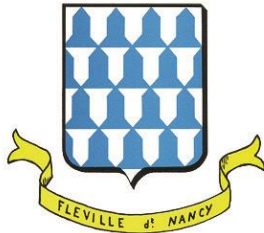


métropole  
**Grand Nancy**



PLAN LOCAL D'URBANISME



# *Fléville* *-devant-Nancy*

Orientations d'Aménagement et de  
Programmation

Septembre 2019



Agence de développement des territoires Nancy Sud Lorraine

Les Ateliers du Bras Vert - 49 boulevard d'Austrasie CS 20516 NANCY Cedex - Tél. : 03 83 17 42 00 - [agencescalen.fr](http://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 d'urbanisme 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 Fléville-devant-Nancy a défini un secteur concerné par une orientation d'aménagement

- **Orientation: « Les Pâquis de Manonchamp »**

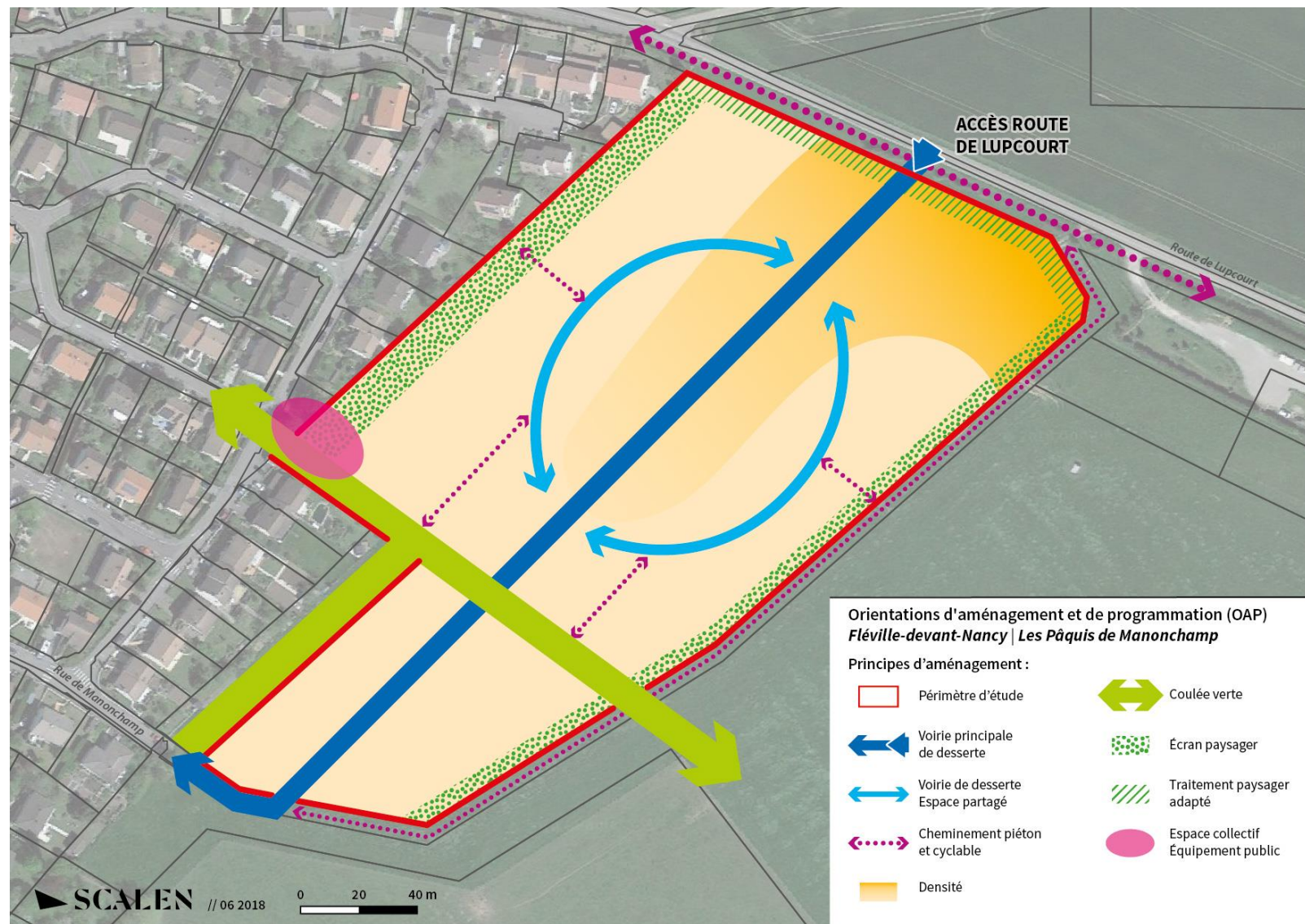
Pour ce secteur, la ville a déterminé un schéma d'aménagement global destiné à assurer la cohérence des futures opérations avec l'urbanisation existante en termes de forme urbaine et de liaisons fonctionnelles.

