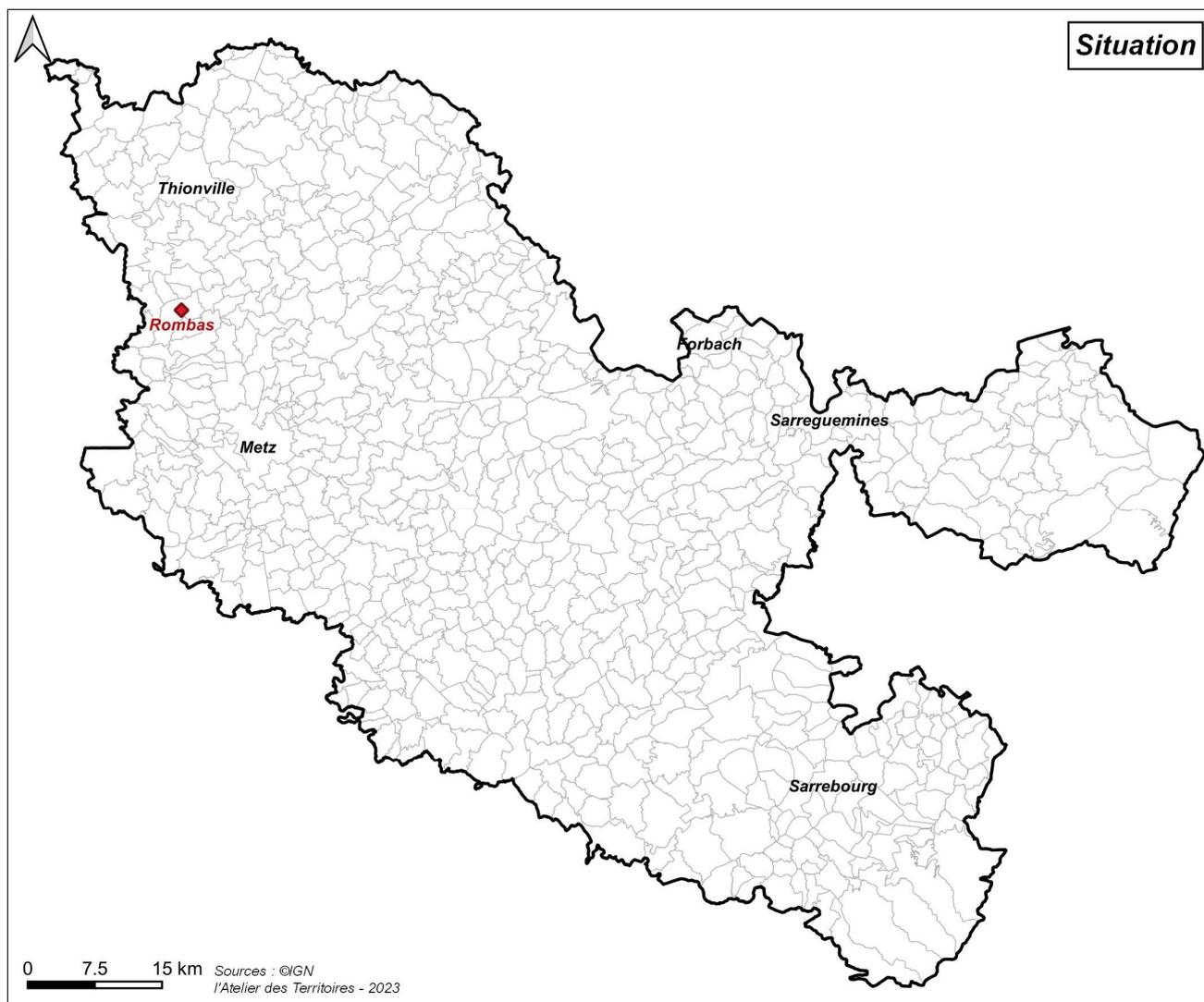
|  |           |
|--|-----------|
| <b>I. Contexte de la modification</b> .....  | <b>3</b>  |
| <b>i. Contexte communal</b> .....  | <b>3</b>  |
| a. Contexte géographique.....  | 3         |
| b. Contexte administratif.....   | 4         |
| c. Contexte démographique.....   | 5         |
| d. Contexte urbain.....  | 5         |
| <b>ii. Historique du PLU de Rombas</b> .....   | <b>7</b>  |
| <b>iii. Cadre réglementaire</b> .....  | <b>7</b>  |
| <b>II. Présentation de l'objet et des justifications de la procédure de modification</b> .....                             | <b>9</b>  |
| <b>III. Analyse du rapport de compatibilité et de prise en compte des documents de planification supra communaux</b> ..... | <b>12</b> |
| <b>iv. Compatibilité avec le SCoT de l'Agglomération Messine (SCOTAM)</b> .....  | <b>12</b> |
| <b>v. Compatibilité avec le PLH de la Communauté de communes du Pays Orne-Moselle</b> .....                                | <b>13</b> |
| <b>vi. Compatibilité avec les orientations du PADD du PLU de Rombas</b> .....  | <b>13</b> |
| <b>IV. Évolution des documents du PLU</b> .....  | <b>13</b> |
| <b>vii. Règlement écrit modifié</b> .....  | <b>13</b> |
| <b>viii. Règlement graphique modifié</b> .....   | <b>16</b> |
| <b>V. Adaptations du dossier après l'enquête publique</b> .....  | <b>23</b> |

## I. Contexte de la modification

### i. Contexte communal

#### a. Contexte géographique

La commune de Rombas est située en Région Grand Est, dans le département de la Moselle. Elle profite d'une situation préférentielle le long du sillon mosellan puisqu'elle jouxte les agglomérations de Metz au Sud et de Thionville au Nord.



A la jonction entre les vallées industrielles de l'Orne et de la Fensch et les côtes de Moselle, le ban communal de Rombas regroupe trois grandes entités paysagères :

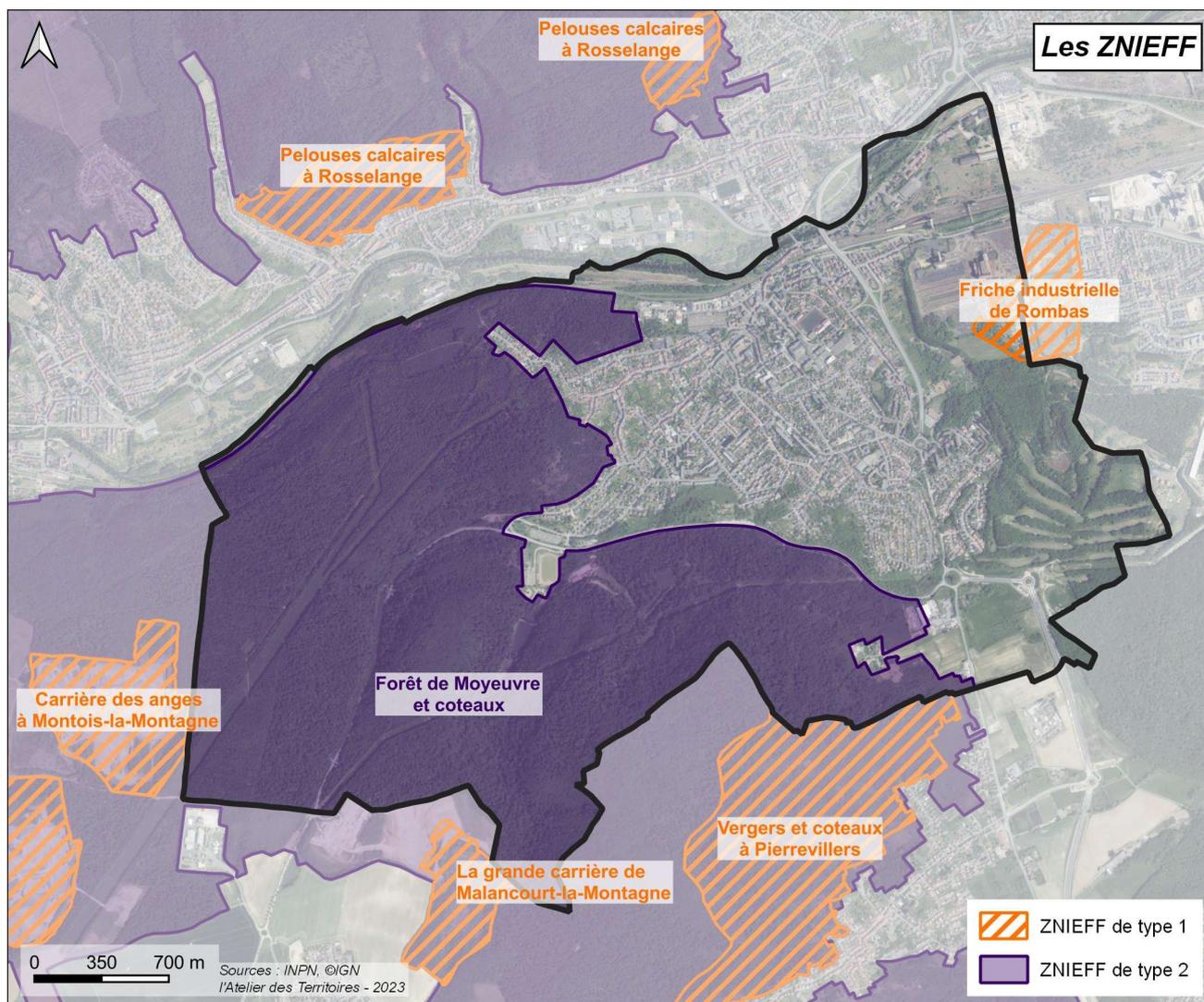
- Les boisements fermés de la côte de Choque à l'Ouest ;
- La ville et ses différents espaces résidentiels au centre ;
- L'ancien complexe industriel en cours de renouvellement à l'Est, en limite du ban d'Amnéville

