

1^{ère} révision générale du Plan Local d'Urbanisme – Sarreguemines

COMPTE - RENDU N°17a REUNION DU VENDREDI 14 DECEMBRE 2018 – 09H30

Etaient présents :

M. Sébastien-Jean STEINER	Adjoint au Maire de Sarreguemines
M. Christian KIENY	Service Urbanisme de la Ville – architecte
Mme Emmanuelle WILHELM	Département de la Moselle
Mme Vanina CHAUVET	SCoT de l'Arrondiss ¹ de Sarreguemines
M. Christian FERSING	DDT de la Moselle
M. Francis PHILIPPE	CA Sarreguemines Confluences
M. Benjamin CHARMETANT	Atelier A4 architecture et urbanisme durables
M. Jean-Baptiste LUSSON	Atelier Des Territoires

Ordre du jour :

- **Examen du rapport d'enquête publique.**

1. Examen du registre papier

Registre de la concertation préalable à l'arrêt du PLU

7 observations ont été consignées dans le registre de concertation préalable à l'arrêt du PLU. Elles ont été prises en compte pendant la phase d'élaboration du projet de PLU, et la commune a tiré de bilan de la concertation le jour où elle a arrêté son projet de PLU, conformément au code de l'urbanisme.

Ainsi, ce registre de concertation préalable a déjà fait l'objet d'analyses et de prises de décisions en temps voulu, et de plus il n'est aucunement lié à l'enquête publique. Un nouvel examen de ce registre est donc inutile, d'autant plus qu'aucune des personnes s'étant exprimée dans ce registre ne s'est manifestée pendant l'enquête publique.

Les interventions suivantes ont quant à elles été consignées dans le registre papier mis à disposition pendant l'enquête publique.

Intervention de M. Gérard DERR dans le registre d'enquête publique

M. DERR souhaite que la parcelle n°17 section 58 dont il est propriétaire soit classée en zone « AU » et non pas en zone « A ». Cette parcelle est située à l'extrémité de la rue de Ruffec.

Réponse de la Ville au commissaire enquêteur :

La zone « 1AU » a dû être réduite afin de limiter l'étalement urbain et de mettre le PLU en cohérence avec les objectifs du SCoTAS. De plus, l'urbanisation du terrain de M. DERR

nécessiterait la réalisation d'une opération d'ensemble avec les autres propriétaires du secteur, ce qui semble peu réaliste à court terme.

Toutefois, il serait possible de classer la parcelle de M. DERR en zone « 2AU » (urbanisation potentielle à long terme) en compensant par la réduction d'une autre zone « 2AU ».

Avis du commissaire enquêteur : Néant.

Décision de la commission : Demande rejetée.

En effet, une autre parcelle (n°15 section 58) s'intercale entre celle de M. DERR et la zone « 1AU ». Or le propriétaire de cette parcelle n'a pas demandé que son terrain soit sorti de la zone « A » pour être rattaché de la zone « 1AU » ou intégré à une nouvelle zone « 2AU ». Etendre la zone « AU » comme le réclame M. DERR serait donc contestable juridiquement ; une demande groupée de l'ensemble des propriétaires concernés aurait due être faite.

Intervention de M. Cemal ARSLAN

M. ARSLAN souhaite acheter un terrain rue de Graefinthal. Il promet d'envoyer un courrier pour préciser de quel terrain il s'agit, mais ledit courrier n'est jamais parvenu au commissaire enquêteur. Il souhaite que la zone constructible s'agrandisse plutôt qu'elle ne se rétrécisse.

Réponse de la Ville au commissaire enquêteur :

Les possibilités d'extensions urbaines ont été limitées pour privilégier la densification.

Avis du commissaire enquêteur : Néant.

Décision de la commission : Demande sans objet.

La demande est imprécise et non localisable.

Intervention de Mme Myriam WEBER-GREFF

Mme WEBER-GREFF soulève des questions liées à la circulation automobile et à la sécurité rue des Généraux CREMER et rue de la Chapelle.

Réponse de la Ville au commissaire enquêteur :

Ces problèmes ne relèvent pas du PLU, elles seront soumises à la commission circulation.

Avis du commissaire enquêteur : Néant.

Décision de la commission : Demande sans rapport avec le projet de PLU.

Intervention de M. et Mme BARTH

Le couple BARTH est venu voir si des modifications de zonage étaient prévues derrière leur propriété. Ils ont constaté qu'aucun changement n'est envisagé et s'en réjouissent.

Réponse de la Ville au commissaire enquêteur :

Cette intervention ne nécessite pas de réponse.

Avis du commissaire enquêteur : Néant.

Décision de la commission : Demande sans objet.

Il s'agit d'une prise d'information et non de modification du projet de PLU.

Intervention de M. Bernard MARTIN

M. MARTIN souhaite être prévenu si la ville envisageait d'urbaniser le secteur des parcelles n°140-146-147 section 28 (dont il est propriétaire) aux lieudits *Taldell* et *Postfeld* à Welfering.

Réponse de la Ville au commissaire enquêteur :

Les objectifs de préservation des espaces naturels et agricoles ne permettent pas d'envisager l'urbanisation des terrains en question.

Avis du commissaire enquêteur : Néant.

Décision de la commission : Demande sans objet.

Il s'agit d'une demande d'information et non de modification du projet de PLU.

Intervention de l'EHPAD Sainte-Marie

L'EHPAD Sainte-Marie souhaite construire une nouvelle résidence rue Saint-Jean, sur la parcelle n°15 section 54, mais la partie avant de la parcelle est classée « Uc », ce qui est trop contraignant sur le plan réglementaire, contrairement au fond de la parcelle qui est classé « 1AUe ».

Il est donc demandé un classement de toute la parcelle en zone dédiée aux équipements publics, si possible en zone urbaine « Ue » (plutôt que « 1AUe »).

Réponse de la Ville au commissaire enquêteur :

Le règlement de la zone « Uc » limitant les hauteurs des constructions, la Ville est favorable au reclassement du terrain en question en zone « Ue ».

Avis du commissaire enquêteur : Néant.

Décision de la commission : Demande accordée.

Le classement « Uc » est effectivement trop limitatif pour ce projet, et le classement « 1AUe » n'est pas justifié car le terrain est parfaitement accessible et desservi par les réseaux. La création d'un secteur « Ue » semble donc être le zonage le plus pertinent pour la globalité de la parcelle.

L'OAP correspondant à cette zone n'est alors plus obligatoire, le terrain étant maintenant considéré comme zone urbaine et non plus comme zone à urbaniser.

Intervention de M. et Mme BATOG

1^{ère} requête :

Le couple BATOG souhaite que la zone « 2AU » de Neunkirch, située en cœur d'îlot entre les rues de Bitche, de Deux-Ponts et de Felpersviller, soit reclassée en zone « Nj » afin de préserver la verdure, les jardins et les potagers.

Réponse de la Ville au commissaire enquêteur :

Cette zone « 2AU » ne peut pas être supprimée, mais elle peut être réduite d'environ 0,69 ha.

Avis du commissaire enquêteur : Néant.

Décision de la commission :

La zone « 2AU » sera conservée mais réduite d'environ 1/3 de sa surface en partie nord, au profit d'une nouvelle zone naturelle « N ».

La zone « 2AU » ne peut pas être totalement supprimée car elle participe au projet démographique global de la ville ; de plus elle est plébiscitée par d'autres propriétaires fonciers qui n'ont bien sûr pas demandé sa suppression au cours de l'enquête publique.

La réduction proposée par la ville semble donc être le meilleur compromis pour satisfaire les demandes des uns sans léser les autres propriétaires.

La partie reclassée en zone naturelle ne sera pas de la zone « Nj » mais de la zone « N » car la demande de pouvoir y construire des abris de jardins n'a pas été formulée.

2^e requête :

Le couple BATOG souhaite que la zone « 1AUx » proche de la route de Sarreinsming reste en zone naturelle forestière « N », et que les futures activités économiques s'implantent plutôt sur des terrains en friches.

