



Commune de FREYMING-MERLEBACH (57)

REVISION DU

PLAN LOCAL D'URBANISME

NOTE DE SYNTHÈSE

Pièce n°1

E.Space &
TERRitoires
études et conseil en urbanisme et aménagement

2, place des Tricoteries
54230 CHALIGNY

Tél : 03 83 50 53 87
Fax : 03 83 50 53 78
Mail : contact@esterr.fr

Dossier Enquête Publique

**Document conforme à la délibération du Conseil Municipal
du 23/09/2024 arrêtant le projet de révision du PLU.**

M. le Maire :
Pierre LANG

Objet de l'enquête

L'enquête publique porte sur la révision du Plan Local d'Urbanisme de Freyming-Merlebach

Territoire

Fiche d'identité communale

Région :
Grand Est (Lorraine)

Département :
Moselle

EPCI :
Communauté de Communes de Freyming-Merlebach (11 communes - 31 532 habitants en 2020)

Arrondissement :
Forbach-Boulay-Moselle

Canton :
Canton de Freyming-Merlebach

Unité urbaine :
Sarrebruck-Forbach

Groupement européen de coopération territoriale :
Eurodistrict SaarMoselle

Superficie :
9,06 km²

Population :
12 840 habitants (2020)
Densité de population :
1 417,2 hab/km² (2020)

Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) :
SCoT du Val de Rosselle (4 EPCI, 78 communes et 180 000 habitants) approuvé le 20 octobre 2020.

La ville du nord-est mosellan se situe dans la Vallée de la Rosselle, rivière franco-allemande qui prend sa source à Longeville-lès-Saint-Avold pour rejoindre la Sarre à Völklingen (ALL). La commune s'est développée sur la rive gauche de la rivière qui traverse le ban communal.

La vallée correspond au Bassin houiller lorrain, entité géologique à l'origine du développement minier et économique du nord de la région Lorraine.

Le nord-ouest du ban communal de FREYMING-MERLEBACH correspond au Warndt, une dépression géologique boisée située de part et d'autre de la frontière franco-allemande. Sur le ban communal, une partie importante du Warndt est occupée par l'ancienne Carrière du Barrois, site aujourd'hui renaturé. L'altitude du ban communal varie entre 200 m dans le fond de vallée de la Merle et 346 m sur les reliefs du Warndt.

Au sein de son grand territoire, FREYMING-MERLEBACH profite d'une position centrale vis-à-vis des agglomérations relais de Saint-Avold, Creutzwald et Forbach, avec qui elle forme un bassin de vie de proximité permettant un accès à l'ensemble des équipements, services et commerces nécessaires.

Afin de la relier au sein de son grand territoire, la commune bénéficie d'une desserte par les axes autoroutiers majeurs de l'est du département. L'autoroute A4 sur l'axe Paris-Strasbourg permet de rejoindre Metz en 35 minutes et Sarrebruck (ALL) en 25 minutes via l'A320.

La présence de l'A4 permet également de relier aisément les pôles d'activités des métropoles du Sillon Lorrain : Metz (50 km), Nancy (90 km), Luxembourg (100 km).

Le PLU

Définition

Le **Plan Local d'Urbanisme (PLU)** est un document d'urbanisme qui permet de planifier l'aménagement du territoire et de fixer les règles générales d'occupation du sol. Il identifie notamment les zones de développement de l'habitat et des activités, les secteurs réservés à l'agriculture ou encore les espaces naturels à protéger et détermine les règles applicables aux constructions autorisées.

Le PLU traduit les enjeux partagés par les élus et les habitants pour les 10 prochaines années en termes de logement, de cadre de vie, de mobilités, d'activités ou encore d'architecture.

De quoi se compose un PLU ?

