

COMMUNAUTÉ de
COMMUNES du TERRITOIRE de

Lunéville à Baccarat



PLUI-H

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

2 - Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Document conforme à celui annexé à la délibération du Conseil Communautaire du 30/01/2025 approuvant la modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal valant Programme Local de l'Habitat de la Communauté de Communes du Territoire de Lunéville à Baccarat.

SOMMAIRE

SOMMAIRE	3
PRÉAMBULE	5
Définition et champ d'application des OAP	6
ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION HABITAT : OBJECTIFS DE DÉVELOPPEMENT TERRITORIALISÉS	7
PRÉAMBULE	8
ADAPTER L'OBJECTIF DE DÉVELOPPEMENT DE L'HABITAT À LA RÉALITÉ DE LA DYNAMIQUE LOCALE	9
DONNER LA PRIORITÉ AU DÉVELOPPEMENT EN RENOUVELLEMENT URBAIN	14
DÉVELOPPER UNE OFFRE PLUS DIVERSIFIÉE ET ADAPTÉE À LA RÉALITÉ DES BESOINS LOCAUX	18
FAVORISER UN URBANISME DE QUALITÉ	22
ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION ARMATURE ÉCOLOGIQUE ET PAYSAGÈRE	24
PRÉAMBULE	25
ORIENTATIONS STRATÉGIQUES POUR L'ARMATURE ÉCOLOGIQUE	27
ORIENTATIONS STRATÉGIQUES POUR L'ARMATURE PAYSAGÈRE	38
ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION ZONES À VOCATION RÉSIDENIELLE	42
AZERAILLES : la Croisette	43
BACCARAT : le Pré Colombier	47
BACCARAT : rue du Prieuré	51
BACCARAT : rue Lyautey	54
BÉNAMÉNIL : rue du Tacot	56
BÉNAMÉNIL : chemin de la Hargotte	60
BERTRICHAMPS : rue Donatien Haxaire	63
BROUVILLE : rue de Griffonge	66
CHANTEHEUX : les Basses Gouttes	69
CHANTEHEUX : rue Caillé	72
CROISMARE : rue des Marmottes	74
FRAIMBOIS : rue Grandjacquot	77
FRAIMBOIS : les Oiseaux	80
HABLAINVILLE : rue du Mont	83
HÉRIMÉNIL : la Fratresse	86
LACHAPELLE : rue du Haut du Mont	89
LAMATH : route de Landécourt	92
LANEUVEVILLE-AUX-BOIS : Haut Maix	95
LARONXE : chemin du Chenevé	98
LUNÉVILLE : site Fischer	101
LUNÉVILLE : Pépinière	105
LUNÉVILLE : Cité Cécile	109
MAGNIÈRES : rue du cimetière	111

MARAINVILLER : rue de Blâmont	114
MERVILLER : rue de Grammont.....	117
MONCEL-LÈS-LUNÉVILLE : rue de la Grande Corvée	121
REHAINVILLER : rue du Laxatte	124
THIAVILLE-SUR-MEURTHE : rue des Vosges	130
THIÉBAUMÉNIL : Beaupré	136
VAXAINVILLE : Rigolot	139
VITRIMONT : rue de la Fontaine	142
XERMAMÉNIL : Chemin d'Aprés	145
ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION ZONE À VOCATION MIXTE... 148	
LUNÉVILLE / MONCEL-LÈS-LUNÉVILLE : site Trailor	150
ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION ZONES À VOCATION ÉCONOMIQUE..... 158	
AZERAILLES : Saint-Nicolas sur la Fos	160
CHANTEHEUX : rue Denis Papin.....	163
LARONXE / MONCEL-LÈS-LUNÉVILLE : Actipôle de Mondon	165
CHENEVIÈRES : Quartier Lasalle.....	173

PRÉAMBULE

Définition et champ d'application des OAP

La partie législative du Code de l'urbanisme (CU) prévoit que les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sont une pièce obligatoire du plan local d'urbanisme, en application de l'alinéa 3 de l'article L.151-2.

Les OAP définissent, en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), des dispositions portant notamment sur les aménagements et les constructions. Elles peuvent être élaborées à différentes échelles : du quartier, à l'ensemble du territoire, selon les enjeux et objectifs qui les portent.

Le contenu des OAP est encadré par les articles L. 151-6 et L.151-7 du CU qui indiquent les éléments facultatifs communs à toutes les OAP et un contenu obligatoire, lorsque le PLUi tient lieu de programme local de l'habitat (PLH) : articles L. 151-46 et L. 151-47.

Les OAP constituent, avec le règlement l'un des outils permettant de traduire opérationnellement le projet de territoire, dans une formalisation opposable aux tiers mais dans un rapport de compatibilité (et non de conformité). Elles constituent donc des compléments au zonage et au règlement, tout en laissant aux maîtres d'ouvrage une marge de manœuvre dans la mise en œuvre des projets d'aménagement grâce à la souplesse des principes d'actions.

**ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE
PROGRAMMATION HABITAT :
OBJECTIFS DE DÉVELOPPEMENT
TERRITORIALISÉS**

PRÉAMBULE

Qu'est que l'OAP « habitat » ?

L'OAP habitat se traduit comme un outil situé dans la continuité des orientations du PADD, pour présenter plus finement le projet de territoire. C'est une pièce à forte portée opérationnelle car opposable aux autorisations d'urbanisme, dans un rapport de compatibilité. Son contenu est volontairement peu réglementé par le code de l'urbanisme pour faciliter le développement d'un urbanisme de projet.

La loi ALUR a apporté deux clarifications majeures qui contribuent à recentrer les OAP sur leur rôle au regard de la traduction du projet de territoire, en les allégeant des éléments relatifs aux spécificités des PLUi tenant lieu de PLH (ou PLUi-H) :

- C'est le PLUi dans son ensemble qui tient lieu de PLH, et non plus les seules OAP ;
- Le POA (Programme d'Orientations et d'Actions) est créé lorsque le PLUi tient lieu de PLH pour limiter le contenu des OAP aux seules mesures relatives au droit du sol.

Ainsi, l'OAP Habitat contient des mesures opposables et propres à ces thématiques, permettant ainsi de déployer le lien entre urbanisme et habitat. Dans l'ensemble, le PLUi-H utilise l'OAP Habitat pour traduire les objectifs territorialisés de la politique habitat :

- production de logements par secteurs géographiques ou par commune ;
- principe de répartition entre production de logements en renouvellement urbain ou en extension ;
- principe de développement de l'offre par forme urbaine souhaitée, objectifs de production de logements sociaux,
- principes de typologies de logements souhaités.

ADAPTER L'OBJECTIF DE DÉVELOPPEMENT DE L'HABITAT À LA RÉALITÉ DE LA DYNAMIQUE LOCALE

Orientation 1 : adapter le développement de l'habitat à l'armature territoriale

Contexte

La Communauté de Communes du Territoire de Lunéville à Baccarat, dans son PLUI-H s'est appuyée sur l'armature urbaine définie par le ScotSud54, organisée autour de sa ville centre, son agglomération relais, son pôle urbain et ses polarités secondaires, où se concentrent les équipements et les services destinés aux besoins de la population sur un territoire étendu.

Lunéville constitue la ville centre du territoire. Elle dispose d'équipements de centralité (enseignement secondaire, services publics renforcés, services privés, services et équipements culturels et sportifs, spécialistes médicaux, etc.) de niveau supérieur rayonnant sur l'ensemble de la Communauté voire au-delà. Elle constitue à l'échelle du ScotSud54, une agglomération relais dans laquelle se retrouvent cinq polarités : Jolivet, Chanteheux, Moncel-lès-Lunéville, Hériménil et Rehainviller.

Baccarat ainsi que la polarité de Deneuvre représentent le second pôle urbain du territoire. Les communes proposent une offre de commerces et services importante, la présence d'un collège, de surfaces commerciales, de services de santé et d'une offre paramédicale spécialisée.

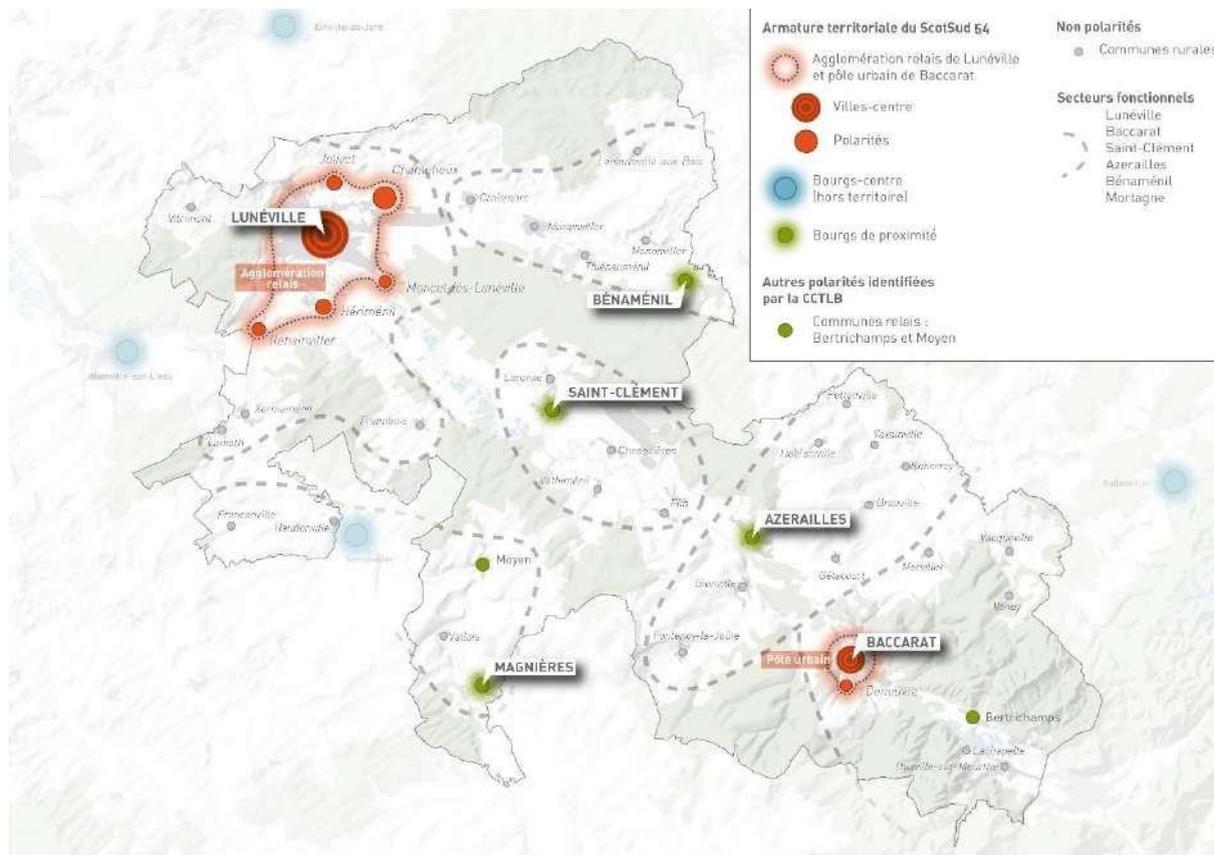
Le développement du territoire s'appuie également sur un maillage local de bourgs de proximité : Azerailles, Bénaménil, Magnières et Saint-Clément qui disposent d'une offre de commerces et de services et d'une offre d'habitat diversifiée, etc.

Enfin, le territoire comprend une majorité de communes rurales, elles aussi, support d'un développement résidentiel, mais plus faiblement diversifié en matière d'habitat.

Orientation d'aménagement et de programmation

Pour conforter son maillage territorial, la CCTLB souhaite affirmer le rôle de ces polarités, comme points structurants de secteurs fonctionnels sur lesquels, elles rayonnent. En effet, au cours de ces dernières années, ils se sont développés en lien direct avec la ville centre tout en renforçant leur offre de proximité. Chacun des secteurs intègre des communes structurantes et des communes rurales.

L'organisation territoriale se décline de la manière suivante :



Secteur de Lunéville : Chanteheux, Frambois, Héréménil, Jolivet, Lamath, Lunéville, Moncel-lès-Lunéville, Rehairviller, Vitrimont, Xermaménil.

Secteur de Baccarat : Baccarat, Bertrichamps, Deneuvre, Lachapelle, Merviller, Thiaville-sur-Meurthe, Vacqueville, Veney.

Secteur d'Azerailles : Azerailles, Brouville, Flin, Fontenoy-la-Joûte, Gélocourt, Glonville, Hablainville, Pettonville, Reherrey, Vaxainville.

Secteur de Bénaménil : Bénaménil, Croismare, Laneuveville-aux-Bois, Manonviller, Marainviller, Thiébauménil.

Secteur de Saint-Clément : Chenevières, Laronxe, Saint-Clément, Vathiménil.

Secteur de Magnières : Franconville, Haudonville, Magnières, Moyen, Vallois.

Sur la base de cette organisation, les objectifs de densités moyennes minimales du ScotSud54, calés sur le découpage intercommunal de 2013, sont adaptés à l'échelle du territoire de la CCTLB de la façon suivante :

	Densités ScotSud54		Densités adaptées (ou optimales)	
	DEN	EXT	DEN	EXT
Agglomération relais : ville-centre				
Lunéville	50	25	50	25
Agglomération relais : polarités				
Chanteheux	30	20	30	20
Hériménil	30	20		
Jolivet	30	20		
Moncel-lès-Lunéville	30	20		
Rehainviller	20	15		
Pôle urbain : ville-centre				
Baccarat	30	20	30	20
Pôle urbain : polarité				
Deneuvre	13	11	20	15
Bourgs de proximité				
Azerailles	13	11	20	15
Bénaménil	20	15		
Magnières	20	15		
Saint-Clément	20	15		
Communes rurales / relais				
<u>Communes de l'ancienne CC du Lunévillois :</u> Chenevières, Croismare, Fraimbois, Laneuveville-aux-Bois, Laronxe, Manonviller, Marainviller, Thiébauménil, Vitrimont	20	15	15	13
<u>Communes de l'ancienne CC de la Mortagne :</u> Franconville, Haudonville, Lamath, Moyen, Vallois, Vathiménil, Xermaménil	20	15		
<u>Communes de l'ancienne CC des Vallées du Cristal :</u> Bertrichamps, Brouville, Flin, Fontenoy-la-Joûte, Gélacourt, Glonville, Hablainville, Lachapelle, Merviller, Pettonville, Reherrey, Thiaville-sur-Meurthe, Vacqueville, Vaxainville, Veney	13	11		

Ces densités adaptées (ou optimales), fixées à l'échelle communale, sont rappelées dans chacune des OAP sectorielles. Celles-ci présentent également des densités minimales, établies en fonction de la configuration de chaque site, de la géométrie du parcellaire, des tissus urbains environnants, de l'intégration dans contexte paysager, etc.

Dans une zone concernée par une OAP sectorielle, la densité d'une opération peut différer de la densité optimale affichée, dans les limites du rapport de compatibilité, mais sans jamais être inférieure à la densité minimale affichée. Lorsque celles-ci sont identiques, la densité de l'opération ne peut pas être inférieure à la densité optimale.

Orientation 2 : territorialiser le développement de l'habitat et l'adapter à la réalité locale sur la période 2020 à 2032

Contexte

Ces dernières années, la CCTLB a peu gagné en population et en ménages. Les évolutions ont été contrastées avec une ville-centre et un pôle urbain, qui ont vu leurs populations ainsi que leurs ménages diminuer, situation à peine compensée par la croissance sur les secteurs périurbains et ruraux.

L'évolution de l'offre de logements doit permettre à la fois de répondre aux besoins de desserrement des ménages, de renouvellement du parc et d'accueil de nouveaux ménages. Elle est aussi, fortement dépendante de la capacité locale, à maintenir les ménages en place.

Orientation d'aménagement et de programmation

La CCTLB a décidé d'organiser son développement sur la base des perspectives communales pour les 12 années à venir. Cela se traduit par un potentiel de production d'environ 2860 logements sur les 12 prochaines années (2020/2032), soit environ 240 réponses logements par an. Il s'agit d'une diminution d'environ 8 % de l'objectif de production Scot de 3100 logements sur la même période.

Au regard de la capacité actuelle du territoire à produire une offre nouvelle et à sa volonté de poursuivre dans les années à venir sa politique d'intervention sur le parc ancien, il est proposé d'organiser le développement autour de deux séquences favorisant la reprise de logement vacant et la mobilisation du potentiel de développement en renouvellement urbain ou en extension.

Dans un souci de suivi de l'évolution des objectifs dans le temps et de régulation de leur mise en œuvre par commune et par secteur, la déclinaison des objectifs, porte à la fois sur le temps du PLUI-H (période 2020-2032) et sur le temps du 1^{er} PLH (période 2020-2025).

Première séquence : [2020-2025]

Cette première séquence correspond aux 6 années du premier PLH.

Elle porte sur un objectif d'environ 1240 logements, soit environ 200 réponses logements par an, correspondant à la mobilisation de :

- 50% du potentiel de logements vacants récupérable (environ 350 logements) ;
- 50% du potentiel de développement en zone U (environ 470 logements) ;
- 65% du potentiel de développement en zone 1AU (environ 420 logements).

Cette première séquence donnera lieu à une évaluation qui permettra d'ajuster les objectifs pour la seconde période et, le cas échéant, d'entamer les procédures administratives utiles à l'ouverture des secteurs identifiés en 2AU.

Seconde séquence : [2026-2031]

Cette seconde séquence correspond aux 6 années du second PLH.

Elle porte sur un objectif d'environ 1620 logements, soit environ 270 réponses logements par an, correspondant à la mobilisation de :

- 50% du potentiel de logements vacants récupérable (environ 330) ;
- 50% du potentiel de développement en zone U (environ 450) ;
- 35% du potentiel de développement en zone 1AU (environ 220) ;
- 100% du potentiel de développement en zone 2AU (environ 620).

La révision du ScotSud54 débutée en 2020, permettra également d'adapter la réalité des besoins lors de la seconde période du PLUI-H.

Dans le cadre de l'observatoire du foncier et de l'habitat, un bilan de la consommation foncière sur les zones 1AU sera réalisé annuellement et présenté au Conseil Communautaire à l'occasion du débat annuel sur l'urbanisme.

La répartition par secteur et par communes du potentiel d'environ 2850 logements se décline de la manière suivante :

Secteurs et communes	Période PLUi-H [2020-2031]		Première période PLH [2020-2025]		Deuxième période PLH [2026-2031]	
	Logements à produire	Soit par an	Logements à produire	Soit par an	Logements à produire	Soit par an
Secteur de Lunéville	1555	130	667	111	888	148
ville-centre	1083	90	458	76	625	104
polarités	364	30	158	26	206	34
autres communes	108	9	51	9	57	10
Secteur de Baccarat	513	43	254	42	259	43
ville-centre et polarité	308	26	154	26	154	26
autres communes	205	17	100	17	105	18
Secteur d'Azerailles	304	25	112	19	192	32
bourg de proximité	115	10	36	6	79	13
autres communes	189	16	76	13	113	19
Secteur de Bénaménil	249	21	117	20	132	22
bourg de proximité	61	5	29	5	32	5
autres communes	188	16	88	15	100	17
Secteur de Saint-Clément	149	12	49	8	100	17
bourg de proximité	99	8	27	5	72	12
autres communes	50	4	22	4	28	5
Secteur de Magnières	88	7	42	7	46	8
bourg de proximité	38	3	21	4	17	3
autres communes	50	4	21	4	29	5
CCTLB	2858	238	1241	207	1617	270

DONNER LA PRIORITÉ AU DÉVELOPPEMENT EN RENOUVELLEMENT URBAIN

Orientation 1 : organiser le développement entre le renouvellement / récupération du parc ancien et la production de logements neufs.

Contexte

Au vu du diagnostic et des projets déjà identifiés, les besoins en logements sont à trouver sous plusieurs formes.

Les logements vacants

Le diagnostic du PLUi-H a mis en évidence des potentialités liées à la présence d'un parc de 2560 logements vacants dont près des trois-quarts sont concentrés dans les deux communes urbaines du territoire : Lunéville et Baccarat. La CCTLB souhaite mener une politique ambitieuse sur la vacance pour remettre une partie de ce parc sur le marché. Elle souhaite notamment mettre l'accent sur les deux villes, pour lesquelles les taux de vacance sont les plus élevés.

Sont intégrées dans la récupération de logements vacants, les mutations du bâti existant (changement d'affectation de bâtiments, démolition, transformation ou restructuration de logement)

- Perspectives de démolitions : Lunéville : Deux tours sur Niederbronn + Ilot Charrier
Baccarat : immeuble Verdun

Le SCOT préconise un taux de vacance inférieur à 6% dans toutes les communes.

Les logements neufs à produire

Pour répondre à la réalité des besoins, Il convient de trouver un juste équilibre entre construction neuve dans les dents creuses, reconquête du potentiel des friches urbaines et extension de l'urbanisation.

Orientation d'aménagement et de programmation

Des logements vacants à récupérer et remettre sur le marché

La CCTLB a défini comme objectif, de récupérer environ 680 logements vacants en 12 ans, soit 50 à 60 par an.

La répartition de cette récupération de logements vacants est définie, à partir du taux de vacance Insee 2015, en appliquant le principe suivant :

- Récupération de 30 % des logements vacants lorsque le taux communal est supérieur à 10 %
- Récupération de 20 % lorsque le taux communal est compris entre 6 et 10 %
- Récupération de 10 % lorsque le taux communal est inférieur à 6 %

Cela se traduit par :

- À Lunéville et à Baccarat : 584 logements à récupérer (49 par an)
- Dans les 41 autres communes : 96 logements à récupérer (8 par an)

Des logements neufs à produire, en renouvellement ou en extension

La CCTLB souhaite promouvoir des opérations de qualité. Des dispositions particulières dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (zones à vocation résidentielle) et le règlement visent à garantir une qualité de cadre de vie aux habitants.

Plusieurs projets en cours, sont intégrés comme « logements neufs » en renouvellement urbain représentant environ 320 logements. Sont notamment identifiées les opérations suivantes :

- Trois grandes opérations de renouvellement urbain à Lunéville :
 - Site Fischer : environ 90 logements ;
 - Site Trailor : environ 200 logements ;
 - Projets OPHLM : 33 logements Avenue de la libération et environ 20 sur le site de la gendarmerie.
- Quatre programmes spécifiques répartis sur différentes communes :
 - Baccarat : 16 logements seniors (Résidence Age et Vie) ;
 - Magnières/ Azerailles (Résidence Age et Vie) : 42 logements ;
 - Croismare : 14 logements dans la halle des forges ;
 - Moncel-lès-Lunéville : 12 logements Age d'Or services ;
 - Bertrichamps : 9 logements séniors (MMH).

Les communes rurales ne sont pas en reste puisque plusieurs d'entre elles (comme Brouville, Merviller, ou Reherrey) engagent ou ont récemment engagé la requalification d'immeubles anciens en logements communaux, participant ainsi à la densification des centre-villages.

Au global, la répartition des 2850 logements s'effectue de la manière suivante :

- 680 Logements vacants à récupérer + 1350 logements neufs en densification soit :
2100 réponses logements en renouvellement urbain (74 % de la production)
750 logements neufs en extension urbaine (26 % de la production)

Secteurs et communes	Période PLUi-H [2020-2031]							PRODUCTION TOTALE
	DENSIFICATION				EXTENSION			
	LOGEMENTS NEUFS			LOGEMENTS VACANTS	LOGEMENTS NEUFS			
Zones U	Zones 1AU	Zones 2AU	Zones U	Zones U	Zones 1AU	Zones 2AU		
Secteur de Lunéville	367	230	133	486	29	105	205	1555
ville-centre	282	124	90	472	0	0	115	1083
polarités	47	95	43	10	26	78	65	364
autres communes	38	11	0	4	3	27	25	108
Secteur de Baccarat	165	58	14	129	57	54	36	513
ville-centre et polarité	86	37	0	117	20	26	22	308
autres communes	79	21	14	12	37	28	14	205
Secteur d'Azerailles	73	35	55	30	40	20	51	304
Secteur de Bénaménil	82	19	23	10	15	76	24	2491
Secteur de Saint-Clément	29	31	68	5	10	6	0	139
Secteur de Magnières	42	4	0	20	10	0	12	88
CCTLB	758	377	293	680	161	261	328	2858

Orientation 2 : maîtriser la consommation foncière

Contexte

La CCTLB souhaite limiter autant que possible la consommation de terres agricoles, naturelles ou forestières en privilégiant le développement résidentiel au sein des tissus urbains constitués.

Le travail de territorialisation de la production potentielle de logements a ainsi conduit à une réduction de près de 70 % des surfaces d'urbanisation prévues en extension des enveloppes urbaines.

	Documents d'urbanisme communaux	PLUi-H	Réduction
Surfaces d'urbanisation en extension* dédiées à l'habitat	Environ 215 ha Zones AU ou NA	Environ 75 ha : 49 de zones AU 26 de zones U	-65 %

*par rapport à l'enveloppe urbaine de 2018

Orientation d'aménagement et de programmation

Les surfaces suivantes sont inscrites au PLUi-H :

Secteurs et communes	Période PLUi-H [2020-2031]							
	DENSIFICATION (surfaces en ha)				EXTENSION (surfaces en ha)			
	Zones U (dents creuses)	Zones 1AU	Zones 2AU	TOTAL DENSIFICATION	Zones U (desserte par les réseaux)	Zones 1AU	Zones 2AU	TOTAL EXTENSION
Secteur de Lunéville	13,1	13,0	3,0	29,0	4,0	8,3	16,0	28,3
ville-centre	2,3	7,9	0,9	11,0	0,0	0,0	9,9	9,9
polarités	0,0	4,2	2,1	6,3	2,9	4,9	3,6	11,5
autres communes	10,9	0,9	0,0	11,8	1,0	3,4	2,5	6,9
Secteur de Baccarat	0,0	3,3	1,1	4,3	9,6	4,8	2,5	16,9
ville-centre et polarité	0,0	1,4	0,0	1,4	3,5	1,6	1,1	6,1
autres communes	0,0	1,9	1,1	2,9	6,1	3,2	1,5	10,8
Secteur d'Azerailles	0,0	2,8	3,8	6,6	7,6	1,8	4,5	13,9
Secteur de Bénaménil	0,0	1,6	2,0	3,6	2,2	6,8	2,1	11,1
Secteur de Saint-Clément	0,0	1,7	5,2	6,9	1,6	0,5	0,0	2,1
Secteur de Magnières	0,0	0,3	0,0	0,3	1,6	0,0	1,0	2,5
CCTLB	13,1	22,6	15,1	50,8	26,5	22,1	26,2	74,6

Pour chaque zone en densification ou en extension concernée par une OAP sectorielle (zones à vocation résidentielle ou zone à vocation mixte présentées dans ce document), un encadrement par des densités optimales et minimales, compatibles avec celles du ScotSud54, permettent d'assurer la réalisation de l'objectif de production de 2850 logements fixé dans le PADD. Ces objectifs sont indiqués dans chaque OAP sectorielle.

Le cas échéant, les objectifs de densités sont calculés sur les surfaces propres des opérations. Il s'agit de la surface de la zone au règlement graphique (surface brute) de laquelle sont déduites les surfaces affectées à la voirie, aux équipements, à la conservation d'éléments de la TVB). On parle alors de densité nette.

Enfin, pour chacune des zones concernées par une OAP sectorielle, la densité est adaptée au contexte local :

- configuration urbaine du site (inscription dans l'environnement et en continuité des tissus avoisinants) ;
- adaptation au marché immobilier local et à l'offre de services présente (éviter des formes urbaines inadaptées au tissu local. Ex : habitat collectif en commune rurale.) ;
- géométrie de la surface à aménager (simple linéaire sur rue ou zone plus compacte de plusieurs rangs).

Les densités nettes par niveau d'armature territoriale sont les suivantes :

Pour les zones concernées par une OAP sectorielle (1AU et UR)

POLARITÉ	DENSIFICATION (logements / ha)		EXTENSION (logements / ha)	
	Objectif de densité	Densité nette des zones 1AU et UR (Trailer)	Objectif de densité	Densité nette des zones 1AU
Agglomération relais : ville-centre	50	32,8	25	Aucune zone 1AU en extension
Agglomération relais : polarités	30	24,6	20	17,7
Pôle urbain : ville-centre	30	29,6	20	18,2
Bourgs de proximité	20	16,0	15	25,8
Communes rurale / relais	15	12,7	13	10,0
CCTLB		24,8		13,0

Dans le cas de Lunéville, les programmes et moyens engagés par ailleurs en vue de reconquérir l'important stock de logements vacants présents en centre-ville justifie la non atteinte de l'objectif de densité optimale pour les opérations en renouvellement (33 logts / ha au lieu de 50).

Pour les zones 2AU

POLARITÉ	DENSIFICATION (logements / ha)		EXTENSION (logements / ha)	
	Objectif de densité	Densité nette des zones 2AU	Objectif de densité	Densité nette des zones 2AU
Agglomération relais : ville-centre	50	19,1	25	20,6
Agglomération relais : polarités	30	23,0	20	19,9
Pôle urbain : ville-centre	30		20	22,8
Bourgs de proximité	20	15,2	15	15,5
Communes rurale / relais	15	13,6	13	11,8
CCTLB		16,1		16,9

Dans les zones 2AU, une densité théorique permet d'estimer le nombre de logements potentiellement réalisables au regard de l'objectif de production fixé par le PADD. Cette densité théorique doit être précisée lors de l'ouverture à l'urbanisation de la zone et de la réalisation d'une OAP sectorielle.

DÉVELOPPER UNE OFFRE PLUS DIVERSIFIÉE ET ADAPTÉE À LA RÉALITÉ DES BESOINS LOCAUX

Orientation 1 : assurer une plus grande diversité des formes d'habitat en cohérence avec les règles de densité du ScotSud54

Contexte

La CCTLB, souhaite intégrer la question de la densité en lien avec les formes urbaines. Pour cela, plusieurs types de produits seront envisagés sur les secteurs d'aménagement futur.

Orientation d'aménagement et de programmation

De manière non exhaustive, il s'agira de créer :

- Du logement individuel ;
- Du logement intermédiaire (individuel groupé, maisons en bande...);
- Du logement en petits collectifs.

La part de ces logements doit être déclinée de manière spécifique au stade pré-opérationnel des opérations d'aménagement des secteurs concernés par une OAP sectorielle (1AU ou UR).

Orientation 2 : conforter les parcours résidentiels sur chaque secteur et assurer une plus grande diversité de produits logements

Contexte

La CCTLB, souhaite produire une offre de logements plus adaptée à la réalité de la demande, en proposant des réponses en locatif social et privé conventionné, en accession sociale et en logement de plus petite taille.

Le diagnostic a mis en évidence une mutation de la structure socioprofessionnelle du territoire. La construction neuve a profité aux ménages provenant de l'agglomération nancéenne. Le prix du foncier reste compétitif et les loyers sont inférieurs à ceux de l'agglomération nancéenne. Cependant, ils interfèrent sur les parcours résidentiels locaux : moins de ménages résidents pouvant accéder à la propriété, problème d'accès au logement pour les ménages les plus fragiles mais aussi inadaptation entre la taille des logements produits (T4 et T5) et évolution de la taille des ménages (2/3 de ménages de 1 ou 2 personnes), plus de ménages âgés.

Le renforcement des parcours résidentiels constitue donc un objectif important pour chaque secteur du territoire. La communauté souhaite adapter son parc de logements pour répondre à la demande de la population présente et aux nouveaux arrivants en agissant sur plusieurs axes.

Locaux	
Personnes isolées	Jeunes souhaitant décohabiter
Jeunes ménages, doubles actifs enseignants	Séniors, personnes à mobilité réduite
Familles monoparentales	Ménages qui se séparent, ménages qui se décomposent
Ménages issus du parc socialo	Ménages en difficulté à sédentariser
Extérieurs	
Ménages de l'agglomération proche	

Orientation d'aménagement et de programmation

- Proposer une offre d'habitat accessible (locatif aidé, accession aidée)

Concernant le logement locatif aidé (logement social et privé conventionné), la CCTLB, en cohérence avec les objectifs du SCOT Sud 54, se fixe un objectif de production d'environ 500 logements sur la période du PLUi-H : soit près de 40/45 par an. Sur la période du premier PLH, l'objectif sera de 210 logements soit environ 35/40 par an.

La déclinaison de l'objectif est faite par niveau de polarité :

- 30 % pour Lunéville
- 20% pour Baccarat
- 10 % pour les communes périurbaines et les polarités
- 5 % pour les autres communes

Secteurs et communes	Première période PLH [2020-2025]		Période PLUi-H [2020-2031]	
	Logements à produire	Logements sociaux	Logements à produire	Logements sociaux
Secteur de Lunéville	667	157	1555	367
ville-centre	458	137	1083	325
polarités	158	16	364	36
autres communes	51	4	108	6
Secteur de Baccarat	254	34	513	71
ville-centre et polarité	154	30	308	60
autres communes	100	4	205	11
Secteur d'Azerailles	112	7	304	23
bourg de proximité	36	4	115	12
autres communes	76	3	189	11
Secteur de Bénaménil	117	7	249	16
bourg de proximité	29	3	61	6
autres communes	88	4	188	10
Secteur de Saint-Clément	49	3	149	12
bourg de proximité	27	3	99	10
autres communes	22	0	50	2
Secteur de Magnières	42	2	88	6
bourg de proximité	21	2	38	4
autres communes	21	0	50	2
CCTLB	1241	210	2858	495

Accession à niveau de prix abordable

La CCTLB souhaite aussi accompagner le développement de logements en accession à prix abordable. Elle se fixe un objectif de 20%, soit 570 logements sur la période du PLUi-H et 245 sur celle du PLH, décliné de la manière suivante :

Secteurs et communes	Première période PLH [2020-2025]		Période PLUi-H [2020-2031]	
	Logements à produire	Accession sociale	Logements à produire	Accession sociale
Secteur de Lunéville	667	134	1555	312
ville-centre	458	92	1083	217
polarités	158	32	364	73
autres communes	51	10	108	22
Secteur de Baccarat	254	51	513	103
ville-centre et polarité	154	31	308	62
autres communes	100	20	205	41
Secteur d'Azerailles	112	22	304	61
bourg de proximité	36	7	115	23
autres communes	76	15	189	38
Secteur de Bénaménil	117	24	249	50
bourg de proximité	29	6	61	12
autres communes	88	18	188	38
Secteur de Saint-Clément	49	10	149	31
bourg de proximité	27	5	99	20
autres communes	22	5	50	11
Secteur de Magnières	42	8	88	19
bourg de proximité	21	4	38	8
autres communes	21	4	50	11
CCTLB	1241	249	2858	576

Marché libre :

La différence constituera la part réservée au marché libre tant en locatif qu'en accession.

Proposer une offre d'habitat adaptée à l'évolution de la taille des ménages

La Communauté souhaite favoriser la diversité des tailles et types de logements et adapter la structure du parc à l'évolution de la composition des ménages. Ainsi, elle propose notamment de favoriser la production de logements de petite taille (T1 à T3), afin de répondre aux populations spécifiques (jeunes, personnes âgées, monoparentaux, précaires, etc.) : 30 à 40% de logements sur la période du PLUi-H et du PLH, décliné de la manière suivante :

Secteurs et communes	Première période PLH [2020-2025]			Période PLUi-H [2020-2031]		
	Logements à produire	Hypothèse 30% de T1 à T3	Hypothèse 40% de T1 à T3	Logements à produire	Hypothèse 30% de T1 à T3	Hypothèse 40% de T1 à T3
Secteur de Lunéville	667	200	267	1555	467	622
ville-centre	458	137	183	1083	325	433
polarités	158	47	63	364	109	146
autres communes	51	15	20	108	32	43
Secteur de Baccarat	254	76	102	513	154	205
ville-centre et polarité	154	46	62	308	92	123
autres communes	100	30	40	205	62	82
Secteur d'Azerailles	112	34	45	304	91	122
bourg de proximité	36	11	14	115	35	46
autres communes	76	23	30	189	57	76
Secteur de Bénaménil	117	35	47	249	75	100
bourg de proximité	29	9	12	61	18	25
autres communes	88	26	35	188	56	75
Secteur de Saint-Clément	49	15	20	149	45	60
bourg de proximité	27	8	11	99	30	40
autres communes	22	7	9	50	15	20
Secteur de Magnières	42	13	17	88	26	35
bourg de proximité	21	6	8	38	11	15
autres communes	21	6	8	50	15	20
CCTLB	1241	372	496	2858	857	1143

FAVORISER UN URBANISME DE QUALITÉ

Orientation 1 : intégrer les projets urbains dans leur environnement

Contexte

Le projet de la CCTLB vise à proposer un urbanisme de qualité pour les espaces d'urbanisation future prévus au règlement graphique en zone U ou AU. Cette recherche qualitative passe notamment par une intégration environnementale et paysagère des projets (interface avec les zones agricoles ou naturelles avoisinantes, vigilance quant à l'impact paysager) et par une recherche de cohérence avec les tissus existants (volumétrie, densités, continuité des itinéraires, etc.).

