Ville de Sarrebourg

Plan Local d'Urbanisme
Communal Durable

NOTICE EXPLICATIVE

MODIFICATION N°3

DOSSIER ENQUETE PUBLIQUE

Edition du 16 Mai 2016

APPROBATION DES MODIFICATIONS				APPROBATION DES REVISIONS			APPROBATION DES MISES A JOUR		
1	16 Sept 2016	5		1			1	30 Avril 2014	
2c	16 Dec. 2016	6		2			2	30 Avril 2015	
3	En cours	7		3			3	30 Août 2016	
4		8		4			4	30 Déc. 2016	

INTRODUCTION

Le Plan Local d'Urbanisme communal Durable, actuellement applicable sur la Ville de Sarrebourg, a été approuvé le 11 Octobre 2013, à la suite d'une révision générale.

Ce document a été modifié à deux reprises, par les modifications n°1 et n°2 approuvées par le Conseil Municipal, le 16 Septembre 2016. La modification n°2 a été corrigée par le Conseil Municipal le 16 Décembre 2016.

Ce troisième projet de modification du PLU Durable concerne la construction d'un équipement parcourant à une mission de service public, ainsi que des ajustements règlementaires.

Cette modification a pour objectif :
-de permettre la construction, sur des terrains de la Commune de Sarrebourg, d'une chaufferie collective à biomasse,
-de densifier le secteur de l'impasse du Bois des Poupées,
-de corriger des dispositions mal interprétées.

Cette modification comporte quatre objets :

-**Objet n° 1** : Création d'un périmètre UX rue de la Piscine.
Le plan de règlement va créer un périmètre UX dont le règlement est compatible avec l'installation d'une chaufferie à biomasse.

-**Objet n° 2** : Versement dans la zone UC, d'un ensemble foncier dans le secteur du « Bois des Poupées ».
Le plan de règlement va créer verser dans la zone UC, une partie de la zone UCp, impasse du Bois des Poupées.

-**Objet n° 3** : Ajustement règlementaire de l'emprise au sol dans la zone UC
Les dispositions de l'article UC9 al 2 seront reformulées.

-**Objet n° 4** : Modifications règlementaires concernant l'installation de réseaux aériens dans les zones AU.
Le règlement écrit va imposer l'insertion paysagère des lignes aériennes dans les futures zones à urbaniser, sans imposer l'enfouissement de ces réseaux.

1. DESCRIPTIONS ET JUSTIFICATIONS DE L'OBJET

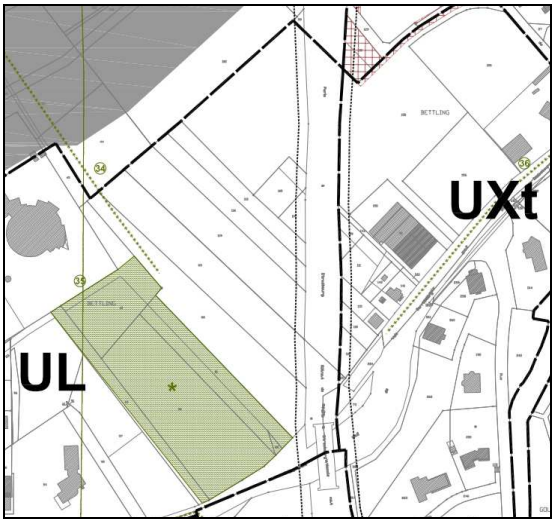
OBJET N° 1 : Création d'un périmètre UX rue de la Piscine

Cet objet a pour but d'adapter le PLU au projet de création d'une centrale à biomasse, au sein de la zone urbaine rue de la piscine, dans le prolongement de la zone d'activités des Terrasses de la Sarre.
L'ensemble des parcelles concernées par l'installation de cette chaufferie écologique est la propriété de la Commune de Sarrebourg. Ces terrains sont en outre faciles d'accès car proches de l'échangeur de la RN 4.

