

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DE LA VALLÉE DE L'ESCH

# Plan Local d'urbanisme

Projet d'Aménagement et de Développement Durable

Document conforme à celui annexé à la délibération  
du conseil municipal en date du 04 OCT. 2006

APPROUVANT le Plan Local d'Urbanisme

A Gézoncourt

Le 09 OCT. 2006

Le Maire



M. Henry

**ROLE DU PADD****■ PRÉAMBULE**

Le PADD est un document intégré dans les PLU suite à la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) du 13 décembre 2000. Son objectif principal est d'expliquer la politique d'aménagement et d'urbanisme appliquée concrètement par l'intermédiaire du PLU. Les lois et décrets parlent des " grandes orientations ". C'est donc la politique municipale pour l'aménagement et l'urbanisme des communes de Gézoncourt, Griscourt, Rogéville et Villers en Haye qui doit être présentée dans ce document.

L'article L.121.1 du Code de l'Urbanisme réunit l'ensemble des principes fondamentaux qui s'imposent aux documents d'urbanisme :

- l'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, en respectant les objectifs du développement durable ;
- la diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics, en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que des moyens de transport et de la gestion des eaux ;
- une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbain, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacements et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions, des nuisances de toute nature.

Le PADD doit également préciser l'aspect du développement durable, c'est à dire satisfaire les besoins des populations actuelles, sans obérer celles des générations futures, que cela soit au niveau du développement économique, du social, de la santé publique (principe de précaution, ...), et de l'environnement urbain et naturel.

Au niveau local, le PLU est donc un instrument transversal qui permet d'agir sur plusieurs de ces thèmes.

L'essentiel des orientations du PADD, ont trait à l'aménagement de la ville car il s'agit d'un document d'urbanisme. C'est pourquoi il intègre les orientations issues des réflexions liées aux déplacements, au logement, au développement durable, à l'environnement ayant un impact urbain et qui concernent l'évolution de l'occupation des sols.

La mise en oeuvre de politiques globales liées aux déplacements, aux logements, à l'environnement renvoi à d'autres actions et fait l'objet d'autres documents (Programme Local de l'Habitat, Plan de Déplacements Urbains) qui sont néanmoins compatibles avec le PLU.

**ORIENTATIONS GÉNÉRALES**

■ **ORIENTATIONS**

ORIENTATION N°1 : PRÉVOIR UN DÉVELOPPEMENT URBAIN RAISONNÉ DE QUALITÉ

ORIENTATION N°2 : PRÉSERVER L'ENVIRONNEMENT ET LE CADRE DE VIE

ORIENTATION N°3 : PRÉSERVER LE BÂTI TRADITIONNEL

ORIENTATION N°4 : LA RESTAURATION DU PETIT PATRIMOINE

## **PRÉVOIR UN DÉVELOPPEMENT URBAIN RAISONNÉ DE QUALITÉ**

## **■ ORIENTATION I**

Lors du recensement de 1999, les communes comptaient 624 habitants. A l'horizon 2020, elles souhaitent compter environ 800 habitants, ce qui représente une augmentation d'environ 28% de la population. Le développement des communes pourra se réaliser soit la densification du bâti existant, soit par l'extension de l'urbanisation.

En raison de la présence du Plan d'Exposition au Bruit de la base aérienne de Toul-Rosières, le développement de l'urbanisation de Villers en Haye et Griscourt a été très fortement contraint, engendrant une forte pression foncière à la levée de cette servitude. Afin de ne pas rompre la cohérence de la structure urbaine existante, les communes ont décidé d'organiser le développement afin de pouvoir accueillir des nouveaux habitants en fonction de la capacité des équipements.

### **🔗 Objectifs du PLU**

- ◆ Densifier le bâti existant par le remplissage des " dents creuses ". Ces parcelles actuellement situées dans le tissu bâti et non construites sont autant de possibilité d'urbanisation future,
- ◆ Favoriser la réhabilitation des logements anciens,
- ◆ Organiser le développement des nouvelles zones d'extension de l'urbanisation par la mise en place d'une réglementation adaptée qui permette de hiérarchiser l'ouverture des zones à la construction,
- ◆ Organiser des extensions cohérentes avec l'organisation actuelle des villages qui ne nuise pas à l'environnement,
- ◆ Permettre la construction d'équipements qui seraient nécessaires aux habitants.

### **🔗 Retranscription dans le PLU**

- ◆ Inscription d'emplacements réservés permettant la desserte des nouvelles zones d'urbanisation futures et la création d'équipements,
- ◆ Création de zones d'urbanisation futures à court et à long terme (1AU et 2AU) ayant des règlements adaptés,
- ◆ Mise en place de bandes d'implantation permettant de maîtriser l'implantation des constructions.

