

SOMMAIRE

PREAMBULE	3
1. Le PLU	3
2. Objectifs de la modification	3
3. Choix de la procédure de modification du PLU	3
LE PROJET DE MODIFICATION	4
1. Adapter l'orientation d'aménagement et de programmation n° 2 dans le secteur de la Rotherspitz à un nouveau projet d'aménagement d'ensemble.	4
2. Adapter le périmètre des zones UE à vocation scolaire à la destination effective des terrains.	4
3. Délimiter un espace végétalisé à mettre en valeur rue Claire Oster	4
4. Corriger une erreur matérielle en rive gauche de la Sarre.	5
5. Permettre l'aménagement de locaux techniques et de locaux d'accueil pour les Jardins du Partage	5
6. Rectifier le règlement écrit pour faciliter son application.	5
INCIDENCES SUR LE PLU	6
1. Incidences sur le rapport de présentation	6
2. Incidences sur le dossier d'OAP	6
3. Incidences sur le règlement graphique	6
4. Incidences sur le règlement écrit	6
ANNEXES	7
1. Règlement graphique existant - Plan d'ensemble Est	

PREAMBULE

1. LE P.L.U.

Approuvé par délibération du 25 février 2019, le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la Ville de Sarreguemines est compatible avec le Schéma de Cohérence Territoriale de l'Agglomération Sarregueminoise (SCoTAS) qui, lui-même est en vigueur depuis le 23 janvier 2014.

Par arrêté du Maire en date du 24 mai 2019, la Municipalité a décidé de procéder à des modifications et rectifications d'une partie des documents du PLU.

2. OBJECTIF DE LA MODIFICATION

La présente modification (Article L.153-41 du Code de l'Urbanisme) poursuit les objectifs suivants :

- Adapter l'orientation d'aménagement et de programmation n°2 dans le secteur de la Rotherspitz à un nouveau projet d'aménagement d'ensemble.
- Adapter le périmètre des zones UE à vocation scolaire à la destination effective des terrains.
- Délimiter un espace végétalisé à mettre en valeur rue Claire Oster
- Corriger une erreur matérielle en rive gauche de la Sarre.
- Permettre l'aménagement de locaux techniques et de locaux d'accueil pour les Jardins du Partage
- Rectifier le règlement écrit pour faciliter son application.

3. CHOIX DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION DU P.L.U.

Pour faire évoluer le Plan Local d'Urbanisme, le législateur offre la possibilité de recourir à différentes procédures.

La procédure de modification définie aux articles L153-36 à L153-44 du Code de l'Urbanisme peut être utilisée à condition que la modification envisagée :

1. ne change pas les orientations définies par le Projet d'Aménagement et Développement Durable (PADD) ;
2. ne réduise pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
3. ne réduise pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;
4. n'ouvre pas à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les 9 ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la Commune ou de l'Etablissement Public de Coopération Intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

La Ville de Sarreguemines est compétente pour conduire les procédures d'évolution du Plan Local d'Urbanisme conformément à l'article L5219-5 du Code Général des Collectivités Territoriales et aux articles L134-2 et suivants du Code de l'Urbanisme.

L'évolution du PLU de Sarreguemines conduit la Ville à utiliser la procédure de modification. En effet, les modifications envisagées ne changent pas l'économie générale du PADD en vigueur, ne comportent pas de risques de nuisances et n'ouvre pas de zone à l'urbanisation.

Cette modification n'inclut donc pas de réduction d'une zone agricole ou d'un espace naturel protégé. Aucun espace boisé classé (EBC) existant ou à créer n'est modifié ou supprimé.

LE PROJET DE MODIFICATION

1. Adapter l'orientation d'aménagement et de programmation n° 2 dans le secteur de la Rotherspitz à un nouveau projet d'aménagement d'ensemble

Dans son règlement graphique, la Ville de Sarreguemines a inscrit une zone 1AUY. Il s'agit d'une zone de restructuration urbaine partiellement équipée destinée essentiellement aux activités tertiaires, correspondant en partie à l'ancienne emprise déclassée de la route de Nancy (secteur de la Rotherspitz).

Les orientations d'aménagement relatives à ce secteur ne permettent pas actuellement de mener un projet d'urbanisation en cohérence avec le secteur urbanisé voisin situé au Nord-Ouest de la rue la Montagne.

