

# COMMUNE DE BUHL-LORRAINE

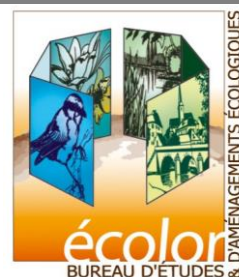


## PLAN LOCAL D'URBANISME



### B - PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

Dossier arrêté par DCM du 1<sup>er</sup> février 2016



# SOMMAIRE

---

<b>SOMMAIRE</b>	<b>2</b>
<b>PORTEE ET CONTENU DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES</b>	<b>3</b>
<b>MOTIVATIONS DE LA COMMUNE POUR LA REVISION DE SON P.O.S. EN P.L.U.</b>	<b>5</b>
<b>LES ORIENTATIONS AFFICHEES PAR LA COMMUNE DANS SON PADD</b>	<b>6</b>
<b>HABITAT, LOGEMENT ET CADRE DE VIE</b>	<b>7</b>
<b>ENVIRONNEMENT – MILIEUX NATURELS ET PAYSAGE</b>	<b>10</b>
<b>ACTIVITES ECONOMIQUES ET DE LOISIRS</b>	<b>12</b>
<b>LES DEPLACEMENTS, TRANSPORTS ET COMMUNICATIONS NUMERIQUES</b>	<b>13</b>

# PORTEE ET CONTENU DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

---

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est le document où la commune fixe les **orientations générales** pour le développement futur de son territoire en se souciant des préoccupations d'ordre sociales, économiques et environnementales dans une perspective de développement durable.

Il s'agit d'une « **charte politique** » sur l'organisation du territoire dans sa globalité, à court et moyen terme.

La loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et à un urbanisme renoué « ALUR » a modifié l'article L 123-1-3 du code de l'urbanisme.

Elle prévoit qu'au travers du PADD, la commune :

**- définit les orientations générales des politiques :**

- . d'aménagement,
- . d'équipement,
- . d'urbanisme,
- . de paysage,
- . de protection des espaces naturels,
- . agricoles et forestières,
- . de préservation ou de remise en état des continuités écologiques.

**- arrête les orientations générales concernant :**

- . l'habitat,
- . les transports et les déplacements,
- . le développement des communications numériques,
- . l'équipement commercial,
- . le développement économique et les loisirs.

retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

**- fixe les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.**

Par ailleurs, la loi impose au PADD de respecter la notion de « Développement Durable », dont les principes sont énoncés à l'**article L.121-1 du Code de l'Urbanisme** :

*1.* « Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ; l'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ; la sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ; les besoins en matière de mobilité.

**1° bis.** « La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville »

**2. La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat**, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

**3.** La réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

# MOTIVATIONS DE LA COMMUNE POUR LA REVISION DE SON P.O.S EN P.L.U.

---

La commune de Buhl-Lorraine est couverte par un Plan d'Occupation des Sols approuvé le 5 juillet 1979.

Ce document a fait l'objet de 8 mises à jour et de deux modifications, la première en 2000 et la seconde en 2005.

**La commune a souhaité retravailler sur le document afin de l'adapter aux besoins actuels du territoire, avec la prise en compte du développement raisonné de l'habitat, de la réduction de la consommation de l'espace agricole, de l'optimisation du développement des activités et répondre également aux exigences environnementales et aux notions de développement durable imposées par les textes de loi.**

La municipalité souhaite donc se doter d'un Plan Local d'Urbanisme conforme aux textes de loi en vigueur.

Elle a donc prescrit la révision de son Plan d'Occupation des Sols, en Plan Local d'Urbanisme, par délibération du Conseil Municipal, en date du 17 juin 2011.

Cette dernière précise également les modalités de concertation avec la population.

Cette révision du POS en PLU s'accompagne :

- de la **prise en compte des contraintes** diverses qui concernent le ban communal, à savoir : l'aléa inondabilité de la vallée de la Bièvre, les Servitudes d'Utilité Publique, les contraintes naturelles, ...
- d'une **association avec la population** dans le cadre de la concertation, tout au long de l'élaboration du document.

