



# BELLEVILLE

## PLAN LOCAL D'URBANISME

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET  
DE PROGRAMMATION  
[ OAP ]

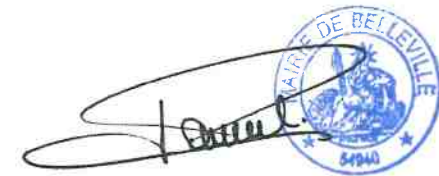
2016 - APPROBATION

Document conforme à celui annexé à la délibération du conseil municipal en date du 05 Avril 2016

Approuvant le projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme.

A Belleville  
Le 05 Avril 2016

Le Maire  
M. LAURENT



**Agence de Développement du Val de Lorraine**  
Square Herzog - ZAC Ban la Dame - 54340 Frouard  
tel. : 03 83 49 42 22  
fax : 03 83 49 42 24  
[www.adeval.org](http://www.adeval.org)





<b>Le rôle d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation</b>	3
<b>Les Orientations d'Aménagement et de Programmation</b>	5
<b>OAP n°1 : Opérations d'aménagement en coeur de village</b>	
> Les Chenevières.....	8
> Le Poirier de Fer.....	9
<b>OAP n°2 : Opérations d'aménagement en extension</b>	
> Les Douaires.....	10
> Le Champ des Oies.....	11
<b>OAP n°3 : Espaces de développement économique.....</b>	12



# LE RÔLE DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

---

Suite aux lois ENE du 12 juillet 2010 (loi portant Engagement National pour l'Environnement), dite loi Grenelle II, et ALUR (loi pour l'Amélioration du Logement et un Urbanisme Rénové) l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) est un élément obligatoire du Plan Local de l'Urbanisme.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation des PLU, en application de l'article L123-1-4 du code de l'urbanisme, comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation des PLU doivent être établies dans le respect des orientations générales définies dans le PADD.

**Elles sont opposables aux autorisations d'occupation du sol ou aux opérations d'aménagement dans une relation de compatibilité.**



# LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

---

Sur la commune de Belleville, les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) concernent le développement résidentiel.

Ainsi, ont été définies trois Orientations d'Aménagement et de Programmation.

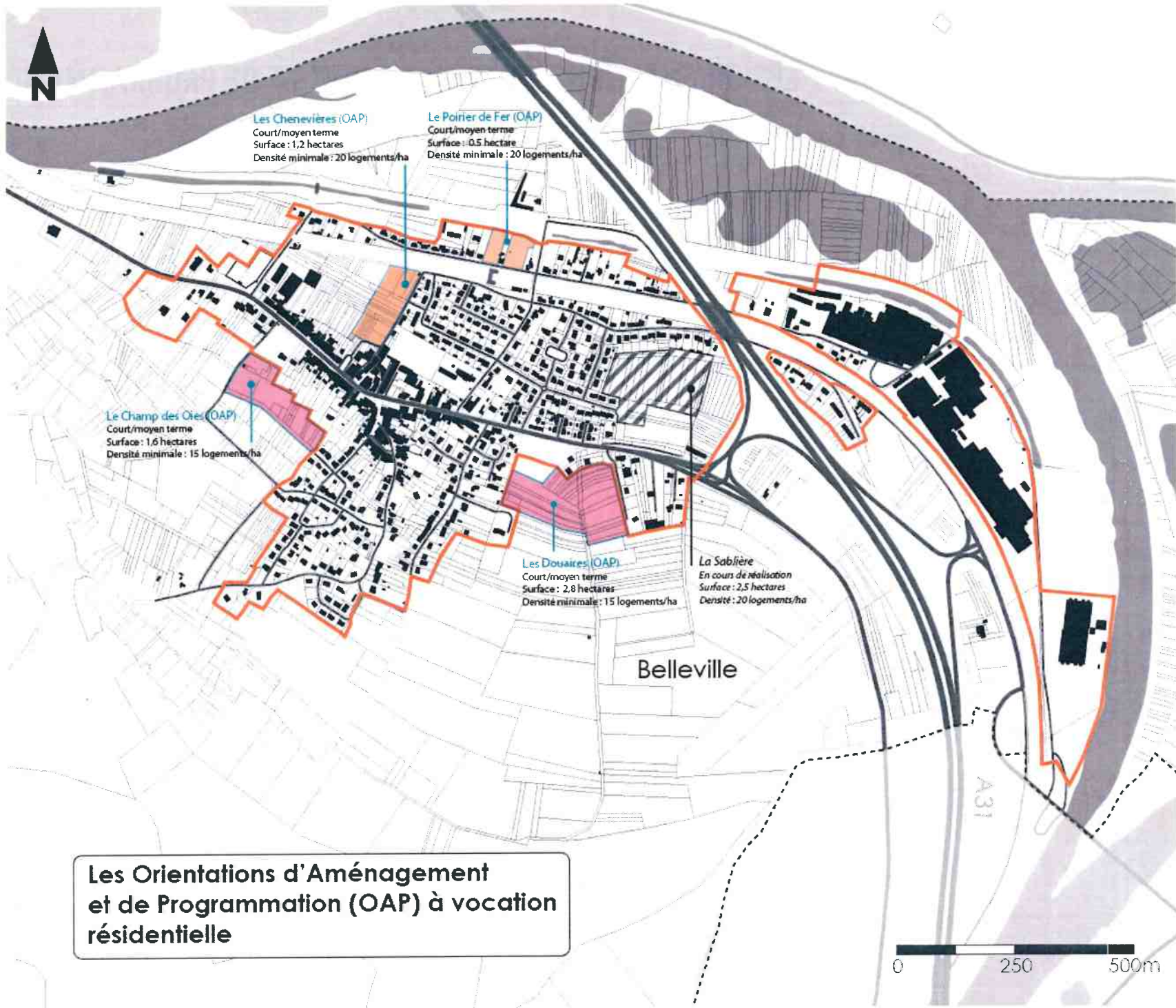
**OAP n°1/ Opérations d'aménagement en coeur de village**

