COURRIER ARRIVÉ LE
27 AOUT 2013
DTN Briey Pôle ADS

ADUR/PU
10 JUIL. 2013
COURRIER ARRIVÉ

LESMENILS

PLAN LOCAL D'URBANISME

Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Document conforme à celui annexé à la délibération du conseil municipal en date du 29 JUIN 2013

APPROUVANT le Plan Local d'Urbanisme de la commune de LESMENILS

A LESMENILS, le 29 JUIN 2013

Le maire

MAIRIE DE LESMENILS 54700

M. NOEL GUERARD

AGENCE DE DEVELOPPEMENT DU VAL DE LORRAINE
Square Herzog - ZAC Ban la Dame 54340 Frouard
standard : 03 83 49 42 22
fax : 03 83 49 42 24
www.adeval.org

SOMMAIRE

Le rôle du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).....page 5

Les orientations du PADD.....page 7

> Orientation n°1 : Répondre aux besoins en logements en maîtrisant le développement résidentiel.....page 9

> Orientation n°2 :Ouvrir des sites d'activités économiques.....page 13

> Orientation n°3 : Oeuvrer pour un environnement de qualité.....page 15

> Orientation n°4 : Offrir un cadre de vie de qualité.....page 17

LE RÔLE DU "PADD"

Le PADD est un document intégré dans les PLU, suite à la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) du 13 Décembre 2000. Suite aux grenelles 1 et 2 de l'environnement, il définit les orientations générales des politiques d'aménagements, d'équipements, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.
Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs. Il fixe des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

L'article L.121.1 du Code de l'Urbanisme réunit l'ensemble des principes fondamentaux qui s'imposent aux documents d'urbanisme :

1- L'équilibre entre :

- le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux,
- l'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels,
- la sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables.

2- La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier, des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements et de développement des transports collectifs.

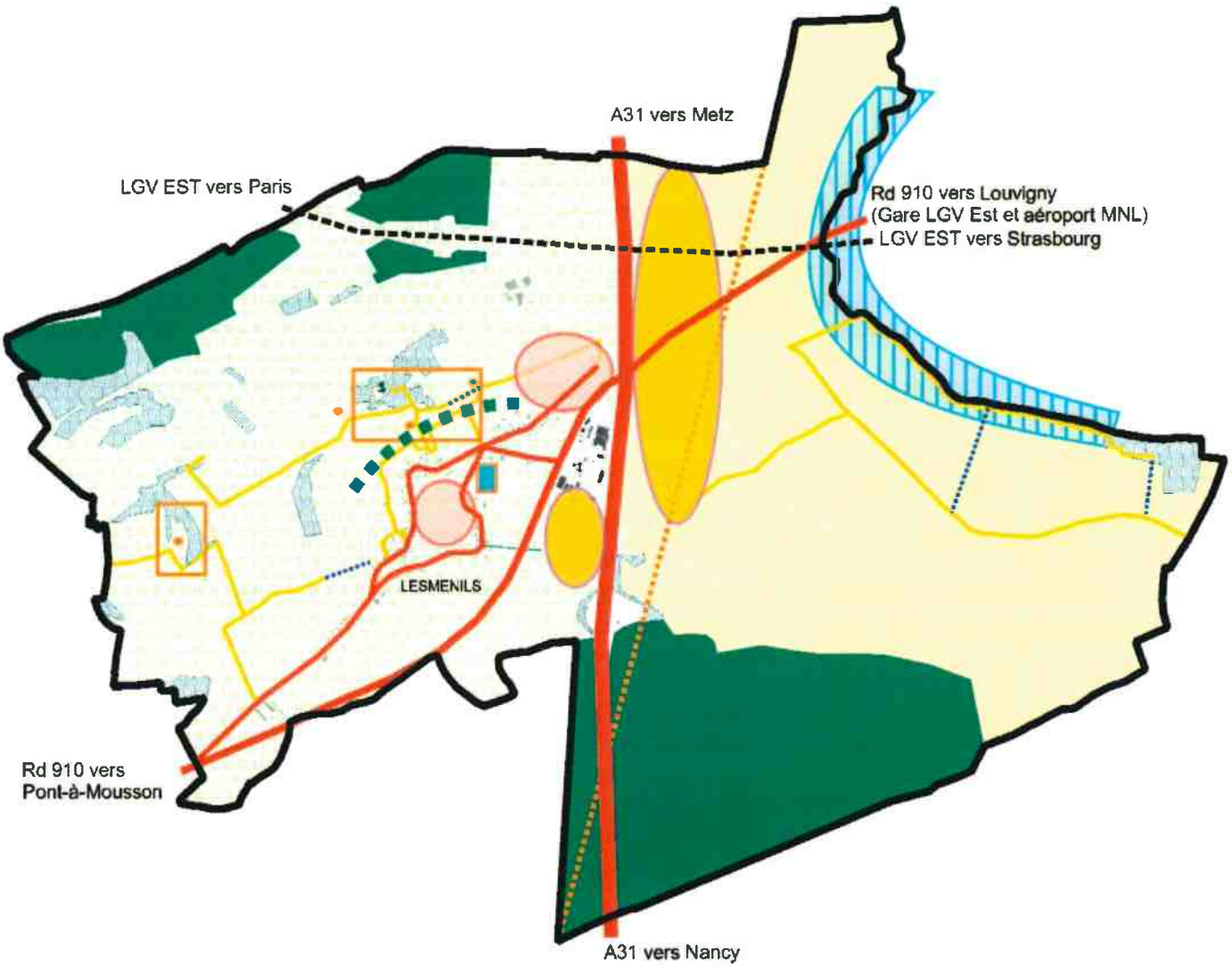
3- La réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

Au niveau local, le PLU est donc un instrument transversal qui permet d'agir sur plusieurs de ces thèmes.

L'essentiel des orientations du PADD ont trait à l'aménagement de la ville, car il s'agit d'un document d'urbanisme. C'est pourquoi, il intègre les orientations issues des réflexions liées aux déplacements, au logement, au développement durable, à l'environnement ayant un impact urbain et qui concernent l'évolution de l'occupation des sols.

La mise en œuvre des politiques globales liées aux déplacements, aux logements, à l'environnement renvoie à d'autres actions et fait l'objet d'autres documents (Programme Local de l'Habitat, Plans de Déplacements Urbains) qui sont néanmoins compatibles avec le PLU.

