

Le PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durable) est le document du PLU qui explique les orientations d'urbanisme et d'aménagement adoptées par la commune à échéance de 10 ans : il retranscrit le projet de développement de la commune, en matière d'urbanisme, de développement économique, de protection de l'environnement, de valorisation du paysage...

Les prescriptions et orientations du PADD sont opposable aux tiers, au même titre que le règlement et les documents graphiques.

Ces orientations d'urbanisme et d'aménagement ont été définies dans le respect des principes énoncés aux articles L 110 et L 121-1 du code de l'urbanisme, notamment en vue de favoriser le renouvellement urbain et préserver la qualité architecturale et l'environnement.

Flétrange suscite la convoitise de nombreux acheteurs potentiels de terrains à bâtir, compte-tenu de sa localisation favorable à proximité immédiate des pôles d'emplois de Faulquemont, Folschviller, St Avoild, ainsi que de la qualité de son cadre de vie.

La récente réalisation du lotissement situé à côté du stade démontre l'attrait résidentiel de la commune et le dynamisme de la construction neuve dès lors que des terrains à bâtir sont proposés sur le marché. La commune enregistre régulièrement des demandes qu'elle n'est plus à même de satisfaire aujourd'hui.

Flétrange a connu une progression démographique entre 1975 et 1990 qui doit se poursuivre. La commune souhaite en effet pérenniser cet accroissement afin de maintenir un profil de population jeune assurant d'une part le renouvellement des générations, et d'autre part le bon fonctionnement des équipements publics.

La commune dispose d'un bon niveau d'équipement d'intérêt général susceptible de répondre à une demande plus large : terrains de sports, espace de jeux, salle polyvalente.

Elle est cependant dépourvue d'équipements scolaires, les enfants étant dirigés vers Créhange dans le cadre d'un regroupement. Cette donnée doit être prise en compte dans la perspective d'un développement significatif de l'urbanisation à court et moyen terme.

Enfin, la progression régulière de la population locale serait susceptible de favoriser le retour des commerces de proximité.

Ainsi, le projet de Flétrange, prenant en compte les principes du développement durable, s'oriente autour de plusieurs points :

- en matière d'urbanisme et d'aménagement, trois principes guident le projet communal :
 - assurer le développement de l'urbanisation, par la mise en place de zones d'urbanisation future, mais sans nuire à l'environnement
 - préserver l'identité patrimoniale du village
 - diversifier les fonctions de la commune, afin d'accroître son attractivité
- en matière de protection de l'environnement et des paysages, le vallon du Dourbach et le coteau en contrebas du village seront protégés.

Les explications de ces choix, ainsi que les prescriptions qui en découlent sont retranscrites ci-après :

1. Maîtriser le développement de l'urbanisation autour du village et de son annexe

La structure urbaine de Flérange est très éclatée. Les extensions nécessaires de l'urbanisation, notamment du village, ont généré une organisation spatiale peu cohérente.

L'objectif recherché au travers de la définition des zones d'urbanisation future est de confirmer le statut de chacune des entités (village, Dorviller, cité) et d'opérer un recentrage du développement de l'urbanisation autour du village, afin de lui redonner une structure et une organisation plus cohérentes.

L'absence de maîtrise foncière et certains blocages fonciers ont entravé un développement urbain plus harmonieux.

Ces dysfonctionnements, toujours existants, nécessitent une diversification des possibilités d'extension, mais également la mise en œuvre de moyens de négociations plus appropriés.

Les extensions de l'urbanisation se situent :

✓ Autour du village

Les extensions de l'urbanisation s'effectuent préférentiellement au Nord et à l'Est du village, sur le coteau et le long de la RD 19d jusqu'au stade (1AU). Elles permettront de compléter la trame urbaine existante et de constituer un paysage urbain plus cohérent. Ces zones 1AU seront aménagées par des lotissements.

