

Département de Meurthe-et-Moselle



Commune de Longlaville

PROJET DE REVISION N°2 DU **PLAN LOCAL D'URBANISME**

ORIENTATIONS
D'AMENAGEMENT ET DE
PROGRAMMATION

C



Document conforme à celui annexé à la
délibération du Conseil Municipal

En date du.....

arrêtant
le projet de révision n°2 du
Plan Local d'Urbanisme

LE MAIRE

Projet d'aménagement du centre ville (zone UBa)



La municipalité souhaite poursuivre ses travaux de rénovation de son centre ville engagés depuis 2006. La municipalité qui est le principal propriétaire foncier projette de reconstituer un centre-ville attractif. Actuellement ce site est partiellement aménagé et construit (logements sociaux, équipement scolaire, garage inoccupé, ...). Au Sud-Est, les terrains sont en friches, occupés par de la végétation herbacée et arbustive.

Principes d'aménagement :

Le projet prévoit l'aménagement d'une superficie de près 4 ha, comprenant plusieurs dents creuses et l'ancien garage Citroen inoccupé.

Ce quartier intégrera mixité de l'habitat (habitat collectif, intermédiaire...), mixité sociale (accession à la propriété, location, comprenant au minimum les 30 % de logements conventionnés prévus par le Programme Local de l'habitat) et mixité fonctionnelle (commerces, services, pôle de santé et école élémentaire).

Le projet prévoit également la réalisation d'aménagements publics (voiries, réseaux, stationnements, espaces publics et paysagers)

La densité moyenne brute attendue sur l'ensemble du projet de la zone UBa est 50 logements /ha (y compris la réhabilitation des deux immeubles existants de Meurthe-et-Moselle Habitat représentant 60 logements); ce qui représente un potentiel de 195 logements.

Par ailleurs, la densité moyenne brute (hors secteurs de l'école existante et des logements déjà existants) est de l'ordre de 51 logements/ha, ce qui correspond à un potentiel de 135 logements nouveaux

L'opération est envisagée sur deux phases :

- une première phase permettant de répondre aux objectifs de logements du Programme Local de l'Habitat (2013-2019) avec la création d'un pôle santé et d'une école élémentaire.
- une seconde phase à moyen long terme permettant de répondre aux objectifs de production de logements du SCOT Nord 54.

Desserte et déplacement

L'accès se fera depuis la rue Bogdan Politanski. Les infrastructures routières secondaires s'appuieront sur le mail central constitué par l'avenue Guy Moquet sur laquelle viendra se greffer à moyen long terme une nouvelle connection entre la rue René Getti et la rue des Fleurs. Les rues René Getti et René Picard feront l'objet d'une requalification.

Des stationnements seront créés. Une attention particulière devra être portée sur l'optimisation du stationnement.



Découpage du projet de renouvellement urbain en deux phases :

Densité moyenne brute sur l'ensemble de la zone UBa :
50 logements à l'hectare

- Phase 1 : Construction de logements, d'un pôle santé le long de l'avenue Bogdan Politanski et d'une école élémentaire
- Phase 2 : Poursuite de la construction de logements
- Sur ce linéaire : Privilégier les commerces, services et activités en rez-de-chaussée

Actions complémentaires sur le site :

- Rue à créer
- Rue à requalifier
- Réaménagement du secteur de l'école : stationnement, espaces publics...
- Régénération des logements Meurthe-et-Moselle Habitat

Environnement :

Le centre est situé entre le bois de Longlaville au Sud et les berges de la Chiers au Nord. Le projet envisagera une continuité entre ces espaces naturels grâce à des aménagements paysagers au niveau des espaces publics et des voiries (utilisation de plantations arbustives avec des essences locales afin de favoriser la biodiversité...).

Il s'agira par ailleurs de:

- Privilégier l'utilisation d'énergies renouvelables ;
- Favoriser le bioclimatisme pour l'aménagement global du site ;
- Gérer les eaux de ruissellement au plus proche du terrain par la réalisation d'espaces verts ou de toitures végétalisées par exemple ;
- Valoriser les toitures : végétation, production d'énergie renouvelable, ...
- Limiter la production de déchets.

Une attention particulière sera également portée au site de l'ancien garage Citroen, qui pourrait être concerné par des pollutions.

