



Source : [www.leuropevueduel.com](http://www.leuropevueduel.com)

PLAN LOCAL D'URBANISME



# Saulxures -lès-Nancy

## Orientations d'aménagement et de programmation

Modification  
Septembre 2019



**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 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 Saulxures-lès-Nancy a défini 5 secteurs à aménagés à court et moyen terme :

- Orientation n° 1 : « la Roseraie » ;
- Orientation n° 2 : « le Village nord » ;
- Orientation n° 3 : « les Hauts Jardins » ;
- Orientation n° 4 : « Les Génôves II »
- Orientation n° 5 : « Solère Sud – Village Moto »

Pour chacun de ces secteurs, d'une superficie variable, 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. 123-5 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, ces dernières ne fixant pas de règle.

## ORIENTATION N° 1 : LA ROSERAIE ZONE 1AUa



### Localisation :

Le secteur de « La Roseraie » est situé en entrée de ville de Saulxures et en vis-à-vis du château entre l'avenue du Château et la rue des Jardins Fleuris, ce secteur possède une position géographique stratégique. Sa superficie représente près de 11 800 m<sup>2</sup>.

### Accès et dessertes :

Tout projet d'aménagement doit prendre en compte tous les modes de déplacement.

Une voirie de desserte interne assurant un bouclage entre la rue des Jardins fleuris et l'avenue du Château ainsi qu'une voie d'accès aux espaces de stationnement situés au cœur du secteur doivent être créées.

La création de liaisons vertes ouvertes aux déplacements doux est indiquée pour :

- assurer une continuité depuis le secteur du « village nord » jusqu'à la voie de desserte interne ;
- créer le lien fonctionnel entre le Château et la rue de la Roseraie
- assurer la liaison entre la voie de desserte interne au secteur et la liaison verte en projet le long de l'avenue du Château.

### Objectifs :

Le site, qui marque une entrée communale peu structurée, est en attente de recomposition urbaine de qualité dont la vocation principale est la création de logements d'habitation.

Situé en co-visibilité avec le Château, il doit contribuer à en valoriser les éléments patrimoniaux. Toute opération future doit se greffer en articulation avec le tissu urbain existant.

### Principes paysagers et urbains

Dans un objectif de valorisation patrimoniale, une bande paysagère de nature à préserver la perspective sur le château depuis l'avenue devra être aménagée à l'extrémité est du site (le long de l'avenue du Château).

Les espaces de stationnement collectif doivent être situés en cœur du secteur afin d'en limiter l'impact visuel depuis l'avenue du Château et la rue des Jardins fleuris.

Une certaine mixité sera favorisée avec des typologies de bâti variées : collectif, intermédiaire et individuel. Cependant, afin de préserver une cohérence avec les bâtiments environnants, une gradation de gabarit du bâti doit être mise en place, c'est-à-dire l'individuel du côté des pavillonnaires existants et le collectif pour marquer un front de rue.

Pour le collectif sur l'Avenue du château, il doit être pensé avec un esprit de segmentation afin de permettre des perspectives vers le cœur d'îlot.

