

COMMUNAUTÉ URBAINE DU GRAND NANCY



# Art <sup>-sur-</sup>Meurthe

PLAN LOCAL D'URBANISME

## PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE



Avril 2007



AGENCE DE DÉVELOPPEMENT ET D'URBANISME DE L'AIRE URBAINE NANCÉIENNE  
DÉPARTEMENT AMÉNAGEMENT-PROJETS

ESPACE CORBIN, 10 RUE POIREL BP516, 54008 NANCY CEDEX  
Tél. : 03 83 17 42 01 / Fax : 03 83 17 42 20 - [WWW.ADUAN.ORG](http://WWW.ADUAN.ORG)



# Sommaire

## I. Le contexte communautaire

- 1/ Le territoire de la communauté urbaine du Grand Nancy
- 2/ La cohérence des documents de planification et les grandes démarches communautaires
- 3/ Art sur Meurthe au sein de l'agglomération nancéienne

## II. Rappel du diagnostic communal et des enjeux

- 1/ Les grandes caractéristiques d'Art-sur-Meurthe
- 2/ Les enjeux :
  - a. *La maîtrise du développement de la commune et la gestion d'un fort potentiel attractif*
  - b. *La recherche et la valorisation d'éléments porteurs d'identité*

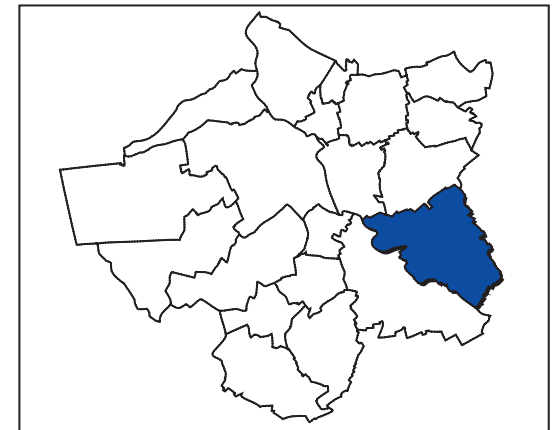
## III. Les orientations générales d'aménagement

- 1/ Privilégier un développement de la commune respectant son organisation et ses caractéristiques de village
- 2/ Permettre la mise en valeur des grandes composantes paysagères du territoire
- 3/ Accompagner l'activité agricole périurbaine dans un objectif de préservation d'une spécificité économique



