

Département de la Meurthe-et-Moselle  
Communauté de Communes du Bayonnais

## **COMMUNE DE BAYON**

### **Plan Local d'Urbanisme**

# **04 – Orientations d'aménagement et de programmation**

<b>Approbation du POS</b>	- 27/12/1978
<b>Prescription PLU</b>	- DCM du 29/06/2011
<b>Arrêt du PLU</b>	- DCM du 12/03/2014
<b>Approbation PLU</b>	- DCM du 02/03/2015

## **Dossier de PLU**

### **Approbation par délibération du conseil municipal du 02/03/2015**

---

Date de référence : 02 mars 2015

---



1, rue du four  
54520 Laxou  
Tél : 03 54 00 26 26

## Préambule

Le Plan Local d'urbanisme peut comporter des orientations d'aménagement, qui viennent préciser sur certains secteurs de la commune à aménager, des principes d'aménagement afin d'orienter le développement futur conformément à l'article L 123-1-4 du code de l'urbanisme.

### Article L123-1-4

Créé par [LOI n° 2010-788 du 12 juillet 2010 - art. 19 \(V\)](#)

Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

1. En ce qui concerne l'aménagement, les orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.

Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.

Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

2. En ce qui concerne l'habitat, elles définissent les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergements, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements.

Elles tiennent lieu du programme local de l'habitat défini par les [articles L. 302-1 à L. 302-4](#) du code de la construction et de l'habitation.

3. En ce qui concerne les transports et les déplacements, elles définissent l'organisation des transports de personnes et de marchandises, de la circulation et du stationnement.

Elles tiennent lieu du plan de déplacements urbains défini par les [articles 28 à 28-4 de la loi n° 82-1153 du 30 décembre 1982](#) d'orientation des transports intérieurs.

Lorsqu'un plan local d'urbanisme est établi et approuvé par une commune non membre d'un établissement public de coopération intercommunale, il ne comprend pas les règles, orientations et programmations prévues au 2 et au présent 3. Lorsqu'un plan local d'urbanisme est établi et approuvé par un établissement public de coopération intercommunale qui n'est pas autorité compétente pour l'organisation des transports urbains, il ne comprend pas les règles, orientations et programmations prévues au présent 3.

Ces orientations prévoient une cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables et les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre.

Les opérations de construction ou d'aménagement de ces secteurs devront être compatibles avec les orientations d'aménagement, c'est-à-dire qu'elles doivent en respecter l'esprit.

Les orientations d'aménagement permettent à la commune de Bayon de préciser les conditions d'aménagement de deux secteurs :

- **Secteur 1 : « Bords hauts de Moselle »**
- **Secteur 2 : « Jardins d'Acras »**

Pour ces secteurs, il est successivement présenté :

- les enjeux principaux concernant l'aménagement du secteur
- le schéma d'aménagement du secteur

## **- Objectifs qualitatifs des nouveaux quartiers**

Conformément au **Document d'Objectifs et d'Orientations du SCoT Sud54**, les nouveaux quartiers décrits dans les OAP intégreront les objectifs suivant :

### **Intégrer le projet dans son environnement**

**Assurer l'intégration architecturale, environnementale, paysagère et fonctionnelle du nouveau programme**, afin de développer un urbanisme de qualité, et d'assurer l'insertion du projet dans son environnement général.

#### **A/ Assurer l'intégration paysagère des nouveaux projets**

- en prenant en compte des composantes du site : la topographie, l'exposition du site, les vues sur le grand paysage ou sur un élément paysager ou architectural exceptionnel,
- en articulant les nouveaux espaces bâtis avec les espaces naturels et agricoles environnants
- en prenant en compte la trame bâtie existante et des volumes bâtis,
- en définissant un traitement de qualité des limites urbaines du projet avec son environnement et celui des limites parcellaires du projet.

#### **B/ Assurer l'intégration environnementale des nouveaux projets**

- en prenant en compte et en valorisant la biodiversité, les continuités écologiques, les trames végétales et l'hydrographie.

#### **C/ Assurer l'intégration fonctionnelle des nouveaux projets**

- en recherchant une continuité urbaine entre les secteurs urbains existants et ceux en projet au niveau du réseau viaire (logique d'itinéraire), de la trame bâtie, etc.