Les orientations de développement de Lesménils



Orientation n°1 : Répondre aux besoins en logements en maîtrisant le développement résidentiel

- Densifier l'enveloppe urbaine existante et réhabiliter le bâti existant
- Veiller à la réalisation de nouveaux secteurs bâtis en harmonie avec leur environnement

Orientation n°2 : Ouvrir des sites d'activités

- Nouveaux sites d'activités

Orientation n°3 : Oeuvrer pour un environnement de qualité

- Préserver les zones humides de la Seille
- Maintenir et valoriser la succession des trames vertes et bleues, de la côte de Xon à la plaine de la Seille
  - > la forêt
  - > les boisements
  - > les paysages agricoles de la côte de Xon ponctués de bosquets, de haies champêtre, de vergers
  - > les paysages agricoles ouverts de la plaine de Seille ponctués de haies champêtres
- Protéger les interfaces bâti / cultures, bâti / espaces naturels

Orientation n°4 : Offrir un cadre de vie de qualité

- Proposer des équipements de loisirs en centre village
- Conforter et créer des chemins piétons
- Préserver le patrimoine bâti de la première reconstruction *(non représenté sur le zonage)* et le patrimoine vernaculaire
- Protéger et valoriser les secteurs historiques

LES ORIENTATIONS DE DÉVELOPPEMENT

Quatre orientations générales de développement sont identifiées, ainsi qu'une orientation particulière :

> Orientation générale N°1 / REPONDRE AUX BESOINS EN LOGEMENTS EN MAITRISANT LE DEVELOPPEMENT RESIDENTIEL

- Densifier l'enveloppe urbaine existante et réhabiliter le bâti existant
- Veiller à la réalisation de nouveaux secteurs bâtis en harmonie avec leur environnement

> Orientation d'Aménagement et de Programmation / LE PROJET COEUR DE VILLAGE

> Orientation générale N° 2 / OUVRIR DES SITES D'ACTIVITES ECONOMIQUES

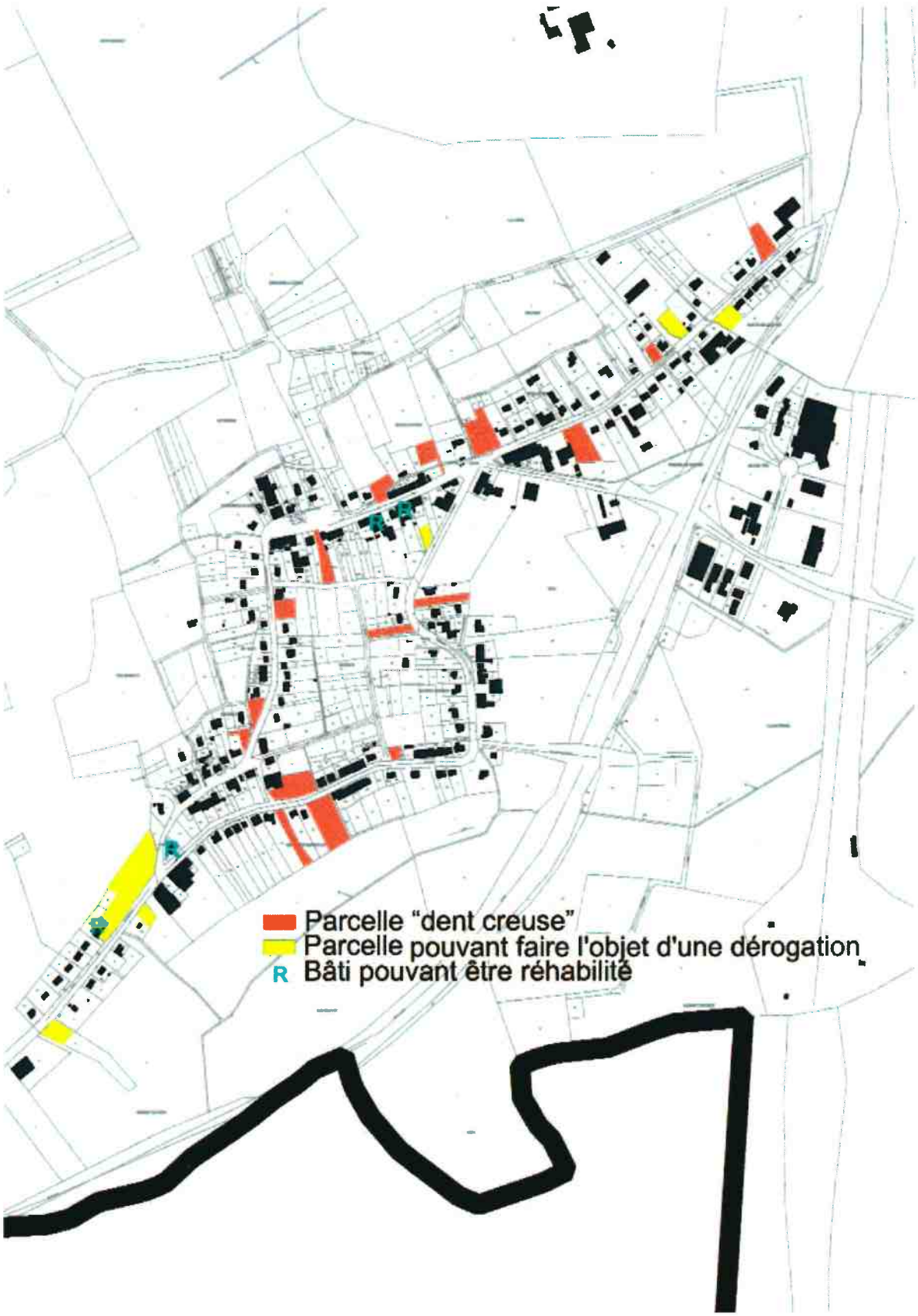
- Développer la zone d'activités s'inscrivant dans un projet global d'environ 60 hectares, porté par la Région Lorraine, en lien avec la commune de Bouxières-sous-Froidmont
- Conforter le zonage déjà inscrit dans le Plan d'Occupation des Sols (POS) au lieu-dit "La Louvière" afin d'accueillir de nouvelles activités

> Orientation générale N°3 / OEUVRER POUR UN ENVIRONNEMENT DE QUALITE

- Préserver les zones humides de la Seille
- Maintenir et valoriser la succession des trames vertes et bleues, de la Côte de Xon à la plaine de la Seille
- Préserver les interfaces bâti / cultures, bâti / espaces naturels
- Prévenir les risques d'inondations et de mouvements de terrain

