

Commune de BIDESTROFF

ELABORATION D'UNE CARTE COMMUNALE

**RAPPORT DE
PRESENTATION**

JANVIER 2003

Marc Verdier - Architecte DPLG "Aménagement du territoire, urbanisme et paysage"
48 bis rue Gabriel Moulleron 54000 Nancy tél : 03 83 40 04 04 fax : 03 83 40 06 05

SOMMAIRE

PRESENTATION

La commune de Bidestroff	2
Situation démographique et socio-économique	3

ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

1. LES FONDEMENTS DU TERRITOIRE

Un territoire identifié : eau et relief	4
Un territoire identifié : relief et bâti	6

2 . L'IDENTITE PAYSAGERE

Le paysage végétal : territoire communal	8
Le paysage végétal : le village	10

L'IDENTITE URBAINE

Eléments d'histoire : évolution	12
Parcourir, découvrir, desservir : équipements, patrimoine et espaces publics	14
Un territoire habité : implantation de l'urbanisation et typologies urbaines	16

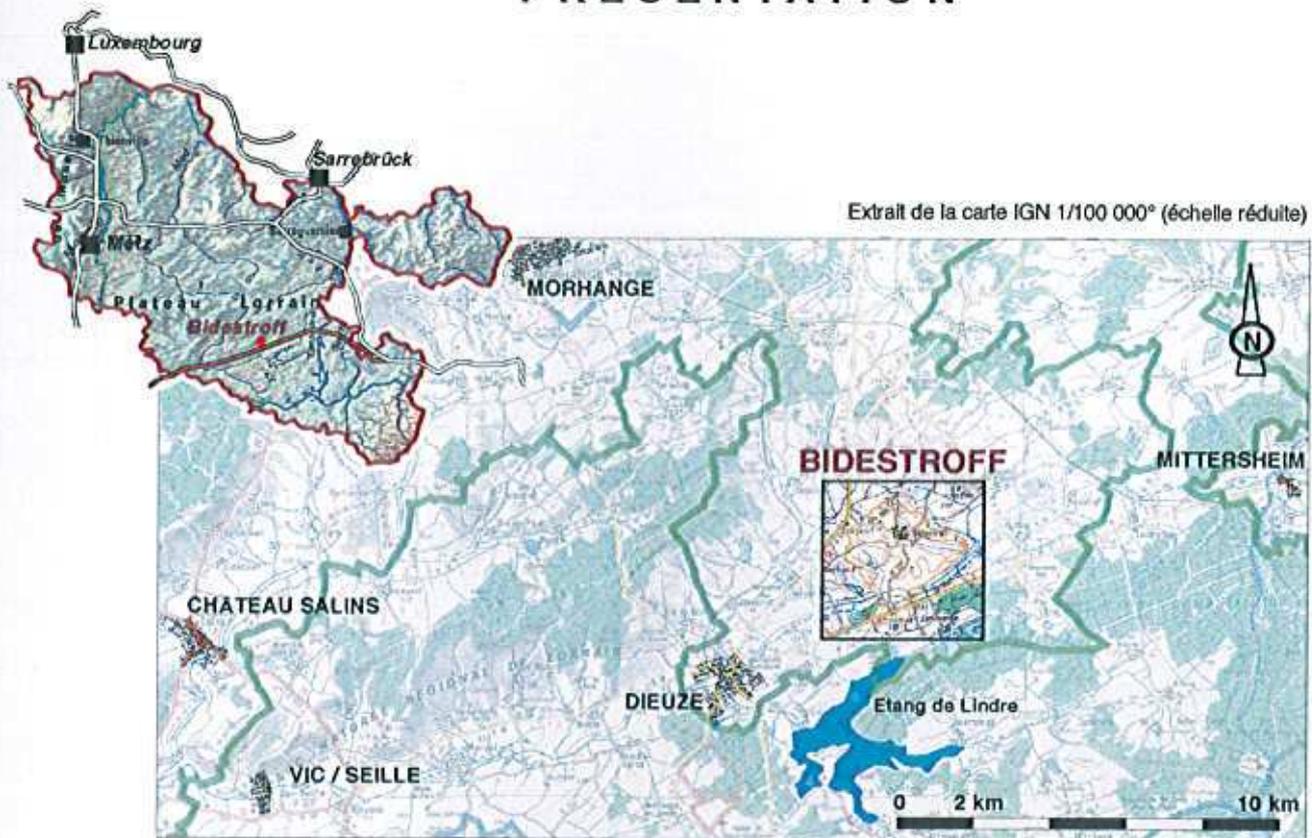
CONTRAINTES REGLEMENTAIRES ET SERVITUDES 20

LES PRINCIPAUX ENJEUX PAYSAGERS ET URBAINS 22

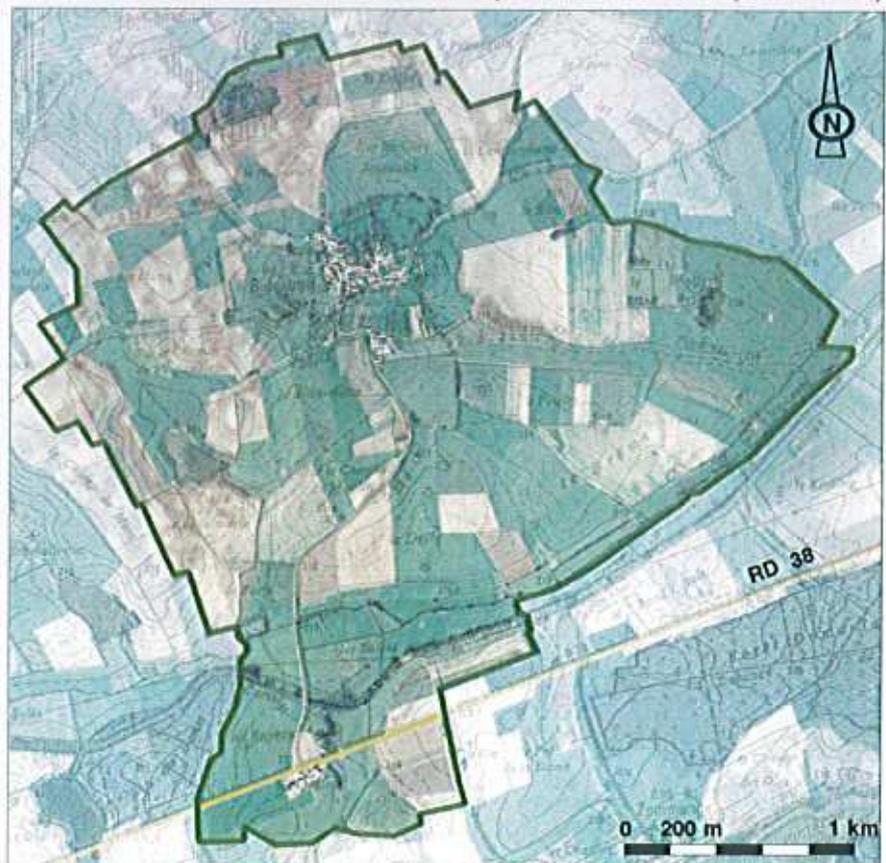
DEVELOPPEMENT COMMUNAL 24

- Prévisions de développement (économie, démographie)
- Choix retenus - argumentation
- Evaluation des incidences du projet sur l'environnement
- Moyens mis en oeuvre pour la préservation et la mise en valeur de l'environnement

BIDESTROFF PRESENTATION



Extrait de la photo aérienne 1/10 000° (échelle réduite)



PRESENTATION

Situation démographique et socio-économique

La commune de Bidestroff est située dans l'arrondissement de Château-Salins, qui compte 28 480 habitants.

- La surface du ban communal est d'environ 800 hectares.
- La population de la commune est de 145 habitants (en 1999).

Bidestroff, installée non loin de la région des Etangs, en bordure (extérieure) du Parc Naturel Régional de Lorraine, adhère au Pays du Saulnois, structure intercommunale qui regroupe 5 cantons et 135 communes.

La commune est reliée à :

- DIEUZE, chef-lieu de canton, par la RD 38 (6 km).
- CHATEAU-SALINS, sous-préfecture, par la RD 38 puis la RD 955 (26km).

Données démographiques :

	1982	1990	1999
• pop. active			63
• <i>pop. active travaillant dans la commune</i>			8
• pop. non active			82
• pop. totale	104	128	145
• pop. âgée de - de 20 ans			49 (33,8%)
• pop. âgée de + de 75 ans			5 (3,4%)

La population de Bidestroff est en forte hausse par rapport aux recensements précédents : la commune a gagné 17 habitants depuis 1990 et 35 depuis 1975.

