



DEPARTEMENT DE LA MOSELLE



VILLE DE PHALSBourg

**DOSSIER DE MODIFICATION SIMPLIFIEE N°2
DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

Pièce n°1

Notice explicative et justificative

Version du 20.10.2021



SOMMAIRE

- I. Rappel réglementaire**

- II. Les étapes de la procédure de modification**

- III. Notice explicative et justificative**

- IV. Evaluation environnementale du projet**

I. Rappel règlementaire

Le Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Phalsbourg a été approuvé par délibération en date du 29.07.2008.

La modification simplifiée n° 1 et 3 révisions simplifiées ont été approuvées par délibération en date du 11.02.2013.

En application de l'article L153-36 du Code de l'Urbanisme, en dehors des cas où une procédure de révision s'impose, le PLU peut faire l'objet d'une modification lorsque la Commune envisage de modifier le règlement ou les orientations d'aménagement et de programmation ;

L'ensemble des modifications apportées ne sont pas de nature à :

- Changer les orientations du projet d'aménagement et de développement durable ;
- Réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- Réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

En vertu de l'article L153-45 du Code de l'Urbanisme, les modifications projetées n'ont pas pour effet :

- Soit de majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

Les modifications envisagées dans le cadre de la présente procédure relèvent du champ d'application de la modification simplifiée du PLU avec mise à disposition du projet pour les adaptations règlementaires suivantes :

- Point 1 : Rectification d'une erreur matérielle (rétablissement de la zone UBb au lieu de UBa) ;
- Point 2 : Rectification d'une erreur matérielle (rétablissement de l'ERV1 017) ;
- Point 3 : Rectification d'une erreur matérielle (rétablissement de l'ERV1 020) ;
- Point 4 : Rectification d'une erreur matérielle (rétablissement de l'ERDN 080) ;
- Point 5 : Suppression de l'emplacement réservé n° ERV1 004 ;
- Point 6 : Suppression de l'emplacement réservé n° ERC 031 ;
- Point 7 : Suppression de l'emplacement réservé n° ERV1 044 ;
- Point 8 : Suppression de l'emplacement réservé n° ERV1 047 ;
- Point 9 : Suppression de l'emplacement réservé n° ERV1 049 ;
- Point 10 : Suppression de l'emplacement réservé n° ERV1 054 ;
- Point 11 : Suppression de l'emplacement réservé n° ERV1 058 ;
- Point 12 : Suppression de l'emplacement réservé n° ERV1 076 ;
- Point 13 : Modification de la position de l'emplacement réservé n° ERV1 042 ;
- Point 14 : Modification de la position de l'emplacement réservé n° ERV2 072 ;
- Point 15 : Transformation de la zone UC1 route de Sarreguemines en zone UXb.

II. Les étapes de la procédure de modification

- Arrêté du Maire portant prescription de la modification simplifiée n° 2 du PLU.
- Notification de l'arrêté au Préfet et à la Direction Départementales des Territoires.
- Notification du dossier au Préfet et aux Personnes Publiques Associées (délai d'un mois pour formuler les avis).
- Notification du dossier à la Mission Régionale d'Autorité Environnementale du Grand-Est (délai de 2 mois pour formuler l'avis).
- Délibération du Conseil Municipal précisant les modalités de mise à disposition du public.
- Publication dans un journal diffusé dans le département 8 jours au moins avant le début de la mise à disposition
- Affichage en mairie également 8 jours avant le début de la mise à disposition du public et pendant toute la durée de la mise à disposition.
- Mise à disposition du public pendant un mois en joignant le cas échéant les avis reçus.
- A l'issue de sa mise à disposition du public, le projet de modification simplifiée, éventuellement amendé pour tenir compte des avis des Personnes Publiques Associées et des observations du public, sera adopté par délibération motivée du Conseil Municipal.

III. Notice explicative et justificative

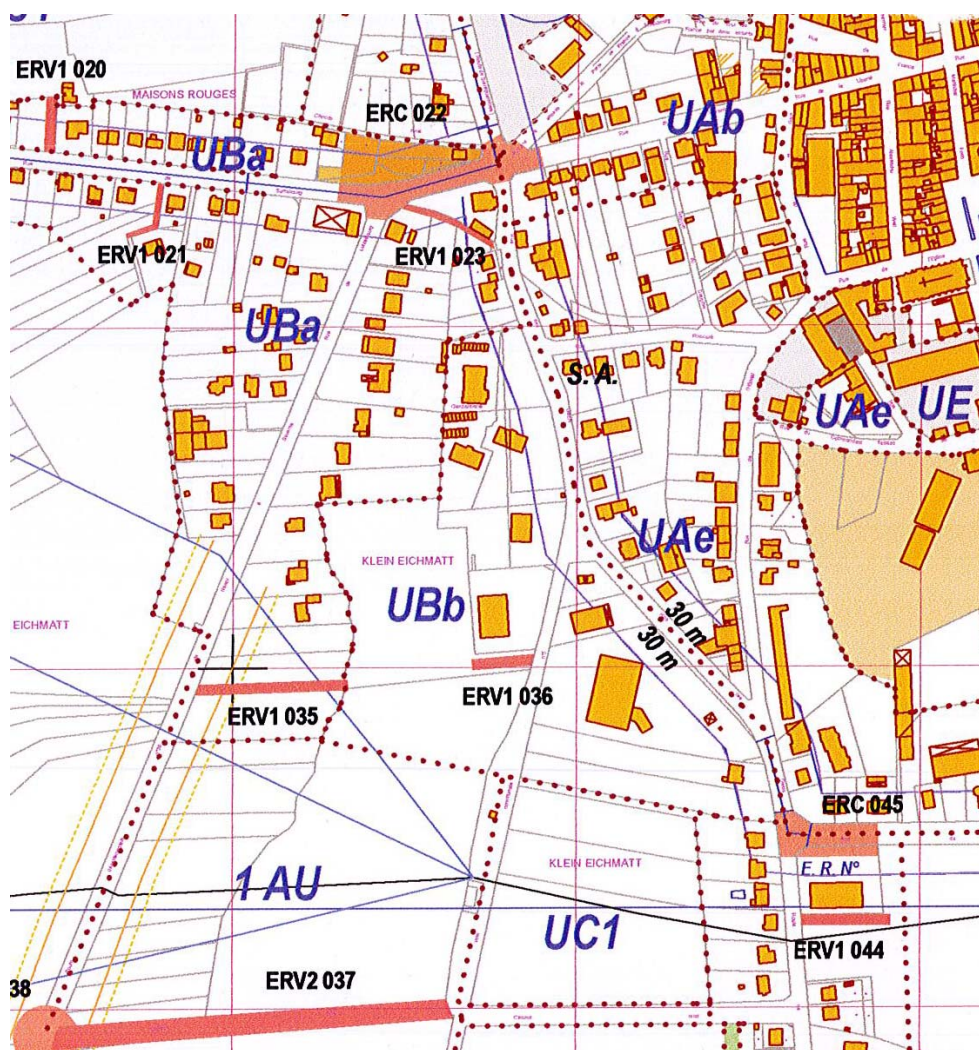
1. Rectification d'une erreur matérielle

Le PLU approuvé le 29.07.2008 comprend une zone UBb située à l'Ouest de la rue des Glacis. Cette zone est constituée entre autres de la gendarmerie, de 2 collectifs, d'une maison individuelle mais surtout d'un petit ensemble de commerces regroupant un garage automobile, une station de lavage, un fleuriste, un supermarché LECLERC EXPRESS et un ancien supermarché TREFF (racheté depuis par LECLERC pour servir de réserves).

C'est la seule zone UBb du PLU. On la retrouve d'ailleurs mentionnée clairement dans le règlement :

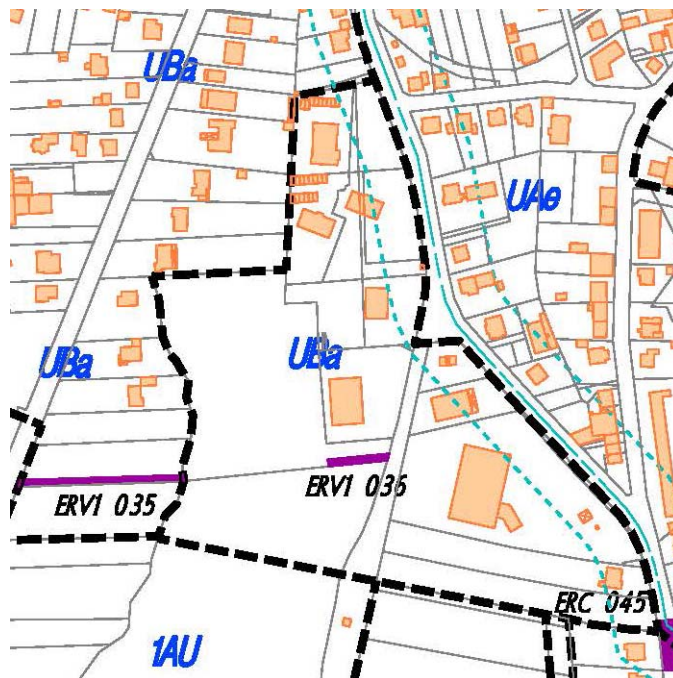
« La zone UB comporte deux secteurs particuliers, UBa et UBb, concernés par ailleurs par la loi relative à la lutte contre le bruit et le classement des voies bruyantes.

- UBa : développement le long d'axes routiers importants.
- UBb : développement d'une zone commerciale. »



Extrait du plan de zonage mis à l'enquête publique du 29 février 2008 au 12 avril 2008 et approuvé en Conseil Municipal du 29 juillet 2008 dans le cadre de la transformation du POS en PLU.

Lors de la modification simplifiée n°1 et 3 révisions simplifiées approuvées le 11.02.2013, une erreur de « copier/coller » a transformé la zone UBb en zone UBa. On ne retrouve d'ailleurs pas dans cette modification et ces 3 révisions, la transformation de la zone UBb en UBa.



Extrait du plan de zonage approuvé en Conseil Municipal du 11 février 2013 dans le cadre de la modification simplifiée n°1 et 3 révisions simplifiées.

Il est proposé de rectifier cette erreur matérielle et de renommer la zone concernée en UBb.

2. Rectification d'une erreur matérielle (ERV1 017)

Le PLU approuvé le 29.07.2008 comprend un emplacement réservé ERV1 017 situé en face de l'allée des Sports et perpendiculaire à la rue du Champ de Mars. Il est destiné à créer un accès à la zone UC1 depuis cette rue. Lors de la modification simplifiée n°1 et 3 révisions simplifiées approuvées le 11.02.2013, cet emplacement réservé a disparu. On ne retrouve d'ailleurs pas, dans cette modification et ces 3 révisions, la suppression de celui-ci.

