

Commune de Diemeringen

Dossier d'enquête préalable à la DUP

Extension du lotissement communal





Commune de Diemeringen

Dossier d'enquête préalable à la DUP

Sommaire



Commune de Diemeringen

Dossier d'enquête préalable à la DUP

SOMMAIRE	3
A OBJET DE L'ENQUETE - INFORMATIONS JURIDIQUES ET ADMINISTRATIVES	6
1. Objet et conditions de l'enquête publique	7
2. Structure du dossier	8
3. Textes régissant l'enquête publique	9
4. Insertion de l'enquête dans les procédures relatives à l'opération	10
4.1. La phase administrative	10
4.2. La phase judiciaire	11
5. Autres procédures auxquelles le projet est soumis	12
6. Le bilan de la procédure de débat public ou de concertation	13
B NOTICE DE PRESENTATION	14
1. Préambule	15
2. Présentation de la collectivité	16
3. Le projet au regard de l'évaluation environnementale	18
4. Présentation du projet	19
4.1. Situation de l'opération	19
4.2. Justification du projet	21
5. Contexte agricole	27
6. Contexte environnemental et paysager	28
6.1. La topographie et l'hydrographie	28
6.2. La géologie	28
6.3. Le climat	28
6.4. Contexte naturel	29



Commune de Diemeringen

Dossier d'enquête préalable à la DUP

7. Compatibilité avec les normes supérieures	31
7.1. Respect du SCOT	31
7.2. Respect du Plan Local d'Urbanisme de Diemeringen	32
7.3. Respect des servitudes d'utilité publique	34
8. Justification de l'intérêt général	36
8.1. Justification de l'utilité publique	36
8.2. Le positionnement stratégique du site	38
8.3. Un accompagnement de l'évolution démographique	39
8.4. Maintenir la dynamique locale et pérenniser les équipements	40
8.5. Synthèse des enjeux du site	41
8.6. Le respect des principes de développement durable	42
9. Programme et parti d'aménagement	44
C PLAN DE SITUATION	46
D PLAN GENERAL DES TRAVAUX	49
E CARACTERISTIQUES DES OUVRAGES LES PLUS IMPORTANTS	51
1. Accès et voiries	52
2. Assainissement	55
2.1. Gestion des eaux usées	55
2.2. Gestion des eaux pluviales	56
2.3. Adduction d'eau potable	58
2.4. Réseaux secs	58
F ESTIMATION SOMMAIRE DES DEPENSES	59



Commune de Diemeringen

Dossier d'enquête préalable à la DUP et dossier d'enquête parcellaire
Objet de l'enquête - Informations juridiques et administratives

A

Objet de l'enquête - Informations juridiques et administratives



Commune de Diemeringen

Dossier d'enquête préalable à la DUP et dossier d'enquête parcellaire
Objet de l'enquête - Informations juridiques et administratives

1. Objet et conditions de l'enquête publique

La présente enquête publique porte à la fois sur :

- la déclaration d'utilité publique des travaux d'extension du lotissement "Buchholtzbaum",
- l'enquête parcellaire relative aux terrains à exproprier.

L'enquête publique préalable à la DUP et l'enquête parcellaire sont effectuées dans les conditions prévues par le Code de l'Expropriation pour cause d'utilité publique et notamment ses articles L.121-1 et suivants, ainsi que ses articles R.121-1 et suivants, et R.131-1 et suivants.

L'enquête publique est organisée par un arrêté du Préfet du Bas-Rhin. Le commissaire enquêteur est nommé par Mme la Présidente du Tribunal Administratif de Strasbourg.

Pendant la durée de l'enquête, le public peut prendre connaissance du dossier et consigner ses observations sur le registre d'enquête dans la mairie concernée.

Les dites observations peuvent également être adressées par courrier au commissaire enquêteur ou lors des périodes de réception du public, aux lieux, jours et heures fixées par l'arrêté d'ouverture de l'enquête.



Commune de Diemeringen

Dossier d'enquête préalable à la DUP et dossier d'enquête parcellaire
Objet de l'enquête - Informations juridiques et administratives

2. Structure du dossier

Le dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique des travaux d'aménagement de l'extension du lotissement "Buchholtzbaum" à Diemeringen comporte les pièces suivantes :

- A. Objet de l'enquête, informations juridiques et administratives
- B. Notice de présentation
- C. Plans de situation
- D. Plan général des travaux
- E. Caractéristiques des ouvrages les plus importants
- F. Estimation sommaire des travaux



Commune de Diemeringen

Dossier d'enquête préalable à la DUP et dossier d'enquête parcellaire
Objet de l'enquête - Informations juridiques et administratives

3. Textes régissant l'enquête publique

L'enquête publique préalable à la DUP et l'enquête parcellaire sont effectuées dans les conditions prévues par le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique et notamment ses articles :

– **le code de l'expropriation**

- Partie législative – Titre II : Déclaration de l'utilité publique
Chapitre premier : Dispositions générales notamment les articles L.121-1 à L.121-5 et L.122-5 ainsi que les articles L. 132-1 et suivants
- Partie réglementaire – Titre II : Déclaration de l'utilité publique
Chapitre premier : Dispositions générales notamment les articles R.121-1 et R.121-2, les articles R.132-1 et suivants
- Partie réglementaire – Titre III : Identification des propriétaires et détermination des parcelles
Chapitre 1^{er} : Enquête parcellaire ? notamment les articles R.131-1 et suivants

et par le code de l'environnement et notamment ses articles :

– **le code de l'environnement**

Parties législative et réglementaire

Livre premier : Dispositions communes - Titre premier : Principes généraux

Titre II Information et participation des citoyens

- Chapitre II – Evaluations environnementales
Section 1 – Etudes d'impact des projets de travaux, d'ouvrages et d'aménagement
articles L.122-1 à L.122-3-4 et R.122-1 à R.122-16
- Chapitre III – Participation du public aux décisions ayant une incidence sur l'environnement
Section 1 – Enquêtes publiques relatives aux projets, plans et programmes ayant une incidence sur l'environnement
articles L.123-1 à L.123-18 et R.123-1 à R.123-24



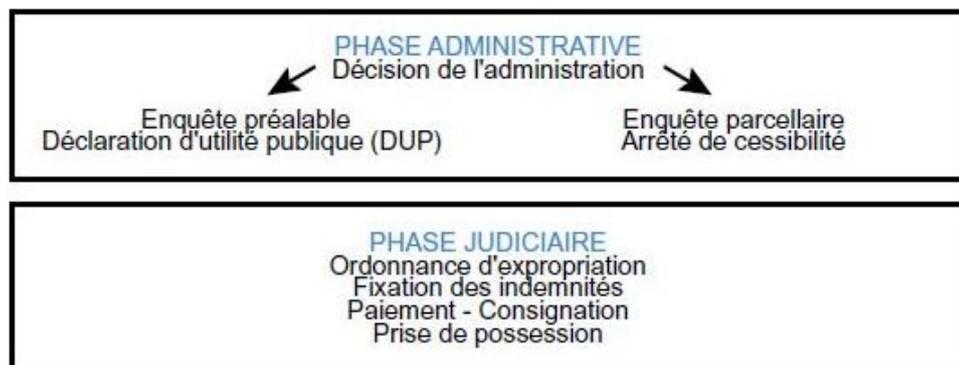
Commune de Diemeringen

Dossier d'enquête préalable à la DUP et dossier d'enquête parcellaire
Objet de l'enquête - Informations juridiques et administratives

4. Insertion de l'enquête dans les procédures relatives à l'opération

La procédure d'expropriation comporte 2 phases :

- une phase administrative qui, après une enquête préalable et une détermination contradictoire des biens à exproprier, a pour but de déclarer d'utilité publique la procédure d'expropriation ;
- une phase judiciaire pendant laquelle les tribunaux prononcent le transfert de propriété et évaluent les biens concernés.



4.1. La phase administrative

Elle comprend 4 phases. En premier lieu, l'administration doit, dans une **enquête préalable**, recueillir les observations de toutes les personnes intéressées et provoquer les avis des collectivités ou organismes susceptibles de l'éclairer et aptes à apprécier l'intérêt public de l'opération envisagée.

Au vu du dossier de l'enquête préalable, la **déclaration d'utilité publique** est prononcée, dans le cas qui nous intéresse, par arrêté préfectoral.

Conjointement à l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique, une **enquête parcellaire** doit permettre aux propriétaires concernés de contester la nécessité de l'expropriation de telle ou telle partie de leurs droits immobiliers. Cette enquête doit aussi permettre l'identification des véritables propriétaires des biens.



Commune de Diemeringen

Dossier d'enquête préalable à la DUP et dossier d'enquête parcellaire
Objet de l'enquête - Informations juridiques et administratives

Par un **arrêté de cessibilité**, le préfet traduit les résultats de l'enquête parcellaire et déclare cessibles les biens ou parties de biens dont la cession est nécessaire.

4.2. La phase judiciaire

Le juge judiciaire intervient ensuite dans la procédure d'expropriation pour

- opérer le transfert de propriété soit par voie d'accord amiable, soit par voie d'ordonnance d'expropriation
- fixer les indemnités dues aux propriétaires en cas de désaccord entre les parties sur le prix à verser par la collectivité expropriante.



Commune de Diemeringen

Dossier d'enquête préalable à la DUP et dossier d'enquête parcellaire
Objet de l'enquête - Informations juridiques et administratives

5. Autres procédures auxquelles le projet est soumis

Le projet relatif aux travaux d'aménagement du lotissement "Buchholtzbaum" ne nécessite aucune autre procédure engendrant une enquête publique.

La mise en œuvre du projet nécessitera un permis d'aménager au titre des autorisations d'urbanisme.

