Ville de Sarrebourg

Plan Local d'Urbanisme
Communal Durable

NOTICE EXPLICATIVE

MODIFICATION N°5

DOSSIER PROJET

Edition du 11 Mai 2020 PPA

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	**7**	31 / 05 / 2019
		2	16 / 09 / 2016	**7**		**2**	30 / 05 / 2015	**8**	31 / 01 / 2020
		3	06 / 07 / 2017	**8**		**3**	30 / 08 / 2016	**9**	
		4	05 / 04 / 2019	**9**		**4**	30 / 12 / 2016	**10**	
		5	En cours			**5**	30 / 01 / 2018	**11**	
						6	30 / 08 / 2018	**12**	

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 quatre reprises, dont la dernière modification n°4 a été approuvée le 05 Avril 2019.

Ce PLU a, en outre, fait l'objet également de huit mises à jour, la dernière datant du 31 Janvier 2020.

Ce cinquième projet de modification du PLU Durable, comprend plusieurs évolutions et adaptions réglementaires ponctuelles et l'intégration de projets urbains validés par le conseil municipal.

Cette modification a pour objectif :

-d'organiser le développement des commerces périphériques au centre-ville,
-d'intégrer les derniers grands projets urbains validés par la municipalité : zone résidentielle au Winkelhof, opération "Action Coeur de Ville", création d'un équipement d'intérêt public rue des Maraîchers...
-de proposer une meilleure prise en compte des risques naturels,
-de maintenir la qualité des paysages dans les zones naturelles.

Cette modification comporte dix objets :

-Objet n° 1 : Modification de l'OAP n°5 r de Dolving
L'obligation de créer un accès unique depuis la rue de Dolving (RD 95), pour réaliser un ensemble urbain cohérent dans la zone 1AU, sera supprimée.

-Objet n° 2 : Modification des règles d'installations de commerces en zones d'activités économiques périphériques
Les dispositions relatives à la création de petites cellules commerciales en périphérie urbaine (zones Ux et 1AUx) seront précisées.

-Objet n° 3 : Outils de lutte contre la surcharge des réseaux d'eau pluviale et les risques d'inondations en cas d'intempérie
En cohérence avec les PLU des communes voisines, le règlement va imposer la rétention des eaux pluviales à la parcelle en fonction de l'emprise au sol créée, pour les constructions nouvelles et grandes extensions, afin de lutter contre la surcharge des réseaux d'évacuation en cas d'orages.
Dans un même principe, les nouvelles constructions et les aménagements seront contraints le long des axes de ruissellement.

-Objet n° 4 : Adaptation des zones inondables bassin de la Bièvre
Une nouvelle étude hydrologique réalisée par les services de l'Etat a modifié les emprises inondables le long du ruisseau de la Bièvre. Cette modification propose d'adapter l'emprise des zones de crues dans les plans graphiques, en fonction des résultats de cette étude.

-Objet n° 5 : Définition d'emprises de projet en attente dans le centre historique
Des périmètres d'Attente pour un Projet d'Aménagement Global (PAPAG) seront inscrits dans deux îlots du centre historique (Ilot Cordeliers et Ilot du Sauvage), prenant en compte les scénarios de requalification urbaine retenus dans le cadre de l'Action Coeur de Ville

-Objet n° 6 : Définition d'une emprise de projet et d'emplacements réservés, rue des Maraîchers,
Un emplacement réservé sera créé rue des Maraîchers, avec la définition de nouvelles Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) et la création d'un PAPAG, pour la réalisation d'un équipement d'intérêt public, en application d'une délibération du conseil municipal du 10 février 2020.

-Objet n° 7 : Interdiction de stockage de matériaux et véhicules inesthétiques pour le paysage environnant
Préciser l'interdiction du stockage de matériaux et véhicules usagers ou non dans les zones urbaines ou naturelles autres que celles destinées à de l'activité économique, afin de ne pas nuire à l'esthétique du paysage environnant.

-Objet n° 8 : Modifications règlementaires dans la ZAC du Winkelhof
Prendre en compte l'évolution du projet de la ZAC du Winkelhof, proposant de supprimer l'îlot (UWc) réservé à de l'hôtellerie, et de le consacrer à la réalisation de résidences individuelles ou collectives (UWb).

-Objet n° 9 : Création d'un périmètre Nr, ZAE de Réding
Création d'un secteur Nr, dans la zone naturelle N surbâtie de la zone d'activité de Réding, occupée en réalité par des bâtiments d'une usine.

-Objet n° 10 : Aménagement des aires de stationnement dans les ZAE
Organisation des aires de stationnements pour les commerces situés dans les zones UX et AUX: limitation des surfaces perméables, aménagement de parkings paysagers et de places vertes...

1. DESCRIPTIONS ET JUSTIFICATIONS DES OBJETS

OBJET N° 1 : Modification de l'OAP n°5 r de Dolving

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation n°5 (OAP), définit pour la zone à urbaniser (1AU et 2 AU) route de Dolving au Winkelhof, un accès unique aux parcelles, depuis cette route, en empruntant le chemin rural du Prettelberg.
Ce principe a été adopté dans le PLU approuvé en 2013, pour prendre en compte les avis du gestionnaire de la RD 95 route de Dolving, le Département, qui ne souhaitait pas, à l'époque, multiplier les accès sur cette voie, et favoriser les risques routiers.

Depuis, l'avis du gestionnaire a changé, et autorise désormais les possibilités d'accès directs sur cette voie, si cette voirie est située en zone agglomérée, ce qui est le cas ici.
De plus, le chemin rural du Prettelberg, inscrit dans le cadastre, n'existe plus en réalité sur le terrain. Ce chemin est occupé par des friches.

Afin de faciliter l'urbanisation sur ces secteurs 1AU et 2AU, cette modification propose de remplacer les deux premières phrases descriptives de l'OAP 5 :

« *Déplacements :*
-Accès unique depuis la voirie existante (route de Dolving)
-Aire de retournement temporaire dans la zone 1AU) »

Par :
« *Déplacements :*
-Accès aux parcelles créées depuis la route de Dolving / RD 95 existante ».

Le schéma est également modifié pour supprimer la mention d'*Aire de retournement temporaire pour la zone 1AU.*

Dispositions réglementaires :
Aucune modification du règlement écrit.

Plan graphique règlementaire :
Aucune modification des planches graphiques.

Orientations d'Aménagement et de Programmation :
Planche du secteur 5, modifiée par les éléments décrits ci-dessus.

Documents modifiés.

- OAP planche Secteur 5

-OBJET N° 2 : Modification des règles d'installations de commerces en zones d'activités économiques périphériques

Comme de nombreuses villes françaises d'importance commerciale, Sarrebourg est exposé à un développement de commerces en périphérie d'agglomération, pouvant parfois entrer en concurrence avec le tissu commercial existant en centre-ville.

Afin d'éviter une trop forte désertification du centre-ville, la municipalité souhaite mettre en place des outils de contrôle de l'installation des commerces de détails dans les zones d'activités commerciales périphériques.

Aussi, elle propose d'interdire l'installation de commerces d'une surface de vente de moins de 400 m², dans les zones Ux et 1AUx. Ces petits commerces de proximité doivent être favorisés en centre-ville.
Ils restent cependant autorisés dans les centres commerciaux, c'est-à-dire dans *les bâtiments réunissant plusieurs cellules commerciales partageant des accès intérieurs communs.*
En revanche, les *cellules commerciales autonomes mitoyennes dans un bâtiment, sans desserte interne commune*, appelées *«* rétail-park *»*, sont soumis à la restriction de proposer une surface minimale de 400 m².

Dispositions réglementaires :
Le règlement écrit sera modifié comme suit :

Articles UX2 et 1AUX2 relatifs aux occupations et utilisations du sol admises sous conditions.

