

Ensuite, prôner la densification des constructions dans un but d'optimisation du foncier est une chose, l'appliquer en est une toute autre !

Toutes les habitations de la rue principale permettraient une construction en seconde ligne si le PLU le permettait, mais c'est sans compter le classement en zone NJ par l'équipe municipale en place.

Là encore, la configuration des longs terrains pourrait accueillir des constructions en fond de parcelle voir un dos à dos entre seconde ligne rue principale et seconde ligne côté fond de parcelle. Au lieu de proposer l'aménagement de trois lignes de terrains à bâtir, les élus de GRUNDEVILLER imposent une gigantesque zone NJ. Aucune possibilité de construction ni d'exploitation agricole mais des friches ou des tondeuses !

Comme si cela ne suffisait pas comme incohérence dans le projet, la partie précédemment classée 1AU se voit déclassée en 2AU ! Allez comprendre !

Une dernière subtilité m'échappe dans l'observation du projet : comment expliquer que des terrains situés le long de la voie aménagée ne soient pas constructibles ?

Les riverains étant soumis à la Taxe d'Aménagement comme tout un chacun, contribuant aux frais divers résultants de la viabilisation ne pourraient-ils pas construire le long des routes longeant leur propriété ?

Vous comprendrez par mes propos, Monsieur le Commissaire enquêteur, mon incompréhension concernant l'aménagement de cette zone dans son ensemble tant les non-sens, les contradictions et les manquements sont nombreux.

Cette révision aurait permis de limiter les dégâts environnementaux, financiers,... par une optimisation du foncier et au bénéfice de la commune mais l'obstination déraisonnable de spolier les contribuables persiste. La réalité du terrain contredit les intentions et limite de ce fait les surfaces aménageables. La viabilité des commerces et le maintien des écoles se voient amputés d'autant de possibilités offertes par les enfants de GRUNDEVILLER pour les leurs et pour leur commune.



⑥

Mr PARISOT Jean-Luc
6 rue principale
57510 GRUNDEVILLER

FISCHER GREGOIRE
COMMISSAIRE ENQUETEUR

*Lettre déposée à la permanence
du Commissaire enquêteur le
05 novembre 2021*

Monsieur le commissaire enquêteur pour
La modification du PLU de Grundviller

Monsieur le commissaire enquêteur

Je viens de voir dans un dossier émis par la municipalité, qu'il y aura prochainement une modification du PLU dans le lotissement actuellement en cour d'aménagement. En effet mes réflexions concernent d'une part les choses actuelle mise en place par l'actuelle municipalité pour prendre en compte afin de viabiliser les fond de parcelles

*Lors du projet initialement prévue, l'ancienne municipalité avait un projet d'une grande ampleur, mais qui n'a pas pu être concrétisé avec la prise en considération des fonds de parcelle par la nouvelle municipalité
Le préjudice est important pour les propriétaires de ces terrains à qui aucune explication n'est donnée, de ne pas pouvoir les prendre en considération dans la modification du PLU*

Ne serait il pas souhaitable d'utiliser la modification du PLU, qui a Un coût, à chaque fois qu'une modification sera nécessaire pour optimiser et d'agrandir la superficie constructible.

*De plus l'accessibilité des terrains privés est possible dans les deux sens
La construction de la voirie pour accéder d'une part coté lotissement d'autre part, coté fond de parcelle financé en partie par la taxe d'équipement*

Si la ligne de haute tension pose problème il y a une solution de faire un enfouissement du réseau chose déjà réalisée lors d'un projet antérieur qui a pu être réalisée à moindre cout.

*Je pense qu'il est opportun que les temps changent. Il faut prendre en considération les demandes des concitoyens afin de faire avancer les choses
Afin d'éviter des couts inutiles à la commune*

*En conclusion beaucoup de choses sont réalisable dans la modification du PLU
il me semble que l'on pourra trouver à moindre coût des solutions satisfaisantes
pour d'améliorer l'évolution et l'extension de notre village proprement dit*

Parisot jean-luc

6 - Copie du mémoire en réponse du responsable du projet

DÉPARTEMENT DE LA MOSELLE
COMMUNE DE GRUNDEVILLER
55 rue principale
57510 - Grundviller



MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Enquête publique portant sur le projet relatif à la 1^{ère} modification du plan d'urbanisme de
la commune de GRUNDEVILLER du 04 octobre 2021 au 05 novembre 2021