### Indications programmatiques :

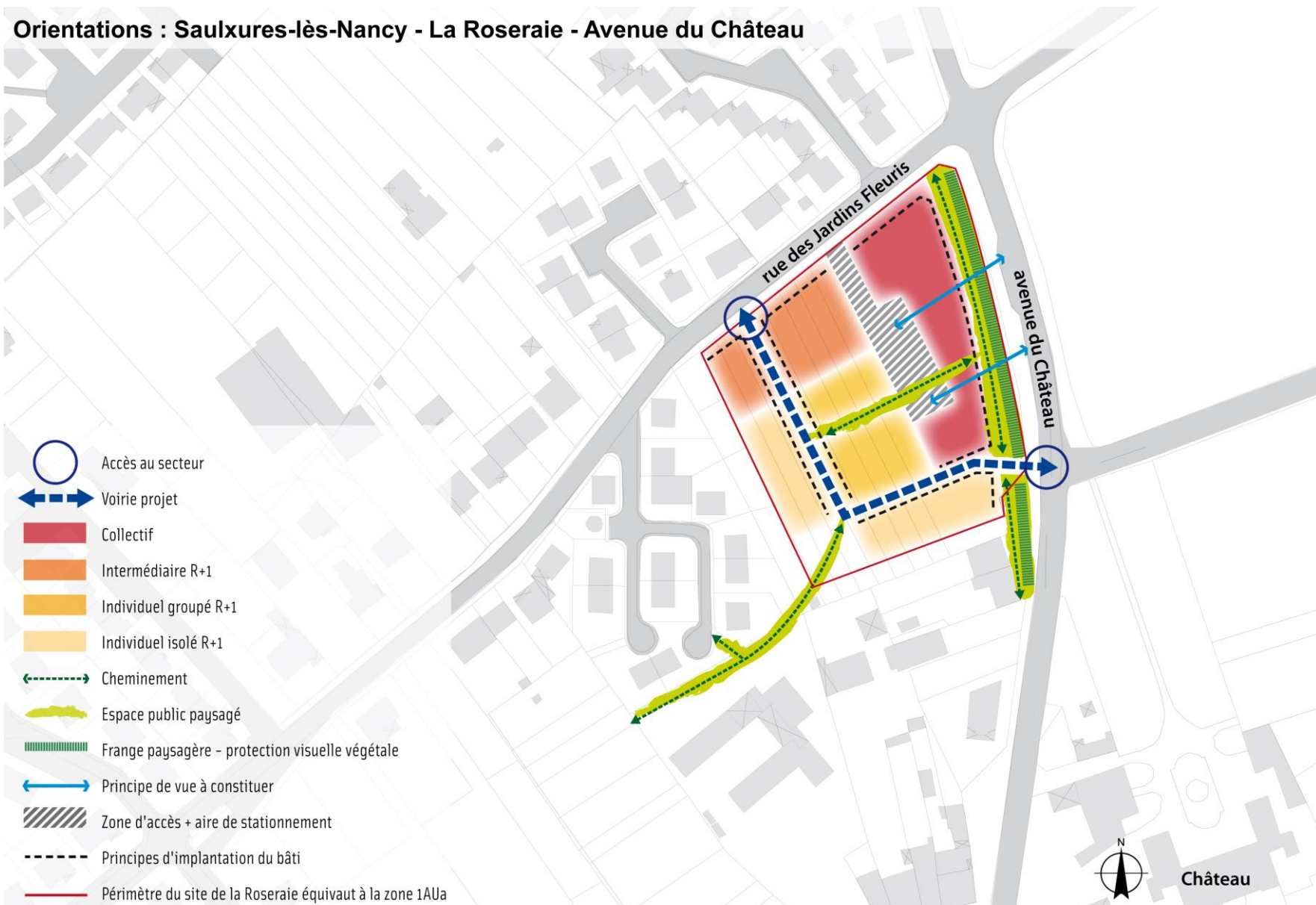
Le nombre total de logement à réaliser est compris entre 28 à 36 logements. La densité urbaine attendue est de 30 à 35 logements à l'hectare. Les gabarits des bâtiments se situeront entre R+1 maximum pour l'individuel et l'intermédiaire et R+2 maximum pour le collectif.

La décomposition typologique doit se faire comme suit :

- Habitat individuel : entre 27 et 32% ;
- Habitat intermédiaire : entre 23 et 28% ;
- Habitat collectif : entre 44 et 49%.



**Orientations : Saulxures-lès-Nancy - La Roseraie - Avenue du Château**



## ORIENTATION N° 2 : LE VILLAGE NORD ZONE 1AU



### Localisation :

Le Village Nord est situé, à proximité de l'église entre la Grande Rue et la rue des Jardins Fleuris. Ce secteur, en cœur d'îlot, est actuellement enclavé et peu visible depuis l'espace public. Sa superficie est de près de 20 400 m<sup>2</sup>.

### Accès et dessertes :

Une nouvelle voirie reliant la Grande Rue et la rue des Jardins Fleuris permettra de desservir le secteur, cette voirie sera doublée en cœur d'opération afin d'accéder aux collectifs situés à l'Est du secteur.

Plusieurs liaisons douces, indépendantes de la voirie de desserte, seront créées au sein du secteur ou en limite dans l'objectif de :

- Tisser du lien entre les secteurs de lotissement et le vieux village
- Valoriser le cœur vert en créant un cheminement entre la nouvelle voie et le groupe scolaire Georges Chepfer.
- Assurer une continuité depuis la place de la Fontaine jusqu'au secteur de La Roseraie via le « Village Nord »

### Objectifs :

Le site participera à affirmer une identité résidentielle au quartier avec une vocation principale d'habitat. Il doit permettre une bonne insertion urbaine en amenant une offre d'habitat diversifiée et cohérente avec le tissu existant tout en conservant l'esprit d'un espace de respiration.

La perméabilité du secteur sera assurée par la création de liaisons douces reliant divers quartiers.

### Principes paysagers et urbains

Dans un objectif de conservation de l'ambiance d'un cœur vert, l'espace central du secteur, situé au croisement des traversées piétonnes, sera valorisé avec des aménagements paysagés.