- Secteur n°1 : Les Chenevières
- Secteur n°2 : Le Poirier de Fer

**OAP N°2 / Opérations d'aménagement en extension**

- Secteur n°3 : Les Douaires
- Secteur n°4 : Le Champ des Oies

**OAP N°3 / Les espaces de développement économique**



**Les Orientations d'Aménagement  
et de Programmation (OAP) à vocation  
résidentielle**

# LES OAP CONCERNANT LE DÉVELOPPEMENT RÉSIDENTIEL ET ECONOMIQUE

*La Communauté de Communes du Bassin de Pont-à-Mousson s'est engagée dans la définition de son premier Programme Local de l'Habitat (PLH) en 2014.*

*Comme les autres communes de l'EPCI, Belleville doit participer et répondre, par sa politique résidentielle communale, aux objectifs fixés dans le PLH. Ainsi, elle a défini des choix pour les dix prochaines années en matière de développement résidentiel, répondant aux objectifs communautaire et aux besoins de la commune.*

*Sur les nouveaux espaces de développement économique inscrit dans le projet de développement de la communauté de communes du bassin de Pont à Mousson, la commune de Belleville a souhaité proposer des principes de développement d'une part quant à la vocation distincte des trois zones identifiées et d'autre part sur la nécessité d'inscrire ces zones dans leur fonctionnement environnemental.*

## **Des projets d'opérations nouvelles en cœur de village et en extension sur les coteaux**

La commune de Belleville propose dans son Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) une orientation visant à programmer une offre en logement diversifiée et adaptée aux besoins locaux et intercommunaux.

Ainsi, plusieurs sites ont été définis afin de construire de nouveaux programmes résidentiels, avec pour objectif de proposer des statuts et des tailles de logements différents.

Ces secteurs de développement résidentiels sont localisés dans et en dehors de l'enveloppe urbaine.

Le premier secteur, les Chenevières, se situe en cœur de village, à l'arrière du front bâti situé le long de la route départementale 657.

Le second secteur, le Poirier de Fer, se trouve quant à lui, dans l'enveloppe urbaine, de l'autre côté de la voie de chemin de fer.

Les deux autres secteurs, les Douaires et le Champ des Oies, sont localisés en dehors de l'enveloppe urbaine, à l'arrière des zones bâties existantes, en continuité et compacité avec ces dernières.

Une autre opération d'aménagement de 45 logements, la Sablière, est en cours de réalisation (2014/2015), à l'Est du village, à proximité de l'échangeur avec l'autoroute A31.

## **Trois sites de développement économique**

La commune de Belleville est une commune industrielle depuis près d'un siècle. Elle a souhaité maintenir des capacités de développement économique. C'est ainsi qu'elle propose dans son Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) une orientation d'aménagement visant à fixer deux principes d'aménagement de ces futures zones d'activités. Ce développement sera phasé dans le temps et comprendra des zones d'activités à court terme (1 aux et 1 auxp) et à moyen long terme (2 aux et 2 auxp).

