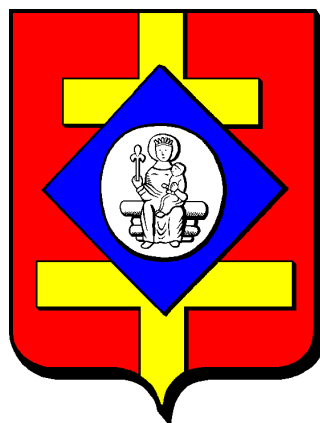
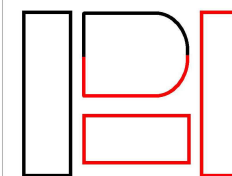


# REVISION DU POS EN PLU COMMUNE DE BOUXIERES-AUX-DAMES

## PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE (PADD)



Christian POLLISSE  
Gérard HUMBERT



ARCHITECTURE & URBANISME

63, rue Raymond Poincaré  
B.P. 1.3630 - 54016 NANCY Cedex  
Tél: 03 83 40 02 67  
Fax: 03 83 40 84 50  
pollisse\_humbert@archilink.com

Bouxières-aux-Dames, commune s'inscrivant dans la logique générale du coteau qui marque le flanc nord de la vallée de l'Amezule au droit de la confluence avec la Meurthe, bénéficie d'une bonne accessibilité depuis Nancy et présente un cadre de vie agréable.

Commune rurale à l'origine, Bouxières-aux-Dames est devenue un gros bourg dont la population peut être qualifiée d'urbaine, attendant une qualité de vie et tous les services d'une ville. Dans cet espace très convoité, pèsent de lourdes menaces : croissance démographique, pression immobilière, trafic routier. Les élus ont pour objectif de les maîtriser afin d'assurer un équilibre entre développement, protection des milieux naturels et paysagers, et lutte contre les risques naturels.

Les élus souhaitent offrir à long terme, un meilleur cadre de vie avec le développement de circuits pédestres autour de la commune.

Sur la base de l'analyse de l'état initial du site et du diagnostic socio-économique, la municipalité a défini plusieurs objectifs qui forment l'ossature de la stratégie et de développement communal pour les 10 ans à venir.

Ces objectifs s'articulent autour de 5 grands thèmes :

- ❖ **Un développement résidentiel mesuré et cohérent, dans l'esprit de mixité sociale figurant dans la loi SRU**
- ❖ **Préserver le cadre de vie et améliorer le fonctionnement urbain. Affirmer l'image véhiculée par la commune**
- ❖ **Développer des petits pôles de centralité**
- ❖ **La protection de l'environnement et des richesses paysagères**
- ❖ **La sauvegarde et la réhabilitation des sentiers communaux en vue d'un développement touristique « vert »**

Ces choix constituent les options fondamentales des élus pour le devenir de leur commune.

## LES PRINCIPES DE DEVELOPPEMENT

| PRINCIPES  | ORIENTATIONS   | TRADUCTIONS DANS P.L.U.   |
|--|--|---|
| <p><b>Un développement résidentiel mesuré et cohérent, dans l'esprit de mixité sociale figurant dans la loi SRU</b></p>  | <p>Rechercher des extensions urbaines en tenant compte de la structure paysagère du site</p> <p>Maîtriser le rythme de développement en tenant compte de la loi S.R.U.</p> | <p>Localisation des futurs quartiers dans les sites les moins sensibles visuellement.</p> <p>Comblent le retard en matière de logements dans le secteur social et intermédiaire en veillant à une répartition spatiale des logements dans un objectif de mixité sociale, avec introduction d'une densité appropriée aux secteurs (urbanisé et urbanisable).</p> |
| <p><b>Préserver le cadre de vie et améliorer le fonctionnement urbain. Affirmer l'image véhiculée par la commune</b></p> | <p>Préserver le cadre bâti</p> <p>Rendre plus satisfaisant le cadre de vie</p> <p>Assurer un meilleur fonctionnement urbain</p>  | <p>Réglementation de l'aspect extérieur des constructions en tenant compte du bâti existant.<br/>Protection du patrimoine urbain</p> <p>Sécuriser et aménager le réseau routier communal en attribuant plus de places pour les piétons et les automobilistes.</p> <p>Amélioration et création de liaisons inter-quartiers.</p>                                  |

