

Commune de
LA MAXE

PLAN LOCAL D'URBANISME

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

PLU arrêté le : 24/06/2019

Révision générale
Préscription par délibération
du 28/04/2016

Orientations d'aménagement et de programmation

Les **orientations d'aménagement et de programmation** exposent la manière dont la collectivité souhaite mettre en valeur, restructurer ou aménager des quartiers ou des secteurs de son territoire.

Elles viennent préciser les options du Projet d'Aménagement et de Développement Durables de la commune du point de vue du développement de l'habitat et de l'organisation de certains quartiers.

Elles permettent d'orienter les futurs aménagements souhaités mais ne constituent pas un plan d'aménagement finalisé précis.

Elles sont opposables aux tiers dans une relation de compatibilité, c'est-à-dire que les opérations d'aménagement doivent être suivies dans les principes.

1. LES PRINCIPES GENERAUX D'AMENAGEMENT

Ces principes d'aménagement s'appliquent à l'ensemble des zones à urbaniser, pour lesquels un projet d'ensemble est demandé, mais il est également utile de s'y référer pour tout projet situé dans une autre zone.

Intégrer le projet dans son environnement urbain et paysager

Pour intégrer un futur quartier dans son environnement paysager, il est indispensable de prendre en compte les spécificités du site :

- configuration parcellaire,
- topographie,
- tissu bâti environnant,
- maintien des éléments paysagers de qualité qui peuvent exister
- traitement soigné des limites
- préservation des vues existantes
- mais aussi prise en compte de l'impact de l'urbanisation sur les vues sur le site depuis son environnement.

Il est primordial de prendre en compte l'ensemble de ces données avant même de démarrer un projet.

• **Le contexte local :**

Afin de bien s'intégrer dans l'environnement bâti et le paysage, les futurs aménagements devront tenir compte et s'inspirer du contexte local de la Maxe.

L'extension urbaine ne devra alors pas apparaître comme une verrue mais bien comme un prolongement naturel de l'urbanisation.

Le site est à l'articulation entre espaces naturels et agricoles. Des transitions douces doivent être trouvées et les cheminements agricoles doivent être maintenus (ou rétablis s'ils ont été supprimés).

Le lotissement « Les Fruitières 3 » a été aménagé. Le lotissement « Stade 2 » est aujourd'hui en cours d'études.

2. LES ZONES À URBANISER À VOCATIONS D'HABITAT

2.1 La zone de « Champ le boucher »

Répondre aux besoins en logements et assurer la mixité sociale

Pour répondre aux besoins en logements et assurer la mixité sociale, les projets d'aménagement des zones à urbaniser doivent intégrer un certain nombre de problématiques :

- Un nombre minimum de logements à réaliser, avec une typologie de logements diversifiée : Afin de limiter l'étalement urbain et de répondre au Grenelle de l'Environnement et aux objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables, les futurs projets devront intégrer une densité minimale de 20 logements par hectare (Densité prévue par le SCoTAM) mais aussi une mixité dans le but de poursuivre la politique déjà entamée par la commune.

Su le site de « Champ Le Boucher », le programme résidentiel devra comprendre :

- de l'habitat pavillonnaire tout en assurant une gestion économe des sols
- de l'habitat collectif ou semi-collectif de gestion publique ou privée pouvant se décliner sous la forme de logements intermédiaires, maisons en bandes ou toutes autres formes denses....

Intégrer la notion de développement durable dans la conception du futur quartier pour offrir un cadre de vie de qualité aux habitants

Les projets d'aménagement des zones à urbaniser devront intégrer les notions suivantes :

- la limitation des déplacements et la hiérarchisation des voiries,
- un espace central de rencontre
- un paysagement qualitatif
- la gestion des eaux pluviales
- la gestion de l'énergie,
- la gestion des déchets,
- la gestion du stationnement,
- la prise en compte des contraintes,

L'organisation du futur aménagement devra prendre en compte la rationalisation du découpage des lots et leur orientation.

