

COMMUNE DE NIDERVILLER



PLAN LOCAL D'URBANISME

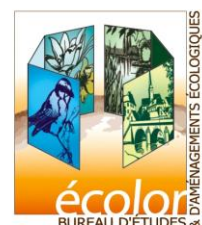


ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Approbation de la Révision par D.C.M. du 23 mai 2019

Monsieur le Maire

M. Claude VOURIOT



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.

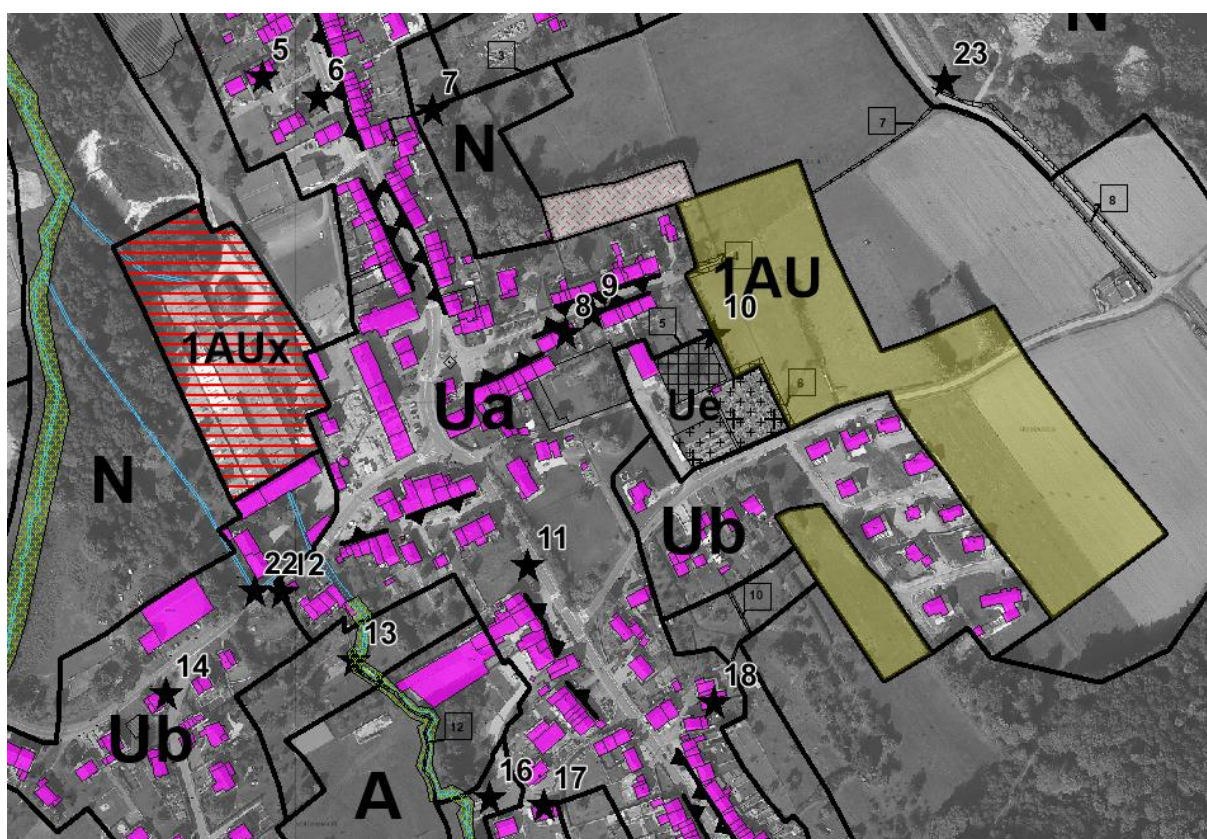
Un permis de construire pourra être refusé au motif qu'il n'est pas compatible avec les orientations d'aménagement définies dans le présent document.

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

- 2 zones d'urbanisation à court moyen terme (zones IAU)
- une zone d'activité IAUX sur le site de la friche industrielle de la faïencerie où la commune a décidé d'instaurer une servitude prévue à l'article L 151-41 alinéa 5 du Code de l'Urbanisme.

Les zones se raccrochent à l'enveloppe urbanisée initiale pour rester dans une certaine compacité.

Ces zones font l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation.



I. LES ZONES IAU A L'EST

L'aménagement de ces deux zones IAU se fera conformément à 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.

Deux secteurs de zone IAU sont inscrits au PLU :

- 1** - l'un d'une surface de 3,33 ha, dans le prolongement de la rue de la Paix avec un bouclage avec la rue des Vergers, et dans le prolongement Est du Lotissement du Heidenfeld,
- 2** -l'autre, à l'Ouest du lotissement du Heidenfeld sur une surface de 0,45 ha.

