



Commune de CHÂTEAU-SALINS

PADD

PROJET d'AMÉNAGEMENT et de DÉVELOPPEMENT DURABLE

PLU approuvé par délibération du CM du 17 septembre 2010

O.T.E. Ingénierie et Marc Verdier - Architecte Urbaniste

Projet d'Aménagement et de Développement Durable

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) définit, dans le respect des objectifs et des principes énoncés aux articles L.110 et L. 111 du code de l'urbanisme, les orientations générales d'urbanisme et d'aménagement retenues par la collectivité, notamment en vue de favoriser le renouvellement urbain et de préserver la qualité architecturale et l'environnement.

□ - SUR LE FOND :

Le P.A.D.D. est l'expression d'un projet politique global, s'inspirant de préoccupations d'ordre social, économique et environnemental. Il doit respecter les objectifs et principes d'équilibre et de durabilité exposés aux articles L 110 et L 121.1 du Code de l'Urbanisme.

□ - SUR LA FORME :

Le P.A.D.D. constitue une pièce obligatoire du dossier P.L.U.

Depuis la loi « Urbanisme et Habitat » du 2 juillet 2003 (ayant modifié la loi « Solidarité et Renouveau Urbain » du 13 décembre 2000), le P.A.D.D. n'est plus opposable mais demeure essentiel dans la cohérence du document d'urbanisme.

□ - DANS SON CONTENU :

Il exprime les orientations générales d'urbanisme et d'aménagement qui concernent l'organisation du territoire communal dans sa globalité. Sa structure n'est pas imposée, elle peut être courte et synthétique, mais elle est essentiellement rédigée et peut spatialiser certaines orientations (indications graphiques), pour éviter les erreurs d'interprétation.

Le PADD se présente donc comme un document d'orientation, présentant le projet « politique » qui trace les contours du CHÂTEAU-SALINS futur, en allant bien au-delà de la dimension purement réglementaire.

Ce PADD s'organise en deux grandes parties :

- les objectifs de développement prioritaires
- leur traduction dans des orientations d'urbanisme et d'aménagement déclinées en moyens qui seront intégrés dans les documents réglementaires du PLU (plan de zonage et règlement).

CHÂTEAU-SALINS

PADD

DES ENJEUX FORTS ISSUS DE L'ANALYSE DE LA SITUATION ET DU CONTEXTE GÉNÉRAL EN MATIÈRE D'URBANISATION (SRU).

CHATEAU-SALINS est le centre administratif, commercial et industriel d'une région à forte dominante rurale qui offre une plus value environnementale importante aux portes de grandes villes comme METZ ou NANCY, le Saulnois.

Sa situation de cœur «urbain» dans ce vaste territoire rural explique son statut de sous-préfecture rassemblant les équipements habituels de tout centre administratif de cette importance (sous-préfecture, tribunal...). La relativement faible population de la ville comparée à ce statut et la connexion évidente et permanente de l'agglomération avec la nature font de CHATEAU-SALINS la matérialisation de l'idée de «ville à la campagne».

Cette vision de ville amène immédiatement à positionner le PROJET de la ville (et donc du PLU) dans cette ambition qui est de valoriser (voire dans certains cas de reconquérir) le rapport de la ville à son environnement.

Cet enjeu rejoint l'esprit (et la lettre) de la loi SRU qui va dans le sens d'un développement mieux équilibré, plus «compact» (évitant «l'étalement urbain, source de gaspillage d'espace, de réseaux, de déplacement, de valeurs environnementales...).

L'enjeu issu de l'observation attentive de la mutation de la population de la ville est également d'anticiper sur des besoins de logements beaucoup plus diversifiés (personnes âgées, nouveaux arrivants jeunes et avec de faibles moyens, familles, personnes seules...). La valorisation des patrimoines (y compris de la reconstruction des années 50), le maintien de l'équilibre industrie, activités, commerces, équipements, institutions, habitat et la valorisation d'un environnement de qualité (paysage, milieux humides, vergers...) sont des enjeux que le PLU s'attache à traduire dans son projet et dans ses règles.

1- LE PROJET DE DÉVELOPPEMENT DE LA COMMUNE

L'objectif principal de la collectivité publique est de renforcer son attractivité de ville centre d'un vaste territoire rural, en préservant la qualité de vie et en cherchant à inscrire son développement dans les exigences nouvelles d'engagement environnemental (développement durable).

Ce PROJET se traduit au travers de 4 thématiques :

- **Renforcer l'identité de CHÂTEAU-SALINS** en tant que « sous-préfecture » de

campagne, c'est à dire affirmer les valeurs d'une ville qui respecte et dialogue de façon privilégiée avec la nature.

