



Mairie
Place Suzanne Pierre
54110 DOMBASLE SUR MEURTHE
Tél. : 03 83 18 34 34
Fax : 01 57 67 29 46

COMMUNE DE DOMBASLE-SUR-MEURTHE

REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

2. Projet d'Aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D.)



Vu pour être annexé à la délibération du
conseil municipal de Dombasle-sur-Meurthe en
date du 30/06/2017 approuvant le Plan Local
d'Urbanisme

Le maire,

I - DEFINITION DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D.) est un document intégré dans les plans locaux d'urbanisme conformément à la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (S.R.U.) du 13 décembre 2000, suivant les dispositions de la loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003 et de la loi du 12 juillet 2010 portant Engagement National pour l'Environnement.

Le P.A.D.D. définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.

Il arrête les **orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs**, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il fixe des **objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain**.

Il traduit donc la politique municipale pour l'aménagement et l'urbanisme de Dombasle-sur-Meurthe.

Le P.A.D.D. du PLU de Dombasle-sur-Meurthe à fiat l'objet d'un débat au sein du conseil municipal le 26 avril 2016.

La politique communale se décline ainsi en "grandes orientations", desquelles découleront

des objectifs, puis des moyens à mettre en œuvre au travers du P.L.U..

Le P.A.D.D. réfère également à la notion de "développement durable". Ce principe est issu du Sommet de Rio de juin 1992, et a été, depuis, largement retranscrit en droit français (*loi Pasqua sur l'aménagement du territoire, loi Voynet, loi Chevènement et enfin loi S.R.U., loi de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement et loi portant Engagement National pour l'Environnement*).

Le principe fondamental du développement durable est de satisfaire les besoins des populations actuelles, sans obérer ceux des générations futures, que cela soit au niveau du développement économique, du social, de la santé publique (principe de précaution, ...), et de l'environnement urbain et naturel.

Le Plan Local d'Urbanisme est, au niveau local, un instrument transversal permettant d'agir sur plusieurs de ces thèmes.

Le P.A.D.D. doit traduire, dans le Plan Local d'Urbanisme, les orientations politiques d'aménagement et de développement de la commune de Dombasle-sur-Meurthe, ainsi que les projets prévus.

II - RAPPEL DES MOTIVATIONS AYANT CONDUIT LA COMMUNE A REVISER SON DOCUMENT D'URBANISME

Le territoire de Dombasle-sur-Meurthe est couvert par un Plan Local d'Urbanisme adopté par délibération du conseil municipal en date du 1^{er} février 2011 et modifié le 25 juin 2013.

Aujourd'hui, la municipalité se doit de retravailler et d'adapter son document d'urbanisme en vigueur, afin de répondre davantage aux objectifs de prise en compte de l'environnement et des notions de développement durable, de développement raisonné du tissu urbain, de mixité sociale mais également de conformité du règlement en application du Code de l'Urbanisme et des récentes modifications réglementaires et législatives. La commune souhaite également mettre son P.L.U. en compatibilité avec le SCoT Sud 54, approuvé le 14/12/2013 et avec le Document d'Orientations Générales de la Communauté de Communes des Pays du Sel et du Vermois.

Ainsi, par délibération en date du 2 décembre 2014, le Conseil Municipal de Dombasle-sur-Meurthe a prescrit la révision du PLU.

Cette même délibération précise également les modalités de concertation avec la population.

Les **raisons qui ont motivé la mise en révision du P.L.U.** s'accompagnent de la prise en compte :

- de la volonté d'**associer la population** à la réflexion sur le P.L.U., sur les orientations du projet communal et ses moyens d'actions ;
- **des diverses contraintes** qui affectent le territoire communal (servitudes d'utilité publique, contraintes réglementaires, contraintes naturelles,...) et qui conditionnent les possibilités d'urbanisation.

III - LES GRANDES ORIENTATIONS COMMUNALES ET LEUR TRADUCTION DANS LE P.L.U.

Sur la base de l'étude diagnostique du P.L.U. de la commune de Dombasle, des objectifs principaux en termes d'aménagement du territoire et de politique communale ont été définis.

L'enjeu du P.L.U. est donc de doter ce territoire de moyens permettant à la commune de réaliser ses objectifs.