> Ajout de l'alinéa suivant :
> **I. Sont autorisées sous conditions sur l'ensemble de la zone, les constructions non mentionnées à l'article UX 1** :
> *« 2. Les constructions à usage de*
> *- commerce, à condition que la superficie de vente soit supérieure à 400 (quatre cent) m², sauf à l'intérieur d'un centre commercial,*
> *- commerce, sans condition de superficie au sol, à condition qu'il soit lié à une activité implantée dans la zone »*.

Les alinéas 2 et suivants existants sont renumérotés.

En outre, le glossaire en fin de règlement, précisera les notions de *centre-commercial* et de *rétail-park,* comme dicté ci-dessus.

Plan graphique règlementaire :
Aucune modification du règlement graphique.

Documents modifiés :
- Règlement écrit zones UX2 et 1AUx2 et glossaire.

OBJET N° 3 : Outils de lutte contre la surcharge des réseaux d'eau pluviale et les risques d'inondations en cas d'intempérie

Le PLU actuel propose la mise en œuvre de techniques alternatives de collecte et de gestion des eaux pluviales pour les parcelles concernées par des constructions nouvelles, dans la majorité des zones.
Cette mesure reste à l'heure actuelle incitative.

La commune de Sarrebourg, comme les communes voisines, est de plus en plus souvent confrontée à des problèmes de ruissellement importants et de surcharge du réseau de collecte, lors des orages et intempéries, engendrant parfois des dégâts pour les constructions.

Une récente étude hydrologique a permis de répertorier plusieurs axes de ruissellements majeurs et cuvettes hydriques, au sein du bassin versant de la Sarre, dans lequel s'est développé le tissu urbain de Sarrebourg.
Cette modification propose d'intégrer les résultats de ces études dans les plans annexes dans un objectif de sensibilisation de la population.
Elle souhaite également contraindre les nouvelles constructions de part et d'autre de ces axes de ruissellement et dans les cuvettes hydriques : interdiction des sous-sols dans les nouvelles constructions, interdiction de tout aménagement entravant le libre écoulement des eaux de ruissellement, hauteur minimale des entrées de garage par rapport au terrain naturel ou emprise publique.

Cette modification propose également de lutter contre une surcharge des réseaux d'évacuation des eaux de pluie en cas d'intempérie, en imposant des règles de rétention à la parcelle de ces eaux durant les orages, avant leur rejet dans le réseau de collecte : rétention de 4 m3 par tranche de 10 ares de terrains entamés pour les zones urbaines mixtes ou d'habitat, limiter le débit de refoulement à 5 litres par seconde et par hectare dans les Zones d'Activités Economiques (ZAE).

Dispositions réglementaires :

A. Le règlement des zones UA, UB, UC, UD, UE, UG, UL, UM, UX, 1AU, 1AUX, A et N, concernées par des axes de ruissellement, est amendé par ces dispositions :

Articles 1 relatifs aux occupations et utilisations du sol interdites

« ***Sont en outre interdits dans une bande de 10 (dix) m de part et d'autres des axes de ruissellements inscrits dans le plan graphique annexe,***

-les sous-sols des constructions principales et annexes,

-sauf contraintes techniques insurmontables, les accès aux constructions neuves, y compris les accès aux garages, réalisés à un niveau à moins de 20 (vingt) cm de la cote du niveau du terrain naturel ou de l'axe de l'emprise publique la plus proche.

Sont en outre interdits dans une bande de 5 (cinq) m de part et d'autres des axes de ruissellements inscrits dans le plan graphique annexe,

-tout aménagement susceptible de constituer un obstacle aux écoulements des eaux de ruissellement, d'aggraver le risque d'inondation ou de subir des dégradations du fait d'une inondation. »

B. Le règlement des zones UA, UB, UC, UD, UE, UG, UM, UX, 1AU, 1AUX, A et N, concernées par des cuvettes hydriques, est amendé par ces dispositions :

Articles 1 relatifs aux occupations et utilisations du sol interdites

« ***Sont en outre interdits dans les cuvettes hydriques inscrites dans le plan graphique annexe,***

-les sous-sols des constructions principales et annexes,

-sauf contraintes techniques insurmontables, les accès aux constructions neuves, y compris les accès aux garages, réalisés à un niveau à moins de 20 (vingt) cm de la cote du niveau du terrain naturel ou de l'axe de l'emprise publique la plus proche,

-tout aménagement susceptible de constituer un obstacle aux écoulements des eaux de ruissellement, d'aggraver le risque d'inondation ou de subir des dégradations du fait d'une inondation, ou pouvant contrevenir à l'article 640 du Code Civil. »

A noter que les dispositions de ces deux derniers paragraphes A et B, pourront être rassemblées au sein d'un même paragraphe dans le règlement final, pour des raisons de compréhension.

C. Le règlement des zones UB, UC, UW, 1AU et N, concernées par de potentielles constructions nouvelles individuelles, est amendé par ces dispositions :

Articles 4 relatifs aux dessertes par les réseaux

Assainissement

Eaux Pluviales

Les deux premiers alinéas sont conservés.

Le troisième alinéa est remplacé par :

« *Des aménagements nécessaires à l'écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété dans le collecteur lorsqu'il existe, sont imposés et sont à la charge du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et à l'opération.*

Ainsi un stockage des eaux pluviales dans des citernes enterrées est imposé, avec un stockage minimum de 4 m3 par tranche de lot de 10 ares entamée. »

D. Le règlement des zones UX et 1AUX, concernées par de potentielles constructions nouvelles d'activités, est amendé par ces dispositions :

Articles 4 relatifs aux dessertes par les réseaux

Assainissement

Eaux Pluviales

Les alinéas 1et 3 sont conservés.

Le second alinéa est remplacé par :

« *À défaut, les constructions et aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur public. Le débit maximum admis dans le réseau est limité à 5 (cinq) litres par seconde et par hectare.*»

Plan graphique règlementaire :
Aucune modification du règlement graphique

Plan annexe :
Le plan graphique annexe sera modifié par l'insertion des axes de ruissellement et les cuvettes hydriques relevées par les études hydrauliques fournies par la CC-SMS.

Documents modifiés :

- Règlement écrit zones UA, UB, UC, UD, UE, UG, UL, UM, UW, UX, 1AU, 1AUx, A et N
- Plan graphique annexe

-OBJET N° 4 : Adaptation des zones inondables du bassin de la Bièvre

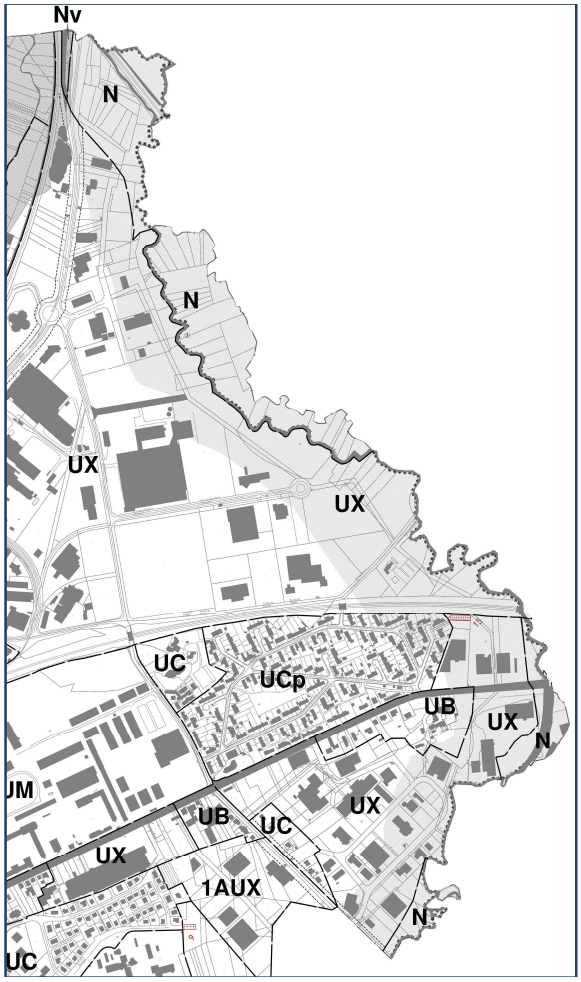
Le ban communal est couvert par plusieurs aléas, notamment concernant les risques d'inondations.
A ce titre, le fond du bassin de la Bièvre, longeant l'Est du territoire de la commune, est inscrit comme aléa dans l'Atlas des Zones Inondables (AZI) de la Préfecture. Ce risque a été pris en compte dans le PLU approuvé en 2013 lors de sa révision générale. Cependant, les éléments graphiques ont été affinés depuis, et la zone de risque a évolué depuis les données fournies par l'Etat en 2012.