Les déplacements doux seront favorisés selon les principes de la pièce graphique.

Les points suivants seront privilégiés :

a) Gestion de l'énergie

L'objectif est de proposer des logements qui offrent une réelle économie d'énergie et qui restent durablement attractifs.

Conformément à cet objectif, la conception des bâtiments devra prendre en compte

- Le choix des matériaux,
- Volumétrie, organisation et orientation des constructions :
- Parties vitrées :
- L'isolation thermique :
- Ventilation
- Eclairage

b) Gestion des eaux pluviales

L'objectif est de limiter au maximum le rejet des eaux pluviales sur l'espace public.

La réflexion sur le ruissellement des eaux pluviales doit être prise en compte dans le projet.

L'ensemble des surfaces devra être le plus perméable possible permettant une infiltration maximale des eaux pluviales.

Dans la mesure du possible, pour les surfaces nécessitant un revêtement imperméable, les eaux pluviales devront être redirigées vers des espaces végétalisés.

c) Insertion du projet dans l'environnement

L'aménagement paysager doit concourir à l'intégration du projet dans son environnement.

Le traitement des espaces paysagers participera ainsi :

- à la hiérarchisation des espaces : différenciation des espaces ,
- à l'inscription du projet dans son contexte,
- à la gestion des eaux pluviales,
- à la biodiversité,
- au confort par une protection solaire, ...

d) Gestion des déplacements

Il est essentiel d'assurer des **connexions au réseau viaire existant** et de limiter les voies en impasse afin d'éviter des allongements de parcours, donc une utilisation accrue de l'automobile, et des quartiers socialement fermés sur eux-mêmes.

Le tracé des voies sera conçu de manière à prendre en compte l'orientation, de manière à privilégier un découpage de lots en cohérence avec l'exposition par rapport au soleil.

Les déplacements doux doivent aussi trouver leur place dans les nouveaux aménagements et permettre un **raccordement piéton à la zone de loisirs**.

La voirie doit impérativement être hiérarchisée, de manière à distinguer les voies principales des voies secondaires.

Par ailleurs, le traitement de voirie doit être à l'image du quartier et dimensionné en fonction de son importance.

Les voiries seront raccordées au lotissement « Les Fruitières 3 » déjà réalisé au sud.

Le projet d'aménagement est également conditionné par la réalisation d'un raccordement et un aménagement sécurisé sur la Rue Principale.

e) Paysagement

Une attention particulière sera portée sur le paysagement de la zone, notamment sur ses limites.

Les essences seront choisies dans le registre local.

