

Département de la Moselle

Commune de Blies Ebersing

Plan Local d'Urbanisme



2

Projet d'Aménagement et
de Développement Durable

Septembre 2004

Annexé à la DCM de Blies Ebersing, en date du 27/12/2007

Le Maire,



Le PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durable) est le document du P.L.U. qui définit les orientations générales d'urbanisme et d'aménagement retenues pour l'ensemble de la commune, notamment en vue de favoriser le renouvellement urbain et de préserver la qualité architecturale et l'environnement. Il s'agit d'un document de présentation de la politique communale choisie pour le développement urbain.

Des orientations d'aménagement relatives aux quartiers ou aux secteurs à mettre en valeur, à réhabiliter, à restructurer ou à aménager peuvent compléter le PADD (annexes du PLU).

Les orientations générales d'urbanisme et d'aménagement décrites ci-après ont été définies dans le respect des principes de développement durable énoncés aux articles L 110 et L 121-1 du code de l'urbanisme.

Ainsi, sur la base de l'analyse de l'état initial du site, le projet de Blies Ebersing s'oriente autour de plusieurs points :

➤ En matière d'urbanisme et d'aménagement, le projet communal tient à :

- assurer le développement de l'urbanisation, par la mise en place de zones d'urbanisation future,
- tout en préservant l'identité patrimoniale du centre village
- et en assurant la présence d'équipements collectifs

➤ En matière de protection et de valorisation de l'environnement et des paysages, les orientations du projet de Blies Ebersing sont :

- la protection des espaces naturels de valeur,
- la prise en compte de la zone inondable de la Blies,
- la préservation des espaces agricoles

Les explications de ces choix, ainsi que les prescriptions qui en découlent sont retranscrites ci-après.

1. Assurer le développement de l'urbanisation

Le développement de l'urbanisation passe par la mise en place de zones d'urbanisation future, que sont les zones 1AU et 2AU.

La zone 1AU est destinée à une urbanisation à court-moyen terme, alors que la zone 2AU est une zone inconstructible, qui ne pourra être urbanisée qu'en étant transformée en zone 1AU par modification du P.L.U.

Le développement urbain de la commune est dicté depuis toujours par la zone inondable de la Blies. C'est pourquoi, les extensions urbaines se sont majoritairement faites à flanc de colline.

L'organisation urbaine actuelle de la commune laisse apparaître une urbanisation en front de voirie, avec des cœurs d'îlots importants non bâtis. Le projet communal, poursuit l'objectif déjà développé depuis quelques années, de tendre vers une urbanisation plus cohérente et moins dissolue, par la valorisation des secondes, voire des troisièmes lignes et des secteurs encore non bâtis au sein du tissu urbain.

C'est pourquoi, des zones constructibles ont été inscrites pour répondre à cet objectif, à l'instar du secteur situé entre la rue des Marguerites et la rue des Lilas ou entre la rue des Lilas et la rue des Bleuets, mais également de part et d'autre de la rue du Val de Blies, en fin d'agglomération. Selon la desserte par les réseaux et le mode d'aménagement choisi, ces secteurs seront urbanisés au coup par coup ou par des programmes d'ensemble.

Des zones 2AU ont été mises en place de façon à compléter l'urbanisation à plus long terme.

Les zones d'urbanisation futures mises en place sont de tailles différentes, permettant une offre plus ou moins importante en terrains à bâtir selon les secteurs.

Les zones 1AU seront urbanisées au fur et à mesure des besoins, afin d'une part, de ne pas transformer la structure urbaine de façon radicale, et d'autre part, de pouvoir adapter les équipements aux nouveaux besoins naissants.

Les règles applicables à ces zones assureront une urbanisation cohérente avec le tissu urbain périphérique et permettent de préserver un cadre de vie de qualité.

Les zones 1AU définies au PLU couvrent 14.3 hectares, les zones 2AU s'étendant sur 7.6 hectares. La partie nouvellement constructible du secteur 1AU situé entre la rue des Lilas et la rue des Bleuets n'ayant pas obtenu une dérogation, conformément à l'article L122-2 du code de l'urbanisme, elle a été inscrite en 2AU.