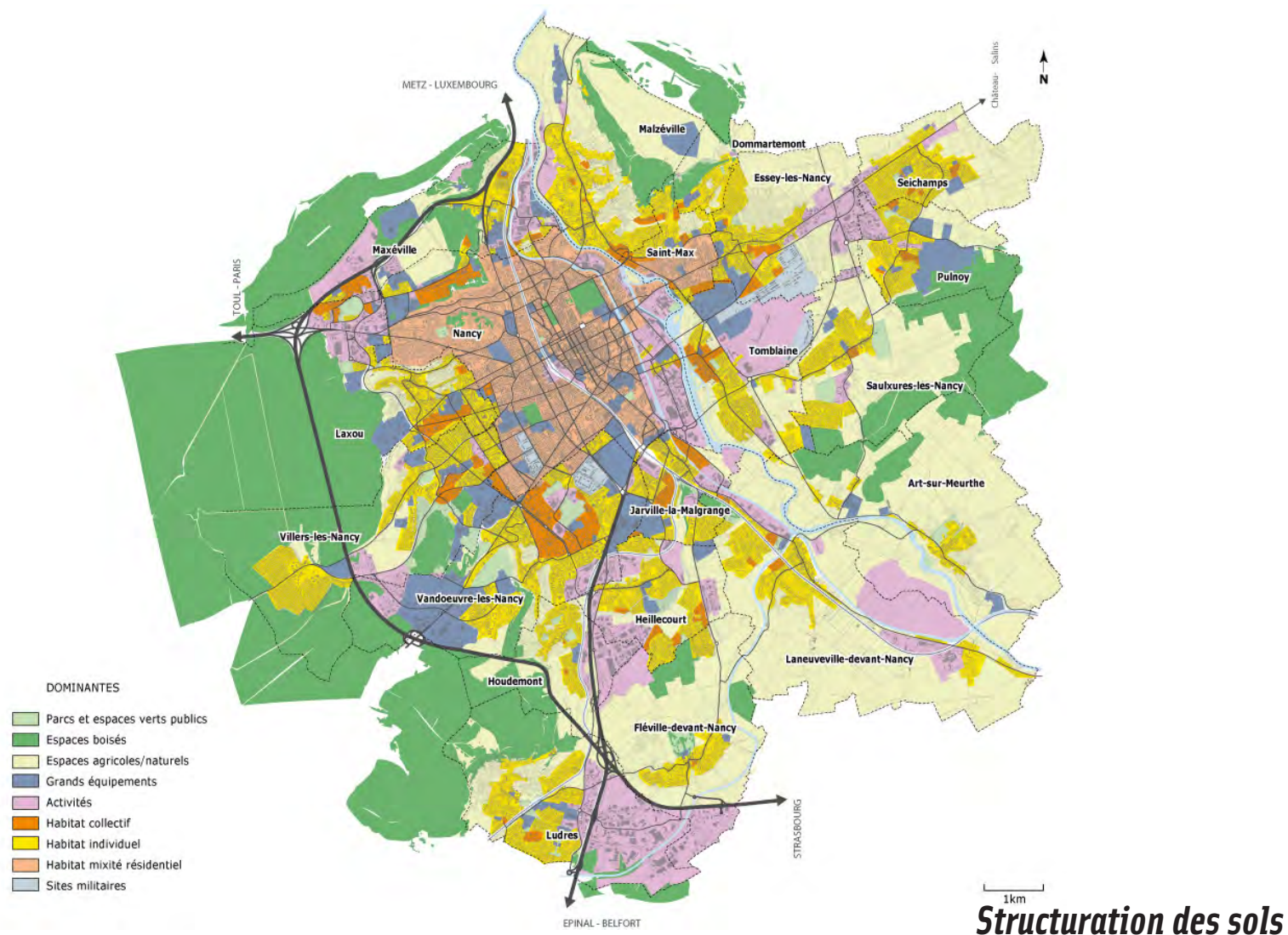
# I. Le contexte communautaire

- 1/ Le territoire de la communauté urbaine du Grand Nancy
- 2/ La cohérence des documents de planification et les grandes démarches communautaires
- 3/ Art sur Meurthe au sein de l'agglomération nancéienne





# 1/ Le territoire de la communauté urbaine du Grand Nancy



## 2/ La cohérence des documents de planification et les grandes démarches communautaires

La communauté urbaine du Grand Nancy est à l'origine de plusieurs démarches d'envergure, thématiques ou transversales, qui impactent l'ensemble des territoires de l'agglomération nancéienne.

Ces initiatives dont certaines vont aboutir-ou ont déjà abouti-à de véritables documents de planification, doivent être prises en compte lors de l'élaboration des Plan Locaux d'Urbanisme (PLU) pour trois principales raisons.

D'une part, ces démarches sont menées dans le **respect des principes du développement durable**. Leur prise en compte dans les PLU permet de renforcer l'intégration d'enjeux transversaux dans la définition des projets communaux (protection de l'environnement, maîtrise de l'urbanisation, mixité de l'habitat, etc.).

D'autre part, l'intégration de ces démarches lors de l'élaboration des PLU est indispensable pour permettre une cohérence des politiques communautaires ainsi que leur mise en œuvre effective à travers la réglementation d'urbanisme locale. Les projets d'aménagement et de développement durable et leurs traductions réglementaires doivent ainsi permettre concrètement la mise en œuvre des actions préconisées au niveau communautaire.

Enfin, en terme réglementaire, les PLU se doivent d'être compatibles avec les documents de planification d'échelle supérieure ayant une valeur juridique.

Par conséquent, en matière d'habitat, les PLU doivent être compatibles avec les orientations du programme local de l'habitat (PLH) qui a été révisé en janvier 2005. Au nombre de cinq, celles-ci ont été définies en cohérence avec la loi de janvier 2004 sur les libertés et responsabilités locales :

- ▶ promouvoir et développer une offre nouvelle pour répondre à l'ensemble des besoins,
- ▶ mettre en place une politique concertée de renouvellement du parc locatif social,
- ▶ améliorer et amplifier la valorisation du parc privé existant,
- ▶ apporter des réponses aux populations confrontées à des besoins spécifiques,
- ▶ promouvoir et animer la politique locale de l'habitat.

Les orientations n° 2 et 3 font l'objet d'une territorialisation des actions qui est à prendre en compte.

En matière de transports, les PLU doivent respecter les orientations du plan des déplacements urbains (PDU). Ce plan est applicable sur le territoire communautaire jusqu'à sa révision qui sera achevée mi-2006.



Ce document a deux impacts importants sur les PLU :

- ▶ la prise en compte des contraintes acoustiques lors de la délimitation des zones à urbaniser,
- ▶ le développement de l'utilisation des transports collectifs grâce à une redéfinition des possibilités de stationnement sur le territoire communautaire.

Le PDU édicte par ailleurs des orientations plus générales, en cohérence avec les principes de la loi SRU (loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains). Celles-ci visent notamment à limiter l'étalement urbain et à favoriser la mixité de l'occupation des sols.

En matière d'environnement, la communauté urbaine a réalisé une charte d'environnement co-signée par le ministère de l'environnement en 1997.

Cette charte qui formalise l'engagement d'une politique globale et transversale n'a pas de valeur juridique. Néanmoins, elle s'appuie sur trois objectifs sectoriels qui doivent être intégrés dans la définition des projets communaux :

- ▶ le développement du réseau de deux roues en ville,
- ▶ la protection et la valorisation de la trame verte,
- ▶ la requalification des entrées d'agglomération.

Dans la continuité de ce document et pour davantage de transversalité dans la définition des projets, la communauté urbaine a initié, en 2002, une démarche plus globale de développement durable à travers l'élaboration d'un agenda 21 local.

Lors de sa phase finale d'élaboration, l'agenda 21 du Grand Nancy énoncera un certain nombre d'actions concrètes, en faveur du développement durable, que les PLU devront pouvoir rendre réalisables.

