

Département de la Meurthe-et-Moselle
Communauté de Communes des Pays du Sel et du Vermois

COMMUNE DE CREVIC

Plan Local d'Urbanisme

04 – Orientations d'aménagement et de programmation

| | | |
|---|-----|------------|
| Prescription de l'élaboration du PLU | DCM | 27/06/2014 |
| Arrêt du projet de PLU | DCM | 22/08/2018 |
| Approbation de la révision du POS et sa transformation en PLU | DCM | 22/10/2019 |

PREMIERE MODIFICATION DE DROIT COMMUN

Vu pour être annexé à notre délibération du 28 octobre 2025,
approuvant la modification n°1 du P.L.U.

Le Maire, Chantal Didier

Préambule

Définies aux articles L151-6 et suivants du Code de l'Urbanisme, les Orientations d'Aménagement et de Programmation (O.A.P.) comprennent, en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements.

Au titre de l'article L151-6-2 du Code de l'Urbanisme, les Orientations d'Aménagement et de Programmation définissent, en cohérence avec le P.A.D.D., les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques.

Suivant l'article L151-7 du Code de l'Urbanisme, les Orientations d'Aménagement et de Programmation peuvent également, notamment :

- Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain, favoriser la densification et assurer le développement de la commune ;
- Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;
- Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, renaturer, notamment par l'identification de zones propices à l'accueil de sites naturels de compensation, restructurer ou aménager ;
- Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;
- Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L151-35 et L151-36 ;
- Définir les actions et opérations nécessaires pour protéger les franges urbaines et rurales. Elles peuvent définir les conditions dans lesquelles les projets de construction et d'aménagement situés en limite d'un espace agricole intègrent un espace de transition végétalisé non artificialisé entre les espaces agricoles et les espaces urbanisés, ainsi que la localisation préférentielle de cet espace de transition.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation permettent à la commune de Crévic de préciser les conditions d'aménagement de deux secteurs :

- Phasage de l'ouverture à l'urbanisation,
- Secteur n° 1 : « Bouclage entre la rue du Tombois et la rue Béranger » (lieu-dit Grandvezin),
- Secteur n° 2 : Lieu-dit des Hauts Jardins, desservi par la rue du Breuil.

Pour chacun de ces secteurs, il est présenté les dispositions et principes d'aménagement, accompagnés d'un schéma.

Les opérations de construction ou d'aménagement de ces secteurs devront être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation, c'est-à-dire qu'elles doivent en respecter l'esprit et les principes.

Phasage de l'ouverture à l'urbanisation des zones AU

Afin de garantir un lissage dans le temps de l'apport de population, il ne sera possible de poursuivre l'urbanisation de la zone AU de Grandvezin (secteur / O.A.P. n° 1) qu'une fois la construction de la zone AU des Hauts Jardins (secteur / O.A.P. n° 2) réalisée à 75% (construction démarrée).

Aléa retrait-gonflement des argiles

Les zones AU sont concernées par un aléa retrait-gonflement des argiles de niveau moyen. Un guide édité par le Ministère de la Transition Écologique présente la réglementation et les bonnes pratiques à mettre en œuvre afin de prévenir les désordres dans l'habitat individuel (*Construire en terrain argileux - La réglementation et les bonnes pratiques*, Ministère de la Transition Écologique, novembre 2021, 15 pages).

OAP n°1 «Bouclage entre la rue du Tombois et la rue Béranger»



Grands principes d'aménagement

Accès et programme

Le principe général d'urbanisation prévoit d'aménager une voirie pour créer un bouclage entre la rue du Tombois et la rue Béranger.

Le chemin situé dans la continuité de la rue derrière la ville sera prolongé jusqu'à la voirie créée. Le chemin perpendiculaire à la rue Béranger sera quant à lui conservé pour desservir le quartier.

Préservation du cadre environnant

Le tissu urbain

Le secteur se trouve à proximité du tissu urbain existant. Pour compléter l'offre présente dans le village, une diversité et une mixité de logements et de taille de parcelles sera définie.