Le site de la zone UBa est en partie concerné par le risque de mouvement de terrain faible à moyen, le risque sismique (aléa très faible) et le risque de gonflement des argiles (aléa moyen). Le projet d'aménagement devra tenir compte de ces risques.

Au Sud-Est, les terrains en friches, occupés par de la végétation herbacée et arbustive constituent une réserve foncière et sont classés en zone d'urbanisation future à long terme 2 AU.

Zone 1 AUX au lieu-dit «Entre-Deux-Voies»



Ce site présente une position géographique stratégique aux frontières belges et luxembourgeoises ; il jouxte la zone commerciale des 3 Frontières, à Mont-Saint-Martin, au Nord et le futur8888 projet de la Zone d'Activités Régionale sur le site du Grand Bis, à Pétange, au Sud.

Il est envisagé de réaliser un espace mixte associant équipements de loisirs, d'activités, de commerce et de nombreuses activités complémentaires (hôtel, restauration...). Cette zone s'étend sur une superficie d'environ 18 ha, dont près de 4 ha sur le territoire de Longlaville et 14 ha sur le territoire de Mont-Saint-Martin.

Principes d'aménagement :

Ce site présente une configuration très particulière de par la nature de ses limites : voies ferrées l'enclavant au Nord et au Sud, RD 618 à l'Ouest, zone végétalisée et talutée à son extrémité Est, présence du cours de la Chiers, longeant la voie ferrée au Sud et du ruisseau des Chinettes à l'Est.

L'aménagement du site devra intégrer ces spécificités. Une attention particulière devra être portée à l'amont du projet à la problématique de la présence des cours d'eau (intégration environnementale et prise en compte des aléas d'inondation).

Le projet devra prévoir une optimisation du foncier et une rationalisation des espaces en fonction des futures occupations.

Le site jouxte à la fois des zones urbanisées (zone commerciale au Nord) sur Mont-Saint-Martin et des espaces vides (Nord-Est, Sud et Ouest) sur Mont-Saint-Martin et à Pétange (Luxembourg)

Les enjeux seront d'intégrer le futur projet dans ce paysage et de donner une image de qualité de l'entrée de la commune. Le projet devra prendre en compte ces transitions en privilégiant un traitement paysager.

Aspect architectural

L'aménagement de la future zone sera visible depuis la RD 618 et la N 804 belge. Il s'agira de valoriser ce secteur au travers d'un projet paysager ambitieux et d'un objectif de qualité architecturale des bâtiments.

Toutes les futures façades, notamment les arrières des bâtiments, devront être particulièrement soignées au niveau architectural: volumétries, composition, ouvertures, matériaux, couleurs, enseignes intégrées aux façades...

Tout projet doit présenter une démarche environnementale dans son aménagement global ainsi qu'au niveau des façades. Les filières locales, et notamment les matériaux locaux, doivent être favorisés.

Desserte, déplacements et stationnement

Le site est accessible depuis la RD 618 (au sud-ouest) via une voie de desserte déjà réalisée longeant sa limite sud jusqu'en son centre.

Un autre accès secondaire existe à l'opposé (en limite nord, également vers le milieu du terrain) sur le territoire de Mont-Saint-Martin, passant sous la voie ferrée pour rejoindre l'Avenue de l'Europe, au Nord.

Au sein du projet, les circulations devront être hiérarchisées afin de s'adapter à chaque contexte :

- des voiries principales d'accès au site.
- des voiries secondaires de desserte des différents espaces du projet ;
- des espaces pour les livraisons ;
- des cheminements doux ;
- ...

Des circulations douces (piétons, cyclistes...) devront être réalisées sur l'ensemble du projet. Des connexions devront être réalisées avec les plates-formes environnantes. L'accessibilité et la desserte en transport en commun devront être étudiées.

Une signalétique devra être mise en place en entrée de zone.

Les stationnements des futures activités devront être mutualisés afin de limiter au maximum leur emprise foncière. Leur impact visuel doit être limité en lien avec les thématiques précédentes d'insertion urbaine et de transition paysagère.

Les circulations piétonnes, entre les différentes activités, doivent être optimisées pour rendre les parcours intuitifs quel que soit le lieu de stationnement.

