



# PLAN LOCAL D'URBANISME Houdemont

## PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE





# Sommaire

## I. Le contexte communautaire

- 1/ Le territoire de la communauté urbaine du Grand Nancy.....7
- 2/ La cohérence des documents de planification et les grandes démarches communautaires.....8
- 3/ Houdemont au sein de l'agglomération nancéienne.....10

## II. Rappel du diagnostic communal et des enjeux

- 1/ Les grandes caractéristiques de Houdemont.....13
- 2/ Les enjeux.....15
  - a. Maîtriser son développement urbain
  - b. Garantir une qualité urbaine pour ses futurs sites à urbaniser
  - c. Diversifier son type d'habitat
  - d. Intégrer les spécificités environnementales dans le développement de la commune
  - e. Conforter l'attractivité et la vitalité économique

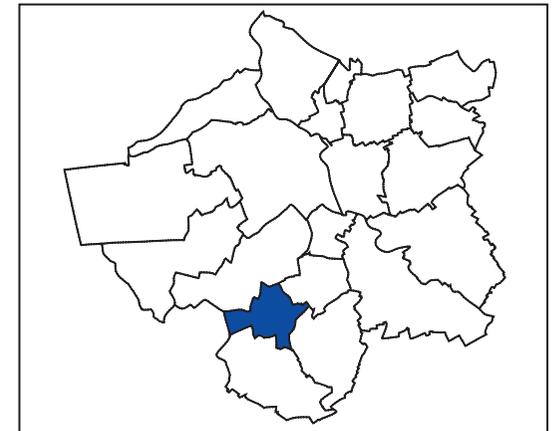
## III. Les orientations générales d'aménagement

- 1/ Développer une urbanisation respectueuse de l'environnement.....19
- 2/ Valoriser son cadre de vie.....20
- 3/ Favoriser l'évolution des zones d'activités dans la plaine.....22



# I. Le contexte communautaire

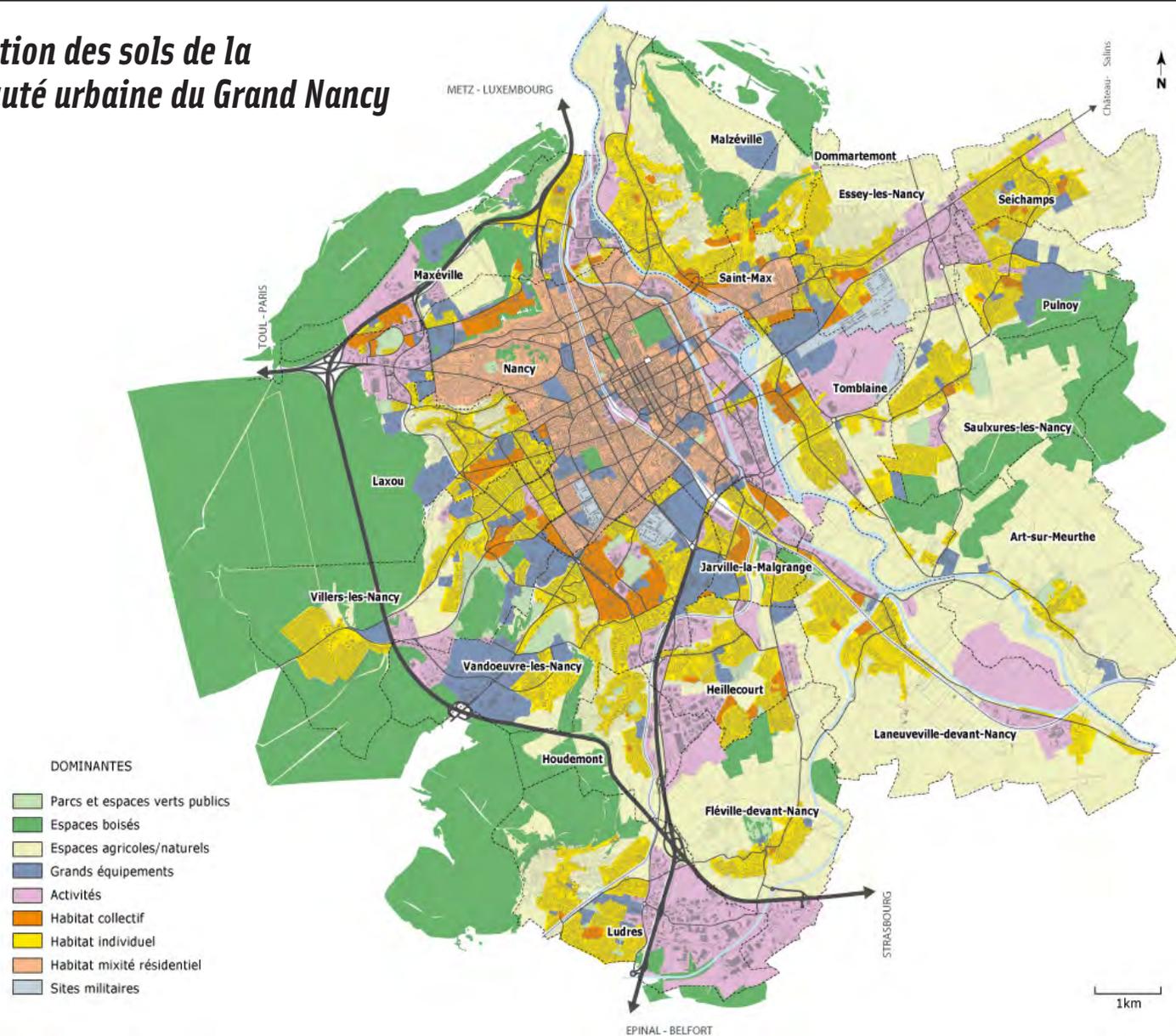
- 1/ Le territoire de la communauté urbaine du Grand Nancy
- 2/ La cohérence des documents de planification et les grandes démarches communautaires
- 3/ Houdemont au sein de l'agglomération nancéienne





# 1/ Le territoire de la communauté urbaine du Grand Nancy

## Structuration des sols de la communauté urbaine du Grand Nancy



## 2/ La cohérence des documents de planification et les grandes démarches communautaires

La communauté urbaine du Grand Nancy est à l'origine de plusieurs démarches d'envergure, thématiques ou transversales, qui impactent l'ensemble des territoires de l'agglomération nancéenne.

Ces initiatives dont certaines vont aboutir-ou ont déjà abouti- à de véritables documents de planification, doivent être prises en compte lors de l'élaboration des Plan Locaux d'Urbanisme (PLU) pour trois principales raisons.