Orientation d'aménagement et de programmation

Assurer l'intégration environnementale et paysagère des nouveaux projets urbains :

Ces aspects sont précisés dans l'OAP thématique « armature écologique et paysagère »

- Par l'articulation avec les espaces naturels et agricoles environnants : préservation des secteurs de vergers ou des arbres les plus remarquables en fonds de parcelles, création d'espaces de transition entre le projet urbain et les zones agricoles ou naturelles, etc. ;
- Par la prise en compte des composantes du site d'urbanisation : topographie, exposition, vues sur ou depuis le grand paysage, etc. ;
- Par la prise en compte de la trame bâtie existante et des volumes bâtis situés au voisinage de la zone ;
- Par un traitement qualitatif des limites urbaines du projet avec son environnement, notamment dans les communes du système vert urbain.

Ces aspects sont précisés dans l'OAP thématique « armature écologique et paysagère ».

Assurer l'intégration fonctionnelle des nouveaux projets urbains :

- en recherchant une continuité urbaine, notamment au niveau de la trame bâtie, entre les nouveaux secteurs d'urbanisation et les secteurs existants ;
- en favorisant les logiques d'itinéraires dans le réseau viaire (éviter les voies en impasse) ;
- en préservant l'accès aux flots d'exploitation agricoles limitrophes par le maintien ou la création de voies spécifiquement dédiées à la circulation des engins agricoles.

Orientation 2 : créer un projet de qualité architecturale, environnementale, paysagère et énergétique

Contexte

Engagée dans la transition énergétique et environnementale par la démarche « territoire à énergie positive pour la croissance verte » (TEPCV), la CCTLB souhaite poursuivre cet engagement dans la réalisation des projets urbains de son territoire en aménageant de nouveaux secteurs d'urbanisation innovants et durables.

Orientation d'aménagement et de programmation

Assurer la qualité environnementale et énergétique des nouveaux projets en préservant les ressources et en s'adaptant au changement climatique :

- en anticipant les phénomènes climatiques extrêmes ;
- en recherchant la réduction des émissions de Gaz à Effet de Serre (GES) et de polluants locaux ;
- en optimisant les besoins en énergie, en diversifiant les sources et en limitant l'utilisation de ressources non renouvelables ;
- en assurant une gestion qualitative et économe de la ressource en eau : installation de dispositifs concourant à une gestion des eaux pluviales proche du cycle naturel (noues) ou de récupération des eaux pluviales (bacs, citernes, etc.) ;
- en privilégiant une architecture bioclimatique et en prenant en compte, dès l'origine, la performance énergétique globale du projet (matériaux de construction, besoins et approvisionnement énergétique, déplacements générés).

Assurer la qualité paysagère, architecturale et urbaine des nouveaux projets favorisant un cadre de vie de qualité :

- en promouvant des formes urbaines innovantes ;
- en proposant une qualité architecturale avec une réflexion sur les matériaux, les couleurs, les volumes ;
- en aménageant des espaces verts de qualité ;
- en luttant contre les nuisances sonores ;
- en recherchant une mutualisation des aires de stationnement et en privilégiant des surfaces non imperméabilisées ;
- en enfouissant les réseaux.

**ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE
PROGRAMMATION
ARMATURE ÉCOLOGIQUE ET PAYSAGÈRE**

PRÉAMBULE

Qu'est que l'OAP « armature écologique et paysagère » ?

L'OAP thématique « armature écologique et paysagère » est une déclinaison spécifique des dispositions portant sur l'aménagement identifiées au L151-6 du Code de l'Urbanisme (CU) qui énumèrent des champs généraux plus larges. Cette OAP a pour vocation, dans le respect des orientations définies par le PADD, d'assurer le bon fonctionnement écologique dans les principes de l'écologie du paysage et de s'inscrire dans les démarches Trames Vertes et Bleues (TVB) locales.

Instaurée par la loi portant engagement national pour l'environnement (ENE ou Grenelle 2) du 12 juillet 2010, et complétée par la loi biodiversité de 2016, la TVB est l'un des outils des PLU qui, selon l'article L371-1 du Code de l'environnement, « a pour objet d'enrayer la perte de biodiversité en participant à la préservation, la gestion et la remise en bon état des milieux nécessaires aux continuités écologiques tout en prenant en compte les activités humaines, et notamment agricoles, en milieu rural ».

L'OAP thématique « armature écologique et paysagère » s'inscrit sur l'ensemble du territoire de Lunéville à Baccarat et concerne tous les aménagements et occupations du sol ainsi que les constructions ou rénovations. Liée à la biodiversité et aux paysages, elle a pour objectif d'énoncer les éléments pour lesquels une attention particulière doit être portée sur la diversité des milieux et des espèces présentes ainsi que sur les paysages identitaires. Elle précise le projet de territoire qui protège les milieux naturels pour les espèces végétales et animales et valorise de façon cohérente les continuités écologiques tout en dessinant meilleur cadre pour les habitants.

Le contexte local

La nature constitue le support de fonctions écologiques mais également sociales et économiques, au travers des services écosystémiques qu'elle rend. Le territoire de Lunéville à Baccarat est riche de nombreux milieux propices à la biodiversité :

- de grands massifs boisés (Mondon, Parroy, forêts du piémont vosgien, etc.), supports de loisirs et de détente pour les habitants et les visiteurs du territoire ;
- trois vallées principales, la Meurthe, la Vezouze et la Mortagne, accompagnées de zones humides structurantes dans l'organisation du territoire, supports de liaisons douces ;
- des espaces thermophiles (prés et vergers situés sur les coteaux), grandes richesses régionales ;
- des espaces prairiaux, support de fonctions écologiques et nourricières ;
- des jardins et vergers familiaux porteurs de bénéfices collectifs et d'une production nourricière ;
- des espaces naturels plus ordinaires mais bénéfiques pour la santé (détente, bien-être, qualité de l'air et de l'eau, etc.),
- des espaces naturels portant une dimension paysagère (cadre de vie, loisirs, valorisation de l'image du territoire, lien avec les activités historiques du territoire, etc.) ;
- des espaces naturels participant à l'adaptation du territoire face aux risques naturels et au changement climatique : captage de CO₂, limitation des îlots de chaleur urbains, limitation des inondations et du ruissellement, etc.

Parmi ses objectifs principaux concernant les milieux naturels et le paysage, le PLUi-H du territoire de Lunéville à Baccarat favorise :

- la protection des écosystèmes et notamment les milieux humides et alluviaux, (les vallées, les zones humides, les mares, les cours d'eau, ...), les massifs forestiers, les milieux thermophiles, et les prés-vergers ;
- la protection et la valorisation de la ressource en eau ;
- la prise en compte dans l'intensité urbaine des besoins en matière d'espaces verts ou naturels ;
- la conciliation entre une gestion raisonnée du territoire, le renforcement de la dynamique du secteur économique agricole et le maintien des paysages identitaires (couronnes de prés-vergers ou de jardins) ;
- l'articulation entre les espaces bâtis (privés ou collectifs) et les espaces naturels collectifs contribuant à la TVB (franges urbaines).

Rappel du projet de territoire

Le projet de territoire formulé dans le PADD démontre une volonté de préserver les milieux naturels et de mettre en valeur le cadre de vie par des objectifs en matière de qualité environnementale et paysagère. Le territoire vise à préserver la biodiversité en permettant aux espèces de se déplacer, de se nourrir, de se reproduire, donc de subsister. Il souhaite valoriser la qualité paysagère et promouvoir un environnement favorable à la qualité de vie de ses habitants.

Rappel des objectifs de l'orientation générale n°3 du PADD « être un territoire plus agréable à vivre » :

- Œuvrer en faveur d'une gestion durable de la ressource en eau.
- Pérenniser la ressource sol, support des activités agricoles et sylvicoles.
- Préserver et restaurer les continuités écologiques
- Préserver et valoriser les structures paysagères.

Enjeux et objectifs de l'OAP thématique « armature écologique et paysagère »

Par sa transversalité, l'OAP thématique « armature écologique et paysagère » doit mettre en relation tous les éléments de nature (ordinaire ou remarquable) susceptibles d'être des supports de services rendus à l'Homme et de diminuer l'empreinte environnementale du territoire :

- Les réservoirs de biodiversité, qui sont des espaces dans lesquels la biodiversité est la plus riche ou la mieux représentée, où les espèces peuvent effectuer tout ou partie de leur cycle de vie et où les habitats naturels peuvent assurer leur fonctionnement en ayant notamment une taille suffisante. Ces espaces abritent des noyaux de populations d'espèces à partir desquels les individus se dispersent ou sont susceptibles de permettre l'accueil de nouvelles populations d'espèces.
- Les corridors écologiques, qui assurent des connexions entre des réservoirs de biodiversité, offrant aux espèces des conditions favorables à leur déplacement et à l'accomplissement de leur cycle de vie.
- Les continuités écologiques, qui comprennent les réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques formant un ensemble fonctionnel et cohérent au service de tous les écosystèmes.
- Les paysages, qui expriment, à travers les grandes entités spatiales l'histoire culturelle et naturelle du territoire. Ils participent au bien-être et à la qualité du cadre de vie de ses habitants. Ils font le lien entre l'approche écologique et le développement des activités humaines (agricoles et sylvicoles).

Les objectifs de l'OAP sont :

- D'affiner et de contribuer à développer et à inscrire spatialement la TVB du territoire.
- De profiter de tout projet d'aménagement pour valoriser cette armature et minimiser la fragmentation des milieux naturels.
- De préserver les paysages identitaires.

ORIENTATIONS STRATÉGIQUES POUR L'ARMATURE ÉCOLOGIQUE

L'OAP définit des orientations stratégiques visant à pérenniser le bon fonctionnement écologique du territoire et à assurer sa cohérence spatiale. L'objectif est de préserver et de renforcer une trame verte et bleue (TVB) robuste d'espaces naturels et agricoles, riches et diversifiés, intéressant l'ensemble du territoire au profit de la diversité et la qualité des paysages :

- Conforter les réservoirs de biodiversité
- Assurer le principe de connexion
- Renforcer l'armature verte et bleue au sein des tissus urbains

Les orientations suivantes guident les projets d'aménagement futurs afin qu'ils contribuent au maintien et au développement de la biodiversité. De manière générale, la volonté du territoire est d'initier dès la conception des projets, la prise en compte de leurs impacts éventuels sur les continuités écologiques en intégrant des études écologiques permettant d'éclairer les choix à réaliser.

Par ailleurs, tout projet d'aménagement doit se référer à l'atlas cartographique de la TVB locale, annexé au PLUi-H. Cet atlas cartographique de l'étude TVB identifie notamment les réservoirs de biodiversité locaux et les zones humides potentielles ou effectives, identifiées à partir de certains sondages terrains grâce à un inventaire (pédologie et identification des habitats). La vocation de cet atlas est de préciser spatialement (à l'échelle 1/2000^e) les éléments de la TVB potentiellement affectés par des projets d'aménagement afin d'intégrer au maximum les enjeux de biodiversité et de veiller à minimiser les impacts et compenser les impacts des projets sur la TVB à travers le maintien, la restauration ou le développement des continuités écologiques.

Orientation 1 : conforter les réservoirs de biodiversité

Les réservoirs de biodiversité se composent de grandes entités naturelles comme les forêts domaniales de Parroy et de Mondon et de plus petits espaces (mares, cours d'eau, zones humides, forêts, petits boisements, prairies, ...). Ces espaces ont une forte tonalité naturelle à caractère préservé permettant d'offrir des habitats remarquables pour la faune et la flore locale.

Cette orientation vise à conforter :

- la trame verte en préservant les principales entités boisées, les principaux alignements d'arbres et de haies et les prairies extensives ;
- la trame bleue en valorisant les abords des cours d'eau et protéger les zones humides.

1.1- Assurer le maintien des réservoirs de biodiversité dans leur intégrité

Contexte

Les réservoirs de biodiversité font l'objet de plusieurs dispositions réglementaires visant à identifier et protéger les éléments qui constituent les habitats naturels : constructibilité très restreinte (zone A ou N) pour les grands ensembles de nature ordinaire, inconstructibilité renforcée pour les réservoirs de biodiversité institutionnels, recul imposé par rapport aux lisières forestières ou aux cours d'eau, etc. Cette orientation vise à conserver une végétation adaptée aux caractéristiques des abords des cours d'eau et des autres habitats naturels. Cette prise en compte garantit, en autres, la mobilité du lit des cours d'eau et le maintien de la qualité des berges. Grâce à ces dispositions, le territoire participe aux grands objectifs nationaux comme maintenir les services écosystémiques, atteindre le bon état écologique et chimique des masses d'eau.

Orientations d'aménagement et de programmation

L'implantation et l'intégration du bâti en bordure des réservoirs de biodiversité, et notamment des cours d'eau, ne doit pas affecter leur fonctionnalité écologique.

À cet effet, les projets d'aménagement :

- doivent veiller à ce que le développement de l'urbanisation à terme n'isole pas ces espaces naturels majeurs des autres sites naturels et d'intérêt écologique qui les bordent ;
- privilégient le maintien d'une zone tampon assurant une transition douce entre les espaces urbanisés et l'espace naturel ou agricole qui leur est proche (forêt, cours d'eau, prés, etc.).

1.2- Assurer une gestion durable des milieux naturels et agricoles

Contexte

Une bonne gestion est indispensable pour assurer le bon fonctionnement écologique et le bon état de conservation des réservoirs de biodiversité. Il est aussi important d'assurer leur bonne intégration dans les projets de développement.

- Les forêts et petits boisements constituent des zones de refuge et d'alimentation pour la grande et la petite faune. Leur destruction ou leur fermeture excessive peuvent limiter la diversité biologique. Une gestion durable et raisonnée des coupes et l'entretien peuvent permettre de concilier la production forestière et le maintien de la biodiversité. Les connexions entre espaces boisés via les prés et les petits boisements dans l'espace agricole sont également gages de viabilité à long terme des populations en place. Les lisières boisées constituent des corridors de déplacement et des zones de refuge. La lisière forestière est étagée et idéalement constituée successivement d'un ourlet herbeux, d'une strate arbustive et d'une strate arborée. La préservation de cette structuration est très importante.

- Les milieux thermophiles, sont constitués principalement d'espèces herbacées et arbustives et se développant sur sols pauvres en nutriments. Il s'agit essentiellement de prairies ou de pelouses. La principale menace pesant sur ces espaces est leur fermeture (boisement, enrichissement) liée à l'absence de gestion.
- Les zones humides relèvent d'un intérêt écologique fort. Dans le cadre de l'étude spécifique « zones humides », les zones humides présentes sur le territoire ont pu être inventoriées et leurs contours affinés grâce à des relevés de terrain identifiant des zones humides effectives. Elles sont majoritairement localisées au sein des vallées alluviales et associées à des cours d'eau, du fait des remontées de nappes alluviales.
- Les mares sont des éléments ponctuels de trame bleue. Elles permettent à de nombreux groupes faunistiques de réaliser tout ou partie de leur cycle de vie, Elles ont une valeur de « sites-refuges ». L'accès des animaux d'élevage aux mares provoque souvent une pollution des eaux (piétinement, déjection).
- Les cours d'eau sont des réservoirs de biodiversité pour les espèces aquatiques et des corridors écologiques pour toutes les espèces. Lorsque les berges sont boisées, le rôle fondamental des cours d'eau dans les réseaux écologiques est renforcé. Les pollutions d'ordre chimique ou organique, la modification de la morphologie des cours d'eau, la détérioration des berges et de leur végétation sont autant d'éléments qui peuvent profondément dégrader ces milieux remarquables et plus généralement les masses d'eau.
- Les infrastructures agro-écologiques correspondent à tout habitat d'un agroécosystème dans ou autour duquel se développe une végétation spontanée (les alignements d'arbres et leurs bandes enherbées, les lisières forestières, haies, talus, murets, bords de fossé, de ruisseaux, les prairies inondables, prés-vergers, friches, bosquets, les mares, arbres isolés, etc.). Elles contribuent à soutenir durablement la fonction de production agricole, en permettant un moindre usage de certains intrants (produits phytosanitaires, eau) grâce aux services écosystémiques de régulation biologique (contrôle biologique des ravageurs notamment) et de fourniture de ressources (fertilité du sol ou microclimat bocager favorable aux cultures et aux animaux d'élevage) délivrés par la biodiversité bénéfique associée.

En fonction des milieux, des préconisations de gestion, sont explicitées ci-après.

Orientations d'aménagement et de programmation

Les forêts et petits boisements

- La suppression motivée des haies, arbres et boisements est possible. Mais il est recommandé de replanter, avec des essences locales, un linéaire de haies équivalent à celui supprimé. Certains de ces éléments contribuent au fonctionnement de corridors identifiés dans l'étude TVB du territoire. C'est la raison pour laquelle ils ont été protégés par un classement au titre de l'article L153-23 du code de l'urbanisme.
- Vis-à-vis de l'urbanisation, une attention particulière peut être apportée pour préserver des lisières boisées. Leurs perméabilités physique et visuelle doivent être garanties : les sols restent perméables et les clôtures éventuellement présentes dans ces espaces, sont végétales et perméables pour la faune. Si cette lisière est proche d'un espace urbain, des principes de gestion de l'urbanisation peuvent être appliqués. Pour des espaces boisés de plus de 4 ha, une bande inconstructible de 30 m protège cette lisière forestière dans son épaisseur. Des aménagements légers, pour la pratique de loisirs ou le bon fonctionnement écologique peuvent être envisagés (équipements publics de plein air, cheminements doux, etc.), dans le respect de la fonctionnalité écologique.

Les milieux thermophiles

- Un entretien de ces milieux peut être réalisé par pâturage extensif (le faible chargement est à définir au cas par cas en fonction des conditions écologiques des parcelles concernées), fauchage ou broyage tous les 3 à 5 ans à l'aide d'engins légers pour ne pas dégrader les sols et en exportant le broyat. L'étrépage (décaissement et exportation du sol sur 10 à 20cm) permet de restaurer les milieux trop dégradés. On pourra se référer aux fiches actions issues de la démarche TVB du territoire.

Les zones humides

- De manière générale, la fonctionnalité des zones humides identifiées dans l'atlas cartographique doit être préservée. Leurs périmètres réglementaires tels que définis par l'arrêté interministériel du 24 juin 2008 et complété par la promulgation de la loi portant création de l'Office français de la biodiversité (OFB) (JO du 26 juillet 2019), restaurant le caractère alternatif des critères pédologique et floristique, répondent à la définition des zones humides présentée au 1° du I de l'article L211-1 du Code de l'environnement. Néanmoins, elles doivent être précisés en phase opérationnelle.
- Dans tous les cas, La réglementation en vigueur (CE/ nomenclature IOTA - nomenclature des installations, ouvrages, travaux et activités (IOTA) caractérisés par leurs impacts touchant au domaine de l'eau) et la doctrine « éviter, réduire, compenser » doit être appliquée :
 - Éviter : dans la mesure du possible, les constructions, installations ou aménagements optent pour une implantation n'étant pas susceptible de compromettre la fonctionnalité, la qualité, l'équilibre hydraulique, hydrographique ou biologique d'une zone humide potentielle ou effective.
 - Réduire : les constructions, installations, aménagements susceptibles de compromettre la fonctionnalité, la qualité, l'équilibre hydraulique, hydrographique ou biologique d'une zone humide potentielle ou effective ne peuvent être autorisés qu'en l'absence d'alternatives effectives et après avoir réduit au maximum leur atteinte. Pour les zones humides potentielles, le porteur de projet démontre en phase projet que la zone humide est effective au titre de la réglementation en vigueur, et que sa surface et sa fonctionnalité sont susceptibles d'être remise en cause par le projet. Une délimitation précise de la zone dégradée et une estimation de la perte générée en matière de biodiversité est demandée.
 - Compenser : s'il ne peut être ni évité, ni réduit et que la surface et sa fonctionnalité sont remises en cause par le projet, l'aménagement doit faire l'objet de compensations compatibles avec les modalités définies par le SDAGE Rhin-Meuse et en proportion des intérêts écologique et hydraulique, afin de rechercher une équivalence patrimoniale et fonctionnelle.
- De tels aménagements restent néanmoins possibles dans le cas où de nouveaux éléments portés à la connaissance du service instructeur postérieurement à la date d'opposabilité du PLUi-H démontrent l'absence de zone humide définie par la réglementation en vigueur sur le périmètre d'implantation du projet.
- Le maintien d'un pâturage extensif est privilégié. Le surpâturage et l'amendement des prairies doit être évité.

Les mares

- Maintenir les mares existantes. Toute modification des lieux (comblement, drainage, etc.), ainsi que toute imperméabilisation de leurs abords doivent être évitées. Il convient également de restaurer les mares en cours de comblement.
- Adopter un entretien extensif, surtout à des fins conservatoires. Le pourtour de la mare peut être fauché une à deux fois par an, voire une fois tous les deux ans. Dans la mesure du possible, une fauche partielle en mosaïque et non systématique sur l'ensemble de la mare doit être réalisée. Les résidus de fauche doivent être systématiquement exportés. Les interventions doivent être réalisées aux périodes les moins dommageables pour la faune, soit en fin d'été.
- Développer de nouvelles mares au gré des opportunités et des projets d'aménagement, notamment via les dispositifs de gestion des eaux pluviales.
- Conserver le profil naturel des berges et la végétation typique qui s'y trouve. Toute plantation et introduction d'espèces invasives ou non locales doit être évitée. Plus les mares présentent des pentes douces (< à 30 degrés), plus elles sont favorables à l'accueil de la biodiversité.

Les cours d'eau

- Maintenir au maximum les continuités végétalisées et arborées latérales ainsi que les bandes enherbées.
- Adopter une gestion durable (élagage sélectif et non systématique, fauche extensive, mise en place d'abreuvoir afin d'éviter que les animaux d'élevage ne viennent s'hydrater dans les cours d'eau).
- Respecter les reculs par rapport aux berges des cours d'eau définis dans le règlement concernant les constructions et aménagements conduisant à une artificialisation du sol.
- Assurer la libre circulation de la faune terrestre et aquatique en limitant au maximum les clôtures et obstacles à la circulation et à l'écoulement.
- Garantir la fonctionnalité des continuités écologiques des cours d'eau de tout projet d'aménagement.
- Rechercher le maintien de haies connectées à la ripisylve des cours d'eau afin de créer des ensembles diversifiés et de lutter contre les pollutions diffuses.

Les infrastructures agro-écologiques

- Conserver et développer le réseau cohérent d'infrastructures agro-écologiques afin de renforcer la TVB du territoire.

Dans l'ensemble des réservoirs de biodiversité, lorsqu'elles sont nécessaires, permettre le passage de la faune locale par la réalisation de clôtures perméables.

Orientation 2 : assurer le principe de connexion

Les corridors écologiques relient les réservoirs de biodiversité entre eux, pour assurer la circulation des espèces. Au sein du territoire de Lunéville à Baccarat, ils reposent majoritairement sur un réseau de boisements et de haies dense et encore préservé, ainsi que sur un réseau de milieux ouverts, notamment des vallées alluviales. Le maintien voire la préservation de ces corridors écologiques, sont donc liés à l'action de l'Homme pour limiter les facteurs impacts (aménagements, infrastructures, ...). Cette orientation vise à conforter ces connexions.

2.1- Assurer le maintien fonctionnel des corridors écologiques

Contexte

Les corridors écologiques constitutifs de la TVB permettent d'apporter les cohérences écologiques nécessaires au territoire. Ils font l'objet de plusieurs dispositions réglementaires visant à protéger leur fonctionnalité notamment une protection (au titre du L151-23 du Code de l'urbanisme) des éléments boisés situés au sein des corridors, la perméabilité des clôtures, une liste indicative d'espèces locales pour les plantations, etc.

Ces dispositions réglementaires sont complétées par les orientations suivantes.

Orientations d'aménagement et de programmation

- Dans les corridors, permettre le passage de la faune locale par la réalisation de clôtures perméables lorsqu'elles sont nécessaires.
- Pour la composition de haies, préférer les essences locales identifiées à l'article 6.2 des dispositions communes à l'ensemble des zones et éviter les espèces invasives (répertoriées dans les fiches actions de la stratégie TVB du territoire).

2.2- Assurer la gestion des interfaces entre la TVB et les tissus urbains

Contexte

La TVB constitue un véritable atout pour les projets d'aménagement. Ainsi, tout projet se trouvant à proximité de la TVB identifiée doit pouvoir utilement appliquer les principes d'aménagement suivants.

Orientations d'aménagement et de programmation

Interface entre trame verte et bleue et milieu urbain

- Créer ou maintenir une transition entre le projet et le milieu naturel ou agricole lorsque la frange urbaine s'appuie sur un élément de la TVB (réservoir ou corridor) : bande enherbée, plantations arbustives, etc.
- Prévoir une marge de recul pour l'implantation des nouvelles constructions quand la limite séparative est commune avec une zone agricole ou naturelle.
- Permettre des aménagements légers (équipements publics de plein air, cheminements piétons ou cyclables, etc.) dans la frange urbaine, lors de la mise en place d'opérations d'aménagement d'ensemble, dans le respect de la fonctionnalité écologique du site. Ces aménagements doivent participer au renforcement et à l'amélioration de la TVB.

Prolongement de la trame verte et bleue au sein du projet

- Prévoir le prolongement de la TVB existante à l'intérieur du projet, à sa propre échelle, sous forme de prolongement linéaire ou en pas japonais.
- Prendre en compte le principe de perméabilité dès la conception de tout projet situé à proximité de la TVB.
- Adapter la perméabilité des clôtures suivant leur situation vis-à-vis de la TVB (proximité de réservoirs de biodiversité, de corridors, de zones naturelles de vergers, de jardins, etc.) afin de favoriser la biodiversité en milieu urbain et la transition entre les différents milieux.

Plantation des espaces libres

- Privilégier la mise en place de trois strates végétales (herbacée, arbustive et arborée) ainsi que la mise en place de clôtures végétalisées.

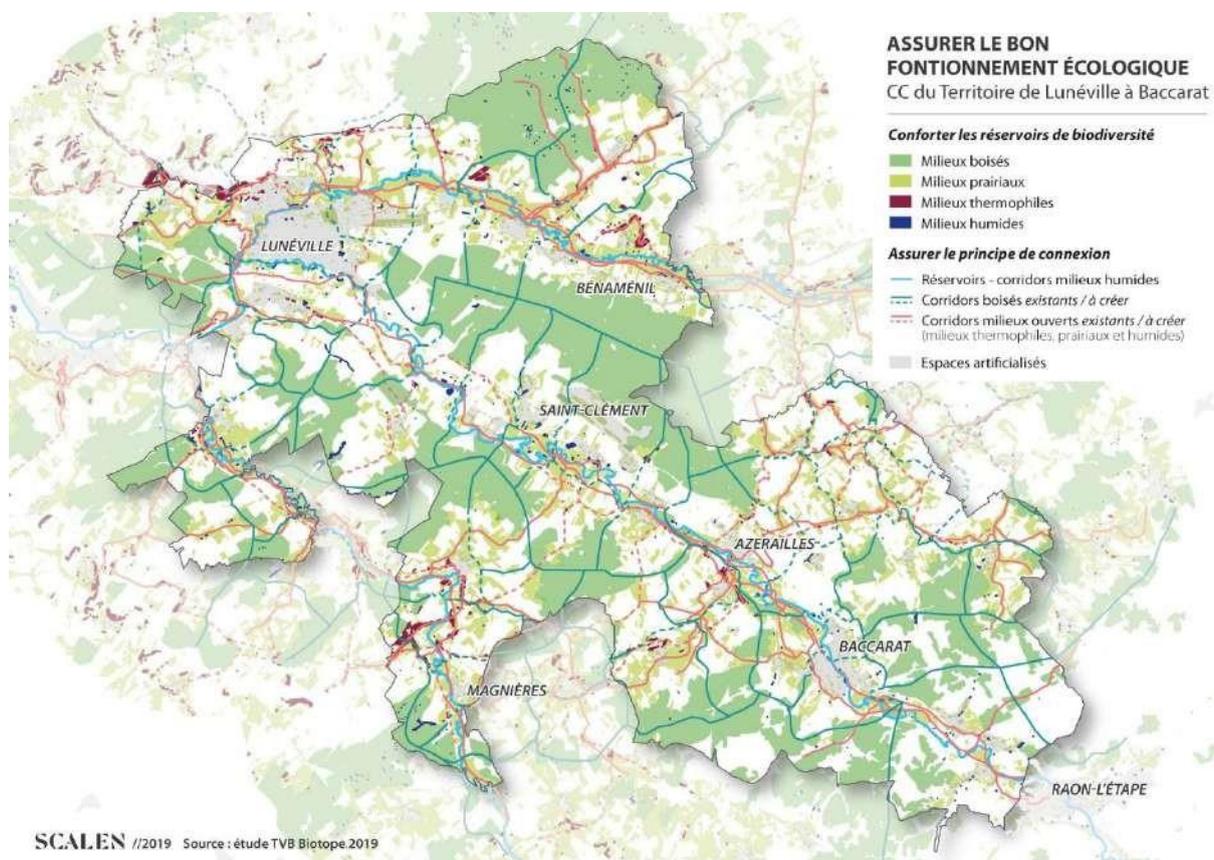


Exemple de prolongement de la TVB au sein d'un projet. source : ADEUS



*Exemple de haie multi strates.
Source : Eurométropole de Strasbourg*

Orientations 1 et 2 : localisation des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques.



Orientation 3 : renforcer l'armature verte et bleue au sein du système vert urbain

Cette orientation ne s'applique qu'aux sept communes incluses dans le système vert urbain : Lunéville, Jolivet, Chanteheux, Moncel-lès-Lunéville, Rehainviller, Hériménil et Croismare.

Le Scot Sud 54 définit la notion de système vert urbain (SVU) et fixe des objectifs et des orientations afin de renforcer l'armature verte au sein de celui-ci. Cette volonté se traduit notamment par le maintien et le développement de la nature en ville (parcs, jardins, aménagement vert etc.) qui permet le déplacement des espèces en ville. Au-delà de la restauration des continuités écologiques, la reconquête de la nature en ville favorise l'amélioration du cadre de vie, la régulation des eaux, la lutte contre les îlots de chaleur, etc.

3.1- Maintenir et développer les espaces de nature en ville

Contexte

Le développement de la nature en ville et la préservation de son patrimoine végétal répondent aux enjeux de la biodiversité tout en étant bénéfique aux habitants qui ont besoin et souhaitent de plus en plus une relation quotidienne à la nature, notamment pour des raisons de bien-être et de bénéfices sur la santé. En effet, s'ils constituent en premier lieu des réservoirs urbains de biodiversité, les espaces de nature sont également des lieux d'agrément, des sources de dépollution de l'air, de rafraîchissement, d'amélioration de la qualité de l'eau et des sols, des supports pour le développement du lien social, des déplacements actifs et pour la valorisation du patrimoine et du paysage local.

Les parcs et jardins, vergers familiaux s'appuient sur les dispositions réglementaires, dans lesquels les aménagements et les constructions ne sont autorisés afin d'entretenir et de valoriser ces milieux naturels en ville. Le renforcement de la perméabilité des milieux y est également recherché.

Orientation d'aménagement et de programmation

- Généraliser la gestion différenciée (méthode adaptant l'entretien des espaces en fonction de leur nature, de leur situation et de leur usage), selon les modalités suivantes :
 - Les techniques alternatives de désherbage (manuel, mécanique, etc.) dans le respect de l'environnement ;
 - La gestion extensive des surfaces enherbées, qui permet d'atteindre une diversité floristique élevée et présente un intérêt paysager pour le public tout en offrant des meilleures conditions de vie de la faune ;
 - Le choix des espèces indigènes ou ornementales mais non exotiques ou envahissantes ;
 - La tolérance voire la mise en scène de la végétation spontanée pour une meilleure acceptation ;
 - La gestion des déchets verts produits avec par exemple une utilisation plus locale (mulch, compostage, bois raméal fragmenté, ...) ;
 - La gestion des eaux pluviales comme par exemple développer des noues avec une végétation spécifique.



3.2- Renforcer la trame végétale en milieu urbain

Contexte

La proximité de la TVB par rapport aux espaces urbanisés constitue un véritable atout pour les projets d'aménagement. Ainsi, la minéralisation de l'espace urbain peut être réduite pour laisser place à sa végétalisation.

Orientation d'aménagement et de programmation

- Réaliser des aménagements urbains favorisant la biodiversité (maintenir la biodiversité existante, voire contribuer à l'enrichir) :

- Clôtures : diversifier les espèces végétales plantées, privilégier des espèces locales et assurer la perméabilité à la petite faune.
- Toitures : favoriser la végétalisation des toitures avec la plantation de plantes de types vivaces, arbustes voire arborés.
- Aires de stationnement : privilégier des revêtements perméables/poreux, réaliser des plantations avec des strates diversifiées (herbacés, arbres et arbustes), préserver/conservé et mettre en scène la végétation spontanée.
- Voies piétonnes et cyclables : favoriser des revêtements perméables mais stabilisés, réaliser des plantations avec des strates diversifiées (arbres et arbustes).

- Apporter une attention particulière à la gestion du cycle de l'eau (ruissellement, évaporation, rétention) dans l'évolution du tissu urbain :
 - Préserver au maximum les haies, les alignements d'arbres et les arbres isolés (rôle d'éponge et d'infiltration) ;
 - Éviter de buser les fossés pour maintenir leur capacité de rétention et de tampon ;
 - Utiliser les techniques alternatives de gestion des eaux pluviales : infiltration ou à défaut rétention (réalisation de noues, de bassins paysagers, de toitures végétalisées, etc.).



3.3- Assurer le traitement des franges urbaines

Cette partie s'inscrit en complément de l'orientation 2.3 : « Assurer la gestion des interfaces entre la TVB et les tissus urbains », pour les sept communes du système vert urbain.

Contexte

Les franges urbaines définies par le SCoTSud54 sont des espaces qui correspondent à la limite des zones agglomérées. Elles assurent des échanges et des interactions entre les espaces urbanisés et les milieux naturels ou agricoles. La mise en place de ces espaces, dont les usages sont à définir, permet de définir une limite nette et pérenne entre l'urbanisation et les espaces naturels ou agricoles, favorisant leur préservation. Ces zones tampons sont mises en place dans les OAP sectorielles et permettent l'identification d'éléments végétaux à préserver ou la mise en place d'espaces de traitement éco-paysager.

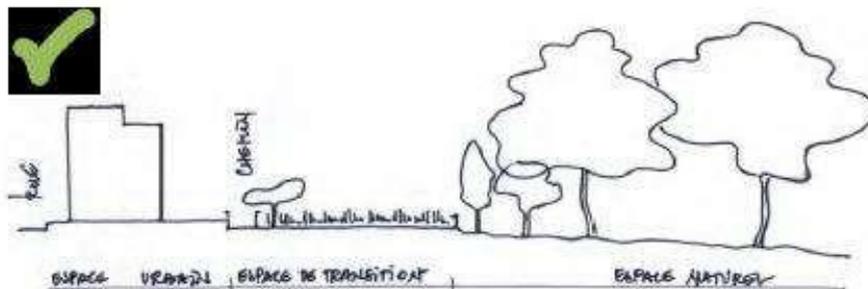
Ces franges sont l'occasion de développer de nouveaux usages pour pérenniser ces espaces et continuer à rendre des services économiques (comme par exemple des productions vivrières de proximité) et sociaux (loisirs, aménités). La prise en compte de la topographie, le respect des perspectives visuelles et la conservation, la création et le confortement des franges végétalisées (haies bocagères) sont des enjeux pour l'aménagement de la zone de projet et son intégration dans son environnement.

Orientations d'aménagement et de programmation

- Assurer une transition douce entre l'espace urbain et les espaces naturels ou agricoles alentours par la mise en place de zones tampons aménagées en espaces verts (haies bocagères, vergers collectifs, jardins familiaux, espaces de loisirs, etc.)

- Assurer l'intégration paysagère de ces espaces de transition entre ville et espaces naturels ou agricoles. Les opérations d'aménagements d'ensemble veillent à ne pas perturber la lecture du paysage.