Réponse de la Ville au commissaire enquêteur :

La zone « 1AU » a déjà été reclassée pour partie en zone « 2AU » et pour l'autre partie en zone « N ».

=> *il s'agit d'une erreur d'interprétation de la demande (confusion dans la réponse entre la zone « 2AU » de la rue de Sarreinsming et la zone « 1AUx » du Grosswald).*

Avis du commissaire enquêteur : Néant.

Décision de la commission :

La zone « 1AUx » de la ZAC du Grosswald sera conservée en l'état.

Il s'agit en effet d'une future zone d'activités indispensable à la stratégie de développement économique de l'agglomération de Sarreguemines, qui doit permettre de revitaliser la zone industrielle existante, en complémentarité des opérations de densification et de reconquête des friches qui sont en cours dans la partie sud de la ZI (ZAC Edison notamment).

Comme l'a précisé l'ONF dans un courriel transmis en mairie trois jours après la réunion, le reclassement en zone « N » du périmètre de la ZAC du Grosswald ne devra être envisagé que si la demande de distraction du régime forestier (en cours) des parcelles concernées est refusée.

3^e requête :

Le couple BATOG pense que le contournement de Sarreguemines tel qu'envisagé ne fluidifiera que très peu le trafic.

Réponse de la Ville au commissaire enquêteur :

La fluidification n'est pas le seul critère. Des travaux complémentaires pour apaiser la circulation route de Nancy favoriseront le report de circulation sur le futur contournement, et les riverains de la route de Nancy verront leur situation améliorée.

Avis du commissaire enquêteur : Néant.

Décision de la commission :

Le projet routier en question étant de compétence départementale et ses enjeux dépassant largement le périmètre de la ville, le PLU n'est pas le cadre adapté pour en débattre.

4^e requête :

Le couple BATOG suggère que, dans le secteur des Faïenceries, soient préservés les espaces naturels et des espaces d'auto-culture, de potagers, ...

Réponse de la Ville au commissaire enquêteur : Néant.

Avis du commissaire enquêteur : Néant.

Décision de la commission :

La zone « 2AU » jouxtant l'ancienne ferme des Faïenceries sera supprimée au profit d'une zone « N », dans le prolongement de la zone « Ne » qui couvre l'emprise de l'ancien parc des Faïenceries.

Il est en effet peu probable que l'aménagement de cette zone « 2AU » entre dans la temporalité de ce PLU, le programme de construction du reste du site des Faïenceries étant déjà ambitieux pour les 15 prochaines années.

La suppression de cette zone « 2AU » permettra également de compenser la quarantaine de logements neufs en cours de construction avenue de la Blies et la quarantaine de logements projetés en réhabilitation dans l'enceinte de l'ancienne caserne Gentil (deux opérations qui avaient été oubliés dans le décompte de l'objectif logement du PLU).

Intervention de M. Werner SCHWARTZ

M. WERNER est venu se renseigner sur les possibilités et risques de construction en arrières de parcelles autour de sa propriété (n°35 rue de Foldersviller).

Le classement des fonds de jardins en zone « Nj » l'a rassuré.

Réponse de la Ville au commissaire enquêteur :

La ville confirme que les terrains situés derrière sa propriété n'ont pas vocation à être urbanisés.

Avis du commissaire enquêteur : Néant.

Décision de la commission : Demande sans objet.

Il s'agit d'une prise d'information et non de modification du projet de PLU.

Intervention de M. Thomas BRUBACHER

1^{ère} requête :

M. BRUBACHER se réjouit de la réduction très significative des zones à urbaniser, mais demande quels critères ont été utilisés pour choisir les zones qui seront conservées.

Réponse de la Ville au commissaire enquêteur :

Seuls ont été maintenus en « 1AU » les secteurs qui, soit par leur vocation, soit par leur situation, présentent les meilleures conditions pour être urbanisés. Ont été reclassés en zones naturelles les secteurs les plus éloignés de la ville, ou disposant d'un parcellaire très morcelé, ou encore s'étendant sur des ensembles qui ont vocation à rester en culture, en verger ou en espace naturel.

Avis du commissaire enquêteur : Néant.

Décision de la commission : Demande sans objet.

Il s'agit d'une demande d'information et non de modification du projet de PLU.

2^e requête :

Concernant l'OAP n°6 (rue de la Fraternité), M. BRUBACHER demande pourquoi l'ensemble des vergers du cœur d'îlot n'est pas concerné par le projet d'aménagement, et s'il ne faudrait pas prévoir une amorce de voirie permettant une extension future de l'opération.

Réponse de la Ville au commissaire enquêteur :

La ville pense qu'une seule partie seulement des vergers a vocation à rester en espace naturel. De plus, un accès sera assuré grâce à un emplacement réservé situé face à la rue Sainte-Marie.
=> *Il s'agit d'une erreur d'interprétation de la demande (M. BRUBACHER suggère une extension future de la zone 2AU et non pas sa suppression).*

Avis du commissaire enquêteur : Néant.

Décision de la commission :

Aucune extension de la zone 2AU ne sera effectuée, les propriétaires concernés n'en ayant pas fait la demande et la ville souhaitant conserver un juste équilibre entre densification urbaine et préservation d'espaces de « respiration ».

3^e requête :

Les autres observations de M. BRUBACHER traitent essentiellement de l'articulation urbaine centre-ville / site des Faïenceries, des déplacements et de la valorisation des berges de la Sarre.

Réponse de la Ville au commissaire enquêteur :

Voir rapport d'enquête publique.

Avis du commissaire enquêteur : Néant.

Décision de la commission :

Ces observations ont le mérite de traiter de questions de fond sur l'intérêt général du projet. Cela dit, elles arrivent malheureusement très tard dans le processus de révision du PLU et il n'est plus possible de porter atteinte à l'économie globale du projet à ce stade. En effet, si elles avaient été formulées pendant la période de concertation, soit avant l'arrêt du PLU, elles auraient pu alimenter la réflexion sur l'élaboration du PADD.

Intervention de M. Michel CHARRAS

M. CHARRAS est venu se renseigner sur le classement réglementaire du secteur où il habite. L'absence de modification du PLU à cet endroit lui est gré.

Réponse de la Ville au commissaire enquêteur : Néant.

Avis du commissaire enquêteur : Néant.

Décision de la commission : Demande sans objet.

Il s'agit d'une prise d'information et non de modification du projet de PLU.

Intervention de Mme Anne MEYER

Mme MEYER est venue se renseigner sur le classement réglementaire de son immeuble. L'absence de modification du PLU à cet endroit l'a rassurée.

Réponse de la Ville au commissaire enquêteur :
Cette observation ne nécessite pas de réponse.

Avis du commissaire enquêteur : Néant.

Décision de la commission : Demande sans objet.

Il s'agit d'une prise d'information et non de modification du projet de PLU.

Intervention de M. Claude DECKER pour Mme Véronique DECKER

Mme DECKER regrette la disparition de la zone « 2NA » du POS qui était applicable en 2012 au moment où elle avait acheté sa maison rue des Charmes à Felpersviller. Cette zone « 2NA » concernait entre autres la partie ouest des parcelles n°134 et 136 section 82 qui constituent sa propriété.

De plus, Mme DECKER demande que la partie est de la parcelle n°134 section 82 ne soit pas classée en zone « A » mais en zone « Uc » comme le reste de son jardin.

Réponse de la Ville au commissaire enquêteur :

Dans le PLU actuellement en vigueur, l'ancienne zone « 2NA » du POS avait déjà été reclassée en zone « A ». Le projet de PLU n'apporte donc pas de modification par rapport au PLU actuel.

Par ailleurs, la nécessité de limiter l'étalement urbain ne permet pas à la ville d'envisager une extension urbaine dans ce secteur.

Par contre, la ville propose d'accéder à la demande d'extension de la zone « Uc » à la parcelle voisine, étant donné que cette parcelle est desservie par la rue des Charmes.

Avis du commissaire enquêteur : Néant.

Décision de la commission :

La demande de reclassement de la zone « A » en zone « 2AU » est rejetée. Aucun autre propriétaire de cette zone n'en a d'ailleurs fait la demande.

