

Contribution n°1 (Web)

Proposée par Hicham LABIB

(hichamlabib57@gmail.com)

Déposée le mardi 23 janvier 2024 à 20h14

Adresse postale : 10 avenue des tilleuls 57270 UCKANGE

Bonjour Monsieur le commissaire enquêteur,

Voici mes observations sur le projet de modification n° 3 du PLU de Uckange:

1) Le projet du règlement applicable aux zones urbaines envisage de limiter l'emprise au sol totale à 50 pour cent de la superficie foncière de l'opération sauf pour les unités foncières de moins de 400 m².

J'estime que cette modification du règlement ne fera qu'encourager les optimisations foncières et l'imperméabilisation des sols en incitant les propriétaires des unités foncières à morceler leurs terrains en parcelles de moins de 400 m² pour les revendre et y construire sur tout l'espace libre. Exemple récent à proximité du bureau de poste : division en août 2019 d'une parcelle bâtie de 1186 m² en trois parcelles pour construire une maison individuelle sur chaque reliquat non bâti de 237 m² et 281 m² avec destruction du jardin existant et arrachage des arbres et des haies remplacés par du béton (de plus, ces deux nouvelles parcelles bâties apparues en 2019 ne sont pas représentées dans le projet de règlement graphique).

En vrai, la modification du règlement aura pour effet d'encourager la densification urbaine et l'imperméabilisation des sols sur des parcelles de moins de 400 m², y compris en fond parcelle, certes en cohérence avec l'orientation 11 du PADD (densifier le tissu urbain actuel en favorisant la construction des espaces libres...), mais en totale contradiction avec les motivations environnementales affichées à la page 7 de la notice de présentation du projet de modification.

2) Le projet règlemente la hauteur des clôtures. Des précisions sur ce que notre commune considère comme une clôture pourraient s'avérer utiles : les clôtures végétales constituées de haies naturelles et arbustes sont-elles concernées par ces nouvelles règles de hauteur ?

Le projet de limiter la hauteur des clôtures à 1,50 mètre à l'alignement des voies ouvertes à la circulation automobile et la hauteur des murs bahuts ou des murs pleins à 0,50 mètre mérite des précisions sur la hauteur maximale d'une clôture qui serait posée sur un mur bahut ou un mur plein. Doit-on tenir compte d'une hauteur totale de 1,50 mètre y compris le mur bahut de 0,50 mètre, ou bien 0,50 mètre pour le mur plus 1,50 mètre pour la clôture posée sur le mur bahut ? Sur ce point, le projet de règlement n'est pas clair.

3) Le 28 septembre 2023, la MRAe a rendu un avis conforme sur la modification simplifiée n° 3 du PLU en estimant que cette modification « simplifiée » n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine.

Je souhaite relever que d'une part, il ne s'agit pas d'une modification simplifiée mais d'une procédure de modification « classique », d'autre part l'incitation à construire sur des parcelles de moins 400 m², avec la possibilité de bétonner tout l'espace, a forcément un impact sur l'environnement et sur notre qualité de vie, ce qui doit être pris en compte.

4) Ce projet de modification du PLU pourrait être l'occasion de préciser la notion de « hauteur » pour l'application des règles d'implantation des nouvelles constructions par rapport aux limites séparatives et pour la hauteur des constructions (faîtage, acrotère).

En effet, la définition donnée par les dispositions générales prend comme seule base le terrain « existant avant travaux ». Ce que dit le règlement : « la hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale - elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande - le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures terrasses ou de terrasses en attique ».

Cela signifie qu'il serait tout-à-fait possible de contourner les règles de hauteur du PLU en modifiant artificiellement le niveau du « terrain naturel » par déblai ou remblai seulement quelques mois avant les travaux. Ce qui permet de prendre en compte la hauteur de la construction par rapport au niveau du terrain ainsi modifié avant les travaux.

5) La modification du PLU pourrait être aussi l'occasion de mettre à jour la cartographie de l'aléa retrait-gonflement des argiles d'août 2009 annexée au PLU qui ne prend pas du tout en compte la nouvelle cartographie 2020 portée à la connaissance des maires de toutes les communes de la Moselle par un courrier du préfet le 19 novembre 2020.

En effet, la cartographie actuelle annexée au PLU date d'avril 2009 et montre que le risque est faible sur la quasi totalité du territoire de notre commune. Mais en vrai, la nouvelle cartographie de 2020 montre que toute la moitié ouest du territoire de notre commune est exposée à un niveau d'aléa moyen ou fort, ce qui impose de réaliser une étude technique de sol préalable pour toutes les nouvelles constructions depuis 2020. Cet aléa de retrait-gonflement des argiles ne peut être ignoré ainsi et doit être annexé au PLU.