D'une part, ces démarches sont menées dans le **respect des principes du développement durable**. Leur prise en compte dans les PLU permet de renforcer l'intégration d'enjeux transversaux dans la définition des projets communaux (protection de l'environnement, maîtrise de l'urbanisation, mixité de l'habitat, etc.).

D'autre part, l'intégration de ces démarches lors de l'élaboration des PLU est indispensable pour permettre une cohérence des politiques communautaires ainsi que leur mise en œuvre effective à travers la réglementation d'urbanisme locale. Les projets d'aménagement et de développement durable et leurs traductions réglementaires doivent ainsi permettre concrètement la mise en œuvre des actions préconisées au niveau communautaire.

Enfin, en terme réglementaire, les PLU se doivent d'être compatibles avec les documents de planification d'échelle supérieure ayant une valeur juridique.

Par conséquent, en matière d'habitat, les PLU doivent être compatibles avec les orientations du programme local de l'habitat (PLH) qui a été révisé en janvier 2005. Au nombre de cinq, celles-ci ont été définies en cohérence avec la loi de janvier 2004 sur les libertés et responsabilités locales :

- ▶ promouvoir et développer une offre nouvelle pour répondre à l'ensemble des besoins,
- ▶ mettre en place une politique concertée de renouvellement du parc locatif social,
- ▶ améliorer et amplifier la valorisation du parc privé existant,
- ▶ apporter des réponses aux populations confrontées à des besoins spécifiques,
- ▶ promouvoir et animer la politique locale de l'habitat.

Les orientations n° 2 et 3 font l'objet d'une territorialisation des actions qui est à prendre en compte.

En matière de transports, les PLU doivent respecter les orientations du plan des déplacements urbains (PDU). Ce plan est applicable sur le territoire communautaire jusqu'à sa révision qui sera achevée mi-2006.

Ce document a deux impacts importants sur les PLU :

- ▶ la prise en compte des contraintes acoustiques lors de la délimitation des zones à urbaniser,
- ▶ le développement de l'utilisation des transports collectifs grâce à une redéfinition des possibilités de stationnement sur le territoire communautaire.

Le PDU édicte par ailleurs des orientations plus générales, en cohérence avec les principes de la loi SRU (loi relative à la solidarité et au renouvellement urbain). Celles-ci visent notamment à limiter l'étalement urbain et à favoriser la mixité de l'occupation des sols. Par ailleurs, il impose que pour chaque projet urbain une notice explicitant la prise en compte de la desserte multimodale soit réalisée pour l'ouverture à l'urbanisation de la nouvelle zone.

En matière d'environnement, la communauté urbaine a réalisé une charte d'environnement co-signée par le ministère de l'environnement en 1997. Cette Charte qui formalise l'engagement d'une politique globale et transversale n'a pas de valeur juridique. Néanmoins, elle s'appuie sur trois objectifs sectoriels qui doivent être intégrés dans la définition des projets communaux :

- ▶ le développement du réseau de deux roues en ville,
- ▶ la protection et la valorisation de la trame verte,
- ▶ la requalification des entrées d'agglomération.

Dans la continuité de ce document et pour davantage de transversalité dans la définition des projets, la communauté urbaine a initié, en 2002, une démarche plus globale de développement durable à travers l'élaboration d'un agenda 21 local. Lors de sa phase finale d'élaboration, l'agenda 21 du Grand Nancy énoncera un certain nombre d'actions concrètes, en

faveur du développement durable, que les PLU devront pouvoir rendre réalisables.

Dans un objectif plus spécifique de valorisation des espaces naturels et des paysages, le Grand Nancy s'est également engagé dans l'élaboration d'un **plan paysage**. Ce document dont la finalisation est prévue pour fin 2007 se doit de définir une politique globale de protection et de valorisation des paysages qui devra être prise en compte dans les PLU.

Concernant de manière plus générale l'amélioration du cadre de vie, le Grand Nancy a initié un certain nombre de réflexions plus sectorielles qui doivent transparaître dans la définition des projets de chaque commune : le plan lumière, la valorisation de l'eau dans la ville et la mise en œuvre de nouvelles techniques de gestion des eaux pluviales, le schéma directeur d'assainissement eau potable, le schéma d'assainissement des eaux usées et eaux pluviales, etc.

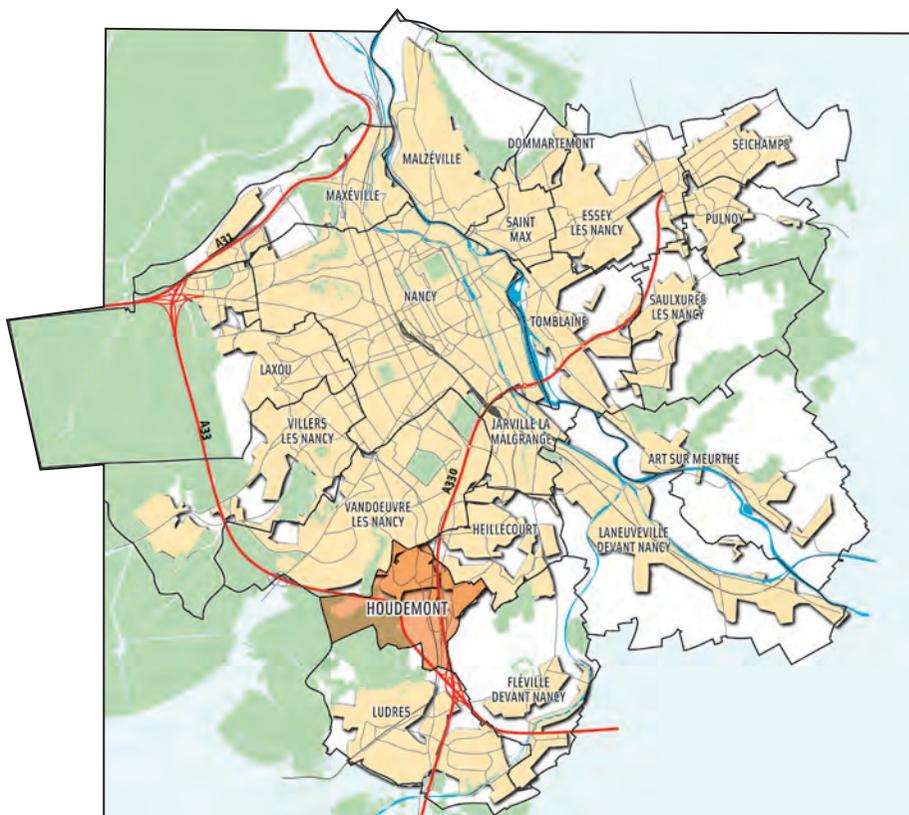
Enfin, concernant les documents de planification d'échelle supracommunautaire, le schéma directeur d'aménagement et d'urbanisme de Toul-Nancy-Lunéville (SDAU) a été rendu caduc par les dispositions de la loi SRU. La loi prévoit la réalisation d'un schéma de cohérence territoriale (SCOT) qui est en cours d'élaboration à l'échelle du sud meurthe-et-mosellan. À sa finalisation, les PLU devront être rendus compatibles avec celui-ci.

