Guillaume FOTRE
[redacted]

Mairie de Stuckange
09, rue des Lilas
57970 STUCKANGE

Thionville, le lundi 25 juillet 2016

Dossier n° E16000069/67
Objet : Enquête publique relative au projet de transformation du plan d'occupation des sols de la commune de Stuckange en plan local d'urbanisme
Ordonnance du Tribunal Administratif de Strasbourg du 23 mars 2016
Arrêté municipal N°19-2016 du 08 avril 2016
Arrêté municipal N°30-2016 du 24 mai 2016
Arrêté municipal N°31-2016 du 01er juin 2016
Pièces-jointes : Copie du registre d'enquête publique

Monsieur le Maire,

Conformément au code de l'environnement, je vous communique le procès-verbal de synthèse des observations produites pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du lundi 02 mai 2016 au vendredi 27 juin 2016, suspendue puis reprise du samedi 18 juin 2016 au lundi 18 juillet 2016.

Durant cette période et en ma qualité de commissaire-enquêteur siégeant à la mairie de Stuckange , j'ai reçu :

- 08 observations écrites,
- aucune observation orale,
- 09 courriers ou notes écrites.

Pour votre bonne information, vous trouverez en pièce-jointe la copie du registre d'enquête publique ainsi que les copies des courriers annexés.

De plus, je vous soumets également mes observations ou interrogations supplémentaires produites en ma qualité de commissaire-enquêteur.

Je vous informe que vous avez la possibilité de me formuler des observations éventuelles. Pour cela, vous disposez d'un délai de 15 jours afin que je puisse les prendre en compte dans mon rapport d'enquête.

Veuillez agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes salutations distinguées.

Le commissaire-enquêteur :
Guillaume FOTRE

I- LES DEMANDES DE CLASSEMENTS / RECLASSEMENTS

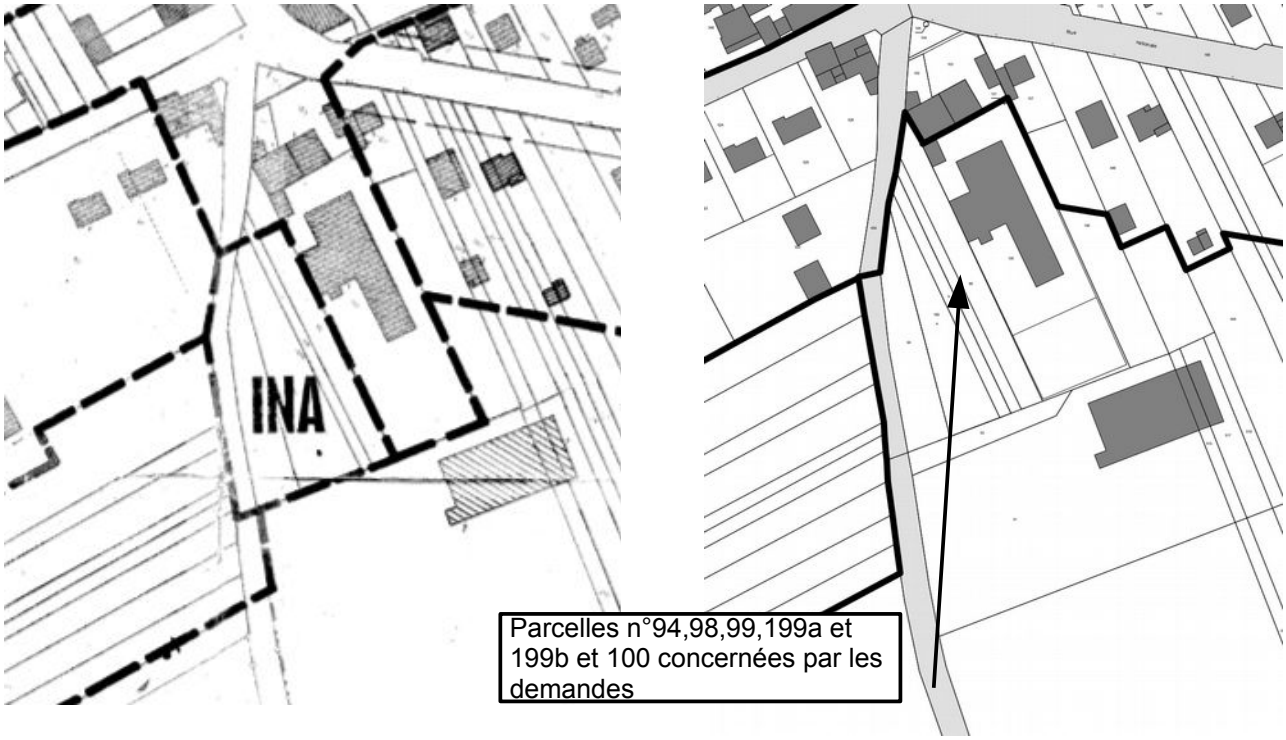
1) Observation n°1 de M. KLEISER Régis et observation n°6 de M. BACH Lucien

Les requérants demandent le maintien de la constructibilité dans le projet PLU sur les parcelles n°94,98,99,199a 199b, et 100 en classant la zone en 1AU ou UB contre le classement en zone Ac du projet en son état.

Ils s'appuient sur le classement actuel du POS dont la zone en question figure en zone 1NA et UB pour le hangar agricole (parcelle n°100). Ils considèrent que cette zone est située dans les parties urbanisées de l'agglomération de Stuckange

De plus, M. BACH déclare que le hangar agricole situé sur la parcelle n°100 est désaffecté et que le propriétaire est désormais retraité de l'agriculture.

Les requérants mentionnent l'existence d'un projet de 3 constructions situé dans la zone concernée et dont la délivrance des permis de construire est en attente.



Légende : comparaison POS/projet de PLU de la zone concernée (sans échelle)

Commentaire du commissaire-enquêteur :

Pourquoi la commune a-t-elle fait le choix de déclasser ces terrains initialement prévus à la construction ?

2) Observation n°2 de M. BACH Lucien

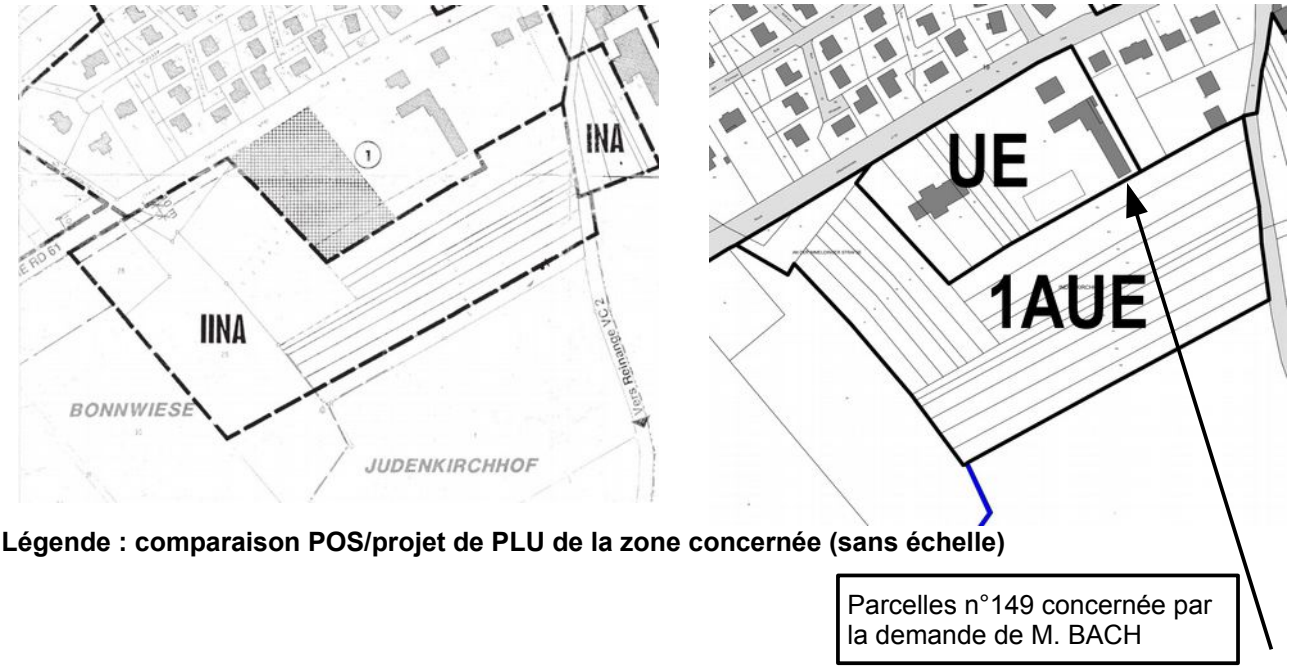
La requête de M. BACH concerne les parcelles n°149 et 522 situées au sud de Stuckange (route de Reinange). La parcelle n°522 a été urbanisée par deux pavillons récents et est maintenue en zone UB dans le projet de PLU. Il reclasse la parcelle n°149 du 2NA (urbanisation pour l'habitat à long terme) en 1AUe (future zone d'équipements publics).

M. BACH conteste le classement de sa parcelle n°149 en zone 1AUe et considère cette décision comme un abus de pouvoir.

Il demande :

- que la zone 1AUe projetée corresponde à l'emplacement réservé initialement prévu dans le POS et dont l'objet est l'extension des équipements publics,
- le maintien du classement UB sur la parcelle n°149 puis également le prolongement de la zone UB sur cette même parcelle vers l'est pour obtenir un zonage continue sur leur propriété foncière.

Il mentionne le mémoire en réponse de la commune aux avis sur le PLU formulée par la DDT. Cependant cette réponse concerne un autre secteur de Stuckange. Il conclue que la zone 1AUe est surdimensionnée par rapport aux besoins de Stuckange et consomme des espaces agricoles de manière excessive. Il fait référence à l'avis de la Préfecture ayant émis son avis sur le projet en tant que PPA.



Légende : comparaison POS/projet de PLU de la zone concernée (sans échelle)

Commentaire du commissaire-enquêteur :

La commune possède-t-elle un projet concret sur cette zone ?

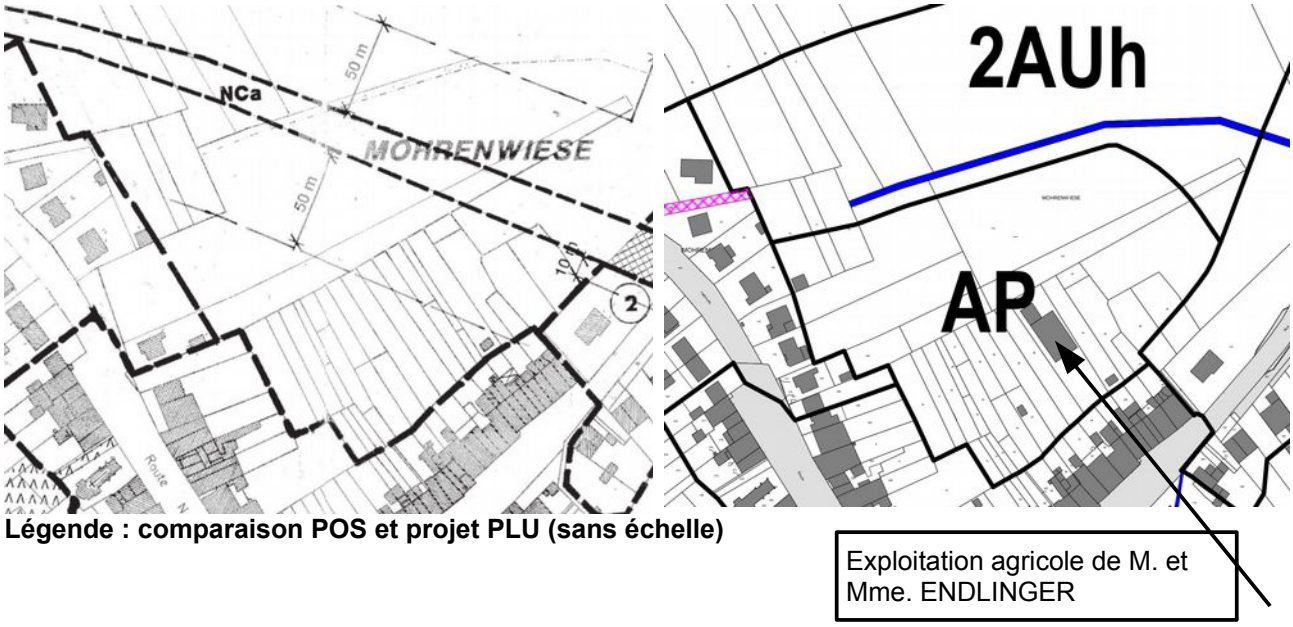
3) Courrier n°1 de M. et Mme ENDLINGER Roland

M. et Mme ENDLINGER sont agriculteurs en activité et possèdent la stabulation et des terrains sur le lieu-dit « Mohrenwiese ».