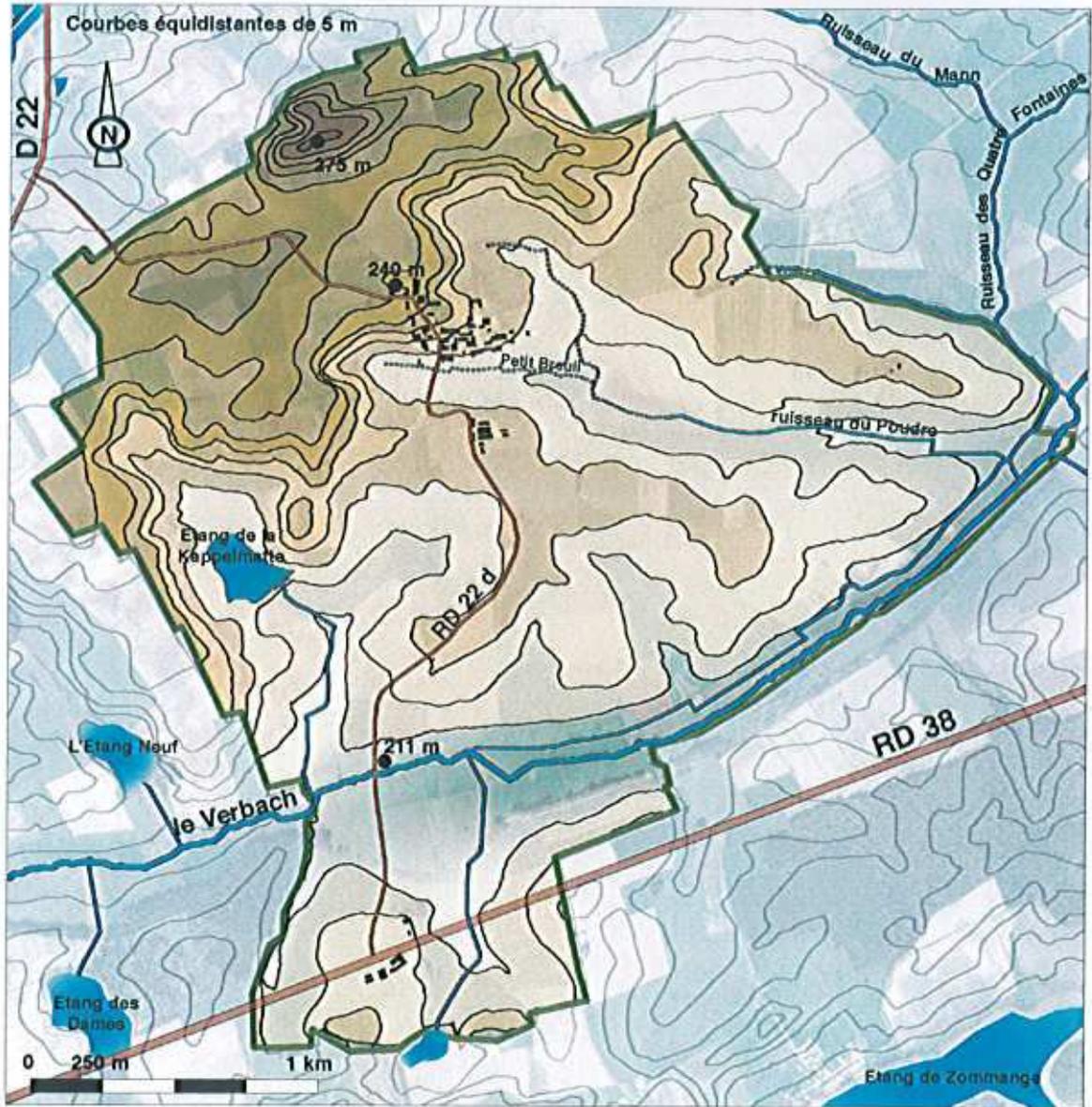
En 1999 :

• nombre total de logements	56
• résidences principales	47
• résidences secondaires	2
• logements vacants	7 (12,5%)

Les habitants de Bidestroff sont en grande majorité propriétaires de leur logement, surtout des maisons individuelles. Le parc de logements reste ancien, puisque près de 20% seulement ont été construits après 1945.

La question de la population est essentielle pour la gestion de l'avenir de la commune. Si la baisse de la population a des conséquences sur l'abandon de maisons anciennes, son augmentation permet dans un premier temps l'entretien et la réhabilitation du bâti existant puis le développement de nouveaux secteurs urbanisés. Les surfaces de développement autorisées ont, inversement, des conséquences sur le niveau de population : la question est donc bien de faire le lien entre les deux données. Permettre un développement raisonné de la construction est indispensable, mais les contraintes géographiques et la qualité paysagère - élément fondamental de l'identité de la commune - imposent une véritable NÉGOCIATION entre développement urbain et maintien des valeurs paysagères.

ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT



La silhouette du village depuis le Nord-Ouest



ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

LES FONDEMENTS DU TERRITOIRE

Un territoire identifié - eau et relief

Le développement humain et urbain s'organise d'abord à partir des spécificités du territoire. Le socle d'un territoire est le fondement même de son paysage...

Le paysage est discipliné. Il a ses raisons...

Dans un premier temps, la reconnaissance des particularités géographiques permet de comprendre et de remonter aux logiques qui ont conduit l'exploitation des sols et la construction sur la commune de Bidestroff.

Le site de Bidestroff s'inscrit en bordure de la "région des étangs" (plus au sud), avec ses nombreuses étendues d'eau artificielles favorisées par les caractéristiques géologiques du territoire (marnes et argiles qui composent le sous-sol).

Le plateau lorrain est dans cette région légèrement vallonné. Il présente une inclinaison générale : une légère pente descendante de l'Est (côtes de Moselle) vers l'Ouest, avant les reliefs des Vosges.

Le réseau hydrographique est rattaché au bassin de la Seille, qui passe par Vic-sur-Seille et rejoint la Moselle à Metz.

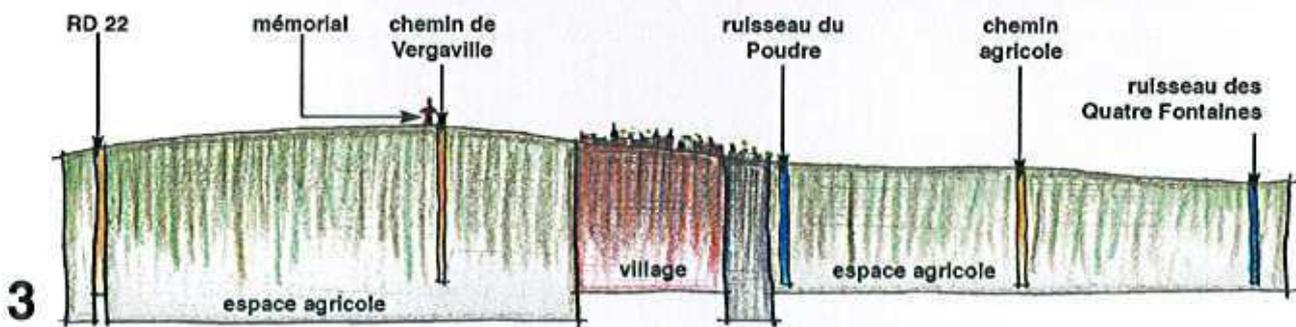
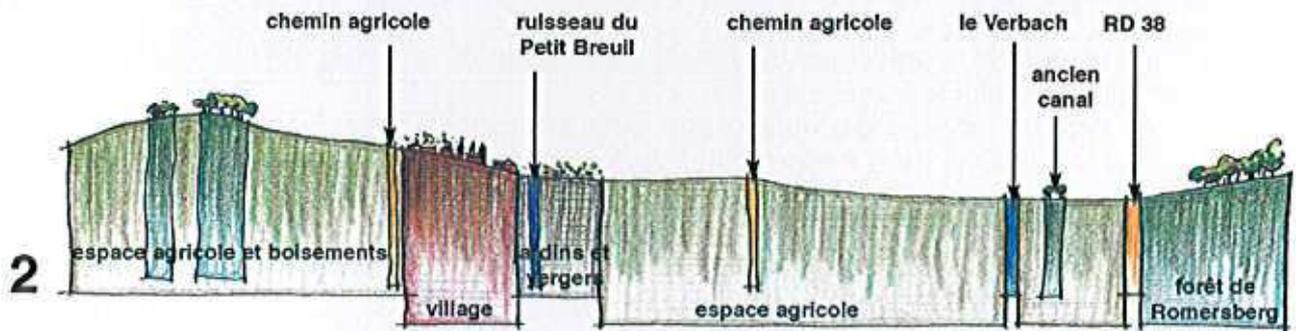
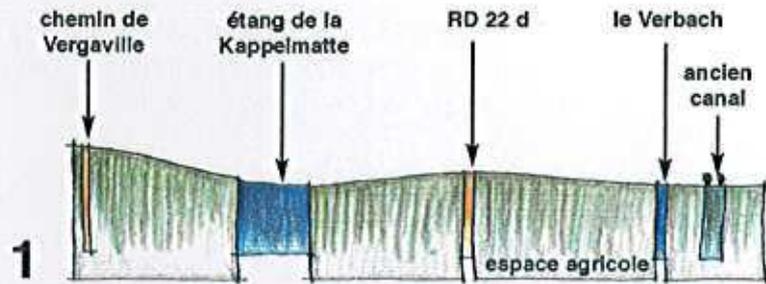
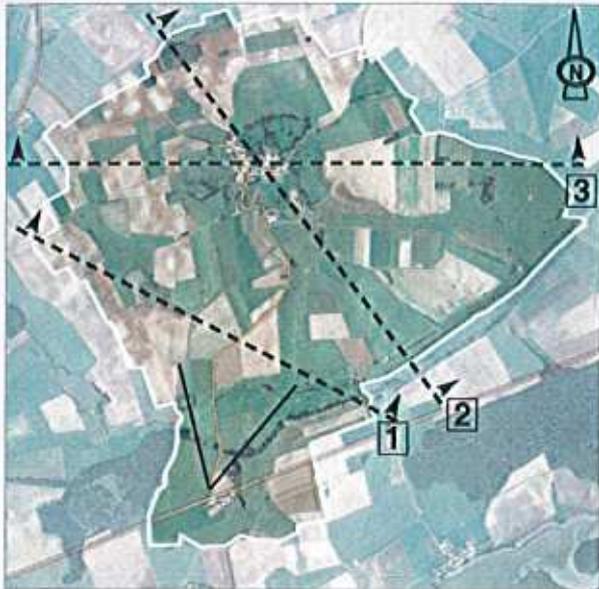
Le Verbach traverse la commune puis longe sa limite parallèlement à l'ancien canal des Salines. L'étang de la Kappelmatte, situé au coeur des espaces agricoles, s'y déverse également.

Les cours d'eau (Verbach, ruisseau des Quatre Fontaines, ruisseau du Poudre...) et les collines constituaient jadis les limites du ban communal.

L'espace urbanisé de la commune s'est installé sur les ruptures de pentes entre le plateau (partie haute située à 275 m) et la vallée du Verbach (211 m) exposées globalement plein Sud (avec des irrégularités qui offrent des pentes Est ou Ouest).

Les enjeux du développement futur sont clairs ! L'occupation du sol devient ici un enjeu crucial du fait de la topographie extrêmement lisible du secteur où s'installe Bidestroff. Tout projet, même très ponctuel, a souvent des conséquences paysagères à l'échelle du site, et un impact important sur les vues et les ouvertures. Depuis la vallée très ouverte (agriculture très présente) la "crête" du plateau est parfaitement compréhensible et se trouve très exposée aux vues. Le village, compact et ramassé sur les pentes ne saurait déborder sans attirer fortement l'attention.

ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT



ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

LES FONDEMENTS DU TERRITOIRE

Un territoire identifié - relief et bâti

Le village est installé dans un paysage de plateau, avec un relief essentiellement marqué par la rupture plateau - vallée large du Verbach. Le village s'est implanté sur une légère pente et domine le paysage du ban communal au Sud. Il est par là-même perceptible depuis la départementale 38 à l'entrée de la commune.

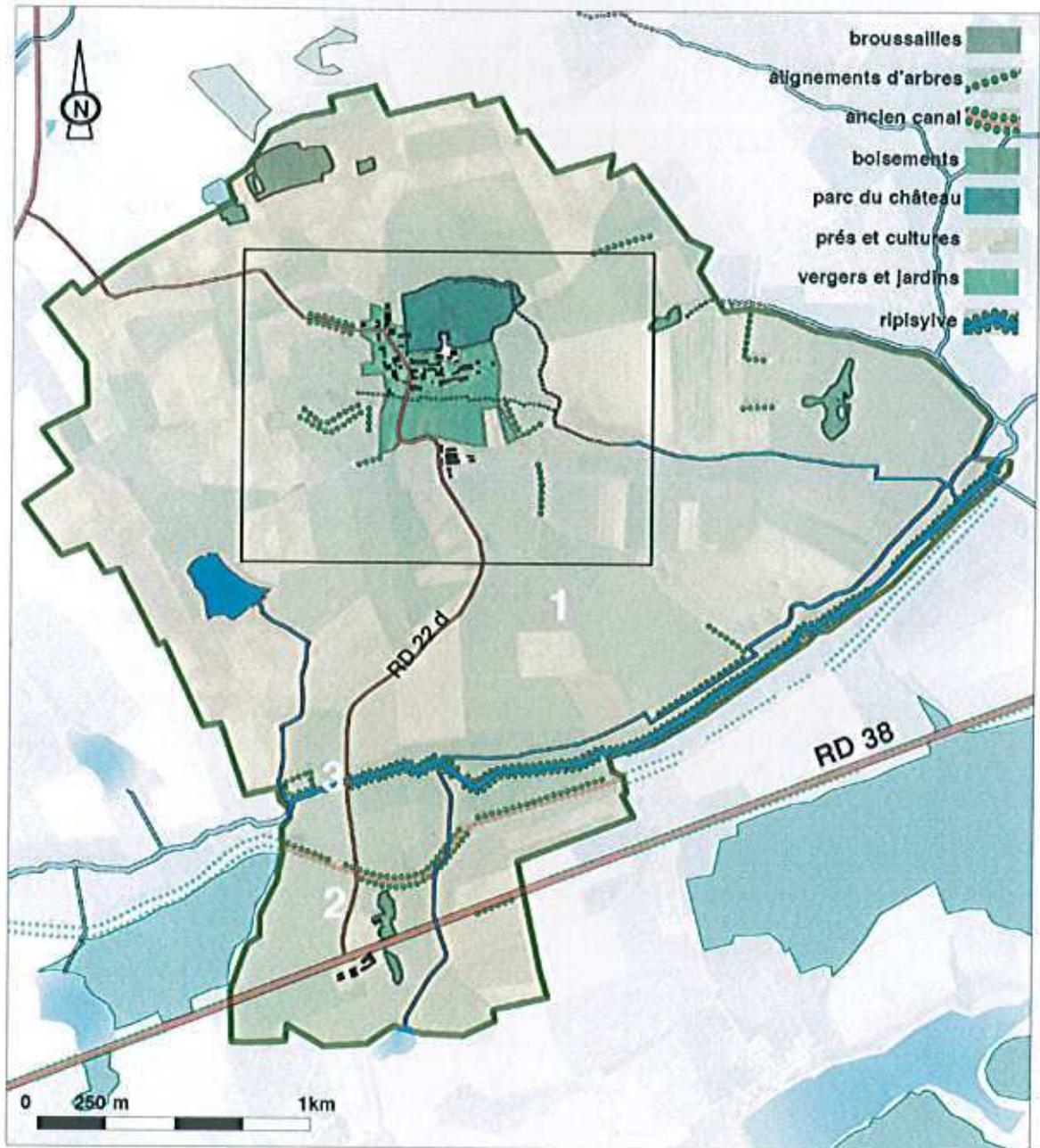
La commune s'inscrit donc dans un territoire marqué par l'implantation de différents éléments :

- le plateau lorrain présente à cet endroit un léger vallonement où vient s'installer le village proprement dit
- La route départementale 38 reliant Dieuze à Mittershelm dessert le village par l'intermédiaire d'une départementale secondaire (RD 22d)
- Les traces végétales de l'ancien canal des Salines longent la RD 38 ainsi que le Verbach, alimenté par des ruisseaux de moindre importance. Le tracé de ce canal est assez lisible au travers d'une végétation remarquable de grands arbres.
- Le village, installé plus en hauteur et donc facilement identifiable, s'est écarté des zones inondables ou humides du Verbach. En contrebas du village et bénéficiant d'une exposition privilégiée s'implantent les vergers et les jardins.

L'enjeu essentiel pour l'avenir du village est de considérer que la complicité qui existe aujourd'hui entre la forme et les caractéristiques des différentes parties du territoire communal et leur vocation (les éléments du paysage naturel ou bâti) est à la base de la qualité paysagère de Bldestroff.

L'évidence d'un paysage est une condition de sa lisibilité et donc implicitement de sa qualité.

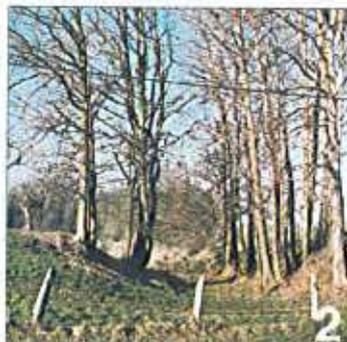
ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT



Les espaces agricoles ouverts :
prés et cultures



Traces végétales
de l'ancien canal



La ripisylve le long
du Verbach



ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

IDENTITE PAYSAGERE

Le paysage végétal - territoire communal

Les données intrinsèques du territoire impliquent des situations de sols, d'exposition, d'exploitation variées. Le végétal, qui est la partie "émergée" du territoire et qui conforte l'identité de la commune, rend compte de cette diversité.

Le paysage végétal de Bidestroff est relativement clair : la grande majorité du ban communal est occupé par des espaces agricoles, étendues de prés ou de champs cultivés. Les quelques boisements qui existent sur le territoire communal (hormis le parc du château) sont situés sur les parties hautes ou aux abords des exploitations agricoles.

• 1 : LES ESPACES AGRICOLES.

Les terres agricoles (cultures, prés) occupent donc la très grande majorité des terrains non urbanisés de Bidestroff. La prépondérance des terres cultivées, et, par conséquent, la quasi-absence de boisements forment des paysages ouverts. Le village est visible depuis la route départementale, et crée un repère sur toute la traversée du ban communal. Les autres entités paysagères marquent par là-même beaucoup plus fortement ces espaces ouverts : le paysage de Bidestroff s'en trouve ainsi étonnement lisible et appréhendable.

• 2 : L'ANCIEN CANAL.

L'ancien canal des Salines (qui n'a néanmoins jamais été mis en eau) marque aujourd'hui encore le paysage de la commune avec les plantations d'arbres qui suivent son tracé, parallèlement à la D 38 et au Verbach. Il s'agit d'un patrimoine végétal particulier, avec plus ou moins de densité par endroits, selon le tracé original du canal.

• 3 : LA RIPISYLVE.

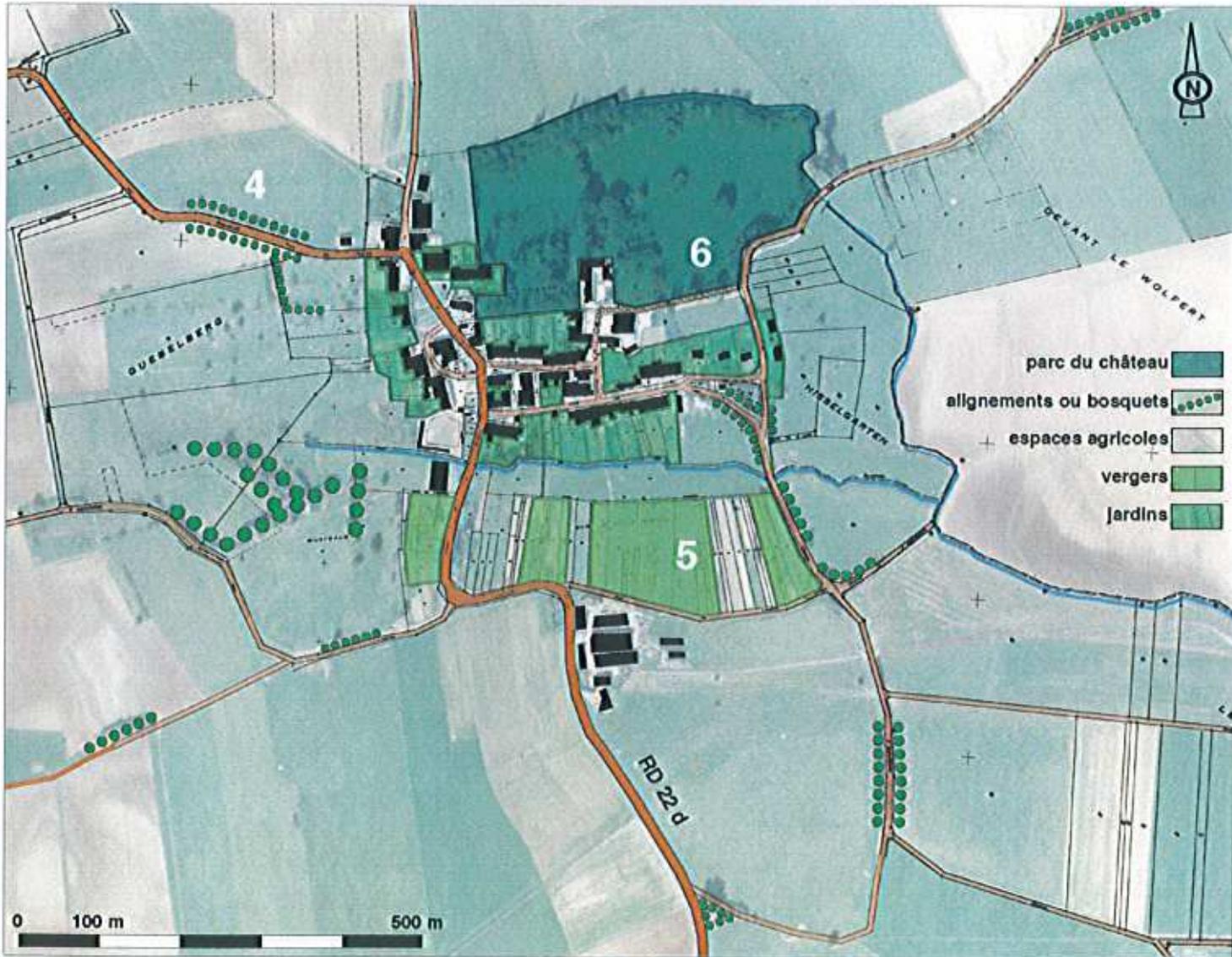
La végétation ripisylve (de bord de rivière) semble avoir été relativement bien préservée le long du Verbach. Sa préservation reste essentielle puisque ce type de végétation assure en outre, au-delà d'une présence paysagère importante, la stabilité et la qualité du cours d'eau.