Au sein des projets urbains, prévoir la création d'espaces non urbanisés, préférentiellement d'un seul tenant, présentant des aménagements paysagers végétalisés, en cohérence avec la TVB du territoire et en intégrant les impératifs de connexion au reste du réseau écologique local.



Principe d'interface entre trame verte et bleue et milieu urbain. Source : ADEUS

ORIENTATIONS STRATÉGIQUES POUR L'ARMATURE PAYSAGÈRE

L'analyse des unités paysagères à l'échelle du territoire repose sur des éléments paysagers issus d'espaces non bâtis (les reliefs, l'eau, les étangs, des grands ensembles boisés, etc.) qui marquent profondément l'identité du territoire. Cette armature paysagère est fondée sur l'identification de grandes continuités s'établissant principalement entre les vallées alluviales et les plateaux boisés. Cette armature paysagère est le socle structurant de l'organisation des villes et des villages en guidant leur implantation historique et la structuration du bâti selon les usages (ex : moulin, lavoir, ...).

Orientation 1 : révéler les grands équilibres paysagers en confortant l'armature paysagère

1.1- Maintenir les paysages des fonds de vallées

Contexte

La majeure partie des fonds de vallées restent préservés des implantations urbaines et présentent un paysage de qualité souligné. Les prairies sont le fruit des activités d'une agriculture aux pratiques extensives intéressantes d'un point de vue écologique et paysager qui préserve également le champ d'expansion des crues. Ces pratiques sont adaptées aux spécificités des vallées alluviales (pâturage, production de fourrage, maraîchage, etc.).

Orientation d'aménagement et de programmation

- Maintenir ces paysages par la préservation des activités agricoles compatibles avec le maintien des prairies permanentes et en évitant la fragmentation des espaces en herbes.

1.2- Maintenir les coupures vertes

Contexte

Les coupures vertes sont des espaces libres de toute construction majeure, situées entre deux entités urbaines et correspondant à un espace naturel ou agricole. Elles ont pour objectif de contenir les surfaces urbanisées dans leurs limites et d'éviter la conurbation le long des routes. Le maintien de ces espaces relève d'un intérêt écologique (continuités pour la biodiversité, notamment la trame bleue), et paysager (respirations, ouverture visuelles).

Orientations d'aménagement et de programmation

- Maintenir des coupures vertes qualitatives et garantir leur lisibilité.
- Veiller à l'intégration des projets en lisière des coupures vertes.
- Préserver la limite intangible à l'urbanisation sur le coteau de Méhon afin de préserver des vues sur le grand paysage mais aussi de contribuer à la préservation de la trame thermophile.

Orientation 2 : améliorer la lecture des paysages

2.1- Maintenir les points de vue sur le grand paysage

Contexte

Les points de vue sont concentrés dans les vallées de la Meurthe, de la Vezouze et de la Mortagne. Ils peuvent être lointains ou rapprochés, donnant à voir des paysages de grande qualité. Ces points de vue sont les témoins de l'évolution des paysages et permettent leur compréhension. Protéger ces perspectives visuelles valorise aussi le patrimoine bâti et naturel. Le relief induit nécessairement des jeux de perspectives visuelles lointaines, plongeantes, écrasées, fermées, ouvertes, des lignes de crêtes, des vallées, des plateaux, etc. marquant et créant une diversité de paysages importante par la diversité de points de repères cadrant les vues.

Orientations d'aménagement et de programmation

- Conserver et valoriser les perspectives visuelles sur le grand paysage :
 - Préserver et valoriser les points de vue et les perspectives sur les vallées, les paysages et les éléments emblématiques ;
 - Aménager les accès et les lieux pour la contemplation des paysages.
- Préserver et renforcer la qualité des paysages notamment dans les cônes de vue (identifiés par la carte suivante), à travers une vigilance particulière portée à l'insertion des constructions dans leur environnement.

2.2- Encadrer le paysage des abords des grands axes

Contexte

Les axes routiers des vallées principales donnent à voir les richesses paysagères du territoire et irriguent aussi les grands paysages. Ils constituent des vitrines du territoire.

Orientations d'aménagement et de programmation

- Porter une attention particulière aux programmes de constructions (activités, commerce, constructions agricoles) et particulièrement sur la qualité architecturale et l'insertion paysagère.
- Valoriser les éléments de patrimoine bâti et végétal visibles depuis les axes.

2.3- Valoriser les couronnes jardinées et les prés-vergers

Contexte

Les couronnes de verger et de jardins sont essentiellement implantées autour du tissu urbain des communes du territoire. Elles réalisent souvent l'interface entre les espaces cultivés et les espaces bâtis et constituent un complexe paysager spécifique. Elles sont accompagnées d'une végétation très diversifiée allant du simple arbre, à la haie bocagère ou à la haie d'arbres de hauts jets, à de la prairie fauchée et pâturée, aux jardins potagers. Les jardins privés, les prés-vergers au bord de l'eau révèlent des paysages plus ou moins jardinés et soignés mettant en valeur les bords de l'eau et l'arrière du bâti tout en laissant place à la nature et à la végétation plus spontanée des berges. Cette mosaïque d'usage au sein de ces couronnes forme de véritables respirations dans les tissus villageois et autour de ceux-ci.

Orientations d'aménagement et de programmation

- Maintenir une transition entre les paysages villageois et les paysages agricoles environnants et limiter l'enfrichement.
- Pratiquer une gestion écologique favorable à la biodiversité pour accompagner le rôle écologique des prés-vergers (établir des plans de gestion à vocation écologique par le pâturage ou la fauche).
- Insérer les nouveaux aménagements (paysagers ou non) au sein de ces couronnes, dans le maillage de la TVB en préservant dans la mesure du possible les sujets végétaux existants.
- Favoriser la conservation sur le territoire des espèces remarquables et patrimoniales (conservation de variétés anciennes et régionales) présentes.

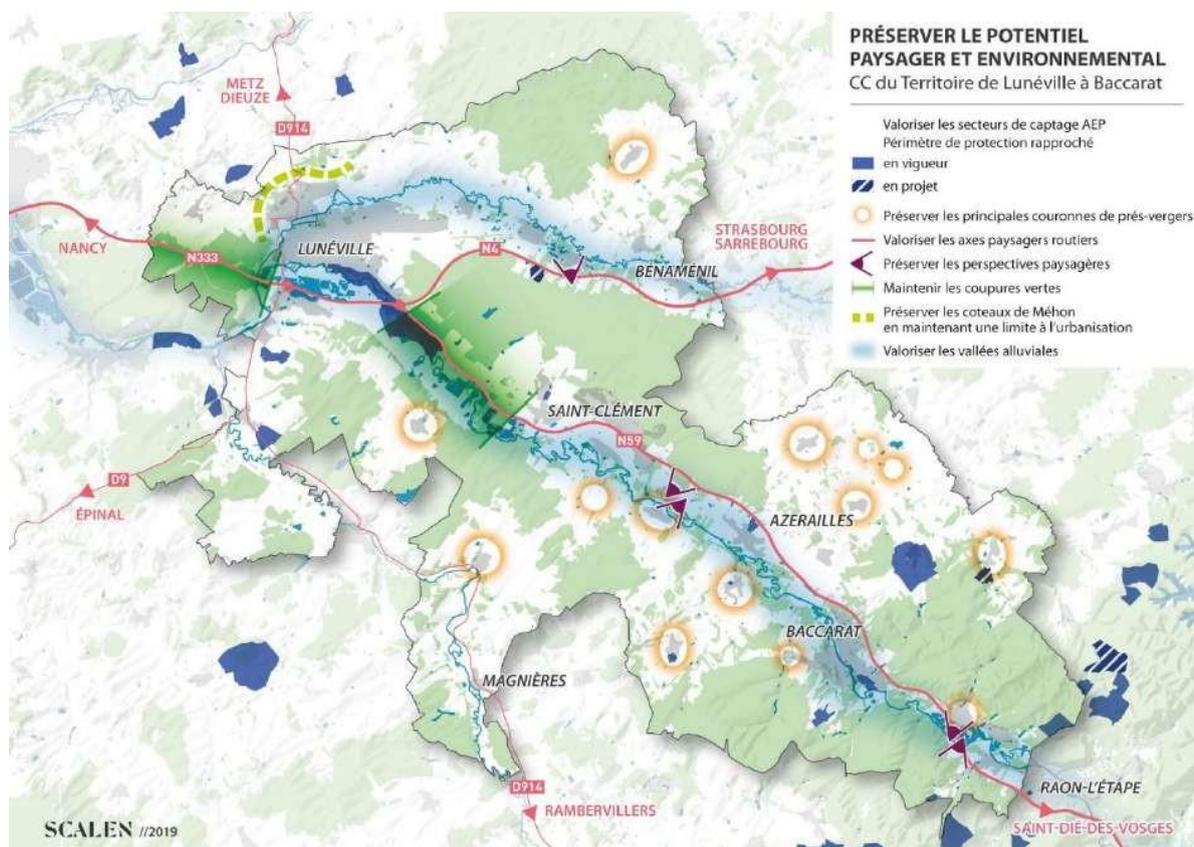
Orientation 3 : Préserver la ressource en eau

Contexte

La vulnérabilité des masses d'eau souterraines est variable selon le type de sol. Une attention particulière à la qualité des eaux rejetées dans les masses libres doit être portée afin de préserver des masses d'eau exploitées pour la production d'eau potable. Ainsi la réglementation des périmètres de protection des captages doit être appliquée et respectée.

Orientations d'aménagement et de programmation

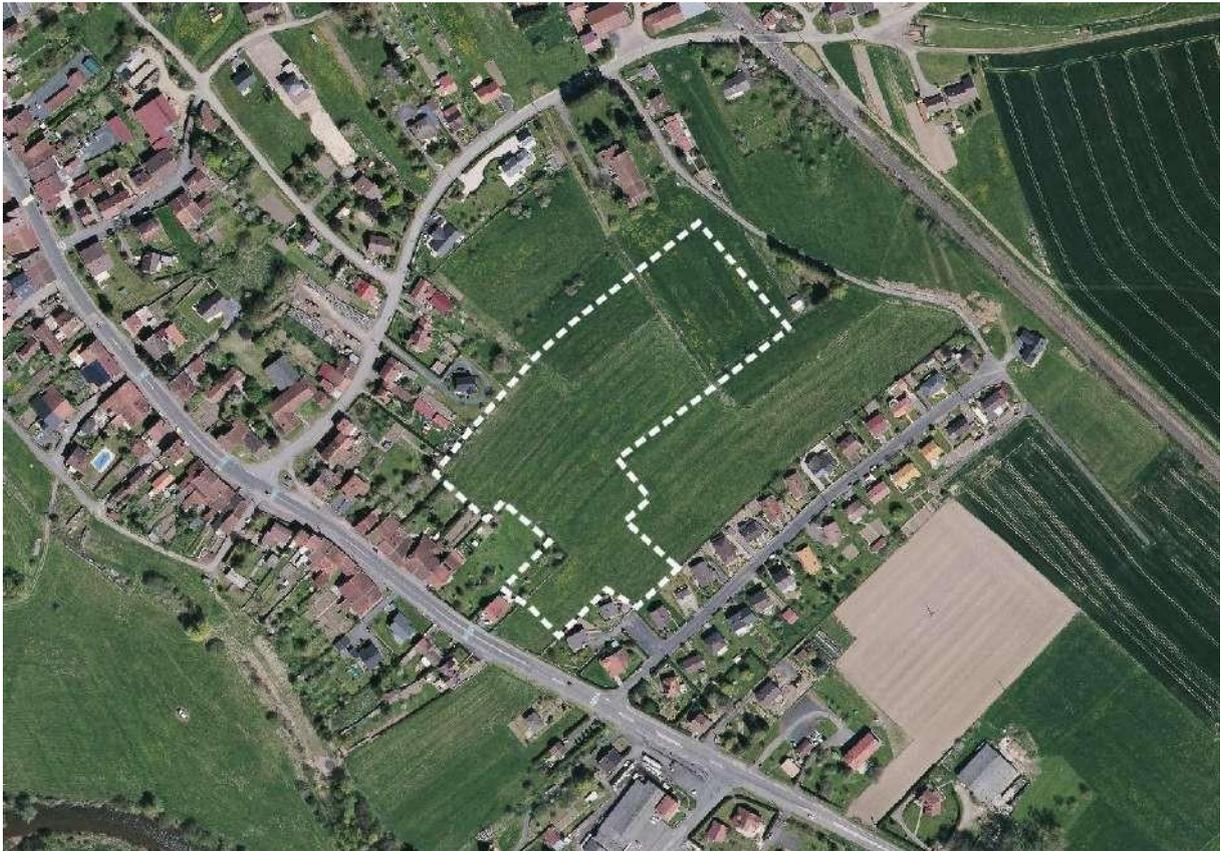
- Protéger les secteurs de captage d'eau potable et les valoriser en espaces naturels ou agricoles, a minima pour les périmètres de protection immédiate et rapprochée (existants ou en projet en fonction de la DUP).
- Favoriser les pratiques d'agriculture raisonnée ou biologique dans ces secteurs afin de limiter la pénétration d'intrants qui pourraient affecter la qualité de l'eau directement au niveau des captages.



**ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE
PROGRAMMATION
ZONES À VOCATION RÉSIDENTIELLE**

L'ensemble de ces orientations d'aménagement ont été définies sur des zones 1 AU ou UD.

AZERAILLES : la Croisette



Caractéristiques du site

La commune d'Azerailles se situe sur un axe important de communication et est directement desservie par un échangeur de la RN59 et par le réseau TER Lunéville - Saint-Dié des-Vosges. Elle dispose de commerces et services de proximité et constitue un bourg de proximité de la vallée de la Meurthe.

Une zone d'activités économiques d'intérêt intercommunal, avec notamment l'entreprise Hydro Leduc, offre de nombreux emplois.

Le site d'aménagement futur à vocation résidentielle est localisé dans un cœur d'îlot situé entre le centre bourg et le lotissement de la Croisette. Il est compris dans un rayon d'un kilomètre depuis la halte ferroviaire.

Le site est concerné par la présence d'un réservoir de biodiversité local (Cf. Atlas cartographique de la TVB) et d'un corridor d'intérêt Scot entre grands ensembles des milieux forestiers qui doivent être pris en compte dans l'aménagement de la zone.

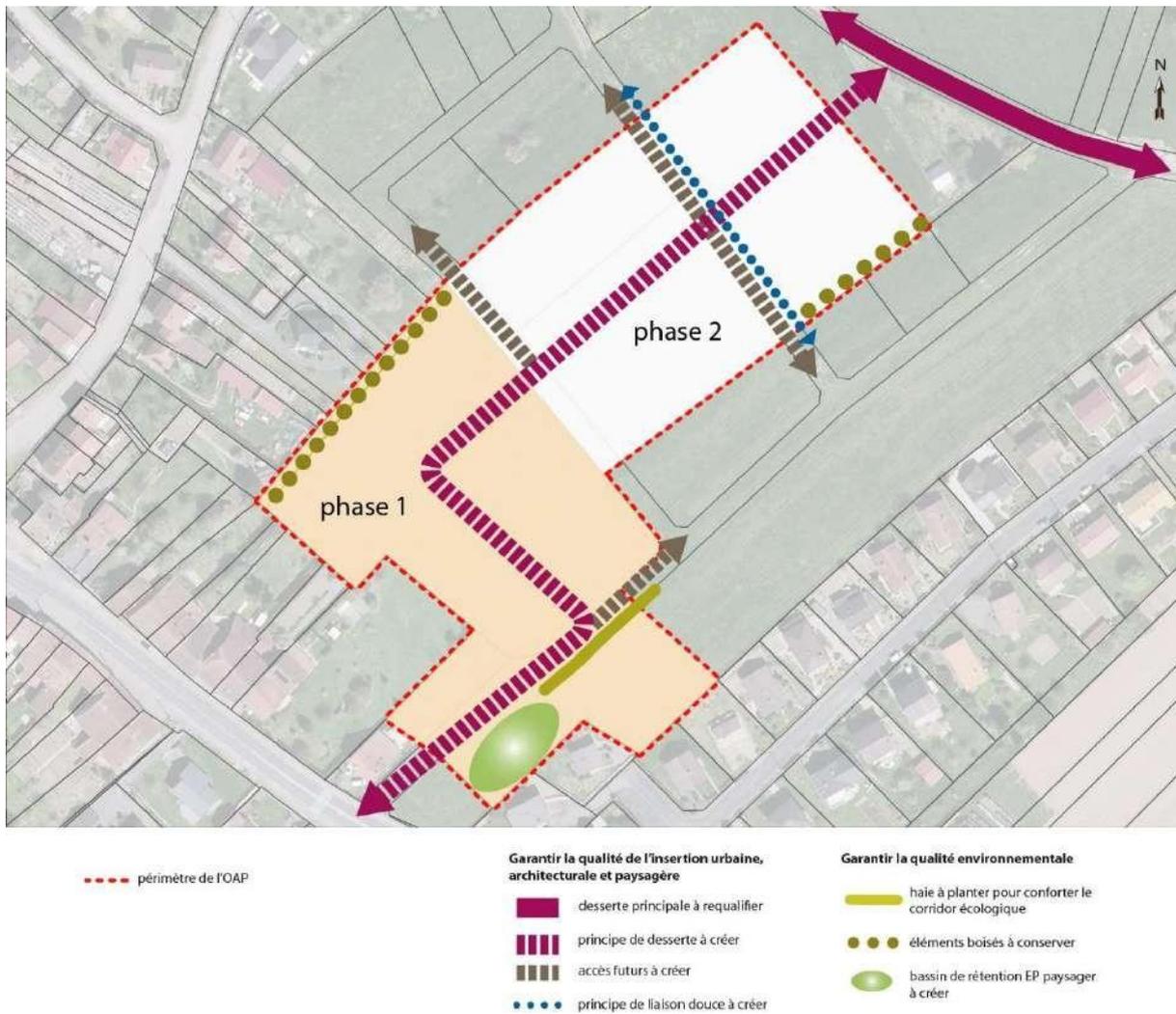
Objectifs généraux d'aménagement

En réflexion depuis plusieurs années, le secteur de la Croisette répond à l'objectif de densifier l'enveloppe urbaine existante et de conforter ainsi le rôle de bourg de proximité de la commune d'Azerailles, en lui permettant d'accueillir de nouveaux ménages.

Dans ce contexte, le projet d'aménagement vise à :

- Diversifier l'offre de logement communale ;
- Promouvoir de nouvelles formes urbaines diversifiées offrant de nouveaux modes d'habitat ;
- Créer du lien entre les zones d'habitat et le centre bourg ;
- Aménager des espaces publics de qualité, privilégiant la sécurité des piétons ;
- Anticiper l'ouverture à l'urbanisation à long terme du nord de la zone ;
- Prendre en compte des éléments environnementaux de qualité ;
- Gérer de manière qualitative et économe la ressource en eau.

Orientation d'Aménagement et de Programmation



Éléments de programmation et de phasage

Armature urbaine : bourg de proximité
 Opération en densification
 Densité résidentielle optimale : 20 logements / hectare
 Densité résidentielle minimale : 15 logements / hectare
 Surface de la zone : +/- 27 700 m²
 Phase 1 : horizon 2026
 Phase 2 : horizon 2032

Principes d'aménagement

Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale

- Encourager une diversité de logements (individuel, intermédiaire ou petit collectif) afin de favoriser le parcours résidentiel et la mixité sociale.

Garantir la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

- Réaliser une opération d'aménagement d'ensemble en deux tranches portant sur l'intégralité du secteur délimité par la présente OAP, répondant à des objectifs de désenclavement du site et d'optimisation du foncier ;
- Créer un maillage viaire en connexion avec la rue du Lotissement la Croisette (au nord) et la rue du Général Leclerc (au sud) moyennant l'aménagement du chemin agricole au sud de la zone ;
- Assurer un maillage interne du secteur par des liaisons douces en lien vers les quartiers adjacents et la gare ;
- Encourager la qualité architecturale et l'intégration visuelle des constructions ;
- Offrir des espaces publics de qualité ouverts à tous.

Garantir la qualité environnementale

- Prendre en compte le corridor écologique prairial et créer une haie arbustive en accompagnement des espaces publics en entrée de zone ;
- Prendre en compte autant que possible les éléments boisés et les arbres isolés ;
- Gérer de manière qualitative et économe la ressource en eau :
 - En évitant l'imperméabilisation des sols ou en la limitant au maximum par le maintien de surfaces de pleine terre ;
 - En favorisant la perméabilité des espaces aménagés par des dispositifs d'infiltration à la parcelle ou la création de zones d'infiltration des eaux.
 - En évitant d'assécher la zone humide afin de maintenir sa fonctionnalité lors de la réalisation de la voirie d'accès.
- Éviter ou limiter au maximum l'artificialisation des sols afin de favoriser la biodiversité.
- Rechercher une végétalisation des espaces publics et de circulation.

BACCARAT : le Pré Colombier



Caractéristiques du site

La commune de Baccarat constitue un pôle urbain disposant d'une gamme d'équipements, de services et de commerces intermédiaires dont le rayonnement structure un petit bassin de vie, au sud du territoire de Lunéville à Baccarat. La commune est desservie par deux échangeurs sur la RN59 et par la ligne TER Lunéville – Saint-Dié-des-Vosges.

Très central, le site se trouve à l'arrière de la maison hospitalière et de l'école primaire du centre, dans la continuité des zones d'habitat du centre-bourg. Il s'agit d'un noyau urbain où se concentrent des logements anciens ainsi que les principaux équipements publics, services et commerces de Baccarat.

La totalité de la zone est comprise dans un rayon d'un kilomètre depuis la gare.

La partie nord du site fait l'objet d'un projet de construction de résidence seniors qui devrait voir le jour à court terme.

La zone est identifiée comme inondable en cas de crue extrême par l'atlas du TRI (Territoire à Risque Important d'Inondation) de Saint-Dié - Baccarat. Toute demande d'autorisation d'occupation du sol peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de la prise en compte de prescriptions spéciales.

Par ailleurs, une partie du site est identifiée comme une zone potentiellement humide qui devra être prise en compte dans l'urbanisation de la zone.

Le site est également concerné par la présence d'un réservoir de biodiversité local (Cf. Atlas cartographique de la TVB) qui devra être pris en compte dans l'aménagement de la zone.

Objectifs généraux d'aménagement

Le secteur du Pré Colombier répond à l'objectif de densifier l'enveloppe urbaine existante et de conforter ainsi le rôle de pôle urbain de la commune de Baccarat, en lui permettant d'accueillir de nouveaux ménages.

Une attention particulière pour favoriser les parcours résidentiels des habitants de Baccarat est portée.

Dans ce contexte, la programmation sur ce quartier vise à diversifier l'offre existante avec le développement d'un secteur mixte offrant de nouveaux logements adaptés pour les séniors :

- Favoriser l'intégration architecturale du projet (volume, toiture, façades...).
- Promouvoir de nouvelles formes urbaines diversifiées offrant de nouveaux mode d'habitat ;
- Développer une opération d'habitat tout en densifiant l'enveloppe urbaine.

Dans l'objectif de préserver l'intimité des lieux tout en veillant à désenclaver ce secteur :

- Assurer une bonne accessibilité modes actifs entre les quartiers en renforçant les traversées piétonnes entre le Nord et le Sud ;
- Offrir un cadre de vie agréable en veillant à la bonne insertion paysagère dans le site avec des traitements paysagers de qualité.

Orientation d'Aménagement et de Programmation



<p>--- périmètre de l'OAP</p> <p>↔ accès principal à la zone</p> <p>↔ accès secondaire réservé à la résidence séniors</p>	<p>Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale</p> <p>■ secteur d'habitat</p> <p>■ secteur d'habitat séniors Ages et Vie</p>	<p>Garantir la qualité de l'insertion urbaine, architecturale et paysagère</p> <p>▬▬▬ principe de desserte principale à restructurer / à créer</p> <p>●●● liaison piétonne à conforter / à prolonger</p>	<p>Garantir la qualité environnementale</p> <p>■ frange paysagère à créer</p> <p>□ espaces végétal existant en périphérie de la zone</p>
---	--	---	---

Éléments de programmation et de phasage

Armature urbaine : pôle urbain (ville centre)

Opération en densification

Densité résidentielle optimale : 30 logements / hectare

Densité résidentielle minimale : 30 logements / hectare

Surface de la zone : +/- 13 900 m²

Principes d'aménagement

Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale

- Favoriser une diversité de logements afin de favoriser le parcours résidentiel et la mixité sociale.

Garantir la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

- Réaliser une opération d'aménagement d'ensemble en une ou plusieurs tranches portant sur l'intégralité du secteur délimité par la présente OAP, répondant à des objectifs de désenclavement du site et d'optimisation du foncier ;
- Réaliser l'accroche principale de l'opération via un accès commun en connexion avec la rue du Pont de Pierre ;
- Réaliser un accès depuis la rue du Canal uniquement pour le projet de résidence séniors ;
- Favoriser la requalification de la rue du Canal à l'occasion de la réalisation du projet ;
- Conforter les circulations piétonnes qui permettent de traverser le site et de desservir les arrières de l'école primaire.

Garantir la qualité environnementale

- Prendre en compte la présence d'une zone potentiellement inondable en cas de crue extrême identifiée au de TRI de Saint-Dié – Baccarat ;
- Prendre en compte la présence d'une zone potentiellement humide identifiée dans l'atlas des zones humides. Il sera nécessaire de mener une étude pédologique pour attester du caractère humide de la zone et, le cas échéant, de réaliser des mesures compensatoires ;
- Gérer de manière qualitative et économe la ressource en eau :
 - En évitant l'imperméabilisation des sols ou en la limitant au maximum par le maintien de surfaces de pleine terre ;
 - En favorisant la perméabilité des espaces aménagés par des dispositifs d'infiltration à la parcelle ou la recréation de zones d'infiltration des eaux ;
- Éviter ou limiter au maximum l'artificialisation des sols afin de favoriser la biodiversité.

BACCARAT : rue du Prieuré



Caractéristiques du site

La commune de Baccarat constitue un pôle urbain disposant d'une gamme d'équipements, de services et de commerces intermédiaires dont le rayonnement structure un petit bassin de vie, au sud du territoire de Lunéville à Baccarat. La commune est desservie par deux échangeurs sur la RN59 et par la ligne TER Lunéville – Saint-Dié-des-Vosges.

Situé au Sud-Est de Baccarat, aux portes de la ville, à proximité du faubourg de Humbepaire, le site occupé par des terres agricoles est en partie ceinturé de zones pavillonnaires et de milieux boisés. Le secteur bénéficie d'une situation privilégiée et d'un accès aisé à la route départementale 590 qui conduit au centre-ville. Il constitue ainsi une emprise foncière très intéressante.

Cette zone est partiellement concernée par un secteur de bruit de 250 mètres de part et d'autre de la route N59, classée en catégorie 2 selon l'arrêté préfectoral du 13 août 2013, annexé au PLUi-H. Ce classement affecte les normes d'isolation acoustique de façade de toute construction érigée dans les secteurs de nuisance sonore figurant aux annexes graphiques du PLUi-H.

Objectifs généraux d'aménagement

- Favoriser une opération d'aménagement d'ensemble cohérente ;
- Développer une opération d'habitat en compacité de l'enveloppe urbaine ;
- Veiller à l'insertion de l'opération dans le site et le contexte environnant ;
- Rechercher des interfaces paysagères et environnementales de qualité ;
- Gérer de manière qualitative et économe la ressource en eau.

Orientation d'Aménagement et de Programmation



--- périmètre de l'OAP

Garantir la qualité de l'insertion urbaine,
architecturale et paysagère

◀▶ principe de desserte principale

Garantir la qualité environnementale

frange boisée à préserver

zone de protection du ruisseau

boisements / vergers existants
à proximité

Éléments de programmation et de phasage

Armature urbaine : pôle urbain de Baccarat (ville centre)

Opération en extension

Densité résidentielle optimale : 20 logements / hectare

Densité résidentielle minimale : 20 logements / hectare

Surface de la zone : +/- 12 000 m²

Principes d'aménagement

Garantir la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

- Réaliser une opération d'aménagement d'ensemble en une ou plusieurs tranches portant sur l'intégralité du secteur délimité par la présente OAP, répondant à des objectifs de désenclavement du site et d'optimisation du foncier ;
- Organiser la desserte de l'opération depuis la rue du Prieuré ;
- Offrir des espaces publics de qualité ouverts à tous.

Garantir la qualité environnementale

- Gérer de manière qualitative et économe la ressource en eau :
 - En évitant l'imperméabilisation des sols ou en la limitant au maximum par le maintien de surfaces de pleine terre ;
 - En favorisant la perméabilité des espaces aménagés par des dispositifs d'infiltration à la parcelle ou la création de zones d'infiltration des eaux.
- Éviter ou limiter au maximum l'artificialisation des sols afin de favoriser la biodiversité.
- Préserver le fossé et sa ripisylve qui borde le secteur, à l'interface avec la RD
- Préserver la haie bordant le secteur, située le long du chemin à l'est de la zone.
- Préserver le fourré bordant le secteur, située le long du chemin à l'est de la zone pour des raisons écologiques (milieu à tendance humide).
- Maintenir la connexion entre la ripisylve du fossé et le fourré pour assurer les fonctionnalités liées aux milieux à tendance humide.

BACCARAT : rue Lyautey



Caractéristiques du site

La commune de Baccarat constitue un pôle urbain disposant d'une gamme d'équipements, de services et de commerces intermédiaires dont le rayonnement structure un petit bassin de vie, au sud du territoire de Lunéville à Baccarat. La commune est desservie par deux échangeurs sur la RN59 et par la ligne TER Lunéville – Saint-Dié-des-Vosges.

Le site est un secteur d'extension situé sur la frange Sud-Est du lotissement des Bingottes, en extrémité de la rue Lyautey et à côté du parc communal des Bingottes.

Le site est constitué de parcelles agricoles en interface avec le milieu pastoral.

Cette zone est largement concernée par un secteur de bruit de 250 mètres de part et d'autre de la route N59, classée en catégorie 2 selon l'arrêté préfectoral du 13 août 2013, annexé au PLUi-H. Ce classement affecte les normes d'isolation acoustique de façade de toute construction érigée dans les secteurs de nuisance sonore figurant aux annexes graphiques du PLUi-H.

Objectifs généraux d'aménagement

Compte tenu de sa situation, le projet d'aménagement vise à se développer en continuité de l'urbanisation existante et en compacité :

- Poursuivre l'urbanisation du site le long de la rue de Lyautey en compacité de l'enveloppe urbaine ;
- Favoriser une desserte de qualité ;
- Favoriser une intégration au système viaire existant ;
- Créer des continuités piétonnes avec les zones d'habitat voisines ;
- Veiller à l'insertion de l'opération dans le site et le contexte environnant ;
- Rechercher des interfaces paysagères et environnementales de qualité ;
- Gérer de manière qualitative et économe la ressource en eau.

Orientation d'Aménagement et de Programmation



— périmètre de l'OAP

Garantir la qualité de l'insertion urbaine, architecturale et paysagère

↔ desserte principale à requalifier

↔ principe de liaison douce à conserver vers le parc des Bingottes

Garantir la qualité environnementale

■ espace végétalisé à préserver et à créer et/ou à conforter

Éléments de programmation et de phasage

Armature urbaine : pôle urbain de Baccarat (ville centre)

Opération en extension

Densité résidentielle optimale : 20 logements / hectare

Densité résidentielle minimale : 20 logements / hectare

Surface de la zone : +/- 3 800 m²

Principes d'aménagement

Garantir la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

- Réaliser dans une optique de désenclavement du site et d'optimisation du foncier :
 - soit une opération d'aménagement d'ensemble en une ou plusieurs tranches portant sur l'intégralité du secteur délimité par la présente OAP,
 - soit une urbanisation au coup par coup en lien avec la réalisation des réseaux et de la voirie, en veillant à ne pas conduire à la création de délaissés de terrains inconstructibles et en compatibilité avec le développement ultérieur de la zone et le respect de l'objectif de densité minimal fixé.
- Réaliser l'accroche de l'opération en prolongement de la rue du Maréchal Lyautey ;
- Requalifier le chemin existant pour desservir l'ensemble des parcelles qui seront bâties ;
- Organiser des accès individuels sécurisés et adaptés aux caractéristiques de la voie routière ;
- Organiser le stationnement dans l'espace public pour limiter le stationnement sauvage et sécuriser les déplacements internes (possibilité de zones de circulation apaisée) ;
- Poursuivre la liaison douce entre l'Allée des Acacias et le parc des Bingottes.

Garantir la qualité environnementale

- Gérer de manière qualitative et économe la ressource en eau :
 - En évitant l'imperméabilisation des sols ou en la limitant au maximum par le maintien de surfaces de pleine terre ;
 - En favorisant la perméabilité des espaces aménagés par des dispositifs d'infiltration à la parcelle ou la recréation de zones d'infiltration des eaux.
- Éviter ou limiter au maximum l'artificialisation des sols afin de favoriser la biodiversité.
- Structurer la lisière pour assurer une transition avec le réservoir prairial de biodiversité.

BÉNAMÉNIL : rue du Tacot



Caractéristiques du site

La commune de Bénaménil constitue bourg de proximité. Par son offre de services, et notamment son collège, elle structure le secteur de la Vezouze. Située sur un axe important de communication (Nancy – Strasbourg), elle est directement desservie par un échangeur de la N4.

Situé au Sud-Est du bourg, le secteur prolonge la rue du Tacot. Il s'inscrit dans la continuité d'opérations de maisons individuelles situées entre la rue de Chenevières et la rue du Cimetière.

Situé en interface avec le domaine agricole, le site est constitué de près de fauche constituant un réservoir de biodiversité local de la sous-trame prairiale (Cf. Atlas cartographique de la TVB) qui devra être pris en compte dans l'aménagement de la zone.

Cette zone est partiellement concernée par un secteur de bruit de 250 mètres de part et d'autre de la route N4, classée en catégorie 2 selon l'arrêté préfectoral du 13 août 2013, annexé au PLUi-H. Ce classement affecte les normes d'isolation acoustique de façade de toute construction érigée dans les secteurs de nuisance sonore figurant aux annexes graphiques du PLUi-H.

Objectifs généraux d'aménagement

Le secteur a pour vocation d'accueillir de l'habitat et de conforter ainsi le rôle de polarité de la commune de Bénaménil en lui permettant d'accueillir de nouveaux ménages. Il constitue une première phase d'urbanisation visant à former un nouveau quartier d'habitat autour d'un cœur d'îlot vert.

- Favoriser le parcours résidentiel et la mixité sociale ;
- Développer un tissu urbain en harmonie avec l'organisation bâtie existante à proximité ;
- Compléter le réseau viaire existant ;
- Veiller à l'insertion de l'opération dans le site et le contexte environnant, notamment en portant une attention particulière aux activités agricoles ;
- Rechercher des interfaces paysagères et environnementales de qualité ;
- Gérer de manière qualitative et économe la ressource en eau.

Orientation d'Aménagement et de Programmation



Éléments de programmation et de phasage

Armature urbaine : bourg de proximité

Opération en extension

Densité résidentielle optimale : 25 logements / hectare

Densité résidentielle minimale : 25 logements / hectare

Surface de la zone : +/- 12 180 m² (dont +/- 2 500 m² de voirie)

Principes d'aménagement

Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale

- Encourager une diversité de logements (individuel, intermédiaire ou petit collectif) afin de favoriser le parcours résidentiel et la mixité sociale.

Garantir la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

- Réaliser dans une optique de désenclavement du site et d'optimisation du foncier :
 - soit une opération d'aménagement d'ensemble en une ou plusieurs tranches,
 - soit une urbanisation au coup par coup en lien avec la réalisation des réseaux et de la voirie, en veillant à ne pas conduire à la création de délaissés de terrains inconstructibles et en compatibilité avec le développement ultérieur de la zone et le respect de l'objectif de densité minimal fixé.
- Créer un réseau viaire en connexion avec les quartiers environnants

- Organiser des accès individuels sécurisés et adaptés aux caractéristiques de la voie routière
- Sécuriser les déplacements piétons vers le centre du village
- Anticiper les futures voies de liaison
- Prendre en compte les circulations agricoles

Garantir la qualité environnementale

- Gérer de manière qualitative et économe la ressource en eau :
 - En évitant l'imperméabilisation des sols ou en la limitant au maximum par le maintien de surfaces de pleine terre ;
 - En favorisant la perméabilité des espaces aménagés par des dispositifs d'infiltration à la parcelle ou la création de zones d'infiltration des eaux.
- Éviter ou limiter au maximum l'artificialisation des sols afin de favoriser la biodiversité.
- Valoriser au maximum les éléments végétaux du site (arbres haies et/ou boisements) qui participent à l'ambiance paysagère et/ou dont l'intérêt écologique en font des éléments qualitatifs.

