

**CONCLUSIONS & AVIS
DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR**

sur l'enquête publique relative au projet de modification n° 1 du plan local
d'urbanisme de la commune de Grundviller

Dates de l'enquête publique : du 04 octobre 2021 au 05 novembre 2021

Commissaire enquêteur : Grégoire FISCHER

1 - Rappel sur les objectifs du projet soumis à enquête publique

La commune de Grundviller a procédé à une transformation de son plan d'occupation du sol (POS) en plan local d'urbanisme (PLU) approuvé en mai 2015.

Elle s'est engagée récemment dans une procédure de modification de ce PLU prescrite par arrêté n° 21/2020 en date du 16 novembre 2020 dans le but :

- 1 - d'ouvrir à l'urbanisation, au lieu-dit de Buehl, la zone 2AU en continuité d'une zone 1AU en partie viabilisée ;
- 2 - d'adapter l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) au nouveau contexte d'aménagement du projet d'ouverture à l'urbanisation la zone 2AU ;
- 3 - de faire évoluer le règlement écrit en tenant compte de l'évolution de la législation en matière d'urbanisme et des changements de contexte urbain intervenus depuis l'approbation du PLU ;
- 4 - d'effectuer une mise à jour des documents relatifs aux servitudes d'utilité publique en fonction de directives fixées par des arrêtés préfectoraux portant sur les canalisations de transport de matières dangereuses.

Le dossier relatif au projet de modification, établi sur la base des 4 objets précités, a été soumis à enquête publique prescrite par arrêté municipal n° 23 du 10 septembre 2021.

2 - Déroulement de l'enquête publique

L'enquête publique s'est déroulée sur une période de 32 jours consécutifs du 04 octobre 2021 au 05 novembre 2021 conformément à la procédure fixée par le code de l'environnement et l'arrêté municipal de mise à enquête publique.

Elle a fait l'objet d'une publicité qui s'est traduite par :

- la publication dans deux journaux d'un avis d'enquête selon les modalités fixées par le code de l'environnement ;
- la mise en ligne sur le site internet de la commune d'une annonce d'enquête consultation ;
- l'affichage de l'arrêté municipal de mise à enquête publique sur le panneau d'information de la mairie accessible de l'extérieur ;
- la distribution à tous les administrés de la commune d'une lettre d'information ;
- l'insertion dans un journal régional, en page locale, d'un article faisant état d'une enquête publique portant sur l'augmentation des possibilités de construction au lotissement Buehl.

En accord avec le responsable du projet, trois permanences du commissaire enquêteur ont été organisées dont deux accessibles à des horaires situés en dehors du temps de travail des personnes en activité.

Les permanences se sont tenues dans un local dont l'accessibilité a été fléchée à l'entrée de la mairie ; le mobilier a été aménagé de façon à faciliter la consultation des documents dans des conditions permettant le respect des règles sanitaires actuellement en vigueur.

La réception du public s'est faite dans de très bonnes conditions matérielles et les échanges d'information avec le commissaire enquêteur se sont déroulés dans un climat serein et apaisé

3 - Bilan des démarches du public

A la clôture de l'enquête, le bilan des démarches accomplies par le public se présente comme suit :

- une demande de renseignements sur le futur aménagement du secteur concerné par l'ouverture à l'urbanisation au lieu-dit de Buehl ;
- deux lettres déposées en mairie en dehors des créneaux de permanence du commissaire enquêteur ;
- quatre lettres déposées en permanence suivi d'un échange d'informations ;
- une observation notée sur le registre d'enquête.

Aucune observation n'a été exprimée par messagerie électronique.

Cette situation a été exposée oralement au responsable du projet à la clôture de l'enquête. Le procès-verbal de synthèse sur le déroulement de cette enquête publique, accompagné d'une copie de l'ensemble des observations, recommandations et réserves, a été envoyé dans les huit jours après la clôture de l'enquête à la mairie de Grundviller par mail.

C'est aussi par mail que le responsable du projet a fait parvenir au commissaire enquêteur le 19 novembre 2021 un mémoire en réponse aux différentes observations formulées au cours de cette enquête.