Chacun à sa place ! Et le paysage sera bien gardé.

Chaque type de végétation correspond à une vocation particulière des sols (exposition, qualité des terres...) et à un rapport de proximité de l'urbanisation (jardins et vergers en couronne autour du village). Le végétal contribue à rendre explicite le fonctionnement et la logique du territoire. Il est également un indicateur fort de son état de santé et du respect que les générations actuelles peuvent avoir vis à vis de l'identité de la commune constituée au fil du temps.

ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

Le paysage végétal



Alignements à l'entrée du village (Nord-Ouest)

Les Jardins et vergers, à l'arrière des habitations

Les vergers à l'entrée du village (Sud)

Le parc du château



ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

IDENTITE PAYSAGERE

Le paysage végétal - le village

A une échelle plus précise autour du village, il apparaît que les formes paysagères restent simples et limitées, à l'image du reste du territoire de Bidestroff. Trois grandes entités paysagères, fortement anthropisées, peuvent ainsi être mises en évidence sur le secteur urbanisé de la commune :

• 4 : LES ALIGNEMENTS.

Les plantations d'alignement, à l'entrée du village en amont, conservent une importance particulière dans la lecture du paysage puisqu'elles marquent en quelque sorte un seuil entre les secteurs agricoles et urbanisés de la commune. Il s'agit de plus d'une mise en scène qui qualifie l'entrée du village, et donc le village lui-même perçu à travers ce double alignement d'arbres. On peut considérer qu'il s'agit ici d'un patrimoine végétal.

• 5 : LES JARDINS ET LES VERGERS.

Autour du village, et principalement au Sud afin de bénéficier de la meilleure exposition possible, s'installent les vergers et les jardins attenants aux habitations. Les jardins se situent sur les terrains derrière les constructions, formant une couronne végétale qui ceinture le village, tandis que les vergers s'implantent sur une légère pente en s'éloignant de la zone plus humide du ruisseau du Petit Breuil.

Ces éléments paysagers, vergers et jardins, participent pleinement à l'identité et à l'image de Bidestroff et témoignent d'une certaine qualité du paysage communal.

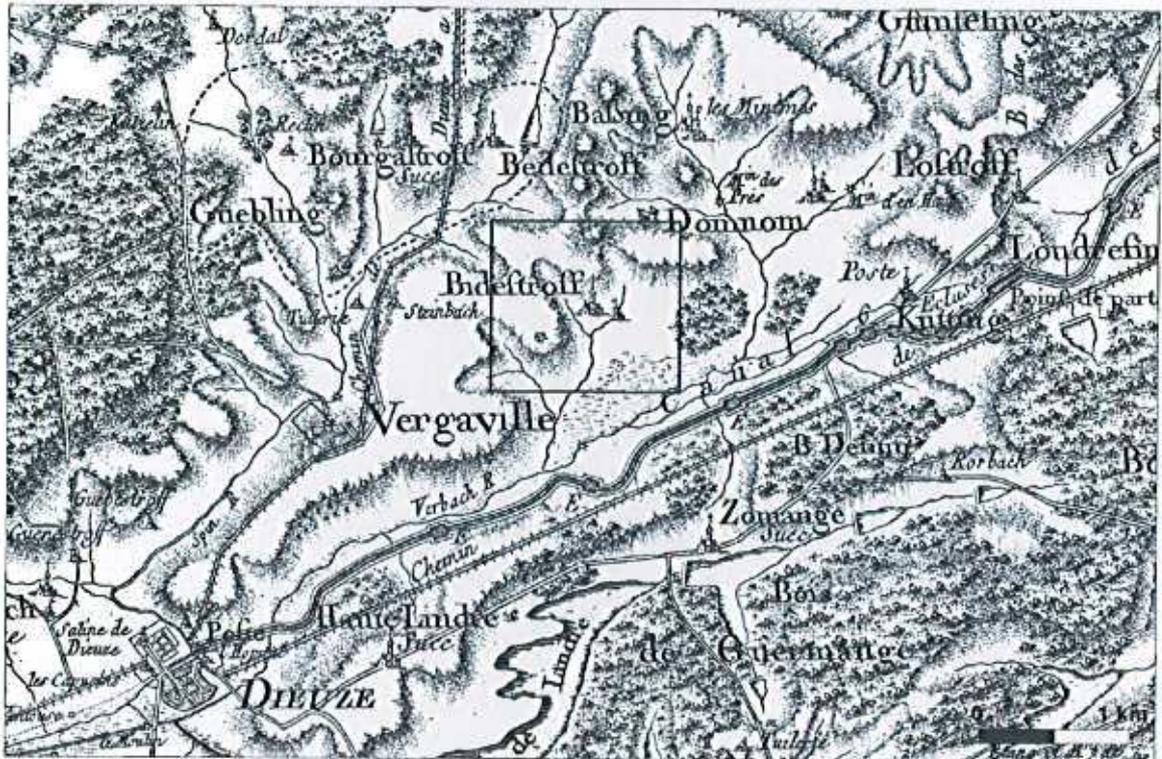
• 6 : LE PARC DU CHÂTEAU.

Le parc du château constitue un patrimoine paysager remarquable tout à fait particulier à Bidestroff. Sa superficie importante, sa situation (en hauteur et donc repérable et bien exposé) en font un élément fort et marquant indissociable du château en lui-même, classé Monument Historique. Tout comme les vergers, il possède une valeur identitaire forte et de plus particulière.

Minéral et végétal se composent entre eux, se complètent et dialoguent pour finalement aboutir au paysage que l'on perçoit.

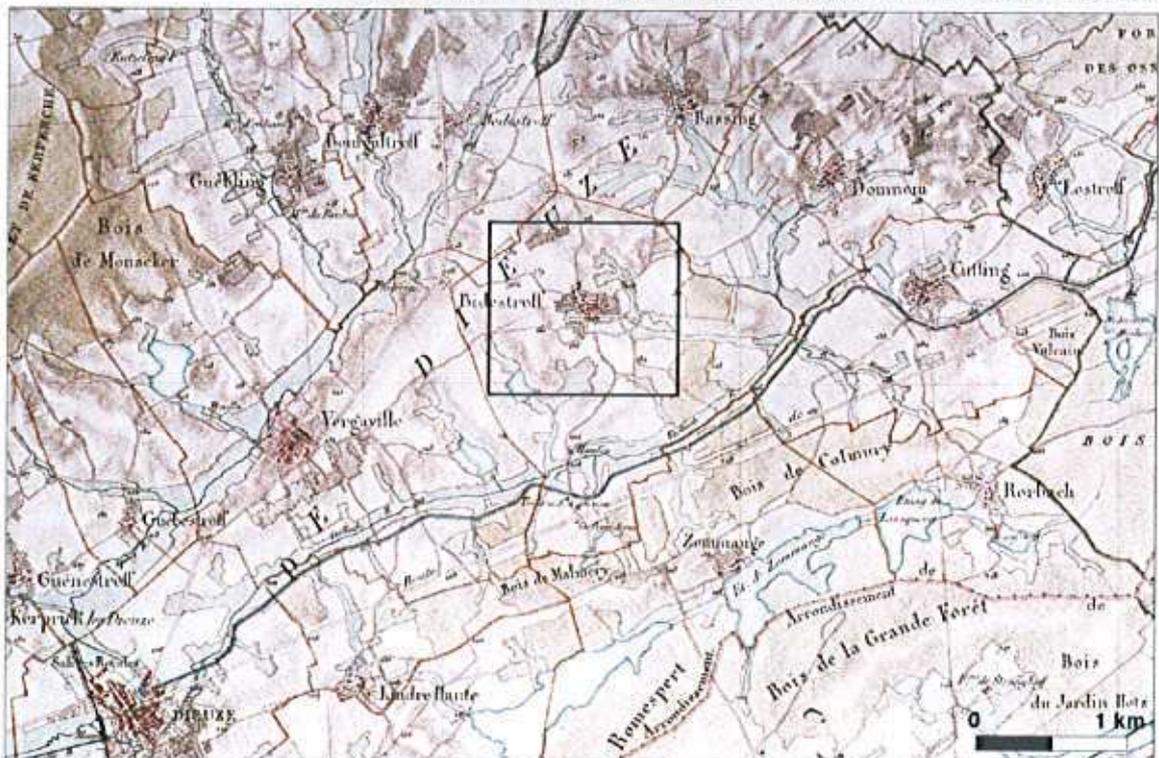
Au delà d'une présence végétale qui semble être "naturellement" présente, il faut être conscient que cet équilibre est fragile et que la valeur végétale du village est issue à la fois d'une réalité économique ou géographique, mais également d'une volonté et d'une conscience commune de préserver l'identité de Bidestroff.

