



## Rapport & Conclusions

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



Commissaire enquêteur : Grégoire FISCHER

## RAPPORT & CONCLUSIONS

- Références :**
- ° Décision n° E21000096/67 du Tribunal administratif de Strasbourg en date du 23/08/2021 portant désignation d'un commissaire enquêteur.
  - ° Arrêté municipal n° 23/2021 du 10 septembre 2021 prescrivant l'enquête publique sur le projet de modification n° 1 du plan local d'urbanisme de la commune de Grundviller.

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

Durée de l'enquête : **32 jours**

Autorité compétente pour organiser l'enquête publique et responsable du projet :  
**Commune de Grundviller**

# SOMMAIRE

## 1<sup>ère</sup> PARTIE

### *Rapport*

	Pages
I – GÉNÉRALITES	4 à 6
1.1 - Objet et but de l'enquête publique	
1.2 - Cadre juridique de l'enquête	
1.3 - Données sommaires sur la commune de Grundviller	
II – PRÉSENTATION DU PROJET DE MODIFICATION	6 à 10
2.1 - Contenance du projet	
2.2 - Composition du dossier d'enquête	
III - ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE	10 à 13
3.1 - Désignation du commissaire enquêteur	
3.2 - Préparation et engagement de l'enquête	
3.3 - Information du public sur la tenue de l'enquête	
3.4 - Permanences du commissaire enquêteur	
3.5 - Documentation mise à la disposition du public	
3-6 - Déroulement de l'enquête	
3.6.1 - Intervention du public	
3.6.2 - Clôture de l'enquête	
IV - PHASE POST-ENQUÊTE	14
4.1 - Communication du procès-verbal de synthèse	
4.2 - Mémoire en réponse du maître d'ouvrage	
4.3 - Rédaction et remise du rapport/conclusions au responsable du projet du rapport	
V - INTERVENTIONS DU PUBLIC ET EXAMEN DES OBSERVATIONS	15 à 22
5.1 - Observations du public	
5.2 - Observation du commissaire enquêteur	
5.3 - Observations des PPA	
5.4 - Observations des PPC	
VI - ANNEXES	24 à 61
1 - Copie de l'attestation d'affichage de l'arrêté	
2 - Copie des avis parus dans les journaux	
3 - Copies de publicités diverses	
4 - Copie du procès-verbal de synthèse	
5 - Copie des observations inscrites sur le registre d'enquête et des lettres de réclamations	
6 - Copie du mémoire en réponse du responsable du projet	

## 2<sup>ème</sup> PARTIE

### *Conclusions & avis*

# RAPPORT

## I - GENERALITES

### 1.1 - Objet et but de l'enquête publique

La commune de Grundviller est dotée d'un plan local d'urbanisme (P.L.U.) réalisé dans le cadre de la transformation d'un P.O.S. ; il a été approuvé le 22 mai 2015.

La présente enquête publique porte sur le projet de 1<sup>ère</sup> modification de ce document comportant 4 objets ayant pour objectifs :

- 1 - d'ouvrir à l'urbanisation, dans le secteur de Buehl, une partie de la zone 2AU contigüe à une zone 1AU partiellement viabilisée ;
- 2 - d'adapter l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) concernée au nouveau contexte d'aménagement relatif à cette ouverture à l'urbanisation ;
- 3 - d'apporter des modifications au règlement écrit 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 portant sur les servitudes d'utilité publique.

