



DIRECTION DÉPARTEMENTALE DE L'ÉQUIPEMENT DE LA MOSELLE

Service de l'Aménagement et de l'urbanisme - Atelier Est

**JACKY
MONCUIT**
ARCHITECTE
D P L G
URBANISTE
D E S S A R

N A N C Y
COUR BONSECOURS
258, Av. DE STRASBOURG
5 4 0 0 0 N A N C Y
TEL 03 83 85 60 60
FAX 03 83 85 60 69

Plan Local d'Urbanisme Commune de NITTING

Approbation de la 1ère révision par D.C.M. du 31-08-04

2

Rapport de présentation

PROCEDURE D'ELABORATION		APPROBATION DES MODIFICATIONS		APPROBATION DES REVISIONS		PROCEDURE DE REVISION	
PRESCRIPTION	18/11/1985	1	21/12/1995	1		PRESCRIPTION	28/04/2000
ARRETE	18/12/1987	2	22/05/1997	2		ARRETE	08/07/2003
PUBLICATION	05/05/1988	3				APPROBATION	31/08/2004
APPROBATION	14/02/1989	4					

SOMMAIRE

INTRODUCTION	I-1
1ère partie : ANALYSE DES DONNEES	I-3
1. Les données qualitatives	I-4
1.1 Etat des documents d'urbanisme	I-4
1.2 La situation géographique	I-4
1.3 Le milieu physique	I-7
1.3.1 Le relief	
1.3.2 L'hydrographie	
1.3.3 Le climat	
1.3.4 La géologie	
1.4 Les milieux naturels	I-10
1.4.1 Les zones agricoles	
1.4.2 Les milieux forestiers	
1.4.3 L'inventaire des Z.N.I.E.F.F., Z.I.C.O., Natura 2000, ...	
1.4.4 La ville et sa périphérie	
1.5 Le paysage	I-12
1.5.1 Les unités paysagères	
1.5.2 Les éléments remarquables et cônes de vue	
1.6 Le tourisme et les loisirs	I-18
1.7 Le patrimoine historique	I-19
1.7.1 L'histoire	
1.7.2 Le patrimoine historique	
1.7.3 Le patrimoine archéologique	
1.8 Les caractéristiques du site urbain	I-21
1.8.1 L'historique du développement urbain	
1.8.2 La forme urbaine actuelle	
2. Les données quantitatives	I-22
2.1 La démographie	I-22
2.1.1 L'évolution de la population	
2.1.2 Les facteurs de l'évolution démographique	
2.2 La population et les activités économiques	I-24
2.2.1 La population active	
2.2.2 Les migrations alternantes et l'emploi	
2.2.3 L'emploi par activités	
2.2.4 Les catégories socio-professionnelles	
2.2.5 Les activités	

2.3 Le logement	I-28
2.3.1 L'évolution du parc immobilier	
2.3.2 L'ancienneté du parc immobilier	
2.3.3 Nombre de logements de l'immeuble	
2.3.4 Confort des logements	
2.4 Les équipements et réseaux	I-33
2.4.1 Les équipements communaux	
2.4.2 Les réseaux	
3. Les enjeux et orientations	I-36
IIème partie: CONTRAINTES PARTICULIERES	II-1
1. Contraintes particulières	II-2
1.1. Les contraintes naturelles	II-2
1.1.1 Les zones inondables	
IIIème partie: OBJECTIFS DE LA REVISION	III-1
1. Rappel des motivations ayant précédé la révision du P.L.U	III-2
1.1 Les objectifs urbanistiques	III-2
1.1.1 Les zones urbaines	
1.1.2 Les zones naturelles et agricoles	
2. Concrétisation des objectifs de la révision du P.L.U	III-4
2.1 L'évolution du zonage	III-4
2.2 Les emplacements réservés	III-56
2.3 Les espaces boisés	III-7
3. Prise en compte des documents d'urbanisme	III-8
IVème partie: JUSTIFICATIONS DES DISPOSITIONS DU P.L.U	IV-1
1. Les zones urbaines	IV-2
1.1 Les superficies	IV-2
1.2 Présentation et justification des zones	IV-2
1.2.1 Zone UA	
1.2.2 Zone UB	
1.2.3 Zone UX	

1.3 Justification des règles applicables	IV-2
1.3.1 Zone UA	
1.3.2 Zone UB	
1.3.3 Zone UX	
2. Les zones naturelles	IV-5
2.1 Les superficies	IV-5
2.2 Présentation et justification des zones	IV-5
2.2.1 Zone 1AU	
2.2.2. Zone 1AUX	
2.2.3 Zone 2AU	
2.2.4 Zone A	
2.2.5 Zone N	
2.3 Justification des règles applicables	IV-6
2.3.1 Zone 1AU	
2.3.2. Zone 1AUX	
2.3.3 Zone 2AU	
2.3.4 Zone A	
2.3.5 Zone N	
3. Les perspectives ouvertes	IV-9
3.1 En matière de logement	IV-9
3.2 En matière d'activités	IV-9
4. Les dispositions diverses	IV-10
4.1 Les servitudes et contraintes	IV-10
4.2 Les emplacements réservés	IV-10
4.3 Les espaces boisés	IV-10

INTRODUCTION

Par délibération du Conseil Municipal du 28 avril 2000, la commune de NITTING a prescrit la révision de son Plan Local d'Urbanisme, approuvé le 14 février 1989, modifié par deux fois, le 21 décembre 1995 et le 22 mai 1997.

1^{ère} PARTIE: ANALYSE DES DONNEES

1. LES DONNEES QUALITATIVES

1.1. Etat des documents d'urbanisme

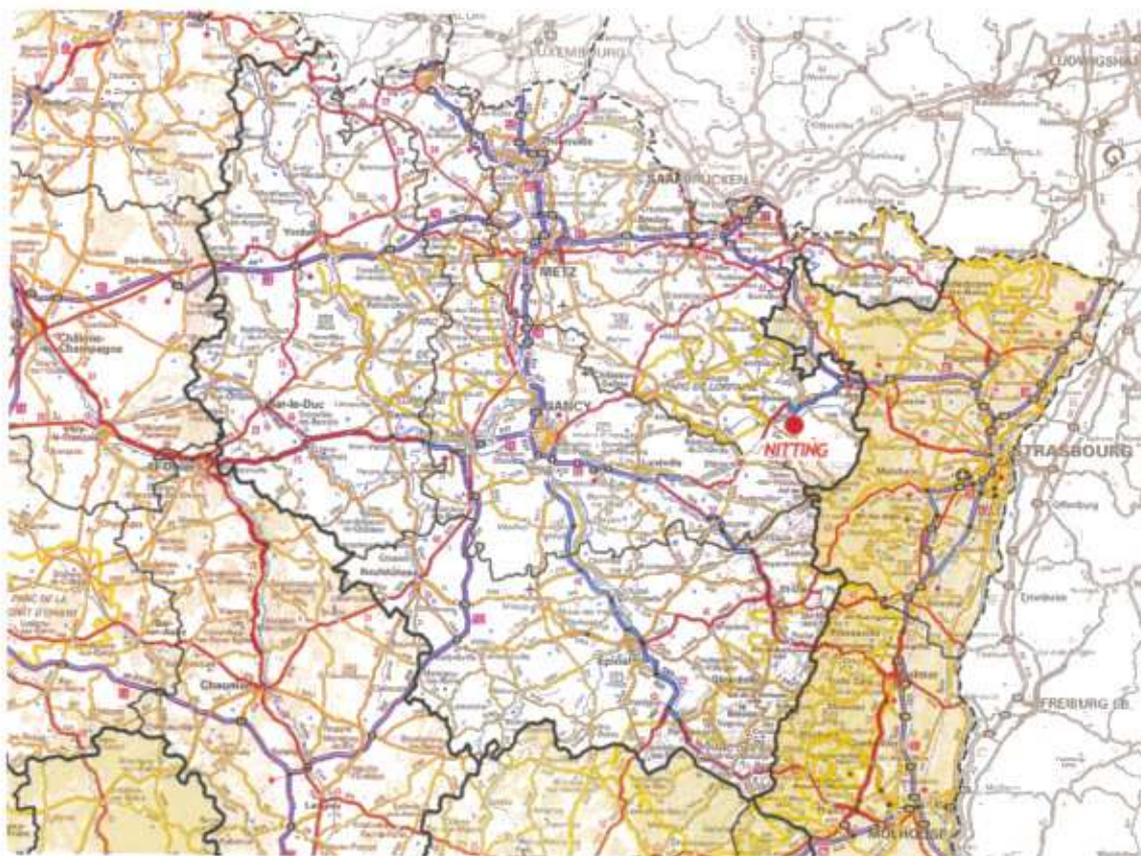
La commune de NITTING a approuvé son Plan d'Occupation des Sols (P.O.S.) le 14 février 1989. Elle l'a ensuite modifié par deux fois, le 21 décembre 1995 et le 22 mai 1997.

La commune est touchée par les crues de la Sarre.

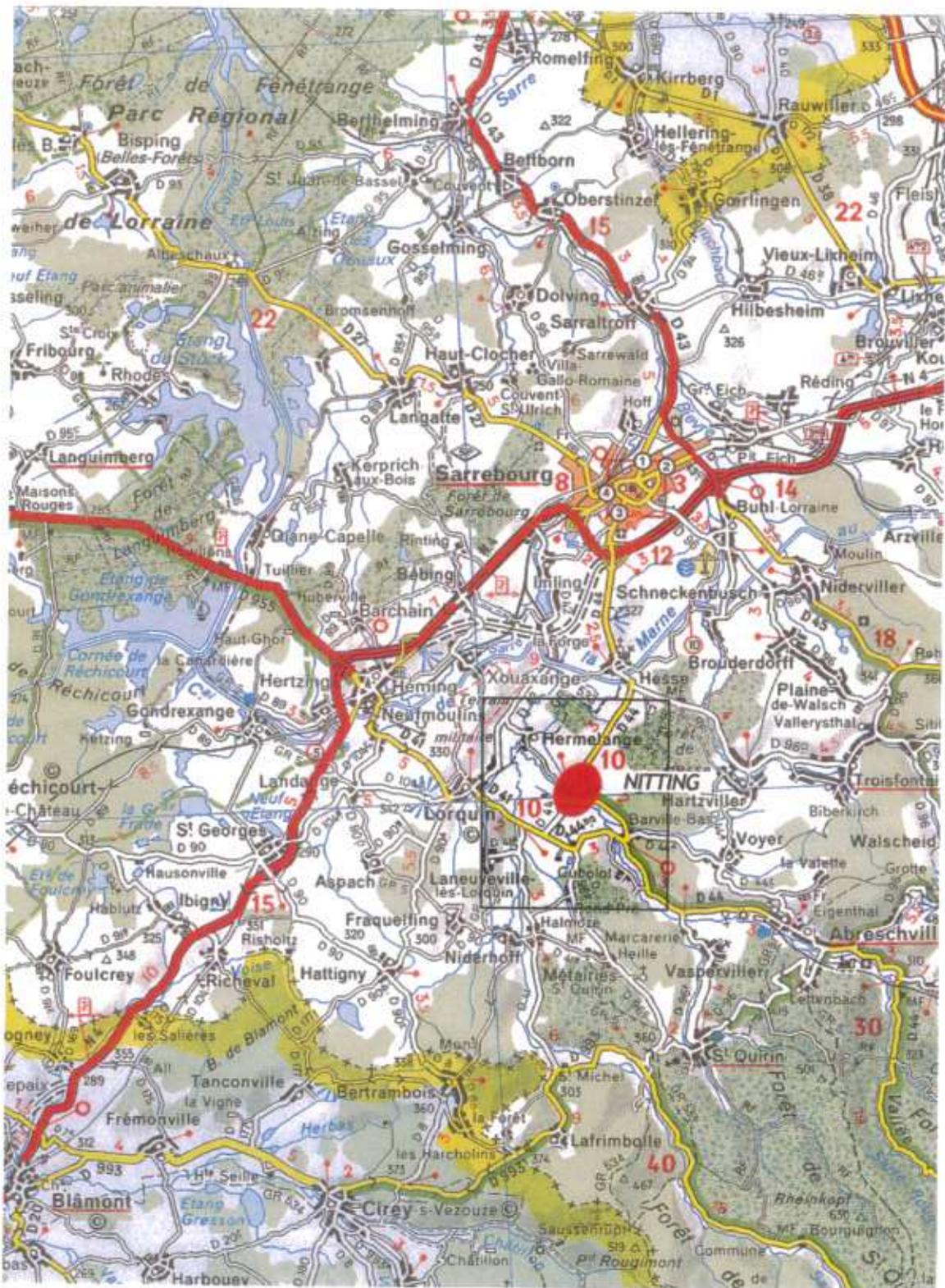
Le village n'est cependant pas soumis à la servitude d'utilité publique du Plan de Prévention des Risques Inondations de la Sarre approuvé le 23 mars 2003, l'emprise de celui-ci s'arrêtant en limite du territoire communal.

1.2. La situation géographique

La commune de NITTING est située en région lorraine, au sud-est du département de la Moselle, à 5 km de son chef-lieu de canton LORQUIN et à 11 km de SARREBOURG, son chef-lieu d'arrondissement.



Carte de situation.



Carte de localisation.

C'est une commune de 518 habitants (population sans double compte), statistiques INSEE de 1999), d'une superficie de 886 hectares (24 hectares urbanisés, 367 hectares de terrains agricoles et 485 hectares de forêts).

La commune de Nitting est au coeur de plusieurs régions remarquables, telles que le Massif Vosgien, les deux Parcs Régionaux Naturels de Lorraine et des Vosges du Nord ou encore la région des grands étangs-réservoirs (Gondrexange, Stock et Mittersheim).

Le village de Nitting est traversé par la route R.D.44, importante voie de liaison entre Sarrebourg et l'Alsace.

La commune de NITTING est riveraine des communes de :

- LORQUIN à l'ouest,
- HERMELANGE au nord-ouest,
- HESSE au nord,
- HARTZVILLER au nord-est,
- VOYER à l'est,
- ABRESCHVILLER à l'est,
- VASPERVILLER au sud,
- et METAIRIES-SAINT-QUIRIN au sud-ouest.

1.3. Le milieu physique

1.3.1. Le relief

Le site de Nitting est caractérisé par une alternance de collines et de vallées.

Le cœur de la ville est implanté sur une pente douce, orientée sud-ouest nord-est alors que les bois (Nitting et Barville) au sud-est prennent place sur les hauteurs.

Le point haut du village est situé à une altitude de 290 mètres, tandis que le plus bas est à 269 mètres d'altitude. Il s'agit du fond de la vallée que sillonne la Sarre Rouge.

1.3.2. L'hydrographie

La commune de Nitting est traversée par la Sarre Rouge. Cette rivière s'écoule au sud-ouest du territoire, se superposant parfois à la limite communale.