IDENTITE URBAINE



Extrait de la carte Cassini (fin XVIIIème siècle)

Extrait de la Minute de l'Etat-Major (échelle réduite) - 1ère moitié du XIXème siècle

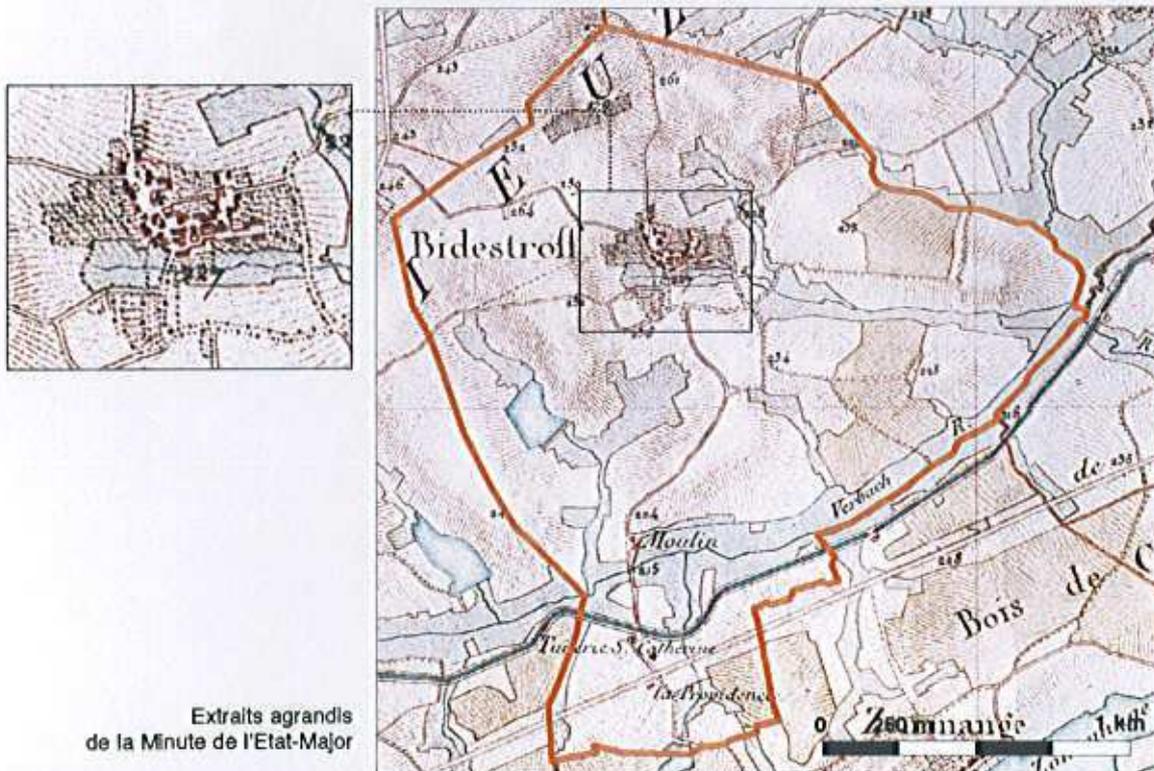


IDENTITE URBAINE

Eléments d'histoire - évolution

La carte de Cassini, dressée dans la deuxième moitié du XVIII^{ème} siècle, informe sur les voies principales existantes à l'époque ainsi que sur la répartition entre espaces boisés et ouverts. La date d'établissement de cette carte est d'autant plus intéressante qu'il s'agit globalement de l'état du territoire depuis la fin du Moyen-Age.

La minute de la carte d'Etat-Major qui date du milieu du XIX^{ème} siècle est un relevé précis à l'aquarelle qui permettra d'établir à la fin du siècle la carte dite d'Etat-Major. Elle renseigne en outre sur le tracé des voies et l'état de développement du village à l'époque. Elle montre ainsi que la morphologie du village est restée très peu bouleversée jusqu'à aujourd'hui.



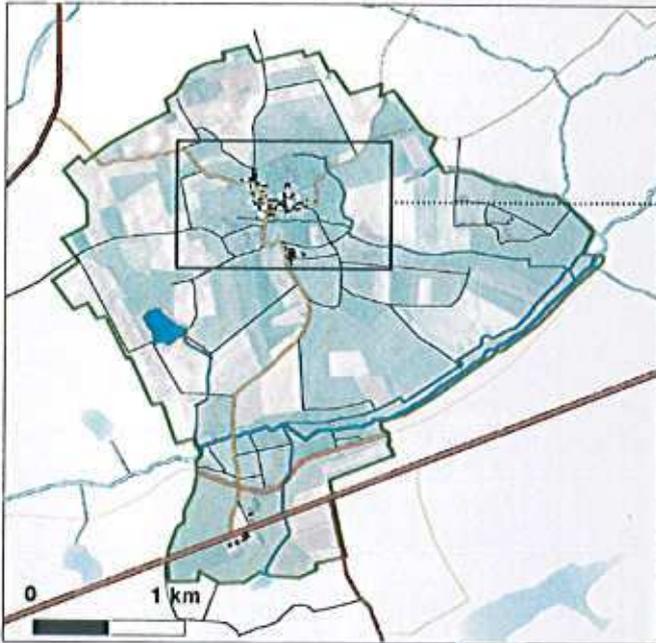
Extraits agrandis
de la Minute de l'Etat-Major

Dans une période où l'expansion démographique n'a plus rien à voir avec celle, très forte, du XIX^{ème} siècle mais où elle a été remplacée par une consommation d'espace exponentielle, saurons-nous continuer à donner la priorité aux réalités géographiques et paysagères ?

L'objectif ne peut être de geler le développement sous des prétextes patrimoniaux excessifs, mais bien de permettre une grande lisibilité de l'histoire de la formation du village au travers d'une forme contemporaine qui s'appuie sur l'héritage tout en en respectant le sens et la forme.

IDENTITE URBAINE

Parcourir, découvrir, desservir



L'espace public en coeur de village



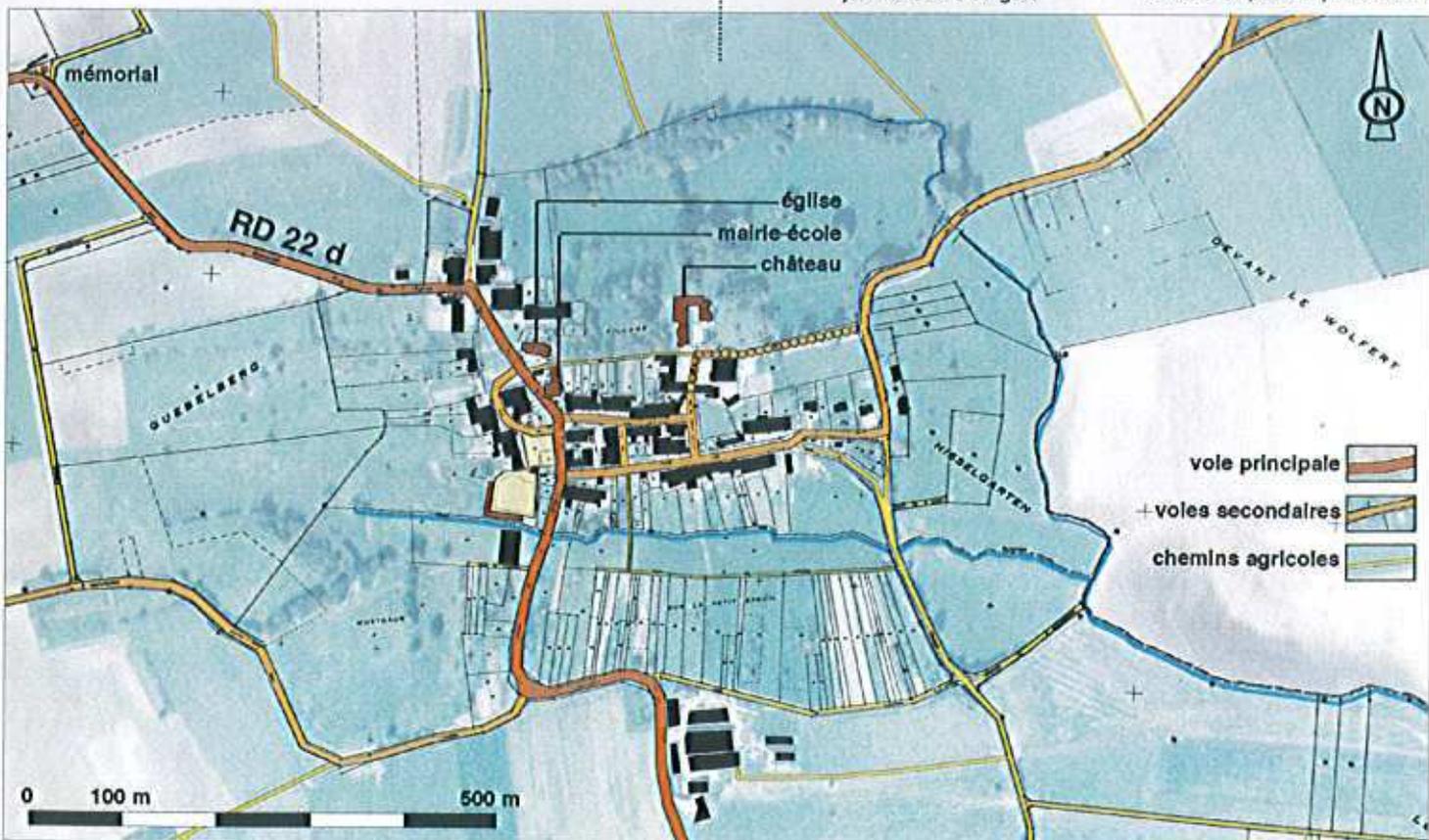
Le monument St Michel, mémorial dédié aux morts de 14-18



Un chemin agricole, entre les jardins et les vergers



La RD 22 d, qui relie la RD 38 et la RD 22 en passant par Bidestroff



IDENTITE URBAINE

Parcourir, découvrir, desservir

Le réseau de voies est fortement hiérarchisé :

- La RD 38 qui relie Dieuze à Bidestroff constitue un axe transversal du territoire dans lequel s'inscrit la commune. Elle dessert également les communes situées dans le même contexte que Bidestroff (Vergaville, Cutting...), c'est à dire sur les pentes du plateau qui domine la vallée alluviale du Verbach.

- La RD 22 d est une route secondaire qui réalise la connexion entre la RD 38 et le village proprement dit. Elle dessert les deux principales entrées du village puis rejoint la RD 22, Dieuze-St Avold). Dans sa partie villageoise (chemin de la Providence et rue de l'Eglise), elle constitue l'un des principaux axes de développement sur lequel se sont implantées la mairie et l'église.