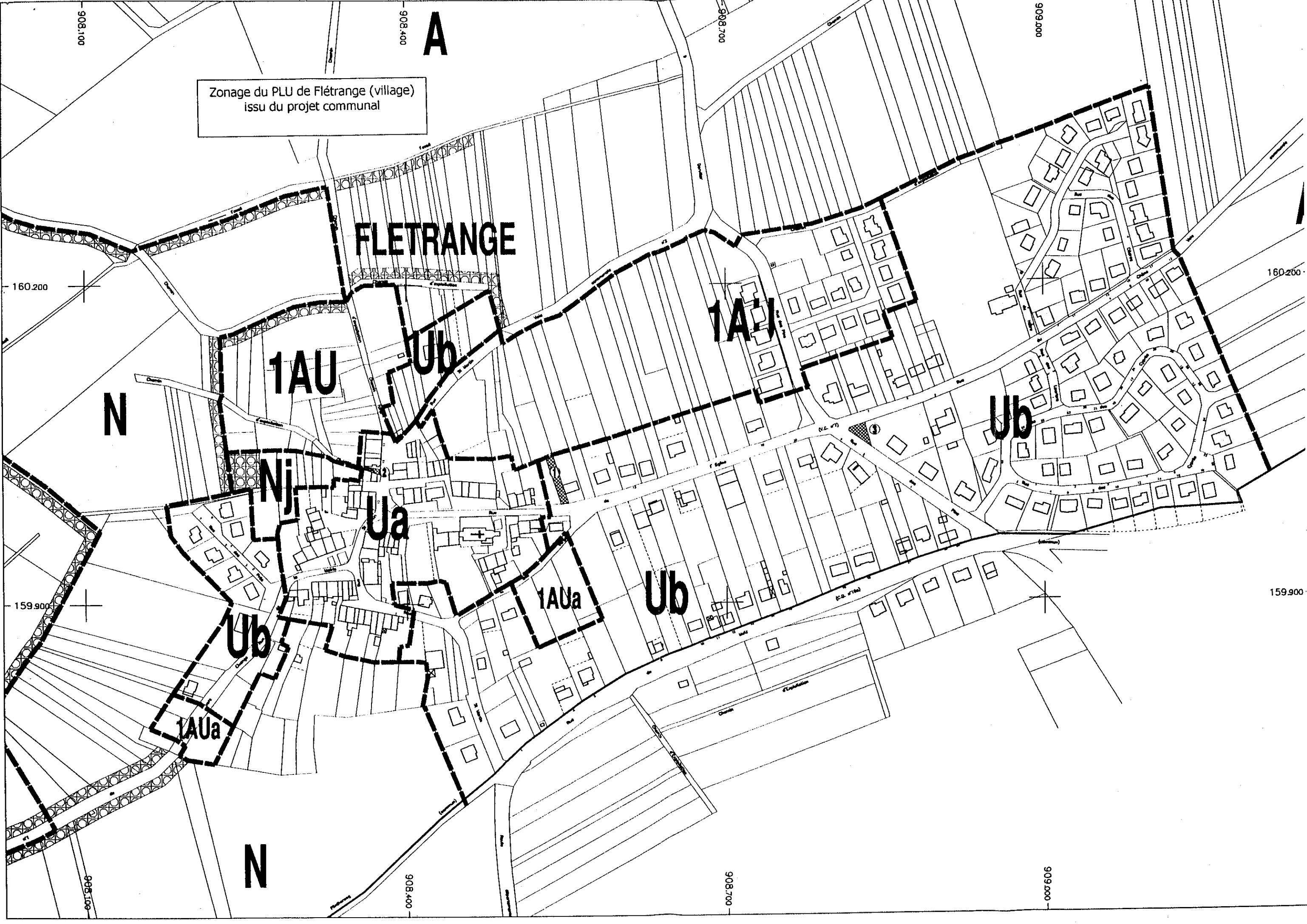
→ La zone 1AU située sur « les Hauts prés » s'inscrit sur le coteau. Son insertion paysagère sera favorisée par la protection des haies boisées qui entourent la zone. Elle a été classée en 2AU sur les plans de zonage, suite aux prescriptions de l'art. L122-2 du CU.

→ La zone 1 AU située entre le stade et le village le long de la voie communale n°2 s'organisera le long d'une voie de desserte interne qui traversera le site de part en part.

Ces deux zones seront urbanisées à plus ou moins court terme dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble et devront faire préalablement l'objet d'une concertation ou d'une négociation avec les nombreux propriétaires.

→ Les petites zones 1AUa situées au Sud du village ont pour objet de compléter l'urbanisation existante. Elles pourront être urbanisées au coup par coup. Suite aux prescriptions de l'art. L122-2 du CU, ces zones ont été classées en 2AUa.

Les cartes de localisation des zones d'extension de l'urbanisation présentent le projet communal tel qu'il a été pensé, mais également les modifications apportées par la transformation des zones d'urbanisation nouvelles en 2AU, en l'absence de périmètre de SCOT arrêté.



Zonage du PLU de Flétrange (village)
issu du projet communal

FLETRANGE

1AU

Ub

1AU

Ub

Nj

Ua

1AUa

Ub

1AUa

Ub

908.400

908.700

909.000

159.900

160.200

N

N

A

908.100

908.400

908.700

909.000

908.100

✓ **Flétrange-cité**

Des possibilités d'extension ont été définies dans le prolongement de Flétrange cité (rue des Acacias) et constituent un enjeu urbain de taille.

Compte tenu de la taille de la zone, plusieurs accès seront nécessaires, l'accès principal étant prévu par la rue des Acacias. Ces zones (1AU et 2AU) sont directement raccordables aux réseaux et s'inscrivent dans un environnement physique et urbain favorables.