Ils demandent la suppression du projet de classement de la zone 2AUh destinée à la construction d'un lotissement d'habitation et le maintien en zone agricole ou zone naturelle.

Ils soutiennent leur requête par les arguments suivants :

- l'enclavement de l'exploitation agricole compromet leur activité (accès),
- ils craignent des soucis avec le futur voisinage (rejet de déchets dans les enclos).



Légende : comparaison POS et projet PLU (sans échelle)

Commentaire du commissaire-enquêteur :

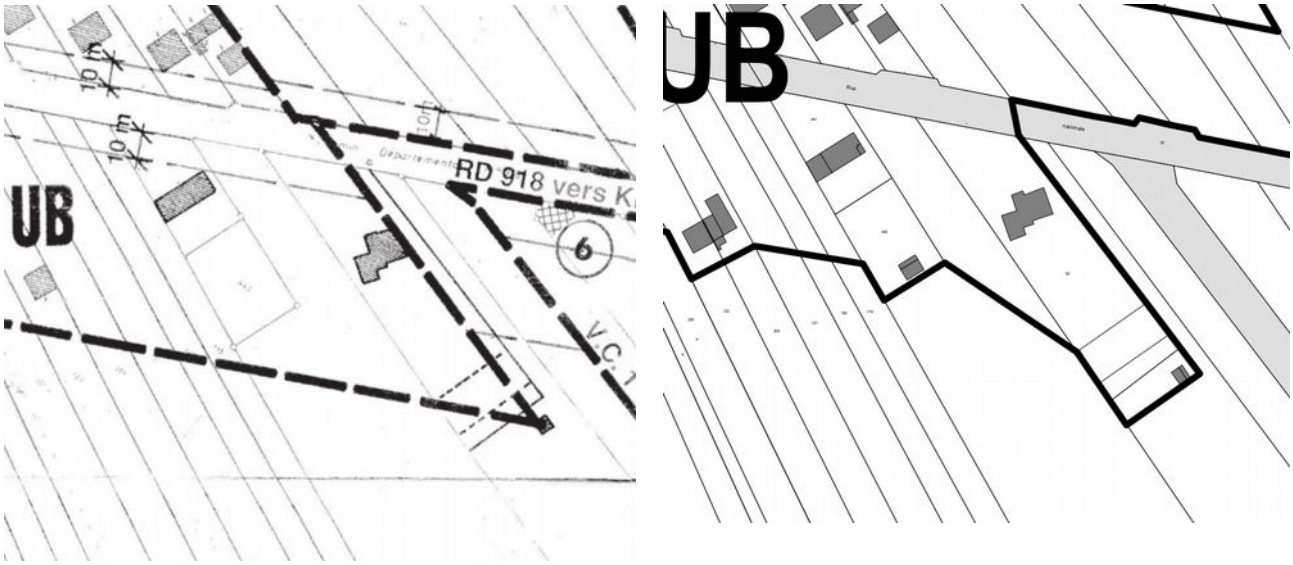
La commune a défini le tracé de la zone 2AUh en respectant une distance de 100 mètres environ par rapport à l'exploitation agricole de M. et Mme ENDLINGER en fonction du RSD de la Moselle ou de la législation ICPE.

L'enclavement de la zone agricole est effectif dans la zone en question.

4) Courrier n°4 de M. LYSYJ Ladyk

LYSYJ demande une révision du projet de zonage du PLU de Stuckange au droit de sa propriété située sur les parcelles n°49 et n°50. Il demande une extension de la zone UB sur la limite latérale de la parcelle n°49 et reculer sa profondeur de 25m supplémentaire. Il illustre sa demande avec un plan cadastral annoté par ses soins.

Il évoque un éventuel projet de construction d'un lotissement à usage d'habitations.



Légende : comparaison POS en vigueur et projet PLU (sans échelle)

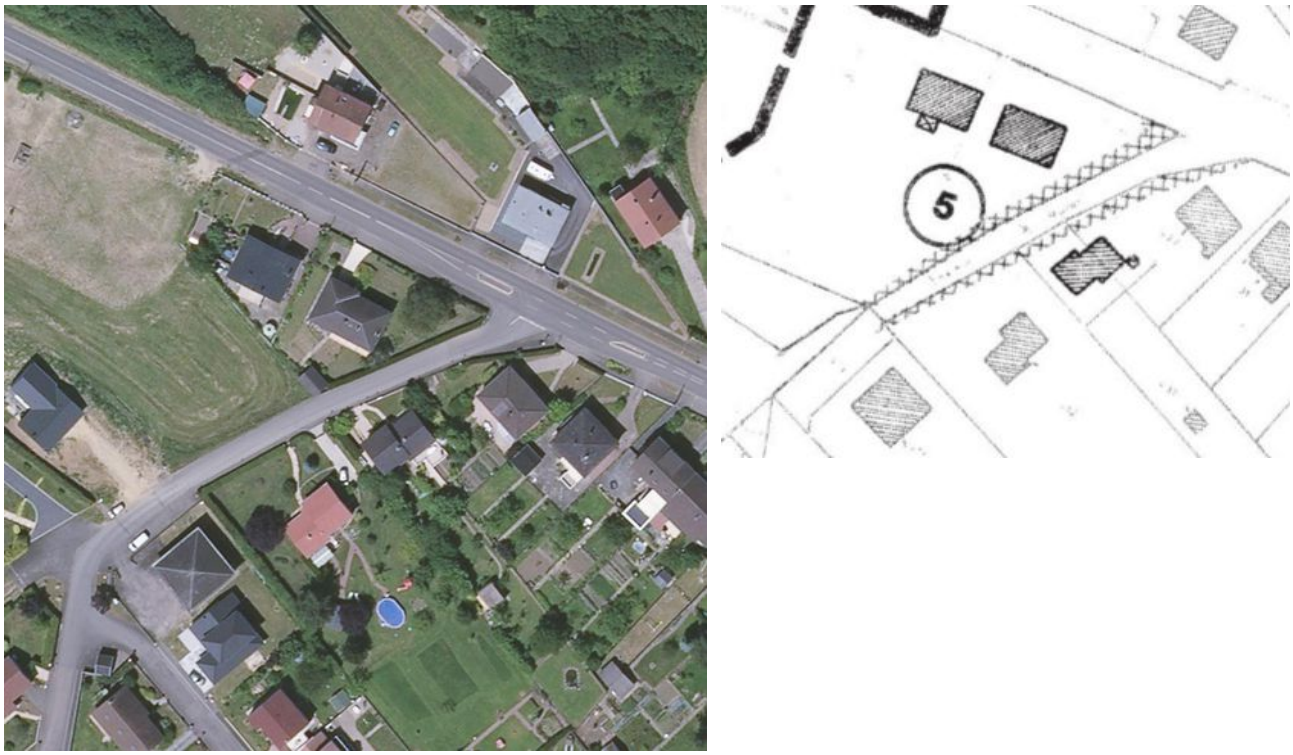
Commentaire du commissaire-enquêteur :

La profondeur du zonage UB au droit de la propriété de M. LYSYJ paraît excessive par rapport au tracé à l'ouest de cette zone. Pourtant la commune souhaite restreindre les possibilités de construire en « *seconde ligne* » et le zonage ne s'établit pas en bordure de la route de Reinange. Je suppose également que le tracé de la zone UB a été défini comme tel pour englober la construction présente mais je pose la question si cela est vraiment pertinent dans le cas présent (abri de jardin) ?

II- LES EMPLACEMENTS RESERVES

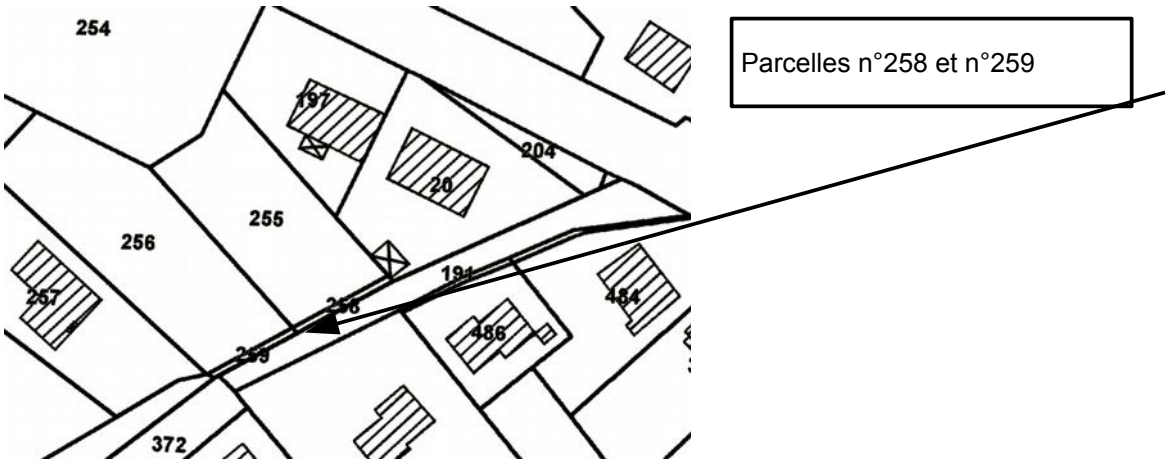
1) Observation n°5 de M. J-P. VOUIN (Maire de Stuckange) et Observation n°7 de M. BACH Lucien

M. VOUIN a inscrit la remarque d'un tiers souhaitant rester anonyme et ayant demandé de conserver l'emplacement n°5 du POS en vigueur. Cet emplacement réservé a pour objet de permettre la réalisation d'un trottoir de part et d'autre de la rue des bouleaux.



Légende : comparaison POS et vue aérienne (sans échelle)

M. BACH demande le maintien de l'emplacement réservé n°5 du POS se trouvant sur les parcelles n°258 et n°259 soit sur des parcelles non urbanisées (voir cadastre ci-dessous).



cadastre (source : geoportail)

Commentaire du commissaire-enquêteur :

Seul le côté sud de la rue des bouleaux possède déjà un trottoir. La réalisation d'un trottoir sur le coté nord semble difficilement réalisable jusqu'au carrefour avec la rue nationale compte tenu des particuliers ayant aménagé leur propriété sur les limites foncières (abri de jardin et haie).

2) Courrier n°3 de M. et Mme. HAAS Robert

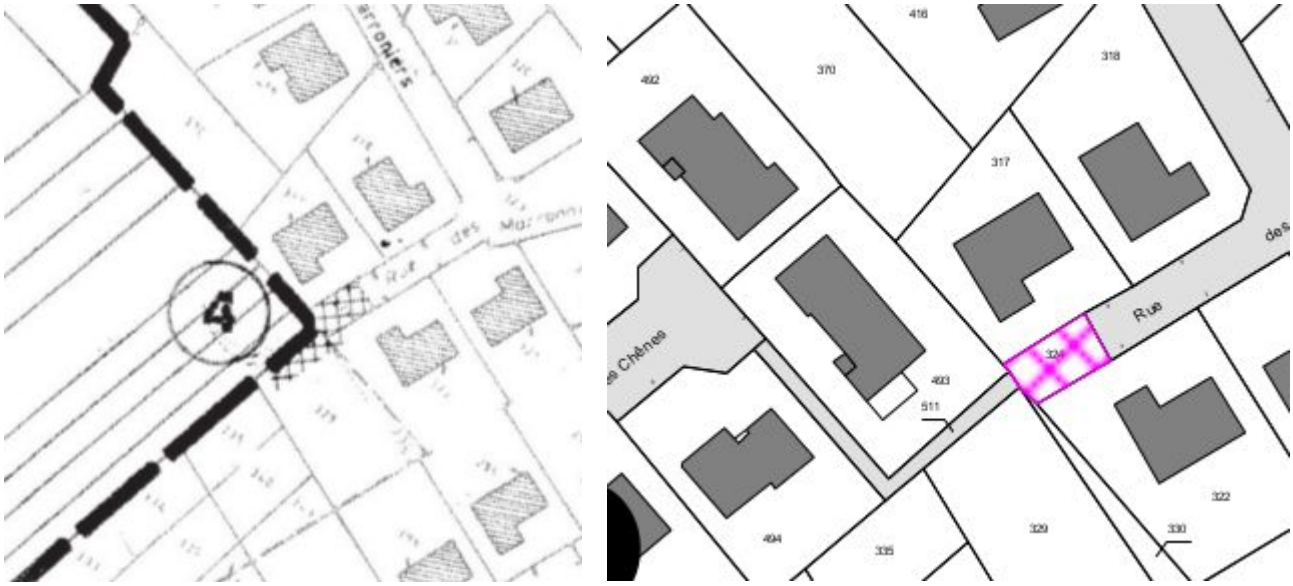
M. et Mme HAAS conteste la présence de l'emplacement réservé n°3 du projet de PLU qui a pour objet l'agrandissement d'un cheminement piéton.