Dans un objectif plus spécifique de valorisation des espaces naturels et des paysages, le Grand Nancy s'est également engagé dans l'élaboration d'un **plan paysage**.

Ce document dont la finalisation est prévue pour fin 2007 se doit de définir une politique globale de protection et de valorisation des paysages qui devra être prise en compte dans les PLU.

Concernant de manière plus générale l'amélioration du cadre de vie, le Grand Nancy a initié un certain nombre de réflexions plus sectorielles qui doivent transparaître dans la définition des projets de chaque commune : le plan lumière, la valorisation de l'eau dans la ville et la mise en œuvre de nouvelles techniques de gestion des eaux pluviales, le schéma directeur d'assainissement eau potable, le schéma d'assainissement des eaux usées et eaux pluviales, etc.

Enfin, concernant les documents de planification d'échelle supracommunautaire, le schéma directeur d'aménagement et d'urbanisme de Toul-Nancy-Lunéville (SDAU) a été rendu caduc par les dispositions de la loi SRU. La loi prévoit la réalisation d'un schéma de cohérence territoriale (SCOT) qui est en cours d'élaboration à l'échelle du sud meurthe-et-mosellan. À sa finalisation, les PLU devront être rendus compatibles avec celui-ci.

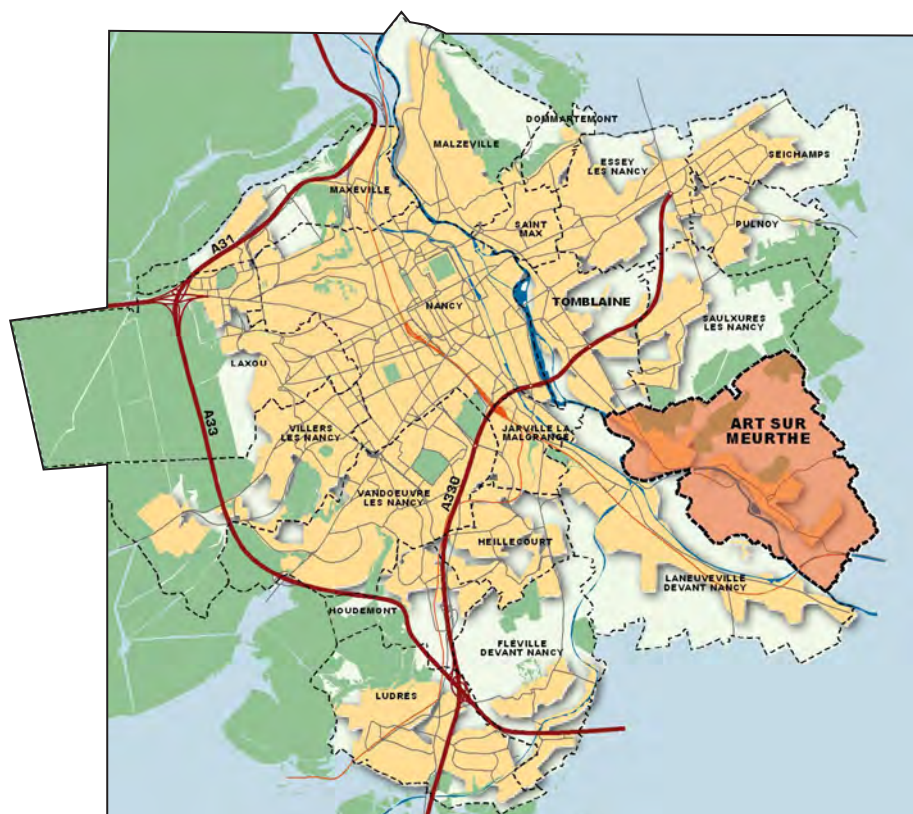
Par ailleurs, la loi sur le développement des territoires ruraux du mois de février 2005 renforce les obligations de compatibilité des documents d'urbanisme avec les orientations des schémas directeurs d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE).

Pour les territoires communaux du Grand Nancy, cette prise en compte concerne le SDAGE du bassin Rhin-Meuse.

### 3/ Art sur Meurthe au sein de l'agglomération nancéienne

Art sur Meurthe se situe à une dizaine de kilomètres au sud-est de Nancy, en seconde couronne de l'agglomération nancéienne dont elle constitue une des portes d'entrée.

D'une superficie de 1 147 ha, elle est l'une des communes les plus vastes du Grand Nancy.



Son territoire participe pleinement à la trame verte de l'agglomération qui, à l'est et au sud correspond à de vastes étendues agricoles. Comme à Saulxures-lès-Nancy, Seichamps, Pulnoy ou encore Fléville-devant-Nancy, Art sur Meurthe présente, en effet, la spécificité d'avoir conservé une activité agricole encore dynamique. Les espaces cultivés prenant place sur le plateau et la plaine contribuent ainsi à la qualité paysagère des lieux et offrent une perception valorisante de l'agglomération pour les gens en provenance de Varangéville.

Art sur Meurthe s'inscrit également dans la continuité des plaines de Meurthe qui unissent son territoire à ceux de Tomblaine et de Laneuville mais également aux communes du Sel et du Vermois, situées plus en amont. Ces plaines qui servent de zones d'expansion des crues sont reconnues par le SDAGE comme zones humides à protéger et constituent un élément majeur du patrimoine naturel et écologique du Grand Nancy.