|  |  |  |
|--|--|--|
| <p><b>Développer des petits pôles de centralité</b></p>                    | <p>Garantir le maintien et le développement d'équipements publics</p> <p>Instaurer une mixité entre habitat et activités</p> | <p>Développer une politique de réserves foncières. Autoriser l'installation de petites entreprises.</p> <p>Par une réglementation adaptée dans les futurs secteurs à urbaniser</p> |
| <p><b>La protection de l'environnement et des richesses paysagères</b></p> | <p>Préserver les richesses écologiques.</p> <p>Protéger le cadre environnemental et paysager.</p>                            | <p>Garantir l'intégrité des espaces naturels sensibles et pittoresques.</p> <p>Préservation des éléments naturels structurant le paysage.</p>                                      |
| <p><b>La sauvegarde et la réhabilitation des sentiers communaux</b></p>    | <p>Préserver les chemins communaux</p>   | <p>Développer une politique d'emplacements réservés pour conserver les chemins.</p>  |

## **Un développement résidentiel mesuré et cohérent, dans l'esprit de mixité sociale conforme à la loi SRU**

La municipalité de Bouxières-aux-Dames souhaite maintenir une certaine dynamique démographique observée depuis plusieurs décennies. La volonté communale est de respecter les dispositions de l'article 55 de la loi SRU du 13 décembre 2000, tout en fixant comme limite le plafond de 5000 habitants, dans le respect de la morphologie des paysages naturels et urbains.

Des zones d'extension de l'urbanisation ont été définies dans le respect de plusieurs orientations :

### **Rechercher des extensions urbaines à vocation d'habitat en tenant compte de la structure paysagère du site et de la loi S.R.U.**

Il s'agit de définir les limites d'appartenance du bourg et une enveloppe urbaine cohérente avec le site tout en envisageant son développement futur.

Quatre obstacles contraignent ce développement :

- Les risques de mouvements de terrains présents sur une partie de la commune
- Le relief accidenté du territoire communal (fort impact visuel du bâti affirmant les courbes de niveaux en intégrant les nouvelles constructions sur un secteur fortement penté, pouvant être renforcé par un bâti continu de type maisons accolées)
- Le fait que des espaces naturels remarquables occupent une grande superficie, ce qui restreint les possibilités d'urbanisation
- La volonté communale de maintenir et protéger les exploitations agricoles sur le territoire.

Les choix des sites de développement prennent en compte ces différentes contraintes.

Les nouvelles zones urbaines ont également été localisées là où la structuration est possible et aisée : existence d'amorce d'accès, de chemins servant de support aux futures voies internes, simplicité du découpage foncier qui favorisera l'opérationnel, desserte potentielle par les réseaux divers.

Dans les zones AU (zones à urbaniser) les programmes de logements seront affectés pour 50% au minimum à des catégories de logements locatifs tels que défini dans le respect des objectifs de mixité sociale. La commune se laisse le loisir de définir au cas par cas la majoration des 50 %.

**Les zones ouvertes à l'urbanisation nouvellement définies sont :**

- Lieu-dit "Champ St Nicolas" : zone 1AU – superficie = 4 935.66m<sup>2</sup> soit 0.49 ha
- Lieu-dit "Les Nevaux" : zone 1AU – superficie = 26 285,00m<sup>2</sup> soit 2.62 ha
- Lieu-dit "Les Plantes Basses" : zones 1 AU superficie = 32 895,00m<sup>2</sup> soit 3.28 ha
- Lieu-dit "Les Corvées" : zone 1AU - superficie = 42 337.44m<sup>2</sup> soit 4.23 ha
- Lieu-dit "Les Châteaux" : zone 2AU superficie = 33 613.00m<sup>2</sup> soit 3.36 ha

**Superficie totale des zones ouvertes à l'urbanisation = 13.98 ha**



## **Maîtriser le rythme de développement en tenant compte de la loi S.R.U.**

La loi N°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain institue plusieurs mesures. Parmi celles-ci, une concerne les logements dits sociaux et oblige les communes, d'au moins 3 500 habitants et appartenant à une agglomération de plus de 50.000 habitants, à un pourcentage minimum de 20% de logements sociaux. Dans le cas contraire, un prélèvement annuel est effectué au profit de fonds pour la réalisation de logements de ce type.

