



COMMUNE DE LUPCOURT (54)

REVISION DU

PLAN LOCAL D'URBANISME

**Projet d'Aménagement
et de Développement Durables**

③

Dossier Enquête Publique

**Document conforme à la délibération du Conseil
Municipal du 03 / 10 / 2022 arrêtant le projet de révision
du PLU.**

Le Maire :

Espace &
TERRitoires

études et conseils en urbanisme et aménagement

2, place des Tricoteries
54230 CHALIGNY

Tél : 03 83 50 53 87
Fax : 03 83 50 53 78
Mail : contact@esterr.fr

SOMMAIRE

Sommaire	2
Introduction	3
1.1. RAPPEL DES OBJECTIFS ET DE LA DEFINITION DU PADD	3
1.2. DEFINITION ET CONTENU D'UN PADD	3
1.3. LE PADD, UN PROJET	3
1.4. LE PADD SE CONSTRUIT EN PLUSIEURS PHASES	4
1.5. CONCLUSION	4
Orientation générale n° 1	6
INSCRIRE LE DEVELOPPEMENT COMMUNAL AU SEIN DE L'ARMATURE TERRITORIALE DU VERMOIS	6
Orientation générale n° 2	8
CONFORTER LE CADRE DE VIE OFFERT PAR LA SITUATION GEOGRAPHIQUE	8
Orientation générale n° 3	10
MAINTENIR LA VOCATION RESIDENTIELLE DE LA COMMUNE	10
Orientation générale n° 4	13
PERMETTRE UN DEVELOPPEMENT RAISONNE ET RESPECTUEUX DE L'ENVIRONNEMENT	13

INTRODUCTION

La procédure de PLU donne l'occasion aux élus de réfléchir sur les problématiques rencontrées sur la commune de LUPCOURT et sur les opportunités à saisir. Ce moment de réflexion a été l'occasion de dessiner les contours et le contenu d'un projet de développement communal cohérent à l'échelle de son ban communal et prenant en considération le grand territoire dans lequel il s'inscrit. Cette réflexion est ainsi garante d'un développement et aménagement du territoire à court, moyen et long terme.

1.1. RAPPEL DES OBJECTIFS ET DE LA DEFINITION DU PADD

A partir des éléments de synthèse du rapport de présentation, les élus doivent définir des objectifs d'organisation, de protection et de mise en valeur ou de développement du territoire, c'est-à-dire exprimer un projet global pour le territoire.

Le PADD doit être l'énoncé de la politique générale de la commune de LUPCOURT sur les thèmes qui touchent à l'organisation de l'espace ou qui peuvent avoir une incidence sur celle-ci. Il doit être conçu comme l'expression directe du Conseil Municipal devant la population. Il sera ensuite traduit dans le règlement et ses documents graphiques et éventuellement complété par des orientations d'aménagement sectorielles.

1.2. DEFINITION ET CONTENU D'UN PADD

Le contenu du Projet d'Aménagement et de Développement Durables, dit PADD, est défini dans l'article L.151-5 du Code de l'urbanisme créé par ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables 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 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. Il prend en compte les spécificités paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales de la commune. Le PADD doit également tenir compte des articles L.101-1 et L.101-2 du Code de l'Urbanisme.

1.3. LE PADD, UN PROJET

Le PADD, traitant de la globalité du territoire, est un projet d'ouverture qui impose de traiter différemment le développement du territoire : il requiert une approche globale et durable. Cette approche doit se construire autour d'un maximum de dialogue partenarial et de concertation. Il s'agit d'aboutir à un projet collectif. Le PADD exprime une vision multidimensionnelle et prospective.

Il est nécessaire de concevoir une dynamique urbaine qui intègre des dimensions multisectorielles. Cette vision globale doit donc s'inscrire dans une démarche concertée entre les différents partenaires (autorités compétentes en matière de transports, de logements...) et la population auprès de laquelle il faut tenter de recueillir un consensus le plus large possible.

L'élaboration du PADD ne peut se concevoir que par étapes concertées permettant de dégager un consensus sur le devenir du territoire.