Par ailleurs, au même titre que Fléville-devant-Nancy ou encore Villers-lès-Nancy, qui sont caractérisées par la présence d'un patrimoine rural important, Art sur Meurthe accueille des édifices de grandes valeurs patrimoniales qui participent au rayonnement de l'agglomération : la Chartreuse de Bosserville ainsi que le château du village connu pour proposer une activité de restauration de prestige.

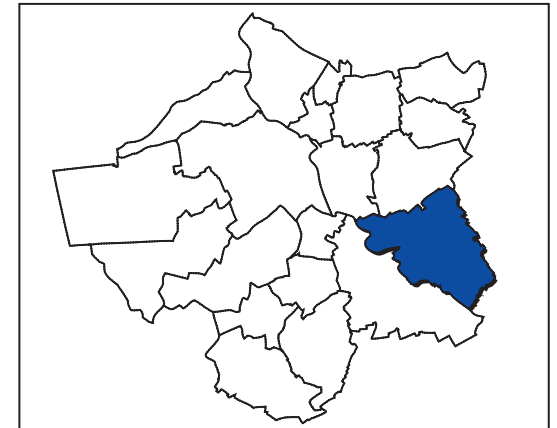
Face à ces atouts, la commune dispose de réserves foncières qui lui permettront d'assurer une continuité de son développement. Son souhait d'urbanisation maîtrisée lui donne l'occasion de s'inscrire en solidarité avec les besoins de développement de l'agglomération et ce, dans le respect du caractère rural qui fonde son attractivité.

# II. Rappel du diagnostic communal et des enjeux

1/ Les grandes caractéristiques d'Art-sur-Meurthe

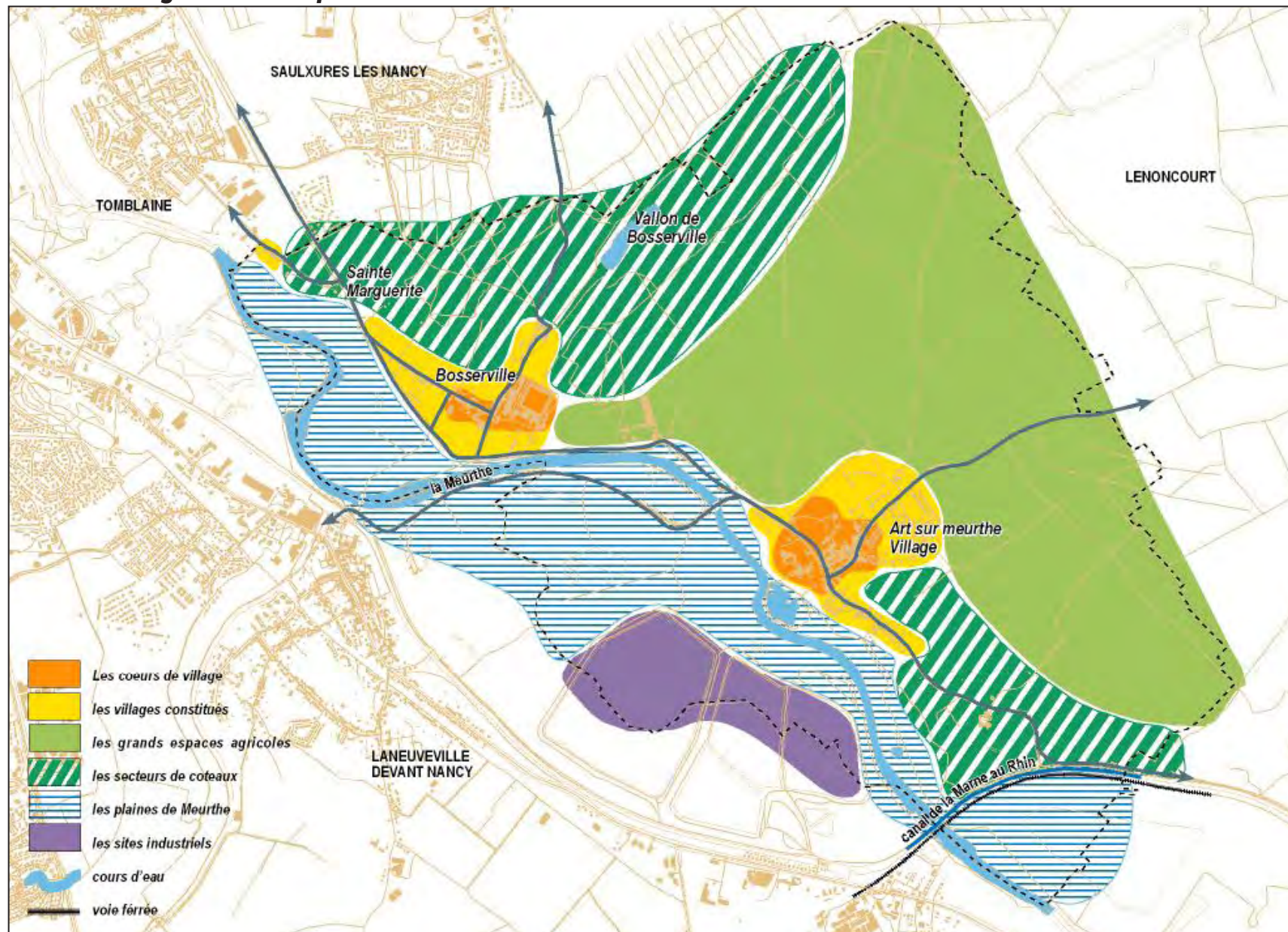
2/ Les enjeux :

