

COMMUNE DE STIRING-WENDEL

PLAN LOCAL D'URBANISME



NOTE DE PRESENTATION
PROCEDURE DE MODIFICATION n°1

PROJET – AOUT 2023

COMMUNE DE STIRING-WENDEL

Mairie – 1 place de Wendel
57350 STIRING-WENDEL
Téléphone : 03.87.29.32.50
Email : mairie@rtvcstiring.fr



GUELLE & FUCHS – Géomètres-Experts / Bureau d'Etudes
18 Avenue du Général Passaga – 57600 FORBACH
Téléphone : 03.87.85.08.67 – Email : contact@quelle-fuchs.com
Site : www.quelle-fuchs.com



NOTE DE PRESENTATION

MODIFICATION N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE STIRING-WENDEL

Référence Dossier : 54920

Pétitionnaire : COMMUNE DE STIRING-WENDEL

Coordination : Bureau d'Etudes GUELLE & FUCHS

Approbations

Rôle	Nom - Fonction	Visa et Date
GUELLE & FUCHS		
Rédacteur(s)	M. PIWTORAK	X
Vérificateur(s)	L. FUCHS	X
Approbateur	Y. LUDWIG	X
	R. BIARD	X

Dernière mise à jour

Indice	Date	Evolution
A	16/08/2023	Version initiale

SOMMAIRE

1 - CHAMP D'APPLICATION	3
2 - TABLEAU SYNOPTIQUE DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION	4
3 - EXPOSE DES MOTIFS DU PROJET DE MODIFICATION N°1	5
3.1 - JUSTIFICATION DU CHOIX DE LA PROCEDURE.....	5
3.2 - EXPOSES DES MODIFICATIONS APORTEES AU PLAN LOCAL D'URBANISME.....	5
4 - LES EVOLUTIONS DU PLU ENGENDREES PAR LA MODIFICATION N°1.....	8
4.1 - MODIFICATION DU REGLEMENT GRAPHIQUE – PLAN DE ZONAGE	8
4.2 - MODIFICATION DU REGLEMENT ECRIT	11
4.3 - MODIFICATION DU PLAN DES SERVITUDES	14
4.4 - MODIFICATION DE LA LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES	14
4.5 - MODIFICATION DU TABLEAU RECAPITULATIF DES SURFACES DES ZONES	14

1 - CHAMP D'APPLICATION

Article L.153-36 du Code de l'Urbanisme

Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L.153-31, le Plan Local d'Urbanisme (PLU) fait l'objet d'une procédure de modification lorsque la Commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) ou le programme d'orientations et d'actions (POA).

En application de l'article L. 153-41 du Code de l'Urbanisme, la procédure de modification peut être utilisée lorsque les évolutions ont pour effet :

