

DÉPARTEMENT DE MOSELLE

COMMUNE DE FREYMING-MERLEBACH

**PLAN  
LOCAL  
D'URBANISME**

1<sup>ère</sup> MODIFICATION

# 1 - Notice explicative



Vu pour être annexé à la DCM du  
Conseil municipal de Freyming-  
Merlebach en date du 08/09/2014  
approuvant la modification du PLU.

Le Maire

# SOMMAIRE

<u>PREAMBULE</u> .....	page 2
<u>I – OBJET ET JUSTIFICATION DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION</u> .....	page 5
<u>II – EVOLUTION DES DOCUMENTS DU P.L.U. DE FREYMING-MERLEBACH</u> .....	page 9
Le zonage .....	page 9
Le règlement .....	page 12
Evolution des superficies des zones .....	page 14
Document graphique annexe .....	page 14

# PREAMBULE

## Contexte communal :

Freyming-Merlebach est une commune d'environ 13 229 habitants<sup>1</sup> située dans le département de la Moselle, et plus précisément dans l'arrondissement de Forbach.

Elle constitue le chef-lieu du canton depuis 1971, année de la fusion entre les communes de Freyming et de Merlebach. Le canton de Freyming-Merlebach a été formé à ce moment avec les onze communes Est de l'ancien canton de Saint-Avold et une commune de l'ancien canton de Forbach, Merlebach ; cela pour assurer une meilleure répartition administrative de la population suite à l'explosion démographique et industrielle de la région.

La commune adhère à la Communauté de Communes de Freyming-Merlebach qui regroupe onze communes et 33 741 habitants<sup>2</sup> : Barst, Béning-lès-Saint-Avold, Betting, Cappel, Farébersviller, Freyming-Merlebach, Guenviller, Henriville, Hombourg-Haut, Hoste et Seingbouse.

La commune est située au cœur de l'ancien Bassin Houiller Lorrain, entre Saint-Avold (10 km) et Forbach (7 km). Elle est limitrophe de l'Allemagne au Nord et des communes françaises suivantes :

- Cocheren et Béning-lès-Saint-Avold au Sud-Est ;
- Betting et Hombourg-Haut au Sud ;
- Et Saint-Avold au Sud-Ouest.

Ce bassin de population est structuré par deux corridors d'urbanisation qui se sont développés avec l'exploitation du charbon, en s'appuyant sur les routes nationales nord-sud et est-ouest. Freyming-Merlebach fait partie du corridor qui s'étend le long de la RD603 (ex RN3) de Longeville-lès-Saint-Avold jusqu'à Sarrebrück. Sarreguemines n'est pas loin, mais se trouve géographiquement dans une autre vallée et dans un autre bassin démographique, culturel et commercial.

L'autoroute A4 permet de rallier la préfecture de région, Metz (à 50 km), en une demi-heure, et Strasbourg en une heure environ. L'autoroute A320, quant à elle, permet de parcourir très rapidement les 15 km qui séparent Freyming-Merlebach de Sarrebrück. Notons que la capitale sarroise, bien que située en Allemagne, joue le rôle de métropole économique et commerciale régionale, de par sa proximité immédiate et grâce au bilinguisme des frontaliers.

<sup>1</sup> Source : INSEE au 1er janvier 2010 – population municipale

<sup>2</sup> Source : INSEE au 1er janvier 2010

En dehors du réseau autoroutier, la commune est desservie par deux routes importantes et structurantes, la RD603 (ex RN3) et la RD26. Elles facilitent les déplacements internes à la conurbation du Bassin Houiller.

La commune est traversée par la voie ferrée Thionville – Béning qui emprunte la vallée du Merle depuis Carling. Elle n'accueille plus que les trains de fret. La ligne TER Metz - Sarrebrück borde le ban communal au sud. La gare de Béning toute proche est un atout non négligeable pour profiter de cette ligne régionale majeure. Elle permet qui plus est de rallier les gares TGV de Forbach et de Sarrebrück, pour des liaisons à grande vitesse vers Paris et l'ensemble des L.G.V. françaises, ainsi que vers Francfort avec le réseau ICE allemand.

