

DEPARTEMENT DE LA MOSELLE

Commune de Buhl-Lorraine



**CONCLUSIONS ET AVIS
DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR**

sur le projet de révision du P.O.S. valant transformation en P.L.U.

Dates de l'enquête publique : du 20 septembre 2016 au 20 octobre 2016

Commissaire enquêteur : Grégoire FISCHER

1 – Rappel de synthèse sur le projet soumis à enquête publique

La commune de Buhl-Lorraine est actuellement dotée d'un Plan d'Occupation des Sols (POS) approuvé en 1979 qui a fait l'objet de huit mises à jour et de deux modifications.

Tenant compte d'une part, de l'évolution de la législation en matière d'urbanisme induite par différentes lois qui encadrent les documents d'urbanisme (loi Urbanisme et Habitat, loi Grenelle II, loi de Modernisation de l'Agriculture et de la Pêche, loi Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR), loi portant Engagement National pour l'Environnement (ENE), loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU)), d'autre part, d'un POS ayant atteint dans sa forme actuelle une limite dans sa capacité d'adaptation aux nouvelles exigences de l'urbanisme, la commune a décidé de procéder, par délibération en date du 17 juin 2011, à une révision de ce dernier valant transformation en PLU

Les objectifs fixés dans la délibération du 17 juin 2011 portent sur :

- *la mise en conformité du document d'urbanisme de la commune avec les règles d'urbanisme en vigueur ;*
- *la dotation de la commune d'un document cadrant son état actuel et son développement ;*
- *la maîtrise de l'évolution de la population et de l'urbanisation pour un développement raisonné ;*
- *le maintien du développement économique en cohérence avec les structures intercommunales ;*
- *le développement des mesures de protection des espaces naturels ;*
- *l'amélioration du cadre de vie.*

Ces objectifs, introduits dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), ont été développés autour de quatre grands thèmes :

- *l'habitat et le cadre de vie ;*
- *l'environnement ;*
- *les activités économiques ;*
- *les déplacements.*

L'adaptation du POS aux besoins actuels de la commune conduit à un réaménagement du zonage du ban communal menant aux modifications de surfaces suivantes dans le projet soumis à enquête :

- *zones urbaines + zones à urbaniser* → *en diminution de 30,74 ha* (- 17,70 %)
- *zones agricoles* → *en diminution de 104,87 ha* (- 12,11 %)
- *zones naturelles* → *en augmentation de 186,10 ha* (+ 263,22 %)

La chronologie des étapes de révision du POS valant transformation en PLU se présente comme suit :

- **17 juin 2011** : délibération prescrivant la révision du POS valant transformation en PLU ;
- **20 juin 2011** : dans le cadre de la concertation du public, mise à disposition d'un registre en mairie pour le recueil des observations et interrogations ; cette démarche a été suivie par deux réunions publiques (25 septembre 2012 et 09 décembre 2013)
- **20 octobre 2011 au 02 mars 2015** : phase de mise au point du projet avec les Personnes Publiques Associées (20 réunions) ;
- **1^{er} février 2016** : bilan de la concertation du public et arrêt du projet de PLU par le Conseil municipal ;
- **18 février 2016** : transmission, pour avis, du projet de PLU arrêté aux Personnes Publiques Associées à son élaboration ainsi qu'aux communes limitrophes et aux établissements publics de coopération intercommunale qui en ont fait la demande ;
- **20 septembre 2016 au 20 octobre 2016** : enquête publique

2 - Déroulement et bilan de l'enquête

L'enquête publique s'est déroulée du 20 septembre 2016 au 20 novembre 2016 conformément à la procédure fixée par le code de l'environnement et l'arrêté municipal de mise à enquête publique.

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

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

Les personnes qui se sont présentées en permanence ont extériorisé en toutes circonstances un comportement ne mettant pas en cause le bon déroulement de l'enquête.

Le bilan des interventions effectuées par le public au cours de cette enquête se présente comme suit :

- 29 personnes se sont manifestées, soient en venant en permanence, soient en s'exprimant par courrier ; la répartition des démarches est la suivante :
 - ° 9 pour obtenir divers renseignements (sur le zonage, l'aménagement des zones 1AU, la position et le placement de leurs parcelles en comparaison avec le POS, etc.... ;
 - ° 20 pour exprimer des observations dont :
 - 17 sur le registre d'enquête ;
 - 3 par courrier (lettres) ou mail

Le tableau ci-après présente un classement par thèmes des observations et dont certaines portent sur plusieurs thèmes.