LISTE DES EMBLEMES RESERVES

NOM	NUMERO	COORDONNEES	NOM	NUMERO	COORDONNEES
Carrefour	ERC 012	B12	Voirie	ERV1 040	E16
Carrefour	ERC 013	D10	Voirie	ERV1 041	F16
Carrefour	ERC 022	E12	Voirie	ERV1 042	F16
Carrefour	ERC 027	G12-H12	Voirie	ERV1 044	F14
Carrefour	ERC 031	J12	Voirie	ERV1 047	J16-K16
Carrefour	ERC 033	K12	Voirie	ERV1 048	K15-L15
Carrefour	ERC 038	D15	Voirie	ERV1 049	L17
Carrefour	ERC 045	F14	Voirie	ERV1 050	M17
Voirie	ERV2 070	G21	Voirie	ERV1 051	M17
Voirie	ERV2 072	F20-F21	Voirie	ERV1 052	M17-N17
Voirie	ERV1 001	K13	Voirie	ERV1 053	M18-N18
Voirie	ERV1 002	K13	Voirie	ERV1 054	M18-N18
Voirie	ERV1 003	H14	Voirie	ERV1 055	N17-O17
Voirie	ERV1 004	K14	Voirie	ERV1 056	N18-N19
Voirie	ERV1 005	K14	Voirie	ERV1 057	L19
Voirie	ERV1 006	H14	Voirie	ERV1 058	F17-G17
Voirie	ERV1 007	I13	Voirie	ERV1 059	D18-E18
Voirie	ERV1 008	I13	Voirie	ERV1 060	F18-G18
Voirie	ERV2 009	I13-J13-J12	Voirie	ERV1 061	D19-E19
Voirie	ERV2 010	I12-I13	Voirie	ERV2 062	F19-F20
Voirie	ERV1 011	K14	Voirie	ERV1 063	G19-H19
Voirie	ERV1 014	D10-D11	Voirie	ERV1 064	E20-F20
Voirie	ERV1 015	D11-E11	Voirie	ERV2 065	F20
Voirie	ERV1 016	E10	Voirie	ERV1 066	E21
Voirie	ERV1 017	E11-F11	Voirie	ERV1 067	F20-G20
Voirie	ERV1 018	E11	Voirie	ERV1 068	G20
Voirie	ERV1 019	D11-E11	Voirie	ERV1 069	G21
Voirie	ERV1 020	D12	Voirie	ERV2 071	G21-H21-H22
Voirie	ERV1 021	D12	Voirie	ERV1 073	G23
Voirie	ERV1 023	E12	Voirie	ERV1 074	G22
Voirie	ERV1 024	F11	Voirie	ERV1 075	G22-H22
Voirie	ERV1 025	G11	Voirie	ERV1 076	H22
Voirie	ERV1 026	H10-H11	Voirie	ERV1 077	H21
Voirie	ERV1 028	G12	Voirie	ERV1 078	I21
Voirie	ERV1 029	H6	Voirie	ERV1 079	J3
Voirie	ERV2 030	I11-J11	Voirie	ERV1 080	D-K8
Voirie	ERV2 032	J11-K11-K12	Voirie	ERAt 081	E10-E9-F9
Voirie	ERV1 034	I13-J13	Voirie	ERLGV 082	D-L 7-8
Voirie	ERV1 035	D14-E14	Voirie	ERV1 083	I13-I14
Voirie	ERV1 036	E13	Voirie	ERV2 084	K12
Voirie	ERV2 037	D15-E15			
Voirie	ERV1 039	E15			

LEGENDE

ERV1	- Emplacement réservé Voirie, largeur minimum 4,5 m
ERV2	- Emplacement réservé Voirie, largeur minimum 7 m
ERC	- Emplacement réservé de Carrefour
ERTGV	- Emplacement réservé pour Emprise du TGV
ERDN	- Emplacement réservé pour Déviation Nord
ERAt	- Emplacement réservé pour Assainissement
SA	- Servitude agricole

Extrait de la légende du plan de zonage mis à l'enquête publique du 29 février 2008 au 12 avril 2008 et approuvé en Conseil Municipal du 29 juillet 2008 dans le cadre de la transformation du POS en PLU.

3. Rectification d'une erreur matérielle (ERV1 020)

Le PLU approuvé le 29.07.2008 comprend un emplacement réservé ERV1 020 situé route de Sarrebourg et destiné à créer un accès à la zone 1AU1 depuis cette rue.

Lors de la modification simplifiée n°1 et 3 révisions simplifiées approuvées le 11.02.2013, cet emplacement réservé a disparu. On ne retrouve d'ailleurs pas, dans cette modification et ces 3 révisions, la suppression de celui-ci.

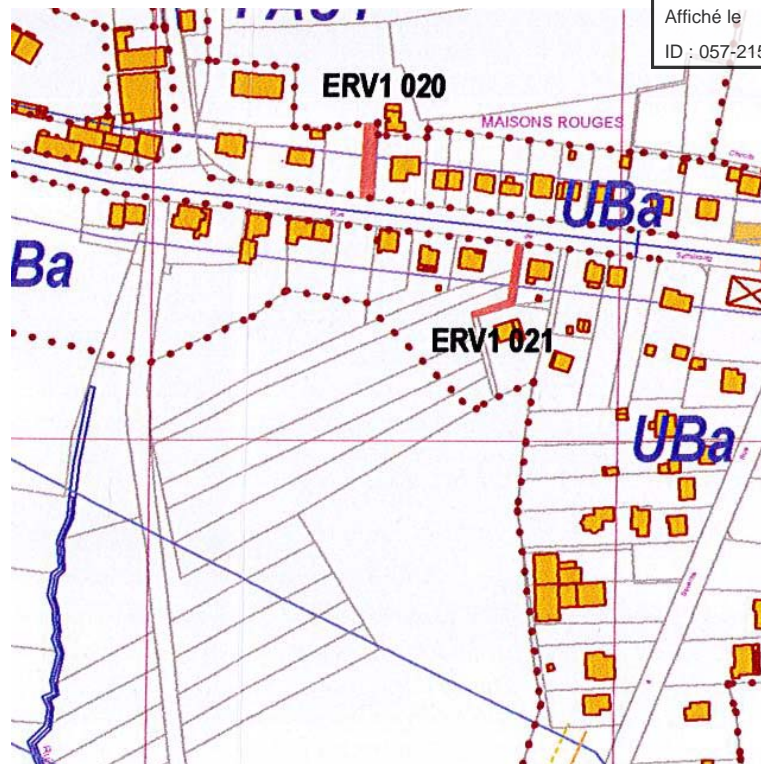
LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES

NOM	NUMERO	COORDONNEES	NOM	NUMERO	COORDONNEES
Carrefour	ERC 012	B12	Voirie	ERV1 040	E16
Carrefour	ERC 013	D10	Voirie	ERV1 041	F16
Carrefour	ERC 022	E12	Voirie	ERV1 042	F16
Carrefour	ERC 027	G12-H12	Voirie	ERV1 044	F14
Carrefour	ERC 031	J12	Voirie	ERV1 047	J16-K16
Carrefour	ERC 033	K12	Voirie	ERV1 048	K15-L15
Carrefour	ERC 038	D15	Voirie	ERV1 049	L17
Carrefour	ERC 045	F14	Voirie	ERV1 050	M17
Voirie	ERV2 070	G21	Voirie	ERV1 051	M17
Voirie	ERV2 072	F20-F21	Voirie	ERV1 052	M17-N17
Voirie	ERV1 001	K13	Voirie	ERV1 053	M18-N18
Voirie	ERV1 002	K13	Voirie	ERV1 054	M18-N18
Voirie	ERV1 003	H14	Voirie	ERV1 055	N17-O17
Voirie	ERV1 004	K14	Voirie	ERV1 056	N18-N19
Voirie	ERV1 005	K14	Voirie	ERV1 057	L19
Voirie	ERV1 006	H14	Voirie	ERV1 058	F17-G17
Voirie	ERV1 007	I13	Voirie	ERV1 059	D18-E18
Voirie	ERV1 008	I13	Voirie	ERV1 060	F18-G18
Voirie	ERV2 009	I13-J13-J12	Voirie	ERV1 061	D19-E19
Voirie	ERV2 010	I12-I13	Voirie	ERV2 062	F19-F20
Voirie	ERV1 011	K14	Voirie	ERV1 063	G19-H19
Voirie	ERV1 014	D10-D11	Voirie	ERV1 064	E20-F20
Voirie	ERV1 015	D11-E11	Voirie	ERV2 065	F20
Voirie	ERV1 016	E10	Voirie	ERV1 066	E21
Voirie	ERV1 017	E11-F11	Voirie	ERV1 067	F20-G20
Voirie	ERV1 018	E11	Voirie	ERV1 068	G20
Voirie	ERV1 019	D11-E11	Voirie	ERV1 069	G21
Voirie	ERV1 020	D12	Voirie	ERV2 071	G21-H21-H22
Voirie	ERV1 021	D12	Voirie	ERV1 073	G23
Voirie	ERV1 023	E12	Voirie	ERV1 074	G22
Voirie	ERV1 024	F11	Voirie	ERV1 075	G22-H22
Voirie	ERV1 025	G11	Voirie	ERV1 076	H22
Voirie	ERV1 026	H10-H11	Voirie	ERV1 077	H21
Voirie	ERV1 028	G12	Voirie	ERV1 078	I21
Voirie	ERV1 029	H6	Voirie	ERV1 079	J3
Voirie	ERV2 030	I11-J11	Voirie	ERV1 080	D-K8
Voirie	ERV2 032	J11-K11-K12	Voirie	ERAt 081	E10-E9-F9
Voirie	ERV1 034	I13-J13	Voirie	ERLGV 082	D-L 7-8
Voirie	ERV1 035	D14-E14	Voirie	ERV1 083	I13-I14
Voirie	ERV1 036	E13	Voirie	ERV2 084	K12
Voirie	ERV2 037	D15-E15			
Voirie	ERV1 039	E15			

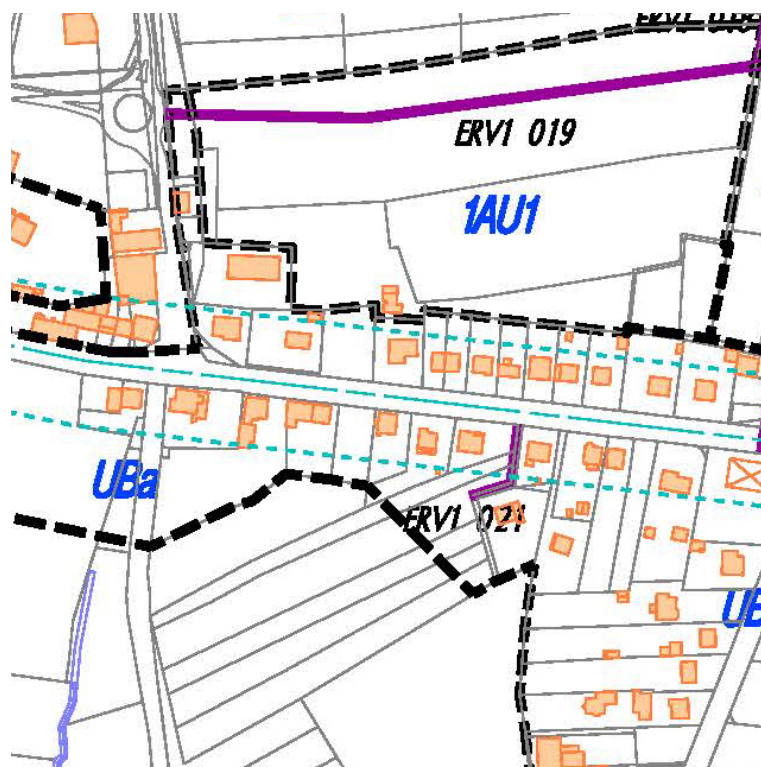
LEGENDE

ERV1	- Emplacement réservé Voirie, largeur minimum 4,5 m
ERV2	- Emplacement réservé Voirie, largeur minimum 7 m
ERC	- Emplacement réservé de Carrefour
ERTGV	- Emplacement réservé pour Emprise du TGV
ERDN	- Emplacement réservé pour Déviation Nord
ERAt	- Emplacement réservé pour Assainissement
SA	- Servitude agricole

Extrait de la légende du plan de zonage mis à l'enquête publique du 29 février 2008 au 12 avril 2008 et approuvé en Conseil Municipal du 29 juillet 2008 dans le cadre de la transformation du POS en PLU.



