



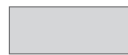
Date : 18 mars 2024
Rédacteur : Dorian RITTER/DCT

Objet : Avis relatif à la révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Willerwald arrêté le 22 décembre 2023.

Service instructeur des ADS :

Règlement graphique :

Zones soumises à risques



Plan de Prévention des Risques d'inondation
de la vallée de la Sarre

Plan de Prévention des Risques Technologiques
d'INEOS

Servitude relative à la maîtrise de l'urbanisation
autour des canalisations

Les différentes zones soumises à des risques (PPRI/PPRT/Canalisation) gagneraient à être identifiées par des couleurs différentes pour une meilleure clarté.

Règlement écrit :

Secteur UA

Volumétrie et implantation des constructions : le rapport de présentation indique vouloir *Encourager la rénovation thermique des bâtiments dans le respect du patrimoine architectural.*

Cependant, il ne prévoit pas une dérogation systématique des règles d'implantation pour favoriser l'isolation thermique par l'extérieur (ITE) des constructions existantes.

Implantation par rapport aux voies: les constructions annexes peuvent ici s'implanter en avant de la façade de la construction principale car elle ne sont pas réglementées.

Les secondes lignes ne sont pas interdites car le règlement ne contient pas de règles en ce sens.

Implantation par rapport aux limites séparatives : attention aux termes **constructions/bâtiments** n'ayant pas la même signification et pouvant donc complexifier l'instruction.

CF lexique national de l'urbanisme :

« 1.2. Bâtiment : Un bâtiment est une construction couverte et close.

1.3. Construction : Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface. »

Pour les constructions annexes : *A moins que le bâtiment annexe ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à 1 mètre.*



Concernant les annexes hors secteur triangle: *A moins que la construction annexe ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à 1 mètre.* Il conviendra donc de mettre en cohérence les prescriptions du règlement

La hauteur des annexes n'est pas réglementée faute de prescriptions en ce sens.

Aspect extérieur : La règle laisse envisager que les bardages et pierre de parements sont interdits. A modifier si la commune désire les autoriser.

Assainissement : *La mise en œuvre des techniques alternatives de collecte et de gestion des eaux pluviales (récupération ou infiltration) est encouragée pour les nouvelles constructions d'habitation.*

Eaux pluviales : La gestion des eaux pluviales à la parcelle est imposée...

Il conviendra de mettre en cohérence ces deux prescriptions.

Secteur UB

Volumétrie et implantation des constructions : Mêmes observations qu'en secteur Ua.

Les secondes lignes ne sont pas interdites.

Implantation par rapport aux limites séparatives : attention aux termes constructions/bâtiments

A moins que la construction principale ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à 3 mètres

Pour les annexes : A moins que la construction annexe ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à 1 mètre.

Assainissement : Mêmes observations qu'en secteur Ua.

Secteur Ux

Implantation par rapport aux limites séparatives : Mêmes observations qu'en secteurs UA et UB attention aux termes constructions/bâtiments

Pas de réglementation pour le stationnement. Tel que rédigé, le règlement n'impose pas de minimum de place de stationnement en cas d'implantation d'une nouvelle entreprise.

Zone 1AU

Implantation par rapport aux limites séparatives : Mêmes observations qu'en secteur Ub

Zone 1AUXa1

Implantation par rapport aux limites séparatives : règle opposable uniquement aux bâtiments

Voirie / accès : absence de règle pour instituer une emprise minimum des voiries.

Assainissement : autre présentation. La gestion alternative des eaux pluviales n'est pas abordée.



Pas de réglementation pour le stationnement ce qui pourrait provoquer des nuisances.

Une règle imposant la réalisation d'aire d'attente pour les poids lourds absorbant au moins 10% du flux en dehors de l'enceinte de l'entreprise serait également nécessaire pour minimiser les nuisances et assurer la fluidité des flux.

La largeur de l'accès n'est pas réglementée alors qu'un minimum de 3,50 mètres est prévu dans les autres secteurs.