Le PLU se compose de plusieurs pièces :

- Le **Rapport de Présentation** qui comprend :
 - Un diagnostic du territoire et un état initial de l'environnement permettant de comprendre le territoire et de déterminer les enjeux qui aideront à la formalisation du PADD.
 - Une évaluation environnementale qui étudie l'impact des choix pris par le PLU sur l'environnement
 - Les justifications du projet qui expliquent la cohérence du PLU avec les orientations du PADD
- Le **Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)** qui constitue la clé de voûte du PLU en exposant le projet politique et urbain du territoire par le biais des orientations retenues. Le PADD n'est pas directement opposable aux autorisations d'urbanisme mais le règlement et les orientations d'aménagement et de programmation, qui sont eux opposables, se doivent d'être la traduction réglementaire des orientations du PADD.
- Les **Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)** qui détaillent les conditions d'aménagement sur des secteurs (OAP sectorielle) ou des sujets spécifiques (OAP thématique).
- Le **règlement graphique** (zonage) qui définit les différentes zones qui feront chacune l'objet de prescriptions particulières (agricole, naturelle, urbaine, à urbaniser...).
- Le **règlement littéral** qui fixe les règles de construction propres à chacune des zones définies dans le règlement graphique (constructions autorisées, hauteur, emprise, aspect, alignement et recul...).
- Les **annexes** qui ont une fonction informative et regroupe les éléments pris en compte dans l'élaboration du PLU (plans de prévention des risques, servitudes d'utilité publiques, plans des réseaux...).

Procédure et contexte

Procédure : **révision du POS et transformation en PLU**

Date de prescription de la révision du PLU : **05 décembre 2019**

Date d'arrêt du projet de révision du PLU : **23 septembre 2024**

Plan d'Occupation des Sols approuvé initialement en 1982, PLU approuvé en 2009 puis modification et révision simplifiée en 2014 et enfin modification en 2018

Les objectifs fixés lors de la prescription du PLU

- Maîtriser la baisse démographique, tout en étant en compatibilité avec les dispositions du SCoT en vigueur
- Mener une politique de l'habitat à la fois adaptée à la population vieillissante et aux jeunes
- Assurer une urbanisation la plus économe possible en foncier, dans une logique de développement durable
- Rechercher des formes urbaines permettant une certaine densité recherchée par les nouvelles dispositions législatives et par le SCoT, tout en restant adaptées à la structure de la commune
- Evaluer les possibilités de conforter le commerce du centre-ville et le niveau des services à la population afin de créer de l'attractivité

- Evaluer les possibilités de création d'une activité économique afin d'assurer le développement de l'emploi
- Favoriser le développement des déplacements doux
- Evaluer les besoins en matière de mobilité
- Tenir compte de la nécessité de maintenir les continuités écologiques et les secteurs de biodiversité
- Prendre en compte les risques et les nuisances
- Identifier et préserver les éléments importants du patrimoine bâti et architectural, tout en assurant leur évolution
- Promouvoir la conception des projets prenant en compte les personnes en situation de handicap ou en perte d'autonomie
- Tenir compte des procédés permettant la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables.

Le projet du territoire - PADD

Le projet du territoire est traduit dans le PLU dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) qui répond aux enjeux exposés dans le diagnostic territorial et formulés par les habitants lors de la concertation.

La commune souhaite ainsi mener des actions dans les domaines suivants :

■ Orientation générale n° 1 | Affirmer la stature territoriale de Freyming-Merlebach au sein du Grand Territoire

- 1/ Garantir la stature territoriale de Freyming-Merlebach
- 2/ Garantir une ambition démographique et une production de logements en adéquation avec les objectifs du SCOT du Val de Rosselle
- 3/ Assurer une production de logements en réponse aux besoins des habitants

■ Orientation générale n° 2 | Conforter le cadre de vie offert par la situation géographique