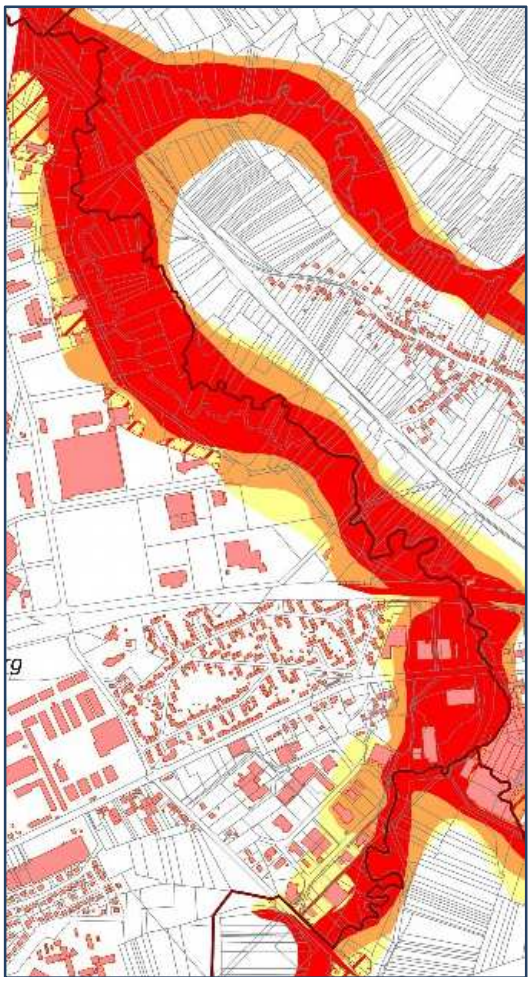
Cette modification propose d'ajuster sur les plans graphiques réglementaires, l'emprise de la zone inondable de la vallée de la Bièvre en fonction de la dernière cartographie diffusée sur le site internet de la Préfecture de la Moselle.

A noter que cet AZI n'a aucune valeur juridique, et n'est accompagné d'aucun règlement, me permet d'informer et de faire prendre conscience à la population, des risques de crues existants à l'Est du ban communal.

Dispositions réglementaires :
Aucune modification du règlement écrit.

Plan graphique règlementaire :
Le plan graphique réglementaire mentionnera en trame légère, la zone inondable de l'Atlas de la Zone Inondable de la vallée de la Bièvre, sans distinction des différents types d'aléas.





PLU ACTUEL ZONE AZI A INSERER

Documents modifiés :

- Planches graphiques réglementaires

-OBJET N° 5 : Définition d'emprises de projet en attente dans le centre historique

La commune de Sarrebourg a été retenue dans la liste des communes intégrant le programme national « Action Cœur de Ville ».
Ce programme a induit notamment le fait que plusieurs secteurs de la ville fassent l'objet d'une étude de vocation, menée en partenariat avec l'Etablissement Public Foncier de Lorraine (l'EPFL) et d'autres acteurs de la requalification des centres-villes.

Ces études sont a présent terminées, et des scénarios de requalification ont été validés par la municipalité. Ces derniers couvrent plusieurs propriétés privées.

Afin de ne pas compromettre ce programme, le PLU a instauré des emplacements réservés sur les terrains privés concernés par ces travaux. Cet outil ne permet de contrôler que les *mutations foncières.*

Par délibération du **10 Février 2020**, le conseil municipal a validé les scénarios de requalification urbaine pour ces secteurs du centre-ville, leurs emprises et demande d'instaurer des Périmètres d'Attente d'un Projet d'Aménagement Global (PAPAG) au titre de l'article L. 151-41 du Code de l'Urbanisme, issu de la Loi de reconquête de la biodiversité, de la nature et des paysages du 8 Août 2016. Ces périmètres doivent être intégrés au PLU.
Cet outil permet de contrôler les *projets urbains* qui peuvent entrer en concurrence avec les scénarios retenus par la commune.

Ces PAPAG instaurent une servitude d'interdiction des constructions et d'installations d'une surface de plus de 5 (cinq) m², pendant une durée de cinq ans à compter de l'approbation de cette modification du PLU. Cependant, les changements de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes dans ces périmètres, restent possibles.

Un dossier spécifique relatif à ce PAPAG, est joint au dossier de modification.

<u>Dispositions réglementaires :</u>
Le règlement écrit, zone UA, fera référence à l'instauration des PAPAG. Dans ce chapitre, il sera ajouté :

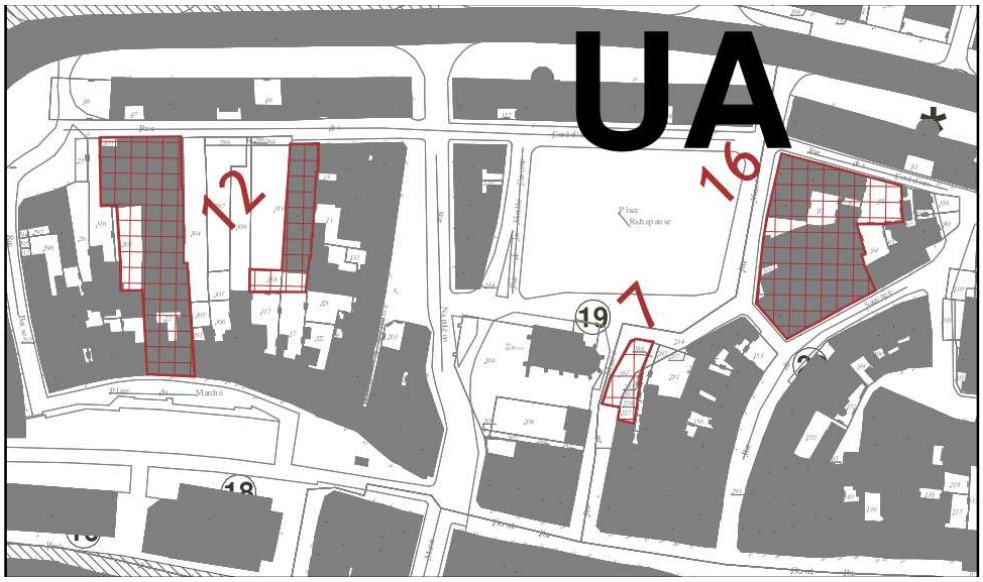
> Caractère de la zone :
> « *La zone UA est couverte en partie par un Périmètre d'Attente d'un Projet d'Aménagement Global (PAPAG), ou les constructions et installations sont contraintes.* »
>
> Article UA 1 relatif aux occupations et installations du sol interdites :
> « ***IV- sont en outre interdits dans le PAPAG***
> *Toute construction ou installation d'une emprise au sol de plus de 5 (cinq) m², pendant une durée de 5 (cinq) ans à compter de la date d'approbation de la modification n°5 du Plan Local d'Urbanisme.* »

Article UA 2 relatif aux occupations et utilisations des sols admises sous conditions :