MÉMOIRE EN RÉPONSE DU RESPONSABLE DU PROJET AUX OBSERVATIONS, RECOMMANDATIONS ET RÉSERVES

Sur la période de l'enquête, le bilan participatif, en termes quantitatif, est résumé ci-après :

Démarches	Consultation du dossier / Renseignement	Observations orales	Observations sur registre d'enquête	Lettres déposées en permanence
Lundi 04 octobre 2021	1	0	0	2
Mardi 19 octobre 2021	0	0	0	1
Vendredi 05 novembre 2021	0	0	1	3
Hors créneau de permanence	0	0	0	
TOTAL	1	0	1	6

1 - Observations / Propositions du public

Zone / Secteur PLU	Observations / Propositions (résumé) (Les lettres sont jointes au présent PV)	Réponse du responsable du projet
Au lieu-dit "Kappelberg" Section 3 Parcelle n° 248	<i>Mme Claude-Georgia HECHINGER (lettre)</i> <i>M. Yannick PRIM</i> La lettre est accompagnée de 4 planches cartographiques mettant en relief une portion de la parcelle 248, section 3 sur une surface d'environ 1234,5 m ² Bien que non mentionné explicitement dans la lettre, on suppose que les intéressés souhaiteraient un classement en zone constructible de la parcelle précitée ou tout au moins la zone délimitée.	Pourrait éventuellement être proposé lors d'une Révision du PLU, mais est hors sujet dans le cadre de l'enquête sur la modification au sein de la parcelle urbanisée. De plus, la surface à urbaniser a été limitée par le SCOT et il ne peut pas être envisagé de l'augmenter.
Au lieu-dit "Kappelberg" Section 4 Parcelle n°88	<i>M. Christian PRIM (lettre)</i> Demande une modification du zonage de la parcelle 88, section 4 pour un classement en zone constructible sachant qu'auparavant elle se positionnait en dent creuse comme la parcelle contigüe qui elle a été classée en zone constructible.	
Secteur de Buehl	<i>Mme Christelle FOUCHS (lettre)</i> <i>M. Nicolas GIANSANTI</i> Le plan de zonage actuellement en vigueur au niveau du secteur de "Buehl" délimite deux zones en couleur verte destinées à recevoir notamment des logements de type collectif ; une de ces zones a été vendue à un particulier. Sur le projet de plan de zonage soumis en enquête publique, deux grandes zones en couleur bleue apparaissent à proximité de notre habitation.	La remarque des pétitionnaires relative aux zones de couleur bleue semble concerner l'ancienne OAP et non le plan de zonage. Cette OAP a été modifiée dans le cadre de la procédure de modification du PLU. Les parcelles voisines à la leur ne seront pas impactées par de l'habitat collectif. Dans la nouvelle OAP, l'habitat dense a été déplacé, initialement prévu aux extrémités de l'opération il a été repositionné en partie centrale.

