

DEPARTEMENT DE LA MEURTHE-ET-MOSELLE

COMMUNE DE MAIDIÈRES



PLAN LOCAL D'URBANISME

2 - PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

Document conforme à celui annexé à la délibération du Conseil Municipal de MAIDIÈRES en date du 10 janvier 2019

APPROUVANT
le Plan Local d'Urbanisme

Le Maire
Christian PORTELANCE



l'AdT
l'Atelier des Territoires

BUREAU D'ETUDES

57000 METZ
Tel : 03.87.63.02.00

APPROBATION DU P.L.U. PAR D.C.M. DU 10/01/2019

**A - DEFINITION DU PROJET D'AMENAGEMENT
ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES 2**

B - LE CONTEXTE LOCAL 3

**C - LES GRANDES ORIENTATIONS COMMUNALES ET LEUR TRADUCTION
DANS LE P.L.U. 4**

ORIENTATION N°1 : ASSURER LE MAINTIEN ET LE RENOUVELLEMENT DE LA
POPULATION, TOUT EN CONSERVANT L'IDENTITÉ DE LA
COMMUNE 5

ORIENTATION N°2 : PRÉSERVER ET VALORISER LA QUALITÉ DU CADRE DE VIE
AGRÉABLE DE LA COMMUNE 12

A - DEFINITION DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est un document intégré dans les Plans Locaux d'Urbanisme conformément à la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU) du 13 décembre 2000, et suivant les dispositions de la loi Urbanisme et Habitat (UH) du 2 juillet 2003, de la loi portant Engagement National pour l'Environnement (ENE) du 12 juillet 2010 (dite loi Grenelle 2) et de la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) du 24 mars 2014.

Le PADD définit :

1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il fixe des **objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.**

(cf. article L.151-5 du Code de l'Urbanisme)

Il traduit donc la politique municipale pour l'aménagement et l'urbanisme de MAIDIÈRES.

À ce titre, les **orientations générales du PADD** ont fait l'objet d'un **débat au sein du Conseil municipal** (réunion du 12 avril 2016).

La politique communale se décline en "grandes orientations", desquelles découlent des objectifs, puis des moyens à mettre en œuvre dans le PLU.

Le PADD fait également référence à la notion de "développement durable". Ce principe est issu du Sommet de Rio de juin 1992, et a été, depuis, largement retranscrit en droit français (*loi Pasqua sur l'aménagement du territoire, loi Voynet, loi Chevènement, loi S.R.U., loi de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'Environnement et loi portant Engagement National pour l'Environnement*).

Le développement durable est un développement qui répond aux besoins des populations actuelles, sans compromettre la capacité des générations futures à répondre aux leurs. Il se base sur trois piliers : un développement économiquement efficace, socialement équitable et écologiquement soutenable (santé publique, environnement urbain et naturel).

Le Plan Local d'Urbanisme est, au niveau local, un instrument transversal permettant d'agir sur plusieurs de ces thèmes.

Le PADD devra traduire, dans le Plan Local d'Urbanisme, les orientations politiques d'aménagement et de développement de la commune de MAIDIÈRES, ainsi que les projets prévus.

B - LE CONTEXTE LOCAL

Jusqu'au 27 mars 2017, le territoire de la commune de MAIDIÈRES était couvert par un **Plan d'Occupation des Sols**, approuvé en 1977 et révisé une fois (2001). Le POS avait été modifié en 2005 et avait fait l'objet d'une révision simplifiée en 2008. Le POS étant désormais caduc, c'est le Règlement National d'Urbanisme (RNU) qui s'applique sur le territoire communal, jusqu'à l'approbation et l'entrée en vigueur du PLU.

La municipalité de MAIDIÈRES a ressenti le besoin de retravailler et d'adapter son document d'urbanisme. Elle a donc pris la décision de réviser son document d'urbanisme afin d'appréhender au mieux le développement de la commune, notamment par une réflexion globale portant sur l'ensemble du territoire, l'organisation de l'espace, mais aussi au regard de plusieurs enjeux (démographiques, économiques, environnementaux, développement raisonné du tissu urbain, qualité de l'urbanisation, du cadre de vie et du patrimoine bâti, ...), d'autant plus que le contexte local, les projets communaux et supra-communaux évoluent.

En outre, la commune souhaite également disposer d'un document d'urbanisme compatible avec le SCoT Sud 54, approuvé le 14 décembre 2013.

Elle souhaite donc **se doter d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU)**, conforme à la loi Solidarité et Renouvellement Urbains du 13 décembre 2000, à la loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003, à la loi Grenelle II portant Engagement National pour l'Environnement du 12 juillet 2010 et à la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové du 24 mars 2014.

Ainsi, par délibération du 23 janvier 2015, le Conseil Municipal de MAIDIÈRES a donc décidé de prescrire la **révision du Plan d'Occupation des Sols valant élaboration du Plan Local d'Urbanisme** sur l'ensemble du territoire communal, conformément au Code de l'Urbanisme.

Cette même délibération précise également les **modalités de concertation avec la population**.

Les **raisons qui ont motivé la révision du POS en PLU** s'accompagnent :

- de la volonté **d'associer la population** à la réflexion sur le PLU, sur les orientations du projet communal et ses moyens d'actions ;
- de la prise en compte des **diverses contraintes qui affectent le territoire communal** (servitudes d'utilité publique, contraintes réglementaires, contraintes naturelles, ...) et qui conditionnent les possibilités d'urbanisation.

C - LES GRANDES ORIENTATIONS COMMUNALES ET LEUR TRADUCTION DANS LE P.L.U.

Commune meurthe-et-mosellane du nouveau canton de Pont-à-Mousson et de l'arrondissement de Nancy, MAIDIÈRES bénéficie d'une situation privilégiée dans l'agglomération mussipontaine, et à proximité du sillon mosellan. Ses habitants profitent ainsi de la proximité des pôles d'emploi, des administrations, d'activités économiques diverses, de commerces et services variés.

MAIDIÈRES fait partie d'un secteur recherché, soumis à des demandes en logements, car proche de la ville et bien desservi en infrastructures de transports : la RD 958 (Est-Ouest), la RD 952 (Nord-Sud), la proximité de la gare et de la plateforme multimodale de Pont-à-Mousson, et l'accès à l'A.31 à 7 km.

Inscrit dans le Parc Naturel Régional de Lorraine, le territoire communal offre un cadre de vie agréable (paysage boisé, équipements publics, quelques commerces et services de proximité).

Sur la base du diagnostic réalisé sur la commune de MAIDIÈRES dans le cadre du PLU, des enjeux et des objectifs principaux en termes d'aménagement du territoire et de politique communale ont été définis, et un projet a été élaboré.

