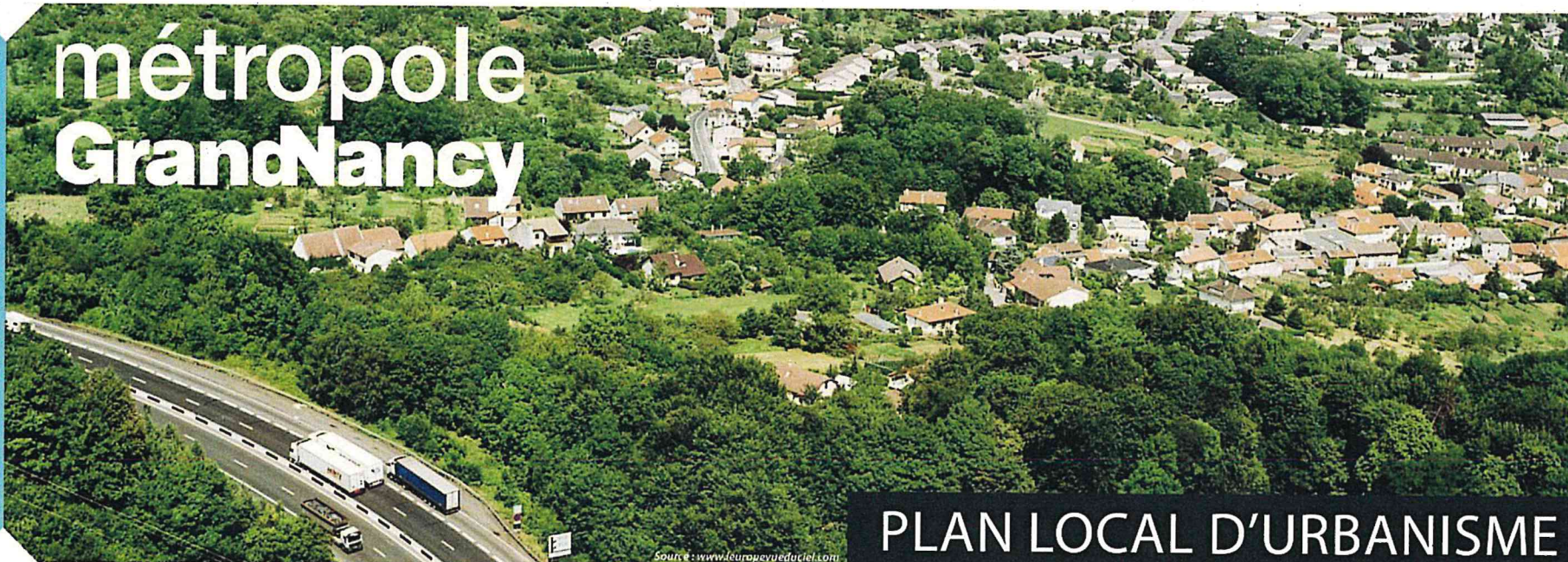


métropole  
Grand Nancy



PLAN LOCAL D'URBANISME



# Houdemont

Orientations d'aménagement  
et de programmation

DÉCLARATION DE PROJET ENTRAINANT MISE EN COMPATIBILITÉ

Juin 2023

 **SCALEN** AGENCE DE DÉVELOPPEMENT  
DES TERRITOIRES  
NANCY SUD LORRAINE

Les Ateliers du Bras Vert, 49 boulevard d'Austrasie, CS 20516, 54008 NANCY Cedex • Tél. : 03 83 17 42 00 / Fax : 03 83 17 42 20 • [www.agencescalen.fr](http://www.agencescalen.fr)





## Rappel

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) constituent l'une des pièces du dossier de Plan Local d'Urbanisme (PLU). C'est un outil créé par la loi « Solidarité et Renouvellement Urbains » du 13 décembre 2000 dont la portée a été précisée par la loi « Urbanisme et Habitat » du 2 juillet 2003. La loi Grenelle 2 du 12 juillet 2010 développe leurs fonctions et modifie corrélativement leur dénomination.

Elles exposent la manière dont la collectivité souhaite mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager des quartiers ou des secteurs de son territoire.

Les orientations d'aménagement et de programmation doivent être établies dans le respect des orientations générales définies au PADD. C'est un document qui peut être écrit ou graphique, voire les deux, et qui peut prendre la forme de schémas d'aménagement. Il peut également comporter des éléments concernant le traitement des espaces publics et voiries sur le ou les secteurs considérés.

Couvrant un ou plusieurs quartiers ou secteurs du territoire, les orientations édictées se superposent avec le règlement. Les orientations d'aménagement et de programmation et règles peuvent ainsi être utilisées de manière complémentaire ou alternative pour définir un même projet ou opération sur un quartier ou un secteur donné.