L'extension de la zone « Uc » à la partie est de la parcelle n°134 section 82 est validée car il s'agit de rectifier une erreur de tracé de zonage. En effet, cette parcelle constitue l'accès véhicules au jardin et à la maison, et n'a aucune vocation agricole.

Intervention de Mme Julia BITRAN

Mme BITRAN, propriétaire de la parcelle n°594 section 55 est venue se renseigner sur le calendrier de viabilisation de l'extension de la rue Sainte-Marie (zone « 1AU »).

Réponse de la Ville au commissaire enquêteur :

L'urbanisation de ce secteur est à l'étude en vue d'une réalisation dans le courant des années 2019 ou 2020.

Avis du commissaire enquêteur : Néant.

Décision de la commission : Demande sans objet.

Il s'agit d'une demande d'information et non de modification du projet de PLU.

Intervention de M. et Mme KLOPP

M. et Mme KLOPP auraient préféré que le cœur d'îlot situé entre les rues de Deux-Ponts, de Foldersviller et de Bitche soit intégralement classé en zone « Nj » plutôt qu'en zone « 2AU », étant donné que les jardins et vergers ont toujours été entretenus. Ils s'inquiètent aussi de la tranquillité des habitations existantes si la zone devenait constructible.

Réponse de la Ville au commissaire enquêteur :

Les parcelles concernées sont classées dans l'actuel PLU en zone « 1AU », elles sont reclassées en zone « 2AU » dans le projet. De plus, la ville propose de réduire la dimension de cette zone « 2AU ».

Avis du commissaire enquêteur : Néant.

Décision de la commission :

La zone « 2AU » sera conservée mais réduite d'environ 1/3 de sa surface en partie nord, au profit d'une nouvelle zone naturelle « N ».

Voir intervention de M. et Mme BATOG.

Intervention de M. Roger ERBS

M. ERBS est simplement venu se renseigner sur le projet de PLU et a constaté que certaines parcelles sont classées en zone « A », sans plus de précisions.

Réponse de la Ville au commissaire enquêteur :

Les possibilités de zones destinées aux extensions urbaines ont dû être réduites pour lutter contre l'étalement urbain.

Avis du commissaire enquêteur : Néant.

Décision de la commission : Demande sans objet.

Il s'agit d'une prise d'information et non de modification du projet de PLU.

Intervention de M. Jean-Paul KIRSCH

M. KIRSCH est venu se renseigner et a constaté que son terrain, situé entre la rue de Deux-Ponts et la rue de Foldersviller, est passé d'un classement en zone « Nj » à une zone « 2AU ».

=> M. KIRSCH a fait une erreur de lecture : son terrain est classé en zone « 1AU » du PLU actuellement en vigueur, et non pas en zone « Nj ». Le projet prévoit bien un reclassement en zone « 2AU ».

Réponse de la Ville au commissaire enquêteur :

Voir réponse faite à M. et Mme KLOPP.

Avis du commissaire enquêteur : Néant.

Décision de la commission : Demande sans objet.

Il s'agit d'une prise d'information et non de modification du projet de PLU.

Intervention de M. André SIEBERT

M. SIEBERT demande que la parcelle n°264 section 24, rue du Docteur Hauth, soit intégralement classée en zone Uc, alors que le projet de PLU ne prévoit un tel classement que pour la partie nord où est implantée la maison, le reste étant en zone « N ».

Réponse de la Ville au commissaire enquêteur :

Le terrain de M. SIEBERT borde une propriété de la Ville de 2ha. L'ensemble du secteur est situé dans un vallon humide, qui plus est difficile à desservir depuis les rues existantes. C'est pourquoi la ville ne pense pas pouvoir les rendre urbanisables dans la période de réalisation du PLU, et étudie la possibilité de réaffecter ce secteur de façon transitoire à des cultures potagères.

Avis du commissaire enquêteur : Néant.

Décision de la commission :

Demande rejetée au regard des problèmes d'accès du secteur, du projet communal d'aménagement d'espace vert (avec jardins familiaux sans doute), et de la volonté de préserver les zones humides de l'urbanisation.

2. Examen des courriers

Lettre de Mme Marie-Christine ZINGRAFF

Mme ZINGRAFF demande que la moitié ouest de la parcelle n°312 section 55 dont elle est propriétaire, rue de Graefinthal, soit constructible et non pas classée en zone agricole.

Réponse de la Ville au commissaire enquêteur :

La zone 1AU pourrait être agrandie pour répondre à cette demande, sous réserve que la zone ne soit plus amenée à être étendue par la suite.

Avis du commissaire enquêteur : Néant.

Décision de la commission :

Demande acceptée, la zone « 1AU » sera agrandie d'une parcelle vers le nord-est.

Cette modification mineure ne remet pas en cause les principes généraux de l'OAP concernée. De plus, la parcelle n°312 section 55 n'est actuellement pas cultivée (friche), son artificialisation ne réduira donc pas les surfaces agricoles exploitées.

Lettre de M. Raymond KLEIN

M. KLEIN habite rue de Graefinthal. Il s'inquiète au sujet des intentions du promoteur qui est en train d'acquérir le terrain voisin (parcelles n°61-62-93-94 section 55). D'après lui, les règlements écrit et graphique du PLU actuel donnent un cadre acceptable qu'il ne faudrait pas remettre en cause.

Réponse de la Ville au commissaire enquêteur :

Les dispositions du PLU relatives à ce terrain limitent effectivement la constructibilité en profondeur et en hauteur, et elles ne seront pas modifiées dans l'avenir.

Avis du commissaire enquêteur : Néant.

Décision de la commission : Demande sans objet.

Aucune modification réglementaire n'étant prévue, M. KLEIN peut être rassuré.

Lettre de M. Gérard DERR

Voir Intervention de M. DERR dans le registre papier (requête identique).

Lettre de M. le Proviseur du lycée Jean de Pange

Le PADD affiche la volonté de créer un arrêt de TC plus cohérent avec la position du lycée, par exemple dans la rue de l'ancien Hôpital du Parc. Or, pour des raisons de sécurité et de fonctionnement interne, le seul accès possible au lycée pour les élèves demeure la rue du Lycée.

Réponse de la Ville au commissaire enquêteur :

Le PADD cite une simple possibilité de positionnement. Toute décision devra faire l'objet d'une concertation approfondie.

Avis du commissaire enquêteur : Néant.

Décision de la commission :

L'action du PADD en question sera reformulée en supprimant la précision inutile concernant la localisation de l'arrêt de bus.

Lettre de M. Thomas BRUBACHER

Voir Intervention de M. BRUBACHER dans le registre papier (requête identique).

Lettre de M. Roland HAAS

M. HAAS fait deux contre-propositions pour le tracé de la voirie de liaison qui est projetée entre les rues Sainte-Marie et de Ruffec, dans le but de générer des lots constructibles aux géométries plus régulières que ce qui a été dessiné.

Réponse de la Ville au commissaire enquêteur :

Ce tracé pourra être revu en prenant en compte toutefois les contraintes liées aux disponibilités foncières et à la cohérence de l'aménagement.

Avis du commissaire enquêteur : Néant.

Décision de la commission : Demande rejetée.

Le découpage foncier concernant l'emprise de la future rue a déjà été effectué en concertation avec les propriétaires, et il a l'avantage d'avoir une trajectoire beaucoup plus « fluide » que les tracés alternatifs proposés par M. HAAS.

Toutefois, l'OAP permettra toujours des ajustements du projet à la marge, l'opération d'aménagement devant être compatible avec cette OAP et non pas strictement conforme.

Lettres de Mme Myriam WEBER-GREFF / Comité de quartier Centre-ville

Voir Intervention de Mme Myriam WEBER-GREFF dans le registre papier (requête identique).

Réponse de la Ville au commissaire enquêteur :

Il revient à la commission de circulation d'examiner ce problème.

Avis du commissaire enquêteur : Néant.

Décision de la commission : Demande sans objet.