#### **Les orientations suivantes sont intégrées à l'OAP :**

- proposition d'itinéraires doux, ponctués d'espaces de centralité ou de socialisation,
- préservation de l'accès aux ilots d'exploitation agricoles limitrophes
- insertion paysagère par des préconisations sur le sens de faitage des bâtiments
- intégration des composantes paysagères fortes et des espaces plantés majeurs
- traitement des franges par une densité plus importante, permettant au plus grand nombre de logements de profiter de la vue sur le grand paysage (bords de Moselle)
- instauration de continuité viaires (cheminements ou rues circulées) entre les tranches du quartier projeté et en connexion avec les quartiers voisins

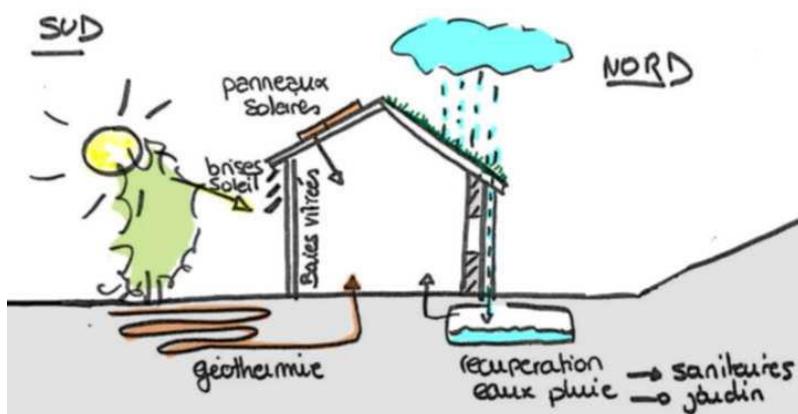
### **Créer un projet de qualité architecturale, environnementale, paysagère et énergétique**

**A/ Aménager de nouveaux quartiers en offrant une qualité architecturale, environnementale, paysagère et énergétique.**

**B / Assurer la qualité environnementale et énergétique des nouveaux projets en préservant les ressources et en s'adaptant au changement climatique**

- en anticipant les phénomènes climatiques extrêmes,
- en recherchant la réduction des émissions des Gaz à Effet de Serre (GES) et de polluants locaux,
- en optimisant les besoins en énergie, en diversifiant les sources et en limitant l'utilisation de ressources non renouvelables (par exemple, en optimisant l'apport solaire, en installant des dispositifs d'énergies renouvelables, etc. ) ,

- en assurant une gestion qualitative et économe de la ressource en eau (par exemple, l'installation de dispositifs concourant à une gestion des eaux pluviales proche du cycle naturel (noues) ou de récupération des eaux pluviales (bacs, citernes, etc.).
- en appréhendant mieux l'effet d'îlot de Chaleur Urbain (ICU), sur le pôle urbain métropolitain, lors de l'aménagement de nouveaux quartiers ou bien lors de la réhabilitation d'anciens quartiers.
- en privilégiant une architecture bioclimatique et en prenant en compte, dès l'origine, la performance énergétique globale du projet (matériaux de construction, besoins et approvisionnement énergétique, déplacements générés)
- en limitant les possibilités de déplacements motorisés courts,
- en limitant la production de déchets (par exemple, l'installation de dispositifs de tri adaptés et de réduction des déchets comme le compostage),
- en préservant la biodiversité et en restaurant et valorisant la nature en ville.



**C/ Assurer la qualité paysagère, architecturale et urbaine des nouveaux projets favorisant un cadre de vie de qualité :**

- en promouvant des formes urbaines innovantes, plus denses,
- en proposant une qualité architecturale avec une réflexion sur les matériaux, les couleurs, les volumes,
- en aménageant des espaces verts de qualité,
- en luttant contre les nuisances sonores,
- en proposant des éclairages et du mobilier de qualité,
- en aménageant des clôtures de qualité,
- en prévoyant des aires de stationnement végétalisées,
- en enfouissant les réseaux.

