

Aménagement d'un lotissement d'habitat sur le site de la STUL à Herserange



Étude sur l'optimisation de la densité des constructions

I. Sommaire

I. CADRE REGLEMENTAIRE DE L'ETUDE D'OPTIMISATION DE LA DENSITE DES CONSTRUCTIONS	3
A) REFERENCES LEGALES.....	3
B) METHODOLOGIE.....	3
II. CONTEXTE DE L'ETUDE.....	4
A) CONTEXTE URBAIN	4
B) DOCUMENTS DE REFERENCE	5
III. DETERMINATION DE LA DENSITE DU PROJET	8
A) HISTORIQUE DU TERRAIN	8
B) PROJET D'AMENAGEMENT	9
IV. OPTIMISATION DE LA DENSITE : FACTEURS ET ACTIONS	10
A) PLUSIEURS FACTEURS A PRENDRE EN COMPTE	10
1) <i>Les orientations de développement de la Commune</i>	10
2) <i>Les travaux réalisés en parallèle du projet d'aménagement</i>	14
3) <i>La demande du marché</i>	15
B) ACTIONS POUR OPTIMISER LA DENSITE ET FAVORISER LA BIODIVERSITE	17
1) <i>Établir la limite du quartier vis-à-vis des espaces environnants</i>	17
2) <i>Rationaliser l'emprise au sol</i>	17
3) <i>Promouvoir une qualité urbaine d'ensemble</i>	17
4) <i>Favoriser des espaces verts qualitatifs et une circulation de la biodiversité</i>	18
V. CONCLUSION	20
A) VALIDITE DU PROJET AU REGARD DES DOCUMENTS D'URBANISME	20
B) PRINCIPES D'AMENAGEMENT ET DE DENSITE DES CONSTRUCTIONS MIS EN PLACE PERMETTANT DE LIMITER L'ETALEMENT URBAIN	20
C) QUALITE URBAINE DU PROJET, PRESERVATION ET RESTAURATION DE LA BIODIVERSITE ET LA NATURE EN VILLE	20

I. Cadre réglementaire de l'étude d'optimisation de la densité des constructions

a) Références légales

La présente étude s'inscrit dans le cadre légal donné par :

- La **loi n°2021-1104 du 22 août 2021** portant lutte contre le réchauffement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets, dite « **Loi Climat et Résilience** »
- L'article **L.300-1-1 du Code de l'urbanisme**
- Le **décret n°2022-1673 du 27 décembre 2022** portant diverses dispositions relatives à l'évaluation environnementale des actions ou opérations d'aménagement et aux mesures de compensation des incidences des projets sur l'environnement, publié au Journal Officiel le 28 décembre 2022 et précisant les dispositions de l'article L.300-1-1

b) Méthodologie

Les textes régissant l'élaboration de l'étude d'optimisation de la densité des constructions dans le cadre de l'évaluation environnementale n'ayant pas fait l'objet d'exégèses ou d'applications concrètes nombreuses permettant d'observer un recul méthodologique, le parti retenu dans les pages qui suivent est :

1. D'évaluer la validité du projet **au regard des axes de développement et des objectifs de réduction de la consommation d'espace dans les documents d'urbanisme** ;
2. D'analyser, dans le périmètre du projet soumis à évaluation environnementale, **les principes d'aménagement et de densité des constructions mis en place permettant de limiter l'étalement urbain.**

Ces objectifs sont issus des documents de planification de référence pour la zone concernée à leur date d'approbation la plus récente, en l'occurrence :

- **Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) Nord 54**, dans sa version approuvée le 02 juillet 2019 ;
 - **Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune d'Herseange**, approuvé le 18 septembre 2023.
3. De prendre en compte dans cette analyse, conformément aux dispositions de l'article L.300-1-1 du Code de l'urbanisme **la qualité urbaine du projet, la préservation et la restauration de la biodiversité et la nature en ville.** En effet, l'objectif de l'étude d'optimisation de la densité en lien avec l'artificialisation des sols est de trouver le meilleur compromis entre la densité de constructions et la préservation des espaces naturels et agricoles. Dans ce contexte, l'étude d'optimisation de la densité vise à maximiser l'utilisation de l'espace disponible pour les constructions tout en réduisant l'impact sur l'environnement naturel. Elle cherche à répondre aux objectifs de réduction de l'artificialisation des sols en trouvant le juste équilibre entre la densité de constructions et la préservation des espaces naturels.

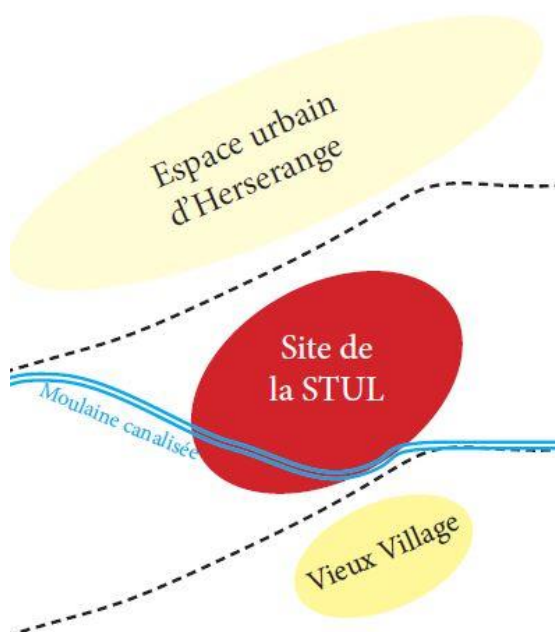
II. Contexte de l'étude

a) Contexte urbain

Le lotissement à vocation d'habitation se situe sur l'ancienne friche industrielle de la STUL. Localisé entre l'ancien village au Sud et l'espace urbain d'Herseange au Nord, le site de la STUL est ancré dans le fond de vallon de la Moulaine.



Source : géoportail.fr / l'AdT



Le site d'étude jouit d'une position centrale au sein de l'espace urbain. Puisqu'il permet de reconnecter les deux entités urbaines de la commune.

La requalification de cette friche permet de reconnecter le vieux village d'Herseange avec son espace urbanisé et d'offrir un espace urbain cohérent dans la gestion des flux mais également dans la structure urbaine et paysagère.

b) Documents de référence

Les documents d'urbanisme qui s'appliquent sur le territoire définissent à la fois la densité minimale attendue sur la zone, ainsi que la forme que prendra le futur quartier.

Le secteur de la STUL est donc concerné par deux documents, l'un à l'échelle intercommunale (SCoT) et l'autre à l'échelle communale (PLU) :

- **Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) Nord 54**, dans sa version approuvée le 02 juillet 2019.

Celui-ci indique, entre autres, le nombre de logements attendus sur les années à venir pour chaque niveau de pôle. A l'échelle du SCoT, la commune d'Herseange est reconnue comme un pôle d'équilibre, et la densité brute minimale attendue pour les projets d'aménagement sur ce territoire est donc de 25 logements par hectare, avec une priorité à l'optimisation du tissu existant (dents creuses, vacance, renouvellement urbain). En l'occurrence, le site de la STUL sur lequel le projet d'aménagement se situe est une friche industrielle située au cœur de l'enveloppe urbaine d'Herseange.