Cette emplacement réservé n°3 de 77m² concerne la totalité de leur parcelle n°324. Elle représente la continuité de leur jardin à l'avant de leur résidence.

Ils s'oppose à l'aliénation de leur propriété et à la perte financière qui en découle.

Ils considèrent que :

- ils n'ont pas été informés même lors de la réunion de présentation,
- pour eux, l'utilité de la prolongation du chemin piétonnier n'est pas établi.



Légende : comparaison POS et projet PLU (sans échelle)

Commentaire du commissaire-enquêteur :

L'emplacement réservé n°4 est déjà inscrit au POS en vigueur et prévu pour la réalisation du prolongement du cheminement piétonnier.

III- ZONE DE L'IMPASSE DU VERGER / PROJET BORRA

1) Courrier n°2 du cabinet d'avocat SOLER/COUTEAUX/LLORENS représentant M. BORRA Yannick

2) Courriers n°5 et 6 de M. BORRA Yannick

3) Courrier n°8 de M. GIRI Éric

4) Courrier n°9 de M. DIDIERJEAN Philippe

5) Observation n°8 de M. REIN Thierry

M. BORRA dispose d'un projet de construction situé sur la parcelle n°353 dont un certificat d'urbanisme (CU) positif a été délivré le 07/11/2014 et dont le permis de construire fait l'objet d'un sursis à statuer .

Les réclamations demandent de supprimer la restriction de l'implantation des construction à moins de 30 mètres des voies et emprises publiques. Une pétition a été signée par 108 personnes demandant la modification du projet de règlement de *la zone UB sur l'implantation des constructions à une distance comprise entre 5 et 30 mètres de la voirie* et qui stipule que *cette règle aurait pour seul but de nuire à une famille* et que *cette règle est dépourvue de tout sens* et conteste l'argument *d'intérêt général* invoqué par la commune.

Les arguments des requérants sont de plusieurs ordres et peuvent être synthétisés de la manière suivante :

- Les aspects urbanistiques :

- L'urbanisation de la parcelle n°353 se place en conformité par rapport aux objectifs du PADD (lutte contre l'étalement urbain, densification du tissu bâti, développement de l'habitat),

- Délivrance d'un CU positif sur cette parcelle pour la construction d'une maison individuelle (annexé au courrier n°2),

- Il existe un potentiel d'urbanisation d'une zone libre en cœur d'îlots

- L'intérêt général / une mesure arbitraire :

- l'évocation de l'intérêt général de cette règle est contestée au regard de l'impact limité sur l'ensemble de la commune (estimé à 2 voire 5 cas d'après les remarques).

- Seul la zone UB est concernée par cette restriction et non la zone UA ou UE

- L'application d'une mesure arbitraire à l'encontre du projet de M. BORRA est avancée par certains requérants.

Légende : comparaison POS en vigueur et projet PLU (sans échelle)

Commentaire du commissaire-enquêteur :

J'écarte ici certains arguments mettant en parallèle des projets en cours de réalisation et dont les permis de construire accordés non pas été remis en cause. D'autre part, le *risque juridique* ou celui de *recours en justice* évoqués dans certaines observations ne peut être pris en compte dans le cadre de l'enquête publique.

A la lecture des observations, je constate que le cas de M. BORRA cristallise à lui seul des rancœurs internes et les rivalités entre l'ancienne et l'équipe municipale actuelle. Je déplore cette situation et la considère néfaste pour permettre la sérénité des débats autour du projet de PLU.

La mesure de restriction des constructions dites en « *seconde ligne* » est une mesure courante en urbanisme. Elle s'applique en réglementant l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques comme le prévoit l'art. R151-39 du code de l'urbanisme. Cependant, ce principe doit être appliqué en fonction de l'intérêt général et non pour contrecarrer un quelconque projet plus ou moins avancé.

J'ai bien noté durant l'enquête publique que le classement « *terrains cultivés à protéger* » dont fait l'objet cette zone dans le POS a été rendu nul et non avenu au fil du temps puisque une ou plusieurs autorisations de construire ont été délivrées sur cette zone. Dans le mémoire en réponse aux observations des PPA annexé au dossier soumis à l'enquête publique, la commune déclare que la zone en question ne présente pas d'aspects qualitatifs particuliers.

Dès lors, la commune a-t-elle envisagé ou réalisé des études pour lotir les parcelles libres de ce secteur de 65 ares environ et situés au cœur de son agglomération par une opération d'ensemble ? Est ce que cela lui semble envisageable ?

Le choix de la commune de réglementer par le biais d'une bande de constructibilité a des impacts notamment sur :

- l'alignement car je constate que certaines habitations en zone UB, par exemple celles situées le long de la rue Nationale, disposent d'un recul d'environ 10 mètres par rapport à la rue avec parfois des profondeurs supérieures à 30 mètres,
- la constructibilité car certaines parcelles non bâties n'ont par une largeur importante,

Selon vous, n'aurait-il pas été plus judicieux de réglementer par un découpage du zonage plus précis en distinguant par exemple les zone de lotissement (parcelles de 6 ha de moyenne aux caractéristiques similaires) des zones d'extensions le long des axes (parcelles en lanières aux largeurs irrégulières) ? d'attribuer à l'ancienne zone de jardin à protéger un zonage correspondant aux zones non constructible (A ou N) pour lever toute ambiguïté (zone UB mais impossibilité de construire) ?

IV- LES CAS PARTICULIERS

1) Observation n°3 de M. KRANTZ René

M. KRANTZ émet des remarques sur le POS et l'élaboration du projet de PLU. Il déplore que le cimetière du village demeure éloigné du village (c'est à dire à 500 mètres environ au sud du village sur la route de Reinange).

Il critique la densité prévue dans les nouvelles extensions d'habitations de 22 logements par hectare qui paraît correspondre à une *cité ou un coron (sic).* Il déclare que 19 ou 20 log./ha serait préférable.

Commentaire du commissaire-enquêteur :

La densité de 22 log./ha prescrite dans le projet de PLU et notamment dans le document des OAP paraît irréalisable au regard de la situation de Stuckange. Le dernier lotissement réalisé « L'orée du bois » possède une densité d'environ 16 log./ha. Cette densité correspond à l'aménagement de logements collectifs.

A ce titre, j'attire expressément l'attention de la commune sur l'article R151-6 du code de l'urbanisme sur les orientations d'aménagement et de programmation qui dispose que *le périmètre des quartiers ou secteurs auxquels ces orientations sont applicables est délimité* dans le plan de zonage. Les OAP semble être un document sans réelle fondement juridique dans le cas présent.

Les OAP font l'objet d'une observation de ma part plus loin dans ce document. Elle est à mettre en relation avec les éléments ci-dessus.

2) Observation n°4 de M. J-P. VOUIN (Maire de Stuckange) et document n°7

M. le Maire émet une remarque suite à une réunion de chantier avec M. SCHROEDER, le promoteur du lotissement « L'orée du bois » et du collectif du 27 rue Nationale dont les projets respectifs sont actuellement en cours de construction. Il a annoté et joint le document n°7 (projet de règlement du PLU) et émis les demandes suivantes :

- il demande que l'article UA12 concernant les places de stationnement prescrive d'une place minimum exigée par tranche de 75m² au lieu de 50m². Selon lui, la réalisation d'un grand nombre de stationnement est difficilement réalisable en zone UA
- il demande de modifier l'article 6 de la zone 1AUh concernant les reculs des constructions pour les cas particuliers comme les constructions situées aux angles de deux rues

Commentaire du commissaire-enquêteur :

Les deux projets de M. SCHROEDER sont actuellement mis en œuvre et ont été appliqués selon les prescriptions du POS. Ayant déjà obtenu les autorisations administratives, les demandes formulées n'ont pas d'influence sur les projets concernés.

Il faut observer que l'article visé sur les stationnements est pour le cas où le nombre de logement n'est pas mentionné. Sinon, la taille du logement définit le nombre de place de stationnement exigé.

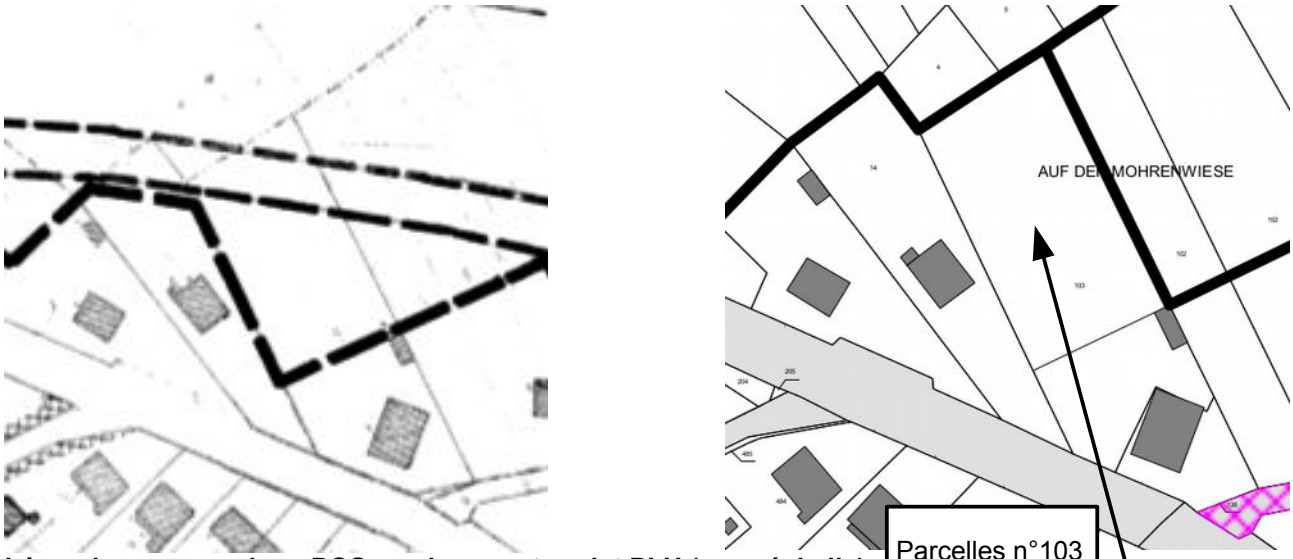
V- OBSERVATIONS DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR

1) Le zonage

Globalement, j'observe que le zonage du POS est globalement conservé dans le projet de PLU.

Outre certains points de classement et de déclassement évoqués par certains requérants pendant l'enquête publique, je constate une extension de la zone UB sur la parcelle n°103 « auf der Mohrenwiese ».

Y-à-t-il une volonté de la commune de permettre une urbanisation de cette parcelle ?



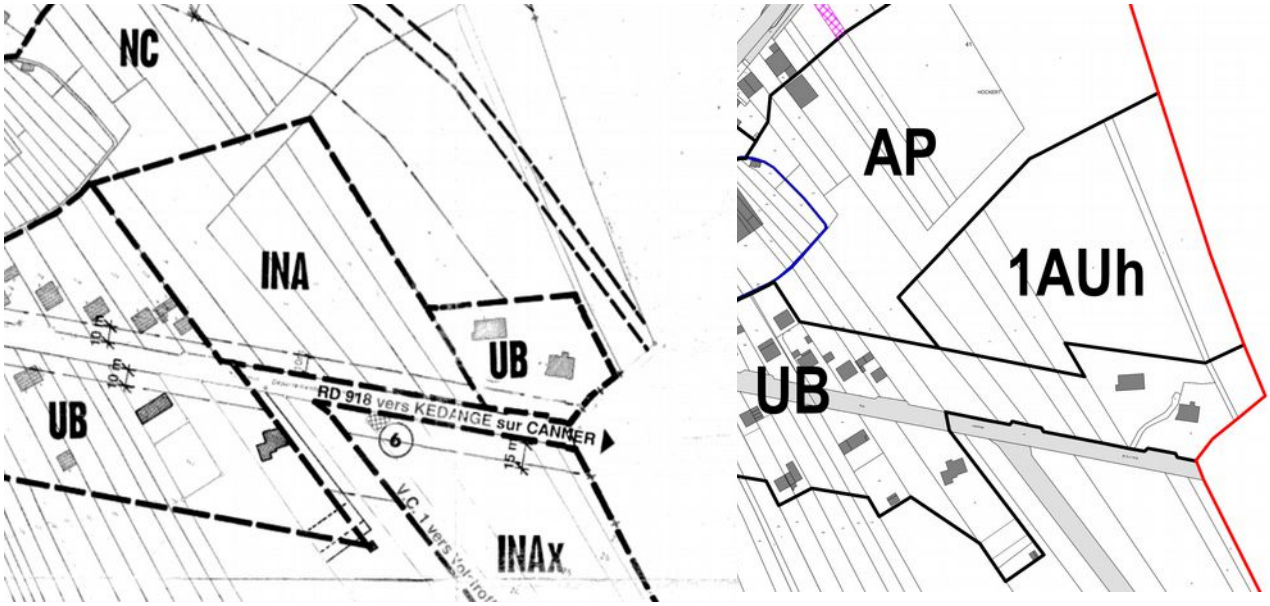
Légende : comparaison POS en vigueur et projet PLU (sans échelle)

Une zone 1NA du POS est remaniée dans votre projet de PLU. Elle se voit décalée dans le projet de PLU et les terrain en bordure de la RD918 sont reclassés en zone UB (voir les extraits suivants)

- Vu le parcellaire en lanière offrant des largeurs suffisantes pour implanter des habitations type pavillon individuel, ne craignez vous pas d'autoriser l'enclavement total de cette zone à urbaniser et d'en empêcher la desserte ? (la zone UB est directement constructible car desservie par les réseaux tandis que la zone 1AU impose un aménagement d'ensemble donc également sa desserte).