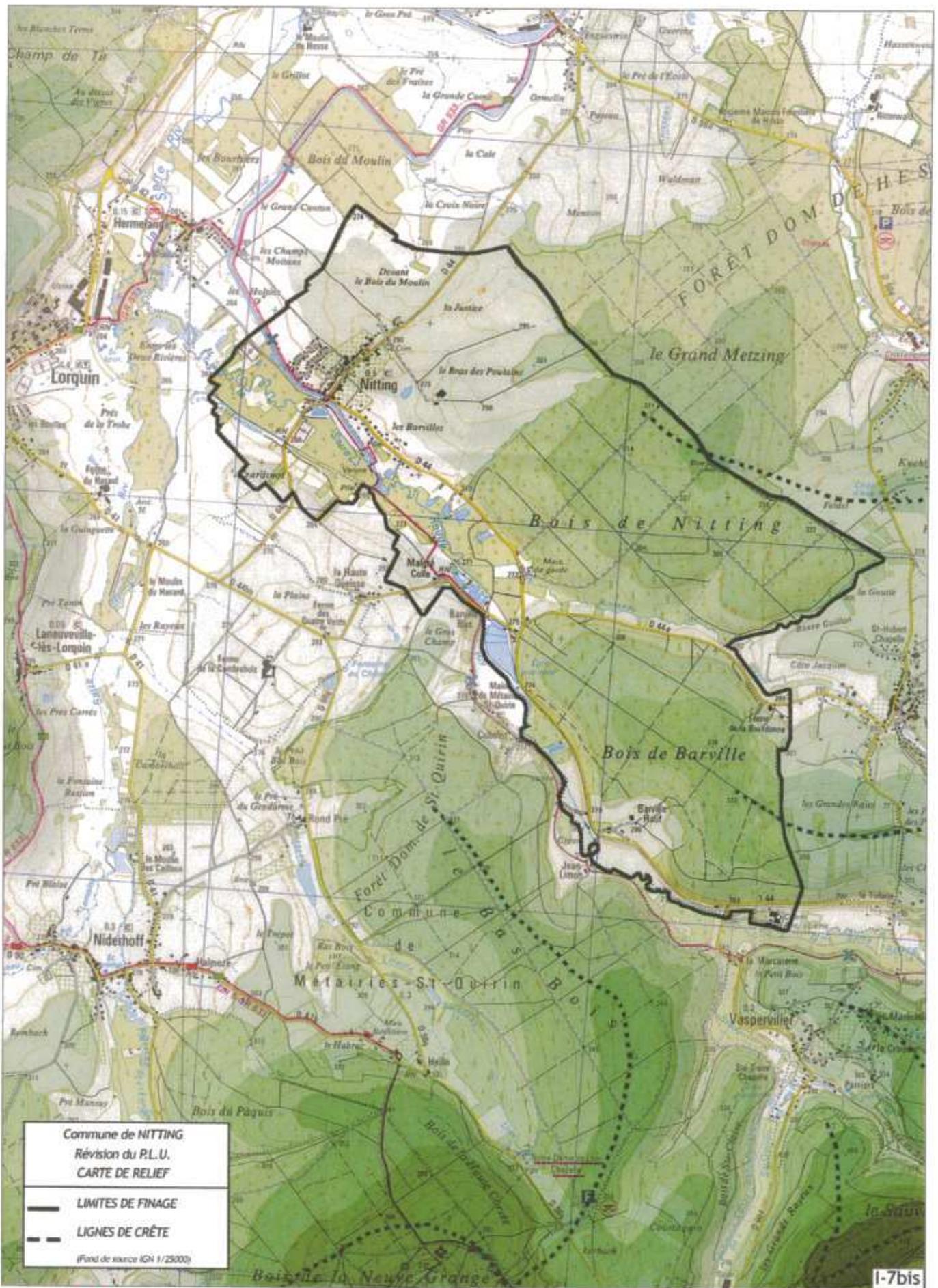
Un canal d'alimentation traverse également le territoire communal, au nord-ouest. Il capte les eaux de la Sarre Rouge afin de les conduire dans le Canal de la Marne au Rhin.

La commune est concernée par les crues de la Sarre Rouge, qui lorsqu'elles surviennent, inondent une partie conséquente du territoire.



Photo de la zone inondable prise lors de la crue d'octobre 1998.

Un autre ruisseau s'écoule sur la commune. Il s'agit du ruisseau de Voyer qui longe la R.D.44b avant de se jeter dans la Sarre Rouge au niveau du lieu dit des "Gros Prés de la Haute Gueisse".



1.3.3. Le climat

Le climat de Nitting est de type continental froid. Les températures moyennes ne dépassent pas les 10°C durant six mois de l'année et les moyennes sont négatives sur trois mois d'hiver.

Les précipitations sont relativement abondantes, surtout à la fin de l'automne (novembre, décembre) et à la fin du printemps (mai, juin). Au total, la pluviométrie est comprise entre 900 et 950 millimètres par an.

Cette pluviométrie assez conséquente est ainsi favorable à un vaste espace de prairies que l'agriculture n'a pas détruit à des fins de pâturages et pour la survivance d'une vaste forêt.

1.3.4. La géologie

Du point de vue de la composition des sols, le pays de Sarrebourg, dont fait partie Nitting, comprend trois régions naturelles correspondant aux zones d'affleurement du Trias (étage de la fin de l'ère secondaire) qui sont :

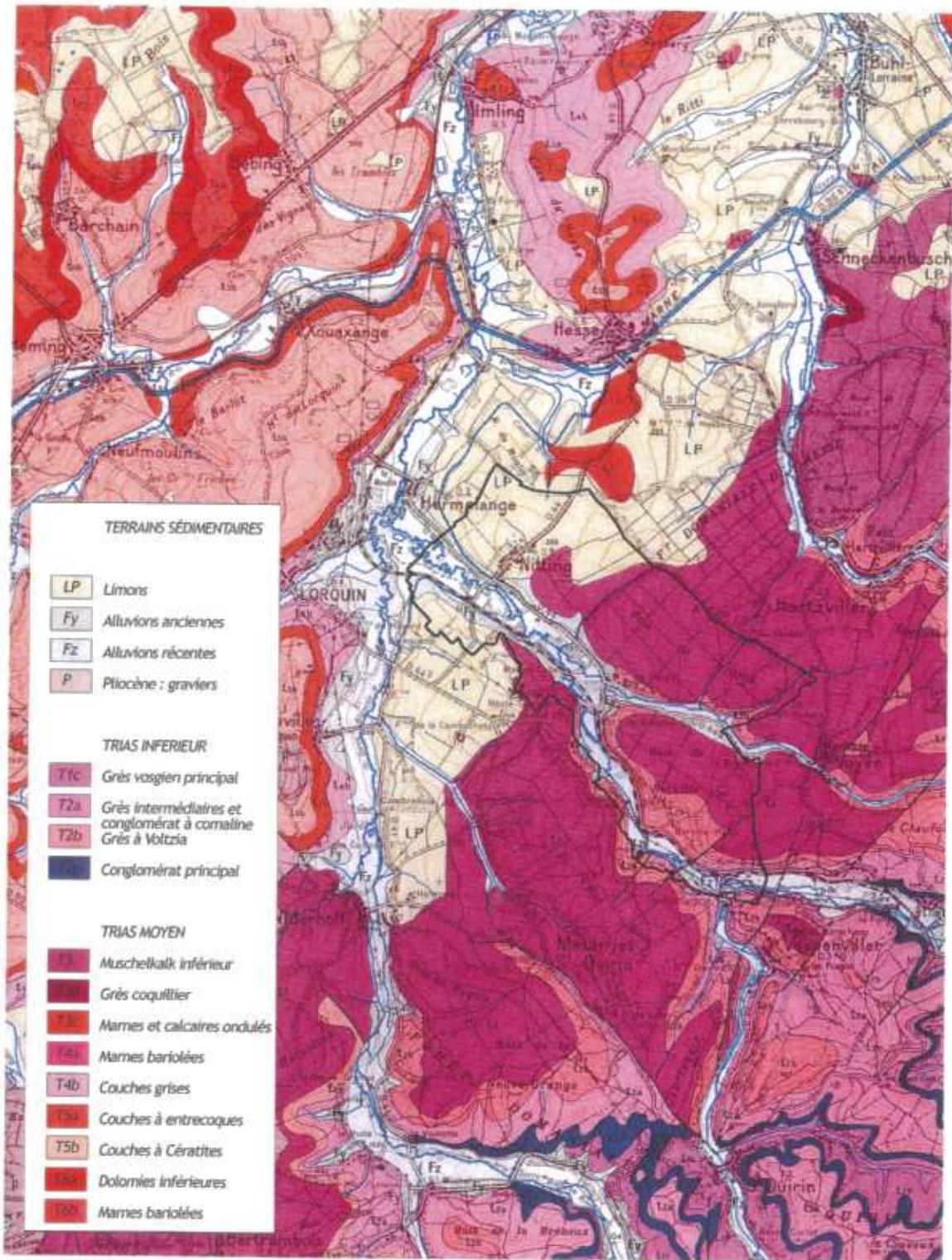
- le Keuper Inférieur (argiles, marnes...),
- le Muschelkalk (calcaire, marnes...),
- les Grès Bigarrés.

De la nature des couches géologiques proviennent des matériaux utiles pour le secteur, notamment dans le domaine de la construction : les alluvions de la Sarre, les graviers de Pliocène, les Calcaires, les Marnes, les Grès...

Plus précisément, le cours de la Sarre Rouge est composé d'alluvions modernes.

Au sud et au sud-est du territoire communal, ainsi que le long des voies R.D.44 et 44a, on trouve du grès bigarré.

Le reste du finage est composé du Muschelkalk Inférieur Marno-Dolomitique.



Carte géologique de Nitting.

1.4. Les milieux naturels

1.4.1. Les zones agricoles

Principalement situé au nord et à l'ouest de la commune, l'espace agricole constitue une part importante de la superficie de Nitting (plus de 41% de la surface totale).



Les terres agricoles au nord de la commune.

1.4.2. Les milieux forestiers

La masse forestière s'implante sur toute la partie est du territoire et forme l'élément majeur du paysage de la commune étant donnée la superficie qu'elle occupe : 485 hectares sur les 886 du territoire communal (55% du territoire).

1.4.3. L'inventaire des ZNIEFF

La commune de Nitting se trouve dans le voisinage de trois régions naturelles intéressantes du point de vue de la faune et de la flore : le secteur des grands étangs, la vallée de la Sarre et, plus proche, les Vosges.

Toutefois, la commune n'est pas concernée par une Z.N.I.E.F.F., Z.I.C.O. ou autre zone de protection particulière.

1.4.4. La ville et sa périphérie

La ville de Nitting s'implante dans un écrin de verdure.

Encadrée par des terres agricoles en pâtures et des forêts, la ville est installée au bord de la Sarre Rouge, qui dessine ses méandres dans le creux de la vallée.

On remarque la présence importante des jardins privés ou vergers situés à l'arrière des habitations.

En ville et à sa périphérie immédiate, la qualité de la faune et de la flore est liée à deux facteurs :

- l'ancienneté des bâtiments,
- l'extension des espaces verts et la diversité de leur flore qui déterminent la fixation et le maintien des espèces animales.

Dans le centre de Nitting, les constructions anciennes favorisent depuis longtemps l'installation d'une faune diversifiée.

1.5. Le paysage

1.5.1. Les unités paysagères

Le paysage de NITTING est composé de sept unités paysagères :

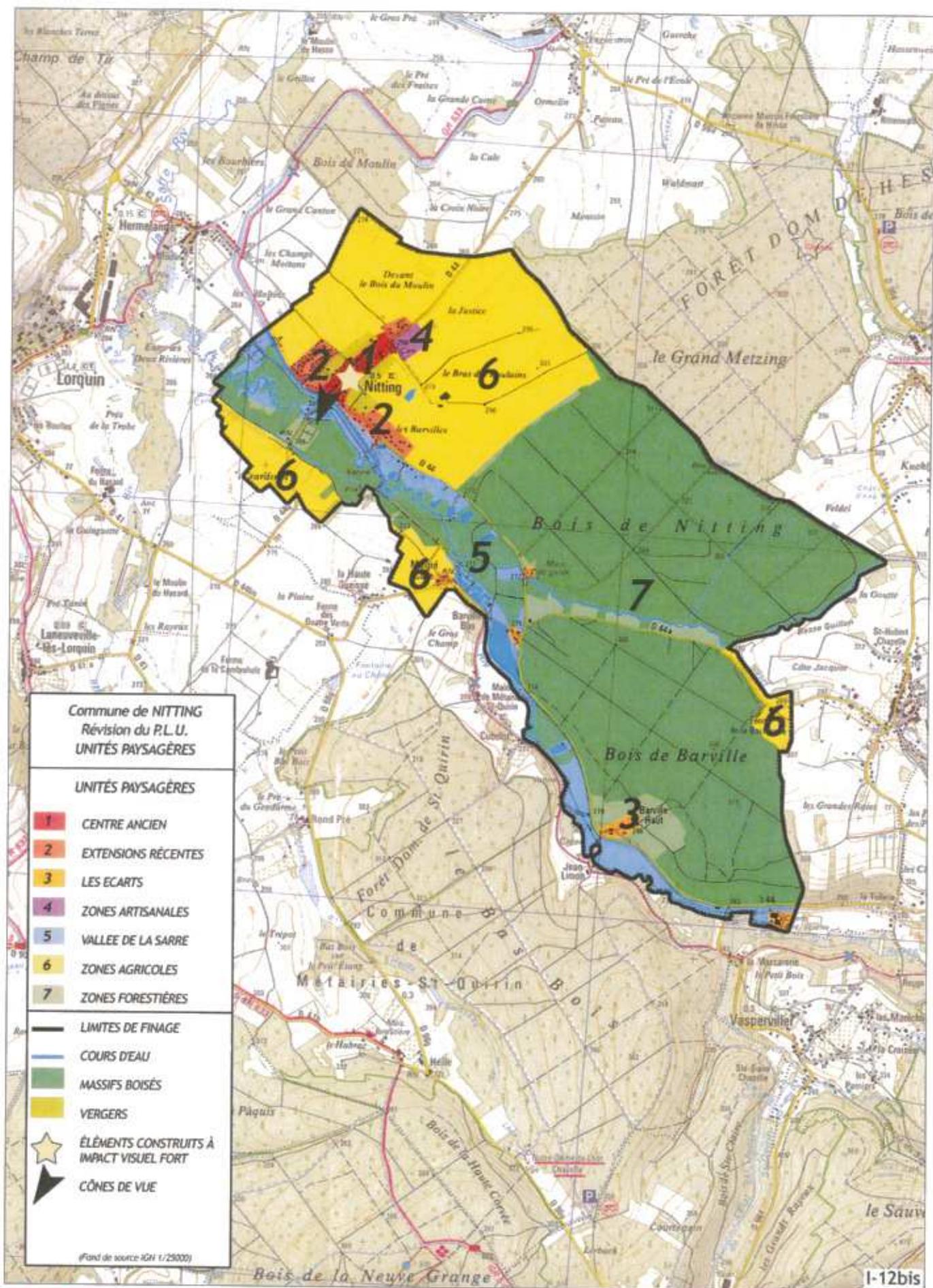
1. Le centre ancien,
2. Les extensions récentes,
3. Les écarts,
4. La zone artisanale,
5. La vallée de la Sarre,
6. Les zones agricoles,
7. Les zones forestières.

1.5.1.1. Le centre ancien

Le noyau villageois est concentré autour de l'église, sous forme d'habitat continu. En effet, les maisons sont installées de façon mitoyenne sur des parcelles étroites et longues. Certaines s'alignent sur la route R.D.44 tandis que d'autres sont séparées de cette voie par des jardins ou d'anciens usoirs bien entretenus.



Le village est organisé autour de l'église.



Commune de NITTING
Révision du P.L.U.
UNITÉS PAYSAGÈRES

UNITÉS PAYSAGÈRES

- 1 CENTRE ANCIEN
- 2 EXTENSIONS RÉCENTES
- 3 LES ECARTS
- 4 ZONES ARTISANALES
- 5 VALLEE DE LA SARRÉ
- 6 ZONES AGRICOLES
- 7 ZONES FORESTIÈRES

- LIMITES DE FINAGE
- COURS D'EAU
- MASSIFS BOISÉS
- VERGERS
- ★ ÉLÉMENTS CONSTRUITS À IMPACT VISUEL FORT
- ▲ CÔNES DE VUE

(Fond de source IGN 1/25000)

1.5.1.2. Les extensions récentes de la ville

L'extension de Nitting s'est effectuée de deux façons :

- le long de la route R.D.44, au sud du village,

Cette voie bifurque à angle droit à hauteur du canal d'alimentation et de la rivière de la Sarre. L'ensemble urbain s'est donc développé perpendiculairement au noyau villageois, sur la rive nord de la rivière. Cette extension comporte essentiellement des maisons mono-familiales, à fort caractère architectural pour certaines. Les constructions sont implantées en recul par rapport à la voie, au coeur de parcelles verdoyantes, parfois aussi longues que celles du noyau villageois mais plus larges.



Après la traversée du tissu continu du vieux village, la R.D.44 parcourt un milieu plus végétal avec des constructions plus éparses et plus éloignées de la voie.