- Les rues du village, surtout la Grand rue et la rue du Milieu desservent l'ensemble des habitations. Elles s'adaptent aux données géographiques de base de la commune en suivant les courbes de niveau, impliquant une grande homogénéité d'implantation au bâti.

- Le réseau de chemins à vocation agricole s'adapte également aux besoins de desserte du territoire. Au plus près du village, ils desservent les jardins et les vergers, puis, sur le reste de la commune, les espaces agricoles, où ils sont plus adaptés au passage des véhicules. Ils représentent un maillon essentiel du réseau villageois.

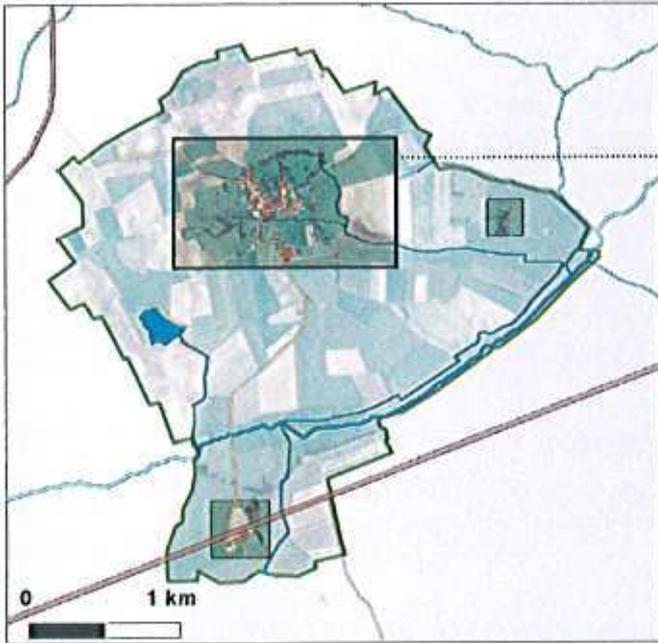
Ce réseau de voies permet de relier les équipements, les espaces publics entre eux, et de faire découvrir les éléments patrimoniaux de la commune.

La mairie et l'église donnent sur l'une des rues principales (rue de l'Eglise) qui dessert également l'espace public récemment aménagé en coeur de village. Cette même rue mène, plus en amont et à l'écart du village, au monument Saint-Michel (mémorial dédié aux morts de la 1^{re} guerre mondiale inauguré en 1936) qui domine le territoire communal. On parvient au château par une voie privée (mais comprise et utilisée en tant qu'élément du réseau de voies publiques...) qui donne sur une cour de ferme ceinturée par les bâtiments agricoles, ou par un sentier piéton qui relie l'église au château.

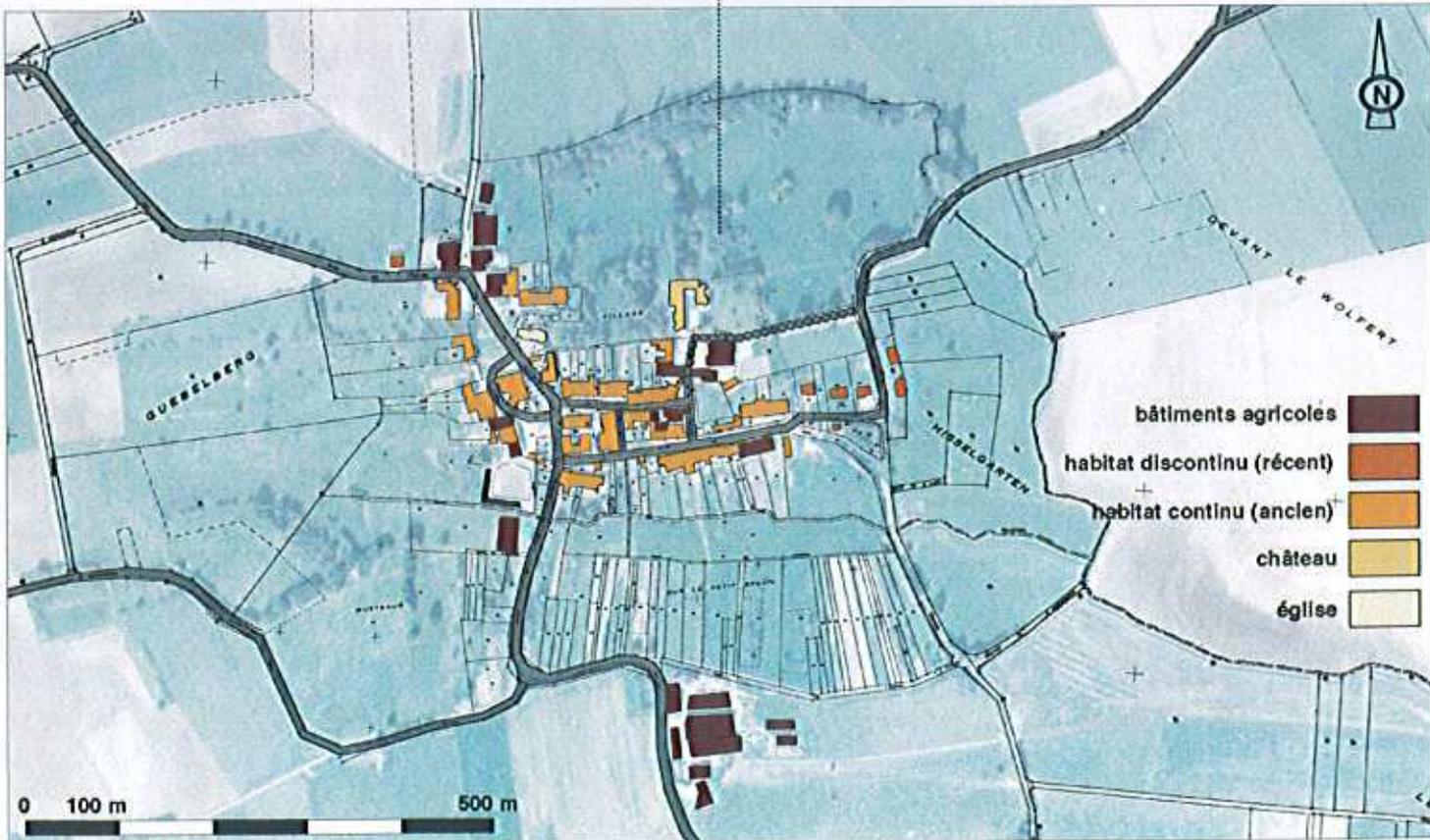
Les routes, voies, chemins, sentiers... sont des vecteurs essentiels de découverte et "d'usage" du paysage. Préserver la lisibilité et la qualité du paysage depuis ces voies est un enjeu important. Cela passe par une grande vigilance dans la préservation de l'intégrité des différents éléments qui composent le village et dans le maintien des différentes échelles de voies. La mise en réseau et la complémentarité des voies entre-elles s'impose. L'extension du village doit impérativement se faire dans un souci de lien avec la complexité de ce réseau.

IDENTITE URBAINE

Un territoire habité : le village



L'église et le château qui marquent la silhouette du village



IDENTITE URBAINE

Un territoire habité : le village

La topographie du site est à l'origine de la structure de Bidestroff, et la carte de la commune exprime clairement les caractéristiques qui ont conduit son développement :

- Une voie principale, s'installant dans la pente qui a constitué un axe de développement important, avec l'implantation de l'église. Dans cette configuration, les façades principales des bâtiments sont orientées Est-Ouest : ils s'implantent le long de la voie, perpendiculairement aux courbes de niveau.

- Deux rues transversales, éléments essentiels de la logique de développement urbain, qui suivent les courbes de niveau et où est venue s'agglomérer la plus grande partie du noyau villageois. Les constructions s'inscrivent dans le relief et bénéficient d'une exposition Nord-Sud.

- Un replat dans le relief, en hauteur, qui a permis au château de s'installer en dominant le reste du village.

Cette typologie urbaine est déjà visible sur les cartes anciennes. Et bien que Bidestroff ait connu de nombreux dégâts durant la Seconde Guerre Mondiale, les reconstructions ont été réalisées en suivant les mêmes logiques historiques et géographiques. Depuis les années 60-70 le développement de la commune s'est effectué en respectant la logique d'installation le long des axes qui suivent les courbes de niveaux. Par contre, la typologie de "maison isolée au milieu de sa parcelle" identifie clairement cette période dans le paysage urbain.

La question des nouvelles extensions pose inévitablement le problème du respect de la géographie et de l'homogénéité paysagère. Les 6 ou 7 nouvelles maisons occupent quasiment autant de surface qu'une quinzaine de maisons dans la partie la plus ancienne du village...

Ménager le territoire de la commune, c'est travailler à partir des évidences déductibles de l'observation "in situ" des liens qui sous tendent la forme paysagère et urbaine du village.

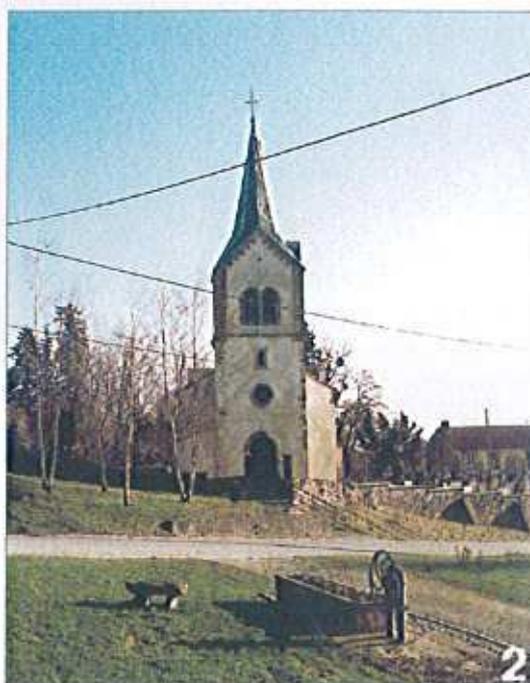
L'enjeu de base est de permettre le développement de la commune tout en s'inscrivant dans une grande continuité de savoir faire et d'inscrire les contraintes contemporaines de la construction dans un cadre commun adapté au site et au village. L'économie de l'espace est une nouvelle donnée indispensable à prendre en compte pour préserver l'avenir à long terme du développement communal.