La modification du PLU porte donc sur l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) n° 2 relative à la zone 1AUY au lieudit Rotherspitz.

2. Adapter le périmètre des zones Ue à vocation scolaire à la destination effective des terrains

Le périmètre des zones UE entourant les groupes scolaires de Neunkirch, des Vergers et du Blauberg ainsi que ceux de l'ancienne école maternelle et du collège de la rue Fulrad, ne correspond plus aux besoins réels de ces équipements.

Pour tenir compte de cette évolution liée à la réduction des effectifs scolaires, à la désaffectation des logements de fonction des enseignants, mais aussi au réaménagement de l'ancienne maternelle Fulrad et du site de la SESA, la Municipalité souhaite réduire le périmètre des zones UE, en reclassant les terrains concernés en zone UC.

3. Mieux délimiter un espace végétalisé à mettre en valeur

Le long de la rue Claire Oster existe un parc boisé qui se trouve à l'arrière du Centre de Guidance. Le règlement graphique a donc défini un espace boisé à mettre en valeur qui couvre l'ensemble du parc.

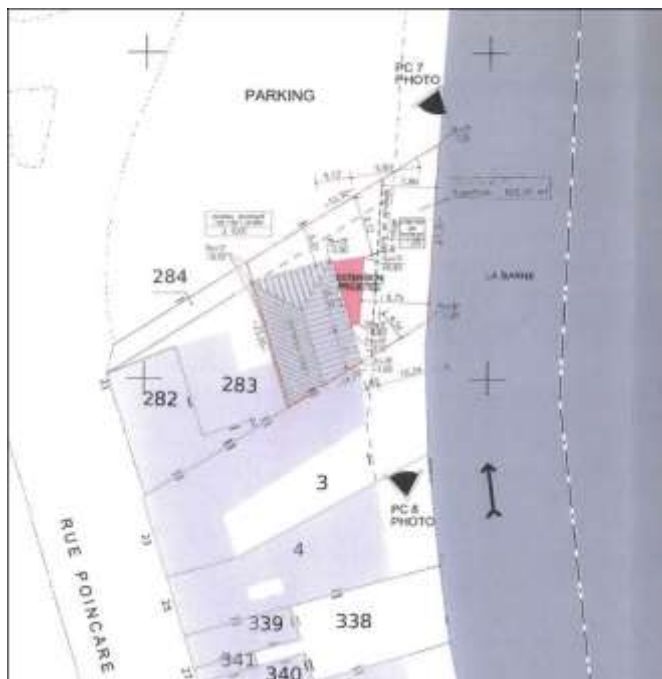
Dans la réalité, seule une partie de ce parc est occupée par des plantations de qualité. La municipalité souhaite faciliter la réalisation d'une opération en densification dans ce secteur qui est proche du centre-ville.

C'est pourquoi, le projet de modification propose de délimiter le périmètre d'espaces végétalisés à mettre en valeur, en prenant en compte la disposition des arbres remarquables existants.

4. Corriger une erreur matérielle en rive gauche de la Sarre

La Sarre et les berges sont entièrement contenues dans une Zone Naturelle qui, selon les secteurs, se situe soit en zone N, soit en zone Ne.

Cependant, en rive gauche, au droit du 21 rue Poincaré, la délimitation de la zone N au lieu d'être parallèle à la berge, suit la façade d'une maison existante. Souhaitant permettre l'aménagement d'une terrasse contribuant à la mise en valeur de la façade de cette maison côté berge de la Sarre, la Municipalité souhaite corriger la délimitation de la zone N, pour revenir à un tracé plus proche de celui figurant dans le règlement graphique du PLU précédent. Notons que cette modification porte sur une surface inférieure à 50 m².



5. Permettre l'aménagement de locaux techniques et de locaux d'accueil pour les Jardins du Partage

Les Jardins du Partage sont entrés en activité depuis le début de l'année 2014. Cependant, il apparaît nécessaire de disposer sur place de locaux techniques et de locaux d'accueil.

Le règlement du sous-secteur Nj n'étant pas adapté à un équipement à vocation publique, il est proposé de reclasser l'emprise de la zone Nj en zone Ne2.

En outre, le règlement écrit sera modifié pour inclure les Jardins du Partage dans le secteur Ne2.

