DEPARTEMENT DE LA MOSELLE

Commune de Sarrebourg

CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

sur l'enquête publique relative au projet de modification n° 4 du plan local d'urbanisme de la commune de Sarrebourg

Dates de l'enquête publique : du 07 janvier 2019 au 06 février 2019

Commissaire enquêteur : Grégoire FISCHER

1 – Rappel sur le projet soumis à enquête publique

La commune de Sarrebourg est dotée d'un plan local d'urbanisme (P.L.U.) approuvé en 2002 et révisé en 2013.

Depuis 2013, ce document d'urbanisme a été modifié trois fois par une procédure d'enquête publique ; les annexes ont été mises à jour six fois.

La présente enquête publique porte sur la quatrième modification du PLU annoncée en conseil municipal le 02 juillet 2018.

Les objectifs de cette modification visent à :

- prendre en compte des modifications législatives intervenues dans le domaine de l'urbanisme portées par la loi "Accès au Logement et un Urbanisme Rénové" (ALUR) ;

- corriger des dispositions règlementaires du PLU au niveau des agencements paysagers en zone d'activités économiques (ZAE) en apportant plus de souplesse dans les règles en vigueur ;

- prendre en compte l'évolution du contexte urbain depuis la dernière modification datant de 2017.

Le projet comporte "8 objets" s'inscrivant dans le cadre des objectifs précités :

1 - Versement dans la zone UC d'une parcelle résidentielle située rue des Cigognes

2 - Suppression des règles locales de stationnement dans les zones d'activités économiques (ZAE)

3 - Adaptations règlementaires dans la zone d'aménagement concerté (ZAC) du Winkelhoff

4 - Création d'emplacements réservés

5 - Modifications des règles d'espaces verts dans les zones d'activités économiques (ZAE)

6 - Adaptation des hauteurs maximales dans les zones d'activités économiques (ZAE)

7 - Création d'un secteur UCh à Hoff

8 - Précisions apportées aux constructions annexes à usage de stationnement dans les zones pavillonnaires.

2 - Déroulement et bilan de l'enquête

L'enquête publique s'est déroulée sur une période de 31 jours consécutifs du 07 janvier 2019 au 06 février 2019 conformément à la procédure fixée par le code de l'environnement et l'arrêté municipal de mise à enquête publique.

L'information légale et réglementaire (annonces dans les journaux habilités, affichage de l'arrêté municipal prescrivant l'enquête en mairie), l'information complémentaire (sur le site internet de la commune, distribution d'un bulletin d'information à tous les foyers) et les trois permanences que j'ai tenues à la mairie, ont permis au public :

- d'être informé sur le contenu de l'enquête publique ;
- d'être reçu et renseigné sur le projet dans de bonnes conditions ;
- de formuler ses observations et propositions.

La réception du public en permanence s'est déroulée dans d'excellentes conditions matérielles et le relevé des observations s'est fait dans un climat apaisé.

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

- 11 personnes se sont manifestées en venant aux permanences du commissaire enquêteur dont :
  - ° 3 pour obtenir divers renseignements (but de la modification, positionnement des secteurs impactés par le projet, procédure d'adoption et de mise en application des propositions de modification, etc….)
  - ° 8 pour exprimer des observations sur le registre d'enquête dont :
    - 2 sortants du cadre du projet de modification ;
    - 6 en rapport avec le contexte de l'enquête publique.

Aucune observation n'a été exprimée par messagerie électronique et/ou courrier.

Cette situation a été exposée oralement au 1er adjoint du Maire, chargé de l'urbanisme accompagné du responsable du Service de l'urbanisme, à la clôture de l'enquête.

Parmi les "objets" soumis à enquête, celui portant sur la création d'un secteur UCh à Hoff a suscité le plus de remarques ; j'ai donc visité ce secteur de façon plus approfondie avec le responsable du Service urbanisme pour apprécier les positions exposées par les personnes concernées.

En application de l'article R123-18 du code de l'environnement, j'ai fait parvenir, le 11 février 2019, au maître d'ouvrage un procès-verbal de synthèse sur le déroulement de cette enquête publique accompagné d'une copie des observations du public. Dans ce procès-verbal, j'ai invité le maître d'ouvrage à produire un mémoire en réponse aux observations formulées par le public ainsi que les PPA.

J'ai réceptionné, à ma demande, ce mémoire en réponse le 21 février 2019 par messagerie électronique.