- Pourquoi avoir déclassée la zone 1NA ?

- L'emplacement réservé n°3 doit-il également permettre la desserte de cette zone 1AUh ?



Légende : comparaison POS en vigueur et projet PLU (sans échelle)

2) Les OAP

Le volet OAP du dossier PLU est considéré comme une pièce importante dans la mesure où il contient des mesures opposables dans l'aménagement des extensions urbaines.

Un certain nombre de commentaires sur les OAP est inscrit dans les pages 102 à 103 et 119 à 122 du rapport de présentation. Les éléments exposés ne se matérialisent pas ou très peu dans le document en question. De plus, une seule zone (zone 2AUh, Mohrenwiese) possède un schéma d'aménagement. A titre d'exemple, la phrase « *la voirie et l'accès indiqués dans l'OAP sont représentés comme principe d'aménagement et non comme normes* » concernant l'OAP du secteur 1AUh « la Sapinière » est inopérante puisque le schéma ne présente de principe de voirie.

La mise en évidence de l'atteinte des objectifs de densité, de mixité de l'habitat, de réalisation des réseaux de voirie et de stationnement dans les extensions urbaines proposées est difficilement démontrée.

PREMIÈRE JOURNÉE

Les _____ de _____ heures _____ à _____ heures _____

Observations de M[1] KLEISER REGIS

STOCKANGE le 13/05/2016.
RECLAMATION CONCERNANT LES PARCELLES SECTION 19 N° 98.99.199a et 199b.
Ces terrains sont classés, selon le POS, en zone constructible.
Un permis de construire est en cours d'instruction pour trois logements à édifier sur ces parcelles dont la viabilité sera assurée par raccordement aux réseaux existants.
Le Plan de zonage du futur P.L.U classe ces terrains en zone AC (Zone agricole) alors que nous sommes en agglomération.
Deux nouvelles constructions ont été érigées récemment vis à vis des parcelles concernées.
Nous demandons que cette zone soit classée en zone U.B, comparativement à la zone 1 A.U.H située au nord de l'agglomération, qui elle, a reçu un avis favorable de la Commission Communale (voir avis SCOTAT).

Régis KLEISER

[1] *Pour prendre en considération vos remarques, consignez-les sur le présent registre ou adressez-vous directement au commissaire-enquêteur.*

Mr Bach Lucien, 1 route de Remange à Stuckange jeudi 7 juillet 2016

Réclamation concernant ma propriété bâti Section 19 n° 149 et 522

Rappel de la situation :

- Les parcelles S 19 n° 149 et 522 constituent une unité foncière bâtie classées en zone UB et 2 NA du P.O.S, elles comportent 2 constructions récentes.
- Le permis de construire qui avait été accordé concernait les parcelles 149 et 522 réunies.
- Ma maison située au " 3 route de Remange" se trouve implantée en limitte de ma parcelle 149, avec sa façade Sud comportant plusieurs fenêtres ouvrantes sur celle-ci.
- Le réseau sanitaire de cette construction est enfoui sur la parcelle 149
- La parcelle 149 comporte à son extremité ouest un emplacement réservé, classé en zone UB du P.O.S.
- Le futur P.L.U inclue la totalité de ma parcelle 149 dans une zone 1AUe, uniquement aménageable par la commune
- Je conteste cette décision et l'assimile à un abus de pouvoir, c'est un parti pris envers moi même (ayant été maire de la commune, ayant participé à la mise en place du P.O.S initial et à sa première révision)

Je demande en conséquence :

1) Le maintien de la zone réservé sur sa limite actuelle, à mon avis suffisante pour ne pas entraver d'éventuels projets communaux
2) le maintien du classement en zone UB de la parcelle 149 avec extention UB sur la zone 2 NA, puisqu'elle fait désormais partie intégrante de notre propriété bâtie
3) Me référant au document P.L.U de l'enquête publique : mémoire Stuckange 2016 04 06, avis de la P.P.T page 10/11 il y est stipulé : « La commune accepte dans un souci de clarification .... l'instauration d'une bande de constructibilité permettant de maintenir les arrières des parcelles dans toute la zone UB sur toute la commune », Je demande l'application de cette décision pour mon terrain.

En conclusion : la zone 1AUe me paraît totalement surdimentionnée pour les besoins d'une population future de 1600 habitants. Le territoire de Stuckange, l'un des plus petits du canton, ne doit subir des consommations d'espace agricole inutile, voir document joint de l'enquête : PPA autorité environnementale paragraphe 2-3 avis de la Préfecture

KRANTZ René 14 rue des Vergers. STUCKANGE

La Commune a enfin son PLU en lieu et place du Pos qui était loin d'être parfait.
Le travail a été long et difficile surtout dans sa première mouture.
Le village va être recentré sur l'église et sur la future mairie.
A déplorer la position du cimetière loin du village.
L'ensemble des orientations et directives nouvellement définies me semble être un bon plan pour notre village.
Une définition me gêne : la densité des habitations futures 22 à l'hectare. 19 ou 20 aurait été plus convenable 22 c'est déjà une cité ou un coron.
Les rédacteurs de cette règle ne doivent pas habiter dans ces conditions.

René Krantz

Mr Schroeder Yanick de la société Espace & Résidence, promoteur du lotissement L'Orée du Bois et du collectif du 27 rue Nationale nous demande de porter dans le registre de l'enquête du PLU les remarques suivantes :

- en page 14 du règlement, concernant l'article 12 de la zone Ua, il est indiqué que : "Si le nombre de logement n'est pas mentionné, il est exigé 1 place minimum par tranche de 50m²."
Mr Schroeder demande si ce n'est pas une erreur, il suggère de mettre 75m² comme les lignes au-dessus, car 50m² imposerait un plus grand nombre de stationnement, difficilement réalisable en zone Ua.
- en page 34 du règlement, concernant l'article 6 de la zone 1AUh, Mr Schroeder suggère de modifier les règles afin de faciliter la construction aux angles de 2 rues. En effet, le recul de 5m s'appliquant des 2 côtés de l'angle d'une parcelle, consommerait beaucoup de terrain. Il faudrait indiquer que pour les parcelles situées en angle, le recul de 5m s'applique pour la façade, l'autre côté devra avoir un recul de 3m.

Noté par JP VOUIN (mairie) pour le compte de Mr Schroeder.
13/7/2016

Un stuckangeois voulant rester non identifié, m'a demandé de prendre en compte sa remarque :
"Le POS prévoyait une réserve dans la rue des Bouleaux, pour permettre de réaliser un trottoir de part et d'autre de cette rue, depuis le STOP avec la rue Nationale, jusqu'au central téléphonique. Il serait bon de conserver cette réserve."
JP VOUIN (Maire) - 13/7/2016

Bach Lucien 1 route de Rimange à Stuckange, 15.07.2016

Réclamation concernant les parcelles 98-99-199a-199b et 100 section 19

Je conteste la mise en place d'une zone d'activité agricole AC au vis à vis de mon habitation construite récemment. Cette zone est déclarée constructible depuis l'instauration du P.O.S initial et de ses 2 révisions.

La création d'une zone agricole à la place de la zone constructible constituerait une enclave injustifiée en zone urbaine. Ainsi la proximité d'un hangard agricole sur la parcelle n°100, désaffecté depuis 16 ans, ne peut justifier à lui seul cette extension agricole, d'autant plus que son propriétaire est retraité, agé de 76 ans, qu'il a loué tous ses terrains (par bail à long terme) et vendu son hangard agricole le plus récent, construit sur la parcelle S42 n°51.

Seul un parti pris flagrant de l'ancienne municipalité peut justifier une telle décision.

Un Certificatif d'urbanisme C.U négatif avais été émis sur cette zone, puis annulé par le Tribunal Administratif.

Un nouveau C.U informatif CU1 court sur ces parcelles, dont la validité fige les dispositions d'urbanisme du P.O.S actuel pendant 18 mois (Article L410-1 et suivants du code de l'urbanisme).

Un permis de construire sur la zone NA1 est en cours d'instruction, il devrait aboutir sous peu.

En conclusion : l'instauration de cette zone ~~AC est~~ AC est une incohérence totale avec la future propriété bâtie. Je demande le maintien du classement de ce secteur en zone constructible, voir UB par anticipation

G.F

Bach Lucien 15.07.2016

Demande de maintien d'un emplacement reservé.

Je demande le maintien de l'emplacement reservé sur les parcelles 259 et 258 section 28. J'ai realisé le bornage (et payé) afin que la Commune puisse y realiser les travaux en toute gratuité.

OBSERVATION DE THIERRY REIN – 18-07-2016

Je tiens à intervenir sur le projet de PLU de Steckange, afin d'alerter la municipalité sur un risque juridique important au regard de l'article 6UB du règlement.
En effet, la rédaction actuelle dudit article empêcherait d'implanter toute construction au delà d'une distance de 30 mètres par rapport à la voie publique.
Le risque est le suivant :

1. Les "dents creuses" au milieu du village semblent principalement concernées par cette clause, qui interdirait de densifier le bâti existant alors que, paradoxalement, le PADD de ce nouveau PLU, en accord complet avec la loi SRU a pour objectif la lutte contre l'étalement urbain. Ceci représente d'autant plus une anomalie que les articles 6UA et 6UE du règlement ne disposent pas de cette surprenante limitation de 30 mètres. Cette contradiction flagrante est une raison suffisante pour tout un chacun de déposer un recours, si le règlement de PLU devait rester en l'état.
2. La dite clause ne peut concerner à ce jour, et à fortiori dans l'avenir, qu'un nombre limité de cas (2 à ma connaissance). Parmi ces rares cas figure le terrain de M. Yannick BORRA, qui a fait l'objet de déclarations publiques de M. le Maire, indiquant très clairement qu'il ferait obstacle à toute tentative de construction supplémentaire sur ledit terrain. Après plusieurs manoeuvres de blocage manifeste de tout projet en ce sens depuis 2 ans, cette clause ne pourrait apparaître à tout magistrat que comme un acte délibéré de harcèlement à l'égard de M. Yannick BORRA, ce harcèlement étant aggravé par l'hostilité avérée de notoriété publique de M. le Maire à l'égard de la mère de M. BORRA, à savoir Mme Gisèle BORRA.

En tant qu'ancien Maire de la Commune de Stucknange, je ne peux que recommander la suppression de cette limitation de 30 mètres, afin d'éviter tout contentieux administratif, voire pénal.
Il va de soi que dans le cadre de tout contentieux, j'apporterais tout témoignage utile à Mme Gisèle BORRA et à son fils; en effet, au delà de la sympathie que je porte à Mme BORRA, les faits portés à ma connaissance m'obligeraient à apporter tout concours à la manifestation de la vérité et au respect des textes.

Thierry REIN

Clôture du registre le lundi 18/07/2016 à 19h15

G-F

G-F

M^r et Mme ENGELDINGER Roland
35, RUE DE LA LIBERTE
57970 STUCKANGE

STUCKANGE le 17 MAI 2016

Monsieur, le commissaire enquêteur

- Le plan local d'urbanisme de la commune de STUCKANGE prévoit le reclassement d'une partie de mes terres agricoles.
- Section 40 N° des plans 0002 - 0003 - 0121 - 0198 - 0200 en terrain constructible.
- Dans l'état actuel du plan, nous ne pourrions plus exploiter le restant des terrains agricoles; faute d'accès.
- Nous avons un terrain à la limite d'un lotissement nous avons eu des soucis avec le voisinage (exemples : déchets verts et d'autres objets jeté sur ce terrain). J'ai eu aussi des vaches qui sont mortes sur ce terrain.
- Dès lors nous n'avons pas envie d'avoir un lotissement juste à côté de chez nous et de surveiller le voisinage.
- Nous voulons en conséquence que toute cette parcelle reste en Zone Verte.

- Veuillez agréer, Monsieur le commissaire enquêteur l'expression de mes sentiments les plus distingués.

