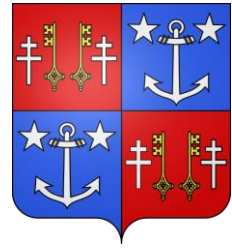


# PLAN LOCAL D'URBANISME



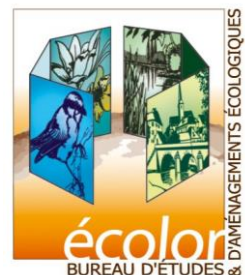
## COMMUNE DE REMELFING



### B – PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

Approbation de la Révision par D.C.M. du 10/07/2019

Le Maire  
M. Hubert BOURING



## SOMMAIRE

---

SOMMAIRE _____	2
PORTER ET CONTENU DU PROJET D'AMENAGEMENT _____	3
ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES _____	3
LES ORIENTATIONS AFFICHEES PAR LA COMMUNE _____	4
I. HABITAT, LOGEMENT ET CADRE DE VIE _____	5
II. L'ENVIRONNEMENT, LES MILIEUX NATURELS ET LE PAYSAGE ____	7
III. ACTIVITES ECONOMIQUES, TOURISTIQUES ET DE LOISIRS ____	9
IV. LES EQUIPEMENTS ET RISQUES _____	10
V. LES DEPLACEMENTS ET LES TRANSPORTS _____	11

# PORTER ET CONTENU DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

---

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est le document où la commune fixe les **orientations générales** pour le développement futur de son territoire en se souciant des préoccupations d'ordre sociales, économiques et environnementales dans une perspective de développement durable.

Il s'agit d'une « **charte politique** » sur l'organisation du territoire dans sa globalité, à court et moyen terme.

La loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et à un urbanisme renoué « ALUR » a modifié l'article L 153-3 du code de l'urbanisme.

L'article L 151-5 du Code de l'urbanisme dit que le PADD :

**- définit les orientations générales des politiques :**

- . d'aménagement,
- . d'équipement,
- . d'urbanisme,
- . de paysage,
- . de protection des espaces naturels,
- . agricoles et forestières,
- . de préservation ou de remise en état des continuités écologiques.

**- définit les orientations générales concernant :**

- . l'habitat,
- . les transports et les déplacements,
- . les réseaux d'énergie,
- . le développement des communications numériques,
- . l'équipement commercial,
- . le développement économique et les loisirs.

retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

**- fixe les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.**

Par ailleurs, la loi impose au PADD de respecter la notion de « Développement Durable », dont les principes sont énoncés à l'article L.101-2 du Code de l'Urbanisme :

**1° L'équilibre entre :**

- a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;
- b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;
- c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
- d) La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;

e) Les besoins en matière de mobilité ;

**2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère**, notamment des entrées de ville ;

**3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat**, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

**4° La sécurité et la salubrité publiques ;**

**5° La prévention des risques** naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

**6° La protection des milieux naturels et des paysages**, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

**7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement**, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables.

## LES ORIENTATIONS AFFICHEES PAR LA COMMUNE DANS SON PADD

---

Elaboré à partir du diagnostic et des enjeux qui en découlent, le PADD fixe les objectifs d'aménagement et les mesures de protection retenus par les élus dans le cadre de la révision du POS en PLU de la commune.

Les orientations affichées dans le PADD s'organisent autour de 5 thèmes que sont :

- L'Habitat, Logement et le Cadre de vie
- L'Environnement, les milieux naturels et le Paysage
- Les Activités économiques, touristiques et de loisirs
- Les équipements et risques
- Les déplacements et les transports

Les orientations affichées dans le PADD seront compatibles avec les orientations du Schéma de Cohérence Territoriale de l'Agglomération de Sarreguemines approuvé.

