

PLAN LOCAL D'URBANISME



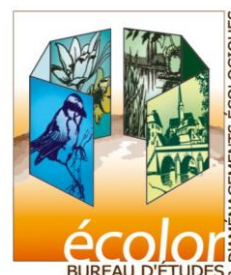
COMMUNE DE WILLERWALD



C - ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Document conforme à la Délibération du Conseil Municipal portant approbation à la révision du PLU du 15 novembre 2024

Le Maire
M. Henri HAXAIRE



Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (O.A.P.) du P.L.U. doivent être respectées pour toute demande d'autorisation concernant les zones d'extension urbaine, au même titre que le règlement.

Elles visent à garantir l'application de certains grands principes d'aménagement énoncés dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation ont été réalisées à la fois pour définir le contour des zones d'urbanisation future, et pour imposer les grandes lignes d'un plan d'aménagement dans ces zones d'extension urbaine.

Selon l'article L 151-7 du Code de l'Urbanisme, les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

- 1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;
- 2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;
- 3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;
- 4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;
- 5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;
- 6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36.

En application de l'article L 152-1 du Code de l'Urbanisme, tous les travaux, les constructions ou opérations doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et avec leurs documents graphiques.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation ont pour objectif d'apporter des précisions sur certains secteurs de la Commune.

Des zones U et AU peuvent faire l'objet d'OAP en lieu et place du règlement écrit : OAP sectorielles d'aménagement sans disposition réglementaire, selon l'article R151-8 du code de l'urbanisme.

Préambule

Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.
(article L 151-6 du Code de l'Urbanisme)

Selon l'article L 151-7 du Code de l'Urbanisme, les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

- 1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;
- 2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;
- 3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;
- 4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;
- 5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;
- 6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36.

En application de l'article L 152-1 du Code de l'Urbanisme dit que « L'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan sont conformes au règlement et à ses documents graphiques. **Ces travaux ou opérations sont, en outre, compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement et de programmation.** »

Les opérations d'aménagement et de construction doivent être réalisées dans le respect des orientations d'aménagement et de programmation et conformément au règlement du PLU.

Un permis de construire pourra être refusé au motif qu'il n'est pas compatible avec les orientations d'aménagement définies dans le présent document.

I. LE CONTEXTE

L'objectif communal est, à l'horizon 2035, d'atteindre environ 1600 habitants.

L'objectif, en terme, de développement économique, est de pouvoir accueillir de nouvelles entreprises sur le site de la ZAC de l'Europôle 2 (inscrite dans le SCOTAS en Zone d'Activités Existantes, en polarité économique majeure).

Partant de cet objectif de croissance (+ 50 habitants), la commune a évalué ses **besoins de production de logements** en prenant également en compte les besoins de production de logements nécessaires pour assurer sa stabilité démographique.

En effet, la tendance actuelle au desserrement de la taille des ménages nécessite de proposer davantage de logements pour maintenir un même niveau de population. Une projection de 2,3 habitants par logement a été retenue pour 2035 (soit -0,1 hab/logement).

Les perspectives de développement de la commune, conduiront à la création d'environ 4 logements annuellement.

Le PLU de Willerwald affiche un besoin en logements d'environ 49 logements.

43% des logements sont produits en renouvellement urbain, et 57% en extension urbaine.