IDENTITE URBAINE

Un territoire habité : le village



Le château



L'église



Le noyau villageois, avec un habitat continu



Habitat discontinu (années 80-90)



Une exploitation agricole, en amont du village

IDENTITE PAYSAGERE ET URBAINE

Un territoire habité : typologies urbaines

• 1 : LE CHÂTEAU (CLASSÉ MH).

S'installant sur une sorte de replat du relief, le château domine la commune et reste de ce fait visible et reconnaissable bien avant l'entrée du village. Il est accessible par une cour, fermée par une ancienne ferme qui participe ainsi à la mise en scène du château dans son environnement. Classé Monument Historique, le château avec son parc constituent un ensemble patrimonial fort et participent à l'image, à la qualité et à l'attractivité de Bidestroff.

• 2 : L'ÉGLISE.

L'église Saint Michel, comme le château, s'avère être un repère visuel important dans l'approche du village. Restaurée en 1920, elle s'implante dans la pente avec son cimetière surélevé. Un passage piétons, privé, situé en contrebas du cimetière, relie l'église au château en passant entre le parc et les jardins privés.

• 3 : LE NOYAU VILLAGEOIS.

Le noyau villageois de Bidestroff est constitué par un habitat traditionnel lorrain. Il s'agit d'un habitat continu, relativement dense, où les maisons et les anciennes fermes s'implantent derrière les usoirs, et donc en retrait par rapport à la rue. Les reconstructions d'après-guerre semblent avoir préservé les typologies architecturales. L'ensemble apparaît aujourd'hui comme homogène et constitue une composante fondamentale de l'identité de la commune.

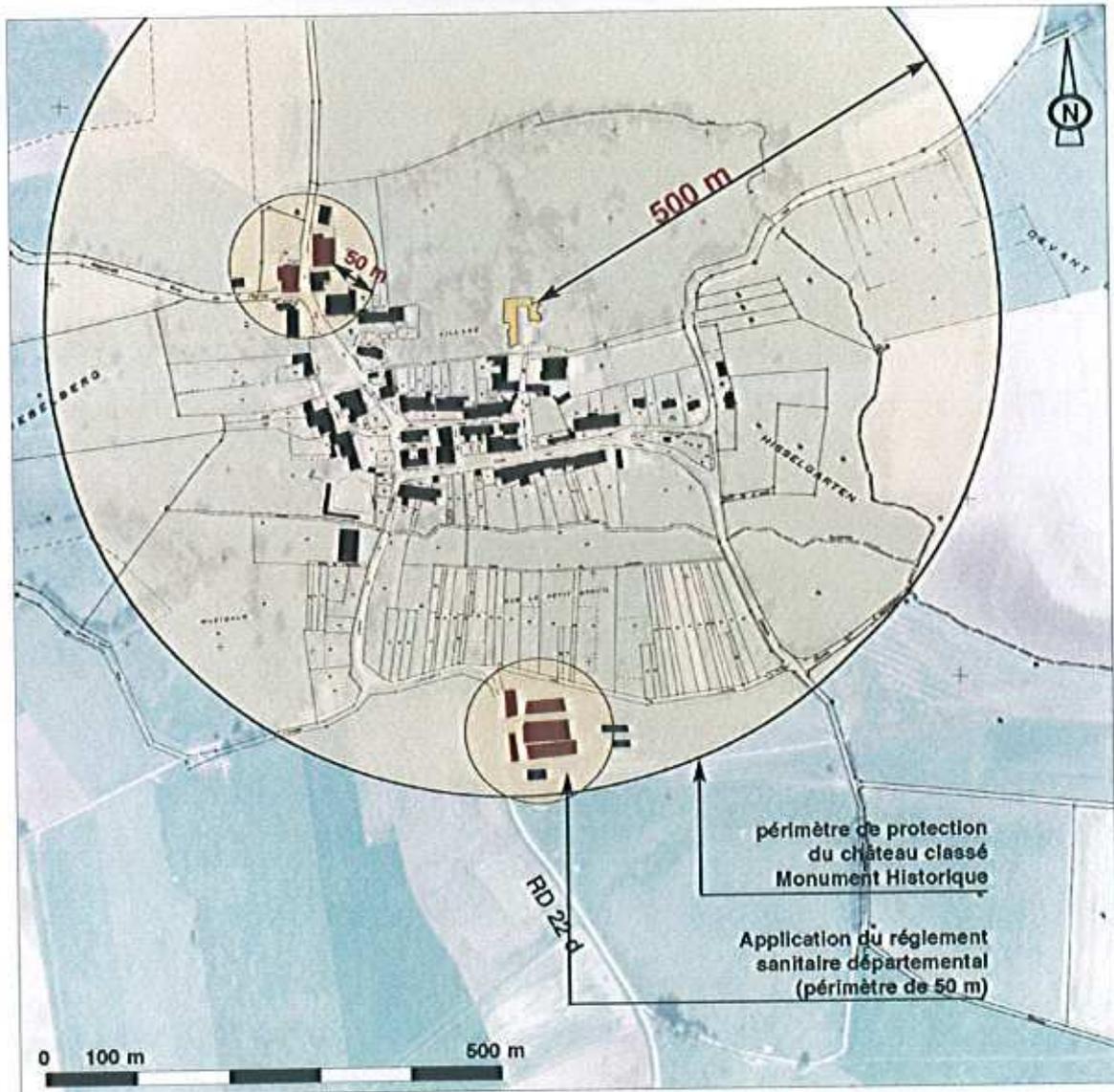
• 4 : L'HABITAT DISCONTINU.

À l'inverse du noyau villageois, les constructions (toutes relativement récentes - années 80 et 90) qui sont apparues aux abords du village ancien forment un habitat discontinu, avec une architecture de type "pavillon". Ces extensions se font donc en rupture avec le village ancien, de par leur mode d'implantation (rapport à la parcelle, terrassements...) et leurs formes architecturales. Les nouvelles constructions situées à l'Est du noyau villageois perturbent cependant assez peu le paysage bâti d'ensemble du village, puisqu'elles ne sont pas visibles de prime abord. A contrario, le pavillon situé en hauteur (sur la RD 22d) reste très exposé aux vues et pose un problème d'intégration et d'unité dans le paysage.

• 5 : LES EXPLOITATIONS AGRICOLES.

La mutation de l'agriculture a rendu la plupart des fermes anciennes intégrées dans le village obsolètes. Les fermes traditionnelles se sont souvent transformées en résidences, et de nouveaux bâtiments agricoles se sont implantés sur des terrains ouverts, au niveau des entrées du village. Ils sont alors très perceptibles et jouent un rôle considérable dans les relations visuelles entretenues avec le village.

LES CONTRAINTES REGLEMENTAIRES



Une exploitation agricole proche de l'entrée du village



Le château, en co-visibilité avec les habitations



LES CONTRAINTES REGLEMENTAIRES

Le château est classé Monument Historique au titre de la loi 1913. Cette protection implique l'existence d'un périmètre de 500 m dans lequel tout projet doit être soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France du Service Départemental d'Architecture et du Patrimoine de la Moselle (SDAP).

La totalité (ou presque - puisque seules des exploitations agricoles échappent à ce périmètre) du village est ainsi "surveillée".

Cette protection qui pourrait être comprise comme contraignante et pénalisante pour le développement du village est plutôt - sans doute - à considérer comme une chance de maintien de l'intégrité et de la valeur du village et de son paysage. Bien entendu, une modification, extension d'un bâtiment existant ou la construction de nouveaux bâtiments sera possible, mais le sens et la cohérence de la globalité du paysage urbain devront être respectés.

Un des objectifs de réalisation de la carte communale (et du petit cahier de recommandations architecturales qui l'accompagne) est bien de faciliter le dialogue, en amont de tout projet, des habitants, élus et services de l'Etat chargés de l'instruction des permis de construire (SDAP, DDE).

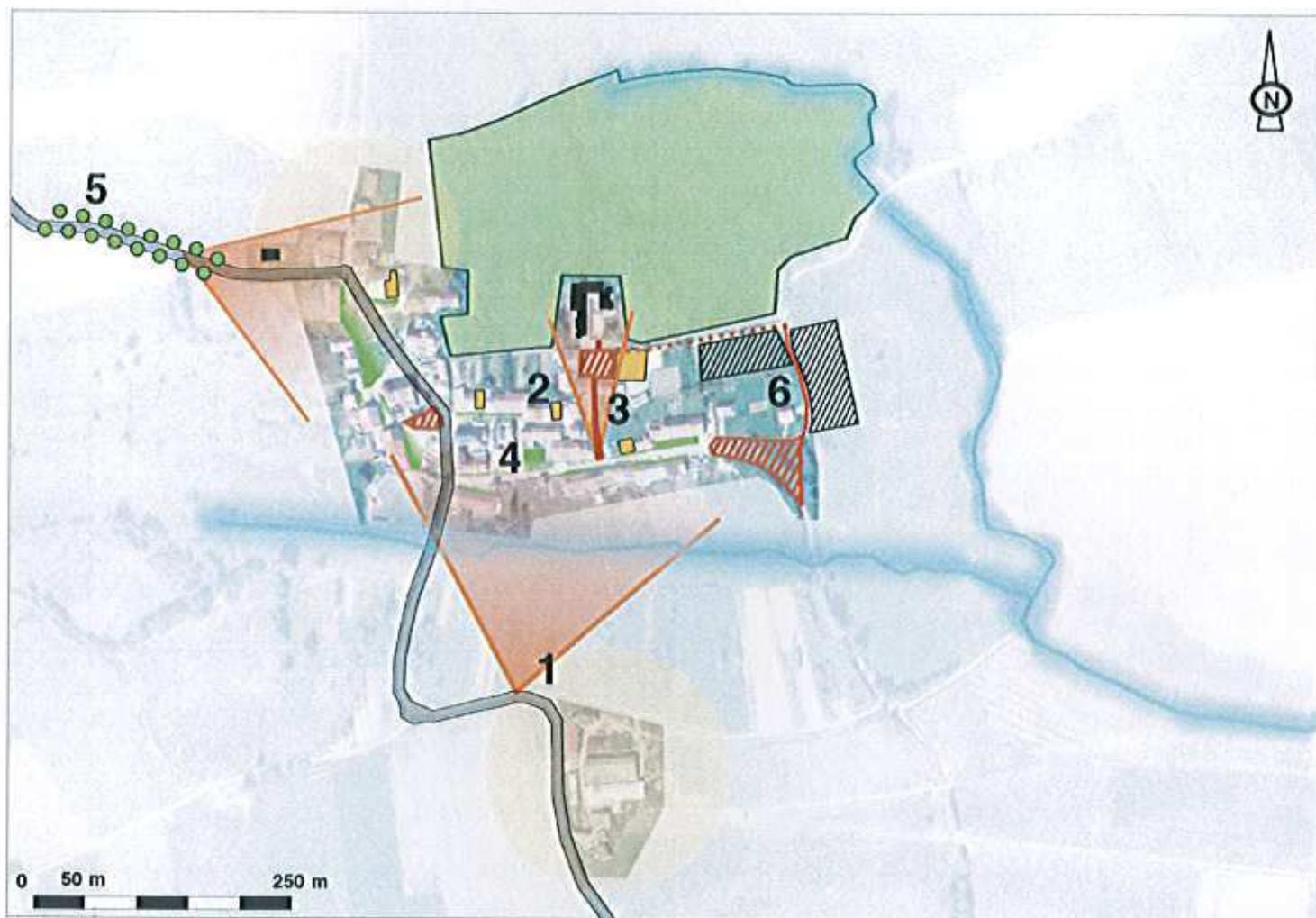
L'autre servitude qui s'applique sur la commune est liée à la présence d'exploitations agricoles (bien qu'aucune ne soit "installation classée") intégrant des bâtiments d'élevage. Le règlement sanitaire départemental qui s'applique ici impose un périmètre d'inconstructibilité de 50 m autour de ces bâtiments.