L'enjeu du PLU est de doter ce territoire de moyens permettant à la commune de réaliser ses objectifs.

La commune a donc défini **deux orientations majeures** en matière d'urbanisation et d'aménagement de son territoire, qui forment le PADD :

- **Orientation n°1** : Assurer le maintien et le renouvellement de la population, tout en conservant l'identité de la commune
- **Orientation n°2** : Préserver et valoriser la qualité du cadre de vie agréable de la commune

Les **grandes orientations du projet communal** sont déclinées dans les tableaux ci-après sous forme d'objectifs et de moyens.

Cette démarche permet d'orienter l'élaboration du PLU (orientations d'aménagement et de programmation, règlement graphique et écrit).

Les orientations générales du PADD de MAIDIÈRES font également l'objet d'une représentation schématique (*cf. cartes ci-après*).

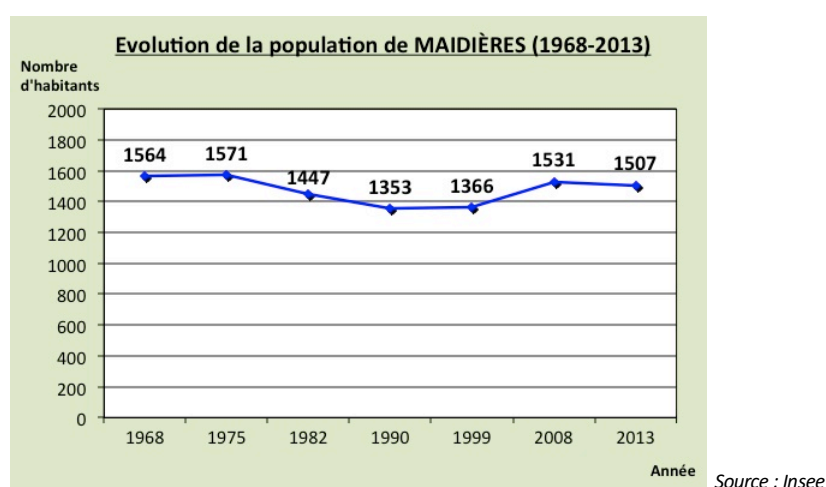
ORIENTATION GÉNÉRALE N°1 :

ASSURER LE MAINTIEN ET LE RENOUELEMENT DE LA POPULATION, TOUT EN CONSERVANT L'IDENTITE DE LA COMMUNE

Constats :

Après une baisse de population dans les années 1970 et 1980, la commune de MAIDIÈRES a connu une croissance démographique dans les années 2000. Néanmoins, le phénomène s'essouffle depuis 2008, à cause d'un solde migratoire légèrement négatif (départs d'habitants), entraînant une nouvelle baisse de la population.

En 2013, la population communale était de **1507 habitants** ; la commune en recense actuellement 1521.



La population a tendance à vieillir : les moins de 30 ans représentent moins d'un tiers des habitants.

En parallèle, on a assisté à MAIDIÈRES, comme dans de nombreuses communes françaises, au phénomène de desserrement des ménages. Ainsi, la taille moyenne des ménages a diminué, passant notamment de 2,33 personnes/ménage en 1999 à 2,24 personnes/ménage en 2013 (diminution de 0,09 en 14 ans).

De plus, le nombre de logements a fortement augmenté, en particulier depuis le début des années 1990, passant de 572 logements en 1990 à 723 logements en 2013.

En 2013, le parc se compose de 93 % de résidences principales (673), de 1,7% de résidences secondaires (12 logements) et de 5,3% de logements vacants (38 logements). Il s'agit d'un taux de vacance correct qui assure la fluidité du parc de logements.

Les logements anciens (avant 1946) sont minoritaires (159 logements) : ils représentent 23,7% du parc de résidences principales en 2013.

D'autre part, l'analyse de la **consommation de l'espace*** sur les douze dernières années (2004-2017) fait apparaître que les espaces agricoles et naturels consommés par l'urbanisation (habitat, activités économiques) représentent environ **4,49 hectares** (soit 0,36 ha/an). Il s'agit presque exclusivement de jardins ou de terrains en friches, plus ou moins boisés, qui ont été urbanisés dans le cadre de la densification de la trame bâtie.

(*Sources : analyse des photographies aériennes de 2004 et 2015, analyse du cadastre et des constructions en cours)

Enjeux & objectifs :

La commune vise une **stabilisation de sa population** : soit **1510 habitants à l'horizon 2026**, afin d'assurer le fonctionnement des équipements publics. Cet objectif doit permettre d'accueillir quelques nouveaux habitants de manière à poursuivre le **renouvellement de la population**, tout en tenant compte de la tendance récente d'essoufflement de la croissance démographique sur la commune.

Face à cet objectif, les **besoins en logements sont évalués pour les 10 prochaines années (logements à mettre ou à remettre sur le marché d'ici 2026)**. Ces besoins tiennent compte de plusieurs phénomènes¹ : l'évolution de la taille des ménages (poursuite desserrement des ménages), le maintien du nombre d'habitants, le renouvellement du parc de logements, le maintien d'un taux de vacance acceptable et le maintien d'un faible taux de résidences secondaires.

L'évolution prévisible de la taille des ménages a été fixée sur la tendance observée entre 1999 et 2013, à savoir -0,09 en 14 ans. On estime que la taille moyenne des ménages à MAIDIÈRES passera de 2,24 habitants/ménage en 2013 à 2,16 habitants/ménage en 2026. Ainsi, à population égale, les besoins en logements en 2026 seront supérieurs à ceux de 2013.

Pour atteindre son objectif de maintenir la population à 1510 habitants en 2026, la commune **pourra accueillir quelques nouveaux habitants** par rapport aux données de 2013.

Le renouvellement du parc de logements consiste à tenir compte des logements qui disparaissent du fait des démolitions, des transformations de logements ou des changements d'usages. Ces évolutions touchent particulièrement le parc de logements anciens, plus vétuste et moins en adéquation avec les besoins actuels. Pour **pallier ces disparitions, il faut produire de nouveaux logements**. On estime ces besoins sur la base de l'hypothèse inscrite dans le SCoTSud54, à savoir un taux de renouvellement du parc immobilier ancien de 1% par an.

Par ailleurs, afin d'assurer la fluidité de son parc de logements, la commune doit avoir un taux de vacance utile et acceptable. Avec 5,3% de logements vacants en 2013, la commune de MAIDIÈRES répond largement aux objectifs du SCoTSud54 qui définit un objectif de vacance entre 5 et 6% pour la commune. La commune de MAIDIÈRES souhaite donc maintenir ce taux de vacance entre 5 et 6% à l'horizon 2026 (soit environ 40 logements vacants). Enfin, la commune propose de maintenir un nombre restreint de résidences secondaires, correspondant à 1% environ du parc en 2026 comme en 2013 (soit une dizaine de logements occasionnels).