> Orientation générale N°4 / OFFRIR UN CADRE DE VIE DE QUALITE

- Proposer des équipements de loisirs en centre-village
- Conforter et créer des chemins piétons
- Préserver le patrimoine bâti de la Première Reconstruction et le patrimoine vernaculaire
- Protéger et valoriser les secteurs historiques



Carte du recensement des parcelles pouvant être encore construites dans l'enveloppe urbaine actuelle et des bâtiments existants pouvant être réhabilités

Carte donnée à titre indicatif

479 habitants ont été recensés en 2006 sur la commune de Lesménils.
La commune s'est fixé comme objectif de population 700 habitants d'ici 2025, soit d'accueillir 200 habitants d'ici 15 ans. La demande en logements est grande aujourd'hui, et le sera d'autant plus avec le développement de nouvelles zones d'emploi sur les bans communaux de Lesménils et de Bouxières-sous-Froidmont (zone d'activités régionale et la zone 1AUx sur la commune de Lesménils).

L'accueil de 200 habitants supplémentaires d'ici 2025 nécessite un besoin de 150 nouveaux logements :
(ratio utilisés dans le cadre de l'élaboration du SCoTSUD54)

- **35 % pour l'accueil des nouveaux ménages, soit 53 logements**
- **40 % liés à la réduction de la taille des ménages (2,33 à 2,07 personnes par ménage), soit 60 logements**
- **25 % pour le renouvellement du parc (0,2% par an), soit 37 logements**

Ceci implique une production moyenne de 15 logements par an
Cette production de logements doit être replacée dans son contexte territorial. En effet, la commune appartient à la Communauté de Communes du Froidmont. Prochainement, probablement en 2014, cette Communauté de Communes fusionnera avec celle du Pays de Pont-à-Mousson. Le projet du Sud54, en cours d'élaboration au sein du Syndicat Mixte du SCoTSud54, projete le renforcement des polarités, dont celle de Pont-à-Mousson et le rapprochement emplois/domicile. Le projet de la commune de Lesménils est donc en adéquation avec le développement futur du secteur.

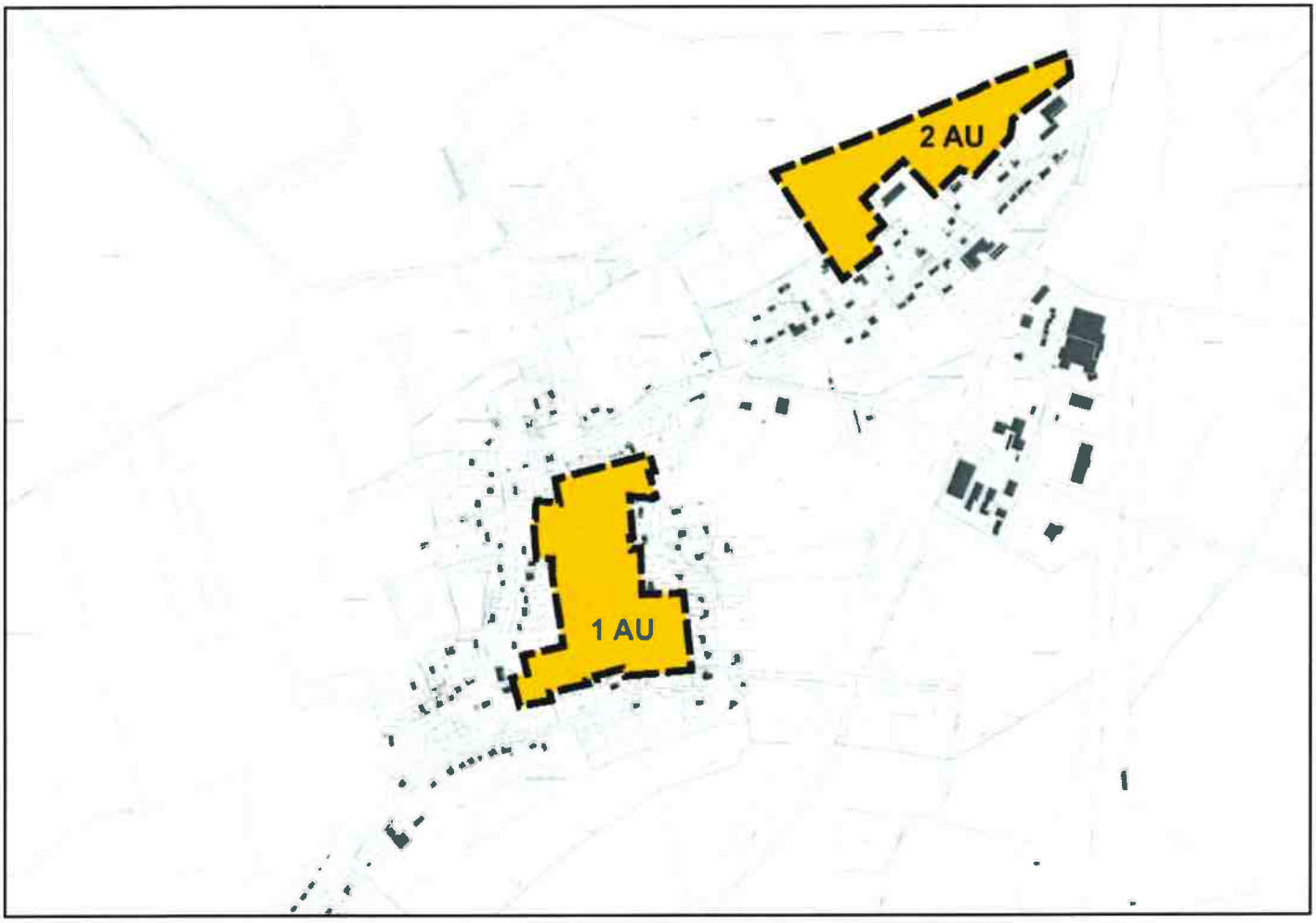
> Orientation générale N°1 / REPONDRE AUX BESOINS EN LOGEMENTS EN MAITRISANT LE DEVELOPPEMENT RESIDENTIEL

- densifier l'enveloppe urbaine existante et réhabiliter le bâti existant,
- veiller à la réalisation de nouveaux secteurs bâtis en harmonie avec leur environnement.

