

PLAN LOCAL D'URBANISME DE GRUNDEVILLER



Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Atelier architectureeturbanismedurables
Noëlle Vix-Charpentier Architecte D.P.L.G.
8, rue du Chanoine Collin - 57000 METZ
Tel : 03 87 76 02 32 Fax : 03 87 74 82 31
n v c @ a t e l i e r - a 4 . f r

METIS Ingénierie
Christelle Stupka Sociologue
5 rue du Moulin - 57320 EBERSVILLER
Tel : 06 13 83 44 32 - christellestupka@gmail.com

Approbation du PLU par D.C.M du : 22 mai 2015

2

CHRONOLOGIE DE LA PROCEDURE

PROCEDURE D'ELABORATION DU P.O.S.

<i>PRESCRIPTION</i>	<i>ARRET</i>	<i>ENQUETE PUBLIQUE</i>	<i>APPROBATION</i>
24/02/1984	29/03/1988	19/04/1989 au 19/05/1989	28/03/1991

PROCEDURE D'ELABORATION DU P.L.U.

<i>PRESCRIPTION</i>	<i>ARRET</i>	<i>ENQUETE PUBLIQUE</i>	<i>APPROBATION</i>
21/01/2012	18/09/2014	16/02/2015 au 17/03/2015	22/05/2015

APPROBATIONS DE REVISIONS ALLEGEES

APPROBATIONS DE MODIFICATIONS

APPROBATIONS DE MODIFICATIONS SIMPLIFIEES

APPROBATIONS DE MISES EN COMPATIBILITE

ARRETES DE MISES A JOUR

PRÉAMBULE

Le **Projet d'Aménagement et de Développement Durables, PADD**, est une étape nouvelle dans la procédure de planification du développement de la commune. C'est une phase capitale de la maturation du projet des élus pour le développement de leur cité. Aussi est-il élaboré sous leur responsabilité et construit pour servir l'intérêt général de la commune.

Élaboré 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 la révision du PLU de la commune. Ce projet suit une logique de développement durable et s'articule autour de trois paramètres : le local, le global et le court-moyen terme. Cette réflexion tente de répondre aux attentes des générations futures tant sur le plan des besoins sociaux, économiques qu'environnementaux.

Le diagnostic a permis d'identifier plusieurs enjeux qui sont les fils conducteurs du PADD :

► Enjeux paysagers :

- * **Maîtriser l'urbanisation** : il est indispensable de favoriser dorénavant la densification de l'aire urbaine existante afin de limiter la consommation de l'espace agricole.
- * **Préservation des zones de pâtures et de cultures**
- * **Protection et gestion des corridors biologiques et paysagers** : la ripisylve aux abords des étangs et des ruisseaux, les haies, les vergers...
- * **Maintien de l'intégrité des massifs boisés**

▶ **Enjeux socio-économiques :**

- * **Poursuivre cette volonté de répondre aux nouveaux besoins de la population et notamment ceux des personnes âgées et des jeunes actifs en :**
 - proposant une offre variée de logements (logements locatifs, de petite taille...) afin de constituer un parcours résidentiel pour les jeunes ménages
 - proposant des logements adaptés aux personnes âgées (de plain-pied...)

- * **Maintenir voire développer l'offre en équipements et en commerces et services de proximité au coeur du village**, afin de répondre aux besoins des habitants actuels et futurs

▶ **Enjeux urbains :**

- * **Maîtrise de l'étalement urbain** : rénovation du bâti ancien, notamment en réhabilitant les granges, construction des dents creuses, le développement de zones à urbaniser intégrées à l'armature urbaine...
- * **Préservation des usoirs et des sentiers** qui constituent des espaces publics majeurs
- * **Requalifier l'entrée Sud du village, depuis Rémering-lès-Puttelange**
- * **Préserver et valoriser le patrimoine architectural remarquable ainsi que le petit patrimoine rural**

De tous ces enjeux devront découler des actions en synergie entre la commune, la Communauté d'Agglomération Sarreguemines Confluences, et le SCoTAS.

Le PADD fixe les **orientations générales d'urbanisme et d'aménagement** qui concernent l'**organisation générale du territoire**.
Il définit une **politique d'ensemble** qui apporte des réponses aux problèmes soulevés dans le diagnostic.