L'ambition de donner un caractère prospectif au document d'urbanisme, qui auparavant était réglementaire (*post-loi* Urbanisme et Habitat de 2003), doit s'accompagner d'un changement dans les

méthodes de travail. Un projet de territoire peut engager la commune sur le long terme, aussi il est nécessaire d'associer pour son élaboration les personnes concernées afin d'aboutir à un projet partagé et légitimé.

1.4. LE PADD SE CONSTRUIT EN PLUSIEURS PHASES

■ Phase 1 : Traitement du diagnostic

Le diagnostic (rapport de présentation du PLU) qui recense l'ensemble des atouts et faiblesses du territoire concernant l'ensemble de ses composantes territoriales (population, habitat, économie, environnement, réseaux, mobilités, risques, nuisances, paysages, ...) sert de base de dialogue et de fixation de problématiques sur l'espace urbain.

■ Phase 2 : Finalisation du projet

Les débats et échanges permettent de faire « mûrir » le projet et de le rendre fécond. La présentation finale du PADD permet de justifier et d'argumenter sur les perspectives envisagées et leur mise en œuvre (moyens et phasage dans le temps). Le projet de territoire se conçoit donc de façon spatiale, temporelle et matérielle.

1.5. CONCLUSION

Le PADD se conçoit comme une action globale et négociée pour assurer un développement et un aménagement durables articulant l'ensemble des composantes urbaines.

Depuis la loi Urbanisme et Habitat de 2003, le PADD n'est plus opposable au permis de construire (en revanche les orientations d'aménagement et le règlement doivent être cohérents avec lui).

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, fruit de la réflexion menée au titre du projet urbain, a désormais pour fonction exclusive de présenter concrètement le projet communal pour les années à venir. C'est un document simple, accessible à tous les citoyens, qui permet un débat clair en Conseil Municipal.

Le PADD garde une place capitale :

- La démarche d'élaboration d'un projet communal avant la définition des règles techniques est une garantie de qualité.
- Le débat en Conseil Municipal sur ce projet communal est une garantie de démocratie.
- Il est la clef de voûte du PLU : les parties du PLU qui ont une valeur juridique (orientations d'aménagement et de programmation et règlement) doivent être cohérentes avec lui.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables définit, dans le respect des objectifs et des principes énoncés aux articles L. 101-1 et L.101-2 du Code de l'Urbanisme, les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par la commune, notamment en vue de favoriser le renouvellement urbain et de préserver la qualité architecturale et l'environnement.

Dans ce cadre, il peut préciser :

- les mesures de nature à préserver les centres-villes et les centres de quartiers, les développer ou en créer de nouveaux,
- les actions et opérations relatives à la restructuration ou à la réhabilitation d'îlots, de quartiers ou de secteurs, les interventions destinées à lutter contre l'insalubrité et à restructurer, restaurer ou réhabiliter des îlots ou des immeubles,
- les caractéristiques ou le traitement des rues, sentiers piétonniers et pistes cyclables et des espaces et ouvrages publics à conserver, à modifier ou à créer,
- les actions ou opérations d'aménagement de nature à assurer la sauvegarde de la diversité commerciale des quartiers,
- les conditions d'aménagements des entrées de ville en application de l'article L. 111-8 du Code de l'Urbanisme, les mesures de nature à assurer la préservation des paysages.

La commune de LUPCOURT, afin de maîtriser son développement à la fois urbain et environnemental, doit déterminer et formaliser ses objectifs en matière d'urbanisme et d'aménagement.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables est la formalisation des intentions de la municipalité pour les années à venir. Il définit ses priorités de développement à court et moyen terme.

