

PLAN LOCAL D'URBANISME DU VAL-DE-GUEBLANGE



PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

APPROBATION P.O.S. : 01/07/1988

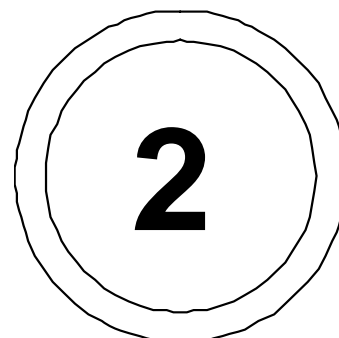
APPROBATION DU P.L.U. PAR D.C.M.
DU : 28 mai 2013

Atelier A4 architecture et urbanisme durables

Noëlle VIX-CHARPENTIER architecte D.P.L.G.
8, rue du Chanoine Collin – 57000 Metz
Tél : 03 87 76 02 32 – Fax : 03 87 74 82 31
Web : www.atelier-a4.fr – E-mail : nvc@atelier-a4.fr

CESTE S.A. - Conseils, études et suivis technico-économiques

Denis WILLEMEN ingénieur
Zone Val Euromoselle Sud – 9A, rue du Grand Pré – 57140 Norroy-le-Veneur
Tél : 03 87 76 78 39 – Fax : 03 87 76 71 41
Web : www.cestes.fr – E-mail : contact@cestes.fr



PLAN LOCAL D'URBANISME DU VAL-DE-GUEBLANGE

CHRONOLOGIE DE LA PROCEDURE

PROCEDURE D'ELABORATION DU POS

<i>PRESCRIPTION</i>	<i>ARRET</i>	<i>ENQUETE PUBLIQUE</i>	<i>APPROBATION</i>
20/09/1984	17/12/1986		01/07/1988

1^{ère} REVISION DU POS

<i>PRESCRIPTION</i>	<i>ARRET</i>	<i>ENQUETE PUBLIQUE</i>	<i>APPROBATION</i>
07/12/1995	09/08/1999		21/07/2000

2^{ème} REVISION DU POS VALANT TRANSFORMATION EN PLU

<i>PRESCRIPTION</i>	<i>ARRET</i>	<i>ENQUETE PUBLIQUE</i>	<i>APPROBATION</i>
13/02/2009	12/06/2012	Du 07/01/2013 au 08/02/2013	28/05/2013

APPROBATION DE REVISION SIMPLIFIEE

APPROBATION DE MODIFICATION

ARRETE DE MISE A JOUR

PREAMBULE

- ❑ Le PADD est une étape nouvelle dans la procédure de planification du développement de la commune. C'est une phase capitale de la maturation du projet des élus pour le développement de leur cité. Aussi est-il élaboré sous leur responsabilité et construit pour servir l'intérêt général de la commune.
- ❑ Elaboré à partir du diagnostic et de l'état initial de l'environnement, le PADD fixe les objectifs d'aménagement et les mesures de protection retenus par les élus dans le cadre de la révision du PLU de la commune. Ce projet suit une logique de développement durable et s'articule autour de trois paramètres : le local, le global et le court-moyen terme. Cette réflexion tente de répondre aux attentes des générations futures tant sur le plan des besoins sociaux, économiques qu'environnementaux.

Le diagnostic a permis d'identifier plusieurs enjeux qui sont les fils conducteurs du PADD :

- **Enjeux paysagers :**

- Préservation des zones de pâture et de culture, afin de circonscrire les extensions urbaines
- Protection et gestion des corridors biologiques et paysagers : ripisylve à proximité des étangs et des ruisseaux, les zones marécageuses, les haies et vergers, ...
- Maintien de l'intégrité des massifs forestiers.

- **Enjeux socio-économiques :**

- Répondre aux nouveaux besoins de la population et notamment ceux des jeunes actifs et des personnes âgées en :
 - proposant une offre variée de logements (logements locatifs, de petite taille, ...) afin de constituer un parcours résidentiel pour les jeunes ménages
 - proposant des logements adaptés aux personnes âgées (de plain pied,...)
- Favoriser l'implantation de commerces et services de proximité.

- **Enjeux urbains :**

- Améliorer les liaisons interquartiers, en requalifiant le chemin rural en liaison piétonne.
- Préserver la structure urbaine du village : habitat, jardins, vergers et sentiers.
- Préserver la qualité des espaces publics remarquables : usoirs et sentiers.
- Maîtrise de l'étalement urbain : rénovation du bâti ancien notamment en adaptant les granges, construction des dents creuses, nouvelles zones d'extension limitées et proches des centres anciens.