Ainsi, les **besoins sont estimés à un peu plus d'une quarantaine de logements à produire à l'horizon 2026**. Ils sont estimés de la manière suivante :

Nombre de logements à produire ou à remettre sur le marché à l'horizon 2026		
1	Desserrement des ménages (2,24 à 2,16 hab./ménage)	+ 25
2	Renouvellement du parc ancien (1% par an du parc ancien)	+ 16
3	Maintien population (+ 3 nouveaux habitants)	+ 1
4	Maintien d'un taux de vacance entre 5% et 6 %	0
5	Maintien du nombre bas de résidences secondaires	0
Total		42 logements

¹ La méthode de calcul s'appuie sur les consignes données par le SCoTSud54, à savoir : des hypothèses (pour les phénomènes de desserrement des ménages et de renouvellement du parc), mais aussi des objectifs exposés par le SCoT opposable (vacance)

En outre, **afin de suivre les prévisions du Programme Local de l'Habitat** de la Communauté de Communes du Bassin de Pont-à-Mousson, les élus de MAIDIÈRES fixent un objectif de 20 logements à produire pour la période 2016-2021, **soit environ 40 au total à l'horizon 2026**.

Le deuxième enjeu de cette orientation du PADD est d'assurer le **renouvellement de la population**, qui vieillit. L'objectif est de maintenir les jeunes dans la commune, tout en aidant au maintien des personnes âgées.

Le troisième enjeu est de **garantir un développement urbain maîtrisé et organisé du village**.

La commune a choisi de **privilégier la densification du village** avec le comblement des dents creuses existantes, l'aménagement d'un secteur au cœur du village et la requalification d'une friche industrielle.

Le **potentiel de densification** est identifié sur la **carte ci-après** :

- 3 bâtisses vacantes à réoccuper (dans le bâti ancien) ;
- un peu moins d'1 ha de friche industrielle à traiter (site ITANT) ;
- environ 1,34 ha de dents creuses et espaces à densifier.

Or, la commune n'a quasiment aucune maîtrise du foncier. On peut raisonnablement estimer qu'une partie des terrains définis en "dents creuses" ne sera pas cédée pour la construction de logements. On évalue à 40% le taux de rétention foncière, soit 0,54 ha. Le potentiel de densification est alors estimé à 0,80 ha, ce qui correspond à environ 24 nouveaux logements possibles (*cf. application d'une densité moyenne minimale de 30 logements/ha, cf. SCoTSud54*).

En ce qui concerne le site industriel à requalifier, la capacité d'accueil en logements a été évaluée à un peu moins de 40 logements ; cette estimation tient compte de la surface nécessaire à la voirie d'accès, à un espace de stationnement destiné à l'école, et au projet de clinique vétérinaire qui occupera la partie Nord du site.

Enfin, la commune **envisage le futur développement de l'habitat**, à moyen ou long terme, sur **un secteur situé à l'arrière de la zone urbaine**, dans la partie Nord-Ouest du village. Ce secteur est défini en extension urbaine, sur des terrains actuellement naturels (jardins arborés, prairies), sur une surface d'environ 0,62 ha.

Ce projet est envisagé d'ici un peu moins de 10 ans, à l'horizon 2026 (*cf. objectifs SCoT*). La consommation de l'espace projetée serait donc de l'ordre de 1,42 ha d'espaces naturels, soit 0,16 ha/an (densification et extension urbaines). Ainsi, la commune définit **une réduction du rythme de la consommation de l'espace d'environ 45%**.

Enfin, le dernier enjeu de l'orientation n°1 du PADD est le **maintien du potentiel économique de la commune**, qu'il s'agisse des industries, des artisans, des commerces, ou des services, en particulier sur les sites d'activités existants, notamment dans la partie Sud du territoire.

Des objectifs détaillés ont été définis pour répondre à ces enjeux. Ils sont présentés dans le tableau suivant.

