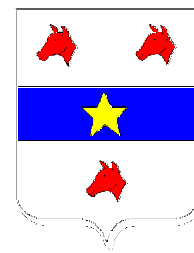


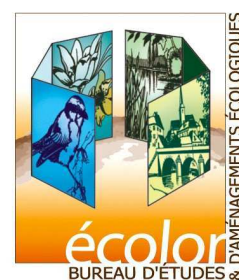
PLAN LOCAL D'URBANISME



COMMUNE DE WILLERWALD

DOSSIER DE MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Approbation de la modification par DCM du 29 Octobre 2013



SOMMAIRE

SOMMAIRE.....	2
INTRODUCTION.....	3
PRESENTATION DE LA COMMUNE.....	3
OBJET DE LA MODIFICATION	3
MODIFICATION DU PLAN DE ZONAGE.....	5
MODIFICATION DU REGLEMENT	9
INCIDENCES DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT	15

INTRODUCTION

La révision du Plan d'Occupation des Sols en Plan Local d'Urbanisme de Willerwald a été approuvée le 14 avril 2009.

Il a fait l'objet d'une modification approuvée par DCM du 30 mars 2009 et d'une mise à jour approuvée le 3 septembre 2010.

PRESENTATION DE LA COMMUNE

La commune de WILLERWALD est une commune de 1540 habitants (données recensement INSEE 2012) située à 12 kms au Sud de Sarreguemines. L'autoroute A4 est à 1 km du village.

Situé sur les hauteurs entre Hambach et Sarralbe, le village s'est développé le long d'un axe Nord-Sud représenté par la RD 661. Le développement s'est poursuivi le long de voies perpendiculaires à la RD 661 donnant une morphologie urbaine en forme de damier.

La commune accueille, dans la partie Sud de son ban communal, l'extrémité Nord de l'entreprise SOLVAY, dont le siège se trouve sur la commune de Sarralbe.

Commune	WILLERWALD
Canton	Sarralbe
Arrondissement	Sarreguemines
Communauté de communes	Communauté d'Agglomération Sarreguemines Confluences
Schéma de Cohérence Territorial	SCOT de l'Arrondissement de Sarreguemines arrêté le 29 avril 2013
Nombre d'habitants	1540 habitants (INSEE 2012)
Superficie	631 ha

Données générales

OBJET DE LA MODIFICATION

La commune de WILLERWALD envisage aujourd'hui une modification de son PLU pour diverses raisons.

- 1 La modification du plan de zonage afin d'inscrire la zone IAU, à l'extrémité de la rue des Coucous, en zone UB, en raison de la desserte existante par les réseaux (assainissement et eau potable) et par la voirie.**

② La modification du plan de zonage pour inscrire l'ensemble les secteurs IAUXa de l'Europôle 2 en IAUXaI. En effet, le règlement de ces deux secteurs se différencie, en partie, par l'article 10 concernant les hauteurs des constructions. Le secteur IAUXa autorise une hauteur de construction maximale de 50 m et le secteur IAUXaI autorise une hauteur de construction maximale de 12m.

Afin de préserver la qualité de vie et réduire les nuisances et gênes éventuelles des riverains qui se situent en bordure de l'Europôle 2, la commune souhaite harmoniser les hauteurs des constructions sur l'ensemble des zones IAUXa et les limiter à 12 m maximum.

Le règlement de la zone IAUXa sera modifié puisque, sur le plan de zonage, il n'existe plus de IAUXa. Il reste uniquement le IAUXaI.

③ La modification de l'article 7 du règlement de la zone UB, en supprimant la règle qui impose à une construction qui est en retrait de la limite séparative d'être au moins à une distance égale à la moitié de la hauteur sans être inférieure à 3 mètres.

La commune souhaite que la construction puisse s'implanter en limite séparative ou au minimum à 3 mètres cette limite la plus proche.

Cette nouvelle règle permettra de densifier la zone UB et de consommer moins de terres agricoles.