6. Rectifier le règlement écrit pour faciliter son application

A la suite de l'approbation du PLU, l'entrée en vigueur du règlement écrit a permis de déceler des formulations qui, soit sont difficiles à interpréter, soit peuvent poser des problèmes dans leurs applications. Le détail de ces dernières est contenu dans la partie « incidences sur le PLU » du présent document

INCIDENCES SUR LE P.L.U.

Les objectifs de cette modification ont été détaillés dans la partie précédente. Ce chapitre présente les modifications concrètes apportées aux différents documents composant le PLU.

Ainsi, le dossier d'Orientation d'Aménagement et de Programmation, le règlement graphique et le règlement écrit seront modifiés.

1. Incidence sur le rapport de présentation

- Modification des surfaces des zones Ub, Uc, Ue, Nj et Ne2 dans les tableaux récapitulatifs des surfaces par zone pages 232, 233 et 234.

2. Incidence sur le dossier d'OAP

- Adapter l'OAP n° 2 dans le secteur de la Rotherspitz à un nouveau projet d'aménagement.

3. Incidence sur le règlement graphique

- Adapter le périmètre des zones UE à vocation scolaire à la destination effective des terrains.
- Délimiter un espace végétalisé à mettre en valeur rue Claire Oster
- Corriger une erreur matérielle en rive gauche de la Sarre.
- Permettre l'aménagement de locaux techniques et de locaux d'accueil pour les Jardins du Partage.

4. Incidence sur le règlement écrit

- Rectifier le règlement écrit pour faciliter son application.

1

INCIDENCES SUR LE RAPPORT DE PRESENTATION

Zone N	Zone Ne	Zone Ni	Zone Nk	Zone Nih	Zone Nj	Zone Nkh	Zone Ncz	
Zone FORST (Folgerswiler)	10.17 ha	2.11 ha	15.49 ha	0.62 ha	0.35 ha	0.37 ha	Zone Ncz	
Forst	6.31 ha	6.11 ha	8.07 ha	0.12 ha	0.11 ha		Zone Nkh	
Bauswiler + Gresswiler	172.98 ha	8.00 ha	0.20 ha	0.51 ha			Zone Ncz	2.21 ha
Koppeld	11.97 ha	5.51 ha					Zone Nkh	4.50 ha
Munkirch - est	3.27 ha	1.50 ha					Zone Ncz	0.30 ha
Munkirch - centre	1.01 ha	0.28 ha						
Munkirch - ouest	7.30 ha	21.69 ha						
Chê des anciennes Falencières	3.90 ha	3.53 ha						
Forme des anciennes Falencières	1.94 ha	6.72 ha						
Bauberg - est	1.79 ha	0.18 ha						
Bauberg - ouest	3.83 ha	0.34 ha						
Grange de la Roche	46.31 ha	2.77 ha						
Grange de la Roche	375.54 ha	0.28 ha						
Hermisberg	15.01 ha							
Welfenberg	10.38 ha							
Welfenberg - nord	3.22 ha							
Bords de Saane nord + Biles	49.26 ha							
Bords de Saane + RD662 Falencières	21.47 ha							
Bords de Saane Strambach	8.76 ha							
Total zone N	985.11 ha	77.68 ha	1.38 ha	21.46 ha	13.95 ha	0.37 ha	Total zone Nkh	8.04 ha
Total zones Naturelles		1108.33					Total zone Ncz	
Zone A	Zone Aa	Zone Av	Zone Ax					
Frothingberg - est	39.67 ha	10.14 ha	14.71 ha					
Frothingberg - ouest	14.89 ha							
Grabach	7.95 ha							
Humbachel	1.28 ha							
Humbach	138.46 ha							
Bauberg	83.38 ha							
Forme des anciennes Falencières - sud	1.03 ha							
Hermisberg	41.02 ha							
Klein	57.47 ha							
Ann Gablen	1.81 ha							
Folgerswiler - ouest	17.81 ha							
Folgerswiler - nord	14.31 ha							
Folgerswiler - est	29.38 ha							
Folgerswiler - sud	69.29 ha							
Flammelf	38.72 ha							
Rothwiesp	2.23 ha							
Roader de Blich - est	25.38 ha							
Total zone A	542.51 ha	10.14 ha	14.71 ha	1.94 ha			Total zone Ax	
Total zone A		568.30						