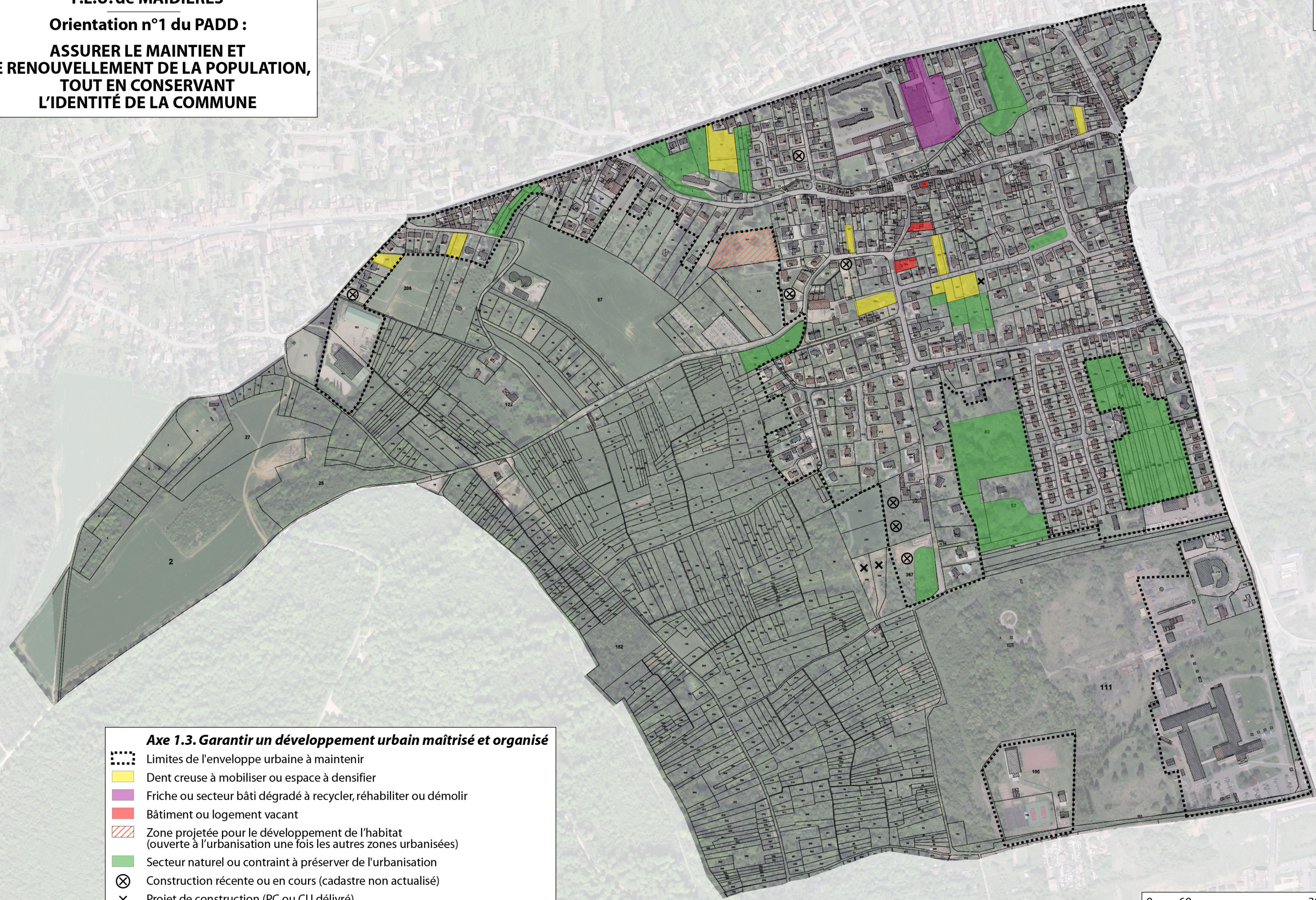
OBJECTIFS GÉNÉRAUX	OBJECTIFS DÉTAILLÉS	MOYENS
<p>1.1. Maintenir le niveau de population afin d'assurer le fonctionnement des équipements publics, et évaluer les besoins en logements pour les 10 prochaines années</p> <p><i>Objectif = 1510 habitants en 2026</i></p> <p><i>Besoins en logements = 42 minimum</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> • Définir des besoins en logements adaptés à l'objectif raisonné d'évolution démographique : <ul style="list-style-type: none"> ✓ En tenant compte de plusieurs phénomènes : l'évolution de la taille des ménages (poursuite desserrement des ménages), l'accueil de nouveaux habitants, le renouvellement du parc de logements, le maintien d'un taux de vacance acceptable et le maintien d'un faible taux de résidences secondaires ✓ En s'appuyant sur les consignes données par le SCoTSud54 (hypothèses de calcul et objectifs du SCoT) • Repérer les secteurs à densifier dans l'enveloppe urbaine • Encadrer et soutenir la rénovation du bâti ancien et la requalification du secteur de friche • Définir une zone à aménager à plus long terme, en priorité sur un site non contraint 	<ul style="list-style-type: none"> - En permettant et en favorisant l'urbanisation des dents creuses et la densification du tissu urbain, en créant un zonage distinguant le centre ancien des extensions récentes du village, chaque zone bénéficiant de règles particulières (zonage, règlement du PLU) - Dans le règlement écrit : prescriptions et recommandations sur les rénovations et les transformations, dans le respect des caractéristiques du bâti ancien (implantations des constructions, volume, toitures, matériaux, ...) - En créant des zones à urbaniser délimitées dans l'espace (zonage) et maîtrisées dans le temps (phasage), dont l'urbanisation sera sous le contrôle de la commune (orientations d'aménagement et de programmation, règlement du PLU)
<p>1.2. Assurer le renouvellement de la population, qui vieillit</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Développer une offre adaptée en logements afin de maintenir le niveau de population, accueillir de jeunes ménages, des familles, mais aussi maintenir les seniors • Le règlement du PLU permettra différentes formes urbaines susceptibles de répondre aux besoins • Le projet de requalification du site ITANT proposera une mixité d'habitat (petits collectifs ou habitat intermédiaire, habitat groupé, habitat individuel, locatif, accession à la propriété, ...) pour renforcer la mixité sociale, fonctionnelle et intergénérationnelle (jeunes ménages, familles, seniors) 	<ul style="list-style-type: none"> - En mettant en place des règles graphiques (zonage du PLU) et écrites (règlement du PLU) - En permettant la création de différents types de logements sans dénaturer le village (locatif, propriété, petit collectif, habitat groupé, maison individuelle), pour accueillir jeunes, seniors, familles et couples... (zonage, orientations d'aménagement et de programmation, règlement) - En inscrivant des principes d'aménagement et une programmation à respecter sur le site ITANT (OAP du PLU)

OBJECTIFS GÉNÉRAUX	OBJECTIFS DÉTAILLÉS	MOYENS
<p>1.3. Garantir un développement urbain maîtrisé et organisé</p> <p><i>Préserver le caractère résidentiel de la commune, et travailler sur le renouvellement du tissu urbain existant</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> • En définissant des besoins en logements à produire cohérents avec l'objectif de population (40-50 logements d'ici 2026) • En privilégiant la densification de l'enveloppe urbaine et les rénovations dans le village • En identifiant les potentialités constructibles au sein de l'enveloppe urbaine afin de l'optimiser : construction dans les dents creuses (terrains viabilisés et disponibles), mais aussi rénovation, réhabilitation ou réoccupation de secteurs bâtis existants • En permettant et en encadrant la requalification de friches industrielles, en priorité la friche ITANT, et le cas particulier du site de la scierie • En dégageant, si besoin, au moins une zone à urbaniser, prioritairement en densification urbaine, en phasant (long terme) et en encadrant l'aménagement de cette zone • En fixant un objectif de modération de la consommation de l'espace • En évitant l'étalement urbain et le mitage : ne pas étendre le village au-delà des limites actuelles 	<ul style="list-style-type: none"> - En mettant en place des règles graphiques (zonage du PLU) et écrites (règlement du PLU) - En permettant et en favorisant l'urbanisation des dents creuses et la densification du tissu urbain, en créant un zonage distinguant le centre ancien des extensions récentes du village, chaque zone bénéficiant de règles particulières (zonage, règlement du PLU) - Dans le règlement écrit : prescriptions et recommandations sur les rénovations et les transformations, dans le respect des caractéristiques du bâti ancien (implantations des constructions, volume, toitures, matériaux, ...) - En inscrivant des principes d'aménagement et une programmation à respecter sur le site ITANT (OAP du PLU) - En créant au moins une zone à urbaniser délimitée dans l'espace (zonage) et maîtrisée dans le temps (phasage), dont l'urbanisation sera sous le contrôle de la commune (orientations d'aménagement et de programmation, règlement du PLU)
<p>1.4. Maintenir le potentiel économique de la commune</p> <p><i>Soutien au tissu économique existant (petites industries, artisans, commerces, services, ...)</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> • En permettant aux activités existantes d'évoluer et de se développer (extension des bâtiments, nouvelles constructions, rénovations) • En permettant l'accueil d'activités économiques nouvelles dans le village, à condition qu'elles soient compatibles avec la fonction résidentielle qui prédomine • En préservant la vocation purement économique de la zone d'activités située au Sud du territoire (réservée à des activités industrielles, artisanales et tertiaires) • En encadrant la requalification de la friche ITANT : permettre l'accueil d'activités compatibles avec la vocation principalement résidentielle de la zone environnante • En permettant la requalification du site de la scierie 	<ul style="list-style-type: none"> - En mettant en place des règles graphiques (zonage du PLU) et écrites (règlement du PLU) - Dans les règlements graphique et écrit : en réglementant les activités économiques pour qu'elles soient compatibles avec la zone habitée (autoriser les constructions et installations liées à des activités non nuisantes et compatibles avec les zones habitées actuelles et futures) - En inscrivant des principes d'aménagement et une programmation à respecter (OAP du PLU)