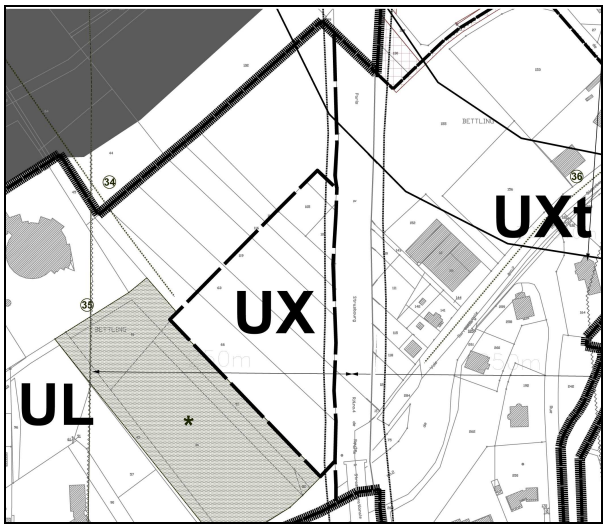
Ces terrains, actuellement occupés par de la prairie, sont aujourd'hui classés en zone urbaine UL, destinée à l'accueil d'équipements de loisirs. Ces terrains constituent une réserve foncière en vue de la réalisation d'un futur équipement public.
L'équipement public envisagé sur ce site rue de la piscine, correspondant plutôt à une structure industrielle, ces parcelles doivent être reversées dans la zone UX, dont les dispositions règlementaires sont compatibles avec le projet.

Dispositions réglementaires :
Les dispositions règlementaires de la zone UX s'appliqueront sur le périmètre créé.

Plan de zonage :
Un périmètre UX est créé sur une partie du périmètre UL actuel, en bordure de la RD 955.



PLU ACTUEL



PLU MODIFIE

Documents modifiés.

- Règlement graphique : versement d'une partie du périmètre de UL en UX

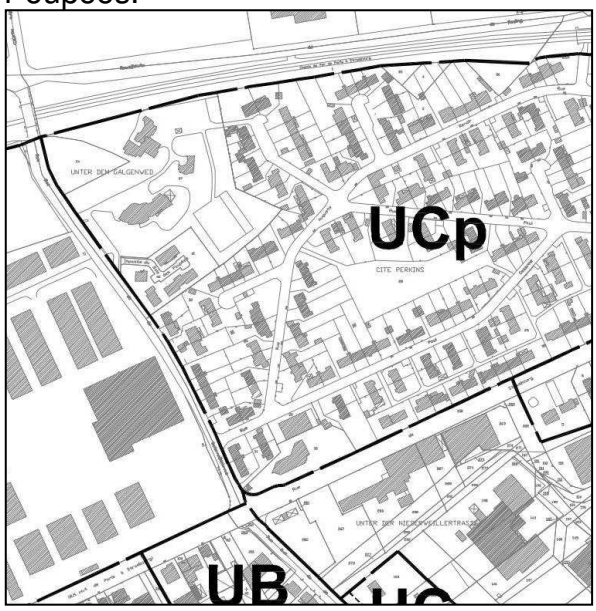
OBJET N° 2 : Versement dans la zone UC, d'un ensemble foncier dans le secteur du « Bois des Poupées »

L'ensemble de la Cité Perkins, ainsi que les parcelles alentours, ont été classées dans le secteur UCp ne permettant pas la réalisation d'étages sur les constructions existantes.
Ceci s'explique,
-de manière juridique, pour faire correspondre le règlement du PLU au règlement de copropriété de Perkin qui n'autorise pas les étages,
-de manière techniques, car les bâtiments existants de la cité Perkins sont d'anciens baraquements, au départ provisoires, sont les structures porteuses n'ont pas été prévues pour soutenir des étages supplémentaires.