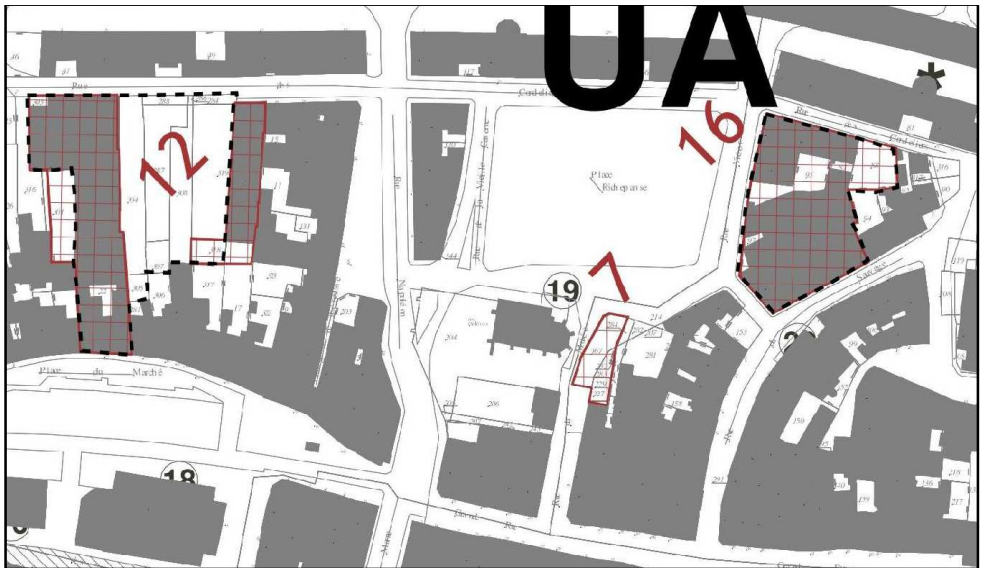
> « ***III- Sont également autorisées dans le PAPAG***
> *Uniquement les adaptations, le changement de destination compatible avec le caractère de la zone, la réfection ou l'extension d'une emprise au sol de moins de 5 (cinq) m² des constructions existantes dans le PAPAG, pendant une durée de 5 (cinq) ans à compter de la date d'approbation de la modification n°5 du Plan Local d'Urbanisme. »*

<u>Plan graphique règlementaire :</u>
Le plan graphique sera modifié par l'inscription des PAPAG en centre-ville.

<u>Plan annexe :</u>
Le plan graphique annexe sera modifié par l'inscription des PAPAG en centre-ville.



PLU ACTUEL



PLU MODIFIE

<u>Documents modifiés :</u>

- Règlement écrit zone UA
- Documents graphiques règlementaires
- Plan annexe
- Création d'un document référent des Périmètres d'Attente d'un Projet d'Aménagement Global (PAPAG).

-OBJET N° 6 : Définition d'une emprise de projet et d'emplacements réservés, rue des Maraîchers

Par délibération du **10 Février 2020**, le conseil municipal a acté la création d'un projet de construction d'un ou de plusieurs équipements publics favorisant la mixité sociale et générationnelle, proche du centre-ville, de l'Hôpital et de la maison de repos des Maraîchers. Ces équipements sont prévus sur une vaste dent creuse urbaine, entre la rue des maraîchers et la rue des Jardins, en bordure de la Sarre.
La municipalité souhaite, en outre, favoriser la densification urbaine dans ce secteur.
Le périmètre retenu par la commune couvre des terrains privés.

Afin de ne pas compromettre la réalisation de ce projet, le conseil municipal a souhaité mettre en place, sur le périmètre retenu, les outils fonciers et urbains adéquats.

-Contrôle des *mutations foncières.*

Pour éviter un transfert foncier non maîtrisé vers une personne privée, pouvant bloquer le projet de ces équipements publics, en partie basse du périmètre, la commune souhaite créer un emplacement réservé couvrant les parcelles suivantes :

Commune de Sarrebourg.

Section 13	n°170	10,67 a	Section 13	n°182	1,01 a
Section 13	n°171	0,30 a	Section 13	n°190	0,03 a
Section 13	n°172	0,17 a	Section 13	n°364	0,85 a
Section 13	n°176	0,45 a	Section 13	n°369	80,41 a
Section 13	n°178	0,03 a			
Section 13	n°180	0,35 a			

Soit une surface de **94 ares** environ.

-Contrôle des *projets urbains.*

La commune a souhaité également inscrire dans le PLU, le projet de réalisation de ces équipements publics en partie basse, et la réalisation d'habitations collectives en partie haute, près de l'Avenue de Gaulle.
Aussi, une nouvelle Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) est définie sur l'ensemble du périmètre formé par les parcelles suivantes :

Commune de Sarrebourg.

Section 13	n°170	10,67 a	Section 13	n°190	0,03 a
Section 13	n°171	0,30 a	Section 13	n°364	0,85 a
Section 13	n°172	0,17 a	Section 13	n°369	80,41 a
Section 13	n°176	0,45 a	Section 13	n°397	19,98 a
Section 13	n°178	0,03 a	Section 13	n°407	22,88 a
Section 13	n°180	0,35 a	Section 13	n°409/p	25,35 a
Section 13	n°182	1,01 a	partie côté Sarre		

Soit une surface de **157 ares** environ.
En outre, un Périmètre d'Attente pour un Projet d'Aménagement Global (PAPAG), pourra être créé lors d'une future modification du PLU, quand le programme de cet équipement sera précisé.

Dispositions réglementaires :
Aucune modification du règlement écrit.

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

- L'ER 18 est créé :

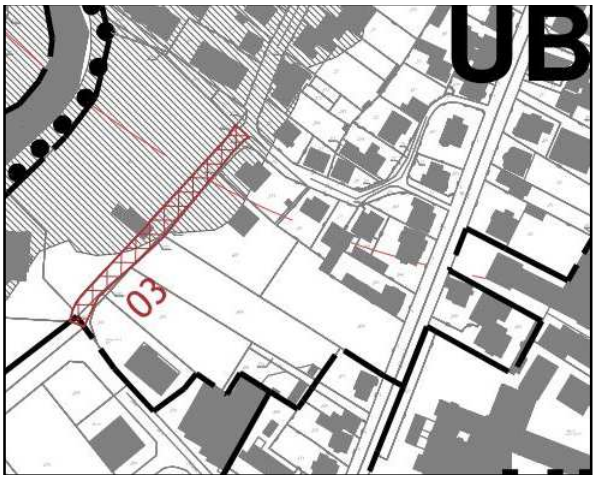
N°	Destination	Superficie	Bénéficiaire
18	Réalisation d'un programme de logements collectifs et d'un équipement d'intérêt public favorisant la mixité intergénérationnelle	9.427 m²	Commune

Plan graphique règlementaire :

- Une nouvelle emprise d'ER 18 est créée sur les parcelles précisées ci-dessus, entre la rue des Jardins et la rue des Maraîchers.

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

Orientations d'Aménagement et de Programmation :
Création du secteur 12, couvrant les parcelles précisées ci-dessus, avec la réalisation d'un ou d'équipements d'intérêt général proche de la Sarre, et la volonté de urbaniser la partie haute par des logements collectifs, de part et d'autres d'une voie de liaison inter-quartier faisant l'objet de l'emplacement réservé n°3.



PLU ACTUEL



PLU MODIFIE

Documents modifiés :

- Documents graphiques règlementaires
- Orientations d'Aménagement et de programmation
- Liste des Emplacements Réservés

-**OBJET N° 7** : **Interdiction de stockage de matériaux et véhicules inesthétiques pour le paysage environnant**

Le PLU est un outil permettant notamment de protéger l'esthétique du paysage urbain et rural. A ce titre, il peut interdire certaines occupations des sols parcourant à dégrader l'environnement.
Cette modification propose de renforcer l'interdiction du dépôt et du stockage de véhicules dans les zones urbaines non compatibles avec certaines activités économiques utilisant du stockage qui contribuent à dégrader l'esthétique du paysage.

Certaines dispositions réglementaires interdisaient explicitement ce type de stockage dans certaines zones, ce principe sera étendu à toutes les zones non destinées aux activités économiques.

