

Plan Local d'Urbanisme Communal Durable

NOTICE EXPLICATIVE 1

MODIFICATION N°6

PROJET

PHASE CONSULTATIONS

Edition du 10 Juillet 2025

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	En cours	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	23 / 10 / 2020
		4	05 / 04 / 2019	9		4	30 / 12 / 2016	10	29 / 01 / 2021
		5	10 / 04 / 2021			5	30 / 01 / 2018	11	31 / 05 / 2021
						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 cinq reprises, dont la dernière modification n°5 corrigée a été approuvée le 10 avril 2021.

Ce PLU a, en outre, fait l'objet également de onze mises à jour, la dernière datant du 31 mai 2021.

Ce sixième projet de modification du PLU Durable, comprend plusieurs adaptations et précisions réglementaires ponctuelles, ainsi que l'intégration de nouveaux périmètres de servitudes publiques.

Cette modification a pour objectif :

- la prise en compte de certaines évolutions relatives à la gestion des eaux pluviales, des isolations thermiques extérieures, à des extensions urbaines maintenues ou terminées...
- la précision de dispositions réglementaires ou pouvant induire des interprétations incohérentes : toiture monopente, espaces verts urbains, lisière de forêt, constructions annexes...
- l'intégration ou la modification de périmètres de servitudes publiques : régime forestier.
- la prise en compte de futurs équipements publics, de projets de requalification de bâtiments ou de l'urbanisation de zones urbaines en friches.

Cette modification permettra également de confirmer les zones d'extensions urbaines AU inscrites dans le PLU révisé en 2013, en application des dernières évolutions réglementaires en matière d'artificialisation des sols.

Cette modification comporte seize objets :

-Objet n° 1 : Modification des règles relatives à la gestion des eaux pluviales et de ruissellement

En lien avec les préconisations du service GEMAPI et d'assainissement de la CC-SMS :

- suppression des règles imposées concernant les dispositifs de rétention à la parcelle des eaux de ruissellement et de pluie (cuve de 4 m³) dans les ZAC Gérôme, du Winkelhof et le lotissement du Marxberg.*
- adaptation des règles pour les ZAE*
- instaurer un principe générique pour les autres zones mixtes ou d'habitat.*

-Objet n° 2 : Extension de l'emprise d'un emplacement réservé, rue des Maraîchers

L'emplacement réservé inscrit en bord de Sarre, partie basse, sera étendu sur les prairies en partie haute et sur l'emprise d'un chantier abandonné avenue de Gaulle, afin de pouvoir appliquer un projet d'urbanisation cohérent dans cette dent creuse.

-Objet n° 3 : Définition de règles concernant les ITE surplombant le domaine public

De nouvelles règles sont à adopter concernant les isolations thermiques par l'extérieur des façades de bâtiments situés en alignement du domaine public, avec surplomb sur le trottoir.

-Objet n° 4 : Précision sur les toitures monopentes ou terrasses

Des précisions seront apportées à la définition des toitures à pans, monopentes ou terrasses dans le glossaire du règlement. Les articles réglementaires seront précisés suite à ces définitions.

-Objet n° 5 : Modification de l'emprise de la forêt domaniale

Prise en compte de l'acquisition du bois d'Oberwald par la commune, exclu du régime forestier, induisant la modification de la marge à constructibilité limitée dans les zones urbaines riveraines.

-Objet n° 6 : Modification des règles de prospect des constructions dans la partie Nord de la ZAC du Winkelhof

Adaptation des règles de prospect des bâtiments dans la partie Nord de la ZAC, en adéquation à l'évolution du programme qui propose une densification des constructions.

-Objet n° 7 : Modification des règles de surface perméable dans la zone UB

Assouplissement de la règle imposant une surface minimale d'espaces perméables au sein des espaces libres de constructions, pour les terrains en première couronne urbaine.

-Objet n° 8 : Instauration de règles relatives au niveau d'un terrain en limite d'unité foncière

Création d'une règle relative au niveau d'un terrain à respecter après construction, en limite séparative d'une unité foncière.

-Objet n° 9 : Précisions apportées pour les constructions annexes

Précisions concernant les règles relatives aux constructions annexes, et instauration d'une hauteur spécifique pour les carports utilisés pour le stationnement des camping-cars.

-Objet n° 10 : Versement du lotissement « Rives de la Bièvre » dans la zone UX

Versement de l'emprise du lotissement d'activités économiques « Rives de la Bièvre », de la zone 1AUX vers la zone UX et adaptation du règlement.

-Objet n° 11 : Confirmation des zones d'extension urbaine AU

Le PLU en vigueur a été approuvé en 2013, soit il y a plus de 9 ans. La jurisprudence prévoit que la commune doit confirmer les zones AU de son territoire qui ont fait l'objet d'autorisations d'urbanisme ou d'acquisitions foncières depuis 2013.

-Objet n° 12 : Modification des règles de hauteur dans une partie de la zone UZ

Création d'un nouveau secteur dans la zone UZ, tenant compte de la présence d'un bâtiment désaffecté de grande hauteur.

-Objet n° 13 : Création d'un emplacement réservé rue de Lunéville

Instauration d'un nouvel emplacement réservé le long de la rue de Lunéville, pour l'acquisition de terrains nécessaires à la réalisation de carrefour de sécurisation en entrée de ville.

-Objet n° 14 : Modification du tracé d'un chemin rural à conserver

Modification du tracé du chemin rural de Hesse, marqué comme cheminement piétonnier à conserver sur les planches graphiques en l'adaptant au parcours physique existant sur le terrain.

-Objet n° 15 : Développement de la partie Nord de la ZAE de la Bièvre

Définition d'un programme d'aménagement pour organiser une urbanisation cohérente de la friche industrielle au Nord de la Zone d'Activités Economiques de la Bièvre, route de Strasbourg.

-Objet n° 16 : Maintien et renforcement de l'offre commerciale en centre-ville

Définition de nouveaux outils permettant d'assurer et de soutenir la diversité du commerce de proximité dans le centre ancien.

1. DESCRIPTIONS ET JUSTIFICATIONS DES OBJETS

-OBJET N° 1 : Modification des règles relatives à la gestion des eaux pluviales et de ruissellement

Par courrier d'Octobre 2018, le service chargé de la gestion des eaux pluviales de la Communauté de Communes, a informé la commune de Sarrebourg du souhait de mettre en place plusieurs règles relatives à la gestion des eaux de pluies et de ruissellement à la parcelle, pour les terrains faisant l'objet de nouvelles constructions : lotissement, ZAC.

Ces règles ont été intégrées dans le PLU, lors de la modification n°5, approuvée en avril 2021.

Depuis, certains principes de gestion de ces eaux de ruissellement ont évolué : la rétention des eaux à la parcelle par cuve enterrée n'est plus préconisée, au profit de bassins de rétention des eaux, à l'ensemble du projet ; les séparateurs d'hydrocarbures ne sont plus utiles.

Pour tenir compte de cette évolution, les règles de rétention à la parcelle des eaux de pluie, édictées dans la plupart des zones du PLU doivent être assouplies ou supprimées.

Dispositions réglementaires :

A. Le règlement des zones UW et UZ est modifié :

Article 4 paragraphe II .2 Eaux pluviales

Rédigé comme suit :

« Les aménagements doivent permettre de garantir et de maîtriser l'écoulement des eaux pluviales en cas de fortes pluies, avant leur rejet dans les dispositifs collectifs existants : collecteurs, noues paysagères... »

B. Le règlement des zones UB, UC, 1AU et N est modifié :

Article 4 paragraphe II. 2 Eaux pluviales.

La règle suivante est supprimée :

« 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. »

C. Le règlement des zones UX et 1AUX est modifié :

Article 4 paragraphe II. 2 Eaux pluviales.

La règle suivante est supprimée :

« Le débit maximum admis dans le réseau est limité à 5 (cinq) litres par seconde et par hectare. »

Plan graphique règlementaire :

Aucune modification des planches graphiques.

Orientations d'Aménagement et de Programmation :

Aucune modification

Documents modifiés.

- Règlement écrit : zones UB, UC, UW, UX, UZ, 1 AU, 1AUX et N.