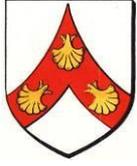


Commune de Diemeringen

Dossier d'enquête préalable à la DUP et dossier d'enquête parcellaire
Objet de l'enquête - Informations juridiques et administratives

6. Le bilan de la procédure de débat public ou de concertation

Le projet d'aménagement du lotissement « Buchholtzbaum » n'a donné lieu à aucune procédure de débat public ou de concertation.



Commune de Diemeringen

Dossier d'enquête préalable à la DUP

Notice de présentation

B

Notice de présentation



Commune de Diemeringen

Dossier d'enquête préalable à la DUP *Notice de présentation*

1. Préambule

L'ensemble des lots des tranches actuellement déjà aménagées du lotissement "Buchholtzbaum" est aujourd'hui totalement cédé et surbâti ou en voie de l'être. La commune de Diemeringen reste cependant soumise à une demande constante et soutenue de terrains à bâtir.

Afin de pouvoir satisfaire cette demande, elle souhaite réaliser une extension du lotissement sous maîtrise d'ouvrage communale dans le prolongement du lotissement "Buchholtzbaum", à l'Est du village, au lieudit "Haehnelgarten".

La demande foncière est liée

- aux souhaits de jeunes du village de pouvoir s'y installer à leur tour
- à la desserte de la commune par la ligne ferroviaire Strasbourg-Sarreguemines, Diemeringen étant doté d'une gare
- aux équipements présents dans la commune.

La satisfaction de cette demande doit permettre d'enrayer la diminution de la population communale et surtout le vieillissement de la population par l'accueil de jeunes familles qui ne trouvent aujourd'hui plus à s'installer dans la commune.

Ainsi, afin de réaliser les travaux nécessaires à l'aménagement de l'extension du lotissement, la commune de Diemeringen souhaite acquérir la maîtrise foncière les terrains nécessaires à cette opération d'aménagement. Pour ce faire, elle sollicite une Déclaration d'Utilité Publique (DUP).



Commune de Diemeringen

Dossier d'enquête préalable à la DUP
Notice de présentation

2. Présentation de la collectivité

DIEMERINGEN est membre de la Communauté de Communes de l'Alsace Bossue regroupant 32 communes.

La commune de Diemeringen comptait 1 625 habitants en 2015 selon le dernier recensement de la population réalisé et publié par l'INSEE.

La commune se situe :

- 9 km de Sarre-Union, chef-lieu de canton,
- 10 km de Drulingen, son chef-lieu de canton,
- 40 km de Saverne, chef-lieu d'arrondissement,
- 18 km de Sarralbe en Moselle,
- 25 km au sud-est de Sarreguemines en Moselle, la plus grande ville à proximité,
- 43 km de Sarrebrück,
- 70 km de Strasbourg,
- 100 km de Metz et Nancy.

Diemeringen est traversée par la RD 919 (voie de desserte régionale) qui mène de Haguenau à Sarreguemines.

Elle est desservie par la gare de Diemeringen, située sur la ligne de Strasbourg à Sarreguemines.

L'échangeur n° 43 de l'autoroute A4 est situé à 8 km du village.

Cette situation à proximité de plusieurs agglomérations, bassins d'emplois, couplée à un cadre de vie de qualité, confèrent à Diemeringen une attractivité résidentielle certaine.



Commune de Diemeringen

Dossier d'enquête préalable à la DUP

Notice de présentation



Localisation de la commune



Commune de Diemeringen

Dossier d'enquête préalable à la DUP
Notice de présentation

3. Le projet au regard de l'évaluation environnementale

L'article R.122-2 du Code de l'Environnement dispose que « *I. – Les projets relevant d'une ou plusieurs rubriques énumérées dans le tableau annexé au présent article font l'objet d'une évaluation environnementale, de façon systématique ou après un examen au cas par cas, en application du II de l'article L. 122-1, en fonction des critères et des seuils précisés dans ce tableau. (...)* ».

Du fait de la superficie du projet d'extension du lotissement, portant sur 3 ha, le projet d'extension du lotissement de Diemeringen ne relève pas d'une évaluation environnementale, telle que prévue au titre de la rubrique « 39 – Travaux, constructions et opérations d'aménagement » du tableau visé ci-dessous.

En effet, une telle étude est obligatoire, sur décision au cas par cas par la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale, lorsque le terrain d'assiette de l'opération porte sur au-moins 10 000 m².



Commune de Diemeringen

*Dossier d'enquête préalable à la DUP
Notice de présentation*

4. Présentation du projet

4.1. Situation de l'opération

Le site, objet de la présente demande, se situe sur le versant Est de la vallée de l'Eichel au fond de laquelle se situe le centre ancien et commerçant de Diemeringen. Le site s'inscrit à flanc de colline orientée Ouest.



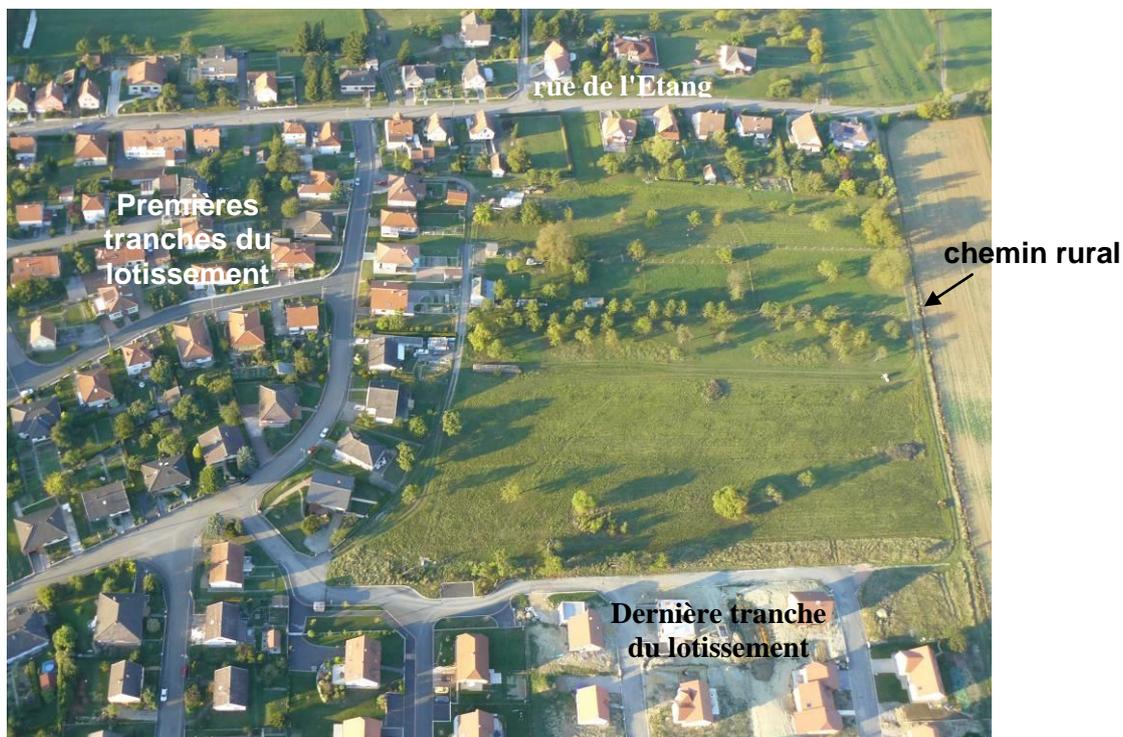
Localisation du site

Il est ainsi limité à l'Ouest par les premières tranches du lotissement aménagées dans les années 1950 à 1970, au Nord par le front urbain de la rue de l'Etang, à l'Ouest par le chemin rural qui marque la limite Est du village et au Sud par la dernière tranche du lotissement aménagée en 2006.



Commune de Diemeringen

Dossier d'enquête préalable à la DUP
Notice de présentation



Le site s'étend sur une superficie totale 3,18 ha ; les parcelles concernées par la procédure d'expropriation ne représentent quant à elles qu'une superficie de 1,39 ha, la commune ayant d'ores et déjà acquis la maîtrise foncière de 1,78 ha.



Commune de Diemeringen

Dossier d'enquête préalable à la DUP *Notice de présentation*

4.2. Justification du projet

4.2.1. Justification du site

La commune de Diemeringen s'est depuis de nombreuses années développées sur le versant Est de la vallée de l'Eichel. Ce développement s'est accompagné de l'implantation d'équipements dans ce secteur : le collège et son gymnase, le centre commercial Super U, la maison de retraite et la mairie.

Ce développement s'est fait par l'aménagement successif, sous maîtrise d'ouvrage communale ou avec l'aide d'un aménageur, des 9 tranches d'un lotissement.

La commune souhaite mener à terme cet aménagement en urbanisant les terrains dans le prolongement de la dernière tranche jusqu'à la rue de l'étang. Ces terrains sont inscrits en zone 1AU au PLU de Diemeringen, soit en zone réservée au développement de l'habitat.

Dans cette perspective la commune a d'ores et déjà acquis la maîtrise foncière sur plus de la moitié des terrains.

4.2.2. Justification du parti d'aménagement

Les orientations d'aménagement retenues pour l'extension du lotissement visent à

- assurer la continuité de la voirie du lotissement actuel,
- assurer un raccordement du lotissement à la rue de l'étang, permettant ainsi de mieux répartir le trafic issu du lotissement vers les axes structurants de la commune et soulager les voies qui desservent le collège,
- aménager un axe structurant qui traverse l'extension sans toutefois lui conférer un tracé trop linéaire afin de limiter la vitesse des véhicules,

ces dispositions contraignent le tracé du réseau viaire à l'intérieur du projet.