P.L.U. de MAIDIÈRES

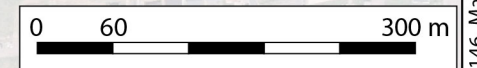
Orientation n°1 du PADD :

**ASSURER LE MAINTIEN ET
LE RENOUVELLEMENT DE LA POPULATION,
TOUT EN CONSERVANT
L'IDENTITÉ DE LA COMMUNE**



Axe 1.3. Garantir un développement urbain maîtrisé et organisé

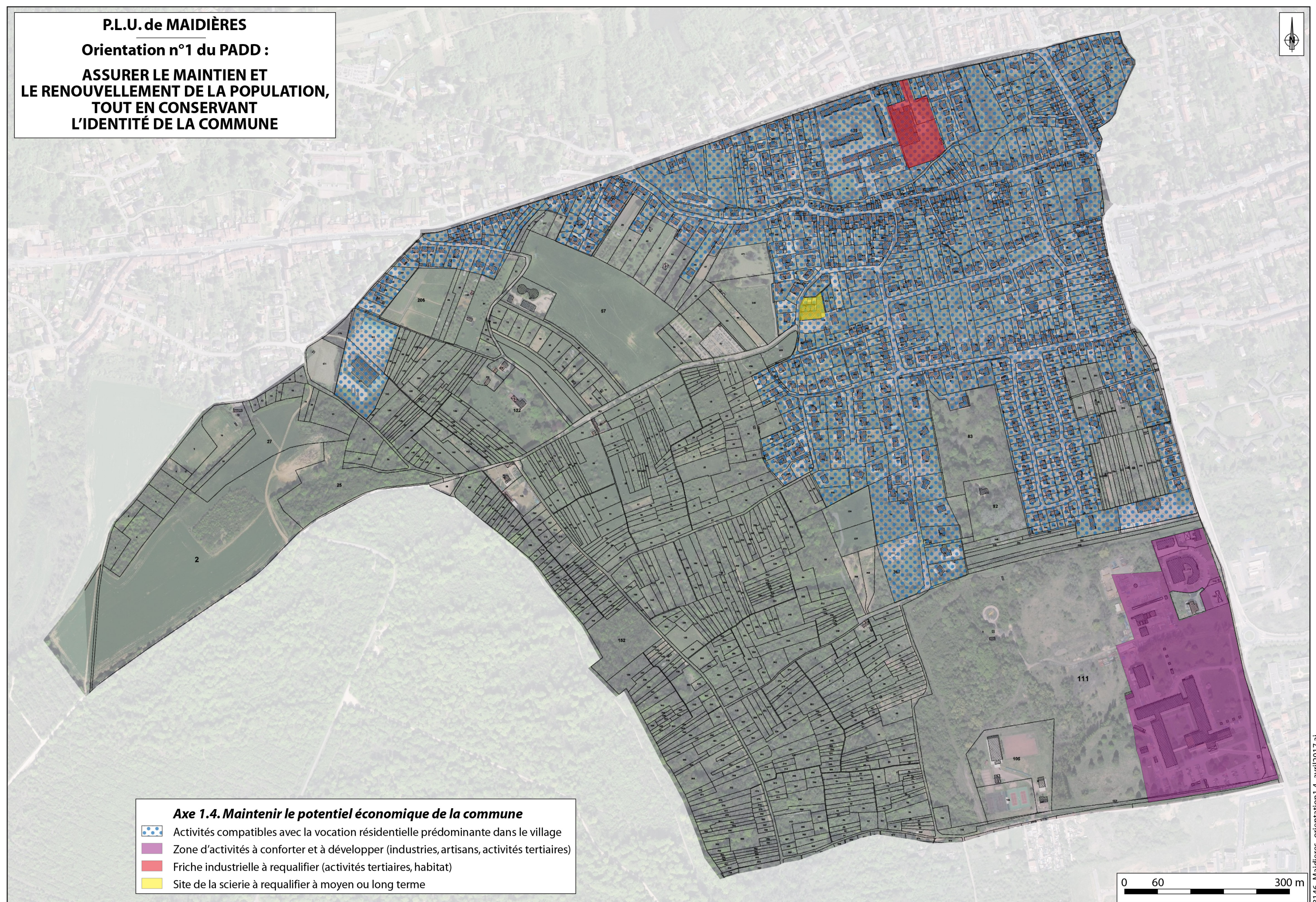
-  Limites de l'enveloppe urbaine à maintenir
-  Dent creuse à mobiliser ou espace à densifier
-  Friche ou secteur bâti dégradé à recycler, réhabiliter ou démolir
-  Bâtiment ou logement vacant
-  Zone projetée pour le développement de l'habitat (ouverte à l'urbanisation une fois les autres zones urbanisées)
-  Secteur naturel ou contraint à préserver de l'urbanisation
-  Construction récente ou en cours (cadastre non actualisé)
-  Projet de construction (PC ou CU délivré)







P.L.U. de MAIDIÈRES

Orientation n°1 du PADD :

**ASSURER LE MAINTIEN ET
LE RENOUVELLEMENT DE LA POPULATION,
TOUT EN CONSERVANT
L'IDENTITÉ DE LA COMMUNE**



Axe 1.4. Maintenir le potentiel économique de la commune

-  Activités compatibles avec la vocation résidentielle prédominante dans le village
-  Zone d'activités à conforter et à développer (industries, artisans, activités tertiaires)
-  Friche industrielle à requalifier (activités tertiaires, habitat)
-  Site de la scierie à requalifier à moyen ou long terme



ORIENTATION GÉNÉRALE N°2 :**PRESERVER ET VALORISER LA QUALITE DU CADRE DE VIE AGREABLE
DE LA COMMUNE****Constats :**

Le diagnostic a permis de dégager plusieurs constats.

Le parc de logements est varié. Les logements les plus anciens sont minoritaires et se situent principalement dans le centre historique du village (rue du Bois le Prêtre) et le long de la RD958. Une forte majorité de résidences principales datent des années 1945 à 1990. Depuis 1990, le village a connu un certain développement urbain avec la réalisation de plusieurs opérations d'aménagement. Ainsi, près de 22% des logements sont récents voire très récents (moins de 25 ans).