1.2. LES OBJECTIFS CHIFFRÉS DE CONSOMMATION ÉCONOME DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN

Les constructions actuelles, majoritairement de l'habitat individuel sur des parcelles de grande taille, se traduisent dans l'espace par une faible densité et une tendance à l'étalement, ce qui explique l'explosion de la consommation foncière de ces dernières années. En grignotant petit à petit le foncier, le mode de développement va inévitablement, à terme, mettre en péril l'activité agricole qui participe à la gestion environnementale, au maintien des paysages et au développement de l'économie locale. C'est pourquoi, il est indispensable que le territoire se fixe des limites de consommation d'espace.

1.2.1. Conforter l'armature urbaine

Afin de conforter l'armature urbaine et toutes les aménités qui y sont liées (fonctions administratives, hospitalières, éducatives, récréatives, les équipements...), le SCoT a pour objectifs d'éviter un dépeuplement des villes et d'entamer un processus de revitalisation des communes urbaines par la démographie. La densité moyenne des nouvelles opérations d'aménagement était de 8 logements/ha entre 2004 et 2009. Afin de renforcer l'armature urbaine et de maîtriser l'étalement urbain, **le SCoT décide de fixer des densités moyennes minimales par niveau de polarité.**

Objectifs :

- Afin de répondre à sa stratégie globale prônant un développement plus durable et une utilisation plus économe de l'espace, le SCoT fixe des densités minimales pour les nouvelles opérations d'aménagement (cf. *Partie 2. - Chapitre 2.1.2.*).

2.1.2. Maîtriser l'urbanisation

Objectifs :

- Pour assurer une consommation économe de foncier, le SCoT fixe pour chaque commune un objectif de densité moyenne minimale brute relative à l'ensemble des nouvelles opérations d'urbanisation (U, 1AU) selon le niveau de pôle auquel la commune appartient. La densité moyenne minimale brute s'entend comme le rapport entre le nombre de logements créés et la surface globale des opérations d'urbanisation, y compris les voiries, les espaces publics et les espaces privés. Dans le cas où une seule zone est concernée dans un document d'urbanisme, l'obligation de densité moyenne minimale s'impose à la zone en question.

Niveau de pôle	Densité moyenne minimale (log/ha)	Besoins en logements		Consommation maximale optimisation + extensions (à titre indicatif)
Cœur d'agglomération	30	6 410		210 ha
Pôle d'équilibre	25	7 015		290 ha
Pôle de proximité	20	3 395		160 ha
Village	15	2 565		170 ha
SCoT Nord 54	23	19 385		830 ha

- Conformément aux objectifs du PADD, la fixation d'une densité moyenne minimale à l'échelle de l'ensemble des opérations d'une commune favorisera la diversité du parc logements.

Ex : un pôle de proximité ayant 2 projets d'urbanisation inscrits dans son document d'urbanisme, l'un de 15 logements sur 1 ha et l'autre de 25 logements sur 1 ha (soit une moyenne de 20 logements à l'ha à l'échelle de l'ensemble des opérations) sera compatible avec le SCoT.

- Dans le cas d'une création d'une commune nouvelle issue de la fusion de plusieurs communes appartenant à des niveaux de polarité différents, l'objectif de densité moyenne minimale brute continuera de s'appliquer sur le périmètre des anciennes communes fusionnées selon le niveau de polarité que le SCoT a défini.

Ex : Mance (qui appartient à la commune nouvelle du Val de Briey issue de la fusion de Briey, Mancieulles et Mance) continuera d'appliquer une densité minimale de 15 logements/ha.

- Dans tous les cas, le SCoT aura pour objectif prioritaire de répondre aux besoins en logements via l'optimisation du tissu urbain existant (dents creuses, vacance, renouvellement urbain), afin de limiter les extensions urbaines qui répondront aux besoins ne pouvant être comblés dans l'enveloppe urbaine (cf. Partie3. - Chapitre 1.1.).

- **L'utilisation du potentiel des friches** : Les friches peuvent être de différentes sortes : friches urbaines, friches industrielles... Celles situées dans les espaces urbanisés sont particulièrement intéressantes à reconquérir du fait de la présence des réseaux, notamment, mais aussi pour limiter l'étalement urbain :

◇ Le développement de l'urbanisation devra privilégier, lorsque de telles disponibilités existent, la reconquête des friches (voir aussi le chapitre « Schéma d'accueil des activités économiques », Partie 1. - Chapitre 2.2.2.).

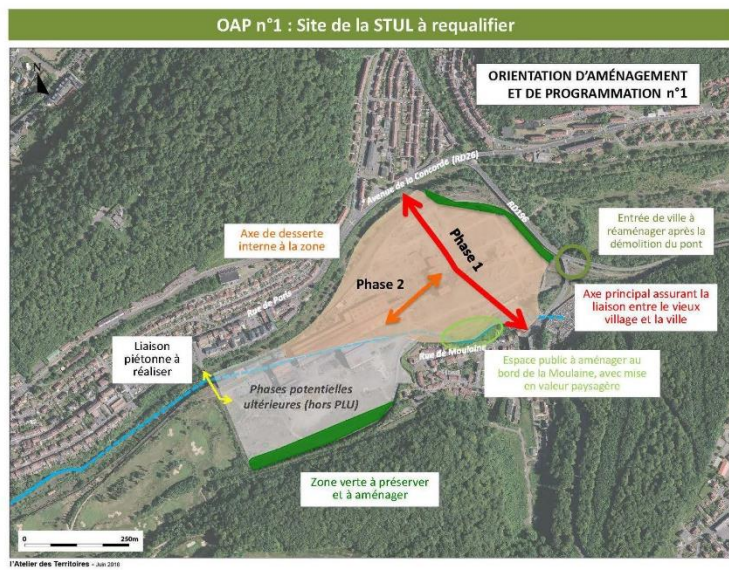
Extraits du DOO (Document d'Orientation et d'Objectif) du SCoT Nord 54

- **Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune d'Herseange**, approuvé le 18 septembre 2023.

A l'échelle communale, le PLU va décider de l'organisation des zones à urbaniser et ainsi décider la répartition du nombre de logements à produire sur l'ensemble du territoire. Cette répartition peut influencer la densité minimale attendue sur les futures zones d'aménagement, et se traduit notamment au moyen des Orientations d'Aménagement et de Programmation, document à part entière du dossier de PLU.