## LES ORIENTATIONS AFFICHEES PAR LA COMMUNE DANS SON PADD

---

Elaboré 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 POS en PLU de la commune.

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

Le PADD de BUHL-LORRAINE s'organise autour de 4 grands thèmes que sont :

- L'Habitat et le Cadre de vie
- L'Environnement
- Les Activités économiques
- Les déplacements

Ces 4 thèmes convergent vers un même objectif : **tendre vers un schéma d'aménagement adapté à l'identité de la commune, équilibré et respectueux de l'environnement.**

Dans son PLU, la commune de BUHL-LORRAINE, souhaite réduire la consommation d'espace agricole, par rapport à la dernière décennie, et privilégie les zones d'extension qui sont raccordables au réseau de transport en commun ainsi qu'aux réseaux de communications électroniques.

# HABITAT, LOGEMENT ET CADRE DE VIE

---

## CONSTAT

L'analyse socio-économique de BUHL-LORRAINE a permis de dégager plusieurs affirmations :

- Augmentation annuelle de 0,6% de la population entre 1968 et 1990 puis de 2% entre 1990 et 2012,
- une population jeune,
- un parc de logement diversifié, avec une part de logements locatifs importante (1/5 du parc de logements),
- une part de logements vacants de 7% des résidences principales,
- un potentiel d'accueil (dents creuses) important principalement dans le centre du village,
- un parc de bâti ancien avec de l'habitat lorrain dans le centre du village (Grand rue et rue de la princesse Eugénie).
- problèmes de stationnement dans certains secteurs du bâti ancien, par exemple dans la rue de l'Ecluse.
- un taux d'équipement important.
- zonage d'assainissement en cours (compétence CCAS).
- un pôle administratif et scolaire regroupé au centre du village.

Buhl-Lorraine s'inscrit dans un territoire attractif, sous l'influence de l'agglomération de Sarrebourg, toute proche et sous l'effet d'une dynamique d'activités importante. Elle souhaite toutefois, préserver son caractère de bourg, avec son village ancien. La croissance démographique a été importante ces 20 dernières années avec la construction de deux lotissements.

## OBJECTIFS

**La commune de BUHL-LORRAINE a une volonté de densifier le cœur du village (dents creuses et réinvestissement des maisons vacantes) et ainsi réduire la consommation de l'espace agricole.**

**La commune souhaite continuer à avoir une offre diversifiée en logements. Elle a également pour objectif de préserver la qualité architecturale des bâtiments anciens.**

**La diversité et le taux important d'équipements et de services constituent un atout indéniable pour la commune. Il s'agit là d'un enjeu fort pour son attractivité.**

### **Orientation n°1 : volonté de poursuivre un développement raisonné de l'habitat en limitant l'étalement urbain**

- **L'objectif de la commune est, dans les 10 à 15 prochaines années, d'avoir une progression moyenne annuelle de sa population quasiment identique aux dix dernières années pour atteindre environ 1500 habitants (soit 20% de plus qu'actuellement).**

Cet objectif a été défini de manière à ne pas remettre en cause l'équilibre actuel du fonctionnement des équipements publics : maintien de l'école.

La commune privilégie :

- la densification de l'enveloppe urbaine existante (mutation du bâti ancien, occupation des espaces interstitiels (dents creuses),
- le réinvestissement des maisons vacantes existantes,
- les zones d'extensions proches du village.

### **Orientation n°2 : prévoir un nombre de logements en adéquation avec les objectifs démographiques de la commune**

Les dispositions du présent PLU permettent une production entre 95 et 100 **logements dans les 10 à 15 prochaines années** (22% en densification et 78 en extension). Sur la commune, la tendance générale n'est pas au desserrement de la taille des ménages.

Dans les secteurs d'extension, une densité minimale de 15 logements à l'hectare sera appliquée.