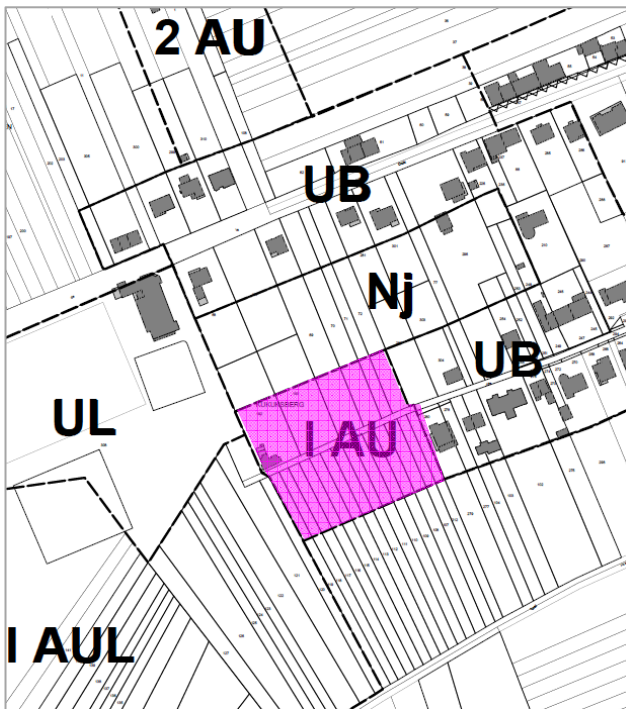
MODIFICATION DU PLAN DE ZONAGE

A. Inscription d'une zone IAU en zone UB : rue des Coucous

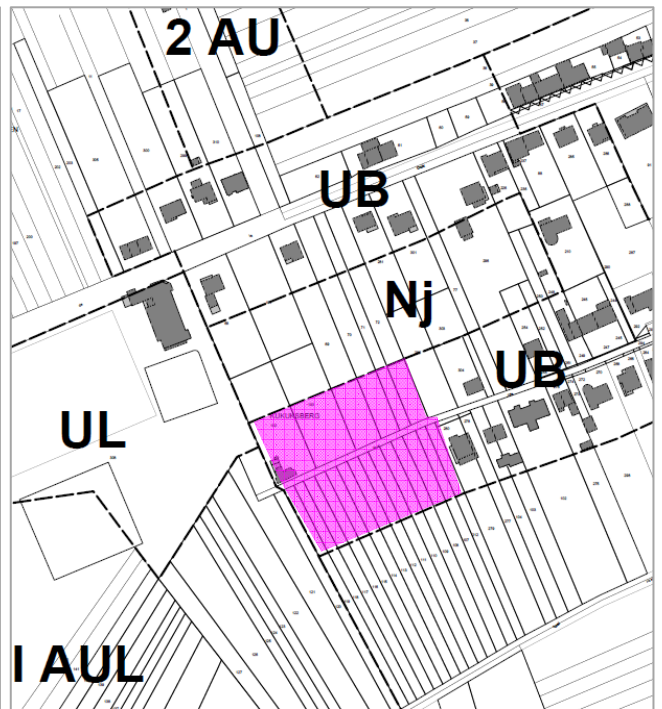
La commune souhaite inscrire 95 ares (en rose sur les plans ci-dessous) de zone IAU, rue des Coucous, en zone UB.

Les parcelles concernées par ce changement de zonage sont maintenant desservies par les réseaux et la voirie. En effet, le réseau d'eau potable fait un bouclage avec la rue de la Croix. La zone est en assainissement collectif dans la rue des Coucous.

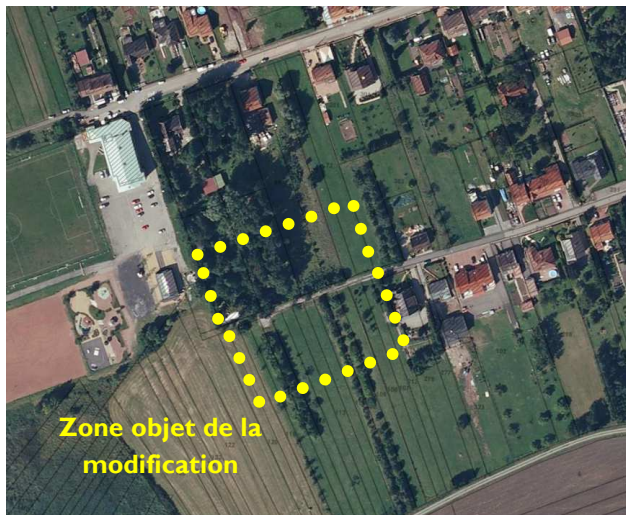
Les terrains appartiennent à des propriétaires privés et permettront d'accueillir de nouveaux habitants sur la commune (environ une dizaine de constructions).



Extrait du P.L.U. avant la modification



Extrait du P.L.U. après la modification



Zone objet de la modification

Le secteur concerné par la modification est occupé par des prairies, quelques vergers et des friches.