4 - Observations sur le dossier d'enquête

Le dossier mis à la disposition du public comportait toutes les pièces requises par la réglementation.

Les propositions d'évolutions apportées aux différents documents concernés ont été mises en page par l'utilisation d'une police de "couleur rouge" pour une meilleure appréhension et lecture.

On peut noter que toutes les personnes venues en permanence ont consulté au préalable le dossier d'enquête mis en ligne sur le site internet de la commune.

Parmi les documents composant le dossier, la note de présentation du projet a fait l'objet de remarques sur deux points :

1 - dans l'historique des procédures, il est fait référence une mise à jour du PLU approuvée le 05 février 2018 sans en préciser le motif.

Sur ce point, des informations complémentaires ont été apportées par le responsable du projet dans son mémoire en réponse.

2 - pour la justification de la procédure de modification avec enquête publique, la note de présentation évoque un ensemble de critères peu compréhensibles pour le "grand public".

A la suite d'une intervention du commissaire enquêteur auprès de la Division Aménagement - Planification de l'Urbanisme de la DDT (Metz), le critère convenant dans le cas présent porte sur le 1^{er} alinéa de l'article L153-41 : 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan.

Comme le souligne la DDT, l'ouverture à l'urbanisation étant complète, le droit à construire est mécaniquement supérieur à 20% puisqu'il était interdit avant la procédure.

La correspondance de la DDT a été mise à la disposition du public en tant que "pièce PPA".

On peut souligner que le tableau de variation des surfaces (page 7 du rapport) indique une diminution d'environ 56% de la surface des zones 1AU sur l'ensemble du ban communal en prenant en compte les propositions de modification de zonage au lieu-dit "Buehl".

5 - Avis sur les observations du public

Zone / Secteur PLU	Observations / Propositions (résumé) (Les lettres sont jointes au présent PV)	Réponse du responsable du projet	Avis du commissaire enquêteur
<p>Au lieu-dit "Kappelberg" Section 3 Parcelle n° 248</p>	<p><i>Mme Claude-Georgia HECHINGER (lettre)</i> <i>M. Yannick PRIM</i></p> <p>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 m²</p> <p>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.</p>	<p>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.</p> <p>De plus, la surface à urbaniser a été limitée par le SCOT et il ne peut pas être envisagé de l'augmenter.</p>	<p>Ces demandes ne rentrent pas dans le cadre des "objets" retenus pour la présente procédure de modification.</p> <p><i>En conséquence, la réclamation ne peut être prise en considération.</i></p> <p><i>Elle est toutefois portée à la connaissance du responsable du projet pour un examen à l'occasion d'une "<u>révision</u>" ultérieure du PLU.</i></p>
<p>Au lieu-dit "Kappelberg" Section 4 Parcelle n°88</p>	<p><i>M. Christian PRIM (lettre)</i></p> <p>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.</p>		

<p>Secteur de Buehl</p>	<p><i>Mme Christelle FOUCHS (lettre)</i> <i>M. Nicolas GIANANTI</i></p> <p>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.</p> <p>Sur le projet de plan de zonage soumis à enquête publique, deux grandes zones en couleur bleue apparaissent à proximité de notre habitation.</p> <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.</p> <p>Nous proposons de déplacer la plus grande parcelle à son emplacement d'origine, à savoir au bas du lotissement.</p>	<p>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.</p> <p>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> <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>En se référant au graphique de l'OAP soumis à enquête publique, la nouvelle zone prévue pour du logement collectif, entre autres, se situe dans une bande calée globalement au milieu du nouveau secteur 1AU et donc à distance des habitations édifiées au nord de la zone "Buehl". Il s'agit d'une prévision tout en sachant que la commune a plutôt tendance, selon le responsable du projet, à privilégier l'habitat individuel.</p> <p><i>Il n'y a donc pas lieu de modifier le projet d'OAP tel qu'il figure dans le dossier d'enquête.</i></p>
	<p><i>M. Edgard LAUER (registre d'enquête)</i></p> <p>Dans la note de présentation de la 1^{ère} modification il est écrit : une mise à jour du PLU a été approuvé 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><i>Avis conforme à la réponse du responsable du projet</i></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 6 : quelle est l'impérieuse nécessité de déclasser une portion de 0,39 ha de zone 1AU en zone 2AU ? Le statut quo aurait-il impacté l'équilibre du projet ?</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. 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. Les trois pétitionnaires sont parfaitement au courant de cela. Je relève donc une mauvaise volonté évidente de leur part de revenir à la charge. Les trois pétitionnaires sont directement intéressés, à titre privé par l'urbanisation des fonds de jardin. Les autres propriétaires, qui</p>	<p>Ce point est abordé au paragraphe "Observations sur le dossier d'enquête" des présentes conclusions.</p> <p><i>Avis conforme à la réponse du responsable du projet.</i></p>
---	---	--	--