Engeldinger

Doc n° 1 p 1/1

SOLER-
COUTEAUX /
LLORENS.
AVOCATS & CONSEILS

Espace Européen de l'Entreprise
6 rue de Dublin / CS 20029 Schiltigheim
67 014 Strasbourg
T 03 88 76 44 55 / **F** 03 88 14 02 03
E cabinet@soler-llorens-avocats.com
W www.soler-llorens-avocats.com

AVOCATS ASSOCIÉS

Pierre Soler-Couteaux
Professeur à la Faculté de Droit de Strasbourg

François Llorens
Professeur à la Faculté de Droit de Strasbourg

Isabelle Nguyen
D.E.A de Droit Public

David Gillig
Lauréat de la Faculté de Droit Chargé d'enseignement à la Faculté de Droit de Strasbourg

Willy Zimmer
Professeur à la Faculté de Droit de Strasbourg

AVOCATS COLLABORATEURS

Anoja Rajat
D.E.A de Sciences Criminelles

Guillaume Llorens
Master II Contrats et Travaux Publics

Jonathan Waltuch
Docteur en Droit Public

Victoria Fromageat
Master II Contrats Publics et Partenariats

Tiphaine Ricou
Master II Droit Privé Fondamental Mention Droit du Contentieux

Sophie Deligiannis
Master II Professionnel Droit des Contrats Publics

Elodie Vilchez
Master combiné Pro-Recherche Urbanisme et Aménagement

Olivier Cheminet
Master II Droit de la Construction Européenne

Sabrina Arab
Master II Contrats et Marchés Publics

Emmanuelle Dentinger
Master II Droit de l'Environnement

CABINET PARTENAIRE

La Réunion
CSM SALIMA MALL
85, rue Sainte Marie / 97 400 SAINT DENIS
T 02 62 23 41 41 / **F** 02 62 23 41 42

SELARL AU CAPITAL DE 50 000 EUROS
SIRET 443 706 031 000 20
APE 6910 Z / RC STRASBOURG TI 443 706 031
N° CEE FR 06 443 706 031

Monsieur Guillaume FOTRE
COMMISSAIRE ENQUETEUR
MAIRIE
9 rue des LILAS
STUCKANGE 57970

Lettre recommandée avec AR

Schiltigheim, le 19 mai 2016

DG435/14
BORRA/ STUCKANGE : observations de le cadre de l'enquête publique relative au projet de PLU de STUCKANGE

Monsieur le Commissaire-Enquêteur,

Je suis le conseil habituel de M. Yannick BORRA demeurant 8 impasse des Vergers à STUCKANGE 57970.

Ce dernier est propriétaire de la parcelle cadastrée n°18-353/1 située en zone UB du futur projet du PLU de la commune de STUCKANGE.

Monsieur BORRA a pour projet de céder une partie de sa parcelle.

Par une demande en date du 13 août 2014, Monsieur BORRA a sollicité la délivrance d'un certificat d'urbanisme opérationnel portant sur la construction d'une maison individuelle sur sa parcelle.

Par un arrêté en date du 7 novembre 2014, le Maire de STUCKANGE a délivré un certificat d'urbanisme opérationnel positif indiquant qu'un sursis à statuer pourra être opposé à une future demande de permis de construire (annexe 1).

Lettre n° 2
p 1/8

La rédaction de l'article 6UB du futur règlement de PLU semble compromettre le projet de Monsieur BORRA.

Ainsi, dans le cadre de l'enquête publique portant sur le projet de PLU de la Commune de STUCKANGE, mon mandat m'a chargé de vous adresser les présentes observations.

A titre liminaire, il convient de rappeler les dispositions de l'article 6UB du règlement du projet de PLU :

> *« Règles :*
>
> *Les constructions et installations doivent s'implanter à une distance de 10 mètres minimum des berges des cours d'eau constituant une emprise publique.*
>
> - *Par rapport aux voies ouvertes à la circulation automobile :*
>
> - *tout point d'une nouvelle construction ou installation (hors annexe) doit être situé à une distance comprise entre 5 et 30 mètres,*
>
> - *les constructions annexes doivent s'implanter à une distance de 5 mètres minimum.*
>
> - *Par rapport aux voies non ouvertes à la circulation automobile, le point le plus proche de la construction ou de l'installation doit être situé soit sur limite soit avec recul de un mètre minimum.*
>
> - *L'implantation des ouvrages à caractère technique doit se faire à l'alignement sans occuper le domaine public ».*

Il résulte de ce qui précède qu'aucune construction ne peut être implantée au-delà d'une distance de 30 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

Or, une telle restriction a purement et simplement pour effet de rendre inconstructible le fond de parcelle de mon mandat.

Pour ce motif, Monsieur BORRA sollicite la modification de l'article 6UB du futur règlement du PLU relatif à l'implantation des constructions par rapport aux voies et plus particulièrement la suppression de l'interdiction d'implanter des constructions au-delà d'une distance de 30 mètres.

En effet, cette restriction semble injustifiée et inopportune pour les motifs suivants :

doc n° 2
p 2/8 CF

En premier lieu, il convient de préciser que les zones urbaines situées au cœur du village de STUCKANGE sont divisées en trois sous-zones : la zone UA, la zone UB et la zone UE.

Ces espaces urbanisés sont caractérisés par des constructions implantées en bordure de voie alors que les cœurs d'îlots et les fonds de parcelle ne sont majoritairement pas construits et sont aménagés en jardins.

Ces espaces libres forment des dents creuses au centre du village.

Or, il ressort du PADD que les auteurs du PLU ont eu pour objectif le développement de l'habitat dans la commune de STUCKANGE et la lutte contre l'étalement urbain :

> *« **AMENAGEMENT / URBANISME***
>
> *Améliorer la manière de consommer l'espace en privilégiant les terrains les plus appropriés et en imposant une densité plus forte que celle observée ces dernières années.*
> *Réaffirmer la centralité de la commune et rééquilibrer la distribution des logements autour du centre ancien :*
>
> - *En développant dans un premier temps la zone urbaine au nord du village*
> - *En développant dans un second temps la zone urbaine à l'ouest*
> - *En reliant par le Nord les extrémités de la rue nationale*
> - *En déménageant la mairie rue nationale (...*
>
> ***OBJECTIFS DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN***
>
> - *Prendre en compte le phénomène de desserrement des ménages en permettant une mixité encadrée dans les projets de réhabilitation et en imposant une densité dans les opérations à destination d'habitat pour limiter la consommation foncière tout en assumant la part de production de logement nécessaire à une échelle intercommunale.*
> - *Favoriser le renouvellement urbain en incitant réglementairement aux réhabilitations de l'existant.*
> - *Refermer définitivement le développement à l'Ouest de la commune en accompagnant le développement actuelle enclenché et en comblant l'espace resté vacant.*
> - *Mettre fin au développement linéaire au profit d'une densification intra urbaine reliée à l'existant ».*

Plus spécifiquement, concernant la zone UB, il est indiqué dans le rapport de présentation arrêté que « *l'objectif de la zone UB est de densifier au maximum l'espace qu'elle intègre (...)*».

de m°C C-F
p 3/8

A cet égard, il ressort du plan de zonage que la zone UB dispose d'un fort potentiel de densification en admettant les constructions en fonds de parcelle.

Toutefois, la rédaction de l'article 6UB ne permettra pas de tirer parti de cette réserve foncière.

En effet, elle fera obstacle à la densification du tissu urbain dans la mesure où les constructions en cœurs d'ilots seront fortement limitées.

En second lieu, il convient de relever que seule la zone UB est concernée par cette restriction d'implantation en deçà de 30 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

En effet, les articles 6UA et 6UE du règlement du futur projet de PLU ne contiennent aucune restriction de la sorte.

Or, une telle distinction entre les différentes zones urbaines n'est nullement justifiée.

Compte tenu de ce qui précède, l'article 6UB relatif à l'implantation des constructions par rapport aux voies devra être modifié afin de permettre l'implantation de construction au-delà d'une distance de 30 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

Je vous remercie donc de bien vouloir émettre un avis favorable à la demande suppression de la distance maximale d'implantation par rapport aux voies.

Vous remerciant de l'attention que vous voudrez bien porter à la présente, je vous prie de croire, Monsieur le Commissaire Enquêteur, en l'assurance de ma considération distinguée.

David GILLIG
Avocat

PJ :

1) Arrêté du 7 novembre 2014 du Maire de STUCKANGE

doc n° 2
p 4/8

REPUBLIQUE FRANCAISE

dossier n° CUb 057 767 14 N0009

SELARL SOLER-COUTEAUX/LLORENS

ANNEXES

Commune de Stuckange

date de dépôt : 13 août 2014

demandeur : Monsieur BORRA Yannick

pour : CONSTRUCTION D'UNE MAISON INDIVIDUELLE

adresse terrain : 8 impasse des Vergers à Stuckange (57970)

CERTIFICAT d'URBANISME

délivré au nom de la commune

Opération réalisable

Le Maire de Stuckange,

Vu la demande présentée le 13 août 2014 par Monsieur BORRA Yannick demeurant 8 impasse des Vergers à Stuckange (57970), en vue d'obtenir un certificat d'urbanisme :

- indiquant, en application de l'article L.410-1 b) du code de l'urbanisme, les dispositions d'urbanisme, les limitations administratives au droit de propriété et la liste des taxes et participations d'urbanisme applicables à un terrain :
    - cadastré 18-353/1
        - situé 8 impasse des Vergers,
          57970 Stuckange

et précisant si ce terrain peut être utilisé pour la réalisation d'une opération consistant en CONSTRUCTION D'UNE MAISON INDIVIDUELLE ;

Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L.410-1, R.410-1 et suivants ;

Vu le plan d'occupation des sols approuvé le 11/08/1988, révisé le 19/11/1995, modifié le 10/04/1997 ;

Vu la carte d'aléa retrait-gonflement des argiles dans le département de la Moselle de septembre 2008 réalisée par le BRGM ;

Vu la décision du Conseil Municipal de procéder à la transformation du POS (Plan d'Occupation de Sols) en PLU (Plan Local d'Urbanisme) en date du 7 mai 2008 et reprécisé en date du 9 septembre 2013.

Vu le débat des orientations générales du PADD réalisé lors du Conseil Municipal de date du 5 mars 2013

Vu le classement actuel en « terrain cultivé à protéger » de la zone concernée sur le document graphique du POS actuellement en vigueur

Considérant qu'en l'état actuel de l'avancement du projet de PLU, il est prévu de classer cette zone UJ

Considérant qu'en application de l'article R 410-12 du code de l'urbanisme, les dispositions d'urbanisme applicable sont celles en vigueur au 13 novembre 2014.

Considérant qu'en cas de demande de permis de construire, le maire peut décider de sursoir à statuer en vertu de l'article L 111-7

doc m l
p 5/8

Considérant que les articles L 111-7 et suivants du code de l'urbanisme permettent d'opposer le sursis à statuer à une demande d'autorisation d'urbanisme dans le cas où le projet compromettrait l'exécution d'un futur plan PLU

Le sursis à statuer pourra être légalement opposé aux demandes d'autorisations d'urbanisme et aux déclarations préalables ultérieures motivé par la règle de la limite du recul de construction par rapport à l'emprise publique envisagée dans le futur PLU pour la zone UB qui serait inférieure à celui demandé.

Ce sursis à statuer pourrait avoir une durée maximum de 2 ans, correspondant à la durée restante de l'étude.

Le demandeur pourra confirmer sa demande dans les 2 mois suivant l'expiration de ce délai.

Considérant qu'en application de l'article R.410-12 du code de l'urbanisme, hors sursis à statuer, les dispositions d'urbanisme applicables sont celles en vigueur au 13/10/2014 ;

CERTIFIE

Article 1

Les règles d'urbanisme, la liste des taxes et participations d'urbanisme ainsi que les limitations administratives au droit de propriété qui étaient applicables au terrain le 13/10/2014, date du certificat d'urbanisme tacite dont bénéficie le demandeur, sont mentionnées aux articles 2 et suivants du présent certificat.

Conformément au quatrième alinéa de l'article L. 410-1 du code de l'urbanisme, si une demande de permis de construire, d'aménager ou de démolir ou si une déclaration préalable est déposée dans le délai de dix-huit mois à compter de la date du certificat d'urbanisme tacite dont bénéficie le demandeur, les dispositions d'urbanisme, le régime des taxes et participations d'urbanisme ainsi que les limitations administratives au droit de propriété tels qu'ils existaient à cette date ne peuvent être remis en cause à l'exception des dispositions qui ont pour objet la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique. **Le terrain objet de la demande peut être utilisé pour la réalisation de l'opération envisagée.**

base m²
PG/B

Article 2

Le terrain est situé dans une commune dotée d'un plan d'occupation des sols susvisé.

Les articles suivants du code de l'urbanisme sont notamment applicables :

- art. L.111-1-4, art. R111-2, R.111-4, R.111-15 et R.111-21.

Zone(s) et coefficient(s) d'occupation des sols :

- zone UB

Le terrain n'est grevé d'aucune servitude d'utilité publique.