Commune du VAL-DE-GUEBLANGE
Projet d'Aménagement et de Développement Durables

- Le PADD fixe les **orientations générales** d'urbanisme et d'aménagement qui concernent **l'organisation générale du territoire**. Il définit une **politique d'ensemble** apportant des réponses aux problèmes soulevés dans le diagnostic.

Le PADD du VAL-DE-GUEBLANGE s'appuie sur une idée centrale : celle de développer une *urbanisation respectueuse de l'environnement* et de la *structure urbaine des villages* tout en favorisant une *plus grande mixité sociale*.

Trois objectifs ont été ainsi définis :

- ↪ **Préserver et valoriser la qualité du patrimoine naturel et agricole**
- ↪ **Développer une urbanisation maîtrisée et réfléchie**
- ↪ **Améliorer le fonctionnement urbain de la commune tout en préservant sa structure de type « *habitat-jardins-vergers-sentiers* »**

Certaines actions qui en découlent sont parfois transversales à plusieurs enjeux.

Ces objectifs ne sont pas classés par ordre de priorité ou d'importance.

ENJEU 1 : PRESERVER ET VALORISER LA QUALITE DU PATRIMOINE NATUREL ET AGRICOLE

❑ **Objectifs** :

Les ambiances paysagères variées et la très grande qualité des espaces naturels (diverses zones humides et marécageuses, forêt du Mitterwald, prairies et pâtures, alignements d'arbres, haies, bosquets, vergers,...) font du VAL-DE-GUEBLANGE un village attrayant et agréable.

En témoignent divers zonages de protection des ressources et du milieu naturel, par lesquels la commune est concernée :

- Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique de type 1 « Prairie de l'Albe et de la Zelle »
- Site Natura 2000 « Vallée de la Sarre, de l'Albe et de l'Isch ».

Ainsi, cet environnement naturel ne doit pas être compromis par une urbanisation non réfléchie.

Aussi, LE VAL-DE-GUEBLANGE se caractérise par la présence de terres agricoles de qualité, qui occupent une importante partie du ban communal.

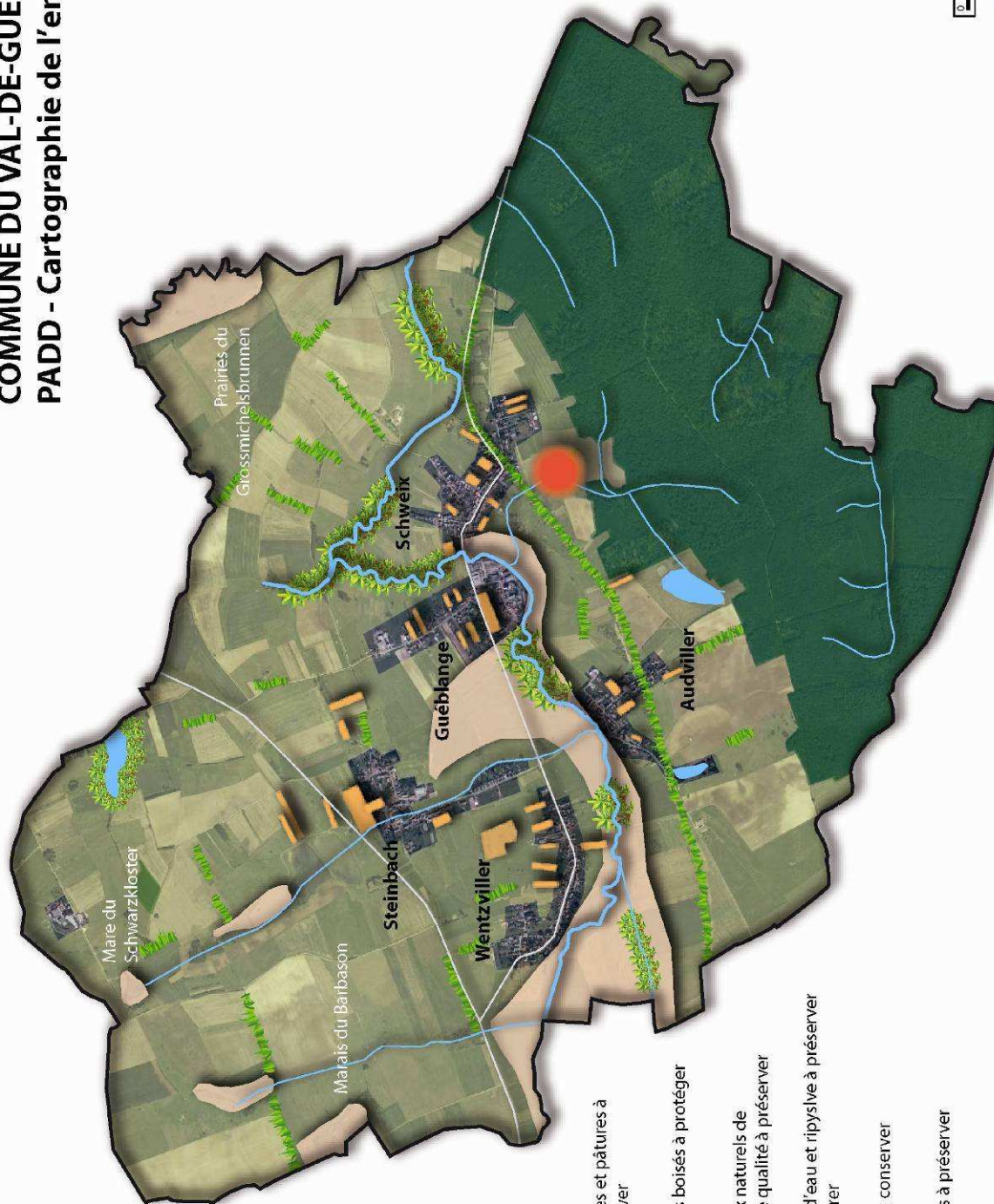
Le but sera donc de préserver le patrimoine naturel et agricole du VAL-DE-GUEBLANGE : la réglementation et le zonage du PLU devront permettre de conserver les espaces naturels et agricoles de qualité.