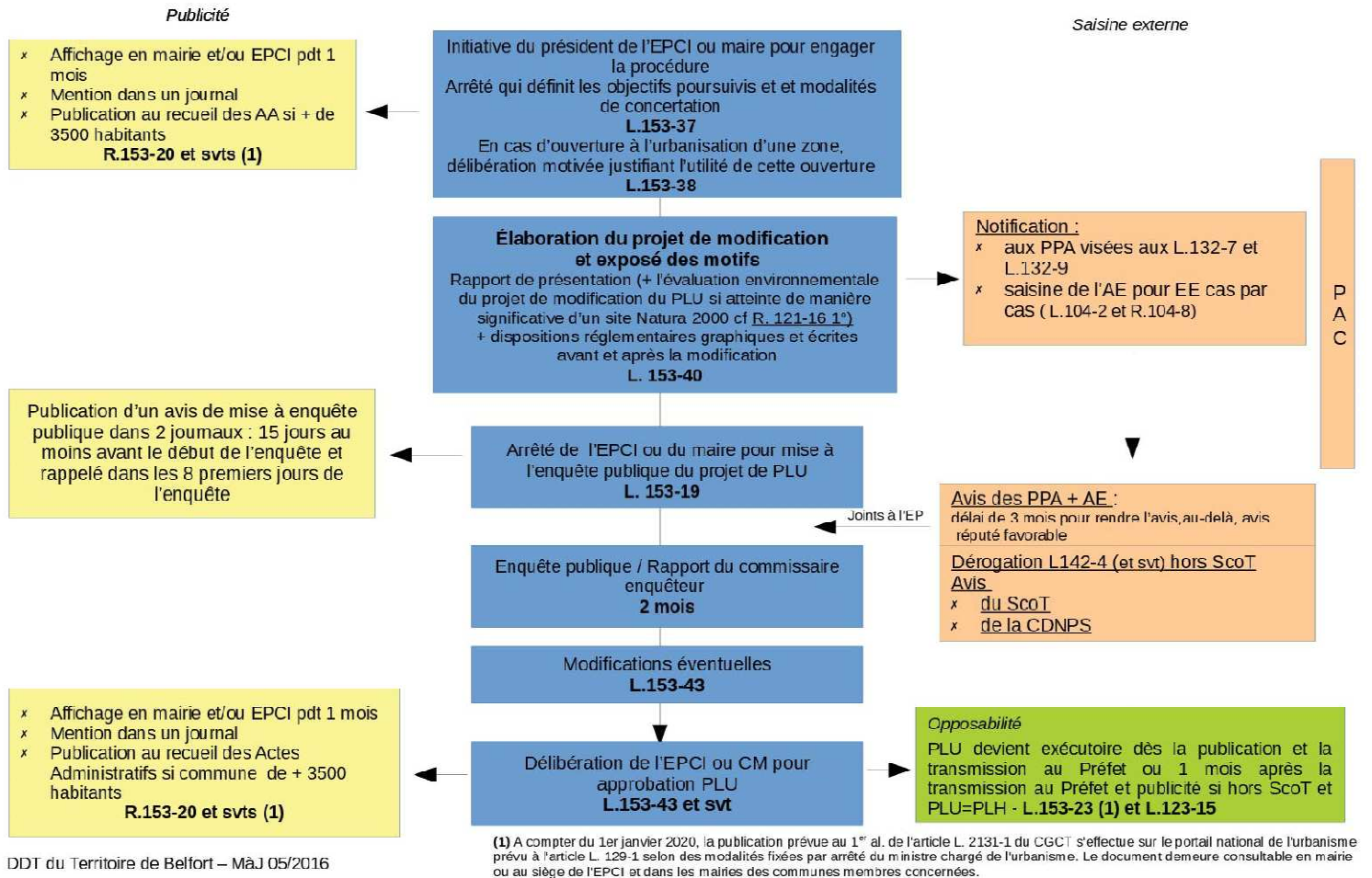
- 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- 4° Soit d'appliquer l'article L.131-9 du Code de l'Urbanisme (dispositions du PLU tenant lieu de Programme Local de l'Habitat (PLH)).

Dès lors, le projet de modification est soumis, par la Commune, à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du Code de l'Environnement.

Il est précisé que le projet de modification ne peut pas changer les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du PLU, ni réduire un espace boisé classé, ne peut pas modifier une zone agricole, naturelle et forestière ou une protection édictée en raison des risques de nuisances (champ d'application de la révision défini à l'article L.153-31 du Code de l'Urbanisme).

2 - TABLEAU SYNOPTIQUE DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION

PLU - La procédure de modification : articles L. 153-36 et suivants, L.153-41 et suivants du code de l'urbanisme



DDT du Territoire de Belfort – MâJ 05/2016

3 - EXPOSE DES MOTIFS DU PROJET DE MODIFICATION N°1

3.1 - JUSTIFICATION DU CHOIX DE LA PROCEDURE

Le Plan Local d'Urbanisme de la Commune de STIRING-WENDEL a été approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 26 juin 2015.

Par Arrêté Municipal en date du 08 février 2023, la Commune a décidé de procéder à une modification de son Plan Local d'Urbanisme afin de préciser et d'adapter, par rapport au contexte local, certaines prescriptions réglementaires encadrant les constructions.