La commune a la particularité de jouxter la forêt du Warndt (en Allemagne) et la forêt de Zang, véritables poumons verts du bassin houiller sarro-lorrain.

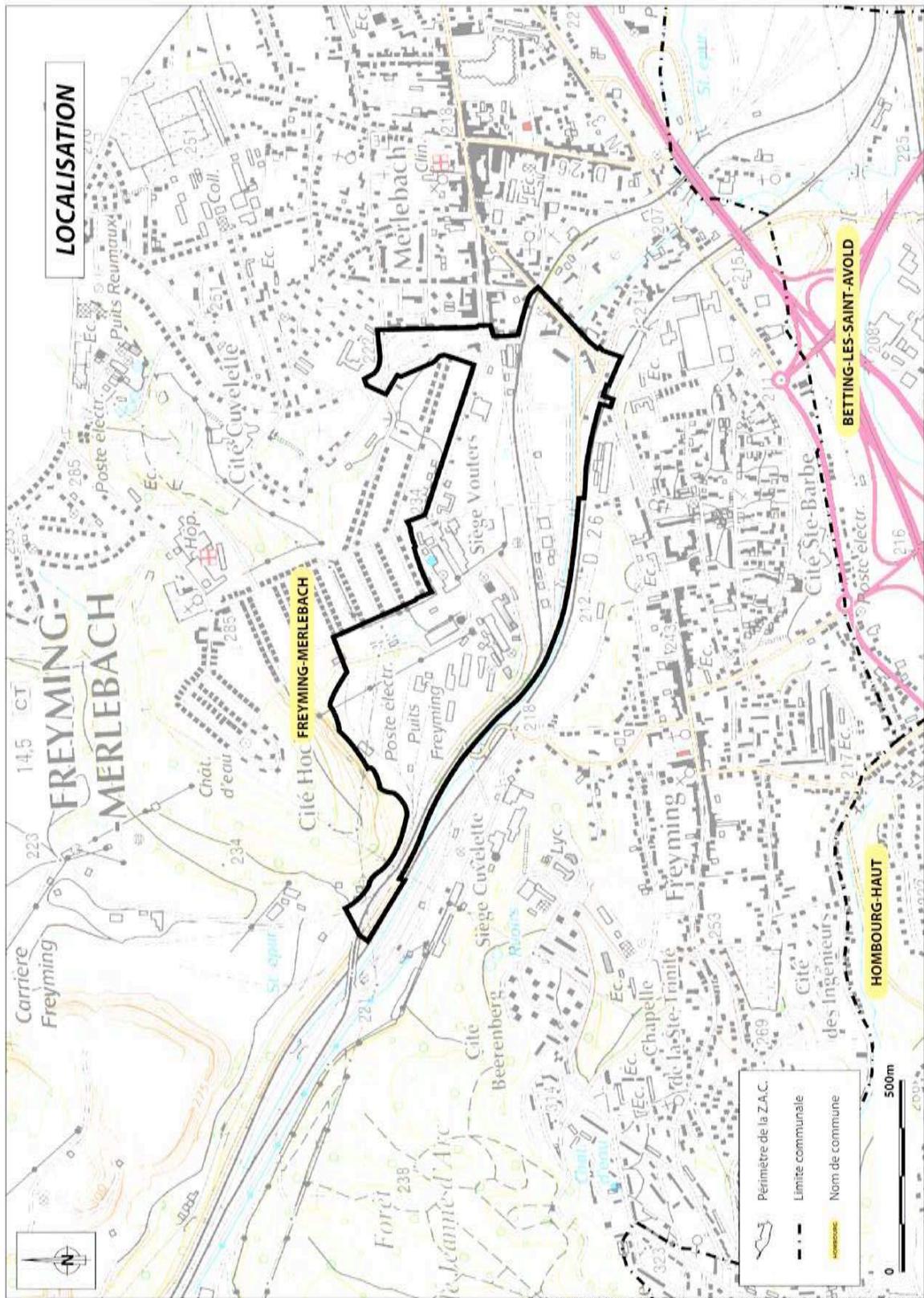
### **Historique du document d'urbanisme en vigueur :**

La commune dispose d'un **Plan Local d'Urbanisme** approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 2 mars 2009.