-OBJET N° 2 : Extension de l'emprise d'un emplacement réservé, rue des Maraîchers

La modification n°5 du PLU, a créé l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) n°12, sur les terrains non construits en bord de Sarre, afin d'orienter le développement urbain de cette dent creuse.

Pour ce faire, elle a également inscrit le nouvel emplacement réservé (ER) n°18, sis rue des Jardins, relatif à la *« Réalisation d'un programme de logements collectifs et d'un équipement d'intérêt public favorisant la mixité intergénérationnelle »*.

Ce projet est actuellement en phase opérationnelle, et nécessite la réalisation du prolongement de la rue des Maraîchers. Cette voirie bénéficie au désenclavement des parcelles enherbées cadastrées section 13 n°154, 397 et 409, situées à l'Est de l'ER 03.

Afin de créer une urbanisation d'ensemble cohérente, dans le cadre de l'OAP n°12, la commune propose d'étendre l'ER 18 à ces trois parcelles.

De plus, la parcelle riveraine n°408, supporte un chantier privé abandonné depuis de nombreuses années. Dans la continuité de la dent creuse « Bords de Sarre », en parallèle d'une opération en cours d'Etat d'Abandon Manifeste, la commune propose de créer un emplacement réserve 19 sur cette parcelle, afin de *« mettre en place un programme de requalification en lien avec l'hôpital général, dans le cadre d'un développement économique ou d'installation d'un équipement. »*

Dispositions réglementaires :

Aucune modification du règlement écrit.

Liste des emplacements réservés.

La liste des emplacements réservés est modifiée comme suit :

N°	Destination	Superficie	Bénéficiaire
18	Réalisation d'un programme de logements collectifs et d'un équipement d'intérêt public favorisant la mixité intergénérationnelle	14.305 m ²	Commune
19	Programme de requalification en lien avec l'hôpital général, ou de développement économique, résidentiel, d'installation d'un équipement	2.284 m ²	Commune

Plan graphique règlementaire :

- Extension de l'emprise de l'emplacement réservé (ER) 18.
- Création de l'ER 19.

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

Orientations d'Aménagement et de Programmation :

Aucune modification.

Documents modifiés :

- Documents graphiques règlementaires
- Liste des Emplacements Réservés

-OBJET N° 3 : Définition de règles concernant les ITE surplombant le domaine public

De plus en plus de propriétaires réalisent des Isolations Thermiques Extérieures (ITE) de leurs bâtiments, notamment en centre urbain. Les normes d'isolation imposent une épaisseur de plus en plus importante, ce qui induit une problématique d'empiètement sur le domaine public.

La commune souhaite imposer une épaisseur maximale de ces ITE, dans le cœur historique, afin de limiter l'empiètement sur les trottoirs de ce secteur, souvent étroits, afin de conserver un minimum de possibilité de circulation piétonne.

De même, les modénatures et autres éléments parcourant à une certaine esthétique de certaines façades au centre historique, devront être conservées avec ces isolations.

Dispositions réglementaires :

A. Le règlement des zones UA et UB est modifié :

Article 11 paragraphe II 1. Formes et volumes

Dans le sous-paragraphe 1.1 Façades-Percements- Fermetures, la seconde ligne est rédigée comme suit :

« La suppression d'éléments d'architecture existants, les modénatures parcourant à l'esthétique des façades. »

Ce sous-paragraphe est également amendé de la disposition suivante :

« Sont interdits, les dispositifs d'Isolation Thermique par l'Extérieur (ITE) empiétant sur le domaine public, dont l'épaisseur finale ne permet pas une circulation piétonne d'au moins 1,20 m (un mètre vingt) sur le trottoir attenant ».

Plan graphique réglementaire :

Aucune modification des planches graphiques.

Documents modifiés :

- Règlement écrit : zones UA et UB.

-OBJET N° 4 : Précision sur les toitures monopentes ou terrasses

L'actuel règlement du PLU précise dans certaines zones, des règles spécifiques aux toitures-terrasses, monopentes ou à faible pente.

Pour rappel, le glossaire du règlement précise qu'un toit-terrasse est « *une toiture dont la pente est inférieure ou égale à 8° (15%). Au-delà, il s'agit d'une toiture inclinée. Cette couverture quasiment plate ne comporte que de légères pentes qui permettent l'écoulement des eaux.*

Un toit-terrasse est un dispositif selon lequel la couverture d'un édifice peut être utilisée comme espace à vivre, convivial ou de loisirs. Un toit terrasse peut être traité en jardin ; il est d'ailleurs parfois seulement végétalisé. »

Cette définition est celle du Dicobat, utilisée par les professionnels du bâtiment.

Dans certains articles du règlement, les termes de toiture « monopente » ou « à faible pente » sont utilisés.

Par soucis de clarté, il convient d'utiliser le seul terme de « toit-terrasse ».

Dispositions réglementaires :

Le terme de « toit-terrasse » remplace les termes suivants :

-dans l'article UA11 II paragraphe 1 Formes et volumes : « *Les toitures à faible pente ...* » (deux modifications),

-dans l'article UB11 II paragraphe 1 Formes et volumes : « *Les toitures à faible pente ...* » ,

-dans l'article UC11 III paragraphe 1 Toitures : « *mono-pentes...* »

-dans les articles UW11 et UZ11 paragraphe 2 Toitures : « *les toitures-terrasses ou à faible pente...* »

Plan graphique réglementaire :

Aucune modification des planches graphiques.

Documents modifiés :

- Règlement écrit : zones UA, UB, UC, UW et UZ.

-OBJET N° 5 : Modification de l'emprise de la forêt domaniale

La commune de Sarrebourg a récemment acquis la partie Sud de la forêt domaniale d'Oberwald, nécessaire à la réalisation du prolongement de la rue du Golf, vers le parking du golf. Ce boisement de 88 ares n'est plus exploité par l'Office National des Forêts et n'est pas intégré dans le programme de gestion sylvicole communal. Par conséquence, il ne relève plus du régime forestier.

La commune propose de verser cette emprise du bois d'Oberwald dans la zone naturelle N inconstructible et de supprimer la précision du régime forestier dans le plan des Servitudes d'Utilité Publique.

Pour rappel, un courrier du 30 novembre 1979, la direction de la DDE de la Moselle avait détaillé le principe d'instaurer une marge de recul non aedificandi le long des forêts domaniales soumises au régime forestier, pour l'implantation des maisons individuelles et leurs annexes.

Ce principe a été repris dans le règlement de la zone UW, au Winkelhof, avec une tolérance portée à 15 m pour les HLL qui pourraient d'implanter dans le secteur UWc.

Aussi, la modification de l'emprise du régime forestier, induit indirectement la modification de cette marge inconstructible à appliquer dans la ZAC du Winkelhof.

Dispositions réglementaires :

Les dispositions réglementaires du PLU, notamment des zones N et UW ne sont pas modifiées.

Plan graphique réglementaire :

- Création d'un secteur N, d'une surface de 88,13 ares, à la place du secteur Nf, correspondant à l'emprise du Bois d'Oberwald acquis par la commune.

Plan annexe :

Aucune modification du plan graphique annexe.

Servitudes d'Utilité Publique :

Le plan des SUP réduira l'emprise de la servitude A1 relative à la protection des Bois et Forêts soumises au régime forestier

Documents modifiés :

- Documents graphiques réglementaires
- Plan graphique des SUP

En conséquence, la surface des secteurs de la zone naturelle N est modifiée.

-OBJET N° 6 : Modification des règles de prospect des constructions dans la partie Nord de la ZAC du Winkelhof

En février 2010, le conseil municipal a acté la concession de réalisation de la ZAC du Winkelhof. Ce projet prévoit la construction de logements individuels et collectifs, sur plusieurs tranches successives.

La partie Nord de cette ZAC, le long des rues du Golf et des Castors, prévoyait initialement plusieurs lots destinés à la réalisation de bâtiments collectifs, à des maisons mitoyennes, et à une résidence collective destinée à des personnes seniors.

Depuis 2010, le contexte a évolué et la demande immobilière a profondément changé :
-une résidence dédiée aux personnes seniors devrait être réalisée près du centre-ville,
-la demande en logements collectifs de standing est soutenue,
-les porteurs de projets de maisons mitoyennes à caractère social ne souhaitent plus réaliser prioritairement ce type de constructions.