- en retrait du noyau villageois.

En effet, le lotissement du Clos des Vergers prend place au nord-ouest de la commune, au-delà des jardins des maisons du vieux village. Les constructions qui le constituent, sont de style pavillonnaire et sont desservies par des rues quelque peu courbes, qui s'élargissent parfois pour laisser place à de petits parkings (évitant ainsi le parcage des voitures le long de trottoirs, et conférant ainsi à l'ensemble une image dans laquelle la verdure des jardins prime).



La rue du Clos des Vergers.

Beaucoup plus récemment, des logements sociaux ont pris place au nord de la commune, à l'ouest, le long de la route R.D.44.

Il s'agit de six constructions comprenant des studios entièrement équipés, implantés de manière circulaire, en un demi-cercle ouvert vers l'extérieur du village.

De par cette organisation particulière et le traitement architectural (façades de couleurs vives -bleu et vert-), ces constructions marquent largement l'entrée de la ville.



Des constructions qui s'affirment dans le paysage.

1.5.1.3. Les écarts

L'écart est le nom donné aux constructions qui prennent place sur le territoire communal mais qui ne font pas partie de l'agglomération.

On en compte deux à Nitting :

- Barville Bas,
- Barville Haut.

Ils sont implantés à distance l'un de l'autre, aux abords de la R.D.44, à proximité de la limite sud de la commune. Ils sont constitués par seulement quelques constructions à destination diverse et s'intègrent dans un cadre rural.



L'écart de Barville Bas.

1.5.1.4. La zone artisanale

La zone artisanale constitue le pendant des logements sociaux puisqu'elle est implantée en face, de l'autre côté de la R.D.44. Ce secteur est occupé par les serres d'un horticulteur qui soulignent par leur longueur l'entrée de la ville.



Les serres de l'horticulteur installées dans la zone artisanale.

1.5.1.5. La vallée de la Sarre

La vallée de la Sarre Rouge traverse le territoire du sud-est au nord-ouest en longeant la limite sud de la commune. La rivière de la Sarre Rouge s'écoule discrètement tandis que s'affirme la linéarité des canaux d'alimentation.

Sur son passage, la rivière reçoit le petit ruisseau de Voyer.

L'ensemble traverse des espaces plus ou moins arborés et quelque peu marécageux, puisque sujets aux crues de la Sarre. Celles-ci surviennent régulièrement, avec des amplitudes différentes.



La R.D.44 tangente le canal d'alimentation au bas du vieux village.

1.5.1.6. Les zones agricoles

Le domaine agricole composé de prés et de terres labourables, se développe principalement au nord-ouest de la commune, sur une surface importante s'élevant à 440 hectares.



La Ferme Van Haaren derrière la zone artisanale.

1.5.1.7. Les zones forestières

Les bois recouvrent une surface très importante de la commune : 485 hectares soit 55% du ban communal. Les bois de Nitting et de Barville sont séparés par le passage de la R.D.44a menant à Voyer.

Occupant la moitié est de Nitting, l'espace forestier en taillie sous futaie, est composé de chênes, hêtres, ormes et frênes.

Ces bois privés ont été très endommagés lors de la tempête survenue en décembre 1999. Cependant, ils occupent aujourd'hui une place très importante dans le paysage.

1.5.2. Les éléments remarquables et cônes de vue

L'élément construit remarquable essentiel de Nitting est l'église néo-gothique située sur la rue principale. De par la hauteur de son clocher, l'édifice est perceptible depuis le lointain.

Le coeur du village de Nitting offre une perspective intéressante depuis l'important virage de la R.D.44 sur la voie principale, construite de part et d'autre, avec l'espace des usoirs encore visible, et plus loin, sur l'église.



La perspective s'ouvre sur l'église.

1.6. Le tourisme et les loisirs

L'activité regroupant les loisirs à Nitting est représentée par:

- une association sportive,
- et un club du troisième âge.

Du point de vue des sports, un terrain de grands jeux (football, rugby), un de petits jeux, un stand de tir et une piste cyclable sont présents sur la commune.

Au niveau de la culture, on retrouve à Nitting:

- une bibliothèque mobile desservant la commune,
- un foyer rural,
- et une salle des fêtes.

1.7. Le patrimoine historique

1.7.1. L'histoire

Les premiers occupants connus sur le territoire de la commune de Nitting sont les Celtes, la tribu des Médiomtriciens puis les Romains jusqu'en 486.

L'occupation durable des Francs aux V^e et VI^e siècles est encore perceptible aujourd'hui avec la présence des toponymes germaniques : le suffixe -ing de Nitting signifiant alors Gens de Nitto (nid).

Au IX^e siècle, Nitting appartient au domaine de l'abbaye de Wissembourg.

La seigneurie passe tour à tour des mains du Lutzelbourg au XIV^e siècle à celles des Saintignon en 1774.

Pendant la Guerre de Trente Ans, le village est particulièrement touché.

1.7.2. Le patrimoine historique

L'antiquité de l'église située sur la rue principale de Nitting, dans le noyau villageois, est justifiée par la présence d'une tombe datée de l'an 1020.

Au XVII^e siècle, elle est desservie par le curé prieur de Hesse, Dom Estienne Thieriet, et est placée sous la protection de Saint Jacques. Sans ornements, elle ne possède qu'une chasuble toute déchirée et un calice en étain. Ne possédant pas de tabernacle, le Saint Sacrement n'y est pas exposé. De 1728 à 1732, l'église est restaurée.

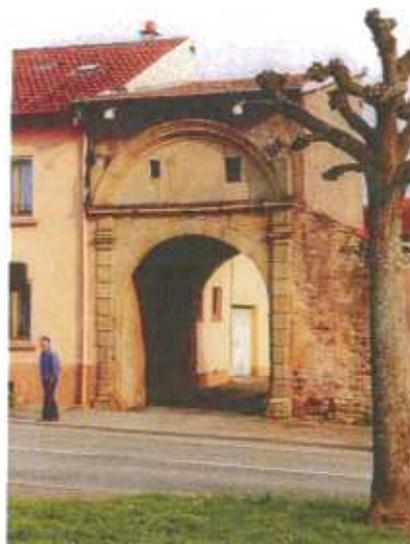
Malheureusement, le 1er juillet 1865, un énorme incendie détruit plusieurs maisons ainsi que cette église. Elle est alors rebâtie en style néo-gothique grâce aux souscriptions lancées dans la paroisse et ses alentours. Les dons de l'abbé Aubry permettent de mener à bien la fin des travaux.

Durant la Première Guerre Mondiale, les allemands réquisitionnent les deux cloches ainsi que les 27 tuyaux de l'orgue d'un poids de 53,5 kg. Une nouvelle fois, le 19 novembre 1944, l'église est menacée : l'incendie s'arrête miraculeusement à l'entrée du chœur. Les cloches font une chute jusqu'à la première voûte mais demeurent intactes. L'orgue, lui, est complètement détruit.

Il faut attendre 1952 pour voir la reconstruction de l'église se terminer par sa forme actuelle.



L'Eglise néo-gothique de 1870.



Un porche d'entrée sur la rue principale.

On peut également remarquer des détails de façades qui composent le centre villageois, avec des détails architecturaux de qualité (porche d'entrée...).

1.7.3. Le patrimoine archéologique

D'après un titre de l'abbaye de Wissembourg datant de 847, le village serait construit sur des vestiges d'habitations gallo-romaines. La Société d'archéologie de Lorraine le confirme en 1862.

Ainsi, différents endroits de Nitting sont classés au rang de sites archéologiques :

- de l'époque Gallo-romaine :

(1/2307) Localisation : sur le territoire de la commune / Nature : voie romaine traversant la forêt de Nitting,

(2/2308) Localisation : forêt de Barville / Nature : traces d'occupation agricole,

(3/8536) Localisation : hameau de Barville / Nature : découverte isolée / Vestiges : monnaies gauloises,

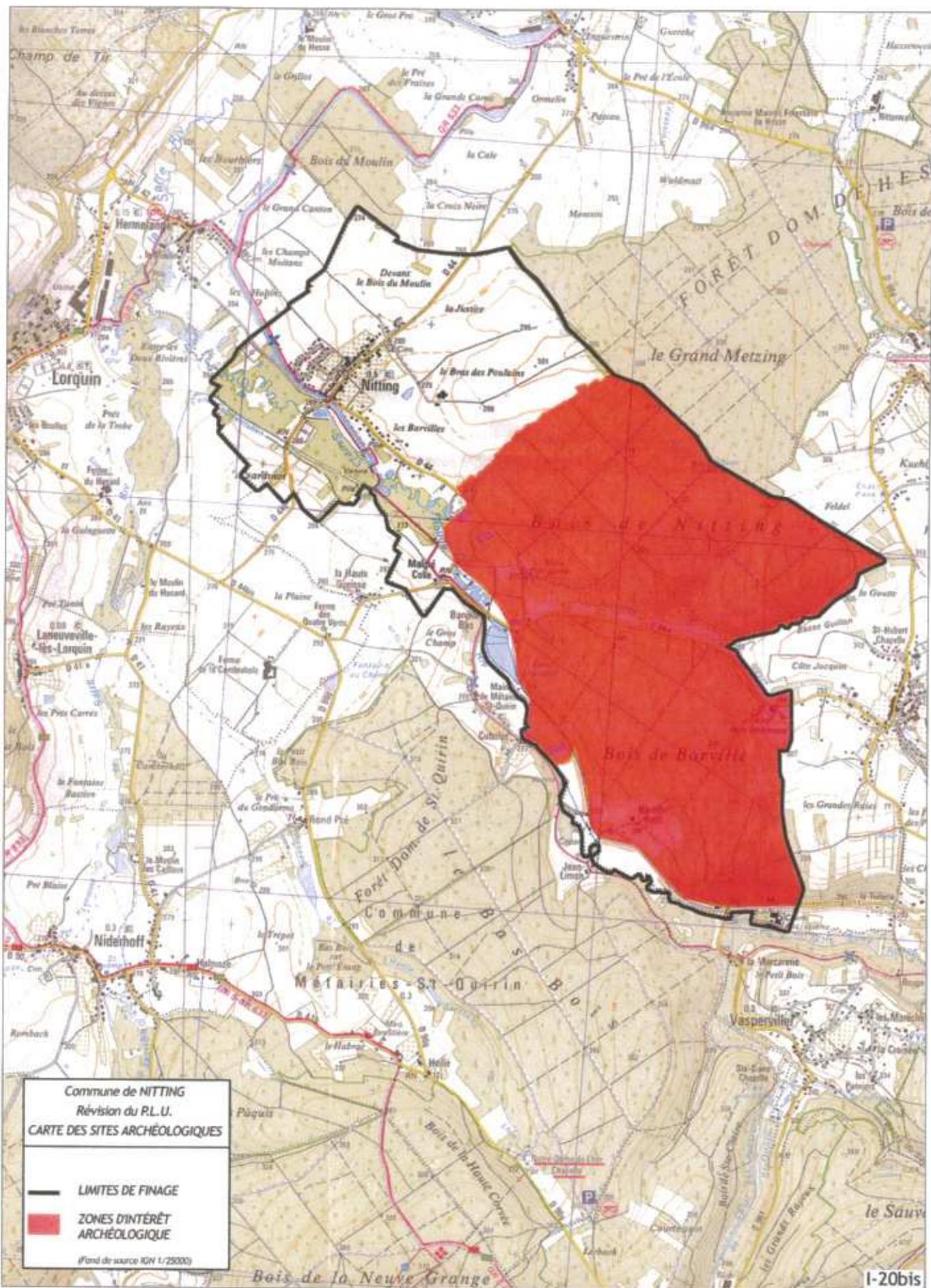
(4/8537) Localisation : forêt de Barville / Nature : temple / Vestiges : statue équestre et fragments de bas-relief,

(5/8538) Localisation : nord-ouest de la forêt / Nature : découverte isolée / Vestiges : monnaies / Datation : Gordien (III^e siècle).

- de l'époque moderne :

(6/8539) Localisation : le Château / Datation : ruiné en 1764.

Aujourd'hui, le passage de la voie romaine et les vestiges du Château du XVII^e siècle sont encore visibles sur le ban communal de Nitting.



1.8. Les caractéristiques du site urbain

1.8.1. Historique du développement urbain

Tout d'abord implanté à partir de l'Eglise, le noyau ancien du village s'est développé le long de la R.D.44, perpendiculairement au canal.

L'extension urbaine récente s'est d'abord effectuée le long de la RD 44, parallèlement au canal cette fois et de forme éparse ; elle s'est poursuivie sous la forme d'un lotissement pavillonnaire au nord-ouest du centre, en retrait de la route principale qui traverse le village.

Un ensemble encore plus récent des logements sociaux s'est implanté à la sortie nord de Nitting, en direction de Sarrebourg.

1.8.2. Forme urbaine actuelle

Dans sa forme originelle, Nitting est ce qu'on appelle un "village rue", c'est à dire un village composé de maisons qui se sont implantées de manière linéaire le long d'une voie de communication, ainsi structurante.

En effet, aucune des constructions n'avait été éfifiées en retrait de la RD 44 avant la réalisation du lotissement du Clos des Vergers. Ce dernier est venu apporter un peu d'épaisseur au village, construit à l'arrière des jardins qui constituent les fonds de parcelles des constructions dessinant la RD 44.

Contrairement au village, desservi par une voie de communication, le Clos des Vergers, de même que l'ensemble de logements sociaux situé à l'entrée du village, sont desservis par des voies fermées ou en impasse, qui ont accès depuis la RD44.

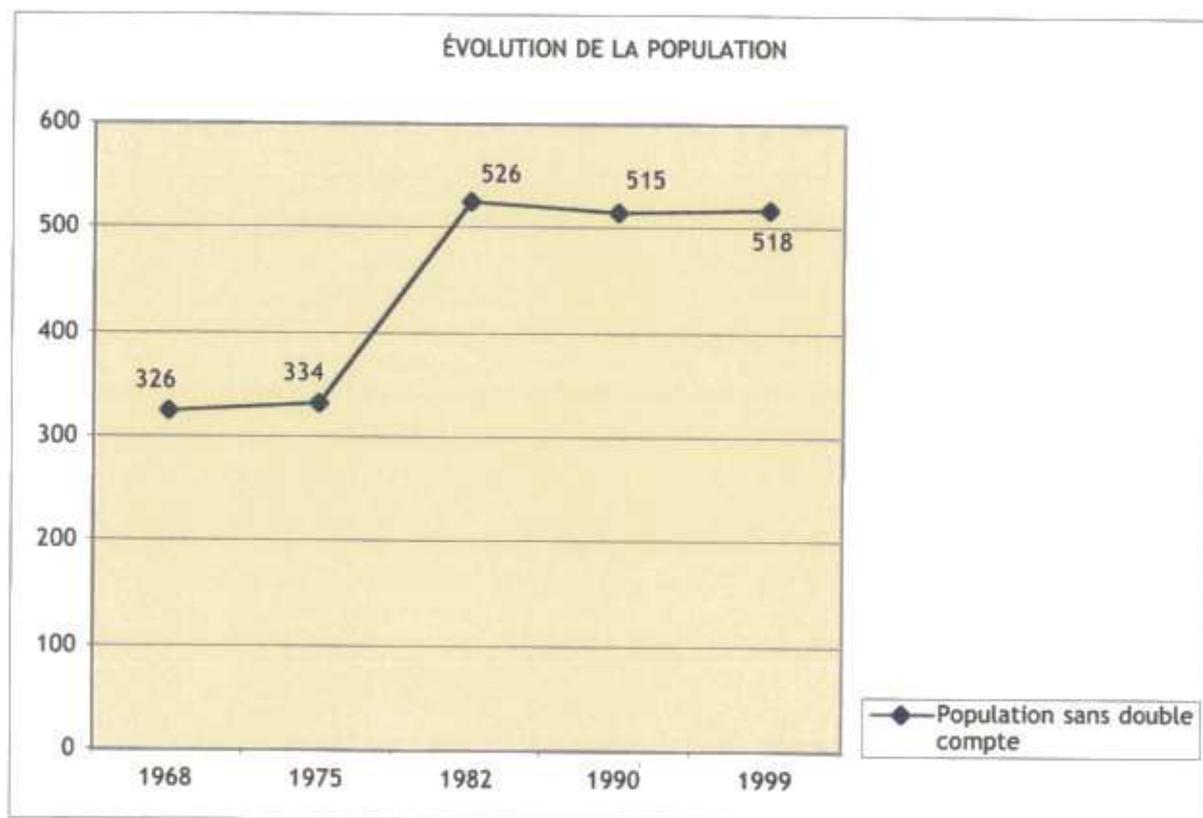


Les jardins à l'arrière des maisons sur la rue principale.