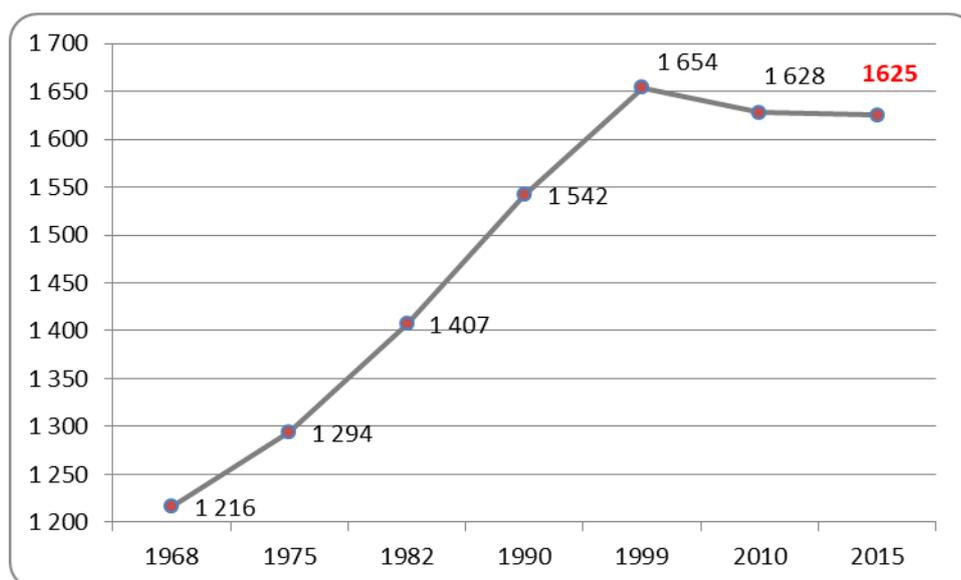
Commune de Diemeringen

Dossier d'enquête préalable à la DUP *Notice de présentation*

En vue de l'aménagement de la zone, la commune de Diemeringen a engagé une réflexion afin de proposer un découpage parcellaire et des formes urbaines plus diversifiées, et qui puissent prendre en compte les nouvelles exigences en matière d'énergie. En effet le projet d'aménagement doit permettre d'orienter les constructions au Sud et de les accoler les unes aux autres permettant ainsi de limiter les consommations énergétiques.

4.2.3. Besoins de développement de la commune

Depuis 1999, la commune de Diemeringen enregistre une baisse constante de sa population. Elle a ainsi perdu 29 habitants entre 1999 et 2015.



Courbe d'évolution de la population (sources : INSEE)

Parallèlement entre 1999 et 2015, le nombre de ménages de la commune est passé de 601 à 668, témoignant ainsi du desserrement des ménages enregistré de manière générale en Alsace.

S'il faut relever que dans la période intercensitaire 1999-2015, le nombre de logements vacants a augmenté et est passé de 6.7 % à 8.5 % du parc de logements de la commune, la collectivité s'inscrit néanmoins dans une logique de renouvellement urbain nettement confirmé ces dernières années.



Commune de Diemeringen

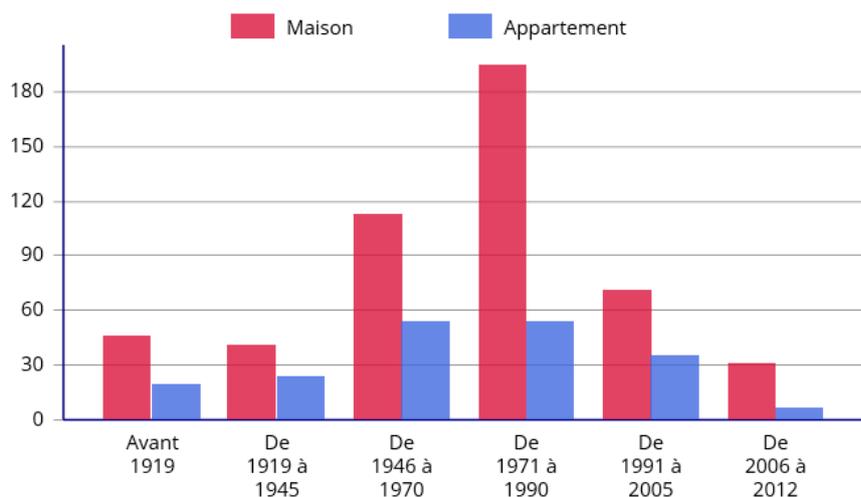
Dossier d'enquête préalable à la DUP Notice de présentation

Ainsi, les derniers relevés communaux réalisés en avril 2019 sur la base de l'état existant en juillet 2015 (approbation du PLU) montrent :

- la création de 11 logements par transformation de 5 bâtiments d'activités,
- la création de 18 logements nouveaux sur des dents creuses en zones urbaines du PLU.

Par ailleurs, si la part des maisons individuelles dans le nombre de logements reste prédominante, on observe néanmoins que la part de collectif augmente. Ceci témoigne de la réponse apportée à la demande de logements sur la commune, plus particulièrement dans le cadre d'opérations de renouvellement urbain.

LOG G1 - Résidences principales en 2015 selon le type de logement et la période d'achèvement



Résidences principales construites avant 2013.

Source : Insee, RP2015 exploitation principale, géographie au 01/01/2017.



Commune de Diemeringen

Dossier d'enquête préalable à la DUP

Notice de présentation

Cette demande qui se poursuit est liée

- aux souhaits de jeunes du village de s'établir à leur tour dans le village ;
- à la desserte de la commune par la ligne ferroviaire Strasbourg-Sarreguemines qui permet d'accéder à l'agglomération strasbourgeoise ainsi qu'à l'agglomération de Sarreguemines et au-delà à Sarrebrück ;
- au niveau d'équipements de la commune et de la présence de commerces, qui constitue un élément d'attractivité pour les jeunes ménages.



Commerces de la grande rue



Supermarché dans le centre du bourg



Centre culturel et sportif



Terrains de football



Piscine



Commune de Diemeringen

Dossier d'enquête préalable à la DUP Notice de présentation



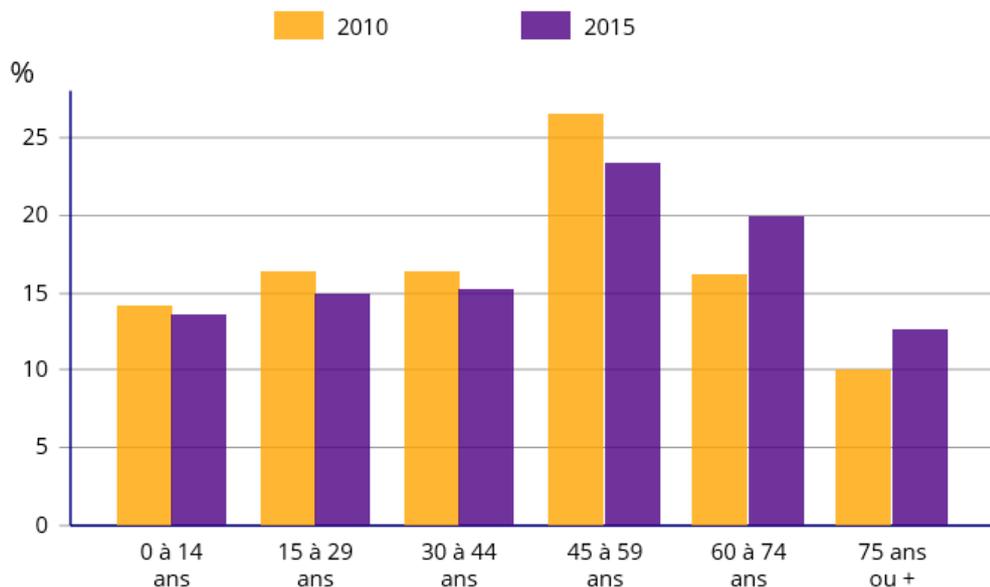
Terrain de tennis



Collège

Aussi la commune de Diemeringen souhaite poursuivre son développement afin de stabiliser sa population et compenser la tendance au vieillissement comme en témoigne le graphique suivant.

POP G2 - Population par grandes tranches d'âges



Sources : Insee, RP2010 (géographie au 01/01/2012) et RP2015 (géographie au 01/01/2017) exploitations principales.

Cette tendance au vieillissement se traduit également dans les effectifs scolaires et la commune a été confrontée ces dernières années à la fermeture de deux classes, une en maternelle, l'autre en primaire. Pour enrayer cette baisse d'effectif, la commune souhaite se mettre en capacité



Commune de Diemeringen

Dossier d'enquête préalable à la DUP

Notice de présentation

d'accueillir des jeunes familles en leur proposant une réponse adaptée en termes de logement avec dans le cadre du projet des possibilités de parcours résidentiels.

D'autre part, la commune souhaite également intégrer dans le projet une réponse au maintien dans la commune des personnes âgées par l'implantation d'unités d'accueil pour personnes âgées.

Néanmoins ce développement doit pouvoir être réalisée de manière maîtrisée et progressive ; c'est pourquoi la commune souhaite pouvoir acquérir la maîtrise foncière et développer un projet qui puisse être réalisé en plusieurs tranches.



Commune de Diemeringen

Dossier d'enquête préalable à la DUP
Notice de présentation

5. Contexte agricole

En termes d'exploitants agricoles, Diemeringen n'en compte qu'un seul, qui est le Centre Equestre, implanté au sud-est du village. Toutefois, l'activité agricole est encore présente sur le ban, à travers environ 400 ha de terres agricoles.

Le dernier Recensement Général Agricole (de 2010) fait état de 7 exploitations agricoles. Toutefois, en dehors du centre équestre, il n'existe pas de véritable exploitation agricole.

Les 6 autres exploitations sont en fait des élevages dits « familiaux ».