Article 3

Le terrain est soumis au droit de préemption renforcé par délibération du 25 mars 1996 au bénéfice de la commune.

Article 4

L'état des équipements publics existants ou prévus est le suivant :

Équipement	Terrain desservi	Capacité suffisante	Gestionnaire du réseau	Date de desserte
Eau potable	Oui	Oui		
Électricité	Oui	Oui		
Assainissement	Oui	Oui		
Voirie	Oui	Oui		

Article 5

Les taxes suivantes pourront être exigées à compter de l'obtention d'un permis ou d'une décision de non opposition à une déclaration préalable :

TA Communale Taux = 5,00 %

TA Départementale Taux = 2,00 %

Redevance d'Archéologie Préventive Taux = 0,40 %

Redevance bureau

doc n 2
p 7/8

Article 6

Les participations ci dessous pourront être exigées à l'occasion d'un permis ou d'une décision de non opposition à une déclaration préalable. Si tel est le cas elles seront mentionnées dans l'arrêté de permis ou dans un arrêté pris dans les deux mois suivant la date du permis tacite ou de la décision de non opposition à une déclaration préalable.

Participations exigibles sans procédure de délibération préalable :

- Participations pour équipements publics exceptionnels (articles L. 332-6-1-2° c) et L. 332-8 du code de l'urbanisme)

Participations préalablement instaurées par délibération : Néant

Article 7

Préalablement à la réalisation de votre projet, les formalités suivantes pourront être nécessaires :

- demande de permis de construire pour une maison individuelle et/ou ses annexes.

Article 8

La durée de validité du certificat d'urbanisme court à compter du 13/10/2014.

Fait à Stuckange, le 07 Novembre 2014.

Pour le Maire
Le Maire, L 'Adjoint délégué
Olivier SEGURA

La présente décision est transmise au représentant de l'État dans les conditions prévues à l'article L.2131-2 du code général des collectivités territoriales

Le (ou les) demandeur(s) peut contester la légalité de la décision dans les deux mois qui suivent la date de sa notification. A cet effet il peut saisir le tribunal administratif territorialement compétent d'un recours contentieux. Il peut également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou d'un recours hiérarchique le Ministre chargé de l'urbanisme ou le Préfet pour les arrêtés délivrés au nom de l'État. Cette démarche prolonge le délai de recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse (l'absence de réponse au terme de deux mois vaut rejet implicite).
Durée de validité : Le certificat d'urbanisme a une durée de validité de 18 mois. Il peut être prorogé par périodes d'une année si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes d'urbanisme de tous ordres et le régime des taxes et participations n'ont pas évolué. Vous pouvez présenter une demande de prorogation en adressant une demande sur papier libre, accompagnée du certificat pour lequel vous demandez la prorogation au moins deux mois avant l'expiration du délai de validité.
Effets du certificat d'urbanisme : le certificat d'urbanisme est un acte administratif d'information, qui constate le droit applicable en mentionnant les possibilités d'utilisation de votre terrain et les différentes contraintes qui peuvent l'affecter. Il n'a pas valeur d'autorisation pour la réalisation des travaux ou d'une opération projetée.
Le certificat d'urbanisme crée aussi des droits à votre égard. Si vous déposez une demande d'autorisation (par exemple une demande de permis de construire) dans le délai de validité du certificat, les nouvelles dispositions d'urbanisme ou un nouveau régime de taxes ne pourront pas vous être opposées, sauf exceptions relatives à la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique.

doc m² 2
p 8/8 c-f

REÇU LE

20 MAI 2016

MAIRIE DE STUCKANGE

Monsieur et Madame HAAS Robert

8 rue des marronniers

57970 STUCKANGE

A Monsieur le commissaire enquêteur chargé de

L'enquête Publique concernant le projet de PLU àSTUCKANGE

Stuckange le 20/05/2016

Monsieur,

A la lecture du projet de PLU à STUCKANGE, nous avons été consternés d'apprendre qu'une partie de notre propriété sise à STUCKANGE 8 Rue des marronniers soit mentionnée dans les emplacements réservés (n° 3).

A ce jour aucune information officielle concernant cette situation ne nous a été communiquée. Comment une telle décision aussi importante peut-elle être prise sans que les propriétaires soient informés ? Nous avons assisté à la réunion de présentation du PLU et il ne nous semble pas que ce point ait été soulevé.

Comment peut-on confondre une propriété bâtie avec des champs ou des près comme pour les réservations 1 et 2.

La parcelle section 19, n°324/51 avec 0,74 a., fait partie intégrale de notre propriété suivant acte de vente du 11/07/1975 enregistré en l'étude notariale de Metzervisse. Ci-joint la copie de la page 2 dudit acte. Ce même acte précise également que le bien vendu n'est grevé d'aucune servitude.

La parcelle « réservée » est à l'avant de notre maison et la totalité de la superficie du terrain objet de cet acte de vente est de 5,62 ares. Le lot de 6 maisons individuelles a été vendu à l'époque au même prix de départ pour chaque lot compte tenu d'une superficie de terrain relativement égale entre les 6 propriétés.

A ce jour cette parcelle est entièrement arborée, engazonnée et fleurie et correctement entretenue. Elle donne son cachet et une partie de sa valeur à notre maison. Elle participe également à l'embellissement de notre quartier.

L'aliénation d'une partie de notre propriété, à laquelle nous sommes totalement opposés, aurait une *incidence financière très importante sur le prix de revente futur de notre habitation.* Le prix d'achat par la commune (jamais abordé ni discuté) ne saurait en aucun cas compenser cette perte financière

Nous serions dans l'obligation de réclamer une indemnité importante pour le préjudice subit à cause de cette spoliation.

L'utilité de la prolongation du chemin piétonnier reste à prouver. Depuis 20 ans qu'il existe, arrêté à la limite de notre propriété, aucune gêne ni besoin ne nous a été signalé. Le lotissement des Acacias à Stuckange est déjà pourvu de plusieurs accès facilitant les différents besoins :

Hormis les différents accès routiers :

-Accès piétonnier reliant la rue des Pommiers à la rue des Acacias

-accès piétonnier reliant la rue des peupliers à la rue des marronniers

-projet de la création d'un trottoir pour relier la rue des acacias à l'école et mairie actuelle courant 2016.(cft bulletin municipal avril 2016)

L'inutilité du chemin existant avait déjà été constatée par une municipalité précédente. Une offre de vente de la section déjà crée et attenante à son terrain, avait été faite à notre voisin, Monsieur BLATEKI au prix du terrain viabilisé de 10.000€. Celui-ci n'avait pas donné suite, estimant cette offre disproportionnée.

L'impasse de la rue des marronniers où se situe notre habitation est déjà difficile d'accès et de stationnements. L'entrée et la sortie des garages deviendraient encore plus problématiques. Un vrai problème de sécurité se poserait.

Nous ne nous rappelons pas qu'aucune propriété n'ait été spoliée de la sorte à STUCKANGE. Aucun intérêt général n'est desservi...

Nous réclamons donc une égalité de traitement comme pour l'ensemble des concitoyens de Stuckange.

Nous espérons que cette réclamation pourra infléchir favorablement votre décision pour annuler ou faire annuler la réservation de notre parcelle sur la PLU.

Veuillez croire, Monsieur, à l'assurance de notre parfaite considération.

Robert HAAS Liliane HAAS

pj

Une copie de cette pièce demeure annexée à l'acte reçu par Me. KOCH le 11 juillet 1975.

AFFECTATION HYPOTHECAIRE

Le vendeur déclare n'avoir fait vis-à-vis de l'acquéreur d'auc prêt destiné à la construction de l'immeuble en question.

DEPOT DES DOCUMENTS

Les documents relatifs à la consistance et aux caractéristique techniques du projet de construction, savoir les plans, coupes et élévations avec les cotes utiles et l'indication des surfaces de chacune des pièces, ainsi que la notice descriptive établie conform ment à l'arrêté ministériel en vigueur, ont été déposés par le vendeur au rang des minutes de Me. KOCH, suivant acte du 11 juillet

ETAT D'AVANCEMENT DES TRAVAUX

Il résulte d'une attestation de Monsieur BRIAULT, déposée au rang des minutes de Me. KOCH, notaire le 11 juillet 1975 ———— que les fondations des biens vendus sont achevées.

CONTRAT PRELIMINAIRE

Le vendeur s'est obligé envers l'acquéreur à lui vendre par préférence les biens objets de la présente vente aux termes d'un acte sous seings privés en date à Thionville du 7 mai 1975.

En contre-partie, l'acquéreur a effectué un dépôt de garantie sur uncompte spécial ouvert à son nom au CREDIT LYONNAIS, Agence de THIONVILLE (Moselle).

Conformément à la loi le vendeur a notifié le projet du présent acte à l'acquéreur par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, laquelle a été délivrée à l'acquéreur le 10 juillet 1975.

DECLARATIONS DE L'ACQUEREUR

L'acquéreur déclare avoir pris connaissance des actes relatés dans l'exposé qui précède et avoir été dès avant ce jour mis en état de consulter les autres pièces et documents énoncés au même exposé.

Ceci exposé, il est passé à la vente, objet des présentes.

VENTE EN L'ETAT FUTUR D'ACHEVEMENT

Par les présentes la personne sus-nommée sous 1°/ vend avec toutes les garanties de fait et de droit à Mr et Mme Robert HAAS qui acceptent pour leur communauté de biens ————————— les biens dont la désignation suit, envisagés dans leur état futur d'achèvement, et appelés dans le présent acte " les biens vendus ".

DESIGNATION

TERRITOIRE DE STUCKANGE, Commune de KUNTZIG (Moselle)

Un pavillon se composant au rez-de-chaussée : trois chambres, salle de bains, WC, cuisine, salon-salle à manger, dégagement, - au sous-sol : garage, salle de jeux, cave, buanderie,

cadastré section 19 n° 317 /51 - lieudit SCHAEFEREI - d'une contenance de 4,88 a. de terre, et section 19 n° 324/51 avec 0,74 a. de terre,

à prendre de section 19 n° 292/51 conformément au procès-verbal d'arpentage n° 87 établi par M. VASSEUR, Ingénieur-géomètre à Thionville (Moselle) le 18 février 1975, vérifié par le Cadastre de Thionville le 11 avril 1975.

doc n 3
P4/4

M. LYSYJ Ladyk
74 rue Nationale
57970 STUCKANGE

Stuckange, le 08 juillet 2016

A l'attention de M. le Maire et du
Commissaire Enquêteur

Objet : enquête publique relative à la révision du POS en PLU de Stuckange -
terrain cadastré section 42 n° 49 et 50 situé 74 rue Nationale

Messieurs,

Dans le cadre de l'enquête publique en cours et après avoir consulté les documents du PLU projeté, je me permets de vous faire part des observations suivantes :

Mon terrain visé en objet n'est situé que partiellement en zone UB sur le plan de zonage prévu, car il prend en compte uniquement la parcelle n° 50, plus toutefois une dizaine de mètres de la parcelle n° 49.

La logique voudrait que la limite latérale gauche de la propriété corresponde avec la limite de zone UB de façon à intégrer la totalité de la largeur de l'unité foncière (voir plan de masse ci-joint).

De plus, dans le cadre d'un projet futur de lotissement à usage d'habitations, je souhaiterai que la limite de fond de la zone UB soit reculée d'environ 25 m.

En espérant que vous voudrez bien accepter ma demande et procéder aux modifications correspondantes, je vous prie d'agréer, Messieurs, l'expression de mes sentiments distingués.

doc n 4
p1/2

CF

Département :
MOSELLE

Commune :
STUCKANGE

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Le plan visualisé sur cet extrait est géré par le centre des impôts foncier suivant :

HAYANGE Place Nicolas SCHNEIDER
57705
57705 HAYANGE CEDEX
tél. 03 82 86 80 72 -fax 03 82 85 12 75
bant.hayange@dgfip.finances.gouv.fr

Section : 42
Feuille : 000 42 01

Échelle d'origine : 1/2000
Échelle d'édition : 1/1500

Date d'édition : 07/07/2016
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC49
©2016 Ministère des Finances et des Comptes publics

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr

Monsieur Yannick BORRA
8 Impasse des Vergers
57970 STUCKANGE

Monsieur Guillaume FOTRE
COMMISSAIRE ENQUETEUR
MAIRIE
9 Rue des Lilas
57970 STUCKANGE

Objet : Enquête publique PLU

RECOMMANDEE AVEC AR

STUCKANGE, le 12 Juillet 2016

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

Par la présente je vous prie de trouver ci-inclus un courrier tenant compte de mes observations dans le cadre de l'enquête publique portant sur le projet de PLU de la Commune de STUCKANGE.

Je vous serais très obligé de bien vouloir émettre un avis favorable à ma demande de suppression de la distance maximale d'implantation par rapport aux voies.

Avec mes remerciements anticipés,

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Commissaire Enquêteur, mes salutations les meilleures.

