

PLAN LOCAL D'URBANISME



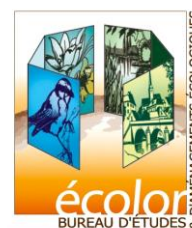
COMMUNE DE REMELFING



ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Document arrêté par DCM du 11.07.2018

Le Maire
M. Hubert BOURING



Les Orientations d'Aménagement et de Programmation ont pour objectif d'apporter des précisions sur certains secteurs de la Commune.

Des zones U et AU peuvent faire l'objet d'OAP en lieu et place du règlement écrit : OAP sectorielles d'aménagement sans disposition réglementaire, selon l'article R151-8 du code de l'urbanisme.

Préambule

Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.
(article L 151-6 du Code de l'Urbanisme)

Selon l'article L 151-7 du Code de l'Urbanisme, les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

- 1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;
- 2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;
- 3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;
- 4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;
- 5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;
- 6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36.

En application de l'article L 152-1 du Code de l'Urbanisme, **tous les travaux, les constructions ou opérations doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et avec leurs documents graphiques.**

Cette compatibilité signifie que les travaux et opérations réalisés dans les secteurs concernés sont opposables au tiers, qu'ils ne peuvent pas être contraires aux orientations d'aménagement et de programmation retenues, mais contribuer à leur mise en œuvre ou tout au moins ne pas les remettre en cause.

Le document d'orientations peut selon les secteurs, définir des principes du parti d'aménagement ainsi que l'organisation urbaine retenue (articulation entre l'espace public et privé, équipements et espaces collectifs, positionnement des constructions, ...)

Les opérations d'aménagement et de construction doivent être réalisées dans le respect des orientations d'aménagement et de programmation et conformément au règlement du PLU.

Un permis de construire pourra être refusé au motif qu'il n'est pas compatible avec les orientations d'aménagement définies dans le présent document.

Dans le cadre des objectifs définis dans le PADD, la configuration du village a ainsi conduit à définir :

- une zone d'urbanisation à court moyen terme (zone IAU et secteur IAUa)