Dispositions réglementaires :

a. Les articles 1, relatifs aux occupations et utilisations du sol interdites, de plusieurs zones seront modifiés :

-est modifié ou ajouté dans les articles UA1, UB1, UC1, UD1, UE1, UG1, UL1, UW1, UZ1 et 1AU1:

« *Les dépôts et stockages de véhicules (neufs ou usagés) susceptibles de contenir au moins 10 (dix) unités.* »

-est modifié ou ajouté dans les articles A1 et N1:

« *Les dépôts et stockages de véhicules (neufs ou usagés).* »

b. Les articles UX13 et 1AUX13, relatifs aux espaces libres et plantations, sont modifiés:

« *Les aires de stockage et de dépôt, de véhicules usagers ou matériaux, seront masquées par des écrans végétaux ou autres dispositifs.* »

Plan graphique règlementaire :
Aucune modification du règlement graphique

Documents modifiés :

- Règlement écrit

-OBJET N° 8 : Modifications règlementaires dans la ZAC du Winkelhof

Le dossier de réalisation de la Zone d'Aménagement Concerté du Winkelhof, approuvé en 2011, propose une mixité de l'offre urbaine dans ce nouveau quartier. Aussi, ce projet prévoit la création de lots pavillonnaires, de parcelles de maisons mitoyennes, des logements collectifs, des habitations légères de loisirs, un espace hôtelier.
La phase de commercialisation de ce quartier a débuté en 2015.
A ce jour, on peut constater que les produits de promotion immobilière ont évolué depuis la phase d'études et de concertation menée il y a près de quinze ans.

Les équipements hôteliers se sont développés le long de la RN 4, axe de déplacement majeur de la région ; les hôtels existants se sont agrandis.
Les professionnels de l'hôtellerie ont précisé que l'offre en la matière sur l'agglomération devenait suffisante. De plus, selon eux, l'emplacement de l'îlot réservés à de l'hôtellerie, près du golf, ne paraissait pas adapté à une exploitation commerciale durable.

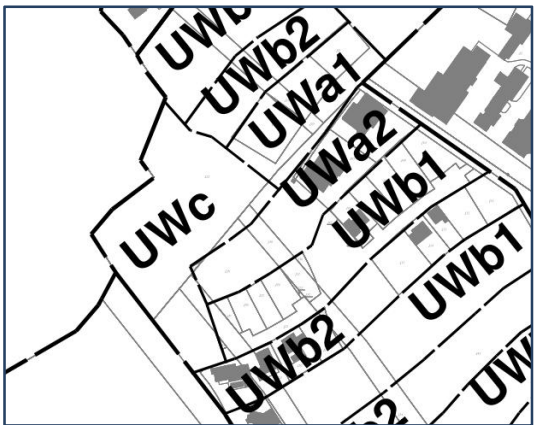
En parallèle, la demande en logements collectifs dans ce quartier est plus forte que celle envisagée dans les études originelles. Aujourd'hui, tous les ilots de la ZAC du Winkelhof réservés à du logement collectif, sont soit construits, soit en projet.

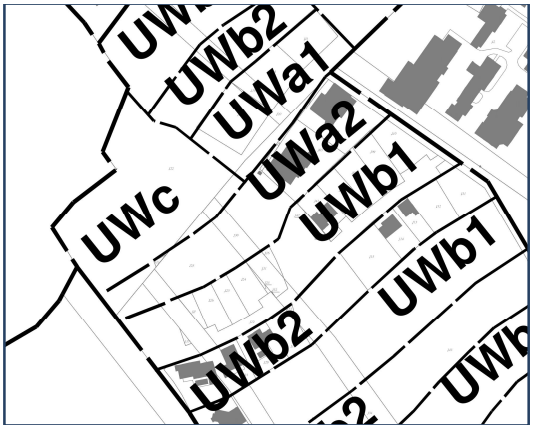
Par conséquent, la municipalité souhaite faire évoluer le projet de la ZAC du Winkelhof pour s'adapter à la demande.
Elle propose de supprimer l'îlot réservé à un équipement hôtelier, pour y autoriser la construction de logements collectifs et de maisons individuelles, reprenant la typologie du bâti existant dans les parcelles voisines.

L'ilot UWc, dans sa partie au Sud de la rue du Golf, réservé à de l'hôtellerie, sera reversé dans les secteurs UWa2 et UWb1, dans le prolongement des secteurs existants.
Les dispositions réglementaires de ces deux secteurs sont inchangées.

<u>Dispositions réglementaires :</u>
Aucune modification du règlement écrit.

<u>Plan graphique règlementaire :</u>
Suppression d'une partie du secteur UWc, reversé dans les zones UWa2 et UWb1.





PLU ACTUEL PLU MODIFIE

Documents modifiés :

- Planches graphiques règlementaires

-OBJET N° 9 : Création d'un périmètre Nr, ZAE de Réding

La révision générale du PLU, approuvée en 2013, a classé dans la zone naturelle N inconstructible et non équipée, la partie de la zone industrielle de Réding couvrant le ban communal de Sarrebourg.
Cette partie du ban communal, physiquement rattachée à Réding, résulte de la déviation de l'ancien cours d'eau de la Bièvre, qui formait autrefois la limite communale entre Sarrebourg et Réding. A la suite de la modification de ce cours d'eau, les limites administratives communales n'ont jamais été corrigées.

Aussi, à ce jour, un ensemble industrielle basé sur Réding s'est étendu sur une plate-forme terrassée sur le ban communal de Sarrebourg.

Aujourd'hui, cette usine souhaite s'étendre, avec une emprise en partie sur Sarrebourg.

Cette modification propose de créer un nouveau secteur Nr, permettant de prendre en compte les constructions existantes sur le terrain, pour une surface de 53,40 ares.
Ce secteur permettra l'entretien, le changement de destination et l'extension limitée à 60 % de l'emprise bâtie calculée sur le seul ban communal de Sarrebourg, des bâtiments et structures existantes.
A noter qu'avec les remblais réalisés il y a plusieurs années sur ce site, ces terrains ne sont plus techniquement inondables.

Ce secteur Nr devra faire l'objet d'un versement logique en zone Ux, lors d'une prochaine révision du PLU.

Dispositions réglementaires :
Le règlement écrit, zone N, est modifié, avec les corrections et ajouts suivants :

a. caractère de la zone.

« *un secteur Nh, dans lequel l'urbanisation existante ne doit pas être développée,*

-un secteur Nr, correspondant à une activité industrielle installée dans la Zone d'Activités Economiques à Réding »

b. Article N2, relatif aux occupations et utilisations du sol admises sous conditions.

« ***I - Sont admises sous conditions dans l'ensemble de la zone, sauf dans les secteurs Na et Nr, les constructions non mentionnées à l'article N 1 :***

[...]

XI - sont en outre admis sous conditions, dans le secteur Nr :

1. Les travaux usuels d'entretien et de gestion normaux des constructions et installations existantes à condition de ne pas porter atteinte au caractère de la zone.

2. Les changements d'affectation des constructions existantes à condition qu'ils n'induisent pas d'occupation ou d'utilisation du sol incompatibles avec le caractère de la zone.

3. Les extensions mesurées des constructions existantes limitées à 60 (soixante) % de la surface de plancher existante sur ce secteur, réalisées en une seule fois jusqu'à la prochaine révision générale du PLU.