BÉNAMÉNIL : chemin de la Hargotte



Caractéristiques du site

La commune de Bénaménil constitue bourg de proximité. Par son offre de services, et notamment son collège, elle structure le secteur de la Vezouze. Située sur un axe important de communication (Nancy - Strasbourg), elle est directement desservie par un échangeur de la N4.

Situé à proximité de la rue du Tacot, ce secteur présente une position centrale à proximité du collège René Gaillard et du projet de groupe scolaire.

Le site se trouve en cœur d'îlot dans un quartier à vocation résidentielle.

Objectifs généraux d'aménagement

Le secteur de la Hargotte répond à l'objectif de densifier l'enveloppe urbaine existante et de conforter ainsi le rôle de bourg de proximité de la commune de Bénaménil, en lui permettant d'accueillir de nouveaux ménages tout en diversifiant son offre résidentielle :

- Diversifier l'offre d'habitat tant par le type de logements (taille, formes urbaines : individuel et intermédiaire) que par son statut (accession libre, accession aidée, locatif) ;
- Développer une opération d'habitat tout en densifiant l'enveloppe urbaine.

Afin de garantir un projet d'habitat harmonieux :

- Diversifier l'offre de logement communale ;
- Promouvoir de nouvelles formes urbaines diversifiées offrant de nouveaux modes d'habitat ;
- Veiller à l'insertion de l'opération dans le site et le contexte environnant ;
- Désenclaver le site depuis le chemin de la Hargotte ;
- Favoriser les déplacements doux et sécurisés en complément de la nouvelle voirie à créer ;
- Gérer les interfaces avec les constructions à usage d'habitation existantes ;
- Gérer de manière qualitative et économe la ressource en eau.

Orientation d'Aménagement et de Programmation



--- périmètre de l'OAP

Garantir la qualité de l'insertion urbaine, architecturale et paysagère

▬▬▬ principe d'accès à créer

▬▬▬ bouclage à rechercher avec la rue Chenevières ou la rue du Tacot

↔ voirie à requalifier

◀▶ principe de voie douce à aménager

Garantir la qualité environnementale

■ interface paysagère à créer

Éléments de programmation et de phasage

Armature urbaine : bourg de proximité

Opération en densification

Densité résidentielle optimale : 20 logements / hectare

Densité résidentielle minimale : 15 logements / hectare

Surface de la zone : +/- 6 100 m²

Principes d'aménagement

Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale

- Encourager une diversité de logements (individuel, intermédiaire ou petit collectif) afin de favoriser le parcours résidentiel et la mixité sociale.

Garantir la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

- Réaliser une opération d'aménagement d'ensemble en une ou plusieurs tranches portant sur l'intégralité du secteur délimité par la présente OAP, répondant à des objectifs de désenclavement du site et d'optimisation du foncier ;
- Organiser un accès pour les véhicules depuis la rue des Écoles via le Chemin de la Hargotte et favoriser les logiques d'itinéraire dans le réseau viaire existant (rues du Tacot et/ou de Chenevières - principe du bouclage)
- Créer une liaison douce avec la rue de Chenevières ;

- Rechercher un traitement paysager qualitatif des espaces communs ;
- Réaliser une desserte interne permettant un bouclage avec la rue du Tacot ou la rue de Chenevières ou a minima, le retournement de tous les véhicules dont ceux de secours à l'intérieur de la zone.

Garantir la qualité environnementale

- Rechercher une végétalisation des espaces communs ;
- Gérer de manière qualitative et économe la ressource en eau :
 - En évitant l'imperméabilisation des sols ou en la limitant au maximum par le maintien de surfaces de pleine terre ;
 - En favorisant la perméabilité des espaces aménagés par des dispositifs d'infiltration à la parcelle ou la création de zones d'infiltration des eaux ;
- Éviter ou limiter au maximum l'artificialisation des sols afin de favoriser la biodiversité.

BERTRICHAMPS : rue Donatien Haxaire



Caractéristiques du site

La commune de Bertrichamps se situe sur un axe important de communication : elle est directement desservie par un échangeur de la N59 et par le réseau TER Lunéville - Saint-Dié des-Vosges. Elle dispose de commerces et services de proximité qui en font une commune relais attractive.

Ce secteur est situé au Sud-Est, à 700 mètres environ du centre village, peu avant le Clairupt. Le site se trouve en second rang des zones bâties, en recul de la RD590. Il est ceinturé par un quartier d'habitat individuel.

Constitué par une parcelle entièrement boisée, le secteur profite d'une structure paysagère forte et d'une proximité directe à la Meurthe.

Le site est concerné par la présence d'un réservoir de biodiversité local (Cf. Atlas cartographique de la TVB) qui devra être pris en compte dans l'aménagement de la zone.

Objectifs généraux d'aménagement

Le secteur Donatien Haxaire répond à l'objectif de densifier l'enveloppe urbaine existante de la commune de Bertrichamps. Le projet vise à offrir une nouvelle offre d'habitat, dans un secteur résidentiel composé de maisons individuelles, en lisière d'espaces naturels.

- Veiller à l'insertion de l'opération dans le site et le contexte environnant ;
- Rechercher des interfaces paysagères et environnementales de qualité ;
- Gérer de manière qualitative et économe la ressource en eau en favorisant la récupération des eaux pluviales dans l'opération future ;
- Développer une opération d'habitat tout en densifiant l'enveloppe urbaine.

Orientation d'Aménagement et de Programmation



Éléments de programmation et de phasage

Armature urbaine : commune relais

Opération en densification

Densité résidentielle optimale : 15 logements / hectare

Densité résidentielle minimale : 10 logements / hectare

Surface de la zone : +/- 9 800 m²

Principes d'aménagement

Garantir la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

- Réaliser une opération d'aménagement d'ensemble en une ou plusieurs tranches portant sur l'intégralité du secteur délimité par la présente OAP, répondant à des objectifs de désenclavement du site et d'optimisation du foncier ;
- Réaliser l'accroche de l'opération via un accès commun en connexion avec la rue Donatien Haxaire ;
- Réaliser une desserte interne permettant le retournement de tous les véhicules dont ceux de secours ;
- Organiser le stationnement dans l'espace public pour limiter le stationnement sauvage.

Garantir la qualité environnementale

- Gérer de manière qualitative et économe la ressource en eau :
 - En évitant l'imperméabilisation des sols ou en la limitant au maximum par le maintien de surfaces de pleine terre ;
 - En favorisant la perméabilité des espaces aménagés par des dispositifs d'infiltration à la parcelle ou la création de zones d'infiltration des eaux ;
- Éviter ou limiter au maximum l'artificialisation des sols afin de favoriser la biodiversité.
- Prendre en compte les arbres intéressants, notamment une frange arborée en périphérie du site, pour assurer un traitement végétal et paysager en cohérence avec le secteur et maintenir un espace de transition avec le milieu naturel forestier.

BROUVILLE : rue de Griffonge



Caractéristiques du site

Le site se situe en entrée Sud-Ouest du village, le long de la route départementale 166 qui constitue l'axe principal de desserte de la commune. Il présente une situation d'extension de la trame bâtie existante et fait face à de l'habitat individuel situé de l'autre côté de la RD 166.

Le site est constitué de parcelles de pâturage en interface avec le domaine agricole.

Objectifs généraux d'aménagement

Le projet vise à accueillir de l'habitat individuel dans l'objectif de conforter le bourg en permettant l'installation de nouveaux ménages.

- Garantir la sécurité de la desserte de la nouvelle zone d'habitat depuis la RD 166 ;
- Prendre en compte les conditions d'accès aux terres agricoles ;
- Veiller à l'insertion de l'opération dans le site et le contexte environnant ;
- Prendre en compte les interfaces paysagères et environnementales de qualité, notamment avec les terres agricoles limitrophes.

Orientation d'Aménagement et de Programmation



— périmètre de l'OAP

Garantir la qualité de l'insertion urbaine, architecturale et paysagère

— desserte principale existante

— principe de liaison douce à créer

— desserte agricole à conserver

Garantir la qualité environnementale

● éléments paysagés à protéger au titre du L.151-23

Éléments de programmation et de phasage

Armature urbaine : commune rurale

Opération en extension

Densité résidentielle optimale : 13 logements / hectare

Densité résidentielle minimale : 13 logements / hectare

Surface de la zone : +/- 4 800 m²

Principes d'aménagement

Garantir la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

- Réaliser dans l'optique d'optimisation du foncier :
 - soit une opération d'aménagement d'ensemble en une ou plusieurs tranches portant sur l'intégralité du secteur délimité par la présente OAP,
 - soit une urbanisation au coup par coup en lien avec la réalisation des réseaux et de la voirie, en veillant à ne pas conduire à la création de délaissés de terrains inconstructibles et en compatibilité avec le développement ultérieur de la zone et le respect de l'objectif de densité minimal fixé.
- Organiser des accès sécurisés et adaptés aux caractéristiques de la voie routière (RD) qui desserte la zone ;
- Sécuriser les déplacements piétons vers le village ;
- Favoriser l'aménagement qualitatif de l'entrée du village à l'occasion de la réalisation du projet.
- Prendre en compte les circulations des engins agricoles.

Garantir la qualité environnementale

- Gérer de manière qualitative et économe la ressource en eau :
 - En évitant l'imperméabilisation des sols ou en la limitant au maximum par le maintien de surfaces de pleine terre ;
 - En favorisant la perméabilité des espaces aménagés par des dispositifs d'infiltration à la parcelle ou la création de zones d'infiltration des eaux.
- Éviter ou limiter au maximum l'artificialisation des sols afin de favoriser la biodiversité.
- Conserver l'épaisseur de la frange boisée en limite de zone pour maintenir la fonctionnalité écologique de l'ensemble du linéaire de haie et la qualité paysagère du site (haie protégée au titre des éléments paysagers à protéger au titre du L.151-23).

CHANTEHEUX : les Basses Gouttes



Caractéristiques du site

La commune de Chanteheux est une polarité de l'agglomération relais de Lunéville. Elle dispose notamment d'une offre commerciale intermédiaire et de nombreux emplois par sa zone d'activités. Le secteur des Basse Gouttes est composé de deux parties. Il se situe en second rang d'un quartier d'habitat individuel constitué à partir des années 1980. Un écran boisé offre une interface paysagère et environnementale agréable entre les zones habitées et l'aérodrome de Lunéville – Croismare.

Objectifs généraux d'aménagement

Ce secteur répond à l'objectif de densifier l'enveloppe urbaine existante et de conforter ainsi le rôle de polarité de la commune de Chanteheux, en lui permettant d'accueillir de nouveaux ménages. Ces deux secteurs sont destinés à être urbanisés en continuité immédiate de zones d'habitat afin de densifier la trame bâtie existante. Ce projet permet d'optimiser les emprises foncières et participe à l'objectif de réduire la consommation des terres agricoles, naturelles et forestières.

Dans ce contexte les objectifs d'aménagement sont :

- Diversifier l'offre de logement communale ;
- Assurer une continuité urbaine les opérations programmées et les tissus constitués en poursuivant l'urbanisation des sites dans le prolongement de la voirie existante en « T » qui dessert une zone d'habitat individuel en cours de construction ;
- Favoriser les logiques d'itinéraires dans le réseau viaire existant : rechercher le bouclage avec une partie des impasses créées à l'occasion des phases précédentes d'urbanisation du secteur ;
- Garantir des déplacements doux en sécurité et en lien avec le maillage viaire et les cheminements existants ;
- Prendre en compte l'interface paysagère et environnementale entre les nouvelles zones d'habitat et l'aérodrome de Lunéville – Croismare ;
- Gérer de manière qualitative et économe la ressource en eau.

Orientation d'Aménagement et de Programmation



Éléments de programmation et de phasage

Armature urbaine : agglomération relais (polarité)
 Opération en densification
 Densité résidentielle optimale : 30 logements / hectare
 Densité résidentielle minimale : 25 logements / hectare
 Surface de la zone : +/- 35 200 m²

Principes d'aménagement

Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale

- Encourager une diversité de logements (individuel ou intermédiaire) afin de favoriser le parcours résidentiel et la mixité sociale.

Garantir la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

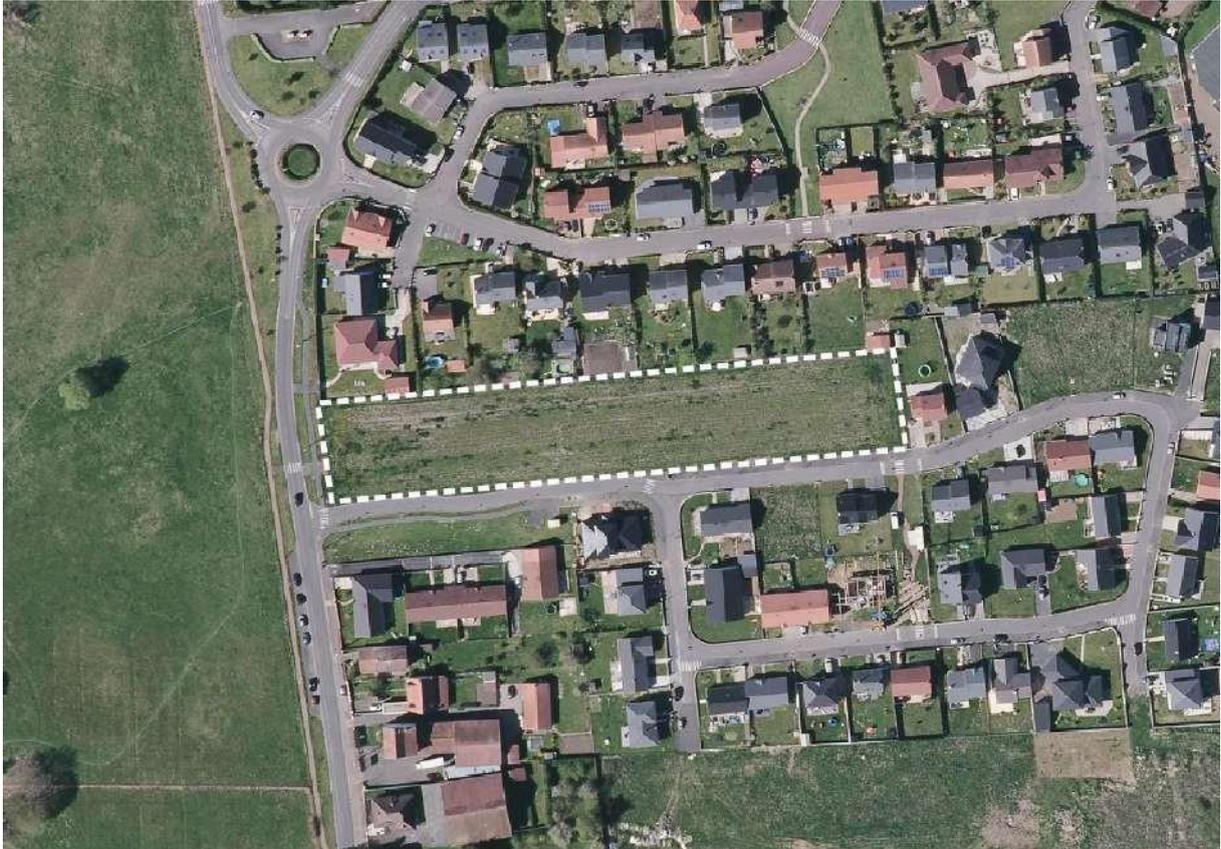
- Réaliser une opération d'aménagement d'ensemble en une ou plusieurs tranches portant sur l'intégralité du secteur délimité par la présente OAP, répondant à des objectifs de désenclavement du site et d'optimisation du foncier ;
- Rechercher un bouclage avec une partie des impasses créées à l'occasion des phases précédentes d'urbanisation du secteur ;
- Permettre le retournement de tous les véhicules dont ceux de secours au sein de l'opération par un bouclage ou a minima, l'aménagement d'aires de retournement ;
- Organiser le stationnement dans l'espace public pour limiter le stationnement sauvage ;
- Sécuriser les déplacements internes (possibilité de zone 30) ;
- Assurer la perméabilité des îlots par la réalisation de continuités piétonnes en lien vers les quartiers adjacents et les espaces naturels limitrophes ;

- Rechercher une végétalisation des espaces publics pour garantir l'intégration paysagère du projet et la qualité du cadre de vie.

Garantir la qualité environnementale

- Gérer de manière qualitative et économe la ressource en eau :
 - En évitant l'imperméabilisation des sols ou en la limitant au maximum par le maintien de surfaces de pleine terre ;
 - En favorisant la perméabilité des espaces aménagés par des dispositifs d'infiltration à la parcelle ou la création de zones d'infiltration des eaux.
- Éviter ou limiter au maximum l'artificialisation des sols afin de favoriser la biodiversité.
- Offrir des espaces publics végétalisés de qualité ouverts à tous.

CHANTEHEUX : rue Caillé



Caractéristiques du site

La commune de Chanteheux est une polarité de l'agglomération relais de Lunéville. Elle dispose notamment d'une offre commerciale intermédiaire et de nombreux emplois par sa zone d'activités. Le secteur de la rue Caillé est compris au sein d'un ensemble de quartiers pavillonnaires récemment réalisés, à proximité de la limite communale de Lunéville.

Objectifs généraux d'aménagement

Ce secteur répond à l'objectif de densifier l'enveloppe urbaine existante et de conforter ainsi le rôle de polarité de la commune de Chanteheux, en lui permettant d'accueillir de nouveaux ménages.

Dans ce contexte les objectifs d'aménagement sont :

- Promouvoir de nouvelles formes urbaines diversifiées offrant de nouveaux mode d'habitat (individuel ou intermédiaire) ;
- Assurer une continuité urbaine entre le secteur à urbaniser et les tissus constitués en poursuivant l'urbanisation du site le long de la voirie existante ;
- Gérer de manière qualitative et économe la ressource en eau.

Orientation d'Aménagement et de Programmation



--- périmètre de l'OAP

Garantir la qualité de l'insertion urbaine, architecturale et paysagère

◀▶▶▶ principe de desserte principale

Éléments de programmation et de phasage

Armature urbaine : agglomération relais (polarité)

Opération en densification

Densité résidentielle optimale : 30 logements / hectare

Densité résidentielle minimale : 15 logements / hectare

Surface de la zone : +/- 6 900 m²

Garantir la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

- Réaliser une opération d'aménagement d'ensemble en une ou plusieurs tranches portant sur l'intégralité du secteur délimité par la présente OAP, répondant à des objectifs de désenclavement du site et d'optimisation du foncier ;
- Organiser le stationnement dans l'espace public pour limiter le stationnement sauvage ;
- Sécuriser l'entrée du lotissement et les déplacements internes (possibilité de zone 30) ;
- Rechercher une végétalisation des espaces publics pour garantir l'intégration paysagère du projet et la qualité du cadre de vie.

Garantir la qualité environnementale

- Gérer de manière qualitative et économe la ressource en eau :
 - En évitant l'imperméabilisation des sols ou en la limitant au maximum par le maintien de surfaces de pleine terre ;
 - En favorisant la perméabilité des espaces aménagés par des dispositifs d'infiltration à la parcelle ou la création de zones d'infiltration des eaux.
- Éviter ou limiter au maximum l'artificialisation des sols afin de favoriser la biodiversité.
- Rechercher une gestion intelligente des eaux de pluies par la mise en place de système approprié.

CROISMARE : rue des Marmottes



Caractéristiques du site

Situé non loin du centre village, à l'arrière de zones pavillonnaires, mais dans la continuité du tissu bâti, le secteur des Marmottes constitue un potentiel intéressant pour développer le village en conservant la compacité du tissu urbain dans une logique de complément d'urbanisation dans l'enveloppe urbaine.

Le site est constitué de parcelles de cultures et de pâturage en interface du domaine agricole.

Objectifs généraux d'aménagement

- Développer une opération d'habitat dans la continuité de l'urbanisation récente tout en veillant à l'insertion de l'opération dans le site et le contexte environnant ;
- Rationnaliser la desserte automobile de la zone ;
- Rendre accessible le cœur d'îlot vert ;
- Gérer de manière qualitative et économe la ressource en eau en favorisant la récupération des eaux pluviales dans l'opération future ;
- Prendre en compte les interfaces paysagères et environnementales de qualité, notamment avec les terres agricoles limitrophes.

- Réserver un accès pour désenclaver le cœur d'îlot constitué de terres agricoles.

Garantir la qualité environnementale

- Gérer de manière qualitative et économe la ressource en eau :
 - En évitant l'imperméabilisation des sols ou en la limitant au maximum par le maintien de surfaces de pleine terre ;
 - En favorisant la perméabilité des espaces aménagés par des dispositifs d'infiltration à la parcelle ou la création de zones d'infiltration des eaux.
- Éviter ou limiter au maximum l'artificialisation des sols afin de favoriser la biodiversité ;
- Créer une frange végétalisée pour garantir l'intégration paysagère du projet et assurer une bonne gestion de l'interface avec l'espace agricole ;
- Valoriser autant que possible les éléments boisés et les arbres isolés qui participent à l'ambiance paysagère.

FRAIMBOIS : rue Grandjacquot



Caractéristiques du site

Située sur le plateau entre les vallées de la Meurthe et de la Mortagne, en retrait des grands axes, mais néanmoins desservie par un échangeur de la N59, la commune de Fraimbois propose un cadre de vie villageois attractif.

Situé le long de l'axe central, le site vise à structurer l'entrée du village depuis la vallée de la Meurthe.

Le site est essentiellement composé prés et de vergers constituant un réservoir de biodiversité local (Cf. Atlas cartographique de la TVB) qui devra être pris en compte dans l'aménagement de la zone.

Objectifs généraux d'aménagement

- Proposer une nouvelle offre d'habitat et accueillir de nouveaux ménages dans la commune afin de maintenir l'école notamment ;
- Développer une opération d'habitat dans la continuité de l'urbanisation récente tout en veillant à l'insertion de l'opération dans le site et le contexte environnant ;
- Garantir la sécurité de la desserte de la nouvelle zone d'habitat depuis la RD 148 ;
- Prendre en compte autant que possible, mettre en valeur voire restaurer la trame des principaux éléments boisés du site et notamment les arbres fruitiers.

Orientation d'Aménagement et de Programmation



--- périmètre de l'OAP

Garantir la qualité de l'insertion urbaine, architecturale et paysagère

◀▶▶▶ principe de desserte principale

Garantir la qualité environnementale

▨ secteur de vergers à créer

◻ boissements / vergers existants à proximité

Éléments de programmation et de phasage

Armature urbaine : commune rurale

Opération en extension

Densité résidentielle optimale : 13 logements / hectare

Densité résidentielle minimale : 10 logements / hectare

Surface de la zone : +/- 4 450 m²

Principes d'aménagement

Garantir la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

- Réaliser dans une optique de désenclavement du site et d'optimisation du foncier :
 - soit une opération d'aménagement d'ensemble en une ou plusieurs tranches portant sur l'intégralité du secteur délimité par la présente OAP,
 - soit une urbanisation au coup par coup en lien avec la réalisation des réseaux et de la voirie, en veillant à ne pas conduire à la création de délaissés de terrains inconstructibles et en compatibilité avec le développement ultérieur de la zone et le respect de l'objectif de densité minimal fixé.
- Organiser le stationnement dans l'espace public pour limiter le stationnement sauvage ;
- Sécuriser les déplacements piétons vers le village et les accès sur la RD 148 ;
- Favoriser l'aménagement qualitatif de l'entrée du village à l'occasion de la réalisation du projet.

Garantir la qualité environnementale

- Gérer de manière qualitative et économe la ressource en eau :
 - En évitant l'imperméabilisation des sols ou en la limitant au maximum par le maintien de surfaces de pleine terre ;
 - En favorisant la perméabilité des espaces aménagés par des dispositifs d'infiltration à la parcelle ou la création de zones d'infiltration des eaux.
- Éviter ou limiter au maximum l'artificialisation des sols afin de favoriser la biodiversité ;
- Prendre en compte autant que possible les principaux éléments boisés du site et notamment les arbres fruitiers ;
- Compenser les destructions inévitables d'éléments végétaux, notamment les arbres fruitiers ou les haies, par des plantations nouvelles en fond de parcelle afin de constituer une interface avec les espaces agricoles.

FRAIMBOIS : les Oiseaux



Caractéristiques du site

Située sur le plateau entre les vallées de la Meurthe et de la Mortagne, en retrait des grands axes, mais néanmoins desservie par un échangeur de la N59, la commune de Fraimbois propose un cadre de vie villageois attractif.

Situé le long d'une rue secondaire récemment urbanisée, dans le prolongement de l'axe central du village, le site vise à accueillir de l'habitat individuel.

Le site est constitué de parcelles cultivées et de parcelles boisées en interface du domaine agricole et de la trame forestière.

Objectifs généraux d'aménagement

- Proposer une nouvelle offre d'habitat et accueillir de nouveaux ménages dans la commune afin de maintenir l'école notamment ;
- Développer une opération d'habitat dans la continuité de l'urbanisation récente tout en veillant à l'insertion de l'opération dans le site et le contexte environnant ;
- Prendre en compte autant que possible et mettre en valeur pour les principaux éléments boisés du site pour préserver la Trame Verte ;
- Favoriser les logiques d'itinéraire avec le réseau viaire existant ;
- Prendre en compte les conditions d'accès aux terres agricoles.

Orientation d'Aménagement et de Programmation



--- périmètre de l'OAP

Garantir la qualité de l'insertion urbaine, architecturale et paysagère

--- principe de desserte principale

--- desserte agricole à conserver

Garantir la qualité environnementale

■ frange végétalisée à créer

□ boisements / vergers existants à proximité

Éléments de programmation et de phasage

Armature urbaine : commune rurale

Type d'opération : extension

Densité résidentielle optimale : 13 logements / hectare

Densité résidentielle minimale : 7 logements / hectare

Surface de la zone : +/- 8 100 m²

Principes d'aménagement

Garantir la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

- Réaliser dans une optique d'optimisation du foncier :
 - soit une opération d'aménagement d'ensemble en une ou plusieurs tranches portant sur l'intégralité du secteur délimité par la présente OAP,
 - soit une urbanisation au coup par coup en lien avec la réalisation des réseaux et de la voirie, en veillant à ne pas conduire à la création de délaissés de terrains inconstructibles et en compatibilité avec le développement ultérieur de la zone et le respect de l'objectif de densité minimal fixé.
- Organiser le stationnement dans l'espace public pour limiter le stationnement sauvage ;
- Sécuriser les déplacements vers le village et les sorties sur la voirie ;
- La desserte doit permettre le retournement de tous les véhicules dont ceux des véhicules de secours ;
- Prendre en compte les circulations agricoles.

Garantir la qualité environnementale

- Gérer de manière qualitative et économe la ressource en eau :
 - En évitant l'imperméabilisation des sols ou en la limitant au maximum par le maintien de surfaces de pleine terre ;
 - En favorisant la perméabilité des espaces aménagés par des dispositifs d'infiltration à la parcelle ou la recréation de zones d'infiltration des eaux.
- Éviter ou limiter au maximum l'artificialisation des sols afin de favoriser la biodiversité ;
- Prendre en compte la trame verte forestière existante en préservant autant que possible les principaux éléments boisés du site ;
- Créer une frange végétalisée pour garantir l'intégration paysagère du projet et assurer une bonne gestion de l'interface avec l'espace agricole.

HABLAINVILLE : rue du Mont



Caractéristiques du site

Hablainville est une commune rurale du plateau de la Verdurette constituant un village rue. Le secteur d'urbanisation future s'étend de part et d'autre de la rue du Mont : un axe secondaire réservé à une circulation locale. L'urbanisation à long terme de ce secteur constituera une nouvelle entrée de village depuis la D165. Le site est concerné par la présence d'un réservoir de biodiversité local (Cf. Atlas cartographique de la TVB) qui devra être pris en compte dans l'aménagement de la zone.

Objectifs généraux d'aménagement

La commune de Hablainville souhaite développer prioritairement cette rue déjà partiellement urbanisée dans sa partie basse afin de valoriser les réseaux existants. Les objectifs poursuivis sont :

- Proposer une nouvelle offre d'habitat et accueillir de nouveaux ménages dans la commune ;
- Développer une opération d'habitat dans la continuité de l'urbanisation récente tout en veillant à l'insertion de l'opération dans le site et le contexte environnant ;
- Garantir la sécurité de la desserte de la nouvelle zone d'habitat depuis la rue du Mont ;
- Prendre en compte et mettre en valeur les principaux éléments boisés du site pour préserver l'entrée de village paysagée.

Orientation d'Aménagement et de Programmation



— — — — — périmètre de l'OAP

Garantir la qualité de l'insertion urbaine, architecturale et paysagère

↔ principe de desserte principale à conserver / à créer

▨ bande d'implantation des façades

Garantir la qualité environnementale

●●● alignement d'arbre à valoriser

●●● éléments protégés au titre du L.151-23 à valoriser

■ frange végétalisée à valoriser

Éléments de programmation et de phasage

Armature urbaine : commune rurale

Opération en extension

Densité résidentielle optimale : 13 logements / hectare

Densité résidentielle minimale : 12 logements / hectare

Surface de la zone : +/- 5 450 m²

Principes d'aménagement

Garantir la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

- Réaliser dans une optique de désenclavement du site et d'optimisation du foncier :
 - soit une opération d'aménagement d'ensemble en une ou plusieurs tranches portant sur l'intégralité du secteur délimité par la présente OAP,
 - soit une urbanisation au coup par coup en lien avec la réalisation des réseaux et de la voirie, en veillant à ne pas conduire à la création de délaissés de terrains inconstructibles et en compatibilité avec le développement ultérieur de la zone et le respect de l'objectif de densité minimal fixé.
- Organiser le stationnement dans l'espace public pour limiter le stationnement sauvage ;
- Sécuriser les déplacements vers le village et les accès sur la route ;

Garantir la qualité environnementale

- Gérer de manière qualitative et économe la ressource en eau :
 - En évitant l'imperméabilisation des sols ou en la limitant au maximum par le maintien de surfaces de pleine terre ;
 - En favorisant la perméabilité des espaces aménagés par des dispositifs d'infiltration à la parcelle ou la recréation de zones d'infiltration des eaux.
- Éviter ou limiter au maximum l'artificialisation des sols afin de favoriser la biodiversité ;
- Créer une frange végétalisée et arborée avec principalement des essences de vergers pour garantir l'intégration paysagère du projet, assurer les connexions avec la TVB limitrophe au site (haie protégée au titre des éléments paysagers à protéger au titre du L.151-23 en raison d'enjeux pour les chiroptères et les oiseaux) et assurer une bonne gestion de l'interface avec l'espace agricole. Pour être fonctionnelle, la frange végétalisée est constituée de différentes strates (arborée, arbustive et herbacée) sur 5 m de part et d'autre de la route avec au moins 2 m de strate herbacée pour maintenir une partie du réservoir de biodiversité prairial local.
- Prendre en compte au maximum le patrimoine végétal en préservant les éléments boisés du site, notamment les alignements d'arbres qui participent à la trame paysagère et dont l'intérêt écologique en font des éléments notables.

HÉRIMÉNIL : la Fratesse



Caractéristiques du site

La commune d'Hériménil est une polarité de l'agglomération relais de Lunéville. Elle est directement desservie par l'un des échangeurs de la N333.

Le site d'urbanisation future à vocation résidentielle est situé sur la frange ouest de la commune. Il se situe à l'arrière de zones pavillonnaires desservies par les rues de la Fratesse et l'avenue du Stade.

Le site est constitué de parcelles cultivées en interface du domaine agricole.

Objectifs généraux d'aménagement

Ce site, déjà fléché dans les anciens documents d'urbanisme comme un secteur de développement futur à vocation résidentielle, constitue pour la commune d'Hériménil une opportunité d'accueillir de nouveaux ménages.

Dans ce contexte, le projet d'aménagement vise à :

- Faciliter l'accès au secteur en complétant le maillage viaire existant ;
- Aménager des espaces publics de qualité privilégiant la sécurité des piétons ;
- Créer du lien entre les zones d'habitat et le centre bourg ;
- Veiller à l'insertion de l'opération dans le site et le contexte environnant, notamment en portant une attention particulière aux activités agricoles ;
- Garantir la qualité environnementale et paysagère de l'opération ;
- Rechercher des interfaces paysagères et environnementales de qualité ;
- Gérer de manière qualitative et économe la ressource en eau.

Garantir la qualité environnementale

- Rechercher une végétalisation des espaces publics et de circulation ;
- Gérer de manière qualitative et économe la ressource en eau :
 - En évitant l'imperméabilisation des sols ou en la limitant au maximum par le maintien de surfaces de pleine terre ;
 - En favorisant la perméabilité des espaces aménagés par des dispositifs d'infiltration à la parcelle ou la création de zones d'infiltration des eaux.
- Éviter ou limiter au maximum l'artificialisation des sols afin de favoriser la biodiversité ;
- Créer une frange végétale en périphérie du secteur pour garantir l'intégration paysagère du projet et générer un espace tampon avec l'espace agricole ;
- Réserver une bande tampon constituée de jardins le long du lotissement existant à l'Est.

LACHAPELLE : rue du Haut du Mont



Caractéristiques du site

La commune rurale de Lachapelle est située entre les polarités urbaines de Baccarat et de Raon-l'Étape. Déjà inscrit dans l'ancien PLU de Lachapelle, le site d'urbanisation future à vocation résidentielle se trouve en limite du ban communal sur la route menant à Thiaville-sur-Meurthe : rue Montant le Haut du Mont.

Il est en extension de l'enveloppe urbaine, à l'arrière d'un quartier de maisons individuelle constitué entre Lachapelle et Thiaville-sur-Meurthe, au lieu-dit « Fagnoux ».

Le site est constitué de parcelles de culture et de pâturage en interface du domaine agricole.

Le site est concerné par la présence d'un réservoir de biodiversité local (Cf. Atlas cartographique de la TVB) qui devra être pris en compte dans l'aménagement de la zone.

Cette zone est entièrement concernée par un secteur de bruit de 250 mètres de part et d'autre de la route N59, classée en catégorie 2 selon l'arrêté préfectoral du 13 août 2013, annexé au PLUi-H. Ce classement affecte les normes d'isolation acoustique de façade de toute construction érigée dans les secteurs de nuisance sonore figurant aux annexes graphiques du PLUi-H.

Objectifs généraux d'aménagement

La commune de Lachapelle souhaite permettre l'implantation de nouvelles maisons sur son ban communal et accueillir ainsi de nouveaux ménages.

Dans ce contexte, le projet d'aménagement vise à :

- Proposer une nouvelle offre d'habitat et accueillir de nouveaux ménages dans la commune
- Développer une opération d'habitat dans la continuité de l'urbanisation récente tout en veillant à l'insertion de l'opération dans le site et le contexte environnant

Orientation d'Aménagement et de Programmation



--- périmètre de l'OAP

Garantir la qualité de l'insertion urbaine, architecturale et paysagère

↔ desserte principale

Garantir la qualité environnementale

frange végétalisée à créer

noue à préserver

Éléments de programmation et de phasage

Armature urbaine : commune rurale

Opération en extension

Densité résidentielle optimale : 13 logements / hectare

Densité résidentielle minimale : 8 logements / hectare

Surface de la zone : +/- 7 400 m²

Principes d'aménagement

Garantir la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

- Réaliser dans une optique de désenclavement du site et d'optimisation du foncier :
 - soit une opération d'aménagement d'ensemble en une ou plusieurs tranches portant sur l'intégralité du secteur délimité par la présente OAP,
 - soit une urbanisation au coup par coup en lien avec la réalisation des réseaux et de la voirie, en veillant à ne pas conduire à la création de délaissés de terrains inconstructibles et en compatibilité avec le développement ultérieur de la zone et le respect de l'objectif de densité minimal fixé.
- Organiser le stationnement dans l'espace privé pour limiter le stationnement sauvage et sécuriser les déplacements piétons.