Les espaces de stationnement collectif doivent être situés en cœur du secteur afin d'en limiter l'impact visuel depuis la Grande Rue.

Les typologies de bâti assureront une certaine diversité des formes urbaines et permettront une gradation cohérente du bâti par rapport à l'existant. L'individuel sera situé au Nord, du côté des secteurs de lotissement, l'intermédiaire et le petit collectif, à proximité du vieux village où les hauteurs de bâti sont plus importantes.

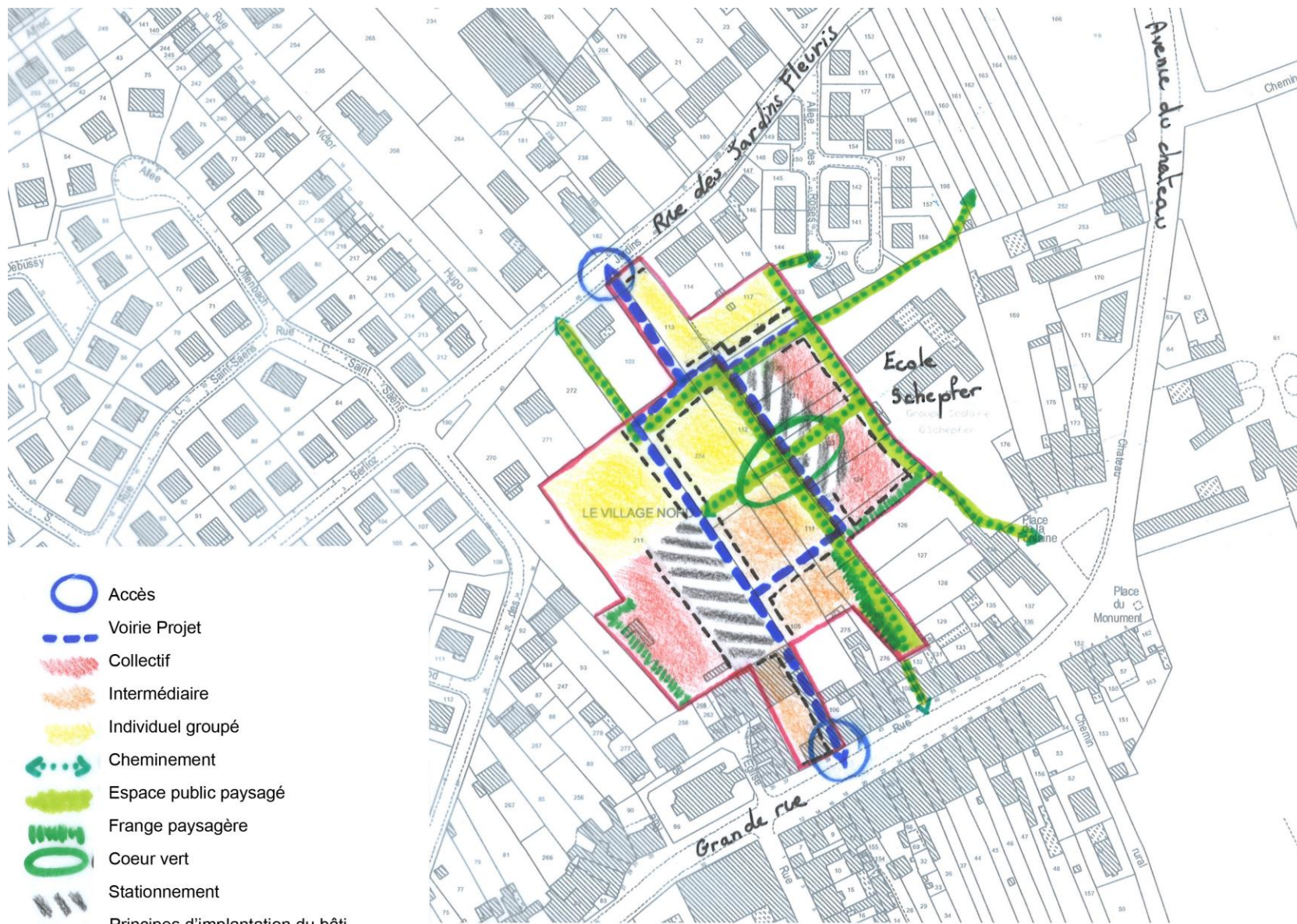
### Indications programmatiques :

Le nombre total de logement à réaliser est compris entre 55 à 72 logements. La densité urbaine attendue est de 25 à 35 logements à l'hectare. Les gabarits des bâtiments se situeront entre R+1 maximum pour l'individuel et l'intermédiaire et R+2 maximum pour le collectif.