Par délibération du conseil municipal en date du 27 juin 2011 et arrêté municipal en date du 28 mars 2013, la commune a décidé d'engager la 1<sup>ère</sup> modification de son Plan Local d'Urbanisme, objet du présent dossier. Cette modification a pour but d'intégrer le projet de ZAC de la Vallée de la Merle créée par délibération du conseil communautaire en date du 16 décembre 2010, au travers de modifications réglementaires (zonage et règlement associé).

En parallèle à ce dossier, une procédure de révision simplifiée est lancée. Elle a également pour but de mettre en cohérence les grandes orientations du PLU présentées dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable du Plan Local d'Urbanisme et les grands principes d'aménagement de la ZAC de la Vallée de la Merle.

Le périmètre de la ZAC de la Vallée de la Merle est présenté sur la carte en page 4 de cette notice.



## **A – Présentation du projet de ZAC de la Vallée de la Merle**

Suite à l'arrêt de l'exploitation minière, la Communauté de Communes de Freyming Merlebach s'est engagée dans un processus de reconquête et de requalification des anciennes emprises des Houillères du Bassin de Lorraine qui ont façonné et fortement conditionné le développement du paysage urbain de ce territoire.

Ces emprises considérables constituent une véritable opportunité de développement pour le territoire de la Communauté de Communes et de restructuration urbaine pour la ville de Freyming-Merlebach.

La vallée de la Merle représente dans ce contexte le lieu privilégié des mutations urbaines futures car elle concentre aujourd'hui un certain nombre de projets en termes de reconversion.

La Communauté de Communes a ainsi décidé de réaliser une opération d'aménagement de type Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) sur le secteur de la vallée de la Merle à Freyming-Merlebach.

Créée par délibération du conseil communautaire en date du 16 décembre 2010, cette ZAC, d'une superficie de 50 ha, est à vocation d'habitat et d'activités.

Le projet de ZAC évolue dans un contexte économique difficile, dans une région en déprise. Le plan directeur, par conséquent, est une stratégie capable de s'adapter aux incertitudes programmatiques (cf. p.8 de la notice).

Ce projet est une première application des principes du SCoT du Val de Rosselle, qui s'applique sur le territoire communautaire :

- renforcement des centres constitués,
- concentration des moyens sur quelques objectifs,
- renforcement et concrétisation du « Warndt Park »,
- renforcement des transports publics.

Le projet de ZAC de la vallée de la Merle couvre une superficie d'environ 50 hectares. Il comprend la viabilisation de parcelles (réalisation de VRD), nécessaire à l'accueil d'activités artisanales, de secteurs d'habitats, d'équipements et d'aménagements paysagers. La **surface de plancher globale prévisible pour la zone** est de **60 000 m<sup>2</sup>**.

## **B. Présentation du projet d'aménagement**

### **2.1. Urbanisme**

Les études préalablement réalisées dans le cadre de la création de la ZAC de la vallée de la Merle ont mis en évidence un certain nombre de potentiels et de contraintes, principalement liées à l'ancienne exploitation minière du site, et à l'urbanisation du centre de Freyming-Merlebach ; conduisant à élaborer un parti d'aménagement permettant de répondre à ces problématiques.

Conformément au SCoT du Val de Rosselle, ce projet d'extension urbaine est presque exclusivement situé sur des friches minières ou ferroviaires. Son objectif est de densifier et de donner un nouveau visage au centre de la commune de Freyming-Merlebach et de trouver une réutilisation aux grandes friches industrielles.

Il est composé de plusieurs secteurs spécifiques et indépendants faisant appel à des programmes de constructions diversifiés, afin de renforcer l'attractivité du centre-ville. D'Ouest en Est, le projet se compose de la manière suivante :

#### **La zone du Parc à Bois :**

Ce plateau assez spacieux enchâssé dans un écrin paysager de qualité est un site « à l'écart ». Difficilement accessible par la route, il est par contre fortement relié au centre-ville par des cheminements doux. Ce site est destiné à accueillir de l'habitat. Les abords du site seront soignés et le caractère paysager fort sera renforcé.