La commune souhaite ainsi mener des actions dans les domaines suivants :



■ **Orientation générale n° 1**

INSCRIRE LE DEVELOPPEMENT COMMUNAL AU SEIN DE L'ARMATURE TERRITORIALE DU VERMOIS



■ **Orientation générale n° 2**

CONFORTER LE CADRE DE VIE OFFERT PAR LA SITUATION GEOGRAPHIQUE



■ **Orientation générale n° 3**

MAINTENIR LA VOCATION RESIDENTIELLE DE LA COMMUNE



■ **Orientation générale n° 4**

PERMETTRE UN DEVELOPPEMENT RAISONNE ET RESPECTUEUX DE L'ENVIRONNEMENT

ORIENTATION GENERALE N° 1

INSCRIRE LE DEVELOPPEMENT COMMUNAL AU SEIN DE L'ARMATURE TERRITORIALE DU VERMOIS

Contexte et constats

Le village compte 428 habitants en 2019 selon l'INSEE. Il a connu une forte augmentation de la population (multiplication par 3 entre 1968 et 2018) du fait du phénomène de périurbanisation. L'importante augmentation de la population a, jusqu'alors, engendré de nombreuses répercussions sur la commune (en termes d'identité villageoise, d'infrastructures, réseaux...). On constate une hausse des plus de 60 ans ces dernières années, compensée par un attrait des familles pour le village. L'évolution de la structure des ménages et le vieillissement de la population impliquent une adaptation nécessaire des besoins en termes de typologies de logements (2,5 personnes par ménages aujourd'hui contre 3,2 en 1975) et d'espaces. Les logements vacants sont très peu nombreux, ils ne constituent pas un important potentiel dans le développement futur de la commune. Le développement urbain de la commune a jusqu'à présent été réalisé par l'urbanisation de nouvelles zones.

Enjeux

- Maintenir le dynamisme et le cadre de vie villageois de la commune.
- Définir une ambition démographique communale et un objectif de production de logements cohérents avec un développement durable à l'échelle du Sud Meurthe-et-Mosellan.
- Prévoir l'évolution de la commune par l'intermédiaire d'un développement urbain mais également en maintenant une dynamique dans le tissu urbain existant.

■ 1/ Garantir une ambition démographique et une production de logements en adéquation avec les objectifs du SCoT Sud 54 et du Programme Local de l'Habitat

Orientations & Moyens

- Poursuivre un développement raisonné et équilibré qui ne compromette pas le caractère villageois de la commune.
- Envisager d'atteindre un seuil démographique fixé à **510 habitants** d'ici 10 ans, en rapport avec les équipements publics déjà existants dans le tissu urbain.
- Tenir compte du PLH 2017-2022 appelé à être révisé.
- Attirer une population jeune et familiale sur le territoire communal.

■ 2/ Assurer une production de logements en réponse aux besoins des habitants

Orientations & Moyens

- Tenir compte du vieillissement de la population et continuer d'accueillir de nouveaux habitants par la création de nouveaux logements pavillonnaires (dont les projets immobiliers en cours).
- Adapter la taille des terrains et des nouveaux logements au contexte actuel et à la densité du SCoT.
- Profiter des équipements publics locaux ou mutualisés avec les communes voisines (ex : école en RPI à Ville-en-Vermois).
- Prévoir la rénovation et l'agrandissement du cimetière communal.
- Limiter l'étalement urbain, optimiser la compacité de la trame bâtie du bourg et maîtriser l'impact sur les franges urbaines.



Echelle : 0 100m

Source : Géoportail



OG1 : Inscrire le développement communal au sein de l'armature territoriale du Vermois

-  Assurer la continuité de la ceinture verte autour du bourg
-  Accompagner la création d'un projet immobilier
-  Prévoir l'extension du cimetière
-  Affirmer la centralité du bourg
-  Assurer la continuité urbaine avec Ville-en-Vermois

ORIENTATION GENERALE N° 2

CONFORTER LE CADRE DE VIE OFFERT PAR LA SITUATION GEOGRAPHIQUE

Contexte et constats

La commune se situe à une quinzaine de kilomètres au sud de l'agglomération de Nancy. Elle s'inscrit pleinement dans le bassin de vie de l'agglomération nancéienne d'un point de vue géographique, économique, commercial, son territoire communal jouxtant celui de la Métropole du Grand Nancy.

La commune possède un patrimoine architectural notable et de qualité à préserver (château, fontaine, lavoir, éléments architecturaux des façades...).

