

COMMUNE DE REMERING-LES-PUTTELANGE



PLAN LOCAL D'URBANISME

PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

Version FEVRIER 2018

LE P.A.D.D. (Projet d'Aménagement et de Développement Durable)

L'expression du projet de planification du territoire communal

PRÉAMBULE

Construit pour servir l'intérêt général, le PADD traduit les enjeux de préservation, d'organisation générale et de développement du territoire communal. Il définit une politique d'ensemble et fixe les objectifs d'aménagement du territoire retenus par les élus permettant de répondre aux attentes et besoins des habitants actuels et futurs de la commune.

Les enjeux urbains, environnementaux, patrimoniaux, démographiques et socio-économiques, détaillés dans le diagnostic territorial, constituent le socle du PADD de la commune de REMERING-LES-PUTTELANGE.

Le PADD de REMERING-LES-PUTTELANGE s'appuie sur une idée centrale, celle de :

RENFORCER L'IDENTITE DE LA COMMUNE RURALE TOUT EN POURSUIVANT UN DEVELOPPEMENT MAITRISE DE SON TERRITOIRE

Afin d'atteindre cet objectif principal de planification du territoire communal, d'assurer sa mise en œuvre et son suivi, trois orientations ou volontés directrices sont à mettre en œuvre :

- ⇒ **VALORISER LES ATOUTS DU PATRIMOINE URBAIN ET NATUREL DE LA COMMUNE**
- ⇒ **DEVELOPPER UNE URBANISATION REFLECHIE ET MAITRISEE ADAPTEE AUX SPECIFICITES DE LA COMMUNE**
- ⇒ **DIVERSIFIER L'OFFRE EN LOGEMENTS ET EN EQUIPEMENTS AFIN DE PERMETTRE A LA JEUNE POPULATION AINSI QU'AUX PERSONNES AGEES DE S'INSTALLER, DE RESTER ET DE VIVRE DANS LA COMMUNE**

Les actions présentées ci-après doivent être appréhendées dans leur globalité et les trois idées directrices questionnées de manière transversale afin de faire émerger des projets ambitieux et qualitatifs.

Il est précisé que ces actions ne sont pas classées par ordre de priorité ou d'importance.

1

VALORISER LES ATOUTS DU PATRIMOINE URBAIN ET NATUREL DE LA COMMUNE

◇ CONSTATS

Les qualités des ambiances paysagères observées au sein du territoire communal font de REMERING-LES-PUTTELANGE un village attrayant et agréable.

Toutefois, un visiteur traversant la localité (via les réseaux de routes communales et départementales) ou encore s'arrêtant à l'étang des Marais, ne peut pas déceler toute la richesse de ce territoire. Ces ambiances paysagères se ressentent en arpentant la localité, par les rues et chemins, au sein des espaces urbanisés et naturels.

Elles ne peuvent pas s'apprécier individuellement et dépendent d'un tout qui constitue le territoire de la commune.

Les ambiances paysagères proviennent, d'une part, des richesses environnementales (au sens large du terme) de la commune et d'autre part, d'une organisation urbaine relativement maîtrisée.

Les richesses environnementales sont :

- *l'Etang des Marais et ses rives,*
- *les réseaux de haies et les arbres isolés remarquables structurant le paysage et participant à la qualité de l'environnement de l'Etang des Marais,*
- *les faunes et flores remarquables recensées dans les Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Floristique et Faunistique de l'Etang des Marais, de l'Etang du Welschhof et de la Prairie de Grundviller,*
- *les ripisylves longeant le MUTTERBACH et le ROHRWIESE,*
- *la topographie doucement ondulée participant à l'intégration des constructions,*
- *les espaces agricoles constitués de cultures et de pâtures,*
- *les forêts de feuillus.*

Le patrimoine urbain de la commune se traduit par :

- *la forme urbaine du tissu ancien, organisée autour des rues Principale, de l'Ecole et une partie de la rue Saint-Jean, associant des bâtiments en ordre continu qui dégagent une certaine harmonie et qui participent à l'identité de la commune,*
- *les espaces publics associés à ces rues (espaces verts et espaces minéralisés : place, placette, ...),*
- *les éléments du petit patrimoine (calvaires, monuments, ...) agrémentant les croisements et les intersections de rues et de chemins,*
- *plusieurs bâtiments aux qualités architecturales remarquables qui méritent d'être protégés.*