Extrait du plan de zonage mis à l'enquête publique du 29 février 2008 au 12 avril 2008 et approuvé en Conseil Municipal du 29 juillet 2008 dans le cadre de la transformation du POS en PLU.



Extrait du plan de zonage approuvé en Conseil Municipal du 11 février 2013 dans le cadre de la modification simplifiée n°1 et 3 révisions simplifiées.

Il est proposé de rectifier cette erreur matérielle et de rétablir l'emplacement réservé n° ERV1 020.

4. Rectification d'une erreur matérielle (ERDN 080)

Le PLU approuvé le 29.07.2008 comprend un emplacement réservé ERDN 080 situé entre l'autoroute A4 et la LGV et destiné à réaliser une déviation de la Ville par le Nord.

Lors de la modification simplifiée n°1 et 3 révisions simplifiées approuvées le 11.02.2013, cet emplacement réservé a disparu. On ne retrouve d'ailleurs pas, dans cette modification et ces 3 révisions, la suppression de celui-ci.

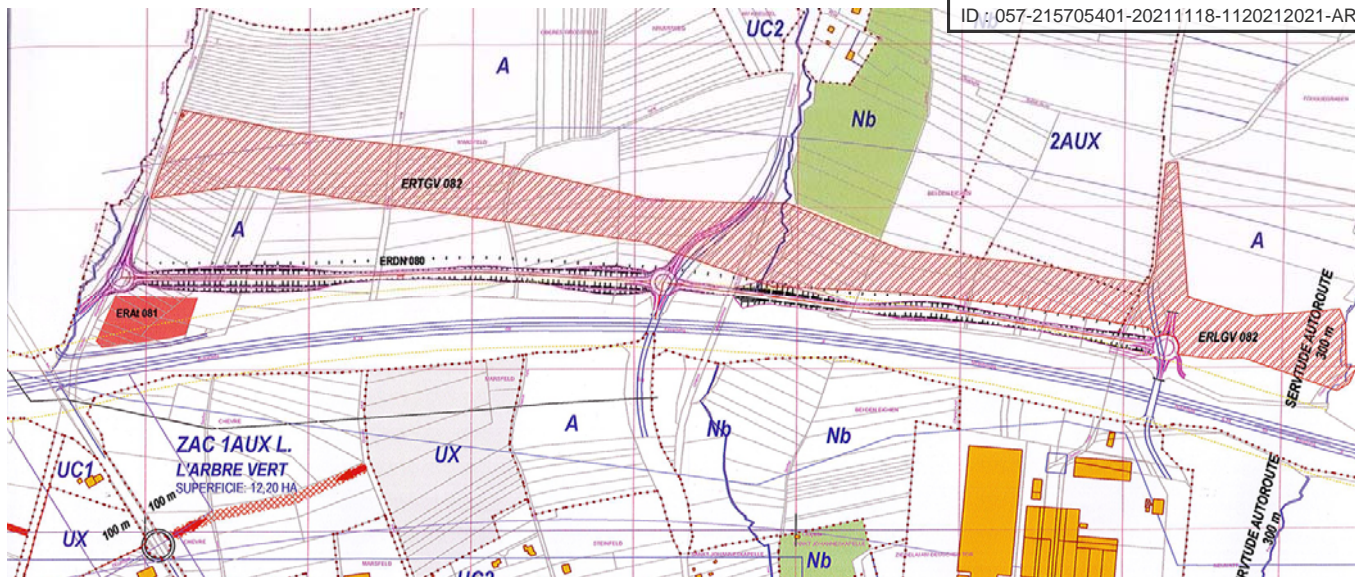
LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES

NOM	NUMERO	COORDONNEES	NOM	NUMERO	COORDONNEES
Carrefour	ERC 012	B12	Voirie	ERV1 040	E16
Carrefour	ERC 013	D10	Voirie	ERV1 041	F16
Carrefour	ERC 022	E12	Voirie	ERV1 042	F16
Carrefour	ERC 027	G12-H12	Voirie	ERV1 044	F14
Carrefour	ERC 031	J12	Voirie	ERV1 047	J16-K16
Carrefour	ERC 033	K12	Voirie	ERV1 048	K15-L15
Carrefour	ERC 038	D15	Voirie	ERV1 049	L17
Carrefour	ERC 045	F14	Voirie	ERV1 050	M17
Voirie	ERV2 070	G21	Voirie	ERV1 051	M17
Voirie	ERV2 072	F20-F21	Voirie	ERV1 052	M17-N17
Voirie	ERV1 001	K13	Voirie	ERV1 053	M18-N18
Voirie	ERV1 002	K13	Voirie	ERV1 054	M18-N18
Voirie	ERV1 003	H14	Voirie	ERV1 055	N17-O17
Voirie	ERV1 004	K14	Voirie	ERV1 056	N18-N19
Voirie	ERV1 005	K14	Voirie	ERV1 057	L19
Voirie	ERV1 006	H14	Voirie	ERV1 058	F17-G17
Voirie	ERV1 007	I13	Voirie	ERV1 059	D18-E18
Voirie	ERV1 008	I13	Voirie	ERV1 060	F18-G18
Voirie	ERV2 009	I13-J13-J12	Voirie	ERV1 061	D19-E19
Voirie	ERV2 010	I12-I13	Voirie	ERV2 062	F19-F20
Voirie	ERV1 011	K14	Voirie	ERV1 063	G19-H19
Voirie	ERV1 014	D10-D11	Voirie	ERV1 064	E20-F20
Voirie	ERV1 015	D11-E11	Voirie	ERV2 065	F20
Voirie	ERV1 016	E10	Voirie	ERV1 066	E21
Voirie	ERV1 017	E11-F11	Voirie	ERV1 067	F20-G20
Voirie	ERV1 018	E11	Voirie	ERV1 068	G20
Voirie	ERV1 019	D11-E11	Voirie	ERV1 069	G21
Voirie	ERV1 020	D12	Voirie	ERV2 071	G21-H21-H22
Voirie	ERV1 021	D12	Voirie	ERV1 073	G23
Voirie	ERV1 023	E12	Voirie	ERV1 074	G22
Voirie	ERV1 024	F11	Voirie	ERV1 075	G22-H22
Voirie	ERV1 025	G11	Voirie	ERV1 076	H22
Voirie	ERV1 026	H10-H11	Voirie	ERV1 077	H21
Voirie	ERV1 028	G12	Voirie	ERV1 078	I21
Voirie	ERV1 029	H6	Voirie	ERV1 079	J3
Voirie	ERV2 030	I11-J11	Voirie	ERV1 080	D-K8
Voirie	ERV2 032	J11-K11-K12	Voirie	ERAt 081	E10-E9-F9
Voirie	ERV1 034	I13-J13	Voirie	ERLGV 082	D-L 7-8
Voirie	ERV1 035	D14-E14	Voirie	ERV1 083	I13-I14
Voirie	ERV1 036	E13	Voirie	ERV2 084	K12
Voirie	ERV2 037	D15-E15			
Voirie	ERV1 039	E15			

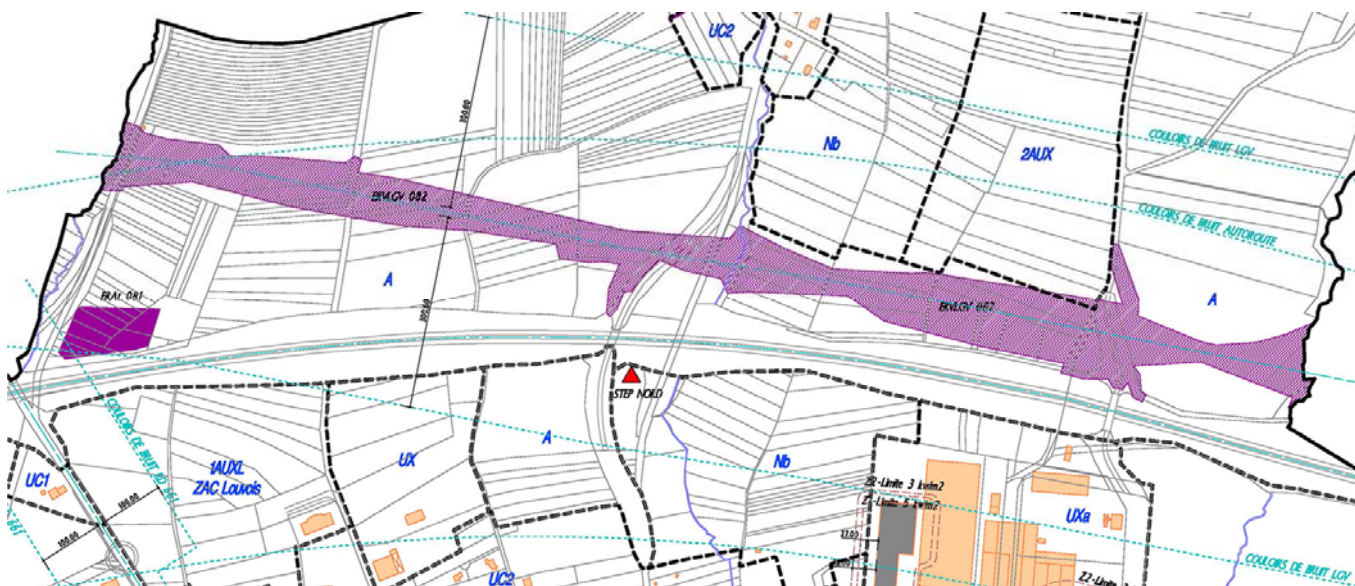
LEGENDE

ERV1	- Emplacement réservé Voirie, largeur minimum 4,5 m
ERV2	- Emplacement réservé Voirie, largeur minimum 7 m
ERC	- Emplacement réservé de Carrefour
ERTGV	- Emplacement réservé pour Emprise du TGV
ERDN	- Emplacement réservé pour Déviation Nord
ERAt	- Emplacement réservé pour Assainissement
SA	- Servitude agricole

Extrait de la légende du plan de zonage mis à l'enquête publique du 29 février 2008 au 12 avril 2008 et approuvé en Conseil Municipal du 29 juillet 2008 dans le cadre de la transformation du POS en PLU.



Extrait du plan de zonage mis à l'enquête publique du 29 février 2008 au 12 avril 2008 et approuvé en Conseil Municipal du 29 juillet 2008 dans le cadre de la transformation du POS en PLU.