La décomposition typologique doit se faire comme suit :

- Habitat individuel groupé : entre 21 et 26% ;
- Habitat intermédiaire : entre 28 et 33% ;
- Habitat petit collectif : entre 44 et 49%.





-  Accès
-  Voirie Projet
-  Collectif
-  Intermédiaire
-  Individuel groupé
-  Cheminement
-  Espace public paysagé
-  Frange paysagère
-  Coeur vert
-  Stationnement
-  Principes d'implantation du bâti
-  Périmètre du secteur : ZONE 1 AU

**SECTEUR "LE VILLAGE NORD"**

## ORIENTATION N° 3 : LES HAUTS JARDINS ZONE 1AU



### Localisation :

Le secteur des « Hauts Jardins » correspond, en grande partie à l'assiette foncière de l'entreprise Rulquin. Le site est bordé par la rue des Jardins Fleuris, la rue Victor Hugo et la rue Joseph Kessel. Sa superficie est environ de 17 500 m<sup>2</sup>.

### Accès et dessertes :

Une nouvelle voirie principale sera créée afin de relier la rue des Jardins Fleuris et la rue Victor Hugo. Un bouclage viaire au sein du secteur sera réalisé depuis la voirie principale pour desservir les logements situés à l'Est et le stationnement.

Le secteur offre également plusieurs possibilités de liaisons douces qui permettent :

- Un lien entre le secteur de Bellevue et le vieux village à travers le secteur du Village Nord,
- Une connexion entre le secteur des « Hauts Jardins » et les projets de Plaines Rive Droite situés à proximité.

### Objectifs :

Le secteur, avec une vocation principale d'habitat, doit s'insérer en cohérence avec les typologies de bâti existantes.

Le projet doit permettre la perméabilité du secteur par la réalisation de nouvelles voies et la création de liaisons douces reliant divers quartiers.

L'orientation d'aménagement des « Hauts Jardins » doit prendre en compte les projets de Plaines Rive Droite et anticiper la relation entre les deux sites de projet. En effet, dans une phase ultérieure, le projet Plaines Rive Droite sera réalisé à l'Est du secteur.

### Principes paysagers et urbains

Les principes paysagers se caractérisent par la création d'une liaison verte, dédiée aux modes doux, en accompagnement de la nouvelle voirie. De plus, les limites avec le tissu urbain existant nécessitent un traitement paysager particulier.

Les espaces de stationnement collectif seront implantés à proximité des vergers afin de profiter de cet aménagement paysager pour une meilleure insertion.

L'enjeu est de greffer le projet au tissu urbain existant, avec l'implantation de l'individuel isolé en lien avec le secteur Bellevue, l'implantation de l'individuel groupé en cohérence avec le bâti situé sur la rue des Jardins Fleuris et le petit collectif en cœur d'opération.