Par ailleurs, la loi sur le développement des territoires ruraux du mois de février 2005 renforce les obligations de compatibilité des documents d'urbanisme avec les orientations des schémas directeurs d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE). Pour les territoires communaux du Grand Nancy, cette prise en compte concerne le SDAGE du bassin Rhin-Meuse.

### 3/Houdemont au sein de l'agglomération nancéienne

Le territoire de la commune de Houdemont situé en 2ème couronne sud de l'agglomération nancéienne s'étend sur 362 ha.

L'organisation urbaine a été guidée par les contraintes topographiques et les infrastructures de transports. En conséquence, et malgré le fait que la commune soit peu peuplée (2300 habi-



tants en 1999), son territoire accueille trois grands secteurs bien distincts : un secteur habitat à mi pente de coteaux, un secteur activités dans la plaine et un secteur espaces naturels diversifiés (forêt, vergers et espaces agricoles) sur le plateau et à flanc de coteaux.

Son territoire urbanisé couvre seulement un tiers du ban communal, ce qui confère à la commune un caractère paysager verdoyant.

Grâce à ces trois grandes fonctions, la commune contribue à la fois au développement résidentiel et économique du Sud de l'agglomération et occupe une place importante dans la définition de la ceinture verte entourant le territoire communautaire. Cette couronne de coteaux contribue à la qualité des grands paysages et constitue une référence identitaire forte.

En terme d'habitat, son développement s'est opéré par la réalisation de plusieurs programmes de lotissements depuis les années 60 avec dernièrement la ZAC des Egrez et ses 350 logements.

En terme d'économie, elle bénéficie de deux zones d'activités intercommunales partagées avec les communes d'Heillecourt (parc de 69 ha représentant le pôle commercial majeur du sud de l'agglomération) et de Fléville-devant-Nancy (ZAC de Frocourt de x ha).

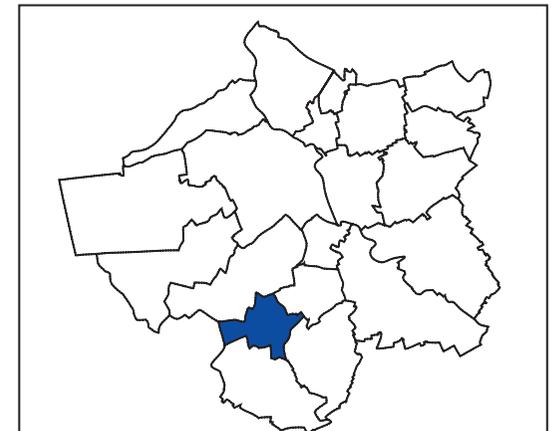
Concernant les espaces verts, elle dispose de milieux naturels diversifiés grâce à 23 ha de coteaux-vergers, 50 ha d'espaces agricoles et près de 100 ha de bois et de forêts protégés par un classement en EBC (Espaces Boisés Classés) dans son document d'urbanisme. Ces espaces naturels sont constitutifs du «grand paysage» de l'agglomération.

# II. Rappel du diagnostic communal et des enjeux

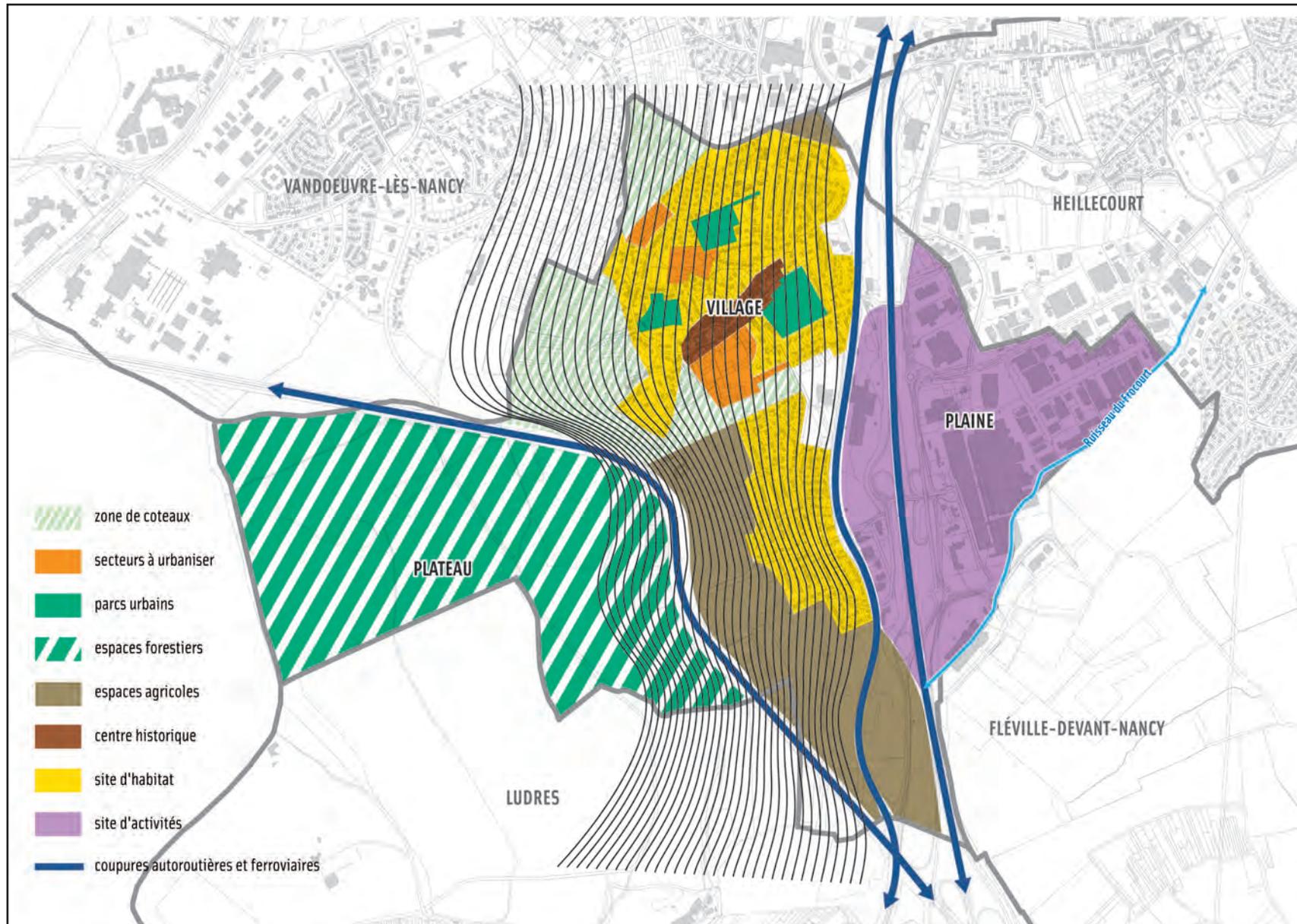
1/ Les grandes caractéristiques de Houdemont