2. LES DONNEES QUANTITATIVES

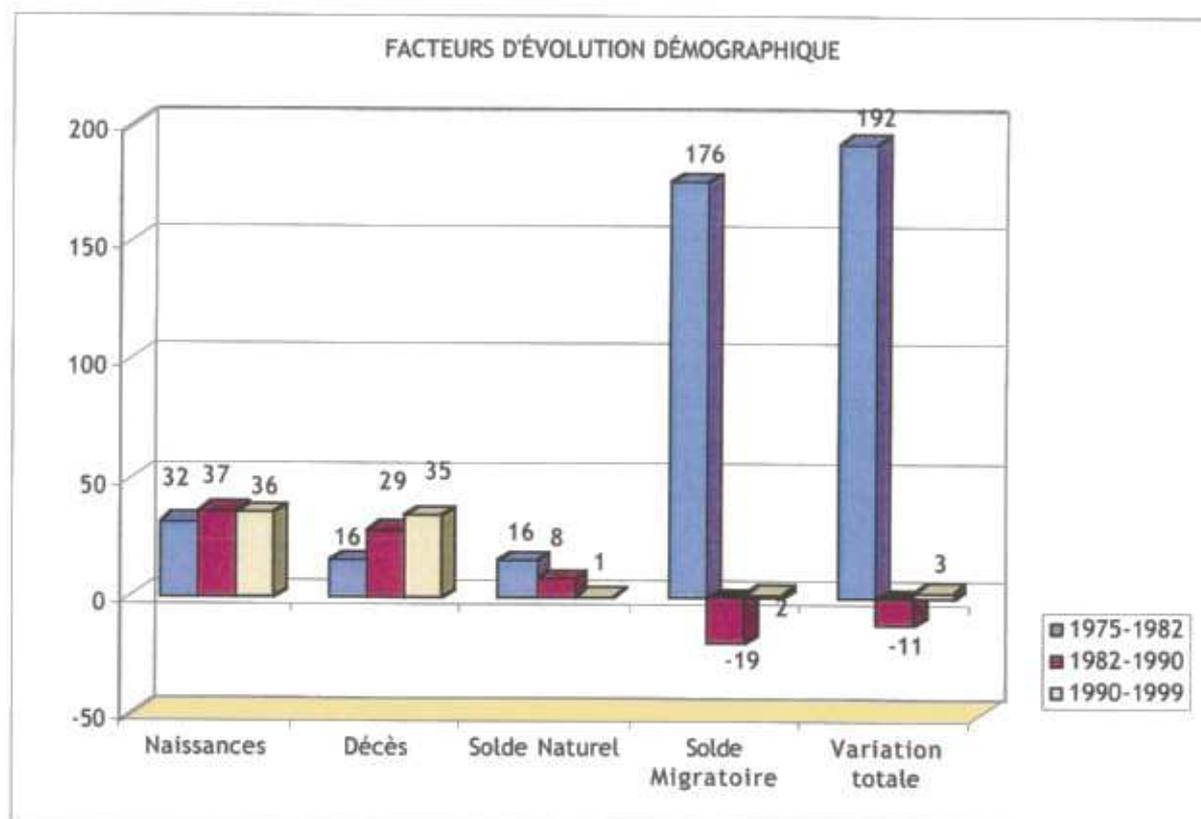
2.1. La démographie

2.1.1. L'évolution de la population



La ville de Nitting compte 518 habitants (population sans double compte) selon le chiffre du Recensement Général de la Population de 1999, soit seulement 3 personnes de plus qu'en 1990. Le taux de croissance démographique aurait donc tendance à stagner.

2.1.2. Les facteurs d'évolution démographique



L'évolution de la population est liée à deux facteurs : le mouvement naturel et le mouvement migratoire.

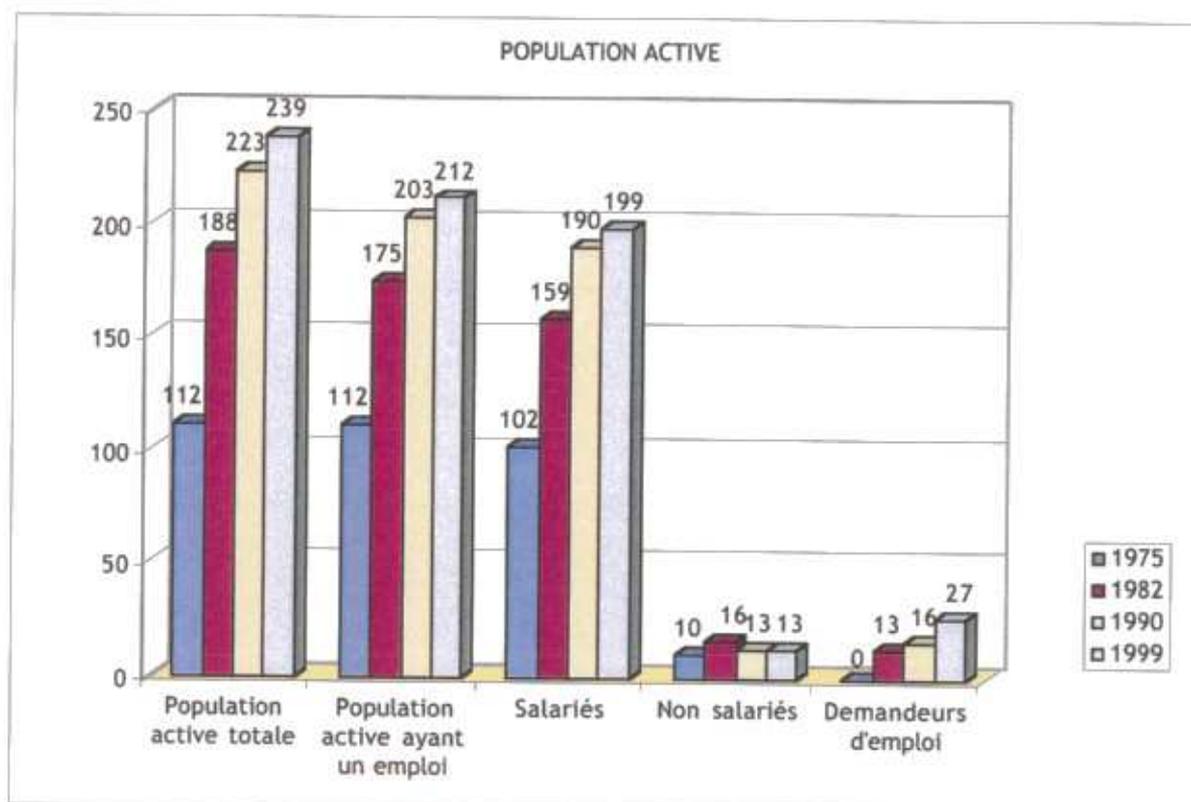
Le mouvement naturel (les naissances moins les décès) est actuellement pratiquement nul, le nombre des décès étant en hausse, celui des naissances stagnant. Ces chiffres reflètent un vieillissement de la population.

Le solde migratoire (bilan des personnes qui se sont installées et de celles qui ont quitté la commune) est également pratiquement nul pour ces dernières années.

On constate donc une situation différente à celle des années 1980 pendant lesquelles le mouvement naturel et le mouvement migratoire étaient négatifs, entraînant une baisse de la population. Aujourd'hui, la croissance démographique est donc stable.

2.2. La population et les activités économiques

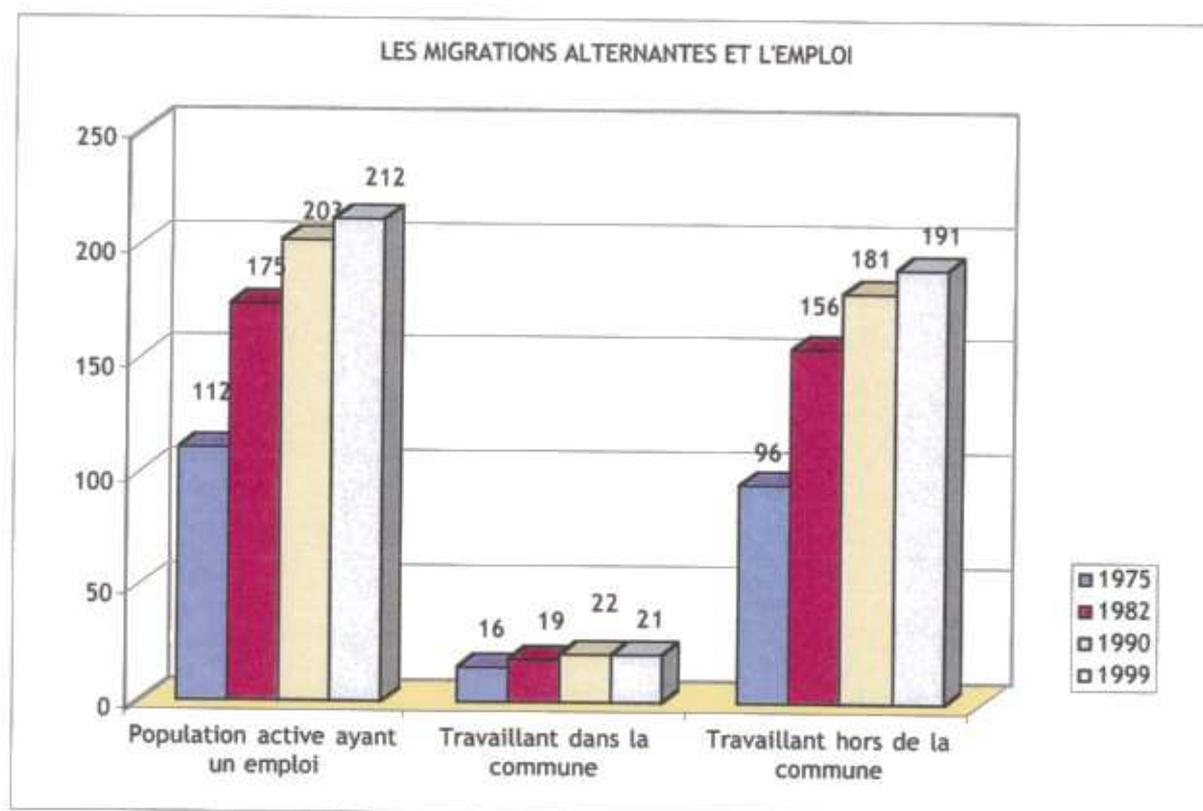
2.2.1. La population active



En 1975, le chômage est inexistant sur la commune de Nitting. Il apparaît peu à peu dans les années 1980, alors que la population active augmente simultanément, pour atteindre un taux de chômage moyen de l'ordre de 7%

Depuis, le taux de chômage augmente et représente aujourd'hui, près de 11,3% de la population active.

2.2.2. Les migrations alternantes et l'emploi

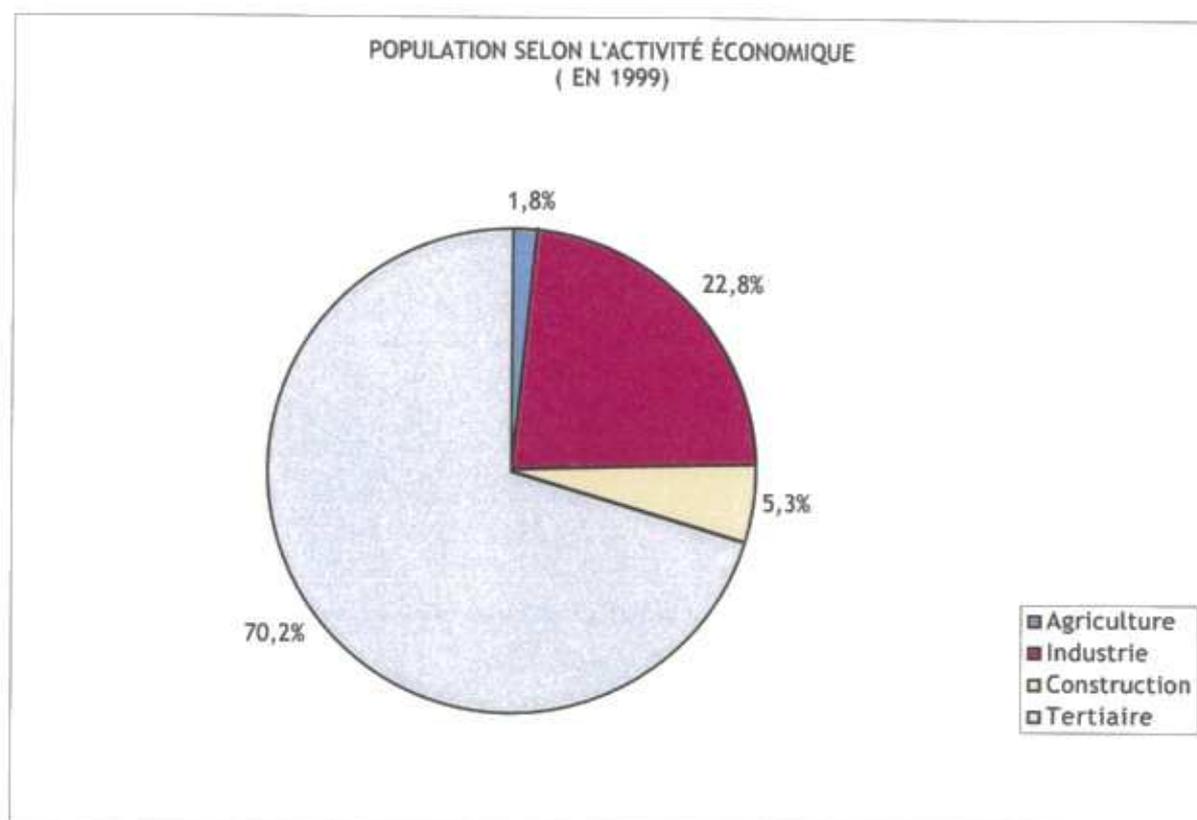


La ville n'est pas le principal pourvoyeur d'emplois pour ses habitants. En effet, en 1999, seulement 21 personnes, soit 10,4% des actifs ayant un emploi, travaillent sur place.

Ainsi, 191 personnes travaillent dans une autre commune, notamment Sarrebourg, qui représente un pôle économique d'importance.

Hormis Sarrebourg, les villes qui emploient à l'intérieur même du département sont : Héming, Hermelange, Lorquin, Saint Quirin, Jabreschviller. De la même façon, une vingtaine de personnes travaille dans une commune hors du département.