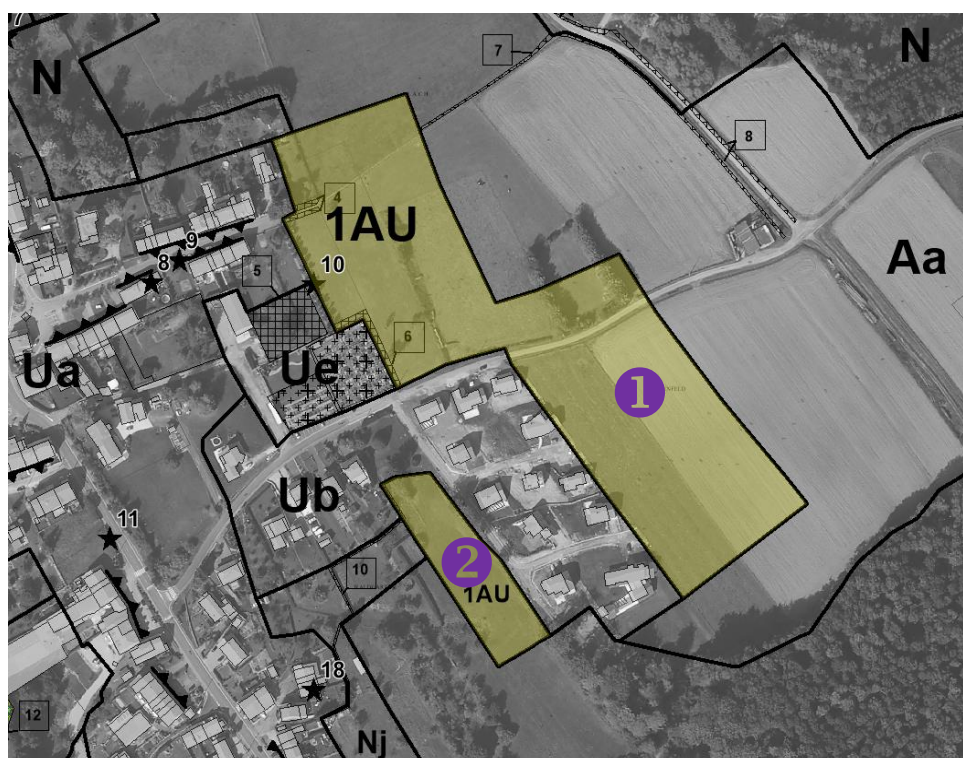
La zone IAU couvre une superficie de 3,78 ha et est localisée à l'Est du village.

La densité minimale de cette zone sera de 15 logements par hectare.

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.

La zone IAU est actuellement occupée par des prairies, des cultures et quelques haies.

L'ensemble de la zone n'est pas propriété communale.



PLU NIDERVILLER - OAP

I.1. La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

L'intégration paysagère et environnementale sera favorisée.

Les façades des constructions principales devront être édifiées en recul de 5 mètres minimum par rapport au domaine public, sauf pour les chemins piétonniers où un recul de 3 mètres minimum sera demandé.

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

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

Hauteur maximale des constructions :

La hauteur maximale de toutes les constructions à usage d'habitation ne devra pas excéder **6 mètres à l'égout de toiture** et 6 m à l'acrotère (en cas de toiture terrasse)

I.2. La mixité fonctionnelle et sociale et la densité

Toutes les **occupations et utilisations du sol** sont interdites excepté

Sont interdits dans l'ensemble du secteur IAU :

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière,
- Les constructions à usage de commerce de gros,
- Les constructions à usage de cinéma,
- Les constructions à usage d'industrie,
- Les constructions à usage d'entrepôt,
- Les constructions à usage de centre de congrès et d'exposition.

Sont autorisés sous conditions dans l'ensemble du secteur IAU :

- Les constructions à usage d'artisanat du secteur de la production ou de l'industrie, à condition qu'elles n'engendrent pas de nuisances incompatibles avec le voisinage.

L'objectif de **densité moyenne minimale est de 15 logements à l'ha.**

I.3. La desserte par les transports en commun

La zone IAU bénéficiera de la desserte communale.

I.4. La desserte des terrains par les voies et réseaux.

Accès - voirie

1 Un bouclage viaire est prévu entre la rue de la Paix et la rue des Vergers (coté Nord de la rue des Vergers). Un emplacement réservé à l'extrémité de la rue de la Paix permettra d'accéder à la zone IAU). Coté Sud de la rue des vergers la desserte se fera par une voie unique depuis la rue des vergers qui se séparera en deux pour rejoindre les deux rues du lotissement du Heidenfeld. Actuellement, les voiries du lotissement du Heidenfeld ne sont pas communales, par conséquent, dans un premier temps il n'y aura pas de bouclage avec le lotissement du Heidenfeld. La continuité du sentier sera préservée vers le chemin des carrières.

2 Desserte par le chemin dit de la forêt avec accès directs depuis ce chemin sur les parcelles.

La voirie principale sera aménagée en double sens de circulation.

Une largeur de 6 m minimum pour la circulation automobile.

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. Les trottoirs pourraient être non imperméabilisés, par exemple.

Le sentier piéton qui existait vers le Nord sera maintenu afin de conserver la continuité.