A l'instar de la zone 1AU sur « les Hauts prés », ces zones ont été classées en 2AU, suite aux prescriptions de l'art. L122-2 du CU.

Une rupture verte (zone agricole) sera maintenue entre Flétrange cité et les zones d'extension récente du village.

Cette option traduit une volonté de la commune de ne pas établir une continuité urbaine entre ces deux entités.

✓ **Dorviller**

La grande majorité des possibilités d'extension sont envisagées au sud du village sur le versant du vallon du Dourbach.

Deux petites zones 1AUa accompagnent la zone 1AU au NE et au S de l'annexe, de part et d'autre des voiries ; la zone 1AUa au sud de Dorviller a été classée en zone 2AUa, le périmètre de SCOT n'étant pas fixé.

La localisation des ces zones permettra d'étoffer le tissu urbain de Dorviller.

* * * *

Ces zones bénéficient de conditions topographiques favorables et sont raccordables aux réseaux. Des servitudes d'Utilité Publique (lignes électriques) s'appliquent pour certaines zones.

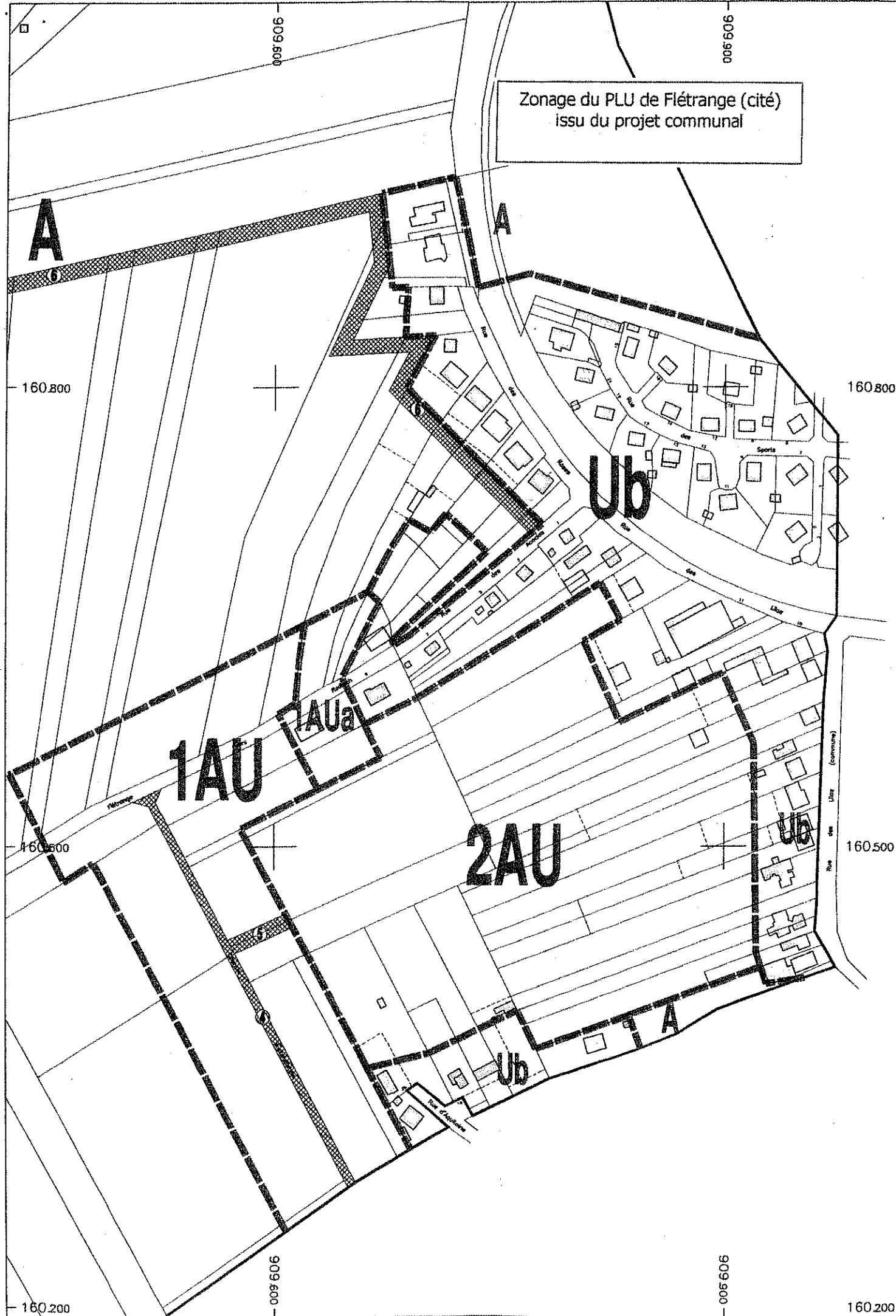
L'accessibilité à ces zones a été assurée par la mise en place d'emplacements réservés figurant sur les plans de zonage.