- **Favoriser le maintien et le développement des activités**, organiser la plus grande accessibilité possible aux commerces et équipements et services pour la population.

- **Améliorer l'offre, la diversité et la qualité en logements**, pour répondre aux besoins d'une population en place vieillissante et pour contribuer à un meilleur accueil d'une population nouvelle.

- **Gérer de façon économe et attentive l'environnement** et l'espace communal, préserver et mettre en valeur les patrimoines naturels et culturels de CHÂTEAU-SALINS.

2- LES ORIENTATIONS D'URBANISME ET D'AMÉNAGEMENT

Les objectifs d'aménagement et de développement s'articulent autour des enjeux identifiés durant les phases d'analyse, de diagnostic et de débat avec la commission municipale d'urbanisme.

Ces enjeux concernent particulièrement trois grands axes :

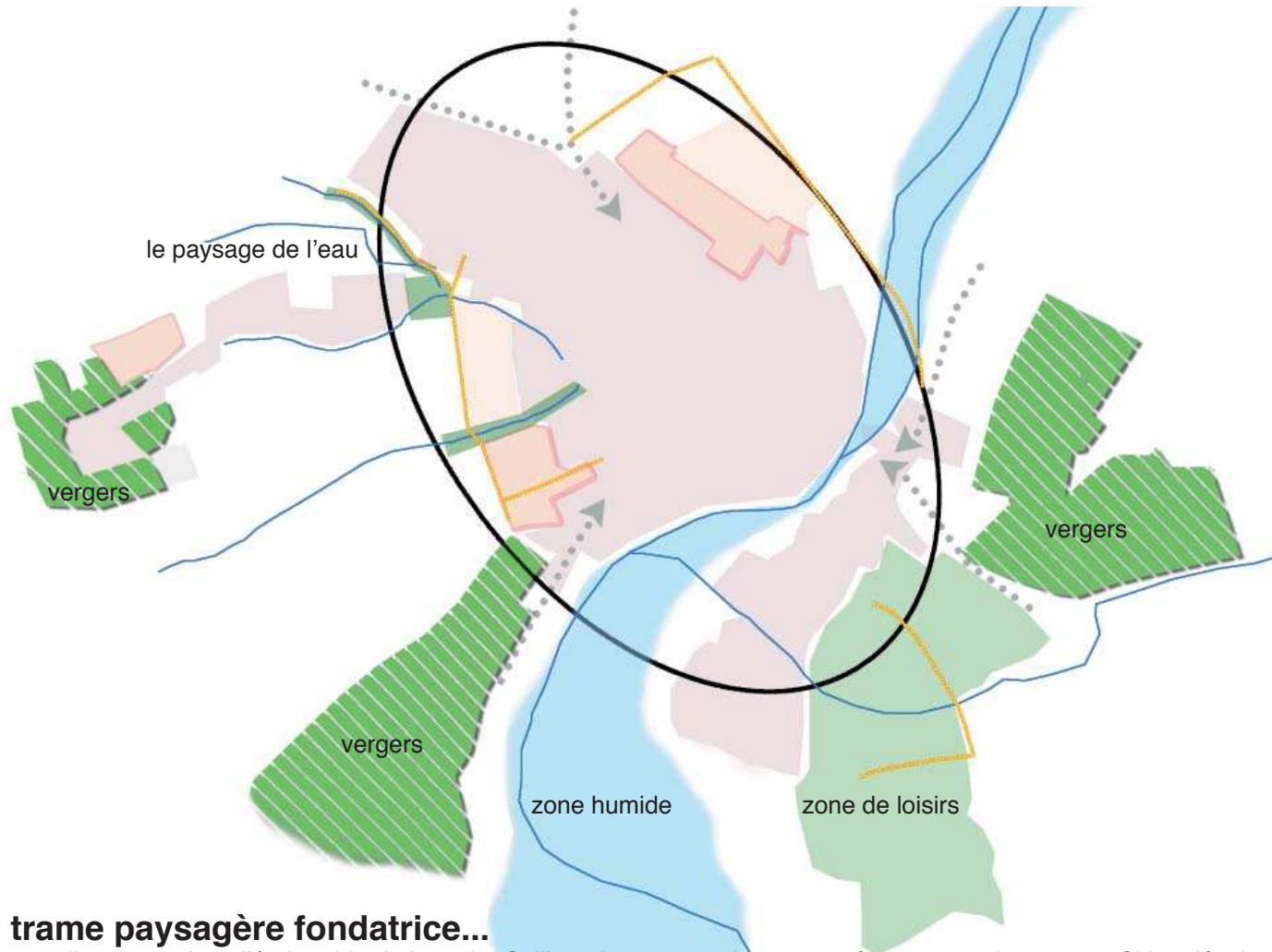
- qualité de vie (« habiter dans les meilleures conditions ») et préservation de l'environnement
- définir un rythme de croissance mesuré et raisonnable, adapté à la réalité d'une situation de « ville moyenne » au cœur d'un territoire rural de grande qualité.
- Favoriser l'économie et renforcer la « visibilité » de CHÂTEAU-SALINS dans un maillage de villes à l'échelle du plateau lorrain et son l'attractivité.