## PRÉSERVER L'ENVIRONNEMENT ET LE CADRE DE VIE

## ■ ORIENTATION 2

L'entité paysagère de la vallée de l'Esch est cohérent et particulièrement identifiable autour de la vallée encaissée. La rivière de l'Esch s'inscrit dans un plateau calcaire sinueux, entre prairies et massifs boisés. Subissant des pressions de différentes natures (urbanisation, randonneurs, ...) qu'il est nécessaire de maîtriser, les communes souhaitant préserver cet environnement remarquable.

### 2.1 LA PROTECTION DE LA VALLÉE

En raison de la qualité du site, la vallée fait l'objet de plusieurs protections :

- Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) en raison de la qualité paysagère du lit de l'Esch,
- Natura 2000 (vallée, prairies et côtes calcaires, vallons forestiers froids,
- Espaces naturels remarquables (l'Esch de Saint-Jean à Jézainville, Galeries à la Côte des Vignes, Vau de Châtel

#### 🔗 Objectif du PLU

- Report des différents protections au plan
- Préservation de ces espaces de l'urbanisation

#### 🔗 Retranscription dans le PLU

- Inscription de ces sites en zone naturelle
- Règlementation stricte des constructions

### 2.2 LE MAINTIEN DES VALLONS FROIDS

La vallée de l'Esch est atteinte par un phénomène d'enrésinement de certains massifs forestiers ou de petits vallons qui engendrent la fermeture des paysages par l'essaimage des conifères.

Par ailleurs, certains vallons froids commencent à être urbanisés. Outre la mauvaise exposition et l'humidité, ces constructions récentes stéréotypées prennent la place d'anciens jardins et se juxtaposent au bâti ancien sans cohérence de d'ensemble.

☞ Objectif du PLU

- Eviter la plantation de résineux
- Stopper l'urbanisation dans les vallons froids

☞ Retranscription dans le PLU

- Inscription en zone naturelle des vallons froids

### 2.3 LA PRÉSERVATION DES HAIES ET DES BOSQUETS

Les haies et bosquets sont des éléments liés au système agricole local qui marquaient les limites de parcelles, les éléments ou les lieux remarquables. Outre leur fonction de points de repères visuels dans le paysage, ils permettaient également de protéger les cultures du vent, de maintenir les sols, de faire office d'abri pour les animaux, ... Ces points de repères verticaux qui animaient les grands espaces cultivés ont quasiment disparu. Il apparaît important aujourd'hui de retrouver de tels éléments dans le paysage.