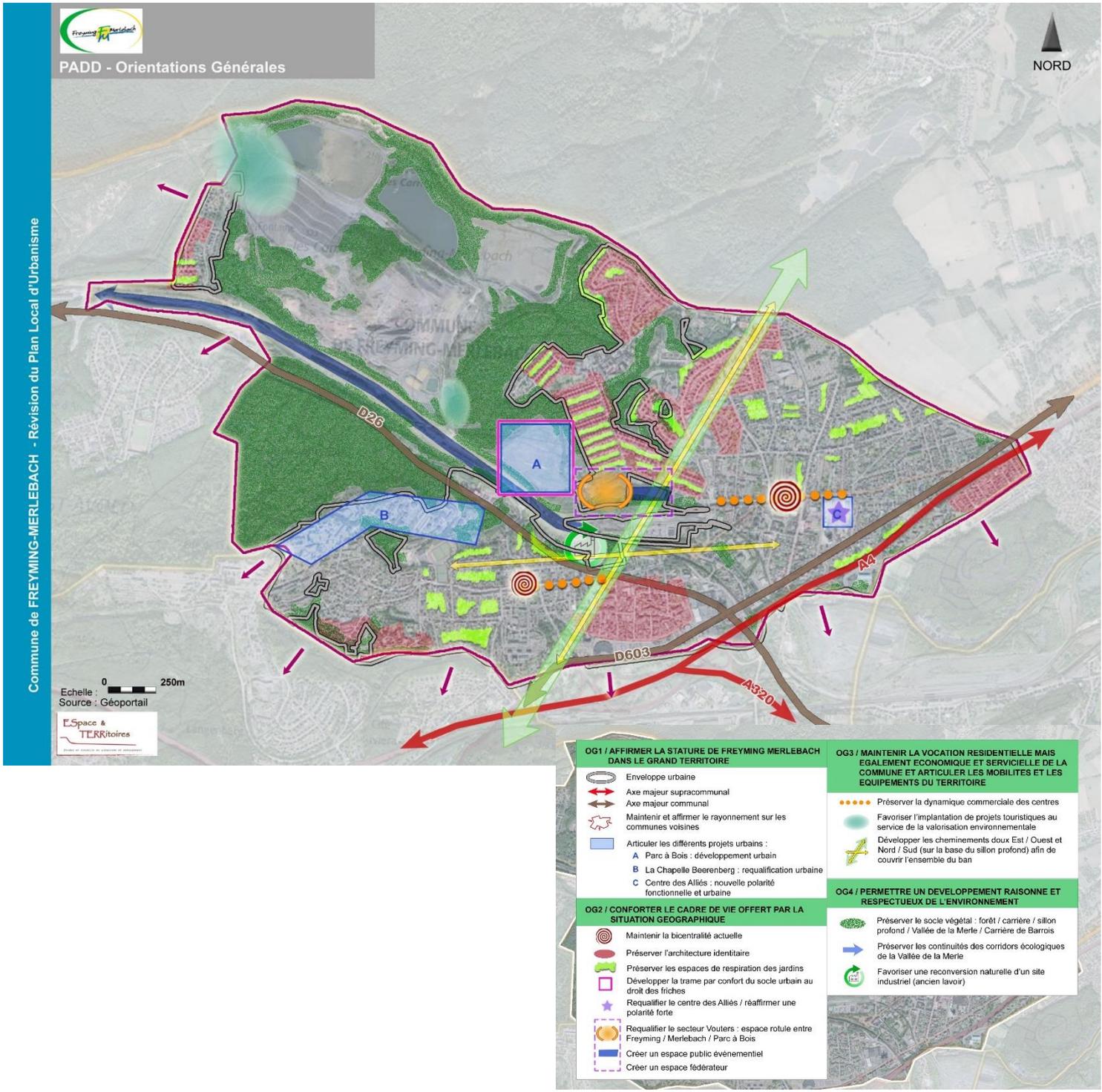
- 1/ S'appuyer sur les qualités architecturales et typicités urbanistiques de la ville pour la mettre en valeur
- 2/ Prévoir le développement urbain futur en harmonie avec l'actuelle trame urbaine
- 3/ Préserver les aménités paysagères

■ Orientation générale n° 3 | Maintenir la vocation résidentielle mais également économique et servicielle de la commune et articuler les mobilité »s et les équipements du territoire

- 1/ Contribuer au maintien et au développement des activités économiques implantées sur la commune et initier de nouveaux projets fédérateurs
- 2/ Pérenniser l'activité agricole
- 3/ Sécuriser et adoucir les mobilités quotidiennes

■ Orientation générale n° 4 | Permettre un développement raisonné et respectueux de l'environnement

- 1/ Protéger l'environnement et la biodiversité constitutifs du cadre de vie
- 2/ Eau : concilier préservation, prévention et bonne gestion
- 3/ Contribuer à une maîtrise de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers
- 4/ Contribuer au développement des énergies renouvelables et à la réduction des dépenses énergétiques



Règlement du PLU

Le règlement est la transcription du projet.