B. Inscription de l'ensemble des zones IAUXa en IAUXa1

La commune souhaite modifier le plan de zonage pour inscrire l'ensemble les secteurs IAUXa de l'Europôle 2 en IAUXa1.

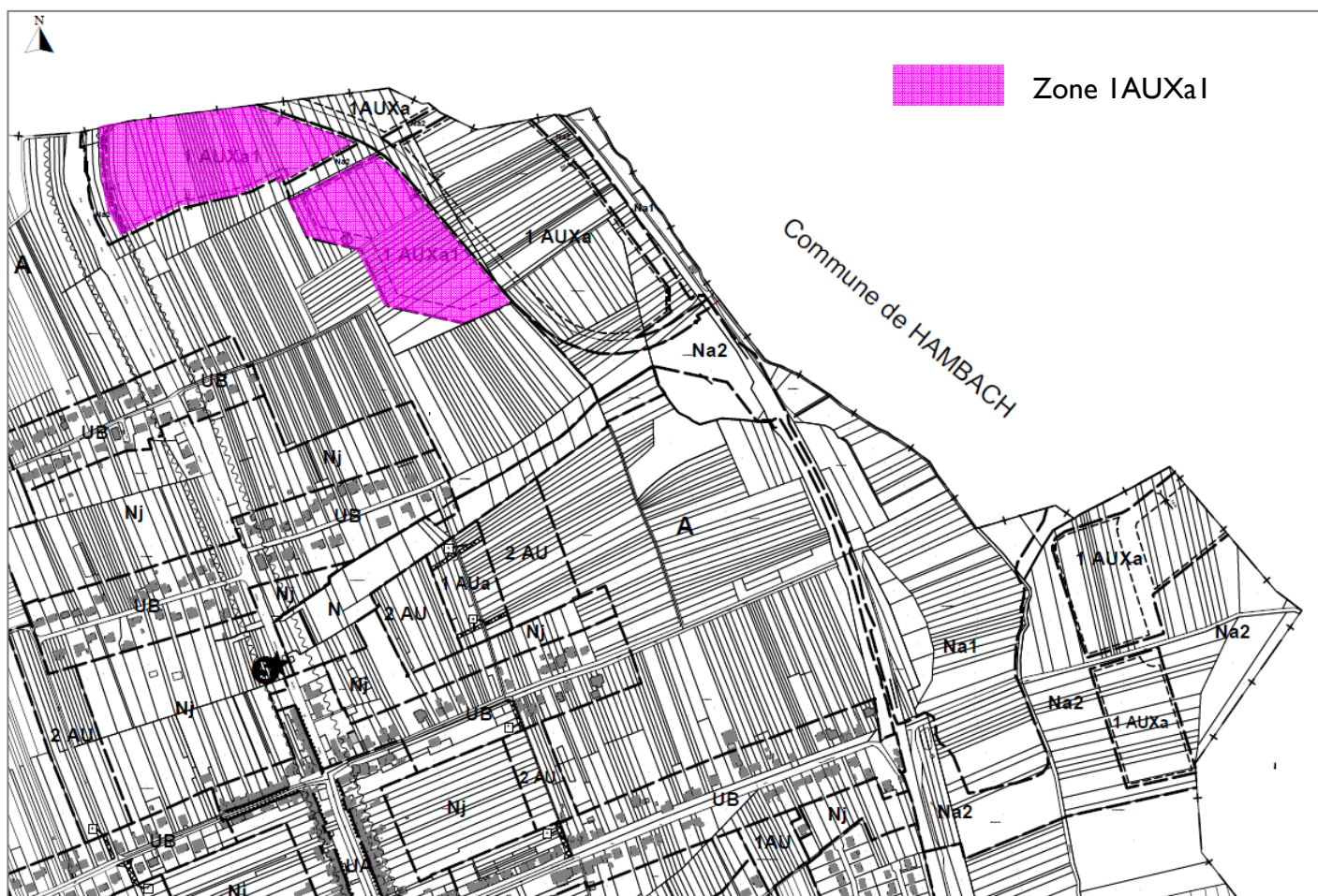
En effet, le règlement de ces deux secteurs se différencie, en partie, par l'article 10 concernant les hauteurs des constructions.

Le secteur IAUXa autorise une hauteur de construction maximale de 50 m et le secteur IAUXa1 autorise une hauteur de construction maximale de 12m.

