



SYNDICAT MIXTE DE L'ARRONDISSEMENT DE SARREGUEMINES

P A Y S - L E A D E R - S C O T

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU COMITE SYNDICAL BUREAU SYNDICAL DU 05 OCTOBRE 2021

Nombre de délégués	: 6	
- en fonction	: 6	
- présents	: 3	Procurations : 0
- absents	: 3	
- dont excusés	: 2	

Délibération 1 : Avis sur la modification n°3 du PLU de KESKASTEL

Vu le SCoT de l'Arrondissement de Sarreguemines, approuvé le 23 janvier 2014,

Vu la délibération du 28 septembre 2020 donnant délégation au bureau syndical pour tout avis sollicité dans le cadre de la compatibilité avec le SCOTAS,

Considérant le dossier de modification n°3 du PLU de KESKASTEL arrêté le 09 juillet 2021, transmis pour consultation au SMAS le 20 juillet 2021 et réceptionné le 26 juillet 2021,

Vu le rapport au bureau présentant l'analyse du projet de modification n°3 du PLU de la commune de KESKASTEL,

Sur proposition du Président,

Le Bureau syndical, après en avoir délibéré, décide à l'unanimité,

- Que les points de la modification n°3 du PLU de KESKASTEL n'impactent pas les objectifs du SCoT de l'Arrondissement de Sarreguemines;
- D'émettre un avis favorable au projet de modification n°3 du PLU de KESKASEL
- Que le Président est autorisé à communiquer cet avis à la commune de KESKASTEL.

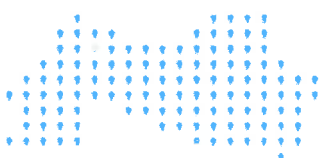
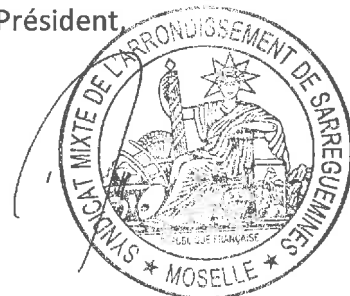
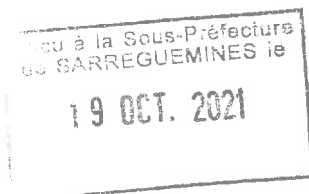
La présente délibération est certifiée exécutoire,
Fait et délibéré à Sarreguemines, le 05 octobre 2021

Publié-notifié le 18 octobre 2021

Pour extrait conforme,
Sarreguemines,

Le 18 octobre 2021

Le Président,





SYNDICAT MIXTE DE L'ARRONDISSEMENT DE SARREGUEMINES

P A Y S - L E A D E R - S C O T - S I G

99 rue du Maréchal Foch
57200 Sarreguemines
Tél : 03.87.28.30.57
Elodie.lett@aggl-sarreguemines.fr

Sarreguemines, le 18 octobre 2021

Affaire suivie par : Elodie LETT

MODIFICATION N°3 PLU KESKASTEL

Avis du Syndicat Mixte de l'Arrondissement de Sarreguemines

Monsieur le Maire,

Vous avez bien voulu me communiquer le projet de modification n°3 arrêté du PLU de votre commune et je vous en remercie.

Ci-après vous trouverez l'avis complet du Syndicat mixte de l'Arrondissement de Sarreguemines en charge de la mise en œuvre du Schéma de Cohérence Territoriale de l'Arrondissement de Sarreguemines approuvé en janvier 2014. Je vous invite à joindre cet avis à votre dossier d'enquête publique.

Le SCoTAS a pris connaissance avec intérêt et attention du projet de modification n°3 du PLU de KESKASTEL, réceptionné le 26 juillet 2021. L'enquête publique devrait se dérouler du lundi 18 octobre 2021 au vendredi 5 novembre 2021 inclus. Le dossier est soumis pour avis au bureau syndical.

Le PLU de KESKASTEL a été approuvé en date du 18 juin 2009 et a fait l'objet des évolutions suivantes :

<u>Evolution du Document d'urbanisme</u>	<u>Date d'approbation</u>
Modification n°1	20/08/2012
Révision simplifiée n°1	20/08/2012
Modification n°2	25/07/2014
Modification simplifiée n°1	16/12/2014

Choix de la procédure : modification de droit commun

La procédure de modification peut être mise en œuvre car la commune n'envisage :

- Ni de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables.
- Ni de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière. La modification ne touche à aucun espace boisé classé ni à aucune zones naturelles et forestières. Elle modifie les zones agricoles constructibles et non constructibles mais ne modifie pas leur vocation principale.





SYNDICAT MIXTE DE L'ARRONDISSEMENT DE SARREGUEMINES

P A Y S - L E A D E R - S C O T - S I G

- Ni de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance. La modification ne touche à aucune des protections environnementales, paysagères.

Par ailleurs, le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) en vigueur à Keskastel a pour orientation de « maintenir l'activité agricole ». Pour cela, il dispose de réserver des espaces inconstructibles pour les cultures et de réserver des secteurs destinés à l'extension des exploitations existantes.

