



Département de la Meurthe-et-Moselle  
Communauté de Communes Meurthe, Mortagne, Moselle

## COMMUNE DE BAYON

### Plan Local d'Urbanisme

# 04 – Orientations d'aménagement et de programmation

Approbation du PLU	DCM	02/03/2015
Approbation de la MS n°1	DCM	06/06/2017
Approbation de la MS n°2	DCM	13/05/2019
Approbation de la MS n°3	DCM	15/09/2021
Prescription de la modification n°4	arrêté	15/07/2024
Approbation de la modification n°4	DCM	

## Modification n°4 du PLU

### Dossier pour avis et enquête publique

---

Date de référence : septembre 2024

---

## 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.

### Article L151-6

Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les orientations d'aménagement et de programmation d'un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale comprennent les dispositions relatives à l'équipement commercial et artisanal mentionnées aux articles L. 141-16 et L. 141-17.

### Article L151-7

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

- 1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;
- 2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;
- 3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;
- 4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;
- 5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;
- 6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36.

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 suivants :

### 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 les volumétries et/ou les implantations des constructions
- 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), lorsque la vue est existante
- instauration de continuités viaires (cheminements ou rues circulées) entre les tranches du quartier projeté et en connexion avec les quartiers voisins

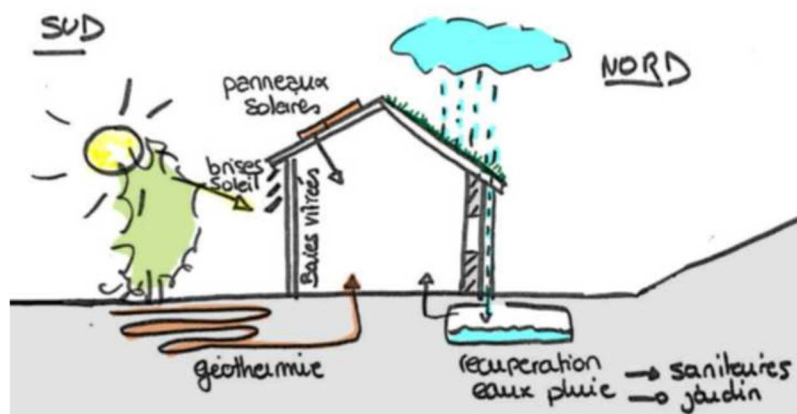
### Créer un projet de qualité architecturale, environnementale, paysagère et énergétique

**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 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 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 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 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 et/ou les voies partagées
- 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 »**  
**Dispositions et principes d'aménagement applicables au secteur**



**Grands principes d'aménagement**

- **Particularité et usages**

Le choix d'urbaniser ce site va permettre d'épaissir la bande urbaine le long de l'avenue de Virecourt. Proche du cœur de Bourg et de ses commerces, l'urbanisation est propice à compléter un tissu déjà existant constitué :

- au nord par la rue des Charades et le petit château et son allée arborée ;
- au sud par les maisons d'habitations qui ont été construites à une distance de plus de 200 mètres

de l'avenue de Virecourt.

C'est ainsi l'occasion de créer un bouclage viare permettant d'améliorer les conditions de la voie en impasse existante.

- **Contexte, rapport de voisinage et patrimoine paysager**

L'urbanisation doit prévoir de s'insérer dans le tissu environnemental et paysager de qualité. Ainsi, il devra prendre en compte l'allée arborée composée de marronniers et la proximité des boisements faisant la transition avec les bords de Moselle.

Au sein de l'opération les haies de clôtures ou transition végétale seront composées d'une haie d'essences variées. Sur la partie Ouest, il pourra être privilégié des essences propices aux conditions de vie (nourriture et/ou déplacement) des écureuils.