	<p>Nous ne souhaitons pas que des logements de type collectif s'implantent sur ces zones car nous avons sélectionné notre terrain en raison de l'éloignement par rapport à ces logements. Nous proposons de déplacer la plus grande parcelle à son emplacement d'origine, à savoir au bas du lotissement.</p>	<p>L'habitat dense ne concerne pas que la typologie des logements collectifs, mais une grande diversité de typologies intégrant les maisons jumelées, en bande, l'habitat intermédiaire et l'habitat collectif et ce justement pour correspondre au mieux aux besoins d'un village comme celui de Grundviller et non à ceux d'une grande ville. Ce secteur de l'OAP sera réalisé en fonction des demandes de typologies variées de logements et de l'évolution du contexte dans le futur.</p>
	<p><i>M. Edgard LAUER (registre d'enquête)</i> Dans la note de présentation de la 1^{ère} modification il est écrit : une mise à jour du PLU a été approuvée le 05 février 2018. Peut-on savoir laquelle ?</p>	<p>Il n'y a pas eu de modification du PLU, mais une MISE A JOUR en 2018, suite à une modification des servitudes d'utilité publique liées à la canalisation TRAPIL.</p>
<p>Le ban communal en général et le secteur de Buehl en particulier</p>	<p><i>M. Edgard LAUER (lettre)</i> <i>M. Olivier LAUER (lettre)</i> <i>M. Jean-Luc PARISOT (lettre)</i></p> <p>(les observations ont été regroupées car elles portent, dans son ensemble, sur une même thématique)</p> <p>La lettre de M. LAUER Edgard regroupe pour l'essentiel les diverses observations relevées dans les deux autres lettres et développées sur 6 points.</p> <p>Point 1 : il fait référence à une formulation mentionnée dans l'arrêté de prescription de la modification ; ce point figure aussi au chapitre "Procédure de modification avec enquête publique" de la note de présentation du projet de modification n° 1 du PLU.</p> <p><i>La formulation utilisée mérite apparemment un développement plus explicite.</i></p> <p>Les points 2 à 5 portent sur des aspects d'urbanisation à travers des thèmes liés aux coûts, l'écologie, la densification de l'aire urbaine, l'augmentation de la population, l'optimisation des surfaces à urbaniser, la possibilité de construire sur des fonds de parcelles classées Nj le long des axes de circulation existants ou à venir, le désenclavement d'une grande zone Nj.</p>	<p>Point 1 : L'arrêté du 16/11/2020 prescrivant la modification du PLU précise le choix de la procédure de « modification avec enquête publique », par opposition à la procédure de « modification simplifiée sans enquête publique avec simple mise à disposition du public du dossier ». Cette procédure n'est possible que si la modification ne majore pas plus de 20 % les possibilités de construire, ne diminue les possibilités de construire, ne diminuent pas la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser par les modifications des règles du plan (graphiques et écrites). Il s'agit des justifications nécessaires pour expliquer le choix du type de procédure.</p> <p>Point 2 à 5 : La procédure de modification avec enquête publique ne permet pas de transformer une zone Nj en zone 1AU ou 2AU, pour ce faire il faut engager une procédure de révision générale, ce qui n'était pas le souhait de la municipalité.</p> <p>Le problème soulevé pour l'urbanisation des fonds de jardin est dû au fait que le SCOT à limité à 6 hectares pour la commune la possibilité d'urbanisation.</p> <p>Les élus ont donc décidé de donner la priorité aux terrains communaux, qui avaient été achetés à cet effet, et de ne pas favoriser les terrains privés.</p> <p>Les trois pétitionnaires sont parfaitement au courant de cela.</p> <p>Je relève donc une mauvaise volonté évidente de leur part de revenir à la charge.</p>

	<p>Point 6 : quelle est l'impérieuse nécessité de déclasser une portion de 0,39 ha de zone IAU en zone 2AU ? Le statut quo aurait-il impacté l'équilibre du projet ?</p>	<p>Les trois pétitionnaires sont directement intéressés, à titre privé par l'urbanisation des fonds de jardin. Les autres propriétaires, qui pourraient être dans le même cas, ne se sont pas manifestés. L'exploitation des fonds de jardin pourra éventuellement être étudiée dans le cadre d'une révision du PLU, à condition, que le SCOT majore la surface urbanisée attribuée à la commune.</p> <p>Point 6 : Le statu quo aurait été un obstacle au projet en raison d'une ouverture à l'urbanisation trop rapide et conséquente au regard des besoins de la commune, par ailleurs, le PLU aurait été en décalage avec les orientations du SCoTAS pour ces mêmes raisons, sans évoquer à nouveau la problématique de rationalité financière.</p>
--	---	---

2 – Observations du commissaire enquêteur

Observations	Réponse du responsable du projet
<p>Dans le projet de règlement soumis à enquête publique, au premier alinéa, le caractère de la zone IAU est défini comme suit : <i>"il s'agit d'une zone d'urbanisation future non équipée, destinée à l'habitat, aux services, aux activités diverses compatibles avec l'habitat (petit artisanat, bureaux,.....) et aux équipements collectifs....."</i></p> <p>On constate qu'aucune précision n'est donnée sur le type d'habitat dans le règlement bien qu'étant un document opposable aux tiers dans un <i>rapport de conformité</i> alors que l'Orientation d'Aménagement et de Programmation, document opposable aux tiers dans un <i>rapport de compatibilité</i>, indique qu'il est possible d'édifier du "petit collectif".</p> <p>Dans la formulation actuelle de ces deux documents, il peut y avoir un conflit d'interprétation sur ce point, sachant que la "conformité" l'emporte sur la "compatibilité".</p> <p><i>La situation évoquée ci-dessus est partiellement en relation avec l'observation émise par le couple FOUCHS/GIANSANTI.</i></p>	<p>Aucune précision ne peut figurer dans le règlement écrit sous peine que le PLU soit entaché d'illégalité, ce dernier peut uniquement préciser les destinations des constructions telles que fixées par les articles R151-27 et R151-28 du code de l'Urbanisme.</p> <p>Sur ce sujet, la réponse du MEEDDAT à la question de M. Masson, sénateur, le 02/04/2009 sur ce sujet est très claire : https://www.senat.fr/questions/base/2008/qSEQ081106076.html et notamment : <i>De même, le règlement ne peut édicter des règles différentes dans une même zone pour des destinations autres que celles limitativement énumérées à l'article R. 123-9 du code de l'urbanisme en différenciant, par exemple, les constructions à usage d'habitat individuel et collectif à l'intérieur d'une destination déterminée (l'habitation).</i></p>