Le problème soulevé ne relève pas du PLU. De plus, les trois lettres sont arrivées en mairie en-dehors de la période d'enquête publique.

1^{ère} lettre de la Ville de Sarreguemines

Dans le cadre de la modification des limites communales entre Sarreguemines et Hambach, la Ville demande une extension de la zone « 1AUa » afin de compenser la perte de revenus des taxes.

Avis du commissaire enquêteur : Néant.

Décision de la commission :

Demande accordée sous condition de prendre en compte la zone humide du Burgerbach.

La zone « 1AUa » sera étendue vers l'est et vers le nord au détriment de la zone « Nj », afin de permettre la construction de 4 maisons maximum de part et d'autre du chemin existant. En compensation, la zone « 1AUa » sera réduite au sud afin de créer une zone « N » le long du ruisseau, qui protégera de fait la zone humide.

Deux petites zone « Nj » assureront la transition de la zone « 1AUa » avec la zone « A » au nord et avec la nouvelle zone « N » au sud.

2^e lettre de la Ville de Sarreguemines

Les règles d'emprise au sol dans le secteur « Ub » sont trop contraignantes pour les très petites parcelles, et empêchent parfois la réalisation d'adaptations de confort pourtant nécessaires sur les immeubles anciens. Une nouvelle règle de calcul est donc proposée pour pondérer la limitation d'emprise au sol par rapport à la surface des parcelles.

Avis du commissaire enquêteur : Néant.

Décision de la commission : Demande accordée.

L'exemple présenté dans le courrier de la Ville démontre la pertinence de cette modification réglementaire.

Lettre de l'association ADPSE

L'ADPSE fait des remarques similaires à celles de l'Autorité Environnementale (MRAe).

Réponse de la Ville au commissaire enquêteur :

La réponse de la Ville à l'avis de la MRAe reprend l'ensemble des observations faites par l'ADPSE.

Avis du commissaire enquêteur : Lettre arrivée hors délai, après l'enquête publique.

Décision de la commission : Demande non prise en compte.

3. Examen du registre dématérialisé

Intervention de M. Alain FELT du 21/10/2018

M. FELT fait remarquer que le centre d'affaires récemment construit à la Rotherspitz accueille des entreprises qui étaient auparavant implantées en centre-ville. La zone à dominante commerciale envisagée de l'autre côté de la rue de la Montagne ne fera qu'accroître ce phénomène et aggravera la situation commerciale du centre-ville.

Réponse de la Ville au commissaire enquêteur :

La vocation de la ZA de la Rotherspitz est essentiellement artisanale et tertiaire. Des cellules commerciales n'ont pas vocation à être importantes dans ce secteur.

La Ville propose de rectifier l'OAP en remplaçant le terme commercial par artisanal.

Avis du commissaire enquêteur : Néant.

Décision de la commission : Demande prise en compte.

La vocation commerciale de la ZA de la Rotherspitz n'est effectivement plus cohérente avec l'engagement de la Ville dans l'action de redynamisation du « cœur de Ville ». M. le Maire ne souhaite donc plus d'implantations commerciales dans cette ZA afin de ne pas fragiliser davantage le centre-ville.

Par ailleurs, le SCoTAS est défavorable à une vocation artisanale de la ZA de la Rotherspitz. En effet, le développement des activités artisanales dans le secteur est programmé à Woustviller notamment (extension de la ZA en cours) mais pas à la Rotherspitz.

Enfin, notons que le site de la Rotherspitz est stratégique en termes de déplacements, il s'agit du plus important nœud routier de la ville, situation qui sera encore renforcée après la réalisation de la déviation sud de Sarreguemines.

Conclusion : la moitié nord de la zone « 1AUy » de la Rotherspitz conservera sa vocation à dominante bureaux et hôtellerie, alors que la moitié sud n'accueillera ni commerces ni artisanat mais sera destinée à l'aménagement d'un parking de covoiturage et/ou d'un parking relais.

Intervention de M. Alain FELT du 02/11/2018

M. FELT déplore le programme de construction d'habitations (qui dépasserait les 400 logements) sur le site des anciennes Faïenceries, qui risque d'engendrer un transfert de population du centre-ville vers ce site et ainsi accentuer la vacance des logements anciens.

Réponse de la Ville au commissaire enquêteur :

L'ensemble de la demande de logements ne peut pas être satisfaite par la seule réhabilitation des logements vacants du centre-ville. Par ailleurs le site des Faïenceries ne sera pas entièrement dédié au logement, il sera multifonctionnel, et les ouvertures à l'urbanisation se feront de manière progressive sur plus de 15 ans.

Avis du commissaire enquêteur :

Sous une forme de commentaire très littéraire, M. HERRMANN semble approuver la volonté communale de réaliser l'opération des Faïenceries par tranches successives. Il rappelle toutefois que la population digère mal des rallonges budgétaires, d'où la nécessité d'avoir une bonne maîtrise du projet.

Décision de la commission :

L'objectif de reconquête de la vacance des logements sera revu à la hausse.

La zone « 2AU » jouxtant l'ancienne ferme des Faïenceries, zone à vocation principale d'habitat, sera supprimée.

Intervention d'une personne anonyme du 07/11/2018

Cette personne demande quel est l'intérêt de créer une liaison pour véhicules entre les deux impasses que constituent les rues de Ruffec et de Graefenthal.

Réponse de la Ville au commissaire enquêteur :

Pour le bon fonctionnement des services publics et pour éviter la circulation parasite en aller-retour sur des impasses aussi longues que celles-ci.

Avis du commissaire enquêteur : Néant.

Décision de la commission : Aucune modification du projet ne sera faite à ce sujet.

La réponse de la Ville justifie cette décision.

Intervention de M. Hubert WILLIG du 11/11/2018

M. WILLIG, qui habite 72-74 rue de France, s'inquiète des constructions programmées aux abords de sa propriété par l'OAP n°4 (site de la Poste et de l'ancien supermarché « Match »).

M. WILLIG liste également une série de propositions notamment pour un aménagement des bords de Sarre respectueux de l'environnement et des risques. Il fait également remarquer que l'hyper-centre est le seul quartier dépourvu d'une belle zone de jeux, d'un véritable lieu de rencontre.

Réponse de la Ville au commissaire enquêteur :

Le projet ne prévoit pas de construction dans la zone inondable du triangle compris entre la rue de France et la voie sur berge.

En revanche, dans le secteur de la Poste, l'OAP n°4 fait la part entre espaces publics (aire de jeux, parking silo) et habitat de centre-ville (à l'abri des inondations).

Avis du commissaire enquêteur : Néant.

Décision de la commission :

Aucune modification de l'OAP n°4 ne sera faite car une erreur manifeste de localisation s'est glissée dans sa requête.

En effet, sa propriété ne se situe pas dans un îlot concerné par l'OAP n°4, mais bien plus à l'ouest. Et concernant la demande d'une zone de jeux, l'OAP n°4 prévoit justement une extension du square du conservatoire pour pallier à ce manque.

Intervention de M. et Mme ROUZEAU du 11/11/2018

Les époux ROUZEAU demandent la suppression de la zone « 2AU » comprise entre les rues de Deux-Ponts, de Foldersviller et de Bitche, et suggèrent à la ville d'y créer un verger traditionnel public afin d'éviter de futures friches.

Ils demandent également s'il n'y aurait pas lieu d'envisager des aménagements susceptibles de réduire les nuisances sonores rue de Deux-Ponts.

Réponse de la Ville au commissaire enquêteur :

Les dimensions de la zone « 2AU » vont être réduites pour limiter les possibilités d'ouverture à l'urbanisation.

Des travaux destinés à réduire la vitesse rue de Deux-Ponts ont été réalisés dans la partie extérieure de la rue. D'autres sont envisageables dans le secteur où habitent M. et Mme ROUZEAU.

Avis du commissaire enquêteur : Néant.

Décision de la commission :

La zone « 2AU » sera conservée mais réduite d'environ 1/3 de sa surface en partie nord, au profit d'une nouvelle zone naturelle « N ».

Voir intervention de M. et Mme BATOG.