Les transitions végétales

Le schéma de l'OAP présente des secteurs potentiels pour la préservation de la végétation pour lesquels l'aménagement pourra privilégier de conserver les plantations ou en garder une partie.

Pour faciliter les rapports de voisinage, une bande de jardins séparera le nouveau quartier des habitations existantes. Des conditions de plantations peuvent être imposées telles que l'obligation d'une haie en fond de parcelle ou de plantation d'un arbre fruitier ou de moyenne tige.

Afin d'affirmer la transition avec l'espace agricole, une zone de plantation de type jardin d'agrément ou verger sera prévue entre l'espace urbanisé et les terres naturelles et agricoles au Sud-Est. Cet espace permettra de garantir la non constructibilité dans le périmètre de réciprocité agricole de 100 mètres par rapport à l'exploitation.

Le secteur est bordé à l'Est par les berges du Sânon, en vue de s'insérer dans ce cadre paysager composé de Ripisylve, les fonds de jardins pourront être plantés de végétation hygrophile rappelant la végétation des bords de berge. En effet, il est approprié de choisir des plantations propres aux types de sol et aux climats qui les reçoivent et ainsi pour ce secteur, propre aux milieux humides.

Une gestion raisonnée des eaux pluviales sera favorisée, privilégiant les systèmes de rétention et d'infiltration sur chaque parcelle et accompagnés d'un aménagement paysager. La récupération des eaux pluviales pour un usage domestique sera préconisée et les surfaces de stationnement supérieures à 50 m² seront réglementées

Habitat

Le projet est à destination principale de logement. Il est prévu une densité minimale de 20 logements par hectare. Néanmoins, la densité urbaine moyenne sera respectée pour l'ensemble du quartier et pourra être répartie de manière irrégulière sans homogénéité affirmée.

Les principes de l'architecture bioclimatiques seront favorisés.

Les principes de l'Architecture Bioclimatique

Adapter le projet aux caractéristiques du site et aux variations climatiques:

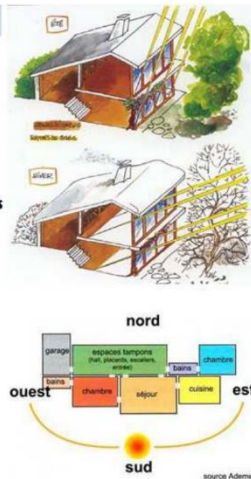
- protections naturelles contre le vent froid et le soleil
- profiter de l'ensoleillement hivernal en évitant les ombres portées
- selon configuration du lieu possibilité de valoriser les qualités d'inertie du sous-sol

Zonage thermique

- Organisation des espaces en fonction de la course du soleil et de sa hauteur saisonnière

Se protéger de la chaleur

- Orienter, dimensionner et traiter les ouvertures de façon à éviter les surchauffes d'été
- Prévoir des protections contre le rayonnement solaire



Transports et déplacements

Les déplacements doux seront favorisés par les aménagements urbains (voirie mixte ou cheminements piétons continus). Des liaisons piétonnes supplémentaires (chemin, venelle) pourront être prévues pour connecter le nouveau quartier et créer des liens avec les secteurs voisins.

Le stationnement

Des dispositifs de stationnements groupés pourront être répartis dans le quartier (à privilégier aux entrées du quartier, aux articulations avec les axes principaux de desserte), en fonction des besoins des usagers.

Les typologies de voirie

Les voiries partagées seront favorisées pour toute création de rue de desserte. Il s'agit de mettre en œuvre une voie d'une largeur de 5m50 environ où cohabitent les différents usagers (véhicules à moteur, vélos, piétons) et où la vitesse est de 20 à 30 km/h maximum.