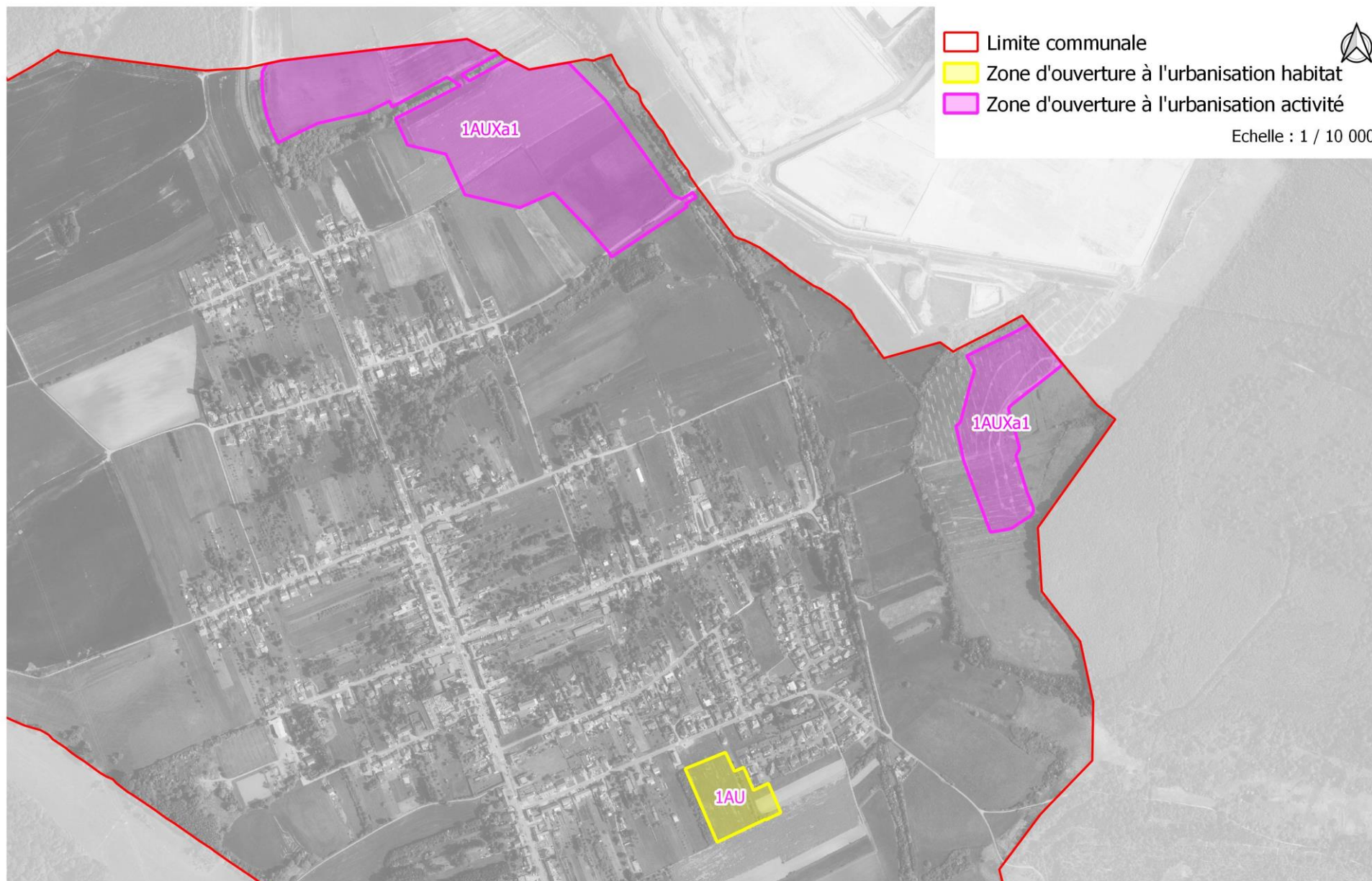
Willerwald fait partie du SCOT de l'Arrondissement de Sarreguemines qui impose une densité minimale de construction de 14 logements par hectare dans les zones d'extension.

Le PLU de Willerwald comporte :

- une seule zone d'extension à vocation d'habitation (IAU), rue de Herbitzheim,
- ainsi qu'une zone d'extension à vocation d'activité au Nord Est du bourg (ZAC de l'Europôle 2), scindée en deux secteurs distincts géographiquement (IAUXa1).

Les zones d'urbanisation futures ont été réalisées de manière à **limiter l'étalement urbain** en concentrant les secteurs d'urbanisation future à proximité immédiate du tissu urbanisé.

Elles font l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation.



I. SECTEUR D'EXTENSION A USAGE D'HABITAT (RUE DE HERBITZHEIM) – SECTEUR SUD-EST DU VILLAGE

Il s'agit d'une **zone d'urbanisation future non équipée ou partiellement équipée**, destinée à l'habitat, aux services, aux activités diverses et aux équipements collectifs.

Elle couvre une superficie de **2 ha** et est localisée à l'extrémité de la rue du stade.
Les terrains inclus dans la zone IAU appartiennent à des propriétaires privés.



L'ensemble des occupations et utilisations du sol autorisées doivent être compatibles avec l'aménagement de la zone défini dans l'orientation d'aménagement et de programmation.

La zone sera en assainissement collectif relié à la station d'épuration de Willerwald – Sarralbe.

Le réseau d'assainissement séparatif est présent au droit de la zone, rue de Herbitzheim (un réseau eaux pluviales de diamètre 700mm et un réseau eaux usées de diamètre 500mm).

Le réseau d'alimentation en eau potable est présent, rue de Herbitzheim, avec une canalisation PVC de diamètre 110 mm.