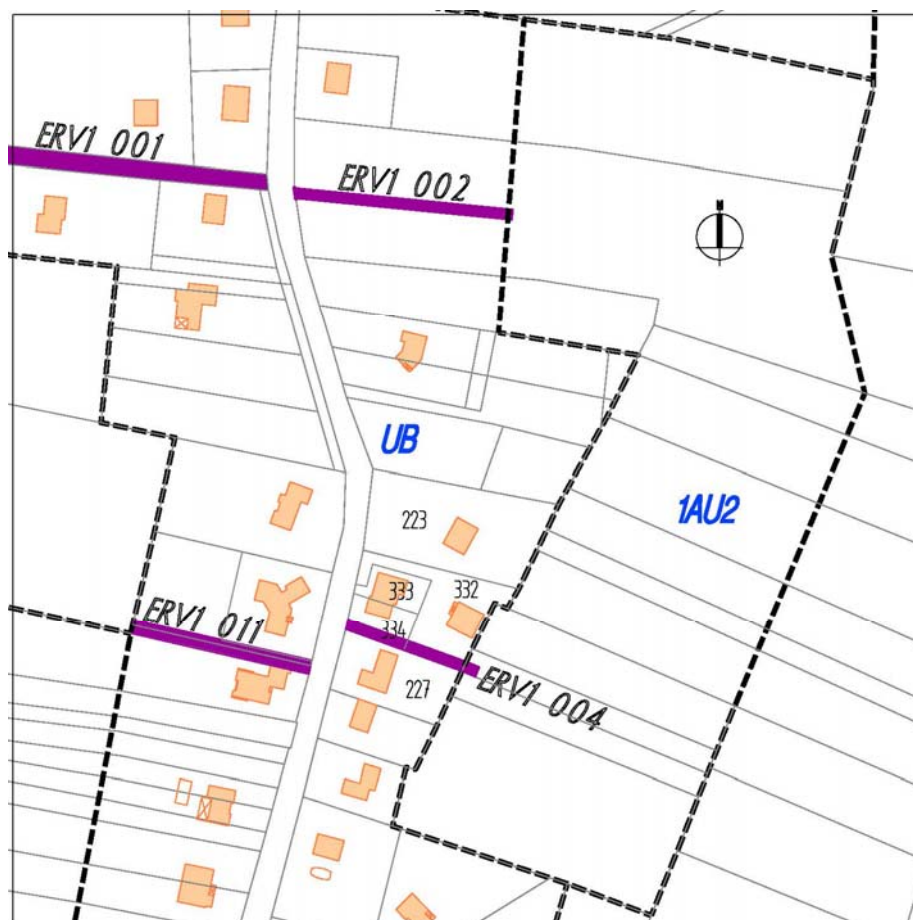
Extrait du plan de zonage approuvé en Conseil Municipal du 11 février 2013 dans le cadre de la modification simplifiée n°1 et 3 révisions simplifiées.

Il est proposé de rectifier cette erreur matérielle et de rétablir l'emplacement réservé n° ERDN 080.

5. Suppression de l'emplacement réservé n° ERV1 004

Le propriétaire de la parcelle n° 334 en section 17 sur laquelle l'emplacement réservé n° ERV1 004 est situé a fait valoir son droit de délaissement afin de pouvoir réaliser un aménagement (actuellement provisoire) ou une extension. Cet emplacement réservé, à l'origine destiné à desservir la zone 1AU2 située à l'Est, est situé entre 2 maisons d'habitation.

Considérant que la zone 1AU2 est desservie par un autre emplacement réservé (ERV1 002), que cette zone devra faire l'objet dans tous les cas d'une procédure d'aménagement global, le Conseil Municipal dans sa séance du 28 juin 2021 a décidé de renoncer à l'acquisition de l'ERV1 004.



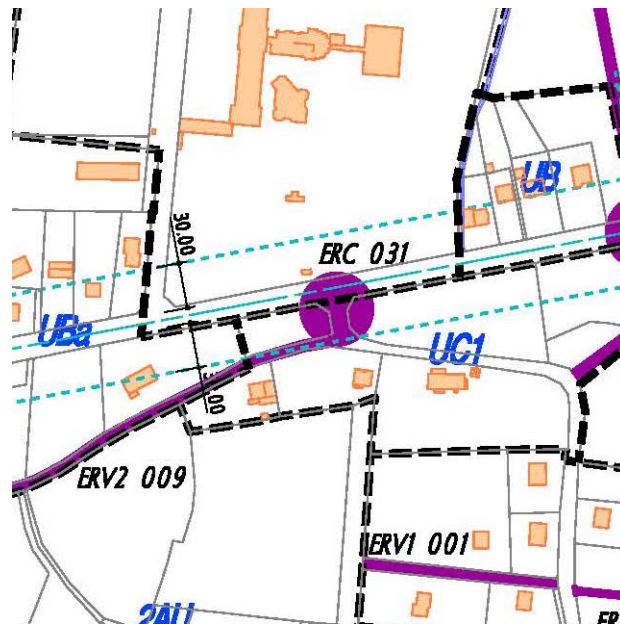
Extrait du plan de zonage approuvé en Conseil Municipal du 11 février 2013 dans le cadre de la modification simplifiée n°1 et 3 révisions simplifiées.



Il est proposé de supprimer l'ERV1 004.

6. Suppression de l'emplacement réservé n° ERC 031

Le PLU dans sa version approuvée du 29 juillet 2008 prévoyait un emplacement réservé afin d'aménager l'intersection des routes de Saverne et de Bois-de-Chênes Haut. La création d'un giratoire a été réalisée en 2015.



Extrait du plan de zonage approuvé en Conseil Municipal du 11 février 2013 dans le cadre de la modification simplifiée n°1 et 3 révisions simplifiées.



Vue depuis la route de Bois-de-Chênes Haut

Il est proposé de supprimer l'ERC 031.

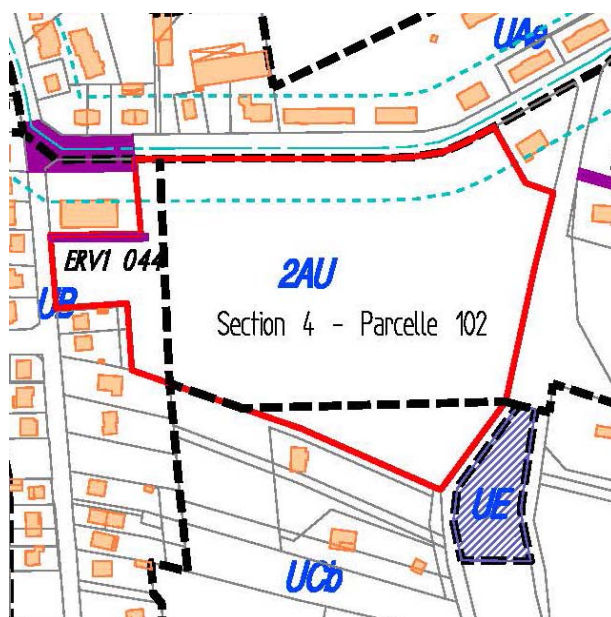
7. Suppression de l'emplacement réservé n° ERV1 044

La parcelle 102 en section 4 comporte une partie en zone UB (côté route de Trois-Maisons), une partie en zone 2AU (côté rue du Général Rottembourg) et une partie en zone UCb (côté chemin du Brunnenenthal).

L'emplacement réservé n° 044 a été créé afin de desservir la zone 2AU depuis la route de Trois-Maisons.

Le propriétaire de la parcelle a souhaité découper la partie en zone UB afin de créer 4 parcelles constructibles.

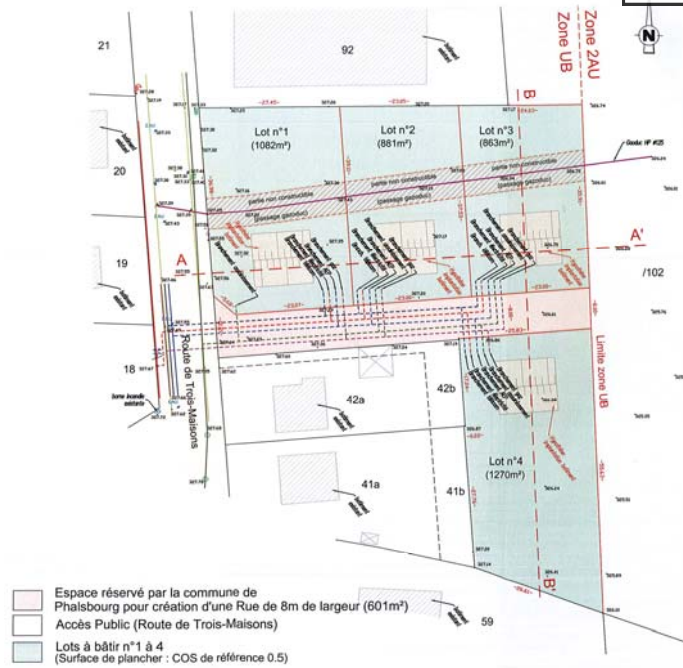
Dans le cadre de ce découpage, la Commune a acquis la parcelle 134 en section 4 afin de pouvoir réaliser une nouvelle voie nommée rue d'Amélie. A noter que cette voie a été implantée plus au sud qu'initialement, le gazoduc traversant la parcelle ajoutant une contrainte supplémentaire au projet de découpage (dans l'hypothèse où l'emplacement réservé aurait été maintenu au nord, seules 3 parcelles auraient pu bénéficier de l'accès direct à la nouvelle voie).



Extrait du plan de zonage approuvé en Conseil Municipal du 11 février 2013 dans le cadre de la modification simplifiée n°1 et 3 révisions simplifiées.



Extrait du cadastre actuel



Extrait du plan de composition du permis d'aménager accordé le 18 octobre 2019.



Vue depuis la route de Trois-Maisons

La Commune de Phalsbourg ayant acquis la parcelle 134 et les travaux d'aménagement étant démarrés, il est proposé de supprimer l'ERV1 044.

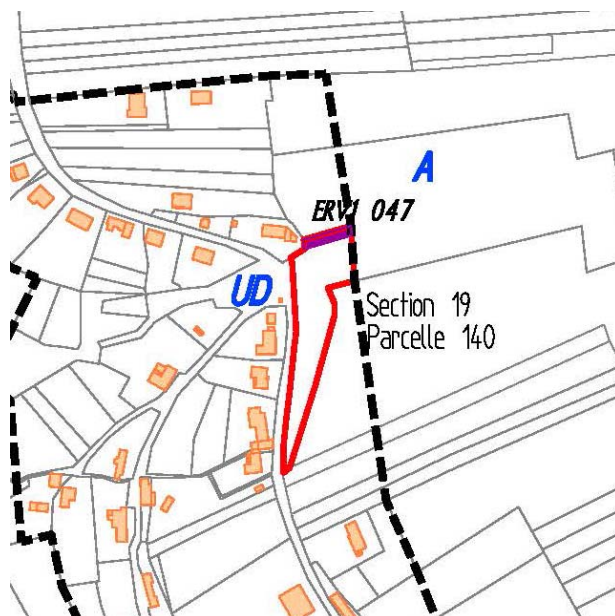
8. Suppression de l'emplacement réservé n° ERV1 047

La parcelle 140 en section 19 est située en zone UD.

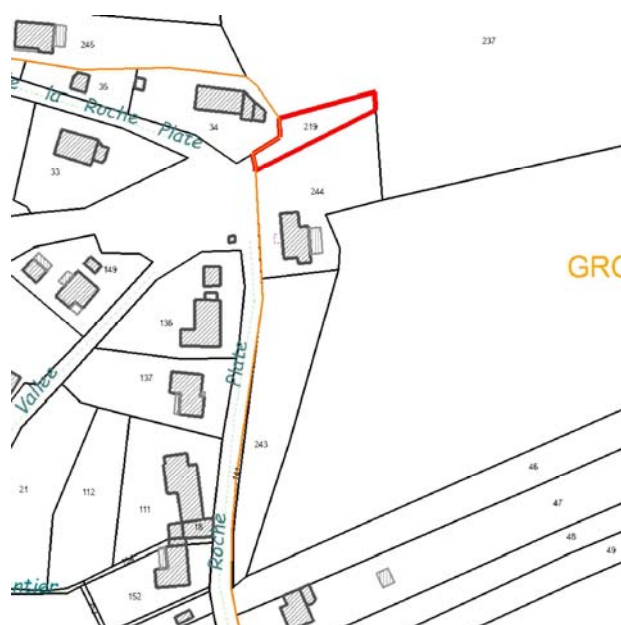
L'emplacement réservé n° 047 a été créé afin de desservir la zone A depuis la rue de la Roche Plate.