# I. HABITAT, LOGEMENT ET CADRE DE VIE

---

## CONSTAT

L'analyse socio-économique et urbaine de REMELFING a permis de dégager plusieurs affirmations :

- Stagnation de la population ces dernières années (1417 habitants en 2015)
- Tendance au vieillissement de la population
- Diminution de la taille des ménages (-0,16 hab/log tous les 10 ans) pour atteindre 2,3 hab/log en 2012.
- Taux important de personnes de plus de 80 ans vivant seules (environ 40)
- Peu de logements vacants (3% du parc de logements).
- Taux de locatif important (20% du parc de logements)
- Un potentiel de dents creuses représentant environ 18 logements potentiels
- Aléa inondabilité du PPRi de la Sarre touche une petite partie du village.
- Un parc de bâti ancien avec de l'habitat lorrain dans le centre du village
- Un foncier communal important à proximité de la zone bâtie.
- Taux d'équipements important
- Présence de commerces et artisanat dans le cœur du village.
- Consommation foncière de 3,6 ha, à destination du bâti, ces dix dernières années

## Orientation n°1 : volonté de poursuivre un développement maîtrisé de l'habitat en limitant l'étalement urbain

- **L'objectif de la commune est, dans les 15 prochaines années, d'avoir une progression moyenne annuelle de sa population pour atteindre environ 1560 habitants (soit + 140 habitants par rapport à la situation actuelle).**

Cet objectif a été défini de manière à ne pas remettre en cause l'équilibre actuel du fonctionnement des équipements publics : maintien des écoles,...

La commune privilégie :

- la densification de l'enveloppe urbaine existante (occupation des espaces interstitiels (dents creuses)),
- les zones d'extensions proches du village en évitant de poursuivre l'urbanisation linéaire.

## Orientation n°2 : Prévoir un nombre de logements en adéquation avec les objectifs démographiques de la commune

La commune devra produire un nombre de logements pour répondre aux besoins liés au desserrement de la taille des ménages, au réinvestissement des maisons vacantes et au comblement des dents creuses.

### - Besoin en logements lié au desserrement de la population

Le phénomène de diminution du nombre de personnes par ménage s'observe depuis 1975 (- 0,16 habitant/logement tous les 10 ans environ).

La projection de perdre 0,15 hab.log dans les 15 prochaines années (soit 2,15 hab./log) a été retenue pour calculer le nombre de logements nécessaire pour conserver la population actuelle sur Rémelfing.

Ainsi, c'est **44 nouveaux logements** qu'il faudra produire pour conserver la population actuelle.

## - Potentialités de logements liées au renouvellement urbain (dents creuses, maisons vacantes, réhabilitation)

### ↳ Dents creuses

18 nouveaux logements pourraient être produits en dents creuses.

### ↳ Logements vacants, réhabilitation et logements occupés par des personnes seules de plus de 80 ans

Les logements vacants représentent 3 % du parc de logements ce qui permet d'assurer la fluidité du taux de vacance sur la commune.

20 logements potentiellement mobilisables dans l'enveloppe urbaine existante.

Ainsi, c'est **38 logements** qu'il sera possible de produire ou investir en renouvellement urbain.

## - Objectifs démographiques souhaités par la commune

Considérant l'objectif de croissance de population de la commune (+ 140 habitants) à raison de 2,15 habitants par logement, ces 15 prochaines années, il sera nécessaire de produire 65 logements.

A ces 65 logements (pour l'augmentation de population), il faut ajouter les 44 logements pour répondre au desserrement de la taille des ménages.

Il sera nécessaire de produire environ **109 logements au total**.

Les dispositions du présent PLU affichent un besoin en logements de 109 logements : 38 logements en renouvellement urbain (dents creuses (18) et réinvestissement de logements existants (20)).

Par conséquent, 69 logements seront produits en dehors du renouvellement urbain : 46 en extension et 25 en réhabilitation de friche. La densité minimale de 12 logements à l'hectare (brut), imposée par le SCOTAS, sera respectée.

**Considérant ce besoin de 109 logements, 38 (35%) sont en renouvellement urbain, 46 (42%) en extension urbaine (zones IAU, IAUa) et 25 (23%) en requalification de friche (zone IAU).**

La commune affiche ainsi un objectif de **réduction de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain**. Cet objectif repose sur une optimisation de l'enveloppe urbaine existante.

## Orientation n°3 : Objectifs chiffrés de la modération de la consommation de l'espace

Ces **10 dernières années, environ 3,6 ha** ont été consommés pour la réalisation de constructions à usage d'habitation dont le dernier : le lotissement du Rebberg (densité 9 logements à l'hectare).