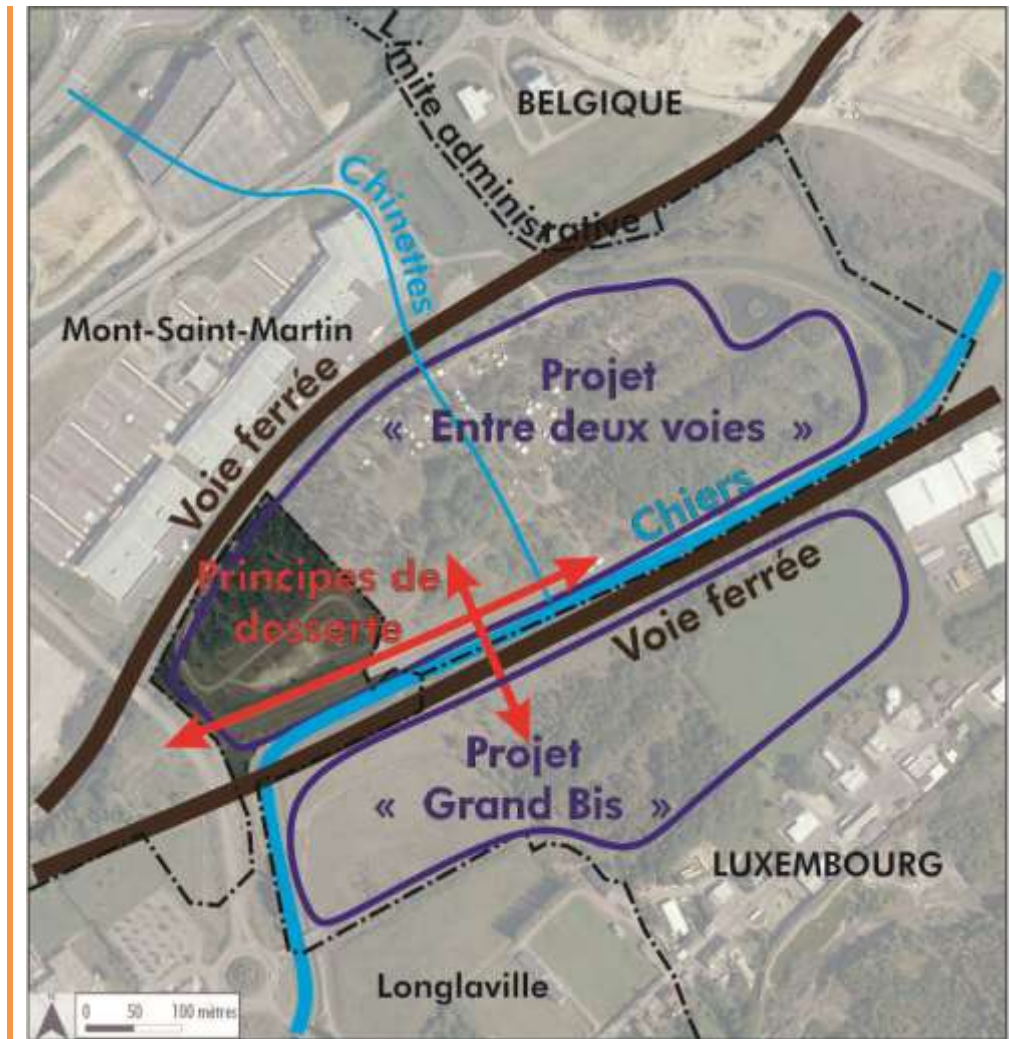
En termes de communication numérique, l'aménagement devra prévoir les infrastructures nécessaires pour permettre le passage des réseaux de communication électronique

Environnement :

La préservation et la valorisation de la qualité environnementale, doivent, dans ce secteur, susciter des attentions particulières :

- Privilégier l'utilisation d'énergies renouvelables :
- Favoriser le bioclimatisme pour l'aménagement global du site
- Gérer les eaux de ruissellement au plus proche du terrain par la réalisation d'espaces verts ou de toitures végétalisées par exemple
- Utiliser des végétaux locaux pour favoriser la biodiversité
- Valoriser les toitures : végétation, production d'énergie renouvelable, ...

Le site est en partie concernée par le risque de mouvement de terrain faible, le risque d'inondation faible à fort, le risque sismique (aléa très faible) le risque de retrait gonflement des argiles faible et moyen. Le projet d'aménagement devra tenir compte de ces risques.