**Les orientations suivantes sont intégrées au règlement du PLU :**

- proposition d'implantation des constructions en fonction de l'apport solaire thermique possible avec une marge de recul différente selon l'orientation de la façade sur rue
- précisions réglementaire sur la possibilité d'installations de production d'énergie
- préconisation sur l'utilisation de matériaux poreux pour les aménagements afin de limiter l'imperméabilisation des sols
- prescriptions sur l'aménagement des espaces libres de construction et préconisation en matière de végétation locale

**Les orientations suivantes sont intégrées à l'OAP :**

- accompagnement végétal des voiries
- répartition des densités en fonction des ouvertures paysagères, des quartiers existants et des rapports de voisinage
- disposition de stationnements groupés pour chaque tranche d'urbanisation
- proposition de voiries partagées pour une réduction de l'emprise de la voie

L'aménagement d'espaces publics conviviaux

- A/ Aménager des espaces publics conviviaux et répondre à une plus grande exigence environnementale et paysagère.
- B/ Rendre les espaces publics plus fonctionnels et garantir l'accessibilité de la voirie et des espaces publics à l'ensemble des usagers.
- C/ Favoriser le développement d'une logique d'itinéraire dans la réalisation de l'ensemble des espaces publics (voirie, pistes cyclables, chemins...).
- D/ Rechercher la mutualisation des espaces de stationnement dans les programmes d'aménagements futurs.

**Les orientations suivantes sont intégrées au règlement du PLU :**

- préconisation sur l'utilisation de matériaux poreux pour les aménagements afin de limiter l'imperméabilisation des sols

**Les orientations suivantes sont intégrées à l'OAP :**

- maintien des espaces plantés remarquables pour une préservation de l'identité paysagère du site
- proposition d'une desserte du quartier minimisant le linéaire de voirie et favorisant les cheminements doux
- répartition de stationnements groupés et de placette de retournement, pouvant être aménagées comme des courettes, favorisant les liens sociaux et les contacts conviviaux entre les habitants du quartier
- intégration de voiries partagées pour une rencontre des usagers sur l'espace de la rue

## OAP n°1 « Bords hauts de Moselle »

Identification de la Zone	Au Sud-Ouest de la partie urbanisée, En belvédère sur la vallée de la Moselle
Topographie	Point Haut – 265m, à l'Est, Point Bas – 258m, à l'Ouest
Orientation du terrain	La pente a une orientation Est-Ouest
Desserte voirie	Voiries se raccordant aux réseaux existants par l'avenue de Virecourt (cf : schéma)
Environnement	A proximité de la Moselle sauvage, à l'arrière des parcelles déjà urbanisées



### - Enjeux principaux concernant l'aménagement du secteur

#### Grands principes d'aménagement

Le principe général prévoit d'épaissir la bande urbaine le long de l'avenue de Virecourt. De nombreux accès pourront être créés afin répondre aux tranches d'urbanisation successives. Les tranches sont reliées entre elles par des cheminements doux pour éviter des opérations introverties sans lien et sans cohérence.

L'aménagement du secteur pourra être réalisé plusieurs tranches. Des placettes sont situées à l'articulation des rues et seront utiles à la jonction de deux tranches. (A court termes, la placette de retournement permettra à la première tranche de fonctionner de manière isolée en impasse. A long terme, lors de la construction d'une tranche supplémentaire, la voirie viendra se connecter à ce point d'articulation.)

Les accès à une extension future de ce quartier seront maintenus pour préserver des potentiels de connexions (côté Virecourt par exemple).

Une liaison continue traversant toutes les tranches apparaîtra à long terme, par la jonction de toutes les tranches. Cette voie en alternance circulable ou voie douce, se positionnera parallèlement à l'Avenue de Virecourt et complètera le tissu viaire de la commune

Une bande de jardin sépare le nouveau quartier des habitations existantes, pour faciliter les rapports de voisinage. Cette disposition favorisera le découpage des parcelles dans la profondeur, pour des terrains plus long que large.

Les constructions disposées sur des parcelles en limite de la vallée de la Moselle devront garder un recul nécessaire pour anticiper les éventuels changements de niveau. En effet le lit de la Moselle est instable et provoque des affaissements de terrains, déjà observables sur le secteur.

Afin de respecter les éléments paysagers en place, certaines parcelles seront préservées de l'urbanisation, en particulier l'allée arborée et le parc boisé.

Le site de l'ancienne tuilerie en ruine pourra faire l'objet d'une réappropriation dans l'aménagement de la zone pour une intégration dans un nouveau contexte. (Aménagement d'un parc, jardin public ludique ou fond de parcelle d'un bâtiment collectif par exemple)

#### Habitat

Il est prévu une densité minimale de 20 logements par hectare sur ce secteur. Une densité plus importante sera attendue en jonction avec le bourg-centre et en limite des espaces naturels. Néanmoins, la densité urbaine moyenne sera respectée pour l'ensemble du quartier et pourra être répartie de manière irrégulière sans homogénéité affirmée.