Thèmes retenus	Nombre d'observations enregistrées
<i>Changement de zonage</i>	12
<i>Méthodologie d'aménagement des zones IAU</i>	2
<i>Modification de tracé de zonage</i>	3
<i>Divers</i>	12 (sont inclus les 10 propositions de modifications du pétitionnaire)

En application de l'article R123-18 du code de l'environnement, j'ai dressé un procès-verbal de synthèse sur le déroulement de l'enquête publique accompagné des diverses observations formulées par le public que j'ai remis en main propre au pétitionnaire le 28 octobre 2016 en l'invitant à produire un mémoire en réponse.

A cette occasion, je me suis rendu, accompagné du Maire, à deux endroits de la commune sujets à de multiples observations : les lieux-dits "Morsmatt" et "Nachtweid" pour pouvoir apprécier au mieux les situations exposées par les demandeurs.

J'ai réceptionné le mémoire en réponse le 11 novembre 2016 ; à ma demande et dans le but d'obtenir des précisions sur quelques réponses, le pétitionnaire m'a fait parvenir le 14 novembre 2016 un complément d'information.

3 – Observations sur le dossier d'enquête

A la perception du dossier d'enquête et après vérification, il manquait le bilan de concertation qui doit y figurer conformément à la réglementation en vigueur. Il a été ajouté par mes soins et le public a donc pu disposer d'un dossier complet dès le début de l'enquête publique. Par ailleurs, en fonction des questions qui m'ont été posées lors de la première permanence, j'ai complété ce dossier par une fiche de synthèse relative aux équivalences de zones du PLU par rapport au POS avec leur définition.

Au cours de l'enquête, j'ai constaté que peu de personnes ont examiné le dossier dans son ensemble et en particulier le rapport de présentation qui présente de prime abord un intérêt pour la compréhension du projet. Pourtant le dossier était accessible pendant la phase de concertation, pendant l'enquête publique ainsi que sur le site internet de la commune dans son intégralité.

Sur l'ensemble des pièces du dossier, j'exprime les remarques suivantes sur deux entre elles :

Le rapport de présentation

Ce rapport aborde bien tous les domaines demandés par la réglementation (article 151-1 à 4 du code de l'urbanisme) ; j'ai toutefois constaté quelques points qui méritent d'être revus ou corrigés, notamment dans la rubrique traitant du bilan POS-PLU des zones.

A titre d'exemple :

- la surface globale du ban communal, selon que l'on se place au niveau du POS ou du PLU, diffère ; cela mérite une explication écrite ;
- la comptabilisation de la surface correspondante au terrain d'aviation est à préciser plus clairement du fait qu'elle n'est pas prise en considération comme potentiel constructible ;
- une correction est sans doute à apporter à la phrase suivante, page 97 : "*Par conséquent, les zones urbaines et à urbaniser dans le PLU ont diminué de 17 % par rapport aux surfaces de zones urbaines et à urbaniser du PLU ;*
- la surface de la zone U indiquée en page 75 ne correspondant pas à la surface figurant dans le tableau en page 109.

Le règlement graphique

Bien que signalé dans le rapport, je rappelle qu'une amélioration en visibilité des informations se rapportant aux numéros de parcelles, de sections; de lieux-dits, etc.... permettrait de mieux exploiter cette pièce.

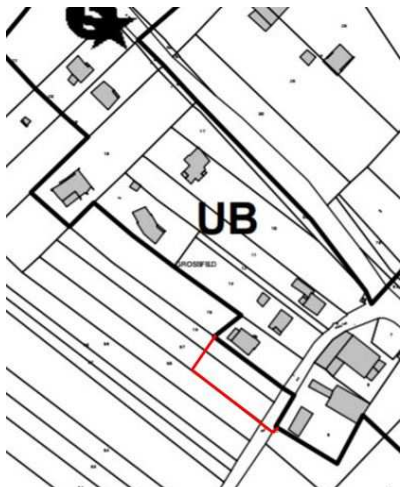
Ce règlement graphique sera par la suite souvent manipulé et devrait donc visualiser clairement toutes ces informations sans avoir recours à d'autres moyens comme cela a été le cas pendant l'enquête publique.