**Le PLU affiche 3,9 ha de zone d'extension à vocation d'habitat (3,3ha en zone IAU et 0,6 ha en zone IAUa).**

**Le PLU affiche également une densité de constructibilité plus importante que les projets réalisés antérieurement sur la commune. Une densité minimale de 12 logements à l'hectare (brut) sera appliquée dans les zones d'extension.**

**Le PLU affiche un objectif fort de requalification de friche.**

**Orientation n°4 : Requalification de la friche ferroviaire de l'ancienne gare de triage, en entrée Ouest du bourg, par la création d'un pôle mixte à dominance d'équipements, de services publics, de commerces et de logements intermédiaires.**

**La commune souhaite aménager l'entrée Ouest du bourg qui constitue également l'entrée de la vallée de la Sarre. Elle souhaite y créer un pôle mixte à dominante d'équipements, de services publics, de commerces et de logements intermédiaires.**

**Orientation n°5 : Permettre un développement cohérent de la commune**

**- Renforcer la centralité du bourg.**

Maintenir une offre de logements locatifs (logements aidés et privés) et favoriser une diversité de la typologie des logements (petits collectifs, habitat intermédiaire et logements de petites tailles) afin de répondre aux attentes des populations les plus jeunes et plus âgées, ainsi qu'aux ménages aux revenus modestes par une offre de logements adaptés.

**- Valoriser le patrimoine communal**

**- Préserver l'identité du village et le cadre de vie de ses habitants**

La commune souhaite préserver l'identité du village, tout en permettant les évolutions et la requalification du bâti existant.

Elle a la volonté de préserver son patrimoine rural et des façades intéressantes. Cette protection se fera par le biais des "éléments de paysage", en identifiant les éléments à protéger par le symbole « ★ ».

La commune souhaite le maintien d'un espace de vergers jardins, à l'arrière des constructions, destiné à préserver un îlot vert aux abords du village.

Elle a la volonté d'encourager les économies d'énergie dans les nouvelles constructions ; à savoir : l'utilisation des techniques alternatives et des matériaux favorisant les économies d'énergie, l'implantation réfléchie des constructions (orientation face au soleil) dans les aménagements, ...

Assurer une connexion en réseau viaire et liaisons douces entre les futures zones d'extension, le bâti existant et les équipements et installations publiques.

**Orientation n°6 : Assurer une offre diversifiée en logements**

Afin de permettre à toutes les générations de trouver un logement adapté à leurs besoins, la commune souhaite voir s'implanter, une offre diversifiée en terme de forme de bâti (habitat intermédiaire, maison en bande, petit collectif).

La commune souhaite proposer une offre intergénérationnelle avec des logements adaptés pour personnes à mobilité réduite et pour des familles, en lien direct avec les équipements existants (salle polyvalente, mairie, école, ...) et les services et commerces de la commune.

## II. L'ENVIRONNEMENT, LES MILIEUX NATURELS ET LE

### CONSTAT

- Plan de prévention des Risques inondation de la vallée de la Sarre,
- ZNIEFF de type I : Burgerbach dans la frange Ouest du ban
- Pas de site Natura 2000 sur le territoire communal.
- Continuum des milieux aquatiques et humides : le long de la Sarre et du Burgerbach
- Continuum des milieux thermophiles sur le coteau de la Sarre
- Corridors forestiers bien présents sur la commune
- Trame verte et bleue bien représentée sur la commune.
- Coupure d'urbanisation inscrite dans le SCOTAS entre Rémelfing et Sarreinsming

**Orientation n° I : Préserver l'armature écologique de la commune : la valoriser pour ses intérêts biologiques, pour le cadre de vie des habitants**

**La commune souhaite préserver et valoriser la trame verte et bleue existante, les secteurs à sensibilité environnementale.**

- Protéger les boisements et autres éléments de végétation à enjeux.
- Préserver les espaces naturels remarquables de la commune.
- Pérenniser les **formations végétales intéressantes** (ripisylves, haies, bosquets), elles constituent des supports de la lecture du paysage et elles contribuent également au maintien des corridors écologiques (trames vertes et bleues).  
Inscription de ces éléments de paysage en éléments remarquables du paysage.
- **Préserver le continuum des pelouses sèches en bordure de la Sarre et le continuum des milieux aquatiques et humides identifiés dans la trame verte et bleue du SCOTAS.**
- **Préserver les corridors forestiers en lien avec les continuums forestiers identifiés par le SCOTAS.**
- **Préserver la coupure d'urbanisation entre Rémelfing et Sarreinsming**
- **Protéger de l'urbanisation les secteurs à forte sensibilité environnementale,**