Au cours de ces dernières années, la loi SRU n'a pas pris en compte les logements sociaux existants mais qui, revendus à des privés, ne font plus parti des statistiques. La commune de Bouxières-aux-Dames est ainsi pénalisée puisque les logements réalisés dans les trente dernières décennies, appartiennent aujourd'hui à des propriétaires privés.

La commune se trouve devant un problème de déficit en logements sociaux locatifs. Il est nécessaire de réduire cette carence en logements sociaux, en les intégrant au mieux aux sites recensés sur la commune, sans pour autant créer des clivages sociaux et, au contraire, favoriser la mixité.

L'objectif est d'atteindre un nombre de logements sociaux locatifs répondant à la loi SRU d'ici 2020. Bouxières-aux-Dames a choisi de prendre en compte deux modes de développement :

- le développement péri-urbain (lotissements – zones d'activités- voirie). Il s'agit de continuer le développement dans une approche quantitative et fonctionnaliste.
- le développement classique (mixité de quartiers, maisons de ville – proximité et continuité piétonne – préservation naturelle). C'est un même mouvement qui consiste à étoffer et panser les espaces urbains existants d'une part, et préserver d'autant plus la nature d'autre part.



## **Préserver le cadre de vie et améliorer le fonctionnement urbain. Affirmer l'image véhiculée par la commune**

Bouxières-aux-Dames offre un cadre de vie agréable associé à un centre ancien présentant une belle cohérence d'ensemble.

Toutefois, sa structure urbaine ne présente pas un aspect groupé. Les extensions se sont développées en dehors du noyau ancien, notamment les lotissements "Bellevue" et "Merrey" sans aucun "contact" avec le centre ancien. Une partie de la commune s'est même développée en contrebas "rue Raymond Poincaré" et "avenue Foch", créant ainsi un deuxième centre au bourg.

Par ailleurs, Bouxières-aux-Dames doit faire face à un certain nombre de problèmes de fonctionnement, notamment les problèmes dû à la RD40, l'absence de liaisons inter-quartiers et de marqueurs territoriaux.

### **Préserver le cadre bâti**

Mitoyenneté des constructions, homogénéité des toitures, usoirs, implantation et éléments décoratifs confèrent au centre ancien de Bouxières-aux-Dames une belle cohérence d'ensemble et un caractère identitaire fort.

Le règlement édicté dans le Plan Local d'Urbanisme veillera à préserver la typologie architecturale existante dans le centre du bourg.

Les secteurs qui recèlent un patrimoine architectural participant à l'identité de la commune feront l'objet d'une protection accrue avec l'instauration du permis de démolir ainsi que des prescriptions particulières architecturales et urbanistiques.

## Améliorer le cadre de vie

**Valoriser les entrées de ville.** Il s'agit de donner envie de pénétrer dans la commune par le biais des entrées de ville, et d'y transmettre l'identité de la commune.

**Sécuriser et aménager les routes et les chemins piétonniers.** Reconfigurer les routes de la commune en permettant l'attribution de plus de places à la fois pour les piétons, les cyclistes mais aussi pour les automobilistes. Cette reconfiguration des axes routiers permettrait aussi la création de liaisons entre les quartiers, favorisant la cohésion des habitants des différents secteurs bâtis.

Si l'emprise ne s'avère pas suffisante, développer une politique d'emplacements réservés en vue de la reconfiguration de la RD attribuant plus de places aux piétons et aux vélos.

## Assurer un meilleur fonctionnement urbain

Les futurs secteurs à vocation d'habitat à long terme seront reliés à la trame actuelle grâce à un système viaire en bouclage assurant ainsi un bon fonctionnement.

Des emplacements réservés visent à assurer la desserte d'une future zone à urbaniser.

D'autres emplacements réservés permettront l'élargissement de chemins. Ces chemins existent mais demandent un aménagement approprié aux nouveaux flux routiers.

La commune envisage, à cet effet, d'étudier un nouveau plan de circulation automobile, conformément à la responsabilité de police du maire.