Le propriétaire de la parcelle a souhaité en découper une partie afin de la vendre.

Dans le cadre de ce découpage, la Commune a acquis la parcelle 219.



Extrait du plan de zonage approuvé en Conseil Municipal du 11 février 2013 dans le cadre de la modification simplifiée n°1 et 3 révisions simplifiées.



Extrait du cadastre actuel

La Commune de Phalsbourg ayant acquis la parcelle 219 dans le but de réaliser un futur aménagement, il est proposé de supprimer l'ERV1 047.

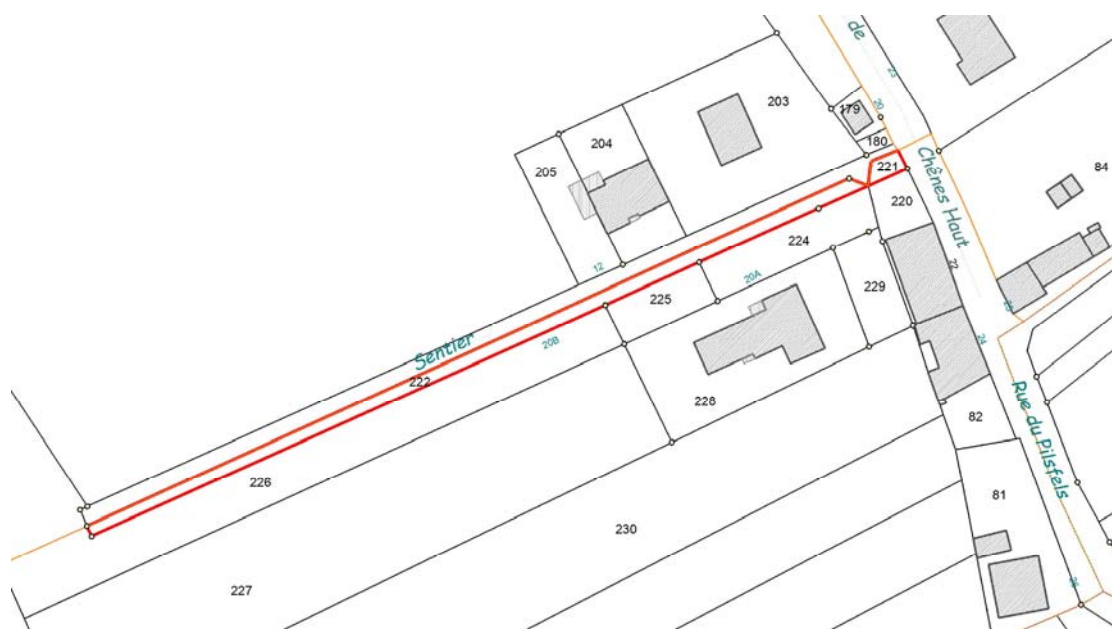
9. Suppression de l'emplacement réservé n° ERV1 049

L'emplacement réservé n° 049 a été créé afin d'élargir le chemin rural permettant l'accès à la zone A depuis la rue du Pilsfels.

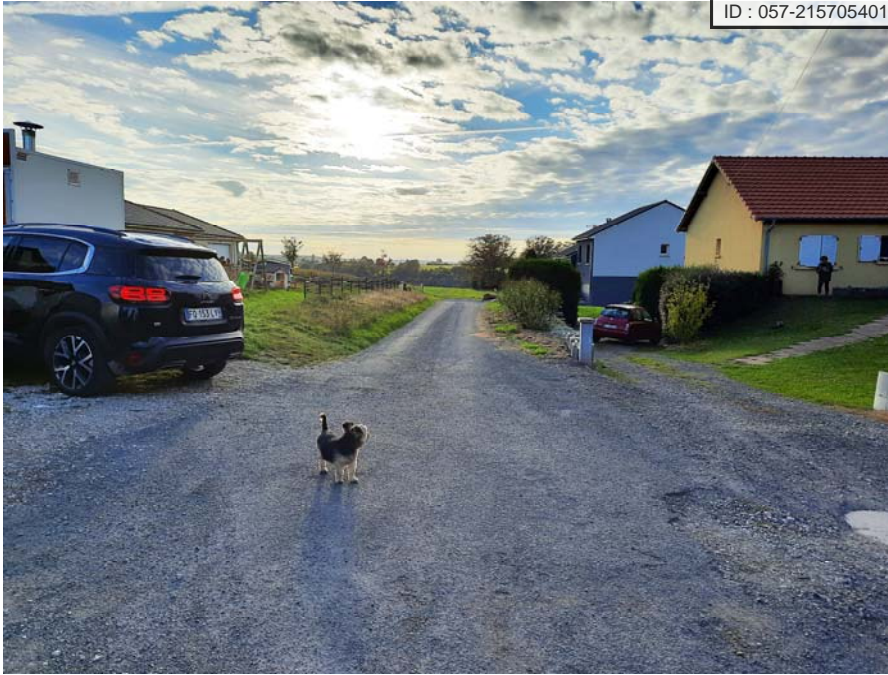
Les parcelles ayant fait l'objet d'un morcellement en vue de vendre des terrains à bâtir en 2^{ème} rang, la Commune en a profité pour se porter acquéreur d'une partie de celles-ci.



Extrait du plan de zonage approuvé en Conseil Municipal du 11 février 2013 dans le cadre de la modification simplifiée n°1 et 3 révisions simplifiées.



Extrait du cadastre actuel



Vue depuis la rue du Pilsfels

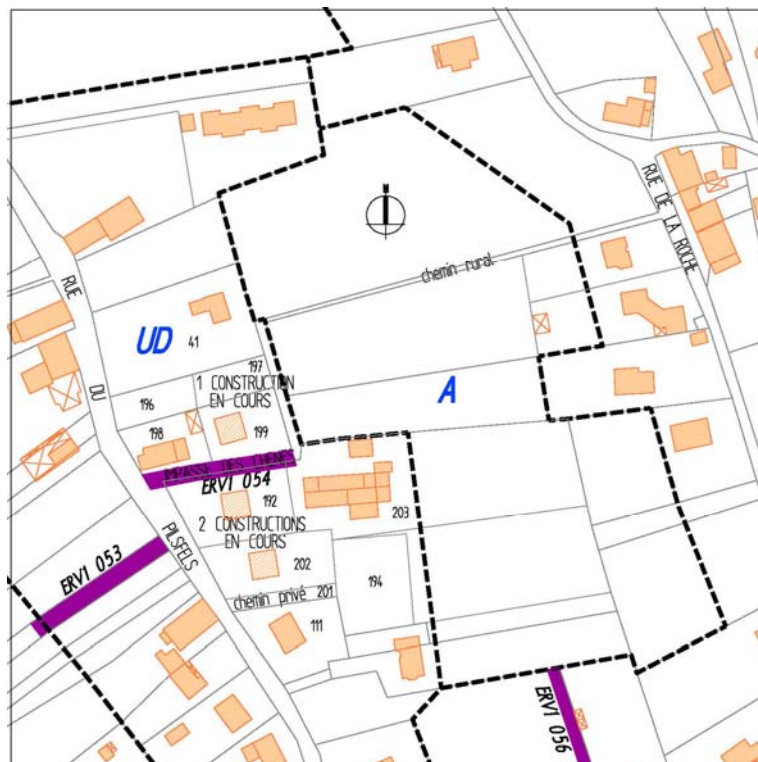
La Commune de Phalsbourg ayant acquis les parcelles 221 et 222 en section 19 dans le but d'élargir le chemin rural et les travaux d'aménagement ayant été partiellement exécutés, il est proposé de supprimer l'ERV1 049.

10. Suppression de l'emplacement réservé n° ERV1 054

Le propriétaire de la parcelle n° 192 en section 20 sur laquelle empiète l'emplacement réservé n° ERV1 054 a fait valoir son droit de délaissement dans le cadre d'une nouvelle construction.

Cet emplacement réservé était à l'origine destiné à élargir l'impasse des Chênes.

Considérant que la zone agricole située à l'Est est desservie par la rue de la Roche et par l'ERV1 056, que le potentiel constructible de l'impasse des Chênes est à son maximum (construction d'une maison d'habitation sur les parcelles 197 et 199) et que l'emplacement réservé ne se prolonge pas au Nord (donc pas d'élargissement possible pour le passage des engins agricoles), le Conseil Municipal dans sa séance du 28 juin 2021 a décidé de renoncer à l'acquisition de l'ERV1 004.



Extrait du plan de zonage approuvé en Conseil Municipal du 11 février 2013 dans le cadre de la modification simplifiée n°1 et 3 révisions simplifiées.



Vue depuis la rue du Pilsfels

Il est proposé de supprimer l'ERV1 054.

11. Suppression de l'emplacement réservé n° ERV1 058

L'emplacement réservé n° 058 a été créé afin d'aménager et de prolonger une des impasses de la route de Trois-Maisons afin d'accéder à la zone A située à l'arrière.

Les parcelles ayant fait l'objet d'un morcellement en vue de vendre des terrains à bâtir en 2^{ème} rang, la Commune en a profité pour se porter acquéreur d'une partie de celles-ci.



Extrait du plan de zonage approuvé en Conseil Municipal du 11 février 2013 dans le cadre de la modification simplifiée n°1 et 3 révisions simplifiées.



Extrait du cadastre actuel



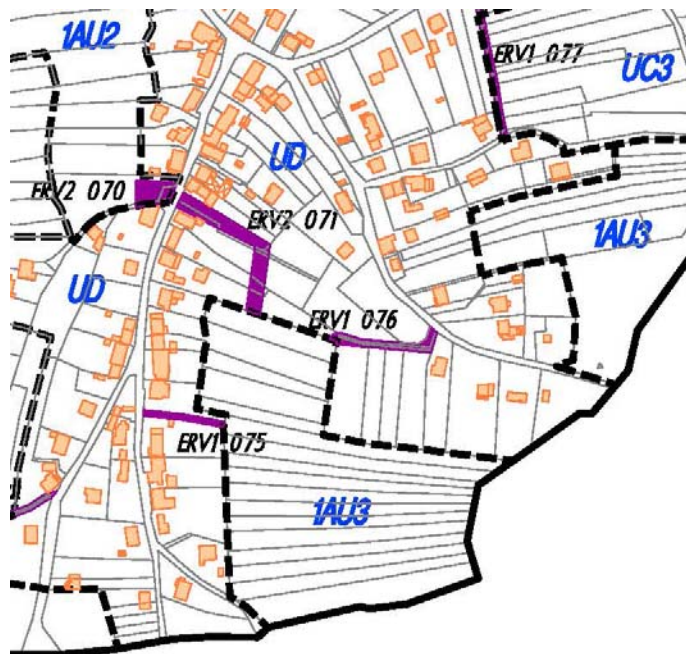
Vue depuis la route de Trois-Maisons

La Commune de Phalsbourg ayant acquis les parcelles 237, 241 et 245 en section 24 dans le but de prolonger une des impasses de la route de Trois-Maisons afin d'accéder à la zone A située à l'arrière et les travaux d'aménagement ayant été partiellement exécutés, il est proposé de supprimer l'ERV1 058.

