

# COMMUNE D' EPIEZ-SUR-CHIERS



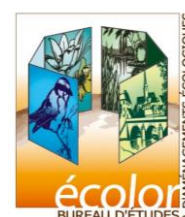
## PLAN LOCAL D'URBANISME



### B - PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

Document conforme à  
la Délibération du Conseil Municipal du 06 mars 2020  
portant approbation de la révision du POS en PLU

Le Maire  
M James WEISS



# SOMMAIRE

---

|   |           |
|---|-----------|
| <b>SOMMAIRE</b>   | <b>2</b>  |
| <b>PORTEE ET CONTENU DU PADD</b>  | <b>3</b>  |
| <b>LES ORIENTATIONS DE DEVELOPPEMENT</b>  | <b>5</b>  |
| <b>L'HABITAT ET LA QUALITE DE VIE</b>   | <b>6</b>  |
| ORIENTATION N°1 : volonté de poursuivre un développement équilibré et diversifié maîtrisé dans le temps | 6         |
| ORIENTATION N°2 : préservation de la qualité de vie de ses habitants                                    | 7         |
| ORIENTATION N°3 : rechercher une optimisation des déplacements  | 7         |
| ORIENTATION N°4 : maintenir et développer l'offre en équipements publics                                | 8         |
| <b>PRISE EN COMPTE DES RISQUES</b>  | <b>8</b>  |
| <b>PRESERVATION DES PATRIMOINES</b>   | <b>10</b> |
| ORIENTATION N°5 : préservation et valorisation des patrimoines paysagers                                | 10        |
| ORIENTATION N°6 : préservation des patrimoines naturels : les trames verte et bleue                     | 10        |
| ORIENTATION N°7: protéger et valoriser le patrimoine touristique  | 11        |
| ORIENTATION N°8 : préservation du patrimoine artisanal  | 11        |

## PORTEE ET CONTENU DU PADD

---

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est le document où la commune fixe les **orientations générales** pour le développement futur de son territoire en se souciant des préoccupations d'ordre sociales, économiques et environnementales dans une perspective de développement durable.

Il s'agit d'une « **charte politique** » sur l'organisation du territoire dans sa globalité, à court et moyen terme.

La loi **n°2014-366 du 24 mars 2014** pour l'accès au logement et à un urbanisme renoué « ALUR » a modifié certaines prescriptions.

**Depuis le 1er janvier 2016, et selon l'article L151-5 du Code de l'Urbanisme**, le projet d'aménagement et de développement durables définit :

1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

**Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.**

Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles.

Par ailleurs, la loi impose au PADD de respecter la notion de « Développement Durable », dont les principes sont énoncés à **l'article L.101-2 du Code de l'Urbanisme** :

**1° L'équilibre entre :**

- a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;
- b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;
- c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
- d) La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;
- e) Les besoins en matière de mobilité ;

**2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère**, notamment des entrées de ville ;

**3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat**, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des

performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

**4° La sécurité et la salubrité publiques ;**

**5° La prévention des risques** naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

**6° La protection des milieux naturels et des paysages**, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

**7° La lutte contre le changement climatique** et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables.

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 l'élaboration du PLU de la commune.

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.

# LES ORIENTATIONS DE DEVELOPPEMENT

---

La commune d'Épiez-sur-Chiers est une **petite commune rurale** située entre un **plateau forestier** et la **vallée de la Chiers**. Avec une **situation frontalière particulière** : elle est limitrophe de la Belgique, par la commune voisine très touristique de Torgny, et très proche du Luxembourg.

Le territoire présente des **milieux naturels remarquables** et en particulier : une Zone Naturelle d'Intérêt Faunistique et Floristique (ZNIEFF) de type 2 :

PELOUSES ET MILIEUX CAVERNICOLES DE LA VALLEE DE LA CHIERS ET DE L'OTHAIN, BUXAIE DE MONTMEDY (Site éclaté regroupant des milieux forestiers (forêt de ravin, aulnaie-frênaie humide, hêtraie), des pelouses à orchidées, formations à buis et à genévrier ainsi que des sources pétrifiantes. Des ouvrages militaires abandonnés abritent jusqu'à six espèces de chauves-souris d'intérêt communautaire).