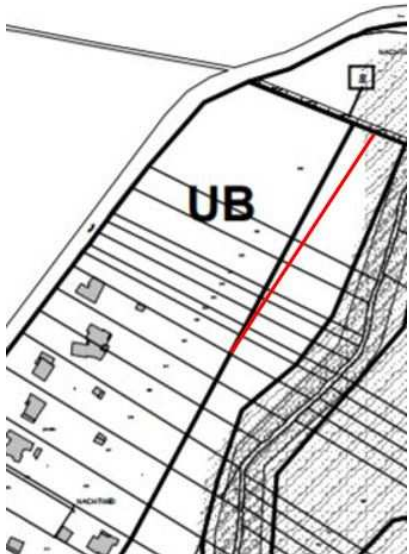
4 – Avis du commissaire enquêteur sur les observations et propositions de modification

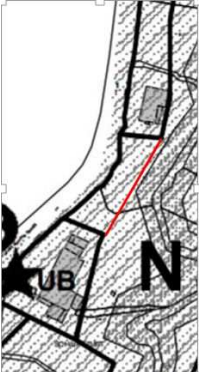
4.1 – Observations du public

Les observations sont regroupées par secteur géographique et thème identique

Demandeurs	Observations		Avis du commissaire enquêteur
<p>- M. MATHIEU (mandaté par Mme MATHIEU) - M. ALBERT - Mme GARREAU - M. SCHOLVING - M. SCHOLVING - M. ROEGEL - M. PASTORE DE CRISTOFARO - Mme BELRHITI - Mme WALTER</p>	<p>Lieu-dit "Morsmatt"</p>	<p>Les demandes portent sur l'intégration de la zone Nj, située à l'arrière des habitations, en zone UB. Une des observations va au-delà de la zone Nj par un souhait d'intégration de la parcelle entière en zone UB.</p>	<p><i>La zone Nj concernée a pour rôle, entre autres, d'assurer une liaison douce entre une zone A et une zone UB. Intégrer la zone Nj dans la zone UB contiguë donne la possibilité de construire au moins en deuxième ligne avec les contraintes d'aménagement de voiries et de viabilisation qui en découlent. Ce projet de PLU, sur la base de son PADD, privilégie l'accroissement de la population par une densification du cœur du village via les nouvelles zones IAU notamment pour éviter l'étalement urbain. Je ne suis donc pas favorable à ces demandes et préconise de rester sur les bases du projet soumis à enquête ; toutefois, une densification de l'habitat dans ce secteur pourra être envisagée ultérieurement en fonction des objectifs de développement de la commune après la densification des zones IAU précitées.</i></p>

<p>- Mme KIEFFER -M. KRUMMENACKER</p>	<p>Zone 1AU (près des écoles)</p>	<p>Souhaitent garder la maîtrise d'aménagement de leurs parcelles situées dans la zone 1AU près des écoles</p>	<p>La zone 1AU concernée fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) prévoyant un aménagement d'ensemble qui s'oppose à un aménagement au coup par coup. Il s'agit pour le pétitionnaire de privilégier une cohérence d'aménagement structurée et maîtrisée dans le temps. Je suis favorable à cette démarche qui est de nature à valoriser ces espaces par ce mode d'aménagement.</p>
<p>- M. WAGNER - Le Président de la Communauté de Communes de Sarrebourg Moselle-Sud</p>	<p>ZAC Terrasse</p>	<p>Les demandes portent sur la création d'une petite zone de type AUX impactant le ban communal de Buhl-Lorraine pour permettre l'agrandissement d'un bâtiment industriel implanté sur la Terrasse Rhône-Alpes de Sarrebourg.</p>	<p>La surface demandée, à prélever en zone A, est de l'ordre de 0,7 ha, soit environ 0,0009 % de la surface totale de la zone A. Buhl-Lorraine est concernée par l'activité économique en Moselle Sud et participe à son développement par ses zones d'activité économique. De plus, le projet d'agrandissement est porteur d'emplois qualifiés. Je souscris entièrement à cette demande pour un zonage en 1AUXa comme préconisée par le pétitionnaire. Le demandeur aura à prendre en compte la déviation d'un chemin d'exploitation agricole.</p>
<p>- M. PARMENTIER</p>	<p>Lieu-dit "Grossfeld"</p>	<p>La demande porte sur l'intégration des parcelles 16, 67 et 68, section 12 en zone UB ; des équipements publics existent à proximité (électricité, assainissement, etc....)</p>	<p>Le lieu-dit "Grossfeld" est situé près de l'axe routier Buhl-Lorraine – Sarrebourg communicant avec une voie communale (rue de Weltring). Les trois parcelles concernées représentent une surface d'environ 0,64 ha. Dans son mémoire en réponse, le pétitionnaire exclue la parcelle n° 68 pour ne prendre en compte que les parcelles 17 et 67 en zone UB.</p> <p>En vue d'équilibrer l'urbanisation de part et d'autre de la rue de Weltring, je suis favorable à une prise en compte partielle des parcelles 17 et 67 selon le schéma ci-après (délimitation en rouge)</p> 