Il existe encore une exploitation (de type familiale) au coeur du village. Il est évident que l'avenir obligatoirement limité dans le temps de cette activité dans cette situation permettra d'envisager des autorisations dérogatoires à ce règlement sanitaire.

Les services instructeurs des demandes d'autorisation de construire consulteront les organismes agricoles et appliqueront la réglementation en vigueur au moment du dépôt des dossiers.

L'application d'un certain nombre de règles est garante de la pérennité du sens et de la valeur du village. Ces règles doivent être comprises comme étant un "cadre" dans lequel les candidats à la construction peuvent évoluer. L'objectif n'est pas de geler le territoire, mais bien d'en préserver l'exception... liée à son identité de village du Saulnois qui accueille un château. L'objectif de cette "carte communale" est de clarifier le cadre et de permettre aux habitants de connaître les critères d'appréciation de leurs futurs projets.

PRINCIPAUX ENJEUX PAYSAGERS ET URBAINS



PRINCIPAUX ENJEUX PAYSAGERS ET URBAINS

• 1. PRÉSERVER LES ENTRÉES ET LES VUES OUVERTES.

Le relief perceptible du territoire de Bidestroff implique différentes relations visuelles (entre le bas et le haut, depuis les entrées...) qui peuvent servir l'image de qualité du village comme lui porter atteinte. La perception que l'on peut avoir du village depuis ses deux principales entrées reste un gage de son identité : sa structure urbaine et le paysage bâti qui en découlent doivent rester lisibles pour assurer l'intégrité et la pérennité de ce paysage. Ces relations visuelles peuvent également être propices à la mise en scène du village dans sa globalité (silhouette), du château, d'une entrée...

• 2. RÉHABILITER LE BÂTI ANCIEN.

Si la stabilisation ou l'augmentation de la population dans une commune implique à priori de consommer de nouvelles surfaces de développement, elle doit également absolument permettre d'assurer l'entretien et la réhabilitation du bâti existant afin de préserver son attractivité (sens de la loi SRU sur le renouvellement urbain...) A Bidestroff, les habitations laissées vacantes, en mauvais état, voire en ruine, nécessitent ainsi une préservation et une réhabilitation .

• 3. AMÉNAGER LES ESPACES COMMUNS.

Les espaces communs (publics) assurent un lien entre les différents secteurs d'habitat et jouent un rôle primordial comme espaces de vie communaux. Ils méritent donc une attention particulière (certains aménagements - rue du Château et cour de la ferme bien que privée pourraient être envisagés). Ils participent pleinement à la mise en scène du château et du village. Les nouveaux secteurs urbanisés devront être accompagnés de la création d'espaces publics simples et en continuité avec ceux existants.

• 4. MAÎTRISER LES USOIRS.

Les usoirs possèdent sur l'ensemble du village des formes variées : ils peuvent être continus et relativement homogènes comme dans la Grand Rue ou de taille et de forme différentes (rue de l'Eglise). Beaucoup d'usoirs communaux et publics sont dans le village utilisés à des fins privées : il semble ainsi nécessaire de clarifier leur statut afin de pouvoir les traiter comme un ensemble homogène d'espaces ouverts et continus.

• 5. PRÉSERVER DES ÉLÉMENTS PAYSAGERS.

Les plantations d'alignements (à l'entrée "haute" du village), les vergers au Sud, les jardins dans le secteur humide du ruisseau, et le parc du château constituent des éléments paysagers patrimoniaux qui doivent être pris en compte dans une réflexion d'extension d'urbanisation. Ce patrimoine végétal est effectivement essentiel à l'identité paysagère de Bidestroff.

• 6. MAÎTRISER LES NOUVEAUX SECTEURS D'URBANISATION.

Pour toutes les raisons évoquées, les éventuels nouveaux secteurs d'urbanisation doivent être pensés et maîtrisés en relation et en accord avec toutes les données du paysage, afin de pérenniser un ensemble cohérent et lisible dans les années futures, et que Bidestroff conserve son identité et cette image de qualité. Ce développement urbain doit se faire dans le respect de l'existant, afin de préserver la hiérarchie entre paysages bâtis et naturels, ainsi qu'entre les différentes typologies urbaines.

DEVELOPPEMENT COMMUNAL

La commune s'est engagée dans la réalisation d'une carte communale dans l'objectif de favoriser les échanges et une concertation constructive avec le Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine.

L'Architecte des Bâtiments de France intervient systématiquement sur toute demande (périmètre Monuments Historiques englobant l'ensemble du village).

Devant les difficultés à comprendre et à expliquer les orientations et règles imposées, l'ABF et le maire ont souhaité disposer d'un document "cadre" réglementaire qui soit une base commune de dialogue et dont l'un des objectifs sera également de permettre une information claire des habitants.

PREVISIONS DE DEVELOPPEMENT (ÉCONOMIE, DÉMOGRAPHIE)

La commune est assez attractive (sa valeur paysagère et patrimoniale est évidemment un des éléments fort de cette attractivité), mais les objectifs de développement affirmés par la commune restent volontairement limités.

Plusieurs Certificats d'Urbanisme positifs existent sur des parcelles situées à l'Est du village, des permis de construire récents ont été attribués (4 permis en 18 mois alors qu'il n'y en avait pas eu depuis 8 ou 9 ans).

Il y a actuellement 145 habitants à Bidestroff. Les objectifs de la commune sont de ne pas bouleverser trop rapidement l'équilibre démographique qui convient à "l'esprit du village" et qui permet également de ne pas modifier sensiblement les équilibres environnementaux.

Le périmètre proposé dans la carte communale permet l'implantation à l'Est d'une dizaine d'habitations neuves, ce qui correspond à une augmentation des logements de 17,8% et une augmentation moyenne de la population de 19,3% dans une perspective d'environ 10 à 15 ans. Dans cette hypothèse, la population prévisible de BIDESTROFF passerait à environ 170 à 175 habitants en 2015.

CHOIX RETENUS - ARGUMENTATION

La carte communale est cependant un document "simplifié", définissant un périmètre de constructibilité, sans règlement adapté.

Le rapport de présentation a donc été élaboré dans un souci de pédagogie et est accompagné de fiches de recommandations architecturales, sans valeur réglementaire, mais qui pourront aider les pétitionnaires dans l'élaboration de leurs projets.

La municipalité, consciente de la valeur du village, souhaite également réfléchir sur le développement à moyen, voire à long terme de l'urbanisation, la construction au "coup par coup" (rendue possible par la stricte application du Règlement National d'Urbanisme) risquant très rapidement d'hypothéquer tout développement futur.

Le périmètre de constructibilité de la carte communale offre donc la possibilité pour la commune de se développer à l'Est, poursuivant la tendance des dernières décennies, tout en préservant l'intégrité urbaine et paysagère des parties plus denses, plus anciennes du village.

DEVELOPPEMENT COMMUNAL

INCIDENCES DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT

Une étude de zonage d'assainissement est en cours (avec traitement par lagunage à l'Est du village) et conforte la nécessité d'anticiper le développement et les demandes de permis à venir au travers de la carte communale et du périmètre défini.

La préservation de "l'esprit" du village, de sa qualité paysagère et environnementale est liée à la maîtrise d'une offre de terrains raisonnable. La commune ne souhaite donc pas aujourd'hui s'engager dans la réalisation d'opération groupée de type lotissement mais au contraire rester sur des prévisions de développement (à moyen terme) modérées, afin de préserver au mieux l'environnement du village.

L'accueil de constructions adaptées au paysage et à la typologie architecturale de la commune doit se faire cependant en ménageant la possibilité à plus long terme de développement.

Les contraintes environnementales et paysagères ont donc été les éléments moteurs des choix d'implantation des futures constructions (proximité du futur lagunage, réseaux existants en partie, continuités urbaines, dessertes...).

MOYENS MIS EN OEUVRE POUR LA PRESERVATION ET LA MISE EN VALEUR DE L'ENVIRONNEMENT

Le périmètre proposé permet un développement à l'Est de la partie agglomérée du village, confirmant ainsi l'évolution des 30 dernières années.

La limite de constructibilité est située à environ 40m de l'espace public permettant ainsi la construction à proximité des voies, dessertes et réseaux pour les parties non urbanisées, ou l'implantation d'appentis ou abris de jardin légers en arrière de parcelles (la limite située à 40 mètres permet cependant d'installer ces constructions légères à une distance "raisonnable" des habitations).

Toutefois, la construction d'une maison d'habitation en deuxième alignement n'est pas possible.

Cette "précaution" est en outre motivée par le respect d'espaces humides liés à la proximité du ruisseau pour la partie Sud du village, mais également par une nécessaire prise en compte du développement à long terme qui ne doit pas être hypothéqué par des constructions mal gérées ou implantées.