- **Prendre en compte les possibilités de mutation, de rénovation et de requalification du bâti ancien.**

### **Orientation n°3 : Objectifs chiffrés de la modération de la consommation de l'espace et lutte contre l'étalement urbain**

Ces **10 dernières années**, la commune a consommé environ 10 ha de terres agricoles et naturelles pour des constructions à usage d'habitat mais aussi d'activités.

Le projet de PLU, favorise l'utilisation des espaces interstitiels (61 constructions potentielles, mais en raison d'une rétention foncière de 65%, 21 logements pourraient être construits dans les espaces interstitiels.

La commune souhaite une augmentation de sa population identique aux 20 dernières années, ce qui porterait le nombre d'habitants à 1500. Par conséquent, 5,7 ha de zones d'extensions à vocation d'habitat sont prévues au PLU (dont 0,70 ha pour des constructions pour personnes à mobilité réduite).

De plus, en fonction de l'attractivité de la commune au niveau économique (zones d'activités communales ou intercommunales), les zones d'extension à vocation économiques se concentrent autour de la RN4.

### **Orientation n°4 : maintenir une offre de logements diversifiée et favoriser la mixité sociale et générationnelle**

- Maintenir et favoriser une offre de logements locatifs et favoriser une diversité de la typologie des logements (petits collectifs, habitat intermédiaire et logements de petites tailles) afin de répondre aux attentes des populations les plus jeunes et plus âgées.

- Projet de constructions pour personnes à mobilité réduite, en lien avec les structures et équipements présents sur la commune, à proximité du groupe scolaire. Ce projet permettra aux séniors de la commune de rester sur le village.



## **Orientation n°5 : Préserver l'identité du cœur du village et préserver le cadre de vie des habitants**

- La commune souhaite **préserver l'identité du centre ancien**, en conservant les alignements de façades formant un front bâti continu, tout en permettant les évolutions et la requalification du bâti existant.
- **Préserver les secteurs de vergers-jardins** à l'arrière des habitations.
- La commune a la volonté de **préserver son patrimoine rural** (calvaires, ...). Cette protection se fera par le biais des "éléments remarquables du paysage", en identifiant les éléments à protéger par le symbole « ★ ».
- Dans les zones d'extension, **favoriser la construction de logements ayant recours aux techniques alternatives et aux matériaux favorisant les économies d'énergie**. Intégrer la réflexion dans les orientations d'aménagement sur l'organisation et l'orientation des futures constructions.
- **Relier les nouvelles zones d'extension au bâti existant** par un réseau viaire et par des liaisons douces.
- **Gérer les problèmes de stationnement dans certaines rues du village et anticiper la problématique du stationnement** dans les zones d'extension.
- La commune souhaite **maintenir une offre en matière d'équipements publics et de services à la population et la développer** (extension de la salle polyvalente, création d'un cimetière paysager).

## **Orientation n°6 : Prendre en compte les énergies renouvelables dans les constructions**

- Favoriser l'utilisation des énergies renouvelables par la bonne orientation des futures constructions par rapport au soleil.
- Encourager l'utilisation des communications numériques.

# ENVIRONNEMENT – MILIEUX NATURELS ET PAYSAGE

---

## CONSTAT

D'un point de vue environnemental et paysager la commune de BUHL-LORRAINE est caractérisée par :

- paysage fragmenté par les voies de communication (RN4, les RD45 et 96 et canal de la Marne au Rhin),
- la présence du cours d'eau de la Bièvre et de ses affluents en milieu urbain. La Bièvre traverse la commune du Sud vers le Nord,
- la présence de l'aléa zone inondable le long de la Bièvre (cartographie EGIS 2007). De nombreuses constructions, notamment dans le village, sont classées en aléa inondabilité moyen.
- la présence de prairies humides dans le lit majeur de la Bièvre et de ses affluents,
- une trame végétale bien marquée dans le paysage urbain et naturel accompagne les cours d'eau,
- la présence de trames bleues formées par les cours d'eau,
- un paysage agricole légèrement vallonné, dans le secteur Ouest du ban communal.
- zone Ariane en contact direct avec les zones d'habitat (lotissement au Nord)