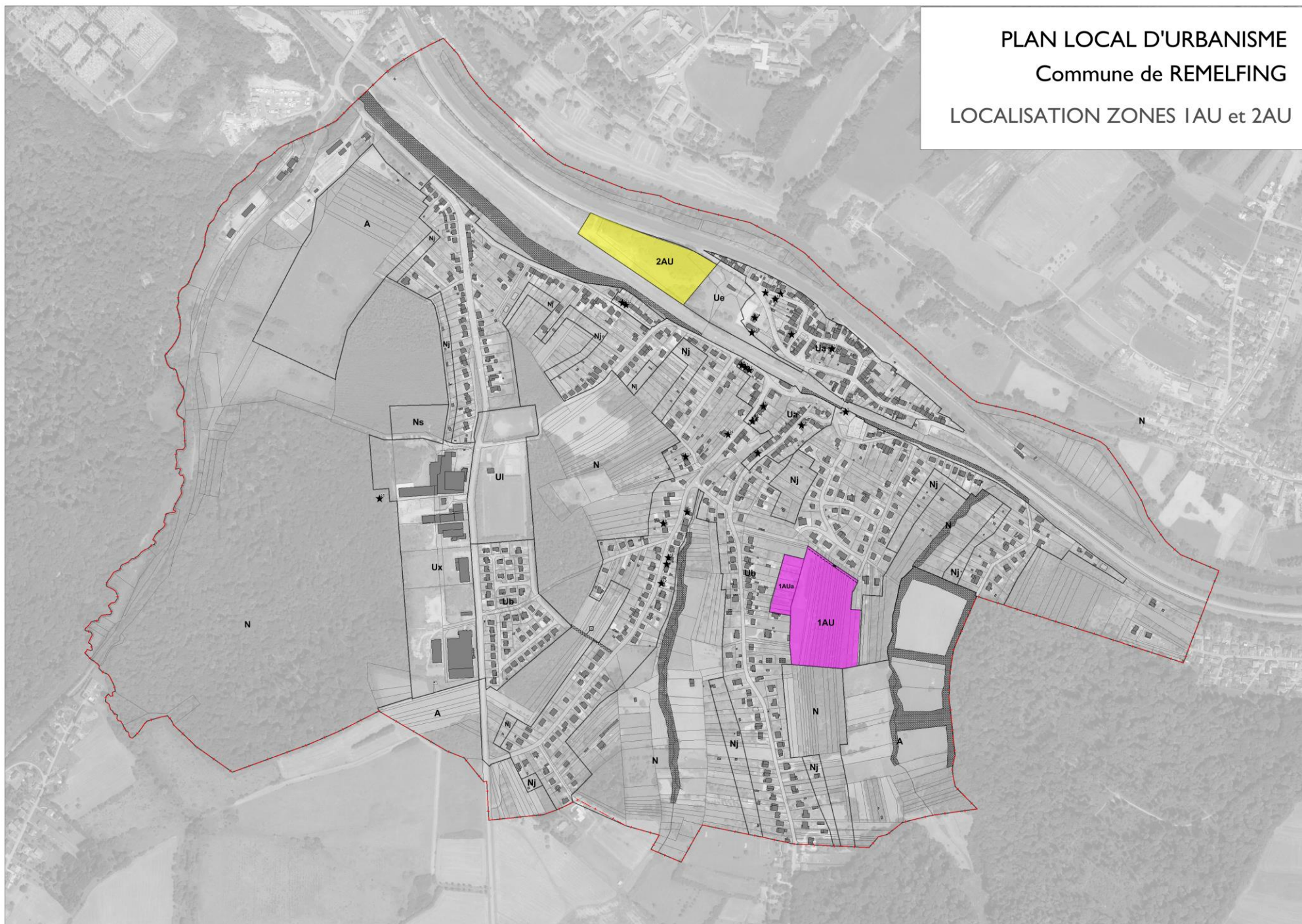
La zone se raccroche à l'enveloppe urbanisée initiale, dans le prolongement du lotissement des vergers pour rester dans une certaine compacité.

La zone IAU et le secteur IAUa font l'objet d'une OAP.

- une zone d'urbanisation à long terme (zone 2AU) en entrée de village et en entrée de vallée, dans le cadre d'une requalification d'une friche ferroviaire par la création d'un pôle à dominance d'équipements, de services publics, de commerces et de logements intermédiaires.

Les zones IAU et 2AU font l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation.

PLAN LOCAL D'URBANISME
Commune de REMELFING
LOCALISATION ZONES 1AU et 2AU



I. LA ZONE IAU ET LE SECTEUR IAUa

L'aménagement de cette zone IAU et du secteur IAUa pourra se faire par phases en respectant l'Orientation d'Aménagement et de Programmation.

Les nouvelles orientations fixées par le Grenelle de l'Environnement fixent deux axes forts pour limiter la consommation foncière et s'adapter au changement climatique en cours :

- favoriser le renouvellement urbain et densifier les enveloppes urbaines existantes.
- éviter l'étalement urbain.

La zone IAU (3,32 ha) et le secteur IAUa (0,60 ha), d'une superficie totale de 3,92 ha, sont actuellement occupés par des prairies et des friches.

La totalité de la zone IAU est propriété communale.

L'ensemble des occupations et utilisations du sol autorisées doivent être compatibles avec l'aménagement de la zone défini dans l'orientation d'aménagement et de programmation.



Principales orientations d'aménagement et de programmation

Le secteur est voué à des logements individuels et à des logements intermédiaires et/ou collectifs.

Règles de densité

Les **formes urbaines les plus denses** seront privilégiées, à hauteur de 30 % minimum de la superficie de la zone IAU, un habitat mitoyen, maisons accolées par les garages, par exemple, et /ou petit collectif.

L'objectif de **densité moyenne minimale est de 12 logements bruts à l'hectare (avec voiries, noues, espaces communs)**.