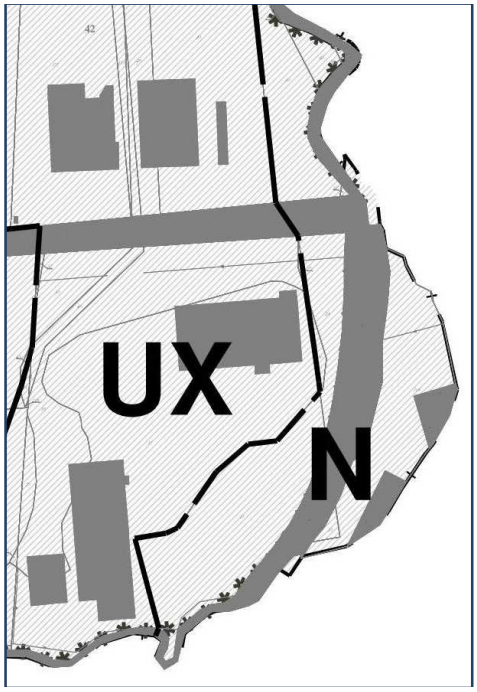
4. Les ouvrages techniques à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

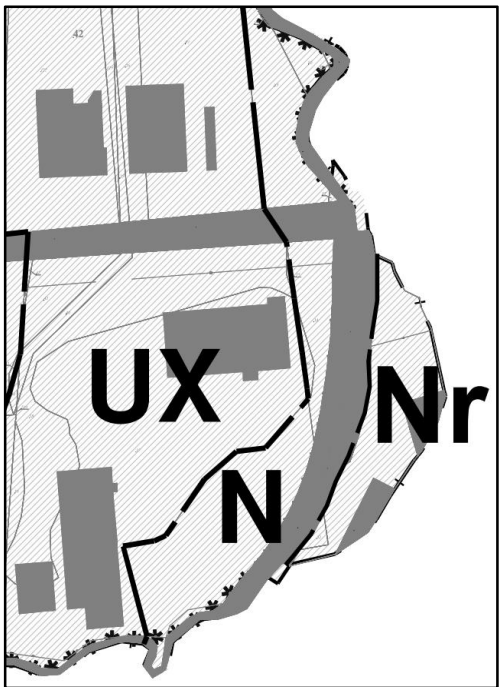
5 Les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient liés aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone ou aux fouilles archéologiques

6. La reconstruction à l'identique après sinistre dans un délai de 5 (cinq) ans. »

Plan graphique règlementaire :

Le plan graphique sera modifié avec la création du secteur Nr.





PLU ACTUEL PLU MODIFIE

Documents modifiés :

- Règlement écrit zone N
- Documents graphiques règlementaires

-OBJET N° 10 : Aménagement des aires de stationnement dans les ZAE

Comme de nombreuses villes françaises d'importance commerciale, Sarrebourg est exposé à un développement de commerces en périphérie d'agglomération, accompagnés le plus souvent de vastes aires de stationnements imperméabilisées.

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 une importante imperméabilisation des sols des zones commerciales.

Les dispositions de la loi ALUR sont celles retenues dans l'instruction des autorisations commerciales. Elles ont été insérées dans le règlement du PLU lors de la modification n°4 approuvée en avril 2019.

Cette modification propose de préciser ces règles, notamment les coefficients de pondération du calcul, et d'augmenter le plafond fixant la surface maximale d'imperméabilisation des aires de stationnement.

La logique principale reste, bien entendu, de limiter les surfaces imperméables des stationnements dans les zones commerciales périphériques, de les mutualiser.
Néanmoins, les critères fixés à l'échelle nationale ne sont pas adaptés pour des communes plus rurales comme Sarrebourg, qui concentre un important pôle

commercial, mais au cœur d'un territoire qui ne dispose pas d'un service de transports collectifs ou alternatif aussi développé qu'une grande métropole urbaine. Aussi, ces principes nationaux doivent être adaptés au contexte local.

Dispositions réglementaires :
Le règlement écrit sera modifié comme suit :

Articles UX12 et 1AUX12 relatifs au stationnement

a. Le paragraphe 5 est ré écrit :

« 5. Le stationnement des véhicules devra être réalisé en dehors des voies et emprises publiques.
*Pour les **commerces**, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce, ne peut excéder un plafond correspondant **à la totalité** (100%) de la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce.*

Le calcul de cette emprise maximale se fait comme suit :

Sont intégrés dans le calcul de l'emprise maximale de l'aire de stationnement	***Sont exclus du calcul de l'emprise maximale de l'aire de stationnement***
-les places de stationnements imperméabilisées *-les voies d'accès utilisées pour le seul accès des véhicules légers aux places de stationnement* *-les cheminements piétons internes à l'aire de stationnement*	*-les places de stationnements perméables (hors enrobés drainant) : dalle gazon...* *-les voies d'accès utilisées par les poids lourds de livraison, même si elles sont partagées pour l'accès des véhicules légers aux places de stationnement* *-les pistes de ravitaillement des drives accolés à un magasin ou ensemble commercial* *-les aménagements paysagers en pleine terre compris dans l'emprise de l'aire de stationnement* *-les places de stationnement réservées à l'autopartage* *-les places de stationnements réservées pour les personnes handicapées* *-les places de stationnements réservées pour l'alimentation des véhicules électriques, hybrides rechargeables ou à pile à combustible.* *-les espaces réservés au stationnement des deux-roues, motorisés ou non, couverts ou non.*

.»

Plan graphique règlementaire :
Aucune modification du règlement graphique.

Documents modifiés :

- Règlement écrit zones UX et 1AUX

2. INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT

-OBJET N° 1 : Modification de l'OAP n°5 r de Dolving

Cet objet propose d'autoriser la création d'accès directs à des parcelles privées, le long de la RD 95, en secteur urbain. Auparavant, un seul accès commun pouvait être créé pour desservir une zone à urbaniser (AU) inscrite dans le PLU en 2013.

Cette modification n'a aucun impact sur l'environnement, cet objet concerne le secteur urbain existant.

-OBJET N° 2 : Modification des règles d'installations de commerces en zones d'activités économiques périphériques

Cet objet propose d'interdire la création de commerces de détails, d'une surface inférieure à 400 m², dans les zones d'activités économiques périphériques au tissu urbain, sauf dans les centres commerciaux. Cette disposition concernant des zones urbaines existantes ou à urbaniser déjà inscrites dans le PLU en 2013.

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

-OBJET N° 3 : Outils de lutte contre la surcharge des réseaux d'eau pluviale et les risques d'inondations en cas d'intempérie

Cet objet a été proposé par le service communautaire chargé de l'assainissement.
En effet, avec la densification du bâti, l'imperméabilisation grandissante des sols, le réseau d'eau pluviale, qu'il soit unitaire ou séparatif, est de plus en plus surchargé lors d'intempéries. De plus, il est constaté que les orages sont de plus en plus fréquents et violents depuis deux ans. A plusieurs reprises, à plusieurs endroits de l'agglomération, des inondations par surcharge de réseau ont été subits et les déversoirs d'orages existants commencent à montrer leurs limites.

De plus, une récente étude menée par les services communautaires a recensé plusieurs axes de ruissellement et cuvettes hydriques potentiellement marquées par les débordements et risques de crues.
<u>Impact général.</u>
Cet objet impose des règles de gestion à la parcelle des eaux de ruissellement : rétention, évacuation progressive. La rétention à la parcelle des eaux de pluie dans une proportion déterminée et dans une interface de temps plus long, permettra d'éviter une surcharge des réseaux d'évacuation en cas d'intempérie et de limiter l'afflux trop important de traitement des eaux dans les stations d'épuration.

La limitation de la constructibilité aux abords des axes de ruissellement et dans les cuvettes hydriques permet tout d'abord de faire prendre conscience aux pétitionnaires et propriétaires de l'existence relevées des aléas de ruissellement et de crues, et d'adapter les nouvelles constructions à ces aléas.

Impact sur le milieu naturel.
Cet objet a un impact positif, car en cas de surcharge des déversoirs d'orage, le surplus est dévié dans le milieu naturel, dans une proportion contrôlée et de manière progressive.
La rétention à la parcelle permet d'éviter un rejet trop conséquent et trop soudain des eaux dans le milieu naturel.
Cet objet devrait également avoir un impact en limitant les risques inondations par surcharge, et les dégâts des ruissellements importants sur les nouvelles constructions, à certains endroits de l'agglomération.
Les impacts de cet objet s'ajoutent à d'autres mesures compensatoires mises en œuvre dans d'autres domaines, comme les déviations de ruissellement, les rétentions hydriques en amont des bassins versants, les intentions des Atlas des Zones Inondables (AZI).