L'OAP concernant le site de la STUL identifie les principes de circulation viaire, et les principes généraux à respecter concernant l'aménagement de la zone. Elle précise également la densité brute minimale attendue, correspondant à celle définie par le SCoT, de 25 logements par hectare :

Vocation principale du secteur à aménager	Habitat, admettant une mixité fonctionnelle (équipements, certaines activités économiques autorisées type hôtel, commerces et services, compatibles avec le résidentiel)
Classement dans le PLU	Zone 1AU
Surface du secteur à aménager	environ 14,8 ha dont environ 12/13 ha pour la zone résidentielle
Nombre de logements à créer au minimum	350 logements
Typologie urbaine attendue	Habitat collectif, individuel pavillonnaire, jumelé, groupé
Densité urbaine minimale attendue	25 logements/ha
Part minimale de logements conventionnés	20%
Programme hors logements	• au moins un équipement public structurant pour la ville (salle des fêtes, école) • un hôtel (optionnel)
Programmation-phasage	Opération d'ensemble , en deux phases minimum : • à court terme (< 5 ans) • puis moyen terme (5-10 ans) • Ancien site industriel. Il s'agit d'un site pollué, son urbanisation est donc soumise à la réalisation d'études environnementales (évaluation de la pollution des sols, des eaux souterraines, ...) et d'un plan de gestion, notamment quant à la fiabilité des ouvrages hydrauliques souterrains. • Autres contraintes à prendre en compte : zone inondable, aléa fort en retrait-gonflement des argiles.
Particularités du site	
Foncier	Terrains privés
Principes d'aménagement retenus	<ul style="list-style-type: none"> • Respecter les principes d'aménagement inscrits sur le schéma ci-joint. • L'aménagement intégrera les principes du développement durable, en particulier les mobilités douces et les économies d'énergie. • Le projet prendra également en compte le réaménagement de l'entrée de ville sud d'Herseange (via la RD196), qui sera à réaliser après la démolition du pont. • Prise en compte des contraintes environnementales : risques, sols pollués. • Desserte-voie : Axe principal assurant la liaison entre la ville et le vieux village. Desserte de la zone depuis cet axe par un axe secondaire, sur lequel se greffent des voies tertiaires. • Voies douces : Des cheminements piétons et cyclables sont à aménager sur l'ensemble du site ainsi que pour assurer la liaison de la zone projetée aux zones urbaines voisines et à la voie cyclodéstre. • Orientement du bâti : Autant que possible, vu la configuration topographique du terrain naturel, un bâti qui tient compte de l'orientation biodynamique sera privilégié.



- **Traitement de la transition avec les espaces naturels (biodiversité...)** : Aménagement paysager des entrées/sorties du quartier. Bande verte traitée paysagèrement sur la frange Est de la zone. Traitement paysager des espaces publics. Un soin particulier sera apporté à l'aménagement paysager des fonds de parcelles des terrains à bâtir (transition avec zones environnantes). Espace public à aménager autour de la section découverte de la Moulaine (avec traitement paysager obligatoire). Au moins 10% de la surface totale du site sera traité en espace vert.
- **Gestion des eaux pluviales** : Le recours aux techniques alternatives de gestion des eaux pluviales à la parcelle est demandé, sauf impossibilité technique avérée, notamment du fait de la présence de sols pollués (cf. étude technique à réaliser). Dans ce cas, les eaux pluviales seront récoltées et acheminées dans le réseau séparatif.
- **Desserte numérique** : Les aménagements de voirie devront prévoir la pose de fourreaux destinés à la fibre optique.
- **Gestion des déchets** : Des points d'apport volontaire pour la collecte des déchets seront aménagés.

OAP – Source : PLU d'Herseange

III. Détermination de la densité du projet

a) Historique du terrain

La société du train universel de Longwy (STUL – créée en 1965), anciennement nommée Train Universel, fit construire un nouveau train laminoirs à fers marchands en remplacement du laminoir existant datant de 1908 sur le terrain encore disponible dans l'usine même correspondant à toute la surface du vieux crassier (stockage de laitiers et de crasses de hauts-fourneaux de l'usine de Senelle voisine) sur une plate-forme de 8 mètres d'épaisseur. Ce nouvel outil devait permettre la fabrication de profilés dits Européens et à larges ailes sur une surface couverte, non compris les installations annexes, de l'ordre de 40 000 m².

Les équipements industriels présents sur le site au moment de la cessation d'activité :

- un four fonctionnant au gaz naturel,
- une ligne de laminage,
- une ligne de parachèvement,
- une station de traitement des eaux de procédés dont un hydrocyclone ancré dans les alluvions de la Moulaine,
- des halles de stockage des blooms et des produits finis.



Vue du site de la STUL – Source WORDPRESS.Apeca.org

Le destin du train universel (STUL), autre vestige d'une époque révolue dont l'activité s'est arrêtée en 2005 a été fixé par la CCAL de Longwy lors de la réunion du 6 décembre 2012. En effet, celle-ci a défini le bâtiment comme « représentant un enjeu particulièrement important pour le développement urbain sur Herserange » : entre autre terme démolir ce bâtiment appartenant à ArcelorMittal pour le remplacer par des logements – article du RL du 9 décembre 2012 (partie 2).



Vue depuis le ciel – Source WORDPRESS.Apeca.org

b) Projet d'aménagement

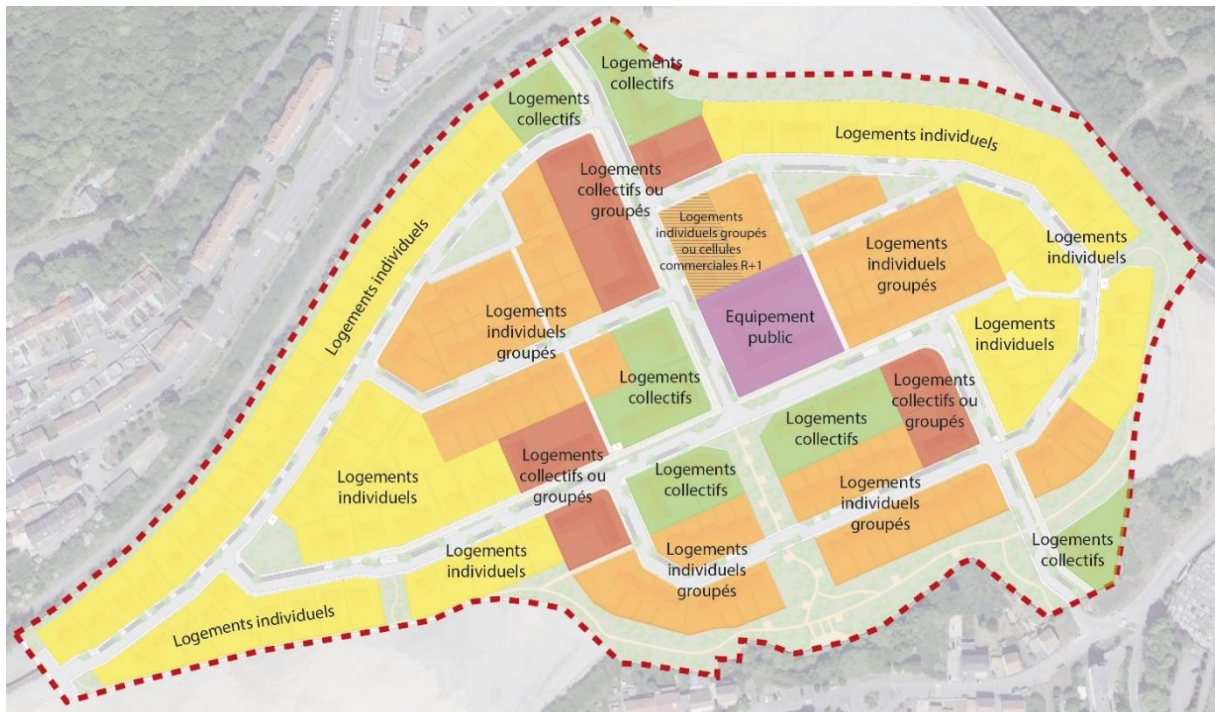
Le projet d'aménagement s'implante sur le site de la STUL, sur une surface de 14,8 ha. Comme précisé dans l'OAP, seule une partie de la surface est destinée à de l'habitat, un équipement public étant implanté au cœur du nouveau quartier.