Concernant la demande d'aménagements routiers, elle ne concerne pas le PLU. Toutefois la ville y réfléchit.

Intervention d'une personne anonyme du 12/11/2018

Cette personne se félicite de la création d'une liaison entre les rues de Ruffec et de Graefinthal. Elle suggère également de prolonger la rue de Ruffec pour des projets de maisons individuelles.

Réponse de la Ville au commissaire enquêteur : Néant.

Avis du commissaire enquêteur : Néant.

Décision de la commission : Demande rejetée.

Le nouveau PLU cherche à stopper l'étalement urbain linéaire.

Intervention de M. Alain FELT du 12/11/2018

M. FELT considère comme inutile le square programmé dans l'OAP n°4 (ancien « Match »), et ne voit pas non plus d'un bon œil la construction d'immeubles d'habitation au regard du nombre de logements vacants au centre-ville.

Il demande que l'ancien supermarché ne soit pas démolit mais reconverti en activités artisanales ou commerciales.

Réponse de la Ville au commissaire enquêteur :

L'OAP est susceptible d'évoluer encore.

Le programme « Cœur de Ville » prévoit une action de réhabilitation de grande envergure mais elle ne permettra pas de répondre à l'ensemble des demandes en logements.

Il est nécessaire de faire venir de nouveaux habitants en centre-ville pour en améliorer l'image, un square avec aire de jeux est donc indispensable pour les nouvelles familles.

Avis du commissaire enquêteur : Néant.

Décision de la commission : Aucune modification de l'OAP n°4 ne sera faite.

La réponse de la Ville justifie partiellement cette décision. De plus, des activités commerciales et artisanales ne sont pas forcément souhaitables sur le site de l'ancien « Match » car elles risqueraient de fragiliser les commerces de l'hyper-centre voisin. Des services publics pourraient par contre y trouver bonne place.

Intervention de Mme Nadine MOUZARD du 12/11/2018

Les observations et propositions de Mme MOUZARD traitent de la redynamisation du centre-ville, de la programmation du futur quartier des Faïenceries, des déplacements doux, de la valorisation des berges de la Sarre, et de l'offre commerciale périphérique.

Réponse de la Ville au commissaire enquêteur :
Voir rapport d'enquête publique.

Avis du commissaire enquêteur : Néant.

Décision de la commission :

Si la plupart de ces observations ont le mérite de traiter de questions de fond sur l'intérêt général du projet, elles arrivent tard dans le processus de révision du PLU et il n'est plus possible de porter atteinte à l'économie globale du projet à ce stade. Si elles avaient été formulées pendant la période de concertation, soit avant l'arrêt du PLU, elles auraient pu alimenter la réflexion sur l'élaboration du PADD.

Concernant spécifiquement le secteur de la Rotherspitz, la demande a été entendue, la zone « 1AUy » n'accueillera pas de parc commercial.

Intervention de M. Christian PAGANI du 12/11/2018

M. PAGANI considère que la hauteur maximum autorisée en secteur « Uc » (9m à l'égout) est excessive dans les quartiers qui sont en limite d'espace agricole.

Il demande également pourquoi les maisons de la rue de Graefenthal ne bénéficient d'une zone « Nj » en arrières de parcelles que d'un côté de la rue.

Toujours concernant la zone « Nj », il considère que les abris de jardins y ont leur place mais pas les garages de 30m² (fonds de parcelles).

Enfin, M. PAGANI suggère d'intégrer au rapport de présentation du PLU le projet de voies cyclables à l'intérieur des zones habitées qu'avait élaboré l'ancien comité de quartier pour le quartier de Neunkirch. Ces voies douces permettraient aux cyclistes d'éviter les rues et carrefours dangereux.

Réponse de la Ville au commissaire enquêteur :

Les règles de hauteur sont reprises du règlement actuellement en vigueur. La hauteur de 9m est justifiée au regard de la grande diversité des quartiers concernés. Cela dit, une seconde règle se cumule à la première et la sécurise, il s'agit du fait que la hauteur hors tout des constructions ne peut pas dépasser celle de la construction voisine la plus haute de plus de 1,50m.

Concernant les zones « Nj », il semble moins pertinent d'en créer une du côté impair de la rue car les terrains sont moins profonds et la déclivité et l'orientation solaire réduisent les possibilités d'usage en jardins d'agrément. La question pourra toutefois être revue avec les propriétaires ultérieurement.

Liaisons cyclables : le PADD énonce l'objectif de renforcer le réseau de voies douces en mettant l'accent sur le centre-ville et les traversées de la rivière. Cela dit la ville s'attachera à travailler sur le tracé de nouvelles liaisons cyclables entre les rues de Neunkirch et de Foldersviller.

Avis du commissaire enquêteur : Néant.

Décision de la commission :

Règles de hauteurs : aucune modification n'est nécessaire (voir la réponse de la ville).

Nouvelle zone « Nj » côté impair rue de Graefinthal : demande rejetée. En effet, les propriétaires n'en ont pas formulé la demande, et de plus, la création d'une telle zone nécessiterait une nouvelle consultation de la CDPENAF.

Durcissement de la réglementation des garages en zones « Nj » : demande rejetée car la CDPENAF a émis un avis favorable sur le règlement des zones « Nj ».

Voies douces : aucune modification ne sera apportée. Le PADD énonce déjà comme action d'« améliorer le quadrillage de la zone urbaine en pistes cyclables », ce qui correspond de manière plus globale à la demande de M. PAGANI. De plus, intégrer dans le projet de PLU un schéma cyclable réalisé par les habitants mais non validé par les services de la ville engagerait cette dernière sur des tracés trop précis, alors que les études techniques et foncières n'ont pas été réalisées.

1^{ère} révision générale du Plan Local d'Urbanisme – Sarreguemines

COMPTE - RENDU N°17b REUNION DU VENDREDI 14 DECEMBRE 2018 – 14H00

Etaients présents :

M. Christian KIENY	Service Urbanisme de la Ville – architecte
Mme Emmanuelle WILHELM	Département de la Moselle
Mme Vanina CHAUVET	SCoT de l'Arrondiss ¹ de Sarreguemines
M. Christian FERSING	DDT de la Moselle
M. Benjamin CHARMETANT	Atelier A4 architecture et urbanisme durables
M. Jean-Baptiste LUSSON	Atelier Des Territoires

Ordre du jour :

- Examen des avis des PPA sur le PLU arrêté.

Préambule

Les avis des services de l'Etat ont déjà été examinés au cours de la réunion du 12 novembre 2018. Certaines questions ont toutefois été réexaminées le 14 décembre 2018. Le résumé de ces discussions est présenté ci-après, ainsi que les décisions faisant suite à l'examen des avis des autres personnes publiques associées.

Avis de l'Autorité Environnementale (MRAe)

Rappel : La MRAe indique que l'objectif affiché de consommation d'espace est compatible avec les objectifs du SCoTAS, de même que la densité moyenne attendue dans les zones d'extension, et la répartition de la production de logements entre densification et extension. Des remarques ont toutefois été formulées par rapport à d'autres thématiques.

- Rapport de présentation :
 - Les données concernant les thématiques qualité de l'air et nuisances sonores sont incomplètes.
=> Mme CHAUVET informe que le Plan Climat Energie de la CASC est en cours de révision pour évoluer vers un Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET).