	2010	2000	1988
Exploitations agricoles ayant leur siège dans la commune	7	6	3
Travail dans les exploitations agricoles <i>en unité de travail annuel</i>	5	4	1
Superficie agricole utilisée <i>en hectare</i>	20	26	12
Cheptel <i>en unité de gros bétail, tous aliments</i>	38	44	9
Superficie en terres labourables <i>en hectare</i>	s	s	s
Superficie en cultures permanentes <i>en hectare</i>	s	s	s
Superficie toujours en herbe <i>en hectare</i>	12	21	11
Orientation technico-économique de la commune	Polyculture et polyélevage	Polyculture et polyélevage	

Sources : RGA 1988, 2000 et 2010

Les terrains concernés par la procédure d'expropriation n'auront pas d'impact sur les exploitations agricoles de Diemeringen.

En effet, ces terrains, à vocation essentiellement prairiale ou de vergers, ne sont pas exploités par des agriculteurs à titre principal ou de double-actifs.



Commune de Diemeringen

Dossier d'enquête préalable à la DUP
Notice de présentation

6. Contexte environnemental et paysager

6.1. La topographie et l'hydrographie

Les terrains objets de la présente étude se situent sur le versant Est de la vallée de l'Eichel à des cotes comprises entre 261 et 272 mètres NGF.

Le village de Diemeringen s'est historiquement implanté en fond de vallée puis s'est développé vers l'Est, le développement vers l'Ouest étant freiné par la présence du talus ferroviaire.

6.2. La géologie

Les terrains concernés par le présent dossier s'inscrivent sur des formations constituées d'un soubassement gréseux recouvert de marnes argileuses.

6.3. Le climat

La commune présente, à l'instar de l'ensemble de l'Alsace, un climat de type continental avec des influences océaniques encore marquées.

Il est caractérisé par des hivers froids mais surtout extrêmement gris et brumeux. En contrepartie, les étés sont chauds avec des températures qui peuvent être les plus chaudes de toute la partie Nord de la France.

Localement le climat est influencé par le relief vosgien qui tend à accentuer la continentalité et contribue à des modifications majeures de la ventilation.



Commune de Diemeringen

Dossier d'enquête préalable à la DUP
Notice de présentation

6.4. Contexte naturel

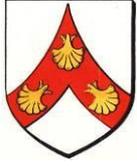
Il n'existe pas d'espace réglementairement protégé, ni de zone naturelle recensée dans les inventaires sur le ban communal de Diemeringen. Néanmoins, les vergers traditionnels constituent une richesse naturelle et paysagère à préserver ou reconstituer.

Par ailleurs, la commune de Diemeringen fait partie du Parc Naturel Régional des Vosges du Nord, classé par ailleurs Réserve Mondiale de la Biosphère.

Les terrains supports de l'extension du lotissement communal ont une vocation principalement prairiale avec quelques vergers.



Dans l'emprise de l'extension du lotissement, la densité d'arbres fruitiers, essentiellement des pommiers et des questschiers est en effet relativement limitée si ce n'est deux parcelles au centre du projet. Dans tous les cas, il s'agit d'arbres assez anciens qui devraient être renouvelés si leur vocation productive devait être pérennisée.

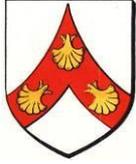


Commune de Diemeringen

Dossier d'enquête préalable à la DUP

Notice de présentation

Pour compenser la disparition des vergers dans le périmètre du projet d'extension du lotissement, la commune a procédé à la création d'un verger école.



Commune de Diemeringen

Dossier d'enquête préalable à la DUP
Notice de présentation

7. Compatibilité avec les normes supérieures

7.1. Respect du SCOT

La commune de Diemeringen se situe dans le périmètre du Schéma de Cohérence Territoriale de l'Alsace Bossue, défini par arrêté préfectoral du 24 septembre 2002.

Un syndicat mixte pour porter le projet de SCoT a été constitué entre les 3 Communauté de Communes concernées et les études sont en cours : le diagnostic territorial a été réalisé et le Projet d'Aménagement et de Développement Durable est formalisé mais non encore débattu.



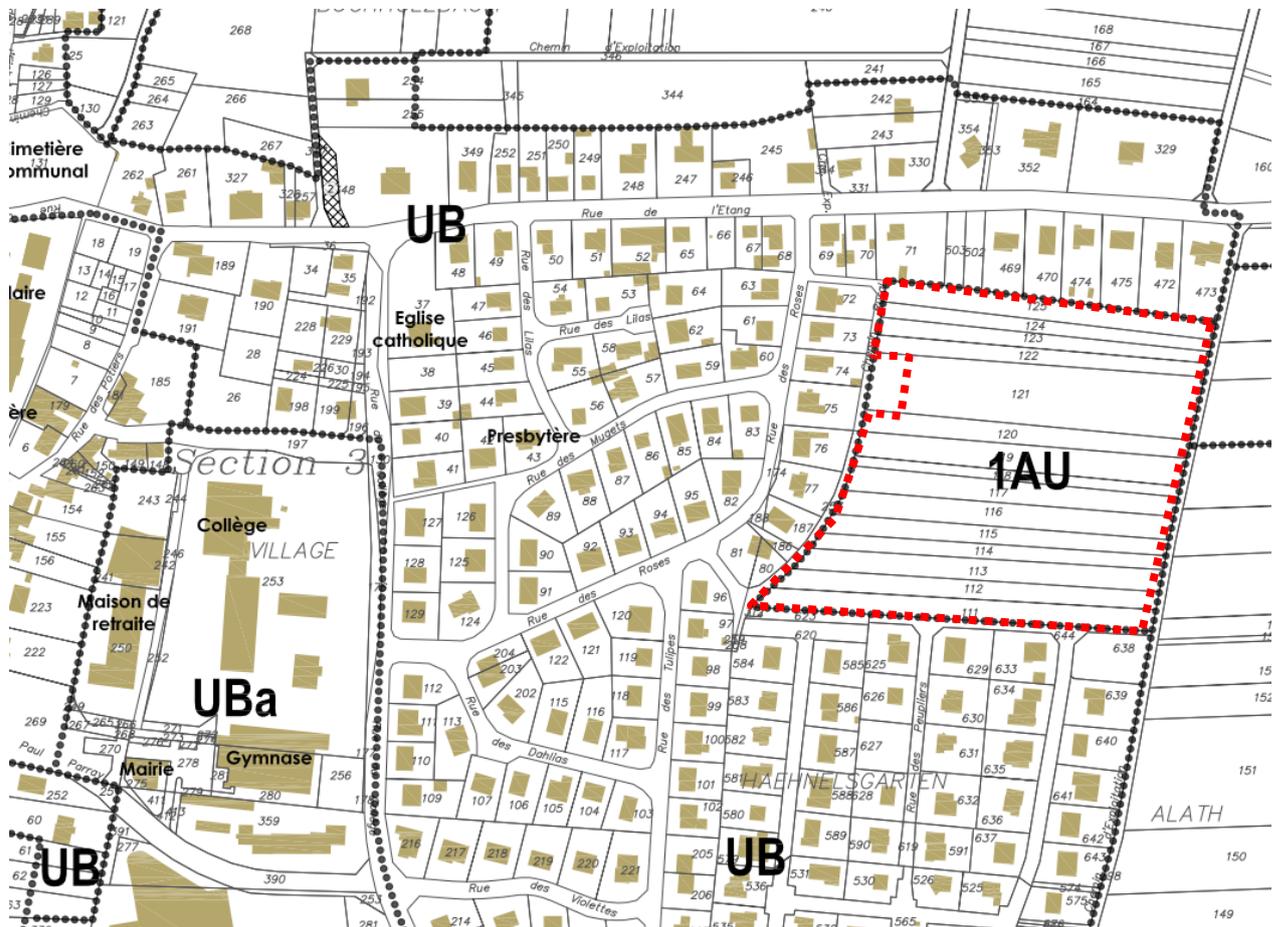
Commune de Diemeringen

Dossier d'enquête préalable à la DUP
Notice de présentation

7.2. Respect du Plan Local d'Urbanisme de Diemeringen

La commune de Diemeringen dispose d'un PLU approuvé en date du 20 juillet 2015.

Le document en vigueur classe les terrains concernés par le présent dossier en zone 1AU, secteur destiné au développement de l'habitat dans la commune.



Le périmètre de l'opération, classé en zone 1AU du PLU en vigueur.



Commune de Diemeringen

Dossier d'enquête préalable à la DUP

Notice de présentation

Le règlement applicable à cette zone dispose qu'il s'agit d'une zone d'urbanisation future, destinée à l'habitat, aux services, aux activités diverses et aux équipements collectifs.

L'urbanisation de cette zone ne peut se faire que dans le cadre d'une opération d'aménagement, qui doit porter sur une superficie minimale de 40 ares.

Les deux dispositions sont respectées : en effet, l'urbanisation du secteur est envisagée dans le cadre d'une opération d'aménagement (une demande de permis d'aménager sera déposée à l'issue de la présente procédure d'expropriation et l'ensemble de l'opération portera sur une superficie de 3 ha.

1AU 2 : Occupations et utilisations du sol soumises a des conditions particulières

2.1. Toutes occupations et utilisation qui participe à l'aménagement de la zone,

À condition qu'elles soient compatibles avec :

- le caractère de la zone,
- les orientations d'aménagement et de programmation,
- Et que le projet d'aménagement porte sur une surface minimale de 40 ares ou qu'il concerne la totalité de la zone.

Le terrain d'opération doit être contigu à l'espace bâti existant et directement raccordable aux réseaux d'eau, d'assainissement, de voirie et d'électricité.

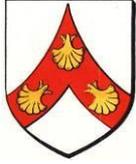
En cas de reliquat inférieur à la surface minimale exigée, celui-ci pourra néanmoins être urbanisé à condition de couvrir intégralement les terrains restants.

2.2. Les constructions, équipements, installations et travaux

À condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation, à l'entretien et à la maintenance d'ouvrages d'intérêt collectif.