Le projet, hors zone N et hors équipement public, présente une surface de 14 ha.

Le projet prévoit la construction de 350 logements répartis comme suit :

- 10 lots en habitat collectif
- 7 lots en habitat collectif ou groupé
- 94 lots en habitat groupé
- 83 lots en habitat individuel

Ainsi, le projet présente une densité brute de 25 logements par hectare.



Extrait de la notice explicative du permis d'aménager

IV. Optimisation de la densité : facteurs et actions

a) Plusieurs facteurs à prendre en compte

Les avantages d'une densité de construction élevée permettent une utilisation plus efficace de l'espace disponible afin de limiter autant que possible l'étalement urbain, objectif du ZAN (Zéro Artificialisation Nette, objectif national à horizon 2050). D'autre part, une densité élevée permet de réduire la surface des infrastructures générées (voiries...) entraînant la réduction des coûts de construction par unité de surface.

Toutefois, plusieurs facteurs doivent être pris en compte lors de la recherche d'efficacité dans ce projet d'aménagement :

1) Les orientations de développement de la Commune

Un développement prévu au PLU

La requalification de la friche industrielle de la STUL est évoquée à de nombreuses reprises dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU d'Herseange. Le projet d'aménagement porte sur plusieurs objectifs de développement de la Commune : amélioration de l'environnement urbain, développement des mobilités douces, augmentation de l'offre en équipements...

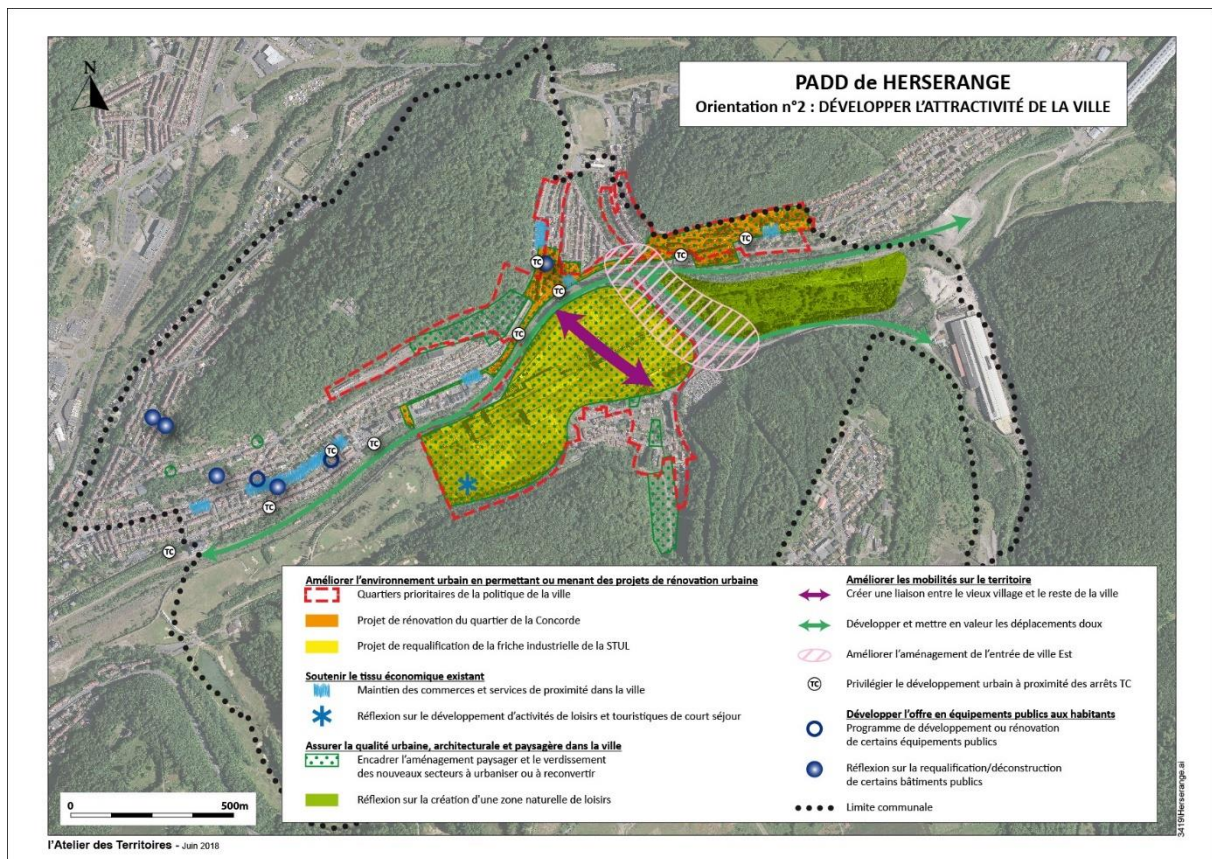
ORIENTATION GÉNÉRALE N°2 : Continuer à développer l'attractivité de la ville grâce à la rénovation urbaine, au traitement de la friche industrielle, à l'amélioration du cadre de vie des habitants, à la préservation d'une vie économique locale

OBJECTIFS GÉNÉRAUX	OBJECTIFS DÉTAILLÉS
2.1. AMÉLIORER L'ENVIRONNEMENT URBAIN EN PERMETTANT OU MENANT DES PROJETS DE RÉNOVATION URBAINE	<ul style="list-style-type: none">• Quartiers prioritaires de la politique de la ville• Quartier de la Concorde• Friche industrielle de la STUL : ce site est actuellement divisé en deux zones, une zone 1AU qui fait l'objet d'une OAP et une seconde zone classée en Na qui permettra une extension future du projet de reconversion de la friche industrielle de la STUL. La nature de cette extension sera précisée ultérieurement en fonctions des besoins du SCoT