L'ensemble des réseaux (assainissement et eau potable) arrive au droit de cette zone IAU.

Les nouvelles orientations fixées par le Grenelle de l'Environnement fixent deux axes forts pour limiter la consommation foncière et s'adapter au changement climatique en cours :

- favoriser le renouvellement urbain et densifier les enveloppes urbaines existantes.
- éviter l'étalement urbain.

La densité minimale de cette zone sera de 14 logements par hectare.

La zone IAU est actuellement occupée par des cultures.

Principales orientations d'aménagement et de programmation

Le secteur est voué à des logements individuels et à des logements intermédiaires ou collectifs.

Règles de densité

Les **formes urbaines les plus denses** seront privilégiées, un habitat mitoyen, maisons accolées par les garages, par exemple.

Au sein de cette zone IAU, une densité minimale de 14 logements à l'hectare sera privilégiée.

Par conséquent, la zone ayant une superficie d'environ 2 ha, 28 logements minimum seront réalisés.

Le potentiel de population que pourra accueillir ce secteur est d'environ une soixantaine de personnes.

30% minimum du total de logements de la zone IAU sera consacré à des logements intermédiaires ou collectifs et 70 % maximum à des logements individuels.

Accès au site

L'accès à la zone IAU se fera à partir de la rue de Herbitzheim avec, à terme de l'aménagement, un bouclage viaire avec le lotissement des Erables.

Aménagements paysagers

L'intégration paysagère et environnementale sera favorisée.

L'implantation des nouvelles constructions devra **tenir compte de la topographie** du site de façon à bien s'insérer dans le paysage, ne pas créer de « taupinière » par exemple.

Qualité architecturale, paysagère, environnementale et énergétique

Les **hauteurs maximales des constructions** ne devront pas dépasser 9 mètres à la faitière et 6 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère.

Les aménagements devront respecter les dernières normes techniques de façon à avoir les **équipements les plus performants** du point de vue des **économies d'énergie**.

Une architecture bioclimatique sera privilégiée en prenant en compte des performances énergétiques globales du projet.

Pour les constructions à usage de logement, 2 emplacements de stationnement extérieurs minimum par logement.

Afin de réduire les surfaces imperméabilisées, les surfaces libres de toutes constructions seront aménagées et **un minimum de 50%** de ces surfaces libres sera aménagé en **espaces non imperméabilisés**.

Des règles de gestion des eaux pluviales ont été inscrites dans le règlement de la zone IAU.

Gestion de l'assainissement et des eaux pluviales

- Assainissement

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

- Eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales à la parcelle est imposée pour toutes les aménagements, constructions ou extensions y compris pour les surfaces destinées à la voirie et autres aménagements partagés.

Si l'infiltration est impossible, une rétention à la parcelle est imposée avec un volume de stockage minimal de 2,5 m³ par 100 m² imperméabilisés, sans pouvoir être inférieur à 2m³.

Dans le cadre d'un aménagement, la surface imperméabilisée retenue pour le calcul correspond à un minimum de 50% de la surface du projet sauf justificatif démontrant que la surface imperméabilisée à terme sera inférieure.

Si le projet est soumis à un dossier loi sur l'eau, des contraintes supplémentaires peuvent s'imposer.

Calendrier prévisionnel d'ouverture

Un phasage prévisionnel est prévu pour la zone IAU.

La partie Nord de la zone IAU (proche de la rue de Herbitzheim) sera aménagée en premier (dans les cinq premières années). L'aménagement se fera progressivement vers le Sud pour rejoindre, au final, le lotissement des Erables par un bouclage.