La commune présente, de plus, un **intérêt patrimonial architectural** et nombre de façades du village sont intéressantes et caractéristiques. Elle abrite également un **château dont les jardins sont classés Monument Historique** (vaste jardin à la française), ainsi que les façades et la toiture de l'ancienne maison forte : le château de Manteville, à l'écart du village. C'est une propriété privée, en bordure de la route départementale n°29c, en direction de la Belgique.

A Épiez-sur-Chiers, le **tissu « urbain »** s'est développé à la fois en « tas » autour de la mairie et de l'Eglise et aussi le long de la Grande Rue. Cette urbanisation reflète le relief marqué vers le Nord et la zone inondable définie par la Chiers au Sud : les deux « barrières » naturelles à l'extension des constructions.

La **position frontalière** d'Épiez était un atout, par rapport à l'installation de familles belges en particulier. A l'heure actuelle, en raison de la réforme du régime fiscal belge, il est moins intéressant pour les belges de venir s'installer en France.

Il n'en demeure pas moins que la commune présente **des attraits** en tant que commune rurale avec une réelle identité architecturale, une certaine qualité de vie et une position centrale au sein du triangle formé par les trois villes suivantes : Virton (à 10 km), Longuyon (à 12km) et Montmédy (à 11 km).

Le PADD d'Épiez-sur-Chiers va s'organiser autour de 3 grands thèmes que sont :

- **L'habitat et la qualité de vie**
- **La prise en compte des risques**
- **La préservation des patrimoines**

Ces thèmes convergent vers un même objectif : **tendre vers un schéma d'aménagement adapté à l'identité de la commune, équilibré et respectueux de l'environnement.**

### ORIENTATION N°1 : volonté de poursuivre un développement équilibré et diversifié maîtrisé dans le temps

↳ **Le village d'Epiez-sur-Chiers** présente un noyau de bâti ancien avec quelques constructions récentes périphériques.

**Sur les 20 dernières années, de nombreuses mutations du bâti ancien ont permis un réel renouvellement urbain au sein même de l'enveloppe urbaine**, 60% de population supplémentaire. (6 nouvelles constructions en 20 ans).

**Il ne subsiste que peu de dents creuses (6 recensées en 2016) et pas de logements disponibles**, 5 avaient été recensés en 2013 (données INSEE). L'ensemble des logements locatifs sont occupés (9 au total). 3 logements locatifs sont en cours de travaux.

Actuellement, la commune est confrontée à une forte rétention foncière des propriétaires et il n'y a plus de terrains disponibles. Ainsi, la zone envisagée pour le développement d'Epiez se situe entre le village et le lieu dit Hugueville,

↳ L'objectif de la commune est

- **d'ouvrir un secteur à l'urbanisation** afin de prendre en compte les différentes contraintes et les besoins ;
- **d'intégrer la zone d'urbanisation future au bâti existant.**

Le projet d'ouverture à l'urbanisation correspond au souhait initial de la commune de "raccrocher" Hugueville au reste du village, de requalifier l'entrée de la commune et de compléter le réseau d'assainissement. Le projet a dû être revu à la baisse au niveau des surfaces.

D'autres secteurs d'ouverture ont été étudiés mais présentaient des contraintes, de desserte notamment. A souligner le contexte de la zone inondable et de la topographie marquée qui constituent également des obstacles voire des impossibilités de construire.

La commune envisage d'atteindre 220-230 habitants d'ici 15-20 ans, Epiez-sur-Chiers compte environ 190 habitants (soit 15-20 % d'habitants supplémentaires).

Cet objectif a été défini notamment de manière à ne pas remettre en cause l'équilibre actuel du fonctionnement des équipements publics (notamment l'alimentation en eau potable).

- **Privilégier le renouvellement urbain à l'intérieur de l'enveloppe urbaine existante** dans un souci d'économie de la consommation de l'espace agricole.