-OBJET N° 4 : Adaptation des zones inondables bassin de la Bièvre

Cet objet propose de mettre à jour les zones de crues le long de la Bièvre, par rapport aux dernières études hydrologiques publiées depuis l'approbation générale du PLU en 2013. Seule l'emprise de crue connue est reportée dans les plans graphiques du PLU modifié, les différents aléas jaunes, oranges et rouges ne sont pas indiqués. Il convient aux pétitionnaires de se reporter aux cartes d'Aléas pour en connaître plus sur les risques connus.

Impact général.
Cet objet ne crée pas d'impact supplémentaire, ce risque étant déjà inscrit dans le PLU actuel. Il ne fait que mettre à jour la zone de crue.
L'impact général est d'ailleurs moindre par rapport à la situation actuelle, car l'emprise de crue modifiée couvre une surface moins importante aux abords de la route de Réding et au fond de la cité Perkins. Une partie des terrains soumis à cet aléa dans le PLU de 2013 n'est plus couverte par la zone de crue dans les nouvelles études.

-OBJET N° 5 : Définition d'emprises de projet en attente dans le centre historique

Suite aux différentes études menées dans le cadre de l'opération de requalification "Coeur de Ville", des scénarios d'aménagement plus particuliers sur deux îlots à requalifier ont été validés. Il est donc nécessaire de mettre en place les outils utiles pour réaliser ces projets.
Parmi ces outils, il y a la *solution foncière*, avec la création d'emplacements réservés nécessaires à l'acquisition des terrains, ce qui a été fait lors de la dernière modification n°4 du PLU approuvée en 2019.
Il y a également la *solution opérationnelle* qui consiste à contrôler les *projets urbains* qui peuvent entrer en concurrence avec les scénarios retenus par la commune, dans les périmètres retenus.

Impact général.
Ce PAPAG du centre-ville est situé dans le centre-urbain historique de la ville, zone urbaine à domaine résidentielle et de services de proximité. L'impact général est limité, ces périmètres étant déjà dans une zone urbaine dans le PLU actuel.

Impact sur le paysage urbain.
Cet objet n'apporte pas directement d'impact sur le paysage urbain, car il a seulement pour but que de limiter la constructibilité d'initiative privée pouvant entrer en concurrence avec le projet retenu par la collectivité, dans les périmètres définis.
L'impact urbain est essentiellement induit par le projet en lui-même. Ce dernier, prendra en compte le contexte urbain existant, les aléas connus dans le centre-ville (risques de crues). Le projet se fera en accord avec les remarques de l'Architecte des Bâtiments de France.

Impact sur l'économie et le social.
Cet objet a un impact positif sur le centre-ville historique de la ville, car le projet retenu dans les périmètres permet de requalifier et de redynamiser deux îlots en cœur de ville, dont l'un est désaffecté depuis plusieurs années. Ces deux périmètres sont situés au cœur du centre économique de la ville.

-OBJET N° 6 : Définition d'une emprise de projet et d'emplacements réservés, rue des Maraîchers*,*

Comme l'objet précédent, cet objet permet de créer dans le PLU les outils nécessaires à la réalisation d'un projet validé par le Conseil Municipal.
Les outils sont *fonciers*, comme la création d'un emplacement réservé, permettant une acquisition de l'emprise foncière privée, pour la réalisation de l'équipement retenu; et *opérationnels*, avec la définition d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP), instaurant le cadre de l'urbanisation sur l'emprise retenue.

Impact général.
L'emprise retenue pour ce projet d'équipement d'intérêt public, est occupée par une maison d'habitation individuelle désaffectée, et par des prairies privées, en bord de Sarre. Ces terrains sont situés en zone urbaine constructible du PLU, entre un quartier résidentielle à l'habitat concentré, et un quartier d'habitat collectif.
Cet objet ne crée pas d'impact nouveau sur l'urbanisation, car la zone est constructible depuis plusieurs années et constitue une dent creuse urbain. Cet objet ne permet que d'orienter l'urbanisation de ces terrains dans une forme intégré au reste du tissu urbain existant.

Impact sur le paysage urbain.
L'urbanisation de cette dent creuse, autrefois occupée par du maraîchage, contribuera à modifier le paysage urbain dans ce secteur, à densifier les constructions et la minéralisation des sols à cet endroit. Mais cet impact est plutôt celui de l'aspect constructible de ces terrains que de la définition d'une nouvelle OAP.

Impact sur le milieu environnant.
Les nouvelles constructions dans ce secteur doivent prendre en compte les dernières évolutions règlementaires et techniques mises en place ces dernières années : adaptation des constructions aux risques de crues en bas des terrains (PPRi de la Vallée de la Sarre), limitation de la surface minéralisée sur les parcelles, rétention des eaux de ruissellement à la parcelle, règles des prospects dans le PLU...

-OBJET N° 7 : Interdiction de stockage de matériaux et véhicules inesthétiques pour le paysage environnant

Cet objet précise l'interdiction du stockage de matériaux et véhicules usagers ou non, dans les zones urbaines ou naturelles, autres que celles destinées à de l'activité économique (Ux et 1AUx).

Impact général.
Cette règle était déjà inscrite de manière générale pour une partie des zones urbaines. Elle précise maintenant le caractère usagers ou non des véhicules stockés, ainsi que le nombre maximal de véhicules pouvant être stockés dans les zones urbaines. Ces critères renforcent la préservation du paysage urbain et rural.

Impact sur le paysage urbain et rural.
Le renforcement des règles de stockage de véhicules s et matériaux permet de limiter les impacts de certaines activités économiques existantes dans les zones urbaines à dominante résidentielle, et dans les zones naturelles (A et N). Ces règles contribuent à favoriser l'esthétique du paysage urbain et au caractère naturel des espaces agricoles ou naturels, en luttant notamment contre le dépôt sauvage et anarchique dans certains secteurs de la commune.

-OBJET N° 8 : Modifications règlementaires dans la ZAC du Winkelhof

Cet objet prend en compte l'évolution du projet de la ZAC du Winkelhof, le long de la rue du Golf. Un ilôt UWc du PLU, à destination principale d'habitat, de services, d'équipements de loisirs ou hoteliers, est remplacé par des secteurs UWa2 et UWb1, dans le prolongement des secteurs voisins existants. Ces secteurs sont à dominante d'habitat résidentiel, sous forme individuelle (allée des Agarics) ou sous forme collective (rue du Golf). La vocation de ses deux secteurs, réservés uniquement à de l'habitat, est plus limitée que dans la zone UWc. Les règles de prospects et d'implantation des bâtiments sont plus strictes.

Impact général.
Cet objet, prend en compte la modification de l'orientation urbaine (hôtellerie et loisirs/restauration, pour devenir résidentiel unique) proposée dans l'évolution du projet de la ZAC. Cependant, la vocation des nouveaux secteurs proposés (UWa2 et UWb1) restent à dominante résidentielle, dans la continuité des opérations urbaines existantes sur les parcelles voisines.

Impact sur le paysage urbain.
Au final, cet objet propose une constructibilité plus limitée et restrictive que dans la situation précédente. La typologie des bâtiments admis dans les secteurs UWc et UWa, de 9 ou 9,50 m à l'égout, est semblable. Seule la hauteur des constructions dans le secteur UWb est fixée à 7 m à l'égout. Ces nouvelles dispositions contribuent à proposer un paysage urbain moins dense en constructione que la situation antérieure. Le découpage parcellaire qui peut être admis dans ces secteurs, proposera certainement une densification urbaine plus importante que dans la situation originelle avec le secteur UWc.

Impact sur le projet de ZAC et l'organisation urbaine.
Le secteur UWa, le long de la rue du Golf, admet les constructions collectives, comme dans le secteur UWc, l'impact urbain est très réduit.
Pour le secteur situé Allée des Agarics, les constructions hôtelières seront remplacées par des lots de maisons individuelles.
Les nuisances induites par les équipements hôteliers autorisés dans la zone UWc (bruits d'activités, circulation continue de la clientèle, animations de la restauration, livraisons) seront inexistantes pour les nouveaux secteurs proposés.
L'impact supplémentaire prévu est le renforcement des accès et de la circulation sur la seule Allée des Agarics, du à des maisons supplémentaires autorisées sur ce secteur.