Aussi, le programme de la ZAC doit s'adapter à ce nouveau contexte, et favoriser la densification urbaine, en cohérence avec les dernières lois en urbanisme. En conséquence, le zonage et les règles de prospect des lots au Nord de cette ZAC doivent évoluer.

Dispositions réglementaires :

L'article UW10 relatif à la *hauteur maximale des constructions* est modifié :

A. Paragraphe 2, le titre est modifié comme suit :

« 2. Secteur UWa »

B. Paragraphe 4, le contenu est modifié comme suit :

« 4. Secteur UWb3

- *La hauteur maximale des constructions principales est fixée à 12,50 m (douze mètres cinquante) à l'égout et à 14,50 m (quatorze mètres cinquante) hors-tout. »*

C. L'ancien paragraphe 4. Secteur UWc et numéroté en 5.

Plan graphique réglementaire :

- Le secteur UWb3 est allongé en partie Nord de la ZAC, rue des Castors, à la place de l'actuel secteur UWc (partie Nord de la parcelle B),
- Le secteur UWa1 le long de la rue du Golf, est allongé plus au Nord, à la place de l'actuel secteur UWc (partie Sud de la parcelle B),
- Le secteur UWb2, en partie Sud de la rue des Castors, est remplacé par le secteur UWa2, dont les dispositions réglementaires restent inchangées.

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

Documents modifiés :

- Règlement écrit : zone UW.
- Documents graphiques réglementaires

-OBJET N° 7 : Modification des règles de surface perméable dans la zone UB

L'actuel règlement du PLU, impose dans la zone UB, correspondant à la première couronne urbaine du cœur historique, une superficie minimale chiffrée d'espaces perméables et d'espaces verts. Cette règle est difficilement applicable dans un tissu urbain dense et déjà construit depuis plusieurs années. Elle est d'ailleurs contre-productive en terme de densification urbaine, car elle contraint fortement les requalifications de bâtiments anciens et désaffectés.

Cette règle est en réalité plus adaptée pour les constructions nouvelles dans d'autres quartiers. Les dispositions existantes dans la zone UB n'existent d'ailleurs pas dans la zone UA, correspondant au cœur historique de la ville.

La commune propose de maintenir le principe d'inciter à conserver des sols perméables dans cette zone UB, mais d'en assouplir les règles.

Dispositions réglementaires :

L'article UB13 relatif aux *Espaces libres et plantations - Espaces boisés classés* est modifié :

A. Paragraphe 3, le contenu est modifié comme suit :

« Le maximum de la surface libre de constructions de l'unité foncière devra être traité en espaces perméables. »

B. Le paragraphe 4, concernant particulièrement les constructions de logements collectifs, est supprimé.

C. Le paragraphe 5 est renuméroté en 4.

Plan graphique réglementaire :

Aucune modification des planches graphiques.

Documents modifiés :

- Règlement écrit : zone UB.

-OBJET N° 8 : Instauration de règles relatives au niveau d'un terrain en limite d'unité foncière

De plus en plus de propriétaires tiennent à conforter leurs biens immobiliers, par l'agrandissement de terrasses extérieures, piscines, spas... dans leurs jardins. Les terrains n'étant que rarement plats, ces aménagements nécessitent des travaux d'excavations ou d'affouillement, s'étendant le plus souvent jusqu'aux limites des unités foncières. Cette situation induit souvent la création de murs de clôtures utilisés comme soutènement de terres, et surplombant les fonds voisins. Ceci crée de nombreux conflits de voisinage.

La commune propose d'interdire ces terrassements en surplomb des fonds voisins, en instaurant une règle limitant fortement les différences de niveaux le long des limites séparatives privées, ainsi que le long des voies et emprises publiques.

Dispositions réglementaires :

A. L'intitulé de l'article 11, de toutes les zones du PLU, est renommé comme suit :

« Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords »

B. L'article 11 des zones UA, UB, UC, UD, UG, UW, UX, UZ, 1AU, 1AUX, A et N, relatif à l' *Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords* est modifié par l'insertion d'un nouveau paragraphe supplémentaire, dont la numérotation est adaptée à chaque zone :

« x. Adaptation au terrain naturel.

Les remblais ou excavations d'une hauteur supérieure ou égale à 0,50 m (cinquante centimètres), mesurés par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux, le long de toutes les voies et emprises publiques, ainsi que des limites séparatives, sont interdits. »

Plan graphique réglementaire :

Aucune modification des planches graphiques.

Documents modifiés :

- Règlement écrit : zones UA, UB, UC, UD, UG, UW, UX, UZ, 1AU, 1AUX, A et N

-OBJET N° 9 : Précisions apportées pour les constructions annexes

Pour les *constructions annexes*, c'est-à-dire les *bâtiments liés à une occupation du sol autorisée, qui ne permet pas un échange direct avec le bâtiment principal et qui n'est pas destiné à accueillir de l'habitation*, deux constats sont soulevés :

-les zones UC et 1AU couvrent des quartiers à la typologie urbaine semblable, et dont les dispositions réglementaires devraient être similaires. Or, les articles concernant les constructions annexes n'apportent pas les mêmes précisions.

-une demande de plus en plus fréquente est faite concernant la possibilité de pouvoir stationner un camping-car sous un carport. Cependant la règle actuelle de 3 m de hauteur maximale ne le permet pas.

La commune propose de rédiger de manière identique, les règles concernant les hauteurs des constructions annexes dans les zones UC et 1AU par soucis de cohérence.

Elle propose également d'autoriser, dans les zones résidentielles, la réalisation de carports à une hauteur de 3,50 m. En revanche, la règle d'une hauteur maximale de 3 m est conservée pour les annexes fermées de stationnement (garage).

Dispositions réglementaires :

A. L'article 10 relatif à la *hauteur maximum des constructions*, est modifié dans les zones suivantes :

- dans l'article UC10 paragraphe 2,
- dans l'article UW10 paragraphe « 1. Dans tous les secteurs », premier point,
- dans l'article 1AU10, un nouveau paragraphe 3 est créé, remplaçant l'actuel. Par la même, les autres paragraphes sont conservés et renumérotés,

par la rédaction suivante :

« La hauteur maximale des constructions annexes projetées, calculée du terrain naturel avant tout remaniement :

- pour les constructions annexes autres que les structures légères à usage de stationnement (carport...), est fixée à 3 (trois) mètres hors-tout,
- pour les constructions annexes à usage de stationnement, à condition qu'elles soient légères et ouvertes (type carport...), est fixée à 3,50 (trois virgule cinquante) mètres hors-tout. »

B. L'article 1AU10, paragraphe 1, précise désormais « 1. La hauteur maximale de la construction principale [...] », pour améliorer la cohérence des dispositions réglementaires.

C. L'article 1AU6 relatif *l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques*,

Le paragraphe 3 reprend les termes de l'article UC6 paragraphe 2 connexe :

« 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. »

Plan graphique réglementaire :

Aucune modification des planches graphiques.

Documents modifiés :

- Règlement écrit : zones UC, UW et 1AU

-OBJET N° 10 : Versement du lotissement « Rives de la Bièvre » dans la zone UX

Le lotissement d'activités économiques « Les Rives de la Bièvre », d'initiative privée, a été délivré en 2013. Il s'étend le long de la rue Dessirier, à cheval entre les bans communaux de Sarrebourg et de Buhl-Lorraine. Aujourd'hui, toutes les parcelles sont urbanisées. Ce lotissement, datant de plus de 10 ans, est terminé.

La commune propose de verser l'emprise de ce lotissement, actuellement en zone 1AUX (extension urbaine non équipée), dans la zone urbaine UX (zone équipée).

Ce versement induit une adaptation du règlement de la zone UX, avec la création d'un secteur UXb pour reprendre deux principales règles de prospect appliqués dans ce lotissement et qui diffère des autres secteurs UX : le recul des bâtiments le long des emprises publiques et leurs emprises au sol.