2/ Les enjeux

- a. Maîtriser son développement urbain
- b. Garantir une qualité urbaine pour ses futurs sites à urbaniser
- c. Diversifier son type d'habitat
- d. Intégrer les spécificités environnementales dans le développement de la commune
- e. Conforter l'attractivité et la vitalité économique



## Les grandes composantes d'houdemont



# 1/ Les grandes caractéristiques d'Houdemont

## ■ Commune marquée par un habitat résidentiel

La commune d'Houdemont a longtemps gardé la physionomie d'un village lorrain jusque dans les années 70. Ensuite, son développement a été progressif avec la réalisation de quelques opérations de lotissement.

Puis, en 1990, la réalisation de la ZAC des Egrez a constitué le principal axe de développement de la commune en matière de croissance urbaine et de perspective d'évolution démographique (+ 29 % entre 1990 et 1999). Cette importante opération d'habitat de plus de 21 ha et représentant 40 % du parc de logements vient d'être achevée.

Le parc du logements est constitué à 87 % de maisons individuelles et occupé à 84 % par des propriétaires. Le profil de la population qui en résulte est très homogène et est lié à ces accédants à la propriété. Houdemont possède les caractéristiques d'une commune périurbaine.



ZAC des Egrez



Fontaine centre bourg

## ■ Commune au cadre de vie attractif

Le centre historique est constitué de maisons typiquement lorraines, qu'elles soient villageoises, vigneronnes ou bourgeoises tant par leur forme architecturale que par l'organisation même des constructions par rapport aux rues. Cette typicité confère au village tout son cachet.

A ce titre, ce centre bourg de qualité a été revalorisé grâce à des travaux de reconstruction et de valorisation des espaces publics (voirie, réorganisation des places de stationnement et des espaces publics).

La dimension végétale de Houdemont est largement présente dans le tissu urbain grâce à la présence de trois châteaux accompagnés de leur parc boisé. Ces parcs urbains sont considérés comme des lieux de détente, d'aération, et contribuent à la qualité urbaine. Ils participent à l'identité paysagère de la commune.

Le patrimoine vert de la commune est aussi constitué de grands espaces naturels situés en périphérie du tissu urbain. Ils regroupent des espaces boisés sur le plateau de Haye, des espaces agricoles, et des espaces de vergers.



La Mairie



Le village

La taille et la diversité de ces espaces naturels constituent une spécificité remarquable. Leur contact étroit avec la frange urbaine représente un atout puisque ce sont des espaces de verdure aux portes de la ville. Ils jouent un rôle socioculturel en répondant à une demande de loisir-détente de proximité et en permettant une rupture nette avec le tissu urbain.

### ■ Commune appartenant à un pôle majeur d'emplois

Le territoire communal réuni sur un même site, indépendamment des limites communales, trois zones d'activités (Heillecourt-Houdemont, ZAC des Égrez et de Frocourt). Ces zones d'activités sont situées le long de l'A330 et de la RD570.

Cet axe constitue un élément fédérateur de l'urbanisation à vocation économique en raison des facilités de desserte et de l'effet de vitrine.

Avec presque deux fois plus d'emplois (2 149 en 1999) que d'actifs, Houdemont fait partie d'un véritable pôle qui rayonne sur toute l'aire urbaine de Nancy.

### ■ Commune soumise à des contraintes liées aux infrastructures et aux risques naturels

Le ban communal est marqué par un réseau de voies de communication de premier rang. Du Nord au Sud, l'autoroute A 330, la RD 570 et la voie SNCF Nancy-Merrey ont des tracés parallèles et sont réunis dans un même couloir. Au Sud-Ouest, l'autoroute A 33 est implantée à flanc de coteaux. Ces infrastructures confèrent des avantages en terme d'implantation des activités économiques en facilitant les dessertes, mais créent aussi des nuisances visuelles et sonores en terme d'habitat.

L'A330 et l'A33 sont classées par la Préfecture comme faisant partie de la classe 1, la classe la plus bruyante. Ces nuisances sonores gèlent une grande partie du territoire. La bande de nuisance sonore de 300 m de part et d'autre des autoroutes, constituant une bande de protection, couvre 220 ha du territoire communal. De plus, l'autoroute A330 pénètre dans le tissu urbain. Elle change de statut puisqu'elle devient une voie rapide urbaine qui s'insère dans un maillage routier de type « rocade ».

En raison du relief et de la nature géologique des terrains (éboulis calcaires), Houdemont est concernée par des phénomènes d'instabilité sur le haut des pentes et des coteaux. Elle est donc soumise à des risques de mouvements de terrains.



Voie SNCF longeant la ZAC des Egrez

## 2/ Les enjeux

### ***a. Maîtriser son développement urbain***

Après une période de forte croissance urbaine, liée au développement de l'habitat, la commune souhaite faire une pause dans son développement urbain en réduisant les zones à urbaniser. Le développement modéré a pour objectif de concilier à la fois la limitation de la consommation des espaces naturels et agricoles et l'évolution des besoins de la population.

L'enjeu est à la fois de maintenir l'équilibre entre les zones bâties et les zones naturelles, de répondre aux besoins de développement de la commune.

Ainsi, la commune entend préserver son patrimoine et ses paysages et soutenir une dynamique de croissance en privilégiant les zones d'urbanisation future en continuité et dans le tissu urbain existant.

### ***b. Garantir une qualité urbaine pour ses futurs sites à urbaniser***

Les zones à urbaniser de la commune présentent des qualités paysagères incontestables basées sur des secteurs où se mêlent des vergers, des champs, des terrains maraîchers parfois irrigués par un réseau communal de cheminements piétons. L'enjeu est de préserver la trame paysagère de ces sites.