Les zones 1AU, telles que mises en place dans le projet communal, représentent 16.6 Ha, soit environ 200 habitations. A terme, l'urbanisation de ces zones permettra à Flétrange de dépasser les 1 000 habitants. La zone 2AU, réserve foncière instaurée à Flétrange cité, s'étend sur 6.7 Ha. Toutefois, cette urbanisation s'étalera dans le temps, du fait de la multipropriété.

Du fait des prescriptions de l'art. L 122-2 du CU, certaines zones ont été classées en 2AU et 2AUa, qui représentent environ 15Ha ; les zones 1AU et 1AUa s'étendent sur 8.7Ha.

Afin d'urbaniser ces zones de façon cohérente, la commune a décidé de proroger le Droit de Préemption Urbain (DPU) dans les zones urbaines et à urbaniser, dès que le PLU sera opposable aux tiers. Les règles applicables à ces zones assureront une urbanisation cohérente avec le tissu urbain périphérique.

Zonage du PLU de Flétrange (cité)
issu du projet communal



SOUS LE CHEMIN DE FER

Zonage du PLU de Flétrange (Cité),
suite aux prescriptions
de l'art. L122-2 du CU

A

160.800

160.800

Ub

2AU

Ub

Ub

160.500

SECTION 7

COMMUNE

160.200

160.200

Zonage du PLU de Flétrange (village)
suite aux prescriptions de l'art. L 122-2
du CU