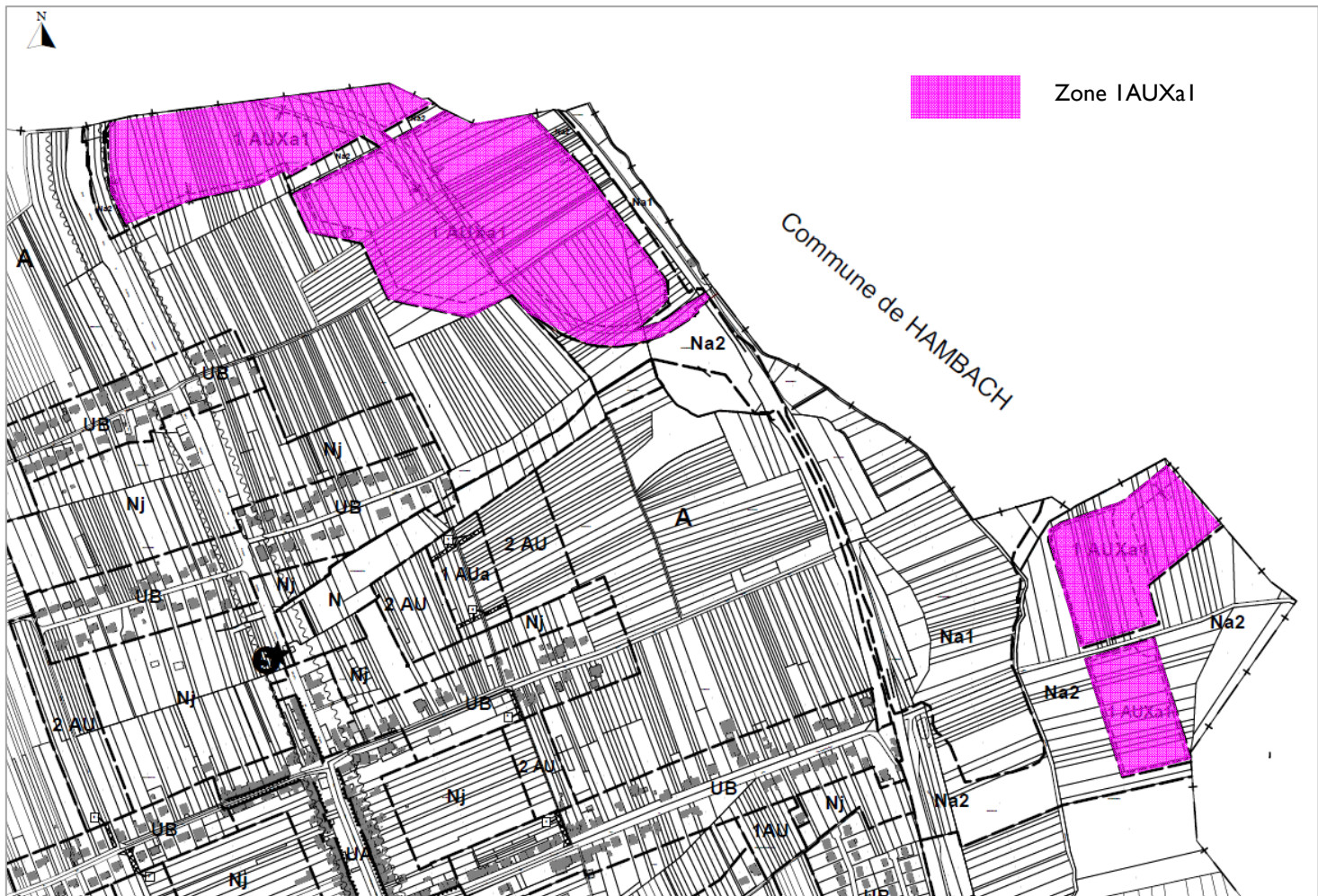
La commune souhaite harmoniser les hauteurs des constructions à la limite la plus basse, sur l'ensemble des zones IAUXa, c'est-à-dire limiter la hauteur des constructions à 12 m.

Cette modification a été instaurée dans le but de préserver la qualité de vie et de réduire les nuisances et gênes éventuelles des riverains qui se situent en bordure de l'Europôle 2.

Le règlement de la zone IAUXa est modifié (cf. page 10).