Après la Première Guerre Mondiale, il fut décidé de regrouper les trois hameaux (Xon, Héminville et Norroy) en une seule zone d'urbanisation, plus bas, dans la plaine : le village de Lesménils prend alors forme. Durant les différentes époques de construction de l'habitat, le village s'est peu à peu reconstruit le long des principaux axes routiers de la commune. Ainsi, aujourd'hui, le village s'étire sur presque deux kilomètres, le long de deux axes, la rue Saint-Denis et la rue de Xon. Depuis les années 1980, la forme de l'enveloppe urbaine est stable. Les constructions à usage d'habitation, de l'habitat individuel à plus de 95 %, se sont réalisées dans les "dents creuses" ; d'autres logements ont quant à eux été réalisés dans d'anciens bâtiments ayant été réhabilités.

La commune possède encore dans son enveloppe urbaine des parcelles pouvant être construites. La commune souhaite optimiser ces dernières, dans la mesure du possible. Mais, consciente du risque de rétention foncière, elle souhaite ouvrir immédiatement à l'urbanisation une zone centrale d'un peu plus de 4 hectares, idéalement bien placée dans le village, à proximité des principaux équipements, afin de répondre aux besoins en logements. Ces besoins seront d'autant plus grands à l'avenir, avec la réalisation de la zone d'activités régionale et le projet de la zone d'activités existante au lieu-dit "La Louvière". Lesménils prévoit également une réserve foncière pour l'avenir, fermée à l'urbanisation, à l'arrière du front bâti actuel de l'impasse des Romains. Cette réserve foncière est bien inférieure à celle déjà inscrite dans le Plan d'Occupation des Sols.

Les zones ouvertes à l'urbanisation
à vocation d'habitat dans le PLU



ORIENTATION GÉNÉRALE N°1 POUR LA COMMUNE

Répondre aux besoins en logements en maîtrisant le développement résidentiel

Dans cet objectif, la commune de Lesménils décide de :

Densifier l'enveloppe urbaine existante et réhabiliter le bâti existant

> **Construire dans les dents creuses existantes** (une quinzaine)

> **Favoriser la réhabilitation de bâtiments anciens** dans lesquels des logements peuvent être réalisés, tel que le projet conduit par la mairie Impasse des Romains (4 bâtiments ont été recensés comme pouvant être réhabilités dans cet objectif)

Si la réalisation de nouveaux logements dans les dents creuses est possible, ainsi que dans des bâtiments existants réhabilités, environ 20 à 25 logements peuvent être construits. Cette estimation répond aux besoins en logements des deux premières années.
C'est pourquoi, la commune souhaite ouvrir à l'urbanisation d'autres secteurs du village.

Veiller à la réalisation de nouveaux secteurs bâtis en harmonie avec leur environnement.

Cette orientation fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP).

> **Inscrire le projet de développement de la zone à vocation résidentielle (1AU), située en coeur de village, dans son environnement** en :
- définissant le réseau viaire en lien avec l'existant,
- réalisant des liaisons piétonnes entre les différents quartiers existants et à venir,
- préservant des coeurs d'îlots verts.

> **Favoriser la mixité sociale dans ce nouveau secteur** en proposant des formes urbaines variées, en accord avec la trame bâtie existante. La commune souhaite donc proposer différents types d'habitat : de l'individuel, de l'individuel dense, de l'intermédiaire et du petit collectif, en location ou en accession à la propriété.

> **Programmer la réalisation d'une maison médicale regroupant des médecins, des infirmières, des kinésithérapeutes... ainsi qu'un multi-services** (épicerie, presse, pain et viennoiseries...),

> **Réserver du foncier** pouvant être ouvert à l'urbanisation ultérieurement (2AU).

Site de la zone
d'activités régionale
Site de la zone
d'activités régionale
Site d'extension de la zone existante

> Orientation générale N° 2 / OUVRIR DES SITES D'ACTIVITES ECONOMIQUES

- Développer la zone d'activités s'inscrivant dans un projet global, porté par la Région Lorraine, en lien avec la commune de Bouxières-sous-Froidmont
- Conforter le zonage déjà inscrit dans le Plan d'Occupation des Sols (POS) au lieu-dit "La Louvière" afin d'accueillir de nouvelles activités

L'objectif de la commune de Lesménils est d'étendre la zone d'activité existante au lieu dit "La Louvière", sur des emprises foncières d'environ 10 hectares réservées depuis les années 1991 lors d'une révision de son Plan d'Occupation des Sols pour laquelle la commune dispose d'un permis de lotir.