COMMUNE DE WILLERWALD

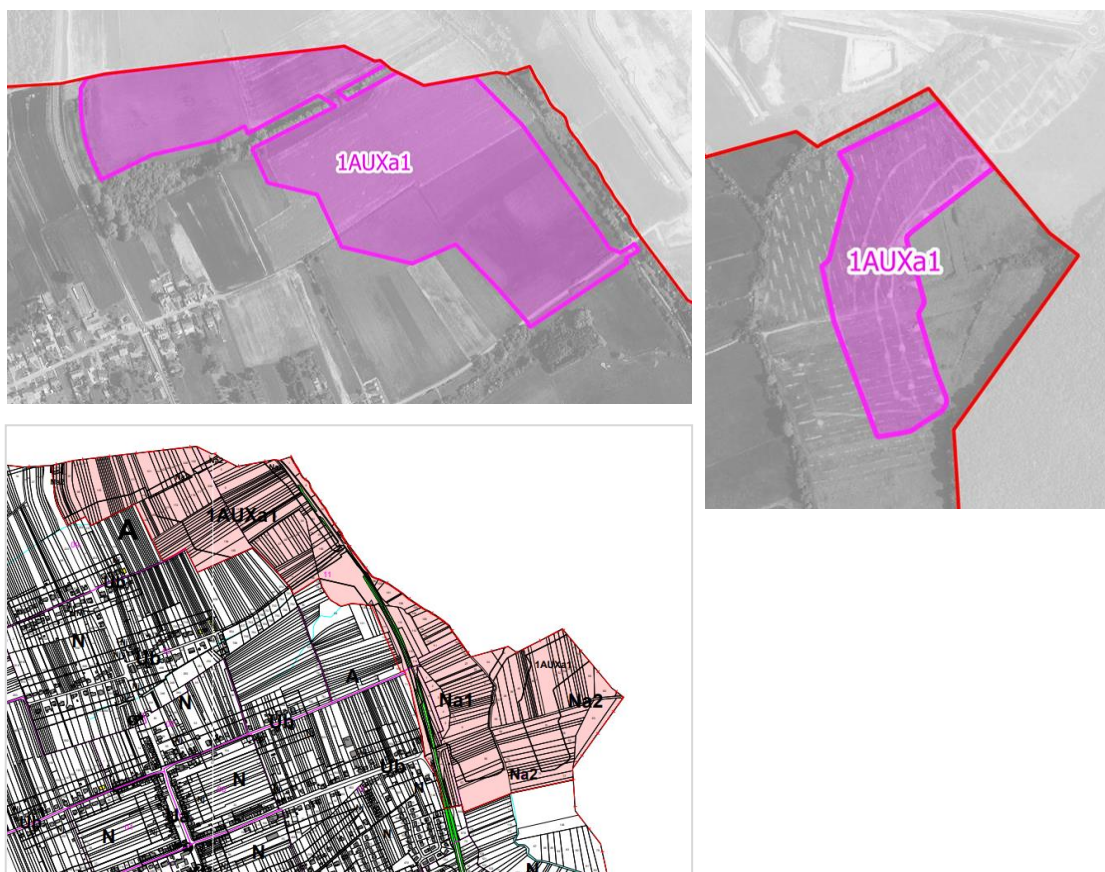
Phasage prévisionnel de l'aménagement de la zone IAU





II. SECTEUR D'EXTENSION A USAGE D'ACTIVITE - ZAC DE L'EUROPOLE 2 : ZONE 1AUXa1

Il s'agit d'une **zone d'urbanisation future non équipée ou partiellement équipée**, destinée à l'activités et aux équipements collectifs.