- Les données concernant la thématique zones humides sont incomplètes.
=> *La commission admet qu'il serait utile de réaliser une étude spécifique zones humides, mais elle ne serait réellement pertinente qu'à l'échelle communautaire ou des bassins versants, pas à l'échelle de la seule ville de Sarreguemines.
Par ailleurs, sur les OAP n°1, 3, 5 et 10, le foncier est maîtrisé par la ville ou par la CASC, qui s'engagent à réaliser les études de zones humides en phase opérationnelle des projets (déjà fait pour l'OAP n°10 : aucune ZH n'a été répertoriée).
Enfin, la Ville envisage d'élaborer un projet de renaturation du Itschbach, la zone humide de ce ruisseau sera donc étudiée à ce moment là.*
- Il est recommandé d'atteindre l'objectif du SCoTAS de résorption de 20 logements vacants par an.
=> *Cette demande est accordée, le chapitre 3.4.2 du rapport de présentation sera rectifié.*
- La MRAe recommande de préciser la manière avec laquelle le PLU protégera le corridor écologique des pelouses sèches identifié par le SCoTAS.
=> *Une des trames vertes identifiée par le SCoTAS provient de la DTA des Bassins miniers nord lorrains. Mme CHAUVET explique que ce corridor écologique ne pouvait pas être ignoré par le SCoT puisqu'il est inscrit dans un plan de rang supérieur, mais le fait est qu'il n'a plus de réalité sur le terrain. Le PLU, au travers de son diagnostic environnemental, ne peut donc pas identifier ce corridor puisqu'il n'existe plus.*
- La MRAe recommande de compléter l'évaluation environnementale, entre autres par une présentation de la problématique des sols pollués.
=> *L'EPFL réalise actuellement des études concernant cette problématique sur plusieurs sites.
Concernant plus spécifiquement le site des anciennes faïenceries, une expertise environnementale complète a été réalisée par l'Atelier Des Territoires dans le cadre du présent PLU, et il se pourrait que la MRAe n'en ait pas pris connaissance car elle est annexée et non pas intégrée au rapport de présentation. Il s'agit de la pièce n°1.2 « Etude faune-flore-habitats du site des Faïenceries » ; outre le diagnostic environnemental, elle traite des effets du projet sur l'environnement, des incidences sur les sites Natura 2000, et des mesures d'évitement - réduction compensation de ces effets.
Le titre de cette pièce n°1.2 ne reflétant pas totalement la réalité de son contenu, il sera donc changé en « Expertise environnementale avec volet faune-flore-habitats du site des Faïenceries ».*
- Règlement écrit et graphique :
 - Un règlement spécifique pourrait être adopté pour la zone Natura 2000, interdisant toute construction.
=> *La commission décide que le règlement de la zone « N » sera modifié sans pour autant qu'il soit nécessaire de créer un secteur spécifique pour le site Natura 2000 : L'assèchement, la mise en eau, l'imperméabilisation et les remblais des zones humides seront interdits en zone « N ».*

Avis du Préfet

Rappel : Avis favorable sous réserve expresse de la prise en compte des observations formulées.

- Rapport de présentation :
 - Le rapport de présentation fait état de canalisations de matières dangereuses actuellement hors service alors que les services de la DDT n'en ont pas connaissance.
=> *Dans un courrier en date du 30 novembre 2017, GRT Gaz a informé l'Atelier A4 de l'existence de cinq canalisations hors service et hors gaz.
M. FERSING demande à l'Atelier A4 de transmettre ce courrier à la DDT - Observatoire des Territoires afin que la liste officielle des SUP soit mise à jour.*

- OAP :

- Le secteur d'aménagement d'environ 2,5 ha le long de l'avenue de la Blies devrait être intégré au potentiel de densification et faire l'objet d'une OAP.
=> *La viabilisation de ce lotissement est déjà réalisée, d'où son classement en zone urbaine. Après discussion, M. FERSING valide le fait qu'il n'est plus nécessaire de réaliser une OAP à ce stade de réalisation du projet.*
Par contre, le potentiel de densification de la ville sera revu à la hausse (chapitre 3.4.1. du rapport de présentation) afin d'y intégrer la quarantaine de logements en cours de construction dans cette opération d'aménagement.

- Règlement écrit et graphique :

- La limite de la zone urbaine pourrait être décalée à plusieurs endroits de la commune pour préserver la zone inondable.
=> *Les lits de la Sarre et de la Blies sont presque intégralement classés, dans le projet de PLU, en zone naturelle d'équipements « Ne ». Après discussion, la commission décide de reclasser cette vaste zone « Ne » en zone « N » hormis au droit des deux ports de plaisance (centre-ville et Steinbach). En effet, de tous les sites de bord d'eau, seuls les ports ont besoin d'une réglementation spécifique pour permettre l'évolution de leurs installations techniques.*
M. KIENY indique toutefois que l'ancien prieuré de Welfering, propriété privée actuellement à l'abandon, pourrait un jour intégrer le patrimoine communal en totalité ou en partie, notamment pour aménager des espaces de loisirs dans le parc, en lien avec la véloroute de la Sarre. De ce fait, il semble judicieux de maintenir également en secteur « Ne » le terrain d'assiette du parc du prieuré.
Par ailleurs, la limite entre zone urbaine et zone naturelle sera revue à plusieurs endroits en bord de rivière. Le long de la Blies ce ne sera pas nécessaire car la limite en question est déjà calée sur la limite de la zone orange du PPRi de la Blies, et les surfaces concernées par les zones jaune et bleu ne peuvent pas être classées comme totalement inconstructibles étant donné qu'elles accueillent des équipements publics majeurs comme par exemple le musée des techniques faïencières.
Par contre, le long de la Sarre, la limite de la zone « Ue » sera reculée au niveau de la limite de la zone inondable, tant pour les terrains du CHS que pour les abords du port de Steinbach. Au nord du ban communal la zone « Ue » de la STEP sera même totalement supprimée ; en effet, l'existence d'une zone « Ue » à cet endroit ne se justifie plus, la zone « N » autorisant de fait les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, en application de l'article L151-11 du code de l'urbanisme.
- Les jardins inondables de la zone UC pourraient être reclassés en zone naturelle.
=> *Les jardins concernés sont situés à Welfering en bord de Sarre.*
La commission décide que les surfaces de ces jardins couvertes par la zone orange du PPRi de la Sarre (zone d'aléa le plus fort, la zone rouge n'existant pas dans ce PPRi) seront reclassées en zone « N » pour empêcher toute nouvelle construction.
- Le règlement graphique aurait gagné en lisibilité au travers d'une meilleure distinction entre milieux thermophiles, forestiers et Trame Verte et Bleue.
=> *Cette distinction a été faite pour les milieux forestiers et les éléments linéaires de la TVB au travers d'un repérage des « espaces végétalisés à mettre en valeur », et pour les zones humides au travers d'un repérage des « zones humides (...) à protéger et à mettre en valeur ».*
Quant aux milieux thermophiles, la commission admet que leur classement en zone naturelle ou en zone agricole est suffisant pour assurer leur protection réglementaire.
Aucune modification du règlement ne sera donc faite à ce sujet.
- Le règlement de la zone A ne précise pas la distance maximale d'implantation des habitations par rapport aux bâtiments agricoles.
=> *La distance de 100m maximum est validée par la commission.*

Avis de la CDPENAF

Avis favorable sur les STECAL « Nj ».

Avis favorable sous réserves expresses pour les STECAL Ax - Foldersviller, Nxx - rue de Grosbiederstroff, Nx - rue de Grosbiederstroff, Ni - étang de Neufgrange, Ne - aire de grand passage, Ne - étang de pêche de Beausoleil, Ne - étang de Neufgrange, et Ne - centre équestre :