Les objectifs poursuivis par la municipalité au travers de la révision de son document d'urbanisme sont les suivants :

- La mise en compatibilité du PLU avec le SCoTSud54
- L'intégration des dispositions du Grenelle de l'environnement
- La prise en compte de la loi ALUR
- L'évaluation des objectifs communaux du PADD de 2011 et y apporter les mises à jour nécessaires
- La prise en compte des remarques effectuées sur la grille de compatibilité du PLU avec le SCoTSud 54
- La prise en compte de l'études de stratégie foncière et urbanisme opérationnel réalisée en partenariat avec l'EPFL et le bureau d'études « avant projet » pour le compte de la Communauté de Communes des Pays du Sel et du Vermois.

La commune a alors défini **deux orientations majeures** en matière d'urbanisation et d'aménagement de son territoire :

- ❶ **Conforter le statut de pôle urbain d'équilibre de Dombasle au sein du territoire de la Communauté de Communes des Pays du Sel et du Vermois**
- ❷ **Garantir la préservation de l'environnement, la mise en valeur des paysages naturel et urbain et maintenir un cadre de vie agréable**

Pour chaque orientation, des objectifs détaillés sont développés.

Cette démarche permet d'orienter la révision du P.L.U. (zonage, règlement, orientation d'aménagement et de programmation).

Les orientations générales du P.A.D.D. font également l'objet d'une représentation schématique.

Conforter le statut de pôle urbain d'équilibre de Dombasle au sein du territoire de la Communauté de Communes des Pays du Sel et du Vermois

Constats :

L'analyse diagnostique de Dombasle-sur-Meurthe a permis de dégager plusieurs constats :

- Une évolution de la population qui a connu des fluctuations depuis les années 1960 mais qui ne cesse d'augmenter depuis le début des années 2000 : + 10% entre 1999 et 2012 (soit 939 habitants supplémentaires). La population communale est donc proche des 10 000 habitants en 2012 ;
- Une population légèrement vieillissante mais un bon indice de jeunesse : 1,09 en 2012 ;
- Une taille moyenne des ménages en stagnation depuis 2007 et supérieure à la moyenne départementale : 2,4 personnes par foyer ;
- Un taux de vacance en hausse : 8% ;
- Un parc de logements déséquilibré : les appartements représentent moins d'un tiers des logements ;
- Un parc constitué en grande partie de grands logements : 75% de 4 pièces et plus ;
- Dombasle s'inscrit dans un territoire bien desservi par les axes de communication routiers, autoroutiers et ferroviaires ;
- Une commune attractive pour les entreprises et pourvoyeuse d'emplois : taux de concentration de l'emploi de 70 ;
- Une offre d'équipements et de services répondant de manière satisfaisante aux besoins de la population communale mais également des communes voisines ;
- Un paysage économique marqué par l'industrie (et la filière du sel) et l'agriculture.

Objectifs :

En matière de développement urbain et d'habitat :

La commune de Dombasle s'est fixée un objectif maximal de population à atteindre de 10 500 habitants d'ici 2026.

Pour cela, la commune souhaite, au travers de son projet de PLU, diversifier son offre en logement en permettant la construction d'une offre nouvelle. Ainsi, des zones d'extension mais également de densification ont été identifiées comme urbanisables :

- deux zones de densification :

- rue Hector Berlioz : zone d'une superficie de 1,1 ha environ permettant la création de 37 logements,
- rue de la petite Embanie : zone d'une superficie de 1,5 ha environ sur laquelle 47 logements pourraient être réalisés.

- deux zones d'extension :

- au sud de l'avenue des Vosges : zone d'une superficie de 8,5 ha environ susceptible d'accueillir 213 logements,
- entrée de ville nord-est : secteur d'une superficie de 9,5 ha environ permettant la construction de 243 logements.

De plus, la commune souhaite permettre le renouvellement du centre ancien. Pour cela, elle souhaite maintenir les emplacements réservés déjà existants dans le PLU en vigueur qui ont pour but des opérations de démolition / reconstruction de bâti qui ne sont plus adaptés aux normes ou usages actuels.

Enfin, la commune dispose sur son territoire de plusieurs dents creuses « isolées » au sein du tissu bâti qui pourraient faire l'objet de densification. L'ensemble de ces zones permettrait une construction estimée de 126 logements.

La municipalité a également souhaité assurer la mixité sociale au cœur des opérations d'aménagement en proposant une offre de logements adaptés aux différentes populations attendues ainsi 30 % des logements produits devront être des logements aidés.

A noter également que plusieurs facteurs de risques existent sur le territoire et contraignent le développement de la commune. Le choix de localisation des zones ouvertes à l'urbanisation tient donc compte de cette problématique.

En matière de développement économique :

La commune de Dombasle souhaite maintenir et développer l'activité économique sur son territoire.