Extrait du P.L.U. avant la modification



Extrait du P.L.U. après la modification

C. TABLEAU DES SURFACES

Surface PLU 2010		Surfaces concernées par la modification	Surfaces après modification
Zones		Surfaces en ha	Surfaces en ha
UA	bâti ancien	13,30	13,30
UB	bâti récent aéré	57,40	+ 0,95 ha
UBa	habitat pavillonnaire partie Sud du ban	3	3
UL	équipements publics	3	3
UX	Bâti activité	30	30
IAU	court terme	1,70	- 0,95 ha
IAUa	court terme sous forme organisée	4,50	4,50
IAUXa	Zone à vocation d'activités à court terme	15,30	- 15,30
IAUXaI	Zone à vocation d'activités à court terme	8,30	+15,30
I AUL	Court terme équipements	6	6
2AU	long terme	13	13
A	agricole	337,40	337,40
Ai	agricole inondable	29	29
N	naturelle	16	16
Nx	naturelle	25	25
Nj	jardins	32,70	32,70
Ni	inondable	6	6
Na	naturelle	29,40	29,40
		631	631

Tableau récapitulatif des différentes surfaces du PLU

MODIFICATION DU REGLEMENT

La commune souhaite modifier l'article 7 du règlement de la zone UB, en supprimant la règle qui impose à une construction qui est en retrait de la limite séparative d'être au moins égale à une distance égale à la moitié de la hauteur sans être inférieure à 3 mètres.

La commune souhaite que la construction puisse s'implanter en limite séparative ou au minimum à 3 mètres cette limite la plus proche.
Cette nouvelle règle permettra de densifier la zone UB et de consommer moins de terres agricoles.

L'ensemble des modifications affectant le règlement de la zone UB est indiqué de la façon suivante : les formules supprimées sont barrées par un ~~double trait~~ et les formules ajoutées sont en **italique rouge et en gras**.

La modification du règlement de la zone UB concerne uniquement l'article UB7 (implantation des constructions par rapport aux limites séparatives)

ARTICLE UB 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

~~1. A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, 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 la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.~~

1. Toute construction peut s'implanter en limite séparative ou au minimum à 3 mètres de cette limite.

3. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics pourront être édifiées en limite ou en recul de des limites séparatives de l'unité foncière.

~~ZONE I AUXa~~ **IAUXaI**

Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve de l'observation des dispositions générales figurant au I du Règlement du PLU et des Servitudes d'Utilité Publique annexées au PLU.

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone d'urbanisation future non équipée, destinée essentiellement aux activités économiques et correspond à la zone d'aménagement concertée EUROPOLE 2.

~~La zone I AUXa comprend en outre deux secteurs spécifiques de faible superficie :~~

~~— le secteur I AUXaI dans lequel la hauteur des bâtiments est limitée~~

L'article R111-2 sera notamment appliqué :

- dans les périmètres grisés définissant un risque naturel (*inondation, mouvements de terrain*).

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

- Rappel

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.
2. Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R442-I et suivants du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE I - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les bâtiments agricoles,
- les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances,
- les lotissements à usage d'habitation exclusif ou d'activités touristiques ou de Loisirs,
- les dépôts ou stockage de matières dangereuses ou toxiques qui ne sont pas liés aux activités exercées dans la zone ainsi que les dépôts de déchets, à l'exception du stockage de matières inertes,
- les carrières ou décharges,
- les parcs d'attractions, les habitations légères de loisirs et les terrains de camping,
- le stationnement de caravanes.

ARTICLE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS

1. Les constructions non mentionnées à l'article ~~I - Aux~~, à condition qu'elles fassent partie d'une opération à vocation dominante d'activités économiques et des services qui y sont liés. Sont notamment autorisées les activités :
 - de production industrielle,
 - de services ou de bureaux,
 - de commerce ou d'artisanat,
 - de logistique,
 - d'hôtel ou de restaurant,
 - de stationnement,
 - de production d'énergie,
 - d'entrepôts industriels,
 - les installations classées,
 - les habitations liées à l'exploitation des activités économiques, notamment pour le gardiennage,
 - L'implantation et la réalisation de canalisations et d'ouvrages, y compris techniques, de transport de gaz naturel et d'électricité.
2. La conception et la localisation des opérations ne doivent pas créer de terrains délaissés, de terrains inconstructibles ou empêcher le développement ultérieur de la zone.
3. Les constructions d'ouvrages hydrauliques y compris les stations de pompage.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 - ACCES ET VOIRIE

I - Voirie

1. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques de voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
2. La sécurité des usagers et des riverains de toute voie nouvelle qui sera ouverte à la circulation automobile devra être garantie, ainsi que la liberté de passage des véhicules de sécurité incendie, de ramassage des ordures ménagères et de transports en commun.
3. Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tout véhicule, public ou privé, de faire aisément demi-tour.