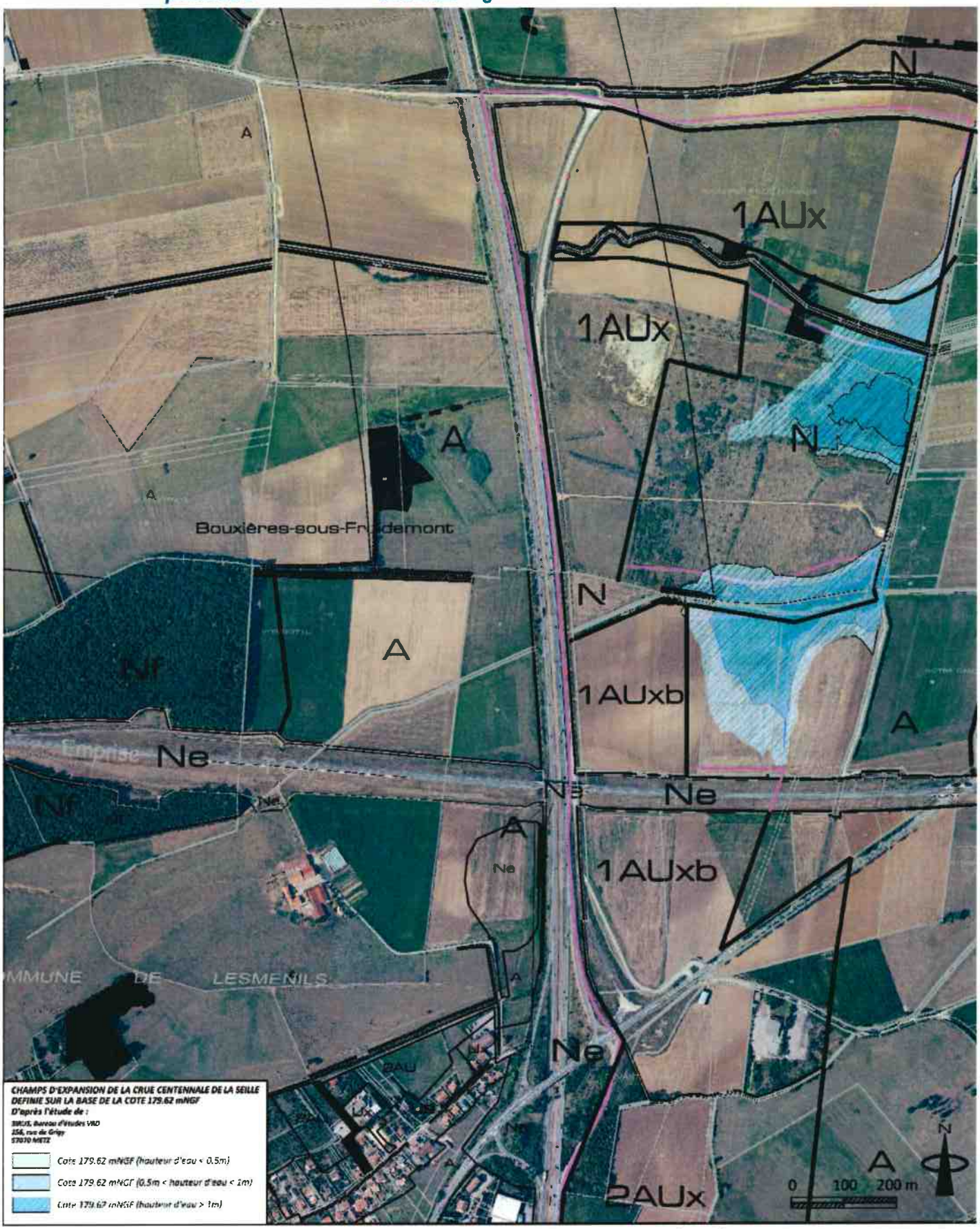
La commune de Lesménils partage avec la commune de Bouxières-sous-Froidmont un projet de création d'une zone d'activités d'intérêt régional, sur le secteur dit du "Chêne Brûlé", s'inscrivant dans un territoire plus large nommé "espace commun". L'objectif de la Région Lorraine est de redynamiser et de requalifier ce territoire en visant à créer des conditions favorables à l'accueil d'emplois métropolitains avec la création d'un pôle tertiaire et d'un espace réservé aux PME-PMI à fort potentiel de développement, dans le but d'accroître l'offre de terrains et de locaux pour accompagner et soutenir les entreprises afin de générer de la création d'emplois. A noter que des réserves foncières, ouvertes immédiatement à l'urbanisation, avaient été inscrites dans le Plan d'Occupation des Sols de la commune de Lesménils lors d'une révision simplifiée en 2009, sur le secteur dit du "Chêne Brûle".

Dans cette optique, la commune compte :

Conforter le zonage déjà inscrit dans le Plan d'Occupation des Sols (POS) au lieu-dit "La Louvière" afin d'accueillir de nouvelles activités

> Permettre l'accueil de nouvelles activités dans le prolongement de la zone d'activités existante, située le long de l'A31, en classant ce secteur en zone d'urbanisation future à vocation d'activités économiques ouverte immédiatement à l'urbanisation.

La prise en compte du risque "Inondation" afin de délimiter le périmètre de la zone d'activités régionale



*La cote de **179.62 mNGF** retenue est issue de l'étude **hydraulique** de la Seille **réalisée** dans le cadre du **franchissement** de la Seille par la LGV (profil n°12).*

ORIENTATION GÉNÉRALE N°2 POUR LA COMMUNE

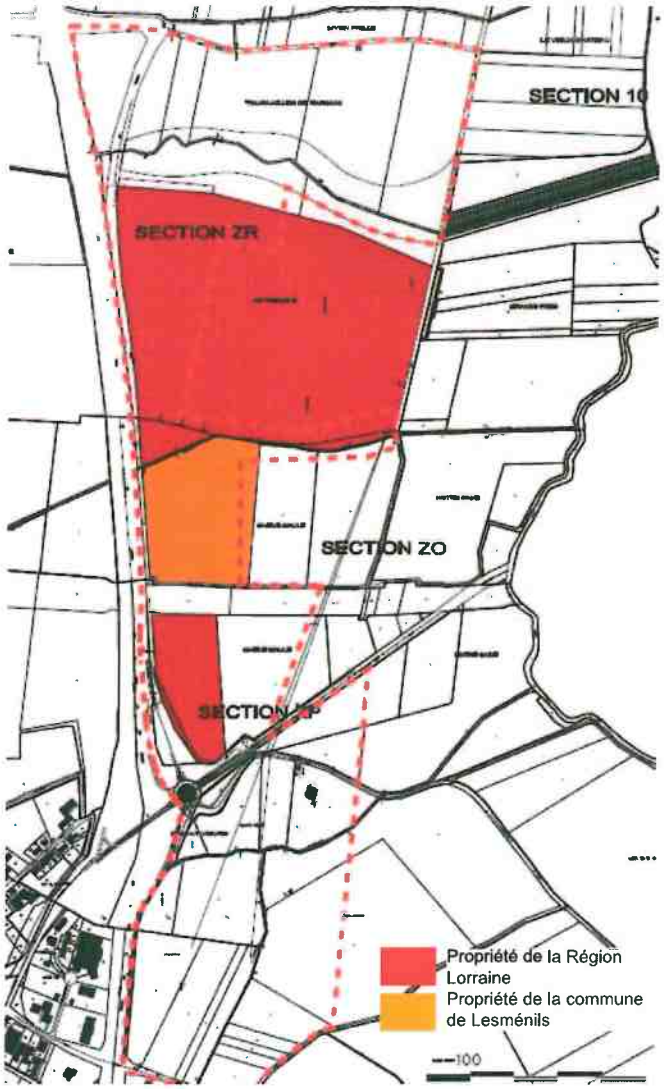
Ouvrir des sites d'activités économiques