*Cette enquête permet au public de prendre connaissance du dossier de projet de modification et d'émettre, le cas échéant, des observations, des suggestions ou des contre-propositions. A l'issue de l'enquête, le commissaire enquêteur établit un rapport avec ses conclusions destiné notamment à l'autorité compétente chargé de l'ouverture de la présente enquête ; ce rapport pourra être consulté en mairie ainsi que sur le site internet de la commune de Grundviller.*

### 1.2 - Cadre juridique de l'enquête

L'enquête publique relève de la réglementation\* énumérée dans le tableau ci-après :

<i>Code de l'environnement pour ce qui concerne les enquêtes publiques</i>	
Partie législative	Articles L123-1 et suivants portant sur les enquêtes publiques relatives aux opérations susceptibles d'affecter l'environnement
Partie réglementaire	Articles R123-1 et suivants portant sur les enquêtes publiques relatives aux opérations susceptibles d'affecter l'environnement
<i>Code de l'urbanisme pour ce qui concerne les plans locaux d'urbanisme (PLU)</i>	
Partie législative	Articles L153-36 et suivants portant sur la modification du plan local d'urbanisme et la modification de droit commun
Partie réglementaire	Articles R.153-8 et suivants portant sur l'enquête publique

\* La Réglementation citée est celle en vigueur à la date de rédaction du présent rapport.

### 1.3 - Données sommaires sur la commune de Grundviller

Grundviller est une commune de type rural située à l'Est du département de la Moselle ; elle est incluse dans un périmètre comprenant :

- l'Etablissement Public de Coopération Intercommunale de CA Sarreguemines Confluences ;
- l'Aire d'attraction de la ville de Sarreguemines ;
- la Zone d'emploi de Sarreguemines ;
- le bassin de vie de Puttelage-aux-Lacs situé à 4 km.



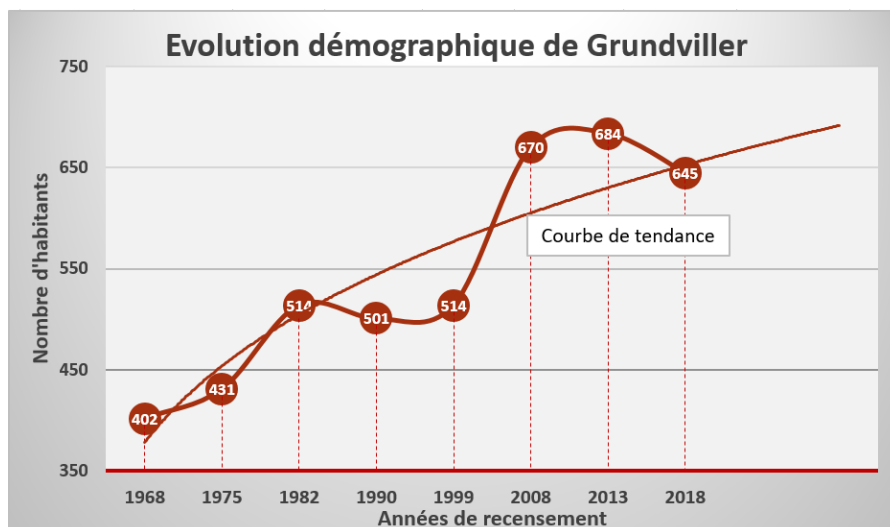
Cette commune est traversée par la RD 174<sup>L</sup> accessible au Nord par la RD674 reliant les villes de Puttelage-aux-Lacs et Sarreguemines et au Sud par la RD 656 reliant les villes de Puttelage-aux-Lac à Sarralbe.

Le ban communal s'étend sur une superficie de 6,27 km<sup>2</sup> (627 ha) et est limitrophe à 7 communes : Puttelage-aux-Lac, Ernestviller, Woustviller, Hambach, Sarralbe, Richeling et Rémering-lès-Puttelage.

La commune se situe dans le périmètre du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de l'arrondissement de Sarreguemines (SCoTAS) et fait partie de la Communauté d'Agglomération de Sarreguemines Confluence (CASC).

## Démographie

Le graphique ci-après, établi sur la base des statistiques disponibles sur le site Internet de l'INSEE, visualise l'évolution démographique de Grundviller de 1968 à 2018.



La courbe de tendance, réalisée à partir d'une application informatique, se prolonge au-delà de 2018 sur une perspective de croissance démographique apparemment confortée par les dernières données démographiques relevées récemment par les élus de la commune (702 hab. en avril 2021).

