Ville de Sarrebourg

Plan Local d'Urbanisme
Communal Durable

NOTICE EXPLICATIVE

MODIFICATION N°4

DOSSIER ENQUETE PUBLIQUE

Edition du 02 Octobre 2018

APPROBATION DU PLU		APPROBATION DES MODIFICATIONS DU PLU				APPROBATION DES MISES A JOUR		
Approbation du PLU Révisé	11/10/2013	**1**	16 / 09 / 2016	**6**		**1**	30 / 04 / 2014	Mise à jour n°1
		2	16 / 09 / 2016	**7**		**2**	30 / 05 / 2015	Mise à jour n°2
		3	06 / 07 / 2017	**8**		**3**	30 / 08 / 2016	Mise à jour n°3
		4	En cours	**9**		**4**	30 / 12 / 2016	Mise à jour n°4
		6				**5**	30 / 01 / 2018	Mise à jour n°5
						6	30 / 08 / 2018	Mise à jour n°6

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 trois 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.
Enfin, une troisième modification a été approuvée le 06 Juillet 2017.

Ce PLU a, en outre, fait l'objet également de plusieurs mises à jour.

Ce quatrième projet de modification du PLU Durable regroupe essentiellement plusieurs ajustements règlementaires et graphiques.

Cette modification a pour objectif :
-de prendre en compte plusieurs évolutions législatives nationales en matière d'urbanisme (loi ALUR),
-de corriger des dispositions règlementaires difficilement applicables à certaines situations,
-de prendre en compte l'évolution du contexte urbain depuis la dernière modification de 2017.

Cette modification comporte huit objets :

-**Objet n° 1** : Versement dans la zone UC, d'une parcelle résidentielle rue des cigognes.
Le plan de règlement va verser dans la zone UC, une parcelle de la zone UE rue des Cigognes, qui n'est plus un bien public.

-**Objet n° 2** : Suppression des règles locales de stationnement dans les Zones d'Activités Economiques (ZAE).
Les règles de stationnements dans les ZAE seront rendues compatibles avec les dernières dispositions de la loi ALUR.

-**Objet n° 3** : Adaptations règlementaires dans la ZAC du Winkelhof.
Le règlement écrit fait référence à un secteur UWb3 qui n'a pas été repris dans le plan graphique. Celui-ci sera précisé.

-**Objet n° 4** : Création d'emplacements réservés.
Plusieurs emplacements réservés seront créés dans le centre-ville et sur l'emprise ferroviaire pour sécuriser foncièrement des projets d'intérêt public.

-**Objet n° 5** : Modification des règles d'espaces verts dans les ZAE.
Le règlement va adapter les règles de plantations et d'espaces verts actuelles, difficilement applicables pour les installations économiques de grande envergure.

-**Objet n° 6** : Adaptation des hauteurs maximales dans les ZAE.
Le règlement va modifier les règles de hauteurs maximales dans certaines ZAE, pour pouvoir assurer le développement de grandes activités économiques existantes.

-**Objet n° 7** : Création d'un secteur UCh à Hoff.
Ce secteur appliquera un règlement favorisant la densité des constructions dans le quartier de Hoff.

-**Objet n° 8** : Précisions apportées aux constructions annexes à usage de stationnement dans les zones pavillonnaires.
Le règlement va préciser l'implantation des annexes à usage de stationnement dans les zones résidentielles.

1. DESCRIPTIONS ET JUSTIFICATIONS DES OBJETS

OBJET N° 1 : Versement dans la zone UC, d'une parcelle résidentielle rue des cigognes.

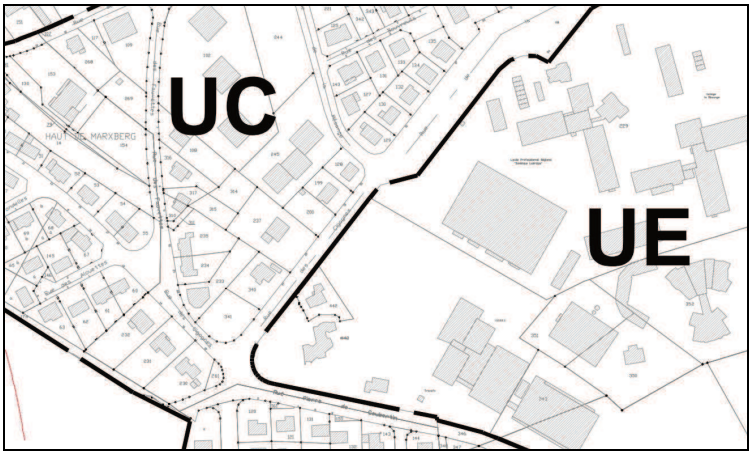
La zone UE a été créée dans le PLU pour règlementer les constructions des équipements publics ou appartenant à des partenaires publics. Les dispositions règlementaires sont allégées, puisque la maîtrise foncière des bâtiments est publique.

La commune a récemment arpenté puis vendu une maison, ancien logement de concierge d'école, dont elle n'avait plus l'utilité.