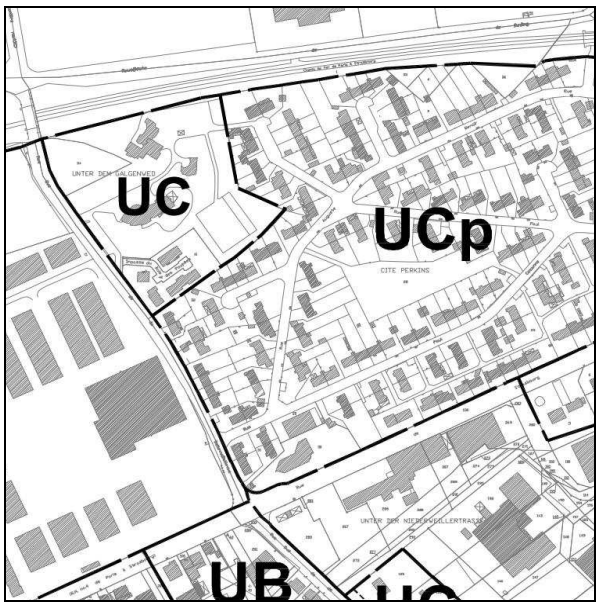
L'ancien lotissement du Bois des Poupées, et l'ensemble scolaire Bellevue ont été intégrés à cette cité Perkins, dans le secteur UCP, alors que la typologie de ces deux ensembles est totalement différente.
Pour permettre une densification urbain impasse du Bois des Poupées et impasse Bellevue, cette modification propose de verser ces deux ensembles dans le secteur UC qui autorise un niveau complet supplémentaire.

Dispositions réglementaires :
Les dispositions règlementaires de la zone UC s'appliqueront sur le périmètre versé.

Plan de zonage :
Le plan de règlement sortira du secteur UCp, les impasses Bellevue et Bois des Poupées.



PLU ACTUEL



PLU MODIFIE

Documents modifiés.

- Règlement graphique : versement d'une partie du périmètre de UCp en UC

OBJET N° 3 : Ajustement règlementaire de l'emprise au sol dans la zone UC

La rédaction de l'alinéa 2 de l'article UC9, relatif à l'emprise au sol dans le secteur UCp, peut être mal interprétée :

Rédaction actuelle :
« *2. Dans le secteur UCp, les implantations des annexes et les reconstructions, devront être conformes au schéma d'aménagement annexé au règlement et dans la limite de 30 m² d'emprise au sol.* »

La limite d'emprise de 30 m² au sol ne s'applique qu'aux constructions annexes et pas à la reconstruction après sinistre, qui peut être faite à l'identique.

Aussi, il est proposé de rédiger cet alinéa de la manière suivante :
« *2. Dans le secteur UCp,*
-la surface des annexes est limitée à 30 m² maximum,
-l'implantation des annexes et des reconstructions devra être conforme au Schéma d'Aménagement annexé au règlement. »

Dispositions réglementaires :
L'alinéa 2 de l'article UC 9 est modifié.

OBJET N° 4 : Modifications règlementaires concernant l'installation de réseaux aériens dans les zones AU.

Dans le cadre de consultations réalisées lors des précédentes modifications, le concessionnaire de télécommunications Orange a précisé qu'il n'était pas possible de rendre obligatoire l'enfouissement des réseaux secs aériens dans les zone A Urbaniser, Agricoles et Naturelles du PLU.

Cette modification prend en compte cette remarque en corrigeant la rédaction de certains articles 4 relatifs aux dessertes par les réseaux.

Actuellement, ces articles sont rédigés comme suit :

1AU 4, et 1AUX 4, paragraphe III: *« Les réseaux définitifs d'électricité, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisés en souterrain, sauf cas d'impossibilité technique avérée. »*

L'article A4 ne comprend aucune disposition concernant l'enfouissement des réseaux secs.

L'article N4, rappelle le principe d'enfouissement obligatoire des réseaux secs aériens dans les sites naturels protégés, les réserves naturelles, les sites inscrits ou secteurs renforcés pour la protection de l'environnement.

Il est proposé une nouvelle rédaction :

Articles 1AU 4 et 1AUX 4, paragraphe III :
« *Les réseaux définitifs d'électricité, de téléphone, de télédistribution, de communication électronique doivent être réalisés de manière à réduire au maximum l'impact visuel sur le paysage environnant : insertion en façade, corniches, enfouissement… sauf en cas d'impossibilité technique avérée* ».