Les modifications apportées au PLU ne rentrent pas dans le champ d'application de la procédure de révision défini par l'article L. 153-31 du Code de l'Urbanisme dans la mesure où :

- Les modifications ne portent pas atteinte à l'économie générale du PADD ;
- Ne réduisent, ni un espace boisé classé, ni une zone naturelle, agricole ou forestière ;
- Ne conduisent pas à réduire une protection édictée en raison de risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de la nature à induire de graves risques de nuisance.

Aux regards des modifications apportées au PLU, la Commune n'a pas souhaité organiser une concertation préalable à la mise à disposition du public. Seuls les services instructeurs de la Commune et du SCoT du Val de Rosselle ont été sollicités.

3.2 - EXPOSES DES MODIFICATIONS APORTEES AU PLAN LOCAL D'URBANISME

Suite à l'identification de besoins en aménagement et en construction dans certains secteurs de la Commune et suite à des problématiques d'application du règlement du PLU lors de l'instruction des Permis de Construire, la Commune a décidé, en concertation avec les services instructeurs en charge des autorisations d'urbanisme, d'apporter des clarifications à quelques articles du règlement écrit, notamment certaines règles d'urbanisme encadrant les constructions de la zone U, du secteur Ue et des sous-secteur Uch et Ubh.

La Commune souhaite également classer la zone 1AU « Vieux Stiring Nord » – rue de l'Arbed en secteur Ub et supprimer l'emplacement réservé n° 5 dédié à la réalisation d'un accès véhicules à la zone 1AU « Vieux Stiring Nord ».

Ce changement de classement est souhaité par la Municipalité car les caractéristiques topographiques et techniques de ce secteur géographique ne permettent pas d'obtenir les objectifs d'aménagement et de densification fixés notamment par le SCoT du Val de Rosselle.

Il est proposé un classement en secteur Ub afin d'autoriser les modifications, rénovations, extensions des constructions existantes mais également afin de permettre les constructions en deuxième ligne permettant ainsi de densifier l'enveloppe urbaine du « Vieux Stiring Nord » selon les disponibilités techniques réelles du secteur géographique.

Pour rappel, les caractéristiques de la zone U sont :

Il s'agit d'une zone urbaine qui correspond d'une part aux noyaux urbains anciens de la commune, et d'autre part aux zones d'extension plus ou moins récentes à dominante d'habitat. Cette zone comprend de l'habitat, des services, des activités diverses et des équipements collectifs.

La zone U comporte 4 secteurs principaux et 3 sous-secteurs :

- **Ua** correspondant au centre-ville de Stiring-Wendel, constitué d'un bâti au caractère très urbain construit en ordre continu.
- **Ub** correspondant aux extensions urbaines où domine l'habitat individuel. Ce secteur comprend les quartiers pavillonnaires récents et anciens ; il comporte un sous-secteur **Ubh** correspondant aux cités houillères anciennes, caractérisées par une forte homogénéité architecturale et une valeur patrimoniale certaine, représentative du premier essor industriel (seconde moitié du 19e siècle et première moitié du 20e siècle).
- **Uc** correspondant aux quartiers les plus denses (hormis le centre-ville). Ce secteur correspond à la fois aux noyaux urbains les plus anciens (Vieux Stiring et Verrerie Sophie), aux abords de la rue Nationale et aux grands ensembles de logements collectifs de la seconde moitié du 20e siècle. Le secteur Uc comporte un sous-secteur **Uch** correspondant à la cité houillère du nouveau Habsterdick, où les règles de densification et de transformation du bâti sont particulièrement strictes.
- **Ue** réservé aux équipements publics et logements. Ce secteur comporte un sous-secteur **Uex** où certaines activités commerciales sont également admises.

La Commune souhaite aussi préciser les occupations et utilisations des sols autorisées sous conditions particulières de la zone N afin d'encadrer les annexes non habitables pouvant être réalisées dans la limite du zonage U / N.

Pour rappel, la zone naturelle et forestière (N) de la Commune comprend les secteurs, équipés ou non, à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

La zone N comprend trois secteurs spécifiques :

- **Nj** correspondant à des secteurs de jardins où seuls les abris de jardins et les garages individuels sont autorisés,
- **Ne** correspondant à des secteurs naturels destinés à l'accueil d'équipements publics,
- **Nx** correspondant au crassier de Schoeneck, qui a pour vocation d'être renaturé une fois l'exploitation terminée.