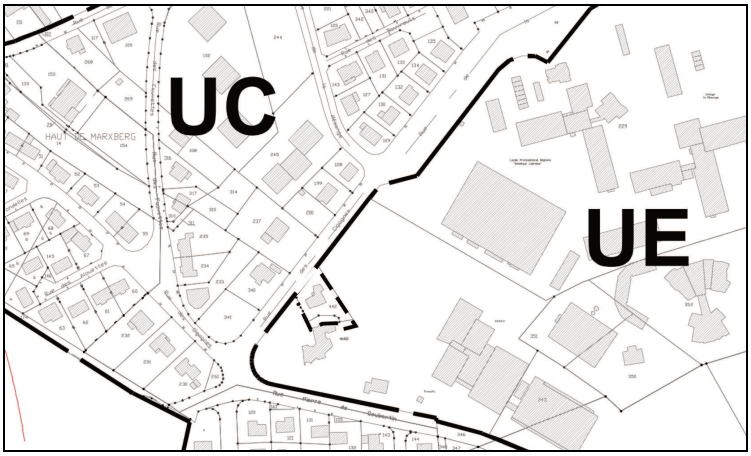
Ce bien appartenant maintenant à une personne privée, il est nécessaire d'y appliquer des règles plus cadrées, comme dans les zones pavillonnaires d'habitat privé.
Aussi, la parcelle section 08 numéro 442, sera reversée dans la zone UC.

Dispositions réglementaires :
Aucune modification du règlement écrit.

Plan graphique règlementaire :
Le plan de règlement versera dans la zone UC, la parcelle section 08 numéro 442, rue des cigognes.



PLU ACTUEL



PLU MODIFIE

Documents modifiés.

- Planches graphiques règlementaires

OBJET N° 2 : Suppression des règles locales de stationnement dans les Zones d'Activités Economiques (ZAE).

Le PLU révisé en 2013 impose un nombre minimal de places de stationnements, par rapport aux surfaces des commerces et autres activités, créées dans les Zones d'Activités Economiques. Cette règle, dans la philosophie de la Loi SRU de 2000, avait pour objectif de répondre au stationnement de plus en plus croissant des clients, et d'éviter les voitures garées sur les voies publiques.

Cependant, une disposition de la loi ALUR de 2014, impose désormais une approche inverse, celle d'imposer un nombre maximal de place de stationnement, et ce pour les commerces uniquement. Ceci afin de lutter contre l'importante imperméabilisation des sols des zones commerciales.

Les dispositions de la loi ALUR sont celles retenues dans l'instruction des autorisations commerciales, ce qui entre en contradiction avec les règles actuelles du PLU de 2013.

Aussi, il est nécessaire de rendre compatible les règles de stationnement du PLU avec les dernières évolutions législatives.

Dispositions réglementaires :
Le règlement écrit sera modifié comme suit :

Articles UX 12 et 1AUX12 relatifs au stationnement

a. Le paragraphe 4, comprenant un tableau typologique des stationnements à créer, ne fera plus référence au commerce. Les autres types d'occupations sont maintenus à l'identique.

En outre, ce paragraphe fera mention de
« Les surfaces de référence sont la surface de plancher. La valeur obtenue par le calcul ci-dessus est arrondie à l'unité inférieure. »

b. Le paragraphe 5 est complètement ré écrit :
*« 5. Pour les **commerces**, les aires de stationnements des véhicules devront être mutualisés au maximum entre plusieurs commerces. Le stationnement des véhicules devra être réalisé en dehors des voies publiques.*
La surface maximale de l'aire de stationnement des commerces ne pourra excéder les trois-quarts (75 %) de la surface de plancher affectée au commerce.
L'aire de stationnement correspond aux places de parcage des véhicules, aux voiries d'accès à ces places, aux cheminements piétons internes à cette aire et aux espaces verts internes à cette aire.

Les aires de livraison, les pistes de ravitaillement des drives accolés à un commerce et les cheminements piétons extérieurs longeant les commerces sont exclus de l'aire de stationnement.

Un système de pondération est fixé par la législation nationale, en fonction de certains types de stationnement : auto-partage, recharges électriques, zones perméables. »

Plan graphique règlementaire :
Aucune modification du règlement graphique.

Documents modifiés :
- Règlement écrit zones UX et 1AUx

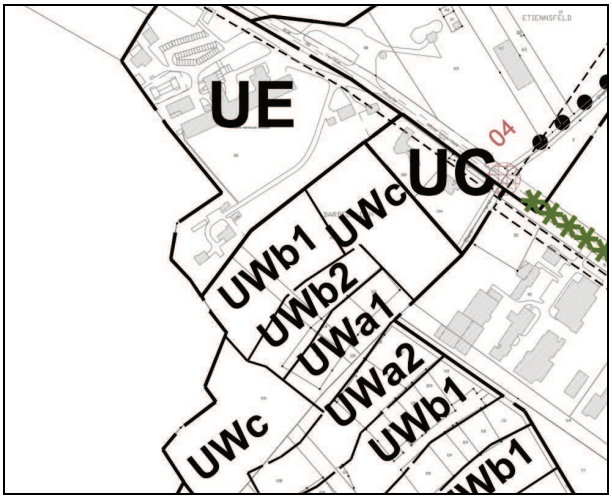
OBJET N° 3 : Adaptations règlementaires dans la ZAC du Winkelhof.