La commune est dotée d'équipements et de services publics cohérents avec la taille et la vocation principalement résidentielle du village : mairie, groupe scolaire, salle des fêtes, maison des associations, équipements sportifs et de loisirs, équipements techniques, ... Les principaux équipements communaux sont regroupés dans ou à proximité du centre ancien du village.

La commune dispose d'un petit patrimoine local qu'elle veut préserver, composé de calvaires, d'une église, d'un lavoir et d'une chapelle (inscrite aux Monuments Historiques). En outre, le village compte de nombreuses façades remarquables, identifiées sur des bâtisses anciennes de types et d'époques variés, ainsi que plusieurs murs en pierre remarquables. Mais le paysage urbain est aussi régulièrement marqué par des arbres isolés et des alignements d'arbres.

Le village a également la particularité de posséder plusieurs cheminements piétons dans le village, notamment dans le centre ancien, ainsi que quelques chemins permettant la découverte des coteaux boisés et des secteurs de vergers.

Le territoire communal s'inscrit à la jonction de deux régions naturelles : la vallée de la Moselle et les Côtes de Moselle. Le relief y est assez marqué (100 mètres de dénivelé) et orienté Ouest/Est.

De petite taille, le ban communal est occupé par une importante surface urbanisée, composée du village, qui s'étend au pied des coteaux boisés, et de la zone d'activités située dans le quart Sud-Est. Il y a peu de surfaces agricoles. Seul le ruisseau de Grand Rupt traverse le territoire de MAIDIÈRES, au Nord.

La commune est soumise à des aléas mouvements de terrains sur les coteaux (moitié Ouest) et à des aléas inondations (extrémité Est du ban).

L'usine Saint-Gobain PAM, soumise à la réglementation des installations classées, se situe à proximité immédiate du territoire de MAIDIÈRES ; une étude de dangers est en cours de réalisation.

De part sa situation à la jonction de sites remarquables que sont la vallée de la Moselle et les coteaux à l'Ouest, MAIDIÈRES est concernée par un espace naturel remarquable, inscrit en ZNIEFF de type 2 ("Vallée de l'Esch et boisements associés") et appartient à l'un des paysages remarquables de Lorraine.

Le principal réservoir de biodiversité identifié sur la commune concerne l'ensemble écologique constitué de boisements, prairies et vergers (classé en ZNIEFF de type 2).

Enjeux & objectifs :

Pour **préserver son attractivité**, la commune va agir dans plusieurs domaines.

Tout d'abord, la commune souhaite poursuivre **l'amélioration de l'environnement urbain et la mise en valeur du village**. Cela passe notamment par :

- l'amélioration de la circulation et du stationnement ;
- un équilibre entre densification urbaine et préservation de zones vertes dans le village ;
- la rénovation de l'habitat ancien ;
- la préservation et mise en valeur du patrimoine local ;
- des règles pour une qualité urbaine, architecturale et paysagère dans les zones constructibles ;
- le développement et la mise en valeur des déplacements doux.

La commune souhaite aussi **développer une politique d'amélioration de l'habitat**, en complément des actions de la Communauté de communes du Bassin de Pont-à-Mousson.

La commune veut **limiter l'exposition de la population aux risques, contraintes et nuisances** qui existent sur son territoire.

Enfin, la commune a pour objectif de **protéger et valoriser les éléments constitutifs de la trame verte et bleue** : les espaces boisés, les zones de vergers et anciens vergers, les jardins, ...