Ban communal :								
2847								

TABLEAU RECAPITULATIF DES SURFACES DES ZONES

Commune de Sarreguemines

PLU approuvé le 25 février 2019

ZONES AVANT REVISION DU P.O.S. (en hectares)			ZONES APRES ELABORATION DU P.L.U. (en hectares)		
Uc/Ucb	483.62	ha	Uc+Ucb+UCa	591.87	ha
Ua/Uaa	32.44	ha	Ua+Uaa	31.01	ha
Ub	114.14	ha	Ub	151.00	ha
Ue	142.41	ha	Ue+Uev	40.57	ha
Ux/Uxa	274.29	ha	Ux/Uxa/Uy	296.11	ha
Total des zones urbaines			1046.90 ha		
1110.57 ha					
1AU	60.39	ha	1AU	17.13	ha
1AUa	1.64	ha	1AUa	0.73	ha
1AUe+1AUev	17.71	ha			
1AUet	29.73	ha			
1AUd	1.10	ha			
1AU/	8.73	ha			
1AUy	11.24	ha	1AUy	1.51	ha
1AUx	39.17	ha	1AUx	24.49	ha
Total des zones d'extension (court terme)			169.71 ha		
43.86 ha					
2AU	11.15	ha	2AU	9.25	ha
			2AUx	3.79	ha
Total des zones d'extension (long terme)			11.15 ha		
13.04 ha					
N	985.11	ha	N	985.11	ha
Ne	179.11	ha	Ne+Ne2	85.72	ha
Nh	1.83	ha	Nj	13.95	ha
Nx	25.43	ha	Nh	1.33	ha
			Ni	1.39	ha
			Nx+Nxh	21.83	ha
Total des zones naturelles			1191.48 ha		
1109.33 ha					
A	529.40	ha	A	542.51	ha
Aa	10.09	ha	Aa	10.14	ha
Av	13.29	ha	Av	14.71	ha
			Ax	1.94	ha
Total des zones agricoles			552.78 ha		
569.30 ha					
Ban communal			2972 ha		
			2846 ha		

2

INCIDENCES SUR LE DOSSIER D'OAP

② Existant



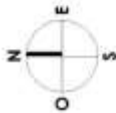
Extension
 Surface : 1,51 Ha

LÉGENDE

- Accès à double sens à la zone imposé
- Accès secondaire possible à sens unique
- Proposition de tracé pour la voirie de desserte
- Zone à dominante bureaux ou hôtellerie
- Parking de covoiturage et/ou parking relais paysager
- Front bâti à créer

3

INCIDENCES SUR LE REGLEMENT GRAPHIQUE



ADAPTER LE PERIMETRE DES ZONE Ue A VOCATION SCOLAIRE A LA DESTINATION EFFECTIVE DES TERRAINS



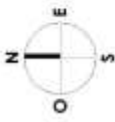
QUARTIER DE NEUNKIRCH



Limites de zones modifiées

2A

Mairie de SARREGUEMINES
Service Urbanisme
Dessiné par: TOM Y.
Etudié par: KIENV C.
Modifié par:
JUN 19



ADAPTER LE PERIMETRE DES ZONE Ue A VOCATION SCOLAIRE A LA DESTINATION EFFECTIVE DES TERRAINS

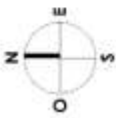


RUE LAMARTINE

Limites de zones modifiées

2B

MAIRIE DE SARREGUEMINES
Service Urbanisme
Dessiné par: TOMMY
Évalué par: HENRY C.
Mise à jour: JUN 19



ADAPTER LE PERIMETRE DES ZONE Ue A VOCATION SCOLAIRE A LA DESTINATION EFFECTIVE DES TERRAINS

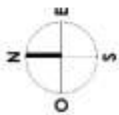


BLAUBERG

Limites de zones modifiées

2C

MAIRIE DE SARREGUEMINES
Service Urbanisme
Dessiné par: TONI Y.
Etudié par: KIENY C.
Modifié par:
JUN 19



