



Commune de FREYMING-MERLEBACH (57)

REVISION DU

PLAN LOCAL D'URBANISME

Orientations d'Aménagement et de Programmation Sectorielles

Espace & TERRitoires

Urbanisme et aménagement de territoire et développement

2, place des Tricoteries
54230 CHALIGNY

Tel : 03 83 50 53 87
Fax : 03 83 50 53 78
Mail : contact@esterr.fr

Dossier Approbation

Document conforme à la délibération du Conseil Municipal du 08 décembre 2025 portant approbation du projet de révision du PLU.

Le Maire : **Pierre LANG**



Accusé de réception en préfecture
057-215702408-20251208-20251208-17-DE
Date de télétransmission : 10/12/2025
Date de réception préfecture : 10/12/2025

Introduction

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables définit, dans le respect des objectifs et des principes énoncés aux articles L. 110 et L. 121-1 du Code de l'Urbanisme, les grandes orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par la commune.

Les **Orientations d'Aménagement et de Programmation** permettent quant à elles d'affiner la réflexion et de prévoir des actions et opérations d'aménagement à réaliser, notamment pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de ville et le patrimoine, permettre le développement urbain et assurer le développement de la commune.

Les orientations déclinées dans les OAP doivent traduire le Projet d'Aménagement et de Développement Durables de la commune.

Les OAP peuvent être thématiques, sectorielles ou hybrides. Le Code de l'Urbanisme liste les thématiques sur lesquelles peuvent porter les OAP à l'article L.151-6 et également à l'article L.151-7. L'article L.151-6 du Code de l'Urbanisme prévoit ainsi que les OAP peuvent porter sur « l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements et, en zone de montagne, sur les unités touristiques nouvelles ». La notion d'aménagement permet aux OAP de porter sur un ensemble très vaste de thématiques. L'article L.151-7 prévoit que les OAP pourront « mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de ville et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune », « favoriser la densification », « favoriser la mixité fonctionnelle », porter sur « la réalisation des équipements », « préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ».

Cette large habilitation législative permet aux OAP du PLU de porter sur l'ensemble des thématiques du Code de l'Urbanisme, notamment pour traduire les différents objectifs prévus à l'article L.101-2 mais également au sein du PLUi pour traduire les enjeux spécifiques du PADD.

Ainsi, des **Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles** ont été définies pour des secteurs inscrits dans le PLU :

1. **1AU - Parc à Bois**
2. **1AUX – Vouters-Haut Activités**
3. **& 4. UB - Vouters-Bas Activités**
5. **1AUEP – Vouters-Haut Equipements Publics**
6. **UB – Civray**
7. **1AUEP – Extension de l'Hôpital**
9. **Extension du Parc Municipal de Merlebach**

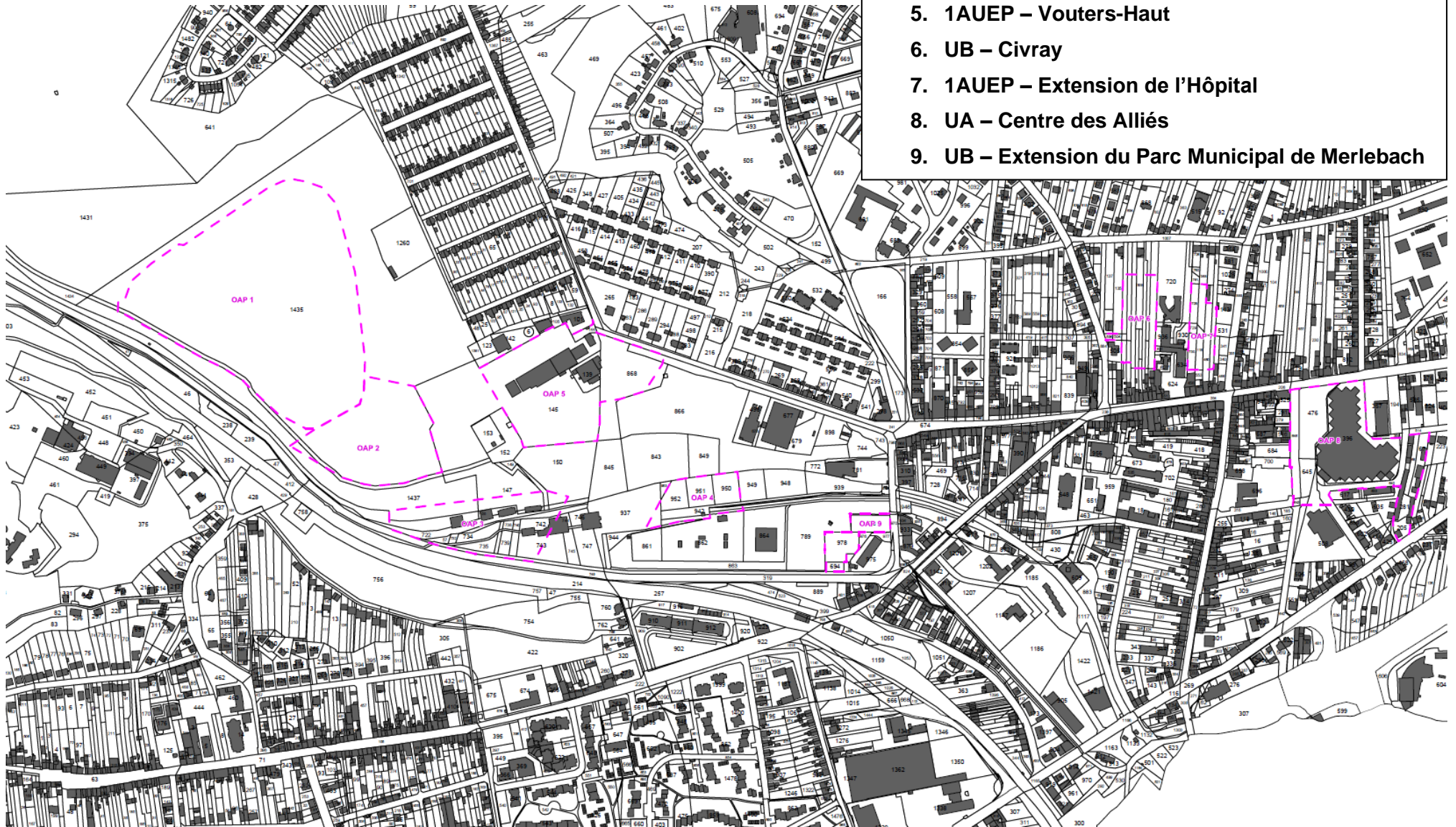
Les représentations graphiques suivantes font apparaître le principe de desserte viaire des zones, l'état d'esprit de l'aménagement, les connexions au reste de la trame urbaine, les typologies d'habitat le cas échéant, les prescriptions paysagères ainsi que les principes de composition urbaine attendus dans chaque zone.