Aussi le premier point de la modification ne remet pas en cause les orientations du PADD.

Il étend un secteur agricole constructible par le reclassement de terrains actuellement classés en secteur agricole inconstructible pour répondre aux besoins de développement d'un agriculteur éleveur. Une partie de ce même secteur agricole constructible, utilisée pour les pâtures et non vouée à être aménagée, est reclassée en agricole inconstructible pour ainsi compenser en surface les extensions prévues.

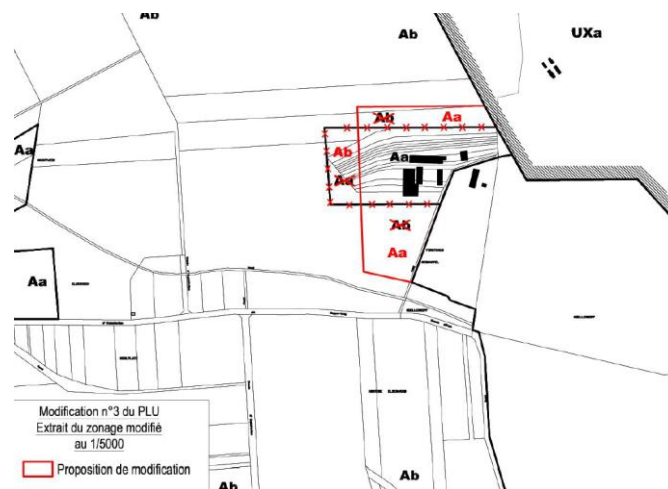
Les adaptations règlementaires proposées en deuxième point de la modification ne remettent pas en cause les orientations du PADD car elles visent à compléter l'écriture des règles à l'article 8, dans les zones U et AU, et à l'article 10 dans toutes les zones, pour faciliter leur application ;

Cette procédure de modification devra faire l'objet d'une enquête publique conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement étant donné qu'il est difficile d'estimer si elle a pour effet de majorer de plus ou moins 20 % les possibilités de construire dans les différentes zones concernées

La modification n°3 du PLU de KESKASTEL a pour objet :

Point n°1 : Adaptation du règlement graphique (zonage)

La commune souhaite adapter le règlement graphique (zonage) en rectifiant certaines limites entre le secteur agricole inconstructible (Ab) et le secteur agricole constructible (Aa) et ainsi optimiser l'emprise de la zone conformément aux besoins de l'exploitation existante dont le développement du site et nécessaire





SYNDICAT MIXTE DE L'ARRONDISSEMENT DE SARREGUEMINES

P A Y S - L E A D E R - S C O T - S I G

Point n°2 : Adaptation du règlement écrit

La commune souhaite adapter le règlement écrit afin de faciliter l'application des règles.

- Article 8 pour les zones U et AU:
 - Cet article règlemente « une distance d'implantation entre les bâtiments sur une même propriété pour *permettre la circulation des véhicules de lutte contre l'incendie en tout point nécessaire*. Cette règle est écrite différemment d'une zone à l'autre (UA, UX, IA Uz, IIAUa et IIAUz). La commune souhaite harmoniser l'écriture de la règle à l'ensemble des zones et la substituer par la disposition suivante : « une distance de 4 m pourra être imposée pour des raisons de sécurité ».
 - De même il règlemente l'implantation des bâtiments à usage d'habitation et de bureau située sur un même terrain afin de garantir une bonne qualité d'ensoleillement (« *les baies éclairant les pièces principales ne doivent pas être masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, seraient vue sous un angle de 45° au-dessus du plan horizontal. Toutefois, pour la façade la moins ensoleillée, cet angle peut être porté à 60°, à condition que la moitié au plus des pièces principales prenne jour sur cette façade* »). Le Code de l'Urbanisme n'oblige plus à intégrer les plans intérieurs de la construction projetée et cette règle ne peut donc plus être évaluée. La commune souhaite donc supprimer cette disposition.
- Article 10 pour toutes les zones:
 - Cet article définit une hauteur maximale autorisée pour les bâtiments et constructions projetés, qu'il convient de mesurer « *par rapport au niveau du terrain naturel* ». Cette règle pourrait être sujette à interprétation, car aucun point de référence n'est identifié. La commune souhaite préciser que la hauteur doit être mesurée « verticalement » entre le niveau du terrain naturel et tous les points d'une construction. La règle est donc complétée par la mention « *en tout point à l'aplomb du niveau du terrain naturel* ».
 - Par ailleurs, l'article 10 des zones IA Ua, IIAUa, N et A précise qu'ils convient de mesurer la hauteur « *avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation du projet* ». Par souci d'harmonisation, il convient d'ajouter cette mention aux autres zones concernées.

Conclusions du SCoT de l'Arrondissement de Sarreguemines

Au regard des éléments d'analyse exposés ci-avant, il en ressort que les points de la modification n°3 du PLU de KESKASTEL n'impactent pas les objectifs du SCoT de l'Arrondissement de Sarreguemines. Le SCoT n'émet pas d'observation particulière et émet un avis favorable.

Roland ROTH

Président