Garantir la qualité environnementale

- Prendre en compte la présence d'une zone humide potentielle identifiée au titre de la TVB sous forme d'une noue humide qu'il s'agira de conserver moyennant l'aménagement de points de franchissement destinés à permettre la desserte des terrains ;
- Gérer de manière qualitative et économe la ressource en eau :
 - En évitant l'imperméabilisation des sols ou en la limitant au maximum par le maintien de surfaces de pleine terre ;
 - En favorisant la perméabilité des espaces aménagés par des dispositifs d'infiltration à la parcelle ou la création de zones d'infiltration des eaux.
- Éviter ou limiter au maximum l'artificialisation des sols afin de favoriser la biodiversité ;
- Créer une frange végétale en périphérie du secteur pour garantir l'intégration paysagère du projet.

LAMATH : route de Landécourt



Caractéristiques du site

Lamath est une commune rurale située dans la vallée de la Mortagne.

La zone, qui se trouve en entrée sud de la commune, constitue l'une des rares possibilités d'urbanisation de la commune et donc d'accueil de nouveaux habitants.

Le site est constitué de parcelles de cultures et de pâturage en interface du domaine agricole et d'une frange forestière.

Le site est concerné par la présence d'un réservoir de biodiversité local (Cf. Atlas cartographique de la TVB) qui devra être pris en compte dans l'aménagement de la zone.

Objectifs généraux d'aménagement

La commune de Lamath souhaite permettre l'implantation de nouvelles maisons sur son ban communal et accueillir ainsi de nouveaux ménages. Dans ce contexte, le projet d'aménagement vise à :

- Proposer une nouvelle offre d'habitat et accueillir de nouveaux ménages dans la commune ;
- Développer une opération d'habitat dans la continuité de l'urbanisation tout en veillant à l'insertion de l'opération dans le site et le contexte environnant ;
- Prendre en compte et mettre en valeur les principaux éléments boisés du site pour préserver la TVB.

Orientation d'Aménagement et de Programmation



--- périmètre de l'OAP

Garantir la qualité de l'insertion urbaine, architecturale et paysagère

↔ accès principal sur voirie existante

Garantir la qualité environnementale

▨ secteur de jardins

●●● boisements / haie

◻◻◻ boisements

● arbre

à valoriser ou à prendre en compte dans l'aménagement

Éléments de programmation et de phasage

Armature urbaine : commune rurale

Opération en extension

Densité résidentielle optimale : 13 logements / hectare

Densité résidentielle minimale : 8 logements / hectare

Surface de la zone : +/- 11 300 m²

Principes d'aménagement

Garantir la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

- Réaliser dans une optique de désenclavement du site et d'optimisation du foncier :
 - soit une opération d'aménagement d'ensemble en une ou plusieurs tranches portant sur l'intégralité du secteur délimité par la présente OAP,
 - soit une urbanisation au coup par coup en lien avec la réalisation des réseaux et de la voirie, en veillant à ne pas conduire à la création de délaissés de terrains inconstructibles et en compatibilité avec le développement ultérieur de la zone et le respect de l'objectif de densité minimal fixé.
- Organiser le stationnement pour limiter le stationnement sauvage sur l'espace public et la voirie ;
- Sécuriser les accès sur la RD133 et éviter toute sortie sur le carrefour ;
- Favoriser l'aménagement qualitatif de l'entrée du village à l'occasion de la réalisation du projet.

Garantir la qualité environnementale

- Gérer de manière qualitative et économe la ressource en eau :
 - En évitant l'imperméabilisation des sols ou en la limitant au maximum par le maintien de surfaces de pleine terre ;
 - En favorisant la perméabilité des espaces aménagés par des dispositifs d'infiltration à la parcelle ou la création de zones d'infiltration des eaux.
- Éviter ou limiter au maximum l'artificialisation des sols afin de favoriser la biodiversité ;
- Valoriser le patrimoine végétal en prenant en compte au maximum les éléments boisés du site indiqués sur le schéma qui participent à la trame paysagère ou dont l'intérêt écologique en font des éléments notables.

LANEUVEVILLE-AUX-BOIS : Haut Maix



Caractéristiques du site

La commune de Laneuville-aux-Bois se situe dans la vallée de la Vezouze, en retrait de l'axe principal. Elle propose un cadre de vie villageois attractif.

La zone se situe en second rang d'urbanisation à l'arrière du village-rue historique et de sa première couronne de jardins, délimitée par des sentiers. Elle bénéficie d'un accès depuis la rue de Mouacourt, mais l'aménagement du chemin rural des Rayeux permettrait un bouclage complet du secteur avec la rue des Vergers.

Le site regroupe un ensemble de parcelles de tailles variables occupées par des vergers qui constituent une trame paysagère de qualité.

Objectifs généraux d'aménagement

La commune de Laneuville-aux-Bois souhaite permettre l'implantation de nouvelles maisons sur son ban communal et accueillir ainsi de nouveaux ménages. Dans ce contexte, le projet d'aménagement vise à :

- Proposer une nouvelle offre d'habitat et accueillir de nouveaux ménages dans la commune ;
- Développer une opération d'habitat dans la continuité de l'urbanisation tout en veillant à l'insertion de l'opération dans le site et le contexte environnant ;
- Prendre en compte et mettre en valeur les principaux éléments boisés du site pour préserver la TVB.

Orientation d'Aménagement et de Programmation



--- périmètre de l'OAP

Garantir la qualité de l'insertion urbaine, architecturale et paysagère

↔ principe de desserte à créer

••• liaisons piétonnes à conforter

••• bande d'implantation des façades des constructions principales

Garantir la qualité environnementale

••• alignements ou arbres isolés à valoriser

▨ secteur à valoriser en tant que jardin / verger

Éléments de programmation et de phasage

Armature urbaine : commune rurale

Opération en extension

Densité résidentielle optimale : 13 logements / hectare

Densité résidentielle minimale : 10 logements / hectare

Surface de la zone : +/- 15 500 m²

Principes d'aménagement

Garantir la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

- Réaliser dans une optique de désenclavement du site et d'optimisation du foncier :
 - soit une opération d'aménagement d'ensemble en une ou plusieurs tranches portant sur l'intégralité du secteur délimité par la présente OAP,
 - soit une urbanisation au coup par coup en lien avec la réalisation des réseaux et de la voirie, en veillant à ne pas conduire à la création de délaissés de terrains inconstructibles et en compatibilité avec le développement ultérieur de la zone et le respect de l'objectif de densité minimal fixé.
- Encourager la qualité architecturale et l'intégration visuelle des constructions ;
- Rechercher un alignement des constructions sur le chemin des Rayeux ;
- Créer un maillage viaire en connexion avec la rue des Vergers et rue de Mouacourt moyennant l'aménagement du chemin rural des Rayeux

- Valoriser les chemins ruraux reliant la zone du Haut Maix, la Grand Rue et à la rue de Mouacourt.

Garantir la qualité environnementale

- Gérer de manière qualitative et économe la ressource en eau :
 - En évitant l'imperméabilisation des sols ou en la limitant au maximum par le maintien de surfaces de pleine terre ;
 - En favorisant la perméabilité des espaces aménagés par des dispositifs d'infiltration à la parcelle ou la création de zones d'infiltration des eaux.
- Éviter ou limiter au maximum l'artificialisation des sols afin de favoriser la biodiversité ;
- Prendre en compte et valoriser autant que possible le patrimoine végétal en préservant au maximum les éléments boisés indiqués sur le schéma et notamment les arbres fruitiers ; qui participent à la trame paysagère et/ou dont l'intérêt écologique en font des éléments notables ;
- Compenser les destructions inévitables d'éléments végétaux, notamment les arbres fruitiers ou les haies, par des plantations nouvelles en fond de parcelle.

LARONXE : chemin du Chenevé



Caractéristiques du site

Située dans la vallée de la Meurthe, Laronxe est une commune rurale voisine du bourg de proximité de Saint-Clément avec laquelle elle constitue une petite agglomération. Laronxe bénéficie donc des commerces et services de proximité et de la gare de Saint-Clément.

La commune est desservie par deux échangeurs, l'un sur la N59, l'autre sur la N4, accessible via la D99.

Situé à l'écart du vieux village et à l'interface des espaces agricoles de la commune, le chemin du Chenevé est bordé de pavillons construits à partir des années 1990, principalement sur son côté Est. L'aménagement du côté Ouest du chemin vise à achever le développement urbain du secteur en insérant les nouvelles constructions dans leur environnement.

Le site est constitué de parcelles de vergers et de prairies en interface du domaine agricole et à proximité du ruisseau des Fauchées.

Le site est concerné par la présence d'un réservoir de biodiversité local (Cf. Atlas cartographique de la TVB) qui devra être pris en compte dans l'aménagement de la zone.

Il est également situé en limite de la zone inondable liée au débordement du ruisseau des fauchées (étude Hydratec – CC du Lunévillois de 2011).

Par ailleurs, une partie du site est identifiée comme une zone humide qui devra être prise en compte dans l'urbanisation de la zone

Objectifs généraux d'aménagement

La commune de Laronxe souhaite permettre l'implantation de nouveaux logements individuels sur son ban communal et accueillir ainsi de nouveaux ménages.

Dans ce contexte, le projet d'aménagement vise à :

- Proposer une nouvelle offre d'habitat et accueillir de nouveaux ménages dans la commune ;
- Développer une opération d'habitat tout en densifiant l'enveloppe urbaine ;
- Favoriser les logiques d'itinéraires avec le réseau viaire existant (route de Thiébauménil) à l'occasion de l'urbanisation du secteur « chemin du Chenevé ».
- Prendre en compte les interfaces paysagères et environnementales de qualité, notamment avec les terres agricoles limitrophes.

Orientation d'Aménagement et de Programmation



--- périmètre de l'OAP

Garantir la qualité de l'insertion urbaine, architecturale et paysagère

←→ principe de desserte principale à requalifier

←→ desserte agricole à conserver

Garantir la qualité environnementale

●●● boisements / haie à valoriser

— frange végétalisée à créer

Éléments de programmation et de phasage

Armature urbaine : commune rurale

Opération en extension

Densité résidentielle optimale : 13 logements / hectare

Densité résidentielle minimale : 13 logements / hectare

Surface de la zone : +/- 4 800 m²

Principes d'aménagement

Garantir la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

- Réaliser dans une optique de désenclavement du site et d'optimisation du foncier :
 - soit une opération d'aménagement d'ensemble en une ou plusieurs tranches portant sur l'intégralité du secteur délimité par la présente OAP,
 - soit une urbanisation au coup par coup en lien avec la réalisation des réseaux et de la voirie, en veillant à ne pas conduire à la création de délaissés de terrains inconstructibles et en compatibilité avec le développement ultérieur de la zone et le respect de l'objectif de densité minimal fixé.
- Organiser le stationnement dans l'espace public pour limiter le stationnement sauvage et sécuriser les déplacements piétons ;
- Sécuriser les accès sur le chemin du Chenevé.

Garantir la qualité environnementale

- Gérer de manière qualitative et économe la ressource en eau :
 - En évitant l'imperméabilisation des sols ou en la limitant au maximum par le maintien de surfaces de pleine terre ;
 - En favorisant la perméabilité des espaces aménagés par des dispositifs d'infiltration à la parcelle ou la création de zones d'infiltration des eaux.
- Éviter ou limiter au maximum l'artificialisation des sols afin de favoriser la biodiversité ;
- Prendre en compte au maximum les éléments végétaux du site indiqués sur le schéma, qui participent à l'ambiance paysagère et/ou dont l'intérêt écologique en font des éléments notables ;
- Créer une frange végétale en périphérie du secteur pour garantir l'intégration paysagère du projet et générer un espace tampon avec l'espace agricole ;
- Prendre en compte la présence potentielle d'une zone humide liée à la proximité du ruisseau des Fauchées. Il pourra être nécessaire de mener une étude pédologique pour attester du caractère humide de la zone et le cas échéant, prendre des mesures de protection lors de la mise en œuvre du projet (pas de sous-sols par exemple).

LUNÉVILLE : site Fischer



Caractéristiques du site

Le site Fischer, situé en limite Est de la commune et entrée de ville le long de la RD400 en limite avec Chanteheux. Le site est bordé à l’Nord-Ouest par la caserne « Treuille de Beaulieu », au Nord par une zone non bâtie, à l’Est par une zone pavillonnaire et au Sud par la voie ferrée.

Il constitue l’une des principales réserves foncières maîtrisées par la commune.

Processus de densification et reconstruction de la ville sur elle-même puisqu’il s’agit là d’une opération de reconversion de friches industrielles dont la partie Nord pourrait trouver une vocation militaire.

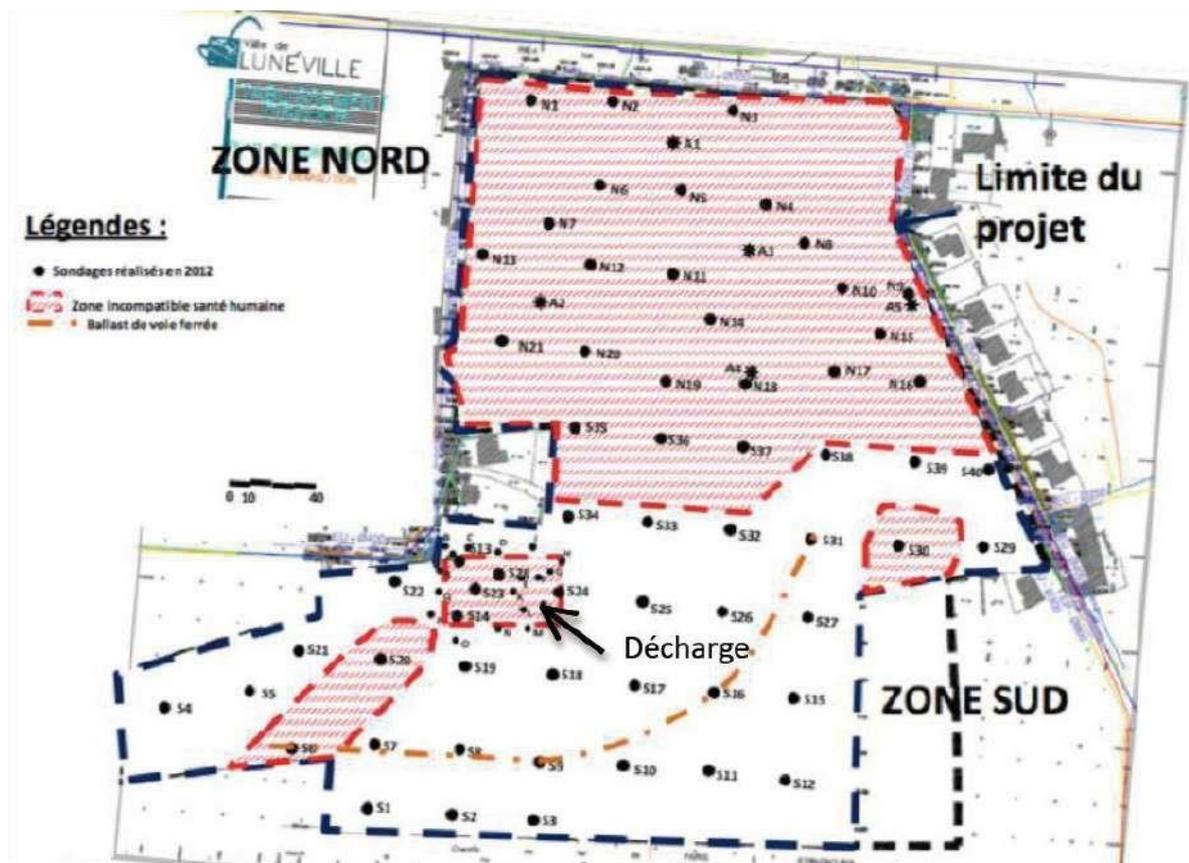
Afin de diversifier le parc de logements existant, ce secteur pourra accueillir du programme d’habitat mixte constitué de logements individuels, collectif et/ou de logements intermédiaires.

Cependant, le rapport environnemental du site réalisé par ACOSOL en 2013 conclue que le site Fischer présente des teneurs en organiques ou métaux et plus spécifiquement la zone Est, largement constituée de remblais, dont les concentrations restent néanmoins compatibles avec l’habitat.

Ainsi, trois zones pouvant présenter des risques potentiels pour la santé ont été déterminées (cf. carte esquisse des contraintes « santé humaine » - secteurs hachurés rouge).

L’ancienne décharge peut être laissée en place mais ne doit faire l’objet d’aucun usage hormis le stationnement.

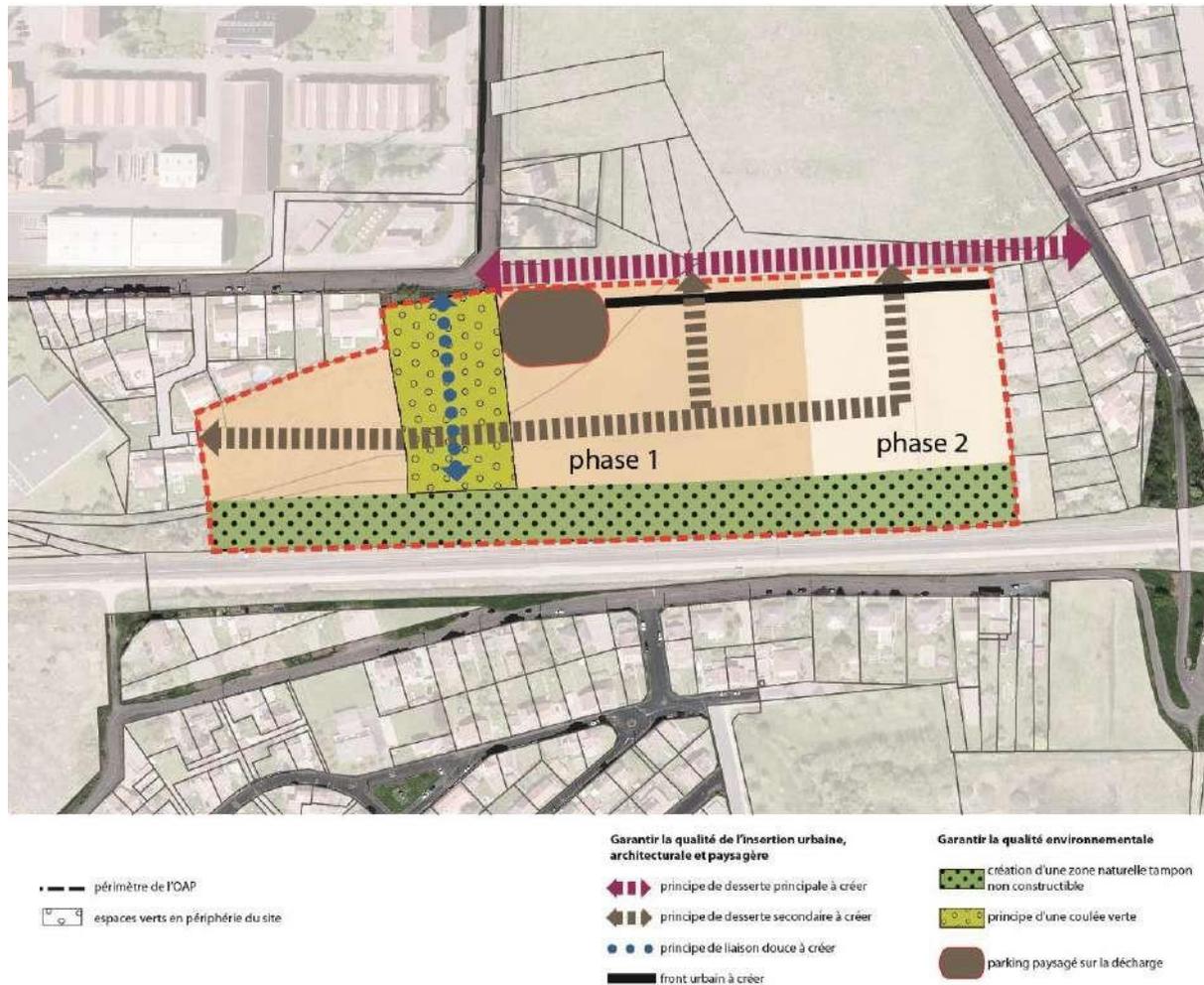
Extrait du rapport environnemental du site réalisé par ACOSOL en 2013 :



Objectifs généraux d'aménagement

- Privilégier le renouvellement de l'offre d'habitat dans la ville intra-muros et proposer une gamme variée de logements
- Prendre en compte les risques et nuisances (pollutions des sols, proximité de la voie ferrée)
- Favoriser la biodiversité par la création d'une coulée qui traverse le site
- Hiérarchiser la trame viaire et créer une liaison principale Est-Ouest entre la rue Saint-Lambert et la rue des Mossus.

Orientation d'Aménagement et de Programmation



Éléments de programmation et de phasage

Armature urbaine : agglomération relais de Lunéville (ville-centre)

Opération en densification

Densité résidentielle optimale : 50 logements / hectare

Densité résidentielle minimale : 25 logements / hectare

Surface de la zone : +/- 53 800 m² dont environ 19 000 m² d'espaces verts ou non constructibles

Principes d'aménagement

Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale

Afin de garantir une mixité des formes et des programmes, l'offre de logement sera diversifiée : logements individuels et /ou logements intermédiaires et collectifs.

Garantir la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

- Réaliser une opération d'aménagement d'ensemble en deux tranches portant sur l'intégralité du secteur délimité par la présente OAP, répondant à des objectifs de désenclavement du site et d'optimisation du foncier ;
- Créer une voie principale E/O pour relier la rue Saint-Lambert et le chemin de Mossus ;
- Créer de la voirie secondaire pour desservir le cœur de zone et relier l'allée des Longues Raies (amorce de voirie existante) ;
- Encourager la qualité architecturale et l'intégration visuelle des constructions ;
- Offrir des espaces publics de qualité ouverts à tous.

Garantir la qualité environnementale

- Aménagement de liaisons douces par favoriser tous les modes actifs, la marche et le vélo
- Créer une zone verte non aedificandi en frange Sud du site, le long de la voie ferrée qui sera accompagnée tout du long par un système anti-bruit (merlon ou mur anti-bruit).
- Gérer de manière qualitative et économe la ressource en eau :
 - En évitant l'imperméabilisation des sols ou en la limitant au maximum par le maintien de surfaces de pleine terre ;
 - En favorisant la perméabilité des espaces aménagés par des dispositifs d'infiltration à la parcelle ou la recréation de zones d'infiltration des eaux.
- Éviter ou limiter au maximum l'artificialisation des sols afin de favoriser la biodiversité.
- Prendre en compte les risques de pollution :
 - La zone présente des zones polluées qui en l'état ne sont compatibles avec la fonction d'habitat en conséquence, tout aménagement devra être conforme aux prescriptions de gestion des terres contaminées.
 - Définir une coulée verte en fonction des contraintes d'usages liées à la pollution du sol. Un parking paysagé sera implanté à l'emplacement de l'ancienne décharge car seul usage compatible avec le niveau de pollution relevé.

LUNÉVILLE : Pépinière



Caractéristiques du site

Lunéville constitue une agglomération-relais disposant d'une offre de gamme supérieure en matière de services et de commerces et proposant de nombreux emplois. La commune est située au carrefour des deux axes de communication majeurs du territoire : Nancy – Strasbourg et Nancy – Saint-Dié-des-Vosges. Elle est desservie par trois échangeurs et par une gare bénéficiant par ailleurs d'une liaison TGV avec Paris.

Déjà identifié comme zone à urbaniser dans le PLU de Lunéville, le secteur de la Pépinière constitue le seul secteur de projet en entrée de ville à l'ouest de la commune. Il occupe une situation particulière en entrée de ville à l'articulation des faubourgs de l'avenue de Gaulle et du quartier d'habitat pavillonnaire de la Faisanderie.

Le site est constitué de parcelles cultivées et de friches boisées en interface du domaine agricole et des tissus urbanisés.

La zone est desservie par la ligne 1 du réseau de transport urbain Lunéo : l'arrêt « Faisanderie » se situe à moins d'une centaine de mètres au sud de la zone.

Le site est concerné :

- par la présence d'un réservoir de biodiversité local (Cf. Atlas cartographique de la TVB) qui devra être pris en compte dans l'aménagement de la zone ;
- par la situation de la zone dans le périmètre de zone potentiellement humide qui devra être prise en compte dans l'urbanisation de la zone.

Cette zone est presque entièrement concernée par un secteur de bruit de 100 mètres de part et d'autre de la route D31, classée en catégorie 3 selon l'arrêté préfectoral du 13 août 2013, annexé au PLUi-H. Ce classement affecte les normes d'isolation acoustique de façade de toute construction érigée dans les secteurs de nuisance sonore figurant aux annexes graphiques du PLUi-H.

Objectifs généraux d'aménagement

La commune de Lunéville souhaite valoriser une disponibilité foncière en entrée de ville afin de permettre l'implantation de nouveaux logements sur son ban communal et accueillir ainsi de nouveaux ménages. Elle souhaite inscrire ce nouveau tissu urbain dans la continuité des tissus environnant en proposant des formes résidentielles de type habitat individuel ou intermédiaire.

Dans ce contexte, le projet d'aménagement vise à :

- Développer une opération d'habitat dans la continuité de l'urbanisation tout en veillant à l'insertion de l'opération dans le site et le contexte environnant ;
- Favoriser une opération d'aménagement d'ensemble cohérente ;
- Prendre en compte et mettre en valeur les principaux éléments boisés du site (pour préserver l'entrée de village paysagée).
- Prendre en compte le ruisseau et sa zone humide (réservoir de biodiversité local) dans l'aménagement de la zone.
- Favoriser l'insertion du secteur dans son environnement immédiat, notamment en favorisant les logiques d'itinéraires à partir du réseau viaire existant.

Orientation d'Aménagement et de Programmation



--- périmètre de l'OAP

Garantir la qualité de l'insertion urbaine, architecturale et paysagère

↔ principe d'accès principal à créer

Garantir la qualité environnementale

frange boisée à préserver

zone de protection du ruisseau

boisements / vergers existants à proximité

Éléments de programmation et de phasage

Armature urbaine : agglomération relais de Lunéville (ville-centre)

Opération en densification

Densité résidentielle optimale : 50 logements / hectare

Densité résidentielle minimale : 25 logements / hectare

Surface de la zone : +/- 16 900 m²

Principes d'aménagement

Garantir la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

- Réaliser une opération d'aménagement d'ensemble en une ou plusieurs tranches portant sur l'intégralité du secteur délimité par la présente OAP, répondant à des objectifs de désenclavement du site et d'optimisation du foncier ;
- Favoriser un urbanisme intégré au système viaire existant en prévoyant une desserte de la zone depuis la rue Saint-Léopold et le chemin de la Maison du Diable

Garantir la qualité environnementale

- Prendre en compte la présence de la zone humide liée au ruisseau. Des investigations complémentaires au stade projet pourront être nécessaires pour affirmer ou réfuter le caractère humide du sol, le cas échéant, des mesures compensatoires pourront être demandées.
En cas de zone humide, les constructions sur sous-sols (niveau de plancher inférieur au niveau naturel du terrain) sont interdites.
- Composer une trame verte à partir de la végétation existante ;
- Prendre en compte les éléments végétaux du site, notamment les zones boisées indiquées sur le schéma qui participent à l'ambiance paysagère ou dont l'intérêt écologique en font des éléments notables, notamment le long de la route départementale ;
- Imposer une zone tampon non constructible de 10m de part et d'autre du ruisseau ;
- Gérer de manière qualitative et économe la ressource en eau :
 - En évitant l'imperméabilisation des sols ou en la limitant au maximum par le maintien de surfaces de pleine terre ;
 - En favorisant la perméabilité des espaces aménagés par des dispositifs d'infiltration à la parcelle ou la création de zones d'infiltration des eaux.
- Éviter ou limiter au maximum l'artificialisation des sols afin de favoriser la biodiversité.

LUNÉVILLE : Cité Cécile



Caractéristiques du site

Lunéville constitue une agglomération-relais disposant d'une offre de gamme supérieure en matière de services et de commerces et proposant de nombreux emplois. La commune est située au carrefour des deux axes de communication majeurs du territoire : Nancy – Strasbourg et Nancy – Saint-Dié-des-Vosges. Elle est desservie par trois échangeurs et par une gare bénéficiant par ailleurs d'une liaison TGV avec Paris.

Située à l'interface entre les Cités Cécile et la zone des Mossus, cette zone vise à optimiser le foncier disponible dans l'enveloppe urbaine ainsi que les réseaux existants par l'aménagement du côté Est du quai de Bitche.

Objectifs généraux d'aménagement

La commune de Lunéville souhaite valoriser une disponibilité foncière située à proximité d'équipements structurants (zones commerciales notamment) afin de permettre l'implantation de nouveaux logements sur son ban communal et accueillir ainsi de nouveaux ménages. Elle souhaite inscrire ce nouveau tissu urbain dans la continuité des tissus environnant en proposant des formes résidentielles de type habitat individuel ou intermédiaire.

Dans ce contexte les objectifs d'aménagement sont :

- Assurer une continuité urbaine entre le secteur à urbaniser et les tissus constitués en poursuivant l'urbanisation du site le long de la voirie existante.

Orientation d'Aménagement et de Programmation



--- périmètre de l'OAP

Garantir la qualité de l'insertion urbaine, architecturale et paysagère

◀▶▶▶ principe de desserte principale

Éléments de programmation et de phasage

Armature urbaine : agglomération relais de Lunéville (ville-centre)

Opération en densification

Densité résidentielle optimale : 50 logements / hectare

Densité résidentielle minimale : 20 logements / hectare

Surface de la zone : +/- 7 900 m²

Principes d'aménagement

Garantir la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

- Réaliser une opération d'aménagement d'ensemble en une ou plusieurs tranches portant sur l'intégralité du secteur délimité par la présente OAP, répondant à des objectifs de désenclavement du site et d'optimisation du foncier ;
- Profiter de la desserte existante ;
- Organiser le stationnement dans l'espace public pour limiter le stationnement sauvage et sécuriser les déplacements internes (possibilité de zones de circulation apaisée) ;
- Rechercher une végétalisation des espaces publics pour garantir l'intégration paysagère du projet et la qualité du cadre de vie.

Garantir la qualité environnementale

- Gérer de manière qualitative et économe la ressource en eau :
 - En évitant l'imperméabilisation des sols ou en la limitant au maximum par le maintien de surfaces de pleine terre ;
 - En favorisant la perméabilité des espaces aménagés par des dispositifs d'infiltration à la parcelle ou la création de zones d'infiltration des eaux.
- Éviter ou limiter au maximum l'artificialisation des sols afin de favoriser la biodiversité.

MAGNIÈRES : rue du cimetière



Caractéristiques du site

La commune de Magnières constitue un bourg de proximité disposant d'une offre de services localement structurante et notamment une maison de santé. La commune est desservie par la ligne de car TER « Lunéville – Bruyères » dont l'arrêt est situé à moins de 500 m au sud-ouest de la rue du cimetière.

La rue du cimetière se situe à l'arrière de la rue de l'église au long de laquelle se sont progressivement implantés des pavillons depuis les années 1970.

Le site est constitué de parcelles cultivées et de friches en interface du domaine agricole.

Objectifs généraux d'aménagement

La commune de Magnières souhaite permettre l'implantation de nouvelles maisons sur son ban communal et accueillir ainsi de nouveaux ménages. Dans ce contexte, le projet d'aménagement vise à :

- Proposer une nouvelle offre d'habitat et accueillir de nouveaux ménages dans la commune ;
- Développer une opération d'habitat tout en densifiant l'enveloppe urbaine ;
- Prendre en compte et mettre en valeur les principaux éléments boisés du site (pour préserver l'entrée de village paysagée).

Orientation d'Aménagement et de Programmation



— périmètre de l'OAP

Garantir la qualité de l'insertion urbaine, architecturale et paysagère

● principe de desserte principale à requalifier tout en conservant le stationnement à l'entrée du cimetière

Garantir la qualité environnementale

● alignement boisé à préserver / à créer

■ frange végétalisée à créer

Éléments de programmation et de phasage

Armature urbaine : agglomération bourg de proximité

Opération en densification

Densité résidentielle optimale : 20 logements / hectare

Densité résidentielle minimale : 15 logements / hectare

Surface de la zone : +/- 2 800 m²

Principes d'aménagement

Garantir la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

- Réaliser dans une optique de désenclavement du site et d'optimisation du foncier :
 - soit une opération d'aménagement d'ensemble en une ou plusieurs tranches portant sur l'intégralité du secteur délimité par la présente OAP,
 - soit une urbanisation au coup par coup en lien avec la réalisation des réseaux et de la voirie, en veillant à ne pas conduire à la création de délaissés de terrains inconstructibles et en compatibilité avec le développement ultérieur de la zone et le respect de l'objectif de densité minimal fixé.
- Réserver du stationnement pour les visiteurs du cimetière et permettre le retournement des véhicules
- Organiser le stationnement dans l'espace public pour limiter le stationnement sauvage.

Garantir la qualité environnementale

- Gérer de manière qualitative et économe la ressource en eau :
 - En évitant l'imperméabilisation des sols ou en la limitant au maximum par le maintien de surfaces de pleine terre ;
 - En favorisant la perméabilité des espaces aménagés par des dispositifs d'infiltration à la parcelle ou la création de zones d'infiltration des eaux.
- Éviter ou limiter au maximum l'artificialisation des sols afin de favoriser la biodiversité ;
- Créer une frange végétale en périphérie du secteur pour garantir l'intégration paysagère du projet ;
- Prendre en compte l'alignement d'arbres de part et d'autre de la rue.

MARAINVILLER : rue de Blâmont



Caractéristiques du site

Marainviller est une commune rurale située sur un important axe de communication Nancy- Strasbourg auquel elle est facilement reliée par un échangeur.

La zone d'urbanisation future se trouve au sud de la voie ferrée et le long de la route de la D400 à proximité du centre village de Marainviller.

Elle représente un important cœur d'îlot, au milieu d'une zone d'habitat dédié à de l'habitat individuel sous forme de pavillons.

Le site est constitué de parcelles boisées et de pâturages en interface du domaine agricole et du tissu urbanisé.

Le site est concerné par la présence d'un réservoir de biodiversité local (Cf. Atlas cartographique de la TVB) qui devra être pris en compte dans l'aménagement de la zone.

Objectifs généraux d'aménagement

La commune de Marainviller souhaite permettre l'implantation de nouveaux logements sur son ban communal et accueillir ainsi de nouveaux ménages. Dans ce contexte, le projet d'aménagement vise à :

- Développer une opération d'habitat tout en densifiant l'enveloppe urbaine ;
- Anticiper l'ouverture à l'urbanisation de la seconde phase, prévue à long terme ;
- Assurer une organisation spatiale en cohérence avec la création, à terme, d'une liaison routière entre la route de Blâmont (au Sud) et un chemin aboutissant rue des Aviots au Nord ;
- Veiller à l'insertion de l'opération dans le site et le contexte environnant ;
- Prendre en compte et mettre en valeur les principaux éléments boisés du site.

Orientation d'Aménagement et de Programmation



--- périmètre de l'OAP

Garantir la qualité de l'insertion urbaine, architecturale et paysagère

↔ principe d'accès à créer

↔ voirie à requalifier

↔ principe de liaison potentielle à créer

Garantir la qualité environnementale

●●● frange boisée à préserver / à créer

Éléments de programmation et de phasage

Armature urbaine : commune rurale

Opération en densification

Densité résidentielle optimale : 15 logements / hectare

Densité résidentielle minimale : 13 logements / hectare

Surface de la zone : +/- 9 900 m²

Principes d'aménagement

Garantir la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

- Réaliser une opération d'aménagement d'ensemble en une ou plusieurs tranches portant sur l'intégralité du secteur délimité par la présente OAP, répondant à des objectifs de désenclavement du site et d'optimisation du foncier ;
- L'accroche de l'opération est réalisée via un accès commun en connexion avec la rue de Blamont et un chemin aboutissant rue des Aviots ;
- Organiser le stationnement dans l'espace public pour limiter le stationnement sauvage et sécuriser les déplacements internes (possibilité de zones de circulation apaisée) ;
- Garantir la greffe avec le bâti existant ;
- Anticiper l'ouverture de la zone 2AU et réserver le futur accès vers cette dernière.

Garantir la qualité environnementale

- Gérer de manière qualitative et économe la ressource en eau :
 - En évitant l'imperméabilisation des sols ou en la limitant au maximum par le maintien de surfaces de pleine terre ;
 - En favorisant la perméabilité des espaces aménagés par des dispositifs d'infiltration à la parcelle ou la création de zones d'infiltration des eaux.
- Éviter ou limiter au maximum l'artificialisation des sols afin de favoriser la biodiversité ;
- Prendre en compte la trame verte forestière existante en préservant autant que possible les principaux éléments boisés du site.
- Prendre en compte le potentiel paysager en conservant au maximum et en valorisant les arbres intéressants, notamment la frange arborée indiquée au schéma ou l'îlot boisé central, pour assurer un traitement végétal et paysager qualitatif.