Cela passe par le soutien du commerce de proximité au sein du tissu bâti ainsi que par un règlement permettant les évolutions des entreprises présentes dans les différentes zones d'activités.

De plus, le diagnostic agricole indique que cinq exploitants ont leur siège social sur le territoire. La commune souhaite maintenir cette activité, notamment en préservant les terres qui lui sont dédiées.

Orientation générale n°1 :

Conforter le statut de pôle urbain d'équilibre de Dombasle au sein du territoire de la Communauté de Communes des Pays du Sel et du Vermois

OBJECTIFS GENERAUX	OBJECTIFS DETAILLES
1.1. PERMETTRE LE RENOUVELLEMENT DE LA POPULATION	<ul style="list-style-type: none"> • Créer des zones de développement de l'offre de l'habitat : <ul style="list-style-type: none"> ➢ 2 zones de renouvellement au sein du tissu bâti ➢ 1 zone d'extension au sud de la zone bâtie et 1 zone d'extension en entrée nord-est de la ville ➢ zones de dents creuses dans le tissu urbain ➢ secteurs de renouvellement en centre ancien (emplacements réservés pour des opérations de démolition / reconstruction) <p><i>L'aménagement de ces zones devra tenir compte des densités imposées par le SCoT :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - 25 lgt/ha en extension - 35 lgt/ha en densification
1.2. ACCOMPAGNER LA CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE EN DEVELOPPANT L'OFFRE D'HABITAT ET D'EQUIPEMENT	<ul style="list-style-type: none"> • Proposer une offre de logements adaptés aux différentes populations attendues (collectifs, locatifs, logements aidés, terrains à bâtir, logements pour seniors,...) qui garantisse la mixité sociale sur le territoire et permette un parcours résidentiel sur la commune. 30% de logements produit devront être des logements aidés. • Créer une mixité fonctionnelle en développant des quartiers pourvus d'équipements publics, d'espaces publics et de commerces de proximité. • Mettre en place des actions spécifiques de lutte contre la vacance notamment en partenariat avec la CCPSV dans le cadre de l'OPAH et au travers d'emplacements réservés. • Intégrer le projet de pôle multimodal porté par la CCPSV
1.3. AMENAGER LES VOIRIES ET LES RESEAUX	<ul style="list-style-type: none"> • Prévoir dans le règlement du PLU, les espaces de stationnement en fonction des habitations et des activités qui souhaitent s'installer. • S'assurer de la bonne desserte en eau potable (pression et capacité), en défense incendie et du traitement des eaux usées. • S'assurer de la desserte en communication numérique des futures constructions. Il s'agira de prévoir les réseaux en attente dans les projets d'enfouissement et dans les nouvelles opérations d'aménagement.
1.4. SOUTENIR ET FAVORISER LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE	<ul style="list-style-type: none"> • Conforter les activités sur les zones économiques existantes et soutenir le tissu commercial du centre ville et le commerce de proximité. • Maintenir l'activité agricole sur le territoire en limitant le développement de l'urbanisation sur les terres dédiées à l'agriculture. • Autoriser, dans le tissu urbain, les activités non nuisantes (commerce, artisanat, bureaux, services) compatibles avec le caractère résidentiel du tissu bâti existant et futur.

Orientation générale n°2 :

Garantir la préservation de l'environnement, la mise en valeur des paysages naturel et urbain et maintenir un cadre de vie agréable

Constats :

En matière de consommation d'espace :

Selon l'analyse des photos aériennes de 2002 et 2012, 34,7 hectares ont été consommés et sont répartis comme suit :

- 26,5 ha à vocation d'habitat ;
- 2,6 ha à vocation d'équipement ;
- 5,6 ha à vocation d'activité.

Cela représente une consommation moyenne sur 10 ans de 3,47 ha/an.

En matière de protection de l'environnement et de mise en valeur des milieux naturels et bâtis :

- Le territoire bénéficie d'un milieu naturel intéressant. L'analyse des trames vertes et bleues a permis de mettre en évidence des éléments constitutifs de trames (réservoirs de biodiversité, corridors ...). De plus, plusieurs « poumons verts urbains » sont identifiés sur la commune : parcs, secteurs de jardins et vergers ...

- La commune dispose également d'un patrimoine bâti intéressant composé essentiellement par les cités ouvrières et le bâti ancien rural du centre ville.