- **Prendre en compte les possibilités de mutation du bâti ancien, ainsi que les logements vacants.**

- **Favoriser une offre de logements locatifs** (logements aidés et privés) et favoriser une diversité de la typologie des logements (petits collectifs, habitat intermédiaire et logements de petites tailles) afin de répondre aux attentes des populations les plus jeunes et plus âgées, ainsi qu'aux ménages aux revenus modestes par une offre de logements adaptés.

## Objectif de limitation de la consommation des espaces naturels et agricoles

Depuis 2007 à Epiez-sur-Chiers, la consommation des espaces naturels est liée à des constructions à usage d'habitation : 6 nouvelles constructions. Ces dernières sont très proches de l'enveloppe urbaine, donc une faible consommation foncière.

Dans le PLU, si on ouvre à l'urbanisation une surface totale de 0,9 ha, intégrant la RD, cela traduit l'obligation de limiter la consommation des espaces naturels et agricoles dans les documents d'urbanisme sachant que dans cette surface, une densité de constructions est à respecter (15 logts/ha demandés par le SCoT Nord 54).

## ORIENTATION N°2 : préservation de la qualité de vie de ses habitants

↳ La commune s'engage à **préserver l'identité du centre ancien**, tout en permettant les évolutions et la requalification du bâti existant.

↳ **Encourager la préservation et le développement des secteurs de vergers-jardins** aux abords du village, en particulier les variétés anciennes avec notamment la création de vergers communaux.

↳ La commune souhaite protéger son **patrimoine historique et culturel** par la prise en compte du **château de Manteville**, et de ses éléments **classés Monuments Historiques** (jardin, façades, toiture).

La préservation du petit **patrimoine historique et culturel** et de la qualité architecturale du noyau urbain ancien avec notamment des façades remarquables se fera par le biais

- de règles architecturales spécifiques : alignements de façades, aspect extérieur du bâti... tout en permettant les évolutions et la requalification du bâti existant et
- des "éléments remarquables du bâti", en identifiant les éléments à protéger par le symbole « ★ » au titre du L 151-19.

## ORIENTATION N°3 : rechercher une optimisation des déplacements

↳ La commune prévoit d'**intégrer la zone d'urbanisation future au bâti existant** en créant des **liaisons piétonnières** entre la nouvelle zone d'urbanisation et l'existant et en prenant en compte les zones de stationnement. Aménagement mêlant noue, trottoir et espace vert pour sécuriser les déplacements piétons, gérer les eaux de pluie et permettre le recul des voitures avant le portail d'entrée. (création d'un emplacement réservé)

↳ La commune envisage de **créer des emplacements de stationnement le long** de la Grande Rue. A l'heure actuelle, la Grande Rue d'Epiez-sur-Chiers (RD29c) présente un problème de stationnement sauvage sur trottoir, générateur d'insécurité pour les piétons et la circulation routière. (création d'un emplacement réservé)

↳ La commune prévoit de **reprendre et de créer des cheminements doux** dans le village en lien avec la liaison piétonne avec Charency-Vezin (création d'un emplacement réservé)

↳ La commune aimerait créer une **liaison piétonne avec Charency-Vezin**, parallèle à la RD. Il s'agira d'un projet intercommunal et la participation de Charency-Vezin est décisive car les 2/3 du parcours sont sur cette commune. Cette liaison permettra de relier les deux villages et facilitera l'accès à la salle des fêtes

↳ La commune souhaite encourager le développement des **transports en communs** dans le cadre de la Communauté de Communes (transport à la demande mis en place par le Conseil Départemental).

## ORIENTATION N°4 : maintenir et développer l'offre en équipements publics

↳ La commune prendra en compte les problématiques **d'assainissement**, d'eau, de voirie et de **protection incendie** dans le cadre de l'ouverture de la zone d'extension. (La Communauté de Communes a la compétence assainissement)

↳ Maintenir et développer l'offre en **équipements culturels et de loisirs** ; en partenariat avec la Communauté de Communes et également avec la Belgique (projet de bibliothèque inter-active en cours)

↳ Encourager le développement des **communications numériques**.