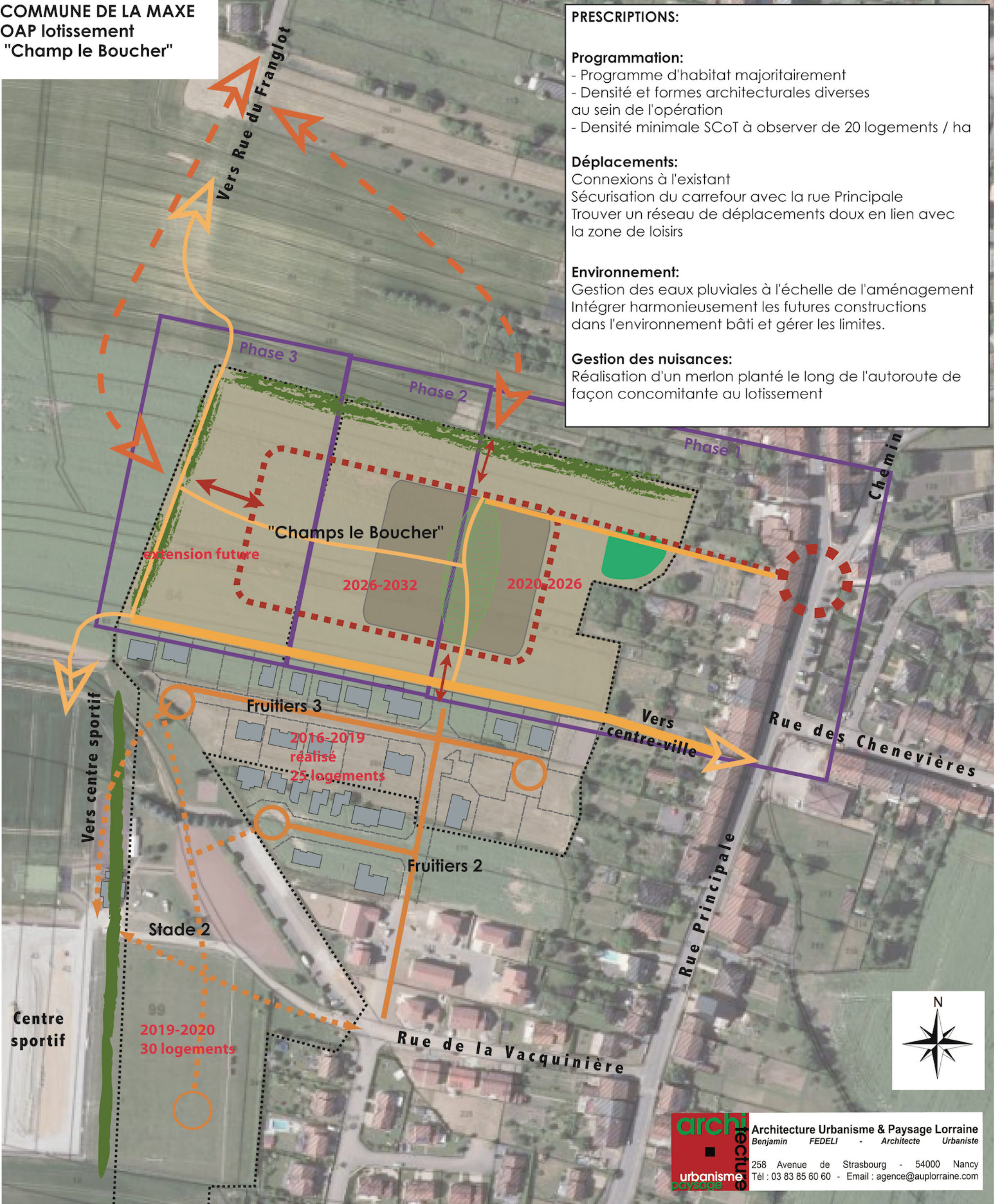
Il faut éviter les haies monospécifiques et privilégier le mélange d'essences.

Par ailleurs, au vu des nuisances sonores engendrées par l'autoroute, la réalisation du lotissement est conditionnée par la réalisation d'un merlon planté le long de la voie ferrée.

Phasage :

L'aménagement du lotissement « Champ le Boucher » ne pourra se faire qu'une fois le lotissement de Stade 2 réalisé et construit à 75 %.

Le nouveau lotissement sera lui-même phasé en 3 opérations, la première phase intégrant le raccord au lotissement les Fruitières 3 mais aussi la sécurisation du carrefour avec la Rue Principale.



..... Zone 1AU du PLU Stade 2 : 2,7 ha - Champ le Boucher: 2,28 ha + 1,12 en Aa pour extension long terme (phase 3)

Maisons individuelles

Zone plus dense

Carrefour à créer

Voirie en bouclage à créer

Espace de voirie en attente

Voirie existante

Voirie en réflexion

Placette de retournement

Cheminement piéton à connecter

Perméabilités piétonnes à créer

Frange végétale à planter

Espace de rencontre traversant

Bassin de rétention à prévoir (emplacement en fonction de la topographie du terrain)

Raccord à étudier

Le phasage peut se faire différemment dans son découpage mais la 1ère phase comprendra l'aménagement du carrefour)
La troisième phase est aujourd'hui classée Aa pour de la réserve foncière

2.2 La zone de « Sentier de Saint Remy»

Répondre aux besoins en logements et assurer la mixité sociale

Pour répondre aux besoins en logements et répondre à l'évolution de la société, le projet sur le site « Sentier de Saint Remy » prévoit des habitations adaptées pour séniors.