2.3. Les affouillements et exhaussements du sol indispensables aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone 1AU.

Extrait du règlement du PLU en vigueur



Commune de Diemeringen

Dossier d'enquête préalable à la DUP

Notice de présentation

7.3. Respect des servitudes d'utilité publique

La commune de Diemeringen compte plusieurs monuments historiques classés ou inscrits :

- les vestiges de l'enceinte urbaine médiévale (une tour de plan circulaire et deux pans de courtines attenants (inscription MH le 6 décembre 1999)
- l'église protestante construite en 1757 sur les plans de l'architecte François Stengel (inscription MH le 10 décembre 1985)
- l'ancienne école juive (inscription MH le 6 décembre 1999)
- la synagogue érigée en 1867 sur les plans de l'architecte savernois Louis Furst (inscription MH le 6 décembre 1999)

Le projet de lotissement s'inscrit en dehors de tout périmètre de servitude instauré autour des monuments historiques.

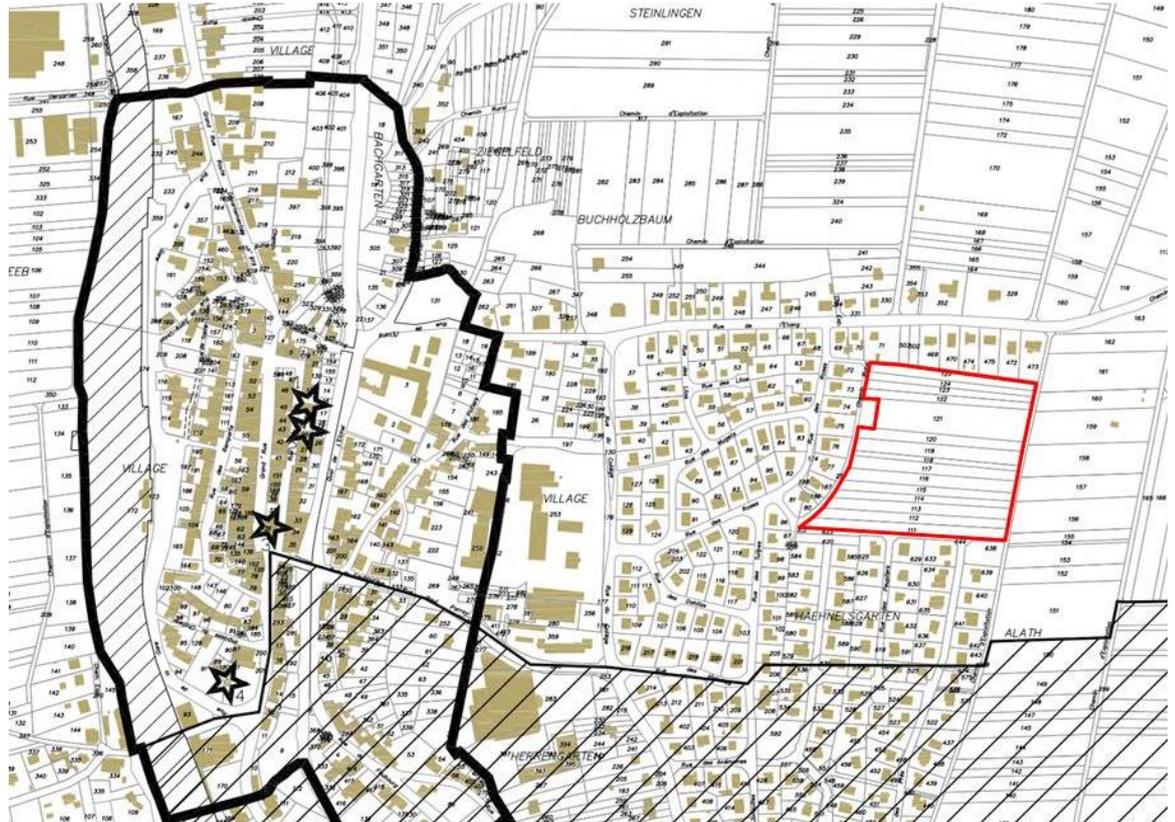
Il s'inscrit également en dehors de toute autre servitude d'utilité publique existant sur le territoire communal de Diemeringen. Cf. extrait de plan SUP ci-après.



Commune de Diemeringen

Dossier d'enquête préalable à la DUP

Notice de présentation



LEGENDE

	AS1	Servitudes relatives à la protection des eaux potables Forages de Waldhambach, Diemeringen et Volksberg Périmètres de protection rapprochée et éloignée
	AC1	Servitudes de protection des monuments historiques classés, inscrits. Synagogue(1). Ecole juive et mikvé(2). Eglise protestante(3). Enceinte médiévale(4). Périmètre de Protection Modifié (PPM).
	I1bis	Servitudes relatives à la construction et l'exploitation de pipe-line (TRAPIL) Oléoduc de Défense Commune (ODC) PHALSBOURG-ZWEIBRUCKEN
	I3	Servitudes relatives à l'établissement des canalisations de transport et de distribution de Gaz (GRT Gaz) canalisation de BUTTEN-DIEMERINGEN (DN 100) et DIEMERINGEN-RIMSDORF (DN80)
	T1	Zone ferroviaire en bordure de laquelle s'appliquent les servitudes instituées au profit du domaine public ferroviaire. Ligne de Sarreguemines à Strasbourg
	T7	Servitudes établies à l'extérieur des zones de dégagement Circulation aérienne.
	PT3	Servitudes relatives aux réseaux de communications téléphoniques et télégraphiques (France Télécom). Câble de transmission FT posé en domaine privé
	N.R.	

Extrait (et légende) du plan des SUP, avec localisation du secteur concerné



Commune de Diemeringen

Dossier d'enquête préalable à la DUP
Notice de présentation

8. Justification de l'intérêt général

8.1. Justification de l'utilité publique

La municipalité de Diemeringen souhaite pouvoir maîtriser le développement communal et assurer une urbanisation progressive de l'extension du lotissement afin d'assurer la pérennité et l'équilibre des équipements dont elle dispose (écoles, périscolaire équipements sportifs, ...).

Cet objectif est par ailleurs traduit dans le Plan Local d'Urbanisme approuvé, puisque seule une zone d'extension urbaine à vocation résidentielle n'a été retenue. Il s'agit de la zone 1AU dans laquelle s'inscrit la présente procédure d'expropriation.

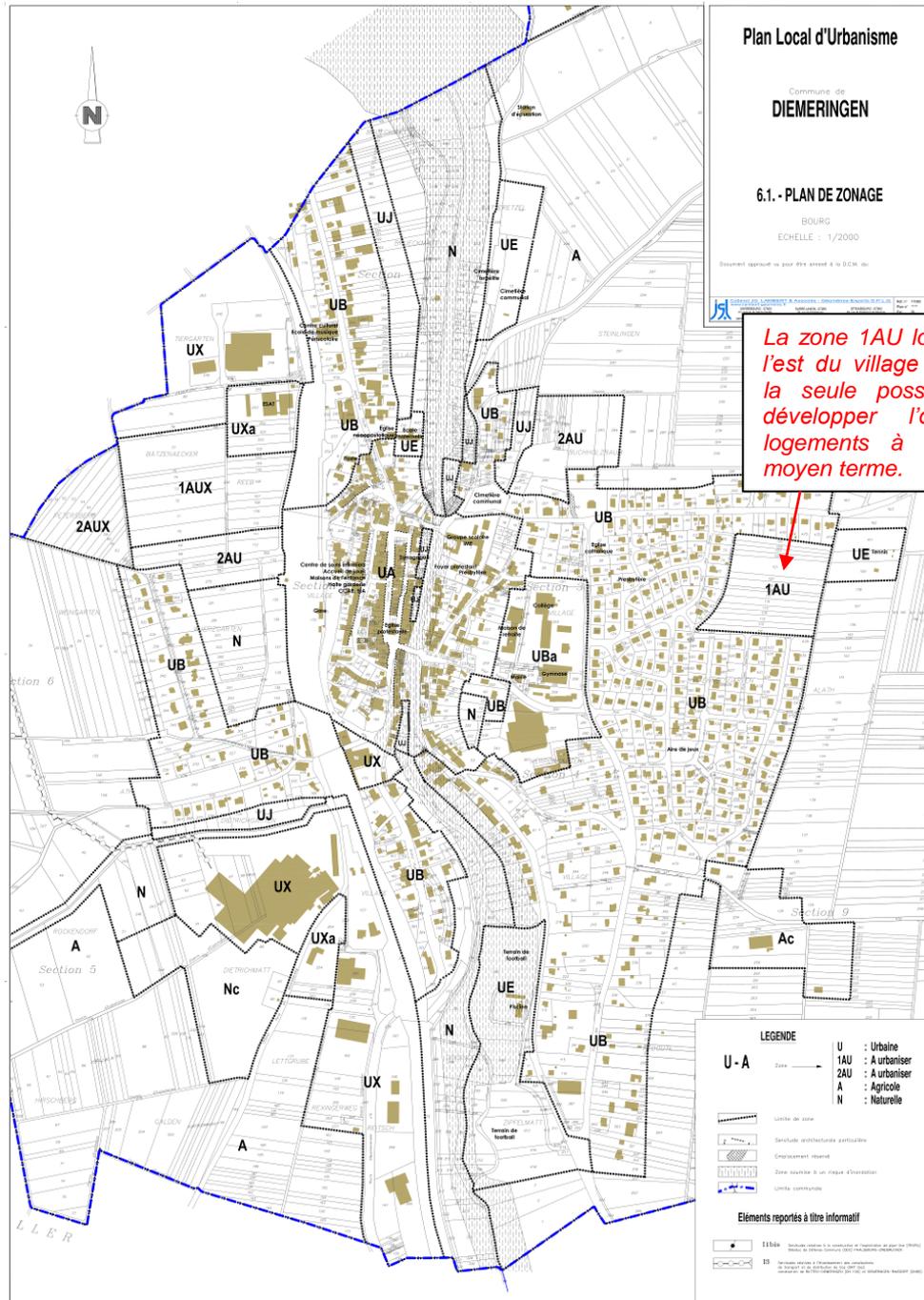
Pour ce faire, elle souhaite donc pouvoir s'assurer la maîtrise foncière des terrains et réaliser progressivement les réseaux nécessaires à la desserte de nouvelles parcelles.