Dispositions réglementaires :

Le règlement de la zone UX est modifié :

A. Le paragraphe d'en-tête relatif au *caractère de la zone*, quatrième alinéa, est modifié comme suit :

« La zone UX comprend :

- un secteur UXb correspondant à la zone commerciale des « Rives de la Bièvre »,
- un secteur UXt correspondant à la Zone d'Aménagement Concerté (Z.A.C.) des « Terrasses de la Sarre »

B. L'article UX1 relatif aux *Occupations et utilisations du sol interdites*, paragraphe 5, la phrase suivante est ajoutée :

« -les abris de jardin »

C. L'article UX6 relatif aux *Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques*, paragraphe 2, est modifié comme suit :

« 2. Pour les autres voies, la façade sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation automobile publique de toute construction nouvelle doit être implantée :

- dans les **secteurs UX et UXt**, avec un retrait minimum de 5 (cinq) m par rapport à l'alignement des voies,
- dans le **secteur UXb**, avec un retrait minimum de 10 (dix) m par rapport à l'alignement des voies. »

D. L'article UX9 relatif à *l'emprise au sol*, est modifié comme suit :

« Dans le secteur UXb, l'emprise au sol totale des constructions à édifier sur un même terrain ne peut excéder 60 (soixante) % de la surface du terrain.

Pas de prescription, dans les secteurs UX et UXt. »

Plan graphique réglementaire :

- Versement de l'emprise 1AUX de la rue Dessirier dans la zone UXb. Elle représente 7,13 ha.

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

Documents modifiés :

- Documents graphiques réglementaires
- Règlement écrit : zone UX

-OBJET N° 11 : Confirmation des zones d'extension urbaine AU

Le Plan Local d'Urbanisme Durable a été approuvé en octobre 2013. L'économie générale de ce PLU faisait apparaître plusieurs zones à urbaniser 1AU et 2AU dans le tissu urbain de la ville et en périphérie.

La loi du 24 mars 2014, dite « Loi ALUR », a instauré le fait qu'un PLU doit être révisé, lorsque la commune décide notamment :

« 4° ...d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier. »

Cette durée a été réduite à 6 ans par la loi « Climat et Résilience » du 2 août 2022. Ce principe est codifié dans l'article L. 153-31 du code de l'urbanisme.

La commune souhaite faire un point de l'état des projets et de l'urbanisation dans ces zones à urbaniser 1AU du PLU, avec l'intérêt de leur maintien.

Zone	Acquisitions foncières	Phase d'urbanisation, projet	Intérêt de maintien
1AU rue Saint-Martin	Emprise privée	Plusieurs PC délivrés et constructions réalisées	Oui
1AU Prettelberg	néant	néant	Oui , enclavée dans le tissu urbain
1AU rue de Dolving	Emprise privée	Permis d'aménager délivré	Oui
1AU rue de l'Entente	Acquisitions de terrains en cours	Projet de lotissement prêt à déposer	Oui
1AU rue de Verdun	Emprise privée	néant	Dent creuse urbaine Oui
1AU rue Le Corbusier	Acquisition de terrains récentes (2024)	Projet d'extension du lotissement Eden	Dent creuse urbaine Oui
1AU chemin du Winkelhof	Emprise privée	Construction récente dans la phase 1 (2024) Phase 2 à venir	Oui
1AUXpv Porte des Vosges	Emprise gérée par la CC-SMS	Une seule parcelle restante à construire	Oui <i>Pourrait être basculée en Ux</i>
1AU Marxberg	Emprise de lotissement privé	-phase 1 terminée -commercialisation phase 2 en cours	Oui
1AUXa Lang Almend	Emprise gérée par la CC-SMS Acquisitions par DUP 2025-2020	-phase 1 réalisée à 50 % -phase 2 à préciser	Oui pour la phase 1 <i>La phase 2 est en revanche suspendue</i>
1AUX Rives de la Bièvre		Projet de lotissement terminé	Versée en UX par cette modification

Dispositions réglementaires :

Aucune modification du règlement écrit.

Plan graphique réglementaire :

Aucune modification du règlement graphique.

Documents modifiés :

- Aucun document modifié

-Objet n° 12 : Modification des règles de hauteur dans une partie de la zone UZ

La zone UZ couvre l'ensemble du périmètre de la ZAC Gérôme et certains terrains alentours. Les règles de prospects édictées dans cette zone reprennent celles du programme du projet de la ZAC, qui fixent une hauteur maximale de 16 m pour les nouvelles constructions. Ce programme propose également de conserver plusieurs bâtiments militaires, mais ils sont de faibles hauteurs.

Dans un souci de cohérence, l'emprise de la zone UZ s'étend sur le site de l'ancien hôpital militaire voisin : lazaret et actuel cinéma.

Ce site supporte un ancien bâtiment militaire historique, qui devait initialement être démoli. La hauteur actuelle de cette construction dépasse 19 m, soit plus que la hauteur maximale imposée dans le règlement de la zone UZ.

En lien avec l'Architecte des Bâtiments de France, la commune envisage finalement la possibilité de conserver ce bâtiment. Aussi, il est nécessaire d'adapter les règles de hauteur fixées sur cette emprise, pour faciliter la réhabilitation de ce bâtiment et de densifier le nombre de logements qui peut y être aménagé, notamment au dernier étage.

Aussi, afin de pouvoir maintenir ce bâtiment à l'architecture militaire typique de la fin du XIX^es, témoin de la période de l'annexion, il est proposé d'augmenter la hauteur maximale des constructions sur cette emprise.

Dispositions réglementaires :

Le règlement de la zone UZ est modifié :

A. Le paragraphe d'en-tête relatif au *caractère de la zone*, comprend un nouveau troisième alinéa, rédigé comme suit :

« La zone UZ comprend un secteur UZa correspondant à l'emprise de l'ancien lazaret militaire ».

B. L'article UZ10 relatif à la *hauteur maximale des constructions*, paragraphe 2, est rédigé comme suit,

« 2. Dans le secteur UZ :
-la hauteur maximale des constructions principales sera de 16 (seize) mètres.
-la hauteur maximale des annexes est fixée à 3 (trois) mètres. »

Introduction d'un nouveau paragraphe 3, rédigé comme suit,

« 3. Dans le secteur UZa :
-la hauteur maximale des constructions principales sera de 22 (vingt-deux) mètres.
-la hauteur maximale des annexes est fixée à 3 (trois) mètres. »

Le paragraphe 3 est renuméroté en 4.

Plan graphique règlementaire :

- Versement de l'emprise de l'ancien hôpital militaire (lazaret), y compris l'actuel cinéma, dans le secteur UZa. Elle représente 1,74 ha.

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

Documents modifiés :

- Documents graphiques règlementaires
- Règlement écrit : zone UZ

-Objet n° 13 : Création d'un emplacement réservé rue de Lunéville

La rue de Lunéville, principale entrée de ville Ouest de Sarrebourg, a progressivement évolué ces dernières années, avec le développement de l'espace commercial des « Bords de Sarre » : drive, magasin de bricolage, espaces commerciaux...

Ce développement a induit la création de plusieurs accès successifs depuis la rue de Lunéville, multipliant les risques d'accidents.

Aussi, afin de réduire ce nombre d'accès, il est nécessaire d'aménager, sur l'entrée principale de cet espace commercial, un carrefour giratoire. Ce dernier devra s'étendre sur des parcelles privées.

Cet équipement de voirie étant d'intérêt public, il y a lieu d'inscrire un nouvel emplacement réservé, permettant à la commune d'acquérir les terrains nécessaires à son aménagement.

Dispositions réglementaires :

Aucune modification du règlement écrit.

Liste des emplacements réservés.

La liste des emplacements réservés est modifiée comme suit :

N°	Destination	Superficie	Bénéficiaire
20	Réalisation d'un carrefour giratoire en entrée de ville, rue de Lunéville	1.700 m ²	Commune

Plan graphique règlementaire :

- Création de l'ER 20.

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

Orientations d'Aménagement et de Programmation :

Aucune modification.

Documents modifiés :

- Documents graphiques réglementaires
- Liste des Emplacements Réservés

-Objet n° 14 : Modification du tracé d'un chemin rural à conserver

Le PLU en vigueur définit dans ses planches graphiques, des « *cheminements piétonniers et/ou Cyclables à conserver* », en application de l'orientation n°2.3 du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD).

Dans ce cadre, il a inscrit le parcours légal, inscrit dans les plans cadastraux, du chemin rural de Hesse, au Sud du ban communal.