Le secteur appliquera une mixité de typologie de logement et une diversité dans la taille des parcelles proposées. **(Modification de la densité avant approbation, permettant de respecter les objectifs du SCoT)**

### Transports et Déplacements

Ce secteur se trouve entre l'arrêt de bus de la place du Château et la halte ferroviaire.  
Le quartier se situe à moins de 1 000 mètres des principaux équipements de la commune.

Les déplacements doux seront aussi favorisés par les aménagements urbains (voirie mixte ou cheminements piétons continus). Des liaisons piétonnes supplémentaires (chemin, venelle) sont prévues pour connecter le nouveau quartier en fonction des tranches et créer des liens avec les secteurs voisins.  
Des dispositifs de stationnements groupés sont répartis pour chaque tranche. Ces espaces en entrée voie permettront de distribuer les stationnements.

Un accompagnement végétal des voiries ou des cheminements apportera la qualité paysagère nécessaire à l'ambiance urbaine en limite de l'espace naturel de la Moselle.

Les accès sur la route départementale RD112 devront être mutualisés conformément au schéma, pour éviter des doublons lors de la construction de plusieurs tranches successivement.

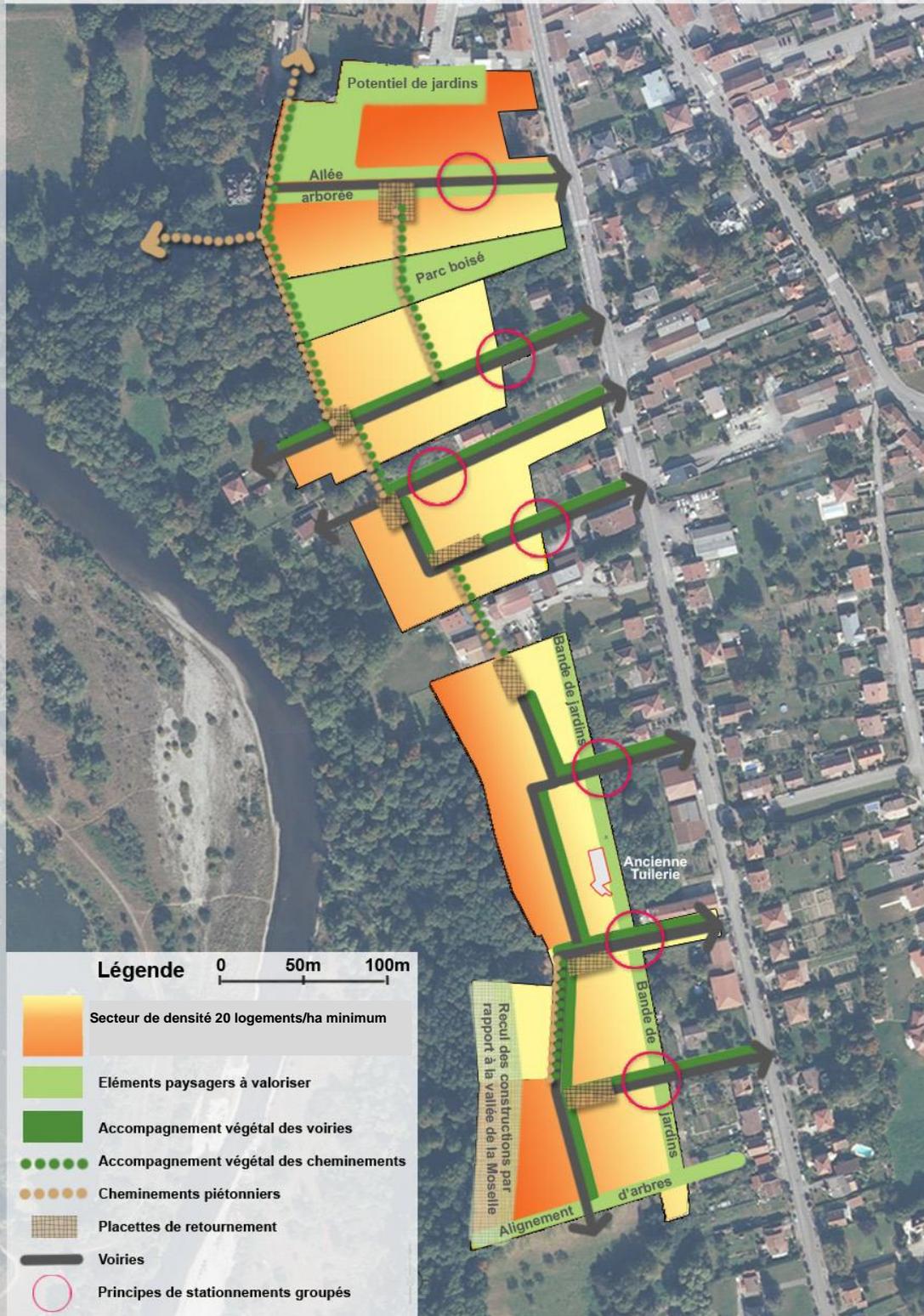
Les voiries partagées seront favorisées pour toute création de rue de desserte.