La commune est concernée par deux zones de protection de la faune et de la flore :

- Une ZNIEFF de type 1 « Friche industrielle de Rombas » (410030120) d'une superficie de 25 hectares et couvrant une partie du site de l'ancienne usine d'agglomération<sup>1</sup>

<sup>1</sup> Source : Inventaire National du Patrimoine Naturel, <https://inpn.mnhn.fr/accueil/index>

- Une ZNIEFF de type 2 « Forêt de Moyeuve et Coteaux » (410030448) d'une superficie de 11 051 hectares et couvrant la partie boisée du ban communal



**Les zones et secteurs visés par la présente modification ne sont pas couverts par ces deux périmètres.**

#### *b. Contexte administratif*

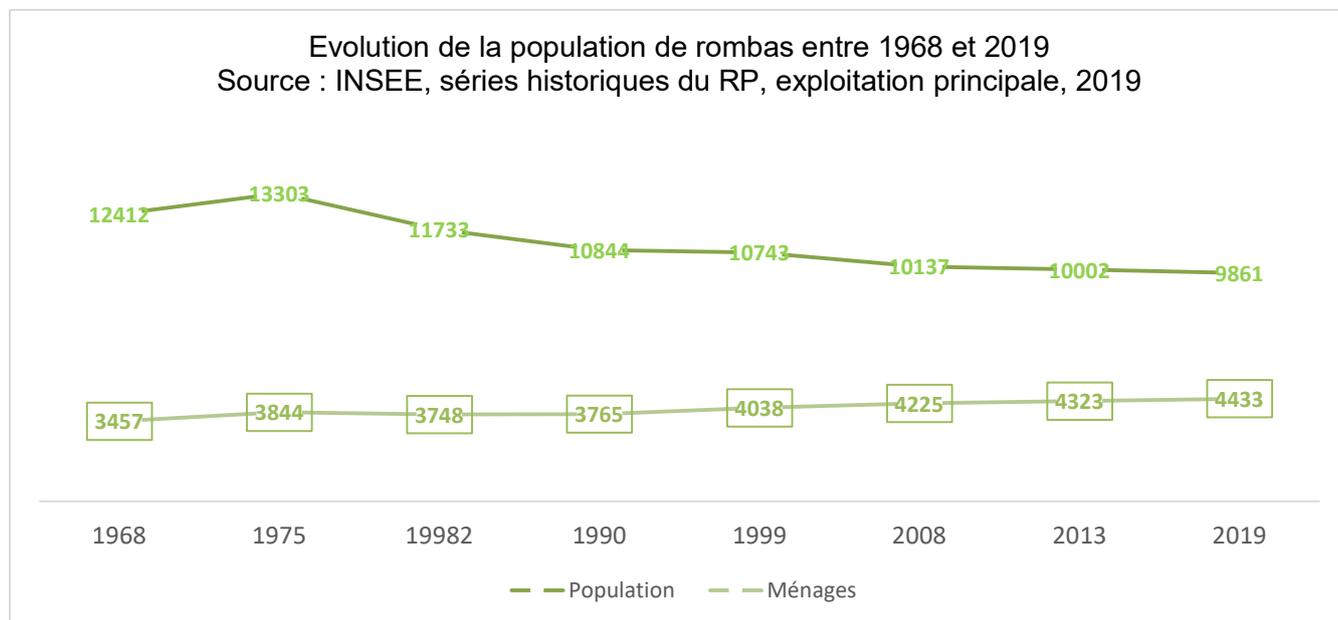
La Commune de Rombas est membre de la Communauté de Communes du Pays Orne-Moselle (CCPOM) qui réunit 12 communes du Nord de l'agglomération messine et du Sud Thionvillois.

Outre le PADD du PLU communal, les documents auxquels la planification urbaine de Rombas doit se conformer sont :

- le **SRADDET Grand Est** adopté le 22 novembre 2019 et en cours de modification depuis le 17 décembre 2021,
- le **SCoT de l'Agglomération Messine (SCOTAM)**, approuvé le 1<sup>er</sup> juin 2021,
- le **Programme Local de l'Habitat de la Communauté de Communes du Pays Orne-Moselle** adopté le 3 septembre 2020 pour la période 2020-2025,
- le **Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux du Bassin ferrifère**, approuvé le 27 mars 2015

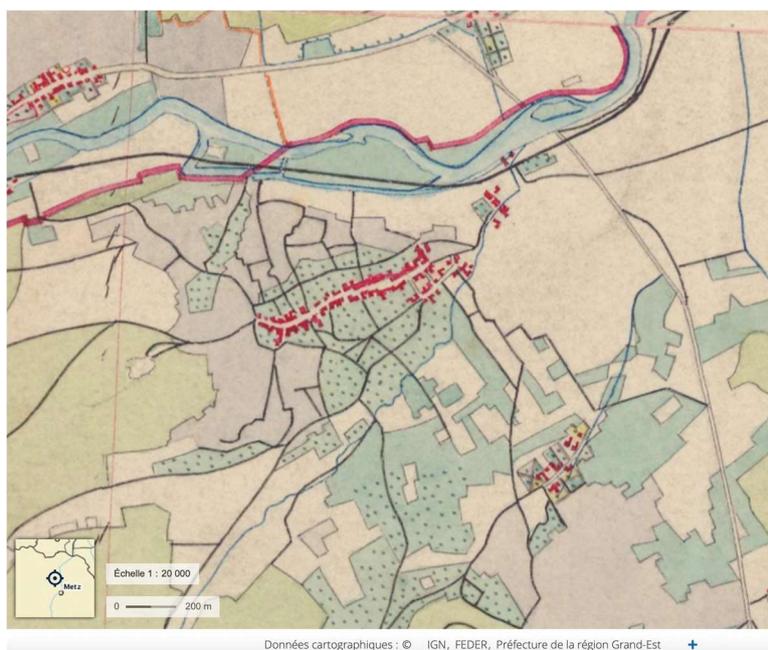
### c. Contexte démographique

Avec la crise de la sidérurgie lorraine, la commune de Rombas a entamé à partir des années 1970 une phase de décroissance démographique. Aujourd'hui stabilisée autour de 10 000 habitants, la population de Rombas se répartissait en 2019 entre 4433 ménages, un nombre en augmentation régulière depuis 1990.



### d. Contexte urbain

Implanté sur le contrefort des côtes de Moselle, le village de Rombas se développe d'abord en rue, en surplomb de la vallée de l'Orne. Profitant de la pente, des cultures viticoles et arboricoles enserrant la zone habitée jusqu'à la fin du XIX<sup>ème</sup> siècle.



**Rombas, extrait de la carte d'État-major (1820-1866), Géoportail**  
Village vigneron, Rombas se développe en marge de la vallée de la Moselle.

De la période allemande (fin XIX<sup>ème</sup>) jusqu'aux années 1980, le village s'étend vers l'Est et le Sud : il s'insère alors dans la dynamique industrielle qui transforme la vallée de la Moselle entre Metz et

Thionville en bassin ferrifère et sidérurgique. En 1962, une usine d'agglomération s'implante à l'Est du bourg, face aux hauts-fourneaux, en lisière du ban d'Amnéville.



#### ***Rombas, extrait de la vue aérienne 1950-1965, Géoportail***

Avec l'expansion des activités ferrifères et sidérurgiques dans les vallées de la Fensch et de l'Orne, des opérations de développement urbain impliquant la création de logements, d'équipements publics et de services privés donnent à la ville une fonction de centralité dans le complexe industriel lorrain.