Ce projet contribue à répondre aux besoins évidents en logements au niveau local. Il s'inscrit totalement dans la politique poursuivie par l'Etat en faveur du logement et d'une diversification de l'offre immobilière.



Commune de Diemeringen

Dossier d'enquête préalable à la DUP
Notice de présentation





Commune de Diemeringen

Dossier d'enquête préalable à la DUP
Notice de présentation

8.2. Le positionnement stratégique du site

Le site concerné par le présent dossier destiné à la réalisation d'une opération d'aménagement à destination de l'habitat est implanté en entrée Est du territoire communal, en limite avec le ban communal de Sarreguemines.



 périmètre de la DUP

SOURCE : BD ORTHO, 2015.

AVRIL 2019





Commune de Diemeringen

Dossier d'enquête préalable à la DUP

Notice de présentation

Ce positionnement est stratégique pour le développement de la commune :

- à l'entrée Est de la commune, elle est directement accessible sans passer par le village, limitant ainsi les nuisances liées à une circulation supplémentaires ;
- à proximité de l'échangeur routier permettant l'accès la route nationale n°61, axe structurant, elle dispose d'un accès rapide aux communes de Sarrebruck et Forbach ;
- à proximité immédiate de Sarreguemines ;
- des constructions se sont développées linéairement le long de la rue de Sarreguemines (D°910). Ce site permet l'épaississement du tissu urbain, de manière cohérente avec l'existant ;
- la contiguïté avec la rue de Sarreguemines permet une desserte optimale de la zone.

8.3. Un accompagnement de l'évolution démographique

Selon les données publiées par l'INSEE la commune compte 1 625 habitants en 2015, elle en comptait 1 542 en 1990. La commune connaît donc une attractivité certaine depuis le début des années 1990 avec une croissance démographique de plus de 5 %, soit 83 habitants supplémentaires en une vingtaine d'années. Cette augmentation s'explique principalement par l'ouverture à l'urbanisation du lotissement. On notera toutefois une stagnation de la population depuis une dizaine d'années (1 628 habitants en 2010 et 1 625 habitants en 2015).

L'ouverture d'une nouvelle zone à l'urbanisation doit permettre de répondre à la demande de candidats à la construction sur le territoire afin de maintenir les habitants actuels dans la commune, mais également de permettre l'accueil de nouveaux habitants.

Le lotissement existant n'offre plus de disponibilités, alors que la commune enregistre une trentaine de demandes pour l'acquisition de terrains à bâtir. Le secteur objet du présent dossier est la seule zone ayant une capacité suffisante pour absorber une telle demande.

Elle permet également d'achever l'urbanisation de la façade est de Diemeringen, afin de répondre immédiatement à la demande existante, dans un souci d'aménagement cohérent permettant l'accueil de populations supplémentaires, en fonction des besoins.



Commune de Diemeringen

Dossier d'enquête préalable à la DUP

Notice de présentation

Il convient également de rappeler que ce secteur constitue la seule vraie possibilité d'extension urbaine à vocation d'habitat, s'agissant de la seule zone 1AU retenue par le PLU en vigueur.

L'urbanisation de ce secteur vient en complément aux possibilités existantes en dents creuses à l'intérieur de l'enveloppe bâtie. Néanmoins, il s'agit du seul secteur de dimensions significatives, permettant à la collectivité d'impulser une réelle dynamique en termes démographiques et de logements.

8.4. Maintenir la dynamique locale et pérenniser les équipements

La finalisation de l'urbanisation de ce secteur à dominante d'habitation doit permettre le maintien la population actuelle sur le territoire ainsi que l'accueil d'une population nouvelle.

La stabilité puis la croissance démographique visée par cette opération a pour objectif de maintenir la dynamique et la vie locale.

Tout d'abord, elle vise à pérenniser les équipements communaux et notamment les écoles. Celles-ci sont des éléments importants pour la vie du village et de ses habitants.

L'accueil de nouveaux habitants permet, en outre, le maintien de la vie associative locale, facteur de dynamisme pour la commune.



Commune de Diemeringen

Dossier d'enquête préalable à la DUP

Notice de présentation

8.5. Synthèse des enjeux du site

THEMES	ENJEUX
SOCIO-ECONOMIE	Réponse aux besoins prévisibles en logements et aux candidats à la construction sur le territoire
	Pérennisation des équipements et maintien de la vie locale
FORME URBAINE	Epaississement du tissu urbain
	Opération d'aménagement d'ensemble plutôt que projets au coup par coup, s'inscrivant dans une logique de poursuite et de finalisation de l'urbanisation du secteur Développement d'une urbanisation proposant des formes bâties plus diversifiées (mixité des typologies de logements)
CADRE DE VIE	Une zone idéalement située à proximité de bassins d'emplois, offrant un cadre de vie agréable
	Nuisances liées à la circulation nouvelle limitées par la possibilité d'accès direct à la zone sans traverser le village, permettant de préserver la qualité de vie des habitants actuels
DEPLACEMENTS	Proximité immédiate de l'échangeur 48 de l'Autoroute A4
	Une desserte optimale par la RD°919
	La présence à Diemeringen d'une gare sur la ligne Strasbourg-Bitche
	Accessibilité à la zone sans nécessité de traverser le village
CONTEXTE PHYSIQUE	Terrain sans contrainte topographique forte
	Des terrains exposés au Sud permettant un apport solaire naturel optimal pour les futures constructions
PAYSAGES	Comblement de la discontinuité urbaine du secteur
	Secteur situé en frange Est du village, au contact de la zone agricole, et localisée en « épaissement » de la zone urbaine existante
MILIEUX NATURELS	Absence <i>a priori</i> d'enjeux environnementaux sur le secteur
RISQUES ET NUISANCES	Absence d'exposition aux risques naturels

Synthèse des enjeux du site



Commune de Diemeringen

Dossier d'enquête préalable à la DUP Notice de présentation

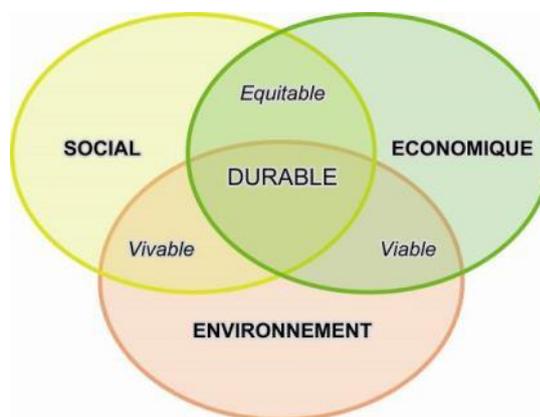
8.6. Le respect des principes de développement durable

Le projet d'aménagement retenu devra prendre en compte différentes mesures et préconisations contribuant à la stratégie nationale de développement durable qui traduit la convergence de trois préoccupations d'ordre social, économique et environnemental.

LE DEVELOPPEMENT DURABLE :

"Un mode de développement qui répond aux besoins du présent, sans compromettre la capacité des générations futures à répondre aux leurs."

(Définition retenue en 1992, lors de la conférence mondiale des Nations Unies de Rio)



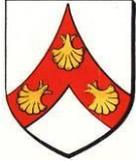
Définition du développement durable

8.6.1. Définition

Le développement durable intègre trois types de préoccupations :

- **environnementales** : caractère limité des ressources, pollution du sol, du sous-sol, des nappes phréatiques, de l'eau, des océans, de l'air, destruction du biotope, consommation d'espaces naturels et ruraux, émanation de gaz à effet de serre, nuisances et risques industriels majeurs,
- **sociales** : restauration de la cohésion sociale et de l'équité, élimination des fractures sociales et des zones d'exclusion, renforcement de la mixité sociale et la diversité des fonctions
- **économiques** : réduction des consommations, valorisation de nouveaux modes de production et de consommation, valorisation d'outils, recherche de nouveaux critères

Il repose au niveau local sur une prise de conscience collective, impliquant la responsabilité de chacun et la participation de tous, la mise en synergie à travers de nouveaux modes d'interrogation, de prise de décisions, d'engagements et d'actions regroupés sous la terminologie de "gouvernance".



Commune de Diemeringen

Dossier d'enquête préalable à la DUP

Notice de présentation

8.6.2. Qu'est-ce qu'un aménagement qui s'inspire du développement durable ?

En intégrant les valeurs et les principes du développement durable dans sa conception et sa dynamique à long terme, l'aménagement « modèle » répondra aux critères de qualité suivants :

- une réalisation collective élaborée dans un contexte d'ouverture, d'innovation et de transparence pour répondre aux besoins de chacun et assurer la pérennité des investissements sur plusieurs générations ;
- une localisation en continuité de la trame urbaine existante équipée d'infrastructures souterraines et de transport et proche des zones d'habitat ;
- un aménagement économique, énergétique et esthétique, mixant les espaces privés et publics, optimisant l'occupation du sol et l'utilisation des ressources naturelles, inspirant la sécurité et le confort à l'échelle humaine tout en limitant les pollutions visuelle, lumineuse, sonore et environnementale ;
- une mixité et une diversité dans les activités et les fonctions (habiter, travailler, consommer, se divertir, se détendre), les logements, l'architecture, les usages, les générations et la population ;
- une mobilité basée sur l'individu de tout âge et de toute condition physique et sociale, avec une perméabilité des lots, des axes piétonniers et cyclables, une accessibilité aux transports en commun et des voies de circulation sécuritaires.