◇ OBJECTIFS

PATRIMOINE NATUREL

- ⇒ Améliorer la préservation et développer les qualités du site de l'Etang des Marais.
- ⇒ Sensibiliser la population et les acteurs impactant le paysage de la commune des qualités remarquables de la faune et de la flore locale.
- ⇒ Protéger les réseaux de haies et les arbres remarquables de la commune.
- ⇒ Préserver les vues ouvertes sur le paysage lointain existantes à l'intérieur du tissu urbain et celles ouvertes sur le village qui sont données à voir à partir des lignes de crêtes structurant le paysage agricole.
- ⇒ Protéger la forêt.

PATRIMOINE URBAIN

- ⇒ Préserver la forme urbaine du tissu ancien ou « originel ».
- ⇒ Préserver les typologies architecturales caractéristiques du tissu ancien ou « originel ».
- ⇒ Améliorer, en priorité, les qualités esthétiques et les fonctionnalités des espaces publics attenants aux rues Principale, de l'Ecole et Saint-Jean.
- ⇒ Améliorer les qualités paysagères des entrées de l'agglomération.

◇ ACTIONS

- ◆ **Améliorer la préservation et développer les qualités du site de l'Etang des Marais** par la mise en place d'une réglementation fine conciliant les activités humaines et la préservation de l'environnement.
Une volonté politique forte permettra d'amener un nouvel élan en :
 - * organisant mieux les activités humaines du site de loisirs et celles des quartiers d'habitat environnants,
 - * améliorant les infrastructures et les équipements du site de loisirs dans le respect des objectifs du développement durable,
 - * mettant en place une gestion différenciée ou alternative, respectueuse de l'environnement, adaptée aux spécificités de l'Etang des Marais,
 - * sensibilisant les occupants du site sur la qualité des lieux.
- ◆ **Sensibiliser la population et les acteurs impactant le paysage de la commune des qualités remarquables de la faune et de la flore locale** par la réalisation d'actions de communication au sein des lieux publics de la commune (expositions permanentes en Maire, sur le site de l'Etang, plaquettes informatives dans les entreprises à la disposition du public et donc des visiteurs, informations sur le site web de la commune, collaboration avec les écoles ...). Informer et former les agriculteurs de la commune. Former le personnel communal en charge de l'entretien de ses espaces.
- ◆ **Protéger les réseaux de haies et les arbres remarquables de la commune** par l'instauration d'une protection réglementaire permettant de préserver les qualités écologiques de ces milieux, mais également par l'élaboration d'une méthode de gestion différenciée permettant l'évolution de ce patrimoine en améliorant ses qualités paysagères et écologiques. L'élaboration d'un cahier des charges spécifique et l'exécution des tâches par du personnel qualifié sont garantes de la réussite de cette action.
- ◆ **Préserver les vues ouvertes sur le paysage lointain existantes à l'intérieur du tissu urbain et celles ouvertes sur le village qui sont données à voir à partir des lignes de crêtes structurant le paysage agricole** en limitant l'urbanisation des lignes de crêtes, en créant des emplacements réservés à l'intérieur du tissu urbain, en réglementant les hauteurs et les volumes des constructions des secteurs urbanisés, mais également, en stoppant toutes « agressions visuelles » occasionnées par les dépôts et stockage de matériaux, matériels, véhicules, déchets divers (gravats, pneus, ...).
- ◆ **Protéger la forêt, en inscrivant une zone de protection forte au PLU**, en associant les acteurs de ce secteur d'activités, en dégagant de nouvelles emprises pour faire « pousser » de nouveaux massifs de forêts aux essences indigènes diversifiées.
- ◆ **Préserver la forme urbaine du tissu ancien ou « originel »** par la mise en place d'une réglementation fine conciliant les impératifs de préservation des qualités des formes urbaines avec les souhaits et les tendances architecturales actuels. Cette réglementation doit obligatoirement s'accompagner d'une sensibilisation des riverains et des futurs habitants aux enjeux de préservation des qualités du village, lors des demandes de construire et de modifications du bâti, sous forme de plaquettes informatives, de réunions d'information, d'informations permanentes consultables sur le site web,