Leur taille et leur position géographique (en continuité du tissu urbain) sont des atouts pour conserver les spécificités du paysage naturel et respecter la morphologie urbaine existante. En encadrant cette urbanisation, la commune a l'occasion de conforter

son identité et de répondre aux objectifs du développement durable en impulsant une politique locale qui associe qualité et proximité.

### ***c. Diversifier son type d'habitat***

L'enjeu de la commune est double : satisfaire la mixité résidentielle et sociale et gérer au mieux la demande de logement en respectant le patrimoine paysager et urbain.

Les futurs sites à urbaniser offrent l'occasion à la commune de diversifier son type d'habitat et le profil de sa population. assurer une mixité sociale et une diversité en offre de logement est conforme aux prescriptions du 5e PLH territorialisé, véritable outil de «politique d'équilibre de l'habitat» communautaire.

Ces zones à urbaniser répondent à la problématique spécifique du renouvellement de la population tout en participant au développement modéré du tissu urbain.

### ***d. Intégrer les spécificités environnementales dans le développement de la commune***

#### **■ Prise en compte des nuisances sonores**

Le bruit constitue une nuisance quotidienne très souvent mentionnée lors de l'évaluation de la qualité de l'environnement. Le bruit de la circulation représente la principale source de nuisances acoustiques dénoncées par les citoyens.

La commune est soucieuse de prendre en compte cette atteinte à la qualité de l'environnement. Le principal enjeu est de limiter l'impact des nuisances sonores pour les habitants.

### ■ **Prise en compte des risques naturels**

En matière de prévention des risques naturels, les Plans de Prévention des Risques naturels prévisibles constituent aujourd'hui l'un des instruments essentiels.

Les PPR mouvements de terrain, compétence exclusive de l'État, sont en cours d'élaboration par l'état en concertation avec la CUGN et les communes concernées.

Les documents d'urbanisme et les PPR sont les principaux moyens dont disposent les collectivités et l'Etat pour orienter et régler l'utilisation des sols de façon appropriée à la gravité des risques.

Son élaboration a des conséquences en matière d'urbanisme. Le PPR valant servitude d'utilité publique délimite des zones inconstructibles et des zones soumises à des prescriptions spécifiques. Il permet d'appliquer des règles techniques en matière de construction et d'imposer certains travaux.

### ■ **Valorisation de la trame verte**

Houdemont dispose sur son territoire d'un paysage riche et sensible, structuré par une mosaïque d'espaces naturels qui en assure la qualité et la diversité. Les espaces boisés, les espaces agricoles, les espaces de vergers jouent un rôle non négligeable dans la composition et l'animation paysagère de la ceinture verte entourant l'agglomération. Leur disparition entraînerait une perte d'identité, une banalisation du paysage et un appauvrissement de la qualité du cadre de vie.

Cette mosaïque paysagère propose aux habitants une alternative aux parcs urbains publics très structurés. Ils ne nécessitent pas d'équipements publics particuliers dans leur mise en valeur.

Ces espaces privés restent accessibles au public grâce au réseau de sentiers de randonnée.

L'enjeu du PLU est de préserver ces espaces afin d'en assurer la pérennité et la continuité géographique à l'échelle de l'agglomération.

Houdemont possède aussi de grands parcs urbains publics et privés. Ces parcs offrent des « espaces de respiration » dans le tissu urbain. Au fur et à mesure que la ville s'étend, la demande de nature des citoyens ne cesse de croître. Il s'agit de répondre aux vœux des habitants de conserver un contact avec la nature grâce à une présence végétale dans la ville.

L'enjeu est de conserver et de mettre en valeur ces espaces verts de proximité.

## ***e. Conforter l'attractivité et la vitalité économique***

Le secteur économique de la commune connaît des évolutions à la fois sur le tissu économique existant et sur les nouveaux secteurs en développement.

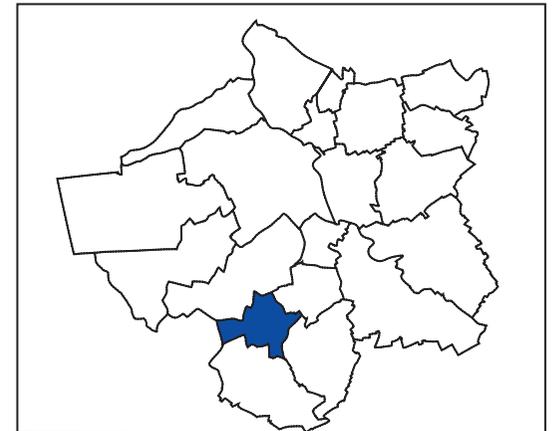
Le site d'Heillecourt / Houdemont, consécutif à l'ancienneté du site et au développement de la ZAC de Frocourt, connaît des mutations et une modernisation des équipements existants. Le PLU doit faciliter ces mutations.

Ces projets doivent aussi être accompagnés par une requalification et une restructuration de la RD 570 permettant de donner une image plus dynamique à ce secteur d'activités.