## II - PRESENTATION DU PROJET DE MODIFICATION

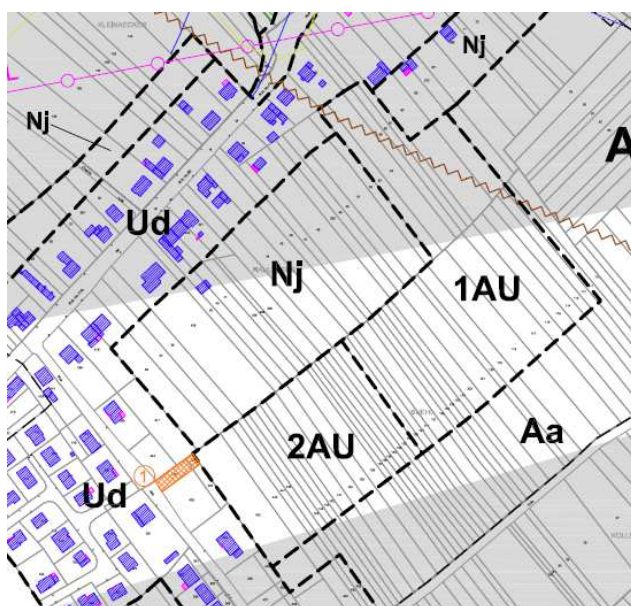
### 2.1 - Contenance du projet

Le projet de modification porte essentiellement sur 4 objets décrits dans la note de présentation et exposé ci-après de façon synthétique :

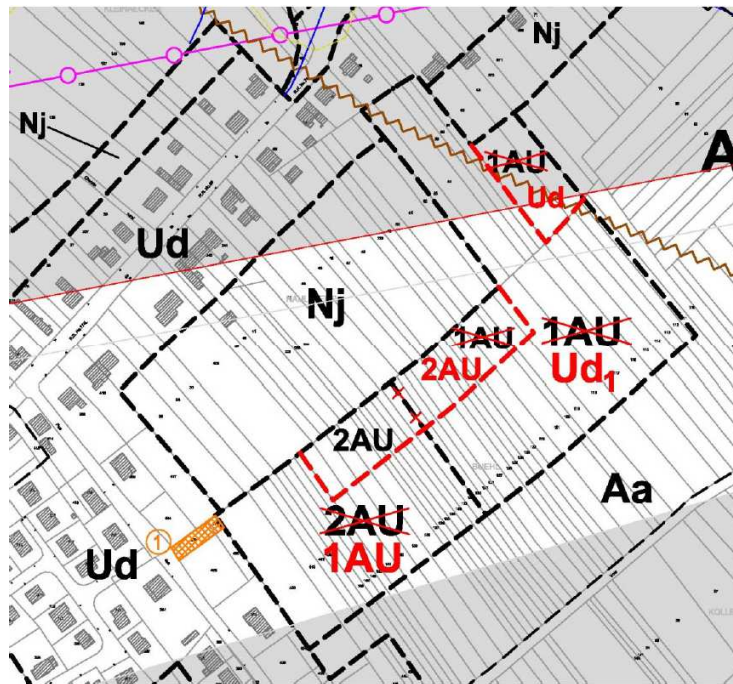
**Objet 1** : Ouverture à l'urbanisation, dans le secteur de Buehl, d'une partie de la zone 2AU contigüe à une zone 1AU partiellement viabilisée.

*Cet objet est à l'origine de l'engagement du processus de modification du PLU.*

Zonage actuel du secteur de Buehl sur le règlement graphique



## Proposition de modification de zonage du règlement graphique



Comme le montre le graphique, le secteur de Buehl fait l'objet d'un projet de réaménagement du zonage dont le but principal est d'ouvrir à l'urbanisation une grande partie de la zone 2AU par son versement en zone 1AU.