- ◆ **Préserver les typologies architecturales caractéristiques des constructions du tissu ancien ou « originel »** par la mise en place d'une réglementation fine conciliant les impératifs réglementaires de protection des qualités du patrimoine urbain avec les souhaits et les tendances architecturales actuels. Cette réglementation doit obligatoirement s'accompagner d'une sensibilisation des riverains et des futurs habitants aux enjeux de préservation des qualités du village, lors des demandes de construire et de modifications du bâti, sous forme de plaquettes informatives, de réunions d'information, d'informations permanentes consultables sur le site web,

- ◆ **Améliorer, en priorité, les qualités esthétiques et les fonctionnalités des espaces publics attenants aux rues Principale, de l'Ecole et Saint-Jean.** Repenser l'espace public afin d'affirmer l'identité de la commune par la mise en valeur de la forme urbaine et des typologies architecturales des bâtiments remarquables. Repenser l'espace public afin d'améliorer la sécurité des habitants et des usagers de la route (abaissement des vitesses de circulation), d'améliorer les fonctionnalités des espaces publics (arrêts de bus, stationnements, espaces festifs, de repos, ...).

Ces opérations sont à prévoir lors de la requalification des voiries et des espaces publics : effacement des réseaux divers aériens, poursuite de l'effort des aménagements paysagers des espaces verts, utilisation de matériaux nobles qualitatifs dans les espaces publics. La réalisation d'une étude globale sur les atouts et contraintes des voiries et espaces publics de la commune permettrait la traduction des faisabilités d'amélioration des emprises du domaine public avec une évaluation financière des coûts des travaux permettant la programmation d'opérations de requalification du domaine public ainsi que l'élaboration d'un cahier des charges directeur assurant une cohérence qualitative dans les aménagements et cela malgré la durée de réalisation liée aux financements.

- ◆ **Améliorer les qualités paysagères des entrées de l'agglomération** par la mise en œuvre d'actions de reconquête des espaces publics des entrées d'agglomération, par l'acquisition de terrains et/ou l'obtention de permissions d'occupations et d'aménagements des parcelles privatives disponibles et de celles du domaine public routier départemental (propriété Département de la Moselle, ...), par l'élaboration d'une réglementation fine conditionnant la physionomie des constructions et des aménagements existants et futurs (murs, clôtures, haies, volumes des constructions...). Des aménagements réussis participeront également à la réduction de la vitesse des véhicules en entrée d'agglomération.

2

DEVELOPPER UNE URBANISATION REFLECHIE ET MAITRISEE ADAPTEE AUX SPECIFICITES DE LA COMMUNE

◇ CONSTATS

Le village de REMERING-LES-PUTTELANGE s'est développé essentiellement, jusqu'à la seconde guerre mondiale, le long des rues Principale, de l'Ecole et Saint-Jean.

Le tissu urbain ancien admet des constructions en ordre continu avec des façades sur rues qui respectent un plan d'alignement. Ce tissu ancien présente une densité de constructions plus importante que le reste du village. Il a également la particularité d'offrir une certaine homogénéité architecturale dans ses formes et volumes.

La période de reconstruction d'après guerre s'est attachée essentiellement à la reconquête des dents creuses du tissu ancien, aux rénovations des bâtiments démolis et à la poursuite du développement urbain le long des rues Saint-Jean et d'Hilsprich.

L'identité du village « centre » a été préservée.

Après cette période et sur une durée d'environ trente ans, les aspirations des nouveaux propriétaires ont conduit à une profonde modification du tissu urbain de la commune. La poursuite d'un urbanisme « d'opportunités » caractérisé par le développement du pavillon individuel ne respectant plus les caractéristiques urbaines et architecturales du centre-village, par la répartition des nouvelles constructions, au coup par coup, le long des principaux axes de communication de la localité a contribué à une perte de cohérence de la centralité du village et à une « banalisation » du paysage de la commune.