Enfin, la Commune souhaite reporter graphiquement la servitude d'alignement sur le plan des servitudes qui n'est inscrite que dans la légende du plan des servitudes.

En correspondance avec les modifications apportées sur le règlement graphique, le tableau des surfaces est repris et corrigé.

4 - LES EVOLUTIONS DU PLU ENGENDREES PAR LA MODIFICATION N°1

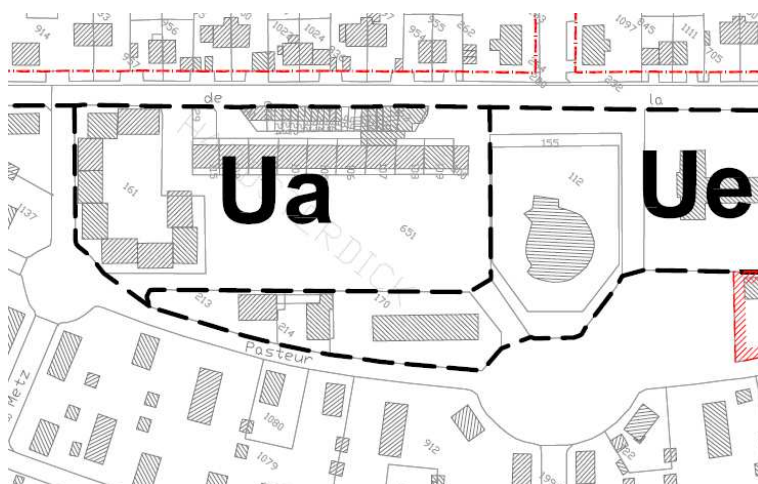
4.1 - MODIFICATION DU REGLEMENT GRAPHIQUE – PLAN DE ZONAGE

La division du territoire en zones urbaines, à urbaniser, naturelles et forestières comprenant des secteurs et sous-secteurs demeure inchangée.

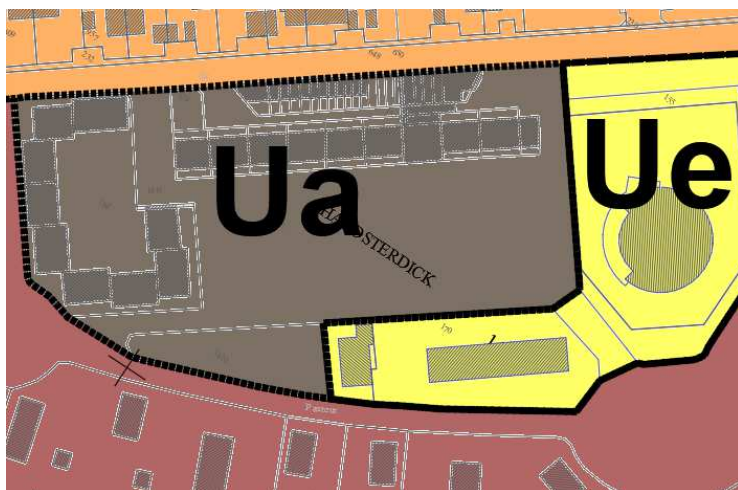
Les périmètres des différentes zones, secteurs et sous-secteurs, tels que définis au plan de zonage-règlement graphique du PLU approuvé par Délibération du Conseil Municipal en date du 26 juin 2015, sont inchangés, sauf pour :

- **Le quartier du HABSTERDICK – ajustement de la limite des périmètres des secteurs Ua / Ue au droit de la rue Pasteur.**

La Commune souhaite modifier la position de la limite entre les deux secteurs afin de permettre la réalisation d'une opération d'urbanisme comprenant la construction d'un centre médical et des logements (projet porté par CDC HABITAT Freyming-Merlebach).