		<p>pourraient être dans le même cas, ne se sont pas manifestés.</p> <p>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>	
--	--	--	--

6 - Observations du commissaire enquêteur

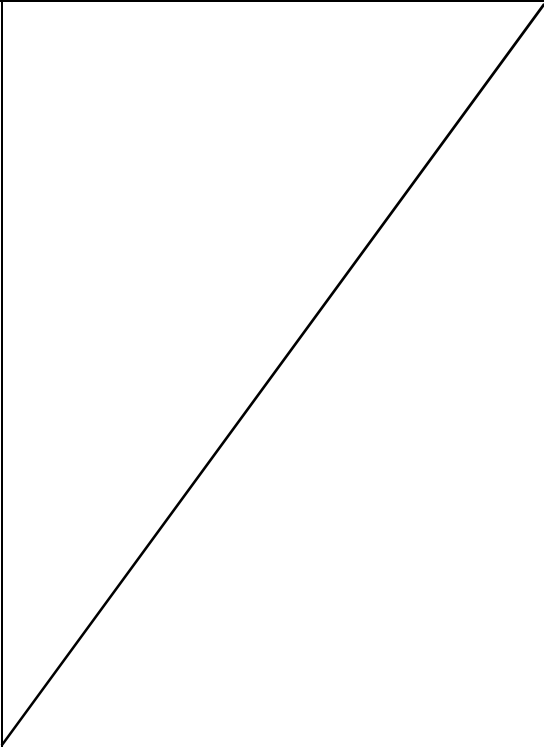
Observations	Réponse du responsable du projet
<p>Dans le projet de règlement soumis à enquête publique, au premier alinéa, le caractère de la zone 1AU est défini comme suit : <i>"il s'agit d'une zone d'urbanisation future non équipée, destinée à l'habitat, aux services, aux activités diverses compatibles 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 :</p> <p><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>

7 - Recommandations et réserves des personnes publiques associées

Organismes	Avis / Observations & Remarques (résumé)	Réponse du responsable du projet	Avis du commissaire enquêteur
<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 	<p>Le Syndicat mixte fait sans doute référence à deux petits aménagements d'espaces "vert" représenté sur le graphique de l'OAP initial.</p> <p>Le projet d'OAP soumis à enquête publique tient compte d'un réaménagement en vue d'optimiser le futur parcellaire de la zone 1AU ainsi que schéma de circulation.</p> <p>Cette zone est comprise entre un vaste espace agricole et des fonds de jardins de grande taille.</p> <p><i>Les mesures proposées par le responsable du projet sont de nature à respecter cet environnement rural.</i></p>

		de favoriser le développement d'une biodiversité riche.	
Conseil Départemental Moselle DPAT/DITDD	<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>	Le règlement du PLU sera complété selon les demandes du CD57	
Communauté d'Agglomération Confluences Sarreguemines (CACS)	Le CACS fait part de l'impossibilité d'analyser des changements listés dans la note de présentation portant sur les points suivants : - <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>	Sans objet, il s'agit d'une erreur provenant d'un autre dossier	