## OBJECTIFS

**Le paysage de Buhl-Lorraine est fragmenté par les axes de communication. L'environnement naturel est présent avec des milieux naturels diversifiés (vallée de la Bièvre et ses affluents, boisements, prairies humides, vergers-jardins, ripisylve).**

**Les constats conduisent à prendre des orientations pour préserver et mettre en valeur le patrimoine naturel et le paysage de la commune.**

**Orientation n°1 : maintenir les continuités écologiques existantes sur le ban communal en lien avec les territoires voisins**

- **Préserver, valoriser et rétablir les continuums biologiques (Trame verte et bleue)** formés par les ripisylves, haies, prairies, (...) aux abords de la Bièvre et de ses affluents. Ces corridors permettent la circulation de la faune locale.

**Orientation n°2 : Préserver les espaces naturels, agricoles et forestiers ainsi que le paysage**

- Protéger les massifs forestiers, les boisements et autres éléments de végétation.
- Mettre en œuvre une protection particulière au titre des éléments remarquables du paysage ponctuel (bosquet au milieu de l'espace agricole, ripisylve, haie, arbre remarquable).
- Préserver les zones humides des vallons de la Bièvre, de l'Otterbach et du Judengraben.  
Ces éléments de végétation jouent un rôle hydraulique, climatique, environnemental et paysager.

- Préserver une zone tampon entre les zones d'activités et les secteurs d'habitat.
- Préserver les espaces de vergers-jardins aux abords du bâti.
- Préserver l'activité et les espaces agricoles.
- Prendre en compte l'aléa inondabilité de la vallée de la Bièvre dans le développement de l'urbanisation.
- Favoriser les opérations de développement de l'urbanisation intégrant la **problématique de développement durable** (encourager l'utilisation des énergies propres et renouvelables, prendre en compte la gestion alternative des eaux pluviales, développer les modes de déplacements doux et l'utilisation des transports en commun.

## ACTIVITES ECONOMIQUES ET DE LOISIRS

---

Le développement économique de la commune de BUHL-LORRAINE doit se lire à une échelle intercommunale qui s'inscrit dans un contexte plus global, dans l'aire d'influence de l'agglomération de Sarrebourg.

### CONSTAT

Buhl-Lorraine se positionne comme une commune attractive en terme économique. Elle présente :

- une attractivité forte de la commune pour l'implantation d'entreprises en raison de son positionnement face à la desserte routière (échangeur RN 4 sur la commune).
- une activité économique importante avec la zone Ariane, au Nord du ban et les extensions prévues dans ce même secteur,
- une activité diversifiée tournée vers les PME-PMI (secteur automobile et autres) et vers l'activité commerciale.
- une saturation de la zone Ariane,
- un nombre d'emplois importants proposé sur la commune,
- une dynamique de l'emploi qui permet à 15% des actifs de la commune de travailler sur leur lieu de résidence, réduisant ainsi l'importance des déplacements domicile-travail.
- des possibilités de développement économique,
- peu ou pas de commerce dans le village.
- Activité agricole représentée par 5 agriculteurs.
- Activité de loisirs en développement sur l'aérodrome.

### OBJECTIFS

**D'un point de vue économique, il s'agit pour la commune de conserver les activités existantes sur son territoire et d'accueillir de nouvelles activités, avec une prise en compte des problématiques environnementales dans un souci de cohérence (gestion des nuisances, ...) avec les secteurs résidentiels et dans une réflexion intercommunale.**

**La commune possède une forte attractivité avec l'accès immédiat à la RN 4 avec l'échangeur implanté sur la commune.**

#### **Orientation n°1 : Maintenir l'activité économique présente sur la commune**

- **Maintenir les activités existantes** et les zones d'activités existantes (zone Ariane saturée) en gérant les nuisances potentielles qu'elles pourraient engendrer sur le cadre de vie de la population (nuisances sonores, poussières, ...),
- **Maintenir l'activité agricole existante** et favoriser une démarche d'intégration architecturale pour les futures constructions dédiées à l'agriculture (volumes, aspect extérieur des bâtiments).
- **Maintenir l'activité de loisirs présente au niveau de l'aérodrome.**

## Orientation n°2 : Développer l'activité économique

Le développement économique se fait à l'échelle communale mais également à l'échelle intercommunale et en lien avec les territoires voisins, notamment Sarrebourg et Réding.