- a. La maîtrise du développement de la commune et la gestion d'un fort potentiel attractif*
- b. La recherche et la valorisation d'éléments porteurs d'identité*





## Schéma des grandes composantes



# 1/ Les grandes caractéristiques d'Art sur Meurthe

## ■ Le territoire d'Art sur Meurthe se trouve à la lisière du rural et de l'urbain.

Située en seconde couronne de l'agglomération nancéienne, Art sur Meurthe a conservé une activité agricole significative. Au milieu de ces vastes étendues, la commune est structurée en trois cœurs de village autour desquels l'habitat s'est progressivement développé. Ces villages ont conservé les caractéristiques d'organisation des villages traditionnels lorrains.

## ■ La commune remplit les conditions d'une forte attractivité résidentielle.

Elle dispose :

- ▶ d'un cadre de vie à dominante naturelle, recherché par de plus en plus de ménages désirant vivre à la campagne tout en étant proche de la ville centre de l'agglomération,
- ▶ d'une desserte de qualité qui s'est significativement améliorée avec la mise en service de la liaison A330/RD2 bis/RN74,
- ▶ d'un habitat à forte dominante résidentielle et de l'existence d'une offre de standing.

La population conserve des caractéristiques démographiques équilibrées bien qu'un fléchissement de ce dynamisme soit à prévoir.

Jusqu'à aujourd'hui, un équilibre des caractéristiques démographiques (structure des âges, taille des ménages, taux d'activité, etc.) a pu être maintenu grâce à la réalisation récente de 2 opérations d'aménagement (la première phase de la ZAC du Chaux Four et la Maisonnaie du Château).

Néanmoins, la combinaison de plusieurs facteurs (présence des populations âgées entre 40 et 60 ans, faible mobilité résidentielle des habitants, dominante résidentielle de l'offre de logements, stagnation de l'activité de construction) laisse envisager, pour les années à venir, un processus de vieillissement démographique.





- **La commune comprend des éléments de composition porteurs d'identité qui interviennent de manière évidente dans les paysages et dans le fonctionnement du territoire.**

Art sur Meurthe accueille deux éléments patrimoniaux majeurs qui fondent l'identité de la commune au niveau de l'agglomération :



► **L'ancienne propriété des Frères Marianistes**, située au coeur du village d'Art-sur-Meurthe, qui est aujourd'hui reconvertie en un espace de réception de prestige.

- **La Chartreuse de Bosserville**, édifice datant du XVII<sup>e</sup> siècle, qui accueille un lycée professionnel et bénéficie d'une protection au titre des monuments historiques.



L'identité de la commune s'illustre également par la présence d'importantes composantes paysagères aux caractéristiques principalement naturelles : **les plaines de Meurthe, les bois et espaces agricoles du plateau.**



La Meurthe



L'étang des Croquottes

- **Les bassins de l'entreprise Novacarb** qui s'imposent au milieu des plaines de Meurthe sont également un élément majeur qui intervient dans la structure paysagère de la commune.

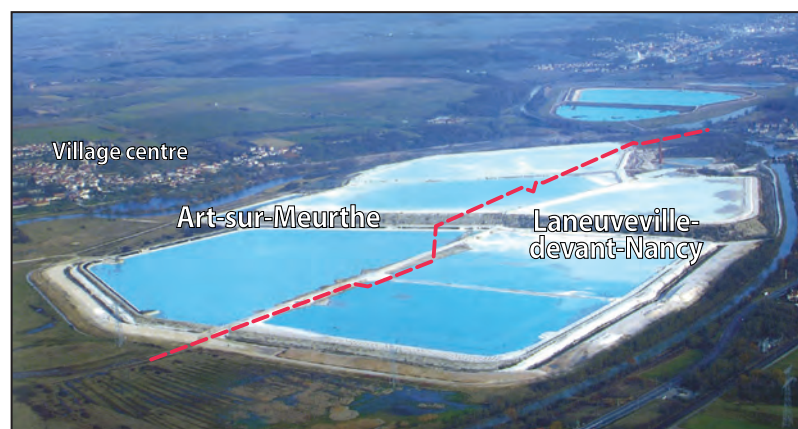


Photo : Novacarb

## 2/ Les enjeux

### ***a. La maîtrise du développement de la commune et la gestion d'un fort potentiel attractif***

Art sur Meurthe remplit les conditions d'une forte attractivité résidentielle qui s'exerce à l'échelle de l'aire urbaine.