### Indications programmatiques :

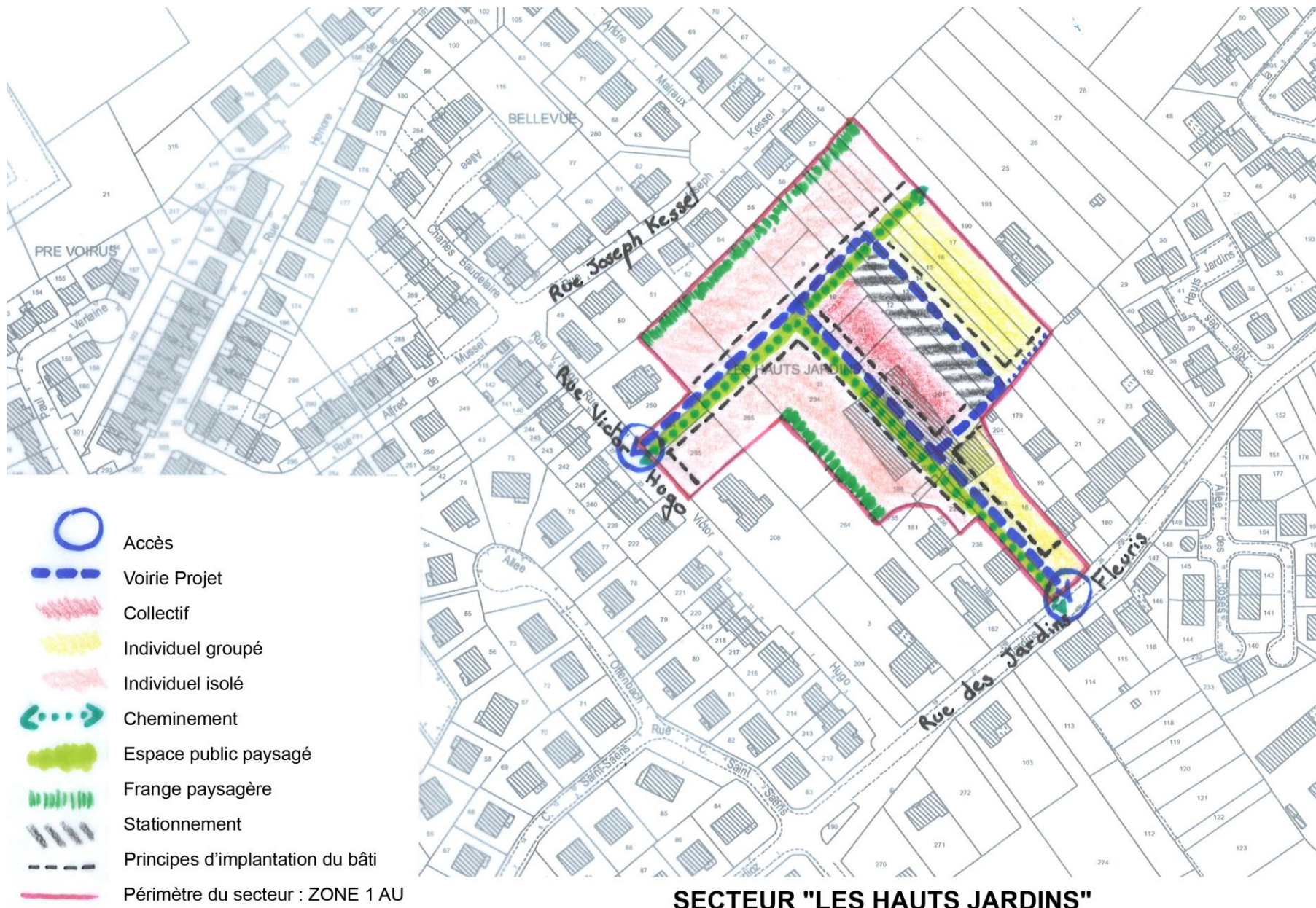
Le nombre total de logement à réaliser est compris entre 40 à 57 logements.

La densité urbaine attendue est de 25 à 35 logements à l'hectare. Les gabarits des bâtiments se situeront entre R+1 maximum pour l'individuel et l'intermédiaire et R+2 maximum pour le collectif.

La décomposition typologique doit se faire comme suit :

- Habitat individuel isolé : entre 40 et 45%;
- Habitat individuel groupé : entre 20 et 25% ;
- Habitat collectif : entre 32 et 36%.





## ORIENTATION N° 4 : LES GENOVES II ZONE 1AUa & UC



### Localisation :

Le secteur dit « Les Génôves II » est situé au sud du territoire communal et au voisinage direct de quartiers résidentiels pavillonnaires « Domaine des Tilleuls », « Les Génôves I ». Sa superficie est d'environ de 3 ha.

### Accès et dessertes :

Le site est desservi par l'arrêt « Chemin d'Art » de la ligne de Bus 161, au nord, rue de Lorraine, et par le terminus de la ligne 141 situé rue des Sables, au sud.

Les accès principaux aux opérations seront assurés depuis les voies en attentes du lotissement « les Génôves » situées à l'est. La nouvelle voirie interne créée assurera un bouclage au sein de l'opération.

Des liaisons douces existantes ou à réaliser sur ce secteur relieront, à l'échelle du quartier, la rue des Sables, le chemin rural dit de « Misère », le lotissement « les Génôves » et le « Domaine des Tilleuls ».

### Objectifs :

La vocation du secteur est l'habitation, principalement à caractère résidentiel. L'implantation des typologies doit être en cohérence avec la topographie du terrain et le bâti environnant existant.

### Principes paysagers et urbains

L'espace est structuré :

- soit par des alignements d'arbres dans la noue centrale de rétention axée sur l'accès principale et le long des voies principales de dessertes en continuité du secteur « Génôves »,
- soit par des haies vives délimitant les zones d'habitat intermédiaire ou séparant les jardins privatifs des maisons.

Une attention particulière est apportée :

- à une bonne connexion piétonne avec l'environnement ;
- au traitement des vis à vis sur les limites des opérations (haies et/ou plantations d'arbres à haute tige) ;
- à la gestion des perspectives visuelles au niveau des virages de la voie interne, notamment dans l'axe des chemins piétons.