12. Suppression de l'emplacement réservé n° ERV1 076

L'emplacement réservé n° 076 a été créé afin d'aménager et d'élargir le chemin rural situé rue du Château d'Eau afin d'accéder à la zone 1AU3 située à l'arrière.

Les parcelles ayant fait l'objet d'un morcellement en vue de vendre des terrains à bâtir, la Commune en a profité pour se porter acquéreur d'une partie de celles-ci. Le chemin rural élargi a été nommé rue du Berri.



Extrait du plan de zonage approuvé en Conseil Municipal du 11 février 2013 dans le cadre de la modification simplifiée n°1 et 3 révisions simplifiées.



Extrait du cadastre actuel



Vue depuis la rue du Château d'Eau

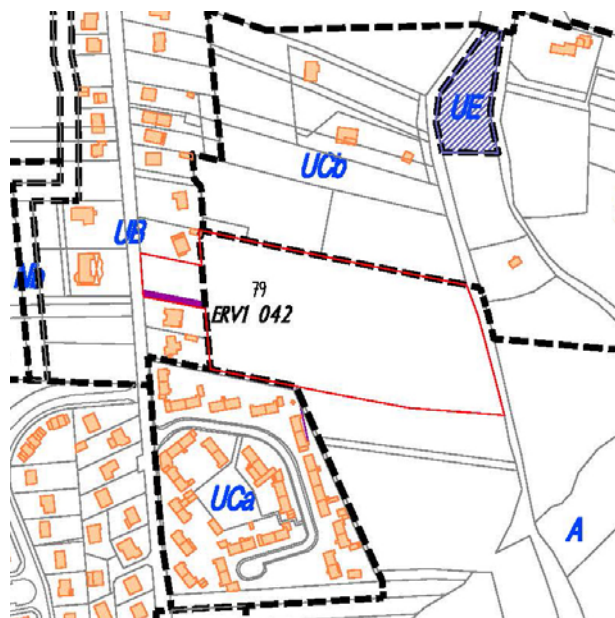


Vue de la rue du Berri

La Commune de Phalsbourg ayant acquis les parcelles 350, 352, 384, 386, 397, 399 et 401 en section 26 dans le but d'élargir le chemin rural existant afin d'accéder à la zone 1AU3 située à l'arrière et les travaux d'aménagement ayant été partiellement exécutés, il est proposé de supprimer l'ERV1 076.

13. Modification de la position de l'ERV1 042

La parcelle n° 79 en section 24 comprend une partie en zone UB (constructible) à l'Ouest le long de la route de Trois-Maisons et une partie en zone A (agricole) à l'Est. Elle appartient au propriétaire de la parcelle n° 70. Celui-ci a décidé de détacher une parcelle de la partie constructible (n° 248) et de la vendre au propriétaire de la parcelle n° 80 pour édifier une construction tout en gardant de son côté un accès à la zone agricole (la parcelle 79 devenant alors la 247).



Extrait du plan de zonage approuvé en Conseil Municipal du 11 février 2013 dans le cadre de la modification simplifiée n°1 et 3 révisions simplifiées.

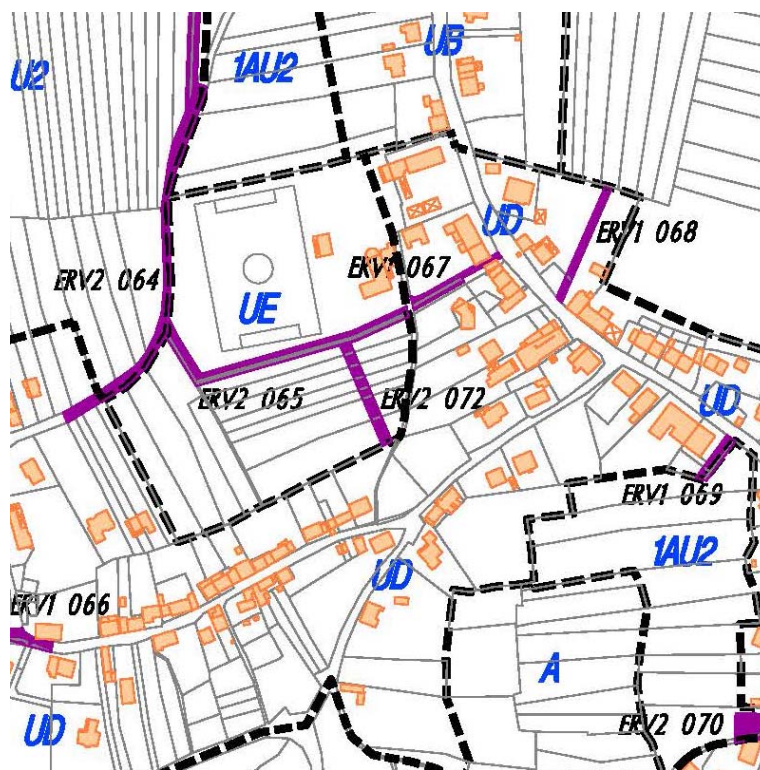


Extrait du cadastre actuel

Considérant que l'accès à la zone agricole sera maintenu, il est proposé de déplacer l'emplacement réservé n° ERV1 042 plus au Nord, accolé à la parcelle 70.

14. Modification de la position de l'ERV2 072

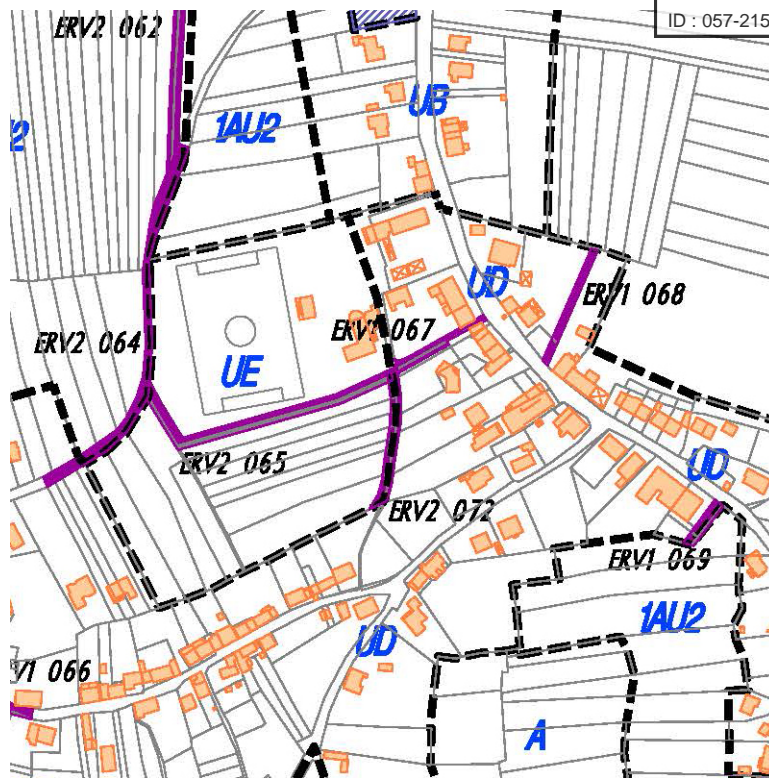
L'emplacement réservé 072 a été créé perpendiculairement à l'emplacement réservé 065 (destiné à prolonger le chemin des écoliers et élargir de ce fait le chemin rural) afin de couper transversalement la zone UE. Un chemin rural situé entre les zones UE et UD relie le chemin des Ecoliers à la rue Bellevue.



Extrait du plan de zonage approuvé en Conseil Municipal du 11 février 2013 dans le cadre de la modification simplifiée n°1 et 3 révisions simplifiées.



Vue depuis le chemin des Ecoliers



Proposition de déplacement de l'ER 072

Considérant que l'emplacement réservé 072 dans sa position actuelle peut être pénalisant pour l'aménagement de la zone UE (destinée à recevoir des équipements publics ou d'intérêt général), il est proposé de le déplacer vers l'Est sur le chemin rural existant.

15. Transformation de la zone UC1 route de Sarreguemines en zone UXb

Classée en zone NB dans l'ancien POS, la parcelle n° 166 en section 8 est bordée au Nord par l'autoroute A4, à l'Est par la route de Sarreguemines (RD661), à l'Ouest par une zone NC (zone agricole ou forestière) et au Sud par une zone INAX (zone d'urbanisation future non équipée, destinée essentiellement aux activités économiques). Cette parcelle comporte une maison d'habitation et quelques dépendances. Le règlement précise que la zone NB est définie comme « partiellement desservie par des équipements qu'il n'est pas prévu de renforcer et dans laquelle des constructions ont déjà été édifiées. »

Extraits du règlement du POS de la zone NB modifié le 27.03.2002 :**« ARTICLE NB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES****II - Sont admises**

1. L'extension mesurée des constructions existantes lorsqu'elles ne sont pas autorisées dans les paragraphes ci-après.
2. Les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances.
3. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

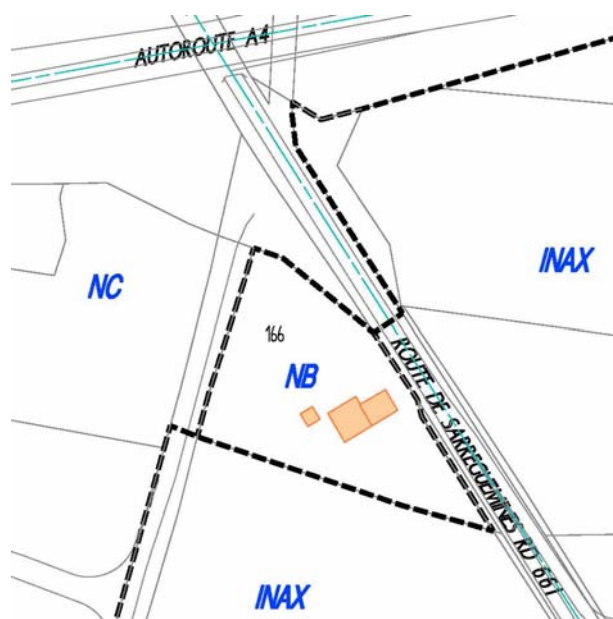
III - Sont admises sous conditions

1. Dans l'ensemble de la zone NB les constructions à usage d'artisanat et les installations classées à condition qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs...)
2. Dans l'ensemble de la zone NB les constructions à usage d'habitation autorisées au paragraphe précédent et situées dans le couloir de bruit figurant au plan de zonage à condition qu'elles respectent les dispositions de l'arrêté du 6-10-78 relatif à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur. »

.....

« ARTICLE NB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

1. Sont interdites les occupations et utilisations du sol, mentionnées à l'article NB 1 qui nécessitent la création d'un accès nouveau hors agglomération sur les Routes Nationales et les Routes Départementales inscrites au Schéma Routier Départemental.
2. Sont interdites les occupations et utilisations du sol, non mentionnées à l'article NB 1. »



Extrait du plan de zonage du POS approuvé en Conseil Municipal du 13 février 1989 et modifié le 27 mars 2002

Lors de la transformation du POS en PLU approuvé le 29.07.2008, la zone NB est devenue UC1. Elle est à présent bordée à l'Est et à l'Ouest par la zone 1AUXL (ZAC Louvois) et au Sud par la zone UX (Les Maisons Rouges). La zone UC1 est une déclinaison de la zone UC définie comme « développement autour de la Vieille Ville ».