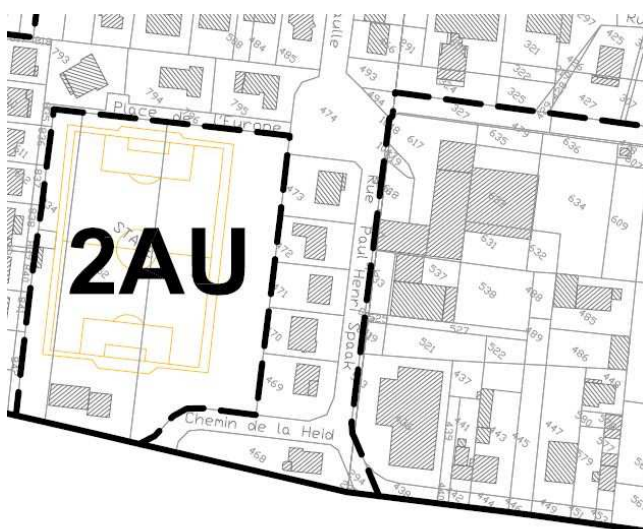
Extrait du plan de zonage approuvé par DCM en date du 26/06/2015



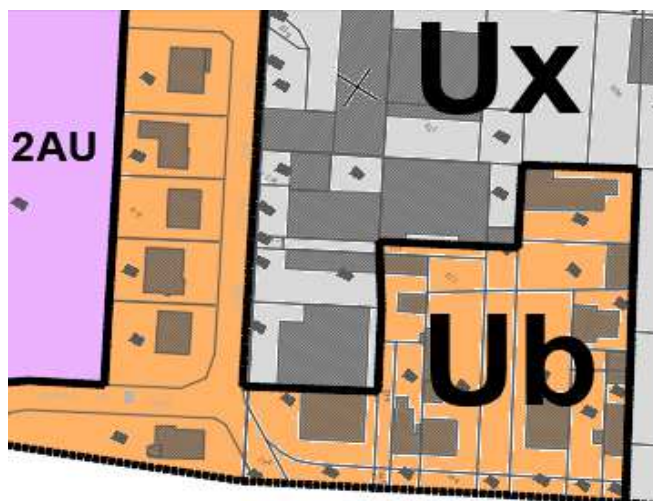
Modifications apportées au règlement graphique dans le cadre de la modification n° 1 du PLU

- La zone de la HEID – classement en secteur Ub d'environ 5000 m² de secteur Ux comprenant des habitations – carrefour rue Paul Henri Spaak / Chemin de la Heid en limite de ban avec la Ville de Forbach.

La Commune souhaite modifier la position de la limite entre les deux secteurs afin de permettre les opérations de modification / rénovation / transformation et création de logements dans la continuité du tissu urbain existant.



Extrait du plan de zonage approuvé par DCM en date du 26/06/2015

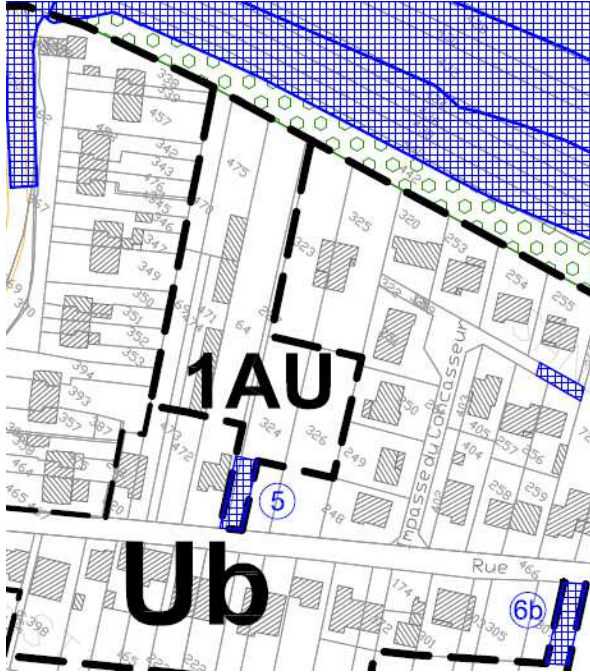


Modifications apportées au règlement graphique dans le cadre de la modification n° 1 du PLU