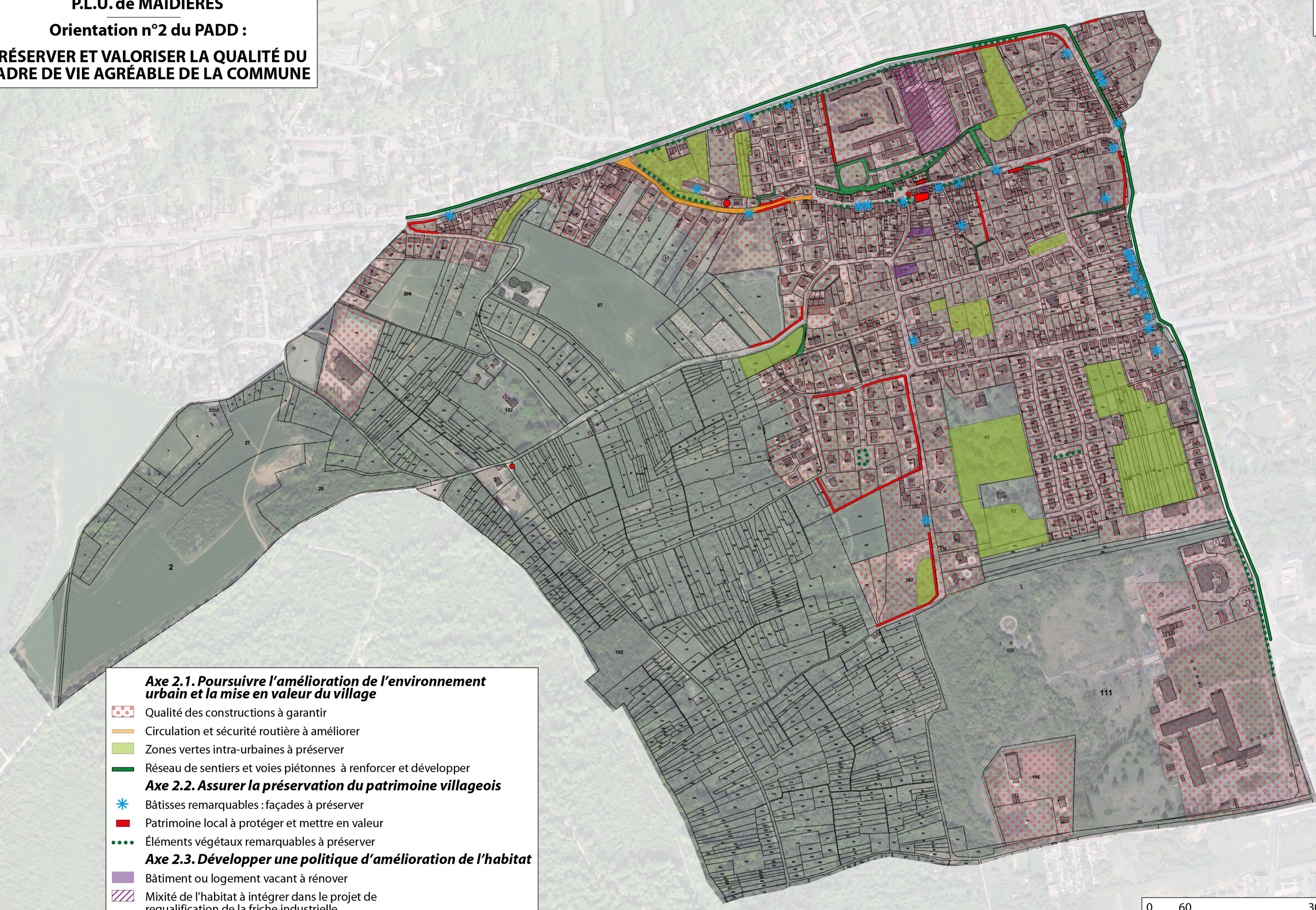
OBJECTIFS GÉNÉRAUX	OBJECTIFS DÉTAILLÉS	MOYENS
<p>2.1. Poursuivre l'amélioration de l'environnement urbain et la mise en valeur du village</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Veiller à assurer la qualité urbaine, architecturale et paysagère dans les zones constructibles (règles pour intégrer les futures constructions et les travaux de rénovations), aussi bien dans le village que dans les zones à aménager • Améliorer la circulation et la sécurité routière (ex. : vitesse excessive sur la RD958/avenue Eisenhower et rue Alfred Songeur ; déplacements des piétons), ainsi que le stationnement dans certains secteurs urbains (près du centre ancien et du groupe scolaire) • Préserver des zones vertes (jardins, ...) dans le village • Renforcer le réseau de sentiers et voies piétonnes, principalement dans le village (dans nouvelles zones à aménager, pas de projet CCBPAM) • Poursuivre la campagne d'amélioration et rénovation de l'éclairage public (mise en lumière du ruisseau, révision de l'éclairage public pour économies d'énergie) 	<ul style="list-style-type: none"> - En mettant en place des règles graphiques (zonage du PLU) et écrites (règlement du PLU) - Dans le règlement écrit : recommandations sur l'aspect des constructions principales et des annexes, le traitement des espaces publics, les aires de stationnement en nombre suffisant, l'intégration paysagère des bâtiments, etc. (recommandations différentes selon le centre ancien, les zones d'extension urbaine et les zones futures) - En inscrivant des principes d'aménagement et une programmation à respecter (OAP du PLU) - En mettant en place des règles graphiques (zonage du PLU) et écrites (règlement du PLU) qui limitent la constructibilité dans ces zones vertes (abris de jardin, ...) par le biais d'un classement en zone N ou autre - En prévoyant, si besoin, l'acquisition de terrains pour créer des nouvelles voies (y compris des voies piétonnes), du stationnement ou élargir une voirie existante, ou pour mener à bien les projets de la commune (inscription en emplacements réservés, etc.) - Dans les règlements graphique et écrit : en identifiant les sentiers et les chemins piétons afin de les préserver - En envisageant la création de nouveaux cheminements piétons et/ou cyclables
<p>2.2. Assurer la préservation du patrimoine villageois</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Repérer les bâtisses et façades remarquables dans le PLU afin de les protéger réglementairement • Réglementer les rénovations et les transformations de ces constructions, dans le respect des caractéristiques du bâti ancien (implantations des constructions, volume, aspect des toitures, matériaux, ouvertures, ...) • Repérer les éléments du petit patrimoine local (calvaire, lavoir, mur, ...) afin de les protéger réglementairement et de les mettre en valeur dans le PLU • Repérer les éléments végétaux remarquables contribuant au cachet et à l'identité du village (arbres isolés, alignements d'arbres, ...) afin de les préserver 	<ul style="list-style-type: none"> - En mettant en place des règles graphiques (zonage du PLU) et écrites (règlement du PLU) - Dans le règlement écrit : recommandations sur les rénovations et les transformations, dans le respect des caractéristiques du bâti ancien (implantations des constructions, volume, toitures, matériaux, ...) - Dans les règlements graphique et écrit : identification des "éléments remarquables du paysage", protection réglementaire - Dans les règlements graphique et écrit : identifier des éléments de paysage structurants (arbre isolé, haie, ripisylve, bosquet, ...) et les réglementer afin de les préserver (pas de destruction, préservation de la continuité végétale, mais possibilité de remplacer un arbre malade ou sinistré, etc.)

OBJECTIFS GÉNÉRAUX	OBJECTIFS DÉTAILLÉS	MOYENS
<p>2.3. Développer une politique d'amélioration de l'habitat</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Favoriser la rénovation de l'habitat ancien (en complément de la CCBPAM et des autres organismes compétents, en communiquant sur les actions menées, ...) • Intégrer les réalisations et les projets de la CCBPAM (en cours : programme de subvention pour le ravalement de façades, opération programmée d'amélioration de l'habitat ; Programme Local de l'Habitat) • Encadrer (réglementairement) les opérations de rénovation du bâti ancien (aide au traitement de la vacance et à la réhabilitation des secteurs bâtis dégradés) – avec prise en compte des façades remarquables • Friche ITANT à requalifier : proposer un projet d'aménagement qui intègre une mixité d'habitat (petits collectifs ou habitat intermédiaire, habitat groupé, habitat individuel, locatif, accession à la propriété, ...) pour renforcer la mixité sociale, fonctionnelle et intergénérationnelle (jeunes ménages, familles, seniors) 	<p>- Dans le règlement écrit : prescriptions et recommandations sur les rénovations et les transformations, dans le respect des caractéristiques du bâti ancien (implantations des constructions, volume, toitures, matériaux, ...)</p> <p>- En permettant la création de différents types de logements sans dénaturer le village (locatif, propriété, petit collectif, habitat groupé, maison individuelle), pour accueillir jeunes, seniors, familles et couples... (zonage, orientations d'aménagement et de programmation, règlement)</p> <p>- En inscrivant des principes d'aménagement et une programmation à respecter sur le site ITANT (OAP du PLU)</p>
<p>2.4. Limiter (voire éviter) l'exposition de la population aux risques, contraintes et nuisances</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Aléas inondations dans la frange Est du territoire • Aléas mouvements de terrain sur les coteaux à l'Ouest du territoire • Nuisances sonores liées aux infrastructures bruyantes (RD 958 et RD 958a) • Gazoduc, lignes électriques haute tension • Possibles risques technologiques sur l'extrémité Sud du territoire, liés à l'usine Saint-Gobain PAM située à proximité (étude de dangers en cours) 	<p>- En mettant en place des règles graphiques (zonage du PLU) et écrites (règlement du PLU)</p>
<p>2.5. Protéger et valoriser le patrimoine naturel et le paysage, constitutifs de la trame verte et bleue du territoire</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Protéger les espaces boisés et les zones de vergers sur les coteaux (TVB) • Préserver, mettre en valeur, voire améliorer les espaces verts, plantations et jardins urbains les plus intéressants situés dans l'enveloppe urbaine • Préserver le cours d'eau, constitutif de la trame bleue • Préserver la qualité des paysages (en privilégiant la densification du village, qui tient compte de la préservation de zones vertes intra-urbaines ; en limitant l'étalement urbain ; en évitant le mitage de l'espace agricole et nature ; en préservant les éléments arborés ; en encadrant l'aspect des constructions, ...) 	<p>- En mettant en place des règles graphiques (zonage du PLU) et écrites (règlement du PLU)</p> <p>- En identifiant les secteurs à préserver par des zones naturelles et forestières N, qui limitent et conditionnent la constructibilité (ex. : zones de jardins dans le village, qui n'autorisent que les abris de jardin, etc.)</p> <p>- En repérant les éléments de paysage structurants (arbre isolé, haie, ripisylve, bosquet, ...) et en les réglementant afin de les préserver (pas de destruction, préservation de la continuité végétale, mais possibilité de remplacer un arbre malade ou sinistré, etc.)</p>