Le **PADD** de **GRUNDEVILLER** s'appuie sur une idée centrale :

**Allier développement démographique et économique,
tout en préservant le patrimoine naturel, agricole et urbain ;
vecteur d'un cadre de vie de qualité pour les habitants.**

Pour ce faire, quatre enjeux ont été définis :

- ▶ **Préserver et valoriser le patrimoine naturel, agricole et paysager de la commune**
- ▶ **Gérer la consommation de l'espace en développant une urbanisation maîtrisée et réfléchie**
- ▶ **Améliorer le fonctionnement urbain et valoriser le patrimoine de la commune**
- ▶ **Conforter, voire développer le tissu économique et l'offre en équipements**

Certaines actions qui en découlent sont parfois transversales à plusieurs enjeux.

Ces enjeux ne sont pas classés par ordre de priorité ou d'importance.

Atelier **PLU de Grundviller**
Préserver et valoriser le patrimoine naturel, agricole et paysager de la commune

Vers Diebling :
liaison avec le corridor
des milieux boisés
du Val de Roselle



Poursuite du
corridor vers
Sarralbe

- Espaces naturels, agricoles et forestiers à préserver :**
- Terres agricoles
 - Forêts
 - Vergers / jardins
 - Haies
- Elements de la trame bleue à protéger, pour leurs qualités faunistiques et floristiques :**
- Ruisseaux
 - Etangs

500 m

ENJEU 1 : PRÉSERVER ET VALORISER LE PATRIMOINE NATUREL, AGRICOLE ET PAYSAGER DE LA COMMUNE

► Objectifs

Des ambiances paysagères variées et de qualité (prairies, bois, cultures, vergers, haies, bosquets, ripisylve...) font de Grundviller un village attrayant et agréable. Aussi, la commune de Grundviller se caractérise par la présence de terres agricoles de qualité, qui occupent 40 % du ban communal.

Ainsi cet environnement naturel et agricole ne doit pas être compromis par une urbanisation non réfléchie, il doit être préservé et mis en valeur.

Ici, l'objectif sera donc de préserver le patrimoine naturel et agricole : le règlement et le zonage du PLU devront permettre de conserver les espaces naturels et agricoles de qualité.

► Actions

* **Préserver et valoriser les espaces naturels et agricoles de qualité avec l'appui d'une réglementation fine et précise en zones Naturelles et Agricoles**

- conservation des massifs boisés et des bosquets existants, sans toutefois porter atteinte au projet de contournement de Woustviller en limite Nord du ban,
- préservation des espaces agricoles de qualité en veillant notamment à préserver les conditions de dessertes des parcelles exploitées,
- préservation de la ripisylve.

* **Dans un souci de préservation des corridors écologiques et paysagers, et notamment du corridor de milieux boisés passant par Grundviller, maintenir voire restaurer la présence de haies, boisements et bosquets dans les espaces agricoles.** Cela permettra de préserver un paysage diversifié et de maintenir une présence végétale propice à l'abri et au déplacement à couvert de l'avifaune et de la petite faune terrestre.

* **Favoriser la plantation d'espèces locales et inciter les initiatives en faveur de la protection de la faune et de l'avifaune,** à l'image du sentier pédagogique aménagé par la municipalité, où des nichoirs ont été installés par les écoliers.

* **Préserver la structure urbaine du noyau villageois de type habitat - jardin - vergers - sentiers.** Une attention particulière sera portée à la préservation de cœurs d'îlots de verdure (zones de respiration au sein de l'enveloppe urbaine), ainsi à la préservation des vergers, car en plus de la qualité paysagère qu'ils confèrent au village, les vergers assurent une transition harmonieuse avec les milieux environnants.

Les élus souhaitent d'ailleurs encourager la création de nouveaux vergers et espaces arborés peuplés d'essences locales, afin d'améliorer le cadre de vie des habitants.

* **En ce qui concerne la trame bleue, maintenir le bon état des cours d'eau présents sur le ban communal** (Michelbach, Notterbach et Bentzerichgraben), **et préserver la végétation ripicole** qui borde ces cours d'eau et les étangs de Saint-Hubert et du Welschhof.