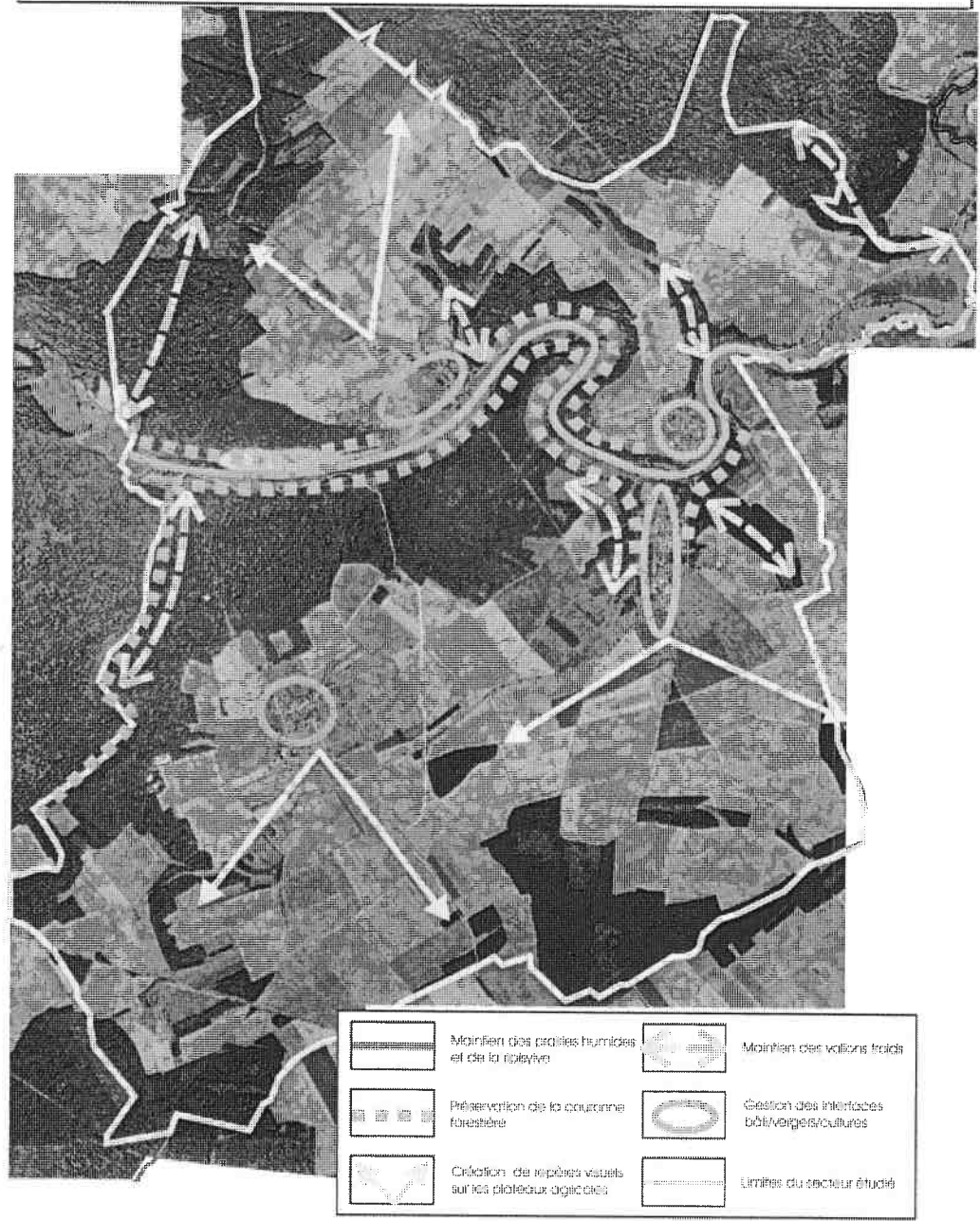
☞ Objectif du PLU

- Conserver les haies et bosquets existants
- Favoriser la création de repères visuels dans le paysage dans les espaces agricoles ouverts ou le long des routes

☞ Retranscription dans le PLU

- Mise en place d'une trame spécifique sur le plan
- Protection de ces éléments par une réglementation adaptée

# La préservation de l'environnement



PADD

## 2.4 LA GESTION DES INTERFACES BÂTI/ESPACES AGRICOLES

Le tissu urbain est souvent en lien direct avec les cultures, mettant en avant l'absence d'une transition entre le monde urbanisé et l'espace naturel. C'est pourquoi, il convient d'éviter la confrontation directe bâti/cultures en créant des interfaces qui permettront de recomposer des zones de jardins et vergers qui sont traditionnellement implantés en couronne des villages.

### ☞ Objectif du PLU

- Création de zones tampon permettant d'éviter la confrontation directe entre le bâti et les cultures
- Eviter les constructions dans ces secteurs

### ☞ Retranscription dans le PLU

- Création de zones naturelles de jardin et de vergers (Nj et Nv)
- Mise en place de règles encadrant fortement les constructions autorisées dans ces secteurs.
- Aménagement d'espaces verts (Gézoncourt - carrefour chemin du Gros Pierrier et rue de la Petite Suisse)

## **PRÉSERVER LE BÂTI TRADITIONNEL**

## ■ **ORIENTATION 3**

Les villages possèdent les caractéristiques du bâti lorrain traditionnel : fortes densité d'occupation du sol, ordre continu des constructions, alignement des façades, toitures à faibles pentes, ...

L'architecture traditionnelle apparaît clairement dans la typologie des villages mais elle a tendance à être victime de transformations qui banalisent des constructions : modification des percements, disparition des portes de granges, remplacement des volets en bois par des volets roulants, ...

Les communes désirent préserver l'architecture typique du bâti en mettant en place une réglementation adaptée.

### **🔗 Objectifs :**

- Conservation de l'alignement des constructions par rapport à la voirie
- Préservation des aspects architecturaux des constructions
- Favoriser la réhabilitation des constructions anciennes
- Intégrer les nouvelles constructions dans le tissu traditionnel
- Conserver la physionomie du village traditionnel lorrain

### **🔗 Retranscription dans le PLU :**

- Création d'une zone regroupant les constructions correspondant à l'aspect traditionnel des maisons lorraines,
- Mise en place d'une réglementation adaptée à l'architecture des constructions existantes (article 11 du règlement),
- Mise en place d'une plaquette de référence pour les coloris de façades, des menuiseries et des ferronneries
- Repérage des éléments à préserver de toute destruction ou transformation et protection dans le PLU à l'aide des " éléments remarquables du paysage "

La préservation du bâti traditionnel



Préservation du bâti traditionnel

**LA RESTAURATION DU PETIT PATRIMOINE****■ ORIENTATION 4**

La vallée a conservé un petit patrimoine rural de qualité qui appartiennent à l'identité du territoire.

Même si la fonction ou la symbolique des lavoirs, calvaires et autres murets de pierre sèche a disparu, ces éléments n'en restent pas moins présents dans les paysages et méritent à ce titre d'être valorisés et entretenus.

Depuis quelques années, les communes ont mené une politique en ce sens et ont engagé des actions de valorisation et de remise en état de ce petit patrimoine.

**🔗 Objectifs :**

- Protéger le petit patrimoine

**🔗 Retranscription dans le PLU :**

- Repérage des éléments à préserver de toute destruction ou transformation et protection dans le PLU à l'aide des " éléments remarquables du paysage " inscrits au plan
- Mise en place d'une protection spécifique dans le règlement

## Le patrimoine bâti de la vallée de l'Esch