Par ailleurs, une **Orientations d'Aménagement et de Programmation de secteur d'aménagement** a également été définie sur le secteur du « Centre des Alliés » permettant de se substituer au règlement littéral.

Cette OAP possèdera un document propre :

8. **UA – Centre des Alliés**

1. 1AU - Parc à Bois
2. 1AUX – Vouters-Haut Activités
3. & 4. UB - Vouters-Bas Activités
5. 1AU EP – Vouters-Haut
6. UB – Civray
7. 1AU EP – Extension de l’Hôpital
8. UA – Centre des Alliés
9. UB – Extension du Parc Municipal de Merlebach



Présentation

Zone 1AU
Localisation sur l'ancienne friche du Parc à Bois, via la RD26
Surface : **9,32 ha**

Objectifs

■ Urbanisme

Assurer un **développement d'habitat en renouvellement urbain**.

Limiter la consommation d'espaces et l'artificialisation des sols en urbanisant sur des **terrains de friche industrielle**.

S'inscrire dans la continuité de la trame urbaine existante et imaginer la zone comme la prolongation de la morphologie actuelle du quartier, comme une **seconde phase d'urbanisation** à l'interface des quartiers Cuvelette, Vouters et Hochwald.

Garantir une bonne qualité de vie au sein du quartier en **interdisant des installations inadaptées à la vocation d'habitat**.

Respecter les **prescriptions architecturales, paysagères et environnementales** du cahier des charges du lotissement.

Garantir une **cohérence urbaine** au quartier en privilégiant une coordination harmonieuse de l'implantation des constructions.

Organiser les plans de masses afin notamment **d'optimiser les apports solaires**.

Inciter la construction en étage pour **minimiser l'emprise au sol des constructions** et par là même limiter la consommation de foncier nu ainsi que l'imperméabilisation des sols.

Maîtriser la hauteur des constructions pour **harmoniser les gabarits** à l'échelle de la rue et du quartier.

Permettre une **intégration paysagère harmonieuse** du nouveau quartier dans son environnement urbain et paysager.

Créer des connexions piétonnes avec les zones voisines pour assurer une fonctionnalité optimisée de la trame urbaine.

Promouvoir une architecture de qualité.

Encourager les constructions **qui respectent la topographie naturelle** des terrains et l'optimisation des apports solaires.

Libérer au maximum l'espace public de l'emprise de la voiture en **privilégiant le stationnement sur l'espace privé ou/et par poches de stationnement**.

Prévoir un réseau de **voiries circulaire** permettant un bouclage viaire.

Permettre un **accès sur la RD26**.

Assurer une **connexion piétonne** assurant un lien direct avec le bourg de FREYMING-MERLEBACH.

Garantir une qualité de vie au sein du quartier en assurant sa desserte par les **réseaux de confort**.

Assurer la compatibilité de l'aménagement avec la servitude liée au périmètre de **protection des monuments historiques** du Carreau Cuvelette.

■ Architecture

Les projets devront se conformer au Cahier des Prescriptions Architecturales, Paysagères et Environnementales élaboré par le lotisseur tel que consultable en mairie.

■ Paysage et TVB

Assurer l'**aménagement paysager** de la zone en créant un support végétal à l'intérieur de l'aménagement.

Renforcer le caractère paysager de la parcelle et du quartier et **apporter des respirations entre les bâtiments**.

Etablir des **connexions trame verte entre les secteurs** sous la forme d'une coulée verte centrale.

Assurer la **continuité de la végétation** entre espaces publics et espaces privés nécessaire à la préservation de la biodiversité.

Prévoir une **structure végétale des coteaux** basée sur la topographie du secteur.

Installer des **clôtures perméables** entre les jardins afin d'assurer la circulation de la faune.

Préserver les surfaces non occupées par des **construction à dominante végétale**.

Favoriser la plantation **d'essences locales**.

Favoriser grâce à cette forte présence du végétal la baisse des températures estivales, la captation des poussières et du CO².