En complément, l'implantation de professions médico-sociales ou paramédicales est également possible

Les points suivants seront privilégiés :

a) Gestion de l'énergie

L'objectif est de proposer des logements qui offrent une réelle économie d'énergie et qui restent durablement attractifs.

Conformément à cet objectif, la conception des bâtiments devra prendre en compte

- Le choix des matériaux,
- Volumétrie, organisation et orientation des constructions :
- Parties vitrées :
- L'isolation thermique :
- Ventilation
- Eclairage

b) Gestion des eaux pluviales

L'objectif est de limiter au maximum le rejet des eaux pluviales sur l'espace public.

La réflexion sur le ruissellement des eaux pluviales doit être prise en compte dans le projet.

L'ensemble des surfaces devra être le plus perméable possible permettant une infiltration maximale des eaux pluviales.

Dans la mesure du possible, pour les surfaces nécessitant un revêtement imperméable, les eaux pluviales devront être redirigées vers des espaces végétalisés.

c) Insertion du projet dans l'environnement

Le bâtiment implanté le long de la rue Principale devra s'insérer harmonieusement en terme de gabarit et d'implantation dans l'ensemble bâti de la rue Principale.

d) Gestion des déplacements

La nouvelle opération sera desservie par une voie en impasse.

Le sentier de Saint-Remy existant doit être conservé.

Le carrefour sur la rue Principale doit être sécurisé.

e) Paysagement

Dans la mesure du possible, les arbres indiqués sur la pièce graphique doivent être conservés.

COMMUNE DE LA MAXE
OAP du Sentier Saint-Remy



- Limite parcellaire de l'OAP : 0,28 ha
-  Implantation de maisons de plain pied (logements adaptés seniors)
-  Implantation de bâtiment R+1
-  Carrefour à sécuriser
-  Voirie en impasse à créer
-  Placette de retournement à créer
-  Cheminement piéton à conserver
-  Emplacement de parking public à déterminer
-  Arbre existant si possible à conserver
-  Bâti à démolir

PRESCRIPTIONS:

Programmation:

- Programme de logements adaptés pour personnes âgées
- Aménagement d'un parking attenant à la mairie
- Front bâti R+1 intermédiaire ou petit collectif
- Possibilité de professions libérales médico-sociales et paramédicales