Extraits du règlement du PLU de la zone UC modifié le 11.02.2013 :

« ARTICLE UC 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

Les occupations et utilisations du sol, suivantes sont interdites :

- Les constructions à destination industrielle.
- Les constructions à destination d'entrepôts.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement à usage industriel ou d'entrepôt.
- L'ouverture de terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes.
- Les terrains affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs.
- Les terrains affectés au stationnement des caravanes isolées.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les dépôts et aires de stockage de véhicules neufs ou d'occasion, épaves de véhicules, ferraille.
- D'une manière générale, les activités induisant un trafic Poids lourds incompatible avec le caractère résidentiel de la zone.

- Les exploitations agricoles.

ARTICLE UC 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL ADMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations suivantes sont admises à des conditions particulières de :

Economie résidentielle

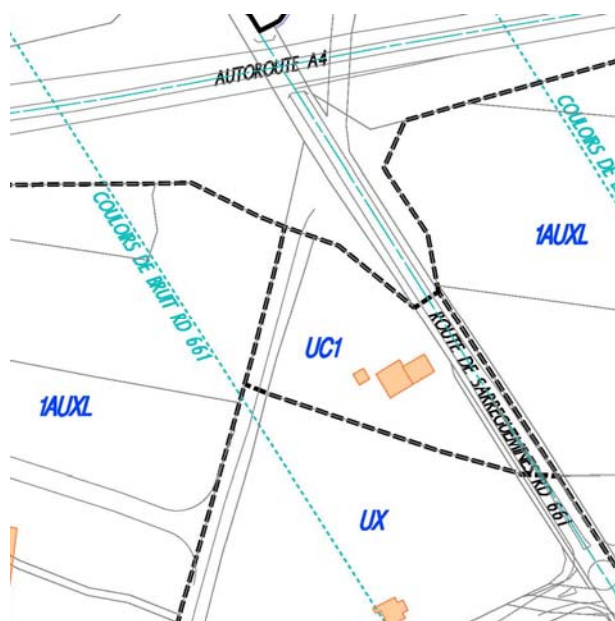
- L'hôtellerie et de restauration.
- D'équipements collectifs.
- D'équipements publics ou d'intérêt général et les activités qui lui sont annexées.
- De commerce et d'artisanat.
- La construction ou l'extension des commerces de détail ou de restauration, en respect des procédures d'autorisation concernant l'équipement commercial.

Accompagnement des occupations et utilisations du sol :

- Les installations classées concernant des installations de chauffage et de climatisation des constructions admises dans la zone UC dans son ensemble.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à déclaration,

Au titre de la ZPPAUP :

Les constructions nouvelles et les édifices y figurant pourront être réalisés ou réhabilités, rénovés ou agrandis. »

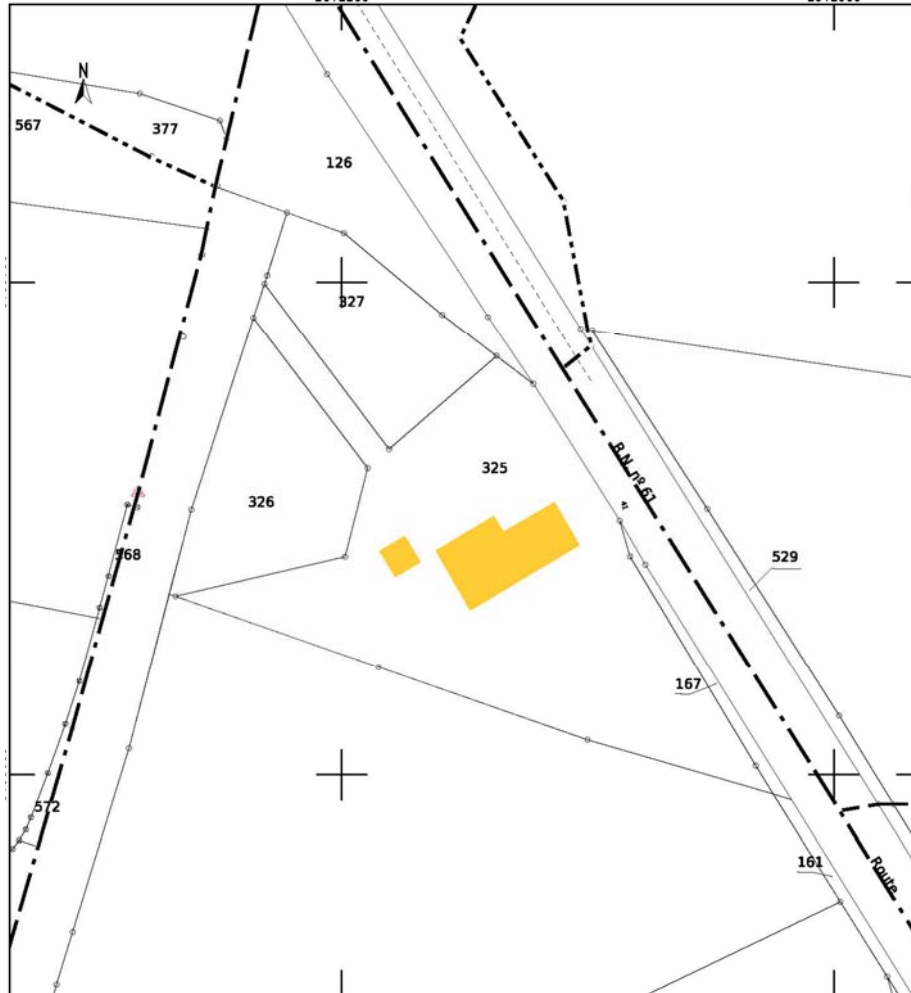


Extrait du plan de zonage approuvé en Conseil Municipal du 11 février 2013 dans le cadre de la modification simplifiée n°1 et 3 révisions simplifiées.

En 2011, la parcelle n° 166 a été découpée de façon à pouvoir détacher 2 parcelles (n° 326 et 327) à bâtir en plus d'une parcelle (n° 325) comprenant la maison existante et les dépendances.

La compétence des ZAC et ZI ayant été transférée à la Communauté de Communes du Pays de Phalsbourg au 1^{er} janvier 2017, celle-ci a regroupé la ZAC Louvois et la ZI Maisons Rouges en une entité appelée Zone d'Activités Maisons Rouges au 1^{er} janvier 2019.

Lors du Conseil Communautaire du 06.07.2021, la Communauté de Communes du Pays de Phalsbourg a délibéré pour acquérir les parcelles n° 326 et 327.



Extrait du cadastre actuel

Considérant qu'à ce jour les parcelles n° 325, 326 et 327 situées en zone UC1 sont « enclavées » entre la zone d'activités Maisons Rouges, l'autoroute et la départementale, que de plus les parcelles n° 326 et 327 sont la propriété de la Communauté de Communes du Pays de Phalsbourg ayant la compétence des ZAC et des ZI, il est proposé de transformer la zone UC1 en zone UXb. Cette zone UXb sera une déclinaison de la zone UX, la déclinaison UXa étant déjà employée pour l'ancien site « DEPALOR ». Dans le règlement, la hauteur maximale en zone UXb sera fixée à 8,50m à l'acrotère de façon à ne pas majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan.



Extraits du règlement du PLU de la zone UX modifié le 11.02.2013 :

« La zone UX est destinée à recevoir des établissements à usage de bureaux, d'activités industrielles, tertiaires, logistiques et d'activités artisanales, et commerciales. »

.....

« ARTICLE UX 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage d'habitation qui ne sont pas directement liées aux activités admises sur la zone.
- Les exploitations agricoles.
- Les lotissements à usage d'habitation.
- Les constructions et aménagements de caractère provisoire.
- Les caravanes isolées.
- L'aménagement de terrains de camping et de caravaning.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières et les décharges.

ARTICLE UX 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL ADMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises à des conditions particulières :

D'accompagnement nécessaire aux activités autorisées :

- Les constructions à usage d'équipements collectifs.
- Les constructions à usage d'habitation s'ils sont directement liés et nécessaires au fonctionnement des établissements ou installations et services généraux de la zone.
- Les dépôts de véhicules dans le cadre d'une activité spécifique. »

Le règlement de la zone UX sera modifié de la façon suivante :

Page 41 :

ZONE UX

La zone UX est destinée à recevoir des établissements à usage de bureaux, d'activités industrielles, tertiaires, logistiques et d'activités artisanales, et commerciales.

La zone UXa concerne l'ancien établissement industriel DEPALOR.

La zone UXb concerne la zone située à l'Ouest de la Ville entre les zones 1AUXL et UX et l'autoroute A4.

Page 44 :

ARTICLE UX 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant tout travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

La hauteur des constructions est mesurée au faîtage du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Dans le cas de différences notables d'altimétrie des terrains de part et d'autre d'une limite de propriété, le niveau du sol à prendre en considération, pour chaque construction, est celui existant avant travaux. En cas de terrain en pente, la mesure de la hauteur au faîtage sera prise par rapport à la côte moyenne du terrain naturel.

La hauteur Ha à l'acrotère d'une construction ne doit pas excéder 15,00 m.

Pour la zone UXa : non réglementé.

Pour la zone UXb : la hauteur Ha à l'acrotère d'une construction ne doit pas excéder 8,50 m.

IV. Evaluation environnementale du projet

Risques naturels

La Commune de Phalsbourg n'est pas soumise à un plan de prévention des risques naturels (PPRn).

Risques technologiques

La Commune de Phalsbourg n'est pas soumise à un plan de prévention des risques technologiques (PPRt).

Risques miniers

La Commune de Phalsbourg n'est pas soumise à un plan de prévention des risques miniers (PPRm).

Risques d'inondation

La Commune de Phalsbourg n'est pas soumise à un plan de prévention des risques d'inondation (PPRi).

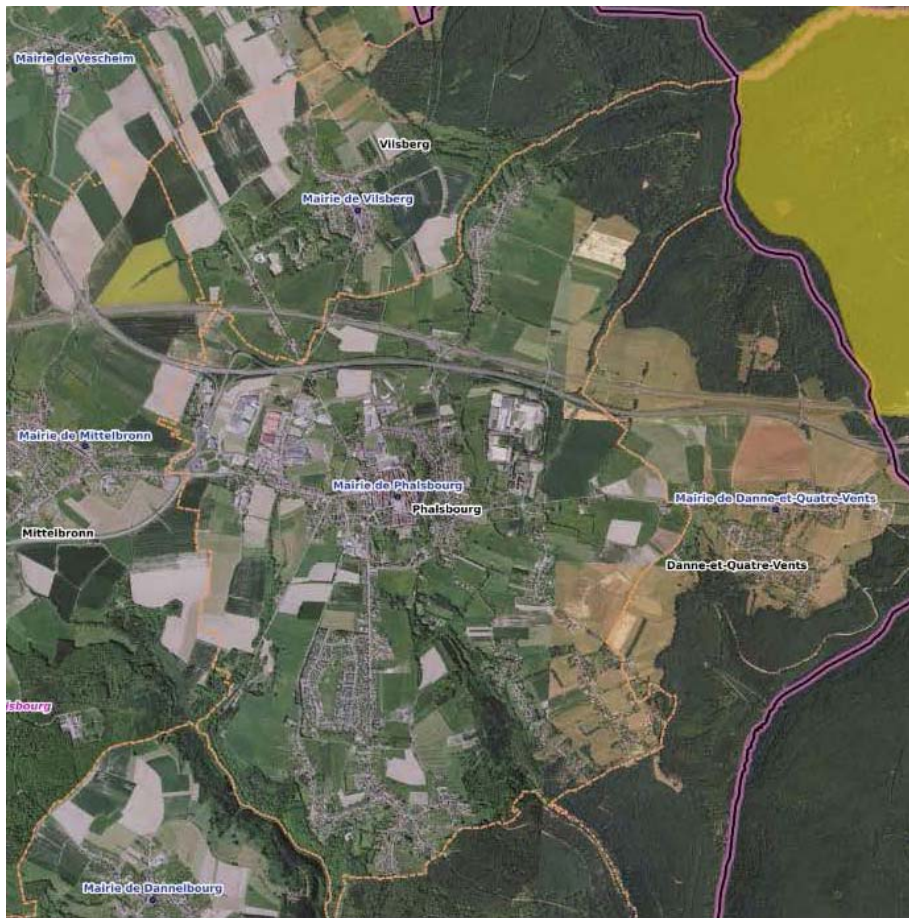
Sismicité

La Commune de Phalsbourg est classée en zone de sismicité modérée.