#### **Le site de Vouters-Haut :**

Ce site sera destiné à l'accueil d'un pôle d'équipements mixte, à vocation de loisirs notamment. En fonction des opportunités, la réalisation d'habitat sur ce site pourrait être également envisagée.

#### **Le secteur des voies VFLI :**

La libération de ce secteur par VFLI Cargo ouvre des perspectives intéressantes pour compléter la petite zone artisanale actuelle. La prolongation de la voie existante menant actuellement au Centre de tri permet de dégager des surfaces facilement constructibles d'un total de 5,3 ha environ. L'ensemble sera structuré par une promenade doublant la voie de desserte, ainsi qu'une renaturation de la rivière Merle. Une partie du site au niveau du sillon profond servira à la mise en place d'une zone humide comprenant des bassins de rétention et de traitement des eaux pluviales de la ZAC.

#### **Le cœur de ville :**

Ce secteur composé d'éléments disparates fera l'objet d'un important programme de retraitement d'espaces publics, épaulés par quelques nouvelles constructions.

*-Au Nord :* la gare routière actuelle est supprimée au profit d'une place-jardin, de nouveaux logements, commerces et services. La rue du 5 Décembre est supprimée au profit d'un « quai en partie piéton », et le croisement avec la rue du Maréchal Foch simplifié. Une promenade doublant la rue Houillère permettra de cheminer vers un grand jardin existant à l'arrière de la maison d'accueil spécialisée. Déjà minéralisé, ce chemin fera l'objet d'un aménagement léger et d'une signalétique appropriée.

*-La rue du Casino* reliant ce pôle à celui de la gare deviendra un **cours central** articulant tous les espaces. Au gré des opportunités (Aldi, Simply...), il sera consolidé par des commerces, logements et services.

*-Au Sud,* le pôle d'échanges de l'ancienne gare préfigure l'arrivée du tram-train. Il est prévu de simplifier le système de circulation, de créer une place à l'avant de la gare ouvrant sur le parc paysager existant. Une passerelle reliant directement la gare au siège Vouters permettra de raccourcir et sécuriser les cheminements. Le bâtiment de la gare sera réhabilité pour un usage lié aux transports.

Le projet est basé sur une vision à long terme, tout en permettant au gré des moyens disponibles de concrétiser la volonté de renforcer les transports publics.

## **2.2. Voies de communication**

Le projet fait la part belle aux cheminements doux qui fabriquent l'ossature de déplacement à l'intérieur du centre-ville. Pour la circulation automobile, il est prévu de créer un carrefour giratoire sur la RD26 au niveau du Parc à bois, pour permettre d'y accéder ainsi qu'à la zone des carrières. Il n'est pas prévu de nouvelles infrastructures routières, la commune de Freyming-Merlebach étant plutôt suréquipée dans ce domaine. Il s'agit de transformer les routes en rues et de simplifier l'orientation et les cheminements des piétons.

L'objectif est de créer un système équilibré entre tous les modes de déplacements en mettant l'accent sur la qualité des espaces publics.

## **2.3. Les aménagements paysagers**

Le projet prévoit de renforcer l'existant. Les rues principales seront doublées de promenades plantées accueillant les cheminements doux et des plantations généreuses.

Le « corridor vert » s'étirant de la carrière à la rue du Maréchal Foch fera l'objet d'un soin particulier car il constitue un espace au potentiel paysager et biologique exceptionnel. Il débouche sur la grande carrière, lieu de destination de promenade au caractère exceptionnel. La renaturation de la Merle et le système de conduite en surface des eaux pluviales font partie intégrante du projet paysager.

Enfin la passerelle piétonne reliant la rue de la Passerelle au Siège Vouters sera réhabilitée : trace importante de la période minière, elle permet de survoler le projet et de créer un parcours piéton inédit. Une mise en lumière pourrait être un premier signe pour marquer le projet de ZAC.