Zone 1 AUXp au lieu-dit « Pré Cochin»,

Le site est localisé à l'extrémité Est de la commune, le long de la RD 618. Il est frontalier au Nord avec le site du Grand Bis, à Pétange (Luxembourg), où il existe le projet d'une Zone d'Activités Régionale. Il est limité à l'Est par le stade de Longlaville et au Sud-Est par une plateforme (le bâtiment d'activité inoccupé ayant été démoli). Au Sud-Ouest, de l'autre côté de la RD 618, on retrouve le cimetière de Longlaville et à l'Ouest, le site est limité par le tracé de la Chiers et le rond-point de Performance Fibers.

Enjeux : désenclaver le site et accueillir des activités en complémentarité des futures activités localisées côté luxembourgeois.

Principes d'aménagement :

L'objectif sera d'urbaniser ce secteur en favorisant l'implantation de nouvelles activités.

Le projet devra prévoir une optimisation du foncier.

Le site jouxtant à la fois des espaces vides et des espaces occupés par diverses affectations (stade, bâtiment, etc...), les enjeux seront d'intégrer les futurs aménagements dans leur contexte environnemental. L'aménagement du site devra notamment intégrer l'emprise foncière du bâtiment qui a été démoli, située le long de la RD allant vers Rodange (Luxembourg).

Une continuité devra être recherchée avec le futur projet luxembourgeois du « Grand Bis ».

Aspect architectural

L'aménagement de la future zone sera en partie visible depuis RD 618. Il s'agira de valoriser ce secteur au travers un projet paysager ambitieux et d'un objectif de qualité architecturale des bâtiments.

Toutes les futures façades, notamment les arrières des bâtiments, devront être particulièrement soignés au niveau architectural : volumétries, composition, ouvertures, matériaux, couleurs, enseignes intégrées aux façades...

Tout projet doit présenter une démarche environnementale dans son aménagement global ainsi qu'au niveau des façades. Les filières locales, et notamment les matériaux locaux, doivent être favorisés.

Desserte de la zone et stationnement

L'accès principal du site se fera depuis RD 618 au Sud. Une connexion peut également être envisagée depuis le rond-point de Performance Fibers, via l'infrastructure créée dans le cadre du projet de réalisation de la zone du projet du Grand-Bis côté luxembourgeois, en concertation avec le Luxembourg.

Des circulations douces (piétons, cyclistes...) devront être réalisées sur l'ensemble du projet. Des connexions devront être réalisées avec les plates-formes environnantes

Le projet devra également intégrer une réflexion sur l'optimisation du stationnement, afin de limiter l'imperméabilisation des sols.

En termes de communication numérique, l'aménagement devra prévoir les infrastructures nécessaires pour permettre le passage des réseaux de communication électronique.

Environnement :

Le projet devra tenir compte des contraintes liées à la présence de Chiers.

Le site est en partie concerné par le risque de mouvement de terrain faible, le risque inondation faible à fort, le risque de retrait gonflement des argiles faible et moyen. Le territoire est également classé en aléa sismique très faible.