Aujourd'hui, les « secteurs » d'habitations se trouvent relativement éloignés les uns des autres entraînant :

- l'éclatement des pôles de centralité,
- un réseau viaire important et coûteux à l'entretien,
- des coûts d'équipements induits importants,
- une consommation d'espaces naturels et agricoles trop importante,
- la fragmentation des espaces naturels,
- la présence de disponibilités foncières dans des secteurs peu intégrables,
- l'augmentation des déplacements automobiles,
- un réseau de liaisons douces (piétonnes) peu structuré,
- une perte d'identité de la localité par l'impression d'une « standardisation » de l'urbanisme,
- la construction d'habitation aux formes architecturales non adaptées aux caractéristiques physiques et patrimoniales des lieux.

◇ OBJECTIFS

Pour une meilleure qualité de vie et une meilleure intégration des constructions dans l'environnement du village, pour maîtriser les besoins énergétiques (chauffage, climatisation, éclairage, ...), pour lutter contre la précarité énergétique et réduire les coûts d'investissements et de fonctionnements liés à l'extension des réseaux et à la gestion des voiries, une politique communale forte doit être menée afin d'atteindre les objectifs de réorganisation et « d'optimisation » du tissu urbain :

- ⇒ Privilégier les secteurs urbanisés ou à urbaniser les plus intégrables.
- ⇒ Limiter les extensions d'urbanisation le long des voiries communales et départementales.
- ⇒ Densifier le tissu urbain « ancien » pour concentrer les nouvelles constructions à proximité des lieux centraux.
- ⇒ Réduire les coûts de fonctionnement liés aux consommations d'énergie.
- ⇒ Structurer les annexes urbaines afin d'améliorer leur intégration au sein de la commune et de leur environnement proche : Belle Vue et les Rives du Lac.



ACTIONS

- ◆ **Construire les secteurs urbanisés ou à urbaniser les plus intégrables** par la traduction réglementaire de la réflexion communale en matière d'urbanisme durable dans les documents écrits et graphiques du document de planification. La traduction réglementaire porte sur :
 - **la prise en compte des risques naturels et technologiques** connus et répertoriés officiellement sur le ban communal (affaissements, inondations, aléa retrait-gonflement des argiles, protection par rapport aux conduites de transport d'énergie, ...),
 - **la prise en compte des facteurs naturels suivants** :
 - * **la végétation existante** et les rôles de celle-ci comme zones tampons, zones humides, haies à forte réserve écologique, arbres remarquables, haies brise-vent, ... avec l'inscription des obligations de préservation / protection / plantation de végétaux.
 - * **Le paysage** en identifiant les points de vues et les panoramas à conserver, en identifiant les lignes structurantes majeures (lignes de crêtes, ...) en inscrivant les interventions mesurées sur le relief naturel de façon à ce que les constructions s'adaptent au relief et non l'inverse, en empêchant toutes occupations du sol « agressives et disgracieuses » nuisant à la qualité des paysages.
 - * **L'exposition aux vents, les qualités d'ensoleillement** afin de limiter les impacts des vents et pluies froids, exploiter les vents dominants pour la mise en place d'équipements éoliens, favoriser les ventilations naturelles des constructions, exploiter l'orientation Sud pour les apports solaires passifs avec l'inscription des sens des faitages des constructions, des hauteurs de constructions, de gestion de la mitoyenneté, élaborer un cahier de recommandations urbaines, architecturales, environnementales et paysagères qui pourrait être communiqué aux habitants et aux futurs propriétaires en complément informatif des prescriptions du PLU.

- ◆ **Limiter les extensions d'urbanisation le long des voiries communales et départementales** par la mise en place d'un zonage adapté aux spécificités des secteurs de construction et associé à une réglementation fine maîtrisant les possibilités de construction, par l'inscription d'emplacements réservés dédiés à la réalisation de nouvelles plantations, à la préservation d'arbres remarquables, à l'amélioration de l'entretien des zones existantes et à la création ou au confortement de chemins de promenades et de liaisons douces traversant les secteurs du village construisant ainsi des transitions paysagères entre les espaces bâtis et les espaces naturels ou agricoles de la commune.