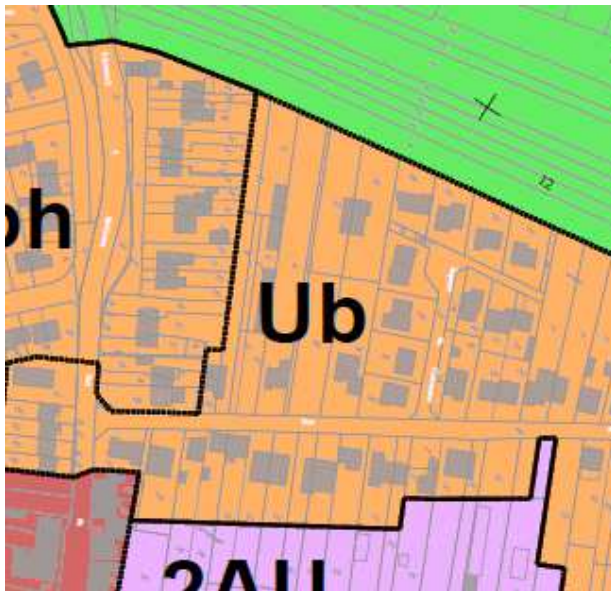
- Quartier « Vieux Stiring Nord » - rue de l'Arbed – classement de la zone 1AU « Vieux Stiring Nord » en secteur Ub et suppression de l'emplacement réservé n° 5 dédié à la réalisation d'un accès véhicules à la zone 1AU « Vieux Stiring Nord ».

Ce changement de classement est souhaité par la Municipalité car les caractéristiques topographiques et techniques de ce secteur géographique ne permettent pas d'obtenir les objectifs d'aménagement et de densification fixés notamment par le SCoT du Val de Rosselle.

Il est proposé un classement en secteur Ub afin d'autoriser les modifications, rénovations, extensions des constructions existantes mais également afin de permettre les constructions en deuxième ligne permettant ainsi de densifier l'enveloppe urbaine du « Vieux Stiring Nord » selon les disponibilités techniques réelles du secteur géographique.



Extrait du plan de zonage approuvé par DCM en date du 26/06/2015



Modifications apportées au règlement graphique dans le cadre de la modification n° 1 du PLU

4.2 - MODIFICATION DU REGLEMENT ECRIT

Le règlement écrit du PLU en vigueur, opposable aux tiers, nécessite les adaptations et les compléments suivants :

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CARACTERE DE LA ZONE

La précision suivante est apportée dans la rédaction du chapitre :

- **Ue** réservé aux équipements publics **et logements**. Ce secteur comporte un sous-secteur Uex où certaines activités commerciales sont également admises.

PREAMBULE

Un point 7 est ajouté avec la rédaction suivante :

7. Dans le présent règlement, le terme « modification ou rénovation à l'identique », ou tous travaux mentionnant le terme « à l'identique », doit s'entendre par une modification/rénovation réalisée de façon à respecter le ressenti architectural d'origine, mais également le caractère général et l'aspect des lieux avoisinants.

ARTICLE U2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS

Concernant le sous-secteur Uch, un point 8 est ajouté avec la rédaction suivante :

8. Dans le secteur Uch et au cas par cas dans le cadre d'un projet d'aménagement d'ensemble, l'autorité compétente pourra autoriser les constructions à usage d'habitation à caractère collectif uniquement.

ARTICLE U7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les précisions suivantes sont apportées dans la rédaction du chapitre :

Dans le secteur Ua :

1. Constructions principales sur rue et leurs extensions :

Les constructions principales et leurs extensions doivent être édifiées d'une limite latérale du terrain à l'autre.

Lorsque le terrain a une façade sur rue supérieure ou égale à 12 mètres, l'implantation sur une seule des limites latérales est toutefois permise. Dans ce cas, la distance comptée horizontalement **de en** tout point **des façades** de la construction, à tout point des autres limites du terrain doit être au moins égale à 3 mètres.

2. Constructions principales implantées en second rang et leurs extensions :

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement ~~de en~~ tout point ~~des façades~~ de ce bâtiment au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout (ou au sommet de l'acrotère) du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

3. Annexes isolées ou contiguës à la construction principale :

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement ~~de en~~ tout point ~~des façades~~ de ce bâtiment au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 1 mètre.