A partir des années 1980, le tissu urbain se densifie et découpe sur le ban communal une enveloppe homogène globalement contenue entre la RN 52 et la RD 181. Les opérations de renouvellement urbain sont privilégiées, s'agissant notamment du site de l'ancienne usine d'agglomération, partiellement démantelé et visé par une déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU (Cf. dossier afférent).



#### ***Rombas, extrait de la vue aérienne 2018, Géoportail***

Avec une fonction de centralité à garantir et un patrimoine industriel à faire muter, la commune de Rombas bénéficie d'opportunités foncières à valoriser dans le cadre de la lutte contre l'artificialisation des sols.

En 2021, selon l'exploitation CEREMA des Fichiers Fonciers dans le cadre du Portail de l'artificialisation des sols, 1,45% du ban communal de Rombas avaient été artificialisés depuis 2009<sup>2</sup>, soit 17 hectares de terrains nouvellement bâtis, répartis entre des opérations d'habitat (67%) et des activités (25%), soit une répartition plus favorable à l'habitat qu'à l'échelle de la CCPOM (50% habitat ; 46% activités).

## ii. Historique du PLU de Rombas

Le PLU de la Commune de Rombas en vigueur a été approuvé le 23 janvier 2020 et modifié par voie simplifiée le 17 décembre 2020 pour la correction d'une erreur matérielle.

Parallèlement à la présente modification, prescrite par l'arrêté municipal n°59/2023 en date du 4 avril 2023, deux autres procédures d'évolution du PLU ont été engagées par la Commune de Rombas :

- La modification n°2 portant sur le renouvellement du site de l'ancienne usine d'agglomération
- La déclaration de projet n°1 portant sur la création d'un secteur de zone Nb consacré à l'exploitation d'un site de carrière au Sud-Ouest du ban communal

*Nota : A l'issue de la phase administrative et selon l'état d'avancement des différentes procédures, c'est la dernière version approuvée du PLU de Rombas qui sera prise en compte pour l'inscription dans le document des modifications ci-après détaillées. La numérotation des procédures sera, le cas échéant, adaptée en ce sens.*

## iii. Cadre réglementaire

**Le présent additif au rapport de présentation rassemble les éléments de justification de la modification n°1 du PLU de Rombas.**

La procédure de modification du PLU prévue aux articles L.153-36 à L.153-44 du Code de l'urbanisme a été entamée par la Commune de Rombas dans le but :

- De supprimer l'emplacement réservé n°13
- De mettre en cohérence les articles réglementant les usages du sol autorisés et interdits en secteurs UA, UB, 1AU et 1AUZ
- D'ajouter formellement l'interdiction des carrières en secteur UX
- De préciser la méthode de calcul de l'emprise au sol maximale des constructions autorisée en secteur UX
- D'alléger la rédaction du règlement écrit en supprimant les mentions redondantes et les erreurs de mise en page
- D'ajouter une ponctuation à l'alinéa 2.2.5. relatif au secteur UA permettant d'en faciliter la lecture
- De simplifier et d'harmoniser les règles applicables aux clôtures
- De simplifier et d'harmoniser les règles applicables à l'isolation des constructions par l'extérieur
- D'assouplir les règles d'implantation pour les constructions du secteur UA en réduisant l'obligation de joindre les deux façades mitoyennes aux unités foncières dont la largeur est inférieure à 10 mètres
- De reformuler la règle applicable pour l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales

---

<sup>2</sup> Source : Portail de l'artificialisation des sols, disponible à l'adresse : <https://artificialisation.developpement-durable.gouv.fr/>

- De supprimer l'obligation pour les constructions nouvelles de s'accoler aux pignons en attente dans les secteurs UA et UB
- De supprimer les règles d'implantation entre constructions sur une même unité foncière en secteurs UA et UB
- De supprimer les dispositions limitant la possibilité de s'implanter en taupinière en zone 1AU
- De réévaluer le pourcentage d'urbanisation maximum autorisé par unité foncière en secteurs UA et UB
- De réévaluer le pourcentage minimum d'aménagements en pleine terre par unité foncière en secteurs UA et UB
- De réorganiser le paragraphe relatif aux caractéristiques architecturales des toits en secteur UA
- De remplacer l'autorisation des toits-terrasses et monopentes en secteur UAb par une autorisation à maintenir en l'état en cas de travaux
- De réécrire la règle autorisant les toits-terrasses en secteur UAa pour ne les autoriser que dans la mesure où ils ne sont pas visibles depuis la voie publique
- De supprimer la possibilité de créer un étage attique en secteurs UB et 1AU
- De supprimer les dérogations aux règles de hauteur pour les éléments d'architecture exceptionnels
- De supprimer les critères d'appréciation subjectifs s'agissant de l'insertion des constructions en secteur UB
- D'ajouter une prescription relative au coloris des façades pour les immeubles d'habitation collectifs de la Cité Leclerc
- D'insérer dans les dispositions générales un rappel sur l'obligation de déposer une déclaration préalable pour les clôtures et un permis en cas de démolition
- De supprimer l'obligation de créer des aires de jeux dans le cadre des opérations de plus de 20 logements en zone 1AU
- De reformuler l'autorisation des constructions à usage d'habitation en zone A

Cette intention, dans la mesure où elle implique une réduction des droits à bâtir en zone U, entre dans le champ de la **procédure de modification de droit commun**.

Cette procédure de modification a été prescrite par l'arrêté n°59/2023 du 4 avril 2023 de Monsieur le Maire de la Commune de Rombas, compétente en matière de documents d'urbanisme, et complété par l'arrêté modificatif n°189/2023 en date du 02/11/2023.

Elle donnera lieu, après consultation des Personnes Publiques Associées (PPA) sur l'objet et les finalités de la modification, à la tenue d'une enquête publique dans les conditions prévues au Chapitre III du Titre II, Livre Ier du Code de l'environnement.

La modification n°1 du PLU de Rombas **est soumise à un examen au cas par cas** pour déterminer si une évaluation environnementale est nécessaire au sens de l'article R.104-12 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 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. »

Extrait Légifrance.fr

La durée de l'enquête publique de celle-ci pourra donc, si l'examen au cas par cas dispensait la modification d'évaluation environnementale et à la discrétion de la Commune, être réduite à 15 jours selon les dispositions prévues à l'article L.123-9 du Code de l'environnement relatives à l'organisation et au déroulement de l'enquête publique et ainsi formulées :

*« La durée de l'enquête publique est fixée par l'autorité compétente chargée de l'ouvrir et de l'organiser. Elle ne peut être inférieure à trente jours pour les projets, plans et programmes faisant l'objet d'une évaluation environnementale.*

*La durée de l'enquête peut être réduite à quinze jours pour un projet, plan ou programme ne faisant pas l'objet d'une évaluation environnementale.*

*Par décision motivée, le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête peut prolonger l'enquête pour une durée maximale de quinze jours, notamment lorsqu'il décide d'organiser une réunion d'information et d'échange avec le public durant cette période de prolongation de l'enquête. Cette décision est portée à la connaissance du public, au plus tard à la date prévue initialement pour la fin de l'enquête, dans les conditions prévues au I de l'article L. 123-10. »*

Extrait Légifrance.fr

## II. Présentation de l'objet et des justifications de la procédure de modification

La présente procédure de modification a pour objet :

- 1. De supprimer l'emplacement réservé n°13.** Initialement défini dans le PLU de Rombas pour l'élargissement de la voirie et la création d'une aire de retournement sur le chemin de Ramonville, en secteur UX, l'emplacement réservé n°13 n'a à ce jour plus de raison d'être dans la mesure où les travaux ont été réalisés.
- 2. De mettre en cohérence les articles règlementant les usages du sol autorisés et interdits en secteurs UA, UB, 1AU et 1AUZ.** Dans la version en vigueur du règlement écrit du PLU de Rombas, et plus particulièrement en secteurs UA, UB, 1AU et 1AUZ, la mention « carrières » est insérée dans le paragraphe « Activités interdites ou soumises à conditions particulières » sans disposition complémentaire. Il s'agit d'une erreur matérielle qu'il est proposé de résoudre en déplaçant cette mention dans le paragraphe « Usages des sols interdits » pour chacun de ces secteurs.
- 3. D'ajouter formellement l'interdiction des carrières en secteur UX.** Cette interdiction étant latente mais non explicite dans la formulation de la règle en vigueur, il est proposé d'ajouter une mention aux « carrières » dans la liste des usages des sols interdits en secteur UX.
- 4. De préciser la méthode de calcul de l'emprise au sol maximale des constructions autorisée en secteur UX,** telle qu'elle est déjà formulée dans les paragraphes relatifs aux autres secteurs.