### Indications programmatiques :

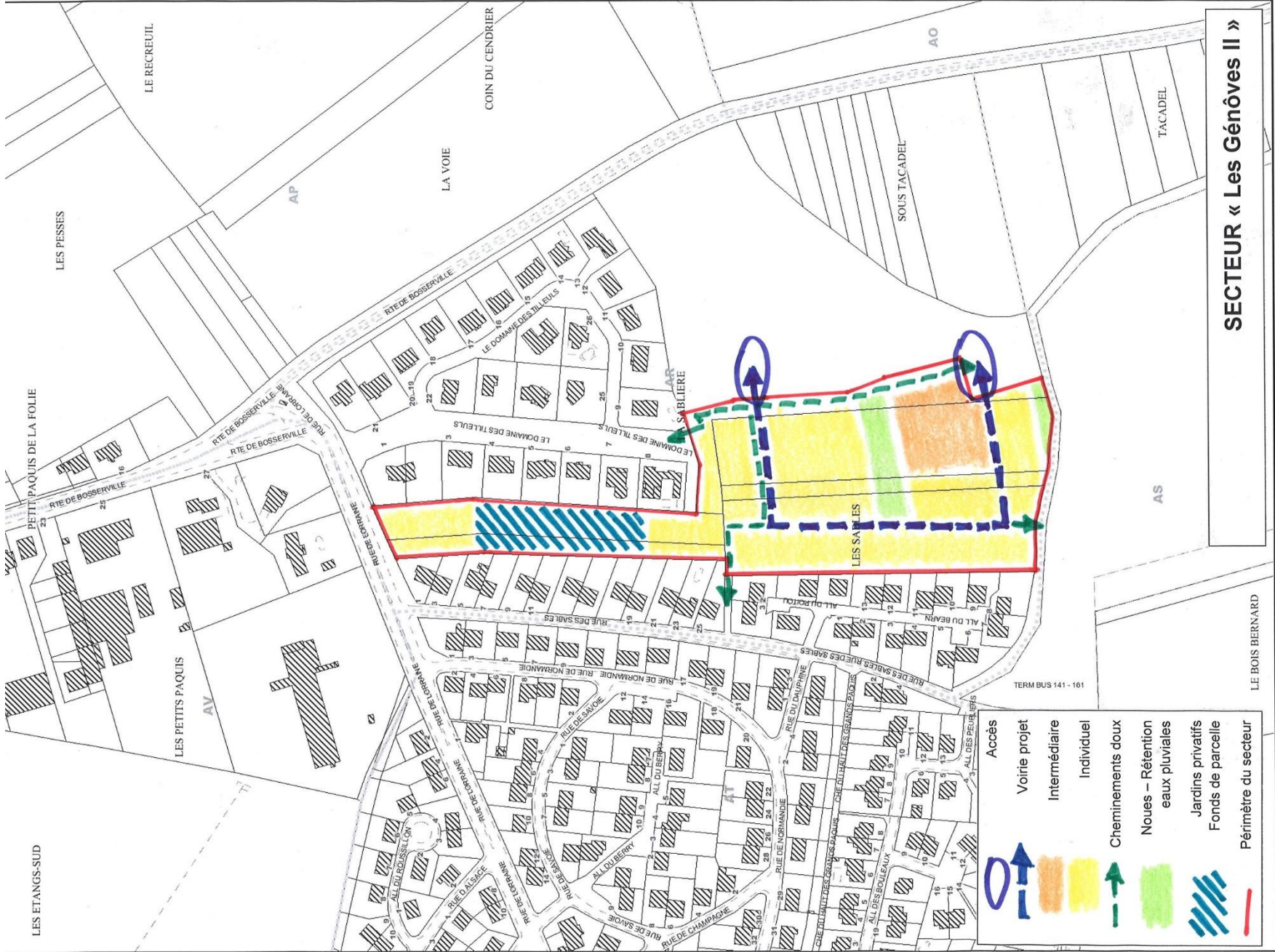
Le nombre total de logement à réaliser est compris entre 50 à 60 logements. La densité urbaine attendue est de 20 à 25 logements à l'hectare. Les gabarits des bâtiments se situeront entre R+1 maximum pour l'individuel et R+2 maximum pour l'intermédiaire.

La décomposition typologique doit se faire comme suit :

- Habitat individuel : entre 50 et 60% ;
- Habitat intermédiaire : entre 40 et 50%.

Les logements aidés doivent représenter une part supérieure à 45% du nombre de logements réalisés.