<p>- <i>M.BEAURAIN</i></p>	<p>Zone IAU (rue des Jardins)</p>	<p>Demande l'incorporation de son chalet situé au bas de sa propriété en zone UB</p>	<p><i>Je suis en accord avec le pétitionnaire consistant à décaler le tracé de la zone IAU en le prolongeant de façon rectiligne sur les parcelles avoisinantes : n° 51, 80, 82 et 83. Cette disposition place ainsi tous les propriétaires du secteur sur un même pied d'égalité.</i></p>
<p>- <i>M. DERENDINGER Philippe (mandataire de M. DERENDINGER Lucien)</i></p>	<p>Lieu-dit "Nachtweidt"</p>	<p>Demande une modification du tracé de la zone UB sur les parcelles n° 65/40 et 74/40 pour l'obtention d'un agrandissement de la zone précitée.</p>	<p><i>Cette demande est exprimée dans le cadre d'un intérêt personnel et ne présente pas un intérêt général pour la commune. Une rectification du tracé de la zone UB peut être effectuée selon les propositions du pétitionnaire que j'approuve (voir graphique ci-après). Elle vise à égaliser la profondeur de la zone UB par rapport à la voirie.</i></p> 

<p>- M. HIRTZ</p>	<p>Lieux-dits "Nachteid" et "Schulzmatt"</p>	<p>Trois observations sont formulées :</p> <p>1 - partage équitable entre voisin pour la réalisation de la réserve n°8</p> <p>2 – classement en zone UB de la parcelle n° 1, section 19</p> <p>3 – mettre la zone UB en continuité entre les parcelles 6 et 7, section 19</p>	<p><i>Avis favorable dans les conditions précisées par la pétitionnaire dans son mémoire en réponse</i></p> <p><i>Même réponse que pour le point 1</i></p> <p><i>Cette zone UB, située en aléa inondation faible, existe dans ce secteur du fait de la présence d'habitations. Présentant la même caractéristique tout le long de cette bande de terre, il serait logique d'assurer une continuité de cette zone telle que préconisée par le demandeur.</i></p> <p><i>Ci-après cette continuité visualisée sur un graphique et sur laquelle j'é mets un avis favorable (trait en rouge)</i></p> 
<p>- M. GEOFFROY</p>	<p>Lieu-dit "Garten von der Grossmatt"</p>	<p>1 – demande que les parcelles situées au lieu-dit "Garten von der Grossmatt" soient classées en zone Nj au lieu de N, et plus particulièrement les parcelles n° 28 et 29.</p> <p>2 – souhaite une interdiction de plantation d'arbres dans les zones UB pour éviter une fermeture du paysage</p>	<p><i>Avis favorable sur la base des préconisations du pétitionnaire dans son mémoire en réponse.</i></p> <p><i>En fait, il s'agit de revenir à une situation antérieure bien adaptée à une mise en valeur de ce secteur par une culture sous forme de jardins.</i></p> <p><i>Interdiction difficile à mettre en œuvre au niveau du règlement.</i></p> <p><i>Je partage l'avis du pétitionnaire sur ce point.</i></p>