II- Accès

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers, des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I - Réseaux de distribution d'eau

1. Toute construction ou installation qui requiert d'être alimentée en eau potable doit l'être par branchement au réseau public.
2. Les forages destinés à capter des eaux de process sont acceptés sous réserve de l'obtention des autorisations réglementaires.

2 – Réseaux d'assainissement

2.1. Eaux usées

Eaux usées domestiques

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées domestiques par branchement au réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées.

Eaux usées non domestiques ou industrielles

Les eaux usées non domestiques ou industrielles ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un pré-traitement agréé, conformément aux réglementations en vigueur.

2.2. Eaux pluviales

Les aménagements sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires à l'écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et à l'opération.

3 – Réseaux d'électricité, de téléphone, de télédistribution et de haut débit

Toutes les lignes publiques ainsi que les branchements privés seront enterrés.

Les réseaux définitifs d'électricité, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisés en souterrain de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles.

ARTICLE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription

ARTICLE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.

1. Sauf dispositions contraires figurant aux plans de zonage, toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 5 mètres de l'alignement des voies et places existantes, à modifier ou à créer.

2. Les constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux d'intérêt public, tels que postes de transformation électrique ou de détente du gaz peuvent s'implanter soit à l'alignement, soit à une distance au moins égale à 1.50 mètre de l'alignement.

ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. Sauf dispositions contraires figurant au plan de zonage, 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 un tiers de la hauteur sous égout du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.
2. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.

1. L'accès des services de lutte contre l'incendie doit pouvoir être assuré en tout point nécessaire.
2. Les bâtiments non contigus doivent être édifiés de telle manière que la distance entre eux soit au moins égale à 5 mètres.

ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL

Pas de prescription.

ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- ~~1. Dans la zone IAUx, la hauteur maximale des constructions projetées mesurée à partir du niveau moyen du terrain aménagé est fixée à 50 mètres.~~
- ~~2. Dans la zone IAUx, la hauteur totale des constructions par rapport au niveau moyen du terrain aménagé ne peut excéder 12 mètres.~~
3. Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux cheminées, silos et autres constructions ponctuelles de très faible emprise au sol lorsqu'elles sont nécessaires à l'occupation et l'utilisation admises dans la zone et sous réserve qu'elles satisfassent à l'article **I IAUx**.

ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR

1. Les constructions et leurs extensions, ainsi que les éléments d'accompagnement (clôture, garage,...) ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages naturels et urbains.

Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux doivent s'inscrire architecturalement et urbanistiquement dans le site d'implantation.

2. L'espace devant la façade principale sera essentiellement destiné à la mise en valeur des bâtiments. Cet espace pourra être soit végétalisé, soit minéralisé (accès à des vitrines ou stationnement visiteurs par exemple).
4. Les matériaux destinés à être recouverts (par un enduit par exemple) ne pourront être laissés à l'état brut.
5. Les enseignes devront faire partie intégrante des façades excluant toute structure plus haute que les points les plus élevés des façades.
6. CLOTURES
 - a) La hauteur maximale admise pour les clôtures est de 2,50 mètres.
 - b) Elles devront être constituées par des grilles ou grillages ou tout autre dispositif à claire-voie rigide et présentant un bardage vertical et/ou horizontal. La couleur des clôtures sera sombre (gris anthracite, noir, vert).

ARTICLE 12 - STATIONNEMENT

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol ainsi que le chargement et le déchargement des véhicules doivent être assurés en dehors des voies publiques.
2. Les aires de stationnement réservées à cet effet doivent être suffisantes pour accueillir le stationnement des employés, des visiteurs et du trafic lié à l'activité.

ARTICLE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

1. Les surfaces libres de construction et d'aires de stationnement doivent être plantées et aménagées en espaces verts à raison d'un arbre pour 8 places de stationnement.
2. ~~Dans la zone I-AUX-1,~~ les plantations seront obligatoires à l'arrière des constructions conformément au plan d'aménagement.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Pas de prescription.

INCIDENCES DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT

Sur la commune de WILLERWALD, plusieurs secteurs naturels intéressants sont répertoriés et localisés sur la carte ci-après.

✓ ***l'Espace Naturel Remarquable « Marais de Hambach »*** inscrit dans plusieurs inventaires patrimoniaux :

- **Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (Z.N.I.E.F.F.) de type I, « Marais de Hambach »** Z.N.I.E.F.F. de type I n° 0019001 I,
- **Espace Naturel Sensible** du département de la Moselle et **Espace Naturel Remarquable** de la Région Lorraine « **Marais de Hambach** » E.N.S 57 – E.N.R n° 147

✓ ***La Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique de type I des « prairies de la Sarre à Sarralbe »*** présente dans la partie Sud du ban communal.