# EVOLUTION DES DOCUMENTS DE PLU DE FREYMING-MERLEBACH

Les évolutions du PLU au travers de la procédure de modification portent sur le zonage et le règlement ainsi que sur l'évolution du tableau de superficie des zones.

## 1 - LES EVOLUTIONS DU ZONAGE

---

Les grands principes d'aménagement de la ZAC induisent des modifications au niveau du zonage. On recense quatre points de modification :

### **1 - L'armature naturelle de la ZAC, qui relie la rue du Casino à la carrière est mise en valeur par la création d'une zone naturelle (zone N).**

L'armature nature qui structure la ZAC est à protéger et à fortifier en raison de la qualité du paysage, de l'environnement, des nuisances et risques existants.

Cette zone N sera un véritable espace de nature et de loisirs pour la commune dans laquelle la création de cheminements doux piétons et cyclables peut être envisagée.

L'extension de cette zone N depuis les espaces boisés plus au Nord entre ainsi dans le cadre de la sauvegarde des corridors écologiques existants sur le ban communal et de la prise en compte des trames vertes.

Ces terrains désormais classés en zone naturelle sont classés au PLU en vigueur en zone d'urbanisation future (1AU, 1AUx à vocation d'activités) et en zone d'activités Ux.

### **2 - Des nouvelles zones Ud à l'extrémité Ouest du site permettent de consolider le centre ville, par son extension progressive vers le secteur des voies VFLI.**

Le centre ville, aujourd'hui composé d'éléments disparates sera ainsi retraité. La zone du centre-ville pourra accueillir de nouvelles constructions dans le respect du règlement existant de la zone Ud.

Les nouvelles zones Ud pourront permettre de travailler les franges du centre ville avec des constructions moyennement denses, qui font la transition avec les zones futures d'urbanisation.

### **3 - La ville pourra s'étendre dans un deuxième temps dans les zones d'urbanisation future (1AU) de Vouters et du Parc à Bois sous forme d'habitat et d'équipements.**

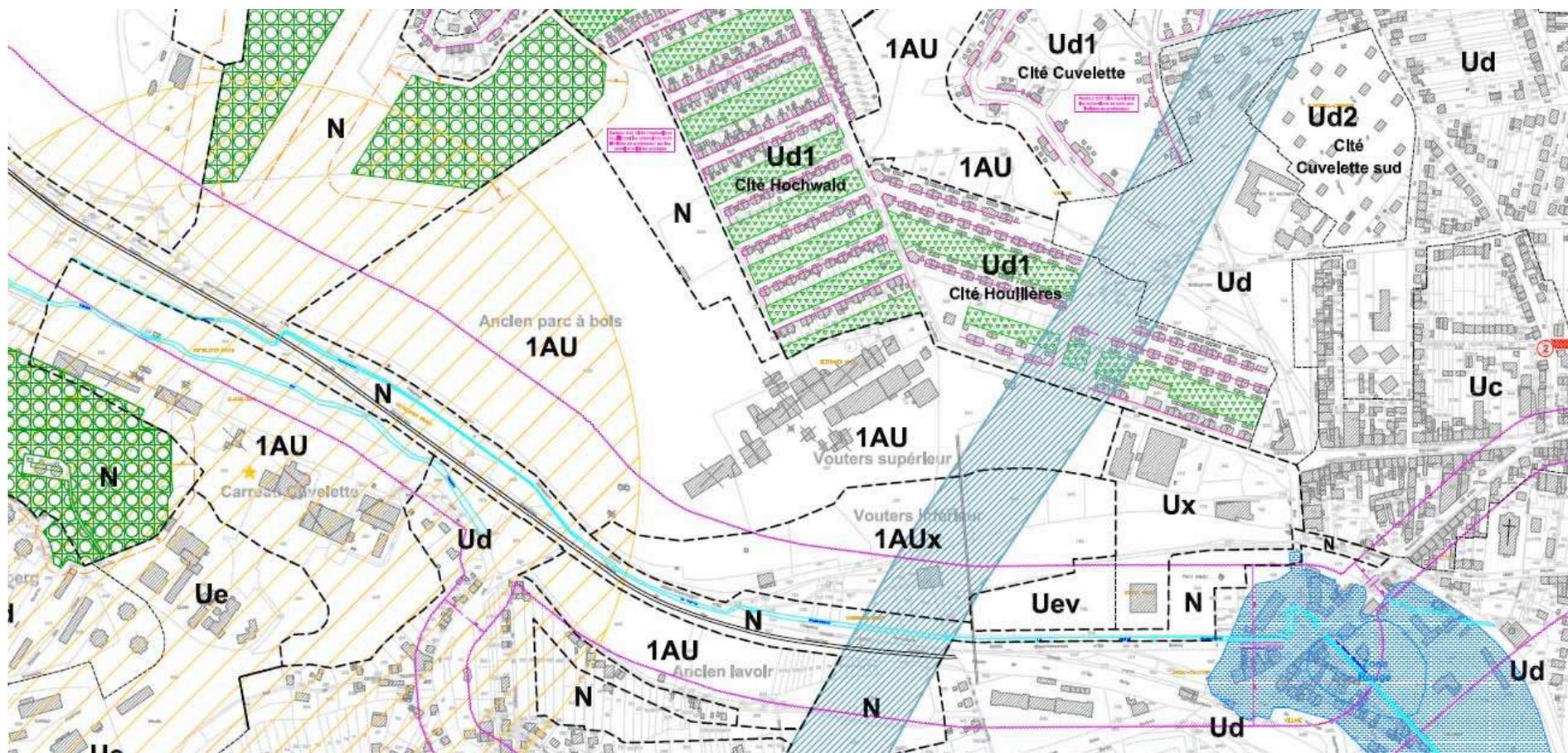
La modification du règlement permettra de conserver les richesses naturelles de cette zone et de garantir un cadre de vie de qualité pour les nouveaux logements ou équipements qui s'y planteront en garantissant un recul entre les talus boisés et les premières constructions (cf. Article 1AU7).