### - Permettre l'accueil de nouvelles entreprises sur son territoire.

Privilégier l'extension des zones d'activités existantes bénéficiant d'une bonne desserte routière (RN4), entre Sarrebourg et Buhl-Lorraine.

Ce secteur est en fort développement, avec, notamment le projet de la ville de Sarrebourg (à l'arrière de l'enseigne CORA Sarrebourg), aux lieux-dits Lang Almend (ban de Sarrebourg) et Neunpemmert (ban de Buhl-Lorraine), en lien direct avec Buhl-Lorraine.

Un autre secteur a été inscrit au PLU en zone d'extension d'activité, le long de la RN 4, dans le cadre d'un projet intercommunal, d'extension de la zone des Terrasses de la Sarre.

### - Permettre le développement des exploitations agricoles en prenant en compte le paysage.

## LES DEPLACEMENTS, TRANSPORTS ET COMMUNICATIONS NUMERIQUES

---

### CONSTAT

Plusieurs constats ressortent du diagnostic :

- Accès routier rapide à la RN4, avec échangeur au Nord de la commune (vers l'Alsace ou Vers Lunéville, Nancy et Metz),
- Coupure physique créée par la RN4,
- une voie navigable avec le canal de la Marne au Rhin,
- accès à l'aérodrome de loisirs sur la commune,
- Entrée Nord (RD 45) avec trafic routier important (zones artisanales et commerciales) à certaines heures et route de Sarrebourg (RD 96),
- manque de stationnement,
- pas de circuits de randonnées,
- Circuit VTT existant (mis en place par le Pays de Sarrebourg),
- Transport en commun existant (TIM : matin et soir et ISITAD),
- Gares SNCF à proximité (Sarrebourg et Réding),
- Vitesse excessive sur les routes de Niderviller, de Sarrebourg et la Grand rue.

### OBJECTIFS

**Améliorer les déplacements « doux », piétons, cyclistes et améliorer les liaisons entre les secteurs bâtis.**

**Sécuriser l'échangeur, en sortie de la RN4 sur la route départementale n°45.**

**Privilégier les zones d'extension raccordées au réseau de transport en commun.**

**Favoriser la desserte agricole le long de la RN4 pour éviter le passage dans des engins dans le village.**

## **Orientation n°1 : Renforcer le réseau de voies piétonnes et cyclistes**

- Projet de circuit de randonnée et cycliste par la Communauté de communes de l'agglomération de Sarrebourg et par le Pays de Sarrebourg reliant Buhl à Sarrebourg.

- Dans le village, **assurer la continuité des sentiers** (notamment derrière l'école). L'extension de la salle polyvalente nécessite un renforcement de l'accès au parking en réalisant un nouvel accès depuis la rue de la mairie afin de préserver un bouclage avec l'accès sur la Grand Rue.

## **Orientation n°2 : Gérer les problèmes sécuritaires, de vitesse et de stationnement.**

- La commune souhaite que soit sécurisé le carrefour en sortie de la RN 4 sur la RD 45.

- Créer du stationnement dans le village.

- Gérer les problèmes de vitesse sur les grands axes (échangeur, RN 4, RD 45). Un dispositif sécuritaire (plateau surélevé) est réalisé sur la route de Sarrebourg (RD 96).

- Favoriser le passage des engins agricoles le long de la RN4 pour éviter le passage des engins dans le village.

## **Orientation n°3 : Maintenir l'offre en communication numérique**

- Maintenir et améliorer le niveau de l'offre numérique actuelle sur la commune.