Etant donnée la pression foncière croissante s'exerçant sur les territoires de seconde couronne et plus précisément de l'est du Grand Nancy, la commune va néanmoins devoir gérer "cette rente de situation" par une maîtrise de son développement. Pour Art sur Meurthe, l'enjeu est d'assurer une continuité de son développement tout en préservant les grands équilibres qui fondent aujourd'hui son attractivité :

- ▶ équilibre, en terme d'organisation spatiale, entre espaces urbanisés et naturels,
- ▶ équilibre en terme de capacité d'accueil et de fonctionnement (préservation du poids, de l'armature et du fonctionnement d'un village, prise en compte de la capacité des équipements et des infrastructures),
- ▶ équilibre en terme d'intégration et de cohésion sociale.

En permettant une continuité de son développement, la commune participe ainsi aux stratégies de l'agglomération en matière de logement, et notamment à celles émanant de la prise en charge par la communauté urbaine de la compétence habitat en matière de gestion des aides à la pierre.

La préservation des grands équilibres de la commune de Art sur Meurthe va également dans le sens du maintien de la diversité des territoires composant l'agglomération. En effet, la présence d'une commune à l'identité villageoise marquée et aux caractéristiques agricoles affirmées offre à la communauté urbaine une réponse de plus en plus recherchée en terme de cadre de vie et de qualité environnementale.

### ***b. La recherche et la valorisation d'éléments porteurs d'identité***

Plus que d'autres communes de l'agglomération, Art sur Meurthe profite de la présence de plusieurs éléments de patrimoine naturel et architectural.

Les grands édifices architecturaux tels la Chartreuse de Bosserville ou le château de Art constituent, autant pour la commune que pour le Grand Nancy, des monuments porteurs d'identité et de rayonnement et méritent en ce sens d'être préservés et valorisés.

Par ailleurs, les éléments de composition paysagère que constituent les coteaux agricoles et boisés ainsi que les plaines de Meurthe présentent également un intérêt en terme d'identité pour la commune et assurent à l'agglomération une continuité de sa trame verte.

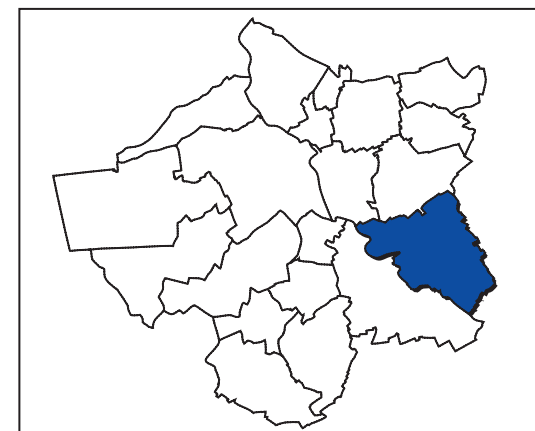
La préservation des paysages d'Art sur Meurthe correspond également à la nécessité de maintenir sur une partie du territoire du Grand Nancy une activité agricole dynamique mais également adaptable au regard de sa situation périurbaine (développement d'activités de loisirs ou pédagogiques liées à l'agriculture).