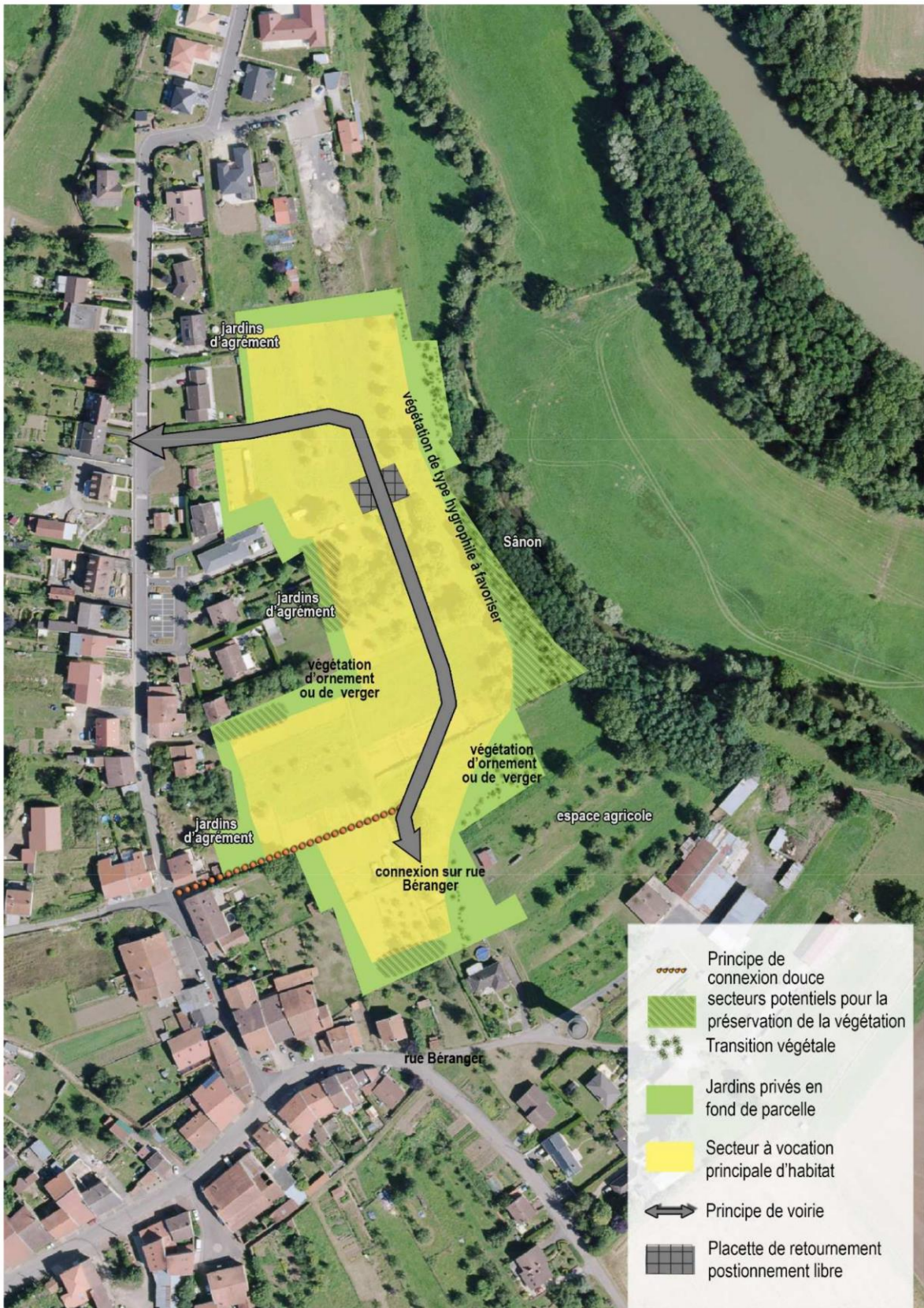
Un accompagnement végétal des voiries ou des cheminements pourra apporter la qualité paysagère nécessaire au quartier. Dans ce cas, l'espace végétal sera juxtaposé à la voie de circulation.

Afin de connecter le nouveau quartier au village, un bouclage viaire sera réalisé traversant du Nord au Sud pour rejoindre la rue de Béranger.

Pour les éventuelles voies secondaires en impasse, une placette de retournement sera nécessaire lorsque les véhicules de services ne peuvent faire demi-tour selon les préconisations du service compétent.

Une liaison douce sera réalisée dans le prolongement de la rue Derrière la Ville jusqu'à l'artère principale Nord-Sud du nouveau quartier.