6) Notre commune de Uckange fait toujours partie du périmètre du schéma de cohérence territoriale de l'agglomération thionilloise (SCOTAT). La délibération du 24 février 2020 approuvant la révision du SCOTAT a été annulée par jugement du tribunal administratif de Strasbourg le 12 janvier 2023. Cette annulation a eu pour effet de remettre en vigueur le SCOTAT approuvé le 27 février 2014, qui s'avère désormais caduc, en l'absence de réalisation d'un bilan au terme des six ans prévue par le code de l'urbanisme.

L'ensemble du territoire de notre commune n'est donc actuellement plus couvert par un SCOT applicable et doit respecter les règles de prise en compte et de mise en compatibilité avec les documents de rang supérieurs.

Le PLU modifié doit être compatible avec les règles générales du fascicule du schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) de la région Grand-Est adopté le 22 novembre 2019 par le conseil régional et approuvé par le préfet de région par arrêté du 24 janvier 2020, les orientations fondamentales et les objectifs du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Rhin-Meuse approuvé par la préfète coordonnatrice de bassin le 18 mars 2022, et la politique nationale de gestion des risques d'inondation définie par le Plan de Gestion des Risques d'Inondation (PGRI) Rhin approuvé le 21 mars 2022. Le PLU doit également être compatible avec les orientations du troisième programme local de l'habitat (PLH) de la communauté d'agglomération du Val de Fensch adopté le 01 octobre 2020 et avec le plan de déplacements urbains (PDU) de l'agglomération Thionville-Fensch.

Le PLU modifié doit prendre en compte les objectifs du schéma d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) et le schéma régional des carrières. Il doit également prendre en compte le Plan Climat Air Énergie Territorial (PCAET) aujourd'hui engagé sur le territoire de la communauté d'agglomération Val de Fensch dont fait partie notre commune.

Je constate que la notice de présentation du projet de modification du PLU ne démontre formellement aucune compatibilité et aucune prise en compte de ces documents supra-communaux.

Merci de prendre en compte mes remarques aux points 1) à 6).

Veuillez recevoir, Monsieur le commissaire-enquêteur, mes salutations les plus respectueuses.

Contribution n°2 (Web)

Proposée par anonyme

Déposée le mercredi 24 janvier 2024 à 10h40

bonjour. pouvez-vous SVP ajouter que l'article 2.3. UH au sujet des espaces verts ne s'applique pas pour ma parcelle de moins de 400 m carres ? j'envisage de faire une dalle beton sur mon gazon devant la maison pour stationner 2 voitures avec une borne elec, en tout pour 30 m carres, j'ai vu que ca compte en surface de plancher mais est ce que la dalle béton ras du sol sera mise dans le calcul de l'emprise au sol ? pareil pour une terrasse ou extension de terrasse ras du sol ou surelevee ou couverte, pouvez-vous faire préciser si cette terrasse rentre dans la surface de plancher ? et du coup pour les clotures, est ce que maintenant il faut aller déposer un PC ou pas ? merci

Contribution n°3 (Web)

Proposée par anonyme

Déposée le vendredi 26 janvier 2024 à 12h06

Personnellement je suis franchement pour ce projet qui va forcément redonner de l'importance au vert... après, il faudrait qu'on ait la garantie que les promoteurs mettent vraiment de la verdure là où c'était prévu et pas des parkings.

les arbres c'est sympa pour les petits oiseaux et pour de l'ombre en été, mais ce serait bien de préciser dans le PLU 3 ce que vous considérez comme étant un arbre.

il faudrait rectifier l'erreur sur le risque argiles à la page 8 du nouveau règlement puisqu'au lotissement des chardons on est en classés en risques argiles moyen et fort. Il y a même eu un arrêté catastrophe naturelle à ce sujet en mai dernier... et aussi rectifier la page 171 du rapport de présentation pour notre lotissement...

et si c'est possible, mettre à jour la carte renouvellement urbain de la page 51 du rapport de présentation pour qu'on sache exactement où ça peut construire. etc.. etc..

Bien à vous.

Contribution n°4 (Web)

Proposée par walter johannes
(walterjo801@gmail.com)
Déposée le lundi 29 janvier 2024 à 20h06
Adresse postale : 67 route de belvaux L4510 oberkorn differdange

Bonsoir

Nous avons une remarque à faire sur les deux places de stationnement exigées pour un logement neuf.

Les futures règles du secteur UH disent que « il est exigé deux places de stationnement pour les véhicules automobiles par logement », et disent que « cette place doit être aménagée sur le terrain d'assiette ou sur un terrain situé à moins de 400 mètres de l'opération ».