Le règlement écrit régissant le projet de la Zone d'Aménagement Concerté du Winkelhof, fait référence à la zone UWb3, relative aux secteurs d'habitat et de services le long des axes secondaires du quartier, et plus précisément rue du Castor.

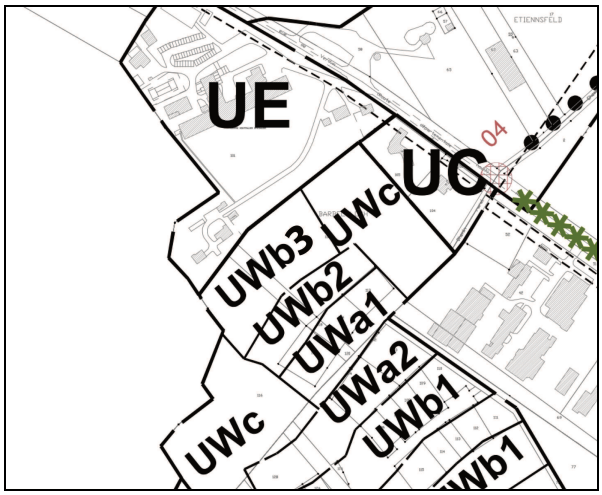
Ce secteur n'apparaît pas dans les planches graphiques, suite à un problème matériel, alors qu'il a été instauré dans le PLU modifié en 2012.
Cette modification va ré-inscrire ce secteur UWb3 dans les planches graphiques. Les règles déjà inscrites dans le règlement écrit articles UW6 et UW10 sont maintenues.

Dispositions réglementaires :
Aucune modification du règlement écrit.

Plan graphique règlementaire :
Inscription du secteur UWb3 rue du castor, tel qu'il existait dans le PLU modifié en 2012.



PLU ACTUEL



PLU MODIFIE

Documents modifiés :
- Planches graphiques règlementaires

-Objet n° 4 : Création d'emplacements réservés.

La municipalité mène actuellement un grand projet de revitalisation du centre-ville, dans le cadre du programme « Action Cœur de Ville ».
Ce programme propose d'acquérir des friches urbaines, des ilots anciens, afin de les réhabiliter. Pour ce faire, il est nécessaire de mettre en place les outils fonciers existants, à savoir des emplacements réservés, justifiant une éventuelle préemption de la puissance publique.
Enfin, d'autres secteurs à enjeux en première couronne du centre-ancien vont être inscrits en emplacement réservé.

Cette modification propose d'instaurant des emplacements réservés (ER) :
-sur l'Ilot rue du Sauvage, en place d'une activité artisanale, pour requalifier ces bâtiments lors d'une éventuelle cessation d'activité, avec une nouvelle destination des locaux.
-sur la parcelle rue Schweitzer, occupée par un chantier illégal à l'arrêt, pour pouvoir y construire un équipement d'intérêt collectif.
-sur l'emprise ferroviaire rue de Lunéville, proche du pont Bailey, pour y aménager un nouveau carrefour et une nouvelle traversée des voies ferrées vers le Winkelhof.

Dispositions réglementaires :
Aucune modification du règlement écrit.

Plan graphique règlementaire :

- L'emprise de l'ER 12 est étendue à toute la parcelle section 04 numéro 22.
- Une nouvelle emprise d'ER 16 est créée sur les parcelles :
  Section 05 numéros 85, 86, 87, 88, 95, 96, 97 et 98,
  Sise rue du Sauvage
- Une nouvelle emprise d'ER 17 est créée sur la parcelle section 59 numéro 241
  Sise rue Docteur Schweitzer
- Une nouvelle emprise d'ER 18 est créée en partie sur l'emprise ferroviaire de la parcelle section 15 numéro 103.

Les illustrations graphiques mentionnant les changements apportées au plan graphique règlementaires se trouvent dans le document « extrait de règlement » annexé à cette notice.

Liste des emplacements réservés.
La liste des emplacements réservés est modifiée comme suit :

- L'ER 12 est modifié :

N°	Destination	Superficie	Bénéficiaire
12	Requalification de l'Ilot des Cordeliers dans le cadre du programme « Cœur de Ville »	1 870 m²	Commune

- Les ER 16, 17 et 18 sont créés :

N°	Destination	Superficie	Bénéficiaire
16	Requalification de l'Ilot du Sauvage dans le cadre du programme « Cœur de Ville »	2 030 m²	Commune
17	Requalification d'une dent creuse : construction d'un équipement d'intérêt public	1 007 m²	Commune
18	Réaménagement de la liaison interquartier Sarrebourg-Hoff : Reconfiguration du Pont Bailey sur la RD 27 et aménagement d'un carrefour avenue de France	18 210 m²	Commune

Documents modifiés :

- Planches graphiques règlementaires
- Liste des emplacements réservés

-Objet n° 5 : Modification des règles d'espaces verts dans les ZAE.

Le PLU actuel impose une insertion paysagère des constructions et installations dans les Zones d'Activités Economiques, qu'elles soient commerciales, artisanales ou industrielles, notamment avec une densité de plantations arborescentes en fonction du nombre de places de stationnement créées.

Cependant, ces règles sont difficilement applicables et économiquement viables pour les projets industriels de grande envergure.
La modification propose d'imposer une insertion des constructions dans le paysage, sans règle numérique stricte.