Extrait du PADD du PLU d'Herseange

<p>2.5. AMÉLIORER LES MOBILITÉS SUR LE TERRITOIRE</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Assurer la création d'une liaison entre le vieux village et le reste de la ville de manière à faciliter les déplacements intra-communaux • Développer et mettre en valeur les déplacements doux, en particulier entre la ville et le vieux village, et le futur quartier à aménager sur la friche • Chercher à résoudre les problèmes de stationnement dans certains quartiers, en repérant des terrains à aménager et en révisant les obligations de stationnement privé • Améliorer l'aménagement de l'entrée de ville Est, au niveau du site de la STUL : démolition de l'infrastructure actuelle (pont) et reconstruction de voirie • Privilégier le développement urbain à proximité des arrêts desservis par les transports en commun
<p>2.6. DÉVELOPPER L'OFFRE EN ÉQUIPEMENTS PUBLICS AUX HABITANTS</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Soutenir et entretenir l'offre en équipements et services à la population, de manière à répondre aux besoins (actuels et futurs) • Programme de développement ou rénovation de certains équipements publics communaux : maison de santé, nouvelle salle des fêtes (<i>à créer sur le site de la STUL</i>), etc. • Requalification ou déconstruction à prévoir pour certains bâtiments publics inutilisés (centre Louis Lumière, ex-MJC, école Victor Hugo) ou prochainement fermés (piscine, collège) • Améliorer la desserte de la ville en communications numériques : projet de fournir un accès au très haut-débit (par fibre optique) à tous les habitants à très court terme, et résorption des zones blanches de téléphonie mobile

Extrait du PADD du PLU d'Herseange



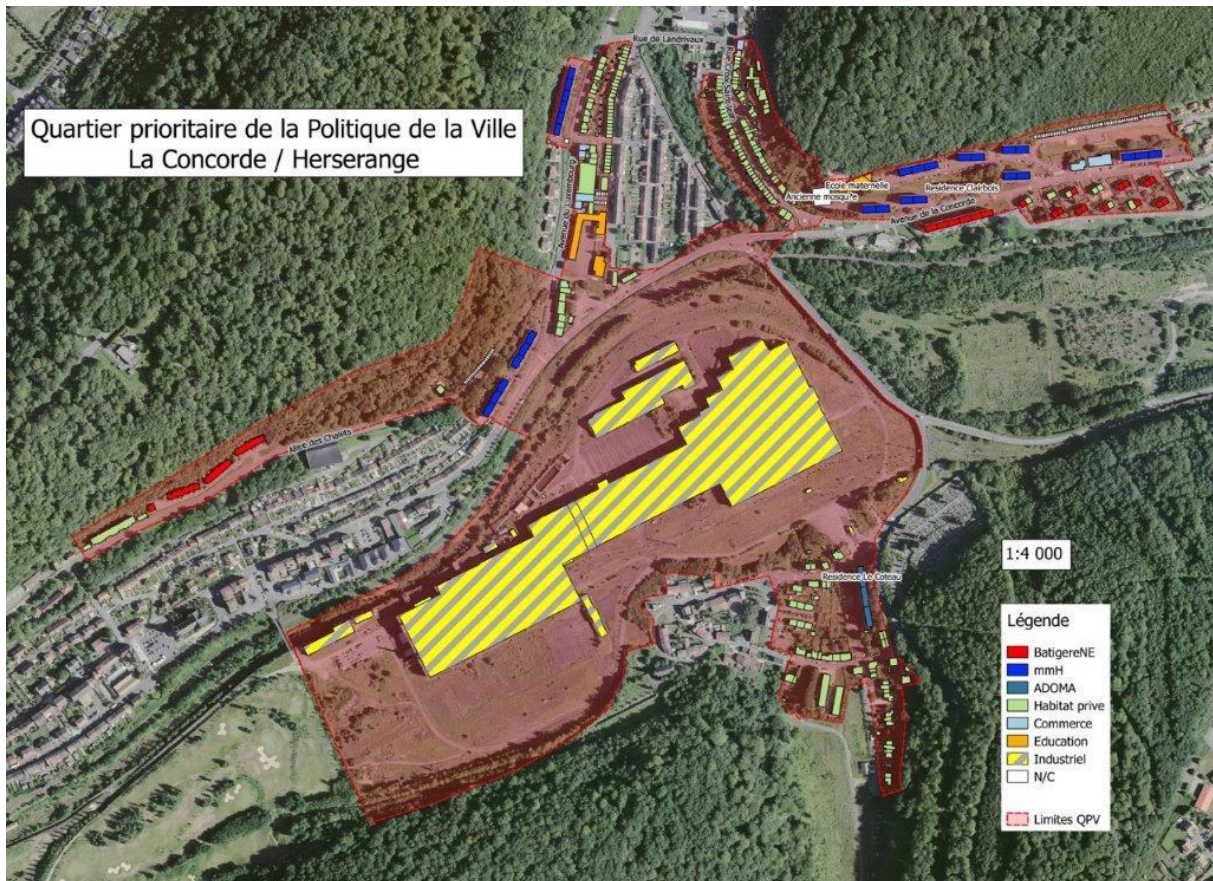
Extrait du PADD du PLU d'Herserange

Une orientation prioritaire pour la ville (NPNRU)

Avec 1 438 habitants, soit 32 % de la population et un revenu médian de 10 300 €, le quartier « Concorde » a été désigné quartier prioritaire de la politique de la Ville en 2014.

L'inscription de ce territoire municipal dans la politique de la Ville renforce les initiatives municipales et associatives menées depuis plusieurs années, afin d'agir sur les thématiques :

- **de cohésion sociale** (mise en place d'une équipe de prévention spécialisée avec le Conseil Départemental de Meurthe et Moselle, travail multi-partenarial autour de la problématique sociale et scolaire, ...),
- **d'aménagement urbain** (travail conjoint avec les principaux bailleurs sociaux présents sur le quartier, MMH, autour de l'aménagement du cadre de vie, notamment sur le quartier de la Concorde, ...).
- **du développement économique.**