Les talus boisés ne pourront pas être transformés (ni déboisement, ni terrassement).

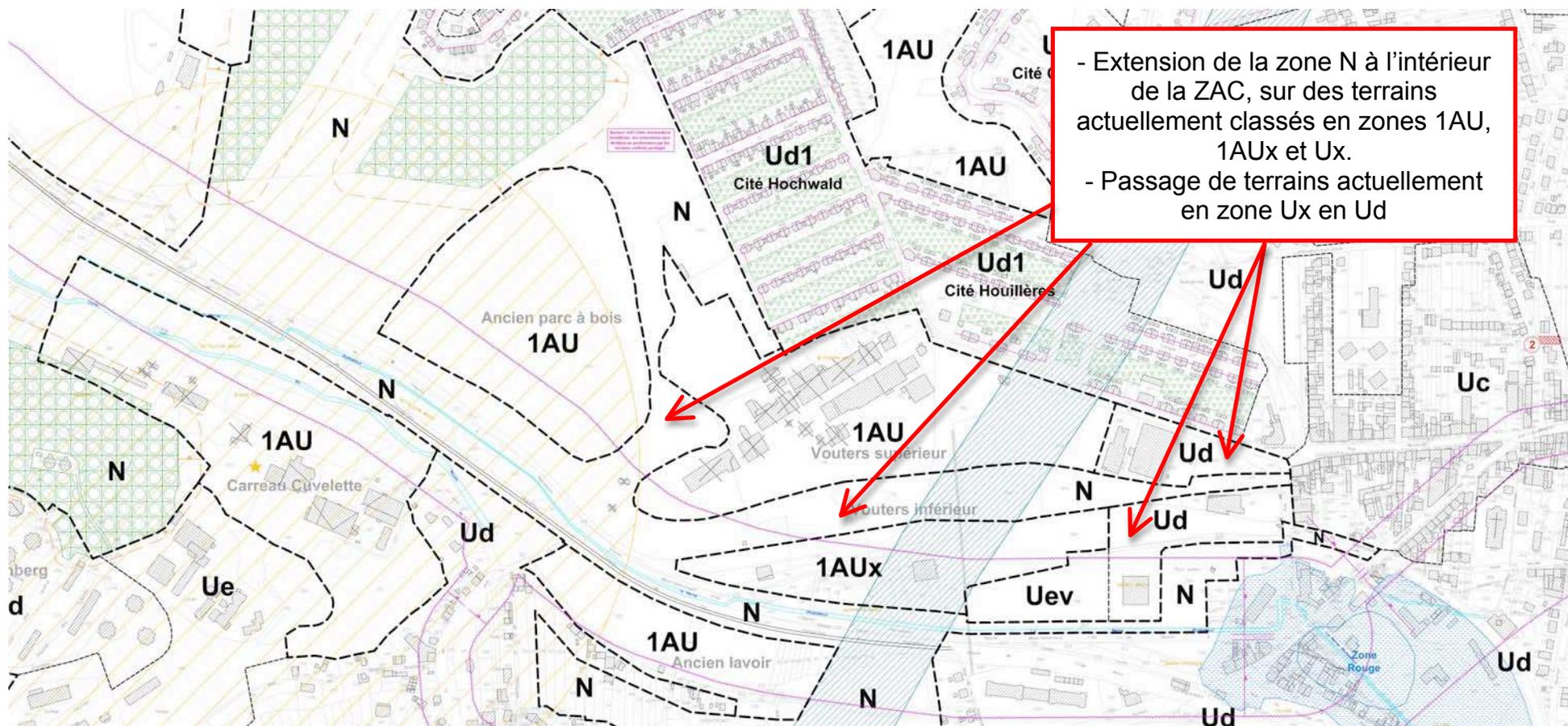
### **4 – Le maintien en zone 1AUX des terrains de Vouters-Bas permettra d'affirmer les possibilités d'implantation d'activités économiques sur le site.**