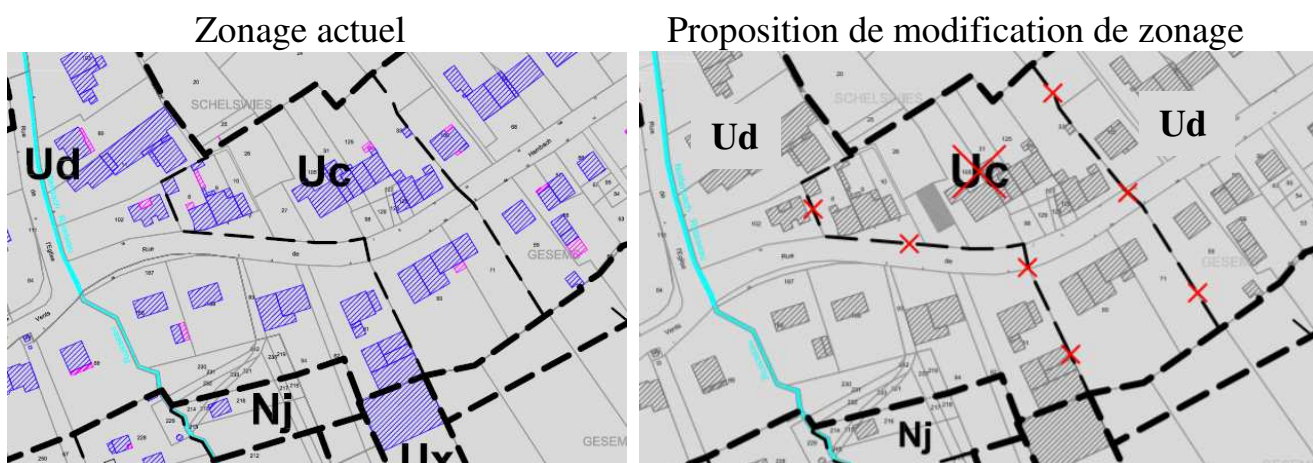
Ces propositions de réaménagement se traduisent numériquement par la situation visualisée dans le tableau ci-dessous et mettent en exergue les transferts ainsi que les variations entre la zone urbaine et la zone à urbaniser :

Types de zones		(1) Situation actuelle (avant modification) (ha)	(2) Évolution induite par le projet de modification (ha)	Balance (2)-(1) (ha)	Variation en pourcentage
Zone urbaine	Uc	7,04	6,03	-1,01	-14,34%
	Ud	27,43	28,74	+1,31	+4,8%
	Ud1		2,37	+2,37	
	Ue	1,20	1,20	0	
	Ux	0,93	0,93	0	
TOTAL		36,60	39,27	+2,67	+7,30%
Zone à urbaniser	1AU	3,06	1,36	-1,70	-55,55%
	1AUa	0,27	0,27	0	
	2AU	2,47	1,50	-0,97	-39,27%
TOTAL		5,80	3,13	-2,67	-46%

Les données du tableau montrent aussi qu'à surface constante des zones urbanisées + zones à urbaniser (42,40 ha), le projet de modification se traduit par une réduction globale des surfaces à urbaniser (AU) de l'ordre de 46 % répartie comme suit : 1AU = - 55,55 % et 2AU = - 39,27 %.

*Le projet de modification inclus aussi une suppression de zonage au niveau du règlement graphique par le versement d'une zone Uc en zone Ud localisée au Sud de la zone urbaine de la commune.*

Cela se traduit par une continuité de la zone Ud actuellement scindée par une zone Uc d'une surface de 1,01 ha et présentant dans l'ensemble les mêmes caractéristiques urbanistique avec les zones Ud avoisinantes (bâti en ordre discontinu).



**Objet 2** : Modification de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) portant sur le secteur situé au lieu-dit "Buehl".

Les modifications de zonage proposées dans ce secteur et la prise en considération de nouvelles dispositions d'aménagement induisent des ajustements au niveau de l'OAP (pièce n° 3 du PLU).