Ces grandes orientations d'urbanisme et d'aménagement se déclinent à partir de 4 grands principes :

- Conforter le centre, en actant de son élargissement aux développements des années 60 à 70.
- Organiser le développement de façon à privilégier les accessibilités douces et en limitant les besoins de déplacements
- Favoriser le maintien et la croissance de l'activité économique et offrir un contexte favorable au renforcement du statut de sous-préfecture.
- Préserver et mettre en valeur un environnement de qualité mais fragile et un patrimoine naturel clairement identifié « Saulnois »

CHÂTEAU-SALINS

PADD



Une trame paysagère fondatrice...

La ville se glisse entre la vallée humide de la petite Seille et les coteaux bien exposés couverts de vergers. Si les développements les plus anciens ont respecté cette géographie rendue lisible par le paysage, les développements les plus récents ont eu tendance à s'en affranchir. Le projet communal est issu d'une volonté de connivence retrouvée avec la structure et les valeurs de l'environnement communal.

CHÂTEAU-SALINS

PADD

ORIENTATION 1

UNE NATURE FORTE DÉTERMINANTE POUR LE CADRE ET LES CONDITIONS DE VIE DES GÉNÉRATIONS FUTURES - LUTTER CONTRE LA BANALISATION DU TERRITOIRE

OBJECTIF 1

PROTÉGER ET VALORISER LES ESPACES, RESSOURCES ET MILIEUX NATURELS - LA DIVERSITÉ ET LES ÉQUILIBRES ÉCOLOGIQUES PRÉSENTS SUR LA COMMUNE

Moyens mis en oeuvre

- préserver les espaces humides de la Petite Seille et les zones de valeurs écologiques identifiées (ZNIEFF)
 - considérer les coteaux et leurs vergers comme des richesses écologiques, paysagère et culturelles - identifier et protéger les cortèges végétaux (cours d'eau), les arbres remarquables
 - redéfinir les valeurs de lisières entre espaces de nature différents (franges urbaines, lisières forestières, cours d'eau...) en leur donnant de l'épaisseur (maximum de valeur écologique)
 - identifier et valoriser les éléments de «nature» présents dans la trame urbaine (boisements, jardins, parcs, ruisseaux...)
-