Objectifs :

En matière de consommation d'espace :

Les différents projets d'urbanisation et dents creuses à vocation d'habitat et d'activité de la commune entraînent la consommation de 31,8 ha de surfaces agricoles et naturelles en 10 ans, ce qui représente une consommation moyenne annuelle d'environ 3,18 ha/an. La consommation envisagée de terres agricoles et naturelles représente donc environ 8 % de moins environ par rapport à la période 2002-2012.

En matière de protection de l'environnement et du cadre de vie :

La commune affirme sa volonté de maintenir et mettre en valeur des continuités écologiques et des éléments paysagers mis en évidence dans le diagnostic communal. L'objectif est de permettre le développement de la commune en tenant compte de la nécessité de conforter un cadre de vie agréable pour les habitants. La commune souhaite également protéger les éléments du patrimoine bâti existants.

Dombasle est également attentive à la problématique de la protection de la ressource « eau » : en ce sens, la commune souhaite inciter à une meilleure gestion des eaux pluviales.

Enfin, plusieurs facteurs de risques existent sur le territoire et doivent être intégrés à la réflexion globale quant aux choix de développement de la commune.

Garantir la préservation de l'environnement, la mise en valeur des paysages naturel et urbain et maintenir un cadre de vie agréable

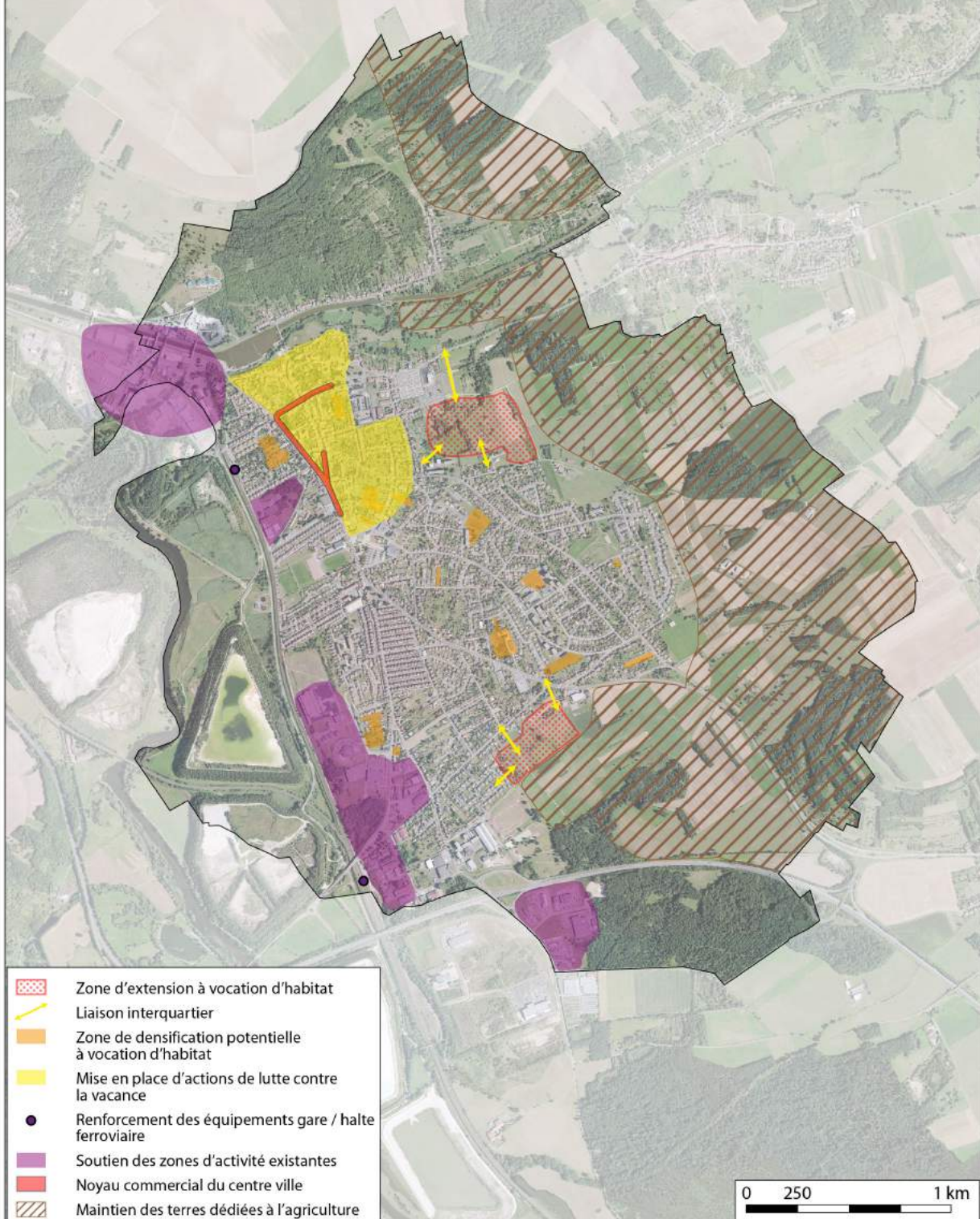
OBJECTIFS GENERAUX	OBJECTIFS DETAILLES
2.1. GARANTIR LA QUALITE URBAINE ET ARCHITECTURALE DES FUTURES ZONES A URBANISER	<ul style="list-style-type: none"> Favoriser une urbanisation qui puisse se connecter aux différents quartiers existants à proximité, en vue d'éviter les lotissements clos et de favoriser les liaisons inter-quartiers. Édicter des règles d'implantation, de hauteur, etc. qui orientent les constructions nouvelles vers davantage de qualité urbaine et architecturale dans le respect du gabarit du bâti déjà existant. Imposer des emplacements de stationnement sur le domaine privé et avoir une réflexion à long terme sur l'organisation du stationnement sur le domaine public.
2.2. RESPECTER LES CARACTERISTIQUES DU BATI EXISTANT	<ul style="list-style-type: none"> Encadrer, par des règles architecturales et urbaines, les rénovations du centre ancien et des cités ouvrières.
2.3. PRESERVER ET AMELIORER L'ENVIRONNEMENT URBAIN	<ul style="list-style-type: none"> Maintenir et valoriser les espaces publics à caractère naturel (différents squares, place du Monument ...). Valoriser certains espaces publics (aménagement paysagers, modules de loisirs ...) Requalifier les entrées de ville d'un point de vue qualitatif mais également sécuritaire (aménagement d'embellissement, de réduction de la vitesse ...) (<i>Cf. plan de circulation en cours d'étude</i>) Mettre en valeur le canal et ses abords. Sécuriser l'espace public et améliorer la prise en compte des modes doux (mise en place de zones 30, sens uniques, zones de stationnement avec marquage au sol, déplacement du marché hebdomadaire ...)
2.4. PRESERVER ET CONFORTER LES MILIEUX NATURELS REMARQUABLES ET LES ELEMENTS CONSTITUTIFS DE LA TVB	<ul style="list-style-type: none"> Préserver les différents corridors identifiés sur le territoire et particulièrement celui constitué par le Sânon et sa ripisylve. Maintenir les espaces dédiés à l'agriculture afin de préserver les exploitations agricoles sur le territoire communal. Maintenir les réservoirs de biodiversité constitués par <ul style="list-style-type: none"> ➤ la ZNIEFF des « Bassins des salines de Rosières-aux-Salines » (en partie sur le ban de Dombasle), ➤ la ZNIEFF de la « Vallée de la Meurthe de la source à Nancy ». Maintenir des poumons verts au sein de la zone bâtie (jardins, vergers ...). Trouver le juste équilibre entre densification et préservation. Maintenir les coupures urbaines identifiées comme limites intangibles à l'urbanisation.