- ◆ **Densifier le tissu urbain « ancien » pour concentrer les nouvelles constructions à proximité des lieux centraux d'activités** en engageant la réflexion d'un projet urbain, associant un programme de logements et la requalification des espaces publics, dans le respect des caractéristiques des lieux, en poursuivant l'acquisition, la promotion et la construction des parcelles inoccupées, en inscrivant au règlement du document de planification local les prescriptions favorisant l'émergence d'une forme urbaine plus dense aux constructions adaptées au parcellaire disponible, en favorisant les transformations et les agrandissements des volumes existants dans le respect des typologies architecturales, en instaurant des emplacements réservés permettant l'acquisition de bâtiments remarquables à protéger, à réhabiliter, à démolir et la création de voiries et chemins.

- ◆ **Réduire les coûts de fonctionnement liés aux consommations d'énergie et à l'assainissement** par la mise en œuvre d'un programme d'actions ciblées visant d'une part :
 - **l'éclairage public** par les possibilités d'amélioration du parc communal de candélabres (possibilité de remplacer les ampoules par des LEDs par exemple, ...), par la promotion des énergies renouvelables (encourager le recours à l'énergie solaire, aux réseaux de chaleurs, biométhanisation, énergie éolienne de proximité, ...) ; Ces opérations seront complémentaires aux actions déjà engagées par la municipalité concernant la mise en place d'appareillages de régulation / variation des intensités lumineuses en fonction des besoins d'éclairage.

- ***l'assainissement*** par l'incitation à la mise en œuvre dans les programmes de construction et de réhabilitation des bâtiments et voiries des techniques combinées de gestion alternative des eaux pluviales et de limitation de l'imperméabilisation pour sortir de la logique du « tout tuyau ». Ces opérations permettront ainsi de réduire les coûts liés aux investissements d'assainissement — constructions, entretiens et traitements.

- ◆ **Structurer les annexes urbaines afin d'améliorer leur intégration au sein de la commune et de leur environnement proche** en envisageant l'élaboration d'une étude-diagnostic permettant d'identifier les atouts et les contraintes urbains, architecturaux, d'infrastructures et paysagers des deux annexes urbaines : Belle Vue et les Rives du Lac.

Les résultats de l'étude permettraient la mise en place d'un programme d'actions détaillé et réaliste adapté aux capacités financières de la commune (étalement des aménagements dans le temps) : travaux de requalification de voirie (aménagement sécuritaires et qualitatifs), aménagements des franges urbaines (transition entre les secteurs urbanisés et naturels/agricoles), élaboration d'un cahier de recommandations architecturales, urbaines, environnementales et paysagères transmis aux propriétaires constructeurs

3

DIVERSIFIER L'OFFRE EN LOGEMENTS AFIN DE PERMETTRE A LA JEUNE POPULATION AINSI QU'AUX PERSONNES AGEES DE S'INSTALLER, DE RESTER ET DE VIVRE DANS LA COMMUNE

◇ CONSTATS

L'analyse de la structure des ménages démontre une proportion élevée de personnes vivant seules dans les tranches d'âge de 20 à 24 ans et de 55 à 80 ans ou plus. Le parc de logement de la commune se compose essentiellement de pavillons aux surfaces habitables relativement importantes (plus de 5 pièces) et pourvus d'un étage. Ces constructions occupent des terrains de superficie non négligeable (plus de 7 ares en moyenne).

Ce type d'habitat peut devenir une lourde contrainte (financière et entretien) pour les personnes vivant seules répertoriées dans les tranches d'âge de 55 à 80 ans ou plus.

Pour la jeune population, ces biens peuvent également être considérés comme un frein à une acquisition et donc à l'installation sur la commune.

Les normes actuelles dans les bâtiments, en matière d'économie d'énergie, induisent la mise en œuvre de travaux importants en terme de réhabilitation ou d'extension d'un parc ancien. De plus, ce type d'habitat ne répond plus réellement aux attentes de la jeune population en terme d'organisation spatiale et de façon de vivre.