5. **D'alléger la rédaction du règlement écrit en supprimant les mentions redondantes et les erreurs de mise en page.** Dans ce cadre, il est proposé, dans chaque secteur concerné :
  - a. De supprimer les mentions relatives aux installations techniques lorsque les exemptions prévues par le PLU sont déjà explicitées ;
  - b. De supprimer un titre sans contenu relatif au secteur UX ;
  - c. De supprimer les dérogations prévues pour les ouvrages exceptionnels
6. **D'ajouter une ponctuation à l'alinéa 2.2.5. relatif au secteur UA permettant d'en faciliter la lecture.**
7. **De simplifier et d'harmoniser les règles applicables aux clôtures.** Afin de clarifier les règles applicables aux clôtures et dans la mesure où celles-ci ne représentent pas un enjeu patrimonial de première importance dans la commune, il est proposé d'harmoniser la règle applicable à l'ensemble des zones en autorisant des formats de clôtures permettant à la fois l'isolement des unités foncières et leur insertion paysagère dans des ensembles résidentiels variés. Par ailleurs, et dans le but de rendre l'information plus lisible, il est également proposé d'insérer la règle harmonisée dans un paragraphe nouveau de la partie consacrée aux dispositions générales du règlement écrit.
8. **De simplifier et d'harmoniser les règles applicables à l'isolation des constructions par l'extérieur.** Afin d'accélérer la lutte contre la précarité énergétique, il est proposé d'ouvrir la possibilité de surplomber le domaine public dans le cadre de l'isolation thermique des bâtiments et d'en poser les conditions. Par ailleurs, au regard de la législation encadrant l'isolation thermique par l'extérieur et du principe du droit des tiers, il est proposé de supprimer dans chaque secteur concerné la disposition interdisant le surplomb des fonds voisins.
9. **D'assouplir les règles d'implantation pour les constructions du secteur UA en réduisant l'obligation de joindre les deux façades mitoyennes aux unités foncières dont la largeur est inférieure à 10 mètres.** La règle applicable à ce jour en secteur UA oblige les constructions neuves à joindre les deux façades avoisinantes en dépit du fait que des unités foncières peuvent parfois présenter une largeur trop importante pour la réalisation d'un projet immobilier adapté à la demande. Aussi, afin d'encourager la construction en densification sans toutefois dénaturer les continuités bâties en centre-ville, il est proposé d'inclure à la règle sur l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives une clause autorisant aux constructions de présenter un retrait de 2 mètres vis-à-vis de l'une des limites séparatives latérales à l'unité foncière.
10. **De reformuler la règle applicable pour l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales.** La règle en usage dans le règlement du PLU de Rombas en vigueur étant formulée de façon peu explicite, il est proposé d'en reformuler l'idée, le contenu de la règle restant le même.
11. **De supprimer l'obligation pour les constructions nouvelles de s'accoler aux pignons en attente dans les secteurs UA et UB.** Les méthodes d'instructions des autorisations d'urbanisme ne permettant pas de juger de l'état des constructions voisines d'un projet, il est proposé de supprimer la disposition obligeant les constructions à rejoindre les pignons voisins en attentes.
12. **De supprimer les règles d'implantation entre constructions sur une même unité foncière en secteurs UA et UB.** Les possibilités de construire dans un milieu urbain dense étant *de facto* réduites, il est proposé de supprimer la règle de distance applicables aux constructions situées sur une même unité foncière et d'ouvrir la possibilité d'optimiser l'aménagement des terrains privés.

- 13. De supprimer les dispositions limitant la possibilité de s'implanter en taupinière en zone 1AU.** Afin d'ouvrir la possibilité à de nouvelles formes de construction potentiellement innovantes du point de vue environnemental de s'établir dans les zones d'urbanisation nouvelles, il est proposé de supprimer la restriction des remblais prévue en zone 1AU.
- 14. De réévaluer le pourcentage d'urbanisation maximum autorisé par unité foncière en secteurs UA et UB.** Afin de clarifier la règle applicable et de simplifier l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme, il est proposé de calculer le pourcentage d'urbanisation maximum à partir de la surface totale de l'unité foncière (bande de 20 mètres à partir de l'alignement des voies incluse).
- 15. De réévaluer le pourcentage minimum d'aménagements en pleine terre par unité foncière en secteurs UA et UB.** Afin de clarifier la règle applicable, il est proposé de calculer le pourcentage minimum d'aménagement réalisés en pleine terre à partir de la surface totale de l'unité foncière, cette modification permettant dans le même temps d'augmenter la part d'espaces de pleine terre à l'échelle des projets immobiliers.
- 16. De réorganiser le paragraphe relatif aux caractéristiques architecturales des toits en secteur UA en :**
- a. Supprimant les prescriptions d'angles pour les toitures à la Mansart en secteur UA. Afin d'alléger les procédures d'instruction des autorisations d'urbanisme, il est proposé de supprimer les prescriptions d'angles pour les toitures à la Mansart en secteur UA.
  - b. Ajoutant une option permettant de maintenir en l'état les toitures existantes
  - c. Ajoutant une obligation pour les bâtiments d'angle d'avoir leur faitage parallèle à au moins l'une des voies qu'il borde.
  - d. Supprimant les critères d'appréciation subjectifs visant l'insertion des fenêtres de toits et des lucarnes
  - e. Autorisant les lucarnes pour toutes les situations d'implantation de bâtiments
  - f. De réorganiser le paragraphe ainsi modifié
- 17. De remplacer l'autorisation des toits-terrasses et monopentes en secteur UA<sub>b</sub> par une autorisation à maintenir en l'état en cas de travaux.** Le sous-secteur UA<sub>b</sub> a été défini dans le PLU pour correspondre à la partie basse du cœur de ville et dont les formes urbaines sont principalement héritées de la période allemande. Néanmoins, les remaniements successifs dont a fait l'objet ce secteur y ont introduit des éléments architecturaux hétéroclites. Pour prendre en compte cet état de fait sans pour autant permettre le développement de formes architecturales déconnectées de leur contexte, il est proposé de remplacer l'autorisation de créer des toitures-terrasses ou monopentes par une autorisation à les maintenir en l'état en cas de travaux si elles existent.
- 18. De réécrire la règle autorisant les toits-terrasses en secteur UA<sub>a</sub> pour ne les autoriser que dans la mesure où ils ne sont pas visibles depuis la voie publique.** Afin de clarifier la règle applicable aux toits-terrasses et monopentes en sous-secteur UA<sub>a</sub>, il est proposé de supprimer le taux constructible en toit-terrasse ou monopente et de synthétiser les deux autres points visés en introduisant dans la règle le principe d'invisibilité depuis la voie publique. Sans changer l'esprit de la règle, cette rédaction permettra d'assouplir les possibilités de construire des formes d'habitat contemporaines tout en préservant le cœur de ville des interférences paysagères.
- 19. De supprimer la possibilité de créer un étage attique en secteurs UB et 1AU.** Afin de simplifier l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme, il est proposé de supprimer la règle dérogatoire aux principes de hauteur applicables en secteurs UB et 1AU et permettant de créer un étage dit attique en surplomb de la ligne de faitage.

- 20. De supprimer les dérogations aux règles de hauteur pour les éléments d'architecture exceptionnels.** Dans la mesure où cette dérogation est déjà exprimée par les règles de hauteur générales applicables aux constructions, il est proposé d'en supprimer la mention spécifique.
- 21. De supprimer les critères d'appréciation subjectifs s'agissant de l'insertion des constructions en secteur UB.** Afin de rendre plus objectives les méthodes d'instruction des autorisations d'urbanisme, il est proposé de supprimer du règlement la référence à une forme d'harmonie, de compatibilité et d'homogénéité entre les constructions du secteur UB et entre ces constructions et leur environnement.
- 22. D'ajouter une prescription relative au coloris des façades pour les immeubles d'habitation collectifs de la Cité Leclerc.** Les immeubles composant la Cité Leclerc forment à ce jour un ensemble disparate de façades. Il est proposé de compléter le règlement écrit du PLU de dispositions favorisant l'homogénéité des teintes en façade pour ces immeubles par l'ajout d'un nuancier composé autour d'un camaïeu de vert et blanc.
- 23. D'insérer dans les dispositions générales un rappel sur l'obligation de déposer une déclaration préalable pour les clôtures et un permis en cas de démolition.** Afin de rendre plus lisibles les obligations relatives aux autorisations d'urbanisme dans la commune, il est proposé d'introduire dans l'en-tête de chaque zone du règlement écrit un rappel de l'obligation de déposer un permis pour les projets de démolition et une déclaration préalable pour la pose ou la modification de clôtures, conformément à la délibération référencée n°2023/03/14 en date du 23 mars 2023 en application des articles R.421-27 et R.421-12 du Code de l'urbanisme.
- 24. De supprimer l'obligation de créer des aires de jeux dans le cadre des opérations de plus de 20 logements en zone 1AU.** Afin d'encourager les projets de création de logements et de réduire les nuisances induites, il est proposé de supprimer l'obligation de construire une aire de jeux pour chaque opération de plus de 20 logements.
- 25. De reformuler l'autorisation des constructions à usage d'habitation en zone A.** La formulation actuelle de l'autorisation de construire des locaux d'habitation et des locaux annexes en zone A comportant des dispositions floues, il est proposé d'en simplifier la rédaction pour autoriser clairement dans la zone les locaux nécessaires ou présentant des usages complémentaires au fonctionnement des exploitations.