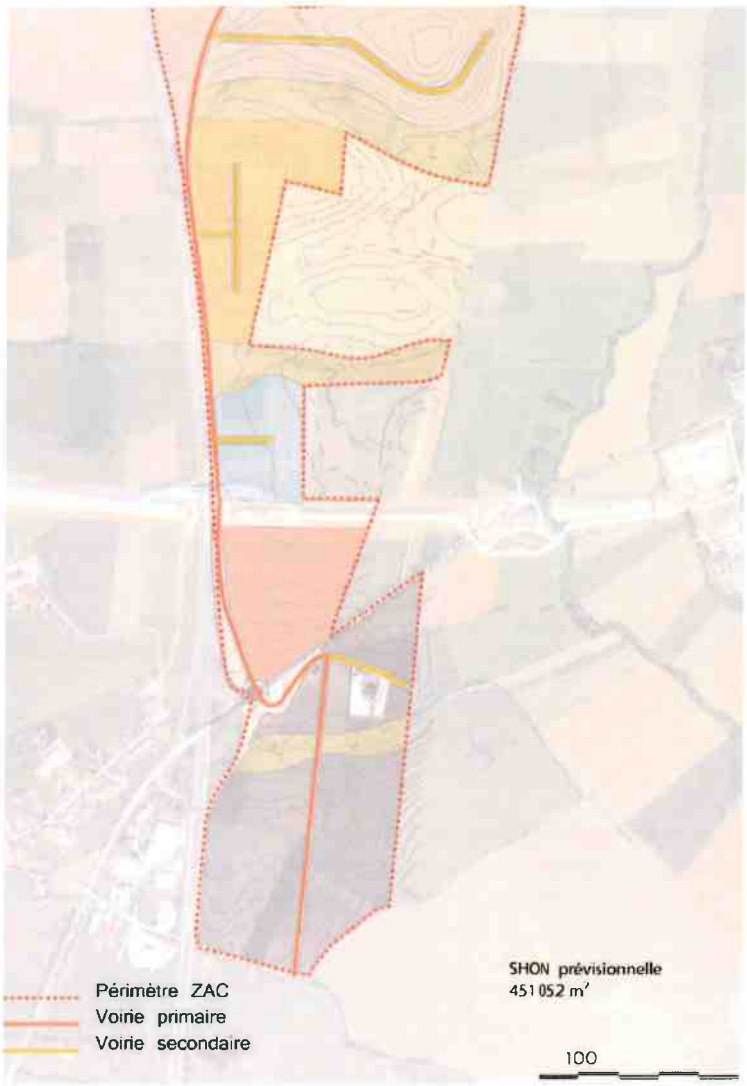
Développer la zone d'activités s'inscrivant dans un projet global d'environ 105 hectares (bans communaux de Lesménils et de Bouxières-sous-Froidmont), porté par la Région Lorraine, en lien avec la commune de Bouxières-sous-Froidmont aux lieux-dits "Chêne Brûlé", "Devant Voivre" et "Déseaupré" - LESMENILS : Zones 1AUxb (27,91 ha) et zone 2AUx (23,6 ha)

> Maintenir dans le PLU la zone d'urbanisation future inscrite dans le POS au lieu dit du "Chêne Brûlé" (au Sud de la Ligne à Grande Vitesse Est), afin de permettre la réalisation de la zones d'activité d'intérêt régional.

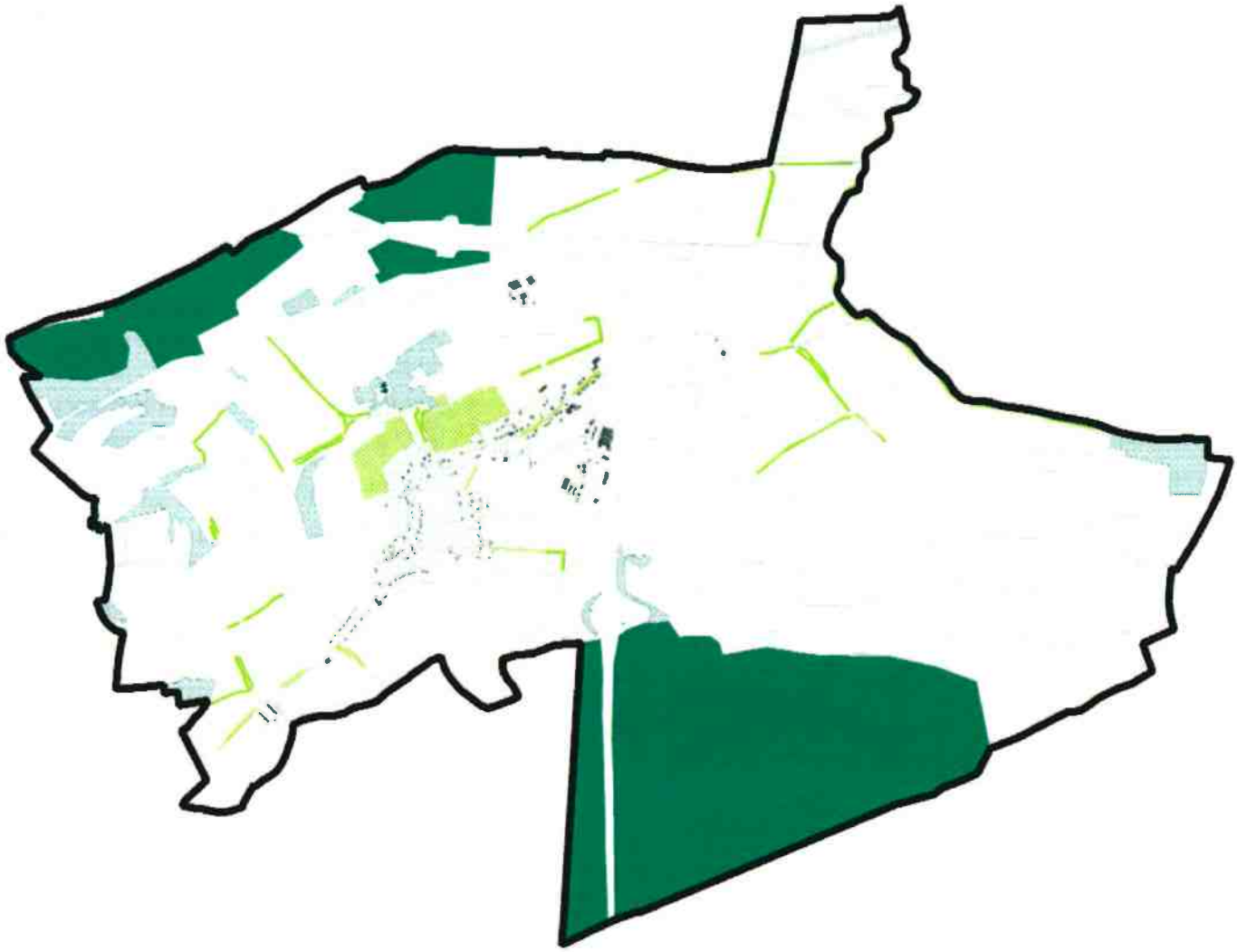
> Ouvrir à l'urbanisation, à court terme (1AUx), des terres agricoles afin de permettre la réalisation de la zones d'activité d'intérêt régional sur le secteur dit du "Chêne Brûlé" (au Nord de la Ligne à Grande Vitesse Est).