Les autres articles A4 et N4 sont conservés.

Dispositions réglementaires :
Modification du paragraphe II des articles 1AU4 et 1AUX4.

2. INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT

OBJET N° 1 : Création d'un périmètre UX rue de la Piscine

Les dispositions règlementaires de la zone UX, destinée à accueillir des équipements artisanaux ou industriels ayant un volume bâti plus important que dans les autres zones urbaines, s'appliqueront dans ce périmètre.

Le projet envisagé sur ce site est la construction d'une chaufferie à biomasse écologique qui desservirait en chauffage collectif, l'ensemble des résidences collectives du Domaine des Jardins, les équipements publics de la ville (hôpital, écoles, mairie, quartier militaire, EHPAD…), les immeubles collectifs de la ville, mais surtout la piscine voisine.

Cette chaufferie écologique, fonctionnant avec du bois, remplacerait un ensemble de vieilles chaufferies à énergie fossile, dans chaque immeuble.

Ce projet de chaufferie collective à biomasse s'inscrit dans l'Agenda 21 de la Ville de Sarrebourg et dans les dispositions des lois Grenelle de l'Environnement de 2012. Ces principes favorisent le renforcement de nouvelles sources de production innovantes de chaleur, participant à la « décarbonification » de l'énergie, en faisant appel aux sources renouvelables, notamment les bioénergies.

Impact général.
Ce projet aura un impact positif sur le territoire, d'un point de vue global, car il contribue au final à la diminution de l'empreinte carbone de la ville.

Impact sur le paysage urbain.
Ce projet aura un impact sur le paysage urbain, puisque la construction s'installera sur des parcelles actuellement non construites.
Mais ce site se situe dans le prolongement de la zone d'activités des Terrasses de la Sarre déjà largement urbanisée par des bâtiments d'activités.
Afin de réduire les impacts paysagers, le projet prévoit que les façades de la chaufferie soient traitées en bois naturel.

Impact sur le milieu environnant.
Cette chaufferie comporte des cheminées d'évacuation des fumées de combustion. Ces rejets seront filtrés selon les normes actuellement en vigueur.

Impact sur le milieu naturel.
Cet emplacement a peu d'impact sur le milieu naturel ou écologique. Le site a été choisi car il se situe sur des espaces prairiaux, en dehors des espaces inventoriés ZNIEFF du coteau des pigeons et des milieux humides de la Sarre.

OBJET N° 2 : Versement dans la zone UC, d'un ensemble foncier dans le secteur du « Bois des Poupées »

Les secteurs du Bois des Poupées et de l'impasse Bellevue sont actuellement classés en zone urbaine UC. La majorité des terrains est déjà construit.
Cette modification permet de construire des maisons avec un niveau habitable supplémentaire dans les deux lots restant de l'ancien lotissement du Bois des Poupées.
Elle permet également de densifier les constructions existantes par l'ajout d'un étage.

Cet objet n'apporte pas d'impact particulier supplémentaire sur l'environnement, par rapport à la situation actuelle.

OBJET N° 3 : Ajustement règlementaire de l'emprise au sol dans la zone UC.

Cet objet n'apporte qu'une correction des dispositions règlementaires.
Il n'induit aucun impact sur l'environnement.

OBJET N° 4 : Modifications règlementaires concernant l'installation de réseaux aériens dans les zones AU.

Cet objet modifie la rédaction des dispositions relatives aux réseaux secs en secteur à urbaniser.
La rédaction proposée incite à réduire au maximum l'impact sur le paysage urbain et l'environnement visuel, des réseaux câblés.

3. INCIDENCES SUR LES RISQUES SUR LE TERRITOIRE

3.1 Risque inondation.

La ville de SARREBOURG est partiellement couverte par
-le Plan de Prévention des Risques Inondations (PPRi) de la Vallée de la Sarre,
-l'Atlas des zones inondables aux abords de la Bièvre.