Les modifications de zonage et de règlement sont présentées dans les pages suivantes.

## AVANT REVISION : EXTRAIT DU ZONAGE EN VIGUEUR



## APRES REVISION : EXTRAIT DU PROJET DE ZONAGE



## 2 - LES EVOLUTIONS DU REGLEMENT

---

Les évolutions du règlement portent essentiellement sur le règlement de la zone 1AU. Les friches industrielles de Vouters et du Parc à Bois gardent leur zonage actuel. Toutefois, le règlement apporte de la souplesse pour accueillir les opportunités qui se présentent pour ces zones (équipements, habitat, loisirs (centre équestre...) (Article 1AU2). Toutefois, le règlement reste ferme sur les fondamentaux afin de s'intégrer et de respecter le paysage et l'environnement dans laquelle ces zones 1AU s'inscrivent. Ainsi, il est ajouté dans le règlement des articles 1AU1 et 1AU2 que les dépôts liés à l'activité d'un centre équestre seront autorisés établis dans le respect des dispositions des règlements sanitaires en vigueur.

Les modifications apportées au règlement apparaissent en rouge.

### **ARTICLE 1 AU 1 -OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- les établissements et installations de toutes natures destinés à accueillir des activités pouvant porter atteinte à la salubrité et à la sécurité, ou apporter une gêne matérielle, sonore, olfactive ou visuelle, ou qui, par leur taille ou leur organisation sont incompatibles avec la structure architecturale ou urbaine de la zone,
- les installations classées non mentionnées dans l'article 1AU2-4,
- les dépôts de toutes natures **non mentionnées dans l'article 1AU2-5,**
- les carrières ou décharges,
- les habitations légères de loisirs, sauf en secteur 1AULa,
- l'aménagement de terrains pour le camping, sauf en secteur 1AULa,
- le stationnement de caravanes ou le stationnement de plusieurs caravanes sur un même terrain, sauf en secteur 1AULa,
- les affouillements et exhaussements des sols non liés à une utilisation admise de la zone

### **ARTICLE 1 AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS**

...

#### 3. Les constructions à usage :

- d'habitation à condition qu'elles fassent partie d'une opération comprenant au minimum 5 logements.
- d'habitation permanente dans le secteur 1AULa, à condition qu'elles ne remettent pas en cause le caractère prédominant du secteur qui est dédié essentiellement aux activités de loisirs, de sports, de tourisme et aux équipements collectifs et qu'un projet d'ensemble et une étude d'impact soient réalisés.