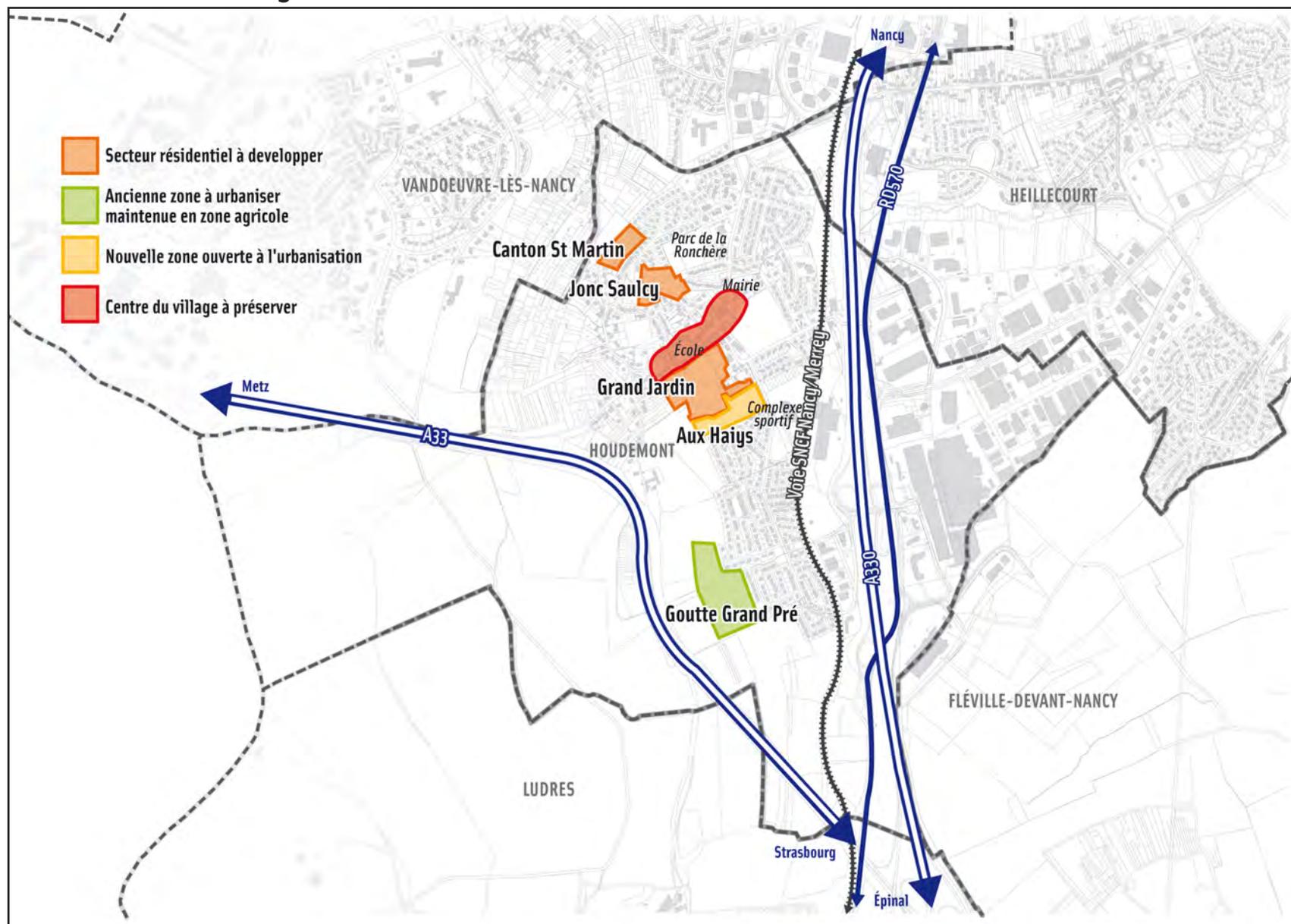
Le développement et la valorisation de ces zones d'activités sont conditionnés par un schéma de voirie adapté. Ce schéma a l'étude prévoit la réalisation de la voie de liaison interurbaine (VLI) et de l'épine dorsale. Ces deux infrastructures renforceraient singulièrement les dessertes de la zone d'activités Heillecourt-Houdemont et de la ZAC de Frocourt et conforteraient leur accessibilité depuis l'est et le sud de l'agglomération.

# III. Les orientations générale du PADD

- 1/ Développer une urbanisation respectueuse de l'environnement
- 2/ Valoriser son cadre de vie
- 3/ Favoriser l'évolution des zones d'activités



## Orientations d'aménagement n°1



# 1/ Développer une urbanisation respectueuse de son environnement

La lutte contre l'étalement urbain est un des objectifs de la loi SRU. Ainsi, trois axes de travail sont proposés :

## ■ privilégier les secteurs d'extension urbaine proches des polarités existantes.

La politique d'habitat prône une densification de l'urbanisation pour limiter la consommation d'espaces agricoles et contenir l'étalement urbain. C'est la raison pour laquelle l'ancienne zone NA Goutte Grand Pré retrouve sa vocation agricole (zone A) et l'espace entre la zone AU Grand Jardin et la ZAC des Egrez au lieu dit Aux Haiys, sorte de dent creuse, sera ouvert à l'urbanisation. Ainsi, le potentiel de développement offert par les zones AU est situé en continuité du tissu urbain existant.

La surface totale de ses zones passe 11 à 8,5 ha environ.

Les secteurs de développement destinés à de l'habitat sont :

- ▶ canton Saint-Martin (1,12 ha) ;
- ▶ Grand-Jardin (4,22 ha) ;
- ▶ Joncs-Saulcy (1,62 ha) ;
- ▶ Aux Haiys (1,7 ha) ;

## ■ trouver un mode de développement urbain adapté aux spécificités paysagères.

A flanc de coteau, la commune dispose de sites à urbaniser inscrits dans un cadre environnemental de qualité grâce aux vues panoramiques sur une grande partie Sud et Est de l'agglomération. Ces qualités paysagères sont à préserver. L'objectif est de concilier respect de la trame paysagère environnante et offre urbaine. De plus, chacun de ces sites possède en son coeur une structure

paysagère à conserver. Il faudra veiller à la bonne intégration architecturale et paysagère des projets de construction et être attentif aux continuités urbaines. Les projets d'urbanisation de ces zones doit permettre de renforcer le centre tout en gardant son caractère de bourg ancien.

Ainsi, entre la ZAC des Egrez et la zone AU Aux Haiys, un espace de transition, sorte de zone tampon verte, fera partie d'une trame paysagère plus vaste accompagnant l'ensemble du projet d'aménagement.

## ■ promouvoir de nouvelles formes d'habitat.

De plus, le parc immobilier d'Houdemont doit s'adapter aux évolutions sociologiques et démographiques de la population. Ces futurs sites à urbaniser doivent proposer des typologies d'habitat plus en accord avec l'évolution du profil des ménages (vieillesse, décohabitation, ...), de leurs besoins et de leurs souhaits. Ainsi, une partie de la zone AU «Grand-Jardin» ou «Aux Haiys» serait éventuellement réservée à la construction de logements sociaux. Ce qui permettra à la commune d'être en conformité avec le 5e PLH territorialisé qui préconise la construction de logements sociaux pour la période 2005-2010. La mixité urbaine est une condition de la mixité sociale.