2.2.3. L'emploi par activités



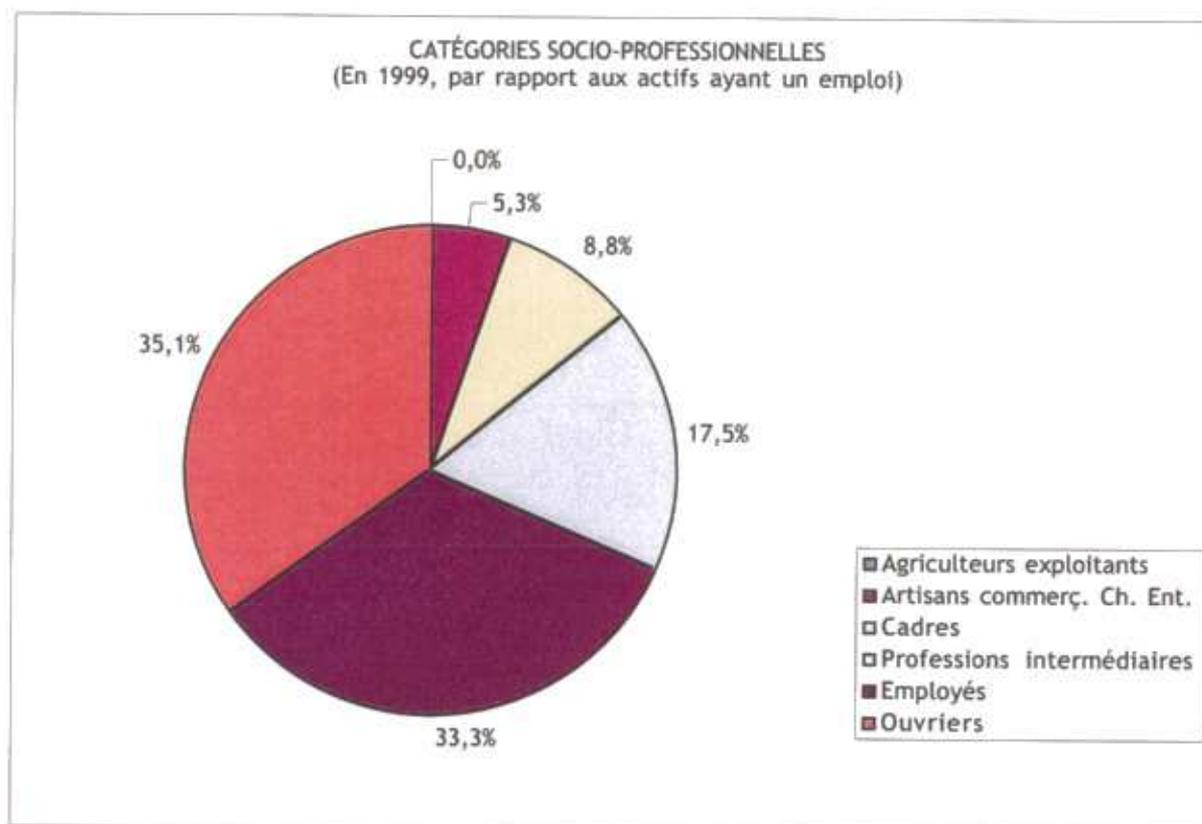
Si l'agriculture a longtemps marqué l'activité économique de la région, c'est aujourd'hui le secteur tertiaire qui domine, avec 70,2% de la population active employée.

L'industrie vient en seconde position avec 22,8% d'actifs.

Le secteur de la construction est également présent sur la commune.

Aujourd'hui, l'agriculture est une activité peu représentée à Nitting.

2.2.4. Les catégories socio-professionnelles



Ce tableau montre dans quelles catégories socio-professionnelles sont classés les habitants de Nitting.

Malgré l'importante superficie de terres cultivables sur la commune, l'activité agricole ne représente pas une source d'emploi. Par contre, les autres secteurs d'activités sont tous plus ou moins représentés.

2.2.5. Les activités

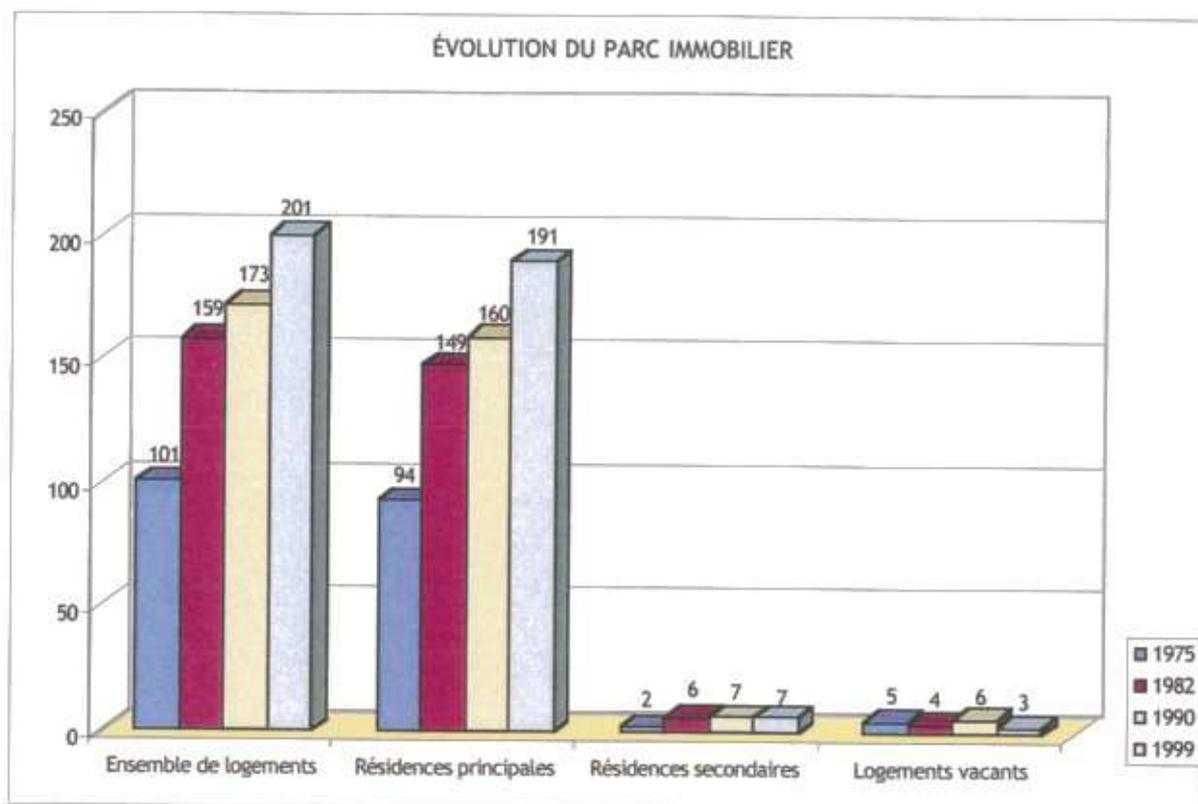
Nitling est une agglomération au nombre d'activités économiques réduit : en conséquence, celui des emplois l'est également.

Toutefois, même si la commune ne compte aucun commerce, hormis deux cafés (établissements qui ont une licence IV) situés à Barville Bas, des activités sont toutefois présentes : un menuisier, un garagiste, un horticulteur, une entreprise de travaux publics et un transporteur.

En ce qui concerne l'agriculture, ce secteur ne représente pas une source d'emplois conséquente : alors que la majeure partie des terres agricoles de Nitling est exploitée par un éleveur de moutons résidant sur le territoire communal, le restant des terres est cultivé par un agriculteur d'une commune voisine.

2.3. Le logement

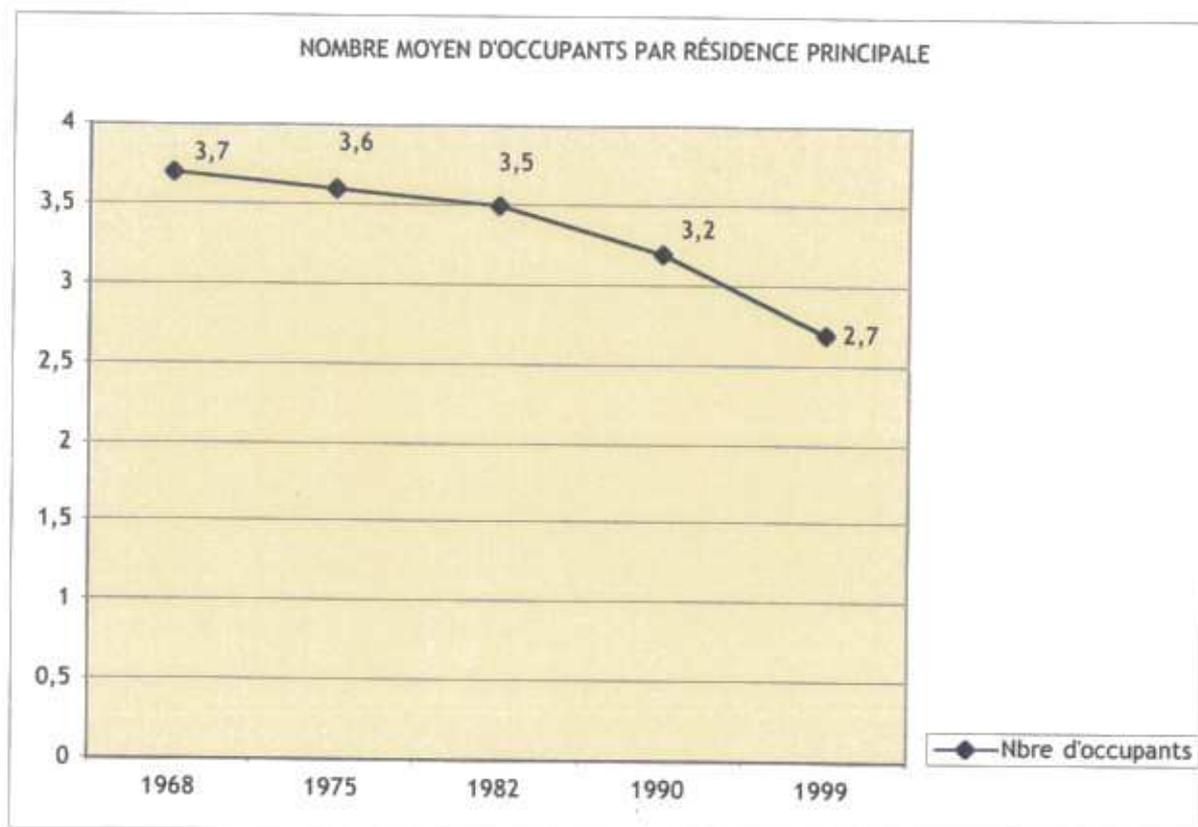
2.3.1. Evolution du parc immobilier



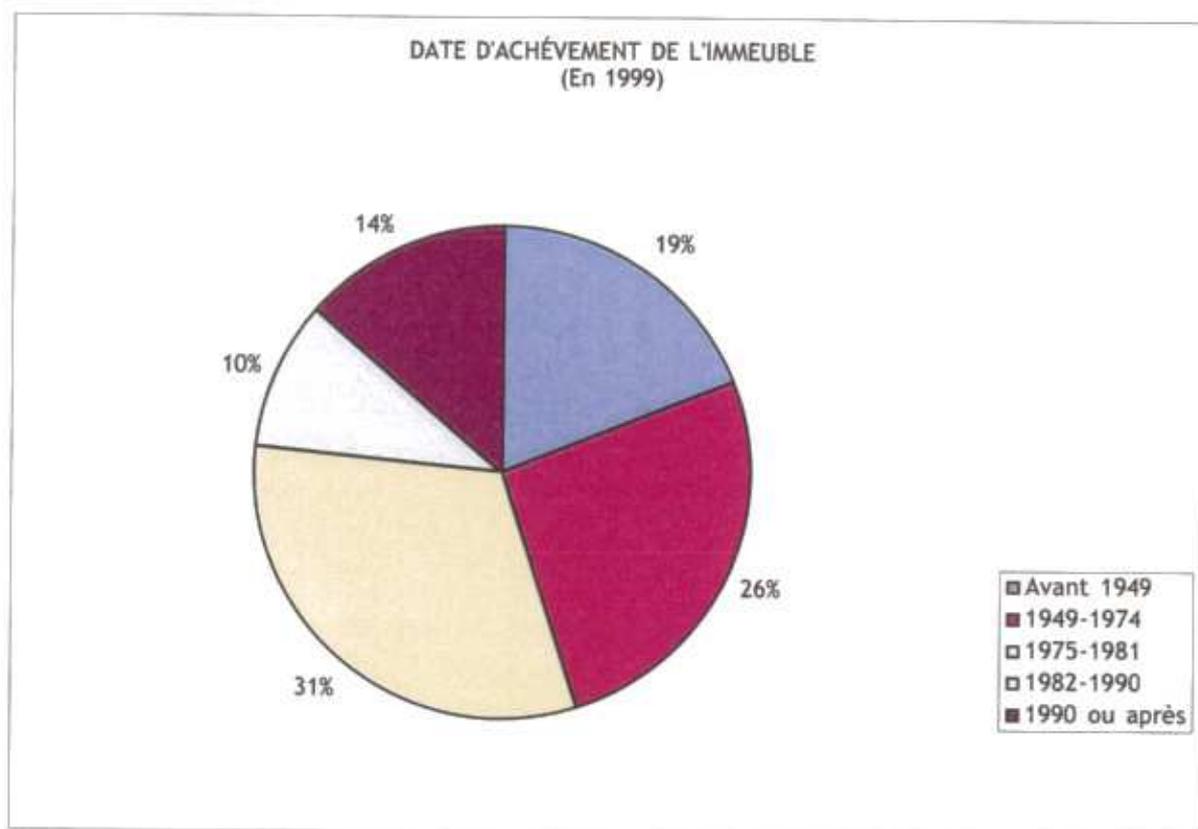
Le nombre de logements a doublé entre 1975 et 1999. Cette augmentation est proportionnelle à la hausse de population enregistrée pendant cette même période. De plus, on note la diminution générale du nombre moyen d'occupants par logements.

Il est également important de remarquer la faible importance du nombre de résidences secondaires et de logements vacants : 95 % du parc de logements est occupé quotidiennement.

Le tableau ci-dessous montre que les résidences principales n'hébergent plus le même nombre d'habitants qu'en 1968. Désormais, elles sont occupées par des familles plus restreintes. L'une des causes en est la décohabitation, une autre le vieillissement de la population, qui engendre le fait qu'un certain nombre de logements sont occupés par des personnes âgées et seules.



2.3.2. Ancienneté du parc immobilier

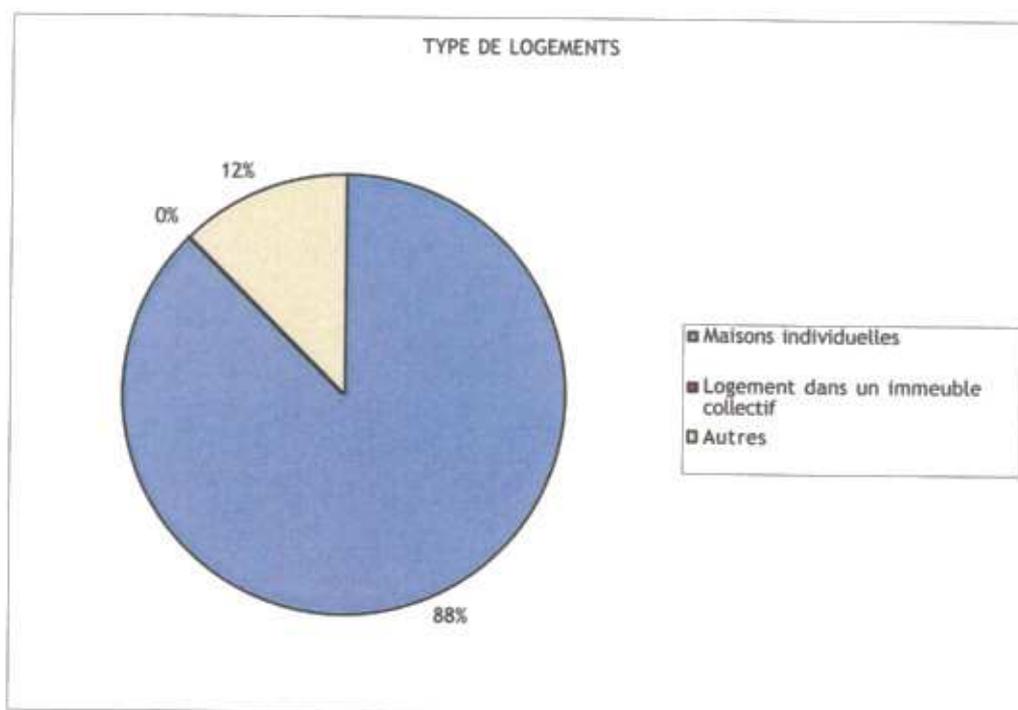


Plus de la moitié des constructions date d'après 1975, un quart de la période d'après-guerre à 1975, et le dernier quart d'avant 1949.