Orientations d'aménagement

Typologie Habitat	HABITAT INDIVIDUEL
Nombre total de logements sur la zone	64
Densité à l'hectare	6,4 logements/ha
Echéancier	Court terme situé entre 0 et 3 ans

■ Gestion des eaux pluviales

Encourager la rétention et l'**infiltration de l'eau de pluie** à la parcelle.

Gérer au moins partiellement les eaux pluviales par des **techniques alternatives** pour préserver l'environnement, améliorer la qualité du paysage urbain et éviter les risques d'inondation.

■ Déplacements doux

Créer des sentiers piétonniers à l'intérieur de la zone se reconnectant avec le reste de la trame urbaine notamment la rue de Serre et l'Impasse de Strasbourg (vers la future maison médicale).

■ Performances énergétiques

Favoriser les bonnes **performances énergétiques** des constructions.

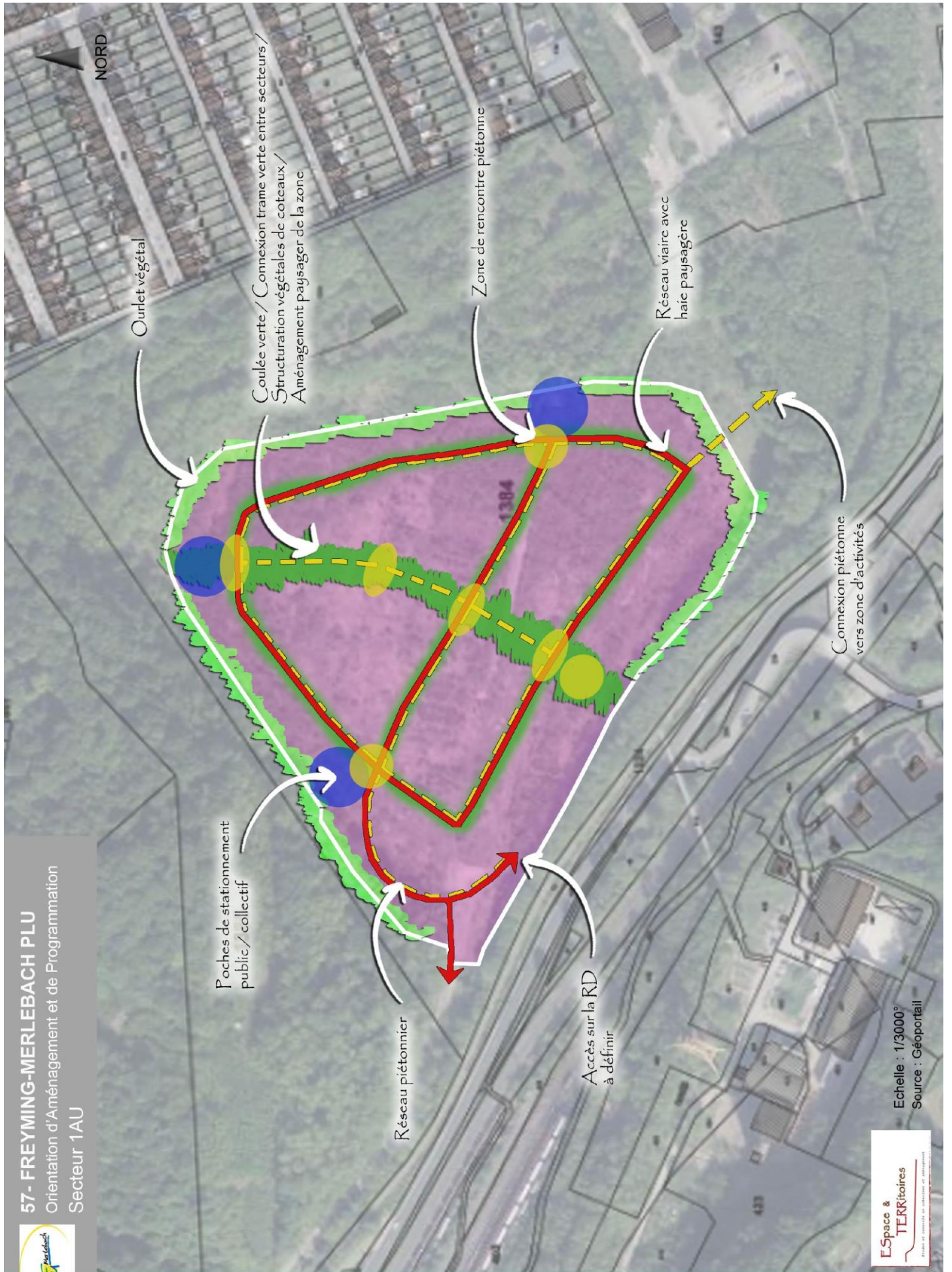
57- FREYMING-MERLEBACH PLU

Orientation d'Aménagement et de Programmation

Secteur 1AU



Commune de FREYMING-MERLEBACH - Révision du Plan Local d'Urbanisme



Accusé de réception en préfecture
057-215702408-20251208-20251208-17-DE
Date de télétransmission : 10/12/2025
Date d'acceptation en préfecture : 10/12/2025

Présentation

Zone 1AUX
Quartier Vouters, sous la friche du Parc à Bois
Surface : **2,48 ha**

Objectifs

■ Urbanisme

Offrir au territoire une **plateforme dédiée aux activités économiques et artisanales futures** en entrée de ville, le long d'un des axes principaux de desserte de la ville (RD26) à l'emplacement de la friche Vouters.