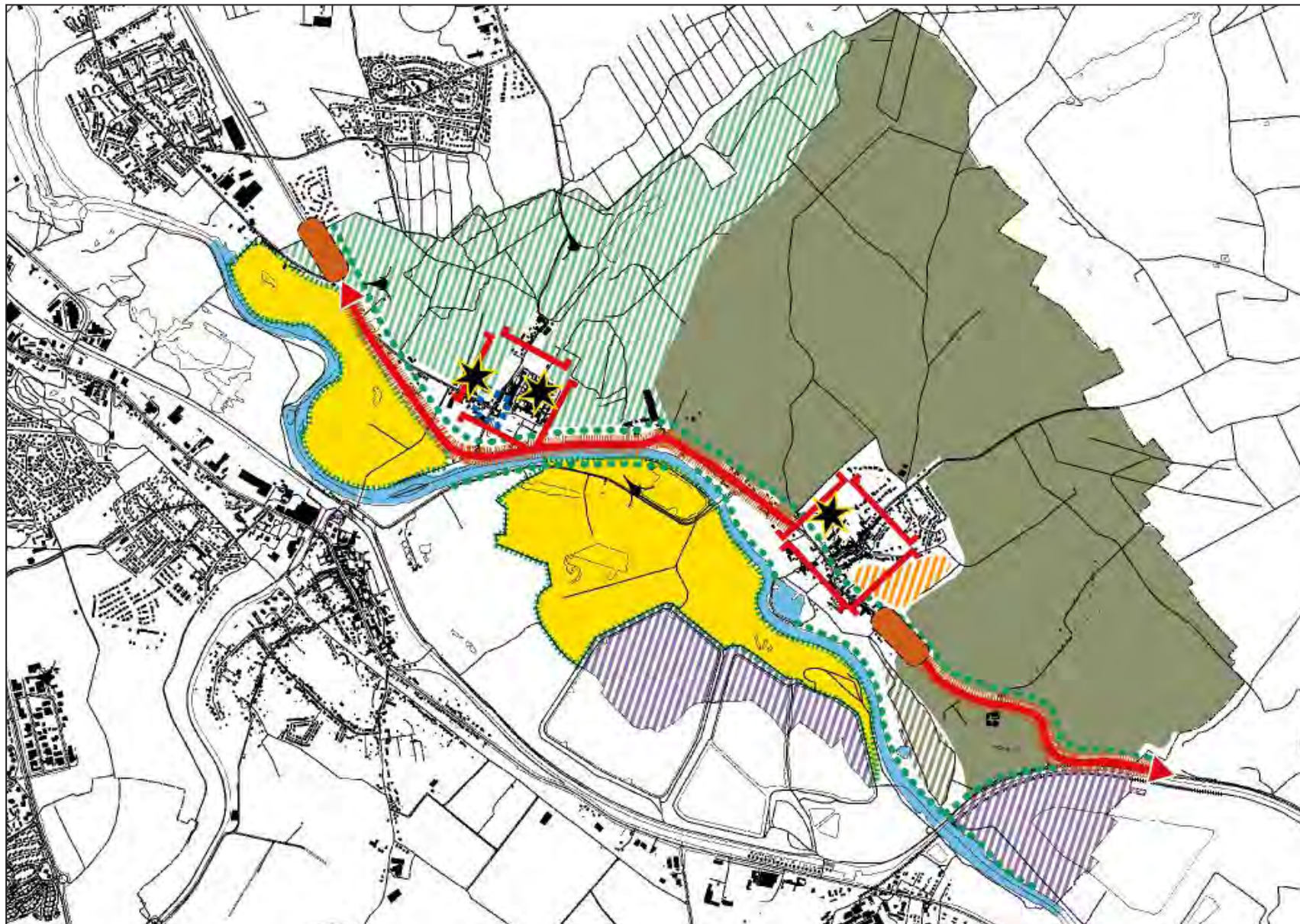


# III. Les orientations générales d'aménagement du PADD

- 1/ Privilégier un développement de la commune respectant son organisation et ses caractéristiques de village
- 2/ Permettre la mise en valeur des grandes composantes paysagères du territoire
- 3/ Accompagner l'activité agricole périurbaine dans un objectif de préservation d'une spécificité économique



## Les orientations d'aménagement d'Art-sur-Meurthe



## Légende

## Les orientations d'aménagement d'Art-sur-Meurthe



Centre village de Bosserville à aménager  
Centre village de Art-sur-Meurthe à préserver et à conforter



Fonction résidentielle à développer sur le secteur des Moisis et du Chaux Four



Friches issues d'anciennes sablières à résorber



Vue à préserver offrant des perspectives depuis la RD2 vers les plaines de Meurthe, la Chartreuse et depuis la route de Saulxures vers le vallon de Bosserville



Sites d'activités



Patrimoine bâti de la Chartreuse de Bosserville et du château d'Art à valoriser



Espace public à requalifier par l'aménagement de la place Saint Rémi



Entrée de ville à requalifier rue du faubourg Saint Phlin à affirmer sur l'avenue Sainte Marguerite



Usage viaire de la RD2 à faire évoluer (renforcement de la sécurité, hiérarchisation des déplacements, ...)



Liaison cyclable à créer sur la RD2b et itinéraire loisirs à aménager en berge de Meurthe



Espace agricole à préserver, pérennisant une pratique de l'agriculture



Coteaux de la Meurthe et du vallon de Bosserville à valoriser



Espace paysager des plaines de Meurthe à valoriser en conciliant agriculture et développement de secteur de loisirs

# 1/ Privilégier un développement de la commune respectant son organisation et ses caractéristiques de village

Cette première orientation est basée sur le constat que les habitants venant s'installer à Art sur Meurthe sont attirés par un territoire qui a su préserver un caractère de village et qui offre aujourd'hui un cadre de vie recherché.

Afin de préserver cette spécificité, qui fonde en grande partie son attractivité résidentielle, une des orientations d'aménagement de la commune doit être de privilégier un développement en harmonie avec cette morphologie et les caractéristiques urbaines d'un village.

Cette volonté fait référence à diverses actions et choix d'aménagement complémentaires.

## ■ La valorisation du patrimoine bâti existant

Cet axe englobe toutes les initiatives qui pourraient être entreprises sur l'urbain afin de préserver et de valoriser les caractéristiques villageoises de la commune : OPAH (Opération Programmée de l'Amélioration de l'Habitat), ravalement de façades, valorisation des espaces publics, etc.

## ■ Le respect d'une organisation en 3 polarités villageoises grâce à un développement harmonieux

La commune d'Art sur Meurthe est constituée de 3 entités villageoises réparties le long de la route départementale de Varan-

géville : Sainte Marguerite, le secteur de Bosserville et le village centre.

La préservation de cette organisation multipolaire nécessite une maîtrise de l'urbanisation dans l'espace et s'illustre à travers la volonté de définir des opérations de développement futur s'inscrivant en harmonie avec le bâti existant.

Ainsi, l'urbanisation envisagée de la seconde tranche du Chaux Four et du secteur des Moisies satisfait à un souci de composition en cohérence avec le village centre (système de greffe) et de respect de la qualité de l'habitat.

La volonté de redéfinir les réserves à l'urbanisation future répond à une logique identique : les zones NA définies au POS représentaient des surfaces largement surdimensionnées au regard de la structure de la commune et de ses besoins.