Zone A :

En zone A et N, est réglementé ce qui est autorisé et en découle que le reste est interdit. Ainsi, les clôtures n'étant pas expressément mentionnées elles peuvent être considérées comme interdites.

Aspect extérieur : si construction en aggloméré, seuls les enduits seront autorisés en l'état. Pas de bardage.

Zone N :

Les clôtures sont interdites. Si elles devaient être réglementées, respect de l'article L372-1 du code de l'environnement

Constructions isolées à usage d'habitation en zone N. Attention seule l'extension de la surface de plancher est admise en l'état. Si le demandeur prévoit l'extension de sa construction par la création d'un garage (emprise au sol), ce projet sera refusé. Il en sera de même pour les pergolas en extension de la construction existante.

Observations subsidiaires :

Dès approbation, les documents et les fonds de plan devront être publiés au format CNIG sur le Géoportail de l'Urbanisme conformément à l'ordonnance n° 2021-1310 du 7 octobre 2021.

Ils devront également être transmis au service instructeur et au Service Informatique Géographique (SIG).

Service mobilité :

Page 187 du rapport de présentation :

Expliquer le fort taux d'équipement des ménages en voiture par la faiblesse des transports en commun apparaît inexacte.

Cette qualification du niveau d'offre est de plus contradictoire avec le constat fait en page 123 du rapport de présentation : « La commune bénéficie d'une bonne desserte par la ligne 10 du réseau Cabus à destination de Sarreguemines ».

Pour une commune suburbaine, Willerwald bénéficie effectivement d'une bonne fréquence en heure de pointe et en heure creuse.

Service collecte des ordures ménagères :

Observations écrites de la réunion des personnes publiques associées du 07/07/2023 intégrées au dossier de PLU arrêté, pas de nouvelles observations.



Service eau et assainissement :

Dispositions générales :

Gestion des eaux pluviales et maîtrise du ruissellement :

Les eaux pluviales doivent être gérées au plus près de l'endroit où elles tombent.

Pour limiter les rejets d'eaux pluviales, il est préconisé de limiter les surfaces imperméabilisées et de réutiliser les eaux pluviales (arrosages...).

L'infiltration des eaux pluviales doit être privilégiée a minima pour les petites pluies inférieures à 10 mm/jour, via des noues, fossés, drains, puits d'infiltration...

Lorsque l'infiltration n'est pas possible ou limitée et pour les plus fortes pluies, une rétention des eaux pluviales doit être mise en place avant rejet pour tous les nouveaux aménagements, constructions ou extensions, elle peut prendre la forme d'une cuve, chaussée drainante, noue, mare, toiture végétalisée...

Le rejet s'effectue préférentiellement dans le milieu hydraulique superficiel (fossé, cours d'eau...) après autorisation du gestionnaire le cas échéant.

Le rejet dans le réseau d'eaux pluviales ou unitaire n'est envisagé que dans le cas où l'infiltration et/ou le rejet dans le milieu hydraulique superficiel sont impossibles techniquement ou économiquement.

Tout rejet d'eaux pluviales dans le réseau d'assainissement pluvial ou unitaire fait l'objet d'une demande préalable auprès du service d'assainissement qui autorise le déversement au cas par cas de tout ou partie des eaux pluviales.

Certains projets sont soumis à l'avis ou l'autorisation de la Police de l'Eau qui peut imposer des dispositions plus contraignantes.

Dispositions applicables à tous les secteurs:

Mettre en cohérence les différentes prescriptions du règlement écrit (Assainissement/Eaux pluviales) pour que la gestion alternative des eaux pluviales à la parcelle soit imposée et non pas seulement encouragée sauf impossibilité technique.

En conclusion l'avis de la Communauté d'Agglomération Sarreguemines Confluences relatif à la révision du PLU de la commune de Willerwald arrêté le 22 décembre 2023 est : **Favorable.**
La commune est toutefois invitée à clarifier le règlement afin d'en consolider son contenu.