- Densité minimale SCoT à observer de 20 logements / ha

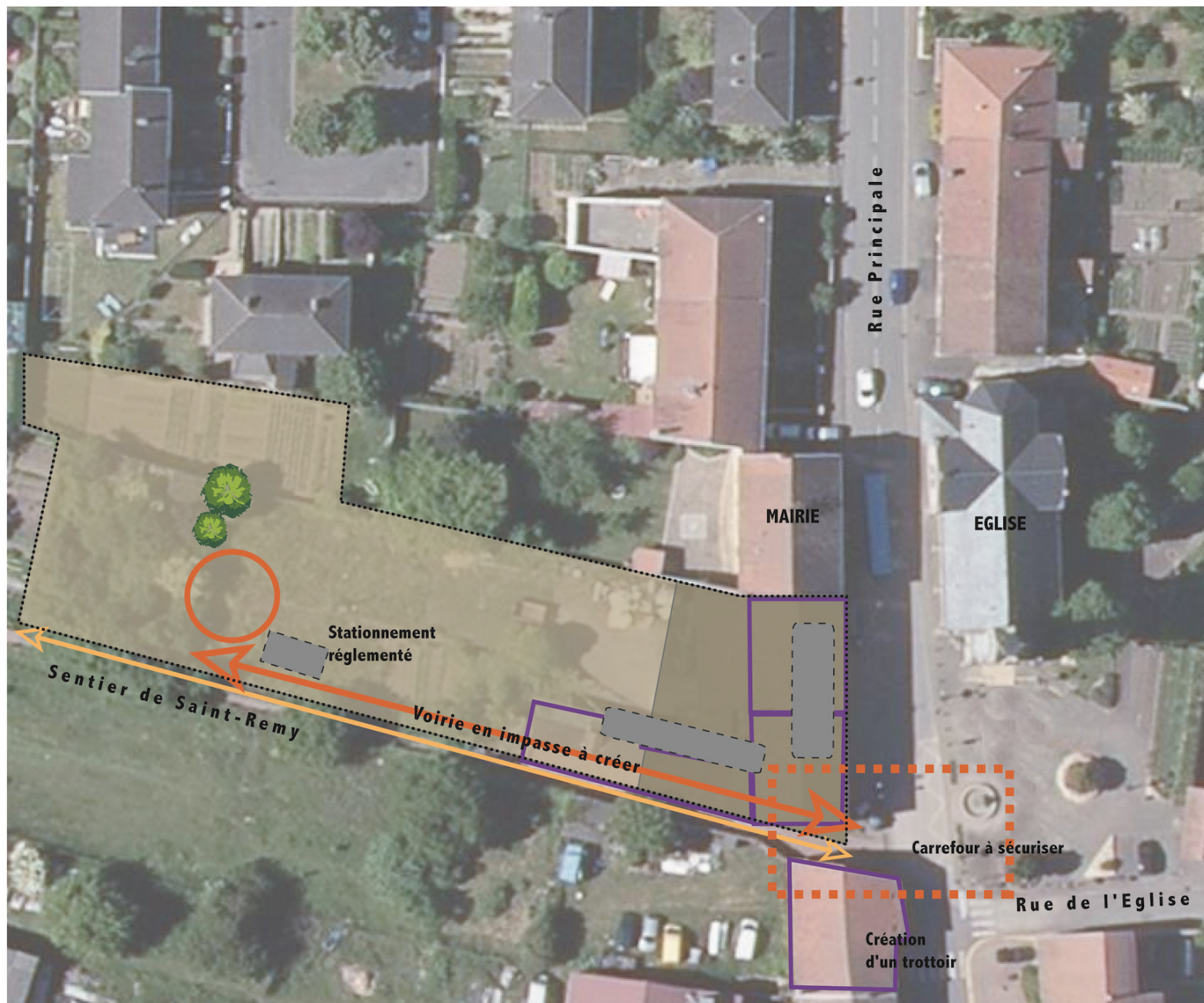
Déplacements:

- Voirie en impasse avec retournement à l'extrémité
- Maintenir le cheminement doux existant

Environnement:

- Gestion des eaux pluviales à l'échelle de l'aménagement

Intégrer harmonieusement les futures constructions dans l'environnement bâti



Architecture Urbanisme & Paysage Lorraine
Benjamin FEDELI - Architecte Urbaniste
258 Avenue de Strasbourg - 54000 Nancy
Tél : 03 83 85 60 60 - Email : agence@auplorraine.com

2.3 La zone de « Les Chenevières»

Les points suivants seront privilégiés :

a) Gestion de l'énergie

L'objectif est de proposer des logements qui offrent une réelle économie d'énergie et qui restent durablement attractifs.

Conformément à cet objectif, la conception des bâtiments devra prendre en compte

- Le choix des matériaux,
- Volumétrie, organisation et orientation des constructions :
- Parties vitrées :
- L'isolation thermique :
- Ventilation
- Eclairage

b) Prise en compte du risque inondation

L'opération est en partie concernée par le risque PPRI (zone Orange) et dans l'AZI (Atlas des zones inondables). La future opération devra prendre en compte le risque et les prescriptions du Plan De Prévention des Risques Inondations.

c) Insertion du projet dans l'environnement

Le bâtiment implanté le long de la rue Principale devra s'insérer harmonieusement en terme de gabarit et d'implantation dans l'ensemble bâti de la rue Principale.

d) Gestion des déplacements

Les parcelles seront directement desservies par la rue Principale. Un parking supplémentaire de quelques places sera créé et arboré afin de compléter le parking sur les parcelles.

e) Paysagement

Les constructions s'implanteront selon la bande d'implantation des façades principales spécifiée au plan.