3 – Observations sur le dossier d'enquête

Le dossier présenté à l'enquête publique comportait toutes les pièces requises par la réglementation. J'ai constaté que peu de personnes se sont consacrées à l'étude du dossier déposé en mairie.

Il convient de noter que le dossier, dans son intégralité, était consultable sur le site internet de la ville de Sarrebourg.

La pièce maîtresse de ce dossier, matérialisée par la notice explicative du projet, étayait pour chaque "objet" les descriptions et justifications, les incidences sur l'environnement ainsi que les incidences sur les risques sur le territoire.

Rédigée en termes précis et concis, elle est parfaitement abordable et compréhensible par le grand public.

Pour ce qui concerne les emplacements réservés (objet n° 4, page 6 de la notice de présentation, paragraphe 1), on peut relever une possibilité de confusion entre "les emplacements réservés" et "la préemption". Telle que présentée, la préemption constituerait une suite logique et administrative d'acquisition de biens immobiliers par la puissance publique à partir d'emplacements réservés

En fait, il s'agit de deux procédures d'acquisition de biens immobiliers distinctes régies par les articles suivants du code de l'urbanisme - article L151-1 pour les emplacements réservés et article L210-1 pour le droit de préemption.

4 – Avis sur les observations (public et PPA)

Date	Réclamant	Objet de la demande	Avis du commissaire enquêteur
07.01.2019	CHRISTOPH Marc	Propriétaire d'un terrain constructible avec mon épouse et nos deux enfants, nous avons un projet construction sur celui-ci situé rue de Dolving. Ban de Hoff. Lieu-dit "PRETTELBERG". Section 47, parcelle 115. Cette parcelle se situe dans le périmètre d'un monument historique (cimetières des Prisonniers militaires). Le projet de construction ne sera pas en co-visibilté avec celui-ci, de ce fait nous souhaiterions qu'il soit exclu de ce périmètre. Par ailleurs, nous souhaiterions avoir un accès direct sur la RD 95. J'ai remis au Commissaire enquêteur des documents traitant de ces deux demandes (annexe 1 et annexe 2	<u>*Ces deux demandes sortent du cadre de cette enquête publique.*</u> Leur expression permet au maître d'ouvrage d'en prendre note pour les examiner et y apporter, le cas échéant, une réponse à l'occasion de prochaines modifications ou révisions du PLU.
22.01.2019	VOISIN Camille	L'observation porte sur un reclassement d'un terrain, actuellement classé en zone Aa, en Nh Une précédente demande a déjà été effectuée dans le cadre d'une enquête publique en 2012. Depuis, plusieurs relances ont été effectuées sans que cette problématique aboutisse. *(l'intéressé remet au commissaire enquêteur un document retraçant les démarches entreprises à ce jour)*	
09.01.2019	Service de l'urbanisme de la ville de Sarrebourg	Dans le règlement écrit, article 1AUX6, alinéa 1, les dispositions prévoient un recul des constructions de 10 m par rapport à l'alignement de toutes les voies publiques. Cette disposition pose deux problèmes : - elle diminue fortement les possibilités à construire pour les parcelles de surface réduite bordées par au moins deux voies de circulation ; les terrains de tailles réduites étant les plus demandés aujourd'hui au vue du contexte économique. - les dispositions 1AUX6 ne sont pas cohérentes avec les dispositions des "zones sœurs" UX6 qui n'imposent qu'un recul de 5 m par rapport aux voies publiques	Bien que n'étant pas directement en rapport avec les "8 objets" composant le projet de modification, l'observation de la CCSMS en tant que PPA conduit le Service d'urbanisme à proposer une évolution du règlement écrit allant dans le sens de cette observation. Cette démarche s'inscrit dans le cadre des mesures visant la densification d'implantation de structures économiques en zone ZAE.