ARTICLE U11 – ASPECT EXTERIEUR

Les précisions suivantes sont apportées à la rédaction de l'aspect extérieur des toitures, des façades (peintures) dans le sous-secteur Ubh.

Dans le secteur Ubh :

Volume et toiture :

3. Pour les nouvelles annexes projetées, les pentes de toitures à pans doivent être identiques à celles de la construction principale ; toutefois une pente supérieure ou inférieure peut être autorisée dans le but de former une unité avec les pentes des toitures annexes voisines. Les toits terrasses sont également autorisés. ~~Toutefois un autre projet de toiture pourra être envisagé à l'appréciation de l'autorité compétente.~~

Aspect et couleur :

Façades

3. La mise en peinture des éléments de modénature en pierre naturelle ~~est interdite autorisée dans le cadre d'une rénovation à l'identique.~~

Concernant le sous-secteur Ubh, le point 7 est supprimé afin de faciliter les travaux de rénovation thermique des bâtiments existants.

~~7. A l'intérieur des périmètres de protection des Monuments Historiques classés ou inscrits :~~

~~L'isolation par l'extérieur des bâtiments n'est autorisée que sur les constructions principales ne possédant pas d'éléments de modénature (encadrements de baies, bandeaux, corniches, pilastres, frontons, sculptures, chaînages d'angle, ...) et sur les annexes sans caractère architectural particulier.~~

ARTICLE U12 – STATIONNEMENT

Les précisions suivantes sont apportées dans la rédaction du chapitre :

A) Stationnement des véhicules motorisés :

Dans les secteurs Ue :

- | | |
|--|--|
| - logement (collectif ou individuel) : | 1 emplacement pour les occupants par tranche de 70m ² |
| - ensemble de logements collectifs : | ajouter 1 emplacement en accès libre pour les visiteurs sur les espaces communs, par groupe de 4 logements |
| - hôtel : | 1 emplacement par chambre |
| - restaurant : | pas de prescriptions |
| - commerce > 150m ² : | 1 emplacement pour 30 m ² |
| - salles de cinéma, réunions, spectacles : | 1 emplacement pour 5 places |
| - bureaux : | 1 emplacement pour 30 m ² |
| - hôpital, clinique : | 1 emplacement pour 3 lits |
| - maison de retraite : | 1 emplacement pour 5 lits |
| - artisanat : | 1 emplacement pour 50 m ² |
| - atelier automobile : | 1 emplacement pour 25 m ² |

TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

ARTICLE N2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS

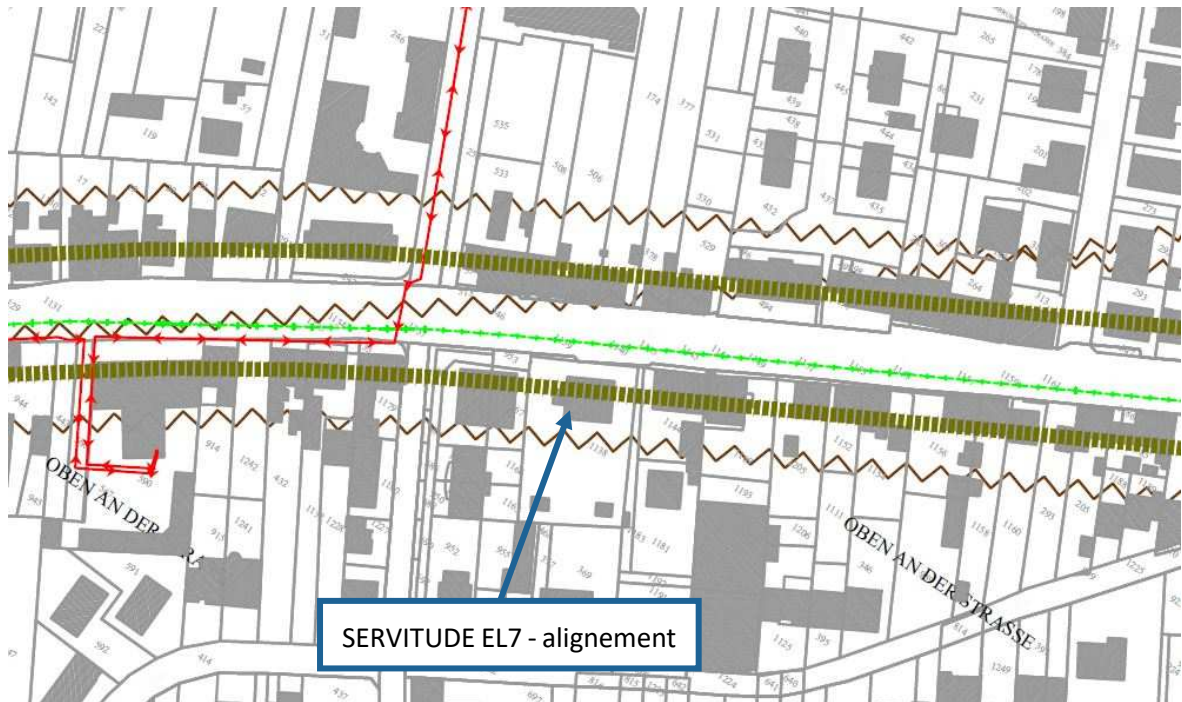
Un point 6 est ajouté avec la rédaction suivante :