ADAPTER LE PERIMETRE DES ZONE Ue A VOCATION SCOLAIRE A LA DESTINATION EFFECTIVE DES TERRAINS



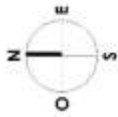
SECTEUR DE LA SESA

Limites de zones modifiées

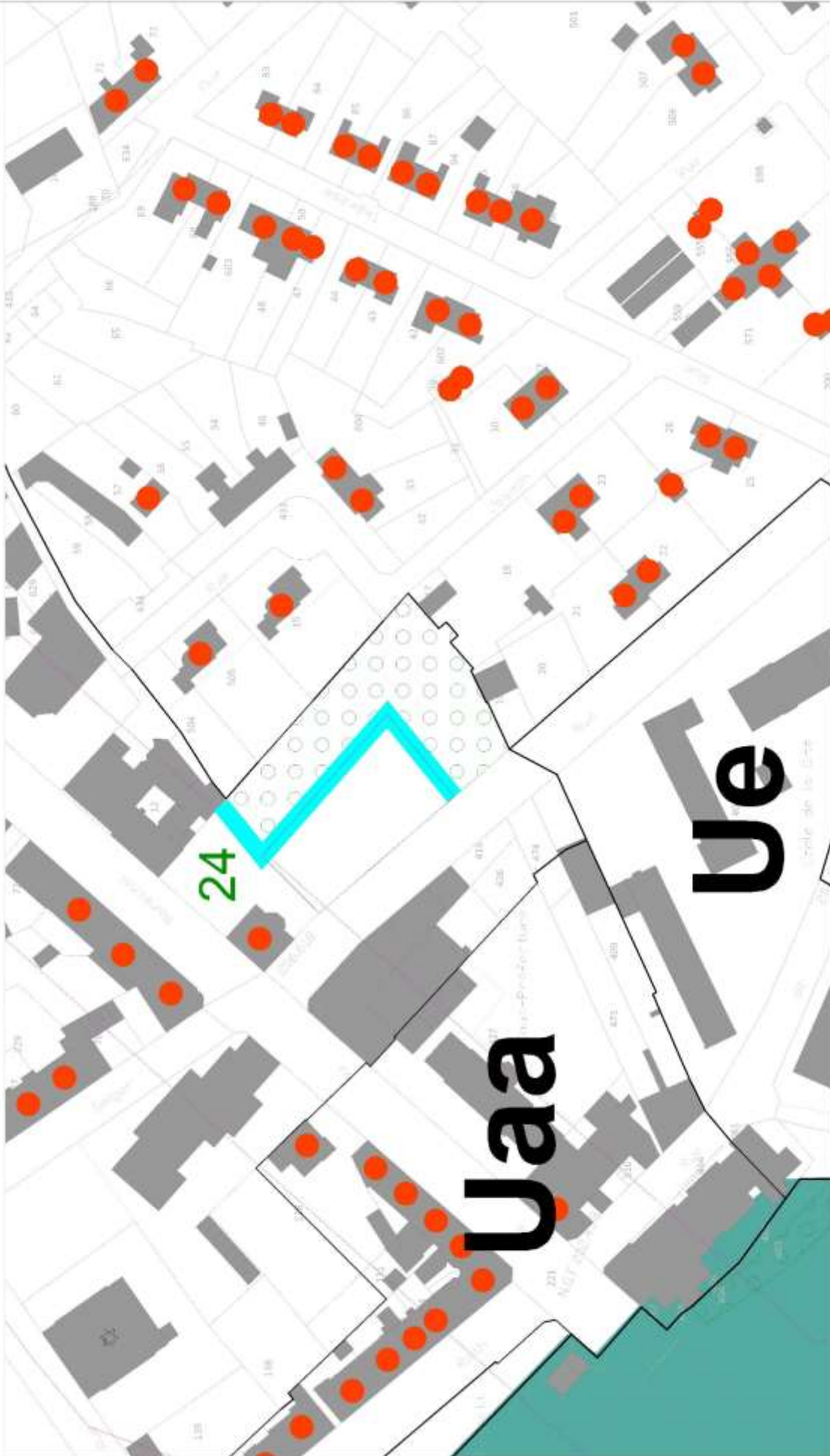


2D

MAIRIE DE SARREGUEMINES
Service Urbanisme
Dessiné par: TONY Y.
Etudié par: KENY C.
Modifié par:
Date: JUN 19