Doc n 5
P 1/3

Je soussigné Monsieur Yannick BORRA, demeurant à STUCKANGE, 8 Impasse des Vergers, conteste la règle suivante prévue au règlement du PLU en Zone UB :
« Par rapport aux voies ouvertes à la circulation automobile, tout point d'une nouvelle construction ou installation (hors annexe) doit être situé à une distance comprise entre 5 et 30 mètres ».

Cette contestation résulte des faits suivants :

J'ai fait l'acquisition en Avril 2013 d'un terrain d'une surface totale de 30 ares, situé en Zone UB, au centre de la commune, 8 Impasse des Vergers. J'ai obtenu en date du 8 Janvier 2013 un permis de construire pour l'édification d'une maison individuelle.
Dans le financement du terrain et de ma maison, était compris le coût de la revente d'une partie du terrain, à savoir 13 ares, et à cette fin une demande de CU Opérationnel a été déposée et délivrée positif par arrêté du 7 Novembre 2014 dans lequel certificat le maire avait décidé de surseoir à statuer en vertu de l'article L 111-7 en cas de demande de permis de construire.

Depuis 2 ans mon projet est gelé par Monsieur le Maire, et il m'est impossible d'achever les finitions de ma maison, n'ayant pas les fonds disponibles, ainsi que d'entretenir la totalité du terrain et de le clôturer, la surface du terrain étant trop importante.

D'après cette nouvelle règle, mon projet de revente est impossible, puisque le terrain devient inconstructible.
M. le Maire argue que cette disposition est faite dans l'intérêt général de la commune !
Peut-on m'expliquer où se situe l'intérêt général de la commune ? Il me semblait que le PLU était établi pour assouplir les règles d'urbanisme, tel que la loi ALUR l'impose.

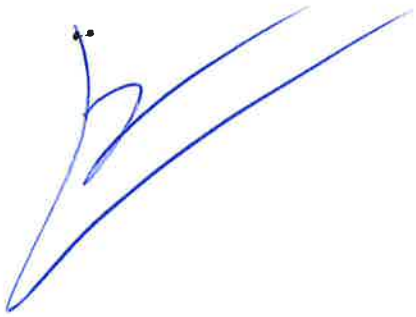
En quoi deux maisons individuelles sur un terrain d'une superficie de 30 ares avec une profondeur de 100m peuvent-elles nuire à l'intérêt général ?

Peut-on m'expliquer pourquoi il est possible en Zone UA de construire sur un terrain de 25ares d'une profondeur de 75m, un immeuble de 16 logements ainsi que la future mairie, avec une batterie de garages et deux maisons individuelles en fond de terrain ?

Je demande à M. le Maire et à ses conseillers de bien vouloir reconsidérer leur position quant à cette nouvelle règle qui n'a aucun but urbanistique et qui est à l'encontre du bon sens, si on peux en juger notamment par le nouveau lotissement en cours de construction et dont les pavillons se chevauchent presque, il ne peut y avoir deux poids deux mesures sur une même commune.

Pourquoi avoir durci les règles en Zone UB ? Est-ce vraiment dans un but d'intérêt général ?

M. Yannick BORRA



Monsieur Yannick BORRA
8 Impasse des Vergers
57970 STUCKANGE

Monsieur Guillaume FOTRE
COMMISSAIRE ENQUETEUR
MAIRIE
9 Rue des Lilas
57970 STUCKANGE

Objet : Enquête publique PLU

RECOMMANDEE AVEC AR

STUCKANGE, le 12 Juillet 2016

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

Dans le cadre de l'enquête publique portant sur le projet de PLU de la Commune de STUCKANGE, je vous prie de trouver ci-inclus une pétition sur 12 pages signée par 108 Stuckangeois qui s'associent à ma demande de suppression de la distance maximale d'implantation par rapport aux voies.

Le nombre de pétitionnaires représente au moins 95 % des personnes contactées et aurait pu être bien plus important, mais faute de disponibilité, seule une partie des Stuckangeois a été sollicitée.

En conséquence, je vous serais très obligé de bien vouloir prendre en considération cette pétition et émettre un avis favorable à ma demande de suppression de la distance maximale d'implantation par rapport aux voies.

Avec mes remerciements anticipés,

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Commissaire Enquêteur, mes salutations les meilleures.

Nous, Stuckangeois, demandons la modification de la règle prévue au futur PLU de Stuckange, réglementant dans la Zone UB l'implantation des constructions à une distance comprise entre 5 et 30 mètres de la voirie.
En effet, cette règle n'a pas de justification urbanistique. Si cette règle devait être mise en œuvre, elle n'aurait pour seul but que de nuire à une famille propriétaire d'un terrain qui avait pourtant obtenu en date du 13 octobre 2014 un certificat d'urbanisme positif précisant que le terrain est constructible. Cette règle dépourvue de tout sens ne se justifierait alors que pour conforter la position de Monsieur le Maire qui avait dit publiquement qu'il n'accorderait jamais de permis de construire sur ce terrain, vraisemblablement pour des raisons personnelles, mais en aucun cas dans l'intérêt général de la commune.

Hélène DIAT CHANLO	Denis BRATECKY	Mme ZANNONI Brigitte
Marie-Laure BARGMANN	Fabien LANCLAUME	Mr MARTINS
Pascal BARGMANN	Mr ZANNONI Angelo	Melle ZANNONI Céline

Ase n 6
PL/13

Nous, Stuckangeois, demandons la modification de la règle prévue au futur PLU de Stuckange, réglementant dans la Zone UB l'implantation des constructions à une distance comprise entre 5 et 30 mètres de la voirie.
En effet, cette règle n'a pas de justification urbanistique. Si cette règle devait être mise en œuvre, elle n'aurait pour seul but que de nuire à une famille propriétaire d'un terrain qui avait pourtant obtenu en date du 13 octobre 2014 un certificat d'urbanisme positif précisant que le terrain est constructible. Cette règle dépourvue de tout sens ne se justifierait alors que pour conforter la position de Monsieur le Maire qui avait dit publiquement qu'il n'accorderait jamais de permis de construire sur ce terrain, vraisemblablement pour des raisons personnelles, mais en aucun cas dans l'intérêt général de la commune.

BIZE Bernard	BIZE Françoise	ZEHNDER [illegible]
FEIDER Grimm	BOURGOIS Patricia	BOURGOIS SERGE
CARATOZZOLO Dominique	ANGERRA	MALACARNE Odile

Arc 6
p 3/13
GF

Nous, Stuckangeois, demandons la modification de la règle prévue au futur PLU de Stuckange, réglementant dans la Zone UB l'implantation des constructions à une distance comprise entre 5 et 30 mètres de la voirie.
En effet, cette règle n'a pas de justification urbanistique. Si cette règle devait être mise en œuvre, elle n'aurait pour seul but que de nuire à une famille propriétaire d'un terrain qui avait pourtant obtenu en date du 13 octobre 2014 un certificat d'urbanisme positif précisant que le terrain est constructible. Cette règle dépourvue de tout sens ne se justifierait alors que pour conforter la position de Monsieur le Maire qui avait dit publiquement qu'il n'accorderait jamais de permis de construire sur ce terrain, vraisemblablement pour des raisons personnelles, mais en aucun cas dans l'intérêt général de la commune.

ROHMER A	Mr Faen	[illegible]
PANES-MICHEL	SCHMIT JEAN-PAUL	Rojano Marion Rojano
Schmit SCHMIT Martine	JIOLAT Laurent 16, Rue des bouleaux	BORRA Jean-René

doc n° 6 P4/13

Nous, Stuckangeois, demandons la modification de la règle prévue au futur PLU de Stuckange, réglementant dans la Zone UB l'implantation des constructions à une distance comprise entre 5 et 30 mètres de la voirie.
En effet, cette règle n'a pas de justification urbanistique. Si cette règle devait être mise en œuvre, elle n'aurait pour seul but que de nuire à une famille propriétaire d'un terrain qui avait pourtant obtenu en date du 13 octobre 2014 un certificat d'urbanisme positif précisant que le terrain est constructible. Cette règle dépourvue de tout sens ne se justifierait alors que pour conforter la position de Monsieur le Maire qui avait dit publiquement qu'il n'accorderait jamais de permis de construire sur ce terrain, vraisemblablement pour des raisons personnelles, mais en aucun cas dans l'intérêt général de la commune.

BAGARD Réjane	BAGARD Noëlle	DOLLEN Marjorie
BORRA Gisèle	Kooromonski Liliane	HITTINGER Madeleine
UHL Emilie	LICHT Nadine	UHL MATTHIEU

Doc n°4
P 5/13

Nous, Stuckangeois, demandons la modification de la règle prévue au futur PLU de Stuckange, réglementant dans la Zone UB l'implantation des constructions à une distance comprise entre 5 et 30 mètres de la voirie.

En effet, cette règle n'a pas de justification urbanistique. Si cette règle devait être mise en œuvre, elle n'aurait pour seul but que de nuire à une famille propriétaire d'un terrain qui avait pourtant obtenu en date du 13 octobre 2014 un certificat d'urbanisme positif précisant que le terrain est constructible. Cette règle dépourvue de tout sens ne se justifierait alors que pour conforter la position de Monsieur le Maire qui avait dit publiquement qu'il n'accorderait jamais de permis de construire sur ce terrain, vraisemblablement pour des raisons personnelles, mais en aucun cas dans l'intérêt général de la commune.

Brigitte SPALVIERI	PASCAL SPALVIERI	Karine ZEHNTER
DIATCHENKO Alexis	CREOLA Charles	Petot Rémi
METZ	SCIDA	Horomanski Rémi

Nous, Stuckangeois, demandons la modification de la règle prévue au futur PLU de Stuckange, réglementant dans la Zone UB l'implantation des constructions à une distance comprise entre 5 et 30 mètres de la voirie.
En effet, cette règle n'a pas de justification urbanistique. Si cette règle devait être mise en œuvre, elle n'aurait pour seul but que de nuire à une famille propriétaire d'un terrain qui avait pourtant obtenu en date du 13 octobre 2014 un certificat d'urbanisme positif précisant que le terrain est constructible. Cette règle dépourvue de tout sens ne se justifierait alors que pour conforter la position de Monsieur le Maire qui avait dit publiquement qu'il n'accorderait jamais de permis de construire sur ce terrain, vraisemblablement pour des raisons personnelles, mais en aucun cas dans l'intérêt général de la commune.

VECCHIONE Veronique	THIRIAT Isabelle	THIRIAT Franck
ANORMY Nicolas	Anormy Christine	Mme Kobuta Mme Kobuta
JUNG Bernadette	JUNG Gérard	Rohmard

Nous, Stuckangeois, demandons la modification de la règle prévue au futur PLU de Stuckange, réglementant dans la Zone UB l'implantation des constructions à une distance comprise entre 5 et 30 mètres de la voirie.
En effet, cette règle n'a pas de justification urbanistique. Si cette règle devait être mise en œuvre, elle n'aurait pour seul but que de nuire à une famille propriétaire d'un terrain qui avait pourtant obtenu en date du 13 octobre 2014 un certificat d'urbanisme positif précisant que le terrain est constructible. Cette règle dépourvue de tout sens ne se justifierait alors que pour conforter la position de Monsieur le Maire qui avait dit publiquement qu'il n'accorderait jamais de permis de construire sur ce terrain, vraisemblablement pour des raisons personnelles, mais en aucun cas dans l'intérêt général de la commune.

MP Renaudin	Laurence Zwozniak.	Emmanuel ZWOZNIAK
Vigneron. G.	J. VIGNERON	Mme MATTEI Josette
SCHEIDER. Franck	Scheider Corentin	Mr Vecchiono Fabio

Nous, Stuckangeois, demandons la modification de la règle prévue au futur PLU de Stuckange, réglementant dans la Zone UB l'implantation des constructions à une distance comprise entre 5 et 30 mètres de la voirie.
En effet, cette règle n'a pas de justification urbanistique. Si cette règle devait être mise en œuvre, elle n'aurait pour seul but que de nuire à une famille propriétaire d'un terrain qui avait pourtant obtenu en date du 13 octobre 2014 un certificat d'urbanisme positif précisant que le terrain est constructible. Cette règle dépourvue de tout sens ne se justifierait alors que pour conforter la position de Monsieur le Maire qui avait dit publiquement qu'il n'accorderait jamais de permis de construire sur ce terrain, vraisemblablement pour des raisons personnelles, mais en aucun cas dans l'intérêt général de la commune.

BREMEC Chantal	BARGMANN Alfred	HAAS Robert
KNEPPERT Jean		HAAS Liliane
KNEPPERT M.-O.	ARNOULD Maude	RENAUDIN T

Nous, Stuckangeois, demandons la modification de la règle prévue au futur PLU de Stuckange, réglementant dans la Zone UB l'implantation des constructions à une distance comprise entre 5 et 30 mètres de la voirie.