OBJECTIF 2

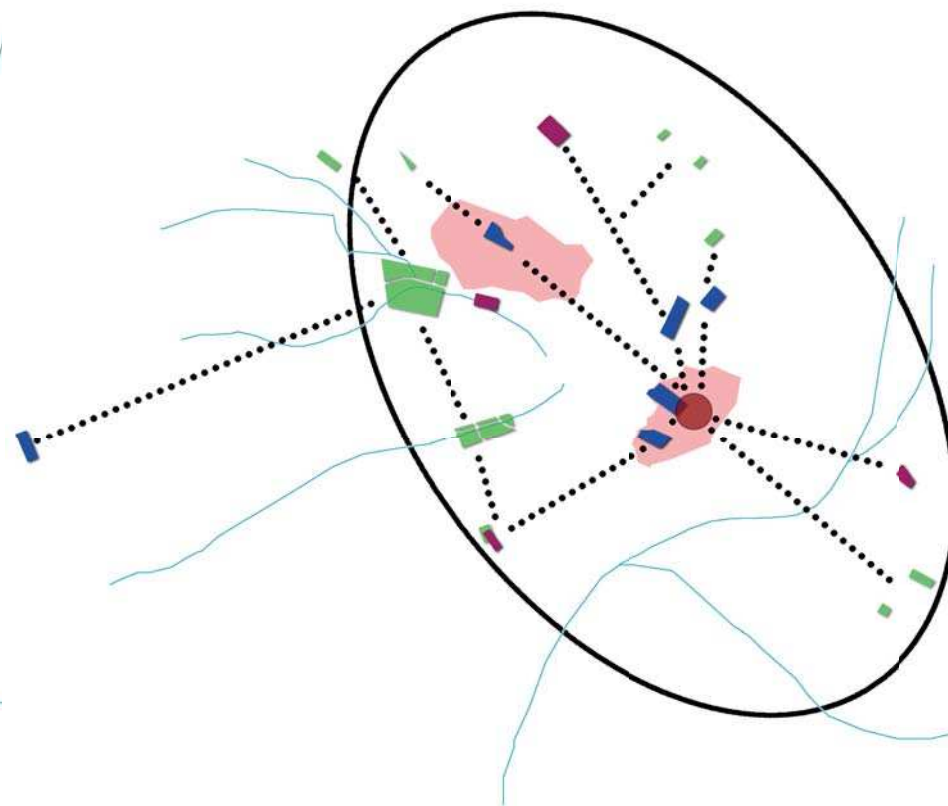
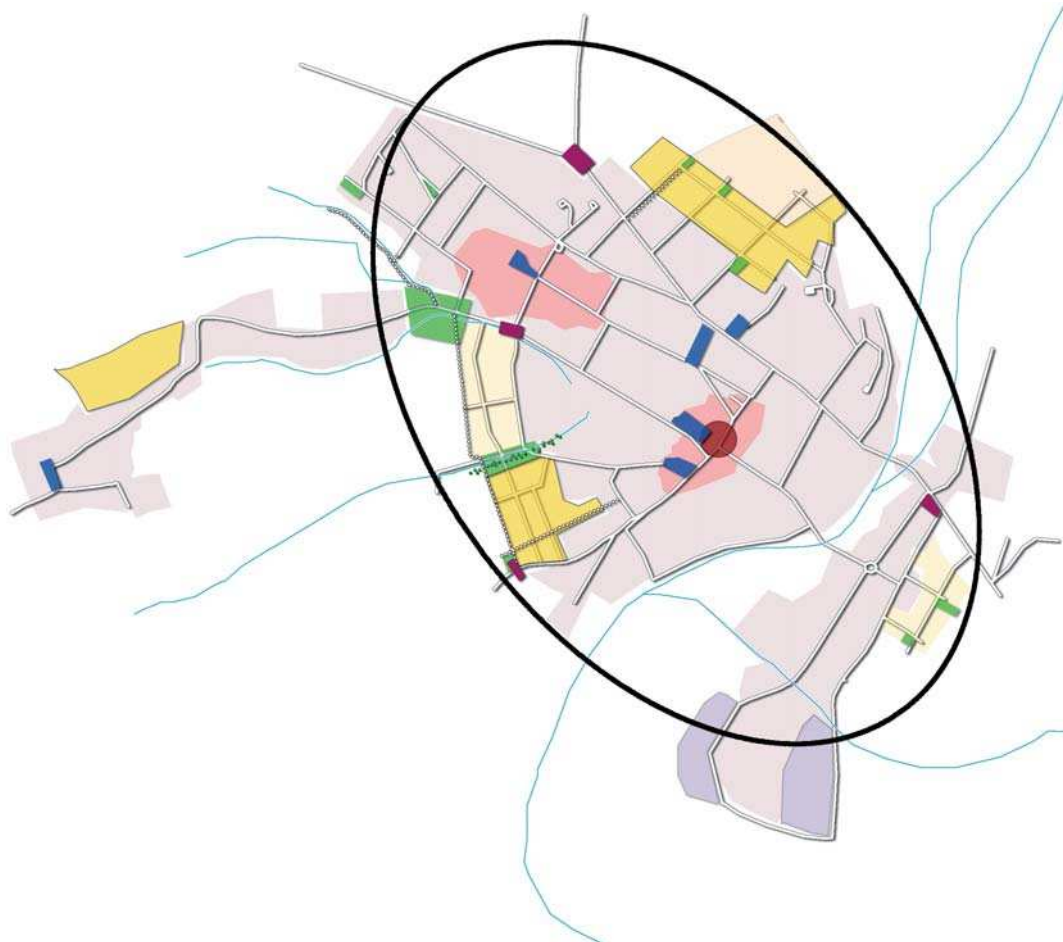
INSCRIRE LES VALEURS D'ENVIRONNEMENT COMME OUTILS DE COMPOSITION ET DE DÉCISION DANS LE DÉVELOPPEMENT URBAIN