Dispositions réglementaires :
Le règlement écrit sera modifié comme suit :

a. Dans l'article UX13 relatif aux espaces libres et plantations.
Le paragraphe 2 est réécrit de la manière suivante :

« 2. Les constructions et installations autorisées dans la zone devront être insérées dans le paysage urbain. Un maximum d'arbres de haute tige sera planté dans les espaces libres et ils seront harmonieusement répartis.
Des aménagements paysagers complémentaires seront réalisés de manière à diviser les aires de stationnement par petites unités (100 emplacements maximum). »

b. Dans l'article 1AUX13 relatif aux espaces libres et plantations.
Le paragraphe 3 est réécrit de la manière suivante :

« 3. Les constructions et installations autorisées dans la zone devront être insérées dans le paysage urbain. Un maximum d'arbres de haute tige seront plantés dans les espaces libres et seront harmonieusement répartis.
Des aménagements paysagers et plantations devront être prévus dans la marge d'isolement fixée à l'article 1AUX 7.
Des noues paysagères devront être privilégiées, afin de recueillir les eaux de ruissellement ».

c. Dans l'article 1AUX13 relatif aux espaces libres et plantations.
Un nouveau paragraphe sera créé :

« 4. Les aires de stockage de matériel et matériaux seront masquées par des écrans végétaux. »

Plan graphique règlementaire :
Aucune modification du règlement graphique.

Documents modifiés :

- Règlement écrit zones UX et 1AUX.

-Objet n° 6 : Adaptation des hauteurs maximales dans les ZAE

Le PLU actuel impose une hauteur maximale de 15 m pour toutes les constructions et installations dans l'ensemble des Zones d'Activités Economiques (ZAE), qu'elles soient en UX ou AUX.

Cependant, cette règle compromet le développement de certaines activités industrielles de grande envergure installées au sein d'un lotissement d'activité classé en 1AUX.

Cette modification propose de créer un nouveau secteur de zone 1AUXpv correspondant au lotissement « Porte des Vosges », dans lequel sera autorisée une hauteur maximale de 20 m.

Dispositions réglementaires :
Le règlement 1 AUX sera modifié comme suit :

a. Caractère de la zone : création de la mention suivante,

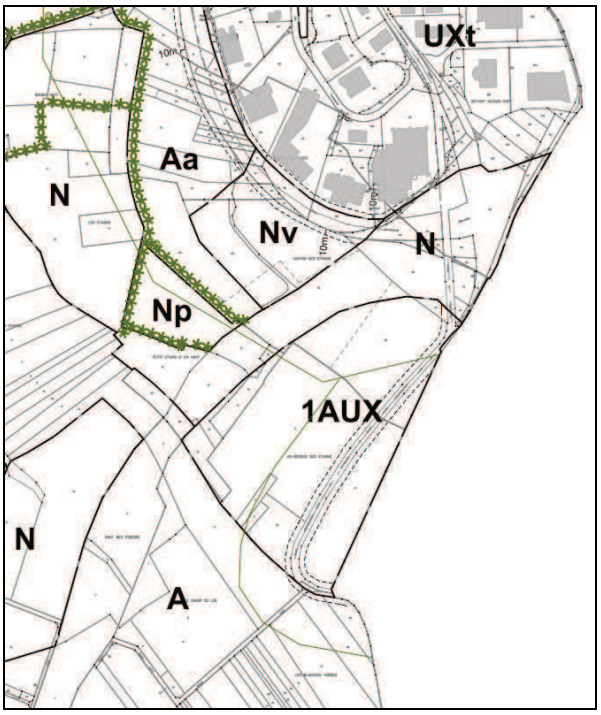
« *Cette zone comprend un secteur 1AUXpv correspondant au périmètre de la ZAE de la « Porte des Vosges », accueillant des installations économiques de grande envergure* ».

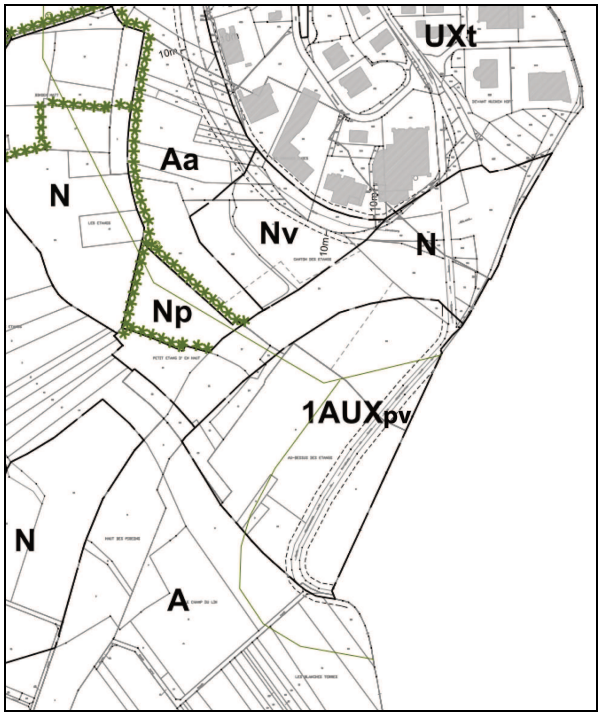
b. L'article 1 AUX 10 concernant la hauteur maximale des constructions est rédigé ainsi :

« 1. Dans l'ensemble de la zone 1AUX, à l'exception du secteur 1AUXpv,
La hauteur des constructions, mesurée au droit du polygone d'implantation par rapport au point le plus bas du sol existant ne peut excéder 15 m à l'égout de la toiture, au membron ou à l'acrotère.