Réseaux

La zone sera en assainissement collectif

L'ensemble des réseaux (assainissement et eau potable) arrive au droit de ces deux zones IAU.

La desserte électronique à haut débit sera favorisée.

Les constructions devront être en harmonie avec l'urbanisation de la commune notamment en ce qui concerne le modèle architectural, l'implantation et l'intégration paysagère

La récupération des eaux pluviales ou infiltration sera privilégiée.

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION Zones 1AU

Commune de NIDERVILLER



II. LE PERIMETRE D'ETUDE DE PROJET : ZONE I AUX

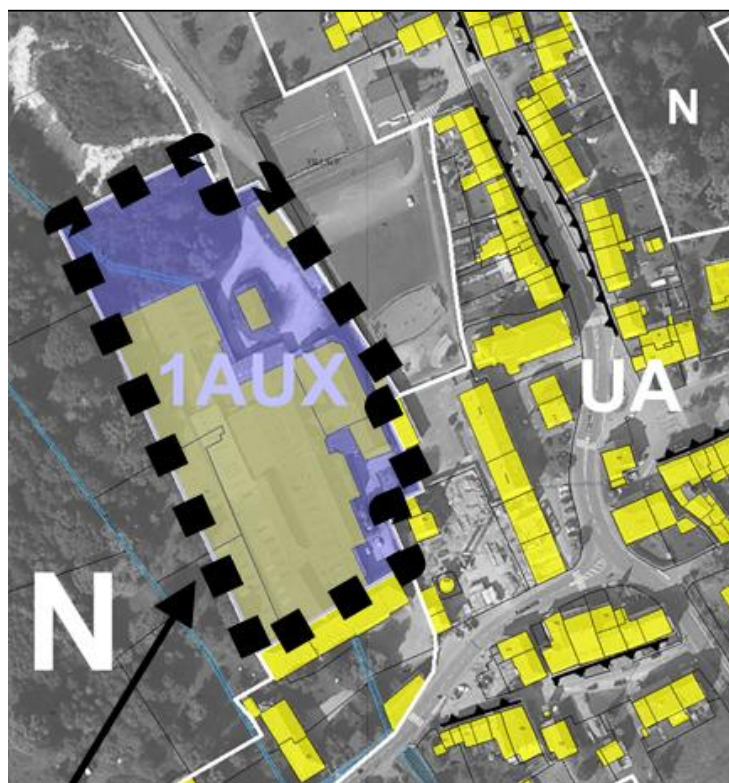
La commune de NIDERVILLER a instauré une servitude prévue à l'article L 151-41 alinéa 5 du Code de l'Urbanisme sur **le site de la Faïencerie** caractérisé par une friche industrielle. La majeure partie des bâtiments représentés sur le plan ci-après ont été récemment démolis.

Ce secteur est concerné par le risque inondation (atlas des zones inondables de la vallée de la Bièvre).

Les projets devront respecter les dispositions du PGRI du Bassin Rhin Meuse approuvé en 2015, en l'absence d'un Plan de Prévention des Risques inondation. Les dispositions n° 19 énoncent que tout établissement dit sensible n'est pas autorisé au titre de la disposition n°20. Il s'agit d'établissements de santé de tous types, prisons, centre de secours ou bâtiments utiles à la gestion de crise. La démolition reconstruction devra intégrer une réduction de la vulnérabilité des bâtiments encore existants.

L'article L 151-41 Alinéa 5 du Code de l'urbanisme dit que :

*« Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :
5° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes..... ».*



Ce secteur est délimité à l'Ouest par la limite de la parcelle d'implantation de l'ancien bâtiment récemment détruit, à l'Est par le chemin qui mène à la salle polyvalente et au Sud par le bâtiment 18^{ème} de la Faïencerie.

Le périmètre, d'une superficie de 1,53 ha, concerne les parcelles 170 et 171 ainsi qu'une partie de la grande parcelle n°468. Elles sont propriété de la communauté de Communes de Sarrebourg Moselle Sud. Il est inscrit en zone IAUX du PLU.

L'objet de cette servitude est de permettre à la communauté de communes et aux différents partenaires de mener une réflexion approfondie sur le devenir de ce secteur afin de définir un projet d'aménagement global.

En effet, un projet de réhabilitation de ce site a été engagé, par la communauté de communes avec l'EPFL. Un programme de démolition a déjà été réalisé. Ce secteur constitue un espace stratégique pour la commune. Les motivations qui ont conduit à instaurer ces servitudes sont liées à la volonté de requalifier cet espace afin de redonner vie à ce site. Le délai octroyer permettra à la collectivité de mûrir sa réflexion d'aménagement et de définir précisément les règles d'urbanisme applicables.

Conformément aux dispositions de l'article L 151-41 du Code de l'Urbanisme, dans le périmètre de projet défini au document graphique, seuls sont autorisés l'adaptation, le changement de destination, la réfection, l'extension limitée des constructions existantes. Les extensions sont limitées à 15% de la surface existante.