Les graphiques ci-dessous visualisent respectivement :

l'OAP actuellement en vigueur

le projet soumis à enquête publique





Ces ajustements portent essentiellement, dans sa formulation écrite, sur les points suivants :

- a - prépondérance de l'aménagement à l'habitat individuel ;
- b - modification du tracé de la voirie ;
- c - réécriture du paragraphe 3 traitant du respect du paysage rural environnant et la création d'un paysage urbain qualitatif.

### **Objet 3** : Modification du règlement écrit

Depuis la transformation du POS en PLU intervenue en 2015, la législation en matière d'urbanisme a évolué ainsi que, au niveau local, des changements sur l'aménagement urbain se sont mis en évidence.

Le présent projet de modification a donc été utilisé pour apporter au règlement des ajustements liés à ce nouveau contexte.

Ces ajustements impactent l'ensemble des zones et se traduisent par une importante mise à jour.

La note de présentation de la modification y consacre 4 pages et le détail de ces adaptations figure dans la pièce n° 6 "Règlement" du PLU soumise à enquête publique.

### **Objet 4** : Mise à jour des documents traitant des servitudes d'utilité publique

La commune a été destinataire de deux arrêtés préfectoraux relatifs à la maîtrise des risques autour des canalisations de transport de matière dangereuse (hydrocarbures et gaz) traversant le ban communal.

Une mise à jour du plan des servitudes (pièce n° 9 du PLU) et de la notice des servitudes d'utilité publique (pièce n° 10 du PLU) s'imposait et elle est proposée dans le cadre du présent projet de modification du PLU.

## **2.2 - Composition du dossier d'enquête**

Le dossier présenté à l'enquête publique comprend les pièces suivantes :

- la note de présentation du projet de modification accompagnée des composantes du PLU impactées par ce projet :
  - ° un complément au rapport de présentation du PLU ;
  - ° l'Orientation d'Aménagement et de Programmation ;
  - ° le règlement graphique "Ban communal" ;
  - ° le règlement graphique ;
  - ° le règlement écrit ;
  - ° le plan des servitudes ;
  - ° les servitudes d'utilité publique.

A ce dossier, ont été joints :

- les avis des PPA et PPC sur le projet réceptionnés à la date de démarrage de l'enquête ;
- la décision de l'autorité environnementale.

*Le contenu de ce dossier comporte l'ensemble des pièces du PLU impactées par le projet de modification : il est conforme aux dispositions prévues par les codes de l'environnement et de l'urbanisme.*

### III - ORGANISATION ET DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE

#### 3.1. Désignation du commissaire enquêteur

Par décision n° E21000096/67 du 23 août 2021, le Président du Tribunal administratif de Strasbourg a désigné Monsieur Grégoire FISCHER, inscrit sur la liste départementale d'aptitude aux fonctions de commissaire enquêteur de la Moselle, pour mener l'enquête publique objet du présent rapport.

#### 3.2. Préparation et engagement de l'enquête

Les démarches suivantes ont été effectuées pour la préparation et l'engagement de l'enquête publique :

Organismes / personnes concernées	Dates	Démarches
T.A. de Strasbourg	27.08.2021	Réception de la lettre de désignation du T.A. de Strasbourg
Autorité compétente pour organiser l'enquête publique	08.09.2021	Prise de contact téléphonique avec la mairie pour convenir d'un rendez-vous. Déplacement à la mairie de Grundviller pour définir les modalités de tenue de l'enquête publique. Accueil par le 1 <sup>er</sup> adjoint. Points examinés : <ul style="list-style-type: none"><li>- analyse sommaire du dossier d'enquête et explication sur les objets inscrits dans la notice de présentation de la 1<sup>ère</sup> modification du PLU ;</li><li>- planification :<ul style="list-style-type: none"><li>° de la période d'enquête ainsi que de sa durée ;</li><li>° des créneaux de permanence du commissaire enquêteur.</li></ul></li><li>- agencement du local de réception du public et mise en place de mesures compatibles avec règles sanitaires en vigueur (mise à disposition de gel hydro-alcoolique, stylos, port du masque, etc..) ;</li><li>- fixation des modalités de mise en œuvre de la publicité.</li></ul> Visite du secteur du Buehl objet de l'ouverture à l'urbanisation et de l'environnement immédiat de ce secteur.