PLU de GRUNDEVILLER

Gérer la consommation de l'espace en développant une urbanisation maîtrisée et réfléchie



Dents creuses : parcelle ou groupe de parcelles non bâties insérées dans un tissu construit

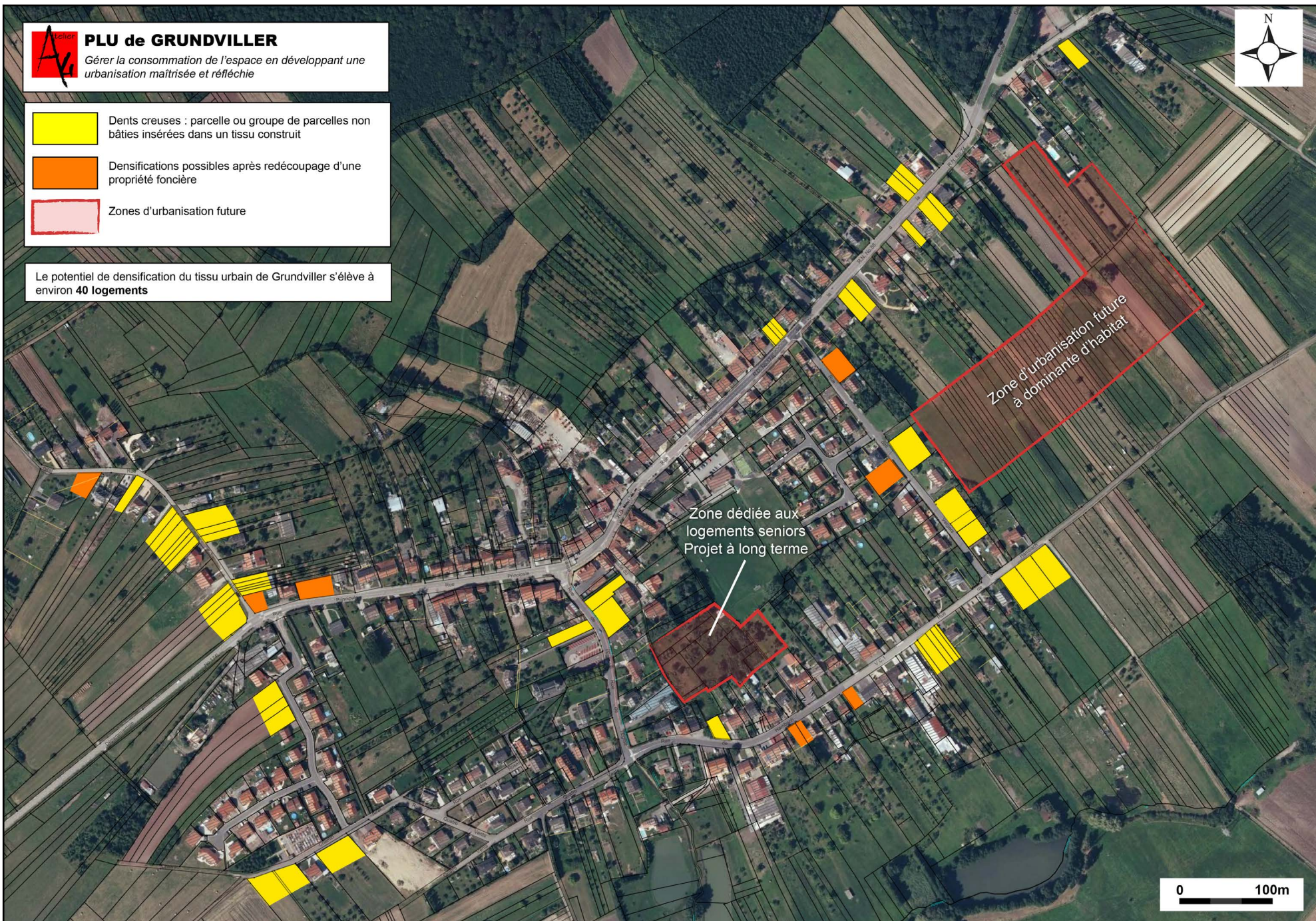


Densifications possibles après redécoupage d'une propriété foncière



Zones d'urbanisation future

Le potentiel de densification du tissu urbain de Grundviller s'élève à environ **40 logements**



ENJEU 2 : GÉRER LA CONSOMMATION DE L'ESPACE EN DÉVELOPPANT UNE URBANISATION MAÎTRISÉE ET REFLECHIE

► Objectifs

Grundviller possède un cadre de vie de qualité. De plus, la commune jouit d'une position géographique privilégiée, à l'interface de plusieurs importantes zones d'activités (zone artisanale de Woustviller, Europôle 1). Avec le développement de l'Europôle 2, sa situation stratégique n'en sera que renforcée. Ces différentes raisons expliquent l'importante pression foncière à laquelle est soumise la commune. La commune de Grundviller souhaite répondre favorablement à cette importante demande de logements, tout en maîtrisant pleinement l'urbanisation future du village.