Commune de Diemeringen

Dossier d'enquête préalable à la DUP
Notice de présentation

9. Programme et parti d'aménagement

Le projet d'aménagement retenu vise à :

- assurer une jonction viaire entre les dernières tranches du lotissement et la rue de l'étang ;
- organiser un parcellaire qui permette une optimisation des apports solaires passifs (façades orientées au Sud) ;
- développer des typologies bâties diversifiées (petits collectifs, habitat intermédiaire sous la forme de maisons jumelées ou accolées, habitat individuel) tout en assurant une intégration à l'environnement bâti par des gabarits appropriés ; les orientations d'aménagement et de programmation inscrites dans le projet de PLU visent un objectif de densité de 15 à 20 logements par hectare, soit pour l'emprise concernée par la DUP entre 50 et 60 logements correspondant sur la base d'une surface de plancher moyenne de 120 m² par logement à la création maximale de 7 200 m² ;
- prendre en compte la topographie locale ;
- assurer une collecte et une rétention des eaux pluviales en cas de forte pluie ;
- développer des cheminements doux vers les pôles d'équipement de la commune et notamment le collège.



Commune de Diemeringen

Dossier d'enquête préalable à la DUP
Notice de présentation



Parti d'aménagement



Commune de Diemeringen

Dossier d'enquête préalable à la DUP
Plan de situation

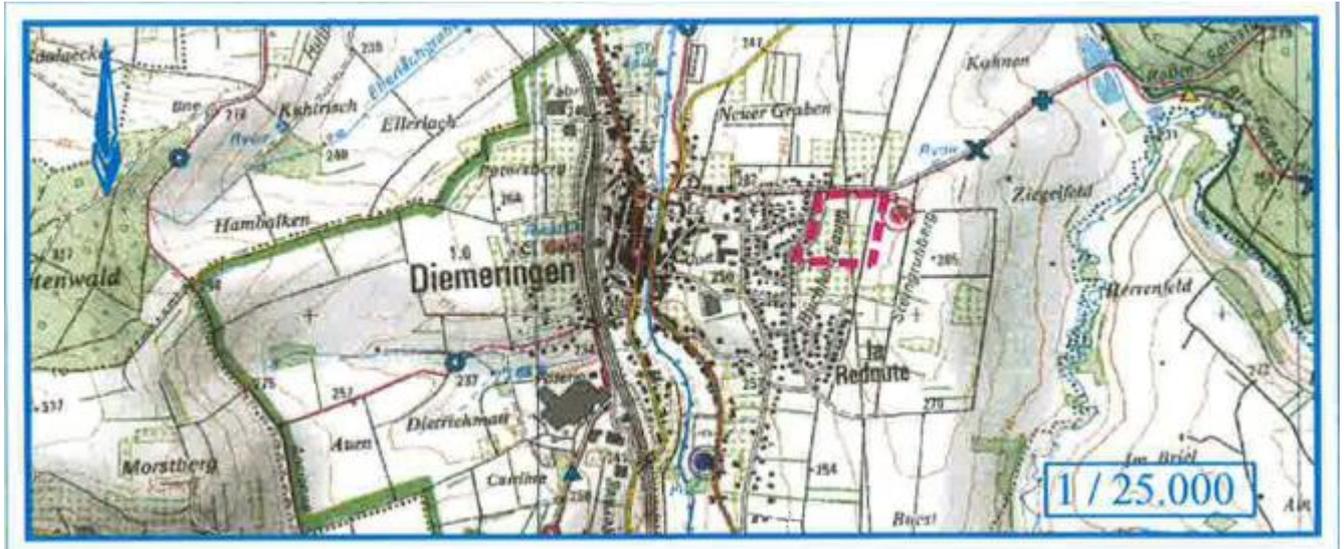
C

Plan de situation



Commune de Diemeringen

Dossier d'enquête préalable à la DUP
Plan de situation





Commune de Diemeringen

Dossier d'enquête préalable à la DUP
Plan de situation



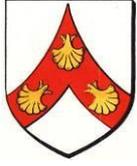
 périmètre de la DUP

SOURCE : BD ORTHO, 2015.

AVRIL 2019



Localisation du site, au nord-est du village



Commune de Diemeringen

Dossier d'enquête préalable à la DUP
Plan général des travaux

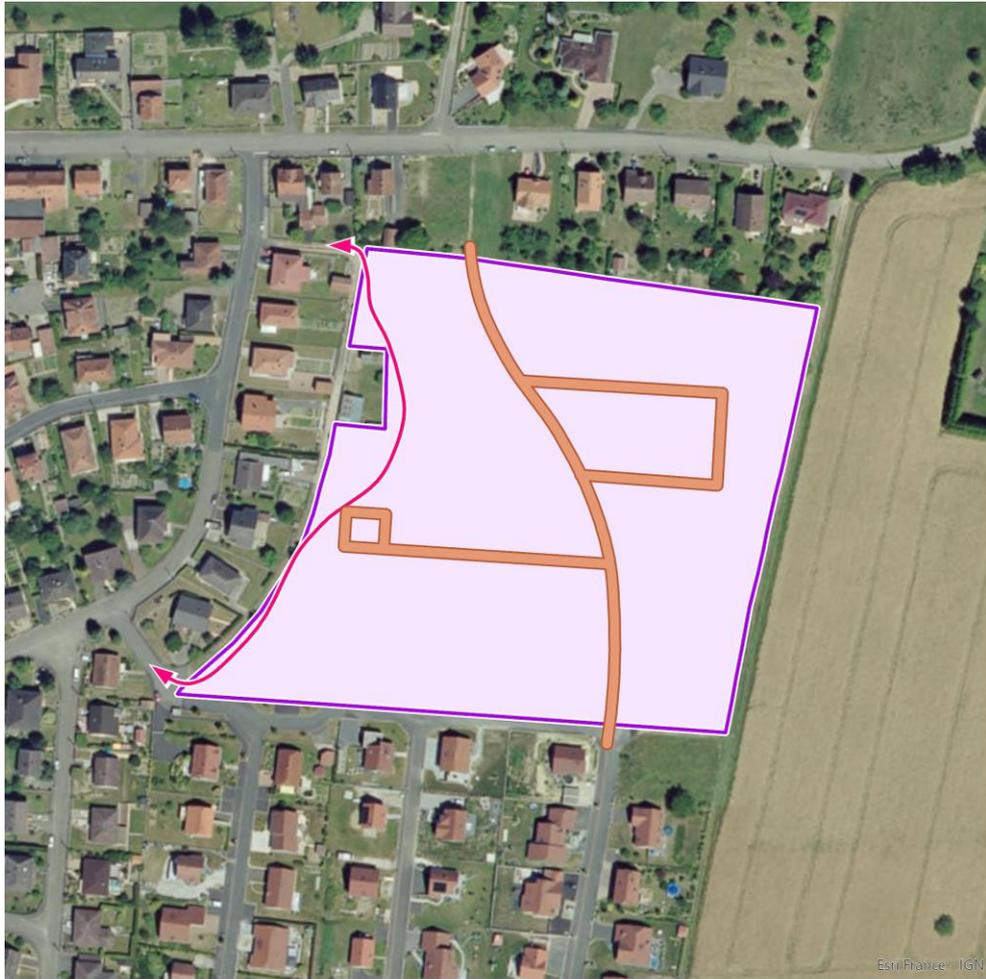
D

Plan général des travaux



Commune de Diemeringen

Dossier d'enquête préalable à la DUP
Plan général des travaux



voirie

périmètre de la DUP

cheminement doux



SOURCE : BD ORTHO, 2015.

AVRIL 2019

0 25 50 m



Commune de Diemeringen

Dossier d'enquête préalable à la DUP
Caractéristiques des ouvrages les plus importants

E

Caractéristiques des ouvrages les plus importants



Commune de Diemeringen

Dossier d'enquête préalable à la DUP
Caractéristiques des ouvrages les plus importants

Les travaux à réaliser sont les suivants :

- l'aménagement d'une voirie provisoire,
- la pose de l'ensemble des réseaux humides (réseau d'assainissement des eaux pluviales et des eaux usées et de l'adduction d'eau potable)
- la pose de l'ensemble des réseaux secs (réseau électrique basse tension, gaz, télécommunication et éclairage public)
- l'aménagement de la voirie définitive.

1. Accès et voiries

Les voiries s'organisent en

- une artère principale reliant la rue des noyers à la rue de l'étang (voie 1);
- quatre voies secondaires dont une en bouclage (voie 2) et trois en impasse (voies 3 à 5) ;
- des sentiers qui complètent les cheminements en trottoir ou en site propre par rapport aux chaussées.