Commissaire enquêteur	du 08.09.2021 au 04.10.2021	Echange de courriers électroniques avec la mairie pour la mise au point des documents légaux portant sur l'organisation de l'enquête publique (arrêté municipal de mise à enquête publique, annonces dans les journaux, affichage sur le site internet de la commune, etc....)
Commissaire enquêteur	04.10.2021	Vérification de l'affichage de l'arrêté sur le panneau des annonces légales de la mairie

### 3.3. Information du public sur la tenue de l'enquête

L'information du public a été assurée par les moyens suivants :

° *voie de presse*

- des annonces (copie en annexe 2) insérées dans deux journaux habilités à diffuser des annonces légales : le "Républicain Lorrain" et "L'Ami des Foyers Chrétiens hebdo" selon le planning ci-après :

JOURNAUX	Dates publication 1er avis	Dates publication 2 <sup>ème</sup> avis	Date ouverture enquête
Le Républicain Lorrain	15.09.2021	04.10.2021	<b>04.10.2021</b>
L'Ami des Foyers Chrétiens hebdo	20.09.2021	01.10.2021	

- un article dans la presse locale (Républicain Lorrain) dans la rubrique "Sarreguemines et environs" (copie en annexe 3)

° *voie dématérialisée*

- l'annonce a été publiée sur le site internet de la commune à l'adresse suivante : <https://grundviller.fr/> sous la rubrique "Urbanisme"

° publication locale

- distribution dans les boîtes aux lettres des administrés de la commune (copie en annexe....) d'un flash d'information sous forme lettre (copie en annexe 3).

### 3.4. Permanences du commissaire enquêteur

Les dates et heures de permanence pour la réception du public ont été planifiées comme suit :

Dates/Heures		Lieu
Lundi 04 octobre 2021	de 15 h à 17 h	A la mairie, dans une salle de réunion située au rez-de-chaussée directement accessible par un fléchage.
Mardi 19 octobre 2021	de 17 h à 19 h	Idem
Vendredi 05 novembre 2021	de 17 h à 19 h	Idem

### **3.5 Documentation mis à disposition du public**

La documentation mis à la disposition du public comprenait :

- le dossier d'enquête
  - en version "papier" conforme à la composition décrite au paragraphe 2.2 du présent rapport ;
  - en version dématérialisée sur le site internet de la commune à l'adresse suivante : <https://grundviller.fr/plu> ;
  - le registre d'enquête pour la saisie des observations, etc...;
  - l'arrêté municipal de mise à enquête publique.

En dehors des créneaux de permanence du commissaire enquête, le public pouvait consulter le dossier d'enquête aux jours et heures d'ouverture de la mairie et noter des observations sur le registre d'enquête.

### **3.6 - Déroulement de l'enquête**

L'enquête publique s'est déroulée sur une période de 32 jours du lundi 04 octobre 2021 au vendredi 05 novembre 2021 inclus en conformité à la réglementation en vigueur et de l'arrêté municipal de mise à enquête publique.

Au cours de cette période, aucun incident de nature à perturber le processus d'enquête n'est survenu et le dialogue avec le public s'est déroulé dans un climat apaisé.

Les dispositions matérielles prises par la commune permettaient au public un accès aisé au local de permanence ainsi qu'aux documents composant le dossier d'enquête.

A chaque permanence, le Maire et/ou le 1<sup>er</sup> adjoint ont été, à demande du commissaire enquêteur, présents en mairie pour apporter au public, le cas échéant, des compléments d'information sur des particularités non abordées dans le dossier d'enquête.

S'agissant des personnes venues en permanence, leur démarche a été précédée au préalable d'un examen du dossier d'enquête sur la plateforme internet de la commune.

Concernant les mesures sanitaires actuellement en vigueur, la mairie a mis à disposition du public dans le local de réception du public du gel hydro alcoolique et des stylos à usage individuel.