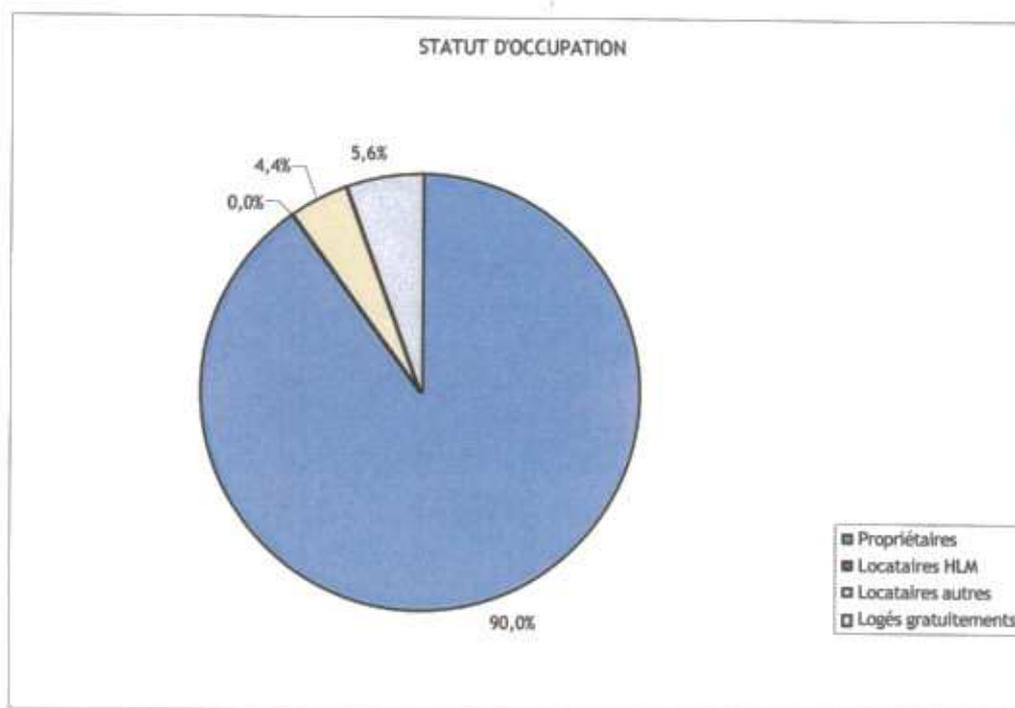
Le parc immobilier est donc assez hétérogène.

Il est à noter que ce sont les logements sociaux récents qui constituent la construction immobilière de la dernière décennie.

2.3.3. Nombre de logements de l'immeuble



Il existe sur le territoire de Nitting deux types de logements principaux qui sont la maison mono-familiale et les logements sociaux - studios avec principalement des propriétaires de leur logement (dans 88% des cas), alors que locataires ou personnes logés gratuitement sont peu nombreux.



2.3.4. Confort des logements

ELEMENTS DE CONFORT	TOTAL RESIDENCES PRINCIPALES
<i>Chauffage central collectif</i>	0%
<i>Chauffage central individuel</i>	55,6%
<i>Autres moyens de chauffage</i>	44,4%
<i>Ni baignoire, ni douche, WC ext.</i>	0,6%
<i>Ni baignoire ni douche, WC int.</i>	3,1%
<i>Baignoire ou douche, WC ext.</i>	0,6%
<i>Baignoire ou douche, WC int.</i>	95,7%

Ce tableau montre que près de 4,5% des logements ne possèdent pas toutes les commodités sanitaires aujourd'hui exigibles. Ce chiffre est relativement faible au vu de la diversité de l'époque de construction des logements et de la faible vacance.

2.4. Les équipements et les réseaux

2.4.1. Les équipements communaux

2.4.1.1. Les structures intercommunales

La commune s'est regroupée avec d'autres afin de former :

- le Syndicat des Eaux de Lorquin-Gondrexange qui assure l'alimentation en eau du village.,
- la Communauté de Communes des Deux Sarres pour le ramassage des déchets.

2.4.1.2. Les équipements scolaires et les services communaux

En 1980, l'équipement scolaire de Nitting se compose d'une école maternelle et de classes multiples pour le primaire.

Plus grands, les élèves sont scolarisés au C.E.S. ou au C.E.G. de Lorquin distant de 5 km, ou encore au collège privé de Sarrebourg à 11 km.

Un ramassage scolaire est mis à disposition pour ces déplacements.

La commune dispose d'un terrain de sport type "grands jeux", d'un terrain de football accompagné de plateaux sportifs au lieu-dit 'Derrière le Moulin", d'un stand de tir et d'une piste cyclable.

2.4.1.3. Les équipements administratifs et autres

Un corps communal de sapeurs pompiers est présent sur le territoire communal de Nitting.

2.4.2. Les réseaux

2.4.2.1. Les voies de communication et moyens de transports

Nitting se situe à proximité de l'autoroute A.4 qui relie Paris à Strasbourg.

L'échangeur de Phalsbourg, directement accessible depuis la R.N.4, est situé à une vingtaine de kilomètres de Nitting. La gare de péage de l'A.4 se situe à la sortie de l'échangeur de Phalsbourg.

La R.N.4 est accessible depuis la R.D.44 qui traverse Nitting et relie Sarrebourg à Abreschviller. La R.D.44 est ainsi l'artère principale du village. Elle le traverse en totalité et donne également accès aux écarts de Barville Bas et de Barville Haut, au sud.

Cette voie accueille la majorité du trafic de l'agglomération. Les autres rues du village sont de taille plus réduite, le trafic se réduisant aux déplacements des résidents.



La R.D.44 dessert le village au nord est.

La commune est également desservie au sud-ouest par la R.D.44b (vers Lorquin) et au sud-est par la R.D.44a (vers Voyer).

Du point de vue des moyens de transports communaux, la commune dispose sur son territoire d'un service de taxi et d'une desserte régulière et quotidienne par autocar.

Le trafic ferroviaire est désormais inexistant à Nitting : la ligne SNCF traversant le territoire communal étant déclassée. La gare la plus proche est celle de Sarrebourg.



L'ancienne gare de Nitting.

Les aéroports les plus proches sont :

- Metz-Nancy Lorraine à 100 kilomètres environ,
- Strasbourg à 80 kilomètres,
- et Saarbrück à 70 kilomètres.

2.4.2.2. L'alimentation en eau potable

L'alimentation en eau est assurée par le Syndicat des Eaux de Lorquin-Gondrexange qui groupe 24 communes.

La commune est desservie par un réseau collectif d'alimentation en eau potable. Son origine provient de plusieurs sources situées dans le massif vosgien.

2.4.2.3. L'assainissement

En 1987, la situation est celle-ci : l'ensemble de la commune est desservi par un réseau de type unitaire. Les effluents sont alors rejetés directement dans la Sarre, rivière située en aval de la partie agglomérée en direction de la commune d'Hermelange.

Ce réseau ne comportait alors aucun système d'épuration des eaux usées.

Depuis 1997, la commune dispose d'une station d'épuration des eaux usées de type lagunage à trois bassins.

2.4.2.4. Les déchets

La commune de Nitting intègre la Communauté de Communes des Deux Sarres pour le ramassage des déchets.

Les résidus solides sont évacués au centre de Stockage des Déchets Ultimes de Hesse/Sarrebourg, ce centre étant situé sur le territoire de Hesse.

3. LES ENJEUX ET ORIENTATIONS

L'analyse de l'état initial définit la forme urbaine de Nitting ainsi que les caractéristiques paysagères de la commune.

Cette analyse montre que les interventions récentes, à savoir la construction du lotissement du "Clos des vergers", ont été pensées dans une logique inverse de la logique première de développement du village, qui consistait à étendre le tissu urbain le long des voies de communication, à savoir principalement la RD 44.

Ce premier processus est aujourd'hui à enrayer, dans la mesure où il induit des problèmes de sécurité et la constitution d'une forme urbaine qui s'étire et devient diffuse. L'objectif serait donc aujourd'hui de penser une extension du village qui serait directement en relation avec ce dernier et qui viendrait lui donner une certaine épaisseur, à l'exemple de l'implantation du "clos des vergers".

Ainsi, l'urbanisation linéaire le long de la RD 44 sera stoppée, au profit de zones d'extension situées à l'arrière, en liaison les uns avec les autres et notamment avec le centre du village que marque l'église.

Ces extensions ne viendront pas nuire à l'image originelle du village rue et à ses caractéristiques (alignements des constructions, usoirs, ...) puisqu'implantées à l'arrière, au-delà des jardins.

Ces extensions seront de superficie relativement importante, de manière à ce que la commune puisse répondre aux nombreuses demandes de terrains constructibles dont elle fait l'objet.

Cette volonté, associée à celle de permettre la réalisation de certains projets économiques, pourrait permettre d'inverser une courbe démographique aujourd'hui descendante, en apportant dynamisme et attractivité à la commune.

Outre sa morphologie, la qualité du village lui vient de son environnement champêtre : les terres agricoles qui s'étendent tout à son alentour, les importants massifs boisés qui bordent la RD44, les qualités floristiques et faunistiques de la vallée de la Sarre. Ces éléments sont essentiels et il conviendra de mettre en oeuvre les mesures nécessaires à leur préservation.

La limitation de l'urbanisation au niveau des écarts participera de la conservation des paysages naturels.

Dans quelque partie du village que ce soit, mais notamment dans le vieux bourg, une attention toute particulière devra être portée pour veiller au respect des caractéristiques architecturales des constructions existantes et à ce que les nouvelles constructions s'intègrent parfaitement dans le tissu urbain qui les accueillera.

2^{ème} PARTIE: CONTRAINTES PARTICULIÈRES

1. LES CONTRAINTES PARTICULIERES

1.1 Les contraintes naturelles

1.1.1 Les zones inondables

La commune de Nitting est touchée par les crues de la Sarre, rivière domaniale dont le service responsable de la police de l'eau est le service de la navigation de Strasbourg.

Les zones inondables ont été prises en compte au niveau du zonage et du règlement par la mise en place d'une zone N (naturelle) et la création de secteurs i, zone et secteurs dont les limites ont été calées sur les limites cartographiées de la crue centennale.

Conformément à la circulaire interministérielle du 24 janvier 1994, dans ces secteurs, il est interdit:

- toute forme d'occupation du sol (urbanisation, remblais divers) dans les zones naturelles représentant les champs d'inondation où il est nécessaire de ne pas faire obstacle au libre écoulement des crues.
- l'occupation du sol en zone urbaine (habitat, activités, loisirs) si la hauteur d'eau est estimée à 1 mètre ou plus au titre de la sécurité des personnes et des dommages aux biens.
- de soumettre l'occupation du sol en zone déjà urbanisée (habitat, activités, loisirs), lorsque la hauteur est inférieure à 1 mètre, à la condition d'implantation des planchers habitables au niveau des plus hautes eaux connues, plus une marge de sécurité.



La zone inondable, telle que reportée sur le plan des servitudes

3^{ème} PARTIE: OBJECTIFS DE LA REVISION

1. RAPPEL DES MOTIVATIONS AYANT PRECEDEES LA REVISION DU P.L.U

La révision du P.O.S résulte de la nécessité de réactualiser le P.O.S actuel datant de 1989, non seulement pour permettre un développement en cohérence avec les zones urbaines dernièrement urbanisées et en vue de prendre en compte les nouveaux projets de la commune.

1.1 Les objectifs urbanistiques

Les objectifs de cette révision consistent en:

- mettre à jour le zonage et le règlement au regard de l'évolution du village et de la législation en vigueur.
- développer de nouvelles zones d'urbanisation tant pour les zones d'habitat que pour les zones de développement économique.
- favoriser et inciter la construction sur les terrains encore disponibles en zone urbaine.
- préserver le caractère du village.
- éviter une urbanisation linéaire le long de la RD 44 vers Abreschviller.
- favoriser une urbanisation en liaison avec les parties anciennes du village.
- protéger l'exploitation agricole.
- marquer la spécificité forestière de Nitting.

La commune de Nitting compte aujourd'hui environ 520 habitants. L'objectif n'est pas d'augmenter de manière considérable la population. Il s'agit plutôt de répondre à une demande existante, dans la mesure des possibilités d'accueil du territoire en terme de réseaux, notamment d'assainissement.

1.1.1 Les zones urbaines

Les objectifs d'aménagement retenus sont les suivants:

- maintenir le caractère du bâti dans le centre ancien
- préserver les usoirs,
- permettre le développement harmonieux du bâti en périphérie dans des secteurs bien situés et bien desservis.
- veiller à la qualité de composition et de répartition des secteurs d'extension afin de limiter l'étalement urbain mal maîtrisé.

Pour réaliser ces objectifs, un découpage en 3 zones urbaines sur tout le territoire de la commune a été effectué. Sur chacune d'entre elles s'applique un ensemble de dispositions réglementaires constitué par la combinaison des règles d'urbanisme.

Les règles d'urbanisme sont formées par l'ensemble des prescriptions relatives à l'affectation des sols, à la desserte par les réseaux, à la forme et à la surface des parcelles, à l'implantation, à l'emprise au sol, à l'aspect extérieur des constructions, au stationnement et aux espaces verts.

1.1.2 Les zones naturelles

La satisfaction des besoins en matière d'urbanisation doit tenir compte de la vocation forestière et agricole de la commune. Elle ne doit compromettre ni la valeur de ses terres, ni l'équilibre du milieu naturel.

La recherche d'un équilibre entre ces différents impératifs se traduit par:

- le classement de la zone inondable
Le territoire communal comporte une zone inondable qu'il est important de prendre en considération.
- le classement des boisements et des forêts, des espaces naturels de qualité qu'il faut préserver.
- la protection des terres agricoles.

2. CONCRETISATION DES OBJECTIFS DE LA REVISION DU P.L.U

Au niveau du zonage et du règlement, l'évolution de la législation (mise en application de la loi SRU du 13 décembre 2000) nécessitent une mise à jour de l'ensemble des documents constitutifs du dossier. Elle se traduit par une nouvelle dénomination des zones, des secteurs de zones et un recalage de limites.

2.1 L'évolution du zonage

ANCIENNE ZONE UA

Cette zone correspond au centre ancien.

Elle est reconduite dans le P.L.U. et ne fait pas l'objet de modifications quant à ses limites.

ANCIENNE ZONE UB

Cette zone correspond aux zones d'urbanisation récente. Elle est reconduite dans le P.L.U.

Ses limites ont été recalées afin de prendre en compte les nouvelles constructions, soit :

- . les logements sociaux situés à l'entrée nord-est de la commune
- . l'extension du Clos des Vergers
- . les quelques maisons situées au sud de l'agglomération, le long de la RD 44, en allant vers Abreschviller.

La zone UB est également étendue au nord de la rue du Clos du Bois pour permettre l'implantation de constructions à partir des équipements existants.

De plus, le secteur de zone UB situé entre le canal et la zone inondable est reclassé en zone naturelle N, secteur non équipé dans lequel il n'est pas souhaitable d'autoriser des constructions, que ce soit en terme de contraintes ou en terme de cohérence urbaine.

NOUVELLE ZONE UX

Cette zone n'existait pas dans le P.O.S. Elle est créée en tant que zone artisanale pour intégrer une activité horticole.

A noter que cette dernière a pu s'installer par le biais d'une application anticipée du P.O.S. en révision.

ANCIENNES ZONES 1 NA

Elles sont renommées zone 1 AU par la mise en application de la loi SRU.

La zone 1 NA située entre la zone UA et le Clos des Vergers est conservée sans modification de ses limites.

La partie bâtie de la zone 1NA située à l'entrée nord-est du village (logements sociaux) est reclassée en zone UB. Le reste de son assiette foncière est conservée en zone 1AU, exceptée deux parcelles, qui ne sont pas propriétés du CAT et qui sont rendues à la zone Agricole.