- Réserves sur le STECAL Ax - Foldersviller :
 - Limiter l'emprise pour les bâtiments d'activités.
=> *Décision : L'emprise sera limitée à 20% de la surface du terrain.*
 - Limiter la hauteur pour les bâtiments d'activités.
=> *Décision : La hauteur sera limitée à 7 m à l'égout ou à l'acrotère.*
- Réserves sur le STECAL Nxx - rue de Grosbiederstroff :
 - Limiter l'emprise pour les bâtiments d'activités.
=> *Décision : L'emprise sera limitée à 30m² pour les extensions.*
- Réserves sur le STECAL Nx - rue de Grosbiederstroff :
 - Limiter l'emprise pour les constructions autorisées.
=> *Décision : L'emprise sera limitée à 30m² pour les constructions.*
- Réserves sur le STECAL Ni - étang de Neufgrange :
 - Limiter l'emprise pour les constructions autorisées.
=> *Décision : L'emprise sera limitée à 20m² pour toute nouvelle construction ou extension. De plus, la commission décide de limiter la hauteur des constructions à 4m hors tout, dans le but de préserver le paysage naturel situé en lisière de la forêt humide du Buchholz.*
- Réserves sur le STECAL Ne - étang de Neufgrange :
 - Limiter l'emprise pour les constructions autorisées.
=> *Décision : Ce STECAL est supprimé, il est reclassé en zone N dans le but de préserver le paysage naturel en lisière de la forêt du Buchholz. Si des constructions d'équipements s'avéraient nécessaires à l'avenir, elles s'intégreraient beaucoup mieux dans le site en s'implantant sur la rive sud de l'étang.*
- Réserves sur le STECAL Ne - étang de pêche de Beausoleil :
 - Limiter l'emprise pour les constructions autorisées.
=> *Décision : Ce STECAL est supprimé, il est reclassé en zone N, ce secteur ayant vocation à conserver son statut d'espace naturel humide.*
- Réserves sur les STECAL Ne - centre équestre & Ne - aire de Grand Passage :
 - Limiter l'emprise pour les constructions autorisées.
=> *Décision : Ces deux STECAL seront reclassés en sous-secteurs « Ne2 ». Pour chacune des deux zones, l'emprise sera limitée à 50m² cumulés pour toutes les nouvelles constructions ou extensions édifiées à partir de la date d'approbation du présent PLU.*

Pas d'avis de la CDPENAF sur les autres secteurs « Ne » car il ne s'agit pas de STECAL.

=> *La commission décide de reclasser en zone « N » certains de ces secteurs « Ne » qui ne sont pas destinés à accueillir d'autres constructions que celles qu'autorise déjà l'article L151-11 du code de l'urbanisme en zone « N ».*

Il s'agit donc de reclasser en zone « N » les berges de la Blies et de la Sarre (hormis les deux ports de plaisance et le parc du prieuré de Welferding), le vallon du Itschbach (hormis le grand étang de Beausoleil au sud), et le golf (hormis un petit secteur dans le prolongement du clubhouse).

Pas d'avis de la CDPENAF sur les secteurs « Nx » des anciennes décharges de Steinbach et de Felpersviller, car il ne s'agit pas de STECAL.

Avis favorable sur les extensions et annexes des bâtiments existants à usage d'habitation en secteurs « Nh » et « Nxh ».

Pas d'avis sur les extensions et annexes des bâtiments existants à usage d'habitation en zone « A » car les cas présentés ne relèvent pas de la compétence de la CDPENAF.

=> Les constructions ciblées relèvent de l'article L151-12 du code de l'urbanisme. La commune pourra, à l'occasion d'une prochaine évolution de son PLU, définir des « îlots » autour des bâtiments en question (sans pour autant dessiner de secteurs spécifiques) où les extensions et les annexes des bâtiments d'habitation existants pourront être autorisés sous conditions. Cette évolution réglementaire sera à nouveau soumise à avis de la CDPENAF.

Avis de la Dir-Est

Avis favorable sur le projet de PLU sous réserve qu'une étude de trafic soit engagée si les activités prévues dans le secteur de la Rotherspitz s'avéraient susceptibles de générer des flux routiers importants.

=> Décision a été prise de ne pas réaliser de parc commercial ni artisanal dans ce secteur, ce qui limitera considérablement les flux. La commune (ou la CASC) réalisera toutefois les études de circulation nécessaires si un parking relais ou de covoiturage venait à être implanté dans la zone « 1AUy ».

Avis du Syndicat Mixte du SCoTAS

Le projet de PLU ne présente pas de point d'incompatibilité majeur avec les objectifs du SCoTAS. Les observations suivantes devront toutefois être analysées.

- PADD et OAP :

- Les proportions de logements collectifs et intermédiaires ne sont pas précisées pour chaque OAP.
=> Décision : pour l'OAP n°4 (ancien « Match ») 100% logements collectifs ; pour l'OAP n°5 (Faïenceries) : 60% logements collectifs minimum ; pour l'OAP n°6 (rue de la Fraternité) : 100% logements intermédiaires ou en bande.
- L'OAP des Faïenceries ne fait pas état du centre de formation évoqué dans le PADD.
=> Décision : le centre de formation sera ajouté à la liste des exemples d'équipements mentionnés dans l'OAP.
- L'objectif de revitalisation du moulin de Steinbach devra être reformulé.
=> Décision : le site étant particulièrement contraint sur le plan technique mais aussi parce qu'il se situe en équivalent zone rouge du PPRi de la Sarre, aucun objectif de revitalisation du moulin ne peut être affiché à l'heure actuelle. Cette action sera donc reformulée comme suit : « Traiter l'entrée de ville de Steinbach », ce qui laisse la possibilité soit d'une reconversion des bâtiments, soit d'une démolition-renaturation du site.

- Règlement :

- Pour l'OAP n°2 (Rotherspitz), le règlement écrit autorise les activités artisanales alors qu'elles ne sont pas mentionnées dans l'OAP.
=> *Décision : pour les raisons vues précédemment, les activités de commerce et d'artisanat seront interdites dans le règlement écrit de la zone « 1AUy » et supprimées de l'OAP correspondante.*
- Pour les zones d'activités, il est prévu un recul de 20m par rapport aux lisières forestières. Cette marge peut-elle être augmentée à 30m?
=> *M. CHARMETANT et M. KIENY expliquent que les marges de recul ont été fixées à 30m par rapport à tout massif boisé en zones « 1AU », « A » et « N » car l'application stricte de la requête de l'ONF ne pose pas de problème dans ces trois zones quasiment vierges de constructions. Pour les zones urbaines, les marges de recul ont été définies graphiquement au cas par cas, afin de tenir compte des constructions existantes, en cherchant toujours le meilleur compromis entre la volonté de laisser des possibilités d'évolution aux maisons situées à moins de 30m des boisements, et la nécessité d'éviter l'implantation de nouvelles constructions principales trop près des boisements. Pour ce qui est de la zone « 1AUx », la règle graphique a également été choisie car le plan d'aménagement validé pour la ZAC du Grosswald a été dessiné sur la base d'une marge de recul de 20m par rapport à la forêt, et si le PLU augmente cette marge à 30m, certaines parcelles peu profondes ne seront plus commercialisables. Après discussion et examen détaillé de ce plan d'aménagement, la commission décide de maintenir la marge de 20m au nord de la zone « 1AUx » du Grosswald et de la passer à 30m au sud où les parcelles seront plus profondes ; sur la frange Est de la zone, la marge partira en sifflet de 20m jusqu'à 30m.*

Avis de l'ONF

- Règlement :

- L'avis émis le 14 mai 2018 par l'ONF concernant la ZAC du Grosswald n'était pas clair. L'ONF a donc envoyé un mail le 17 décembre 2018 pour expliquer que les parcelles en cours de distraction du régime forestier peuvent rester classées en zone « 1AUx ». Elles ne devront être reclassées en zone « N » qu'en cas de refus de la demande de distraction.
=> *Aucune modification du projet n'est nécessaire.*
- L'ONF demande que la marge de recul des zones d'urbanisation future par rapport aux massifs boisés soit de 30m pour toutes ces zones et pas uniquement pour la zone « 1AU ».
=> *Voir réponse à l'avis du SCoTAS.*
- L'ONF relève sur le règlement graphique une marge de recul des constructions réduite à 20m pour certaines zones urbanisées, ce qui ne serait pas repris dans le règlement écrit.
=> *C'est inexact, le règlement des zones « U », « Ux », « Uy » et « 1AUx » précise que ladite marge de recul est fixée sur le règlement graphique.*

Avis de la CASC

- Règlement graphique :

- La CASC envisage de réaliser un équipement sportif au sein de l'ancienne caserne Gentil, et demande pour ce faire que la parcelle n°250 section 9 soit classée en zone d'équipements publics « Ue » et non pas en zone « Uc ».
=> *Décision : Demande acceptée.*

- Règlement écrit :