4.2 – Propositions de modification du pétitionnaire

Demandeur	Propositions de modification	Avis du commissaire enquêteur
<i>Le pétitionnaire</i>	<p>Section 13, parcelle 135 (route de Sarrebourg) Le 25 juin 2016, ce terrain a été inondé. Afin de prendre en compte cette situation, il conviendrait de remonter la zone UB et de l'en exclure.</p>	<p><i>Après l'arrêt du projet, l'équipe municipale en charge du dossier PLU a constaté que des modifications pouvaient encore être apportées à ce dernier dans différents domaines ainsi que de pallier certaines erreurs de rédaction.</i></p> <p><i>De même, le constat de récents phénomènes d'inondation sur certaines parcelles ont aussi été prises en considération dans ce cadre.</i></p> <p><i>J'ai demandé à M. le Maire, lors de la remise du procès-verbal de synthèse, de me faire oralement un point précis sur chacune de ces 10 propositions et en les localisant sur un graphique de zonage.</i></p> <p><i>Les explications qui m'ont été fournies à cette occasion m'ont paru fondées dans le sens que ces propositions étaient de nature à apporter des améliorations dans chacun des domaines évoqués.</i></p> <p><i>Je souscris donc, sans restriction, pour l'application de l'ensemble de ces propositions.</i></p>
	<p>Section 13, parcelles n° 110 et 76 (route de Strasbourg) Il serait souhaitable loisible d'assurer la continuité de la zone UB sur ces terrains. L'interruption de cette zone ne correspondant pas à une zone d'inondation. Cela pourra permettre la densification de cette partie déjà urbanisée de la commune</p>	
	<p>Section 11, parcelle n° 120 (route de Sarrebourg) Le 25 juin 2016, ce terrain a été en partie inondé (côté ruisseau Burgersmatt). Afin de prendre en compte cette situation, il conviendrait de classer ce secteur en partie en zone UB<i>i</i></p>	
	<p>Section 14, parcelle n° 130 (rue de bièvre) L'exclusion d'une partie de l'habitation récente de la zone UB n'est pas cohérente. Il conviendrait de modifier le zonage en limite du bâti existant.</p>	
	<p>Section 18, parcelles n° 8, 9, 117 et 116 (rue du Moulin) / Section 19, parcelle n° 8 et 9 (rue du Moulin) La profondeur de la zone UB par rapport à la voirie n'est pas parallèle et n'est pas cohérente par rapport au linéaire du cours d'eau. Il conviendrait de l'uniformiser pour des raisons d'équité de profondeur.</p>	
	<p>Section 19, parcelle n° 6 et 64 (rue du Moulin) Il conviendrait de prendre en compte les demandes d'intégration en zone UB pour les parcelles 64 et 6</p>	
	<p>Section 13, parcelles n° 128, 129 et 130 (route de Sarrebourg) Situés en zone inondable, ces terrains consistaient en un ancien plan d'eau qui a été remblayé. Il conviendrait de rétablir ce plan d'eau pour rendre à ces terrains leur vocation de zone tampon lors des crues du ruisseau du Judengraben</p>	

	Emplacement réservé n° 4 (route de Niderviller) Description erronée. Il ne concerne pas la création d'une aire de stationnement mais un espace nécessaire à l'aménagement de la sécurisation de l'entrée du village (RD45)	
	Section 18, parcelle n° 28 (Grand'Rue) Prévoir un emplacement réservé sur le hangar/atelier situé près du carrefour, en prévision d'un aménagement dudit carrefour pour sécurisation de la circulation (RD96 – RD96A – Grand'Rue)	
	Règlement zone 1AU Intégrer la notion d'aménagement d'ensemble dans le texte pour le conforter textuellement aux OAP	

4.3 – Réserves et remarques émanant des PPA et PPC

Les réserves et remarques des PPA et PPC sont détaillées au paragraphe 3.2 du rapport (examen des observations et propositions).

Concernant les réserves émises par les PPA, qui sont essentiellement d'ordre rédactionnel, le pétitionnaire, dans son mémoire en réponse, donne une suite favorable pour leur prise en compte.

Ne faisant l'objet d'aucun commentaire de ma part, elles ne sont donc pas reprises dans ces conclusions.

S'agissant de la remarque émise par la ville de Sarrebourg au titre des PPC, je suis favorable à un classement en 1AUXa de la zone jouxtant la zone homologue côté Sarrebourg sur la base de l'argumentation précisée au paragraphe 3.2 du rapport.

5 – Conclusions et avis sur le projet pris dans son ensemble

La commune de Buhl-Lorraine, du fait de sa proximité de l'agglomération urbaine la plus importante en Moselle Sud (ville de Sarrebourg) et d'un axe routier structurant (RN4) qui la traverse, est sous l'effet d'une dynamique de développement urbanistique et économique.