SECTEUR « Les Génôves II »



## ORIENTATION N° 5 : SOLÈRE SUD – VILLAGE MOTO ZONE 1AUX

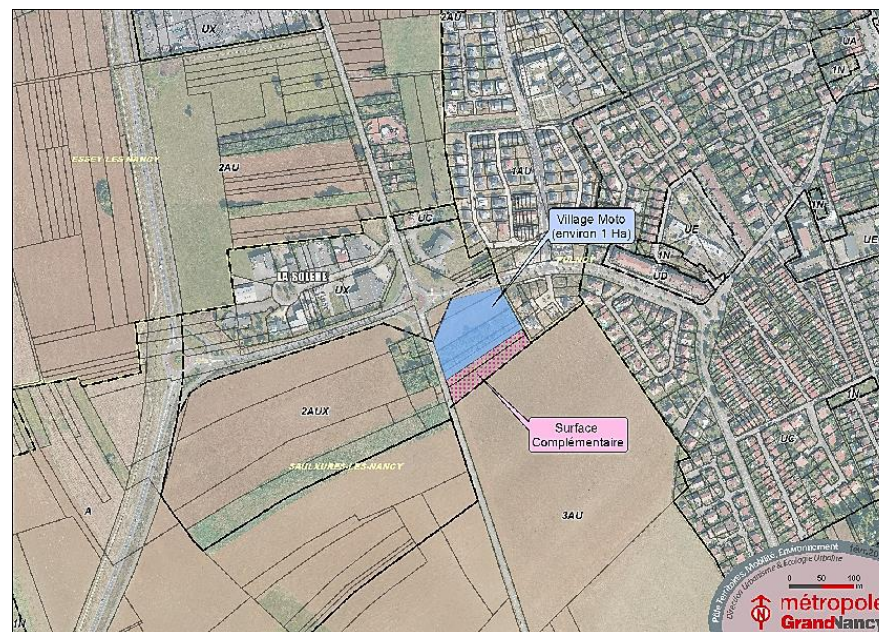
### Localisation et contexte

Le secteur « Solère Sud - Village Moto » est situé dans le périmètre de la ZACOM Plaines Rives Droite et plus précisément dans le secteur de projet Cœur Plaines Rive Droite qui s'étend sur les communes d'Essey-Lès-Nancy, de Saulxures-Lès-Nancy et de Pulnoy.

Il est localisé à proximité du giratoire de la Solère au nord de la commune de Saulxures-Lès-Nancy et en limite du ban communal de Pulnoy. Il s'inscrit dans la continuité de la Zone d'Activité de la Solère, située au Nord et est voisin de la zone d'habitat des Résidences Vertes de Pulnoy.

Le secteur à urbaniser s'étend sur une superficie d'un hectare à l'interface du tissu urbain déjà constitué (Résidences Vertes et ZA de la Solère) et des espaces agricoles de Saulxures-lès-Nancy. Vierge de toute urbanisation, le secteur bénéficie d'une excellente desserte routière (via l'avenue Robert Schuman et l'avenue du Château) et cyclable (voir verte existante et en projet).

Localisation du Village Moto – Métropole du Grand Nancy Février 2019



## Enjeux

---

Afin d'accompagner le développement urbain du pôle moto, défini dans l'axe 3 de la stratégie commerciale actualisée de la Métropole du Grand Nancy, il s'agit de définir des principes d'aménagement garantissant une urbanisation cohérente du site, une insertion paysagère et fonctionnelle intégrée à son environnement. Trois grands enjeux ont ainsi été identifiés :

- L'anticipation dans la composition urbaine, l'organisation de la desserte et les aménagements de l'ouverture à l'urbanisation future des surfaces complémentaires au sud du site ;
- La gestion des accès au site par les voies existantes afin de garantir une desserte à la fois fluide et sécurisée, en lien avec le niveau de circulations existant et à venir et la proximité du giratoire ;
- La prise en compte du voisinage, afin de prévenir toute difficulté de cohabitation entre les futures activités commerciales et les habitations des Résidences Vertes directement attenantes au site.

## Principes d'aménagement :

---

- **Une urbanisation en 3 phases** avec ouverture progressive de la zone (sous conditions).
- **Une première phase qui devra** dans sa composition urbaine, **garantir une desserte optimale des phases 2 et 3** depuis l'avenue Robert Schumann.
- **Aménager un écran paysager sur l'espace longeant le quartier résidentiel** situé à l'est du site afin de permettre une bonne cohabitation entre les résidences voisines et les futures activités commerciales. Il devra garantir une intimité visuelle sous forme d'écrans boisés ou de merlon.
- **Aménager un espace paysager le long des terres agricoles** au sud du site pour adoucir la rupture entre espaces naturels et espaces urbanisés.