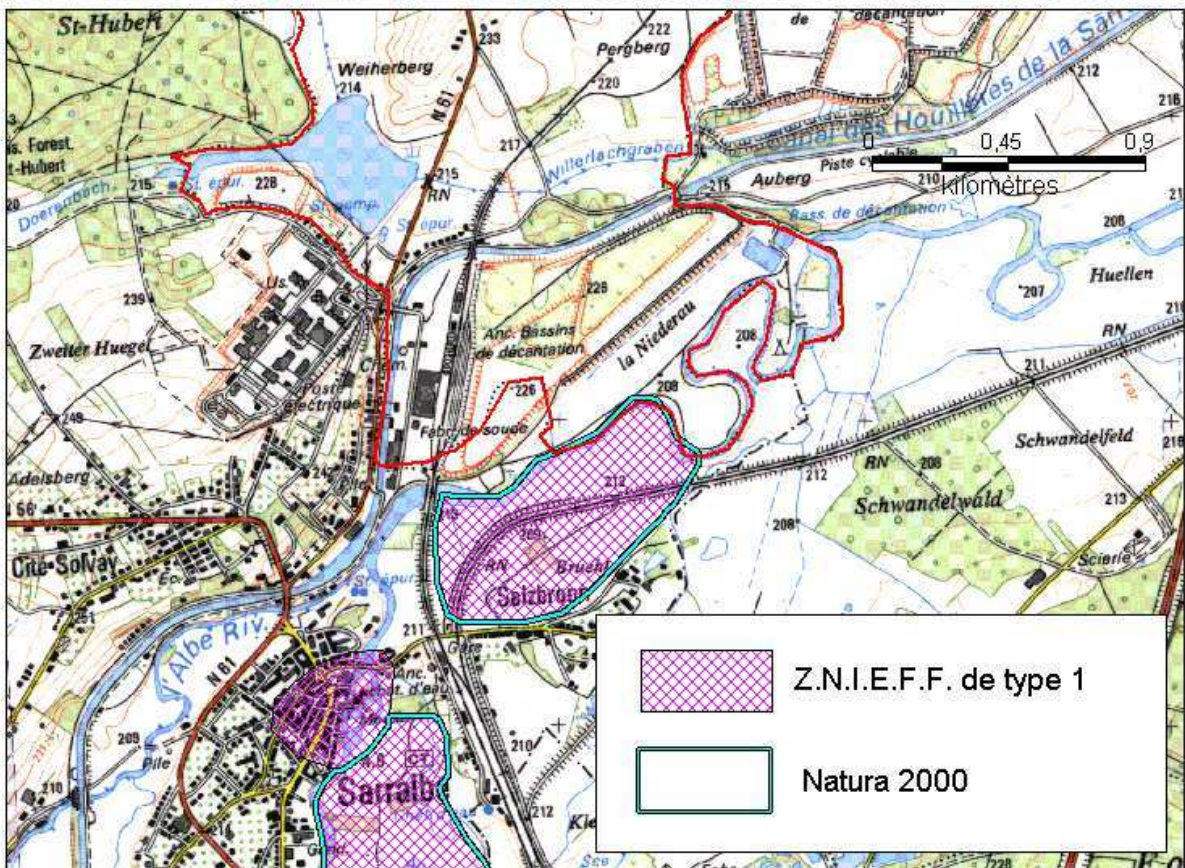
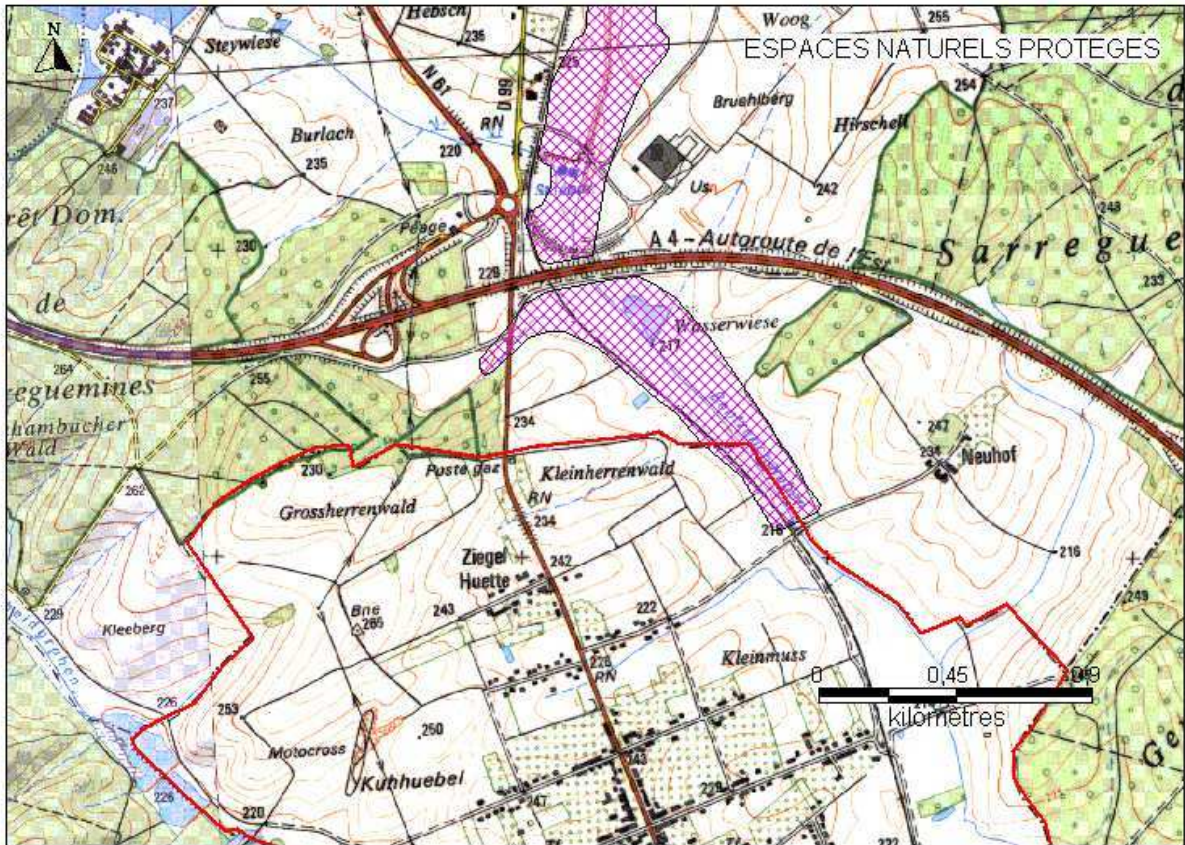
✓ ***Réseau NATURA 2000***