## OAP n°1 - Opérations d'aménagement en coeur de village Secteur 1 - Les Chenevières

Localisé en coeur de village, le secteur des Potagers constitue un potentiel foncier important pour le développement résidentiel de Belleville.

A deux pas des principaux commerces et équipements de la commune, il est idéalement situé. La gare de Belleville (Point d'Arrêt Non Géré) et l'un des arrêts du TED (Ligne Nancy / Pont-à-Mousson) se trouvent respectivement à moins de deux cents mètres et à cent mètres de cet espace urbain en devenir.

L'objectif est d'aménager, en lien avec le coeur du village, un nouveau lieu de vie dans un cadre agréable et de répondre en partie aux besoins résidentiels communaux et intercommunaux identifiés pour les dix prochaines années.

Suite à la réalisation de l'opération d'aménagement la Sablière, ce secteur constitue la priorité de la commune pour son développement résidentiel.

**Maîtrise foncière :**  
Des propriétaires privés

### Principes d'aménagement :

- Vocation résidentielle
- Densité minimale : 20 logements / hectare
- Habitat individuel, en bande ou intermédiaire
- Rechercher une diversité des statuts : accession, locatif, locatif aidé
- Deux entrées / sorties depuis la route départementale 657 avec des aménagements sécurisés, en lien avec la politique du Conseil Général de Meurthe-et-Moselle
- Création de liaisons douces entre le coeur de village et les principaux commerces et équipements de la commune
- Rechercher et mettre en oeuvre des principes d'économies d'énergies
- Créer une aire de stationnement à proximité de l'opération les Chenevières et privilégier les aires de stationnement collectives au sein de la zone aménagée
- Présenter des mesures limitant l'imperméabilisation des sols, notamment au niveau des aires de stationnement collectif
- Privilégier le traitement des eaux pluviales proche du cycle naturel de l'eau
- Aménager une zone de potagers individuelle et/ou collective établissant une transition entre l'exploitation agricole et le nouveau quartier
- Limiter les nuisances sonores et visuelles liées à la présence de la voie de chemin de fer par la plantation d'une végétation de type haie bocagère, bosquets...



S'étendant sur une surface de 2,36 hectares, ce site est situé en coeur de village, entre le front bâti le long de la route départementale 657 et la voie de chemin de fer.

Une exploitation agricole se trouve à proximité et génère un périmètre d'inconstructibilité de 100 mètres. Suite à des négociations avec la Chambre d'Agriculture et l'exploitant, ce périmètre est de 50 mètres.

Néanmoins, des mesures paysagères et d'aménagement, doivent être réalisées afin de créer une interface entre l'exploitation agricole et le nouveau quartier.

## OAP n°1 - Opérations d'aménagement en coeur de village Secteur 2 - Le Poirier de Fer



*S'étendant sur une surface de 0,5 hectare, ce secteur, divisé en deux parcelles, est situé à proximité du centre du village et de la gare, de l'autre côté de la voie ferrée. Il est contiguë à des zones habitées.*

*Ce secteur est accessible depuis le centre du village par la rue de la Gare.*

*Les parcelles sont non exploitées, enherbées avec quelques arbres de haut jet.*

Ce secteur de faible emprise est une opportunité pour la commune de Belleville de renforcer son parc de logements locatifs et locatifs aidés, afin de répondre aux besoins communaux et intercommunaux présentés dans le PLH de la Communauté de Communes du Bassin de Pont-à-Mousson.

### **Maîtrise foncière :**

Des propriétaires privés

### **Principes d'aménagement :**

- Vocation résidentielle
- Densité minimale : 20 logements / hectare
- Habitat en bande, intermédiaire ou petit collectif
- Locatif ou locatif aidé
- Une entrée / sortie depuis la rue du Poirier de Fer
- Rechercher une entrée / sortie sur l'arrière du projet afin d'éviter les rues en impasse
- Rechercher et mettre en oeuvre des principes d'économies d'énergies
- Présenter des mesures limitant l'imperméabilisation des sols, notamment au niveau des aires de stationnement collectif
- Privilégier le traitement des eaux pluviales proche du cycle naturel de l'eau
- Rechercher des solutions pour limiter les nuisances sonores et visuelles liées à la voie ferrée située à proximité du projet

## OAP n°2 - Opérations d'aménagement en extension Secteur 3 - Les Douaires

Cette nouvelle zone de développement résidentiel, située à l'entrée Est de la commune, à proximité de l'échangeur de l'autoroute A31, participe elle aussi avec les deux autres, à la future offre résidentielle de Belleville.