SECTION 2

FLETRANGE

KIRTZLING

2AU

1AU

Ub

Ub

Nj

Ua

Ub

1AUa

SECTION 1

COMMUNE
DE CREHANG

Ub

2AUa

PLINTHERATH

COMMUNE
D'ELVANGE

GERSPRICH

N

A

LES BLANCHES TERRES

A

Zonage du PLU de Flérange
(Dorviller), issu du projet communal

LE CHEMIN DE BASSE VIGNEULLES

DORVILLER

1AUa

Ua

SECTION 3

Ub

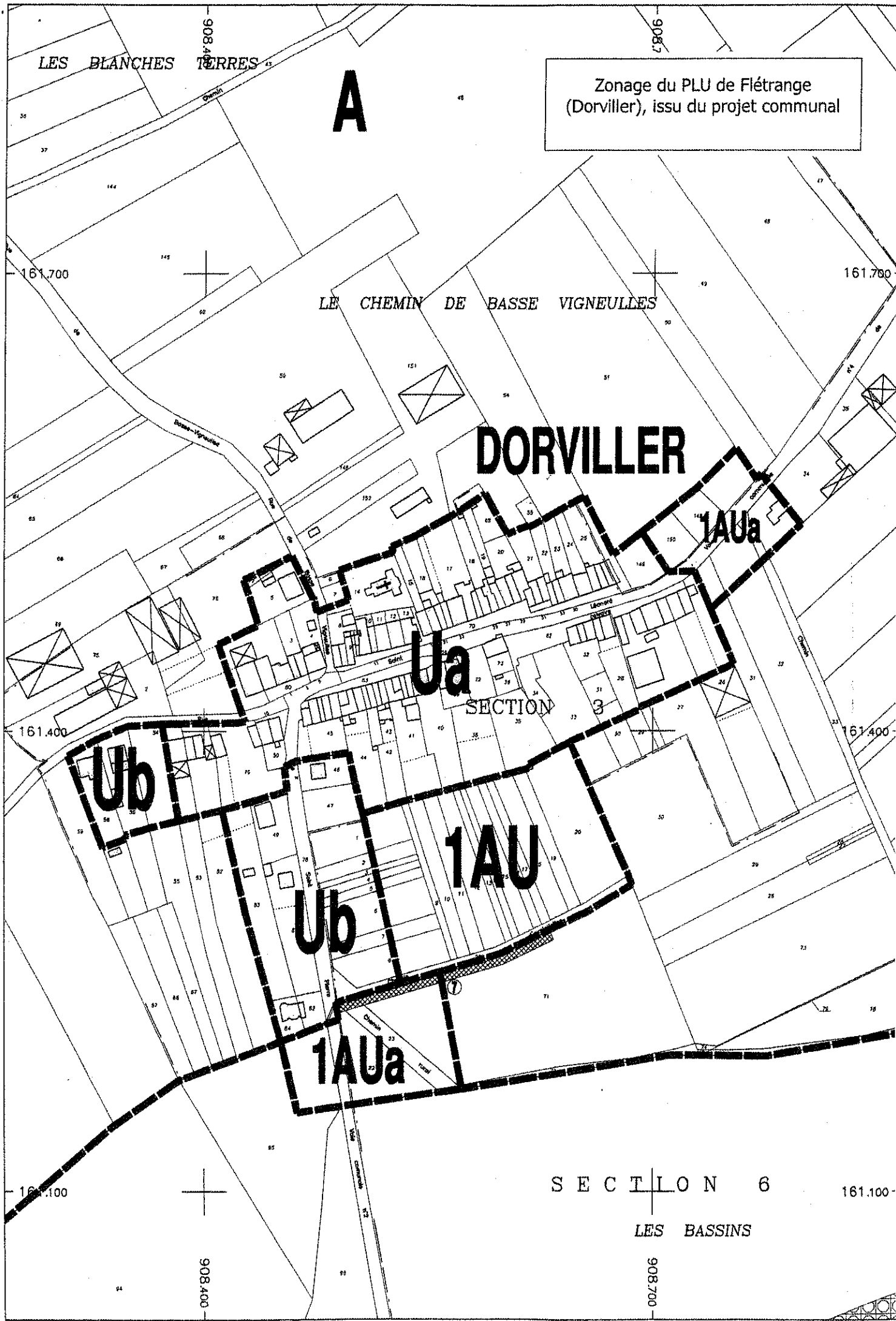
1AU

Ub

1AUa

SECTION 6

LES BASSINS



LES BLANCHES TERRES

A

Zonage du PLU de Flétrange (Dorviller)
suite aux prescriptions de l'art. L 122-2 du
CU

LE CHEMIN DE BASSE VIGNEULLES

DORVILLER

1AUa

Ua

SECTION 3

Ub

1AU

Ub

2AUa

SECTION 6

LES BASSINS

2. Préserver le cadre bâti ancien et récent

Les différentes entités qui composent la structure urbaine de Flétrange (village, Dorviller) font l'objet d'une réglementation particulière de manière à conserver leur morphologie urbaine respective : constructions édifiées en ordre continu, à l'alignement, vergers à l'arrière.

Les usoirs, qui constituent l'une des caractéristiques essentielles du village lorrain seront préservés de toute construction. Leur réhabilitation pourrait être fortement encouragée.

Dans un souci de préservation du patrimoine bâti, les démolitions sont soumises à autorisation préalable (permis de démolir).

Les zones d'extensions récentes qui se sont constituées d'un tissu essentiellement pavillonnaire, se caractérisent par des constructions implantées en retrait par rapport à l'alignement.

Ces caractéristiques seront conservées : les façades des constructions s'implanteront dans une bande comprise entre 5 et 15 mètres de l'alignement, de manière à éviter les constructions en deuxième rideau.

En zone urbaine, à urbaniser, mais également en zone agricole, les démolitions sont soumises à autorisation : cette prescription va dans le sens d'une urbanisation d'ensemble cohérente.

3. Diversifier les zones d'extension afin d'accroître son attractivité

Comme il a été décrit précédemment, les différentes zones d'extension sont localisées à divers endroits du ban communal, et présentent des tailles différentes.

Les fonctions qu'entend développer Flétrange ne sont pas uniquement résidentielles. C'est pourquoi les fonctions de loisirs et d'activité économique seront développées, avec l'instauration d'une zone d'activités économiques, ainsi que la requalification des anciens bassins à schlamms.

Les travaux de requalification des anciens bassins à schlamms ont donné lieu à la réalisation d'une digue et d'un projet de mise en eau d'une partie afin d'établir une zone de loisirs à l'échelle districale. Un étang de 9Ha sera réaménagé.

Cette zone d'une superficie de 17.5 Ha est destinée à accueillir des équipements de loisirs, dans le respect de l'environnement naturel.

Les boisements qui entourent partiellement le site sont conservés et classés en espaces boisés classés.

L'accès existant depuis la RD 19d devra être conforté au moment de l'urbanisation du site et l'assainissement devra être de type autonome. Dans le respect des prescriptions de l'art. L122-2 du CU, cette zone a été classée en 2AUe.