## Développer des pôles de centralité

Le ban communal de Bouxières-aux-Dames accueille des entreprises de services localisées dans la rue principale, mais aussi dans le secteur "zone Acticom". Ce secteur n'offre plus de disponibilité.

### Prévoir des secteurs pour accueillir les activités économiques et artisanales

La commune souhaite maintenir et si possible renforcer son dynamisme économique tout en respectant son caractère résidentiel prioritaire. Cet objectif implique l'accueil de petits bureaux ou équipements publics ayant un impact faible sur l'environnement dans des zones et périmètres affectés à un usage mixte.

### Instaurer une mixité entre habitat et activités

La commune souhaite se voir développer dans les nouveaux quartiers des zones inter-générationnelles avec recherche d'espaces de rencontres conviviaux (crèche, squares/parcs, 1 à 2 commerces, tabac-journaux, boulangerie...) et création d'équipements collectifs tels une cantine, garderie, ludothèque pour toutes les tranches d'âges (bellotte, marelle,...), bibliothèque, salles de soins (permanences du CCAS), salle de sports (omnisport).

La commune ne souhaite pas reproduire les lotissements à seule vocation résidentielle tels que ceux "Bellevue" et "Merrey". Elle recherche des lieux de vie différents, intégrant une mixité sociale (habitat-artisanat-professions libérales-commerces de proximité), ainsi que des liaisons viaires et paysagères en favorisant les cheminements piétons entre quartiers anciens et nouveaux. Ces nouveaux lieux de vie incluront des espaces publics inter-modales permettant le déplacement harmonieux et sécurisant des usagers, en proposant des lieux de rencontre conviviaux et intimes (squares, placettes...)

## **La protection de l'environnement et des richesses paysagères**

L'image de Bouxières-aux-Dames s'est construite autour d'un environnement naturel de qualité et d'un espace urbain présentant une forte identité, comme le noyau ancien de la commune. Il importe, pour les élus, de ne pas affaiblir cette image.

Ainsi, est-il important que le présent Plan Local d'Urbanisme tienne compte et valorise ces espaces dans le cadre de son projet de développement.

### **Préserver les richesses écologiques**

Afin d'assurer l'attractivité résidentielle et touristique (un tourisme se voulant « vert »), de veiller au maintien de la biodiversité, et de préserver les éléments marqueurs de l'identité locale.

La commune a souhaité intégrer des espaces naturels au sein des nouvelles zones urbanisées avec une volonté de conserver au maximum les sentiers et éléments paysagers existants : création des zones N (naturel)

### **Protéger le cadre environnemental et paysager**

Les bois, bosquets et haies jouent un rôle majeur dans la structuration du paysage communal. La municipalité prendra des mesures afin d'en garantir la conservation. Au dernier recensement de 1988, on peut noter que la forêt occupe 76 ha (bois et taillis inclus), les jachères et jardins familiaux occupent 77 ha.

Les différents parcs de la commune composée de sujets centenaires font l'objet d'une protection particulière.

Ces éléments sont clairement identifiés et font l'objet d'un classement en zone naturelle protégée.

## **La sauvegarde et la réhabilitation des sentiers communaux**

La commune de Bouxières-aux-Dames possède de nombreux sentiers et chemins communaux qui ont déjà fait l'objet d'un plan d'aménagement de la part du foyer rural. La volonté communale est de reprendre cet aménagement stoppé depuis la tempête de 1999.

Une classification des sentiers sera effectuée pour voir lesquels méritent d'être conservés et/ou réhabilités.

### **Développer une politique d'emplacements réservés pour conserver les chemins**

L'objectif est de préserver et de valoriser les sentiers existants, en créant un circuit autour des éléments remarquables de la commune que peuvent-être le noyau ancien, l'étang de Merrey et la forêt.

Afin de développer au mieux ce projet, une politique de réserve foncière, par l'intermédiaire d'emplacements réservés, sera mise en place pour permettre de relier différents sentiers jusqu'alors en impasse et d'assurer un maillage continu.

Une réglementation particulière précisera les conditions d'implantation des futures constructions par rapport à l'ensemble de ces sentiers.