P.L.U. de MAIDIÈRES

Orientation n°2 du PADD :

PRÉSERVER ET VALORISER LA QUALITÉ DU CADRE DE VIE AGRÉABLE DE LA COMMUNE



Axe 2.1. Poursuivre l'amélioration de l'environnement urbain et la mise en valeur du village

- Qualité des constructions à garantir
- Circulation et sécurité routière à améliorer
- Zones vertes intra-urbaines à préserver
- Réseau de sentiers et voies piétonnes à renforcer et développer

Axe 2.2. Assurer la préservation du patrimoine villageois

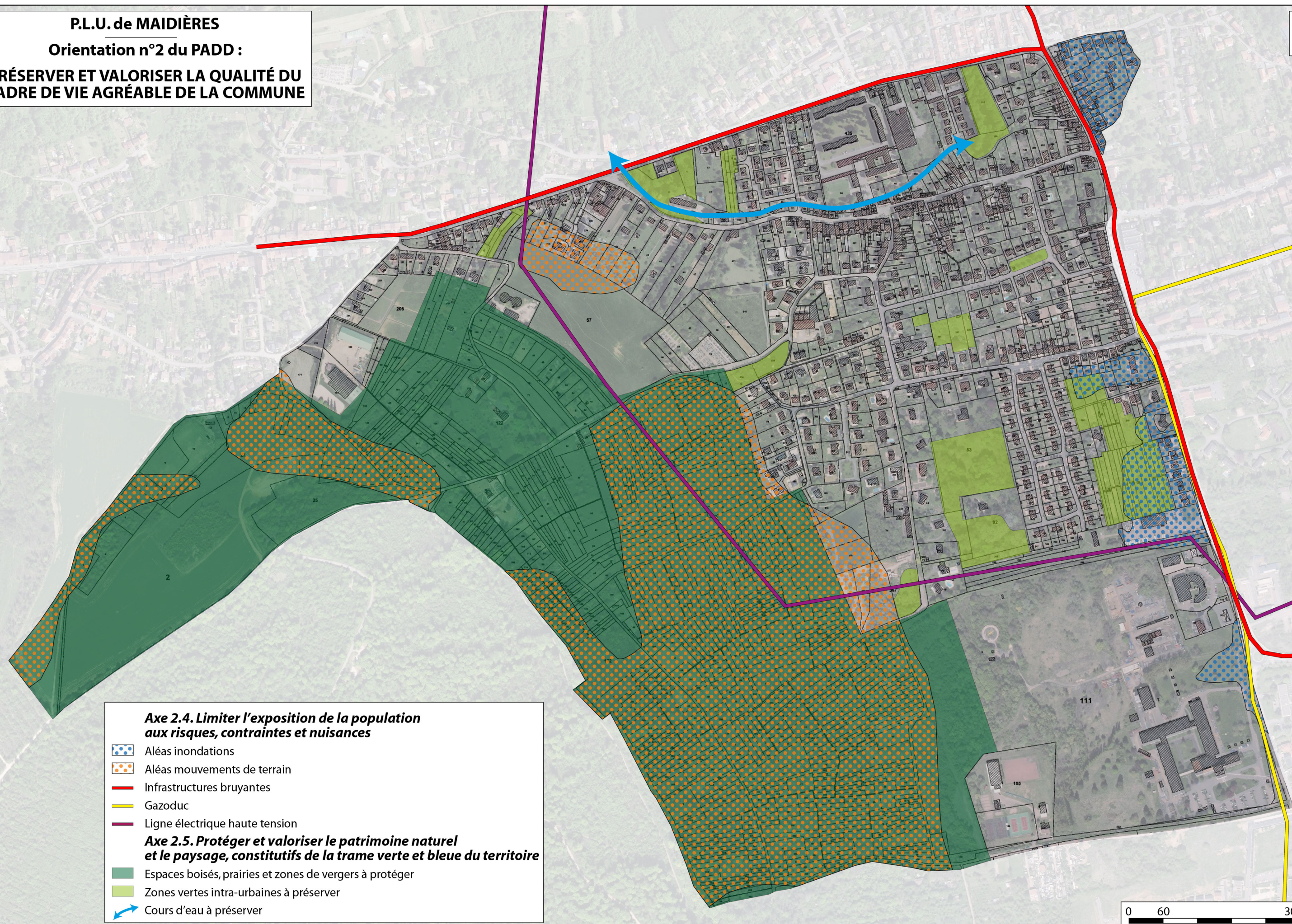
- Bâtisses remarquables : façades à préserver
- Patrimoine local à protéger et mettre en valeur
- Éléments végétaux remarquables à préserver

Axe 2.3. Développer une politique d'amélioration de l'habitat

- Bâtiment ou logement vacant à rénover
- Mixité de l'habitat à intégrer dans le projet de requalification de la friche industrielle



P.L.U. de MAIDIÈRES
Orientation n°2 du PADD :
PRÉSERVER ET VALORISER LA QUALITÉ DU
CADRE DE VIE AGRÉABLE DE LA COMMUNE



- Axe 2.4. Limiter l'exposition de la population aux risques, contraintes et nuisances**
- Aléas inondations
 - Aléas mouvements de terrain
 - Infrastructures bruyantes
 - Gazoduc
 - Ligne électrique haute tension
- Axe 2.5. Protéger et valoriser le patrimoine naturel et le paysage, constitutifs de la trame verte et bleue du territoire**
- Espaces boisés, prairies et zones de vergers à protéger
 - Zones vertes intra-urbaines à préserver
 - Cours d'eau à préserver