- Schéma d'aménagement du secteur



O.A.P. n° 2 : Lieu-dit des Hauts Jardins, desservi par la rue du Breuil



Grands principes d'aménagement

Le principe général d'urbanisation s'appuie sur une voie existante, la rue du Breuil, pour densifier l'arrière des rues des Hauts Jardins et Gambetta.

Une voirie traversante sera créée pour plus de fluidité et éviter les voies en impasse.

Une gestion raisonnée des eaux pluviales sera favorisée, privilégiant les systèmes de rétention et d'infiltration sur chaque parcelle et accompagnés d'un aménagement paysager. La récupération des eaux pluviales pour un usage domestique sera préconisée. Les surfaces de stationnement supérieures à 50 m² sont réglementées (voir règlement écrit).

Mise en valeur des continuités écologiques

En contrebas de la rue du Breuil, l'espace est préservé de toute urbanisation, au profit d'un aménagement paysager, protégeant les zones humides et jardins existants.

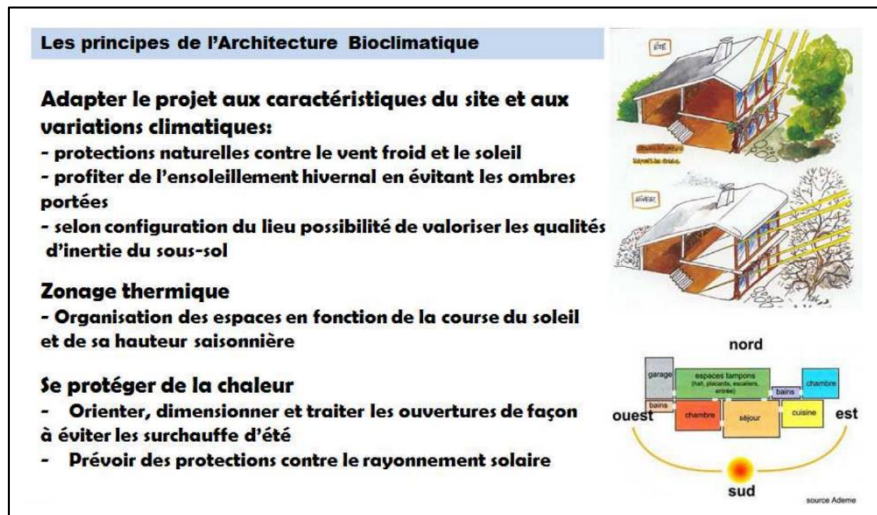
Des franges arborées de transition paysagère sont prévues (voir croquis d'aménagement), avec l'espace agricole et les jardins existants en fond de parcelle.

Des plantations accompagneront les voies et chemins à créer.

Habitat

Il est prévu une densité minimale de 20 logements par hectare pour la partie de la zone AU effectivement constructible (c'est-à-dire hors marges de recul liées au plan d'alignement de la rue du Breuil, hors franges à arborer et parcelles sises côté Est de la rue du Breuil).

Les principes de l'architecture bioclimatique seront favorisés.



Transport et déplacements

Des dispositifs de stationnement groupé pourront être répartis dans le nouveau quartier (à privilégier aux entrées du quartier, aux articulations avec les axes principaux de desserte), en fonction des besoins des usagers.

Les déplacements doux seront favorisés par les aménagements urbains (voiries partagées ou cheminements actifs continus). Des liaisons douces (de type chemin, venelle) pourront être prévues pour connecter le nouveau quartier et créer des liens avec les secteurs voisins, notamment avec la rue des Hauts Jardins.

En matière de transports en commun, la commune de Crévic bénéficie du service de transport à la demande de la Communauté de Communes des Pays du Sel et du Vermois, qui permet aux habitants de rejoindre les pôles urbains de l'intercommunalité et, en particulier, les gares de Dombasle-sur-Meurthe et Varangéville. Deux lignes de transport scolaire desservent également la commune : Sommerviller / Tomblaine et Lunéville / Art-sur-Meurthe. Elles sont utilisables par tout usager de moins de 26 ans.

Schéma d'aménagement du secteur