MERVILLER : rue de Grammont



Caractéristiques du site

Merviller est une commune rurale située sur le plateau de la Verdurette, à proximité de Baccarat.

Le site d'urbanisation future à vocation résidentielle s'inscrit dans le centre village de la commune de Merviller, à l'arrière de la mairie et de la salle polyvalente. Le secteur est desservi par la rue de Grammont, un axe secondaire du village. Il est actuellement occupé par un espace pâturé bordé par un ruisseau et sa ripisylve. L'ancienne voie ferrée entre Baccarat et Badonviller, devenue un chemin rural, longe la zone.

Le site est concerné par la présence d'un réservoir de biodiversité local (Cf. Atlas cartographique de la TVB) qui devra être pris en compte dans l'aménagement de la zone.

Objectifs généraux d'aménagement

La commune de Merviller dispose d'un centre village dont le noyau d'urbanisation existant mérite d'être affirmé. Engagée depuis plusieurs années dans cette volonté de consolidation de son centre village, et notamment, la revalorisation de son ancienne école par la création d'un tiers-lieu (espace de co-travail) accompagné de logements, la commune souhaite maintenant permettre l'urbanisation d'un site idéalement placé.

Dans ce contexte, elle souhaite proposer une nouvelle offre d'habitat individuel au cœur de son centre bourg pour accueillir de nouveaux ménages et répondre aux besoins des habitants de la commune. Le projet d'aménagement vise à :

- Proposer une nouvelle offre d'habitat et accueillir de nouveaux ménages dans la commune.
- Développer une opération d'habitat tout en densifiant l'enveloppe urbaine
- Favoriser les liaisons douces

- Prendre en compte et mettre en valeur les principaux éléments boisés du site (haies, boisements humides...).
- Veiller au maintien du fonctionnement hydraulique lié à la présence du ruisseau
- Gérer de manière qualitative et économe la ressource en eau en favorisant la récupération des eaux pluviales dans l'opération future

Orientation d'Aménagement et de Programmation



--- périmètre de l'OAP

Garantir la qualité de l'insertion urbaine, architecturale et paysagère

↔ principe de desserte principale à conserver / à créer

↔ principe de liaison douce à créer

▨ bande d'implantation des façades (entre 8 et 10m)

Garantir la qualité environnementale

■ espace boisé à préserver

● arbres à préserver

■ espace végétaliser à créer

□ boisements en périphérie

Éléments de programmation et de phasage

Armature urbaine : commune rurale

Opération en densification

Densité résidentielle optimale : 15 logements / hectare

Densité résidentielle minimale : 15 logements / hectare

Surface de la zone : +/- 8 850 m²

Principes d'aménagement

Garantir la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

- Réaliser dans une optique de désenclavement du site et d'optimisation du foncier :
 - soit une opération d'aménagement d'ensemble en une ou plusieurs tranches portant sur l'intégralité du secteur délimité par la présente OAP,
 - soit une urbanisation au coup par coup en lien avec la réalisation des réseaux et de la voirie, en veillant à ne pas conduire à la création de délaissés de terrains inconstructibles et en compatibilité avec le développement ultérieur de la zone et le respect de l'objectif de densité minimal fixé.
- Réaliser une accroche de l'opération via un accès commun en connexion avec la rue de Grammont, au Nord-Est et au Sud-Ouest ;
- Organiser le stationnement dans l'espace public pour limiter le stationnement sauvage et sécuriser les déplacements internes (possibilité de zones de circulation apaisée) ;
- Garantir la greffe avec le bâti existant (rue de Grammont) et rechercher une cohérence d'ensemble avec le tissu urbain environnant (volumétrie, façade ...).

Garantir la qualité environnementale

- Gérer de manière qualitative et économe la ressource en eau :
 - En évitant l'imperméabilisation des sols ou en la limitant au maximum par le maintien de surfaces de pleine terre ;
 - En favorisant la perméabilité des espaces aménagés par des dispositifs d'infiltration à la parcelle ou la création de zones d'infiltration des eaux.
- Éviter ou limiter au maximum l'artificialisation des sols afin de favoriser la biodiversité ;
- Préserver ou créer une bande verte de 10m de part et d'autre du ruisseau pour en assurer la protection ;
- Prendre en compte au maximum les arbres intéressants, notamment des bosquets et alignements en périphérie du site et le long du ruisseau (saules), pour préserver les qualités paysagères du site.

MONCEL-LÈS-LUNÉVILLE : rue de la Grande Corvée



Caractéristiques du site

La commune de Moncel-lès-Lunéville est une polarité de l'agglomération relais de Lunéville disposant d'une importante offre commerciale et de nombreux emplois offerts par ses zones d'activités. Elle est directement desservie par l'un des échangeurs de la N333.

Le secteur de la Grande Corvée se situe en continuité de quartiers pavillonnaires constitués à partir des années 1980 et face à une aire de jeux communale. Il est desservi par la ligne 1 du réseau de transport urbain Lunéo : arrêt « Château d'eau » à moins de 300 mètres à l'ouest de la zone.

Le site est constitué de parcelles cultivées en interface du domaine agricole.

Objectifs généraux d'aménagement

La commune de Moncel-lès-Lunéville souhaite permettre l'implantation de nouveaux logements sur son ban communal et accueillir ainsi de nouveaux ménages. Dans ce contexte, le projet d'aménagement vise à :

- Proposer une nouvelle offre d'habitat et accueillir de nouveaux ménages dans la commune ;
- Favoriser une opération d'aménagement d'ensemble cohérente ;
- Veiller à l'insertion de l'opération dans le site et le contexte environnant ;
- Favoriser les logiques d'itinéraire avec le réseau viaire existant ;
- Créer des interfaces paysagères et environnementales de qualité, notamment avec les terres agricoles limitrophes.

Orientation d'Aménagement et de Programmation



— périmètre de l'OAP

Garantir la qualité de l'insertion urbaine, architecturale et paysagère

← → principe de desserte principale à créer

Garantir la qualité environnementale

— frange végétalisée à créer

Éléments de programmation et de phasage

Armature urbaine : agglomération relais de Lunéville (polarité)

Opération en extension

Densité résidentielle optimale : 20 logements / hectare

Densité résidentielle minimale : 15 logements / hectare

Surface de la zone : +/- 11 900 m²

Principes d'aménagement

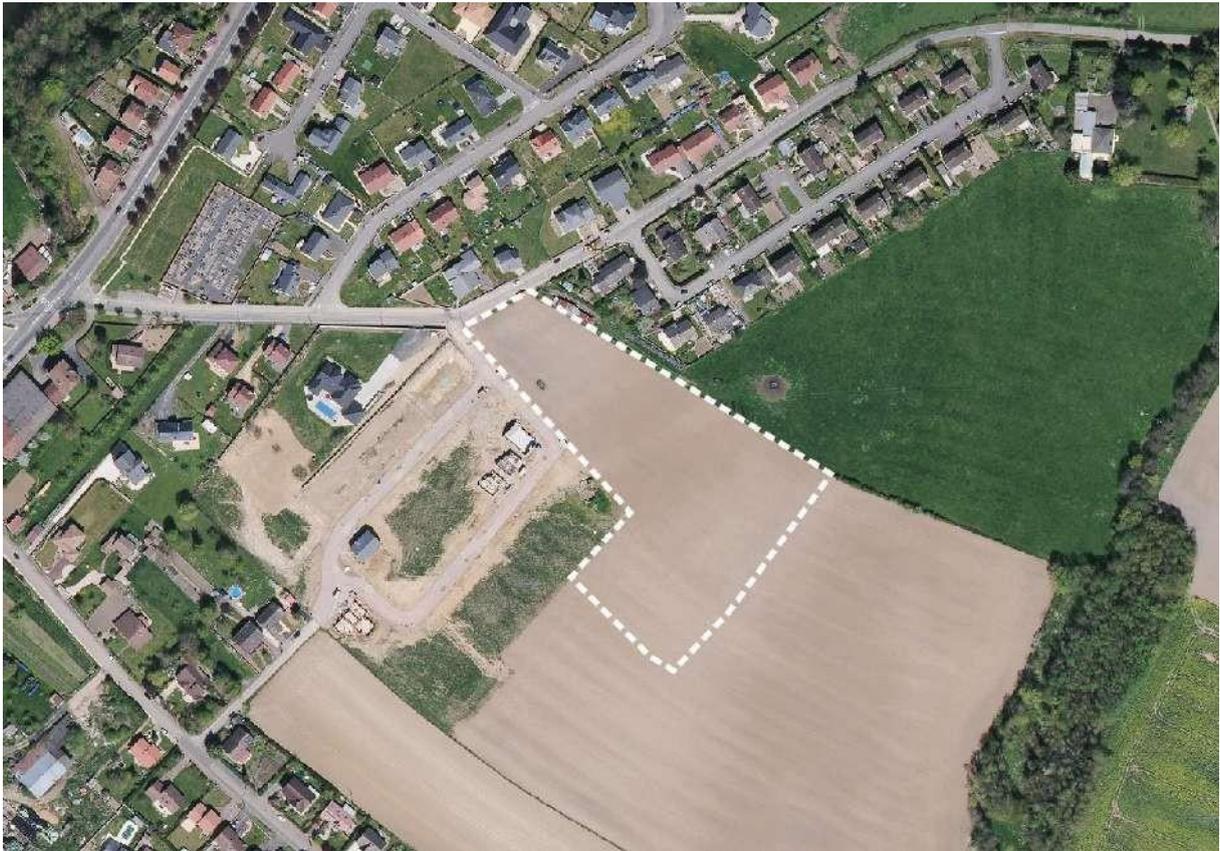
Garantir la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

- Réaliser une opération d'aménagement d'ensemble en une ou plusieurs tranches portant sur l'intégralité du secteur délimité par la présente OAP, répondant à des objectifs de désenclavement du site et d'optimisation du foncier ;
- Réaliser l'accroche de l'opération via des accès sécurisés depuis la rue de la Grande Corvée et réaliser un bouclage en évitant les voies en impasse ;
- Favoriser une opération d'aménagement cohérente répondant à des objectifs d'optimisation du foncier ;
- Offrir des espaces publics de qualité ouverts à tous.

Garantir la qualité environnementale

- Créer une frange végétale en périphérie du secteur pour garantir l'intégration paysagère du projet et assurer une transition avec les espaces agricoles, dans la même logique que celle des lotissements avoisinants ;
- Gérer de manière qualitative et économe la ressource en eau :
 - En évitant l'imperméabilisation des sols ou en la limitant au maximum par le maintien de surfaces de pleine terre ;
 - En favorisant la perméabilité des espaces aménagés par des dispositifs d'infiltration à la parcelle ou la création de zones d'infiltration des eaux.
- Éviter ou limiter au maximum l'artificialisation des sols afin de favoriser la biodiversité.

REHAINVILLER : rue du Laxatte



Caractéristiques du site

La commune de Rehainviller est une polarité de l'agglomération relais de Lunéville. Sa desserte par la N333 ainsi que son offre de commerces et de services de proximité en font une commune attractive.

La rue du Laxatte constitue un axe de desserte secondaire au long duquel se sont constitués des quartiers pavillonnaires lors d'opérations groupées dans les années 1970, puis à partir des années 2010. L'aménagement du secteur du Laxatte assure une continuité bâtie entre ces opérations et constitue un lien vers le secteur de Barbelin, actuellement agricole, dont l'urbanisation est envisagée à long terme.

Le secteur se trouve à moins de 300 mètres d'un arrêt desservi par la ligne de car TER « Lunéville - Bruyères ».

Le site est constitué de parcelles cultivées en interface du domaine agricole.

Objectifs généraux d'aménagement

La commune de Rehainviller souhaite permettre l'implantation de nouveaux logements sur son ban communal et accueillir ainsi de nouveaux ménages. Dans ce contexte, le projet d'aménagement vise à :

- Proposer une nouvelle offre d'habitat et accueillir de nouveaux ménages dans la commune ;
- Favoriser une opération d'aménagement d'ensemble cohérente ;
- Créer des interfaces paysagères et environnementales de qualité, notamment avec les terres agricoles limitrophes ;
- Anticiper l'ouverture à l'urbanisation éventuelle de prochaines zones.

Orientation d'Aménagement et de Programmation



Éléments de programmation et de phasage

Armature urbaine : agglomération relais de Lunéville (polarité)

Opération en extension

Densité résidentielle optimale : 20 logements / hectare

Densité résidentielle minimale : 20 logements / hectare

Surface de la zone : +/- 15 550 m²

Principes d'aménagement

Garantir la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

- Réaliser une opération d'aménagement d'ensemble en une ou plusieurs tranches portant sur l'intégralité du secteur délimité par la présente OAP, répondant à des objectifs de désenclavement du site et d'optimisation du foncier ;
- Réaliser l'accroche de l'opération via un accès sécurisé depuis la rue Barbelin ;
- Favoriser une opération d'aménagement cohérente répondant à des objectifs d'optimisation du foncier ;
- Réaliser une desserte interne permettant le retournement de tous les véhicules dont ceux de secours et anticiper l'ouverture d'une éventuelle zone 2AU en réservant un accès de liaison vers cette dernière ;
- Rechercher une implantation harmonieuse des constructions sur la voie principale avec un recul d'au moins 4 mètres depuis le domaine public ;
- Favoriser le raccordement avec la zone UD nouvellement réalisée ;
- Offrir des espaces publics de qualité ouverts à tous.

Garantir la qualité environnementale

- Créer une frange végétale en périphérie du secteur pour garantir l'intégration paysagère du projet et générer un espace tampon avec l'espace agricole ;
- Gérer de manière qualitative et économe la ressource en eau :
 - En évitant l'imperméabilisation des sols ou en la limitant au maximum par le maintien de surfaces de pleine terre ;
 - En favorisant la perméabilité des espaces aménagés par des dispositifs d'infiltration à la parcelle ou la création de zones d'infiltration des eaux.
- Éviter ou limiter au maximum l'artificialisation des sols afin de favoriser la biodiversité.

REHAINVILLER : rue de la Fontaine Bénite



Caractéristiques du site

La commune de Rehainviller est une polarité de l'agglomération relais de Lunéville. Sa desserte par la N333 ainsi que la proximité de l'offre de commerces et de services de Lunéville en font une commune attractive. La rue de la Fontaine Bénite permet un accès depuis le village à la forêt communale située au sud-est et aux espaces agricoles environnants. Par ailleurs, elle assure la desserte de la vingtaine de pavillons et du bâtiment agricole (stockage de matériel) implantés à ses abords. La rue tire son nom du ruisseau s'écoulant au sud-ouest du village et délimitant par sa ripisylve les tissus agglomérés de la commune.

La rue présente un profil asymétrique : si du côté nord-est, un tissu lâche de constructions individuelles s'est très lentement constitué, le côté sud-ouest a quant à lui conservé sa vocation agricole. L'emprise de la présente orientation d'aménagement et de programmation concerne une partie de cette grande parcelle pâturée, zonée UD.

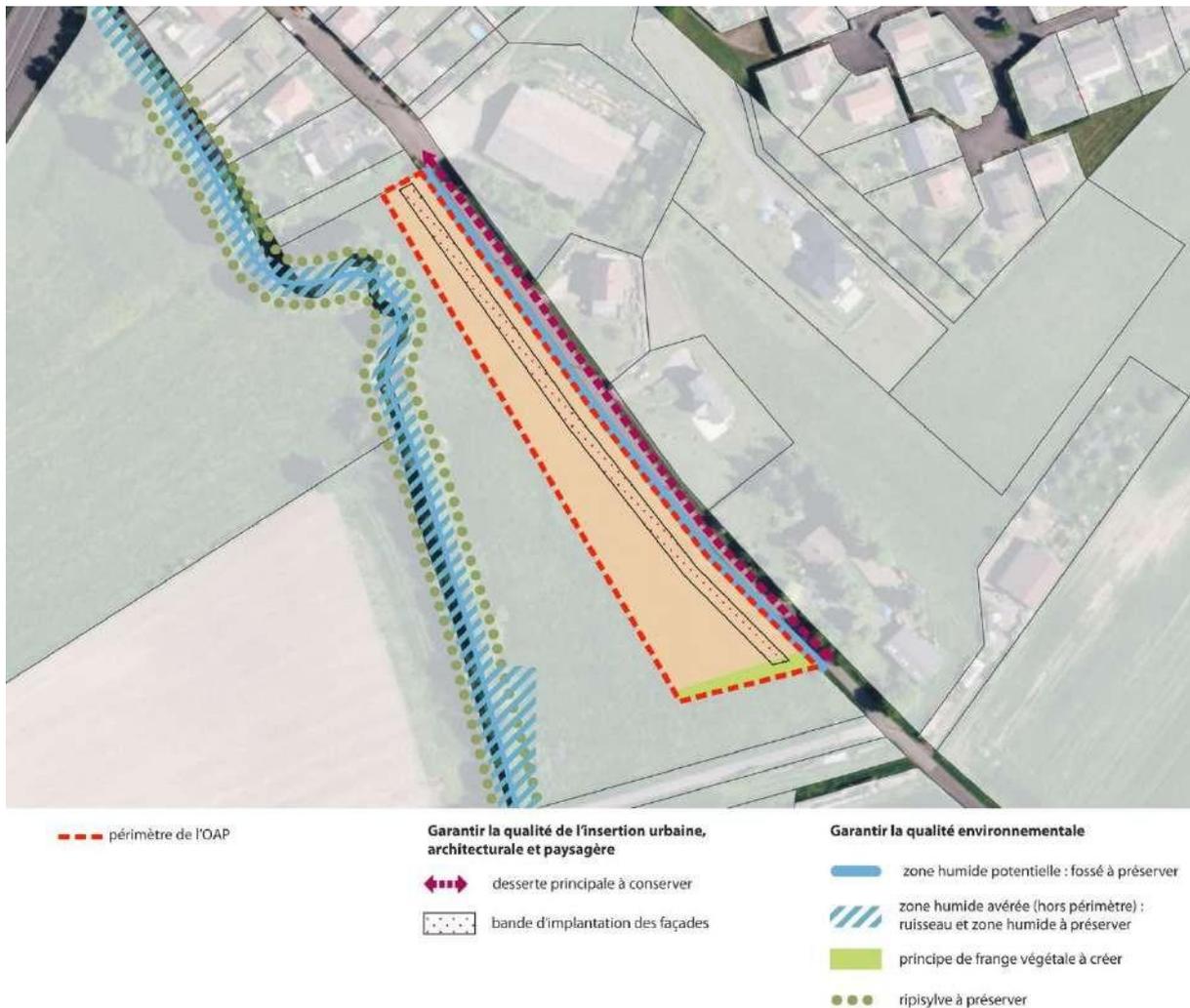
Ce site est entièrement compris dans un réservoir de biodiversité local de la sous-trame des milieux prairiaux (Cf. Atlas cartographique de la TVB). Il est également délimité par deux zones humides : l'une avérée et bordant le ruisseau de la Fontaine Bénite (Cf. Atlas des zones humides), l'autre potentielle et constituée d'un fossé longeant la rue. Ces éléments devront être pris en compte dans l'aménagement du secteur.

Objectifs généraux d'aménagement

La commune de Rehainviller souhaite permettre l'implantation de nouveaux logements sur son ban communal et accueillir ainsi de nouveaux ménages tout en optimisant ses réseaux existants. Dans ce contexte, le projet d'aménagement vise à :

- Proposer une nouvelle offre d'habitat et accueillir de nouveaux ménages dans la commune ;
- Favoriser une opération d'aménagement d'ensemble cohérente ;
- Veiller à l'insertion de l'opération dans le site et le contexte environnant ;
- Créer une interface paysagère et environnementale de qualité, notamment avec les terres agricoles limitrophes et le ruisseau de la Fontaine Bénite.

Orientation d'Aménagement et de Programmation



Éléments de programmation et de phasage

Armature urbaine : agglomération relais de Lunéville (polarité)

Opération en extension

Densité résidentielle optimale : 20 logements / hectare

Densité résidentielle minimale : 17 logements / hectare

Surface de la zone : +/- 5 600 m²

Principes d'aménagement

Garantir la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

- Réaliser une opération d'aménagement d'ensemble en une ou plusieurs tranches portant sur l'intégralité du secteur délimité par la présente OAP ;
- Favoriser une opération d'aménagement cohérente répondant à des objectifs d'optimisation du foncier ;
- Constituer un front urbain harmonieux.

Garantir la qualité environnementale

- Prendre en compte la présence d'une zone humide potentielle matérialisée par un fossé qu'il s'agira de conserver moyennant l'aménagement de points de franchissement destinés à permettre la desserte des terrains ;
- Créer une frange végétale en périphérie du secteur pour garantir l'intégration paysagère du projet et générer un espace tampon avec l'espace agricole.

- Prendre en compte la proximité de la zone humide avérée liée au ruisseau de la Fontaine bénite. Des investigations complémentaires au stade projet pourront être nécessaires pour affirmer ou réfuter le caractère humide du sol. En cas de zone humide, les constructions sur sous-sols (niveau de plancher inférieur au niveau naturel du terrain) sont interdites.
- Gérer de manière qualitative et économe la ressource en eau :
 - En évitant l'imperméabilisation des sols ou en la limitant au maximum par le maintien de surfaces de pleine terre ;
 - En favorisant la perméabilité des espaces aménagés par des dispositifs d'infiltration à la parcelle ou la création de zones d'infiltration des eaux.
- Éviter ou limiter au maximum l'artificialisation des sols afin de favoriser la biodiversité.

SAINT-CLÉMENT : rues de Blarru et Chatrian



Caractéristiques du site

La commune de Saint-Clément est identifiée comme un bourg de proximité structurant les communes environnantes par sa concentration d'emplois et son offre de commerces et de services de proximité. Elle est desservie par une halte-gare sur la ligne TER Lunéville - Saint-Dié des-Vosges (23 trains quotidiens) et par un échangeur de la RN59. L'ambition communale est de conforter le secteur de la gare qui comprend également la mairie, le bureau de poste et l'ancien bâtiment voyageurs dans lequel sont amenées à se développer des activités artisanales ou commerciales.

Le secteur Blarru / Chatrian est constitué de deux unités foncières jouxtant la halte gare :

- le secteur « Blarru » est une vaste dent creuse composée d'un terrain de 1 ha dont l'absence d'usage et d'entretien depuis plusieurs décennies ont conduit au développement partiel d'une friche boisée ;
- le secteur Chatrian est une friche ferroviaire correspondant aux emprises d'anciennes voies de garage déposées dans les années 1990 et dépourvue d'usage depuis.

Objectifs généraux d'aménagement

Afin de conforter son rôle dans l'armature territoriale et de préserver les conditions nécessaires au maintien des services existants, la commune de Saint-Clément souhaite accueillir de nouveaux ménages et renouveler la structure de sa population.

Dans ce contexte, le projet d'aménagement vise à :

- Proposer une nouvelle offre résidentielle adaptée notamment à des ménages de jeunes actifs ;
- Favoriser une opération d'aménagement d'ensemble cohérente en deux phases ;
- Créer des interfaces paysagères et environnementales de qualité, notamment avec les secteurs résidentiels au sein desquels s'insère le projet (secteur Blarru) ou le domaine ferroviaire (secteur Chatrian) ;
- Revaloriser le secteur de la gare en traitant des friches constituées de longue date et en rattachant les tissus pavillonnaires existants au reste du tissu villageois ;
- Anticiper l'ouverture à l'urbanisation à long terme d'une prochaine zone en continuité du secteur Blarru.

Orientation d'Aménagement et de Programmation



Éléments de programmation et de phasage

Armature urbaine : bourg de proximité

Opération en densification

Densité résidentielle optimale pour chaque phase : 20 logements / hectare

Densité résidentielle minimale pour chaque phase : 20 logements / hectare

Surface de la zone : +/- 16 800 m²

- phase 1 : 6 500 m²
- phase 2 : 10 300 m²

Principes d'aménagement

Garantir la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

- Séquencer l'ouverture à l'urbanisation de chaque secteur en priorisant l'aménagement du secteur Chatrian et en conditionnant l'aménagement du secteur Blarru à la mise en chantier de la majorité des logements prévus dans le secteur Chatrian ;
- Réaliser deux opérations d'aménagement d'ensemble, portant sur l'intégralité de chacun des secteurs délimités par la présente OAP, répondant à des objectifs de désenclavement du site et d'optimisation du foncier ;
- Rechercher une implantation harmonieuse des constructions par rapport aux voies publiques ;
- Pour le secteur Blarru : réaliser une accroche depuis la rue Pierre de Blarru, réaliser une desserte interne permettant le retournement de tous les véhicules dont ceux de secours et anticiper l'éventuelle ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU contiguë en réservant un accès piéton vers cette dernière ;
- Offrir des espaces publics de qualité ouverts à tous.

Garantir la qualité environnementale

- Créer ou maintenir une frange végétale en périphérie du secteur Blarru pour garantir l'intégration du projet dans les tissus résidentiels existants ;
- Valoriser ou recomposer l'écran végétal existant entre le secteur Chatrian et la voie ferrée afin de garantir l'intégration paysagère du projet et atténuer le bruit ferroviaire ;
- Maintenir un espace tampon traité en secteur de jardins afin d'éviter une implantation des constructions principales à proximité de la voie ferrée et préserver la qualité de vie des habitants.
- Gérer de manière qualitative et économe la ressource en eau :
 - En évitant l'imperméabilisation des sols ou en la limitant au maximum par le maintien de surfaces de pleine terre ;
 - En favorisant la perméabilité des espaces aménagés par des dispositifs d'infiltration à la parcelle ou la création de zones d'infiltration des eaux.
- Éviter ou limiter au maximum l'artificialisation des sols afin de favoriser la biodiversité.

THIAVILLE-SUR-MEURTHE : rue des Vosges



Caractéristiques du site

La commune de Thiaville-sur-Meurthe est située entre les polarités urbaines de Baccarat et de Raon-l'Étape. Elle est directement desservie par un échangeur sur la N59, au niveau de la zone d'activités de Grandrupt, située sur son ban et celui de Raon-l'Étape.

Situé au sud du village, le secteur de la rue des Vosges jouxte un quartier pavillonnaire constitué au début des années 1970. Du fait de sa proximité à Raon-l'Étape, le secteur bénéficie d'une offre d'emplois, de services et de commerces intermédiaires à moins de cinq minutes. Il profite également de la proximité directe de l'échangeur de Grandrupt sur la N59.

Le site est constitué de prés en interface du domaine agricole. Le site est concerné par la présence d'un réservoir de biodiversité local (Cf. Atlas cartographique de la TVB) qui devra être pris en compte dans l'aménagement de la zone.

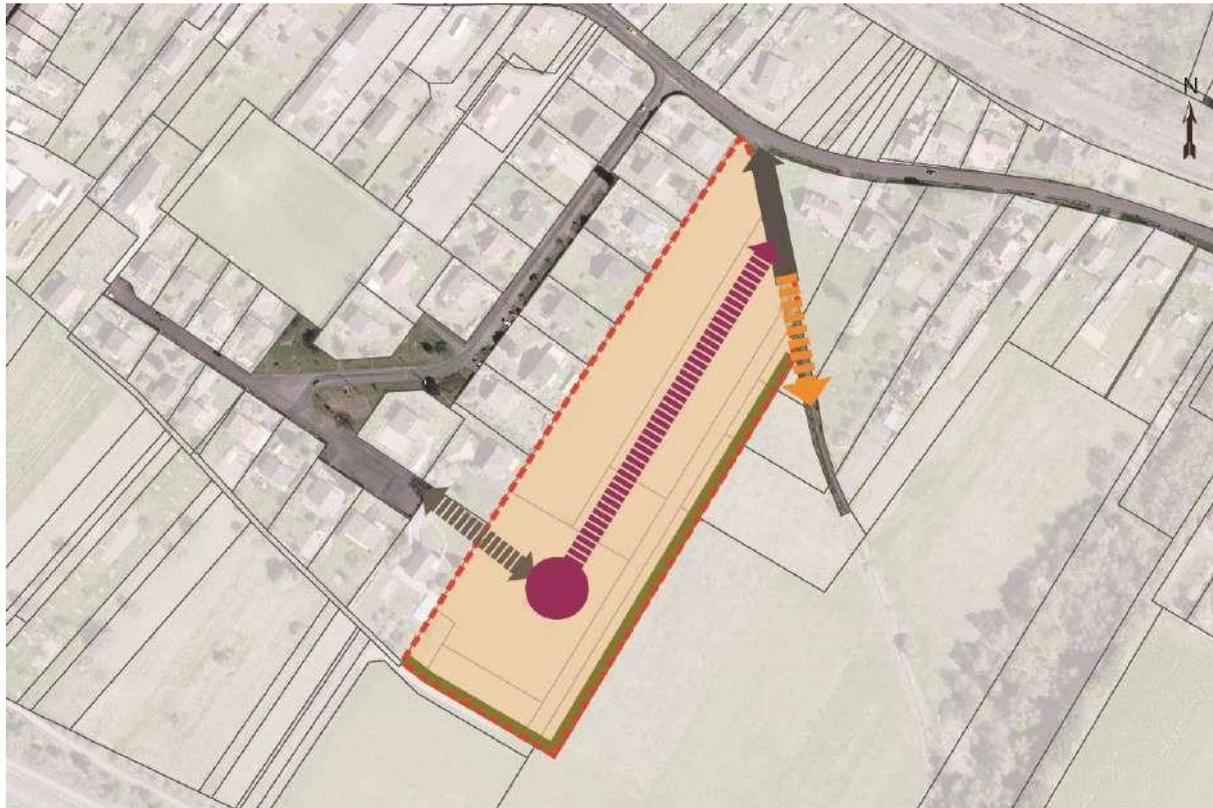
Cette zone est partiellement concernée par un secteur de bruit de 250 mètres de part et d'autre de la route N59, classée en catégorie 2 selon l'arrêté préfectoral du 13 août 2013, annexé au PLUi-H. Ce classement affecte les normes d'isolation acoustique de façade de toute construction érigée dans les secteurs de nuisance sonore figurant aux annexes graphiques du PLUi-H.

Objectifs généraux d'aménagement

La commune de Thiaville-sur-Meurthe souhaite permettre l'implantation d'habitat individuel sur son ban communal et accueillir ainsi de nouveaux ménages. Dans ce contexte, le projet d'aménagement vise à :

- Proposer une nouvelle offre d'habitat et accueillir de nouveaux ménages dans la commune ;
- Développer une opération d'habitat dans la continuité de l'urbanisation tout en veillant à l'insertion de l'opération dans le site et le contexte environnant ;
- Favoriser une opération d'aménagement d'ensemble cohérente ;
- Prendre en compte les conditions d'accès aux terres agricoles ;
- Créer des interfaces paysagères et environnementales de qualité, notamment avec les terres agricoles limitrophes.

Orientation d'Aménagement et de Programmation



--- périmètre de l'OAP

Garantir la qualité de l'insertion urbaine, architecturale et paysagère

●■■■ principe de desserte principale à créer

↔ voirie à requalifier

↔ principe de liaison potentielle à créer

■■■■ principe de desserte agricole à conserver

Garantir la qualité environnementale

■ frange végétalisée à créer

Éléments de programmation et de phasage

Armature urbaine : commune rurale

Opération en extension

Densité résidentielle optimale : 13 logements / hectare

Densité résidentielle minimale : 10 logements / hectare

Surface de la zone : +/- 24 500 m²

Principes d'aménagement

Garantir la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

- Réaliser une opération d'aménagement d'ensemble en une ou plusieurs tranches portant sur l'intégralité du secteur délimité par la présente OAP, répondant à des objectifs de désenclavement du site et d'optimisation du foncier ;
- Réaliser l'accroche de l'opération via un accès sécurisé donnant sur la rue des Vosges ;
- Favoriser une opération d'aménagement cohérente répondant à des objectifs d'optimisation du foncier ;
- Offrir des espaces publics de qualité ouverts à tous ;
- Réaliser une desserte interne permettant le retournement de tous les véhicules dont ceux de secours ;
- Réserver un futur accès de liaison vers la rue du Général Paradis.

Garantir la qualité environnementale

- Créer une frange végétale en périphérie du secteur pour garantir l'intégration paysagère du projet et générer un espace tampon avec l'espace agricole ;
- Gérer de manière qualitative et économe la ressource en eau :
 - En évitant l'imperméabilisation des sols ou en la limitant au maximum par le maintien de surfaces de pleine terre ;
 - En favorisant la perméabilité des espaces aménagés par des dispositifs d'infiltration à la parcelle ou la création de zones d'infiltration des eaux ;
- Éviter ou limiter au maximum l'artificialisation des sols afin de favoriser la biodiversité.

THIÉBAUMÉNIL : Beaupré



Caractéristiques du site

Thiébauménil est une commune rurale située sur un important axe de communication Nancy-Strasbourg auquel elle est directement reliée par un échangeur.

Le secteur de Beaupré est situé à l'arrière de la D400, en second rang d'un cordon de pavillons individuels et d'équipements communaux : salle polyvalente, terrains de sport, aire de covoiturage.

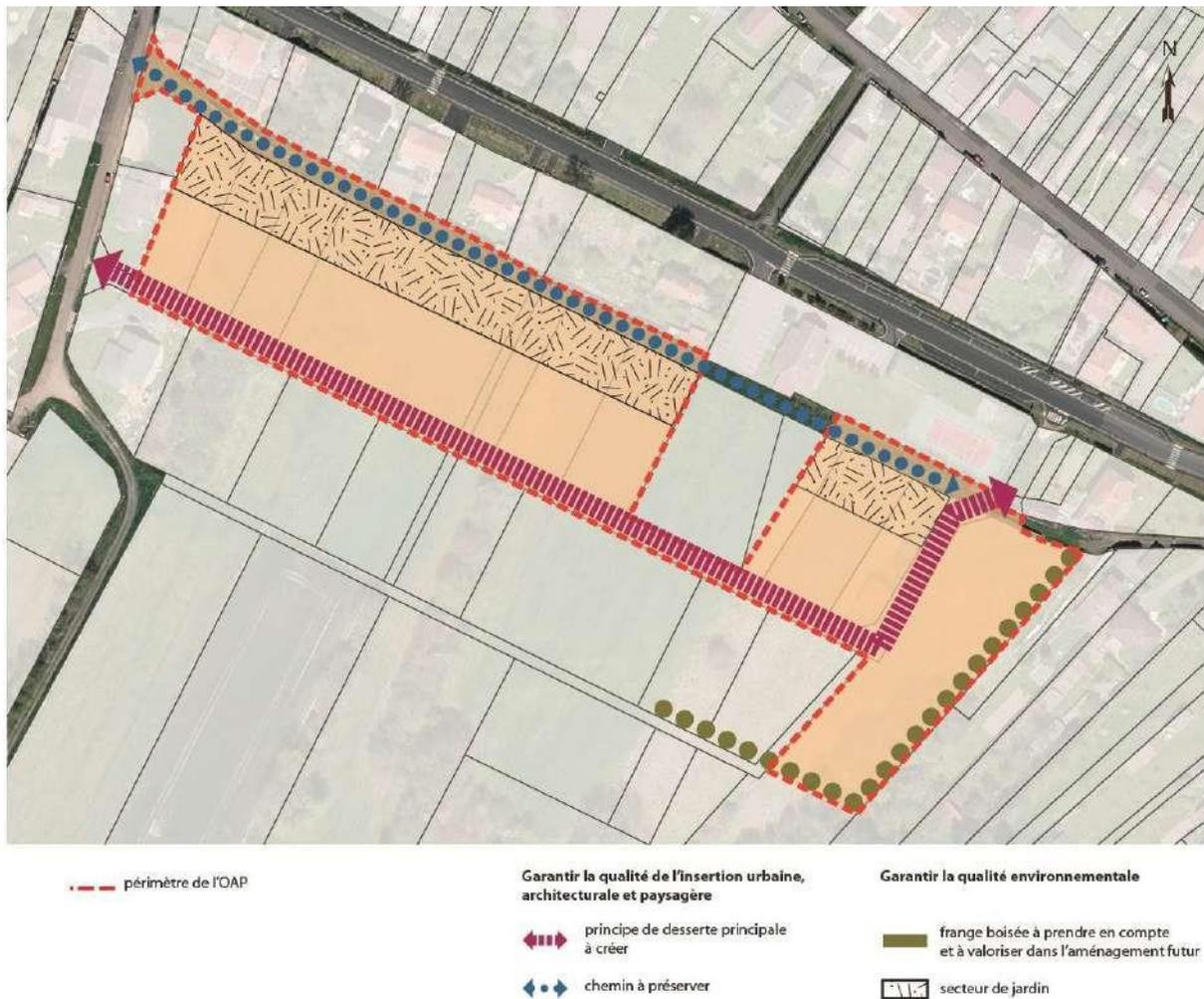
Le site est constitué de parcelles de friches et de pâturages en interface du domaine agricole et prairial. Le site est concerné par la présence d'un réservoir de biodiversité local (Cf. Atlas cartographique de la TVB) qui devra être pris en compte dans l'aménagement de la zone.