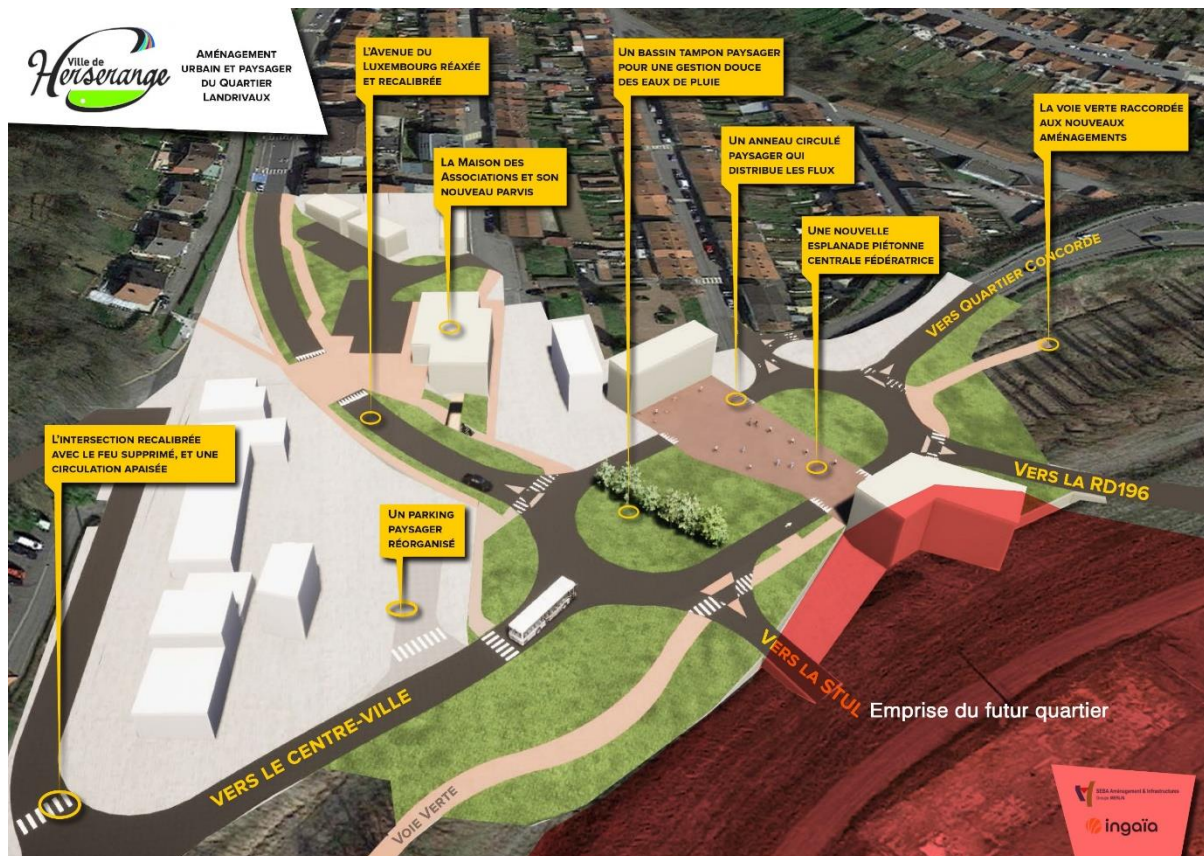


Depuis le 21 avril 2015, le Conseil d'Administration de l'ANRU a défini le quartier « Concorde » comme quartier prioritaire d'intérêt régional retenu au titre du NPNRU.

Une étude urbaine et d'autres études ont été diligentées dans le cadre du protocole de préfiguration et la convention de renouvellement urbain a été signée en décembre 2018. Ainsi, dans le cadre du protocole de préfiguration du projet NPNRU de l'Agglomération de Longwy (2 PRIR : Quartier Voltaire à Longwy et Concorde à Herserange), a été diligentée une étude urbaine portant sur le projet de renouvellement urbain à mettre en œuvre sur le quartier Concorde.

Ainsi, cette étude a permis de confirmer le rôle essentiel de l'avenue de la Concorde dans la composition et l'organisation de l'ensemble du quartier, ainsi que la nécessité d'un programme d'aménagement d'ensemble répondant aux enjeux urbains mis en évidence (régulation du trafic routier, sécurisation des parcours piétonniers, création d'une nouvelle centralité en lien avec l'aménagement du site de la STUL (friche industrielle), valorisation de l'école maternelle et de ses abords.

Le programme d'aménagement d'ensemble validé et défini dans la convention de renouvellement urbain de l'agglomération de Longwy signée en décembre 2018, comporte 4 phases de travaux, dont une concerne l'avenue de la Concorde située au Nord du périmètre d'étude.



Principe d'aménagement NPNRU avenue de la concorde – Source : Mairie d'Herserange

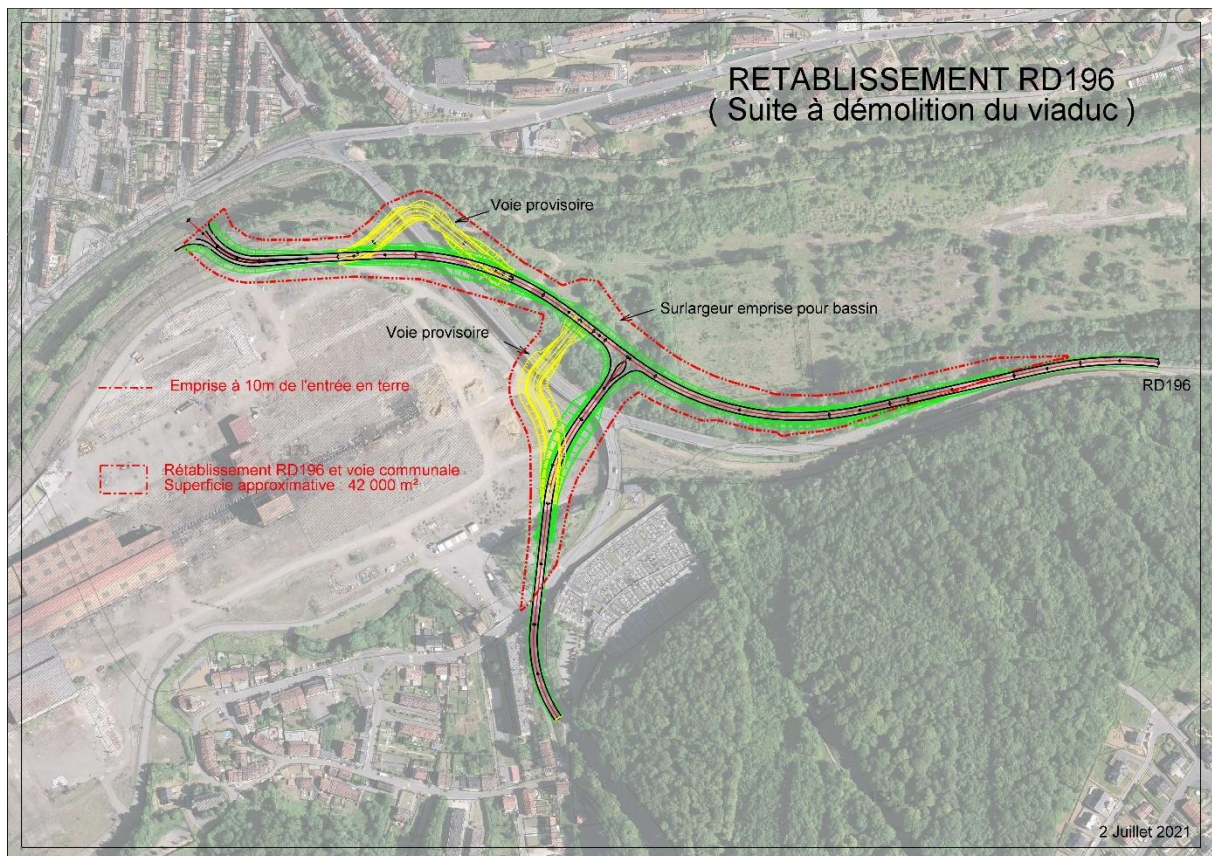
Cet aménagement permettra de connecter le futur quartier de la STUL avec le reste de la commune d'Herserange.

2) Les travaux réalisés en parallèle du projet d'aménagement

Le Viaduc actuellement en fonctionnement entre l'avenue de la concorde et la rue de la Moulaine au Sud a pour vocation d'être déconstruit et remplacé par une voirie sur remblai. Ainsi le périmètre du futur quartier d'habitation est basé sur le tracé de cette nouvelle voie.