*Nota : le détail des modifications proposées page par page est synthétisé dans le paragraphe III. du présent additif.*

### **III. Analyse du rapport de compatibilité et de prise en compte des documents de planification supra communaux**

Dans le cas de Rombas, et conformément aux articles L.131-1 à L.131-10 du Code de l'urbanisme, le PLU doit s'inscrire dans un rapport de compatibilité avec le SCOT de l'Agglomération Messine (SCOTAM) et le Plan Local de l'Habitat du Pays Orne-Moselle.

Dans le cadre de la procédure de modification de droit commun, les évolutions envisagées des différentes pièces du PLU doivent s'inscrire en compatibilité avec les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable du PLU en vigueur.

#### **iv. Compatibilité avec le SCoT de l'Agglomération Messine (SCOTAM)**

La présente modification s'inscrit en compatibilité avec le SCOTAM, au regard notamment de son objectif n°5 « Réduire les besoins en énergie du territoire et développer le mix énergétique » qui prévoit de « [faciliter] l'amélioration thermique par des règles d'urbanisme adaptées », s'agissant de la disposition ci-avant exposée visant à ouvrir la possibilité d'isoler les constructions pas l'extérieur.

Les autres propositions avancées, dans la mesure où elles n'entrent pas dans le champ des principes d'aménagement régis par le SCOTAM, s'inscrivent en compatibilité avec lui.

v. **Compatibilité avec le PLH de la Communauté de communes du Pays Orne-Moselle**

La présente modification, dans la mesure où elle n'entre pas dans le champ de la politique du logement régie par le PLH du Pays Orne-Moselle, s'inscrit en compatibilité avec lui.

vi. **Compatibilité avec les orientations du PADD du PLU de Rombas**

Les éléments visés par la présente modification entrent principalement dans les champs thématiques couverts par :

- l'orientation n°2 « **Promouvoir un développement urbain raisonné et innovant** »
- l'orientation n°6 « **Concilier patrimoine et usages** »
- l'orientation n°14 « **Protéger les ressources naturelles** »

Considérant le contenu de la modification engagée sur le PLU de Rombas et la teneur des orientations de son PADD, il apparaît que les évolutions prévues dans ce cadre ne sont pas de nature à remettre en question les principes énoncés par le PADD.

Ces évolutions se traduisent sur les surfaces de zones du PLU de la façon suivante :

| Zones du PLU en vigueur | Surface en hectares (Ha) | Zones du PLU modifié | Surface en hectares (Ha) | Évolution |
|-------------------------|--------------------------|----------------------|--------------------------|-----------|
| U                       | 296                      | U                    | 296                      | -         |
| AU                      | 46,5                     | AU                   | 46,5                     | -         |
| A                       | 0,77                     | A                    | 0,77                     | -         |
| N                       | 828                      | N                    | 828                      | -         |
| <b>TOTAL</b>            | <b>1171</b>              | <b>TOTAL</b>         | <b>1171</b>              | <b>-</b>  |

## IV. Évolution des documents du PLU

vii. **Règlement écrit modifié**

Sont synthétisées ci-dessous l'ensemble des modifications qu'il est proposé d'apporter au règlement écrit du PLU de Rombas, consultable dans la pièce n°2 du présent dossier.

*Nota : il est proposé dans le cadre du projet de modification arrêté de ne pas modifier la numérotation des paragraphes. Cette renumérotation interviendra lors de l'élaboration du dossier de modification soumis à approbation.*

- P.9-10 : Ajout de la section 4 « Dispositions générales » sur la réglementation des clôtures, l'isolation thermique par l'extérieur (ITE), la déclaration préalable relative à la pose de clôtures, le permis de démolir et le stationnement des vélos
- P.28-29 : Déplacement de l'interdiction des carrières dans le paragraphe « Usages du sol interdits »
- P.31 :
  - o Suppression du doublon relatif aux installations techniques
  - o Suppression des règles relatives à l'ITE (déplacées en page 9)
  - o Modification de la règle d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives dans les cas où la façade sur rue excède 10 mètres de longueur
  - o Modification de la réaction de la règle concernant les constructions situées en retrait des voiries par rapport aux limites séparatives

- Suppression de l'obligation de s'accoler à un pignon en attente
- Suppression de du doublon relatif aux installations techniques
- Suppression de la règle applicable à l'ITE par rapport aux limites séparatives
  
- P.32 :
  - Suppression du paragraphe relatif à l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
  - Suppression de la bande décomptée dans le calcul de l'emprise au sol
  - Modification de la rédaction de la règle applicable à l'emprise au sol des constructions (suppression de la bande décomptée)
  - Suppressions des dérogations pour ouvrages exceptionnels
  
- P.33 :
  - Modification du paragraphe sur les caractéristiques architecturales des toitures (suppression des règles d'angle pour les toitures à la Mansart ; ajout d'une option pour le maintien en l'état généralisé à l'ensemble du secteur ; réorganisation du paragraphe)
  - Ajout d'une obligation pour les bâtiments d'angle d'avoir le faîtage parallèle à au moins l'une des voies
  - Suppression du critère d'appréciation subjectif pour l'insertion des fenêtres de toit
  - Ajout de l'autorisation d'installer des lucarnes pour toutes les situations d'implantation et suppression des critères d'appréciation subjectifs de leur insertion dans la construction
  - Suppression de l'alinéa 2.2.13
  
- P.34 :
  - Modification de la règle applicable aux toits-terrasses et monopentes
  - Ajout d'une ponctuation dans l'alinéa 2.2.15
  - Suppression des règles applicables aux clôtures (déplacées en page 9)
  
- P.35 : Modification de la rédaction de la règle applicable à l'emprise au sol des constructions (suppression de la bande décomptée)
  
- P.39-40 : Déplacement de l'interdiction des carrières dans le paragraphe « Usages du sol interdits »
  
- P.41 :
  - Suppression du doublon relatif aux installations techniques
  - Suppression des règles relatives à l'ITE (déplacées en page 9)
  - Modification de la réaction de la règle concernant les constructions situées en retrait des voiries par rapport aux limites séparatives
  - Suppression de l'obligation de s'accoler à un pignon en attente
  
- P.42 :
  - Suppression du doublon relatif aux installations techniques
  - Suppression de la règle applicable à l'ITE par rapport aux limites séparatives
  - Suppression du paragraphe relatif à l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
  - Suppression de la bande décomptée dans le calcul de l'emprise au sol
  - Modification de la rédaction de la règle applicable à l'emprise au sol des constructions (suppression de la bande décomptée)
  
- P.43 :
  - Suppression de la possibilité d'un étage attique

- Suppressions des dérogations pour ouvrages exceptionnels
- Suppression des règles applicables aux clôtures (déplacées en page 9)
  