4. Les installations classées et leurs extensions qui contribuent au développement durable et à la valorisation de l'environnement (exemple : production de chauffage par l'utilisation d'énergies renouvelables, ...) à condition qu'elles ne remettent pas en cause le caractère prédominant de la zone.

**5. Les dépôts liés à l'activité d'un centre équestre, établis dans le respect des réglementations sanitaires en vigueur.**

*Suite à la consultation des services et l'avis de la Chambre d'Agriculture de Moselle, cette disposition est modifiée et rédigée comme suit :*

*5. Les constructions, aménagements et extensions de bâtiments et installations annexes (notamment liés à des projets de mise aux normes) et les dépôts des activités équestres sous réserve que leur implantation respecte les distances prévues par la réglementation en vigueur*

Sur le secteur du Parc à Bois, une zone de recul (de 15 à 30m) des constructions par rapport à la zone N devra être respectée (Article 1 AU7). De plus la hauteur des constructions dans ces zones 1AU sera limitée à 12 mètres (Article 1AU10).

#### **ARTICLE 1 AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

- 1. A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur au faîtage du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.*
- 2. Toute construction ou mur respectera une marge de recul minimale de 6 mètres de part et d'autre des cours d'eau (loi n°2003-699 du 30 juillet 2003 relative à la prévention des risques technologiques et naturels).*
- 3. Dans la ZAC de la Vallée de la Merle, sur le secteur de l'ancien Parc à Bois, un recul des constructions de 15 mètres minimum est à respecter, compté depuis les limites de la zone N (armature nature de la zone). Ce recul est porté à 30 mètres lorsqu'il est compté depuis la limite de la zone N qui englobe le talus boisé le long de la RD 26.*
- 4. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou aux constructions et installations nécessaires aux services d'intérêt collectif.*

#### **ARTICLE 1 AU 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

- 1. La hauteur maximale de la construction projetée est fixée à 12,00 mètres.*
- 2. La hauteur maximale est calculée du terrain naturel avant tout remaniement à l'égout de la toiture.*

*Lorsque le terrain naturel est en pente, (supérieure à 10 %) les façades des bâtiments sont divisées en section n'excédant pas 30 mètres de longueur et la hauteur est mesurée au milieu de chacune d'elles.*

- a) lorsque le terrain est en pente descendante par rapport à la voirie, le point de référence pour le calcul de la hauteur sera le niveau de la chaussée*
  - a) lorsque le terrain est en pente ascendante par rapport à la voirie, le point de référence pour le calcul de la hauteur sera au droit de la façade principale côté chaussée.*
- 3. La hauteur maximum hors tout, calculée à partir du terrain naturel, des constructions annexes à l'habitation non accolées au bâtiment principal ne pourra dépasser 4,00 mètres hors tout.*

4. Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux équipements publics, ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou aux constructions et installations nécessaires aux services d'intérêt collectif.

### 3 – EVOLUTION DES SUPERFICIES DES ZONES

---

Les surfaces des zones Ux, Ud, 1AU, 1AUx et N sont modifiées.

	Zones avant modification	Zones après modification
Uc	33,16 ha	33,16 ha
Ud/Udy/Udz	380,16 ha	383,48 ha
Ue/Uev	38,21 ha	38,21 ha
Ux	13,60 ha	9,89 ha
Total	465,13 ha	465,13 ha
1AU	44,60 ha	42,65 ha
1AULa	132,35 ha	132,35 ha
1AUx	24,90 ha	22,2 ha
2AU	13,84 ha	13,84 ha
N/Nx	224,99 ha	229,72 ha
Total	440,68 ha	440,68 ha

### 4 – DOCUMENT GRAPHIQUE ANNEXE

---

Suite à la consultation des services et à l'avis du Conseil général de Moselle, un document graphique est annexé au PLU (pièce n°16 du dossier). Sur ce document est figuré le périmètre de la ZAC de la Vallée de la Merle créée.