Vue du viaduc depuis la STUL - Source : l'AdT

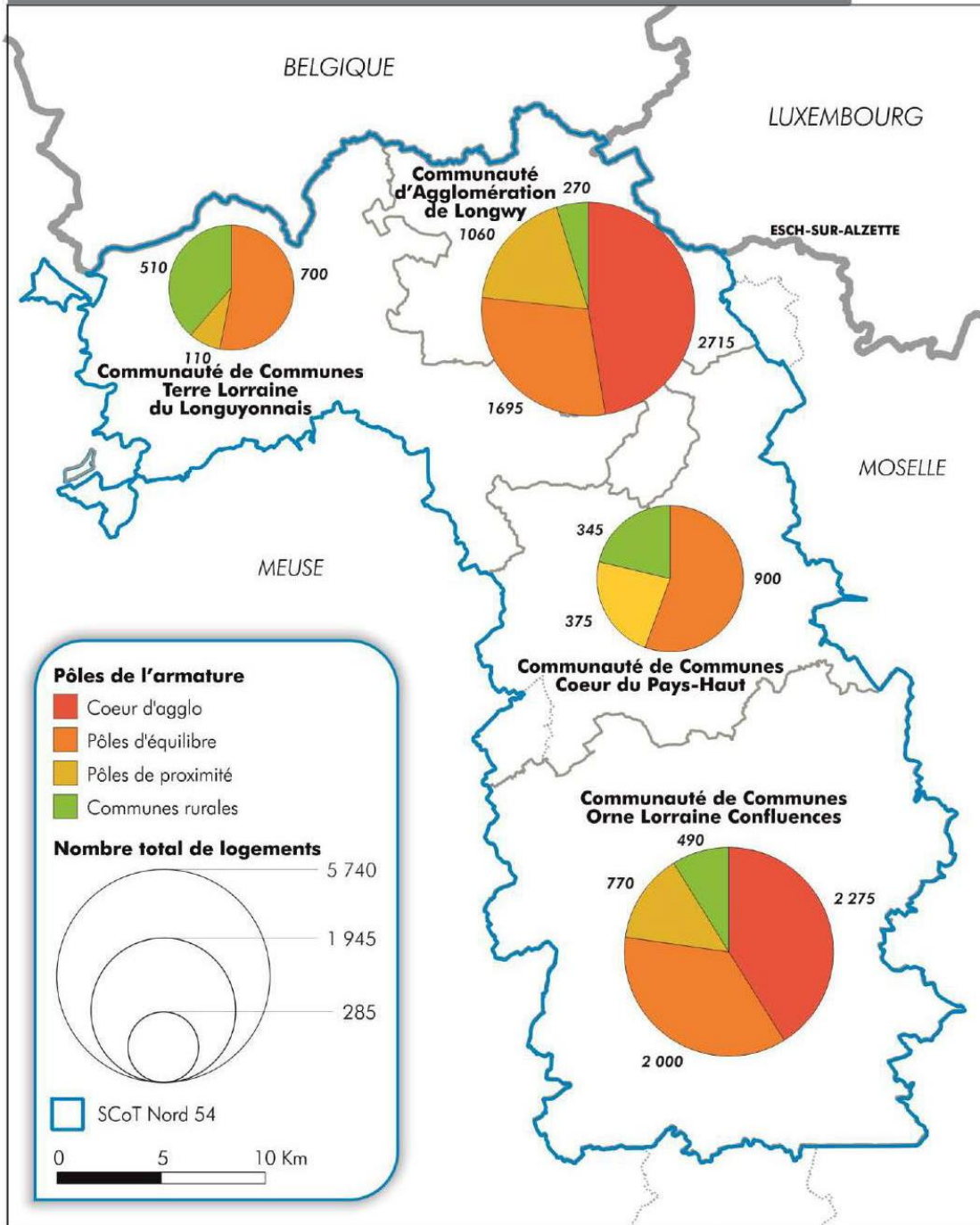


VUE DU FUTUR TRACE DE LA RD 196 – SOURCE : CD54

L'OAP sur le secteur précise que l'aménagement de la nouvelle entrée de ville doit être faite en lien avec le projet du nouveau lotissement. Les services départementaux qui sont en charge du projet de démolition et reconstruction de la RD 196 sont en échange régulier avec la Commune et le maître d'ouvrage (Delt'Aménagement), afin que la nouvelle route soit intégrée au mieux au paysage d'Herseange et du nouveau quartier.

3) La demande du marché

La proximité de la commune d'Herseange avec la frontière Luxembourgeoise et la Belgique crée une forte demande en termes de logements pour les travailleurs frontaliers. L'importance de cette demande n'est plus à démontrer, et est reconnue dans les documents d'urbanisme à l'échelle intercommunale comme le SCoT Nord 54.



Sources : AGAPE



août 2018



Juillet 2019

31

Extrait du DOO du SCoT Nord 54

b) Actions pour optimiser la densité et favoriser la biodiversité

1) Établir la limite du quartier vis-à-vis des espaces environnants

Le terrain choisi pour le projet d'aménagement est contraint par deux axes de circulation, la piste cyclable longeant l'Avenue de la Concorde au Nord et la D196 à l'Est. Ainsi, réfléchir au traitement d'une transition paysagère entre les nouveaux espaces urbanisés et la zone urbaine existante alentours pourra pérenniser les contours du quartier et participer à la trame verte de la commune.

2) Rationaliser l'emprise au sol

Le PLU et le règlement du lotissement imposent une limite maximale de 50% d'emprise au sol pour les constructions, afin d'équilibrer le ratio entre imperméabilisation et espaces verts.

Etant donné la diversité des typologies présentes sur le projet (du collectif à la maison individuelle), il n'a pas été défini d'emprise minimale. Néanmoins, les parcelles étant de tailles limitées, on peut considérer que la densité du bâti s'équilibre naturellement à travers la surface minimale requise pour la construction de logement.

4. EMPRISE AU SOL

Pour les constructions et annexes, l'emprise au sol est limitée à 50% de la surface du terrain, extensions comprises et par unité foncière. Pour les annexes (hors piscine) l'emprise au sol est limitée à 20m², extension comprise et par unité foncière.

Concernant les abris de jardin, comme le précise le PLU (Zone 1AU, article 4.5.2), l'emprise au sol est limitée à 12 m² de surface de plancher, surface cumulée et par unité foncière.