2. Dans le secteur 1AUXpv,
La hauteur des constructions, mesurée au droit du polygone d'implantation par rapport au point le plus bas du sol existant ne peut excéder 20 m à l'égout de la toiture, au membron ou à l'acrotère.

Plan graphique règlementaire :
Création d'un nouveau secteur 1AUXpv dans les planches graphiques.





PLU ACTUEL PLU MODIFIE

Documents modifiés :

- Règlement écrit zone 1AUX
- Documents graphiques règlementaires

-Objet n° 7 : Création d'un secteur UCh à Hoff.

La révision générale du PLU, approuvée en 2013, a souhaité ne pas favoriser la sur-densification dans les zones d'habitat pavillonnaire, en instaurant des règles de prospects restrictives pour les quartiers résidentiels et rendant impossible les constructions en seconde ligne bâtie.

Ces règles ont permis d'éviter les conflits de voisinage pouvant être induits par une densification bâtie trop importante, mais également de ne pas surcharger les réseaux d'évacuation des eaux de ruissellement et des eaux usées, par une perméabilisation trop importante des sols.

Le PLU de 2013 a classé une bande de terrain en zone constructible UC, à l'arrière de la bande construite de la rue de la colline du sacré cœur, côté Nord. Les règles actuelles de la zone UC sont fortement contraignantes pour construire à cet endroit.

Cette modification propose de créer un secteur UCh, autorisant les constructions en seconde ligne. La surface de ce secteur reste cependant réduite.

Dispositions réglementaires :
Le règlement écrit, zone UC, sera modifié comme suit :

a. Le caractère de la zone fera référence au nouveau secteur UCh à Hoff.

b. Article UC3 relatif aux accès et voirie.
Paragraphe 3 : *« Pour les voies à sens unique et les voies d'accès privatives, la largeur de l'emprise devra être au minimum de 3,50 m ».*

c. L'article UC6 relatif à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques est ré-écrit et hiérarchisé :

« I. Dans tous les secteurs.

1. Les constructions ou leurs extensions doivent être implantées au-delà des marges de recul suivantes :

- RN 4 : 100 m comptés depuis l'axe médian de la voie,
- 10 m par rapport aux routes départementales comptés depuis l'emprise extérieure de la voie (cf. dispositions graphiques sur les plans de zonage).

2. Règles pour les constructions annexes : voir Objet n°8.

3. Pour les ***voies privées ouvertes à la circulation publique****, la limite d'emprise de la voie se substitue à la définition de l'alignement.*

4. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics (ex : lignes de transport d'électricité) pourront être édifiés à l'alignement ou en retrait par rapport aux voies et emprises publiques.

5. En cas de projet de lotissement, de ZAC ou de permis valant division, cet article ne s'applique pas au regard de l'ensemble du lotissement mais lot par lot.

6. Cas des cours d'eau et des fossés : Toute nouvelle construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 6 mètres des berges des cours d'eau et des fossés.

II. Dans le secteur UC.

7. La façade sur rue et sur toute ***voie ouverte à la circulation publique*** *de la construction projetée doit être implantée dans une bande comprise entre 5 et 12 m à compter de l'alignement des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer.*

8. Toutefois, des implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être admises lorsque le retrait permet d'aligner la nouvelle construction avec une construction existante, dans le but de former une unité architecturale.

III. Dans le secteur UCh.

9. La façade sur rue et sur toute ***voie ouverte à la circulation publique*** *de la construction projetée doit être implantée avec un retrait minimal de 5 m à compter de l'alignement des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer*

10. Toutefois, des implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être admises lorsque le retrait permet d'aligner la nouvelle construction avec une construction existante, dans le but de former une unité architecturale.

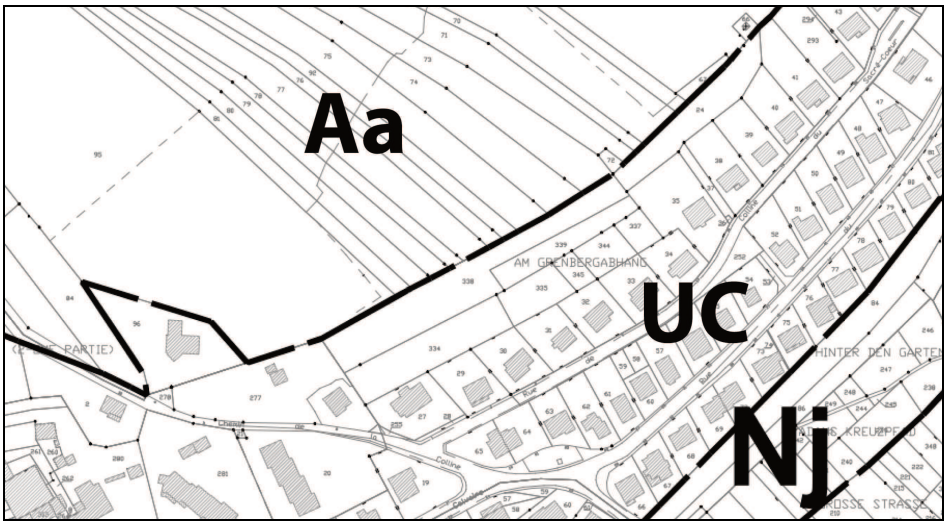
IV. Dans le secteur UCp.