Impact sur le milieu naturel.
Cet objet n'a que peu d'impacts supplémentaires sur le milieu naturel, ces terrains étant déjà classés en zone urbaine constructible dans le PLU de 2013.

-OBJET N° 9 : Création d'un périmètre Nr, ZAE de Réding

Les terrains le long de la rivière Bièvre, situés dans la zone industrielle de Réding, et occupés par les usines Ferco, ont été intégrés dans la zone naturelle N dans le PLU de Sarrebourg, en 2013. Cependant, ils sont surbâtis par de grandes constructions industrielles, installées sur un remblai le long de l'ancien lit de la Bièvre.
Ces terrains seront, en toute logique, reversés dans une zone urbaine UX, dans une future révision générale du PLU. Cet objet propose de tenir compte de l'état surbati de ces parcelles et d'autoriser les extensions de ces constructions dans uen proportion adaptée aux emprises existantes.

Impact sur le paysage urbain.
L'ensemble du site est déjà occupé par de grands ensembles industriels. La portion se trouvant sur le ban communal de Sarrebourg représente une petite partie du site, placée à l'arrière du vaste front bâti existant. La possibilité d'extension du bâti existant, proposé dans le nouveau secteur Nr, n'aura que très peu d'impacts visuels sur le paysage urbain existant.

Impact sur le milieu environnant.
Le secteur Nr proposé couvre des terrains surbâtis, installés sur un remblai de l'ancien lit de la Bièvre, accompagnés d'espaces engazonnés.
Ce secteur n'est physiquement plus inondable au vu des remblais réalisés il y a plusieurs années. Les terres agricoles voisines et les terrains de la zone artisanale

de la Bièvre à Sarrebourg, situés en contre-bas, seront inondés en priorité lors d'une crue, avant que le niveau puisse atteindre celui de la plateforme de l'usine Ferco.
Les incidences d'une extension du bâti dans le secteur Nr, dans la continuité des bâtiments existants, n'a que peu d'impacts sur les risques de crues connus dans ce secteur du ban communal.
De plus, les extensions possibles des bâtiments, mais limitées, ne pourront se faire que sur des parcelles de remblais constituant déjà des zones de circulation ou de stockage existantes de l'usine.

-OBJET N° 10 : Aménagement des aires de stationnement dans les ZAE

Lors de la dernière modification n°4 du PLU, approuvée en avril 2019, les règles de stationnement dans les zones d'activités économiques ont été adaptées en fonction du contexte législatif qui a évolué avec la loi ALUR. Cependant, les dispositions règlementaires proposées dans cette loi s'avèrent peu adaptées pour une commune en milieu rural.
Aussi, cette modification propose d'adapter les règles de surfaces imperméables au contexte local et de préciser les méthodes de calcul de l'imperméabilisation, tout en restant dans l'esprit général de cette loi.

Impact général.
Le seuil fixé dans la loi ALUR, d'une surface imperméable maximale de ¾ maximum par rapport à la surface d'exploitation commerciale, est porté au maximum légal à 1.
Aussi, la surface maximale pouvant être imperméabilisée des aires de stationnement extérieures est portée à celle de la surface commerciale existante.
Aussi, la superficie imperméable des parkings des commerces pourra être plus conséquente que celle autorisée dans le PLU modifié en 2019, mais reste contrôlée par rapport aux dispositions du PLU approuvé en 2013 qui imposaient une surface minimale de parking.

Impact sur le paysage urbain.
Ces nouvelles dispositions permettront de continuer à limiter la consommation foncière et l'emprise imperméable des parkings, dans une proportion plus adaptée que celle proposée dans le PLU de 2019. Le PLU incite la prise en compte d'une insertion paysagère des aires de stationnement dans les zones d'activités.

Impact sur le milieu environnant.
Ces dispositions règlementaires limiteront la surface imperméabilisée des sols, dans une proportion adaptée au contexte rural du territoire sarrebourgeois, où l'offre en transports en commun est limitée.
Cet objet continue d'avoir un impact positif sur l'environnement, avec une limitation de l'imperméabilisation des sols.
En parallèle à cette règle imposant des stationnements supplémentaires utilisant des matériaux perméables, un travail sur les rejets des eaux de ruissellement polluées devra être réalisé en amont, en accord avec la charte du gestionnaire du réseau d'assainissement et de la GEMAPI.

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 (AZI) de la vallée de la Bièvre.

Cinq objets peuvent avoir des impacts sur le milieu et les risques naturels :

-l'objet n°3 imposera la rétention à la parcelle des eaux pluviales, dans des conditions fixées, pour les constructions nouvelles, afin de limiter la surcharge des réseaux d'évacuation et le rejet des eaux en grande quantité dans le milieu naturel.
Les constructions devront être également adaptées le long des axes de ruissellement reconnus et dans les cuvettes hydriques répertoriées par les dernières études hydrologiques.

-l'objet n°4, modifie le périmètre des zones inondables reconnus dans les plans graphiques. Cette indication permet d'informer les pétitionnaires de projets sur les risques de crues.

-l'objet n°6, inscrit un périmètre de projet urbain dans une zone partiellement couverte par le PPRi de la Vallée de la Sarre. Ces parcelles se situent déjà en zone urbaine constructible, et les nouvelles constructibles devront s'adapter à ce risque de crue en application du règlement du PPRi.

-l'objet n°7, propose de limiter, voire d'interdire, les dépôts sauvages de matériaux et de véhicules. Cette restriction pourra permettre de limiter certains obstacles au libre écoulement des eaux de ruissellement lors des grosses pluies.

Par conséquent, cette modification n'a aucune incidence négative sur les risques d'inondations déjà connus. Cette modification contribue à limiter les impacts négatifs sur le territoire, en cas d'intempérie, par son objet 3.

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.
Les objets n°5 et 6 proposent de densifier les constructions dans le tissu urbain du centre-ville et de ses extensions.
L'objet n°9 autorise l'extension des constructions existantes dans la zone industrielle de Réding.
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, car elle ne crée pas de zones urbaines constructibles supplémentaires.

-le risque de mouvement de terrains, sur une grande partie du ban communal.
L'objet n°8 réorganise le potentiel de constructibilité dans la ZAC du Winkelhof, située sur des terrains en pente, en périphérie du tissu urbain ancien.
L'objet n°3 permettra de limiter la surcharge des eaux de ruissellement en cas d'intempérie, et les impacts de ces eaux de ruissellement sur les constructions dans les axes et cuvettes répertoriées. Aussi, les dégâts en cas de crues devraient être progressivement atténués.

-le risque concernant les transports de matières dangereuses (TMD) Route et Fer, le long de la RN 4 et des voies ferrées.
Cette modification n'a aucun impact sur ce risque.

4. MODIFICATION DES SURFACES DES ZONES

Seule la surface de la zone naturelle N modifiée :

TYPES DE ZONES		PLU DURABLE SUITE A MODIF. N° 4	PROJET DE MODIFICATION N° 5
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 30 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
	Nr	**0 a**	**0 ha 53 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 suivants 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

-toutes les zones du règlement subissent une modification, hormis la seule zone 2AU, notamment dans les articles 1, 2, 4, 12 ou 13.

- Emplacements réservés

-la liste des emplacements réservés avec création ER n°18

- Plan annexe

-le plan graphique annexe, avec création d'un Périmètre d'Attente pour un Projet d'Aménagement Global (PAPAG).

-le plan annexe avec mention des axes de ruissellement et des cuvettes hydriques.

- Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

-modification de l'OAP 5 et création de l'OAP 12.

Un nouveau document est inséré dans le dossier de PLU :

- Annexe.

-dossier relatif au Périmètre d'Attente d'un Projet d'Aménagement Global (PAPAG) du centre-ville.