- Dans les articles concernant l'assainissement pluvial, il conviendra de remplacer le mot « communal » par « intercommunal » car la compétence assainissement est aujourd'hui communautaire.
=> *Décision : la correction sera faite.*
- La rédaction de l'article 7 ne reprend pas la notion de hauteur sous égout pour les zones « 1AU », « 2AU », « A » et « N », ce qui engendre des difficultés d'instruction, notamment sur les lotissements.
=> *Décision : il est vrai que la règle de recul des limites séparatives dite « H/2 » est particulièrement contraignante si elle s'applique en tout point du bâtiment (c'est-à-dire au sommet du pignon). Elle peut engendrer des implantations qui ne permettent pas un usage optimal de la parcelle, ou encore des formes de toiture disgracieuses, qui n'ont d'autre but que de réduire la hauteur des pignons.
La commission décide donc de modifier les articles qui posent problème en faisant calculer les reculs par rapport à la hauteur sous égout (ou au sommet de l'acrotère pour les toits plats).
De plus, afin de simplifier la lecture et l'interprétation du règlement, M. FERSING préférerait que la dérogation à la règle de plein droit de l'article R151-21 du C.U. soit inscrite dans les dispositions générales du règlement du PLU, avec un rappel en préambule de chaque zone, et non pas dans le corps de texte de chaque article concerné du règlement (il s'agit, en cas d'opération d'ensemble, de faire appliquer les règles du PLU à chaque lot issu de la division parcellaire et non au terrain d'assiette global du projet).*

Avis du Département de la Moselle

Avis favorable sous réserve d'intégrer au projet les remarques ci-après.

- Règlement écrit et graphique :

- Les prescriptions d'accès et de recul par rapport aux routes départementales hors agglomération doivent être complétées.
=> *Mme WILHELM transmettra à l'Atelier A4 de nouveaux éléments à prendre en compte, plus précis que ceux de l'avis émis le 15 juin 2018 (éléments reçus par mail le 17 décembre 2018). Atelier A4 effectuera les corrections nécessaires.*
- Il est demandé de reprendre en zone « N » la prescription de la zone « 1AUy » concernant les possibilités de traversées piétonnes et cyclables de la RD662.
=> *Ce complément sera fait.*
- Le règlement écrit fait état d'une zone non aedificandi de 75m de part et d'autre de l'axe de la RD974 hors espaces urbanisés (loi Barnier, art. L111-6 et L111-7 du CU), alors que l'on ne retrouve cette marge de recul que d'un seul côté de la route sur le règlement graphique.
=> *Après examen détaillé de la situation avec M. FERSING, la commission confirme que cette marge de recul doit être ajoutée sur la zone « Ne » de l'aérodrome de Neunkirch. Par contre elle ne s'appliquera pas sur la zone « Ne » du centre équestre car cette parcelle est urbanisée.
Par ailleurs, les extensions des constructions existantes n'étant pas soumises aux articles L111-6 et L111-7, il faudra préciser qu'elles devront respecter un recul minimum de 10m par rapport à la limite d'emprise cadastrale de la RD974.
=> *Cet ajout sera fait dans le règlement écrit.**
- Il est demandé que la totalité de la parcelle n°380 section 70, où est implantée l'UTS, soit classée en zone constructible, cela en raison de d'un projet d'extension des équipements et d'une occupation des sols qui n'a plus rien d'agricole.

=> La commission admet que le classement du fond de la parcelle (zone « A ») n'est plus adapté car cette partie du terrain accueille des aires de stockage extérieur. Toutefois, les installations de l'UTS ne font pas toujours bon ménage avec le quartier résidentiel voisin et l'extension éventuelle des installations doit être discutée en concertation avec la Ville.

La Ville demande donc au Département de préciser son projet afin de voir s'il est compatible avec l'environnement urbain et quel zonage serait le plus adapté pour le fond de la parcelle.

Suite à la réunion du 14 décembre 2018, une discussion a eu lieu courant janvier entre la Ville et les services départementaux, et il apparaît que le Département souhaite qu'un classement homogène soit appliqué à l'ensemble des surfaces aménagées de son terrain. Le fond de la parcelle en question sera donc classé en zone « Uc » comme le reste du terrain et du quartier.

Une relocalisation de l'UTS est envisagée à terme, mais il n'existe à l'heure actuelle aucun projet. Toutefois, lorsque le projet aboutira, le Département s'engage à consulter au préalable la Ville sur les conditions de restructuration de ce terrain.

- OAP :

- OAP n°2 (Rotherspitz) : Le chemin piétons-cyclistes rejoignant la forêt du Buchholz devra faire l'objet d'une étude de sécurité avec des aménagements particuliers empêchant les traversées directes de la route.
=> Cette contrainte est déjà inscrite dans le règlement. Une mention complémentaire pourra toutefois également être ajoutée dans le texte des OAP.
- OAP n°2 (Rotherspitz) : L'accès secondaire prévu sur la RD662 ne pourra être qu'une entrée sans sortie, et uniquement dans le sens rue de Nancy - giratoire de la Rotherspitz.
=> Cette précision sera faite dans l'OAP.
- OAP n°9 (zone « 2AU » rue de Bitche) : Il n'est pas souhaitable de créer une 5^e branche au giratoire de la RD662. La zone pourrait être desservie par la branche existante menant à l'école de conduite, hypothèse à confirmer par une étude de circulation.
=> Cette correction sera effectuée dans l'OAP.

- Rapport de présentation :

- Le redéploiement des équipements sportifs du collège Fulrad sur l'ancien site SESA n'est pas prévu.
=> La rectification sera faite au chapitre 8-4.
- Le développement urbanistique de la rive droite de la Sarre va générer une augmentation de la population scolaire. Si le collège Fulrad n'est plus en capacité de l'absorber, le report d'une partie des effectifs pourrait se faire vers un des deux autres collèges de la ville situés en rive gauche, ce qui nécessitera d'améliorer les franchissements de la Sarre.
=> L'OAP n°5 (Faïenceries) prévoit déjà la création d'un nouveau pont sur la Sarre, dans le prolongement de l'avenue de la Gare.

Avis de la Chambre d'Agriculture de la Moselle

Avis favorable sous réserve de prendre en compte les remarques ci-après.

- Règlement graphique :

- Il est demandé de reclasser en zone « A » les parcelles du site d'exploitation de M. Chris SCHAEFFER que le projet de PLU prévoyait de classer en STECAL « Nh ».
=> Demande acceptée par la commission, le classement en zone agricole étant effectivement mieux adapté à l'occupation réelle des lieux.

- Règlement écrit :

- Il est demandé de préciser que les clôtures agricoles ne sont pas soumises à déclaration préalable.
=> *Demande acceptée par la commission car cette précision permettra d'éviter toute confusion.*

Avis de la Chambre de Commerce et d'Industrie de la Moselle

La CCI a pris bonne note de la volonté de conforter et développer la dynamique économique au sein de la commune.

Le projet n'appelle aucun commentaire particulier.

Avis de GRT Gaz

La réglementation associée à la présence des ouvrages de transport de gaz naturel est partiellement prise en compte dans le PLU.

=> *Aucune précision n'étant apportée, le seul complément qui pourra être fait est la mise à jour de la liste des servitudes d'utilité publique.*

Avis de la commune de Hambach

Avis favorable avec demande de modification de la limite communale à l'arrière de la rue Principale de Roth.

=> *La modification des bans de Hambach et de Sarreguemines est en cours. De ce projet découle la demande d'extension de la zone « 1AUa » bordant l'étang de Neufgrange (OAP n°3). Voir courrier de la Ville de Sarreguemines au commissaire enquêteur.*

Avis de la commune de Woustviller

Avis favorable, pas de remarques particulières.

Avis de la commune de Rémelfing

Avis favorable à l'unanimité.

Avis de la commune de Rouhling

Avis favorable sur la révision du PLU.

Calendrier prévisionnel :

- Réunion du bureau municipal préparatoire au Conseil Municipal : **lundi 04 février 2019.**
- Approbation du PLU : **lundi 25 février 2019.**

Diffusion :

- Ville de Sarreguemines
- Services associés à la révision du PLU
- Métis Ingénierie + L'Atelier des Territoires