MIEUX DELIMITER UN ESPACE VEGETALISE A METTRE EN VALEUR

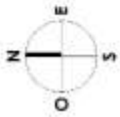


ESPACE VERT REDUIT

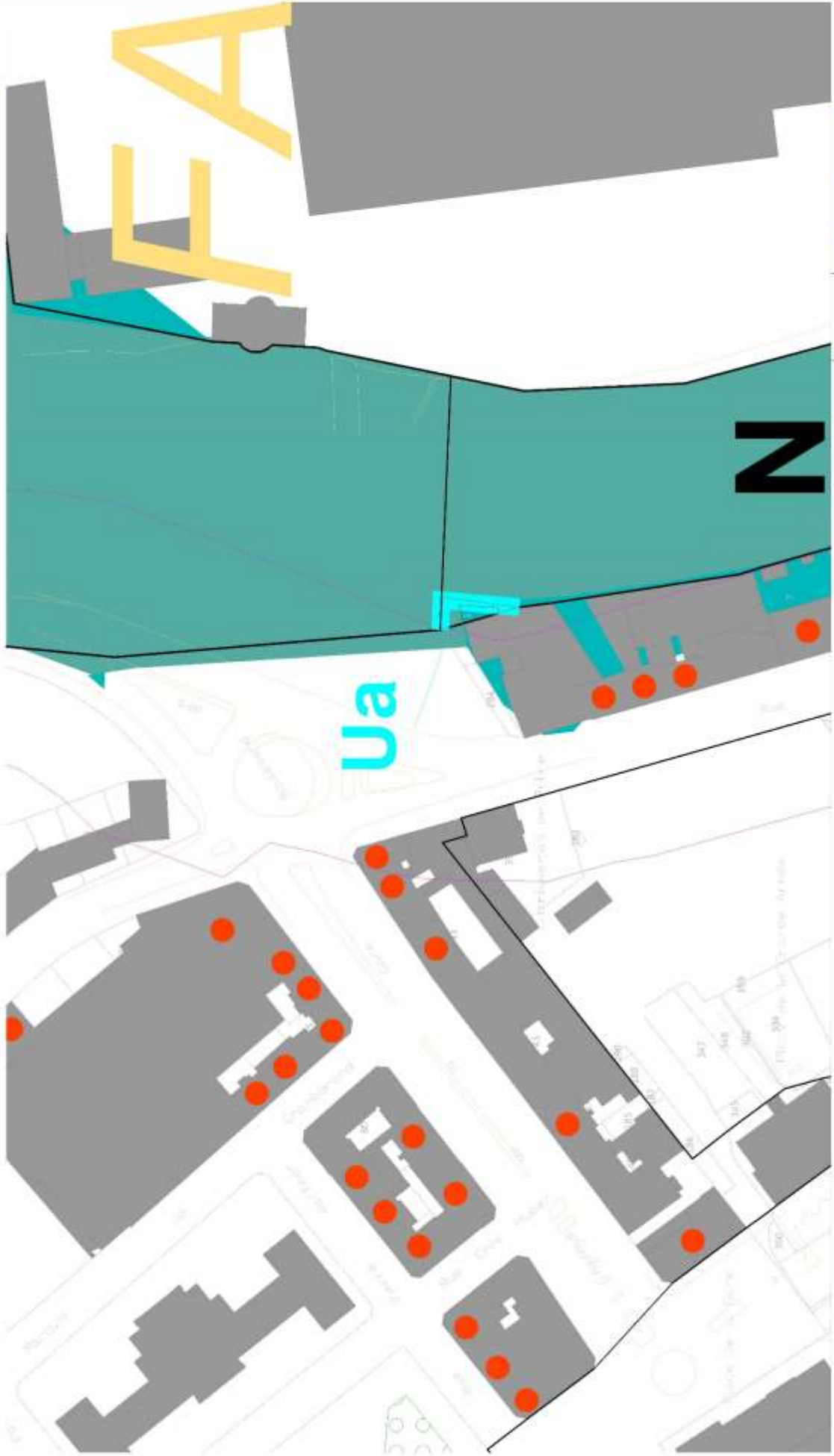
Limites de zones modifiées

3

MAIRIE DE SARREGUEMINES 7 rue de Marie Manning
57000 Sarreguemines
Service Urbanisme
Tél : 03 87 88 52 66
Étudié par: TONY
Modifié par: KENY C.
JUN 19
24m