8 - Recommandations et réserves des personnes publiques consultées

Organismes	Décision / Avis	Réponse du responsable du projet	Avis du commissaire enquêteur
Mission Régionale de l'Autorité environnementale (MRAe)	<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>Le SCoTAS, sollicité en tant que PPC, a fait part de la conformité du projet par rapport au SCoT.</p>
Société des transports pétroliers par pipeline (TRAPIL)	<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>	

9 - Conclusions et avis motivé sur le projet de modification pris dans son ensemble

En ramenant à l'essentiel l'examen des dispositions du projet de modification, des observations déposées et du mémoire en réponse du responsable du projet, je considère que :

- ▶ le projet de 1^{ère} modification du PLU, en particulier à travers son objet n° 1 relatif à l'ouverture d'une zone 2AU à l'urbanisation, traduit de la part de la commune une volonté d'adaptation au contexte local porteur de demandes conséquentes de construction de logements.
Ces demandes s'expliquent principalement par la situation géographique de la commune proche de plusieurs bassins d'emploi et plus particulièrement le plus important situé dans la périphérie de la ville de Sarreguemines.
- ▶ le secteur choisi pour cette ouverture à l'urbanisation, situé au lieu-dit "Buehl", convient particulièrement à cette opération pour les raisons suivantes :
 - la commune est propriétaire à cet endroit d'une zone et de ce fait possède l'entière maîtrise foncière pour l'exécution d'un programme d'aménagement dans une temporalité susceptible de répondre aux souhaits exprimés par les futurs acquéreurs ;
 - cette zone, déjà prévue dans le PLU approuvé en 2015 pour un aménagement, poursuit son achèvement pour aboutir à la réalisation d'un lotissement avec un bouclage de réseaux routiers proches du centre de la commune ;
 - cette opération d'aménagement n'est pas consommatrice de nouvelle zone à urbaniser et s'inscrit harmonieusement dans une densification urbaine de la commune autour d'un noyau central où l'on trouve les principaux services participant au fonctionnement et à l'animation de la commune.
- ▶ la nouvelle organisation spatiale apportée aux orientations d'aménagement et de programmation (OAP) de la zone visée par l'ouverture à l'urbanisation va permettre une meilleure répartition des parcelles constructibles avec un schéma de circulation interne amélioré.
- ▶ cette enquête publique, portant principalement sur un projet d'ouverture à l'urbanisation, a permis en parallèle de procéder à la mise à jour de certains documents du PLU par la prise compte notamment d'évolutions législatives intervenues depuis 2015 en matière d'urbanisme.
- ▶ cette enquête publique, qui a fait l'objet d'une publicité conforme aux dispositions prévues par le code de l'environnement et même au-delà, n'a pas mobilisé en nombre le public ; à travers les quelques démarches et observations enregistrées, on note principalement l'expression d'un souhait de classification en zone constructible de fonds de jardins (zone Nj).

S'agissant de l'ouverture à l'urbanisation, le responsable du projet devait, en priorité, veiller à sa compatibilité avec le schéma de cohérence territorial (SCoT) et promouvoir l'intérêt général de la commune.

Si dans l'avenir, d'autres besoins d'urbanisation se révélaient, alors la constructibilité de certains fonds de jardins pourrait être utilement examinée et en particulier ceux situés au lieu-dit "Buehl" tout en respectant la compatibilité avec le SCoT.

- la poursuite de la viabilisation du secteur situé au lieu-dit "Buehl, avec une topographie présentant une légère pente et dégagé de toute plantation de végétaux, ne permet pas à priori d'identifier d'éventuels incidences marquantes sur l'environnement.


Il est à souligner que la Mission régional de l'autorité environnementale (MRAe) n'a pas soumis ce projet à une évaluation environnementale (décision en date du 19 juillet 2021).

Tirant le bilan de ces appréciations qui sont globalement positives, j'émet un AVIS FAVORABLE au projet de la 1^{ère} modification du PLU.

Il convient aussi au responsable du projet de s'assurer de la réalisation effective des actions proposées suite aux remarques formulées par les PPA et PPC.

Fait à Francaltroff, le 28 novembre 2021

Grégoire FISCHER
Commissaire enquêteur

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Grégoire Fischer', written over a horizontal line. The signature is stylized and cursive.