### **Maîtrise foncière :**

Des propriétaires privés  
Un investisseur privé (une société de promotion d'un groupe national)

### **Principes d'aménagement :**

- Vocation résidentielle
- Densité minimale : 15 logements / hectare
- Habitat individuel en accession la propriété
- Deux entrées / sorties depuis la route départementale 657 avec un aménagement sécurisé, en lien avec la politique du Conseil Général de Meurthe-et-Moselle
- Création d'une nouvelle voie de desserte depuis la route départementale 657 évitant une voie en impasse
- Les parcours piétons sont d'ores et déjà sécurisés depuis ce nouveau secteur à vocation d'habitat jusqu'au centre du village par l'existence de trottoirs aménagés le long de la RD657
- Privilégier le traitement des eaux pluviales proche du cycle naturel de l'eau

*S'étendant sur une surface de 2,8 hectares, ce site est situé à l'entrée Est du village de Belleville, à l'arrière de constructions existantes à usage d'habitation.*

*Une voie de desserte, depuis la route départementale 657, est existante.*

*La topographie de ce site est peu accentuée.*

*Une végétation de type bosquet est présente sur la zone de développement. Une autre sert d'interface entre la future zone résidentielle et les différents milieux naturels du coteau.*



## OAP n°2 - Opérations d'aménagement en extension Secteur 4 - Le Champ des Oies



*S'étendant sur une surface de 2,55 hectares, ce secteur est situé à proximité du centre du village. Il est en partie cultivé et occupé par une végétation de type bosquet.*

*Il est desservi par une voie existante depuis la route départementale 657. Une amorce de voie existe également à l'Est de la zone, car ce secteur devait, il y a quelques années, faire l'objet de la troisième phase du lotissement existant à proximité.*

Ce secteur est programmé pour recevoir une opération d'aménagement d'ensemble. Cette dernière sera complémentaire à l'offre résidentielle programmée sur le secteur des Potagers située de l'autre côté de la route départementale 657.

### **Maîtrise foncière :**

Des propriétaires privés

### **Principes d'aménagement :**

- Vocation résidentielle
- Densité minimale : 15 logements / hectare
- Habitat individuel
- Accession à la propriété
- Une entrée / sortie depuis la route départementale 657 avec un aménagement sécurisé, en lien avec la politique du Conseil Général de Meurthe-et-Moselle.
- Création d'une nouvelle voie pour offrir une alternative aux déplacements voies existantes encombrées et circulation difficile. Un bouclage est possible avec les voies existantes et en projet.
- Aménagement des sentiers existants pour sécuriser les parcours piétons depuis cette zone jusqu'au centre du village et jusqu'aux différents équipements, commerces et arrêts du TED.
- Maintien de la liaison douce existante pour rejoindre les différents cheminements présents sur le coteau
- Privilégier le traitement des eaux pluviales proche du cycle naturel de l'eau

---

## OAP n°3 - les espaces d'activités

Pour chacune des zones d'activités, la commune de Belleville a souhaité inscrire des principes d'aménagements pour ceux-ci :

- des vocations économiques distinctes sur les sites :

Sur l'extension de la zone portuaire, des activités uniquement en liens avec l'activité fluviale. Ce développement sera phasé dans le temps avec la définition de zones classées en 1AUXp et 2AUXp.

Sur la zone 1 AUX proche de la bretelle d'accès à l'autoroute (en direction de Metz), des activités s'inscrivant dans une logique d'implantation s'appuyant sur l'accessibilité et la visibilité depuis l'autoroute A31.

Sur la zone 2 AUX, des activités économiques s'inscrivant dans la logique développement résidentiel de la commune.

- des zones s'inscrivant dans leur environnement (écologique et paysager notamment)

Ce développement économique souhaitée par l'intercommunalité et la commune devra prendre en compte la fonctionnalité environnementale des sites actuels et notamment l'extension de la zone portuaire. Le pétitionnaire devra présenter sur le projet d'extension du port une analyse environnementale du site et un programme de développement répondant à la fois aux enjeux économiques et environnementaux. Pour la zone située le long de l'autoroute, une attention particulière devra être apportée à l'insertion des bâtiments dans le site (volume des bâtiments, enseigne.....)

**Agence de Développement du Val de Lorraine**  
Square Herzog - ZAC Ban la Dame - 54340 Frouard  
tel. : 03 83 49 42 22  
fax : 03 83 49 42 24  
[www.adeval.org](http://www.adeval.org)

**Dossier suivi Adeval défunte**