- P.44 :
  - Ajout d'une prescription relative au coloris des façades pour les immeubles d'habitation collectifs de la Cité Leclerc
  - Suppression des critères d'appréciation subjectifs des caractéristiques architecturales des façades et toitures
  - Suppression des règles applicables aux clôtures (déplacées en page 9)
  - Modification de la rédaction de la règle applicable à l'emprise au sol des constructions (suppression de la bande décomptée)
- P.49 :
  - Suppression du titre sans contenu
  - Ajout de l'interdiction des carrières
- P.50 :
  - Modification de la rédaction de la règle d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
  - Ajout d'une précision sur le calcul de l'emprise au sol des constructions
- P.51 :
  - Suppressions des dérogations pour ouvrages exceptionnels
  - Suppression des règles applicables aux clôtures (déplacées en page 9)
- P.59 : Suppression des règles applicables aux clôtures (déplacées en page 9)
- P.63 : Suppression des règles applicables aux clôtures (déplacées en page 9)
- P.67-68 : Déplacement de l'interdiction des carrières dans le paragraphe « Usages du sol interdits »
- P. 69 :
  - Suppression du doublon relatif aux installations techniques
  - Modification de l'alinéa 2.1.8
  - Suppression de la bande décomptée dans le calcul de l'emprise au sol
  - Modification de la rédaction de la règle applicable à l'emprise au sol des constructions (suppression de la bande décomptée)
  - Suppression de la possibilité d'un étage attique
- P.70 :
  - Suppressions des dérogations pour ouvrages exceptionnels
  - Suppression des règles applicables aux clôtures (déplacées en page 9)
  - Suppression de la limite de hauteur pour les remblais
- P.71 :
  - Modification de la rédaction de la règle applicable à l'emprise au sol des constructions (suppression de la bande décomptée)
  - Suppression de l'obligation de créer une aire de jeux
- P. 75-76 : Déplacement de l'interdiction des carrières dans le paragraphe « Usages du sol interdits »
- P.82 : Modification des conditions d'implantation des constructions à usage d'habitation

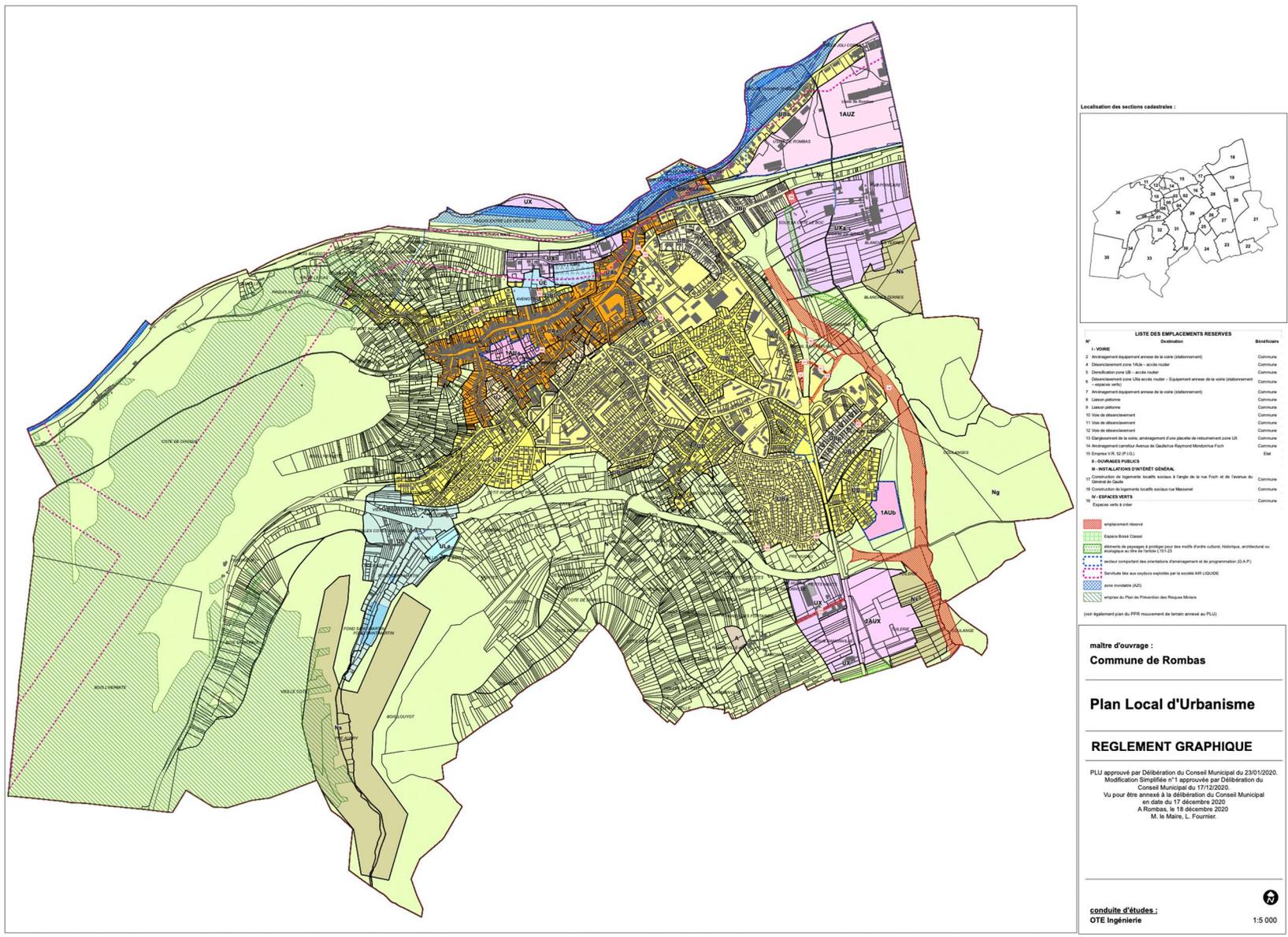
- P.84 :
  - o Modification de la rédaction de la règle d’implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
  - o Suppressions des dérogations pour ouvrages exceptionnels
- P.85 : Suppression des règles applicables aux clôtures (déplacées en page 9)
- P.90 : Modification de la rédaction de la règle d’implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
- P.91 :
  - o Suppressions des dérogations pour ouvrages exceptionnels
  - o Suppression des règles applicables aux clôtures (déplacées en page 9)

#### viii. Règlement graphique modifié

Il est proposé de modifier comme suit le règlement graphique du PLU de Rombas.

*Nota : une seule modification a été appliquée aux trois planches de règlement insérées ci-après, à savoir la suppression de l’emplacement réservé n°13 sur le zonage et dans la légende.*

# Plan de zonage à l'échelle 1/5000 avant modification



**LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES**

| N°  | Destination  | Beneficiaire |
|---|--|--------------|
| 1 - VOIRIE                                  |  |              |
| 1   | Aménagement équipement avenue de la voirie (stationnement)   | Commune      |
| 2   | Stationnement zone UAB - accès route   | Commune      |
| 3   | Développement zone UB - accès route  | Commune      |
| 4   | Développement zone UAB - accès route - espace vert   | Commune      |
| 5   | Aménagement équipement avenue de la voirie (stationnement)   | Commune      |
| 6   | Lieu public  | Commune      |
| 7   | Lieu public  | Commune      |
| 8   | Voie de développement  | Commune      |
| 9   | Voie de développement  | Commune      |
| 10  | Voie de développement  | Commune      |
| 11  | Voie de développement  | Commune      |
| 12  | Voie de développement  | Commune      |
| 13  | Equilibrage de la voirie, aménagement d'une place de stationnement zone UB                           | Commune      |
| 14  | Aménagement canalisation Avenue de Claude/ Raymond Mendel/ rue Foch                                  | Commune      |
| 15  | Espace vert à créer  | Etat         |
| <b>II - OUVRAGES PUBLICS</b>                |  |              |
| <b>II - INSTALLATIONS D'INTERET GENERAL</b> |  |              |
| 16  | Construction de logements sociaux en zone à usage de la rue Foch et de l'avenue de la Gare de Gailly | Commune      |
| 17  | Construction de logements sociaux en zone à usage de la rue Foch et de l'avenue de la Gare de Gailly | Commune      |
| <b>IV - ESPACES VERTS</b>                   |  |              |
| 18  | Espace vert à créer  | Commune      |