6. Les annexes non habitables :

- pour les constructions attenantes à l'habitation située en zone U, dans la limite d'une emprise au sol totale de 20m².
- pour les piscines de type « naturelles » à épuration biologique.

4.3 - MODIFICATION DU PLAN DES SERVITUDES

Le plan des servitudes a été complété par le report graphique de la servitude d'alignement EL7 – alignement des façades le long de la R.D. n°603.



Extrait des modifications graphiques apportées au plan des servitudes dans le cadre de la modification n° 1 du PLU

4.4 - MODIFICATION DE LA LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES

La liste des emplacements réservés est mise à jour par la suppression de l’emplacement réservé n° 5 :

5	Accès véhicules à la zone AU de Vieux Stiring nord depuis la rue de l'Arbed	Commune	2,09	ares
---	---	---------	------	------

4.5 - MODIFICATION DU TABLEAU RECAPITULATIF DES SURFACES DES ZONES

Le tableau des surfaces a été mis à jour suite aux modifications graphiques apportées dans le cadre de la modification n°1 du PLU – cf. ci-avant :

- Quartier du HABSTERDICK.
- Zone de la HEID
- Quartier « Vieux Stiring Nord » - rue de l’Arbed.

TABLEAU RECAPITULATIF DES SURFACES DES ZONES
Commune de Stiring-Wendel

ZONES AVANT REVISION DU P.O.S. (en hectares)			ZONES APRES ELABORATION DU P.L.U. (en hectares)			ZONES APRES MODIFICATION n°1 DU P.L.U. (en hectares)		
UA	18,95	ha	Ua	8,60	ha	Ua	8,70	ha
UB	104,59	ha	Ub/Ubh	129,57	ha	Ub/Ubh	131,08	ha
UC	130,90	ha	Uc/Uch	126,48	ha	Uc/Uch	127,09	ha
			Ue/Uex	26,15	ha	Ue/Uex	25,60	ha
UX	17,05	ha	Ux	14,59	ha	Ux	13,70	ha
UF	14,26	ha						
Total des zones urbaines	285,76	ha		305,39	ha		306,17	ha
1NA	29,08	ha	1AU	8,91	ha	1AU	8,32	ha
1NAX	11,30	ha						
Total des zones d'extension (court terme)	40,39	ha		8,91	ha		8,32	ha
2NA	0,00	ha	2AU	5,32	ha	2AU	5,32	ha
Total des zones d'extension (long terme)	0,00	ha		5,32	ha		5,32	ha
ND	33,70	ha	Nj	2,16	ha	Nj	2,16	ha
			Ne	22,40	ha	Ne	22,39	ha
			Nx	15,67	ha	Nx	15,67	ha
Total des zones naturelles	33,70	ha		40,22	ha		40,22	ha
Ban communal	359,84	ha		359,84	ha		360,02	ha