11. La façade sur rue et sur toute ***voie ouverte à la circulation publique*** *de la construction projetée doit être implantée dans une bande comprise entre 5 et 12 m à compter de l'alignement des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer*

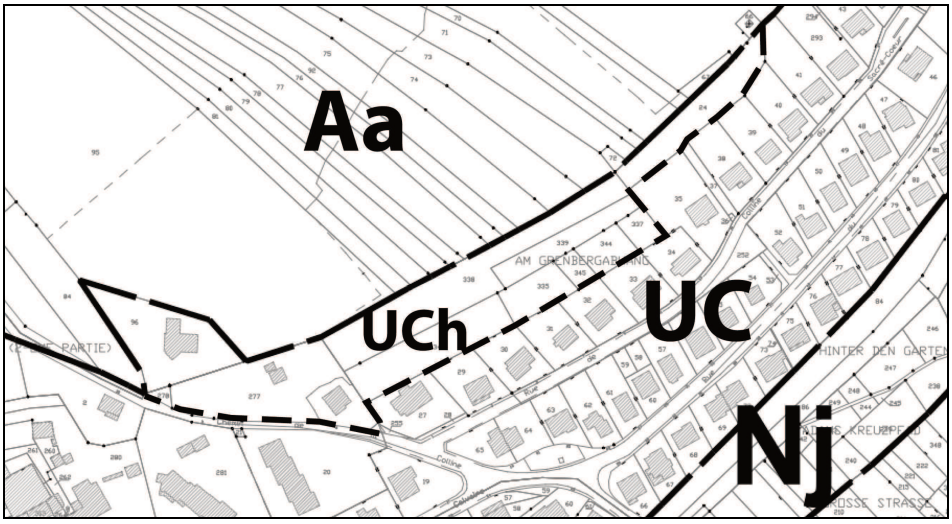
12. Toutefois, des implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être admises lorsque le retrait permet d'aligner la nouvelle construction avec une construction existante, dans le but de former une unité architecturale.

13. Les implantations des annexes et les reconstructions devront être conformes au schéma d'aménagement annexé au règlement. »

Plan graphique règlementaire :
Le plan graphique sera modifié comme suit.



PLU ACTUEL



PLU MODIFIE

Documents modifiés :

- Règlement écrit zone UC
- Documents graphiques règlementaires

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

Le règlement actuel de la zone UC, qui englobe les zones résidentielles pavillonnaires, ne différencie pas les constructions annexes générales et les annexes légères à usage de stationnement. Ainsi, il est aujourd'hui impossible de poser des carports et toitures légères autoportantes pour du stationnement en limite du domaine public.
Cette modification propose de différencier les types d'annexes et d'autoriser l'implantation de structures de type carports en limite de trottoir, dans les zones pavillonnaires.

Dispositions réglementaires :
Le règlement sera modifié comme suit :

a. L'article UC6 concernant l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

   « 2. Les constructions annexes autres que les structures légères à usage de stationnement (carport…) devront être édifiées en retrait de l'alignement de la façade de la construction principale.
   Les constructions annexes à usage de stationnement, à condition qu'elles soient légères et ouvertes (type carport…), pourront être implantées en limite des voies et emprises publiques ».

b. L'article UC10 concernant la hauteur maximale des constructions est rédigé ainsi :

   Un nouveau paragraphe 2 est rédigé à la place de celui existant.
   « 2. La hauteur maximale des constructions annexes projetées, calculée du terrain naturel avant tout remaniement est fixée à 3 (trois) mètres hors-tout. »

   Les paragraphes 2, 3 et 4 sont conservés tels quels, mais renumérotés en 3, 4 et 5.

Plan graphique règlementaire :
Aucune modification du règlement graphique.

Documents modifiés :

- Règlement écrit zone UC

2. INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT

-OBJET N° 1 : Versement dans la zone UC, d'une parcelle résidentielle rue des cigognes.

Cette objet propose d'appliquer les règles des zones pavillonnaires déjà existantes, à une parcelle appartenant anciennement à une collectivité, et supportant une maison.

Cette modification n'a aucun impact sur l'environnement.

-OBJET N° 2 : Suppression des règles locales de stationnement dans les Zones d'Activités Economiques (ZAE).

Cet objet propose de retranscrire localement les règles de stationnement imposées par la loi ALUR.

Impact général.
A l'origine, la loi SRU de 2000 imposait un nombre minimal de places de stationnements à créer, en fonction de la surface de la construction nouvelle, pour répondre à la demande croissante de stationnement de la clientèle, et pour éviter le stationnement anarchique sur le domaine public.

La loi ALUR de 2012 propose désormais une logique inverse dans les zones d'activités. Le nombre de places de stationnement est maintenant plafonné, dans un objectif de limiter la surface d'imperméabilisation des sols et la consommation foncière.