Les élus de la commune, par le projet de PLU, ont exprimé la volonté de maîtriser le phénomène expansionniste en matière d'aménagement du territoire susceptible de résulter de cette dynamique.

Ainsi, sur le plan de l'urbanisation, on note que les zones urbaines et à urbanisées sont en diminution d'environ 17 % par rapport au POS, ce qui contribue notamment à mettre fin ou tout au moins à limiter le développement de nombreux écarts présents sur le ban communal.

La commune se fixe des objectifs raisonnables en matière de croissance démographique sur une période de 10 ans visant une augmentation d'environ 20 % pour atteindre le seuil de 1500 habitants, seuil limite correspondant aux capacités d'accueil des structures communales publiques existantes (écoles, équipements et locaux divers). Au-delà, le dimensionnement de ces structures est sans doute à revoir.

Cet objectif se traduit dans le plan de zonage par l'ouverture de deux zones IAU dont les emplacements sont judicieusement choisis à proximité du cœur du village, permettant ainsi de densifier l'enveloppe urbaine existante tout en réduisant ainsi la consommation d'espace agricole et limitant les déplacements vers les différents équipements publics.

Au niveau environnemental, le projet a bien pris en compte les principales contraintes qui impactent le ban communal - à savoir l'aléa inondation et la zone de bruit générée par la circulation sur la RN4 - en ne créant aucune zone conséquent à urbaniser dans ces périmètres.

D'ailleurs les deux zones IAU précisées au paragraphe précédent sont situées "naturellement" en dehors de ces périmètres.

Dans ce cadre, on peut souligner l'initiative prise par la municipalité pour remettre en service un ancien plan d'eau remblayé dans le but de rétablir une zone tampon permettant "d'amortir" les crues du ruisseau du Judengraben, affluent de la Bièvre.

S'agissant du développement d'activités d'ordre économique, une zone IAUX importante est prévue en complément de ce qui existe déjà (zones Ariane et Ariane+); elle est prélevée sur de la terre agricole à hauteur de 9,24 ha.

La création de cette zone d'activité artisanale et commerciale dans sa globalité a été grandement favorisée par la construction de la voie de contournement de Sarrebourg (RN4) avec un accès situé à proximité ; elle constitue avec la zone d'activité de Sarrebourg le poumon économique de la Moselle Sud et de ce fait génère un frein à la désertification de cette région à caractère rural du Département ; à ce titre, cela justifie ce prélèvement de terre agricole.

Les observations émises au cours de l'enquête paraissent, à l'exception de quelques-unes présentant un intérêt personnel en opposition avec l'intérêt général de la commune, pour la plus part justifiées et les propositions d'ajustements au zonage qui en découlent ne sont pas de nature à remettre en cause l'économie générale du projet.

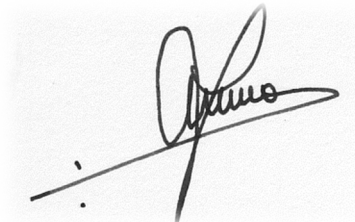
A ces quelques ajustements près, le projet de PLU est un bon compromis entre, d'une part la poursuite de l'aménagement et du développement de la commune dans le domaine de l'urbanisme et des activités économiques, d'autre part la protection des espaces naturels à travers son nouveau zonage basé notamment sur la création de zones de type STECAL.

La commune de Buhl-Lorraine se situe en périphérie de Sarrebourg et peut être considérée, à termes, comme une zone périurbaine de cette ville ; cela constitue un facteur de croissance démographique dont Buhl-Lorraine est en mesure, ultérieurement, de faire face en utilisant un potentiel de constructibilité, certes un peu excentré par rapport au cœur du village, situé plus particulièrement le long de l'axe routier menant à Niderviller (lieu-dit Morsmatt) ainsi que le long de l'axe routier menant vers Sarrebourg.

Tirant le bilan de l'ensemble de ces appréciations qui sont globalement positives, j'émet **un avis favorable au projet de PLU** en recommandant la prise en considération des avis émis sur les observations formulées au cours de l'enquête publique.

Fait à Francaltroff, le 19 novembre 2016

Grégoire FISCHER
Commissaire enquêteur

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Grégoire Fischer', is written over a horizontal line. The signature is stylized and cursive.