Objectifs généraux d'aménagement

La commune de Thiébauménil souhaite permettre l'implantation de nouveaux logements sur son ban communal et accueillir ainsi de nouveaux ménages. Dans ce contexte, le projet d'aménagement vise à :

- Développer une opération d'habitat dans la continuité de l'urbanisation tout en veillant à l'insertion de l'opération dans le site et le contexte environnant ;
- Anticiper l'ouverture à l'urbanisation éventuelle de prochaines zones ;
- Prendre en compte les continuités piétonnes avec les zones d'habitat voisines.

Orientation d'Aménagement et de Programmation



Éléments de programmation et de phasage

Armature urbaine : commune rurale

Opération en extension

Densité résidentielle optimale : 13 logements / hectare

Densité résidentielle minimale : 8 logements / hectare

Surface de la zone : +/- 22 700 m²

Principes d'aménagement

Garantir la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

- Réaliser une opération d'aménagement d'ensemble en une ou plusieurs tranches portant sur l'intégralité du secteur délimité par la présente OAP, répondant à des objectifs de désenclavement du site et d'optimisation du foncier ;
- Réaliser le bouclage de l'opération depuis la RD 400 vers le chemin des Hayottes moyennant l'aménagement d'une nouvelle voirie en sens unique (sens à déterminer) ;
- Favoriser une opération d'aménagement cohérente répondant à des objectifs d'optimisation du foncier ;
 - Offrir des espaces publics de qualité ouverts à tous ;
 - Conserver le chemin de Beaupré comme cheminement doux.

Garantir la qualité environnementale

- Gérer de manière qualitative et économe la ressource en eau :
 - En évitant l'imperméabilisation des sols ou en la limitant au maximum par le maintien de surfaces de pleine terre ;
 - En favorisant la perméabilité des espaces aménagés par des dispositifs d'infiltration à la parcelle ou la recréation de zones d'infiltration des eaux ;
- Éviter ou limiter au maximum l'artificialisation des sols afin de favoriser la biodiversité.
- Prendre en compte la frange boisée en limite de zone qui participe à l'ambiance paysagère et dont l'intérêt écologique en font des éléments qualitatifs en lien avec la TVB.

VAXAINVILLE : Rigolot



Caractéristiques du site

Vaxainville est une commune rurale du plateau de la Verdurette dont la principale activité est l'agriculture. Les différentes exploitations agricoles situées autour du village limitent fortement son développement : le site du Rigolot est ainsi le seul secteur de développement actuellement envisageable. Le site est constitué de parcelles cultivées en interface du domaine agricole.

Objectifs généraux d'aménagement

La commune de Vaxainville souhaite permettre l'implantation de nouvelles maisons sur son ban communal et accueillir ainsi de nouveaux ménages. Dans ce contexte, le projet d'aménagement vise à :

- Développer une opération d'habitat dans la continuité de l'urbanisation tout en veillant à l'insertion de l'opération dans le site et le contexte environnant ;
- Anticiper l'ouverture à l'urbanisation éventuelle de prochaines zones ;
- Créer des interfaces paysagères et environnementales de qualité, notamment avec les terres agricoles limitrophes.

Orientation d'Aménagement et de Programmation



Éléments de programmation et de phasage

Armature urbaine : commune rurale

Opération en extension

Densité résidentielle optimale : 13 logements / hectare

Densité résidentielle minimale : 10 logements / hectare

Surface de la zone : +/- 7 800 m²

Principes d'aménagement

Garantir la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

- Réaliser dans une optique de désenclavement du site et d'optimisation du foncier :
 - soit une opération d'aménagement d'ensemble en une ou plusieurs tranches portant sur l'intégralité du secteur délimité par la présente OAP,
 - soit une urbanisation au coup par coup en lien avec la réalisation des réseaux et de la voirie, en veillant à ne pas conduire à la création de délaissés de terrains inconstructibles et en compatibilité avec le développement ultérieur de la zone et le respect de l'objectif de densité minimal fixé.
- Réaliser l'accroche de l'opération via un accès commun en connexion avec la Grande Rue et la D166A ;
- Anticiper l'ouverture d'une éventuelle zone 2AU et réserver un futur accès de liaison vers cette dernière
- Raccorder la zone à la rue de la mairie par une liaison douce.

Garantir la qualité environnementale

- Gérer de manière qualitative et économe la ressource en eau :
 - En évitant l'imperméabilisation des sols ou en la limitant au maximum par le maintien de surfaces de pleine terre ;
 - En favorisant la perméabilité des espaces aménagés par des dispositifs d'infiltration à la parcelle ou la création de zones d'infiltration des eaux ;
- Éviter ou limiter au maximum l'artificialisation des sols afin de favoriser la biodiversité.
- Créer une frange végétale en périphérie du secteur pour garantir l'intégration paysagère du projet et générer un espace tampon avec l'espace agricole.

VITRIMONT : rue de la Fontaine



Caractéristiques du site

Le site s'inscrit dans l'enveloppe urbaine du village de Vitrimont, rapidement accessible depuis l'échangeur de la N333, via la D400.

La future zone d'aménagement à vocation résidentielle se situe à l'interface du centre village et d'un quartier pavillonnaire constitué autour de la rue de la fontaine et la rue des Huis.

L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur constitue une opportunité de développer le village dans son enveloppe urbaine et de rattacher au centre bourg le tissu urbain constitué.

Le site est occupé par de prairies et des terres cultivées.

Objectifs généraux d'aménagement

La commune de Vitrimont souhaite proposer une nouvelle offre d'habitat et accueillir de nouveaux ménages. Dans ce contexte, ce projet vise à :

- Développer une opération d'habitat tout en densifiant l'enveloppe urbaine ;
- Assurer la continuité urbaine et garantir l'intégration du projet dans son environnement ;
- Anticiper l'ouverture à l'urbanisation éventuelle de prochaines zones ;
- Favoriser les liaisons douces ;
- Gérer de manière qualitative et économe la ressource en eau.

Orientation d'Aménagement et de Programmation



--- périmètre de l'OAP

Garantir la qualité de l'insertion urbaine, architecturale et paysagère

Garantir la qualité environnementale

↔ axe principal de desserte

frange végétale à créer

Éléments de programmation et de phasage

Armature urbaine : commune rurale

Opération en densification

Densité résidentielle optimale : 15 logements / hectare

Densité résidentielle minimale : 13 logements / hectare

Surface de la zone : +/- 9 000 m²

Principes d'aménagement

Garantir la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

- Réaliser une opération d'aménagement d'ensemble en une ou plusieurs tranches portant sur l'intégralité du secteur délimité par la présente OAP, répondant à des objectifs de désenclavement du site et d'optimisation du foncier ;
- Réaliser l'accroche de l'opération via un accès commun en connexion avec la rue de la Fontaine ;
- Favoriser une opération d'aménagement cohérente répondant à des objectifs d'optimisation du foncier ;
- Permettre le retournement de tous les véhicules dont ceux de secours au sein de l'opération par un bouclage ou a minima, l'aménagement d'aires de retournement ;
- Anticiper l'ouverture de la zone 2AU en réservant un futur accès vers cette dernière.

Garantir la qualité environnementale

- Gérer de manière qualitative et économe la ressource en eau :
 - En évitant l'imperméabilisation des sols ou en la limitant au maximum par le maintien de surfaces de pleine terre ;
 - En favorisant la perméabilité des espaces aménagés par des dispositifs d'infiltration à la parcelle ou la création de zones d'infiltration des eaux ;
- Éviter ou limiter au maximum l'artificialisation des sols afin de favoriser la biodiversité.
- Créer une frange végétale en périphérie du secteur.

XERMAMÉNIL : Chemin d'Après



Caractéristiques du site

Le secteur d'urbanisation future à vocation résidentielle est localisé en marge du centre ancien de Xermaménil et à l'arrière de zones d'habitat pavillonnaire. Accessible depuis la rue des Généraux Mangin, le secteur se trouve à moins de 500 mètres d'un arrêt desservi par la ligne de car TER « Lunéville - Bruyères ».

L'environnement du site est marqué par la présence du ruisseau d'Après ; ce dernier est accompagné d'un cordon boisé qui en souligne le tracé et participe à la qualité paysagère du secteur.

Le secteur est traversé par deux chemins agricoles desservant les zones de cultures situées à l'arrière du secteur de projet.

Objectifs généraux d'aménagement

La commune de Xermaménil souhaite conforter son centre village en proposant une nouvelle offre d'habitat et accueillir de nouveaux ménages. Ainsi le projet d'aménagement futur à vocation résidentielle vise à :

- Développer une opération d'habitat tout en densifiant l'enveloppe urbaine ;
- Prendre en compte la qualité paysagère et environnementale du secteur et valoriser les éléments arborés remarquables ;
- Veiller au maintien du fonctionnement hydraulique lié à la présence du ruisseau ;
- Gérer de manière qualitative et économe la ressource en eau.

Orientation d'Aménagement et de Programmation



<p>— — — — — périmètre de l'OAP</p>	<p>Garantir la qualité de l'insertion urbaine, architecturale et paysagère</p> <p>■ ■ ■ ■ ■ principe de desserte principale à créer</p> <p>■ ■ ■ ■ ■ principe de liaison (modes doux) à créer vers le sentier de la Rose</p> <p>— — — — — principe de desserte agricole à conserver</p> <p>■ ■ ■ ■ ■ principe de bouclage à créer</p>	<p>Garantir la qualité environnementale</p> <p>■ ■ ■ ■ ■ frange végétalisée à créer</p> <p>■ ■ ■ ■ ■ bosquet à préserver</p> <p>● réserve incendie à créer</p>
-------------------------------------	--	---

Éléments de programmation et de phasage

Armature urbaine : commune rurale

Opération en extension

Densité résidentielle optimale : 13 logements / hectare

Densité résidentielle minimale : 13 logements / hectare

Surface de la zone : +/- 10 000m²

Principes d'aménagement

Garantir la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

- Réaliser une opération d'aménagement d'ensemble en une ou plusieurs tranches portant sur l'intégralité du secteur délimité par la présente OAP, répondant à des objectifs de désenclavement du site et d'optimisation du foncier ;
- Réaliser l'accroche de l'opération via un accès commun en connexion avec le Chemin d'après connecté à la rue des Généraux Mangin ;
- Réserver les terrains nécessaires à la réalisation d'une liaison piétonne en connexion avec le sentier de la Rose.

Garantir la qualité environnementale

- Gérer de manière qualitative et économe la ressource en eau :
 - En évitant l'imperméabilisation des sols ou en la limitant au maximum par le maintien de surfaces de pleine terre ;
 - En favorisant la perméabilité des espaces aménagés par des dispositifs d'infiltration à la parcelle ou la création de zones d'infiltration des eaux ;
- Éviter ou limiter au maximum l'artificialisation des sols afin de favoriser la biodiversité ;
- Préserver les éléments boisés en entrée de zone ;
- Réserver les terrains nécessaires à la réalisation d'une réserve incendie à l'entrée de la zone d'aménagement.

**ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE
PROGRAMMATION
ZONE À VOCATION MIXTE**

L'OAP du site Trailor dispose d'un règlement spécifique (UR) concernant les zones en renouvellement urbain.

LUNÉVILLE / MONCEL-LÈS-LUNÉVILLE : site Traylor



Caractéristiques du site

Suite à l'arrêt des activités de la société Traylor, cette vaste emprise industrielle d'environ 12 ha positionnée stratégiquement en entrée sud-est de l'agglomération lunévilloise, à cheval sur les communes de Moncel-lès-Lunéville et de Lunéville, constitue une vaste réserve foncière à l'interface de tissus urbains résidentiels et de zones d'activités économiques.

Ce périmètre présente une opportunité majeure pour réaliser un véritable morceau de ville en redessinant le plan masse de la zone et en organisant le développement de nouvelles constructions à vocation mixte (habitat, loisirs, commerces et activités).

Parallèlement, l'aménagement de la zone fait l'objet d'une procédure de ZAC.

Objectifs généraux d'aménagement

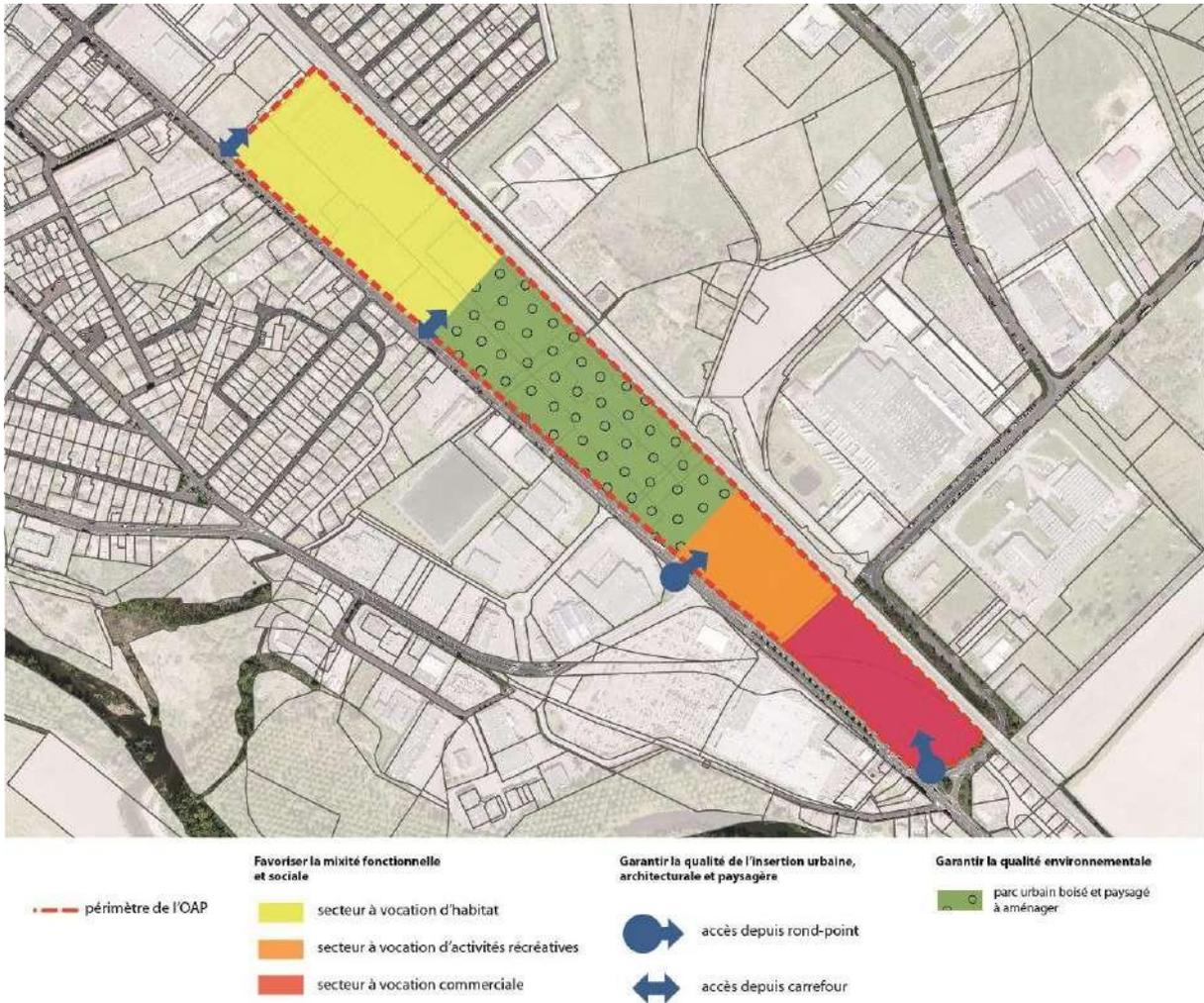
Cette importante opération de renouvellement urbain vient compléter et renforcer le caractère urbain du nord de la zone et plus généralement la mixité fonctionnelle de l'ensemble du quartier.

- La partie Nord du site est dédiée au développement d'un nouveau quartier d'habitat qui pourra être accompagné de surfaces de bureaux ou d'activités de services, mais de manière limitée. L'activité commerciale n'a pas vocation à s'implanter dans cette partie : elle s'implantera sur la partie sud du site.
- Identifiée par le ScotSud54 comme une zone d'aménagement commercial (ZACOM) de 2,2 ha, visant notamment à accueillir des activités commerciales à fréquence d'achat exceptionnelle, la pointe Sud du site est destinée à l'implantation des bâtiments d'activités commerciales de moyenne et grande surfaces ainsi qu'à toutes autres activités économiques. Ce secteur doit veiller strictement à ne pas déséquilibrer la réhabilitation du commerce de centre-ville inscrite dans l'opération « action cœur de ville ».
- Situé dans la continuité d'espaces non bâtis, agricoles ou naturels constituant une coulée verte entre la Meurthe et la Vezouze, le cœur de la zone accueille un vaste parc urbain support d'activités de détente et de loisirs de plein-air (de type skate parc, boulodrome, terrains de jeu,

piste d'apprentissage pour la pratique du vélo, etc.), d'équipements publics à vocation pédagogique (activités de formation liées à la pratique du vélo...) et de restauration saisonnière (de type quinguette).

- Enfin, un dernier secteur à l'interface du parc et la zone commerciale est consacré aux activités récréatives (bowling, parcs de jeux couverts, laser game, etc.). Le commerce de détail ainsi que l'artisanat commercial n'ont pas vocation à s'implanter dans ce secteur.

Orientation d'Aménagement et de Programmation



Éléments de programmation et de phasage

Secteur à vocation d'habitat (partie nord) :

Armature urbaine : agglomération relais de Lunéville (ville-centre)

Opération en densification

Densité résidentielle minimale : 50 logements / hectare

Densité résidentielle optimale : 50 logements / hectare

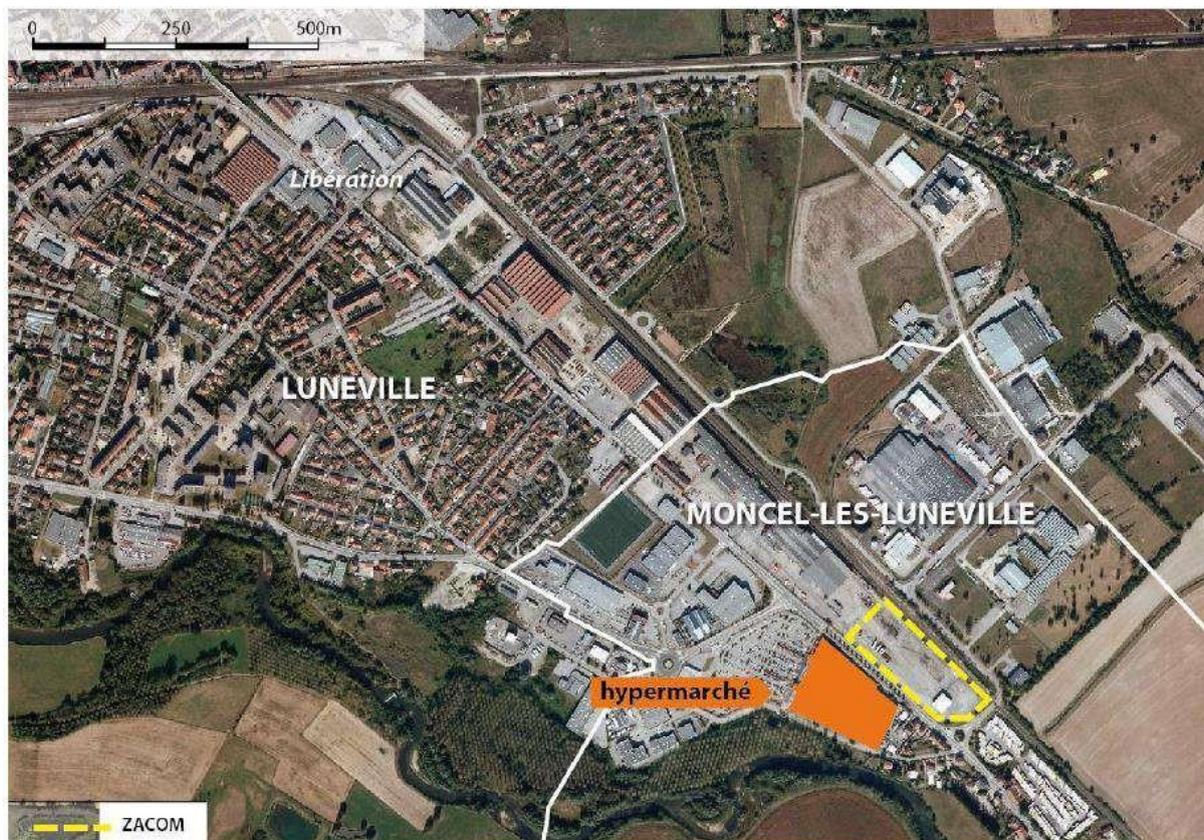
Surface de la zone : +/- 50 500 m²

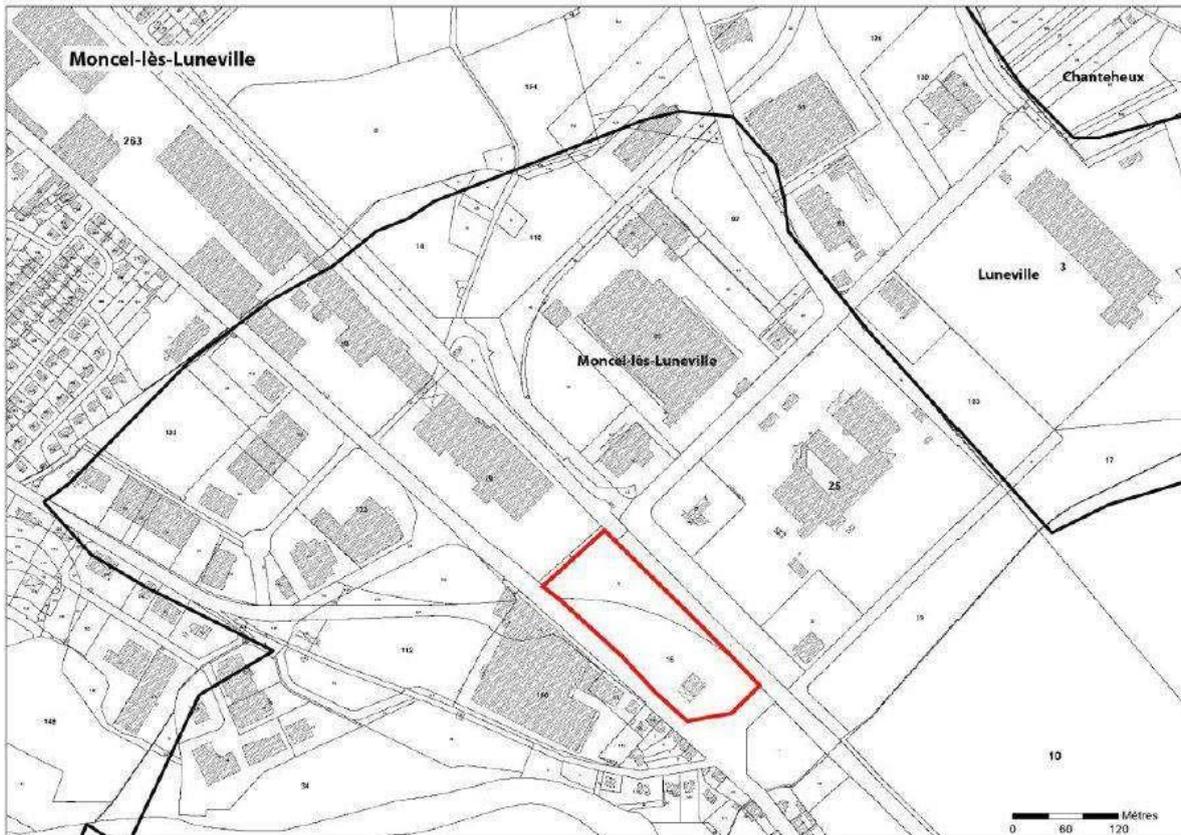
Principes d'aménagement

Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale

- Aménager un secteur à vocations multiples respectant l'organisation spatiale établie.
- Réaliser une opération d'aménagement d'ensemble en une ou plusieurs tranches répondant à des objectifs de désenclavement du site et d'optimisation du foncier ;
- Secteur à vocation d'habitat :
 - aménager un secteur dédié aux constructions à usage d'habitation, de bureaux et de services ;
 - développer une gamme variée de logements (intermédiaires ou petit collectif) afin de favoriser le parcours résidentiel à l'échelle de l'agglomération de Lunéville ;
 - permettre de combiner l'habitat et la présence de services ou de bureaux dans la limite définie par le règlement de la zone UR1.
- Secteur à vocation récréative :
 - aménager un secteur dédié aux activités récréatives (de type bowling, parcs de jeux couverts, laser game, etc.) et permettant la restauration liée à ces activités.
- Secteur à vocation économique :
 - aménager un secteur dédié aux activités commerciales de type commerce de détail ou artisanat commercial ainsi qu'aux activités économiques ;
 - délimiter précisément ce secteur correspondant à la ZACOM définie par le ScotSud54 (parcelles AC0013 et AC0015 à Moncel-lès-Lunéville).

Extraits de l'annexe « Document d'Aménagement Commercial » (DAC) du Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) du ScotSud54, approuvé en décembre 2013.





- conforter l'offre commerciale structurante et métropolitaine sur l'agglomération lunévilloise en accueillant de nouvelles enseignes sur un espace situé en entrée d'agglomération ;
 - concevoir un aménagement commercial mixte en lien étroit avec les pôles commerciaux existants ;
 - limiter les surfaces de vente par enseigne à un minimum de 300 m², conformément au règlement de la zone UR2.
- Parc urbain :
 - aménager un secteur à dominante naturelle, dédié aux activités de loisirs de plein air ;
 - réserver un espace public paysager central sans circulation automobile et promouvoir le principe d'une coulée verte au travers des secteurs d'habitat ;
 - permettre l'aménagement d'activités de détente et de loisirs de plein-air (de type skate parc, boulodrome, terrains de jeu, piste d'apprentissage pour la pratique du vélo, etc.), les activités pédagogiques (activités de formation liées à la pratique du vélo...) et les activités et de petite restauration (de type guinguette) ;
 - relocaliser la piste cyclable des Bosquets après son démantèlement

Garantir la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

- Dans l'ensemble de la zone :
 - Assurer le maillage intégral du secteur par des liaisons piétonnes et rendre perméable les cœurs d'îlots ;
 - Rechercher un stationnement mutualisé (par poches), notamment aux abords des équipements et des activités.
- Secteur à vocation d'habitat :
 - créer un maillage viaire en connexion avec l'avenue de la Libération ;
 - privilégier la qualité architecturale sur les façades tournées sur les espaces publics structurants et le long de l'avenue de la Libération ;
 - limiter les hauteurs des constructions à R+2+attique.

- Secteur à vocation économique et secteur à vocation récréative :
 - Créer deux accès uniques sur la zone par le réaménagement en rond-point des carrefours existant sur l'avenue de l'Europe (avec la D31 et avec la rue Lavoisier).
 - Garantir une bonne insertion paysagère du projet.

Garantir la qualité environnementale

- Dans l'ensemble de la zone :
 - Créer un vaste parc urbain paysagé support d'activités plein air et de liaisons douces ;
 - Offrir des perméabilités visuelles depuis l'avenue de l'Europe / de la Libération ;
 - Gérer de manière qualitative et économe la ressource en eau :
 - En évitant l'imperméabilisation des sols ou en la limitant au maximum par le maintien de surfaces de pleine terre ;
 - En favorisant la perméabilité des espaces aménagés par des dispositifs d'infiltration à la parcelle ou la création de zones d'infiltration des eaux ;
 - Éviter ou limiter au maximum l'artificialisation des sols afin de favoriser la biodiversité ;
 - Rechercher une végétalisation des espaces publics et de circulation.

REHAINVILLER : rue Yves de Ravinel



Caractéristiques du site

La commune de Rehainviller est une polarité de l'agglomération relais de Lunéville. Sa desserte par la N333 ainsi que la proximité de l'offre de commerces et de services de Lunéville en font une commune attractive.

La rue du Lieutenant Yves de Ravinel (D914) constitue un axe de transit important, traversant le village et séparant les tissus anciens, à l'ouest, des tissus contemporains, à l'est.

Les parcelles concernées se trouvent à moins de 200 mètres d'un arrêt desservi par la ligne de car TER « Lunéville - Bruyères ».

Le site est constitué de trois unités foncières de jardins familiaux entourées de tissus résidentiels contemporains. L'ensemble est zoné UD.

Objectifs généraux d'aménagement

La commune de Rehainviller souhaite permettre l'implantation de nouveaux logements sur son ban communal et le développement d'une offre de commerces ou de services de proximité répondant aux besoins des habitants. Pour cela, elle souhaite

Dans ce contexte, le projet d'aménagement vise à :

- Réaliser une opération mixte mêlant habitat et activités : a minima deux cellules à vocation commerciale et /ou de services et / ou d'activités non nuisantes pour l'environnement immédiat.
- Bénéficier de l'effet vitrine depuis la D914 ;
- Rechercher des interfaces paysagères et environnementales de qualité ;
- Gérer de manière qualitative et économe la ressource en eau.

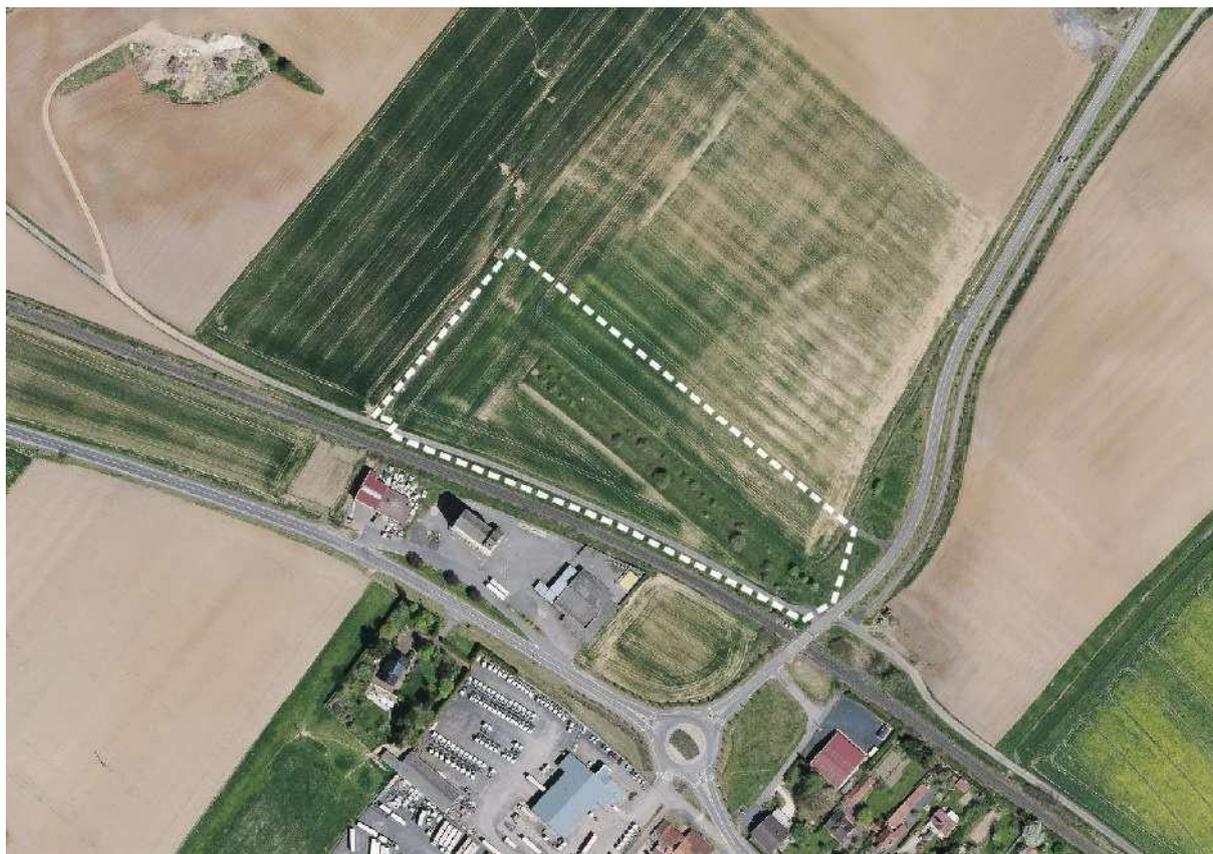
Garantir la qualité environnementale

- Atténuer le vis-à-vis avec les constructions attenantes en constituant une frange végétale en fond de parcelle ;
- Gérer de manière qualitative et économe la ressource en eau :
 - En évitant l'imperméabilisation des sols ou en la limitant au maximum par le maintien de surfaces de pleine terre ;
 - En favorisant la perméabilité des espaces aménagés par des dispositifs d'infiltration à la parcelle ou la création de zones d'infiltration des eaux.
- Éviter ou limiter au maximum l'artificialisation des sols afin de favoriser la biodiversité.

**ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE
PROGRAMMATION
ZONES À VOCATION ÉCONOMIQUE**

L'ensemble de ces orientations d'aménagement ont été définies sur des zones 1 AUx, 1AUxc, UD ou UXb.

AZERAILLES : Saint-Nicolas sur la Fos



Caractéristiques du site

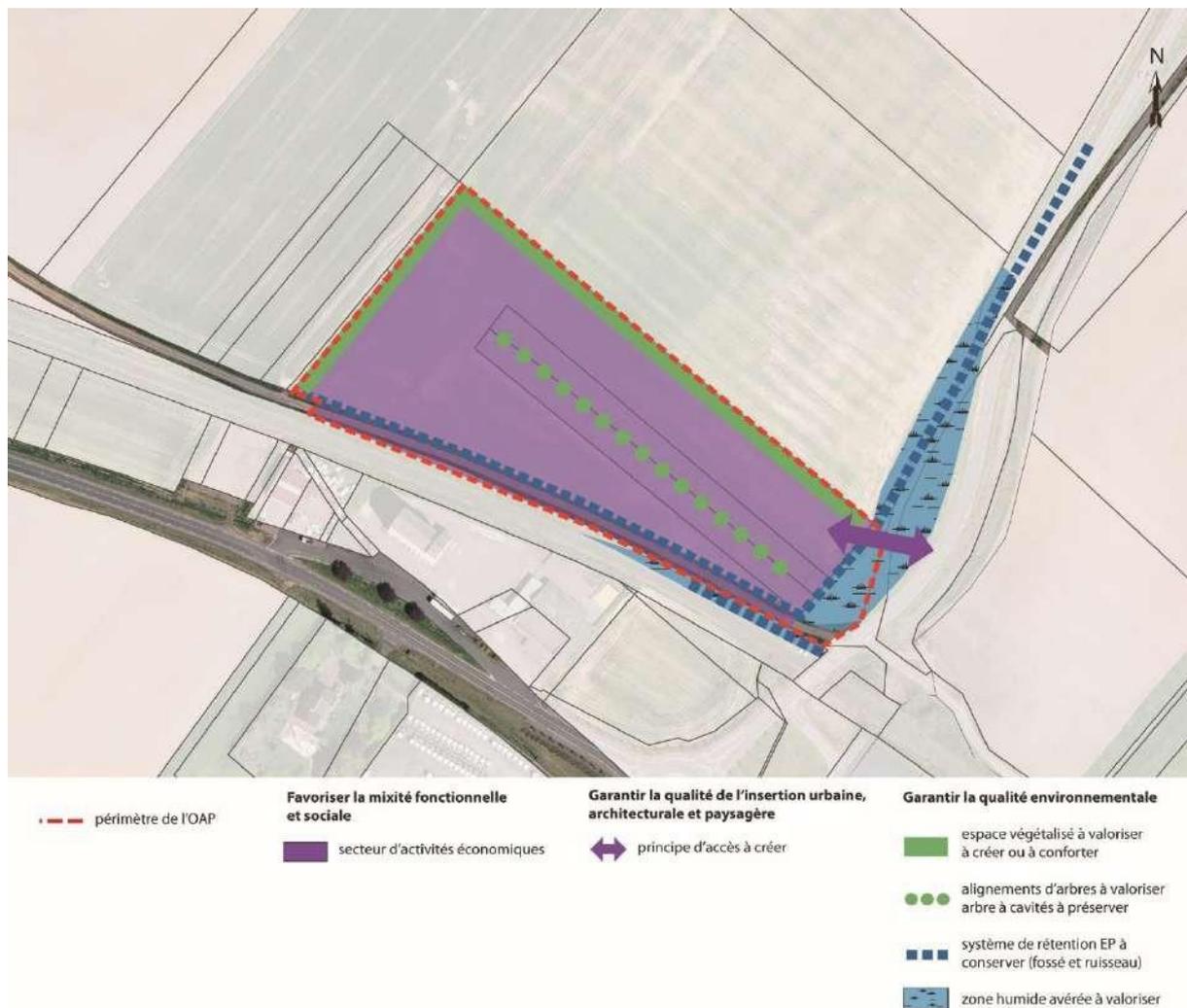
Situé en sortie Nord-Ouest d'Azerailles, la zone d'activité bénéficie d'une localisation avantageuse :

- à proximité immédiate d'une bretelle d'accès à la RN59 ;
- le long de la RD 590, axe principal de déplacements qui offre une excellente desserte doublée d'une bonne visibilité.