A

La zone 2AUx à Flétrange
suite aux prescriptions de
l'art. L122-2 du CU

ENTRE LES FOSSES

2AUx

COMMUNE
D'ELVANGE

D'ELVANGE

160.200

160.200

159.800

159.800

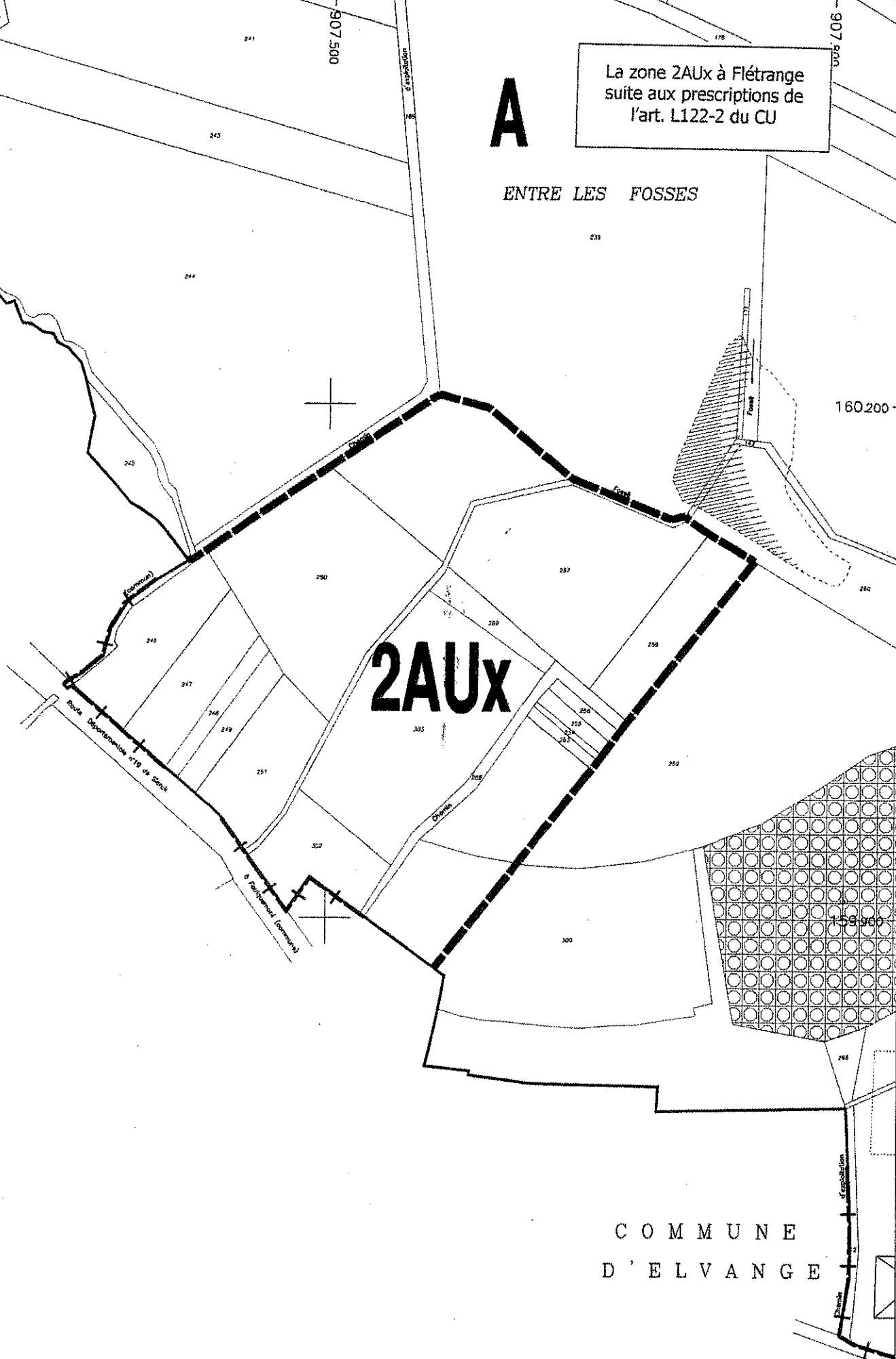
159.600

159.600

907.500

907.500

907.500

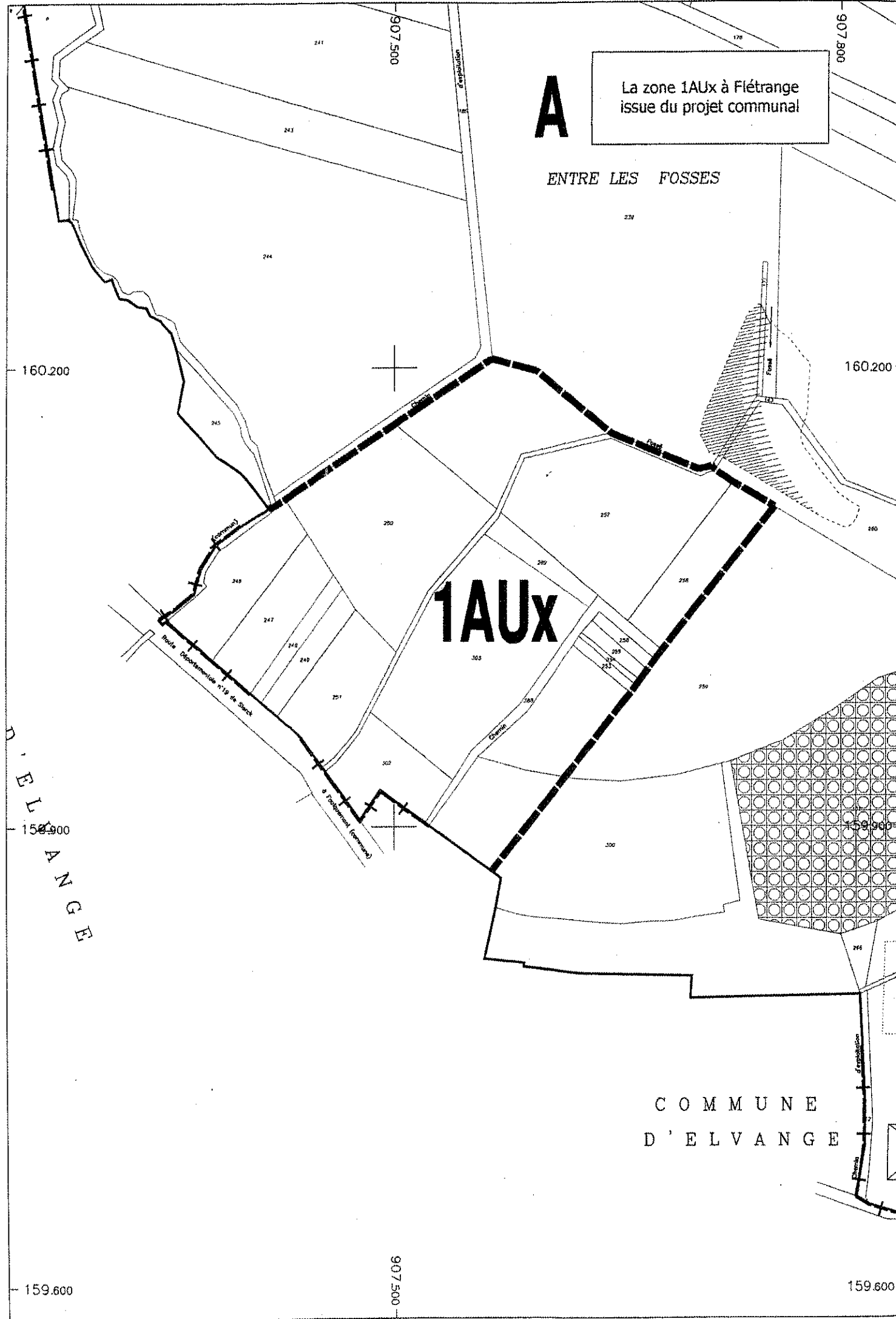


A

La zone 1AUx à Flétrange
issue du projet communal

ENTRE LES FOSSES

1AUx



Concernant l'activité économique, la commune a instauré une zone 1AUx à l'ouest de Flétrange village, desservie par la RD 19. Du fait de l'absence de périmètre de SCOT arrêté, cette zone a été classée en 2AUx.

4. Protéger le patrimoine naturel et agricole

La commune dispose d'indéniables atouts en matière de qualité de sites, de paysages et d'espaces agricoles.

L'activité agricole est une composante essentielle de l'équilibre économique et naturel de la commune ; les dispositions prises dans le cadre du PLU tendent à la préserver.

Le contexte vallonné de vallée de la Nied dans lequel s'inscrit le territoire communal a généré des unités naturelles et paysagères de qualité qui seront protégées :

- le coteau qui s'étend en contrebas du village est classé en zone naturelle (N) ; toute construction y sera interdite.

L'écrin de verdure qui forme cet ensemble sera conservé dans son intégralité avec le classement en espace boisé classé des haies qui parcourent le versant. Ces haies joueront le rôle de coupures vertes au sein du tissu urbain ou entre zone urbaine et naturelle.

- Le vallon de Dourbach créé une rupture dans le paysage de plateau.

Cet ensemble très verdoyant, en contre bas des anciens bassins à schlamms, aujourd'hui revégétalisés, est classé en zone naturelle (N).

Le programme d'équipement

La mise en place de ces zones d'urbanisation future a nécessité également une réflexion sur les accès à ces zones, qui ont été placés en emplacements réservés. Ces emplacements assurent la réalisation de l'aménagement pour lequel ils ont été prévus.