La procédure de recensement des chemins ruraux, engagée en septembre 2024 par la municipalité, a soulevé qu'une partie de ce parcours avait été dévié ces dernières années, par les agriculteurs.

Aussi, il est nécessaire de modifier le tracé de ce chemin rural, inscrit dans les planches graphiques, afin de le faire correspondre au tracé réel sur le terrain.

Dispositions réglementaires :

Aucune modification du règlement écrit.

Plan graphique réglementaire :

- Modification du tracé en ligne pointillée, relatif au chemin rural de Hesse.

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

Orientations d'Aménagement et de Programmation :

Aucune modification.

Documents modifiés :

- Documents graphiques réglementaires.

-Objet n° 15 : Développement de la partie Nord de la ZAE de la Bièvre

Les terrains au Nord de la Zone Artisanale de la Bièvre, en bordure de la route de Strasbourg, supportent depuis plusieurs années, une friche industrielle.

Jusqu'à présent, ces terrains non construits constituaient une réserve foncière pour une éventuelle extension d'une usine agro-alimentaire voisine. Cependant, cette réserve foncière n'a, aujourd'hui, plus d'utilité pour cet opérateur.

Afin d'organiser une urbanisation cohérente de ces terrains, et favoriser l'installation de structures dont la destination est compatible avec le caractère de la zone artisanale, il est nécessaire de définir des outils permettant un développement urbain cohérent sur ces terrains.

Dispositions réglementaires :

Aucune modification du règlement écrit.

Plan graphique réglementaire :

- Création de l'ER 21.

Les illustrations graphiques mentionnant les changements apportés au plan graphique réglementaires 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 :

N°	Destination	Superficie	Bénéficiaire
21	Réalisation d'une desserte locale et d'un nouvel accès dans la partie Nord de la ZAE de la Bièvre	2.200 m ²	Commune

Orientations d'Aménagement et de Programmation :

- Création de l'OAP n°13 couvrant le Nord de la zone artisanale de la Bièvre.
-

Documents modifiés :

- Documents graphiques réglementaires
- Orientations d'Aménagement et de Programmation
- Liste des Emplacements Réservés

-Objet n° 16 : Maintien et renforcement de l'offre commerciale en centre-ville

En application des dispositions prévues dans l'article L. 151-16 du Code de l'Urbanisme, portant sur le maintien de la diversité des commerces dans le centre-ville, le long de rues commerçantes répertoriées dans le PLU, la commune souhaite instaurer deux linéaires de protection commerciaux, le long :

-d'un axe Nord-Sud, formé de la Place de la Gare, de la rue de la Gare, de la rue Napoléon 1er et de la rue de la Marne,

-d'un axe Est-Ouest, formé par la place du Marché, la rue des Halles, la Grand'Rue, la rue du Musée et le pourtour de la Place des Cordeliers.

Le long de ces axes, le règlement précise les destinations et sous-destinations, définies aux articles R. 151.27 et R. 151-28 du code de l'urbanisme qui sont privilégiées, en plus de celles déjà spécifiées dans le règlement existant :

-en rez-de-chaussée,

*l'artisanat et commerce de détail,

*la restauration,

*les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés.

-dans les locaux situés dans les étages :

- *les logements,
- *les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle,
- *les bureaux.

En conséquence, les autres destinations, notamment les logements, les commerces de gros ou les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, ne sont pas privilégiées dans les rez-de-chaussée, le long de ces linéaires.

De plus, les travaux qui conduisent dans un même immeuble à la condamnation de l'accès indépendant des locaux aux étages, ayant une destination distincte de l'artisanale ou commerciale en rez-de-chaussée, seront interdits.

Mais les travaux permettant de maintenir ou de créer ces accès distincts aux étages, sont autorisés, s'il s'agit de maintenir ou de créer des locaux comportant une destination autorisée.

Dispositions réglementaires :

Le règlement de la zone UA est modifié :

A. Création d'un paragraphe dans l'article UA 1, relatif aux occupations et utilisations du sol interdites :

« V. Sont en outre, interdits le long des linéaires commerciaux spécifiés dans les planches graphiques :

1. Le changement ou la création de nouvelles destinations ou sous-destinations qui ne sont pas autorisées dans l'article UA2 paragraphe IV, notamment les logements, les commerces de gros ou les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, dans les rez-de-chaussée des immeubles.

2. Les travaux qui conduisent, dans un même immeuble, à la condamnation de l'accès indépendant aux locaux aux étages, ayant une destination distincte de l'activité autorisée en rez-de-chaussée, sauf dans l'hypothèse de la création d'un autre accès indépendant entre ces deux activités/destination. »

B. Création d'un paragraphe dans l'article UA 2, relatif aux occupations et utilisations admises sous conditions :

« IV. Sont également autorisés le long des linéaires commerciaux spécifiés dans les planches graphiques :

1. Dans les locaux situés en rez-de-chaussée des immeubles

**uniquement les destinations et sous-destinations suivantes :*

- l'artisanat et le commerce de détail,
- la restauration,

-les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés.

**les travaux dans ces locaux permettant de maintenir ou de proposer un changement de destination, uniquement pour une destination ou sous-destination autorisée ci-avant.*

2. Dans les locaux situés dans les étages des immeubles

*-les logements,
-les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle,
-les bureaux.*

3. Dans tous les locaux

-les travaux ayant pour objectif de créer une entrée indépendante pour accéder aux étages pour desservir des locaux ayant une destination autorisée. »

Plan graphique réglementaire :

- Création des linéaires de protection commerciales

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

Documents annexes :

- Création d'une annexe : prescriptions spéciales concernant les linéaires commerciaux

Documents modifiés :

- Règlement écrit : zone UA
- Documents graphiques réglementaires
- Documents annexes : prescriptions spéciales concernant les linéaires commerciaux

2. INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT ET JUSTIFICATIONS

-OBJET N° 1 : Modification des règles relatives à la gestion des eaux pluviales et de ruissellement

Cet objet propose de modifier les dispositions relatives à la gestion des eaux de ruissellement, en prenant en compte les dernières évolutions techniques, et les orientations du schéma de zonage d'assainissement de la CC-SMS.

Le principe de rétention des eaux de pluie à la parcelle n'est plus préconisé au profit d'un libre écoulement sur les terrains perméables et dans le réseau des noues paysagères.

Impact général.

Cette modification ne modifie pas le principe de gestion environnementale des eaux de ruissellement.

Impact sur le milieu naturel.

Il faut rappeler que les grands projets d'urbanisation font déjà l'objet d'études et de règles spécifiques en application de la loi sur l'eau et ses évolutions, avec une gestion réfléchie à l'ensemble du périmètre du projet. Les dispositifs de cette loi ont été d'ailleurs renforcées ces dernières années.

Aussi, les actuelles règles du PLU dictées à la parcelle deviennent superfétatoires.

-OBJET N° 2 : Extension de l'emprise d'un emplacement réservé, rue des Maraîchers

Cet objet propose d'étendre l'application d'un outil d'acquisition foncière par la commune, à un ensemble de terrains non construits, ou supportant une construction inachevée. Ces parcelles forment une dent creuse en milieu urbain. L'objectif est de favoriser les constructions en milieu urbanisé, concourant par ailleurs à limiter l'étalement urbain.

En outre, de récentes études ont fait apparaître que les sols de ce secteur sont sensiblement pollués, ce qui réduit leur intérêt à être conservés en prairie ou en maraîchage, en l'état.

Impact général.

Cette modification n'a aucun impact majeur sur l'environnement. Elle contribue même à traiter leur pollution par leur urbanisation à venir.

Impact sur le milieu naturel.

Plusieurs études hydrologiques et pédologiques récentes ont conclu que ce site était constitué de remblais de l'ancienne usine verrière de la Sarre.

Des études écologiques ont souligné que ce site ne faisait pas l'objet d'un intérêt écologique majeur.

-OBJET N° 3 : Définition de règles concernant les ITE surplombant le domaine public

Cet objet propose de limiter l'impact sur le paysage urbain et la circulation publique, des travaux d'isolation thermique extérieure (ITE), dispositifs qui ne sont pas toujours adaptés aux immeubles du centre historique.