- emplacement réservé
  - Espace Bois Classe
  - allèges de paysage à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou paysager en lien avec l'Article 131-12
  - secteur comportant des orientations d'aménagement et de programmation (S.A.P.)
  - servitude liée aux activités exploitables par la société AIR LIQUIDE
  - zone inondable (Zi)
  - limite du Plan de Prévention des Risques Inondation
- (voir également plan du PPR inondation de terrain annexé au PLU)

maître d'ouvrage :  
**Commune de Rombas**

## Plan Local d'Urbanisme

### REGLEMENT GRAPHIQUE

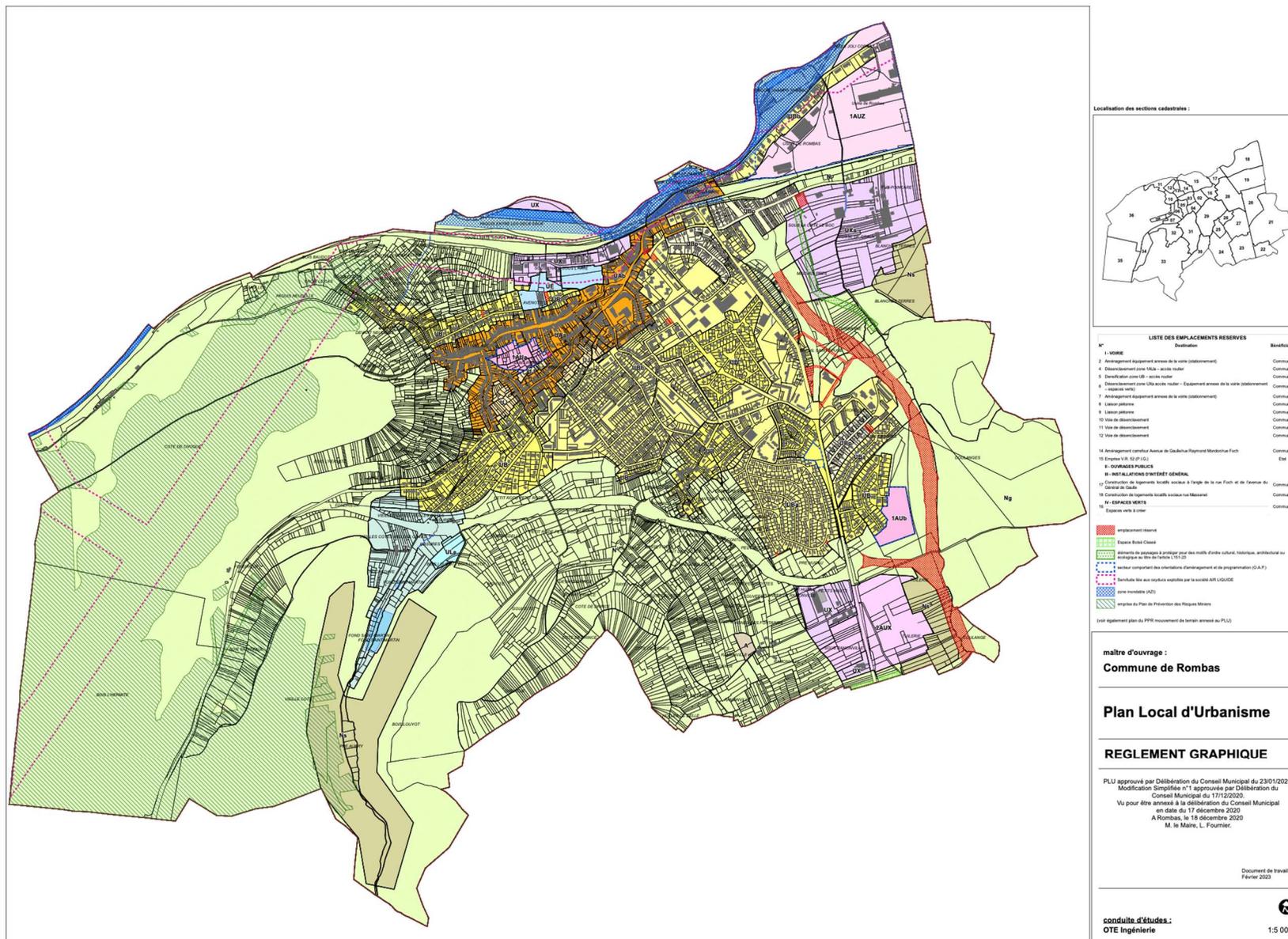
PLU approuvé par Délibération du Conseil Municipal du 23/01/2020.  
 Modification Simplifiée n°1 approuvée par Délibération du Conseil Municipal du 17/12/2020.  
 Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du 17 décembre 2020  
 A Rombas, le 18 décembre 2020  
 M. le Maire, L. FOURNIER.