**Quelques CONSEILS pour la plantation des haies**

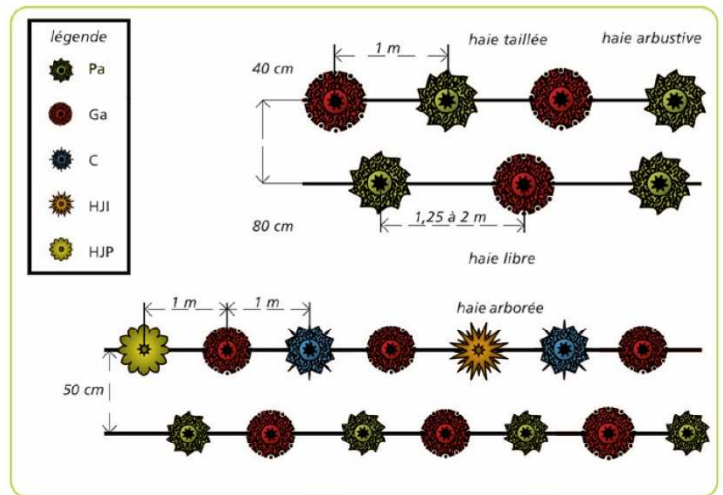
Extrait de la brochure de la LPO « arbres et arbustes pour les oiseaux »

**Le type de plantation**

Suivant la superficie du terrain, l'entretien que vous pouvez effectuer, l'aspect esthétique et la fonction que vous ferez jouer à votre plantation, vous pouvez la concevoir en haie taillée ou libre, haute ou basse, en bandes boisées ou en bosquets, en buissons ou arbres isolés.

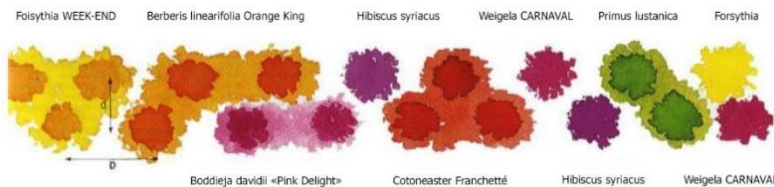
La taille sévère (haie taillée) ne convient pas à toutes les essences. Dans tous les cas, elle limite considérablement la floraison et donc la production de baies et elle n'est pas favorable à la nidification.

Pour un meilleur garnissage et une diversité des strates, associez arbres de haut jet, arbres bas ou à receper, grands arbustes, petits arbustes, sur au moins 2 rangs en quinconce. Pour un meilleur effet esthétique, il vaut mieux grouper 2 à 4 plants de la même essence.



Pa : Petit arbuste, Ga : Grand arbuste, C : Arbre mené en cèpée, HJI : Arbre mené en haut jet intermédiaire, HJP : Arbre mené en haut jet principal.

*Exemple de haies qu'il est possible de planter*



**Un programme en adéquation avec les besoins de la commune**

- **Densité**

La densité minimale de l'opération sera de 20 logt/ha conformément aux prescriptions SCOT. Cette densité sera calculée globalement sur l'ensemble de l'opération. Une densité plus importante pourra être prévue sur la partie la plus proche du centre-bourg.

Il sera prévu une diversité dans la typologie des logements permettant de recevoir de jeunes couples ou

des séniors (logements de plain-pied) d'une part et des familles d'autres part.