> Faire des réserves foncières (2AUx) afin de permettre la réalisation de la zone d'activités d'intérêt régional à moyen et long terme sur les secteurs dits "Devant Voivre" et "Déseaupré" (au Sud de la route départementale 910).





Eléments de la trame verte et bleue protégés, inscrits au plan de zonage



> Orientation générale N°3 / OEUVRER POUR UN ENVIRONNEMENT DE QUALITE

- Préserver les zones humides de la Seille
- Maintenir et valoriser la succession des trames vertes et bleues, de la Côte de Xon à la plaine de la Seille
- Préserver les interfaces bâti / cultures, bâti / espaces naturels
- Prévenir les risques d'inondations et de mouvements de terrain

L'objectif poursuivi par la commune de Lesménils est de maintenir un équilibre naturel et environnemental. Cette orientation se traduit par les principes suivants :

Préserver les zones humides de la Seille

> Préserver les zones humides (prairies naturelles humides, mares), situées à l'Est, sur des sols argilo-limoneux, possédant une valeur patrimoniale fort, en raison de leur grande diversité floristique et faunistique en :
- les classant en zone Naturelle corridor écologique (Nce),
- interdisant toute construction, afin de maintenir les qualités paysagères et environnementales de ces dernières.

Maintenir et valoriser la succession des trames vertes et bleues, de la côte de Xon à la plaine de la Seille

> Protéger les secteurs de prairies pâturées pour leur intérêt paysager mais surtout environnemental, car elles constituent des milieux favorables à la présence de populations de micromammifères, et donc, un milieu favorable pour de nombreux rapaces (buse variable, milan noir, faucon crécerelle),

> Protéger les boisements, les bosquets et les haies jouant un rôle dans la qualité paysagère et environnementale:
- ripisylve de la Seille, zones vertes des rus traversant les espaces de culture,
- alignements d'arbres le long des routes,
- haies et bosquets ponctuant les prairies et les espaces de cultures de la Côte du Xon pour leur rôle joué dans la qualité paysagère du secteur, mais aussi pour leur intérêt écologique en servant de refuge à la faune (secteur intéressant pour les oiseaux insectivores inféodés à ces biotopes (tarier pâtre, pie grièche, bruant jaune...).

Protéger les interfaces bâti / cultures, bâti / espaces naturels

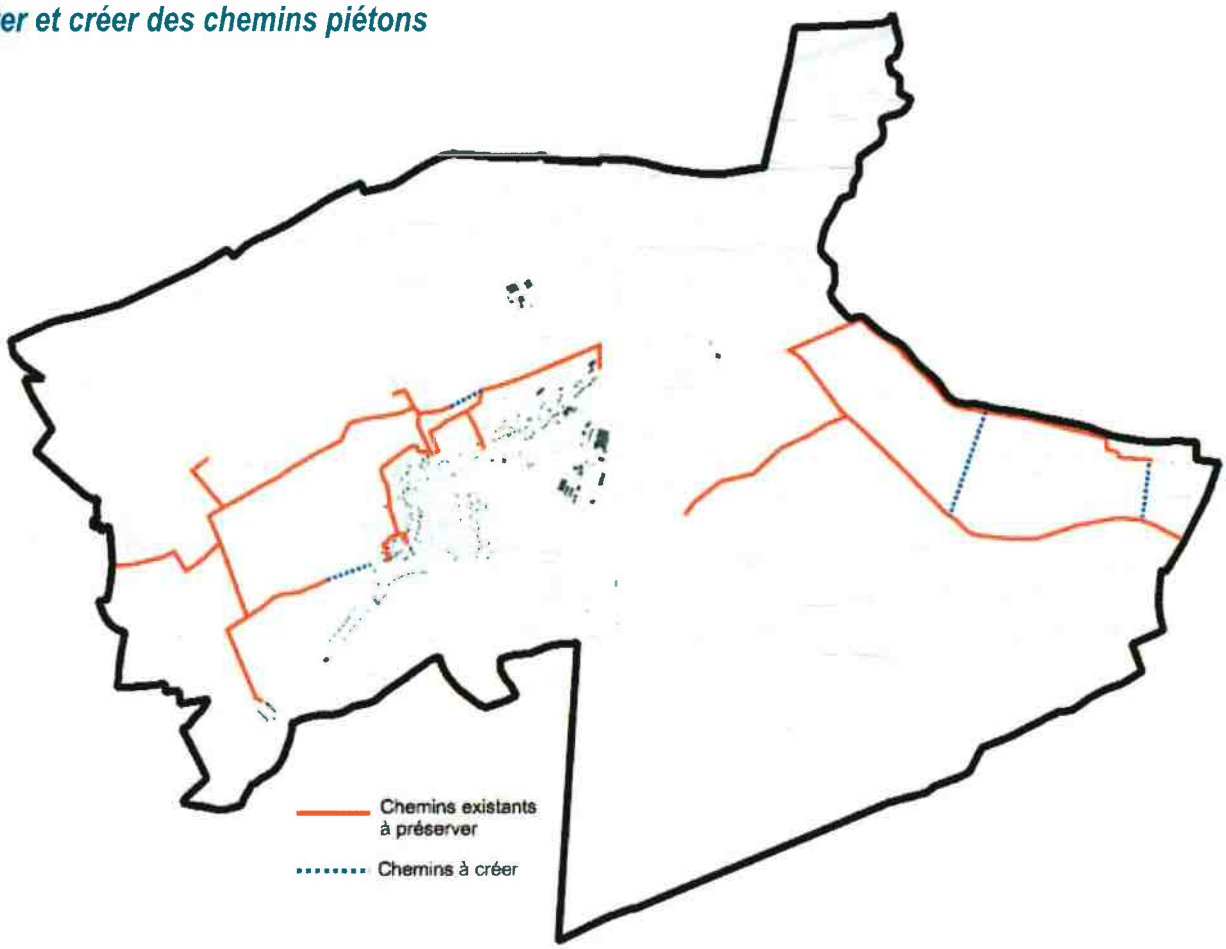
> Protéger les secteurs de vergers à flanc de côte, situés à l'arrière des secteurs résidentiels, en interdisant toute nouvelle construction et en les classant en zone Naturelle "verger"