		De plus, le terme de "voie publique" est peu approprié au contexte Aussi le service propose de modifier cet article comme suit : 1AUX6.1 : "Sauf si le document graphique prévoit des dispositions particulières, la façade sur rue et sur toute la voie ouverte à la circulation automobile publique de la construction, doit être implantée avec un retrait minimum de 5 m par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique existante, à modifier ou à créer" Cette demande répond à la remarque effectuée par la CCSMS, datée du 06 décembre 2018 en tant que personne publique associée (PPA)	Les propositions d'évolution du règlement écrit, outre le fait d'avoir été accessible au public via le registre d'enquête à partir du 09 février 2019, soit 2 jours après le début de l'enquête, ont aussi été publiées sur le site internet de la ville de Sarrebourg à cette date, permettant ainsi à un large public d'en prendre connaissance sur une durée quasiment complète de l'enquête. *N'ayant fait l'objet d'aucune remarque de la part du public et estimant que ces propositions sont de nature à améliorer le potentiel de constructibilité en ZAE, je suis favorable à cette évolution du règlement écrit.*
06.02.2019	KLEIN Pierre	Je suis propriétaire de la parcelle n° 27, section 52 sur laquelle est implantée ma maison d'habitation. Cette parcelle se situe en limite de la nouvelle zone UCh objet de l'enquête publique. Pour l'accès à cette zone, il existe actuellement un droit de passage conventionnel d'une largeur de 4 m inscrit au Livre foncier et ce passage se situe sur ma parcelle. Dans l'hypothèse d'une édification de maisons sur la zone UCh, ce passage n'est pas adapté pour une circulation de véhicule. C'est la raison pour laquelle je ne souhaite pas que l'on réalise la création de ce nouveau secteur UCh.	Le projet de création de ce secteur à Hoff est motivé par des demandes à répétitions exprimées lors d'enquêtes publiques antérieures portant sur des modifications du PLU. Le maître d'ouvrage, dans son mémoire en réponse, propose de réduire la surface initiale du projet pour ne retenir que les parcelles présentant un réel intérêt à la constructibilité. Le secteur UCh ainsi réduit se présenterait comme suit : (surface délimitée par un polygone en rouge)  *Je suis favorable à la prise en compte de ce nouveau secteur UCh qui est plus réaliste en espace constructible.*
06.02.2019	ADAY Pierre	Je soutiens la réclamation de Monsieur Pierre KLEIN	
06.02.2019	FERSING Joselyn	Habitant dans le secteur, je me pose la question de l'accessibilité à la future zone constructible UCh sachant qu'il y a lieu de créer un chemin d'accès sur des terrains privés. Donc je ne souhaite pas que l'on instaure la possibilité de construction en seconde ligne dans ce secteur.	

			Quant à l'aménagement de ce secteur, cela relève de la compétence des acteurs concernés (propriétaires des parcelles, promoteurs, constructeurs, etc..) dans le respect des règles d'urbanisme. *En parallèle à l'adoption de ce genre de secteur, il convient d'adapter le règlement écrit, notamment sur le point suivant :* *– largeur de la voirie desservant les habitations :* *Elle doit pouvoir accueillir les véhicules qui l'emprunteront et permettre également aux services de secours d'accéder au fonds dominant. Une largeur de 4 m s'impose en présence d'une habitation. Si plusieurs habitations ou un immeuble se trouvent sur le fonds dominant, il faudra prévoir un passage de véhicules dans les deux sens. Une largeur minimum de 6 m est alors à prévoir.*
06.02.2019	BRUCKER Marcel	Il est prévu dans le cadre de cette enquête la réalisation d'un parking SERNAM (380 places) à partir d'un nouvel emplacement réservé (objet n° 4) Je souhaite à cette occasion que l'on instaure un sens de circulation unique dans la future "rue des Marronniers". Par ailleurs, je souhaite aussi accéder à l'arrière de mon bâtiment, anciennement quai de stockage et de déchargement du supermarché MATCH. J'ai abordé ces sujets avec Monsieur le Maire de Sarrebourg et le Président de la CCMS.	Dans son mémoire en réponse, le maître d'ouvrage précise que le projet d'aménagement d'un nouveau carrefour sur l'emprise ferroviaire rue de Lunéville sera accompagné d'une modification au niveau de l'Impasse des marronniers en rendant celle-ci traversante avec un sens de circulation. *Quant à l'accession au bâtiment ayant fait anciennement office de quai de stockage et de déchargement, cela ne rentre pas dans le cadre du projet de modification.* *Je conseille à l'intéressé, si ne n'est déjà fait, de présenter à la municipalité un dossier pour exposer de façon détaillée cette problématique.*
06.02.2019	GASS Alain	Je demande la règle de constructibilité de ma parcelle équivalente à celle prévue à Hoff dans la zone du Sacré Cœur. A savoir la possibilité de construire en 2ème ligne	*Pour la constructibilité de la parcelle évoquée, il y lieu de se référer à la procédure explicitée par le maître d'ouvrage dans son mémoire en réponse, procédure qui ne nécessite pas d'instaurer une règle de constructibilité en 2ème ligne à cet endroit.* Cette demande fait néanmoins ressortir un souhait d'équité en matière d'instauration d'une règle de constructibilité en 2ème ligne visant l'ensemble des zones urbanisées/à urbaniser. Le secteur de Hoff ne devrait pas être un cas isolé.