Moyens mis en oeuvre

- considérer les formes bâties comme partie prenante d'un équilibre territorial en matière d'environnement : minimiser les incidences du bâti (existant ou à venir) sur le milieu
- définir avec prudence et mesurer de façon juste toute décision de transformation d'un milieu (d'une vocation agricole à une vocation urbaine)...
- engager tout programme de développement avec un préalable environnemental : gestion des eaux pluviales «douce», minimiser les sols imperméabilisés et artificialisés, recherche d'économie générale de l'espace, économie d'énergie et de déplacement
- intégrer les valeurs d'environnement et de paysage comme moyens de donner une plus value de cadre de vie aux quartiers existants ou à développer - considérer le «déjà là» dans tout projet d'extension urbaine (micro reliefs, écoulements naturels de l'eau, parcellaire et chemins existants, orientations...)

CHÂTEAU-SALINS

PADD



Une ville compacte...

Ce n'est pas parce qu'on est «à la campagne» que l'espace est illimité ou a moins de valeur ! La consommation excessive d'espace a un coût économique (voirie, réseaux, déplacements, ramassage des déchets...) social (ségrégation spatiale...) et environnemental (disparition d'espaces agricoles, de vergers... imperméabilisation des sols...). Le projet de la commune va vers un développement organisé autour des deux pôles principaux d'équipements et de services. Il cherche d'autre part à créer des «lisières» de ville de qualité et à valoriser les espaces naturels situés au coeur de la ville.

Une véritable trame d'espaces publics...

Ce qui donne de la valeur à la ville (pensée comme le lieu de la «cohabitation» des hommes entre-eux) c'est l'espace public, lieu de rencontre, d'échanges, de continuité, de sociabilité. Le projet de la commune renforce les efforts déjà mis en oeuvre en matière de requalification des espaces publics en ayant une vision plus globale et plus diverse des différents types d'espaces publics constitutifs du maillage à l'échelle de toute la ville. Les nouveaux développements seront également un prétexte à compléter la trame.

ORIENTATION 2

UNE VISION DE VILLE ORGANISÉE ET MAÎTRISÉE AUTOUR DES CENTRES D'ATTRACTIVITÉ - UN RYTHME PRUDENT À DÉFINIR

OBJECTIF 1

VALORISER L'EXISTANT - PREMIÈRE CONDITION DE LA DURABILITÉ

Moyens mis en oeuvre

- utiliser au mieux le bâti existant (réhabilitation, transformation, renouvellement) et les espaces libres dans la trame urbaine constituée (densification et valorisation des infrastructures)
 - considérer les centres (église-rue de Nancy, collège et équipements sportifs et coeur de village à Couture) comme des valeurs de repères et de rencontre à renforcer
 - reconnaître la valeur de la ville reconstruite et les patrimoines modestes qui font partie de l'histoire de la ville (escaliers, cheminements, murets...)
 - s'engager dans une valorisation des espaces publics des lotissements et quartiers «spontanés» des années 70 à 90, les entrées de ville et carrefours importants (plantations, sols...)
-

OBJECTIF 2

DÉFINIR UNE POLITIQUE ÉQUILBRÉE DU LOGEMENT POUR OUVRIR DE NOUVEAUX SECTEURS À L'URBANISATION

Moyens mis en oeuvre

- s'appuyer sur les besoins exprimés et les évaluations de l'évolution de la population (vieillesse inéluctable) et adapter l'offre (solicitation des bailleurs sociaux, cadrage de la dynamique privée)
 - considérer que l'extension mono-orientée sur l'habitat individuel isolé est une erreur pour l'avenir dans la gestion des équipements et des équilibres de la commune
 - opposer aux opérateurs privés un projet communal fondé sur une diversité d'offre de types de logements (individuel, groupé, intermédiaire, petit collectif) et de modes d'accès au logement (accession, locatif...), gage de pérennité du dynamisme communal
-