Des emplacements réservés ont été mis en place pour garantir l'accès futur à ces zones.

La commune a décidé d'instaurer le Droit de Préemption Urbain (DPU) sur les zones urbaines et à urbaniser, dès que le PLU sera opposable aux tiers.

2. Préserver l'identité patrimoniale du centre village

Le tissu ancien du village a été classé en secteur Ua. Le centre ancien est caractérisé par la présence d'habitations mitoyennes, de hauteur similaire, desservies par des voies de faible largeur. Certaines ont conservé une architecture typique de maisons lorraines.

Le règlement permet la valorisation des caractéristiques urbaines de ce secteur, par :

- le respect de l'alignement des façades sur rues des constructions principales, qui permet le maintien d'une continuité visuelle du bâti
- le maintien de la mitoyenneté dans certains cas, afin que soit conservée l'image du vieux centre
- l'interdiction de l'implantation en deuxième ligne pour une construction principale, afin de respecter la morphologie urbaine du centre ancien
- l'inscription de règles de hauteur adaptées pour la préservation du paysage urbain ancien
- le maintien des caractéristiques architecturales des habitations, pour la conservation de l'image du centre ancien
- l'inscription de dispositions qui permettent de préserver les espaces à l'avant des façades sur rue des constructions, pour préserver une des caractéristiques du centre ancien

Le centre ancien souffre également de problèmes de stationnement, dus aux caractéristiques du réseau viaire. Ainsi, la commune souhaite améliorer cette situation, notamment par l'inscription de prescriptions plus adaptées aux besoins actuels en terme de stationnement.

3. Assurer la présence d'équipements collectifs

Un certain nombre d'équipements collectifs existent déjà au sein de la commune. Ils sont regroupés en un secteur à proximité du centre ancien, en cœur de village.

La commune souhaite maintenir ce secteur afin de préserver les équipements présents et de pouvoir répondre aux besoins futurs des habitants.

4. Protéger et valoriser l'environnement et les paysages

Le ban communal de Blies Ebersing, s'étendant sur 524 Ha, est couvert à plus de 80% par des espaces naturels variés : Blies et zone inondable, affluents de la Blies, forêts et plantations, espace agricole...

➤ Les espaces naturels

De par son histoire géomorphologique, Blies Ebersing abrite de nombreuses zones naturelles de valeur, comme la vallée de la Blies et ses affluents ou les espaces boisés.

Les grands massifs boisés et les boisements d'intérêt paysager sont protégés, permettant leur conservation. Afin de mieux structurer le développement urbain futur, tout en préservant un recul des constructions principales par rapport à la lisière des forêts, une procédure de distraction de parcelles forestières a été mise en œuvre. La surface déboisée sera compensée par la mise à disposition d'une nouvelle surface déjà boisée qui sera protégée.

Le projet communal tient également à induire une préservation des ripisylves de la Blies, du Cobach et de l'Allmendbach, pour leur rôle paysager et environnemental, tout en prenant en compte les projets d'intérêt collectif futurs.

La commune est concernée par la zone inondable de la Blies, traduite par l'intermédiaire d'un PPRi¹. Le PLU prend en compte cette contrainte.

Dans un cadre intercommunal, la communauté d'agglomération prévoit de réhabiliter l'ancienne ligne de chemin de fer en piste cyclable. Le PLU par son règlement, permet de valoriser cet espace.

➤ Les espaces agricoles

La commune compte encore quelques exploitations agricoles. C'est pourquoi, des prescriptions particulières ont été mises en place dans la zone agricole, désormais réservée exclusivement à l'agriculture. Par le passé, un certain nombre de constructions à usage d'habitations principales se sont installées dans l'espace agricole. La commune ne souhaite plus autoriser ce genre de développement non contrôlé et non compatible avec la vocation de cette zone. Toutefois, en cas de sinistre, les constructions d'habitation existantes pourront être reconstruites à l'identique.

De façon complémentaire, la mise en place d'abris à animaux réalisés à des fins non agricoles, ne sera pas autorisée dans cette zone, le zonage et les mesures réglementaires du P.L.U. permettant d'éviter leur mitage.

¹ Plan de Prévention des Risques d'Inondation