Impact sur le paysage urbain.
Cette nouvelle législation permet de limiter la consommation foncière et l'emprise des parkings. Le PLU maintient en parallèle une règle d'insertion paysagère des constructions dans les zones d'activités.

Impact sur le milieu environnant.
Ces dispositions règlementaires limiteront la surface imperméabilisée des sols.
Cet objet a un impact positif sur l'environnement, avec des effets toutefois à combiner avec les règles de plantations, d'insertion paysagère, de création de surface de stationnements enherbées et de limitation des rejets d'eau pluviales dans les réseaux souterrains, imposées également dans le PLU.

-OBJET N° 3 : Adaptations règlementaires dans la ZAC du Winkelhof.

Cet objet instaure un secteur UWb3 dans la tranche conditionnelle au Nord de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) du Winkelhof, sis rue du Castor.

Impact général.
Ce secteur UWb3 est destiné à la réalisation d'immeubles collectifs, avec une hauteur des constructions identique à celle du secteur UWa, le long de la rue du golf. Ceci permet de densifier ce secteur situé en fond de quartier, permettant de favoriser un équilibre financier de ce projet.

Impact sur le paysage urbain.
Les hauteurs maximales des constructions seront identiques aux immeubles existants le long de la rue du Golf. Les constructions induiront la création d'un écran partiel construit devant les installations de l'ancien hôpital de Hoff. Les architectes pourront travailler sur une implantation de leur projet permettant de réduire cet effet écran.

Impact sur le milieu environnant.
Les constructions admises dans ce secteur sont en arrière-plan, en fond de quartier, à l'arrière de bâtiments collectifs de même volume existants. Les terrains sont plats, ce qui limite fortement les impacts sur le milieu environnant.
Ces constructions collectives ont été déterminées dans le projet de création arrêté de la ZAC.

Impact sur le milieu naturel.
Le secteur UWb3 se situe partiellement en bordure de la forêt domaniale. La bande de recul des constructions en lisière de cette forêt, inscrite dans le plan graphique règlementaire, est maintenu dans ce secteur.

-OBJET N° 4 : Création d'emplacements réservés.

Cet objet crée de nouveaux emplacements réservés dans le centre-ville, afin de justifier l'acquisition par préemption urbaine, par la commune, d'emprise nécessaires à la réalisation de projet d'intérêt général.

Impact général.
Ces emplacements réservés sont situés dans le tissu urbain. Les objets justifiant ces emplacements réservés permettront de redynamiser le centre-ville, dans le cadre du programme « cœur de ville », de densifier l'espace urbain, et d'améliorer la circulation et la lisibilité d'un carrefour.

Impact sur le paysage urbain.
Les projets justifiant ces emplacements réservés auront un impact positif sur le paysage urbain, car ils permettront d'améliorer la liaison entre Sarrebourg-centre et le quartier de Hoff et de densifier le tissu urbain.

Impact sur le milieu environnant.
Ces emplacements sont situés en milieu urbain et n'ont aucun impact direct sur le milieu naturel.

-OBJET N° 5 : Modification des règles d'espaces verts dans les ZAE

Cet objet modifie les règles de plantations dans les zones économiques. Les nouvelles règles continueront d'imposer des plantations dans les espaces libres des parcelles dans les zones économiques. Cependant, la règle de densification des sujets n'est pas reconduite.

Impact général.
D'une manière générale, il y a très peu d'impact sur le milieu, le nombre de plantations seront réduites, mais l'insertion paysagère des constructions étant maintenu.

Impact sur le paysage urbain.
La densification des plantations imposée dans le PLU d'origine était difficile à appliquer dans les grandes parcelles en zones d'activités. Une règle plus souple aura pour conséquence des plantations moins soutenue des parcelles.
Il est de toute manière assez difficile de vérifier sur plusieurs années l'impact des règles de plantations strictes, les arbres étant des matériaux vivants.

-OBJET N° 6 : Adaptation des hauteurs maximales dans les ZAE.

Cet objet permet de tolérer une hauteur plus importante des constructions, au sein d'un secteur accueillant d'importantes installations économiques, le lotissement de la « Porte des Vosges ».

Impact général.
Les règles de hauteur dans les zones économiques sont déjà plus importantes que dans le reste des secteurs urbains de la ville.
Ce secteur accueille déjà d'importantes constructions, en termes de surface et de hauteur.
La hauteur nouvelle modifiée permettra d'autoriser un étage supplémentaire à une grande construction économique existante.

Impact sur le paysage.
Le paysage urbain a déjà été assez profondément modifié lors de la réalisation du lotissement « Porte des Vosges » et des constructions qui y ont été accordées. Ces impacts ont été mesurés et soumis à l'avis du public et des services de l'Etat lors d'une enquête publique adéquate.
Cette modification des hauteurs ne bouleversera pas en soi la situation existante et l'impact sur le paysage des installations qui ont été admises.

Impact sur l'économie et le social.
Cet objet aura un impact très positif sur le bassin d'emploi et l'économie du secteur, car la création d'un étage supplémentaire pour les activités installées, permettra de consolider la présence des activités économiques existantes, de les développer et de renforcer ainsi l'emploi dans l'agglomération.