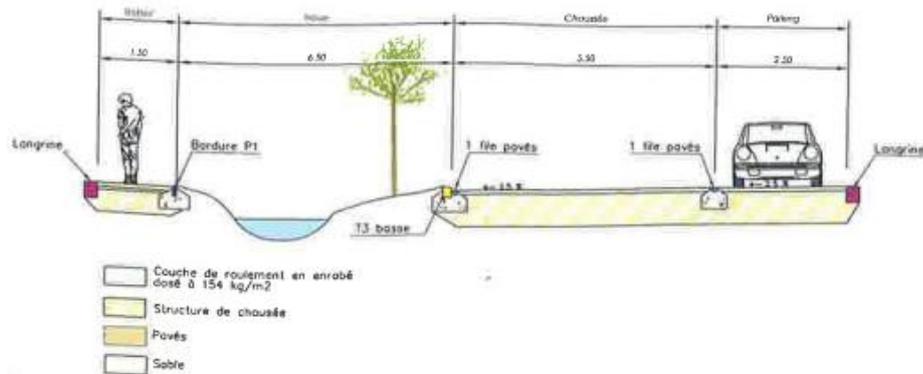


Commune de Diemeringen

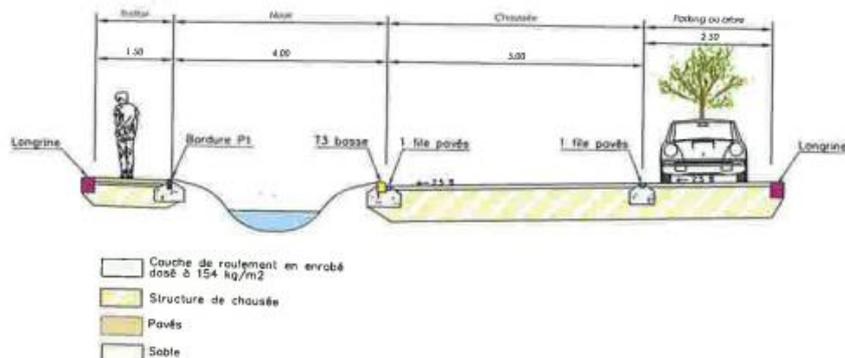
Dossier d'enquête préalable à la DUP Caractéristiques des ouvrages les plus importants

Chacune de ces voies, en fonction du trafic qu'elle est susceptible de supporter et de son statut sera aménagée de manière spécifique :

- Voie 1: artère principale "porte d'entrée de la zone", supportant l'intégralité du trafic et organisant l'espace. Ce statut conduit à envisager une emprise large comportant la chaussée, un cheminement piéton, des places de stationnement et un corridor végétal ;



- Voies 2 et 4 : voies secondaires structurantes susceptibles de desservir un nombre plus important de logements. Ce statut conduit à envisager une emprise moyenne à large comportant la chaussée, un cheminement piéton, des places de stationnement alternées à de la végétation et un noue pour le transit des eaux pluviales ;

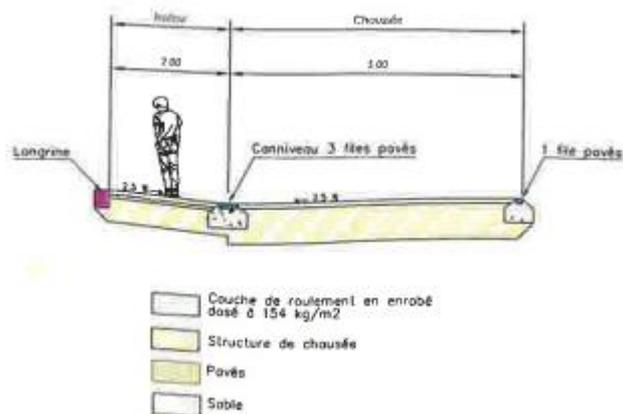




Commune de Diemeringen

Dossier d'enquête préalable à la DUP *Caractéristiques des ouvrages les plus importants*

- Voies 3 et 5 : voies secondaires desservant un nombre plus limité de logements. Ce statut conduit à envisager une emprise moyenne comportant la chaussée et un cheminement piéton.





Commune de Diemeringen

Dossier d'enquête préalable à la DUP
Caractéristiques des ouvrages les plus importants

2. Assainissement

La zone sera desservie par un assainissement de type séparatif afin de mieux gérer les deux types d'effluents (eaux usées et eaux pluviales).

2.1. Gestion des eaux usées

Trois points de raccordement sont envisagés :

- rue des roses via le chemin rural côté Nord ;
- rue des roses via le chemin rural côté Sud ;
- rue des peupliers pour les bâtiments implantés le long de la rue des noyers.

Ces trois antennes du réseau communal rejoignent le réseau unitaire principal de la rue de l'étang. Les eaux usées seront ensuite acheminées vers la station d'épuration du SIA de l'Eichelthal.

L'accroissement de débit généré par les eaux usées sera négligeable (comparés aux débits qui transitent dans les réseaux unitaires en aval). Les déversoirs d'orage ne nécessitent pas de recalibrage pour ces eaux usées supplémentaires.

Le réseau d'assainissement sera raccordé au réseau existant et comprend d'aval en amont :

- un réseau de canalisations de diamètre 200 mm en PVC
- des regards de visite DN 1000 mm en béton préfabriqué

Chaque parcelle sera équipée de deux regards de branchement DN 800 mm en béton surmonté d'un tampon en fonte.



Commune de Diemeringen

Dossier d'enquête préalable à la DUP
Caractéristiques des ouvrages les plus importants

2.2. Gestion des eaux pluviales

La conception du système de collecte des eaux pluviales répond aux objectifs suivants :

- desservir l'ensemble des parcelles ;
- assurer l'évacuation des eaux pluviales de fréquence décennale en provenance des différentes parcelles et de la future voirie ;
- respecter les prescriptions issues de la loi sur l'eau impliquant la mise en place d'un système de rétention.

La zone étudiée est isolée hydrauliquement car un fossé en amont détourne les eaux pluviales.



Fossé en amont de la zone qui l'isole hydrauliquement

Les exutoires de la rue des roses sont des réseaux unitaires. Ils ont la capacité de recueillir les eaux pluviales issues du projet après régulation (dans un bassin de rétention) à débit limité, comme c'est le cas pour les tranches 6 à 9 du lotissement Buchholzbaum.



Commune de Diemeringen

Dossier d'enquête préalable à la DUP *Caractéristiques des ouvrages les plus importants*

Toutefois le fait de limiter le débit implique de diluer les effluents plus longtemps, de ne pas déverser au niveau des déversoirs d'orages après les fortes pluies et d'envoyer des volumes d'eaux pluviales importants à la station d'épuration.

Il serait possible pour l'aménagement du projet de rejoindre un exutoire pluvial dans la rue de l'étang. L'intérêt est de ne pas envoyer les eaux pluviales vers la station d'épuration puisqu'elles n'ont pas besoin de subir le même traitement. La topographie est de plus favorable à cette solution.

Le volume de rétention à prévoir sera d'environ 300 m³ pour un débit de fuite de l'ordre de 30 L/s.

Le bassin pourra se décomposer en plusieurs bassins au fur et à mesure des aménagements.

Le réseau d'eaux pluviales de la rue de l'étang a été complété récemment par une nouvelle conduite pluviale le long de la rue ; elle reprend les eaux de ruissellement en amont de la tranche 9 et pourra collecter les eaux pluviales issues du projet.

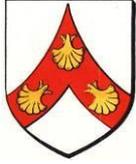
Ce réseau pluvial, après la rue de l'étang passe dans un chemin rural puis chemine dans un petit fossé avant d'être diffusé dans une prairie. Ces eaux sont ensuite recueillies en avant dans un réseau pluvial qui traverse la rue de l'Eichel avant de se déverser dans l'Eichel.

La grande majorité du débit actuellement collecté par le réseau pluvial de la rue de l'étang provient des champs en amont (environ 8 ha). Le fait d'envoyer les eaux pluviales de l'aménagement à débit régulé aura une faible incidence sur le débit total véhiculé (accroissement de 10 à 20% que le réseau pluvial peut largement absorber).

Le réseau d'eau pluviale dont l'exutoire sera le réseau d'eaux pluviales de la rue de l'étang comprend d'aval en amont :

- un bassin de rétention ;
- un séparateur d'hydrocarbures ;
- un régulateur de débit placé dans un regard équipé d'une surverse ;
- un réseau de canalisations DN 315 mm à 600 mm en béton armé et en PVC ;
- de regards de visite en béton préfabriqué.

Le réseau pourrait être en tout ou partie être composé de noues qui permettrait de plus un agrément paysager au sein de l'opération.



Commune de Diemeringen

Dossier d'enquête préalable à la DUP
Caractéristiques des ouvrages les plus importants

2.3. Adduction d'eau potable

Les réseaux se trouvent en attente en deux points :

- au carrefour de la rue des noyers et de la rue des prés
- dans la rue de l'étang.

Un bouclage entre ces deux rues sécurisera l'approvisionnement du nouvel aménagement.

Le réseau de distribution devra

- desservir l'ensemble des parcelles ;
- distribuer une eau répondant aux normes de potabilité ;
- assurer la défense incendie de l'ensemble de la zone à lotir.

Pour ce faire, il sera réalisé

- un réseau de distribution principal constitué de tuyaux DN125 mm en PVC raccordé au réseau existant ;
- la pose de poteaux d'incendie DN100 mm
- de branchements particuliers raccordés au réseau via une canalisation en PEHD DN32 mm
- la pose d'un regard de comptage.

2.4. Réseaux secs

La zone à lotir est desservie par les réseaux suivants :

- un réseau électrique basse tension géré par ERDF ;
- un réseau gaz basse pression géré par GRDF ;
- un réseau de télécommunication géré par France Telecom ;
- un réseau d'éclairage public et de télédistribution géré par la commune.

Ces réseaux se trouvent en attente en deux points :

- au carrefour de la rue des noyers et de la rue des prés
- dans la rue de l'étang.

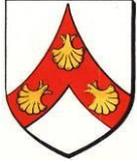


Commune de Diemeringen

Dossier d'enquête préalable à la DUP
Estimation sommaire des dépenses

F

Estimation sommaire des dépenses



Commune de Diemeringen

Dossier d'enquête préalable à la DUP *Estimation sommaire des dépenses*

Acquisitions foncières	25 314,20€ TTC
dont	
Acquisitions amiables	13 554,20€ TTC
Estimation des parcelles restant à acquérir	11 760,00€ TTC
Estimation sommaire des travaux	1 311 000€ TTC
dont	
Voirie	619 300 €TTC
Assainissement	420 700 €TTC
Adduction d'eau potable	141 000 €TTC
Réseaux secs	130 000 €TTC
COUT GLOBAL	1 336 314,20 € TTC