En effet, ces travaux induisent souvent, par soucis d'économie, à supprimer le cachet et l'architecte des façades historiques en centre-ville. De plus, les épaisseurs d'isolation imposées, de plus en plus importantes au fil du temps, peuvent gêner la circulation piétonne sur les trottoirs souvent étroits du centre-ville.

Impact général.

Cet objet n'induit pas d'impacts majeurs pour l'environnement. L'isolation thermique d'un bâtiment peut toujours se faire par l'intérieur, comme cela a été le cas pendant de nombreuses années.

-OBJET N° 4 : Précision sur les toitures monopentes ou terrasses

Cet objet permet de clarifier la définition juridique et technique des toits-terrasses, qui sont également appelées toitures monopentes ou à faibles pente. Aucune modification réglementaire n'est apportée à la situation existante.

Impact général.

Cet objet ne modifie en rien les dispositions actuelles du PLU, aucun n'impact supplémentaire n'est induit par cet objet.

-OBJET N° 5 : Modification de l'emprise de la forêt domaniale

Cet objet réduit l'emprise des exploitations sylvicoles soumises au régime forestier. En effet, le bois d'Oberwald de 80 ares environ, a été acquis par la commune de Sarrebourg et n'est pas intégré dans le programme d'exploitation sylvicole communal. Le bois d'Oberwald a récemment été nettoyé pour supprimer les arbres malades ou dangereux. Il doit accueillir dans plusieurs années, le prolongement de la rue du golf vers le parking du golf, en laissant une place importante au couvert végétal sur cette parcelle. Ce projet est prévu depuis plusieurs années, en lien avec le développement de la ZAC du Winkelhof.

Impact général.

Cet objet ne modifie pas en soi la situation actuelle, il adapte les outils règlementaires existants à l'évolution de la propriété du site. Les impacts plus précis seront étudiés lors de la phase opérationnelle de cette voirie.

Impact sur le milieu naturel.

Cet objet n'apporte pas directement d'impact sur le milieu naturel. Comme précisé dans le paragraphe précédent, les études du prolongement de la voirie devront prendre en compte les impacts de cette rue sur le milieu naturel et son environnement.

-OBJET N° 6 : Modification des règles de prospect des constructions dans la partie Nord de la ZAC du Winkelhof

Cet objet modifie les règles de prospect des constructions, dans les lots A7, A8, A9 et B, au Nord de la ZAC du Winkelhof.

Cette modification met en cohérence le PLU avec l'évolution du programme de la ZAC, défini en 2010, qui doit évoluer pour permettre de répondre à l'actuel contexte urbain, et à la demande en logements.

-Les lots A8 et A9, ont été réservés depuis 2010 à du logement collectif privé. Situés en fond de quartier, les nouvelles règles permettent de réaliser un étage supplémentaire à ces constructions, pour pouvoir densifier le quartier et maintenir l'équilibre économique de la promotion immobilière.

-Le lot B était initialement réservé pour une résidence sénior. Situé trop loin du centre-ville, des transports collectifs et des services, cet équipement va finalement être réalisé près du centre historique. Aussi, le maintien de ce projet à cet endroit n'a plus d'intérêt. Ce lot sera scindé en deux et les nouvelles orientations réglementaires vont pouvoir permettre de réaliser des logements collectifs densifiant cette unité foncière, en cohérence avec les règles existantes dans les secteurs voisins.

-Enfin, le lot A7 était dédié à des maisons mitoyennes de plain-pied, potentiellement réservées à un opérateur social. Cette typologie de construction n'est plus favorisée par les organisations de logements sociaux. De plus, ce type de maisons semble finalement inadapté sur ce terrain, bordé de part et d'autre par des immeubles collectifs à étages. Aussi, la modification des règles permettra de réaliser sur ce lot A7, de petits logements collectifs, dits « intermédiaires ».

Impact général.

Cet objet renforce la densification urbaine, ce qui permet également de limiter l'étalement urbain au sein du territoire. D'un point de vue économique, la densification des logements au sein d'une construction, permet d'adapter la promotion immobilière à la réalité économique du marché actuel. Cette densification permet également à maintenir l'équilibre financier et économique de la ZAC.

Impact sur le paysage urbain.

La possibilité de réaliser un étage supplémentaire dans les lots A8 et A9, et des immeubles de plusieurs niveaux dans les lots A7 et B, impacte le paysage urbain en induisant une masse construite plus importante. Cependant, cet impact reste assez limité, car le secteur concerné par cette modification est situé en seconde ligne de plusieurs secteurs accueillant déjà plusieurs immeubles collectifs, en fond de quartier.

Le concessionnaire de la ZAC étudie l'impact dans le paysage lointain, des nouvelles règles de prospects projetées et impose dans l'évolution de son cahier des prescriptions, une insertion paysagère renforcée de ces futures constructions par un minimum de végétalisation.

L'impact est, en revanche, plus important dans le paysage vu depuis l'ancien hôpital de Hoff, qui n'est, en majeure partie, plus occupé.

Impact sur le milieu environnant.

Cette modification porte sur les règles de prospect des futures constructions, en fond de ZAC. Elle pourra induire un certain impact dans le milieu environnant, mais mesuré et étudié par les urbanistes du concessionnaire de ce quartier.

-OBJET N° 7 : Modification des règles de surface perméable dans la zone UB

Cet objet assouplit les règles de conservation de surfaces perméables extérieures, pour les unités foncières de la zone UB. Cette zone UB regroupe les constructions anciennes, souvent denses, s'étant développées autour du cœur historique. Plusieurs projets de requalification de bâtiments désaffectés dans cette zone ont buté sur le respect d'une surface minimale perméable à conserver, alors que ces terrains sont souvent réduits et déjà largement construits. Cette règle s'avère également contradictoire avec les règles imposées en matière de création de places de stationnement et de constructions de locaux à vélos ou pour l'entrepôt des poubelles.

Impact général.

Le principe général de conserver un maximum d'espaces libres perméables à la parcelle est conservé. Seul le chiffrage imposé est supprimé, ce qui limite l'impact de cette modification.

Impact sur le paysage urbain et rural.

Cet objet induira certainement la limitation de la présence de surfaces perméables au sein des unités urbaines de la zone UB. Cependant, cette zone urbaine est déjà dense. En outre, cette modification permet de mieux appliquer d'autres règles spécifiques en matière de stationnement ou de mode doux de déplacement.

-OBJET N° 8 : Instauration de règles relatives au niveau d'un terrain en limite d'unité foncière

Cet objet propose d'instaurer des règles précises pour les travaux de terrassement et d'affouillement de sols, notamment le long des limites parcellaires des unités foncières, induisant le plus souvent la construction de murs de soutènement, surplombant les fonds voisins. Ces taupinières, souvent érigées lors de nouvelles constructions sur des terrains en pente, ne sont pas esthétiques pour le paysage urbain et sont sources de nombreux conflits de voisinage.

L'objectif est de ne pas interdire les terrassements, mais d'en limiter les impacts en bordure de parcelles. Les propriétaires peuvent toujours utiliser d'autres techniques de terrassements plus douces, comme les gabions ou les enrochements en escalier.

Impact général.

Cet objet, devrait considérablement réduire les impacts visuels et techniques dans les nouveaux quartiers, dans les parcelles où sont aménagés essentiellement de grandes terrasses plates ou des piscines enterrées.

Impact sur le paysage urbain.

Outre le fait de limiter les nombreux conflits de voisinages, cet objet permet de limiter fortement les taupinières au sein des extensions urbaines et autres lotissements résidentiels, affouillements de sols très peu esthétiques pour le paysage urbain.

Impact sur le milieu naturel.

Cet objet peut permettre également de limiter les impacts sur le ruissellement des eaux de pluies, souvent engendrés par la présence de murs de soutènement. Ces derniers créent le plus souvent des écoulements subits vers les fonds voisins, non conformes avec le Code Civil.