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 « LES PAQUIS DE MANONCHAMP »



**ORIENTATION « LES PAQUIS DE MANONCHAMP »****Localisation:**

Le secteur est situé au nord-est de la commune, route de Lupcourt à proximité du centre bourg. Il s'inscrit dans la continuité du quartier formé par les lotissements de Jard, du Pâquis, et du Bas des Noyers. Le périmètre concerné par cette orientation d'aménagement correspond à 3 parcelles d'une surface totale de 4,43 hectares.

Le secteur présente un léger dénivelé en pente douce du sud vers le nord-est, il bénéficie d'une proximité immédiate avec les réseaux et d'une accessibilité idéale. Le secteur est connecté à la route de Lupcourt sur sa partie nord, il dispose également de nombreuses possibilités de liaisons douces avec les lotissements voisins.

**Enjeux :**

Après une période de croissance urbaine, liée au développement de l'habitat, la commune a fortement modéré son développement résidentiel et spatial. Elle est aujourd'hui confrontée à un enjeu de renouvellement de son offre de logement pour répondre à l'évolution des besoins résidentiels de sa population. Il s'agit de :

- Faire face au vieillissement de la population et aux nouveaux besoins en logement qui en découlent,
- De permettre l'accueil de primo-accédant et familles qui pourront par la suite s'inscrire dans un parcours résidentiel au sein de la commune et permettre le renouvellement de la population.

Ainsi, la commune entend ouvrir à l'urbanisation son secteur de développement résidentiel prévu à cet effet, « Les Pâquis de Manonchamp ».

Au regard des besoins résidentiels identifiés, de la taille du site, représentant la dernière grande opportunité foncière communale, de sa proximité avec l'urbanisation existante, le secteur nécessite d'envisager une urbanisation maîtrisée, qui implique de répondre à certain nombre d'enjeux :

- L'intégration harmonieuse tant au niveau paysager, qu'architectural et fonctionnel,
- La programmation, afin d'assurer une mixité dans les types et l'occupation des logements.

**Accès et dessertes :**

Les accès principaux doivent s'effectuer via les points d'accès suivants :

- Pour les véhicules légers, par la route de Lupcourt dont le carrefour devra être aménagé afin de sécuriser les entrées et sorties et par la rue de Manonchamp.
- Pour les modes doux, des accès spécifiques doivent être prévus et s'inscrire dans la trame verte du site. Ces derniers doivent être un lien essentiel du site avec son environnement immédiat, notamment les lotissements de Jard, du Pâquis, et du Bas des Noyers et le centre de Fléville-devant-Nancy. Doit ainsi être prévu :
  - Un accès via la rue du Pâquis connecté aux lotissements existants,
  - Un accès depuis la route de Lupcourt avec aménagement cyclable le long de la route de Lupcourt,

- Un accès depuis la rue de Manonchamp,
- Un accès vers les espaces agricoles, naturels et le canal situé à l'Est du site.
- Un chemin à l'interface entre le futur quartier et les espaces agricoles et naturels

La desserte interne doit s'organiser autour :

- D'une voie centrale avec deux points d'accès, le principal s'effectuant par la route de Lupcourt, le secondaire dans le prolongement de la rue de Manonchamp. Elle doit permettre les circulations douces de part et d'autre de la voirie, prévoir des alignements d'arbres et des emplacements pour le stationnement.
- D'une voie de desserte secondaire en sens unique et reliée à la voie centrale sous forme de boucle. Elle doit se présenter un profil respectant les principes d'un espace partagé afin de permettre une cohabitation entre différents usagers de l'espace public.
- D'un réseau de cheminements dédiés aux circulations douces qui s'inscrit dans la trame verte du secteur sous forme de coulées vertes. Il doit permettre de traverser le site et le relier aux espaces voisins (lotissements, espaces agricoles et naturels) notamment via la création de deux axes verts :
  - Un nord-sud longeant le secteur en limite des lotissements existant,
  - Un vers l'ouest permettant de relier le lotissement existant et les espaces agricoles, naturels et le canal, situés à l'est du site.