Nous souhaitons attirer votre attention sur le fait que le code de l'urbanisme fixe des plafonds de places de stationnement qui sont applicables « nonobstant » les règles du PLU :

- Pour les logements sociaux, les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et les résidences universitaires, le règlement du PLU ne peut pas exiger la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement (C. urb., art. L. 151-34).
- Ce plafond est divisé par deux (c'est-à-dire une place pour 2 logements) lorsque les logements sociaux, les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et les résidences universitaires sont situés à moins de 500 mètres d'une gare ou d'une station de transport public et que la qualité de la desserte le permet (C. urb., art. L. 151-35).
- Pour toutes les autres constructions à usage d'habitation situées à moins de 500 mètres d'une gare, le plafond est fixé à une aire de stationnement par logement (C. urb., art. L. 151-36).

Le Conseil d'État a précisé les modalités de calcul de cette distance de 500 mètres (par le considérant 18 de l'arrêt CE n° 452955 du 10 octobre 2022). Sont ainsi considérés comme situés à moins de 500 mètres d'une gare ou d'une station de transport, les projets se trouvant dans un rayon de 500 mètres à vol d'oiseau de cette gare ou station. Dans cette affaire, le projet en litige comportant 30 logements en accession à la propriété et neuf logements locatifs sociaux, situé dans un rayon de 500 mètres d'une station de métro, ne pouvait se voir imposer par le PLU la création d'un nombre de places supérieur aux 34 requises.

Le code de l'urbanisme rend donc la règle de deux places de stationnement inopposable aux opérations situées à moins de 500 mètres à vol d'oiseau de la gare SNCF.

Le mot « exigé » nous paraît donc un peu fort et nous vous proposons d'ajouter au règlement UH qu'il est « préconisé » deux places de stationnement pour les opérations situées dans un rayon de 500 mètres de la gare.

Notre remarque ne nous semble pas être hors sujet, et nous vous remercions par avance d'en tenir compte.

Cordialement.

Mme et M. Walter
futurs propriétaires, rue Neuve, à 260 m de la gare

Contribution n°5 (Web)

Proposée par anonyme

Déposée le mardi 30 janvier 2024 à 16h44

bonjour Monsieur. Du moment qu'on a une gare il faut que le plu soit en phase avec la loi d'urbanisme. il faudrait au moins modifier l'article 2.4.2 UH sur le stationnement pour respecter le code d'urbanisme article L151-36 qui dit que le plu ne peut pas exiger plus d'une place par logement a moins de 500 m de la gare. D ailleurs, est-ce que la place de stationnement fait augmenter la taxe foncière ? il faudrait revoir aussi l'article 2.3.2 UH parce que c'est pas clair: peut-être préciser que les terrains de moins de 400 M2 sont dispensés de la règle des 50/50, sinon ce serait pas équitable par rapport aux constructions qui sont dispensées d'emprise au sol sur les terrains de moins de 400 M2 de l'article 2.1.10. UH.

cordialement

Contribution n°6 (Web)

Proposée par anonyme

Déposée le mardi 30 janvier 2024 à 19h10

3 remarques :

* motifs page 7/17 de la notice : "l'optimisation foncière réalisée par certains opérateurs conduit par ailleurs à une augmentation des espaces imperméabilisés. Les principales conséquences environnementales de l'imperméabilisation des sols sont connues" :
-> C'est une affirmation infondée qui n'est ni argumentée ni documentée. Et à supposer que "certains" opérateurs soient aujourd'hui pointés du doigt, la question se pose de savoir qui leur a accordé l'autorisation de travaux ????

** motifs page 8/17 de la notice : "Pour répondre à ces problématiques, la Ville d'Uckange souhaite introduire dans son PLU : • Une limitation de l'emprise au sol des constructions : dorénavant, seule la moitié de l'emprise foncière pourra être sur-bâtie ; / • La préservation d'espaces de pleine terre dans les espaces libres de construction : la moitié au moins des espaces non bâtis sera conservée en pleine terre. / (...) • L'obligation de conserver les arbres existants ou de les remplacer parce qu'ils contribuent à faire baisser les températures estivales dans les espaces urbains." : -> autrement dit : la Ville d'Uckange oserait-elle pénaliser toute la population pour réparer des dégâts environnementaux causés par certains opérateurs ??? Sollicitez d'abord ces opérateurs pour compenser eux-mêmes l'imperméabilisation des sols et les atteintes à la biodiversité dont ils sont responsables !!!! -> Les arbres et la pleine terre : pour que cette mesure soit applicable, il faudrait que ces arbres et espaces de pleine terre, du domaine public ou privé, soient un minimum protégés en les identifiant par un état des lieux et dans le règlement graphique.

*** règlement graphique : les emplacements réservés ER1 ER2 et ER3 ont-ils toujours la même vocation ?

* Ainsi soit-il *