En effet, <u>cette règle n'a pas de justification urbanistique</u>. Si cette règle devait être mise en œuvre, elle n'aurait pour seul but que de nuire à une famille propriétaire d'un terrain qui avait pourtant obtenu en date du 13 octobre 2014 un certificat d'urbanisme positif précisant que le terrain est constructible. Cette règle dépourvue de tout sens ne se justifierait alors que pour conforter la position de Monsieur le Maire qui avait dit publiquement qu'il n'accorderait jamais de permis de construire sur ce terrain, vraisemblablement pour des raisons personnelles, mais en aucun cas dans l'intérêt général de la commune.

Kubacki Cecilia M. Kubacki C.	KUBACKI. Edmond	BOUS Brigitte
Bouis Robert	BRUNET, Robert	LONGO [illegible]
Virginie SEGURA	Pieri Odile	Mlle Brunet [illegible] PIERI F

Obs n°6 p10/13

Nous, Stuckangeois, demandons la modification de la règle prévue au futur PLU de Stuckange, réglementant dans la Zone UB l'implantation des constructions à une distance comprise entre 5 et 30 mètres de la voirie.
En effet, cette règle n'a pas de justification urbanistique. Si cette règle devait être mise en œuvre, elle n'aurait pour seul but que de nuire à une famille propriétaire d'un terrain qui avait pourtant obtenu en date du 13 octobre 2014 un certificat d'urbanisme positif précisant que le terrain est constructible. Cette règle dépourvue de tout sens ne se justifierait alors que pour conforter la position de Monsieur le Maire qui avait dit publiquement qu'il n'accorderait jamais de permis de construire sur ce terrain, vraisemblablement pour des raisons personnelles, mais en aucun cas dans l'intérêt général de la commune.

Mme BUVIGNIER	BUVIGNIER	[illegible]
METRICH GERARD	METRICH Danielle	TERVER Christian
TERVER. M. Louise	Chaurand Nadine	ANORMY [illegible]

doc n° 6 B 11/13 GF

Nous, Stuckangeois, demandons la modification de la règle prévue au futur PLU de Stuckange, réglementant dans la Zone UB l'implantation des constructions à une distance comprise entre 5 et 30 mètres de la voirie.
En effet, cette règle n'a pas de justification urbanistique. Si cette règle devait être mise en œuvre, elle n'aurait pour seul but que de nuire à une famille propriétaire d'un terrain qui avait pourtant obtenu en date du 13 octobre 2014 un certificat d'urbanisme positif précisant que le terrain est constructible. Cette règle dépourvue de tout sens ne se justifierait alors que pour conforter la position de Monsieur le Maire qui avait dit publiquement qu'il n'accorderait jamais de permis de construire sur ce terrain, vraisemblablement pour des raisons personnelles, mais en aucun cas dans l'intérêt général de la commune.

AVORIAZ Bernard	GIRI Eric	BREMEO Roland
DIDIERJEAN Jeannine	COILLARD Eléonore	
Thierry REIN	Sylvie REIN	Philippe DIDIERJEAN

Doc n°6
p. 12/13

Nous, Stuckangeois, demandons la modification de la règle prévue au futur PLU de Stuckange, réglementant dans la Zone UB l'implantation des constructions à une distance comprise entre 5 et 30 mètres de la voirie.
En effet, cette règle n'a pas de justification urbanistique. Si cette règle devait être mise en œuvre, elle n'aurait pour seul but que de nuire à une famille propriétaire d'un terrain qui avait pourtant obtenu en date du 13 octobre 2014 un certificat d'urbanisme positif précisant que le terrain est constructible. Cette règle dépourvue de tout sens ne se justifierait alors que pour conforter la position de Monsieur le Maire qui avait dit publiquement qu'il n'accorderait jamais de permis de construire sur ce terrain, vraisemblablement pour des raisons personnelles, mais en aucun cas dans l'intérêt général de la commune.

Stofa Nathalie.	STOFA Christophe.	Collin Hervé.
collin christine	LECLERC Philippe	LECLERC Gisèle
DOLLEZ Patrice	DOLLEZ Anny	MULLER Fabienne

La surface minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 12,5 mètres² (soit 5 mètres x 2,5 mètres), accompagnée sur le terrain de la surface permettant l'accès sécurisé et les manœuvres de manière satisfaisante.

La surface minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un vélo est de 2 mètres² (soit 2 mètres x 1 mètre), accompagnée sur le terrain de la surface permettant l'accès sécurisé et les manœuvres de manière satisfaisante.

Règles :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de toute construction ou installation nouvelle, autorisée par le présent règlement de zone, doit être assuré en dehors du domaine public.

En cas de changement de destination, le nombre de place de stationnement de la nouvelle destination doit être respecté dans les mêmes conditions que les nouvelles constructions.

Normes de stationnement (critère quantitatif)

Pour les constructions nouvelles, les changements d'affectation des locaux, la transformation, la rénovation ou l'extension de l'existant entrainant la création de nouveaux logements, il est exigé la création de places de stationnement dans les conditions suivantes :

- Par logement d'une surface de plancher inférieure ou égale à 75 mètres² : 1 place minimum
- Par logement d'une surface de plancher supérieure à 75 mètres² : 2 places minimum

Si le nombre de logement n'est pas mentionné, il est exigé 1 place minimum par tranche de 50 m².

Pour les autres constructions autorisées et les changements de destination, autres qu'à destination d'habitat, il devra être réalisé en dehors des voies publiques des aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations.

Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère des établissements, ces besoins pourront être adaptés compte tenu de la nature, de la situation de la construction ou d'une polyvalence éventuelle d'utilisation des aires.

Normes de stationnement (critère qualitatif)

Pour les opérations à destination d'habitat ou de bureau engendrant la création de plus de 15 places de stationnement il est exigé la création d'un emplacement vélo par tranche de 3 places de stationnement entamée.

Lorsque le demandeur ne peut satisfaire lui-même aux obligations ci-dessus, il peut en être tenu quitte :

- soit en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation situé à une distance de 100 mètres de l'unité foncière du projet,
- soit en réalisant des aires de stationnement situées à la même distance,
- soit en acquérant des places de stationnement dans un parc privé situé à la même distance.

Doc n°7 p. 1/2 CF

Document remis par M. Schroeder à JP Jouin le mardi 19 juillet 2016 lors de réunion de chantier (2 pp)

Article 5 – IAUh : caractéristiques des terrains

- Impossibilité de règlementer cet article depuis la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR.

Article 6 – IAUh : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Définitions :

Par le terme " alignement ", on entend ici non seulement la limite entre le domaine public et la propriété privée, mais aussi, par extension, la limite de fait entre le terrain et la voie s'il s'agit d'une voie privée. L'implantation est mesurée par rapport au nu de la façade.

Généralités :

Les distances sont mesurées par rapport à la limite d'emprise des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer et par rapport à la limite de l'emprise publique.

Règles :

- Les constructions et installations doivent s'implanter à une distance de 10 mètres minimum des berges des cours d'eau constituant une emprise publique.
- Par rapport aux voies ouvertes à la circulation automobile :
  - tout point d'une nouvelle construction ou installation (hors annexe) doit être situé à une distance comprise entre 5 et 30 mètres.
  - les constructions annexes doivent s'implanter à une distance de 5 mètres minimum.
- Par rapport aux voies non ouvertes à la circulation automobile, le point le plus proche de la construction ou de l'installation doit être situé soit sur limite soit avec recul de un mètre minimum.
- L'implantation des ouvrages à caractère technique doit se faire à l'alignement sans occuper le domaine public.

Article 7 – IAUh : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Généralités :

Les distances indiquées sont mesurées entre la limite séparative et le nu de la façade ou le point le plus proche de l'installation.

Règles :

- Toute construction doit s'implanter soit :
  - sur limite,
  - à une distance égale à la hauteur de la dite construction (à l'égout ou à l'acrotère) moins 5 mètres en respectant un minimum de 2 mètres (h – 5 mètres avec un minimum 2 mètres).
- Toutefois, les constructions et installations doivent s'implanter à une distance de 10 mètres minimum des berges des cours d'eau constituant une limite séparative.

Eric GIRI
1 IMPASSE DES VERGERS
57970 STUCKANGE

Stuckange, le 18 juillet 2016.

Je soussigné Eric GIRI, domicilié 1 impasse des Verger à Stuckange, conseiller municipal de la commune :

CONTESTE la clause prévue au futur PLU réglementant dans les zones UB, l'implantation à une distance de 5 à 30 m de la voirie.
Cette règle n'a aucune justification urbanistique et en aucun cas, un intérêt général puisque 3 à 4 foyers maximums sont visés.

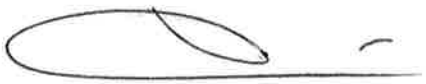
DENONCE l'attitude de la municipalité et notamment son Maire qui a toujours fait comprendre publiquement qu'il n'accorderait jamais de permis de construire sur le fond du terrain appartenant à la famille BORRA, alors qu'il a signé un CU positif en 2014 concernant ce terrain.

DENONCE les différentes tentatives de la municipalité (déclassement du terrain susvisé puis désormais mise en place, d'une clause restrictive)

AFFIRME avoir personnellement souligné et dénoncé en séance de conseil, l'aspect malveillant de cette démarche.

INFORME M le commissaire enquêteur des risques importants de voir le PLU de la commune de Stuckange, faire l'objet d'une requête en justice et précise que j'attesterai personnellement sur l'honneur "avoir été témoin de la malveillance de la municipalité"

Eric GIRI



Philippe DIDIERJEAN
9, Rue des Marronniers
57970 STUCKANGE
Tél : 03.82.56.97.71
Mail : didierjeanph@hotmail.fr

Stuckange, le 18 Juillet 2016

Monsieur Guillaume FOTRE
COMMISSAIRE ENQUETEUR
Mairie
9, Rue des Lilas
57970 STUCKANGE

Objet : enquête publique concernant
le PLU de Stuckange

Monsieur,

La lecture du règlement écrit du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Stuckange amène des interrogations quant à une disposition de son chapitre 2 relatif aux « DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB », et plus particulièrement à son article 6 : « implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ».
Il apparaît que la règle édictée en l'article 6 fixe que « Par rapport aux voies ouvertes à la circulation automobile, tout point d'une nouvelle construction ou installation (hors annexe) doit être situé à une distance comprise entre 5 et 30 mètres ».

Cette rédaction appelle les questions suivantes :

1°) Le Plan d'Aménagement et de Développement Durables est le document sur lequel s'appuie le PLU. L'esprit dans lequel ce PLU est élaboré doit conduire à « **améliorer la manière de consommer l'espace** en privilégiant les terrains les plus appropriés et en imposant une densité plus forte que celle observée ces dernières années ».
Sur toute parcelle dont la profondeur dépasse largement les 30 mètres par rapport à la voie de circulation, une seule construction pourra être édifiée, la partie du terrain au-delà de cette distance devenant de fait inconstructible...même si la surface restante permet l'édification d'une nouvelle construction.
Quid de la densification du réseau urbain ?
Quid de l'objectif défini dans le rapport de présentation et qui indique que « l'objectif de la zone UB est de densifier au maximum l'espace qu'elle intègre » ?

2°) Quelle est la **réelle justification** de cette limite d'implantation à 30 mètres maximum de la voie ouverte à la circulation ? **Seules les parcelles de la zone UB sont concernées**, les parcelles des zones UA et UE ne faisant l'objet d'aucune règle identique. Au vu de la matrice cadastrale, quelques parcelles sont effectivement visées par la règle édictée, sauf erreur moins de cinq.
S'agissant de la parcelle N°18-353/1 située en zone UB, un Certificat d'Urbanisme postif a été délivré le 07 Novembre 2014 par Monsieur le Maire (avec il est vrai un sursis à statuer qui pourra lui être opposé). Une volonté manifeste d'empêcher la réalisation d'une maison d'habitation sur la parcelle cadastrée semble évidente. Pourquoi remettre en question ce Certificat d'Urbanisme opérationnel qui a été validé?

doc n° 9
p1/2

.../...

3°) La récente loi ALUR a pour objet de densifier le tissu urbain : il est évident que la règle édictée dans le PLU va totalement à l'encontre de cette loi.

4°) Enfin, il est étonnant que sur la parcelle de l'ancienne « Ferme DUMONT », le projet de construction validé il y a quelques mois a permis d'ériger un bâtiment en bordure de la voie de circulation (future mairie), mais également deux immeubles dont une très grosse partie sera construite bien au-delà de la limite des 30 mètres fixée dans le PLU... Cette différence de traitement entre un bâtiment dont la Mairie souhaite la réalisation et la maison d'habitation que souhaite construire un particulier se justifie-telle ?

Il apparaît évident que cette disposition du PLU, si elle devait être maintenue, risque fort de faire l'objet d'un recours en justice.

Je vous prie de croire Monsieur, en l'assurance de ma considération distinguée

Philippe DIDIERJEAN

doc n°9
p 2/2 CF