L'arrière des parcelles sera arboré.

COMMUNE DE LA MAXE
OAP "Les Chenevières"

..... Limite parcellaire de l'OAP - 0,23 Ha

 Zone d'implantation habitat

 Bande d'implantation des façades principales en recul par rapport à la voirie

 Arrière de parcelles végétal

 Parking à créer

 Espace arboré à aménager

 Limite PPRI

PRESCRIPTIONS:

Densité minimale SCoT à observer de 20 logements / ha

Prendre en compte les prescriptions du PPRI

Gestion des eaux pluviales sur la parcelle

Intégrer harmonieusement les futures constructions dans l'environnement bâti



3. LES ZONES À URBANISER À VOCATIONS DE LOISIRS

Intégrer la notion de développement durable dans la conception du futur quartier pour offrir un cadre de vie de qualité aux habitants

Le projet d'aménagement de la zone de loisirs devra intégrer les notions suivantes :

- un paysagement qualitatif
- la gestion des eaux pluviales
- la gestion de l'énergie,
- la gestion des déchets,
- la gestion du stationnement,...

a) Programmation

La zone 1AUL prévoit l'aménagement d'une zone de loisirs comprenant :

- un équipement sportif pouvant évoluer et être complété par des équipements de loisirs complémentaires
 - o pétanque,
 - o vestiaires
 - o tennis
 - o dojo
 - o musculation,
 - o salle multisports
- Un second terrain de foot peut également être envisagé.

b) Paysagement

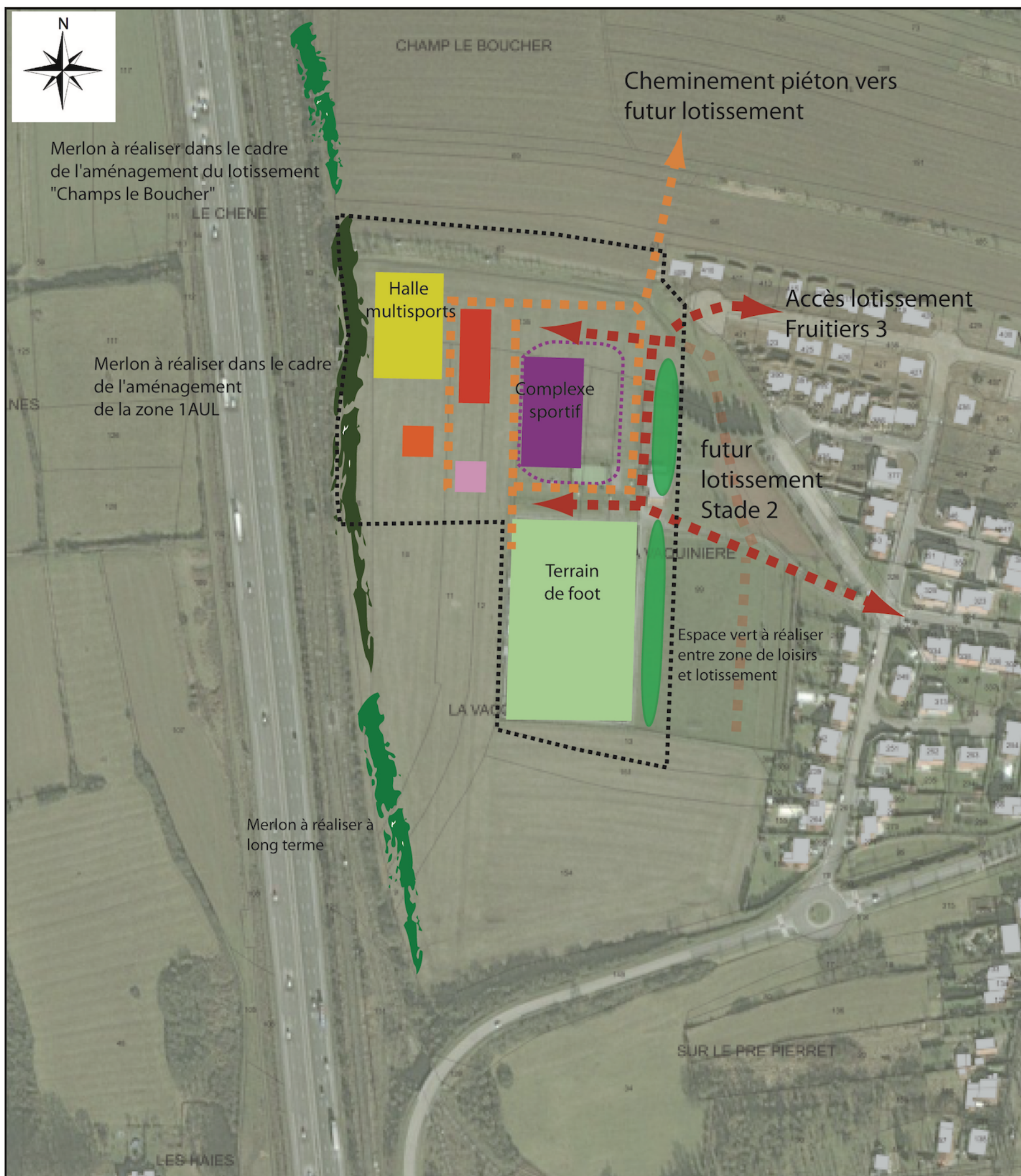
L'aménagement paysager doit concourir à l'intégration du projet dans son environnement.