### III. ACTIVITES ECONOMIQUES, TOURISTIQUES ET DE LOISIRS

---

#### CONSTAT

REMELFING présente :

- un tissu économique diversifié et important avec une zone d'activités inscrite au SCOT qui emploie 200 personnes et un tissu commercial dans le centre bourg.
- une activité agricole très réduite, aucun agriculteur sur la commune,
- un potentiel touristique existant (présence de la Sarre, du Canal, d'un réseau de sentiers touristiques).
- patrimoine architectural et local intéressant,
- pas de capacité d'hébergement touristique.

#### Orientation n°1 : Pérenniser et développer les activités économiques sur la commune

- **Maintenir les activités existantes** et favoriser leur développement.
- **Accueillir de nouvelles activités,**
- **Conforter la zone d'activités, génératrice de nombreux emplois,**
- **Assurer et renforcer la dynamique économique du centre village (tissu artisanal, commercial et tertiaire : activités attractives)**
- **Assurer une accessibilité aisée au stationnement.**

#### Orientation n°2 : Valoriser le potentiel touristique de la commune

- Conforter et développer l'offre touristique autour du canal
- Rendre opérationnel le développement du tourisme vert sans porter atteinte à la qualité et à la richesse du milieu naturel.
- Révéler et préserver le patrimoine naturel et historique de la commune.
- Encourager la création de structures d'accueil d'hébergement
- Préserver les sentiers existants voire développer les sentiers de randonnées et les circuits cyclistes. (projet de sentier sportif dans la forêt)

## IV. LES EQUIPEMENTS ET RISQUES

---

### CONSTAT

Plusieurs constats ressortent du diagnostic :

- Taux d'équipement très satisfaisant pour une commune de cette taille
- Deux pôles distincts pour le scolaire
- Présence d'une zone inondable dans la vallée de la Sarre (PPRi)
- Présence d'un aléa sismique faible

### Orientation n°1 : Maintenir et conforter les équipements existants

- Projet d'un pôle d'équipements à l'entrée Ouest du bourg, porte d'entrée de la vallée de la Sarre. Ce projet permettra de valoriser une friche ferroviaire et ne consomme pas de terrains agricoles.
- Améliorer le fonctionnement du pôle d'équipement scolaire en recentrant les structures (écoles, périscolaire) sur un même site.

### Orientation n°2 : Prendre en compte les risques présents sur la commune

- **Prendre en compte les prescriptions du PPRi dans le projet de PLU.**
- **Améliorer la gestion du milieu naturel**
  - Limiter et encadrer l'urbanisation dans les secteurs soumis aux risques d'inondation afin de protéger les biens et les personnes.
- **Prendre en compte le facteur énergie en utilisant les ressources énergétiques renouvelables (bois - soleil) et en favorisant la gestion alternative des eaux pluviales (infiltration à la parcelle, stockage à la parcelle, noues, ...)**
- **Conditionner les nouveaux projets à un raccordement au réseau d'assainissement collectif et favoriser les réseaux séparatifs.**

## V. LES DEPLACEMENTS, TRANSPORTS ET COMMUNICATIONS NUMERIQUES

---

### Orientation n°1 : Rechercher une optimisation des déplacements

- Brancher les nouvelles zones d'extension au bâti existant par un réseau viaire et par des liaisons piétonnières. Rechercher l'optimisation des déplacements doux vers les équipements collectifs.
- Conforter l'offre de transport en commun proposée par l'intercommunalité pour répondre ponctuellement à la demande des habitants.
- Optimiser l'accessibilité à l'offre ferroviaire. Etudier la faisabilité de déplacer l'arrêt de train vers le futur pôle d'équipements (accès facilité).
- Encourager le développement des transports en commun.

### Orientation n°2 : Favoriser les modes de déplacements doux

- Conserver les chemins piétons de desserte existants autour de la commune et développer cette offre (projet de sentier pédagogique dans la forêt, sentier entre Sarreinsming et Neufgrange)
- Assurer la liaison entre les secteurs d'extension et le réseau de transport en commun.

### Orientation n°3 : Maintenir l'offre en communications numériques

- Maintenir le niveau de l'offre numérique actuelle sur la commune ; à savoir, principalement le réseau de fibre optique.