-OBJET N° 7 : Modification des règles de densification dans les zones pavillonnaires.

Les règles de prospect dictées par la révision du PLU de 2013, ont souhaité limiter la sur-densification des constructions dans le tissu urbain pavillonnaire, pour des raisons de conflits de voisinage et techniques, le réseau d'assainissement étant parfois en limite de charge dans certains secteurs. Il a notamment interdit les constructions en seconde ligne bâtie.
Cet objet propose d'ouvrir la possibilité de construire en seconde ligne, dans un secteur réduit du quartier de Hoff.

Impact général.
Cette modification permettra de densifier le tissu urbain pavillonnaire, dans une zone urbaine où le règlement actuel ne permet finalement pas de construire. Ceci pour répondre à des demandes de constructions en seconde ligne ou lors de division foncière familiale.

Cette densification urbaine pourra avoir un impact sur les propriétaires voisins.
Toutefois, il est nécessaire de rappeler que les règles de droit civil réglant le voisinage devront être respectées, et que la règle de recul des constructions de 3 m par rapport aux limites séparatives est maintenue.

Impact sur le paysage urbain.
Les dispositions du PLU originel permettaient déjà de densifier les dents creuses du tissu pavillonnaire. Cependant, les règles de prospect assez strictes, limitaient cette possibilité aux plus grandes emprises foncières.
Une règle plus souple en matière d'implantation des constructions par rapport à la limite des voies ouvertes à la circulation publique est instaurée par cette modification. Cependant, les possibilités réelles induites par la forme du secteur, ne permettront d'accueillir, au final, que deux ou trois maisons supplémentaires.

Les impacts sur le paysage urbain seront limités, car cet objet,
-concerne des zones urbaines classées dans le PLU de 2013, qui n'ont jamais fait l'objet de remarques lors des dernières enquêtes publiques,
-est directement dépendant de la disponibilité du foncier et de la volonté des propriétaires d'ouvrir à la construction leurs dents creuses et de pouvoir y réaliser une voirie d'accès.

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

Le règlement apporte des précisions dans les zones résidentielles pavillonnaires quant aux constructions annexes. Les structures légères de stationnement de type carport sont désormais autorisées devant le front bâti formé par les constructions principales, en limite de l'emprise publique. Les dispositions règlementaires des autres annexes non utilisées comme du stationnement restent inchangées.
La hauteur maximale des annexes est désormais fixée.

Impact général.
Cette modification permet l'installation de structures légères à usage de stationnement à l'avant du front bâti. Les constructions annexes fermées devront rester implantées à l'arrière du front bâti des constructions principales.
Cet objet n'a aucun impact particulier supplémentaire sur le paysage urbain.

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.

Deux objets peuvent avoir un impact indirect sur le milieu et les risques naturels :

-l'objet n°2, limitant les places de parking dans les ZAE, permettra de réduire l'imperméabilisation des surfaces urbaines, et d'éviter un trop grand ruissellement des eaux de pluie,
-l'objet n°7 proposera une densification des constructions dans la zone pavillonnaire en seconde ligne à Hoff, donc une potentielle perméabilisation des sols.
Cependant le secteur retenu est limité, et situé hors des zones de crues.

Par conséquent, cette modification n'apporte aucune incidence supplémentaire négative sur les risques d'inondations connus.

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.
L'objet n°7 propose de densifier les constructions dans le tissu urbain pavillonnaire. Le risque sismique est rappelé dans les demandes d'urbanisme.

-le retrait/gonflement des argiles, type faible, sur une majeure partie du territoire.
Cette modification n'apporte aucun changement particulier supplémentaire sur cet aléa.

-le risque de mouvement de terrains, sur une grande partie du ban communal.

-le risque concernant les transports de matières dangereuses (TMD) Route et Fer, le long de la RN 4 et des voies ferrées.
Certains emplacements réservés de l'objet n°4 sont placés en bordure ou proche de la voie ferrée. Ils n'auront aucune incidence directe sur ces risques technologiques connus.

L’objet n°6 concerne un secteur à proximité de la RN 4, couvert par le risque TMD fer. Ce risque a été pris en compte lors de la réalisation du projet de lotissement « Porte des Vosges ».

4. MODIFICATION DES SURFACES DES ZONES

Les surfaces des zones urbaines (UC et UE) sont modifiées :

TYPES DE ZONES		PLU DURABLE SUITE A MODIF. N° 3	PROJET DE MODIFICATION N° 4
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 32 a
	UD	14 ha 89 a	14 ha 89 a
	UE	51 ha 54 a	51 ha 27 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 sont modifiés :

- Plan graphique de règlement :

-le plan d'ensemble 1/7.500 planche 4.1
-les plans de secteurs 1/5.000
-les plans de détails 1/2.000

- Règlement écrit

-Articles UX12 et UX13 des zones d'activités économiques existantes,
-Articles 1AUX10, 1AUX12 et 1AUX13 des zones d'activités économiques à créer,
-Création d'un secteur 1AUXpv dans le chapitre de zone 1AUX,
-Création d'un secteur UCh dans le chapitre de zone UC,
-Articles UC3, UC6 et UC10 des zones pavillonnaires.

- Emplacements réservés

-la liste des emplacements réservés