Respecter un **recul d'implantation** apportant confort et visibilité en entrée de ville.

Optimiser le foncier en **entrée de ville**.

Relier la **desserte principale** au secteur Vouters-Est concerné par l'OAP sectorielle n°5.

Prévoir une **aire de retournement** afin de faciliter l'accès à la zone.

■ Desserte

Prévoir une desserte interne de la zone à partir du milieu urbain (et non sur la RD).

Créer des connexions piétonnes avec les zones voisines pour assurer une fonctionnalité optimisée de la trame urbaine.

■ Paysage et TVB

Mettre à distance la route départementale en conservant **des espaces végétaux de transition**.

Prévoir de **végétaliser** les pourtours des constructions et les zones de stationnement ou de stockage afin d'intégrer les futures zones d'activités économiques dans leur environnement urbain.

Orientations d'aménagement

■ Gestion des eaux pluviales

Encourager la rétention et l'**infiltration de l'eau de pluie** à la parcelle.

■ Performances énergétiques

Favoriser les bonnes **performances énergétiques** des constructions.



57- FREYMING-MERLEBACH PLU
Orientation d'Aménagement et de Programmation
Secteur 1AUX

Commune de FREYMING-MERLEBACH - Révision du Plan Local d'Urbanisme



Accusé de réception en préfecture
057-215702408-20251208-20251208-17-DE
Date de télétransmission : 10/12/2025
Date de réception en préfecture : 10/12/2025

Plan Local d'Urbanisme de FREYMING-MERLEBACH LES TERR

Présentation

Zone 1AUX
Secteur Vouters, desserte depuis l'Impasse du Dr Eugène Namur
Surface : **2,86 ha**

Objectifs

■ Urbanisme

Offrir au territoire une **plateforme dédiée aux activités économiques et artisanales** futures en entrée de ville, le long d'un des axes principaux de desserte de la ville (RD26) à l'emplacement de la friche Vouters.

Prévoir une intégration qualitative du bâti à partir d'une **orientation des façades** en direction de la voirie.

Respecter un **recul d'implantation** apportant confort et visibilité en entrée de ville.

Optimiser le foncier en **entrée de ville**.

Relier la **desserte principale** des OAP 3 & 4 à l'Impasse du Dr Eugène Namur à partir des connexions avec les voiries existantes.

Prévoir une **aire de retournement** afin de faciliter l'accès à la zone.

■ Desserte

Prévoir une desserte interne de la zone à partir du milieu urbain (et non sur la RD).

■ Paysage et TVB

Conserver un **ourlet végétal paysager** prenant en compte la topographie du coteau à partir d'essences type forestières.

Mettre à distance la route départementale en conservant **des espaces végétaux de transition**.

Prévoir de **végétaliser** les pourtours des constructions et les zones de stationnement ou de stockage afin d'intégrer les futures zones d'activités économiques dans leur environnement urbain.

Orientations d'aménagement

■ Gestion des eaux pluviales

Encourager la rétention et l'**infiltration de l'eau de pluie** à la parcelle.