CORRIGER UNE ERREUR MATERIELLE EN RIVE GAUCHE DE LA SARRE



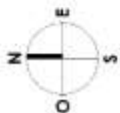
RUE POINCARÉ

Limites de zones modifiées

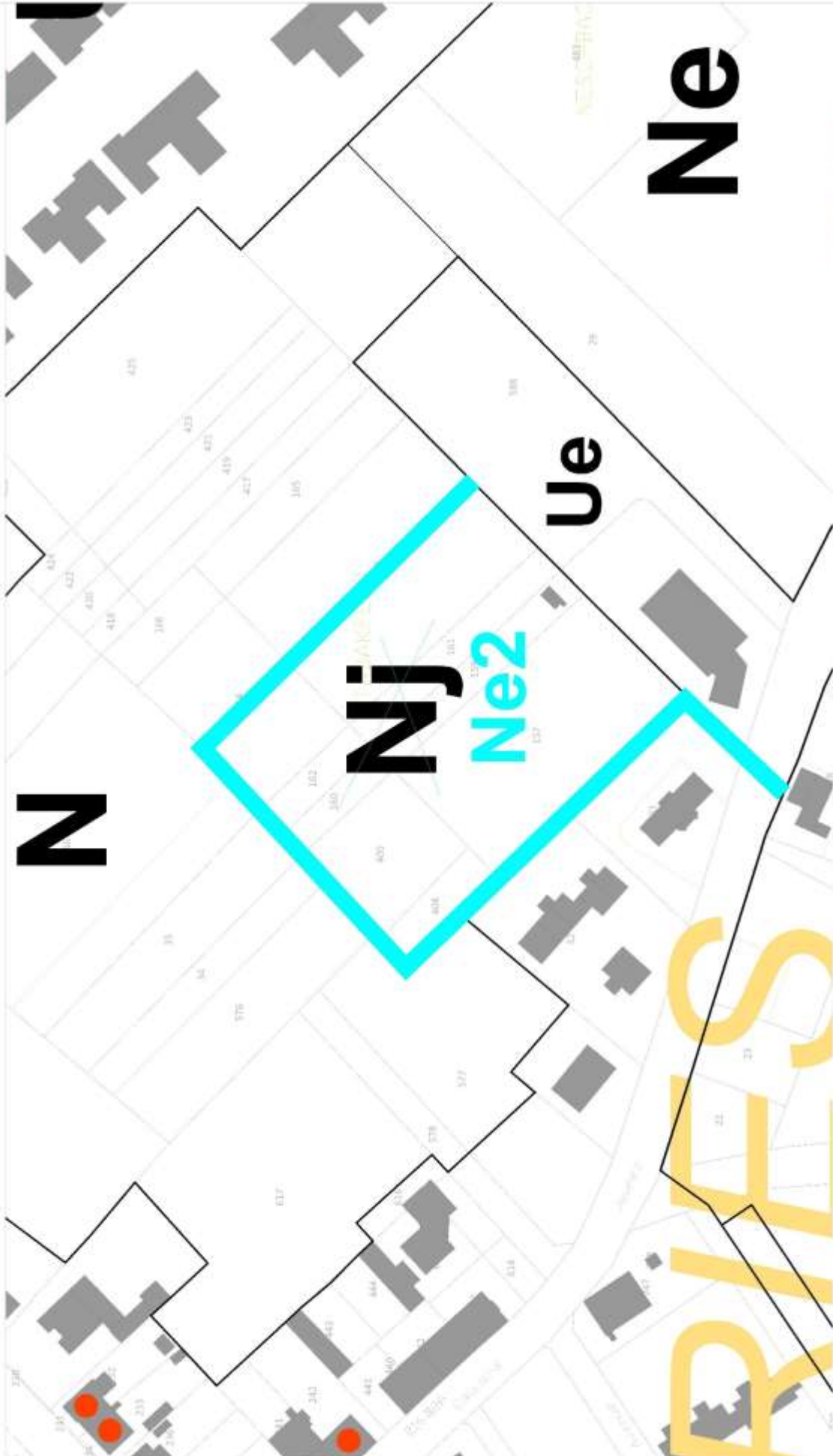


4

Mairie de SARREGUEMINES
Service Urbanisme
Dessiné par: TOHI Y.
Etudié par: KIENY C.
Modifié par:
JUN 19