La zone 1NA située au niveau du lieu-dit "le pré de la fontaine" est étendue jusqu'au chemin qui longe le cimetière depuis la rue du Général de gaulle vers la ferme Van Haaren.

ANCIENNE ZONE 2 NA

Elles sont renommées zone 2AU par la mise en application de la loi SRU.

La zone 2 NA située dans le prolongement du Clos des Vergers est reclassée en zone 1AU, ouverte à l'urbanisation immédiate.

La zone 1NAX située le long de la RD 44 à la limite du territoire communal d'Abreschviller est reclassée en zone 2AU, zone d'intérêt communautaire vouée à un développement touristique et économique (artisanat, commerce, ...)

ANCIENNES ZONES 1 NAX et NOUVELLES ZONES 1 AUX

Les zones 1 NAX sont renommées 1 AUX (loi SRU).

La zone 1NAX prévue le long de la RD 44, à la sortie du village en allant vers Abreschviller est supprimée. Une partie des terrains concernés est reclassée en zone Agricole, l'autre partie en zone Naturelle.

La zone 1NAX située au niveau du lieu-dit "Haute Barville" est également supprimée, les terrains reclassés en zone Agricole.

Aucun projet particulier ne concernait ces zones, existant dans le P.O.S. actuel et toujours vides de constructions.

La zone 1NAX située le long de la RD 44 à la limite du territoire communal d'Abreschviller est reclassée en zone 2AU (voir ci-dessus).

Une zone 1AUX est créée dans le prolongement de la zone artisanale pour pérenniser l'activité existante (activité horticole) et en accueillir de nouvelles.

Une zone 1AUX est créée à l'entrée nord est du village, afin de permettre l'installation d'une usine d'embouteillage d'eau.

ANCIENNES ZONES NC.

Les zones NC de l'ancien P.O.S sont renommées zones A (loi SRU).

Les limites de la zone A sont modifiées en raison de :

- . les recalages des limites des zones UB et 1AU,
- . la création de la zone UX,
- . l'instauration et la suppression des différentes zones 1AUX,
- . l'instauration de zones naturelles N, notamment à l'emplacement des forêts et des terres inondables de la commune.

NOUVELLES ZONES N.

Une zone N est instaurée pour protéger les boisements présents sur le territoire, à savoir le bois de Nitting et de Lisbourg et le bois de Barville.

Une zone N (et secteur N.i) est instaurée afin de préserver les zones inondables et les abords boisés de la Sarre Rouge de toute construction.

Une zone N est créée entre la zone 1AUX destinée à l'implantation de l'usine d'embouteillage d'eau et la zone 1AUX destinée à un développement artisanal, de manière à préserver une zone tampon inconstructible entre ces deux zones aux vocations bien distinctes.

Un secteur N.h est créé afin de permettre une évolution limitée de l'écart de Barville Bas et du secteur de l'ancienne gare située en limite communale avec Vasperviller.

Un secteur N.s (et secteur N.si) est créé pour marquer et assurer la vocation de la zone d'équipements sportifs et de loisirs située de part et d'autre de la RD 44b, près de l'ancienne gare.

Un secteur N.l est créé pour marquer la vocation de lagunage du secteur concerné.

2.2 Les emplacements réservés

Conservation d'emplacements réservés:

- L'emplacement réservé n°1 prévu pour l'extension du cimetière est conservé.

Création d'emplacements réservés:

- un emplacement réservé n°2 est prévu, pour permettre l'aménagement d'une place d'agrément au croisement de la rue des Vosges et de la rue du Général De Gaulle.

2.2 Les espaces boisés

Dans l'ancien P.O.S., les espaces boisés de la commune étaient classés en zone Agricole. Ils ont été reclassés en zone naturelle N, afin de les préserver de toute construction et d'assurer leur pérennité.

Bois privés, leur exploitation sera cependant toujours possible.

Les espaces boisés existants aux abords de la Sarre Rouge bénéficient également d'un classement en zone naturelle, qui assure leur préservation.

3. PRISE EN COMPTE DES DOCUMENTS D'URBANISME

La planification urbaine traduite dans ce document d'urbanisme s'est attachée, d'une part à prendre en compte les particularismes locaux, d'autre part à maîtriser l'expansion urbaine dans un souci d'équilibre, afin qu'elle ne provoque pas une atteinte irréversible à l'environnement et ne soit pas contraire à l'intérêt général.

L'exposé ci-après récapitule les principales dispositions retenues à cet effet:

DELIMITATION DES ZONES CONSTRUCTIBLES

La localisation des zones d'extension futures a été choisie en périphérie immédiate du tissu urbain actuel. Cette extension n'est toutefois pas possible au sud-ouest de la zone urbaine existante en raison du potentiel d'inondation représenté par la Sarre Rouge, entre l'ancienne voie ferrée et le canal d'alimentation.

La définition des zones constructibles résulte donc de la prise en compte des contraintes suivantes:

- les risques d'inondation par crue de la Sarre Rouge ont été spécifiquement étudiés.
- la protection des espaces boisés de la commune.
- les zones d'urbanisation, dans leur localisation, contribuent à étendre de manière cohérente le village.
- la nécessité de limiter l'étalement urbain le long de la RD 44 pour des raisons de sécurité et de qualité du cadre de vie proposé.

PRESERVATION DES MILIEUX NATURELS

Les milieux particulièrement sensibles, tels que les espaces boisés et la zone inondable, ont été intégrés en zone de protection dite zone naturelle N.

Sur l'ensemble de ces zones, l'urbanisation est interdite.

RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

L'article L.121.10 préconise un équilibre entre le souci de prévoir suffisamment d'espaces réservés à l'urbanisation (habitats, services et activités) et celui de préserver les espaces naturels destinés aux activités agricoles, mais aussi les espaces forestiers, les sites et les paysages en application du Décret 86.192 du 5 février 1986 en enfin celui de préserver les risques naturels et technologiques.

RISQUES INONDATIONS

Le territoire communal est sujet à des risques d'inondation. Ces risques sont pris en compte, au niveau des plans de zonage (secteur N.i) et au niveau du règlement d'urbanisme.

Il est également pris en compte sur le plan des servitudes annexé au P.L.U.

Pour toute question, consulter le service suivant :

***Service Régional de la navigation
25 rue de la Nuée Bleue
67081 STRASBOURG Cedex***

CANALISATIONS D'ELECTRICITE

Les canalisations électriques sont reportées sur le plan de servitudes.

Pour toute question, consulter le service suivant:

***E.D.F. - G.D.F. - Services Metz-Lorraine
Allée Philippe Lebon
57954 MONTIGNY-LES-METZ Cedex***

FRANCE TELECOM

Les réseaux France Telecom sont reportés sur les plans de servitudes.

Pour toute question contacter le service suivant :

***France Télécom - U.R.R. Lorraine
Département Ingénierie Gestion d'Affaires
6 avenue Paul Doumer
BP 213 - 54506 VANDOEUVRE Cedex***

EXPLOITATION DE PIPELINES

L'oléoduc de défense commune MIRECOURT/PHALSBOURG est reporté sur le plan des servitudes.

Pour toute question contacter :

*S.N.O.I. - Ministère de l'économie, des finances et de l'industrie
Direction Générale de l'Energie et des Matières Premières
DIREM/SNOI
59 Boulevard Vincent Auriol
75703 PARIS CEDEX 13 - Télédoc 021*

*Monsieur le Directeur de la 3^e division des Oléoducs de Défense Commune
8 à 12 rue de Maréville
54524 LAXOU Cedex*

TRANSMISSIONS RADIOELECTRIQUES

La liaison hertzienne DABO/LE VALSBERG à AMANCE/GRAND MONT D'AMANCE est reporté sur le plan des servitudes.

Pour toute question contacter :

*RMD NORD-EST, CMD de METZ
Etat-Major, Bureau Stationnement-Infrastructure
1 boulevard Clémenceau
57998 METZ ARMEES*

ZONE DE DEGAGEMENT AERIENNE

La servitude aéronautique instituée pour la protection de la circulation aérienne, servitude à l'extérieur des zones de dégagement concernant l'aérodrome de PHALSBOURG-BOURSCHEID, est reportée sur le plan des servitudes.

Pour toute question contacter :

*Direction Départementale de l'Équipement
Subdivision des bases Aériennes
57685 AUGNY*

PROTECTION DU PATRIMOINE

PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

Sur le territoire de la commune de Nitting existent quelques sites archéologiques tels que répertoriés sur la carte patrimoine historique et naturel (cf.1ère partie).

Ces zones sont directement soumises, en tant que sites archéologiques attestés, à la réglementation archéologique en vigueur, à savoir:

- En application du titre III de la loi du 27 septembre 1941 validée réglementant en particulier les découvertes fortuites, toute découverte de quelque ordre qu'elle soit (vestige, structure; objet, monnaie...) doit être signalée immédiatement au service suivant :

***Service régional de l'Archéologie de Lorraine
6 place de Chambre
57045 METZ-Cedex 1***

Soit directement, soit par l'intermédiaire de la Mairie ou de la Préfecture.

Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être détruits avant examen par un agent de l'Etat et tout contrevenant serait passible des peines prévues aux articles 322-1 et 322-2 du Code pénal, en application de la loi n°80-532 du 15 juillet 1980 modifiée relative à la protection des collections publiques contre les actes de malveillance.

- En application de l'arrêté du Préfet de Région Lorraine n°SGAR-2003-255 du 7 juillet 2003 (modifié par arrêté n°SGAR-2003-354 du 7 août 2003), pris en application de l'article 60 du décret n°2002-89 du 16 janvier 2002 et de la loi n°2001-44 du 17 janvier 2001, seront transmis pour instruction au Conservateur régional de l'Archéologie:

-toute demande d'autorisation de construire, de lotir, de démolir, d'installations et travaux divers concernant des projets dans les secteurs délimités sur la carte de localisation (cf.1ère partie).

-toute demande d'autorisation de construire, de lotir, d'installations et travaux divers concernant des projets de 3000 m2 d'emprise sur le reste du territoire communal.

4^{ème} PARTIE: JUSTIFICATIONS DES DISPOSITIONS DU P.L.U.

1. LES ZONES URBAINES

1.1 Les Superficies

L'ensemble de la superficie de la commune est de 886 hectares couverts en totalité par le P.L.U. Les zones urbaines occupent près de 3,5% du territoire de la commune (2,8% lors de l'élaboration du P.O.S.).

SURFACES	P.O.S. 1989	P.L.U. 2003
<i>Zone UA</i>	8 ha 10	8 ha 10
<i>Zones UB</i>	16 ha 80	20 ha 70
<i>Zones UX</i>	0 ha	2 ha 20
TOTAL Zones U	24 ha 90	31 ha 00

1.2 Présentation et justification des zones

Les zones urbaines dites zones U correspondent aux parties du ban communal dans lesquelles la capacité des équipements publics existants ou en cours de réalisation (voirie, assainissement, électricité, défense incendie) permettent immédiatement des constructions.

Les zones urbaines correspondent respectivement au centre ancien, aux nouvelles zones d'urbanisation, à la zone d'activité.

1.2.1 Zone UA

Il s'agit du village ancien, essentiellement affecté à l'habitat, aux services et aux activités qui en sont le complément normal. La morphologie du domaine bâti n'est guère susceptible d'évoluer fondamentalement et le règlement de la zone tend essentiellement à éviter que ne se développent des incompatibilités entre les utilisations du sol, tout en conservant la diversification des fonctions.

1.2.2 Zone UB

Il s'agit des zones d'extension récente du village, vouées essentiellement à l'habitat pavillonnaire individuel. Afin de préserver le caractère résidentiel de la zone, les bâtiments d'exploitation agricole et tout autre type d'activité y seront interdits.

1.2.3 Zone UX

Il s'agit d'une zone comportant une activité horticole.

La situation de cette zone permet d'envisager son développement sans porter atteinte au caractère du village.

1.3 Justification des règles applicables

Par application des dispositions de la loi S.R.U. du 13 décembre 2000, seuls les articles 6 et 7 du règlement du P.L.U. doivent être obligatoirement réglementés. Aussi les dispositions des autres articles du règlement de chaque zone (1 à 5 et 8 à 13), qui sont facultatifs, sont justifiés ci-après :

1.3.1 Zone UA

La diversité des fonctions urbaines est assurée par les règles des articles 1 et 2. Toutefois, certaines occupations et utilisations des sols sont incompatibles tant avec la structure architecturale ou urbaine de la zone qu'avec le cadre et la qualité de vie des espaces considérés. Ces occupations et utilisations des sols sont, soit interdites, soit soumises à des conditions particulières justifiées par les impératifs de salubrité et de sécurité publiques, de gêne matérielle, sonore, olfactive ou visuelle.

Les dispositions des articles 3 et 4 relatifs aux voiries et accès et à la desserte par les réseaux imposent les caractéristiques minimum exigibles répondant aux impératifs d'accessibilité des futures constructions, de sécurité et de salubrité publique.

Les réseaux câblés doivent être dissimulés afin de préserver la qualité du bâti.

L'article 8 impose une contrainte justifiée pour des raisons de salubrité et afin de prévenir tout problème de troubles anormaux de voisinage.

La hauteur maximum des constructions (article 10) est réglementée afin d'assurer une cohérence et une harmonie du bâti. La hauteur imposée a été définie selon l'observation des hauteurs existant dans la zone.

La hauteur des constructions annexes est également réglementée, de manière à éviter que ces dernières ne prennent trop d'importance par rapport à l'habitation principale, de même que par rapport au voisinage.

Cette règle s'articule étroitement avec le principe de bonne insertion de la nouvelle construction dans les lieux environnants de l'article 11 relatif à l'aspect extérieur des constructions. Cet article 11 laisse une grande latitude quant à l'aspect des constructions.

Une précision est toutefois apportée quant aux usages, de manière à préciser que ces espaces appartiennent au domaine public et ne devront donc pas être clôturés.

L'article 12 relatif au stationnement impose une règle générale rendue nécessaire par la problématique du stationnement.

1.3.2 Zone UB

La diversité des fonctions urbaines est assurée par les règles des articles 1 et 2. Toutefois, certaines occupations et utilisations des sols sont incompatibles tant avec la structure architecturale ou urbaine de la zone qu'avec le cadre et la qualité de vie des espaces considérés. Ces occupations et utilisations des sols sont, soit interdites, soit soumises à des conditions particulières justifiées par les impératifs de salubrité et de sécurité publiques, de gêne matérielle, sonore, olfactive ou visuelle.

Les dispositions des articles 3 et 4 relatifs aux voiries et accès et à la desserte par les réseaux imposent les caractéristiques minimum exigibles répondant aux impératifs d'accessibilité des futures constructions, de sécurité et de salubrité publique.

Les réseaux câblés doivent être dissimulés afin de préserver le paysage urbain.

L'article 8 impose une contrainte justifiée pour des raisons de salubrité et afin de prévenir tout problème de troubles anormaux de voisinage.

La hauteur maximum des constructions (article 10) est réglementée afin d'assurer une cohérence et une harmonie du bâti. La hauteur imposée a été définie selon l'observation des hauteurs existant dans la zone.

La hauteur des constructions annexes est également réglementée, de manière à éviter que ces dernières ne prennent trop d'importance par rapport à l'habitation principale, de même que par rapport au voisinage.

Cet article s'articule étroitement avec le principe de bonne insertion de la nouvelle construction dans les lieux environnants de l'article 11 relatif à l'aspect extérieur des constructions. Cet article 11 laisse toutefois une grande latitude quant à l'aspect des constructions.

L'article 12 relatif au stationnement impose des règles rendues nécessaires par la problématique du stationnement.

1.3.3 Zone UX

Les articles 1 et 2 du règlement de cette zone sont restrictifs concernant les occupations et utilisations du sol incompatibles avec une zone d'activités tertiaires, telles par exemple les constructions industrielles, dont la destination pourrait compromettre la vocation de la zone.

Les dispositions des articles 3 et 4 relatifs aux voiries et accès et à la desserte par les réseaux imposent les caractéristiques minimum exigibles répondant aux impératifs d'accessibilité des futures constructions, de sécurité et de salubrité publique. Les voies de desserte interne à la zone doivent être dimensionnées afin d'accueillir la circulation induite par les activités et notamment les flux logistiques.