La limitation de l'expansion urbaine est l'une des principales actions en vue de préserver ce patrimoine.

❑ **Actions** :

- **Préserver et protéger les espaces naturels et agricoles** de qualité avec l'appui d'une réglementation fine et précise en zones Naturelles et Agricoles les protégeant de l'urbanisation :
 - Conservation des espaces boisés (forêt du Mitterwald) et des bosquets existants
 - Préservation des haies
 - Conservation des alignements d'arbres,
 - Protection des milieux aquatiques présents sur le ban communal (cours d'eau, lacs, étangs, Mardelle du Schwarzkloster, marais du Barbason, prairies du Grossmichesbrunnen...)
 - Préservation et gestion de la ripisylve
 - Préservation des espaces agricoles de qualité
 - Poursuivre l'effort de végétalisation entrepris par la commune
- **Préserver la structure urbaine des différents villages : habitat – jardins – vergers – sentiers.** Une attention particulière sera portée à **la préservation des vergers**, car en plus de la qualité paysagère qu'ils confèrent au village, les vergers permettent une transition urbaine harmonieuse avec les milieux naturels environnants
- **Préserver le paysage de toutes « agressions visuelles »** telles que les ruines, l'entreposage sauvage, le dépôt de matériel et de machines agricoles, etc. ...
- **Aménager une zone de réserve aquatique et de défense incendie** (au niveau du lieu-dit « Weiher »), qui aurait le quadruple avantage de constituer :
 - une zone tampon afin de moduler le niveau de l'Albe
 - une zone de récupération des eaux des possibles extensions urbaines
 - une réserve d'eau pour la défense incendie de Schweix (qui ne peut actuellement pas être assurée dans de bonnes conditions)
 - une réserve d'eau pour l'alimentation du bétail en été.

COMMUNE DU VAL-DE-GUEBLANGE
PADD - Cartographie de l'enjeu n°1



-  Cultures et pâtures à préserver
-  Massifs boisés à protéger
-  Milieux naturels de grande qualité à préserver
-  Cours d'eau et ripisylve à préserver et à gérer
-  Haies à conserver
-  Vergers à préserver
-  Projet de réserve aquatique à réaliser



ENJEU 2 : DEVELOPPER UNE URBANISATION MAITRISEE ET REFLECHIE

□ **Objectifs** :

LE VAL-DE-GUEBLANGE possède un cadre de vie agréable. Pour autant, sa situation géographique par rapport aux grandes infrastructures routières et aux pôles d'emplois majeurs, ne lui permet pas d'afficher une croissance de sa population. De plus, les rétentions foncières et l'importante emprise de la zone inondable sur le ban communal ont également été un frein à la croissance de la population. Par conséquent, l'objectif de la commune à travers le PLU est de redynamiser son rythme démographique.

Afin de lutter contre cette perte de population associée à un vieillissement de celle-ci, le PLU devra permettre à la fois l'accueil de nouveaux résidents tout en préservant la qualité de vie et l'environnement de la commune, et favoriser une mixité de l'habitat.