Emplacements réservés

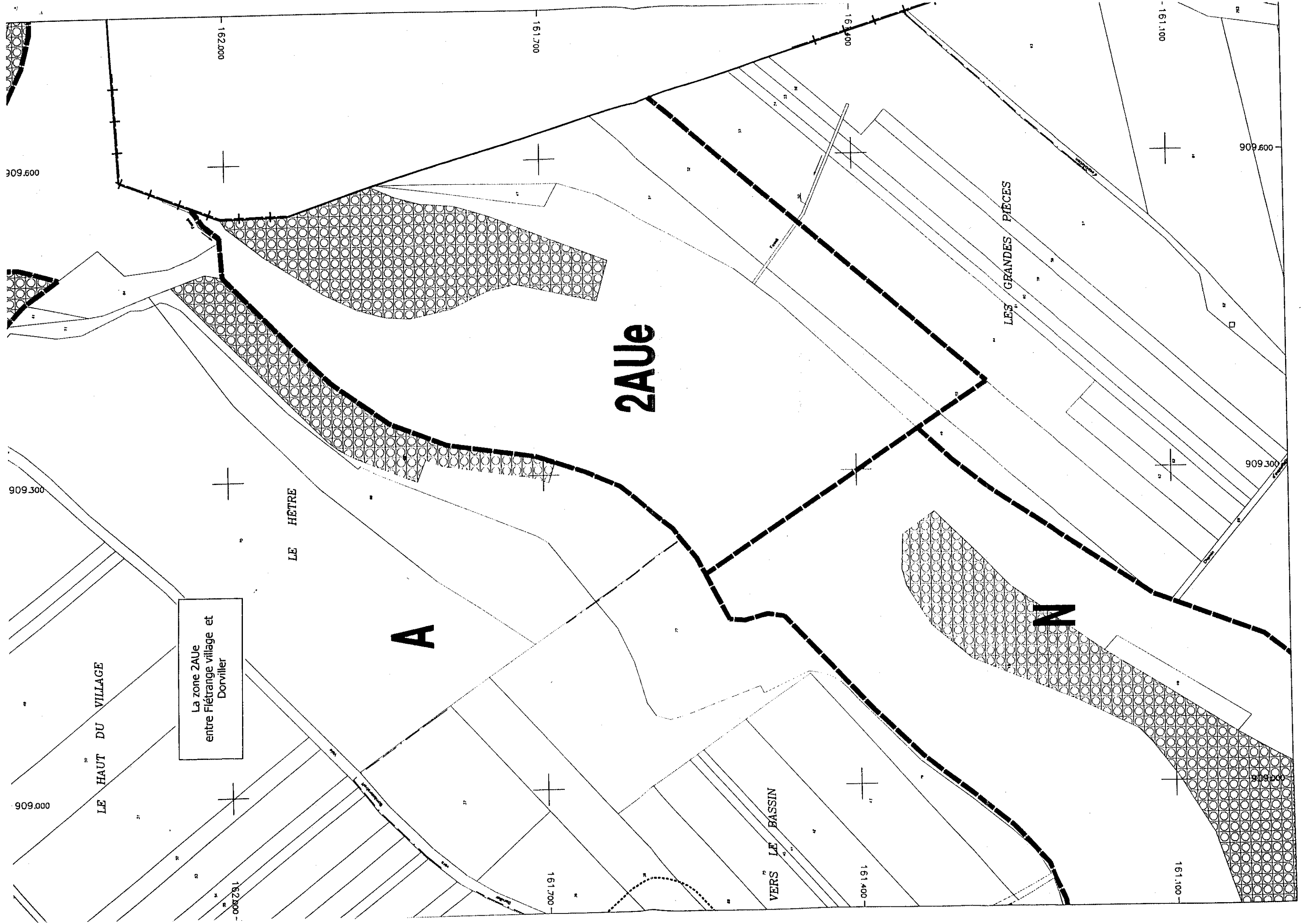
Les emplacements réservés (ER) permettent de localiser et de délimiter les terrains nécessaires à la réalisation des équipements publics futurs.

Ils figurent sur les plans de zonage en hachurés et sont récapitulés sur une liste spécifique annexée au présent document.

Les emplacements réservés permettent d'interdire toute construction ou occupation des sols autre que celle à laquelle ils sont affectés.

Ils sont affectés totalement à de la voirie :

- création d'accès aux zones d'urbanisation future à Flétrange village (ERN °1et 2)
- Création d'une voie de desserte et d'accès aux zones d'urbanisation future « La cité » (ER n° 4 et 5)
- Création d'une voie d'une voie de desserte des zones d'urbanisation future à Dorviller (ER n°7)
- Création d'un chemin d'exploitation (ER n°6)
- Aménagement d'un carrefour rue de l'église – VC n°6 à Flétrange village (ER n°3)



La zone 2Aue
entre Flétrange village et
Dorviller

2AUE

A

N

909.600

909.300

909.000

162.000

161.700

161.400

161.100

909.600

909.300

909.000

161.100

161.400

161.700

162.000

LE HAUT DU VILLAGE

LE HETRE

VERS LE BASSIN

LES GRANDES PIÈCES