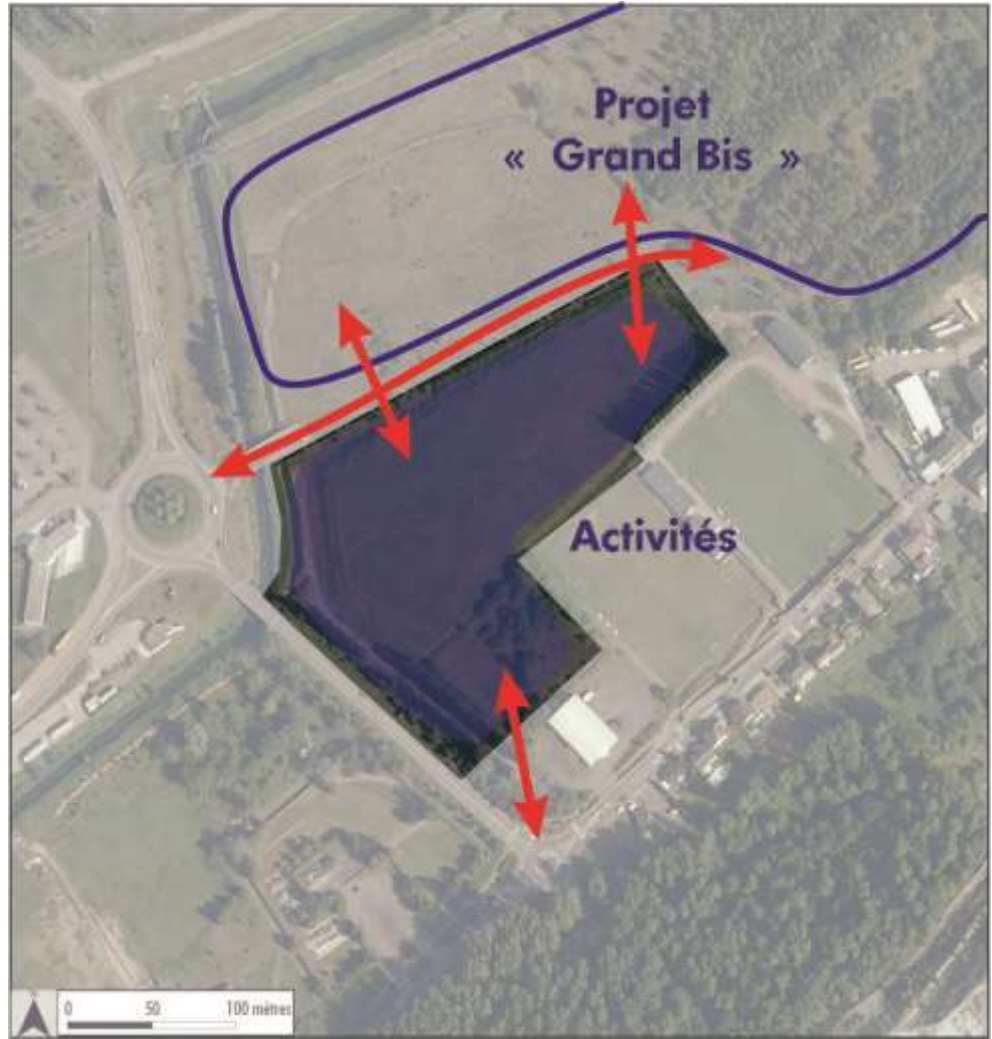
Le projet d'aménagement devra tenir compte de ces risques.

Le site peut également être concerné par des sols pollués. Les aménagements futurs devront tenir compte de la réglementation en vigueur

L'impact du projet sur le paysage environnant devra être pris en compte. Une attention particulière devra être portée sur le traitement des vues sur le site ainsi que de l'intégration des rives de la Chiers.

Il conviendra également de :

- Privilégier l'utilisation d'énergies renouvelables ;
- Favoriser le bioclimatisme pour l'aménagement global du site ;
- Gérer les eaux de ruissellement au plus proche du terrain par la réalisation d'espaces verts ou de toitures végétalisées par exemple ;
- Utiliser des végétaux locaux pour favoriser la biodiversité ;
- Valoriser les toitures : végétation, production d'énergie renouvelable, ...



Zone 1 AUX au lieu-dit « l'Usine » (parc central)



Le site se situe au Nord-Ouest du ban communal, sur la zone d'activité. Il était occupé par une partie de l'ancienne usine sidérurgique. Il est limitrophe au Nord avec la frontière de la commune de Mont-Saint-Martin. Il est délimité au Nord par la voie ferrée Longwy-Luxembourg et desservi par la RD 46A à l'Ouest et la RD 218 A (rue Ernest Hemingway) au Sud. Il est limité au Nord-Est par un site de confinement.

Cette zone est actuellement occupée en partie par un stationnement de gens du voyage. Le Nord du site est occupé par une végétation arbustive et des terrains en friche accessibles par une voie en boucle depuis la RD 46 A

Enjeux : reconquérir une friche en réalisant une zone accueillant diverses activités : restauration, stationnement de véhicules légers et poids lourds...

Principes d'aménagement :

Ce site peut être concerné par des aléas d'inondation du cours de la Chiers. Ainsi les constructions futures devront se situer en dehors de la zone la plus exposée au risque d'inondation exceptionnelle potentielle.