3 – Réerves et recommandations des personnes publiques associées

Organismes	Avis / Observations & Remarques (résumé)	Réponse du responsable du projet
<p>Syndicat mixte de l'arrondissement de Sarreguemines (SCoTAS)</p>	<p>Dans son avis, le Syndicat mixte fait une analyse des points soumis à enquête publique pour conclure sur un avis favorable <u>sous réserve d'intégrer des espaces éco-paysagers au sein de la zone prévue à l'ouverture à l'urbanisation.</u></p>	<p>Le paragraphe n° 3 de l'OAP précise les grandes lignes du plan de composition afin de respecter certains principes dont :</p> <p>3. Le respect du paysage rural environnant et la création d'un paysage urbain qualitatif :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Des plantations devront être réalisées au moins ponctuellement le long de la voie structurante de ce nouveau quartier. Ces plantations intégreront obligatoirement des essences de hautes tiges ou des arbres fruitiers. - Les espaces de rétention et/ou d'infiltration des eaux pluviales seront soit enterrés, soit traités comme des espaces verts en creux, mais en aucun cas comme des fossés/bassins étanchéifiés par des bâches ou par du béton. - Pour les lots qui constitueront les franges Ouest, Sud et Est de la zone à urbaniser, une haie champêtre s'inspirant des paysages bocagers devra être plantée par chaque propriétaire au fond de sa parcelle, ceci afin d'assurer la meilleure intégration paysagère possible du futur quartier dans le paysage naturel et agricole, et de favoriser le développement d'une biodiversité riche.
<p>Conseil Départemental Moselle DPAT/DITDD</p>	<p><i>Avis favorable</i> accompagné de la remarque suivante : <i>Intégrer une marge de recul liée au statut de Route à Grande Circulation de la RD174L à l'article N6 du règlement écrit.</i></p>	<p>Le règlement du PLU sera complété selon les demandes du CD57</p>
<p>Communauté d'Agglomération Confluences Sarreguemines (CACS)</p>	<p>Le CACS fait part de l'impossibilité d'analyser des changements listés dans la note de présentation portant sur les points suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>augmentation de l'emprise maximale pour les terrains > 3,5 a en zones U et AU</i> - <i>création d'un secteur autorisant les extensions et annexes à l'habitation en zone N</i> - <i>suppression des possibilités d'extension pour les constructions non autorisées en zone Uz</i> - <i>interdiction des constructions principales en second rideau en zone U</i> 	<p>Sans objet, il s'agit d'une erreur provenant d'un autre dossier.</p>

4 – Réserves et recommandations des personnes publiques consultées

Organismes	Décision / Avis	Réponse du responsable du projet
<p>Mission Régionale de l'Autorité environnementale (MRAe)</p>	<p>Dans son avis en date du 19 juillet 2021, la MRAe recommande de démontrer :</p> <ul style="list-style-type: none"> - que les objectifs du PLU (en matière de consommation d'espace, de nombre de logements et de densité notamment) s'inscrivent bien dans ceux du SCoTAS. 	<p>La démonstration a été effectuée dans le rapport annexe joint à la DCM d'ouverture à l'urbanisation.</p>
<p>Société des transports pétroliers par pipeline (TRAPIL)</p>	<p>Le projet de modification n'impacte pas l'ouvrage. L'attention est toutefois appelée sur les points suivants :</p> <p>Le PLU devra être complété sur les points ci-après :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 - à l'article concernant les occupations admises, mention de la formule suivante : " les installations nécessaires à l'exploitation et à la sécurité des oléoducs de défense commune" 2 - Le développement de l'urbanisation devra prendre en compte les servitudes liées aux zones d'effets du pipeline (distances) 3 - l'intégration des dispositions réglementaires du chapitre IV du titre V du Code de l'environnement ainsi que les travaux situées dans une bande de 50m de part et d'autre de la canalisation. <p>A l'issue de l'approbation du PLU, TRAPIL souhaite être informé de sa publication sur le portail national de l'urbanisme.</p>	<p>Le règlement du PLU sera complété selon les demandes de la société TRAPIL</p>

Fait à Grundviller, le 19 Novembre 2021

Le Maire
Jacques SENDRAS