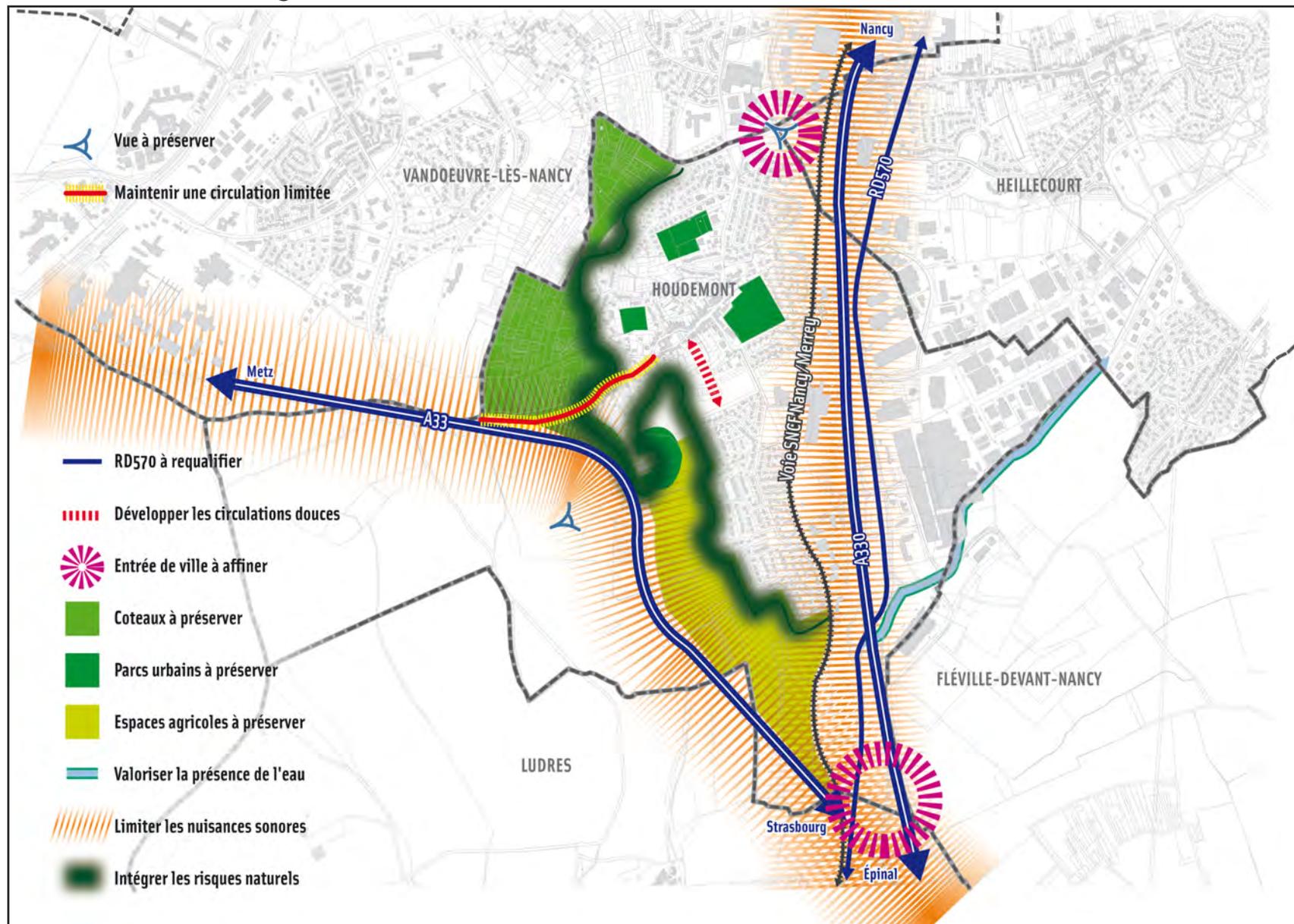


Fonteno dans le parc urbain  
Saulcy-sous-Fonteno



Lieu-dit Grand-Jardin

## Orientations d'aménagement n°2



## 2/ Valoriser son cadre de vie

### ■ Développer les circulations douces

L'urbanisation de la ZAC des Egrez ne s'est pas faite dans la continuité urbaine du centre bourg. Ainsi, la proximité de la ZAC Egrez avec le centre ancien est à renforcer en améliorant les liaisons interquartiers.

La commune affiche sa volonté de relier la ZAC des Egrez au centre bourg par un cheminement piéton et par ce fait limiter le trafic de proximité.

En redonnant la place aux circulations dites «douces», la commune améliore la qualité de vie des habitants.

### ■ Protéger et valoriser sa trame verte

Le développement de la qualité environnementale au sein du territoire du Grand Nancy passe avant tout par la préservation et la valorisation de sa ceinture de coteaux, véritable patrimoine paysager.

L'une des spécificités des coteaux d'Houdemont à préserver est le fait que ces espaces soient constitués de vergers et d'espaces agricoles (milieux ouverts) et jouent parfaitement leur rôle de milieu de transition entre le bâti (milieu urbanisé) et la forêt (milieu fermé).

Les principes du Développement Durable préconise le fait d'établir des plans de gestion pour ces espaces naturels afin de les intégrer dans la définition d'un projet de territoire. Ces espaces

de vergers à Houdemont font l'objet d'un projet de valorisation grâce à l'OPAV (Opération Programmée d'Amélioration des Vergers). L'objectif est de mener une reconquête collective des vergers et d'associer directement les citoyens à la gestion de leur cadre de vie.

Ce projet permet aussi de diversifier l'offre de loisirs. La commune souhaite renforcer la protection et la valorisation de ces espaces.

Elle souhaite aussi maintenir une protection des espaces verts privés dans le tissu urbain en encadrant l'évolution du patrimoine bâti associé à des grands parcs urbains ( propriété de la Corvée du Moulin et du château de Montauban).

Le développement de la commune doit s'inscrire dans des préoccupations de protection et de valorisation des éléments du patrimoine aussi bien naturel que bâti.



*A33 et le château de Montauban*

## ■ Valoriser la présence de l'eau

La présence de l'eau est un élément important du patrimoine naturel et historique (moulins) de la commune.

La Communauté Urbaine envisage de mettre en oeuvre un schéma directeur d'aménagement des ruisseaux de la Fontaine de Frocourt et du Fonteno prenant en compte les aménagements hydrauliques, paysagers et viaires à proximité.

Le réaménagement des ruisseaux sur Houdemont, Fléville, Jarville et Nancy depuis la ZAC de Frocourt jusqu'à la Meurthe vise à la régulation du débit des cours d'eau par la construction de 5 bassins secs végétalisés à ciel ouvert localisés dans la ZAC de Frocourt



*Le ruisseau du Fonteno traversant les zones d'activités de la plaine*

## ■ Valoriser les deux entrées de ville

La commune voudrait préserver de toute urbanisation la zone de pacage située sur son entrée nord en limite avec Vandœuvre-lès-Nancy à la sortie de l'autoroute.

Cette volonté aurait un double objectif. Le premier objectif est de marquer son caractère de ville insérée dans un écrin de verdure en préservant les perspectives paysagères du site et le deuxième objectif est de maintenir une coupure à l'urbanisation vis à vis de la zone d'activités de Vandœuvre-lès-Nancy et de limiter l'impact (paysager et sonore) du projet de la VLI.

La valorisation de l'entrée sud nécessite par contre une requalification et une restructuration de la RD 570 afin de véhiculer une image plus attractive et plus dynamique de la ville et des zones desservies.