2.5. PROTEGER LA RESSOURCE "EAU"	<ul style="list-style-type: none"> • Garantir la capacité des réseaux d'eau (eau potable, assainissement) • Permettre et favoriser l'utilisation de techniques alternatives de gestion des eaux pluviales – limiter l'imperméabilisation des sols
2.6. PRENDRE EN COMPTE LES FACTEURS DE RISQUE ET DE NUISANCE POUR LES PERSONNES ET LES BIENS	<ul style="list-style-type: none"> • Tenir compte du Plan de Prévention des Risques Inondation • Tenir compte du risque de dissolution du sel (valant PPR) • Tenir compte du risque local d'effondrement
2.7. OBJECTIF DE MODÉRATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE	<ul style="list-style-type: none"> • Entre 2002 et 2012, 34,7 hectares ont été consommés (consommation annuelle moyenne : 3,47 ha/an) • Les projets d'urbanisation entraînent la consommation de 31,8 ha en 10 ans (consommation annuelle moyenne : 3,18 ha/an) • Objectif : réduction de près de 8 % de la consommation annuelle moyenne



ORIENTATION GÉNÉRALE 1

Conforter le statut de pôle urbain
d'équilibre de Dombasle
au sein du territoire de
la CC du Sel et du Vermois



l'Atelier des Territoires - 2016

XXXX\Dombasle_orientation.ai