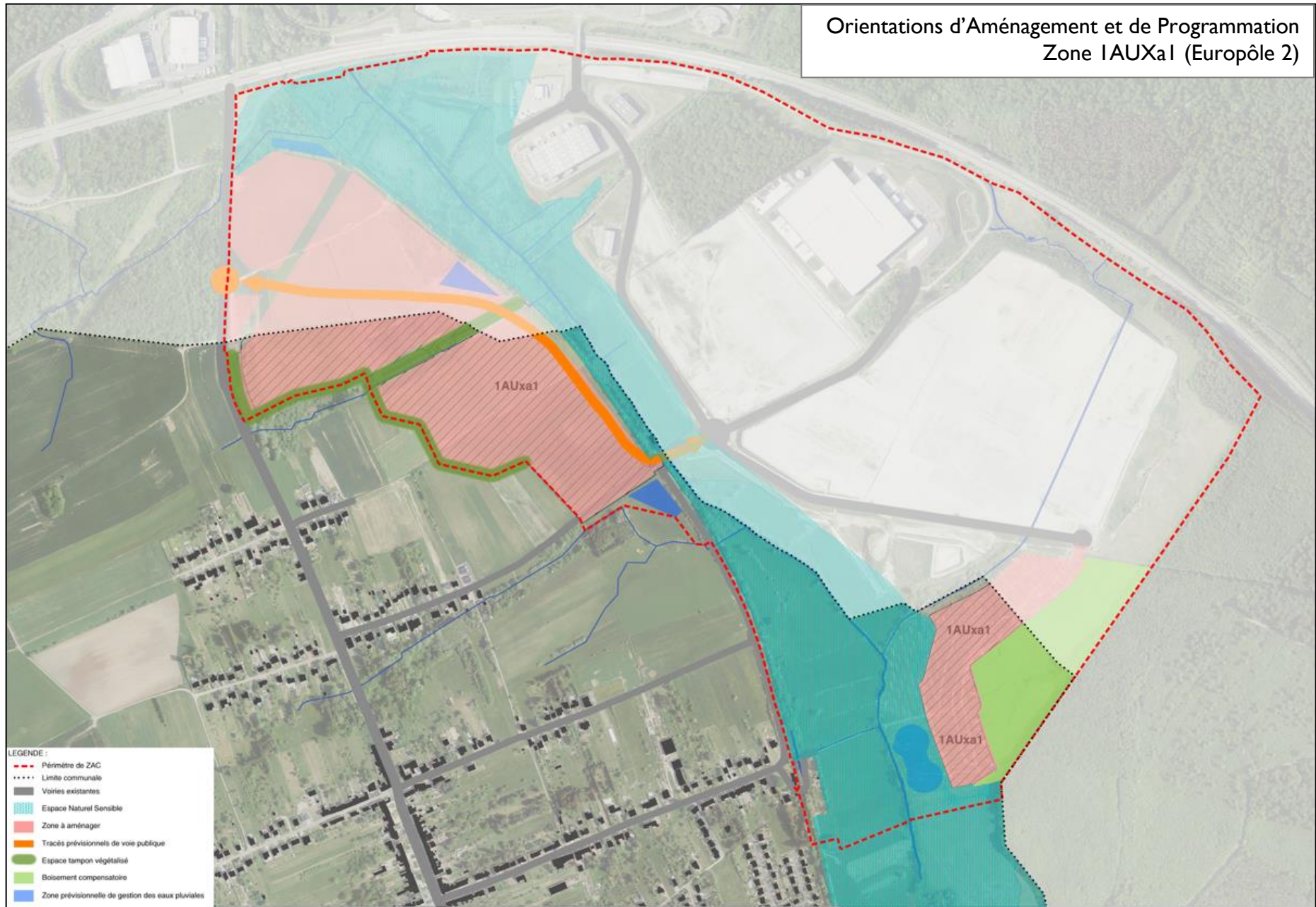
La zone 1AUXa1 correspond à la zone constructible de l'Europôle 2 dont la ZAC a été validée en 2009. Le périmètre de la ZAC se situe sur Willerwald et sur Hambach. L'ensemble des terrains appartient à la SEBL.

Sur Hambach, une grande partie a été talutée ou construite, il ne reste plus qu'une zone à l'Ouest, en limite avec Willerwald.

Sur Willerwald, seul le secteur Est a été prospecté pour les sondages archéologiques. Le reste de la ZAC est encore en zone agricole pour la majorité



Orientations d'Aménagement et de Programmation
Zone 1AUxa1 (Europôle 2)



Desserte du site

Le schéma de desserte de la ZAC de l'Europôle 2 s'organise à partir de deux voies reliant les deux entrées :

Entrée 1 correspond à la jonction avec la voie qui longe l'autoroute du côté Nord est est franchie par un pont donnant accès à la zone.

Entrée 2 correspond au carrefour giratoire qui sera réalisé sur la RD 661 et qui deviendra, à terme, l'accès principale à la ZAC de l'Europôle 2.

Réseau d'assainissement

Le réseau d'assainissement projeté sur la zone d'extension de l'Europôle sera de type séparatif :

- Le réseau d'eaux usées sera constitué de canalisations de diamètre 250 mm et sera raccordé sur le réseau provenant de Hambach.
- Le réseau d'eaux pluviales sera traité

Afin de réduire l'impact de l'augmentation de l'imperméabilisation sur les cours d'eau, des bassins et des noues « tampons » seront mis en place.

Des noues végétalisées seront créées le long des voiries. Elles permettront de collecter les eaux pluviales des chaussées et celles générées par l'imperméabilisation des bâtiments et des parkings pour les acheminer jusqu'aux bassins de rétention et aux noues de diffusion. Outre l'avantage pour l'aspect hydraulique, ces noues paysagères sont prévues pour confirmer et accentuer le caractère naturel de la zone.

Desserte en eau potable

L'Europôle 2 sera alimenté par des conduites diamètre 150 mm et 200 mm. Elles seront raccordées sur les conduites existantes au niveau de la RD661 (diamètre 140 mm), de l'Europôle 1 (diamètre 200 mm) et de la rue de la Gare à Willerwald.

Protection contre l'incendie

Afin d'assurer la défense contre l'incendie sur la zone d'extension des poteaux incendie de 100 mm (60 m³/h) seront mis en place.