C'est déjà dans cette logique que la commune a créé une ZAD en 1996 ; ZAD qui a pris fin en 2010 et dont les contours ont quelque peu évolué. Ainsi aujourd'hui, cette ancienne ZAD a permis à la commune de se constituer une importante réserve foncière. Une procédure de DUP a d'ailleurs permis à la commune d'acquérir les dernières parcelles nécessaires à la réalisation d'un projet urbain maîtrisé et réfléchi, alliant mixité urbaine et sociale.

Parallèlement à cette zone d'urbanisation future, la commune favorisera la densification du tissu urbain existant notamment, en incitant la construction des dents creuses.

En termes d'objectifs démographiques sur 20 ans, la commune de Grundviller, qui compte actuellement 672 habitants (source INSEE 2011), envisage une augmentation de sa population comprise entre 150 et 200 habitants supplémentaires.

► Actions

* **Limiter la consommation de l'espace et l'étalement urbain.** Ces 30 dernières années, 17 ha d'espaces naturels et agricoles ont été artificialisés, du fait notamment du développement de nappes pavillonnaires dans le cadre d'opérations d'ensemble. Cela équivaut à une artificialisation moyenne de 0.57 ha par an. La commune souhaite aujourd'hui marquer une rupture avec cette forme d'urbanisme. Pour les 20 années à venir, la municipalité projette l'urbanisation de 5,92 ha (total des zones 1AU et 2AU), dont 3 ha à court terme, sur une partie des terrains de l'ancienne ZAD.

Si la commune poursuivait sur la même lancée que ces 30 dernières années, plus de 11 ha seraient artificialisés ces 20 prochaines années. Concrètement, l'objectif de la commune aujourd'hui est donc de réduire de moitié cette consommation foncière.

* **Densifier le village de Grundviller en :**

- privilégiant la construction des nombreuses dents creuses présentes au sein des zones urbaines existantes
- requalifiant le bâti ancien vacant ou vétuste
- permettant une forte densité du bâti.







* **Valoriser la friche d'environ 90 ares au coeur du village**, à proximité de la zone d'équipements, en y développant via l'EPFL, un projet à vocation résidentielle pour les seniors.

* Dans l'ensemble du village, mais particulièrement au sein des zones d'urbanisation future, **mener une politique volontariste pour le développement d'une offre variée de logements, afin de trouver un équilibre entre :**

- l'offre d'accession à la propriété, l'offre locative, les logements sociaux et seniors
- les «types» de logements (taille, accessibilité...).

* **Inciter les initiatives en faveur des économies d'énergies et d'une gestion durable du territoire en :**

- privilégiant les noues végétalisées dans les futurs projets d'aménagement
- incitant les habitants à récupérer les eaux de pluie dans des citernes enterrées
- configurant le découpage parcellaire et l'implantation des logements de manière à optimiser l'apport en énergie solaire
- favorisant la construction de logements bioclimatiques utilisant des matériaux écologiques
- en favorisant le recours, dès que possible, aux énergies renouvelables,
- en informant la population du risque d'effondrement pouvant être lié à des forages géotechniques.

-  Structure urbaine typique à préserver et valoriser
-  Couronne de vergers et jardins à préserver
-  Sentiers à valoriser
-  Pistes cyclables à conforter
-  Éléments de patrimoine à valoriser (croix, vieux puits...)
-  Parking à promouvoir auprès des riverains et des clients des commerces



ENJEU 3 : AMÉLIORER LE FONCTIONNEMENT URBAIN ET VALORISER LE PATRIMOINE DE LA COMMUNE

► Objectifs

L'analyse urbaine a permis de mettre en lumière les nombreux atouts qui caractérisent la commune de Grundviller :

- un patrimoine architectural et urbain foisonnant, composé non seulement du patrimoine classé (calvaire du XVIème siècle), mais aussi d'un petit patrimoine rural et d'un patrimoine civil fort intéressants,
- un réseau important de chemins et sentiers, lié au passé agricole de la commune,
- des espaces publics remarquables, composés d'usoirs, de places, de placettes...,
- deux pistes cyclables, qui permettent aux habitants de rejoindre aisément les zones d'activités de l'agglomération sarregueminoise, mais aussi la commune de Puttrelange-aux-Lacs.