Il s'organise autour de 4 grands types de zones :

- Les zones **urbaines** (U) qui couvrent les espaces déjà urbanisés et desservis par les réseaux.
- Les zones **agricoles** (A) qui couvrent les espaces exploités et ne sont constructibles que par les agriculteurs pour leur exploitation et la diversification de l'activité.
- Les zones **naturelles** (N) qui préservent les espaces naturels, les secteurs à fort enjeu environnementaux ainsi que les secteurs soumis à des risques. Les zones naturelles sont inconstructibles sauf exception justifiée et mise en place de prescriptions adaptées.
- Les zones **à urbaniser** (AU) qui délimitent les secteurs d'urbanisation future, délimités en réponse aux besoins du projet.

Chaque grand type de zone est divisé en zone qui permettent de mettre en place des prescriptions spécifiques selon besoins des constructions existantes et à venir.

Le règlement du PLU de FREYMING-MERLEBACH se divise selon les zones suivantes :

	UA	Zone centre ancien
	UB	Zone d'extensions récentes
	UBC	Secteur paysager
	UBX	Secteur mixte (habitat/activités)
	UC1	Secteur de cités – règlement particulier
	UC2	Secteur de cités – règlement particulier
	UC3	Secteur de cités – règlement particulier
	UD	Secteur d'habitat collectif
	UE	Secteur d'équipements publics
	UX	Secteur d'activité
	1AU	Secteur d'urbanisation future
	1AUX	Secteur d'urbanisation future destiné à l'activité
	1AUEP	Secteur d'urbanisation future destiné aux équipements publics
	N	Zone naturelle
	Ne	Secteur d'équipement
	Nj	Secteur de jardin
	NL	Secteur de forêt
	Ns	Secteur sensible
	Nt	Secteur lié au tourisme
	NX	Secteur d'activité

SCoT intégrateur et déclinaison dans le PLU

Le **Schéma de cohérence territoriale** (SCoT) est l'outil de conception et de mise en œuvre d'une planification stratégique intercommunale, à l'échelle d'un large bassin de vie ou d'une aire urbaine, dans le cadre d'un projet d'aménagement stratégique (PAS).

Les schémas de cohérence territoriale sont des documents de planification stratégique à long terme (environ 20 ans) créés par la loi solidarité et renouvellement urbains (SRU) en décembre 2000, dont le périmètre et le contenu ont été revus par l'ordonnance du 17 juin 2020 de modernisation des SCoT, afin d'être adaptés aux enjeux contemporains.

le projet communal s'appuie sur les grands axes du PADD définis par le SCoT du Val de Rosselle approuvé le 20 janvier 2020. Le projet politique du SCoT se traduit par les axes suivants.

Axe 1 : Conforter la place du Val de Rosselle dans l'animation du territoire métropolitain de la Saar-Moselle Est

Axe 2 : Construire une nouvelle attractivité basée sur la qualité de vie dans le Val de Rosselle

Axe 3 : Affirmer une stratégie environnementale pour un développement durable et un environnement de qualité

Axe 4 : Organiser la mutation économique au service du renouveau du Val de Rosselle

Dans son Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO), le SCoT se donne comme objectifs :

Objectif 1 : Un développement basé sur une armature territoriale lisible

Objectif 2 : Un projet territorial équilibré et peu consommateur d'espaces naturels

Objectif 3 : Une armature naturelle et paysagère du territoire à préserver

Objectif 4 : Une gestion durable des ressources naturelles

Dans le SCoT du Val de Rosselle approuvé en 2020 suite à son agrandissement de périmètre, l'armature territoriale du SCoT est découpée en 15 polarités, avec l'introduction d'un niveau supplémentaire dans l'armature urbaine (« bourgs centres de l'espace rural périphérique ») et de la notion de « bi-pôle » au niveau des pôles intermédiaires (au nombre de 4) par rapport à l'armature territoriale du SCoT de 2012.