Extrait du règlement du lotissement (PA10)

3) Promouvoir une qualité urbaine d'ensemble

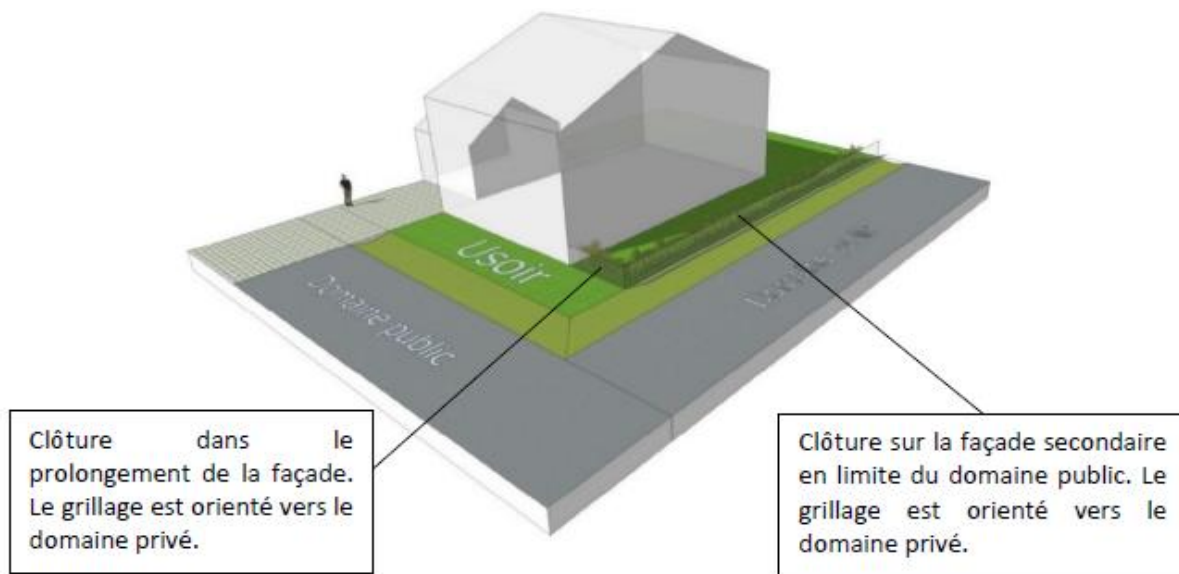
En termes de qualité architecturale, des prescriptions dans le règlement de lotissement permettent d'anticiper l'apparence du futur quartier :

- Matériaux et coloris des façades ;
- Mise en œuvre des clôtures ;
- Aspect général et volumétrie du bâti.

2. FAÇADES

1. Les matériaux destinés à être recouverts, peints, enduits ou lazurés, ne devront pas être laissés à l'état brut (agglomérés, tôles, parpaings, ...).
2. Les constructions atypiques de type chalets par exemple sont interdites.
3. La façade nord-ouest du lot n°60 devra être conçue comme une vraie façade sur rue, afin qu'elle participe à l'animation de l'entrée de ville et du nouveau quartier à travers le nouvel aménagement public de la rue de la Concorde.

Extrait du règlement du lotissement (PA10)



Extrait du règlement du lotissement (PA10)

4) Favoriser des espaces verts qualitatifs et une circulation de la biodiversité

Une importante part de l'espace public du projet est destinée à l'aménagement d'une coulée verte, favorisant les déplacements piétons et ceux de la faune, qui sera planté avec des essences locales et adaptées au climat lorrain.

Par ailleurs, plusieurs prescriptions du PLU ainsi que du règlement du lotissement précisent :

- La nécessité d'aménager en espaces verts tous les espaces laissés libres de construction / voirie ;
- La qualité des haies (vives, présentant plusieurs essences) doublant les grillages ;
- Les essences à privilégier sur l'intégralité de la zone (locales, rustiques, non-invasives) ;
- L'obligation de laisser un espace libre sur le bas des clôtures pour faciliter le passage de la petite faune ;

Dans les plantations, le recours aux essences locales est à privilégier :

- plantation de 1 arbre 8/10 en arrière de construction parmi les essences suivantes :

- | | |
|------------------------------|---------------------|
| ○ Charme | Carpinus betulus |
| ○ Hêtre commun | Fagus sylvatica |
| ○ Chêne pédonculé | Quercus robur |
| ○ Frêne commun | Fraxinus excelsior |
| ○ Érable plane | Acer platanoïdes |
| ○ Erable sycomore | Acer pseudoplatanus |
| ○ Pin sylvestre | Pinus sylvestris |
| ○ Bouleau verruqueux | Betula pendula |
| ○ Bouleau pubescent | Betula pubescens |
| ○ Peuplier tremble | Populus tremula |
| ○ Merisier | Prunus avium |
| ○ Aulne glutineux | Alnus glutinosa |
| ○ Châtaignier | Castanea sativa |
| ○ Tilleul à grandes feuilles | Tilia platyphyllos |
| ○ Tilleul à petites feuilles | Tilia cordata |
| ○ Cerisier de Sainte-Lucie | Prunus mahaleb |

- plantation d'un arbre cépée 200/250 en avant de la construction parmi les essences suivantes :

- | | |
|------------------------------|---------------------|
| ○ Charme | Carpinus betulus |
| ○ Hêtre commun | Fagus sylvatica |
| ○ Chêne pédonculé | Quercus robur |
| ○ Frêne commun | Fraxinus excelsior |
| ○ Érable plane | Acer platanoïdes |
| ○ Erable sycomore | Acer pseudoplatanus |
| ○ Pin sylvestre | Pinus sylvestris |
| ○ Bouleau verruqueux | Betula pendula |
| ○ Bouleau pubescent | Betula pubescens |
| ○ Peuplier tremble | Populus tremula |
| ○ Merisier | Prunus avium |
| ○ Aulne glutineux | Alnus glutinosa |
| ○ Châtaignier | Castanea sativa |
| ○ Tilleul à grandes feuilles | Tilia platyphyllos |
| ○ Tilleul à petites feuilles | Tilia cordata |
| ○ Cerisier de Sainte-Lucie | Prunus mahaleb |

Extrait du règlement du lotissement (PA10)

V. Conclusion

a) Validité du projet au regard des documents d'urbanisme

Le projet du lotissement sur la friche de la STUL apparaît comme un axe majeur dans le développement de logements de la commune. La demande est importante, et permettra de remplir le quartier sans qu'il ne reste de dents creuses ou d'espaces délaissés.

Le PLU d'Herseange est compatible avec ce projet, identifié comme zone 1AU, et dont la programmation est définie par une OAP.

La densité brute demandée par les documents d'urbanisme (SCoT Nord 54 et PLU) est de 25 logements par hectare, et le projet d'aménagement correspond aux exigences qui lui sont imposées.

b) Principes d'aménagement et de densité des constructions mis en place permettant de limiter l'étalement urbain

Des mesures ont été inscrites, à la fois dans le règlement du PLU et dans le règlement du futur lotissement, pour inciter les propriétaires à utiliser l'espace au sol de la manière la plus efficace, tout en végétalisant les espaces libres.

c) Qualité urbaine du projet, préservation et restauration de la biodiversité et la nature en ville

De nombreuses prescriptions précisent la manière dont les espaces verts devront être aménagés ainsi que le type et la qualité des essences végétales attendues, et l'aspect extérieur attendu des constructions.

L'importance des surfaces destinées aux espaces verts sert à la définition des continuités écologiques (trame verte) et préserve les franges du projet vis-à-vis des infrastructures routières.