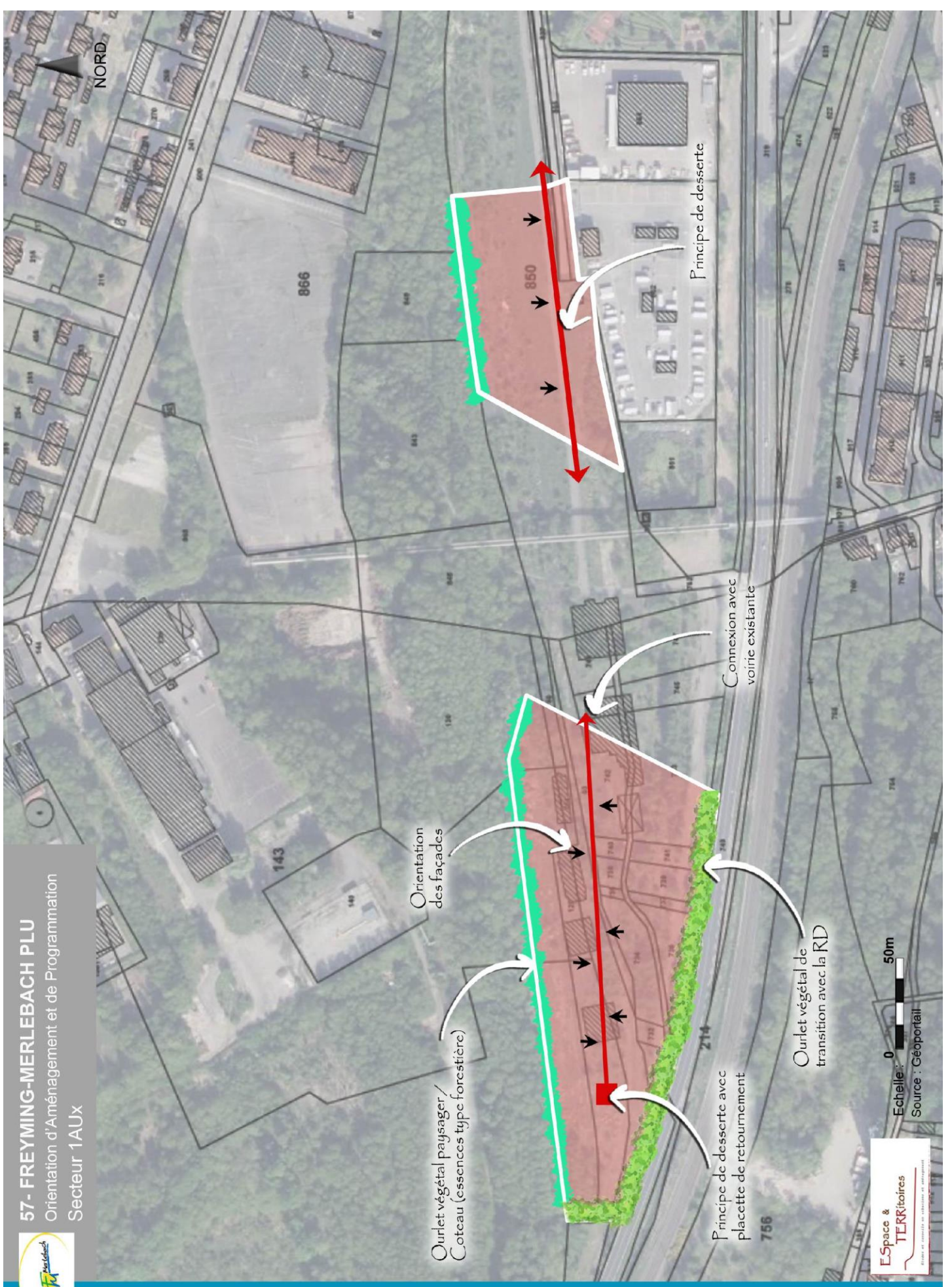
■ Performances énergétiques

Favoriser les bonnes **performances énergétiques** des constructions.



57- FREYMING-MERLEBACH PLU
Orientation d'Aménagement et de Programmation
Secteur 1AUX

Commune de FREYMING-MERLEBACH - Révision du Plan Local d'Urbanisme



Accusé de réception en préfecture
057-215702408-20251208-20251208-17-DE
Date de télétransmission : 10/12/2025
Date de dépôt en préfecture : 10/12/2025



Echelle : 0 50m
Source : Céoportail

Présentation

Zone 1AUEP
Localisation rue Houillère
Surface : **3,44 ha**

Objectifs

■ Urbanisme

Réhabiliter la friche Vouters, marqueur historique de la ville et en faire un **espace rotule central** entre les deux centralités de FREYMING-MERLEBACH.

Conserver et valoriser **l'intérêt patrimonial du bâti existant** : les bains-douches Vouters.

Veiller à respecter les principes de **mixité fonctionnelle** parmi les usages du bâti existant.

Utiliser la frange Sud comme **espace ouvert sur la vallée**, accueillant des événements de plein air.

Aménager la frange Nord comme **espace de services**.

Organiser la frange Ouest comme **espace tampon et lieu de mémoire**.

Traiter la frange Est comme **entrée principale**.

Intégrer la rue Houillère afin d'**inscrire le projet en lien avec le centre-ville et les anciens quartiers miniers**.

Créer une continuité avec le parking Vouters (secteur d'activité de l'OAP n°2) et la vallée de la Merle.

Conserver **les installations techniques de pompage** existantes.

Prévoir une **aire de retournement** afin de faciliter l'accès au secteur.

Adopter une **gestion de la mobilité adaptée** au quartier.

■ Paysage et TVB

Définir une stratégie paysagère qualitative.

Conserver un **espace polyvalent** non-bâti sur la frange sud du bâtiment principal de la friche afin de permettre l'installation d'infrastructures éphémères.

Prévoir des **espaces végétaux de transition** sur les franges nord et ouest afin d'intégrer qualitativement la zone dans son environnement urbain.

Préserver les points de vue en **belvédère lié à la topographie en talus**.

Valoriser les paysages urbains.

Conserver **l'espace commémoratif végétalisé**.

Orientations d'aménagement

■ Gestion des eaux pluviales

Encourager la rétention et **l'infiltration de l'eau de pluie** à la parcelle.

Adopter une **gestion alternative** des eaux de ruissellement.

Désimperméabiliser la surface au sol.

■ **Mobilités douces**

Etablir une liaison douce direct avec l'ensemble du quartier via la création d'une **voie verte**.