### Nombre de logements et échéancier prévisionnel

Le secteur porte l'objectif d'accueillir près de 70 à 90 logements à l'horizon 2026. Pour permettre une répartition dans le temps de ces constructions, un échéancier prévisionnel est mis en place en deux phases.

<b>2014-2021 :</b>	<b>environ 50%</b>
<b>2021-2026 :</b>	<b>environ 50%</b>

## Schéma d'Orientation, d'Aménagement et de Programmation du secteur «Bords hauts de Moselle»



## OAP n°2 « Jardins d'Acras »

Identification de la Zone	Au Nord de la partie urbanisée, Entre les coteaux et l'Euron
Topographie	Point Haut – 254m, à l'Est, Point Bas – 246m, à l'Ouest
Orientation du terrain	La pente a une orientation Est-Ouest
Desserte voirie	Voiries se raccordant aux réseaux existants par le Route de Lorey
Environnement	A proximité de l'Euron, Secteur d'anciens vergers, compris entre les constructions existantes



### - Enjeux principaux concernant l'aménagement du secteur

#### Grands principes d'aménagement

Le principe général prévoit de traverser les anciens vergers afin d'y implanter des constructions « en terrasse », respectant les habitations existantes.

Les jardins s'implanteront donc prioritairement au Sud, valorisant les apports solaires. Les toitures seront aussi orientées dans ce sens, en respectant un sens de faîtage parallèle aux courbes de niveau.

L'ambiance des anciens vergers est à maintenir, servant d'intégration du stationnement par exemple.

#### Habitat

Il est prévu une densité minimale de 20 logements par hectare sur ce secteur. La densité urbaine moyenne sera respectée pour l'ensemble du quartier et pourra être répartie de manière irrégulière sans homogénéité affirmée.

Le secteur appliquera une mixité de typologie de logement et une diversité dans la taille des parcelles proposées.

**(Modification de la densité avant approbation, permettant de respecter les objectifs du SCoT)**

#### Transports et Déplacements

Ce secteur se trouve non loin du centre-bourg et de ses équipements. La voirie traversante permettra une bonne liaison du quartier avec le tissu urbain existant.

Les déplacements doux seront aussi favorisés par les aménagements urbains (voirie partagée décrite sur la coupe de principe).

L'entrée basse du secteur sera requalifiée par un aménagement du carrefour.

#### Nombre de logements

Le secteur porte l'objectif d'accueillir 8 à 10 logements à l'horizon 2026. La taille du secteur ne nécessite pas de phasage particulier dans la réalisation de l'opération.

### Schéma d'Orientation, d'Aménagement et de Programmation du secteur «Jardins d'acras»



Légende 0 50m 100m

-  Accompagnement végétal des voiries
-  Vergers Eléments paysagers à valoriser
-  Principe d'implantation des jardins
-  Secteur de densité 20 logements/ha minimum
-  Principe de voirie
-  Entrée de secteur à requalifier
-  Accès individuels recommandés
-  Dispositif de collecte des déchets pour le quartier
-  Sens de faitage, parallèle aux courbes de niveau

### Coupe de principe sur la voirie de desserte du quartier



Vergers existants  
Intégration possible  
du stationnement

Principe de  
Voirie partagée

Accompagnement  
végétal, de type  
noue paysagère