-OBJET N° 9 : Précisions apportées pour les constructions annexes

Cet objet a deux objectifs :

- préciser les règles relatives aux constructions annexes, dont les règles diffèrent le plus souvent des constructions principales, notamment en admettant une similarité entre les zones UC et 1AU, dont la typologie urbaine pavillonnaire est semblable,
- prendre en compte la demande de stationnement de véhicules de loisirs (camping-cars, véhicules aménagés) à l'extérieur, sous des carports. L'objectif est de fixer une hauteur de 3,50 m maximum pour ces carports, plus adaptée qu'une hauteur fixée à 3 m.

Impact sur le paysage urbain.

Cet objet permet de rendre cohérent des règles spécifiques aux constructions annexes dans les zones pavillonnaires. Elle modifie de 50 cm la hauteur maximale des carports dans ces zones. Seules les constructions annexes légères sont concernées, ce qui n'induit pas de profondes modifications pour le paysage urbain par rapport à la situation actuelle.

Impact sur le milieu environnant.

La tolérance supplémentaire de 50 cm pour la hauteur des carports n'apporte pas d'impacts conséquents sur le milieu environnant.

-OBJET N° 10 : Versement du lotissement « Rives de la Bièvre » dans la zone UX

Cet objet prend en compte le fait que le lotissement d'activités économiques « Les Rives de la Bièvre », autorisé en 2013, soit réalisé et aujourd'hui terminé. Aussi, le classement de ce lotissement en zone à urbaniser 1AUx, correspondant aux futures extensions urbaines non équipées, n'est plus adapté.

En effet, cette zone est aujourd'hui totalement équipée et construite, elle peut donc être reversée dans le règlement connexe, couvrant les zones urbaines de même typologie.

Un nouveau secteur UXb correspondant à l'emprise de ce lotissement est créé, afin de reprendre les règles de prospects existantes dans la zone 1AUX : alignement des façades par rapport aux emprises publiques et emprise au sol des constructions.

Impact général.

Ce versement permet désormais d'appliquer les dispositions réglementaires de la zone UX, dans le lotissement « Les Rives de la Bièvre », qui sont sensiblement similaires.

Impact sur le paysage urbain.

Cette modification n'apporte pas de nouvelles modifications sur le paysage urbain de ce quartier déjà totalement construit et équipé.

-OBJET N° 11 : Confirmation des zones d'extension urbaine AU

Le Grenelle de l'Environnement, organisé en 2007, a abouti sur des lois ayant pour objectif de contraindre la consommation de terrains pour le développement des villes. La loi ALUR de mars 2014 a renforcé le contrôle de l'ouverture à l'urbanisation, des zones inscrites depuis plus de 9 ans comme A Urbaniser dans les PLU, notamment celles qui n'avaient pas faits l'objet de procédures opérationnelles significatives : constitution de réserve foncière, adoption d'un lotissement, viabilisation des terrains. La loi Climat et Résilience de 2021 a réduit à 6 ans ce délai.

La commune a choisi de faire un bilan sur les zones AU de son territoire, inscrites dans son PLU en 2013, soit depuis plus de 10 ans.

L'objectif est de rappeler les opérations et procédures menées ces dernières années dans ces zones, afin qu'elles ne soient pas soumises à une lourde procédure de révision pour pouvoir être urbanisées, alors que des acquisitions sont en cours, et ce depuis plusieurs années.

Impact général.

Le maintien des zones AU, existants dans le PLU depuis 2013, ne modifie en rien la situation actuelle. L'impact de ces zones d'extension urbaine sera mesuré lors de la révision générale du PLU, qui adoptera une nouvelle économie générale du développement urbain.

La plupart des zones 1AU actuelles du PLU ont un intérêt à être conservées comme constructibles dans le PLU,

- soit parce qu'elles sont de grandes dents creuses en milieu urbain et permettent de terminer des opérations urbaines en cœur d'îlot,
- soit parce qu'elles font l'objet d'acquisitions foncières continues depuis plusieurs années.

Le seul secteur où l'ouverture à l'urbanisation peut être remis en cause, est la zone 1AUX de « Lang Almend », situé » à l'Est du centre-ville. Cette zone a fait l'objet d'une Déclaration d'Utilité Publique (DUP) en 2015, mais qui n'a ensuite, jamais fait l'objet d'un lotissement ou de constructions, à cause de la présence de zones humides d'intérêt écologique.

-OBJET N° 12 : Modification des règles de hauteur dans une partie de la zone UZ

Cet objet permet de prendre en compte l'existence du bâtiment de l'ancien lazaret militaire, dont la hauteur actuelle est de 19,20 m.

Initialement, ce bâtiment désaffecté, en mauvais état, devait être démoli et remplacé par une petite place publique. Cependant, en lien avec l'Architecte des Bâtiments de France, ce bâtiment historique, d'architecture datant de l'annexion allemande, pourrait être conservé et réhabilité à l'initiative d'un promoteur privé.

Afin que le projet de réhabilitation soit économiquement viable, le dernier étage du bâtiment, anciens combles de faible hauteur, doit pouvoir accueillir un nouvel étage répondant aux normes de confort actuelles.

Aussi, la hauteur maximale adoptée pour ce terrain, ainsi que l'emprise du cinéma déjà surbâtie, sera fixée à 22 m.

Impact général.

Le nouveau secteur UZa fixera une hauteur maximale des bâtiments principaux à 22 m, au lieu de 16 m dans le reste du secteur UZ. L'impact de cette nouvelle règle sera cependant restreint, puisque ce secteur urbanisé accueille déjà des constructions, dont le lazaret, avec une hauteur actuelle de plus de 19 m.

En outre, cette modification permet de favoriser un projet de requalification de ce bâtiment et finalement le conserver, en tant que témoin du passé militaire de la ville.

Impact sur le paysage urbain.

Cette modification impacte faiblement le paysage urbain. Il admet la création d'un niveau de 2,50 m en lieu et place des anciens combles du lazaret. Ce bâtiment a déjà une hauteur imposante, visible depuis l'Avenue Fayolle et l'Avenue Clémenceau, ce qui en fait un immeuble marquant le tissu urbain de la ville.

-OBJET N° 13 : Création d'un emplacement réservé rue de Lunéville

Cet objet permet l'acquisition de terrains privés par la ville, pour créer sur la rue de Lunéville, un carrefour giratoire à l'entrée de l'espace commercial des Bords de Sarre et d'un magasin drive.

Ce projet va permettre de sécuriser cet axe principal, et de réduire les nombreux accès vers les magasins qui se sont créés au fil des années.

Impact général.

Ce projet doit permettre de sécuriser cette entrée de ville, de réduire la circulation automobile et d'insérer dans cet espace urbain, les modes doux de circulation : nouveaux trottoirs, pistes cyclables...

Ce futur aménagement va améliorer le paysage urbain de cette entrée de ville, et de réduire l'aspect fortement « routier », de cette rue.

-OBJET N° 14 : Modification du tracé d'un chemin rural à conserver

Cet objet permet de régulariser le parcours réel de la partie Sud du chemin rural de Hesse/Saint-Pierre, reliant le quartier du Rebberg à la ZAC des Terrasses de la Sarre. En effet, le parcours inscrit dans les planches graphiques du PLU reprend le tracé existant dans le cadastre. Cependant, ce parcours a été modifié sur le terrain par les agriculteurs, suite à un regroupement parcellaire.

Par conséquent, dans le cadre de la procédure de recensement des chemins ruraux, menée par la municipalité depuis automne 2024, il est nécessaire de faire coïncider le tracé protégé, inscrit dans les planches graphiques du PLU, avec la situation réelle sur le terrain.

Impact général.

Cet objet n'apporte aucun impact ni sur le paysage urbain, ni sur l'environnement, le chemin rural existe déjà sur le terrain.

-OBJET N° 15 : Développement de la partie Nord de la ZAE de la Bièvre

Cet objet permet d'organiser de manière cohérente, les projets de constructions au sein des terrains urbanisables le long de la route de Strasbourg, de manière compatible avec le caractère de la zone artisanale de la Bièvre.

Deux secteurs sont définis :

- un secteur dédié aux activités commerciales, de services et de restauration, près de la rue de l'Artisanat et de la rue de Niderviller.
- un secteur dédié aux activités artisanales, et celles liées aux installations artisanales (espace de présentation, commerce spécialisé lié à une activité artisanale...)