La commune de Houdemont a défini un secteur à aménager à court terme :

### **Orientation n° 1 : « GRANDS JARDINS »**

Pour ce secteur, la ville a déterminé un schéma d'aménagement global destiné à assurer la cohérence des futures opérations avec l'urbanisation existante en termes de forme urbaine et de liaisons fonctionnelles.

Les futures opérations devront être compatibles avec le schéma et les orientations proposés, conformément aux dispositions du deuxième alinéa de l'article L. 152-1 du Code de l'urbanisme.

Le règlement d'urbanisme est applicable sur toutes les zones du PLU, y compris sur des secteurs concernés par des orientations d'aménagement.

## **ORIENTATION PARTICULIERE D'AMENAGEMENT : Grands Jardins**

### ➤ Zone 1 AU

#### **Localisation :**

Le secteur est situé dans la partie centrale de la commune, adossé au centre village. Il s'inscrit sur le bas d'un coteau descendant du plateau de Haye et encadré par le lotissement des Egrez au sud et le noyau villageois au nord. Le périmètre concerné par cette orientation d'aménagement correspond à une surface totale de 1,10 hectares.

Le secteur bénéficie d'une proximité immédiate avec les réseaux, d'une bonne accessibilité par la route et les transports en commun (arrêt de bus et halte ferroviaire à proximité). Il dispose également de possibilités de liaisons douces avec le lotissement des Egrez et les vergers à l'ouest.

#### **Enjeux :**

La diversification de l'offre communale en logement.

La prise en compte des éléments paysagers et environnementaux existants sur le site, pour composer et valoriser le projet.

La prise en compte de la topographie du site en portant une attention particulière à l'intégration des constructions dans le site et le grand paysage.

La perméabilité environnementale et fonctionnelle du site entre les vergers et la rue du Poncel et le traitement des interfaces avec les lotissements voisins.

La prise en compte de l'écoulement et de l'infiltration des eaux de pluie et leur retour dans les meilleures conditions vers le milieu naturel en limitant les surfaces imperméabilisées.

#### **Accès et dessertes :**

L'accès principal doit s'effectuer via la rue du Poncel à l'est du site en face de la rue d'Alsace. Des accès spécifiques pour piétons et vélos doivent être prévus afin de relier le futur quartier à son environnement immédiat (lotissements voisins, espaces naturels et agricoles à proximité). La largeur de la voie doit permettre le passage d'engins agricoles vers les espaces naturels et agricoles.

La desserte interne doit s'organiser autour d'une voie centrale bénéficiant d'aménagements paysagers et d'emplacements de stationnements et de voies de desserte secondaire reliées à la voie centrale sous forme de boucle.

Ces voies de desserte doivent présenter un profil respectant les principes d'un espace partagé afin de permettre une cohabitation entre les différents usagers de l'espace public et être support de mobilités douces traversant le site.

La trame verte du quartier doit être support d'un réseau de cheminements dédiés aux circulations actives avec les espaces voisins selon un principe de liaison entre la rue du Poncel et les espaces de vergers et en tant qu'interface avec un traitement paysager qualitatif entre les lotissements existants et le projet.

L'aménagement des espaces de stationnement devra être qualitatif par le biais de plantation d'arbres et en limitant les surfaces imperméabilisées permettant l'infiltration des eaux pluviales et elles borderont la voie principale de desserte.

**Principes paysagers et urbains :***(Illustration page suivante)*

Les implantations des voiries et des bâtiments s'inscrivent dans le relief du coteau afin de permettre leur intégration dans le paysage.

La mixité fonctionnelle (services, commerces) doit être située sur la partie « basse » à proximité de la rue du Poncel afin de limiter son impact paysager et de marquer l'entrée du site.

L'intégration des ouvrages de gestion des eaux pluviales dans la composition paysagère, par la réalisation de noues (fossés engazonnés recueillant les eaux pluviales), d'un corridor vert pénétrant le quartier et se déployant autour de bassins de stockages paysagers et végétalisés.

Ce réseau d'espaces verts est appuyé par la plantation d'arbres d'alignement le long des voiries principales et secondaires.

Un traitement paysager qualitatif des interfaces est à travailler au niveau des lotissements voisins et des espaces de vergers tout en permettant la perméabilité du site pour les mobilités douces.

**Indications programmatiques :**

Entre 60 et 80 logements collectifs dont :





- 50% en accession et 50% en locatif
- 30 % de logements aidés répondant aux objectifs du PMH
- *Une partie des logements dont le nombre reste à définir pour du logement senior inclusif*

Le secteur comportera de la mixité fonctionnelle sur son front bâti donnant sur la rue du Poncel.



**Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)  
Houdemont | « Grands Jardins »**

**Principes d'aménagements :**

-  Périmètre d'étude
-  Principe de desserte à créer
-  Mixité fonctionnelle
-  Traitement paysager adapté