- **Planification et nombre de logements**

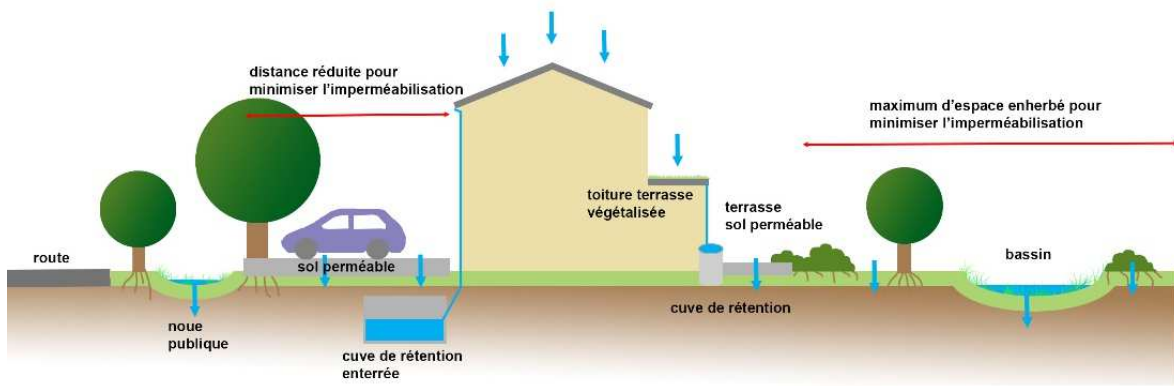
L'opération est divisée en 3 tranches, la surface globale de la zone 1AU est de 1,6 hectare, il est prévu un minimum de 32 logements. Compte tenu de l'ouverture programmée des zones à urbaniser de Bayon, cette zone est prévue à l'urbanisation sur une échéance à 2030.

**Respect de l'environnement et des ressources**

Gestion des eaux pluviales

Une gestion alternative des eaux pluviales devra être mise en œuvre, privilégiant les systèmes de rétention et d'infiltration sur chaque parcelle.

La récupération des eaux pluviales pour un usage domestique pourra être prévue dès la construction en traitement individuel ou collectif.



- **Energie**

- o **Privilégier une architecture bioclimatique réduisant la consommation énergétique**

Les constructions pourront avoir des règles d'implantation différentes selon la situation au nord ou au sud de la voie d'accès.

**Les principes de l'Architecture Bioclimatique**

**Adapter le projet aux caractéristiques du site et aux variations climatiques:**

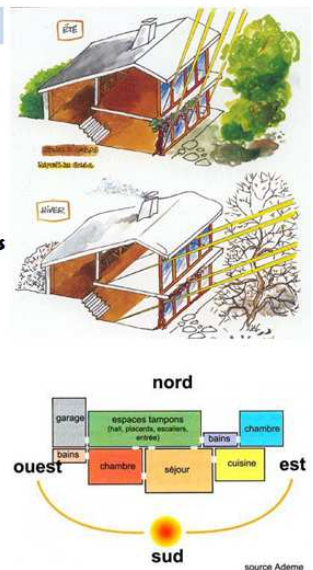
- **protections naturelles contre le vent froid et le soleil**
- **profiter de l'ensoleillement hivernal en évitant les ombres portées**
- **selon configuration du lieu possibilité de valoriser les qualités d'inertie du sous-sol**

**Zonage thermique**

- **Organisation des espaces en fonction de la course du soleil et de sa hauteur saisonnière**

**Se protéger de la chaleur**

- **Orienter, dimensionner et traiter les ouvertures de façon à éviter les surchauffe d'été**
- **Prévoir des protections contre le rayonnement solaire**



## Transports et déplacements

Ce secteur se trouve à proximité immédiate du tissu urbain.

- Les déplacements doux seront favorisés par les aménagements urbains (voirie mixte ou cheminements piétons continus).
- Des liaisons piétonnes supplémentaires pourront être prévues pour connecter le nouveau quartier et créer des liens avec les secteurs voisins et ou les promenades à travers le grand paysage.
- Des dispositifs de stationnements groupés pourront être répartis dans le quartier (à privilégier aux entrées du quartier, aux articulations avec les axes principaux de desserte), en fonction des besoins des usagers.
- Un accompagnement végétal des voiries ou des cheminements pourra apporter la qualité paysagère nécessaire au quartier.
- Les accès aux parcelles seront au maximum mutualisés (par exemple groupé par 2) de façon à minimiser les traversées de l'espace planté (notamment de la noue)