Les réseaux câblés doivent être dissimulés afin de préserver la qualité du bâti.

L'article 8 impose une contrainte justifiée pour des raisons de salubrité et afin de prévenir tout problème de troubles anormaux de voisinage, notamment au niveau de la cohabitation entre constructions à usage d'activités et constructions à usage d'habitation.

La localisation géographique du secteur concerné impose de limiter les hauteurs des constructions (article 10) afin de minimiser l'impact de ces dernières en entrée de village.

Une hauteur moindre est imposée pour les constructions à usage d'habitation, dans la mesure où elles doivent rester dans le volume des habitations qui composent le village.

L'article 11 laisse une grande latitude quant à l'aspect des constructions. Toutefois pour des motifs esthétiques, des restrictions sont apportées notamment concernant des formes architecturales et des matériaux.

L'article 12 relatif au stationnement impose des règles rendues nécessaires pour assurer l'accueil des salariés, des visiteurs et du trafic lié aux activités.

Les règles de l'article 13 viennent renforcer les dispositions visant à assurer la qualité paysagère de l'ensemble de la zone.

2. LES ZONES NATURELLES

2.1 Les Superficies

L'ensemble de la superficie de la commune est de 886 hectares couverts en totalité par le P.L.U. Les zones naturelles occupent environ 96,5 % du territoire de la commune.

SURFACES	P.O.S. 1989	P.L.U. 2003
Zones 1 NA/1 AU	9 ha 70	22 ha 50
Zones 1 NAX/1 AUX	15 ha 40	20 ha 70
Zones 2 NA/2 AU	7 ha 00	3 ha 30
Zones NC/A	829 ha 00	208 ha 90
Zones ND/N	0 ha	599 ha 60
Total Zones N et AU	861 ha 10	855 ha 00

2.2 Présentation et justification des zones

Ces zones se justifient par la volonté de protection des milieux naturels et des terres agricoles. Elles correspondent aussi aux zones à urbaniser, c'est-à-dire à des espaces insuffisamment équipés qui pourront être ouverts à l'urbanisation après les travaux nécessaires.

2.2.1 Zone 1 AU

Il s'agit de zones d'urbanisation future non équipées, destinées à l'habitat, aux services, aux activités diverses et aux équipements collectifs. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone. Les constructions futures doivent rester compatibles avec un aménagement cohérent des différentes zones.

Les zones 1 AU sont localisées dans le prolongement immédiat du village, en différentes places, réfléchies dans l'objectif d'épaissir le village plutôt que de l'étirer de long des voies de communication.

2.2.2 Zone 1 AUX

Il s'agit de zones d'urbanisation future non équipées, destinées essentiellement aux activités économiques à caractère commercial, artisanal ou industriel. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

Les deux zones 1AUX prennent toutes deux place le long de la RD44, l'une dans le prolongement de la zone artisanale existant à l'entrée du village, l'autre à quelque distance de la précédente, proche de la limite communale.

2.2.3 Zone 2 AU

Il s'agit d'une zone d'intérêt communautaire destinée à un développement économique et touristique.

La zone 2AU est située au sud-est du ban communal, à la limite du territoire d'Abreschviller.

2.2.4 Zone A

Sont classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Cette zone a désormais vocation unique à accueillir des exploitations agricoles et les activités qui en sont le prolongement (agro-tourisme, mise en valeur des productions...).

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.

2.2.5 Zone N

Sont classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

La zone N assure aussi la préservation de la zone submersible contre toute urbanisation nouvelle, le long de la Sarre Rouge.

Cette zone comprend :

- . un secteur N.h, correspondant à des secteurs d'urbanisation diffuse qui ne doit pas être étendue
- . un secteur N.l correspondant à la station de lagunage
- . un secteur N.s, qui accueille les équipements de sports et de loisirs de Nitting
- . des secteurs inondables N.i, N.hi, N.si

2.3 Justification des règles applicables

Par application des dispositions de la loi S.R.U. du 13 décembre 2000, seuls les articles 6 et 7 du règlement du P.L.U. doivent être obligatoirement réglementés. Aussi les dispositions des autres articles du règlement de chaque zone (1 à 5 et 8 à 13) , qui sont facultatifs, sont justifiés dans les paragraphes suivants :

2.3.1 Zone 1 AU

La diversité des fonctions urbaines est assurée par les règles des articles 1 et 2. Toutefois, certaines occupations et utilisations des sols sont incompatibles tant avec la structure architecturale ou urbaine de la zone qu'avec le cadre et la qualité de vie des espaces considérés. Ces occupations et utilisations des sols sont, soit interdites, soit soumises à des conditions particulières justifiées par les impératifs de salubrité et de sécurité publiques, de gêne matérielle, sonore, olfactive ou visuelle.

Les dispositions des articles 3 et 4 relatifs aux voiries et accès et à la desserte par les réseaux imposent les caractéristiques minimum exigibles répondant aux impératifs d'accessibilité des futures constructions, de sécurité et de salubrité publique. Les voies de desserte interne à la zone doivent être dimensionnées afin d'accueillir la circulation induite par l'urbanisation de la zone.

Les réseaux câblés doivent être effacés afin de préserver la qualité du bâti.

L'article 8 impose une contrainte justifiée pour des raisons de salubrité et afin de prévenir tout problème de troubles anormaux de voisinage.

La hauteur maximum des constructions (article 10) est réglementée afin d'assurer une cohérence et une harmonie entre le tissu urbain existant alentour et le tissu urbain futur.

La règle s'articule étroitement avec le principe de bonne insertion de la nouvelle construction dans les lieux environnants de l'article 11 relatif à l'aspect extérieur des constructions. Cet article 11 laisse une grande latitude quant à l'aspect des constructions. Toutefois pour des motifs esthétiques, des restrictions sont apportées notamment concernant des formes architecturales et des matériaux.

L'article 12 relatif au stationnement impose des règles rendues nécessaires par la problématique du stationnement en milieu urbain.

Les règles de l'article 13 viennent accompagner les dispositions visant à assurer la qualité de vie dans la commune.

2.3.3 Zone 1 AUX

Cette zone est destinée à accueillir des activités économiques, tertiaires ou industrielles. Ainsi les articles 1 et 2 de son règlement sont restrictifs concernant les occupations et utilisations du sols incompatibles avec la vocation principale d'une zone d'activité.

Les dispositions des articles 3 et 4 relatifs aux voiries et accès et à la desserte par les réseaux imposent les caractéristiques minimum exigibles répondant aux impératifs d'accessibilité des futures constructions, de sécurité et de salubrité publique. Des voies de desserte interne à la zone doivent être envisagées afin d'accueillir la circulation induite par les activités et notamment les flux logistiques, qui ne devront pas être supportés par la voie publique. Les réseaux câblés doivent être dissimulés afin de préserver la qualité du bâti.

L'article 8 impose une contrainte justifiée pour des raisons de salubrité et afin de prévenir tout problème de troubles anormaux de voisinage.

L'article 11 laisse une grande latitude quant à l'aspect des constructions. Toutefois pour des motifs esthétiques, des restrictions sont apportées notamment concernant les formes architecturales et les matériaux.

L'article 12 relatif au stationnement impose des règles rendues nécessaires pour assurer l'accueil des salariés, des visiteurs et du trafic lié aux activités.

Les règles de l'article 13 viennent renforcer les dispositions visant à assurer la qualité paysagère de l'ensemble de la zone.

2.3.4 Zone 2 AU

La zone 2 AU est une zone d'intérêt communautaire vouée à l'accueil d'activités économiques et touristiques.

Ainsi les articles 1 et 2 de son règlement sont restrictifs concernant les occupations et utilisations du sols incompatibles avec la vocation principale d'une zone de développement d'activités touristiques et économiques.

Les dispositions des articles 3 et 4 relatifs aux voiries et accès et à la desserte par les réseaux imposent les caractéristiques minimum exigibles répondant aux impératifs d'accessibilité des futures constructions, de sécurité et de salubrité publique.

L'article 11 relatif à l'aspect extérieur des constructions laisse une grande latitude quant à l'aspect extérieur des constructions dans la mesure où les constructions ne portent pas atteinte au caractère des lieux dans lesquels elles s'inscrivent.

L'article 12 relatif au stationnement rappelle les règles applicables pour assurer l'accueil des salariés, des visiteurs et du trafic lié aux activités.

Les règles de l'article 13 contribuent à assurer la qualité paysagère de l'ensemble de la zone.

2.3.5 Zone A

La zone agricole est une zone destinée à protéger les terres cultivables. Elle est strictement réservée à la mise en culture du sol ainsi qu'à l'implantation des constructions nécessaires aux exploitations agricoles. Les articles 1 et 2 du règlement de la zone assurent le respect de ces exigences. Toute occupation ou utilisation du sol qui n'est pas liée à une exploitation agricole y est interdite.

Les dispositions des articles 3 et 4 relatifs aux voiries et accès et à la desserte par les réseaux imposent les caractéristiques minimum exigibles répondant aux impératifs d'accessibilité des futures constructions, de sécurité et de salubrité publique. Les voies de desserte interne à la zone doivent être dimensionnées afin d'accueillir la circulation induite par l'activité sur la zone.

L'article 8 impose une contrainte justifiée pour des raisons de salubrité et afin de prévenir tout problème de troubles anormaux de voisinage.

L'article 11 relatif à l'aspect extérieur des constructions rappelle le principe de bonne insertion de la nouvelle construction dans les lieux environnants. Cet article 11 laisse toutefois une grande latitude quant à l'aspect des constructions.

L'article 12 relatif au stationnement rappelle les règles applicables.

2.3.6 Zone N

Les occupations et utilisations du sol sont strictement circonscrites dans la zone naturelle qui a vocation à protéger des sites et des milieux naturels. L'article 2 du règlement de la zone prévoit celles qui sont admises sous des conditions relevant de l'intérêt général et de l'exploitation du milieu forestier. Dans les secteurs N.h, N.l et N.s les dispositions admettent en plus des occupations compatibles avec leur destination ; respectivement un secteur d'urbanisation diffuse qui n'est pas destiné à être développé mais susceptible de muter, une zone de lagunage et une zone d'équipements de sports et de loisirs.

Les dispositions de l'article 4 relatif à la desserte par les réseaux imposent les caractéristiques minimum exigibles répondant aux impératifs de salubrité publique.

Les accès doivent être placés et dimensionnés de manière à veiller à la sécurité publique, et permettre la protection civique et la défense contre l'incendie (article 3).

La hauteur des constructions à usage d'habitation est réglementée afin qu'elle respecte celle des habitations qui composent le village, et ainsi propose une certaine harmonie sur l'ensemble du territoire.

L'article 11 relatif à l'aspect extérieur des constructions laisse une grande latitude quant à l'aspect extérieur des constructions dans la mesure où les constructions ne portent pas atteinte au caractère des lieux dans lesquels elles s'inscrivent.

L'article 12 relatif au stationnement rappelle les règles applicables dans les secteurs N.h et N.s.

L'article 13 énonce les mesures à respecter dans les secteurs inondables afin que le bon écoulement des eaux ne soit pas empêché par des plantations mal positionnées.

3. PERSPECTIVES OUVERTES

3.1 En matière de logement

La commune de Nitting dispose avec ce P.L.U. révisé de près de 23 hectares de terrains ouverts à l'urbanisation, dans l'objectif de répondre à une demande toujours croissante de terrains constructibles.

La superficie semble importante en terme de chiffres. Cependant, deux éléments sont à prendre en compte, qui ont conduit à cet état de fait :

- . la zone 1AU située au "Pré de la Fontaine" est en partie déjà urbanisée; cette partie n'a pas été classée en zone urbaine dans la mesure où l'état des réseaux existants n'est pas aujourd'hui satisfaisant.

- . la commune a souhaité ouvrir deux zones à l'urbanisation de manière à offrir un certain choix d'implantation aux nouveaux venus : des terrains situés dans le prolongement du lotissement existant (le Clos des Vergers) et des terrains situés dans le prolongement direct du village.

3.2 En matière d'activités

Les zones d'extension future de l'urbanisation (1AUX) représente environ 20 hectares. Elles sont localisées aux abords de la RD44, en entrée nord est de l'agglomération. Elles répondent à des demandes exprimées et permettront de renforcer l'attractivité de la commune.

Si la zone 1AUX prévue pour l'implantation d'une usine d'embouteillage représente une superficie de 15 hectares, il n'est pas envisagé une urbanisation de la totalité de la surface, bien au contraire. En effet, l'image d'une eau de qualité est conditionnée par le caractère naturel des terrains qui environnent la source.

Ainsi, la zone accueillera seulement les bâtiments et aménagements (routiers, paysagers) nécessaires à la mise en bouteille de l'eau. La superficie de la zone correspond à celles des parcelles susceptibles d'être cédées et dans lesquelles l'implantation des constructions n'est pas encore fixée.

La zone prévue dans le prolongement de la zone artisanale existante représente une superficie d'environ 5 hectares, qui a vocation à accueillir des activités nouvelles de type commercial ou artisanal.

4. DISPOSITIONS DIVERSES

4.1 Les servitudes et contraintes (cf. carte annexée)

Les servitudes d'utilité publique s'imposent au P.L.U. Aussi, les limites et le contenu réglementaire des différentes zones du P.L.U. ont été étudiées pour prendre en compte l'ensemble des contraintes imposées par les servitudes d'utilité publique.

- la servitude relative aux zones submersibles est prise en compte par un classement en zone N.i.
- La servitude d'alignement est prise en compte avec son report sur le plan de zonage.
- La servitude relative à l'instauration de périmètres de protection des eaux potables et eaux minérales est prise en compte par son report sur le plan des servitudes.
- La servitude de halage et de marchepied a été prise en compte par un classement des terrains concernés en zone N et par son report sur le plan des servitudes.
- La servitude relative à la construction et l'exploitation de pipelines a été prise en compte par son report sur le plan des servitudes et par un zonage évitant l'extension de l'urbanisation dans son emprise.
- La servitude relative à l'établissement des canalisations électriques a été prise en compte par son report sur le plan des servitudes
- La servitude relative aux transmissions radioélectriques concernant la protection contre les obstacles des centres d'émission et de réception exploités par l'Etat est prise en compte par son report sur le plan des servitudes.
- La servitude relative aux réseaux de communications téléphoniques et télégraphiques est prise en compte avec son report sur le plan des servitudes.
- Les servitudes aéronautiques instituées pour la protection de la circulation aérienne a été prise en compte par son report sur le plan des servitudes.

4.2 Les emplacements réservés

Le recours aux emplacements réservés (article L.123-2.c du code de l'urbanisme) se justifie lorsque l'Etat et les collectivités (département, commune) ont besoin de terrains pour réaliser, dans un but d'intérêt général, des équipements collectifs ou des infrastructures.

Sur le territoire communal, 2 emplacements réservés ont été inscrits dans le P.L.U.

L'un a pour objectif de permettre l'extension du cimetière.

L'autre permettra de créer un espace public à un endroit stratégique du village, c'est à dire à l'articulation des Routes départementales n° 44 et 44a, entre vieux village et extension, village et zones de loisirs aux abords de la vallée de la Sarre.

La liste des emplacements réservés fait l'objet d'une liste annexée dans le dossier.

4.3 Les espaces boisés

L'ancien P.O.S. ne faisait pas de distinction particulière entre les espaces boisés et les terres agricoles, l'ensemble ayant été classé en zone agricole.

Dans le P.L.U., une zone N a été créée pour intégrer ces espaces boisés et les protéger de toute construction, exceptée celles nécessaires à l'entretien, la gestion et l'exploitation de la forêt.

Ces bois appartiennent à des propriétaires privés et ne bénéficient pas d'une protection particulière au titre des servitudes d'utilité publique. La commune n'a cependant pas souhaité les classer en Espaces Boisés Classés. Ce régime étant très rigide, il pourrait empêcher toute exploitation par leur propriétaire et même la gestion nécessaire des boisements.

Ainsi, le territoire communal ne compte pas de boisements classés sur son territoire.

