

LUDRES

OAP-LUD.01 - SAINTE-BLAINE



Le site Sainte-Blaine



La commune de Ludres se situe en limite Sud de l'agglomération nancéienne. Elle jouxte les communes de Fléville-devant-Nancy et Houdemont au Nord, et le territoire de la Communauté de Communes de Moselle et Madon et celle du Sel et Vermois au Sud et à l'Est. Son territoire est fortement découpé en raison de la traversée de plusieurs infrastructures autoroutières et ferroviaires : à l'Ouest, le centre ancien et le plateau ; au centre, les extensions pavillonnaires et une zone économique et commerciale ; et à l'Est, une zone industrielle.

Le site Sainte-Blaine (6 ha) est situé à l'Ouest de la commune, au contact du centre ancien et du château, d'extensions pavillonnaires, de boisements et du faisceau ferroviaire. Il se compose d'anciennes parcelles agricoles et de vergers enrichis, constituant un vaste espace végétal dense présentant de très belles qualités paysagères. Un réseau de sentiers traverse également le site et le connecte à son contexte proche. Il assure aujourd'hui les continuités paysagères et écologiques entre le plateau, les espaces naturels (boisements, jardins et espaces cultivés) au Nord, le jardin du château et le Parc Sainte-Thérèse (éléments paysagers protégés), ainsi que les espaces sportifs et les coeurs d'ilots privés plus au Sud. Le site présente aussi un dénivelé important et offre de belles perspectives vers le château et le centre historique, et des vues lointaines vers le grand paysage.

Situé au contact immédiat du centre ancien, il bénéficie de la proximité des équipements publics structurants (culturels, administratifs, gare, etc.), de plusieurs espaces verts et équipements sportifs, et de la polarité commerciale et de services. Il est très bien connecté au territoire pour les piétons grâce au réseau de sentiers, mais la topographie rend difficile les liaisons cyclables. Il présente en revanche un raccordement plus compliqué pour les véhicules, notamment aux abords du centre ancien à l'Ouest. Les connexions à la trame viaire se font aujourd'hui exclusivement sur la rue de la Gare au Sud. Cette dernière assure également la desserte en transports en commun et le raccordement à la gare de Ludres.

La Trame Verte et Bleue (TVB) de la Métropole identifie sur la totalité du site une zone d'intérêt intermédiaire, notamment un corridor des milieux forestiers et un continuum des milieux thermophiles. Il est également bordé au Nord par un corridor des milieux ouverts.

Le site est concerné ponctuellement à l'Ouest et à l'Est par une zone de prévention du Plan de Prévention des Risques mouvement de terrain, et sur la totalité de son emprise par un aléa moyen au mouvement de terrain et un aléa fort au retrait et gonflement des argiles. L'extrémité Nord-Ouest est également située dans un périmètre de concession minière.

Les enjeux et objectifs poursuivis

À l'échelle du site Sainte-Blaine, les éléments de contexte énoncés précédemment invitent à identifier les enjeux et objectifs suivants :

- Répondre aux enjeux de développement résidentiel et de mixité sociale de la commune
- Valoriser les qualités paysagères du site en s'inscrivant qualitativement dans la pente, en proposant un aménagement raisonné et en valorisant les vues lointaines et la végétation existante.
- Préserver et renforcer les connexions écologiques dans le cadre de la Trame Verte et Bleue
- Assurer les perméabilités urbaines et paysagères dédiées aux modes actifs
- Désenclaver le site et assurer une desserte optimale pour les véhicules

Orientations d'Aménagement et de Programmation

Les orientations d'aménagement

Garantir la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

- Réaliser plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble portant sur l'intégralité du site délimité par la présente OAP et découpé en trois phases d'urbanisation, répondant aux objectifs de connexions urbaines et de valorisation des qualités paysagères et écologiques du site.
- S'inscrire qualitativement dans la trame végétale du site.
- S'inscrire qualitativement dans la pente, en valorisant le dénivelé, en gérant le ruissellement des eaux pluviales et en préservant les vues lointaines
- Rationaliser la création de voirie nouvelle permettant d'assurer une desserte optimale des opérations :
 - Assurer deux accès au site depuis la rue de la Gare au Sud, un accès depuis l'Impasse Emile Moselly et un accès depuis l'Impasse George Chepfer à l'Est
 - Les accès Sud nécessiteront un réaménagement de la rue de la Gare de manière à ce que ceux-ci soient bien sécurisés
 - Assurer un bouclage de la voirie entre les quatre points d'accès en anticipant les raccordements pour les tranches successives d'urbanisation
- Proposer des aménagements de voiries apaisées et adaptées à une desserte locale : partage de la voirie tous modes, gestion des eaux pluviales, aménagements paysagers, etc.