*La chapelle de la Place St Rémi à Bosserville*



## ■ Une diversification des types d'habitat dans le respect du patrimoine bâti existant

Ces perspectives de développement sont également, pour Art sur Meurthe, l'occasion de favoriser l'émergence de nouvelles formes d'habitat (développement d'une offre locative, nouvelles typologies, etc.) susceptibles de satisfaire aux besoins d'une population plus jeune et de privilégier des choix plus respectueux de l'environnement.

Dans un contexte d'intercommunalité, elles sont également pour la commune un moyen de s'inscrire dans un esprit de solidarité avec des besoins s'exprimant au niveau de l'agglomération, concernant plus précisément la réalisation de logements sociaux, Programme Local d'Habitat, loi SRU (Solidarité et Renouvellement Urbains).

Cette diversification de l'offre de logements effectuée dans le respect des formes urbaines existantes doit contribuer à une évolution positive du paysage urbain.



Rue de l'abbé Dardaine



Rue Albert Schweitzer

## ■ Le maintien d'une armature viaire légère et d'une circulation apaisée dans la traversée du village

Art sur Meurthe constitue une porte de l'agglomération nancéenne en lien avec le bassin de Dombasle /Varangéville. La notion de « porte » illustre le passage sur la commune d'un axe secondaire, par opposition aux entrées d'agglomération marquées par le débouché des grandes infrastructures.

A l'échelle de la commune, l'avenue de la Chartreuse reste néanmoins une voie de circulation importante. La réduction de la vitesse et de la densité des flux sur cet axe apparaît alors comme un objectif important qui satisfait également à un objectif de préservation des caractéristiques de village de la commune, en terme de fonctionnement urbain.

Le maintien d'une circulation sous des formes apaisées peut ainsi être préconisé grâce à la mise en œuvre d'aménagements de voirie adaptés (traitement de l'entrée du village) ou encore grâce à la réalisation déjà évoquée d'un contournement du village centre.



La RD 2 dans sa traversée du village

## 2/ Permettre la mise en valeur des grandes composantes paysagères

### ■ La mise en évidence de la présence de la Meurthe et la valorisation des espaces riverains

Si le passage de la Meurthe apparaît comme un élément très structurant du territoire, la présence de l'eau n'est en revanche que peu valorisée, de même que les possibilités foncières offertes par les espaces attenants.

Face à ce constat, la commune profite d'une relance des réflexions de la communauté urbaine sur l'aménagement des plaines de Meurthe qui devront s'effectuer en tenant compte des pratiques agricoles développées sur cette partie du territoire.

Les études programmées dans le cadre de l'aménagement de la 5<sup>ème</sup> tranche de la Meurthe (de Tomblaine à Dombasle) s'inscrivent en effet dans la continuité d'une volonté de valorisation du cours d'eau sur tout le long de son parcours.

Ce programme ambitionne une approche transversale des enjeux liés à la Meurthe puisque ses objectifs sont déclinés en 4 thématiques : hydraulique, qualité de l'eau, environnement et revalorisation de l'ensemble de la vallée de la Meurthe.

Le retraitement d'espaces dénaturés (ancienne sablière) en bord de Meurthe pourra, dans ce contexte, ouvrir de nouvelles perspectives pour la commune.

### ■ La préservation de la qualité paysagère des coteaux

Le territoire d'Art sur Meurthe est marqué par de vastes zones de coteaux qui surplombent les plaines de Meurthe. D'importantes



*Les plaines de Meurthe*



*Le site des ancienne Sablières*

étendues agricoles viennent y aérer le tissu urbain et la qualité paysagère de cet ensemble est encore renforcée par la présence de l'imposante et renommée Chartreuse de Bosserville qui prend place au sein d'un vallon. Vus de la Plaine, ces espaces dégagent des perspectives paysagères remarquables qui contribuent à l'identité du territoire communal.

La commune doit profiter de ces données du territoire et définir des occupations du sol et protections allant dans le sens d'une préservation de cette qualité et de cette diversité paysagère. Ceci suppose de réfléchir plus précisément :

- ▶ à la délimitation respective des zones d'urbanisation futures, naturelles et agricoles,
- ▶ au devenir et à la protection des étendues agricoles et espaces boisés situés sur le coteaux,
- ▶ à la continuité des actions de valorisation du patrimoine historique.

### 3/ Accompagner l'activité agricole périurbaine

En terme de paysages, l'activité agricole encore très présente, assure en grande partie une qualité au cadre de vie offert par la commune.

Le long de la RD 2, ces vastes espaces cultivés soulignent l'organisation urbaine tripolaire et génèrent un environnement à dominante rurale.

En terme économique, l'agriculture apparaît également comme une spécificité locale au regard des revenus et emplois générés.

L'un des enjeux propre à ce secteur, au niveau de la commune, doit être de chercher à concilier ces deux aspects, économiques et paysagers.

Au préalable, face à une volonté de préservation d'un de ses éléments d'identité, la commune va être amenée à réfléchir au moyen d'assurer, sur le long terme, l'accompagnement de l'activité agricole au regard de sa situation périurbaine.

Le milieu agricole pourrait notamment envisager des moyens originaux de diversifier son activité : fermes pédagogiques, spécialisation dans l'horticulture, etc..

Cette démarche s'impose comme un objectif de développement durable tant en termes paysager qu'économique.



*Ferme en activité à Bosserville*



*Les espaces agricoles des plaines de Meurthe*