Les espaces inondables ne pourront accueillir que des aires de stationnement. Celles-ci devront être accompagnées de moyens de réduction de l'imperméabilisation des sols et être accompagnées d'un mode de gestion afin d'assurer l'alerte et la mise en sécurité des usages et des véhicules.

Le site est également en partie concernée par le risque de cavité (LORAW0003453 situé sur le ban communal de Mont-Saint-Martin) et le risque de retrait gonflement des argiles faible et moyen. Le territoire est également classé en aléa sismique très faible.

Le projet d'aménagement devra également tenir compte de ces risques.

Aspect architectural

L'aménagement de la future zone sera visible depuis RD 46A et la RD 918 A. Il s'agira de valoriser ce secteur au travers un projet paysager ambitieux et d'un objectif de qualité architecturale des bâtiments.

Toutes les futures façades, notamment les arrières des bâtiments, devront être particulièrement soignées au niveau architectural : volumétries, composition, ouvertures, matériaux, couleurs, enseignes intégrées aux façades...

Tout projet doit présenter une démarche environnementale dans son aménagement global ainsi qu'au niveau des façades. Les filières locales, et notamment les matériaux locaux, doivent être favorisés.

Desserte de la zone et stationnement

Le site est desservi depuis le rond-point qui relie la RD 46A à l'Ouest et la RD 218 A (rue Ernest Hemingway) au Sud, ainsi que via une voie d'accès existante depuis la RD 46A

La circulation devra être hiérarchisée au sein de la zone et pourra s'appuyer sur la trame viaire existante. Des circulations douces (piétons, cyclistes...) devront être réalisées sur l'ensemble du projet. Des connexions devront être réalisées avec les plates-formes environnantes

En termes de stationnement, il conviendra d'optimiser le foncier. Dans les secteurs inondables, les aires de stationnement devront être accompagnées de moyens de réduction de l'imperméabilisation des sols et être accompagnées d'un mode de gestion afin d'assurer l'alerte et la mise en sécurité des usages et des véhicules.

L'accessibilité et la desserte en transport en commun devront être étudiées.

En termes de communication numérique, l'aménagement devra prévoir les infrastructures nécessaires pour permettre le passage des réseaux de communication électronique

Une signalétique devra être mise en place en entrée de zone.

Environnement

Le projet d'aménagement du site devra tenir compte des risques énumérés dans la partie « principes d'aménagement ».

En termes d'inondation notamment, dans les secteurs les plus exposés aux inondations notamment en raison des hauteurs d'eau atteintes, il conviendra de les préserver de toute urbanisation, sauf exceptions afin de ne pas aggraver les inondations en amont et aval. Dans les secteurs où l'aléa est faible ou moyen, les constructions qui y seront autorisées devront respecter certaines conditions de réalisation, d'utilisation ou d'exploitation, ne pas aggraver les risques et ne pas en provoquer de nouveaux ainsi que de préserver le libre écoulement des eaux et les zones d'expansion de crues.

Dans la zone d'influence d'une cavité, toute demande pourra être soumise à interdiction, limitations et/ou prescriptions.

Le site jouxtant une zone de confinement, des dispositions devront également être prises pour réduire les risques.

L'impact du projet sur le paysage environnant devra être pris en compte. Une attention particulière devra être portée sur le traitement des vues sur le site depuis les routes départementales bordant le site.

Il conviendra également de :

- Privilégier l'utilisation d'énergies renouvelables :
- Favoriser le bioclimatisme pour l'aménagement global du site

- Gérer les eaux de ruissellement au plus proche du terrain par la réalisation d'espaces verts ou de toitures végétalisées par exemple
- Utiliser des végétaux locaux pour favoriser la biodiversité
- Valoriser les toitures : végétation, production d'énergie renouvelable, ...

Zone 1 AUXa au lieu-dit « l'Usine » (parc central)



Le site se situe au Nord du ban communal, sur la zone d'activité. Il était occupé par une partie de l'ancienne usine sidérurgique. Il est limitrophe au Nord avec la frontière de la commune de Mont-Saint-Martin. Il est délimité au Nord par la voie ferrée Longwy-Luxembourg, à l'est par l'usine Glanzstoff, au sud par la RD 218 A (rue Ernest Hemingway) et l'ancienne usine PIM EST et à l'ouest par un site de confinement et des friches.

Cette zone est actuellement occupée par une prairie de fauche. Elle constitue une réserve foncière de l'usine Glanzstoff.