### - Exemples de profils de voirie en cas de voie double sens

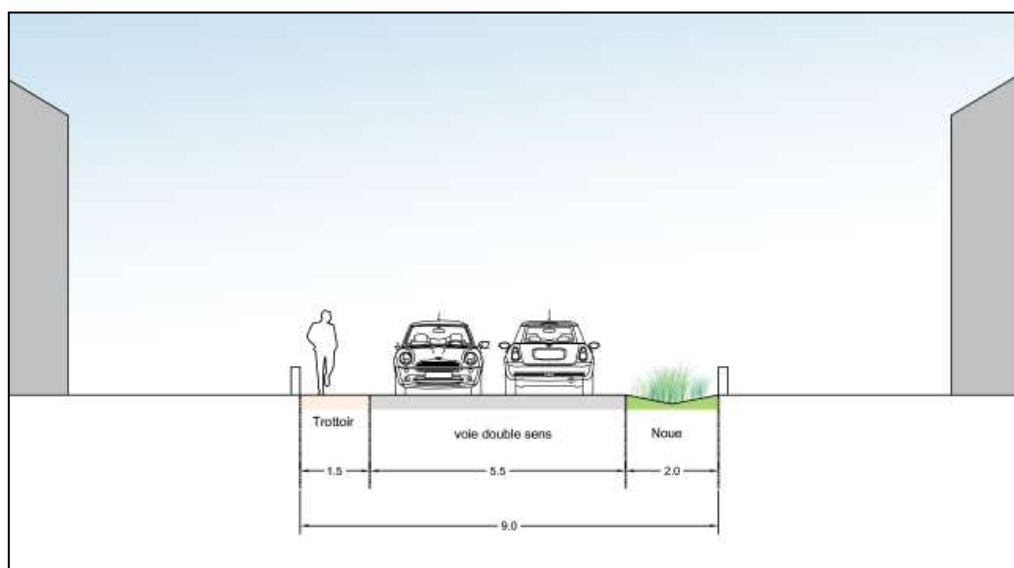
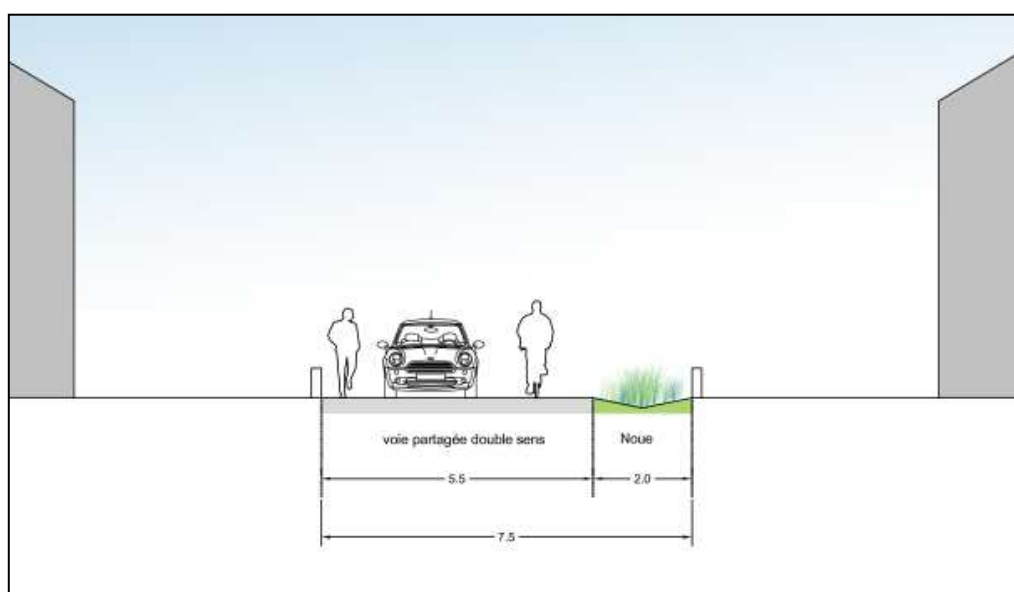


Schéma d'aménagement du secteur



## 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 faitage 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.