> Préserver de toutes constructions, excepté des abris de jardins, les arrières de parcelles bâties

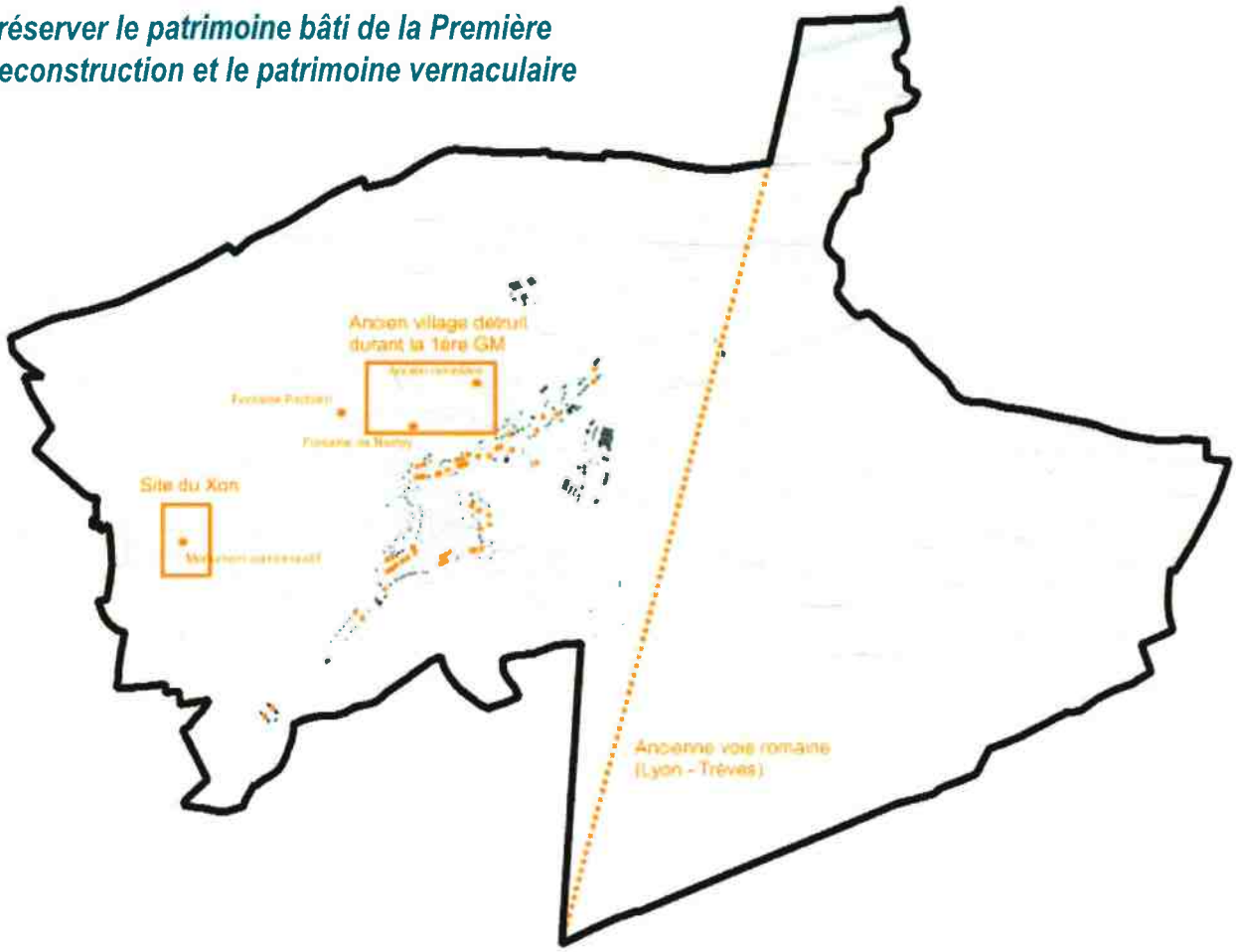
Prévenir les risques d'inondations et de mouvements de terrain

> Prendre en compte le risque de mouvement de terrain et d'inondation par le classement de prairies et vergers en zone naturelle

Conforter et créer des chemins piétons



Préserver le patrimoine bâti de la Première Reconstruction et le patrimoine vernaculaire



> Orientation générale N° 4 / OFFRIR UN CADRE DE VIE DE QUALITE

- Proposer des équipements de loisirs en centre- village
- Conforter et créer des chemins piétons
- Préserver le patrimoine bâti de la Première Reconstruction et le patrimoine vernaculaire
- Protéger et valoriser les secteurs historiques

L'objectif souhaité par la commune de Lesménils est de continuer d'offrir un cadre de vie de qualité aux habitants. Cette volonté se traduit par les orientations suivantes :

Proposer des équipements de loisirs en centre village

> Développer la zone de loisirs existante en centre-village, à proximité de la mairie, de l'école et de la salle des fêtes.

Conforter et créer des chemins piétons

> Préserver les chemins existants (chemins communaux ou d'exploitation) et aménager les portions manquantes afin de créer des boucles permettant la promenade et la découverte des richesses paysagères et environnementales de Lesménils en :

- protégeant les chemins indiqués au plan de zonage dans le règlement,
- en indiquant des emplacements réservés permettant l'aménagement des tronçons manquants.

Préserver le patrimoine bâti de la première reconstruction et le patrimoine vernaculaire

> Protéger le bâti et les éléments architecturaux des façades des bâtiments datant de la Première Reconstruction en les indiquant au plan de zonage ; de même pour le patrimoine vernaculaire (fontaines Pochard et de Norroy).

Protéger et valoriser les secteurs historiques

> Protéger et mettre en valeur les sites historiques du Xon, de l'ancien village détruit durant la Première Guerre Mondiale (ruines, ancien cimetière...).

La commune de Lesménils a pour ambition et projet de poursuivre la restauration, petit à petit, de certains éléments présents sur ces sites chargés d'histoire.

Agence de Développement du Val de Lorraine
ZAC Ban la Dame - Square E.Herzog
54 390 FROUARD
Tel : 03.83.49.42.22 Fax : 03.83.49.42.24
contact@adeval.org www.adeval.org

Dossier suivi par Alexandra POIDEVIN