Aléas retrait-gonflement des argiles

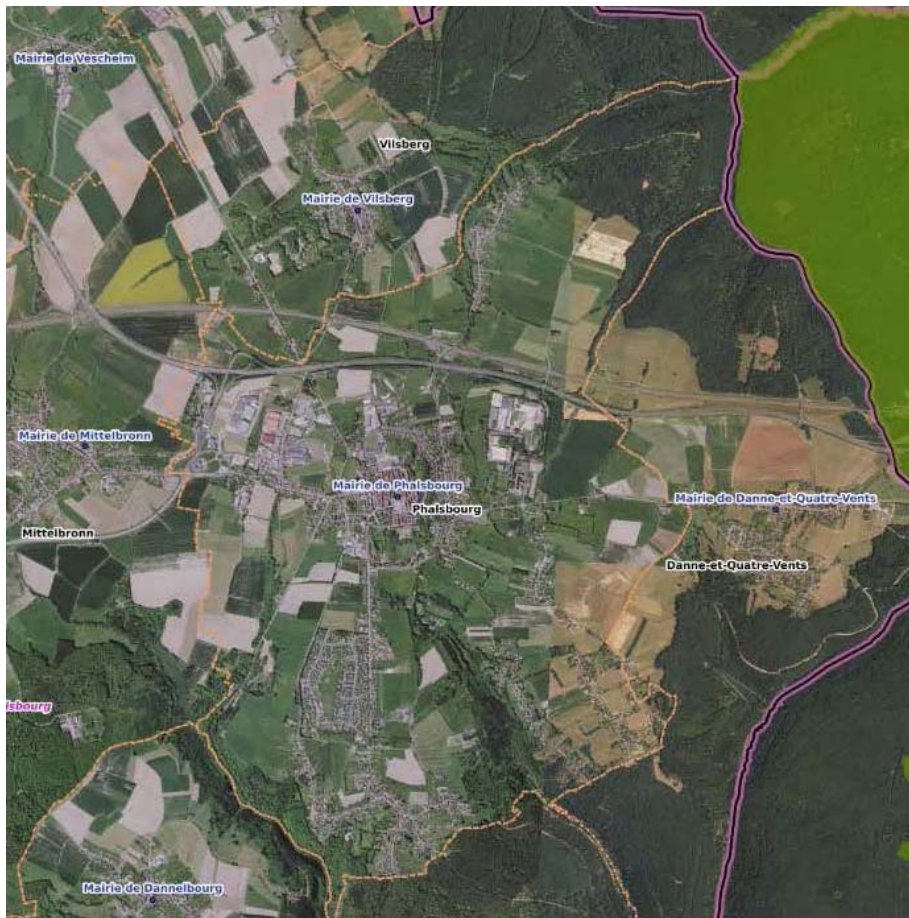
La Commune de Phalsbourg est classée en zone aléas faible et nul.

Zone Natura 2000



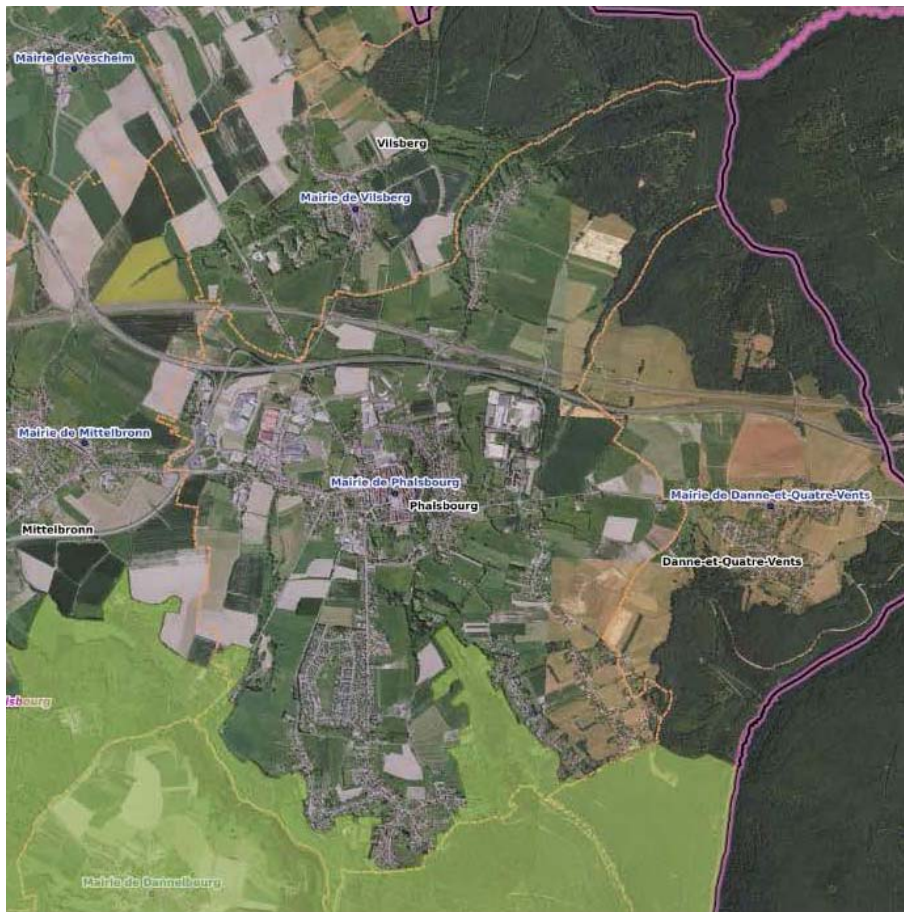
La Commune de Phalsbourg est limitrophe au Nord-Est de la zone Natura 2000 « Vosges du Nord ».

Zone ZNIEFF I



La Commune de Phalsbourg est limitrophe au Nord-Est d'une ZNIEFF I.

Zone ZNIEFF II



La Commune de Phalsbourg est impactée au Sud par une ZNIEFF II (principalement au niveau de la servitude d'utilité publique des forêts communales vers Dannelbourg et Lutzelbourg).

Parcs naturels



Une partie de la Commune de Phalsbourg (de l'autoroute A4 jusqu'au Nord) est située dans le Parc Naturel Régional des Vosges du Nord.

Impact sur l'environnement

POINT DE MODIFICATION	OBJET	IMPACT SUR L'ENVIRONNEMENT
1	Rectification d'une erreur matérielle (zone UBa/UBb)	Impact nul. Il s'agit de redonner au secteur concerné son zonage initial.
2	Rectification d'une erreur matérielle (ERV 017)	Impact nul. Il s'agit de rétablir l'emplacement réservé n° ERV1 017 qui a été supprimé par erreur dans la version du 11.02.2013.
3	Rectification d'une erreur matérielle (ERV 020)	Impact nul. Il s'agit de rétablir l'emplacement réservé n° ERV1 020 qui a été supprimé par erreur dans la version du 11.02.2013.
4	Rectification d'une erreur matérielle (ERDN 082)	Impact nul. Il s'agit de rétablir l'emplacement réservé n° ERDN 082 qui a été supprimé par erreur dans la version du 11.02.2013.
5	Suppression de l'emplacement réservé n° ERV1 004	Impact nul. Cet emplacement réservé est situé sur 2 parcelles occupées chacune par une maison individuelle et dans un secteur exclusivement dédié à l'habitat. Le fait de rendre constructible la bande de 5,00m autoriserait l'extension/la création de constructions destinées à de l'habitat jusqu'en limite mais avec une hauteur à l'adossement limitée à 3,50m.
6	Suppression de l'emplacement réservé n° ERC 031	Impact nul. Cet emplacement réservé était à l'origine destiné à aménager l'intersection entre les routes de Saverne et de Bois-de-Chênes Haut. Les travaux ont été réalisés en 2015. Aucune zone agricole ou naturelle n'a été impactée.
7	Suppression de l'emplacement réservé n° ERV1 044	Impact nul. Cet emplacement réservé, destiné initialement à desservir la zone 2AU située à l'arrière, a été acquis et partiellement aménagé par la Commune.
8	Suppression de l'emplacement réservé n° ERV1 047	Impact nul. Cet emplacement réservé, destiné initialement à desservir la zone A située à l'arrière, a été acquis par la Commune.
9	Suppression de l'emplacement réservé n° ERV1 049	Impact nul. Cet emplacement réservé, destiné initialement à élargir le chemin rural et desservir la zone A située à l'arrière, a été acquis et partiellement aménagé par la Commune.
10	Suppression de l'emplacement réservé n° ERV1 054	Impact nul. Cet emplacement réservé était à l'origine destiné à élargir la voirie existante. Le potentiel constructible desservi par cette voie est aujourd'hui atteint sans que le besoin d'élargissement ne s'en fasse sentir.
11	Suppression de l'emplacement réservé n° ERV1 058	Impact nul. Cet emplacement réservé, destiné initialement à prolonger l'impasse pour desservir la zone A située à l'arrière, a été acquis par la Commune.
12	Suppression de l'emplacement réservé n° ERV1 076	Impact nul. Cet emplacement réservé, destiné initialement à élargir le chemin rural et desservir la zone 1AU3 située à l'arrière, a été acquis et partiellement aménagé par la Commune.
13	Modification de la position de l'emplacement de l'ERV1 042	Impact nul. Il s'agit de déplacer cet emplacement réservé servant d'accès à la zone agricole du Nord vers le Sud et sur la même parcelle.
14	Modification de la position de l'emplacement de l'ERV2 072	Impact nul. Il s'agit de déplacer cet emplacement réservé fractionnant la zone UE vers l'Est, sur le chemin rural et les mêmes parcelles.
15	Transformation de la zone UC1 en zone Uxb	Impact nul. Cette zone UC1 (principalement dédiée à de l'habitat) est enclavée entre la zone d'activités Maisons Rouges, l'autoroute et la route départementale. La reclassement en zone Uxb donnerait une certaine cohérence à ce secteur en permettant l'extension mesurée de la zone d'activités (environ 66,50 ares). La hauteur en zone Uxb a été volontairement limitée à 8,50m (contre 15,00m en zone UX) de façon à ne pas augmenter de manière significative la surface de construction.

Envoyé en préfecture le 19/11/2021
Reçu en préfecture le 19/11/2021
Affiché le 
ID : 057-215705401-20211118-1120212021-AR

Conclusions

Les points de la modification n'auront aucun impact sur l'environnement.

En effet, la modification du PLU n'engendre pas d'impact supplémentaire vis-à-vis des risques. De plus, aucun risque industriel, de pollution, ou de bruit supplémentaire n'est attendu. Aucune consommation de terres agricoles ou naturelles n'est envisagée.