Mais malgré ces nombreux atouts, Grundviller souffre de certains dysfonctionnements urbains :

- quelques espaces publics délaissés (courts de tennis notamment),
- un patrimoine civil de qualité, qui parfois est menacé,
- une entrée de ville par Remering-Lès-Puttrelange qui manque d'identité,
- des problèmes de stationnement à certains endroits.

L'objectif est donc à la fois de valoriser les éléments urbains et architecturaux de qualité tout en tentant de remédier aux dysfonctionnement existants.

► Actions

*** Préserver et valoriser la structure urbaine de type «habitat - jardins - vergers - sentiers», qui caractérise la commune en :**

- garantissant l'aspect «village - rue» dans le centre ancien,
- préservant le bâti en ordre continu,
- préservant et en aménageant les usoirs,
- protégeant les zones de jardins et de vergers,
- valorisant les chemins et sentiers.

*** Poursuivre les efforts de requalification de l'entrée de ville Sud de la commune, par Rémering-Lès-Puttrelange.**

*** Favoriser les déplacements doux,** en incitant notamment l'utilisation des pistes cyclables, d'une part pour les déplacements liés aux loisirs, et d'autres part pour ceux qui relèvent des déplacements «domicile - travail».

*** Résoudre les problèmes de stationnement dans la commune :**

- en encourageant le stationnement sur les aires prévues à cet effet, d'ores et déjà aménagées
- en établissant une grille de stationnement dans le règlement du PLU, qui permette aux habitants de disposer d'espaces de stationnement suffisants sur leur propriété, de façon à ne pas encombrer les espaces publics.

*** Poursuivre la politique de préservation du patrimoine de Grundviller :**

- par un règlement visant à protéger le bâti traditionnel du centre ancien
- en protégeant le petit patrimoine (fontaines, source Sainte-Anne, croix de chemins, vieux puits...).



PLU de Grundviller

Conforter, voire développer le tissu économique existant et l'offre en équipements



Tissu urbain au sein duquel l'implantation de commerces et services de proximité doit être encouragée



Exploitations agricoles à valoriser et préserver



Equipements publics susceptibles d'évoluer



ENJEU 4 : CONFORTER, VOIRE DÉVELOPPER LE TISSU ÉCONOMIQUE ET L'OFFRE EN ÉQUIPEMENTS

► Objectifs

Comme déjà évoqué dans l'enjeu n°2, la commune de Grundviller jouit d'une situation géographique privilégiée, à proximité d'importantes zones d'activités telles que la zone artisanale de Woustviller, l'Europôle 1 et bientôt l'Europôle 2.

Ces différentes zones permettent à de nombreux actifs de Grundviller de travailler non loin de leur lieu de résidence.

Néanmoins, afin que Grundviller ne se transforme pas en commune dortoir, il est essentiel de maintenir, voire de développer, les emplois sur le ban communal.

De plus, avec l'évolution démographique souhaitée par la municipalité (150 à 200 habitants supplémentaires au cours des 20 prochaines années), la commune devra incontestablement veiller à ce que l'offre en commerces et services de proximité ainsi qu'en équipements soit en adéquation avec les besoins de la population (actuelle et future).

Enfin, l'agriculture qui constitue une activité économique à part entière, devra elle aussi être confortée, voire développée.

► Actions

* En ce qui concerne les commerces et services de proximité :

- encourager l'implantation de commerces et services de proximité, en favorisant notamment une mixité des fonctions dans les zones urbaines et à urbaniser
- permettre l'implantation de petits artisans, et permettre le développement de ceux déjà installés sur la commune, tout en veillant à ce que ces activités soient compatibles avec la vocation à dominante d'habitat du village
- compte tenu du vieillissement de la population, réfléchir aux futurs besoins des habitants en termes de services médicaux (médecins, cabinet d'infirmiers, soins à la personne...).

* En ce qui concerne l'activité agricole :

- élaborer un règlement qui soit adapté aux activités agricoles présentes sur la commune
- permettre la diversification de l'activité agricole en autorisant notamment les activités touristiques liées aux exploitations (fermes pédagogiques, fermes auberges, gîtes ruraux), afin de pérenniser l'activité.

* En ce qui concerne les équipements publics :

- envisager la création de nouveaux locaux scolaires, dans un cadre global intégrant le périscolaire, dans le périmètre actuel des écoles
- mener une réflexion sur le devenir des courts de tennis rue de la Forêt, et à l'opportunité ou non de les réhabiliter
- aménager une aire de petits jeux au sein du futur quartier.

* Veiller à ce que les zones d'urbanisation futures disposent de liaisons numériques très haut débit.