De ce fait, l'habitat dit intermédiaire, souvent de forme groupé, est recherché par des jeunes ménages non fixés, ou par des jeunes ménages désirant acquérir un bien autre qu'un appartement en immeuble (possibilité d'avoir un jardin et une terrasse, entre autres), ou encore par des personnes plus âgées vivant seules ou en couple désirant vivre dans une habitation plus facile à gérer, moins coûteuse et plus adaptée à leur besoin (plain-pied, proximité des lieux « de vie » principaux de la commune : lieux de culte, administratifs, équipements et services de proximité, des dessertes en transport en commun, ...).

La mise en œuvre d'un programme de constructions adaptées permettrait de redynamiser l'offre en logement de la commune, d'attirer une nouvelle population et de fixer la population existante.

◇ OBJECTIFS

Pour attirer une nouvelle population, fixer la population existante, assurer une meilleure qualité de vie et une meilleure intégration des constructions dans l'environnement du village, pour maîtriser les besoins énergétiques (chauffage, climatisation, éclairage, ...), une politique communale forte doit être menée afin d'atteindre les objectifs de dynamisation du tissu urbain existant :

- ⇒ Mener une politique d'acquisition foncière, en priorité au centre-village, afin de préparer la réalisation de programmes de construction.
- ⇒ Mener une politique d'acquisition de bâtiments existants afin d'en assurer leur réhabilitation et ainsi d'augmenter l'offre en logements sur la commune : reconquête des logements vacants, des résidences « secondaires, du bâti ancien ...
- ⇒ S'appuyer sur l'étude de diagnostics et de perspectives de développement de la zone de loisirs de l'Etang des Marais (Août 2013 — MLV Conseil), afin d'envisager la création d'une offre en logements de qualité.
- ⇒ Promouvoir un cahier de recommandations urbaines, architecturales, environnementales et paysagères pour inciter à la réalisation d'actions de réhabilitation du parc existant respectant les objectifs fixés par la commune.

- ◆ **Mener une politique d'acquisition foncière, en priorité au centre-village, afin de préparer la réalisation de programmes de construction**, par l'identification préalable des secteurs urbains à enjeux, la mise en place d'emplacements réservés et le maintien du pouvoir de préemption sur l'ensemble du territoire communal.

La traduction règlementaire, au PLU, des objectifs de densification de l'offre en logements favorise la réalisation à moyen et long terme de ces objectifs

- ◆ **Mener une politique d'acquisition de bâtiments existants afin d'en assurer leur réhabilitation et ainsi de proposer une offre en logements diversifiée sur la commune : reconquête des logements vacants, des résidences « secondaires, du bâti ancien ...** par l'acquisition d'immeubles ciblés et/ou d'opportunités afin de mettre en œuvre un programme communal de construction/réhabilitation adapté aux objectifs de diversification et de densification du tissu urbain ancien, par la réalisation d'études d'urbanisme de faisabilité, par l'information et l'implication des riverains sur les rôles et objectifs d'un urbanisme dynamique et « dense » au centre-village, par la conduite d'opérations de réhabilitation des logements existants. L'ensemble de ces actions doivent être retranscrites réglementairement au PLU afin de faciliter la réalisation d'opérations de qualité.

- ◆ **S'appuyer sur l'étude de reconversion (Août 2013 — MLV Conseil) de la zone de loisirs de l'Etang des Marais**, secteur présentant un cadre de vie de qualité et un réel potentiel d'aménagement du territoire communal, **afin d'envisager la création d'une offre en logements de qualité.**

La zone de loisirs s'étend sur une superficie égale à celle du centre-village. La qualité de ce site présente une réelle attractivité. Une étude d'urbanisme de faisabilité opérationnelle devrait être menée afin d'assurer la programmation d'opérations adaptées aux caractéristiques du site et répondant aux objectifs de développement communaux. Cette étude devra prendre en compte finement le facteur « temps » dans le déroulé de sa réflexion.

- ◆ **Promouvoir un cahier de recommandations urbaines, architecturales, environnementales et paysagères pour inciter à la réalisation d'actions de réhabilitation du parc existant respectant les objectifs fixés par la commune.** Ce document pourrait être communiqué largement afin d'associer la population et les futurs constructeurs au développement durable et de qualité de la commune.