			Je recommande donc l'engagement d'un recensement des secteurs susceptibles de présenter des configurations analogues à Hoff et de les incorporer dans le plan de zonage à l'occasion d'une prochaine modification du PLU. *Par ce biais, la ville de Sarrebourg disposerait, le cas échéant, d'un outil supplémentaire de planification et densification du bâti.*
07.10.2018	***PPA*** Conseil Départemental Moselle DPAT/SPOT	<u>*Avis favorable*</u> accompagné de la remarque suivante : Instaurer dans le règlement écrit un recul minimal des constructions de 10 mètres compté depuis la limite cadastrale du domaine public routier départemental en zone hors agglomération.	Dans son mémoire en réponse, le maître d'ouvrage propose d'apporter la modification suivante à l'article A6 et N6 du règlement écrit : "…… *que le recul est à compter à partir de la limite cadastrale de l'emprise et non depuis l'emprise extérieure de la voie3* *Cette formulation correspondant au souhait du Conseil Départemental pour ce qui concerne la zone UC et en particulier l'article UC6.* *Par extension, cette modification peut aussi s'appliquer à la zone N (article N6).*
?	***PPA*** Communauté de communes de Sarrebourg Moselle Sud	Il est signalé, d'une part, qu'un recul de 10 mètres par rapport aux voies est important et consomme une surface non négligeable des parcelles concernées en zone ZAE surtout si elles sont encadrées par plusieurs voies ; une minoration de cette contrainte est suggérée. D'autre part, il est aussi souhaité une interdiction de construction de surface de vente nouvelle ayant une taille inférieure à 400 m^2 en dehors du centre-ville.	Cette observation comporte deux demandes ; s'agissant de la première, il y a lieu de se reporter à l'avis portant sur la requête émise par le Service d'urbanisme de la ville de Sarrebourg. Quant à la deuxième demande, elle nécessite un examen plus approfondie et pourra, le cas échéant, être inscrite dans des projets de modifications ultérieures. *Je suis favorable sur cette méthodologie de gestion de ces deux demandes de la part du maître d'ouvrage.*

5. Conclusions et avis motivé sur le projet de modification 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 maître d'ouvrage, je considère que :

► le projet de 4ème modification du PLU engagé depuis 2013 traduit de la part de la ville de Sarrebourg une volonté d'adaptation permanente de son document d'urbanisme en fonction d'un retour d'expérience, de l'évolution de la réglementation et d'un ajustement au contexte économique local ;

► la ville de Sarrebourg, en synergie avec la Communauté de communes de Sarrebourg Moselle Sud, oriente ses actions à travers ce projet de modification pour faciliter l'implantation et la pérennisation de structures contribuant au développement économique de son bassin d'emploi ;

► le projet de modification comprend la création de nouveaux emplacements réservés dont certains s'insèrent dans le plan d'action "Cœur de ville" et de ce fait vont concourir à l'amélioration du cadre de vie des habitants et à conforter le développement urbanistique de la ville.
Les 5 axes structurants de ce plan d'action prennent pleinement en compte les objectifs visés par la création de ces emplacements réservés associés à d'autres emplacements existants ;

► cette enquête publique, qui a fait l'objet d'une publicité conséquente à travers différents médias, n'a pas suscité un intérêt marquant auprès du public, ne serait-ce que pour se renseigner de façon plus approfondie sur les différents "objets" du projet de modification ; l'essentiel des observations relevées sur le registre d'enquête, en rapport avec le projet de modification, portent ou se réfèrent à la création d'un nouveau secteur de type UCh à Hoff.

A ce sujet, il convient de préciser :

Que l'instauration d'une possibilité de construction en 2ème ligne dans un secteur ponctuel soulève un questionnement, dans le sens de l'équité, pour une généralisation de cette mesure à l'ensemble des surfaces constructibles. Une réflexion sur ce point mérite d'être menée dans une perspective de développement de l'urbanisation englobant le périmètre de toutes les zones urbanisées ou à urbaniser.

Tirant le bilan de ces appréciations qui sont globalement positives, j'émets un AVIS FAVORABLE au projet de la 4ème modification du PLU en recommandant la prise en considération des avis émis sur les observations émises par le public.

Fait à Francaltroff, le 01 mars 2019

Grégoire FISCHER
Commissaire enquêteur