## Accès et desserte

---

Concernant la desserte par les véhicules motorisés, le projet doit prévoir :

- **L'optimisation de la desserte interne par la mutualisation et un bouclage des voiries** afin de limiter la charge foncière.
- **Pour la phase 1 : un accès** depuis l'avenue Robert Schuman et **un accès** à l'ouest sur l'avenue du château. Les entrées et les sorties doivent se faire **dans le sens de la circulation**, de façon sécurisée afin de ne pas gêner l'utilisation du giratoire Solère à proximité.
- **Un accès pour desservir la partie sud du site formée par les phases 2 et 3** (secteur classé en 2AUX) afin d'anticiper son futur aménagement.

La création d'un accès unique le long de l'avenue du château permettant la desserte de toutes les phases de constructions est cependant à privilégier.

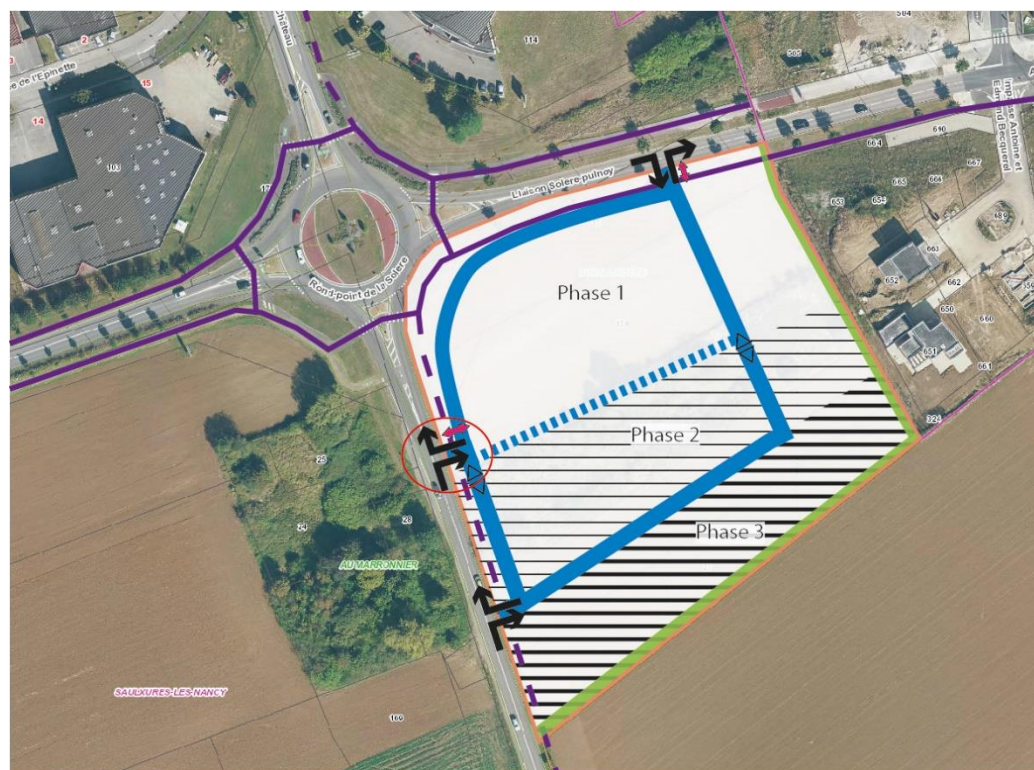
Concernant la desserte par les mobilités actives, le projet doit prévoir :

- **Des points d'accès pour les mobilités actives** depuis les voies vertes existantes ou en projet situées en périphérie du site.
- **Des aménagements permettant la circulation des mobilités douces** le long des voies de desserte interne.

## Programmation

---

Les terrains situés le long de l'avenue sont destinés à être urbanisés prioritairement par des activités commerciales en lien avec l'activité motocycliste.



PRINCIPES DE DESSERTES :

- |  |                       |  |  |
|--|-----------------------|--|--|
|  | Voirie principale     |  | Accès VL à créer                               |
|  | Voirie secondaire     |  | Accès VL sur l'avenue du Château à privilégier |
|  | Voie verte existante  |  | Point d'accès à réserver                       |
|  | Voie verte à aménager |  | Accès voies vertes à créer                     |

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT :

- |  |  |
|--|--|
|  | Surface complémentaire maintenue en 2AUX |
|  | Ecran paysager à aménager                |