Toutefois, on note d'importantes disparités architecturales entre le centre ancien et les nombreux lotissements pavillonnaires.

Les secteurs d'extensions récentes sont plutôt éloignés du centre ancien. Il existe peu de liens physiques entre ces entités en raison de nombreuses impasses.

On recense de nombreuses dents creuses dans la trame urbaine et deux projets immobiliers en cours.

Enjeux

- Pérenniser la centralité villageoise existante et la mettre en valeur.
- Respecter la morphologie urbaine originelle.
- Préserver le caractère lorrain existant et favoriser une harmonie et une intégration au niveau du développement urbain.
- S'appuyer sur les aménités paysagères pour développer l'attractivité de la commune.

■ 1/ S'appuyer sur les qualités architecturales du village pour le mettre en valeur

Orientations & Moyens

- Préserver le caractère ancien du village lorrain : respect des fronts bâtis et de l'architecture ancienne sur l'avant, et tolérance sur l'arrière.
- Mettre en valeur le petit patrimoine de la commune.
- Envisager la mise en œuvre d'un « Périmètre Délimité des Abords » du château classé Monument Historique, en partenariat avec l'Architecte des Bâtiments de France.
- Interdire la construction en 2^{ème} rideau pour conserver l'esprit « jardin ».

■ 2/ Prévoir le développement urbain futur et promouvoir l'architecture contemporaine

Orientations & Moyens

- Mettre à profit les dents creuses et favoriser l'implantation d'habitat individuel.
- Prendre en compte la faible vacance immobilière sur le village.
- Tenir compte des réseaux d'eau, d'assainissement et de gestion des eaux pluviales.
- Accepter une architecture contemporaine dans les extensions urbaines et dans l'ancien en harmonie avec le style du village lorrain.
- Autoriser les piscines à l'arrière des pavillons dans les jardins.

■ 3/ Préserver les aménités paysagères et favoriser les mobilités douces

Orientations & Moyens

- Préserver la ceinture verte autour du village (franges urbaines).
- Développer les cheminements doux et les voies piétonnes.
- Répertorier les chemins communaux et les mettre en valeur.



Echelle : 0 100m

Source : Géoportail

ESpace & TERRitoires

Etudes et conseils en urbanisme et aménagement

OG2 : Conforter le cadre de vie offert par la situation géographique

-  Préserver le caractère lorrain du centre ancien
-  Encourager le comblement des dents creuses
-  Mettre en valeur le Château (MH)
-  Maintenir des zones de jardins
-  Requalifier la traversée du village
-  Préserver les abords du cours d'eau

ORIENTATION GENERALE N° 3

MAINTENIR LA VOCATION RESIDENTIELLE DE LA COMMUNE

Contexte et constats

L'économie locale est tournée vers les services (petits artisans et petites entreprises). 92% des actifs quittent le village quotidiennement pour aller travailler vers l'agglomération nancéenne principalement.

Le fait que la majorité des habitants travaillent à l'extérieur de la commune implique un nombre important de véhicules. Ceci devra être pris en compte dans les futurs aménagements et constructions.

L'augmentation de la population peut être une opportunité pour accueillir de nouvelles activités et pérenniser les activités en place.

Un seul site agricole est présent dans le village et impacte la trame urbaine.

Enjeux

- Privilégier la vocation résidentielle du village.
- Garder l'esprit « village » (tranquillité et proximité de la grande ville), assumer le statut de « village-dortoir » et faire en sorte d'améliorer le cadre de vie.
- Profiter de la proximité du bassin d'emplois de la Métropole du Grand Nancy et tenir compte des flux pendulaires de déplacement.
- Tenir compte du phénomène de mobilité néorurale qui multiplie les besoins en automobile individuelle des résidents (nombre croissant de véhicules par foyer).

■ 1/ Contribuer au maintien des activités économiques implantées sur la commune

Orientations & Moyens

- Pérenniser les activités existantes en prenant en compte leurs besoins.
- Autoriser l'installation de nouvelles activités dans le village à condition qu'elles soient compatibles avec la vocation résidentielle (commerce, tertiaire, artisanat non nuisant et services), sans implantation de zone artisanale en périphérie.
- Veiller à l'intégration paysagère des nouvelles constructions à vocation économique (couleurs, gabarits, haies vives et plantations).