Toutes les personnes venues en permanence ont respecté le protocole sanitaire en vigueur (port du masque et distanciation sociale).

### 3.6.1 - Intervention du public

Le tableau ci-dessous récapitule, sur le plan quantitatif, l'ensemble des interventions (consultations et observations) effectuées par le public pendant l'enquête.

<b>Démarches</b>	<b>Consultation du dossier / Renseignement</b>	<b>Observations orales</b>	<b>Observations sur registre d'enquête</b>	<b>Lettres déposées en mairie ou en permanence du commissaire enquêteur</b>
<b>Permanences</b>				
Lundi 04 octobre 2021	<b>1</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2</b>
Mardi 19 octobre 2021	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1</b>
Vendredi 05 novembre 2021	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1</b>	<b>3</b>
<i>Hors créneau de permanence</i>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>TOTAL</b>	<b>1</b>	<b>0</b>	<b>1</b>	<b>6</b>
	<b>Nombre d'observations à examiner</b>		<b>7</b>	

Comme le montre les données de ce tableau, cette enquête n'a pas suscité une mobilisation importante du public.

La quasi-totalité des observations (6/7) a été exprimée par lettres mentionnées sur le registre d'enquête et dont le contenu porte principalement sur les thèmes suivants :

- changement de classement de parcelles (dans la perspective de les rendre constructible) situées hors domaine de compétence de la présente modification ;
- remarques générales sur l'aménagement urbanistique de la commune et en particulier du secteur de Buehl ainsi que des parcelles environnantes classées actuellement en naturel jardin (Nj) en y incluant des aspects d'optimisation de l'urbanisation dans le cadre du projet de modification proposé à enquête publique ;
- manque de clarté dans l'expression de certains paragraphes du dossier d'enquête.

### 3.6.2 - Clôture de l'enquête

L'enquête s'est achevée avec une dernière permanence du commissaire enquêteur le vendredi 05 novembre 2021 à 19 h.

A la clôture de l'enquête, le commissaire enquêteur a présenté un bilan général au responsable du projet sur le déroulement de l'enquête et demandé à ce dernier de prendre sommairement connaissance du contenu des 3 lettres déposées à la dernière permanence.

Par ailleurs, il a été convenu d'un commun accord que la transmission du présent procès-verbal de synthèse se ferait par courrier électronique pour éviter des déplacements dont l'intérêt n'est guère justifié au regard de la participation du public évoqué ci-dessous.

## **IV – PHASE POST-ENQUÊTE**

### ***4.1 - Communication du procès-verbal de synthèse***

Comme signalé précédemment, il a été convenu avec le responsable du projet de procéder à des échanges d'informations par messagerie électronique et en particulier pour ce qui concerne le procès-verbal de synthèse accompagné des pièces jointes.

Le procès-verbal de synthèse a été envoyé à la mairie de Grundviller le 09 novembre 2021.

### ***4.2 - Mémoire en réponse du responsable du projet***

Le mémoire en réponse a été réceptionné le 19 novembre 2021 par messagerie électronique comme convenu lors de la dernière permanence du commissaire enquêteur.

### ***4.3 – Rédaction du rapport et des conclusions – Remise des documents au responsable du projet.***

Dès la possession de tous les éléments caractérisant cette enquête, le commissaire enquêteur a procédé à la rédaction du rapport et des conclusions.

Ces documents ont été remis au responsable du projet lors d'un entretien qui s'est tenu en mairie de Grundviller le jeudi 02 décembre 2021.

A cette occasion, les conclusions de l'enquête et les motivations ayant conduit à l'avis sur le projet ont été exposées au responsable du projet.