## ■ Limiter les nuisances sonores

Le bruit est l'une des premières nuisances dénoncées par les citoyens. La planification urbaine a un rôle à jouer dans la maîtrise de ce type de nuisances, notamment en travaillant sur la localisation des zones urbaines et en prônant des principes protégeant l'habitat (insonorisation des bâtiments, respect de marges de recul, ...)

C'est la raison pour laquelle la commune a opté pour le maintien des zones agricoles entre les autoroutes et les zones d'habitat.

Ces zones agricoles constituent un espace tampon protégeant les quartiers d'habitat d'Houdemont.

De plus, en réduisant la surface des zones à urbaniser, la commune limite les constructions exposées au bruit.



L'A330

## ■ Prise en compte du PPR mouvements de terrain

Cette prise en compte des risques naturels devient une composante de toutes les politiques d'urbanisme et d'aménagement du territoire.

Le PADD doit concourir à faire les meilleurs choix pour réduire la vulnérabilité des personnes et des biens en inscrivant l'inconstructibilité des zones à fort risque et réglementant l'urbanisation dans les zones de moindre risque.

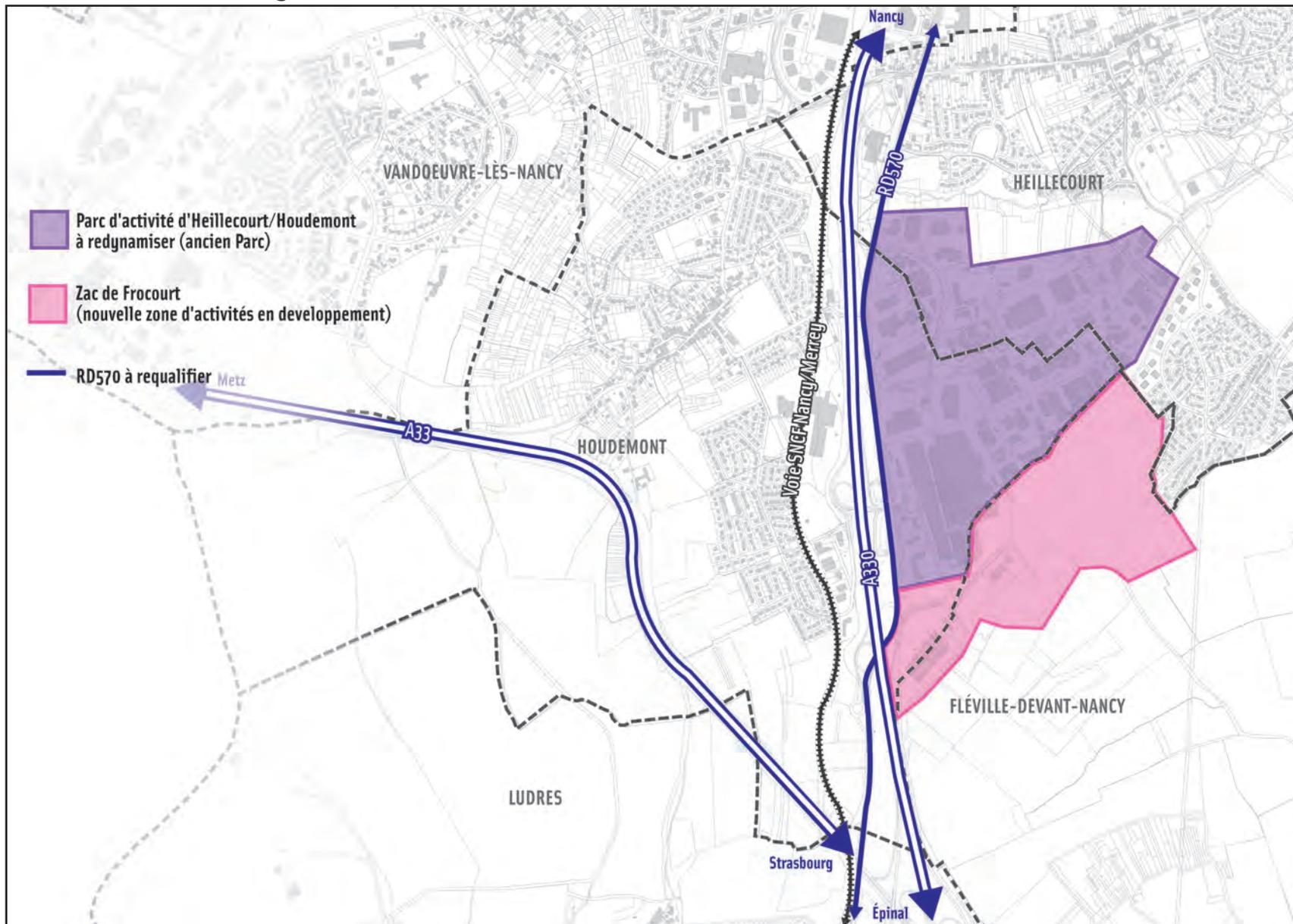
Ainsi, les règles s'imposent soit aux constructions futures, soit aux constructions existantes.

Lors de ces choix d'urbanisation, le PLU doit prendre en compte ces périmètres à risque par l'instauration d'un zonage adapté. Le PLU doit veiller à opérer des choix de développement urbain compatibles avec le PPR.

Consécutif à la pression urbaine, il faut prévoir et gérer les projets d'extension urbaine en fonction des préconisations du PPR.

La maîtrise de l'urbanisation apparaît comme l'un des moyens les plus efficaces pour réduire l'impact des sinistres occasionnés par le phénomène naturel.

### Orientations d'aménagement n°3



### 3/ Favoriser l'évolution des zones d'activités

Compte tenu de son ancienneté, la zone d'activités Heillecourt/Houdemont nécessite une requalification pour faciliter et accompagner les nombreuses mutations.

Ce site est inscrit dans une procédure d'ATP (une Association, un Territoire, un Projet) qui vise à moderniser le tissu urbain existant et le niveau d'équipements.

Des actions sont menées au niveau de la signalétique et des aménagements paysagers.

Le PLU facilite les possibilités d'évolution et d'extension des capacités d'accueil pour les entreprises actuellement installées grâce à la mise en oeuvre de la seconde tranche de Frocourt.

Le développement et la valorisation de ces sites d'activités sont conditionnés aussi par un schéma de voirie adapté :

- ▶ un partage équilibré de la voirie entre transports en commun, modes doux et voitures.
- ▶ une requalification assurant un meilleur confort de l'espace public, une sécurisation des piétons et des autres modes doux. Pour la revitalisation durable de ces sites d'activités, il est essentiel que le réseau soit rationalisé et requalifié dans le respect de l'ensemble des usagers : piétons, cyclistes, automobilistes dont les véhicules de services, usagers des transports en commun.