OBJECTIF 3

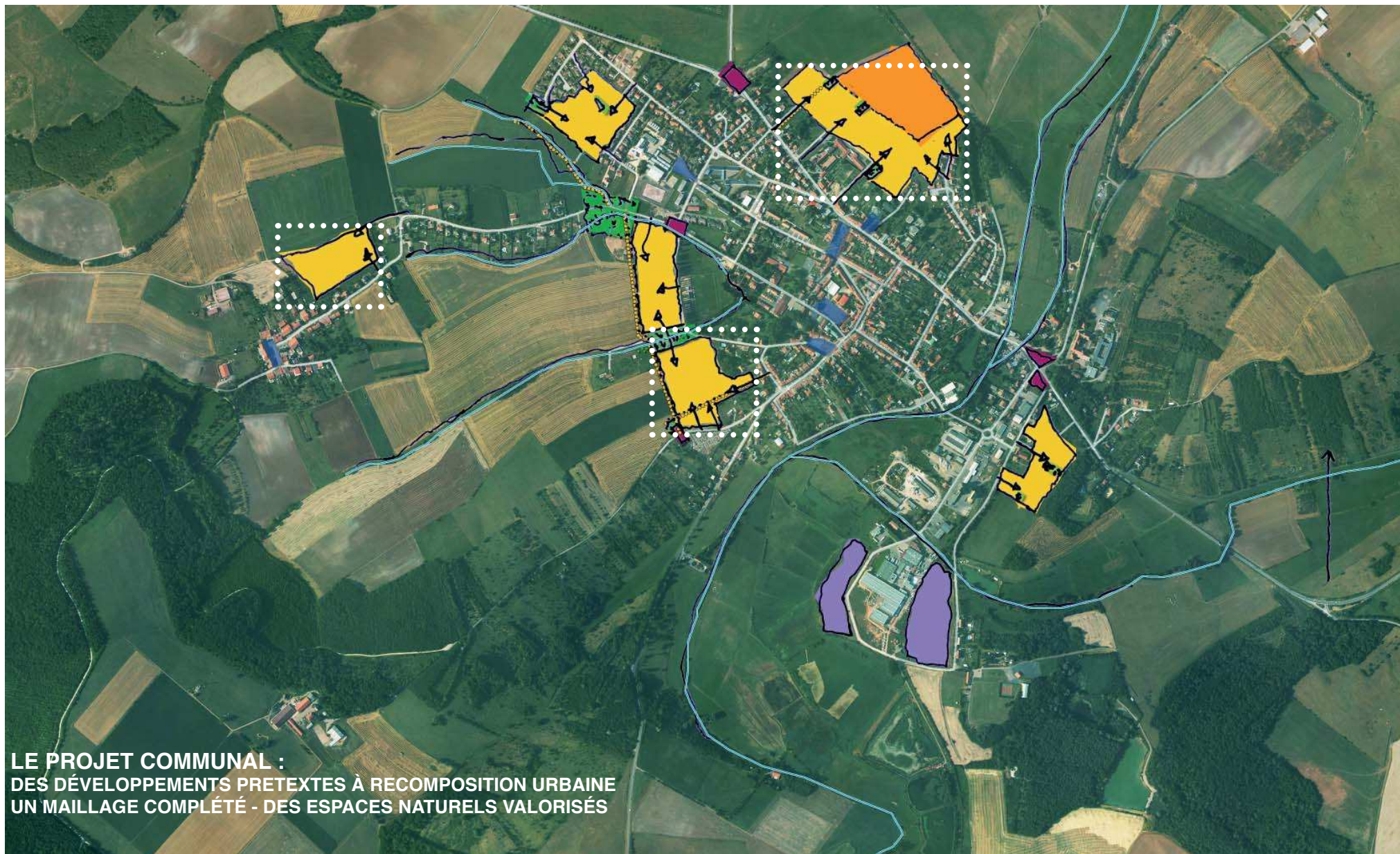
ORGANISER LE DÉVELOPPEMENT À PARTIR DES ÉQUILIBRES NOUVEAUX SOUHAITÉS EN DÉFINISSANT UN RYTHME ADAPTÉ ET MESURÉ

Moyens mis en oeuvre

- organiser un phasage prudent dans les ouvertures de nouvelles zones à développer en considérant les maillages d'espace public existants ou prioritaires à conforter, les sensibilités paysagères et environnementales et en anticipant sur les nouveaux besoins en déplacement et en circulation
- cadrer le développement sur des secteurs prioritaires définis en gérant simultanément la constitution des espaces publics et des valorisations paysagères

CHÂTEAU-SALINS

PADD



LE PROJET COMMUNAL :
DES DÉVELOPPEMENTS PRETEXTES À RECOMPOSITION URBAINE
UN MAILLAGE COMPLÉTÉ - DES ESPACES NATURELS VALORISÉS

ORIENTATION 3

UNE SOUS-PRÉFECTURE «À LA CAMPAGNE» - HABITER, TRAVAILLER, VIVRE ET SE RENCONTRER DANS UNE VILLE À L'ÉCHELLE DU QUOTIDIEN

OBJECTIF 1

PERMETTRE LE MAINTIEN ET LE DÉVELOPPEMENT DES ACTIVITÉS INDUSTRIELLES, COMMERCIALES ET ARTISANALES, CONDITIONS PREMIÈRE DU DYNAMISME DE CENTRE ACTIF DE LA PETITE RÉGION