■ 2/ Pérenniser l'activité agricole

Orientations & Moyens

- Concentrer la zone agricole autour de la ferme Simonin.
- Répondre aux besoins de l'exploitation agricole afin de pérenniser son activité et envisager son devenir (délocalisation, désaffectation, reconversion).
- Soutenir les éventuels projets de diversification agricole afin de développer une nouvelle forme de tourisme (tourisme vert et agrotourisme).
- Réglementer l'aspect extérieur et le nombre de logements de gardiennage sur les terres agricoles.
- Veiller à une bonne cohabitation entre les engins agricoles et les zones résidentielles.

■ 3/ Se garer aisément et se déplacer sereinement

Orientations & Moyens

- Aménager les abords de la RD en lien avec le Département pour réduire la vitesse automobile et permettre la déambulation sécurisée des piétons et des poussettes.
- Créer une nouvelle entrée de village au niveau du lotissement Saint Hilaire et du futur lotissement Simonin.
- Eviter les logiques d'impasses pour les nouveaux lotissements.
- Limiter la vitesse automobile dans la traversée du village.
- Veiller au bon entretien des chemins et des trottoirs.
- Eviter l'engorgement du flux domicile/travail aux heures de pointe.
- Améliorer le dispositif de transport à la demande de la CCPSV.
- Solutionner le manque de places de stationnement automobile en cœur de village (gestion de places de stationnement en cas de rénovation et division foncière).
- Prévoir des règles de stationnement en fonction du nombre de logements dans les zones pavillonnaires et aussi en cas de division foncière le centre ancien.
- Matérialiser les places de stationnement dans la Grande rue et la rue du Château.
- Prévoir la création d'un parking devant le château pour désengorger la rue des voitures des riverains.
- Mettre en place des liaisons douces sécurisés vers les lotissements les plus récents pour faciliter l'intégration des nouveaux habitants à la vie du village.



0 100m

Echelle :

Source : Géoportail



OG3 : Maintenir la vocation résidentielle de la commune

-  Concentrer les fonctions agricoles autour de la ferme
-  Tenir compte des périmètres de réciprocité agricole
-  Contribuer à maintenir les activités économiques en place
-  Requalifier les entrées de village d'un point de vue sécuritaire, paysager et urbain

ORIENTATION GENERALE N° 4

PERMETTRE UN DEVELOPPEMENT RAISONNE ET RESPECTUEUX DE L'ENVIRONNEMENT

Contexte et constats

Le village est implanté à l'origine dans la vallée du ruisseau d'Evrecourt.

La commune possède une topographie clémente ne générant pas ou peu de répercussions sur la constructibilité des terrains.

La présence boisée à proximité du village est un élément important, à conserver.

Le nombre d'exploitations agricoles est en régression.

L'intégration paysagère des nouveaux secteurs d'urbanisation devra être travaillée, tant sur le positionnement des zones par rapport à la topographie que sur l'intégration des constructions par le végétal.

Enjeux

- Valoriser et préserver l'environnement paysager, composante importante du cadre de vie et de l'attractivité de la commune.
- Préserver les espaces naturels remarquables.
- Maintenir la biodiversité ordinaire présente sur la commune.
- Contribuer à l'objectif national de moindre consommation des espaces et la réduction du rythme de l'artificialisation des sols.
- Limiter la consommation d'énergies fossiles et polluantes, et ainsi contribuer à réduire les émissions de CO² et gaz à effet de serre (GES).

■ 1/ Protéger l'environnement et la biodiversité constitutifs du cadre de vie

Orientations & Moyens

- Sanctuariser l'ambiance champêtre du ban communal.
- Préserver les trames vertes et bleues du territoire.
- Maintenir la vocation agricole des terres.
- Préserver la ceinture verte autour du village, les lignes de crêtes et les éléments naturels remarquables du paysage.
- Moduler et répartir équitablement les zones de jardins à l'arrière du tissu urbain (piscines, poulaillers,...).
- Limiter l'artificialisation des sols.
- Sauvegarder les futaies boisées sur le ban communal.
- Favoriser la récupération des eaux pluviales (citernes, réservoirs, noues,...) et l'infiltration à la parcelle.