Le site choisi rue de la piscine n'est pas situé dans le périmètre de protection au titre du PPRi de la Vallée de la Sarre.
Le secteur du Bois des Poupées n'est pas non plus situé dans le périmètre du PPRi.

Par conséquent, cette modification n'a aucune incidence sur les risques d'inondations.

3.2 Aléas naturels et technologiques.

Le Dossier Communal d'Information (DCI) des risques naturels et technologiques sur la ville de SARREBOURG, relève plusieurs aléas présents sur le ban communal :

-le risque sismique, de type faible mais existant, couvrant l'ensemble du territoire communal.
Ce site est soumis à ce risque, comme l'ensemble du ban communal de Sarrebourg.

-le retrait/gonflement des argiles, type faible, sur une majeure partie du territoire.
Cet objet est concerné par cet aléa.
Mais cette modification n'apporte aucun changement particulier supplémentaire sur cet aléa.

-le risque de mouvement de terrains, sur une grande partie du ban communal.
Cet objet est concerné par cet aléa d'affaissements et fontis du terrain.

-le risque concernant les transports de matières dangereuses (TMD) Route et Fer, le long de la RN 4 et des voies ferrées.

Le site de l'objet n°1 est placé en bordure de la RD 955. Cet objet est concerné par le risque TMD route.

Le site de l'objet n°2 est situé à proximité de la voie ferré NANCY-STRASBOURG. Cet objet est concerné par le risque TMD fer.

4. MODIFICATION DES SURFACES DES ZONES

Les surfaces des zones urbaines (UL et UX) sont modifiées :

TYPES DE ZONES		PLU DURABLE SUITE A MODIF. N° 2	PROJET DE MODIFICATION N° 3
Zones urbaines U	UA	35 ha 45 a	35 ha 45 a
	UB	78 ha 28 a	78 ha 28 a
	UC	196 ha 05 a	196 ha 05 a
	UD	14 ha 89 a	14 ha 89 a
	UE	51 ha 54 a	51 ha 54 a
	UG	13 ha 65 a	12 ha 91 a
	UL	21 ha 53 a	**17 ha 46 a**
	UM	46 ha 12 a	46 ha 12 a
	UX	224 ha 91 a	**228 ha 98 a**
	UW	13 ha 04 a	13 ha 04 a
	UZ	13 ha 50 a	14 ha 25 a
Total des Zones U		**708 ha 97 ares**	**708 ha 97 ares**
Zones à urbaniser AU	1AU	15 ha 45 a	15 ha 45 a
	1AUX	32 ha 00 a	32 ha 00 a
	2AU	8 ha 28 a	8 ha 28 a
Total des Zones AU		**55 ha 73 ares**	**55 ha 73 ares**
Zones agricoles A	A	143 ha 00 a	143 ha 00 a
	Aa	123 ha 23 a	123 ha 23 a
Total des Zones A		**266 ha 23 ares**	**266 ha 23 ares**
Zones naturelles N	N	198 ha 83 a	198 ha 83 a
	Na	0 ha 20 a	0 ha 20 a
	Nj	1 ha 07 a	1 ha 07 a
	Nf	263 ha 00 a	263 ha 00 a
	Nh	8 ha 00 a	8 ha 00 a
	Nv	7 ha 91 a	7 ha 91 a
	Nl	60 ha 00 a	60 ha 00 a
	Ng	60 ha 00 a	60 ha 00 a
	Ne	5 ha 00 a	5 ha 00 a
	Np	4 ha 98 a	4 ha 98 a
Total des Zones N		**608 ha 99 ares**	**608 ha 99 ares**
Total des Zones		**1 639 ha 92 ares**	**1 639 ha 92 ares**

5. DOCUMENTS MODIFIES

Les documents suivant du dossier de PLU est modifié :

- Le plan de règlement :

-le plan d'ensemble 1/7.500 planche 4.1
-les plans de secteurs 1/5.000 planches 4.2.1 et 4.2.3
-les plans de détails 1/2.000 planches 4.3.3 et 4.3.9

- Règlement écrit

-les articles UC 9, 1AU 4 et 1AUX 4.