Garantir la qualité environnementale et la prévention des risques

- Préserver le plus possible les zones de bosquets et fourrés denses, en insérant autant que possible les constructions dans la trame végétale (bâti en sous-bois), afin de répondre aux préconisations de l'évaluation environnementale
- Créer des espaces publics structurants afin d'offrir des lieux de convivialité, de loisirs et de repos pour les habitants, en articulation avec les espaces naturels de promenade et le centre ancien à proximité :
 - Créer un ou des espaces verts en cohérence avec les connexions paysagères et corridors écologiques à assurer. Ces espaces verts devront être dimensionnés au regard des fonctions écologiques attendues, de la trame végétale à préserver et de la densité des opérations à proximité. Ils pourront également proposer des aires de jeux.
 - Créer une place publique végétalisée en phase 1 d'urbanisation afin d'assurer un espace de respiration. Celle-ci devra s'articuler avec le tracé du chemin piéton existant à conserver
- Préserver des coeurs d'ilots de pleine terre, pour les jardins privés, notamment au contact des espaces naturels, des espaces verts et des coeurs d'ilots existants.
- Assurer au minimum trois liaisons paysagères piétonnes transversales Nord-Sud afin de conforter le réseau de sentiers existant. Ce maillage secondaire devra être réalisé de manière équilibrée et pertinente, en lien notamment avec les espaces publics attendus, afin d'assurer les perméabilités sur l'ensemble du site.
- Gérer de manière qualitative et économe la ressource en eau :
 - En évitant l'imperméabilisation des sols ou en la limitant au maximum par le maintien de surfaces de pleine terre ;

- En favorisant la perméabilité des espaces aménagés par des dispositifs d'infiltration à la parcelle ou la recréation de zones d'infiltration des eaux.
- Éviter ou limiter au maximum l'artificialisation des sols afin de favoriser la biodiversité

Le Coefficient de Biotope par Surface (CBS) et le Coefficient de Pleine Terre (CPT)

CBS de 0,4 dont un minimum de 0,2 de CPT (secteur n°3)

Mesures compensatoires issues de l'évaluation environnementale	
Mesures écologiques	Préserver les arbres les plus remarquables : arbres à cavité, arbres de hauts jets... Maintenir des espaces de prairies permettant l'alimentation et la reproduction de nombreuses espèces comme les chiroptères, les rapaces...
Mesures paysagères	Il est recommandé de végétaliser les bordures du secteur (plantations de haies) afin de limiter la visibilité du projet.
Mesures liées aux risques et aux nuisances	Prévoir des mesures au niveau du bâti afin d'intégrer l'aléa mouvement de terrain et retrait-gonflement des argiles (règles de construction...).

Les orientations programmatiques

La programmation liée au logement :

Le site devra accueillir une programmation de logements, associant des logements collectifs, intermédiaires et individuels, permettant de diversifier les modes d'habiter et de favoriser la mixité sociale sur le quartier.

- Une production d'environ 238 logements est attendue sur l'ensemble du secteur de projet.
- Environ 50 % de logements collectifs, 35 % de logements intermédiaires et 15 % de logements individuels
- Accession libre : 60 %, Accession abordable : 15 %, Locatif social : 25 %
- Assurer une répartition équilibrée de la programmation en proposant une mixité (collectif, intermédiaire et individuel) sur l'ensemble du site et pour chacune des phases d'urbanisation.
- Privilégier l'implantation des logements individuels dans la moitié Nord au contact des espaces naturels et des zones pavillonnaires.
- Privilégier, mais de manière non exclusive, l'implantation des logements collectifs et intermédiaires dans la moitié Sud, en bas de pente, afin de préserver les vues vers les coteaux boisés.

La programmation liée au stationnement :

- Proposer des poches de stationnements sur espace public, en cohérence avec les densités bâties, notamment au Sud du site, au contact avec la rue de la Gare.

Phasage

Zonage : AUo (phase 1) et AUf (phases 2 et 3)

Le site est découpé en 3 phases d'urbanisation correspondant au phasage ci-dessous :

PHASE 1 à l'Est : urbanisation à court terme (2025-2030)

- Environ 85 logements sont attendus en phase 1
- Environ 24 % de logements collectifs, 60 % de logements intermédiaires et 16 % de logements individuels.
- Accession libre : 65 %, Accession abordable : 15 %, Locatif social : 20 %

PHASE 2 au centre : urbanisation à moyen terme (2031-2036)

- Environ 100 logements sont attendus en phase 2
- Environ 65 % de logements collectifs, 25 % de logements intermédiaires et 10 % de logements individuels
- Accession libre : 55 %, Accession abordable : 15 %, Locatif social : 30 %

PHASE 3 à l'Ouest : urbanisation à long terme (2037-2042)

- Environ 53 logements sont attendus en phase 3
- Environ 47 % de logements collectifs, 38 % de logements intermédiaires et 15 % de logements individuels
- Accession libre : 60 %, Accession abordable : 15 %, Locatif social : 25 %

Une zone à urbaniser fermée (AUf) pourra être ouverte à l'urbanisation à la suite d'une procédure de modification du PLUi-HD. Celle-ci est conditionnée à la justification des besoins - en logement, en activités ou en équipement - sur le secteur et au réajustement éventuel des éléments de programmation, donnés à titre indicatif, au regard des évaluations régulières du PLUi-HD.



MÉTROPOLE DU GRAND NANCY - PLUi HD // Ludres Sainte-Blaine