■ **2/ Contribuer à une maîtrise de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers**

Orientations & Moyens

- Conserver le cadre de l'enveloppe urbaine et affirmer les limites de la trame urbaine actuelle.
- S'engager sur une réduction de la consommation d'espaces agricoles et naturels en réduisant de 60% les surfaces ouvertes à l'urbanisation par rapport à la consommation des espaces sur la période 2012-2022.
- Supprimer la zone 3AU du précédent document d'urbanisme pour réaffirmer le caractère agricole et naturel le long du ruisseau d'Evrecourt.
- Ouvrir à l'urbanisation une enveloppe maximale de 0,39 ha (zone 1AU) destinée à compléter la trame pavillonnaire du Clos des Vergers.
- Développer la commune en compacité de l'existant en comblant en priorité les dents creuses et en fermant des fenêtres d'urbanisation en contact direct avec la trame urbaine.

■ **3/ Contribuer au développement des énergies renouvelables et à la réduction des dépenses énergétiques**

Orientations & Moyens

- Permettre l'implantation de constructions répondant aux nouvelles normes en matière de respect de l'environnement et d'économies d'énergie, dans le respect de l'architecture de la commune.
- Veiller à l'intégration harmonieuse des dispositifs photovoltaïques en toiture pour en limiter l'impact dans le paysage.
- Encourager la rénovation énergétique des bâtiments anciens et le respect de la réglementation thermique en vigueur.
- Limiter la pollution lumineuse nocturne (passage à l'éclairage public LED).

Echelle : 0 200m

Source : Géoportail

ESpace & TERRitoires

Etudes et conseils en urbanisme et aménagement

OG4 : Permettre un développement raisonné de respectueux de l'environnement

-  Valoriser la trame verte (espaces boisés, haies, boquets, vergers, jardins...)
-  Protéger le réseau hydrographique (trame bleue)
-  Préserver les lignes de crêtes
-  Valoriser les points de vue sur le village
-  Tenir compte de l'aérodrome Nancy-Azotot
-  Affirmer les limites de la trame urbaine

REVISION DU PLU

PADD - Orientations générales



Commune de Lupcourt - Plan Local d'Urbanisme

Echelle : 0 200m

Source : Géoportail



LEGENDE

 Limite du territoire communal

OG1 : Inscrire le développement communal au sein de l'armature territoriale du Vermois

-  Assurer la continuité de la ceinture verte autour du bourg
-  Accompagner la création d'un projet immobilier
-  Prévoir l'extension du cimetière
-  Affirmer la centralité du bourg
-  Assurer la continuité urbaine avec Ville-en-Vermois

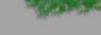
OG2 : Conforter le cadre de vie offert par la situation géographique

-  Préserver le caractère lorrain du centre ancien
-  Encourager le comblement des dents creuses
-  Mettre en valeur le Château (MH)
-  Maintenir des zones de jardins
-  Requalifier la traversée du village
-  Préserver les abords du cours d'eau

OG3 : Maintenir la vocation résidentielle de la commune

-  Concentrer les fonctions agricoles autour de la ferme
-  Tenir compte des périmètres de réciprocité agricole
-  Contribuer à maintenir les activités économiques en place
-  Requalifier les entrées de village d'un point de vue sécuritaire, paysager et urbain

OG4 : Permettre un développement raisonné de respectueux de l'environnement

-  Valoriser la trame verte (espaces boisés, haies, boquets, vergers, jardins...)
-  Protéger le réseau hydrographique (trame bleue)
-  Préserver les lignes de crêtes
-  Valoriser les points de vue sur le village
-  Tenir compte de l'aérodrome Nancy-Azelot
-  Affirmer les limites de la trame urbaine