■ **Performances énergétiques**

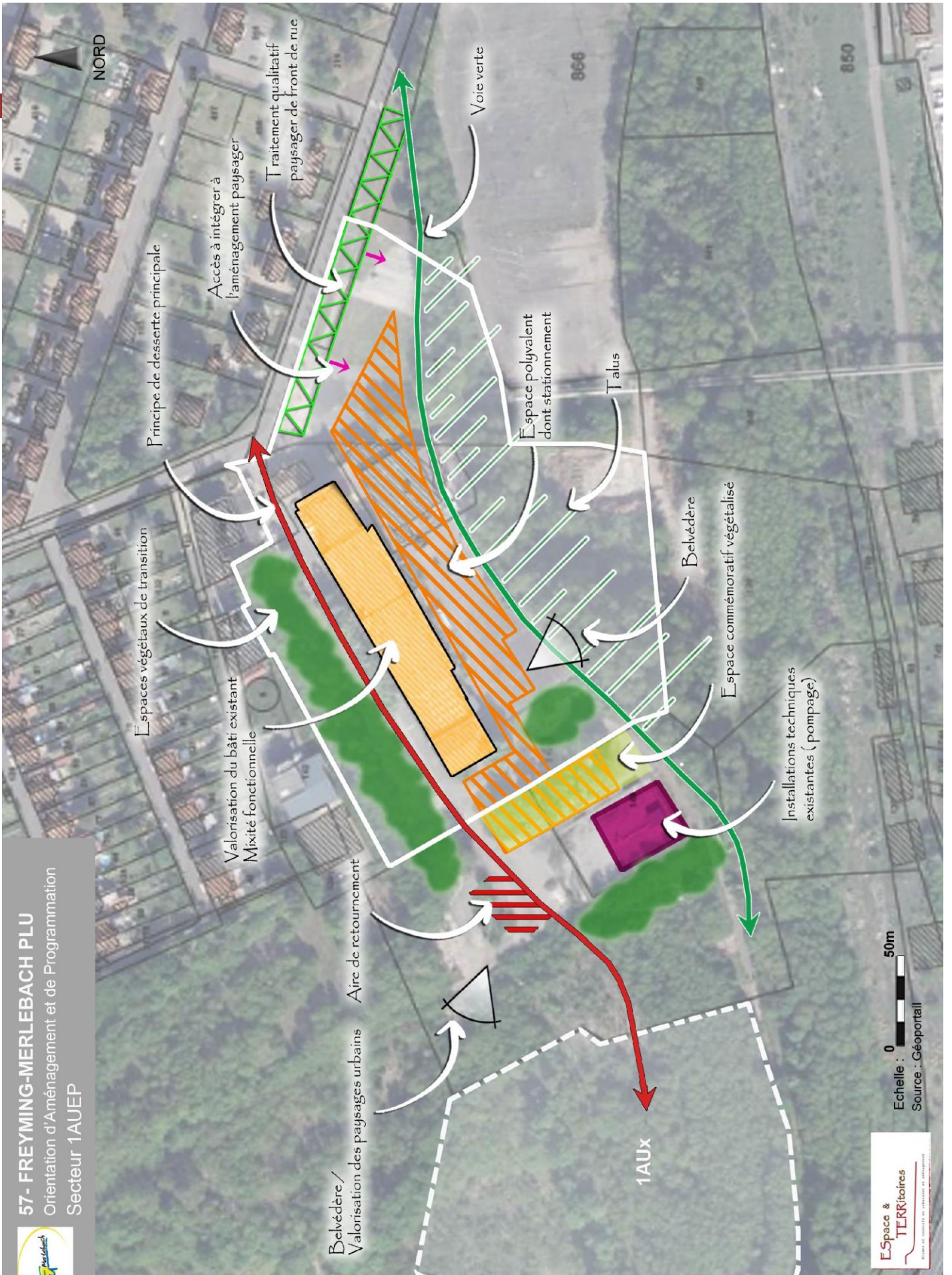
Favoriser les bonnes **performances énergétiques** des constructions.

Porter une **attention particulière à l'approche énergétique** : les besoins en chauffage et la possibilité d'avoir recours au solaire photovoltaïque.



57 - FREYMING-MERLEBACH PLU
Orientation d'Aménagement et de Programmation
Secteur 1AUxP

Commune de FREYMING-MERLEBACH - Révision du Plan Local d'Urbanisme



Accusé de réception en préfecture
057-215702408-20251208-20251208-17-DE
Date de télétransmission : 10/12/2025
Date de réception en préfecture : 10/12/2025



Présentation

Zone UB
Localisation et accès Rue de Civray et Rue Georges Clemenceau
Surface : **0,84 ha**

Objectifs

■ Urbanisme

Assurer un **développement en compacité de la trame urbaine**.
Optimiser le foncier en **cœur d'îlot**, en permettant la réalisation d'un lotissement.
Respecter une **densité** allégée et adaptée au secteur.
Assurer la continuité du **parcours résidentiel** à partir d'une typologie de bâti variée.
Permettre un **accès à la zone** au nord via la rue Clémenceau et à l'ouest à partir d'une **greffe sur le réseau viaire existant**.

■ Paysage et TVB

Assurer l'intégration **paysagère du bâti** et conserver un **ourlet végétal de transition** sur les franges du secteur de projet.

Orientations d'aménagement

Typologie Habitat	HABITAT INDIVIDUEL ET/OU COLLECTIF
Nombre total de logements sur la zone	~10
Densité à l'hectare	~15 logements/ha
Echéancier	Court terme situé entre 0 et 3 ans

■ Gestion des eaux pluviales

Encourager la rétention et l'**infiltration de l'eau de pluie** à la parcelle.

■ Performances énergétiques

Favoriser les bonnes **performances énergétiques** des constructions.