Le traitement des espaces paysagers participera ainsi :

- à l'accompagnement des déplacements doux
- à l'inscription du projet dans son contexte,
- à la gestion des eaux pluviales,
- à la biodiversité,...

Les essences seront choisies dans le registre local.

Il faut éviter les haies monospécifiques et privilégier le mélange d'essences.



..... Limite parcellaire de l'OAP : 4,62 ha

Terrain de foot existant

Complexe sportif évolutif

Halle multisports

Desserte viaire

Circulation douce

Les implantations des différents équipements sont hypothétiques et peuvent être différentes

Pétanque

Aire de jeux

City stade

Merlon planté

Espace vert de transition

4. LES ZONES À URBANISER À VOCATIONS D'ACTIVITÉS

Les points suivants seront privilégiés :

a) Gestion de l'énergie

L'objectif est de proposer des bâtiments qui offrent une réelle économie d'énergie et qui restent durablement attractifs.

Conformément à cet objectif, la conception des bâtiments devra prendre en compte

- Le choix des matériaux,
- Volumétrie, organisation et orientation des constructions :
- Parties vitrées :
- L'isolation thermique :
- Ventilation
- Eclairage

b) Prise en compte du risque inondation

L'opération est en partie concernée par le risque PPRI (zone Orange) et dans l'AZI (Atlas des zones inondables). La future opération devra prendre en compte le risque et les prescriptions du Plan De Prévention des Risques Inondations.

c) Insertion du projet dans l'environnement

Les bâtiments implantés devront s'insérer harmonieusement en terme de gabarit et d'implantation dans l'ensemble de la zone d'activités.

d) Paysagement

Les arbres et espaces verts spécifiés sur le document graphique seront à préserver.

e) Ecologie

La trame verte repérée sur le plan devra être préservée.



- Limite de l'OAP -
1AUX : 3,04 ha
1AUXb : 13,12 ha
2AUX : 6,36 ha
- Limite végétale à maintenir
- Arbres à préserver
- Limite PPRI
- Plans d'eau
- Voirie existante
- Chemin existant
- Accès potentiels
- Liaison chemin à poursuivre
- Trame verte à préserver
- Voie ferrée

PRESCRIPTIONS:

Prendre en compte les prescriptions
du PPRI

Gestion des eaux pluviales sur la
parcelle

Intégrer harmonieusement les futures
constructions dans l'environnement
bâti

Préserver les trames verte et bleue