Moyens mis en oeuvre

- poursuivre le développement de la zone industrielle en prenant en compte les contraintes naturelles
 - jouer le jeu de la qualité paysagère pour les secteurs d'activités, moyen essentiel de rendre lisible la valeur ajoutée d'attractivité
 - continuer les efforts de valorisation des espaces publics, moyen efficace de valoriser le commerce
-

OBJECTIF 2

VALORISER LES EQUIPEMENTS PUBLICS ET LES SERVICES QUI IDENTIFIENT LA VILLE EN TANT QUE PIÈCE IMPORTANTE DU MAILLAGE DÉPARTEMENTAL

Moyens mis en oeuvre

- rendre lisible la position des principaux centres administratifs, institutionnels, les lieux de formation et de recherche, les sites de loisirs et de sport dans le maillage paysager et urbain de la ville
 - aménager et qualifier les accès, les secteurs de stationnement de façon ambitieuse tout en s'adaptant à l'image «campagne» (modestie des moyens à mettre en oeuvre)
 - inciter les maîtres d'ouvrage publics à adopter une attitude contemporaine pour les nouveaux bâtiments à venir
-

OBJECTIF 3

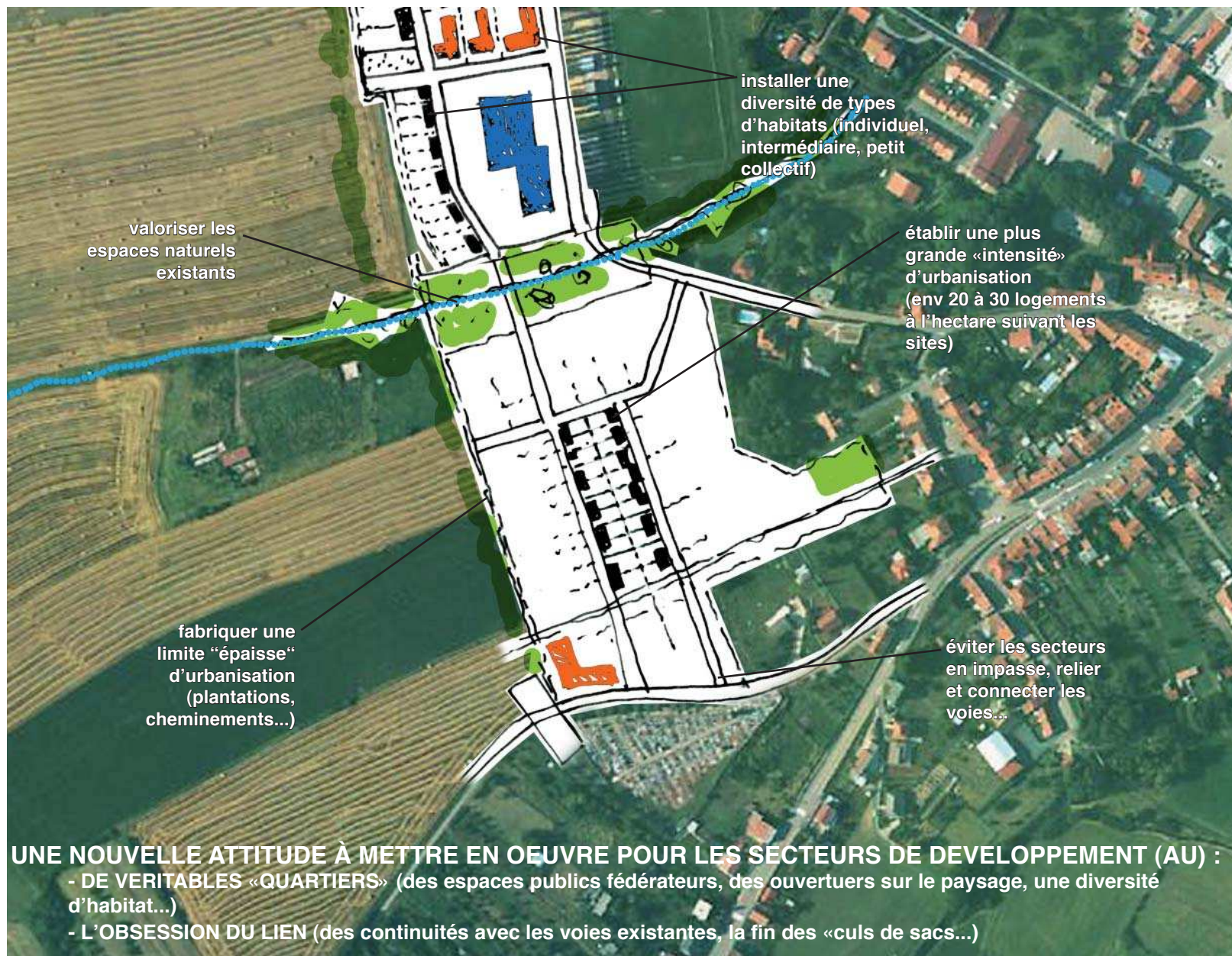
RÉPONDRE DE FAÇON AMBITIEUSE AUX NOUVELLES EXIGENCES DE L'URBANISME DURABLE, CONDITION DE L'ATTRACTIVITÉ FUTURE DE LA VILLE