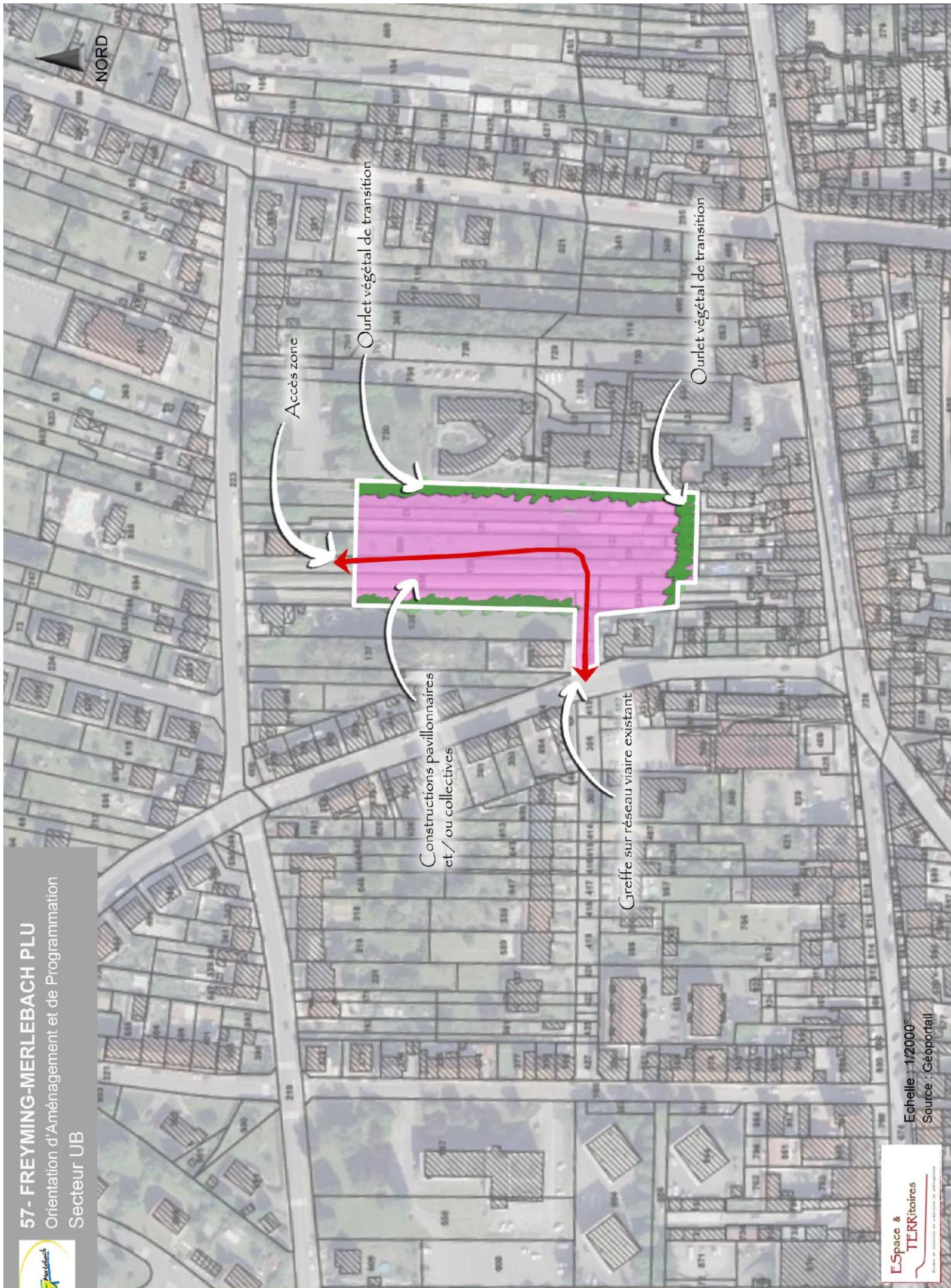
57- FREYMING-MERLEBACH PLU

Orientation d'Aménagement et de Programmation

Secteur UB



Commune de FREYMING-MERLEBACH - Révision du Plan Local d'Urbanisme



Echelle : 1/2000°
Source : Géoportail



Accusé de réception en préfecture
057-215702408-20251208-20251208-17-DE
Date de télétransmission : 10/12/2025
Date de réception en préfecture : 10/12/2025

Présentation

Zone 1AUEP
Localisation rue de Saint-Nicolas
Surface : **0,51 ha**

Objectifs

■ Urbanisme

Offrir au territoire un secteur d'extension dédié au **développement des équipements publics** en cœur d'îlot urbain et plus particulièrement au projet d'extension de l'EPHAD.

Connecter le secteur de développement à la Rue Saint Nicolas afin de permettre un **désenclavement du site**.

Optimiser le foncier en **cœur d'îlot urbain**.

Déterminer des **secteurs de stationnement** afin d'adapter les capacités d'accueil au dimensionnement des nouvelles infrastructures.

■ Paysage et TVB

Planter des ourlets végétaux sur les franges extérieures afin d'assurer une transition douce avec le **paysage naturel** à l'arrière.

Prévoir de **végétaliser** les pourtours des constructions et les zones de stationnement ou de stockage afin d'intégrer les nouvelles infrastructures dans leur environnement urbain.

Orientations d'aménagement

■ Gestion des eaux pluviales

Encourager la rétention et l'**infiltration de l'eau de pluie** à la parcelle.

■ Performances énergétiques

Favoriser les bonnes **performances énergétiques** des constructions.

57- FREYMING-MERLEBACH PLU

Orientation d'Aménagement et de Programmation

Secteur 1AUJEP



Commune de FREYMING-MERLEBACH - Révision du Plan Local d'Urbanisme

Plan Local d'Urbanisme de FREYMING-MERLEBACH

Accusé de réception en préfecture
057-215702408-20251208-20251208-17-DE
Date de télétransmission : 10/12/2025
Date d'acceptation en préfecture : 10/12/2025



Echelle : 1/2000°
Source : Géoportail

NORD

Corridor végétal de transition

Connexion Rue St Nicolas
Désenclavement du site

Secteur de stationnement

Extension de l'EPHAD



Présentation

Zone UB
Localisation Impasse du Dr. Eugène Namur
Surface : **0,43 ha**

Objectifs

■ Urbanisme

Offrir au territoire un parc paysager doté **d’ambiances et d’équipements variés**.

