

Mairie de Neufgrange
Madame Sandrine MOMPER
2, rue Saint Michel
57910 Neufgrange

Affaire suivie par :
Mme DUVERE Patricia
Tél. : 03 87 28 97 42
Fax : 03 87 28 48 68
Mail : patricia.duvere@
agglo-sarreguemines.fr

**OBJET : Plan Local d'Urbanisme de la commune de Neufgrange
Avis de la Communauté d'Agglomération Sarreguemines Confluences.**

Madame le Maire,

Mes services ont pris connaissance des différents documents qui constituent le futur Plan Local d'Urbanisme et je souhaiterais vous faire part de nos observations.

Dans le document Orientations d'aménagement et de programmation – zone à urbaniser

Le document présente un emplacement réservé n° 3 qui n'apparaît pas dans la liste des emplacements réservés. Il conviendra de compléter le tableau des emplacements réservés.

Dans le document Orientations d'aménagement et de programmation – Thématique Environnement

Cette OAP n'a pas été matérialisée sur le Plan de zonage alors que deux sites ont été répertoriés.

Dans le règlement

TITRE I : Dispositions générales

- **Article 5. 7 : Disposition en U en AU**

Dans le cas de la construction, sur une ou plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le Plan Local d'Urbanisme.

Toutefois, le règlement du Plan Local d'Urbanisme peut s'y opposer. Dans ce cas, il conviendra d'appliquer les règles du Plan Local d'Urbanisme lot par lot.

Quand le Plan Local d'Urbanisme veut s'opposer à ce principe, il doit le faire expressément. Cette opposition ne peut donc résulter d'une disposition tacite du règlement d'urbanisme. Comme toute disposition du Plan Local d'Urbanisme opposable au droit de construire des propriétaires, elle doit être justifiée dans le rapport de présentation.

Sauf erreur de notre part, cette justification ne se trouve pas dans le rapport de présentation.

- **Article 5.8 : La prévention des risques**

L'aléa retrait-gonflement des argiles

Le ban communal de Neufgrange est concerné par un niveau faible de cet aléa.

L'ensemble de la commune est concerné par un aléa moyen lié au retrait-gonflement des argiles.

Le risque d'inondation

L'ensemble du bassin versant de la Sarre a fait l'objet d'un PAPI d'intention élaboré conjointement par 10 EPCI (dont la CASC), le SDEA et les services de l'Etat.

Il a fait l'objet d'un arrêté préfectoral.

Il serait utile de le citer dans cet article et d'en reprendre les éléments.

TITRE 2 : dispositions applicables à la zone urbaine

- **Chapitre I : le secteur Ua**

Lexique :

« 4.7. Façade

Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. »

II.I Volumétrie et implantation des constructions

« Si aucune indication n'apparaît sur le plan, les façades des constructions principales devront être édifiées dans la continuité des façades des constructions voisines ou à 5 mètres maximum de l'emprise des voies sauf pour les chemins piétonniers. »

Compte tenu de la définition de la façade dans le lexique et la rédaction de l'article du PLU relatif à la volumétrie et à l'implantation des constructions, l'examen d'un projet devra se faire pour les quatre façades. Le respect de cet article semble difficile.

Service Assainissement



Il conviendra de mettre en phase le zonage d'assainissement (ci-dessus à gauche) avec les annexes sanitaires assainissement (ci-dessus à droite).

Rapport de présentation :

Pages 81 et 136 : Le traitement des eaux usées est géré par la CASC. Il conviendra de mettre collecte, transport, traitement

Règlement :

Pages 15,20, 23, 26, 29, 32 et 37 : Toute construction ou installation située dans une zone d'assainissement collectif nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, conformément au zonage d'assainissement.

Annexes sanitaires :

Page 3 assainissement : Le traitement des eaux usées est géré par la CASC. Il conviendra de mettre collecte, transport, traitement.

Pour tous renseignements complémentaires, vous pouvez contacter Madame DUVERE Patricia au 03.87.28.97.42.

Je vous prie d'agréer, Madame le Maire, l'expression de mes salutations distinguées.

Pour le Président
Le Vice-président,
Jean-Claude KRATZ