Enjeu : reconquérir cette zone pour accueillir une activité industrielle.

Principes d'aménagement :

L'aménagement du site prévoit la réalisation à court terme (2022-2025), d'une unité de traitement de déchet de 50 kT/an de déchets de PET - polyéthylène téréphtalate (150 T /jour).

Pour rappel :

Ce site est concerné par des risques d'inondation du cours de la Chiers. Il est en zone rouge (zone de préservation) du Plan de Préventions des Risques d'inondation (PPRi) de la rivière Chiers.

Ainsi les aménagements et constructions futures devront respecter des prescriptions constructives définies dans le PPRi (implantation sur vide sanitaire inondable...sur pilotis ou autres dispositifs techniques, premier niveau de plancher aménagé au-dessus de la côte de crue de référence majorée de 30 cm, etc...).

Le site est également en partie concernée par le risque d'aléa retrait gonflement des argiles moyen et fort. Le territoire est également classé en aléa sismique très faible.

Il est concerné par des sols pollués du fait de l'exploitation sidérurgique passée. Le site jouxte également une zone de confinement.

L'aménagement futur du site devra également tenir compte de ces risques.

Aspect architectural et paysager

L'aménagement de la future zone sera visible depuis la voie ferrée, la RD 218A et les zones d'habitat et d'activités périphériques. Il s'agira de valoriser ce secteur au travers un projet d'insertion paysagère ambitieux et d'un objectif de qualité architecturale des bâtiments.

Toutes les futures façades, notamment les arrières des bâtiments, devront être particulièrement soignés au niveau architectural : volumétries, composition, ouvertures, matériaux, couleurs, enseignes intégrées aux façades...

Tout projet doit présenter une démarche environnementale dans son aménagement global ainsi qu'au niveau des façades. Les filières locales, et notamment les matériaux locaux, doivent être favorisés.

Desserte de la zone, voirie interne et stationnement

L'accès du site se fera depuis la route départementale RD 218 A (rue Ernest Hemingway) au Sud via un carrefour en T avec interdiction aux poids lourds et aux véhicules légers du personnel et des visiteurs de tourner à gauche. Ceux-ci, pour sortir du site, devront se diriger vers le rond-point situé au sud-ouest du site, ceci afin d'assurer la sécurité de la circulation.

Le stationnement de poids lourds le long de la RD 218A sera interdite.

La circulation devra être hiérarchisée au sein de la zone. Des connexions en circulation douce (piétons,...) avec les secteurs périphériques devront être réalisées.

En termes de stationnement, il conviendra d'optimiser le foncier. Dans le secteur inondable, les aires de stationnement devront limiter l'imperméabilisation des sols pour ne pas aggraver et créer de nouveaux risques et /ou ne pas augmenter la vulnérabilité des personnes et biens exposés.

Un arrêt de transport en commun est situé à proximité sur la commune de Mont-Saint-Martin. Un accès piéton devra être réalisé depuis le site.

En termes de communication numérique, l'aménagement devra prévoir les infrastructures nécessaires pour permettre le passage des réseaux de communication numérique.

Une signalétique devra être mise en place en entrée de zone en concertation avec la Communauté d'Agglomération du Grand Longwy

Environnement

Le projet d'aménagement du site devra tenir compte des risques énumérés dans la partie « principes d'aménagement ».

Outre l'insertion paysagère du site évoquée à la page précédente,

Il conviendra également de :

- Privilégier l'utilisation d'énergies renouvelables :
- Favoriser le bioclimatisme pour l'aménagement global du site
- Gérer les eaux de ruissellement au plus proche du terrain par la réalisation d'espaces verts ou de toitures végétalisées par exemple
- Utiliser des végétaux locaux pour favoriser la biodiversité
- Valoriser les toitures : végétation, production d'énergie renouvelable, ...



13,7 ha



PLU Longlaville Juin 2022

légende

- Limite communale
- Périmètre du site
- Transition paysagère à créer
- Bassin de rétention
- Espace destiné à de nouvelles activités
- Parking poids lourds
- Parking véhicule léger
- Desserte principale à créer
- Cheminement doux à créer
- Transition paysagère à conforter
- Principe de desserte interne à créer
- Desserte secondaire à créer
- Direction obligatoire