Le SCoT a défini un scénario de développement résidentiel au regard des rythmes passés de construction de logements sur le territoire par niveau de polarité.

A la lecture des objectifs du SCoT, les besoins en matière de logement sur 20 ans ont été estimés à 7 120 sur tout le territoire du Val de Rosselle, soit une programmation de logements de l'ordre de 500 logements neufs/an en moyenne.

Il faut néanmoins pondérer la construction neuve nécessaire avec la forte vacance que connaît globalement le territoire. C'est pourquoi à ces logements neufs, s'ajoutent environ 116 logements vacants par an à remettre sur le marché.

Armature territoriale retenue dans le SCoT du Val de Rosselle

La ville de FREYMING-MERLEBACH est considérée comme ville-centre dans le périmètre du SCoT. Les 3 autres villes-centres sont Forbach, Saint-Avold et Creutzwald. Le rythme de construction annuel moyen envisagé sur la période d'application du SCoT (20 années) est fixé à 104/an dans les villes-centres.

A ce titre, la commune peut se prévaloir d'un besoin en matière de logements neufs respectant la contrainte de la densité bâtie minimale à prévoir dans les zones à urbaniser (de 48 logements/hectare) afin d'économiser le foncier et limiter l'étalement urbain.

En effet, le SCoT s'est fixé comme orientation de renforcer les densités dans les nouvelles opérations de logements. Les densités moyennes minimales sont donc à respecter à l'échelle de l'ensemble des zones d'extension de l'urbanisation. Dans les villes-centres, la densité nette moyenne minimale à l'échelle de l'ensemble des zones d'extension de l'urbanisation est d'environ 48 logements/ha.

Par ailleurs, le SCoT fixe un cadrage foncier à ne pas dépasser sur l'ensemble de son territoire concernant le développement de nouveaux logements en extension de l'urbanisation de l'ordre de 227 ha maximum sur 20 ans. FREYMING-MERLEBACH est concernée par 1,3 ha autorisé en extension de l'urbanisation.

Cependant, la communauté de communes de FREYMING-MERLEBACH étant dotée d'un Programme Local de l'Habitat (PLH), ce sont les objectifs de production de logements édictés par le PLH sur le pas de temps 2019/2024 qui prédominent : une enveloppe de 424 logements sur 20 ans et 212 sur 10 ans. Pour mémoire, l'objectif démographique fixé par la commune dans son PADD est d'atteindre une stabilité démographique fixée aux alentours de 12 700 habitants à l'horizon 10 ans.

Le projet de PLU de FREYMING-MERLEBACH a également tenu compte de l'entrée en vigueur de la loi dite Climat & Résilience. Avec l'entrée en vigueur de la loi Climat & Résilience promulguée le 22 août 2021, le PADD fixe désormais des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

De plus, il ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que si une étude de densification des zones déjà urbanisées démontre que la capacité d'aménager et de construire y est déjà mobilisée. Pour ce faire, il doit tenir compte de la capacité à exploiter effectivement les locaux vacants, les friches et les espaces déjà urbanisés.

Le projet de PLU de FREYMING-MERLEBACH s'inscrit dans la démarche ZAN (Zéro Artificialisation Nette). Consacrée en 2018 par le Plan Biodiversité, puis en 2020 par la Convention Citoyenne sur Le climat, cette démarche consiste à réduire au maximum l'extension des taches urbaines en limitant les constructions sur des espaces naturels ou agricoles et en compensant l'urbanisation par une plus grande place accordée à la nature dans la ville. Le Zéro Artificialisation Nette (ZAN) est un objectif fixé pour 2050.