Les zones à urbaniser (1AU et 2AU) s'orienteront principalement vers une densification et un recentrage autour de l'existant évitant ainsi une consommation déraisonnée de l'espace qui pourrait compromettre l'équilibre environnemental et paysager du village.

L'offre nouvelle de logements devra être davantage diversifiée pour permettre notamment aux « jeunes du village » ainsi qu'aux personnes âgées de rester vivre dans leur commune. LE VAL-DE-GUEBLANGE tentera donc de proposer un « parcours résidentiel » qui va du logement social à l'accession à la propriété en passant par des logements locatifs. Les « types » de logements devront également être variés dans leurs tailles et leurs accessibilités (logements de plain pied, accessibles aux personnes à mobilité réduite, ...), à l'image du projet de résidences seniors avec relais-services au sein du village de Guéblange, que soutiennent les élus.

Les nouvelles zones ouvertes à l'urbanisation devront être espacées dans le temps afin de ne pas compromettre l'équilibre de la commune par un apport trop rapide de population. Ce phasage dans le temps permettra ainsi de gérer les impacts en terme de circulation et de capacité d'accueil des équipements (en particulier scolaires).

□ **Actions** :

- **Densifier les villages du VAL-DE-GUEBLANGE en :**
 - privilégiant la construction des **dents creuses** présentes au sein des zones urbaines existantes
 - requalifiant le **bâti ancien** vacant ou vétuste (notamment les anciennes granges).
 - prévoyant de nouvelles zones à urbaniser à **proximité des zones urbaines existantes** évitant ainsi un étalement urbain néfaste pour l'environnement mais également pour la vie communale.
 - privilégiant l'ouverture à l'urbanisation de **parcelles de petite taille** dans les futurs projets d'aménagement
 - permettant une **forte densité du bâti** dans les futurs projets d'aménagement

Commune du VAL-DE-GUEBLANGE
Projet d'Aménagement et de Développement Durables

- **Mener une politique volontariste** pour le développement d'une **offre variée de logements** (à l'image du projet de résidences seniors avec relais-services au sein du village de Guéblange), afin de trouver un équilibre entre :
 - l'offre d'accèsion à la propriété, l'offre locative, les logements sociaux et séniors,
 - les « types » de logements (taille, accessibilité, ...)
- Inciter les initiatives en faveur des **économies d'énergies** et d'une **gestion durable du territoire** (notamment les initiatives en faveur de la gestion des eaux pluviales sur la parcelle).
- Veiller à ce que les zones d'urbanisation futures n'induisent pas **une augmentation excessive du trafic** au sein des rues de desserte existantes

ENJEU 3 : AMELIORER LE FONCTIONNEMENT URBAIN DE LA COMMUNE TOUT EN PRESERVANT SA STRUCTURE DE TYPE « HABITAT-JARDINS-VERGERS-SENTIERS »

□ **Objectifs** :

LE VAL-DE-GUEBLANGE souffre de certains dysfonctionnements urbains, liés essentiellement à un manque de liaisons inter-quartiers, voire « inter-villages ».

Pour autant, la commune possède de véritables atouts. Tout d'abord, LE VAL-DE-GUEBLANGE se caractérise par des espaces publics remarquables tels que des sentiers, des usoirs... Aussi, la commune a su conserver sa structure urbaine originelle (habitat, jardins, vergers, sentiers). Enfin, LE VAL-DE-GUEBLANGE recèle un patrimoine architectural et urbain intéressant pour une commune de cette envergure.

L'objectif est donc à la fois de remédier aux dysfonctionnements existants tout en valorisant les nombreux atouts de la commune.

□ **Actions** :

- **Préserver et valoriser la structure urbaine de type « habitat – jardins – vergers – sentiers »** qui caractérise la commune, en :
 - Respectant les contours historiques des différents villages
 - Préservant le bâti en ordre continu caractéristique des centres anciens
 - Préservant et en aménageant les usoirs et les espaces publics
 - Valorisant les sentiers
 - Protégeant les zones de jardins et de vergers
- **Assurer le bouclage et des liaisons douces** (piétonnes et cyclables) entre les zones d'urbanisation futures et le reste du village
- **Privilégier la création de nouvelles liaisons** entre les différents villages de la commune
- **Revitaliser les sites délaissés par la SNCF**
- **Protéger et mettre en valeur le patrimoine**

COMMUNE DU VAL-DE-GUEBLANGE - PADD - Cartographie des enjeux 2 et 3