Moyens mis en oeuvre

- ne pas se positionner aujourd'hui sur une nouvelle gestion de l'espace, des ressources, des énergies, des déplacements, c'est accumuler les handicaps pour demain, adapter les formes urbaines n'est pas un choix, c'est une nécessité
- considérer la dimension «sociale» du développement durable (diversifier l'offre de logements, créer des formes capables de fédérer les différences et de favoriser la solidarité) comme prioritaire
- réduire les coûts pour la collectivité (linéaires de voiries, de réseaux, de ramassage des déchets...) et pour les habitants (charges de chauffage, d'énergie, d'eau...)

CHÂTEAU-SALINS

PADD



5 LOGEMENTS À L'HECTARE



10 LOGEMENTS À L'HECTARE



20 À 30 LOGEMENTS À L'HECTARE



50 LOGEMENTS À L'HECTARE

Commune de CHÂTEAU-SALINS

Projet d'Aménagement et de développement Durable - O.T.E. Ingénierie et Marc Verdier - Architecte Urbaniste

ANNEXE

ILLUSTRATION D'UNE ATTITUDE NOUVELLE POUR LE DÉVELOPPEMENT DE SECTEURS D'URBANISATION (ZONES AU)

INVERSER LE REGARD - COMMENCER PAR LE «VIDE»

Le paysage et l'environnement sont des données objectives du «déjà là» lorsqu'on souhaite urbaniser de nouveaux secteurs.

Plutôt que de chercher à implanter un «lotissement» de plus dont on sait qu'il constituait jusque là une pièce assez autonome sur le territoire, en s'affranchissant des valeurs identitaires locales (cf diagnostic), on devrait d'abord :

- reconnaître tous les éléments de nature et de fonctionnement existants (les ruisseaux, les chemins, les haies, les arbres isolés...)
- élaborer une première trame de projet avec ces éléments, déterminants à la fois dans «l'accroche» au site du futur quartier et dans la plus value de cadre de vie pour les futurs habitants

Le nouveau secteur de développement s'installe «**contre**»...

- un autre quartier
- un ruisseau
- des voies ou routes
- un équipement sportif, scolaire...
- des vergers, une haie...

Ces situations de proximité doivent être valorisées de façon à créer des LIENS. Un des enjeux fondamentaux du projet communal est de fédérer une ville encore trop formée de «parties». Des continuités, des suites, des liaisons (véhicules, piétonnes, cyclistes, paysagères...) doivent être déterminées comme **fil conducteur du projet**.

INTENSIFIER LE DÉVELOPPEMENT DIVERSIFIER LES SITUATIONS D'HABITAT - D'HABITER

La population est comme la nature... sa survie et son dynamisme sont liées sa diversité.

Dans la constitution du «quartier» la diversité des situations paysagères et organisationnelle (issue du préalable n° 1 qui a défini des valeurs différentes suivant les situations existantes du terrain) implique de fait des atouts et des valeurs différentes.

Ces situations contrastées doivent être valorisées en définissant des programmes adaptés à chaque situation (de tranquillité, de proximité avec un espace naturel valorisant, avec un équipement avec une route ou un chemin...) et offrir une véritable diversité de modes d'habiter :

- de petits logements de qualité avec des espaces extérieurs privatifs pour les personnes âgées...
- des grands logements individuels pour les familles
- des logements individuels groupés (en bande, sur cour ou jardin collectif, sur patios...) offrant des espaces extérieurs intimes et privatifs
- des logements collectifs de grande qualité environnementale (économie de charges) en petites résidences
- etc...

Le maintien de la valeur de «ville à la campagne» (donc des services, des équipements scolaires, des activités...) et de la cohésion sociale déterminante pour toute collectivité est à ce prix.