**PERMETTRE L'AMENAGEMENT DE LOCAUX TECHNIQUES ET DE
LOCAUX D'ACCUEIL POUR LES JARDINS DU PARTAGE**



RUE EDOUARD JAUNEZ

Limites de zones modifiées

5

Mairie de SARREGUEMINES
Service Urbanisme
Dessiné par: TOHI Y.
Etudié par: KENTY C.
Modifié par:
JUN 19

4

INCIDENCES SUR LE REGLEMENT ECRIT

4 – INCIDENCES SUR LE REGLEMENT ECRIT

Le règlement du Plan Local d'Urbanisme (PLU) fait l'objet des rectifications suivantes :

Page 25 : Dans les secteurs Ua et Uaa :

2. La hauteur maximale des annexes non accolées à la construction principale est fixée à ~~3~~ 5,50 mètres.

Dans le secteur Ub :

2. La hauteur maximale des annexes non accolées à la construction principale est fixée à ~~3~~ 5,50 mètres.

Page 28 : 2. Aspect et couleur

Avant tout dépôt de permis de construire ou de déclaration préalable, pour le choix des coloris des enduits, il est ~~nécessaire~~ *recommandé* de faire référence à la palette de couleurs de la Ville de Sarreguemines, à consulter en mairie.

Page 29 : Prescriptions concernant les menuiseries

Avant tout dépôt de permis de construire ou de déclaration préalable, pour le choix des coloris des menuiseries, il est ~~nécessaire~~ *recommandé* de faire référence à la palette de couleurs de la Ville de Sarreguemines, à consulter en mairie.

Page 30 : Prescriptions concernant l'adaptation au sol

Le seuil du rez-de-chaussée ne pourra être situé ni à plus ni à moins de 0,50 mètre du sol naturel au nu de la construction (ou du niveau du trottoir au droit de la construction). *Une hauteur de seuil supérieure à 0,50 m pourra être autorisée ou imposée sur des terrains présentant une déclivité moyenne supérieure à 10 %.*

Prescriptions concernant les murs, clôtures et usoirs

Les murs pleins de même hauteur (1,50 mètres) pourront être autorisés dans la mesure où ils s'intègrent dans le paysage :

- *Existence dans le voisinage de murs pleins de hauteur supérieure à 0,60 m,*
- *Nécessité de niveler le terrain par apport autorisé de remblais.*

Page 209 : Prescriptions concernant le traitement des façades

Avant tout dépôt de permis de construire ou de déclaration préalable, pour le choix des coloris des enduits et des menuiseries, il est ~~nécessaire~~ *recommandé* de faire référence à la palette de couleurs de la Ville de Sarreguemines, à consulter en mairie.

Page 210 : Prescriptions concernant l'adaptation au sol

Le seuil du rez-de-chaussée ne pourra être situé ni à plus ni à moins de 0,50 mètre du sol naturel au nu de la construction (ou du niveau du trottoir au droit de la construction). *Une hauteur de seuil supérieure à 0,50 m pourra être autorisée ou imposée sur des terrains présentant une déclivité moyenne supérieure à 10 %.*

Page 222 : ARTICLE 1 AUx 11 - ASPECT EXTERIEUR

- Avant tout dépôt de permis de construire ou de déclaration préalable, pour le choix des coloris des enduits *et peintures*, il est ~~nécessaire~~ *recommandé* de faire référence à la palette de couleurs de la Ville de Sarreguemines, à consulter en mairie.

Page 233 : ARTICLE 1 AUy 11 - ASPECT EXTERIEUR

- Avant tout dépôt de permis de construire ou de déclaration préalable, pour le choix des coloris des façades, il est ~~nécessaire~~ *recommandé* de faire référence à la palette de couleurs de la Ville de Sarreguemines, à consulter en mairie.

Page 261 : ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS

7. Dans le secteur Ne2 uniquement, les installations et constructions d'équipements nécessaires à l'exploitation d'un centre équestre, d'une aire d'accueil des Gens du Voyage *et des Jardins du Partage*

Page 266 : ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

1. Dans les secteurs qui les autorisent, les abris de jardins et à animaux domestiques sont limités à une emprise au sol de ~~15 m²~~ *30 m²* par abri.