Créer des îlots de fraîcheur urbains afin d’offrir **des espaces de respiration** à la population.

Connecter et ouvrir le secteur de la parcelle au parc existant en **supprimant la haie et la clôture**.

Offrir une circulation structurante et traversante et créer de multiples chemins secondaires.

Végétaliser le foncier en **cœur d’îlot urbain**.

■ Paysage et TVB

Planter **une large haie à essence diversifiées** sur les franges extérieures afin de délimiter le parc.

Conserver les arbres et arbustes existants sur la parcelle.

Orientations d’aménagement

■ Gestion des eaux pluviales

Encourager la rétention et **l’infiltration de l’eau de pluie** à la parcelle.

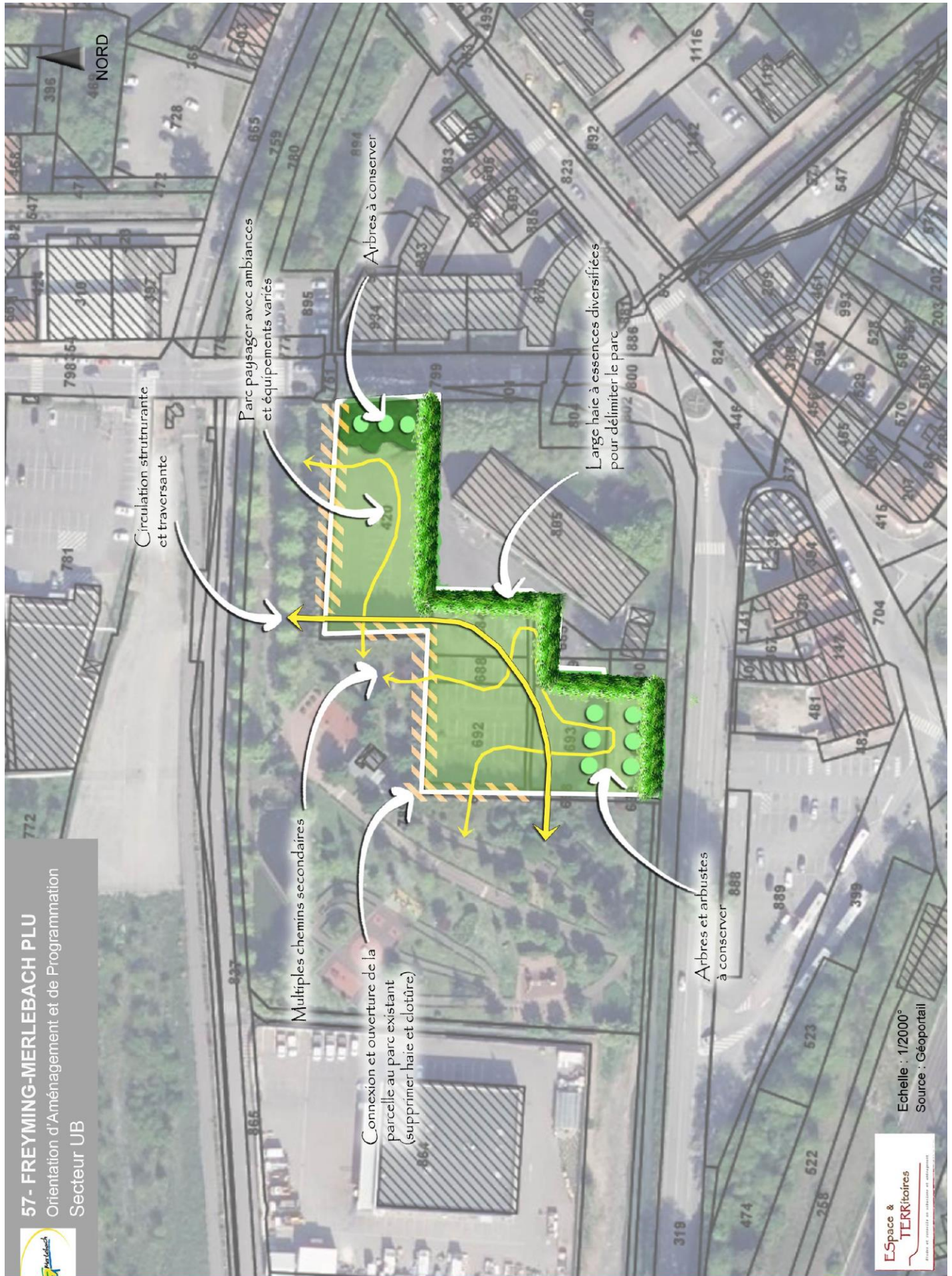


57- FREYMING-MERLEBACH PLU
Orientation d'Aménagement et de Programmation
Secteur UB

Commune de FREYMING-MERLEBACH - Révision du Plan Local d'Urbanisme

Plan Local d'Urbanisme de FREYMING-MERLEBACH

Accusé de réception en préfecture
057-215702408-20251208-20251208-17-DE
Date de télétransmission : 10/12/2025
Date d'acceptation en préfecture : 10/12/2025



Echelle : 1/2000°
Source : Géoportail