Objectifs généraux d'aménagement

- Proposer une offre complémentaire pour recevoir des activités économiques à l'échelle intercommunale
- Conforter la zone d'activité existante en accueillant de nouvelles activités PME et/ou PMI

Orientation d'Aménagement et de Programmation



Éléments de programmation et de phasage

Surface de la zone : environ 2,8 ha

Principes d'aménagement

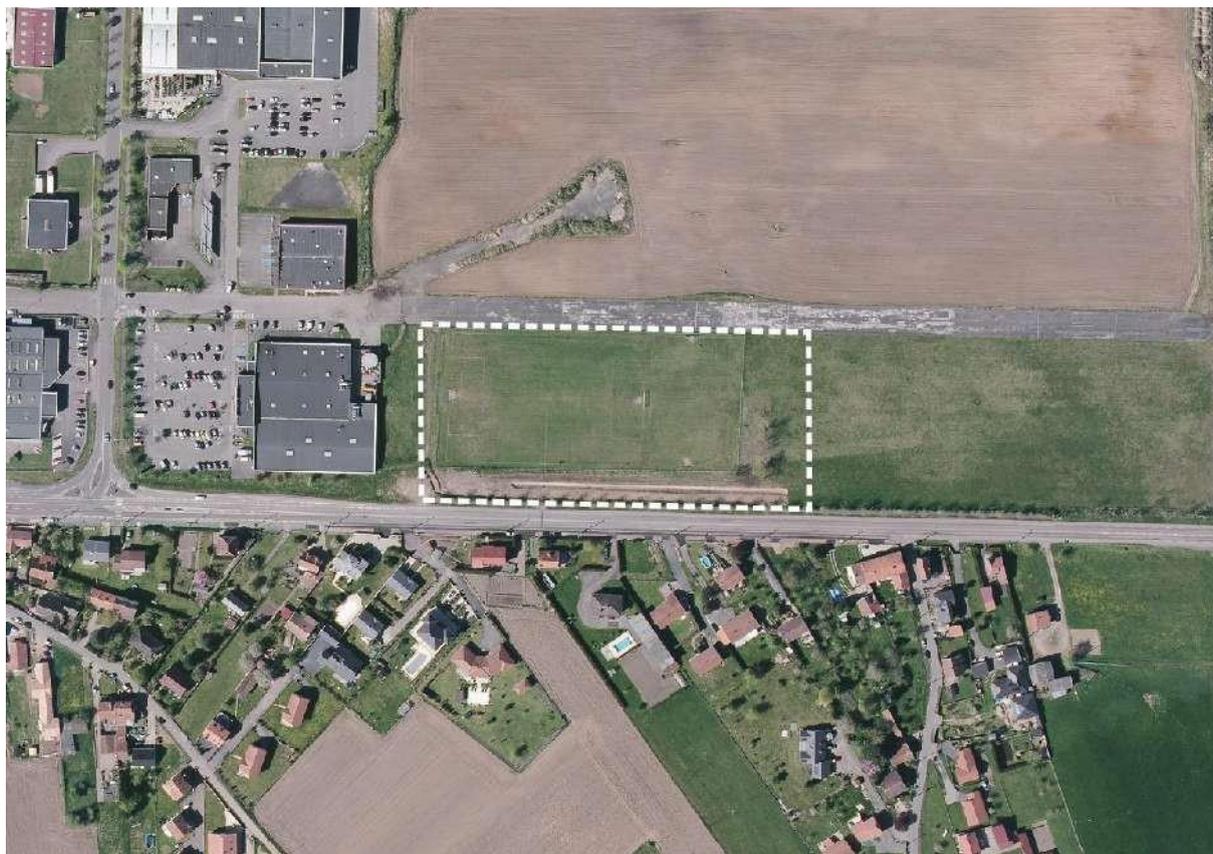
Garantir la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

- Créer des linéaires de façades de qualité ;
- Veiller à l'insertion paysagère des constructions nouvelles et des aires de stockage ;
- Organiser un accès commun à la zone depuis la RD 590A en utilisant le franchissement existant afin de limiter le busage du ruisseau.

Garantir la qualité environnementale

- Prendre en compte la zone humide de toute construction ;
- Conserver les fossés naturels d'écoulement des eaux de pluie et ne pas endiguer l'écoulement du ruisseau dans la zone humide ;
- Gérer de manière qualitative et économe la ressource en eau :
 - En évitant l'imperméabilisation des sols ou en la limitant au maximum par le maintien de surfaces de pleine terre ;
 - En favorisant la perméabilité des espaces aménagés par des dispositifs d'infiltration à la parcelle ou la création de zones d'infiltration des eaux ;
- Éviter ou limiter au maximum l'artificialisation des sols afin de favoriser la biodiversité ;
Créer une frange végétale (haie, alignement d'arbres, etc.) sur le pourtour du secteur pour garantir l'intégration paysagère du projet et, le cas échéant, compenser la destruction des arbres fruitiers existants dans la partie centrale de la zone. Dans le cas où ces arbres devaient être abattus, et notamment les arbres à cavités favorables aux chiroptères, l'absence d'espèces protégées devra être préalablement vérifiée. Dans le cas contraire, l'abattage sera conditionné à l'obtention d'une dérogation sur les espèces protégées. Dans tous les cas, un abattage doux avec autant de précautions que techniquement possible est préconisé.

CHANTEHEUX : rue Denis Papin



Caractéristiques du site

Le site qui se trouve en sortie Est de Chanteheux bénéficie d'une implantation avantageuse en frange de la zone d'activités économiques existante et en façade de la RD 400.

De maîtrise communale, la zone est actuellement occupée par un terrain de football dont la relocalisation est programmée. La partie située au nord de la zone est occupée par le projet d'extension d'une graniterie déjà implantée dans la commune. Les anciennes pistes de l'aérodrome assurent la desserte du secteur.

Cette zone est partiellement concernée par un secteur de bruit de 100 mètres de part et d'autre de la route D400, classée en catégorie 3 selon l'arrêté préfectoral du 13 août 2013, annexé au PLUi-H. Ce classement affecte les normes d'isolation acoustique de façade de toute construction érigée dans les secteurs de nuisance sonore figurant aux annexes graphiques du PLUi-H.

Objectifs généraux d'aménagement

La commune souhaite permettre le développement des activités implantées dans la zone existante, et notamment, du supermarché, qui ne dispose plus de potentiels fonciers, et compléter l'offre existante par l'accueil de nouvelles activités (notamment hôtellerie ou restauration). Ainsi le projet d'aménagement futur à vocation économique vise à :

- Proposer une offre de foncier économique complémentaire aux zones existantes à l'échelle intercommunale ;
- Renforcer la zone d'activité existante en accueillant de nouvelles activités, à vocation commerciale ou d'hébergement ;
- Interdire toute sortie sur la RD400 pour des raisons de sécurité.



- périmètre de l'OAP
- Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale
- Garantir la qualité de l'insertion urbaine, architecturale et paysagère
- secteur d'activités économiques
- ◀▶ principe de desserte à créer

Éléments de programmation et de phasage

Surface de la zone : environ 1,5 ha

Principes d'aménagement

Favoriser la mixité fonctionnelle et économique

- Permettre l'implantation d'activités commerciales à la condition qu'elles soient liées à un établissement établi dans la zone d'activités existante, conformément au règlement de la zone 1AUxc ;
- Permettre le développement d'activités économiques à vocation d'hébergement.

Garantir la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

- Créer des linéaires de façades de qualité ;
- Veiller à l'insertion paysagère des constructions nouvelles, des aires de stockage et des parkings ;
- Organiser un accès commun depuis l'intérieur de la zone existante (rue Denis Papin) et interdire toute sortie sur la D400, pour des raisons de sécurité.

Garantir la qualité environnementale

- Gérer de manière qualitative et économe la ressource en eau :
 - En évitant l'imperméabilisation des sols ou en la limitant au maximum par le maintien de surfaces de pleine terre ;
 - En favorisant la perméabilité des espaces aménagés par des dispositifs d'infiltration à la parcelle ou la création de zones d'infiltration des eaux ;
- Éviter ou limiter au maximum l'artificialisation des sols afin de favoriser la biodiversité.

LARONXE / MONCEL-LÈS-LUNÉVILLE : Actipôle de Mondon



Caractéristiques du site

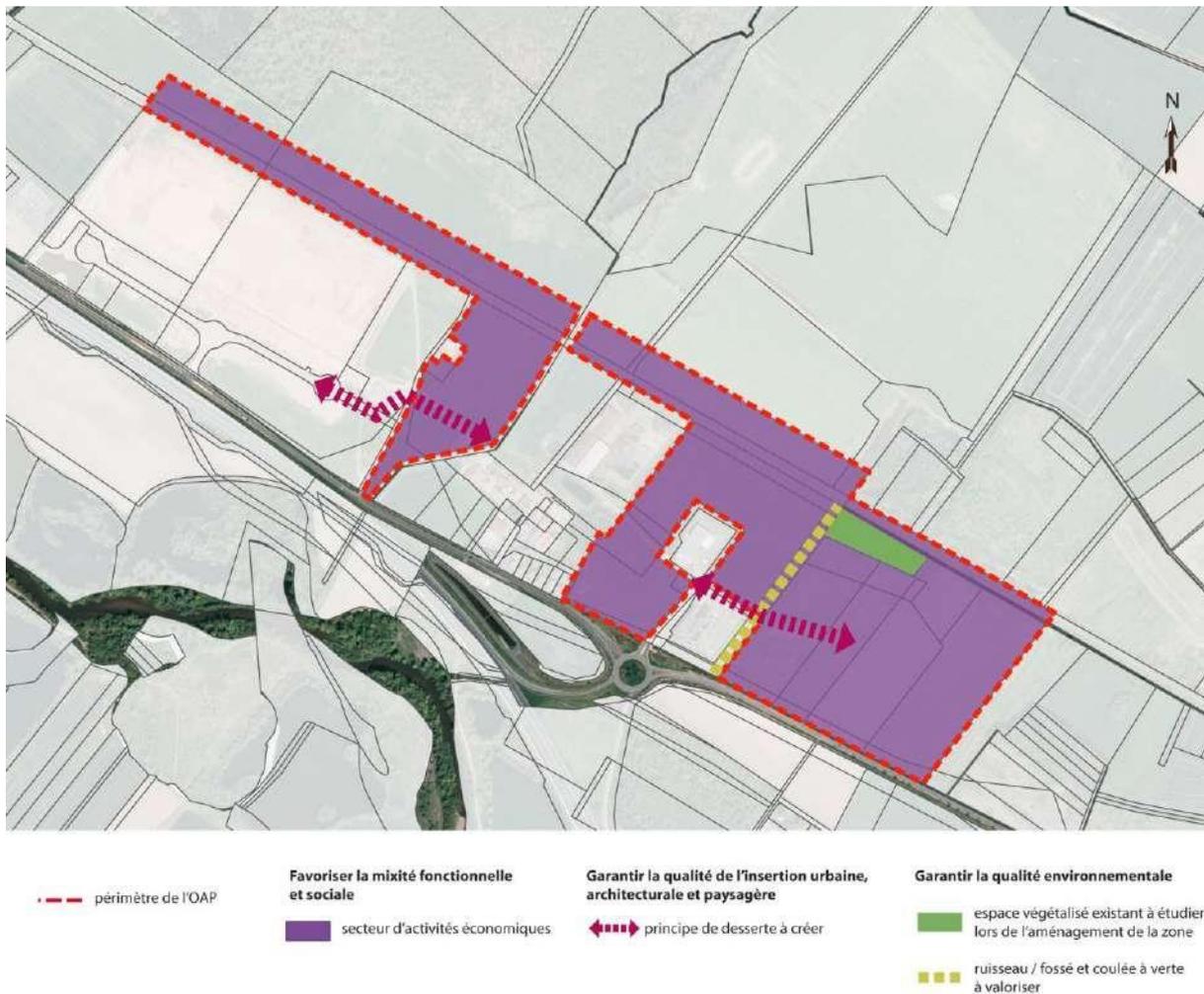
L'Actipôle de Mondon, dont la première phase a été inaugurée en 2015, constitue une vaste zone de près de 60 ha dédiée aux activités économiques. Idéalement situé en sortie de la N59, entre Moncel-lès-Lunéville et Laronxe. Ce projet a vu sa première phase de 24 ha inaugurée en 2015 avec l'implantation d'une importante plateforme logistique sur le ban communal de Moncel-lès-Lunéville et l'aménagement d'une déchèterie professionnelle sur le ban communal de Laronxe.

La programmation de cette seconde phase permet au territoire de renforcer son attractivité en offrant de nouvelles capacités de développement économiques.

Cette zone est partiellement concernée par un secteur de bruit de 250 mètres de part et d'autre de la route N59, classée en catégorie 2 selon l'arrêté préfectoral du 13 août 2013, annexé au PLUi-H. Ce classement affecte les normes d'isolation acoustique de façade de toute construction érigée dans les secteurs de nuisance sonore figurant aux annexes graphiques du PLUi-H.

Objectifs généraux d'aménagement

- Créer une zone de développement économique pour le territoire de Lunéville à Baccarat en cohérence avec le ScotSud54 (ZAE de type 3) ;
- Renforcer la zone d'activité existante en accueillant de nouvelles activités ;
- Interdire de nouvelles sorties sur la RD590 pour des raisons de sécurité et se greffer sur les échangeurs existants ;
- Organiser le bouclage interne de l'ensemble de la zone.



Éléments de programmation et de phasage

Surface de la zone : environ 37 ha

Principes d'aménagement

L'aménagement de la zone doit veiller à ne pas conduire à la création de délaissés de terrains inconstructibles ou à un morcellement injustifié des grandes emprises foncières d'un seul tenant nécessaires à son développement ultérieur.

Les projets prévus dans la zone doivent impérativement être compatibles avec le fonctionnement des infrastructures routières existantes à proximité et notamment la RN59. Pour l'appréciation de la compatibilité des projets avec le bon fonctionnement des infrastructures routières, une étude de trafic pourra être sollicitée par le service instructeur, en lien avec les services compétents.

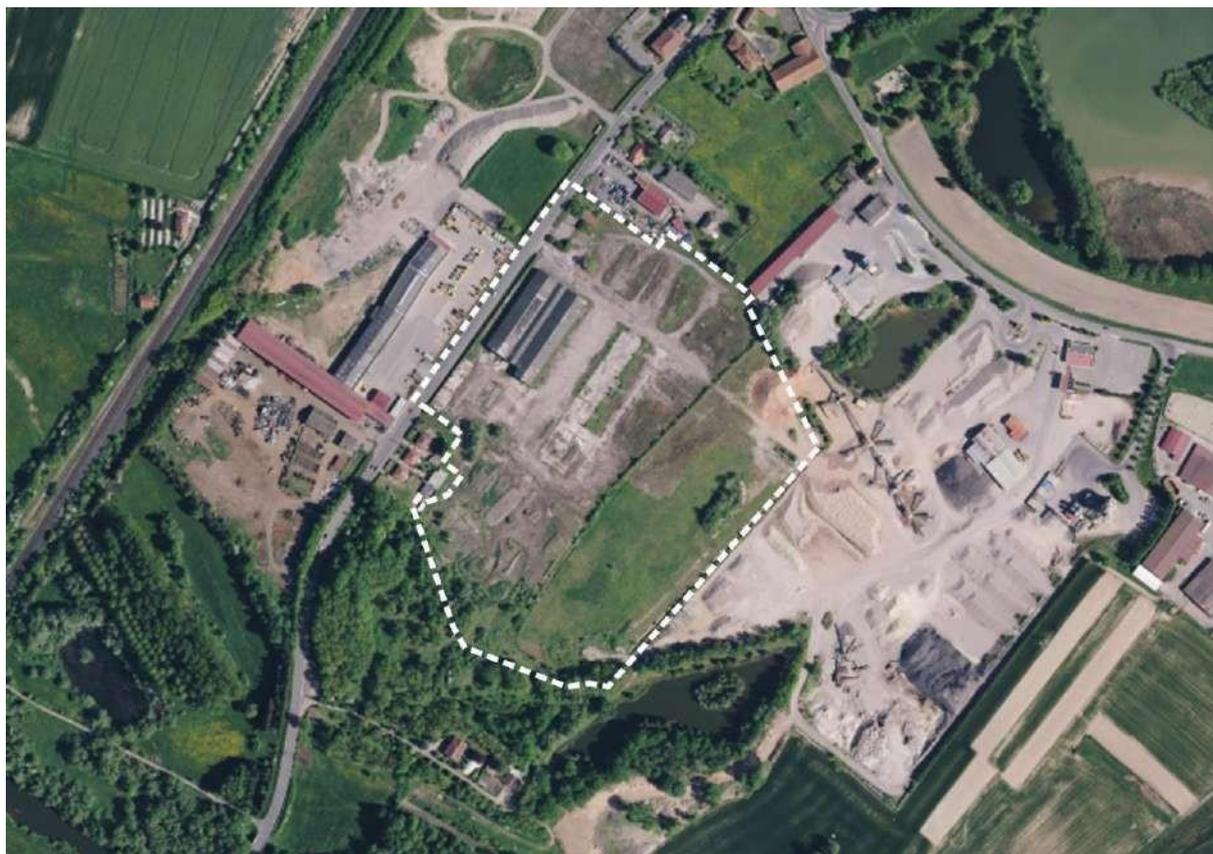
Garantir la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

- Créer des linéaires de façades de qualité ;
- Veiller à l'insertion paysagère des constructions nouvelles, des aires de stockage et des parkings visibles depuis la RD 590 ;
- Organiser un accès commun à la zone de la RD 590a.

Garantir la qualité environnementale

- Gérer de manière qualitative et économe la ressource en eau :
 - En évitant l'imperméabilisation des sols ou en la limitant au maximum par le maintien de surfaces de pleine terre ;
 - En favorisant la perméabilité des espaces aménagés par des dispositifs d'infiltration à la parcelle ou la création de zones d'infiltration des eaux ;
- Éviter ou limiter au maximum l'artificialisation des sols afin de favoriser la biodiversité ;
- Prendre en compte les arbres intéressants, notamment des bosquets et alignements en périphérie du site et le long du ruisseau (saules), pour préserver les qualités paysagères et environnementales du site.

REHAINVILLER : Chaufontaine



Caractéristiques du site

Situé au sud de l'agglomération lunévilloise et sur les bans communaux de Rehainviller de d'Hériménil, la zone d'activités de Chaufontaine bénéficie d'une localisation avantageuse :

- à proximité immédiate d'une bretelle d'accès à la N333 ;
- le long de la D914, axe principal de déplacements entre Lunéville et Gerbéviller qui offre une excellente desserte.

Ce vaste secteur est occupé par des activités économiques hétérogènes (construction, commerce, artisanat, industrie, etc.) et compte également quelques habitations isolées.

L'emprise de la présente orientation d'aménagement et de programmation concerne le site de l'ancien établissement Stradal industries, situé en bordure de la D914 et zoné UXb.

Une partie de ce secteur est constituée d'une friche herbacée qui s'est développée sur d'anciens remblais. Elle est identifiée comme un réservoir de biodiversité local de la sous-trame des milieux prairiaux (Cf. Atlas cartographique de la TVB) qui devra être pris en compte dans l'aménagement de la zone.

L'objectif de cette OAP est de garantir un aménagement d'ensemble cohérent et qualitatif de ce secteur.

Objectifs généraux d'aménagement

Économie :

- Permettre le développement de la zone de Chaufontaine pointée comme site d'intérêt intercommunautaire au SCOT et facilement accessible depuis la N333 ;
- Bénéficier de l'effet vitrine depuis la RD914.

Urbanisme :

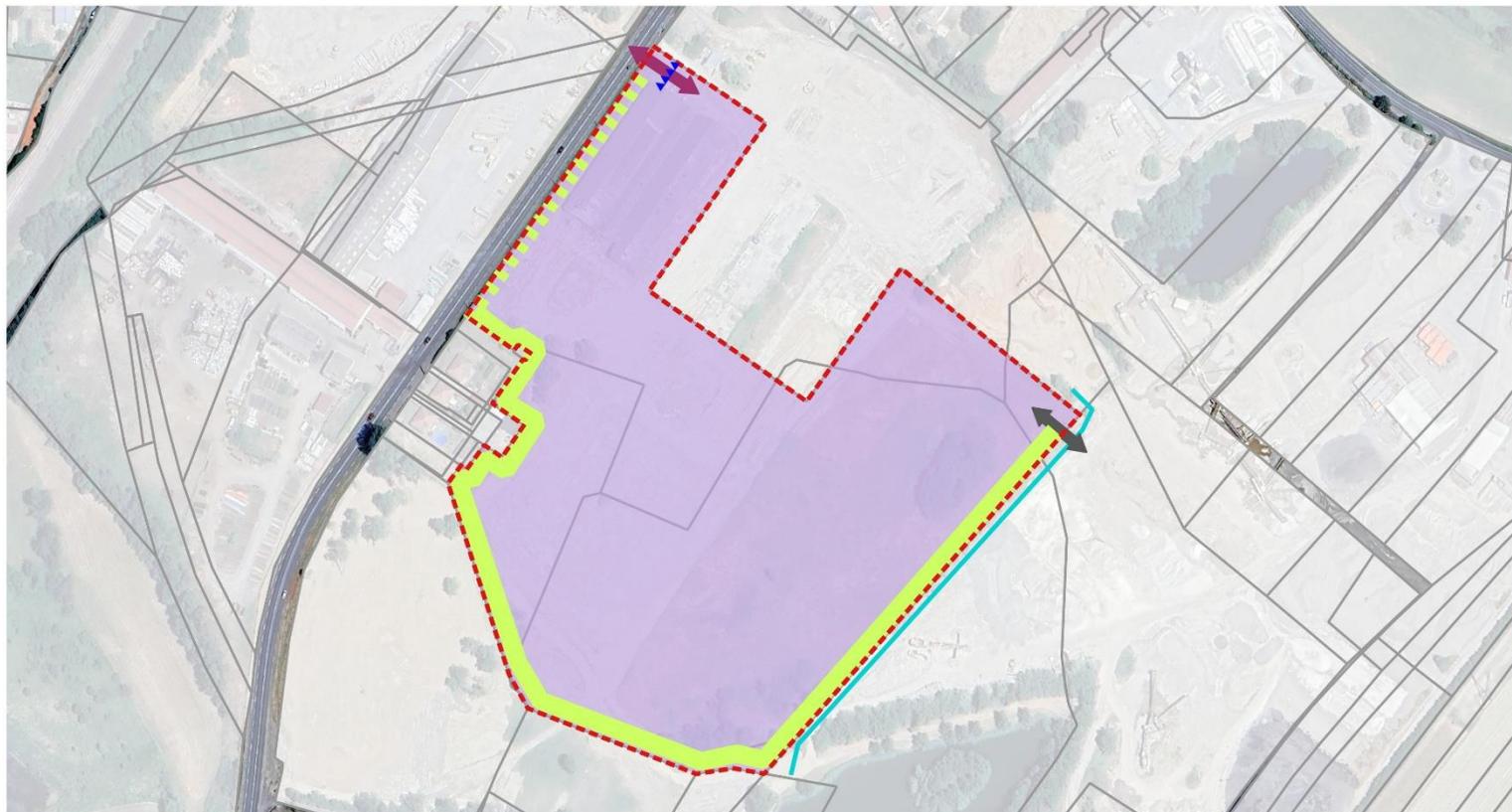
- Requalifier une friche d'activités et garantir par la localisation de la zone, la compacité de la trame urbaine ;
- Optimiser les réseaux et la desserte existants.
- Intégrer la problématique de stationnement et de la circulation au niveau de la conception d'aménagement.

Environnement et paysage :

- Intégrer le secteur dans son environnement par des aménagements paysagers ;
- Aménager une entrée de ville de qualité : être vigilant sur l'implantation, les volumes et l'aspect du bâti.

Énergie :

- Tendre vers un écoparc : maîtriser et diminuer au maximum les impacts environnementaux (déchets, émission gaz à effet de serre, risques...).



- Périmètre de l'OAP
- Secteur à vocation économique
- ▲▲▲▲ Recul minimum à observer pour l'accès au site
- ◆ Accès unique au site
- ◆ Principe de liaison possible
- Aménagement paysager excluant tout mur de clôture

Garantir la qualité de l'insertion urbaine, architecturale et paysagère

- Principe de frange végétale à créer
- Ruisseau

Éléments de programmation et de phasage

Surface de la zone : environ 6,4 ha

Principes d'aménagement

Réaliser une opération d'aménagement d'ensemble en une ou plusieurs tranches portant sur l'intégralité du secteur délimité par la présente OAP, répondant à des objectifs de qualité urbaine et d'optimisation du foncier.

Garantir la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Accès et stationnement

- Un seul accès au site est autorisé (entrée-sortie) sur la RD 914, au niveau de celui existant. Un aménagement spécial devra être mis en place, assurant la sécurité d'accès et qui sera adapté à la circulation des poids lourds et identifié clairement. Un panneau STOP et un marquage au sol seront intégrés à cet équipement. La proposition d'aménagement devra faire l'objet d'un accord préalable de la commune ainsi que des services départementaux compétents. À ce niveau, la pose d'un éventuel portail devra se localiser au minimum à 15 m en recul de la chaussée de la RD914.

- Gérer entièrement le stationnement à l'intérieur de la zone afin de n'engendrer aucune perturbation sur la D914.
- Permettre l'accès et la desserte de la zone par des cheminements doux. Les flux de circulation devront être séparés : un espace dédié aux piétons/cyclistes devra être prévu le long de la desserte viaire. Cet espace devra être végétalisé et bénéficier d'un aménagement paysager de qualité.

Intégration paysagère

- Aménager qualitativement les abords de la D914. L'aménagement paysager le long de la RD914 devra faire l'objet d'une vigilance particulière, son objectif étant de valoriser l'effet « vitrine » sur cette entrée de commune.
- Traiter qualitativement les limites et les façades en vitrine depuis la RD 914.
- Créer une frange végétale (espace tampon) en limite de zone entre les activités et le ruisseau mais aussi entre les activités et les habitations afin de composer un cadre paysager de qualité. Elle constituera une coulée verte et pourra servir le cas échéant de lieu de convivialité. Elle sera constituée d'une végétation jouant sur des hauteurs, des textures et des formes différentes. Afin de redonner un caractère naturel à l'aménagement paysager il conviendra d'éviter les formes rectilignes pour la plantation et de privilégier des plantations aléatoires (et non pas systématiques). Les différentes hauteurs de végétation permettront d'animer l'espace et d'apporter une liberté et une ouverture du regard.

Garantir la qualité environnementale

Continuités écologiques

- Limiter l'imperméabilisation des sols et créer ou maintenir des coulées vertes transversales permettant de maintenir un maillage vert.

Gestion des eaux pluviales

- Infiltrer les eaux de pluie à la parcelle ou à l'échelle de la zone par tout dispositif approprié et gérer leur ruissellement.
- Prévoir une noue paysagère qui permettra de gérer les eaux de pluie au niveau de la voirie principale. Celle-ci sera prévue et plantée de manière à constituer un cadre végétal et une coulée verte pour la zone. Les abords de la noue pourront être paysagés afin de mettre en valeur son « lit » et d'accompagner le cheminement doux. L'aménagement (noue et végétation aux abords) devient un point fort, identitaire et esthétique de la zone.

Une noue est un fossé planté d'une végétation assez dense permettant de canaliser les eaux de ruissellement, de les ralentir puis, de les faire s'infiltrer dans le sol. Cette technique permet de traiter les eaux de pluies sur place et à l'air libre, sans risque d'engorgement d'un système de canalisation. De plus, l'eau ainsi filtrée par le sol et les plantes est disponible pour les nappes phréatiques et ne rejoint pas les égouts.

Exemple de noue végétalisée →



Performances énergétiques

- Privilégier les moyens permettant de maîtriser les dépenses énergétiques, notamment ceux relatifs à l'éclairage public et à la signalétique.

Bonne conduite environnementale

- Mettre en œuvre le maximum de moyens permettant d'assurer le calme, la qualité du paysage et une bonne qualité de l'air afin d'assurer de bonnes relations dans la zone et avec les habitations isolées alentours.
- La gestion des déchets est organisée collectivement et de manière sélective. Les déchets pouvant être utilisés ou revalorisés sur le site le seront. Le stockage des déchets, lorsque

cela est possible, devra être mutualisé tout comme leur évacuation et leur retraitement. S'il n'est pas possible d'organiser un stockage de déchet mutualisé du fait de leur différence de retraitement, chaque entreprise devra organiser sur son unité foncière le stockage de déchet de façon à ne pas apporter de pollution visuelle ou olfactive à son environnement.

Réseaux

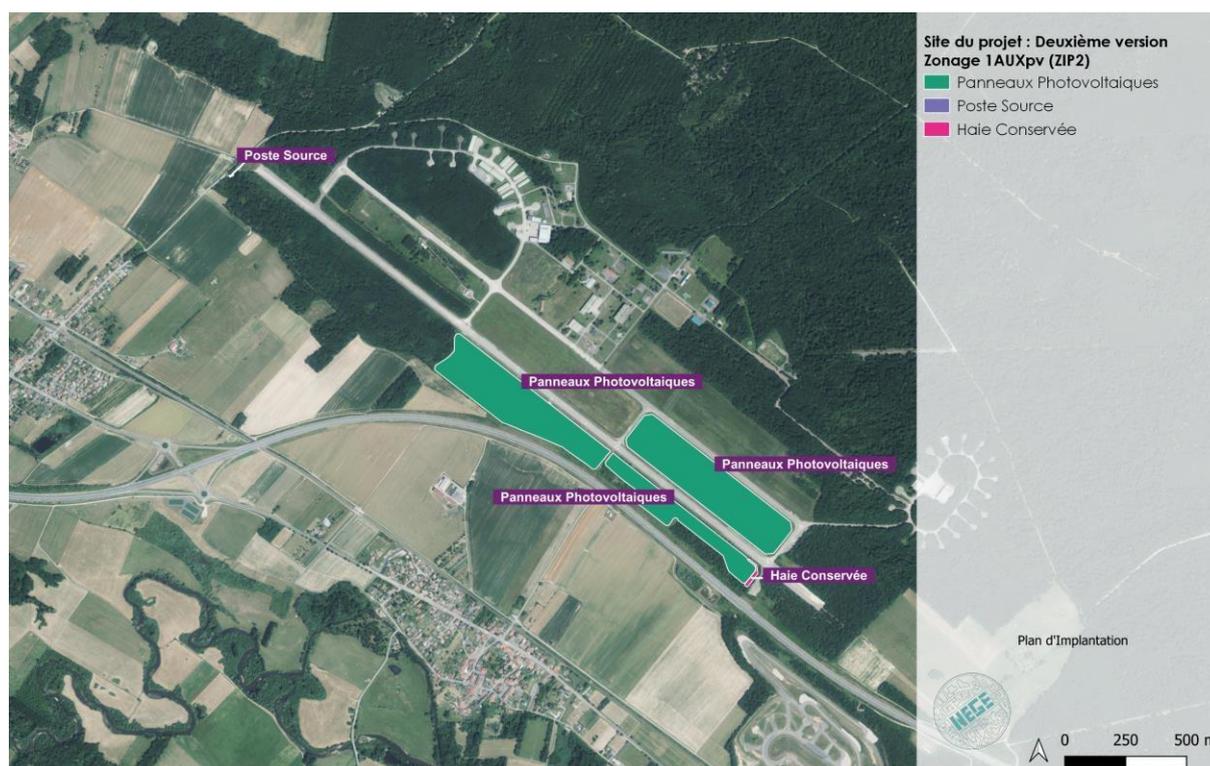
- Anticiper l'installation des fuseaux/fourreaux nécessaires pour les Nouvelles Technologies de l'Information et de la Communication (NTIC).
- Les réseaux et la voirie seront à la charge de l'aménageur.

CHENEVIÈRE : QUARTIER LASALLE

Caractéristiques du site

La commune de Chenevières se situe sur un axe important de communication. La commune est traversée d'Est en Ouest par la N59, axe majeur qui relie Baccarat à Lunéville. La commune dispose de nombreux commerces et services mais également d'un circuit automobile et d'une ancienne base aérienne se déployant également sur la commune de Saint-Clément.

La base aérienne de Chenevières-Saint-Clément est concernée par une reconversion des terrains dans le cadre de l'implantation d'une centrale photovoltaïque. Le site du projet s'étend sur une surface de 30.7 ha sur la commune de Chenevières.



Vocation de la zone

Le site de l'ancienne base militaire de Chenevières-Saint-Clément est en friche et inutilisé depuis de nombreuses années. Le site est classé aujourd'hui en zone naturelle militaire. Un projet de reconversion mené par Urbasolar permettrait l'implantation d'une centrale photovoltaïque. Le passage en zone 1AUXpv est destiné exclusivement à l'implantation de systèmes photovoltaïques.

Les parcelles concernées par l'implantation du projet appartiennent à l'armée. Dans le contexte du débat sur la Programmation pluriannuelle pour l'énergie (PPE), le Gouvernement lance la démarche « Place Au Soleil » qui se veut être une mobilisation générale pour le photovoltaïque et le solaire thermique en France. La base militaire de Chenevières-Saint-Clément a fait l'objet d'une consultation au cours de l'année 2020. Urbasolar est lauréate de cette AMI. Le ministère des armées s'engage à mettre à disposition le foncier pour une durée de 30 ans.

L'implantation d'une centrale photovoltaïque pourrait répondre aux enjeux nationaux liés à la transition énergétique et au développement d'énergies renouvelables. La zone est actuellement constituée en majorité de pâtures et de surfaces herbacées. Les zones bétonnées liées aux anciennes activités militaires sont toujours en état. On trouve également une surface boisée au Nord-Est du site.

Principes d'aménagement

Conservation des espaces boisés

Au Nord-Est du site, la bordure est marquée par la présence d'un espace boisé qui doit être conservé afin de limiter l'impact paysager et l'emprise visuelle depuis les habitations situées au Nord de la commune. Dans une première version du projet, le bois devait être remplacé par l'installation d'infrastructures photovoltaïques. Par mesure d'évitement, dans la deuxième version du projet, le tracé a été réduit afin de contourner la surface boisée.

Protection de la faune

Les principaux enjeux attendus pour la faune concernent des espèces inféodées aux milieux semi-ouverts, forestiers et aux formations humides. Parmi les espèces protégées connues sur la commune de Chenevières et/ou les communes voisines et fréquentant préférentiellement ces types de formations, plusieurs espèces d'oiseaux, de mammifères, d'amphibiens et de papillons de jour sont considérées comme « patrimoniales ». L'interdiction d'utiliser des produits phytosanitaires permet de protéger les espèces faunistiques. Dans le cadre de mesures compensatoires, de nombreux habitats artificiels seront mis en place tels que des nichoirs, des gîtes...

Maintien des corridors écologiques

Le projet n'est pas concerné par des réservoirs et corridors liés à la trame bleue. Cependant, la zone d'implantation du projet est concernée par la présence d'une zone de perméabilité de la sous-trame forêt. Afin de maintenir la qualité des corridors écologiques, une haie en périphérie du site devra être plantée.