## PRISE EN COMPTE DES RISQUES

↳ La commune est impactée par un certain nombre de **contraintes** :

- **la zone inondable** liée à la Chiers, existence d'un aléa ;
- **un aléa faible et moyen du retrait gonflement des argiles**

↳ **La commune s'engage à :**

- **Améliorer la gestion du milieu naturel** : favoriser le maintien, ou le développement de zones prairiales dans les zones inondables, pour préserver les champs d'expansion et éviter les crues.

- **Limiter et encadrer l'urbanisation** dans les secteurs soumis aux risques d'inondation afin de protéger les biens et les personnes.

**PADD**  
**MAÎTRISE DE L'URBANISATION**  
**PLU de EPIEZ-SUR-CHIERS**



## PRESERVATION DES PATRIMOINES

### ORIENTATION N°5 : préservation et valorisation des patrimoines paysagers

La commune d'Épiez-sur-Chiers s'engage à

- ↳ protéger **les secteurs de vergers-jardins aux abords du village**, en interdisant des constructions nouvelles à usage d'habitation à l'arrière direct des habitations (secteurs de zones naturelles à vocation de jardins).
- ↳ préserver **les points de vue remarquables** au cœur du village, notamment les vues sur la mairie-lavoir (zone naturelle jardin au cœur du village)
- ↳ **maîtriser l'impact paysager de la zone de développement** par rapport au paysage urbain, en fonction des masses bâties et de l'organisation des bâtiments.
- ↳ favoriser les opérations de développement de l'urbanisation intégrant la **problématique de développement durable** : encourager l'utilisation des énergies propres et renouvelables, prendre en compte la gestion alternative des eaux pluviales (noues) et développer les modes de déplacements doux.

### ORIENTATION N°6 : préservation des patrimoines naturels : les trames verte et bleue

- ↳ Protéger les **massifs forestiers** et les boisements ;
- ↳ Pérenniser les **formations végétales intéressantes** (haies et bosquets, arbres remarquables...), elles constituent des supports de la lecture du paysage et elles contribuent également au maintien des corridors écologiques (trame verte et bleue) ;
- ↳ **Protéger de l'urbanisation les secteurs à forte sensibilité environnementale et d'intérêt paysager**, (la vallée de la Chiers, la ZNIEFF, notamment).
- ↳ Favoriser les **espèces locales** lors des plantations ;
- ↳ Préserver **l'activité agricole** et permettre la diversification de l'activité agricole (classement en secteur adapté aux exploitations agricoles).

## ORIENTATION N°7: protéger et valoriser le patrimoine touristique

↳ Créer **des sentiers de randonnées** sur le territoire communal, en partenariat avec la Communauté de Communes, passage par la Croix Rollet, notamment...

Mise en place d'un **réseau de chemins de découverte**, lié à la fréquentation des touristes belges et hollandais (proximité de Torgny et Virton),  
En effet, Torgny est le village le plus au Sud de la Belgique et présente de nombreuses structures d'accueil (hôtellerie et restauration), avec une réputation de côte d'Azur belge. La société des chemins de fer belges (SNCB) a d'ailleurs mis en place une formule train+vélo pour venir visiter Torgny et ses environs.

↳ Préserver les **éléments patrimoniaux**

- La mairie-lavoir ;
- le four banal
- le lavoir de la rue du Moulin ;
- la chaire à prêcher de l'Eglise ;
- la Croix Rollet ;
- la croix du chemin des murets ;
- le Christ avec ange au pied (la maison de la croix blanche) ;
- l'arbre du bi-centenaire ;
- l'arbre au sabot (chêne sessile, abritant au pied un polypore en forme de sabot de cheval) ;
- le marronnier au cœur du village ;

↳ Favoriser le **développement du tourisme vert** en partenariat éventuel avec le parc régional Semois – Chiers (actuellement à l'état de projet)

## ORIENTATION N°8 : préservation du patrimoine artisanal

Permettre le **maintien** des artisans présents et au besoin **inciter d'autres installations**, en partenariat avec la Communauté de Communes.

# PADD

## PRESERVATION DES PATRIMOINES

### PLU de EPIEZ-SUR-CHIERS