conduite d'études :  
OTE Ingénierie

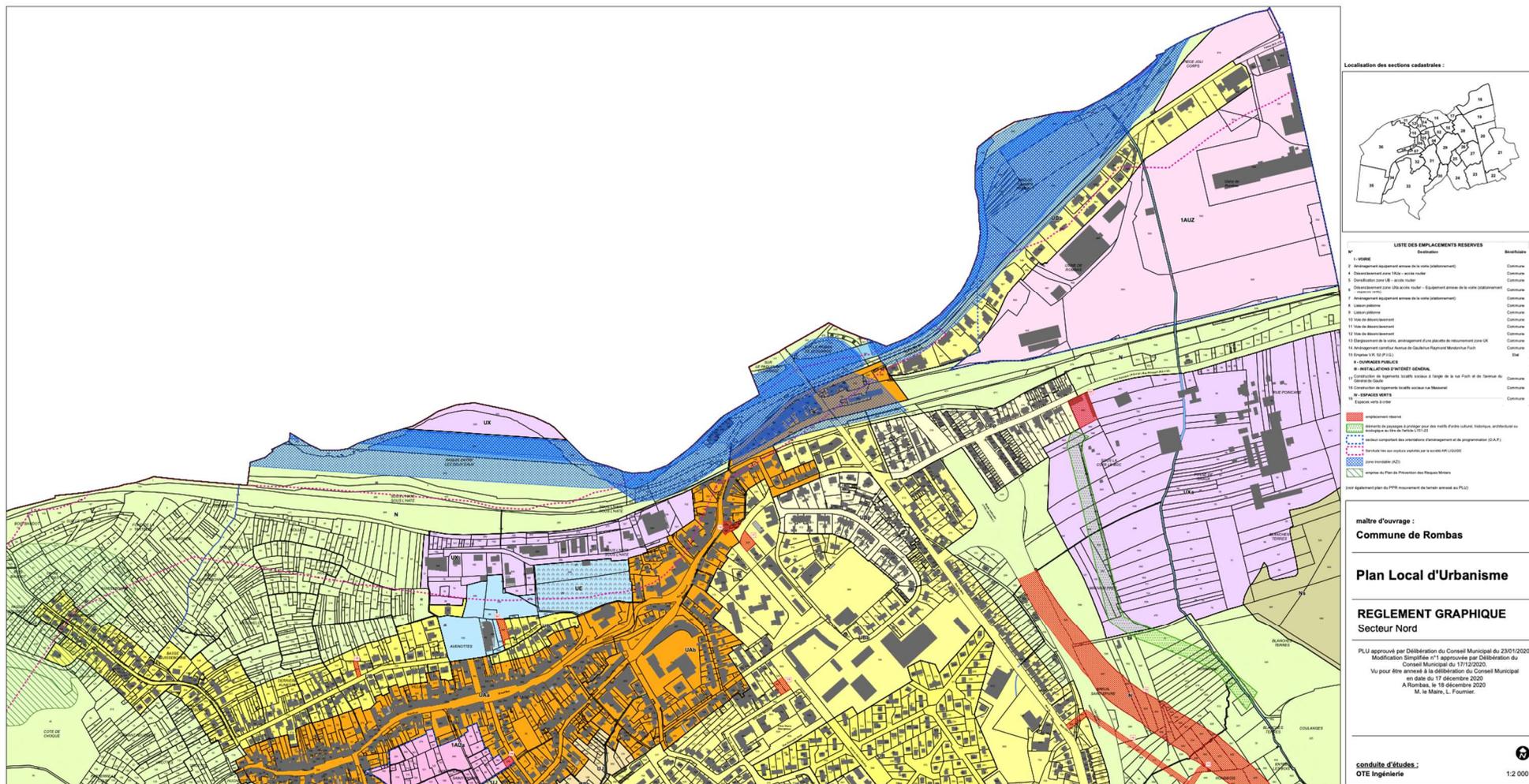


1:5 000

# Plan de zonage à l'échelle 1/5000 après modification

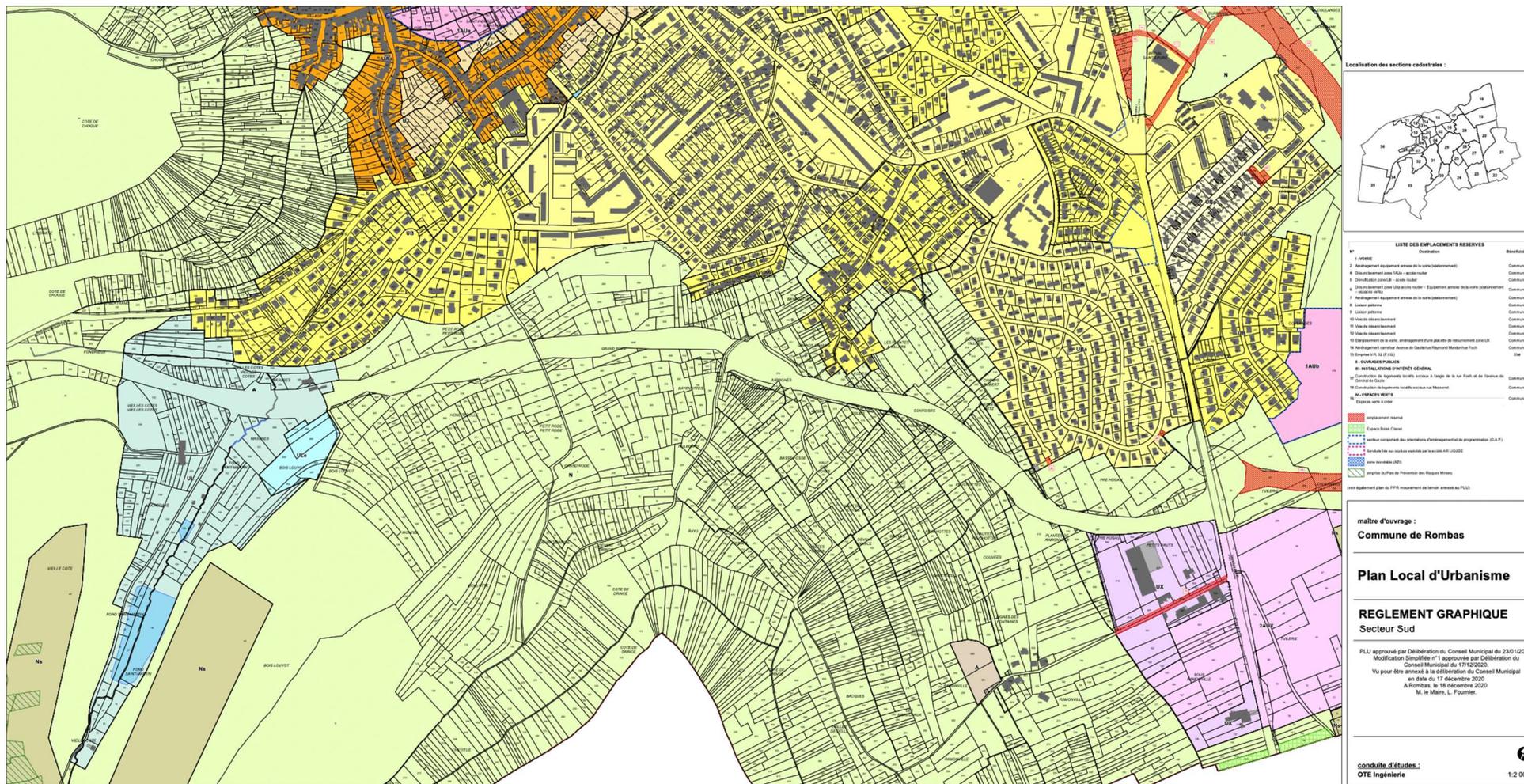


# Plan de zonage Nord à l'échelle 1/2000 avant modification

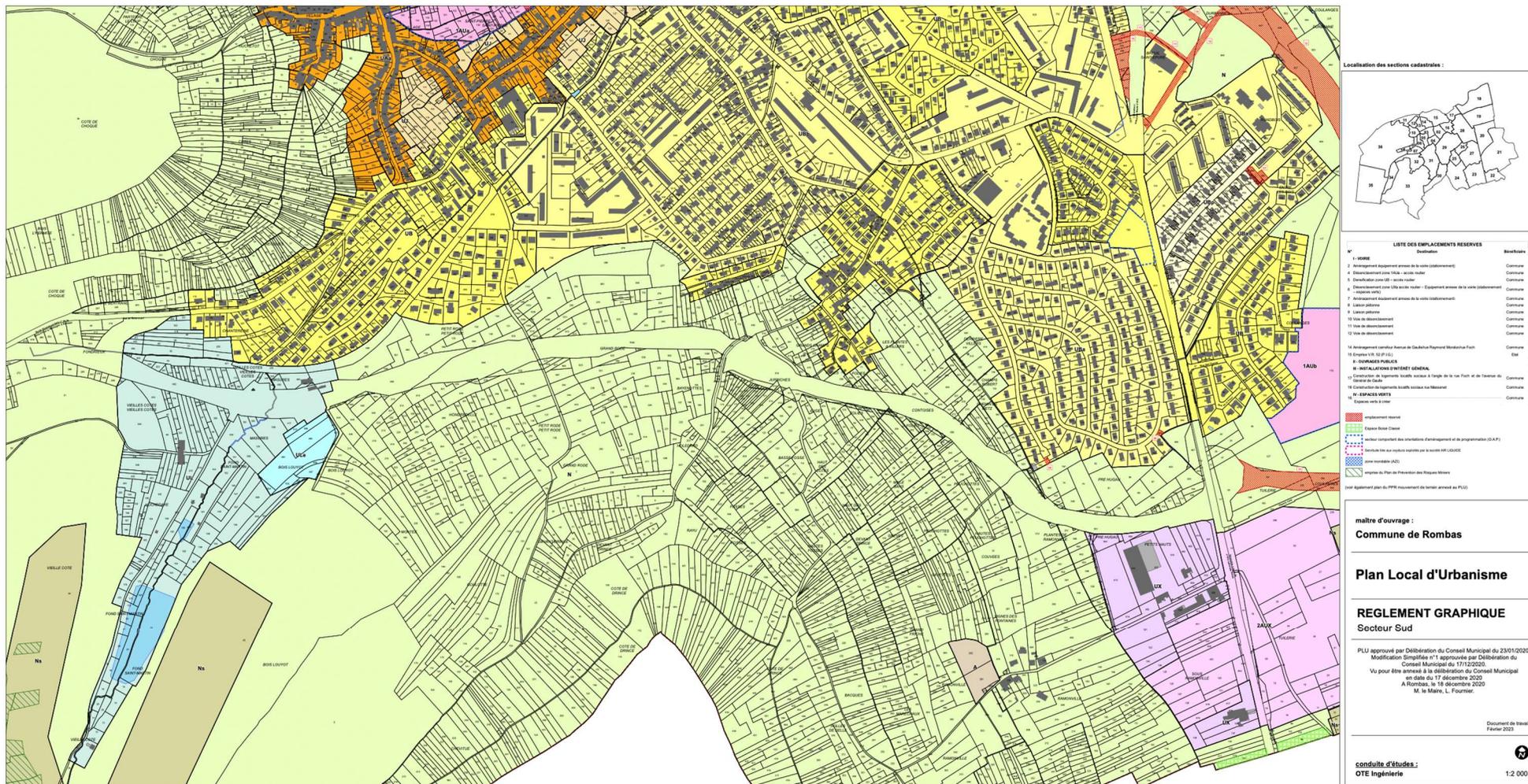




# Plan de zonage Sud à l'échelle 1/2000 avant modification



# Plan de zonage Sud à l'échelle 1/2000 après modification



## V. Adaptations du dossier après l'enquête publique

A l'issue de la phase d'enquête publique et au cours de la phase de consultation des Personnes Publiques Associées, plusieurs remarques sur le dossier ont été émises par les services de la MRAE Grand Est et par Madame le Commissaire Enquêteur.

Dans la mesure où la correction des points visés ne remet pas en cause le contenu et les objectifs de la procédure tel qu'ils ont été présentés dans le cadre de l'enquête publique, ont été réalisées les modifications du dossier suivantes :

*Conformément à l'avis MRAE et au PGRI Rhin-Meuse*

- Maintien de la marge de sécurité de 30 centimètres en zone inondable

*Conformément à la proposition de Madame le Commissaire Enquêteur*

- Report dans les dispositions générales d'un renvoi au Code de la Construction et de l'Habitation pour le stationnement des vélos

Les dispositions générales du règlement sont modifiées comme suit :

### **Stationnement des vélos**

Le nombre de stationnements pour vélos réalisé sera conforme à la réglementation en vigueur et prévue au Code de la Construction et de l'Habitation.

Le réseau de chaleur urbain de la commune ayant par ailleurs été classé par l'arrêté ministériel du 22 décembre 2023 (entré en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier 2024), les plans afférents au réseau ainsi qu'un rappel des obligations de raccordement sont insérés respectivement en annexe et dans les dispositions générales du règlement du PLU.

Les dispositions générales du règlement sont modifiées comme suit :

### **Réseau de chaleur urbain**

Le réseau de chaleur urbain de Rombas a été classé par l'arrêté ministériel du 22 décembre 2023 entré en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier 2024.

A ce titre, le raccordement au réseau de chaleur est obligatoire pour les constructions neuves et dans le cadre des travaux de remplacement de l'installation de chauffage dont la puissance dépasse 30KW.

Les plans du réseau sont annexés au dossier de PLU.