Cette OAP a pour objectif de renforcer les activités artisanales dans cette zone d'activités, et d'éviter l'installation d'activités non compatibles avec le caractère de la zone (commerces, restauration...) et qui entrent en concurrence avec le commerce de détails, qui doit être favorisé en centre-ville.

De plus, l'emplacement réservé n°21, permet d'acquérir des bandes foncières, afin de créer un réseau viaire cohérent raccordé aux rues voisines existantes. Les emplacements prévus permettent de réduire les impacts des sorties de rues sur les carrefours routiers proches.

Impact général.

Cet objet n'apporte aucun impact supplémentaire sur le paysage urbain, les terrains étant déjà inscrits en zone urbaine d'activités économiques UX.

-OBJET N° 16 : Maintien et renforcement de l'offre commerciale en centre-ville

Cet objet permet d'appliquer les dispositions prévues dans l'article L. 151-16 du Code de l'Urbanisme, qui a pour objectif de maintenir une diversité des commerces au sein des centres-villes, notamment en spécifiant dans les planches graphiques d'un Plan Local d'Urbanisme, les destinations que la municipalité souhaite maintenir et consolider, et celles qu'elle juge non prioritaires.

Il apparaît ces dernières années, que le centre-ville rassemble de plus en plus d'activités de services (formations professionnelles, services spécifiques, lieu de stockage pour le commerce en ligne) au sein de locaux commerciaux, souvent laissés vides par une succession de faillites de commerces d'enseignes nationales.

L'installation de ces nouvelles activités se fait au détriment des petits commerces de proximité. Elles n'exercent pas une attractivité commerciale intéressante pour le centre-ville et peuvent tout autant s'installer dans des locaux en dehors du cœur urbain.

En lien avec d'autres opérations de revitalisation du centre-ville, (OPAH-RU, ORT, Opération Cœur de ville...), la municipalité souhaite donc axer sa politique pour maintenir une diversité des commerces attractifs dans les deux axes commerciaux majeurs :

- du Nord au Sud, de la Place de la Gare à la rue de la Marne,
- d'Est en Ouest, de la Grand'Rue à la place du Marché,

ainsi qu'autour de la Place des Cordeliers et rue du Musée.

Sur ces linéaires commerciaux, la municipalité a souhaité voir prioritairement se maintenir ou s'installer :

- des logements, des bureaux et services d'accueil du public dans les étages des immeubles,
- de l'artisanat et commerce de détails, de la restauration, dans les rez-de-chaussée (activités commercialement attractives),
- des services publics.

En outre, cet outil permet également de maintenir les logements, les activités de services et les bureaux dans les étages, en marquant une différenciation des destinations entre les rez-de-chaussée de ces immeubles, et leurs étages. Le principe de suppression des entrées aux étages depuis les rues commerçantes, déjà inscrit dans le règlement du PLU en 2013, est renforcé.

Impact général.

Cet objet n'apporte aucun impact particulier sur le paysage urbain, ni sur l'environnement. Il devrait cependant participer à redynamiser le centre-ville en privilégiant les commerces et activités potentiellement attractives.

Impact sur le paysage urbain.

Cet outil incite à maintenir ou à recréer les accès aux étages des immeubles du centre-ville, depuis les rez-de-chaussée. Les façades successives de ces immeubles mitoyens pourront être modifiées progressivement, induisant une évolution mineure du paysage urbain.

3. INCIDENCES SUR LES RISQUES DU TERRITOIRE

3.1 Risque inondation et ruissellement des eaux de pluie.

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.

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

-l'objet n°1 modifie les règles relatives à la gestion des eaux pluviales à la parcelle, et de ruissellement dans les zones pavillonnaires et d'extension urbaine. Les règles suppriment la nécessité de réaliser des dispositifs enterrés de rétention à la parcelle, au profit de dispositifs de gestion des eaux de ruissellement installés à l'échelle d'un nouveau quartier, en application de la loi sur l'Eau.

-l'objet n°7, assouplie les règles imposant une surface minimale d'espaces perméables au sein des espaces libres de constructions dans la zone UB. Ces espaces sont cependant déjà urbanisés et fortement imperméables.

-l'objet n°8, instaure des règles plus précises quant aux terrassements effectués le long de limites parcellaires privées. Ces règles peuvent permettre de limiter l'impact du ruissellement des eaux de pluies vers les fonds voisins.

-l'objet n°11, propose de faire un point sur les zones à urbaniser du PLU, futures extensions du tissu urbain. Ces zones sont déjà inscrites dans le PLU depuis 2013.

-l'objet n°13, propose de créer un emplacement réservé pour la création d'un futur carrefour giratoire. Cet emplacement se trouve non loin d'une zone de crue indiquée dans le PPRI de la Vallée de la Sarre.

Par conséquent, cette modification n'a aucune incidence négative sur les risques d'inondations déjà connus et n'en aggrave pas les risques par rapport à la situation existante.

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.

3.2.1 Risques sismiques.

Le risque sismique, de type faible mais existant, couvre l'ensemble du territoire communal.

Les objets n°2, 11 et 15 proposent de densifier ou d'organiser les constructions dans le tissu urbain et de maintenir les zones d'extensions urbaines existantes.

Le risque sismique est rappelé dans les demandes d'urbanisme.

3.2.2 Retrait/gonflement des argiles.

Les risques relatifs au retrait/gonflement des argiles, de type faible, couvrent une majeure partie du territoire.

Les objets 1, 2, 6, 7, 8, 11, 13 et 15, induisent la possibilité de modifier l'occupation des sols, de gérer les eaux de pluie ou de construire sur les parcelles de certaines zones urbaines.

Cette modification n'apporte aucun changement particulier supplémentaire sur cet aléa, car elle ne crée pas de zones urbaines constructibles supplémentaires.

3.2.3 Risques de mouvements de terrains.

Les risques relatifs aux mouvements de terrains, s'étendent sur une grande partie du ban communal.

Les objets 2, 6, 7, 8, 11, 13 et 15 concernent des règles relatives à la constructibilité des terrains. Ces derniers se trouvent déjà en zone urbaine ou à urbaniser du PLU.

Cette modification n'apporte pas de changements particuliers sur cet aléa par rapport à la situation actuelle.

3.2.4 Risques sur le transport de matières dangereuses (TMD)

Le tracé de la RN 4 et les voies ferrées traversant le ban communal, sont classés comme voies soumises aux risques de transport de matières dangereuses (TMD).

Cette modification n'a aucun impact sur ces risques.

4. MODIFICATION DES SURFACES DES ZONES

Les zones UX, 1AUX, N et Nf sont modifiées :

TYPES DE ZONES		PLU DURABLE ISSUE DE LA MODIF. N° 5	PROJET DE MODIFICATION N° 6
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	12 ha 91 a	12 ha 91 a
	UL	17 ha 46 a	17 ha 46 a
	UM	46 ha 12 a	46 ha 12 a
	UX	228 ha 98 a	236 ha 11 a
	UW	13 ha 04 a	13 ha 04 a
	UZ	14 ha 25 a	14 ha 25 a
Total des Zones U		708 ha 97 ares	716 ha 10 ares

Zones à urbaniser AU	1AU	15 ha 45 a	15 ha 45 a
	1AUX	32 ha 00 a	24 ha 87 a
	2AU	8 ha 28 a	8 ha 28 a
Total des Zones AU		55 ha 73 ares	48 ha 60 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 30 a	199 ha 18 a
	Na	0 ha 20 a	0 ha 20 a
	Nj	1 ha 07 a	1 ha 07 a
	Nf	263 ha 00 a	262 ha 12 a
	Nh	8 ha 00 a	8 ha 00 a
	Nv	7 ha 91 a	7 ha 91 a
	NI	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 ha 53 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
-toutes les planches graphiques (en cas d'impression papier) : n°4
- Règlement écrit
-zones UA, UB, UC, UD, UG, UW, UX, UZ, 1AU, 1AUX, A et N : n°5
- Emplacements réservés
-liste des emplacements réservés : n°6.5
- Documents annexes
-plan graphique des Servitudes d'Utilité Publique (SUP) : n°6.1
-prescriptions spéciales concernant les linéaires commerciaux : n°6.13
- Orientations d'Aménagement et de Programmation
-création de l'OAP n°13 couvrant le Nord de la zone artisanale de la Bièvre : n°3