Accès au site

L'accès à la zone se fera à partir de la rue des Pinsons et de la rue du Maire Schaub, par un bouclage entre ces deux voies.

La **voirie principale** sera aménagée en double sens de circulation.

Des **modes de déplacement doux** seront réalisés pour permettre des circulations piétonnes au sein de la zone et notamment en connexion avec le réseau transport en commun.

Des amorces de voiries seront préservées vers le Sud de la zone pour une éventuelle extension à long terme (la commune étant propriétaire de la quasi-totalité des terrains dans le prolongement Sud de la zone IAU).

Une liaison douce sera préservée vers le Sud.

Equipements

Le secteur sera traité en assainissement collectif.

Le traitement des eaux pluviales à la parcelle sera privilégié. Des noues végétalisées permettront de collecter les eaux pluviales vers le réseau d'eaux pluviales existant.

Qualité architecturale, paysagère, environnementale et énergétique

L'intégration paysagère et environnementale sera favorisée.

L'implantation des nouvelles constructions devra **tenir compte de la topographie** du site de façon à bien s'insérer dans le paysage.

Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les façades des constructions principales devront être édifiées **en recul de 5 mètres minimum par rapport au domaine public**, sauf pour les chemins piétonniers.

Dans le secteur IAUa : la façade sur rue de la construction principale devra être située dans une bande comprise entre 5 mètres et 15 mètres par rapport au domaine public.

Les annexes ne sont pas autorisées à l'avant de l'alignement de la façade de la construction principale, exceptés les carports.

Implantation par rapport aux limites séparatives

Sauf dispositions contraires figurant sur le règlement graphique, la construction principale pourra être implantée en limite séparative ou, si elle est en retrait de cette limite, à une distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.

Pour les constructions annexes :

A moins que le bâtiment annexe 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 1 mètre.

La hauteur maximale de la construction projetée ne devra pas excéder **7 mètres**.

Cette hauteur est calculée du terrain naturel avant tout remaniement à l'égout de toiture ou à l'acrotère.








Les aménagements devront respecter les normes techniques en vigueur de façon à avoir des **équipements performants** du point de vue des **économies d'énergie**.

Une **architecture bioclimatique** sera privilégiée en prenant en compte des performances énergétiques globales du projet.

Marge de recul de 5m pour les constructions principales par rapport aux limites séparatives

IAUa

IAU

-  Emprise de la zone IAU
- Typologie de logements (Localisation à titre indicatif)*
- Densité minimale de 12 log/ha sur l'ensemble de la zone (VRD et espaces communs compris)*
-  Habitat individuel
70% maximum du total de logements de la zone
-  Habitat intermédiaire et/ou collectif
30% minimum du total de logements de la zone
- Accès, liaison douce, paysager*
-  Principe de voirie de desserte de la zone IAU
-  Noue paysagère
-  Plantations paysagères
-  Liaison douce

II. LA ZONE 2AU

Il s'agit d'une zone d'urbanisation future non équipée, destinée au développement de l'urbanisation à long terme, d'une superficie totale de 2,57 ha.



Elle est occupée actuellement par une friche ferroviaire. Par conséquent, son aménagement futur ne consommera pas d'espace agricole.

La commune, propriétaire de l'ensemble de l'emprise de la zone 2AU, 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 (au minimum 25 logements intermédiaires seront construits).

Cet aménagement permettrait également de requalifier la friche ferroviaire.

L'ensemble des occupations et utilisations du sol autorisées doivent être compatibles avec l'aménagement de la zone défini dans l'orientation d'aménagement et de programmation.

Un accès (bouclage) entre la RD 33 et la zone Ue (équipements) sera envisagé. Une concertation avec UTT devra être prévue dans le cadre de l'étude d'aménagement du site (permission voirie pour réseaux et pour accès à la RD33).

Une liaison piétonne sera réalisée en bordure de la voie ferrée.

Des aménagements paysagers seront réalisés en bordure de la RD 33 et de la voie ferrée.

La zone 2AU s'inscrit dans le renforcement des pôles de gares inscrit dans les orientations du SCOTAS.