La commune de WILLERWALD est concernée, en bordure Sud de son territoire, par le site **Natura 2000 « Les vallées de la Sarre, de l'Albe et de l'Isch »** intégrées au réseau Natura 2000 en tant que **Zone Spéciale de Conservation (ZSC)** (FR 4100244).

✓ ***Une espèce protégée au niveau régional : le Jonc Glauque*** (*Scirpus Tabernaemontani*) a été recensée à l'Est de la voie ferrée, près du le rue du Neuhof. Cette plante ressemble à un gros jonc de couleur glauque de près de 1 m de haut.

✓ ***L'Azuré des paluds*** est présent dans la vallée du Bentzerichgraben. Ce petit papillon est intégralement protégé en France et il est un des rares insectes inscrits dans la directive européenne habitat-faune-flore en annexe II. Il est directement dépendant de la Grande Sanguisorbe, plante hôte de ses chenilles et de fourmis, qui l'accueillent en hiver dans leurs fourmilières. Ce papillon exceptionnel est à l'origine de l'inscription de plusieurs sites au réseau Natura 2000 (ex : vallée de la Meurthe – vallée de la Sarre, de l'Isch et de l'Albe).





Le projet de modification du PLU de Willerwald concerne l'inscription d'une zone IAU en zone UB, rue des coucous et un changement de la zone IAUXa en IAUXa1 (qui ne change pas les Occupations et Utilisations du Sol admises dans la zone).

La ZNIEFF « Marais de Hambach » est proche de la zone IAUXa mais elle n'est pas affectée par ce changement de zone.

EVALUATION DE LA MODIFICATION DU PLU SUR LES SITES NATURA 2000

Les modifications de zonage du PLU, se situe à environ 2 km au Nord du site Natura 2000.

Elles n'auront pas d'impact sur le site Natura 2000 et sur les habitats et espèces qui ont justifié son intégration au réseau Natura 2000.

Par conséquent, une évaluation environnementale n'est pas nécessaire, dans le cas présent.