## V – EXAMEN DES OBSERVATIONS – RECOMMANDATIONS - RÉSERVES

### 5.1 - Observations du public

Zone / Secteur PLU	Observations / Propositions (résumé) (Les lettres sont jointes au présent PV)	Réponse du responsable du projet	Analyse 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> 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<sup>2</sup> 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. De plus, la surface à urbaniser a été limitée par le SCOT et il ne peut pas être envisagé de l'augmenter.</p>	<p>La présente enquête publique porte sur une <u>modification</u> du PLU identifiée par 4 objets décrits dans l'arrêté municipal de mise à enquête publique. Les réclamations émises ne rentrent pas dans le cadre de cette enquête.</p>
<p>Au lieu-dit "Kappelberg" Section 4 Parcelle n°88</p>	<p><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.</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>Les documents soumis à enquête publique et concernant plus particulièrement le secteur de Buehl sont : le règlement écrit, le règlement graphique et l'orientation d'aménagement et de programmation.</p> <p>Dans le cas présent, le règlement écrit précise le caractère de la zone 1AU : <i>elle est destinée à l'habitat, aux services, aux activités diverses compatibles avec l'habitat (petit artisanat, bureaux,...) et aux équipements collectifs. Les constructions à usage d'habitat seront prépondérantes.</i></p> <p>L'OAP, complémentaire au règlement, traduit des dispositions sur l'aménagement, l'habitat... C'est ainsi qu'il est prévu <u>dans la zone centrale du secteur de Buehl</u> une bande pouvant accueillir de l'habitat comprenant des logements collectifs et/ou intermédiaires individuels ou jumelés.</p>
	<p><i>M. Edgard LAUER (registre d'enquête)</i></p> <p>Dans la note de présentation de la 1<sup>ère</sup> 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>Comme indiqué par le responsable du projet, la mise à jour de certaines composantes du PLU résulte de la prise en compte de directives préfectorales portant sur les servitudes liées au transport des matières dangereuses (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><b>Point 1</b> : 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><b>Les points 2 à 5</b> 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><b>Point 1 :</b>  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><b>Point 2 à 5 :</b>  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>Dans le cadre de cette enquête, les gestionnaires de la commune ont privilégié l'urbanisation d'une zone dont ils possèdent la maîtrise foncière en tenant aussi compte des objectifs fixés par le SCoT.</p> <p>Ce point a d'ailleurs été rappelé par l'Autorité environnementale dans sa décision en date du 19 juillet 2021.</p> <p>Par ailleurs, les articles L131-4 et L131-7 du code de l'urbanisme disposent que le PLU se doit d'être compatible avec le document immédiatement supérieur, à savoir le SCoT.</p>
---	--	--	--

	<p><b>Point 6</b> : 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>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 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><b>Point 6 :</b> 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>	<p>Les autres points soulevés, en particulier l'urbanisation des fonds de parcelles et le long des axes de circulation, peuvent être examinés dans une perspective de révision du PLU en compatibilité avec le PADD du PLU et les orientations du SCoT.</p>
--	---	---	---

## 5.2 – 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 : <a href="https://www.senat.fr/questions/base/2008/qSEQ081106076.html">https://www.senat.fr/questions/base/2008/qSEQ081106076.html</a> 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>

### 5.3 – Recommandations et réserves des personnes publiques associées

Organismes	Avis / Observations & Remarques (résumé)	Réponse du responsable du projet	Analyse du commissaire enquêteur
<p><b>Syndicat mixte de l'arrondissement de Sarreguemines (SCoTAS)</b></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><b>3. Le respect du paysage rural environnant et la création d'un paysage urbain qualitatif :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 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.</li> <li>- 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.</li> <li>- 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.</li> </ul>	<p>Le code de l'urbanisme, dans ses articles L151-17 à L151-37, traite de la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.</p> <p>En particulier l'article L151-22 fait référence aux surfaces non-imperméabilisées ou <u>éco-aménageables</u>.</p> <p>Le règlement du PLU soumis à enquête publique, en rubrique "zone 1AU", indique à l'article 1AU 13 les dispositions concernant les "Espaces libres et plantations – Espaces boisés classés"</p> <p>L'OAP relatif au secteur du Buehl, en complémentarité avec les dispositions du règlement, fixe un cadre d'aménagement rappelé ci-contre par le responsable du projet.</p>