Il demande aux territoires, communes, départements, régions de réduire de 50% le rythme d'artificialisation et de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers d'ici 2030 par rapport à la consommation mesurée entre 2011 et 2021. La commune s'est donc donnée comme objectif de ne pas ouvrir plus de 50% de la surface consommée sur la décennie passée.

La commune de FREYMING-MERLEBACH étant concernée par le SCoT du Val de Rosselle, son PLU doit être compatible avec le SCoT, document de norme supérieure.

Les tableaux qui suivent synthétisent ainsi les grandes lignes du Document d'Orientations et d'Objectifs du SCoT du Val de Rosselle, en détaillant par thématique les objectifs et recommandations, et en renseignant parallèlement à cela les réalisations concrètes du PLU pour répondre à ces objectifs, ou les justifications de la non-atteinte de l'objectif le cas échéant.

Objectifs de production fixés à l'échelle des intercommunalités visant à répondre à leurs besoins en logements pour 2021-2040 – DOO du SCoT Sud 54

Secteurs de projet et orientations d'aménagement et de programmation sectorielles

L'aménagement des secteurs de projet est conditionné au respect des principes d'aménagement énoncés dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielles. Les OAP sectorielles peuvent aborder plusieurs thématiques afin d'assurer la réalisation d'opérations urbaines de qualité et bien intégrées :

- Vocation de la zone
- Typologies, mixité, densité, forme urbaine des secteurs à vocation habitat
- Mobilités et desserte
- Paysage, cadre de vie
- Environnement, trame verte et bleue
- Performances énergétiques
- Échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation
- ...
-

Ainsi, des **Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles** ont été définies pour des secteurs inscrits dans le PLU :

1. **1AU - Parc à Bois**
2. **1AUX – Vouters-Haut Activités**
3. **& 4. UB - Vouters-Bas Activités**
5. **1AUÉP – Vouters-Haut Equipements Publics**
6. **UB – Civray**
7. **1AUÉP – Extension de l'Hôpital**
9. **Extension du Parc Municipal de Merlebach**

Par ailleurs, une **Orientation d'Aménagement et de Programmation de secteur d'aménagement** a également été définie sur le secteur du « Centre des Alliés » permettant de se substituer au règlement littéral.

Cette OAP possèdera un document propre :

8. **UA – Centre des Alliés**

Orientations d'aménagement et de programmation thématiques

Une Orientation d'Aménagement et de Programmation thématiques a également été élaborée dans le cadre du PLU. Ce document s'inscrit en complément des dispositions définies dans le règlement pour traduire les orientations du PADD, apporter un aspect plus qualitatif aux projets et spatialiser les principes d'aménagement.

Il s'agit de l'OAP Thématique Trame verte et bleue

Zoom sur le projet touristique de portée supra communale

La zone Nt : Zone liée au tourisme

Le secteur Nt concerne l'emprise du projet Coucoco sur le secteur de carrière du Barrois ainsi qu'un secteur dédié à l'implantation d'une offre de restauration à proximité de la carrière. Le règlement prend en compte l'implantation du bâti touristique et ses contraintes.

Le projet Coucoco vise à développer une offre de logement insolite sur le site de la carrière du Barrois à FEYMING-MERLEBACH. Cet hébergement nature a pour objectif de se fondre dans la nature sans impacter l'environnement et son cadre sur ce site au riche passé industriel.

A l'origine de ce projet, la sollicitation de l'agence d'attractivité des territoires : Moselle Attractivité ayant sollicité la société Coucoco Cabanes. Une quinzaine de cabanes sur pilotis devraient être installées d'ici au printemps 2025.

L'emprise foncière du projet couvrirait 45 ha sur un total de 97 ha des trois anciennes carrières Barrois, Freyming, Sainte-Fontaine et Peyrimhoff qui jouxtent au nord la frontière avec l'Allemagne.

En parallèle, une étude paysagère a été lancée afin de restaurer certains espaces dégradés sur le site de la carrière.

Ce projet d'envergure supra-intercommunal possèdera un rayonnement sur l'ensemble du bassin de vie de FREYMING-MERLEBACH/SAINT-AVOLD/FORBACH...