Des aménagements garantissant la priorité et la sécurité des piétons et cyclistes, doivent être prévus au niveau de l'intersection entre cette coulée verte et la voie principale desservant le futur quartier.

Des aménagements paysagers sous forme d'espaces verts doivent également être prévus le long de ces axes verts afin de compléter la trame verte spécifique au quartier.

Concernant les espaces de stationnement public, des emplacements doivent bordés la voie principale de desserte. Pour la voie de desserte secondaire, les espaces de stationnements ont vocation à être regroupés à des endroits stratégiques.

L'espace public à l'entrée du quartier doit être traité de façon à ce qu'un arrêt de transport en commun, le cas échéant, puisse y être intégré.

#### **Principes paysagers et urbains :**

---

Les formes urbaines doivent respecter le tissu urbain de la commune et des quartiers voisins.

L'implantation des futures constructions doit donc présenter une dégressivité avec :

- En premier rideau, à l'entrée du quartier et en front de la route de Lupcourt, des logements sous forme de petits collectifs jusqu'à R + 1 + Comble se prolongeant sous forme de logements individuels plus denses au cœur du quartier.
- En deuxième rideau, des logements individuels moins denses de manière à assurer une transition avec les quartiers pavillonnaires existants.

Concernant l'intégration paysagère et fonctionnelle du site dans son environnement, le projet doit prévoir :

- L'aménagement d'écrans paysagers sur les limites du site en particulier le long des lotissements et espaces agricoles existants. Ils permettront de traiter qualitativement ces interfaces dans le but de préserver l'intimité visuelle des lotissements existants et de mieux intégrer le futur quartier dans le paysage agricole.
- Un traitement paysager doit également être mis en œuvre le long de la route de Lupcourt afin de marquer la présence et l'entrée du quartier.
- Une coulée verte traversant le site du nord au sud et vers l'ouest, intégrant divers usages tels que celui de trame verte ainsi que des mobilités douces ou ludiques. Un espace partagé collectif de type jeux pour enfants est à prévoir à l'interface entre le lotissement des Pâquis et le quartier.
- Le long des lotissements existant et de la route de Lupcourt doit être prévu une implantation des constructions la plus en retrait des limites séparatives afin de maintenir un recul suffisant avec les habitations voisines. Ce recul permet en outre l'implantation d'aménagements paysagers tels que des haies paysagères, alignements d'arbres et noue.

#### Indications programmatiques :

---

La commune souhaite développer une offre résidentielle présentant une plus grande mixité dans les types de logements, afin de répondre à l'évolution des besoins en logements des ménages au cours de la vie. Il s'agit notamment de pouvoir vivre un parcours résidentiel complet sur la commune.

Les terrains situés le long de la route de Lupcourt sont ainsi destinés à être urbanisés prioritairement par des programmes sous forme de petits collectifs destinés à l'accueil de logements seniors, en accession et conventionnés afin de :

- Répondre à l'évolution démographique de la population communale qui oriente désormais la demande vers des logements adaptés au vieillissement.
- Permettre l'installation de ménages primo-accédant ou en logement conventionnés dans des logements adaptés à leurs profils socioéconomiques et qui pourront par la suite poursuivre leurs parcours résidentiels au sein de la commune.

Au cœur du quartier des logements individuels denses de type maisons de ville permettront d'étoffer l'offre à destination des familles et ménages de type primo-accédant.

Sur l'arrière, une offre en logements individuels plus classique doit s'inscrire dans l'offre déjà existante sur les quartiers voisins. Une offre de logement de type béguinage est également

**Le projet doit ainsi prévoir une densité moyenne d'environ 20 logements à l'hectare soit une centaine de logements**, répartis de la façon suivante :

- 20 % de logements à destination des ménages familiaux de type primo-accédant plutôt situé au cœur du quartier.
- 40 % de logements individuels plus classiques, dans la continuité de l'offre déjà existante sur les quartiers voisins et situés à l'interface de ces quartiers.
- 20 % de logements à destination de ménages plus petits de type primo-accédant sous forme de petits collectifs

- 20 % de logements conventionnés à destination des séniors de type béguinage.