

Agence d'Urbanisme d'Agglomérations de Moselle

Immeuble Ecotech / 3 rue Marconi / 57070 METZ

mail : contact@aguram.org / tél. : 03 87 21 99 00 / fax: 03 87 21 99 29

www.aguram-org

# P.L.U.

## Plan Local d'Urbanisme /

Date de référence du dossier / 05 décembre 2014

Approbation initiale du P.O.S. 25 février 1988

### PROCEDURE EN COURS

Révision Générale du P.O.S. et transformation en P.L.U.

Prescription	DCM	17 septembre 2009
Arrêt	DCM	23 janvier 2014
Approbation	DCM	18 décembre 2014

## ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION /





## Les orientations d'aménagement et de programmation

Opposables à toute opération ou à tous travaux réalisés dans la commune, les orientations d'aménagement définissent les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de ville et le patrimoine, pour lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.

Elles ont été établies en cohérence avec le Projet d'aménagement et de développement durables (PADD) de la commune et s'attachent à en faciliter la mise en œuvre, en complémentarité avec le règlement du PLU.

A Marieulles, les orientations qui ont été définies concernent les secteurs où de nouvelles opérations d'aménagement seront rendues possibles. Outre les orientations communes à toutes les nouvelles opérations d'aménagement, ce document expose ainsi 3 grandes orientations d'aménagement et de programmation qui se réfère chacune à un site précis du territoire communal.

### SOMMAIRE

	Page
<b>Orientations communes à toutes les nouvelles opérations d'aménagement</b>	<b>4</b>
<b>A. Orientation particulière au secteur d'extension de Vezon-sud</b>	<b>6</b>
<b>B. Orientation particulière au secteur d'extension du « quartier Aux Termes »</b>	<b>8</b>
<b>C. Orientation particulière au secteur d'extension de Marieulles-est</b>	<b>10</b>

#### **Article L123-1-4 du code de l'urbanisme**

**Créé par la LOI n°2010-788 du 12 juillet 2010 - ar t. 19 (V)**

*Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.*

*1. En ce qui concerne l'aménagement, les orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.*

*Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.*

*Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.*

*Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.*

*2. En ce qui concerne l'habitat, elles définissent les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergements, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements.*

*Elles tiennent lieu du programme local de l'habitat défini par les articles L. 302-1 à L. 302-4 du code de la construction et de l'habitation.*

*3. En ce qui concerne les transports et les déplacements, elles définissent l'organisation des transports de personnes et de marchandises, de la circulation et du stationnement.*

*Elles tiennent lieu du plan de déplacements urbains défini par les articles 28 à 28-4 de la loi n°82-1153 du 30 décembre 1982 d'orientation des transports intérieurs. Lorsqu'un plan local d'urbanisme est établi et approuvé par une commune non membre d'un établissement public de coopération intercommunale, il ne comprend pas les règles, orientations et programmations prévues au 2 et au présent 3.*

*Lorsqu'un plan local d'urbanisme est établi et approuvé par un établissement public de coopération intercommunale qui n'est pas autorité compétente pour l'organisation des transports urbains, il ne comprend pas les règles, orientations et programmations prévues au présent 3.*

## > ORIENTATIONS COMMUNES A TOUTES LES NOUVELLES OPERATIONS D'AMENAGEMENT

*Les orientations suivantes sont applicables dans tous les secteurs d'aménagement autorisés postérieurement à la date d'approbation du PLU à l'intérieur des zones à urbaniser de la commune. Elles définissent notamment les conditions générales d'aménagement et d'équipement de ces secteurs. Leur prise en considération pourra s'adapter à la configuration particulière de l'unité foncière.*

L'aménagement des zones à urbaniser se fera dans le respect des formes urbaines existantes afin d'assurer une harmonie architecturale et urbaine entre l'existant et les nouvelles opérations.

**Pour autant, la diversité des formes architecturales devra être recherchée et la densité moyenne des opérations nouvelles à dominantes d'habitat ne pourra pas être inférieure à 15 logements par hectare<sup>1</sup>.**

Pour atteindre cette densité, des formes d'habitat individuel ou collectif pourront être utilisés ainsi que des formes d'habitat intermédiaire.

**L'habitat intermédiaire** est entendu ici comme l'agrégation, horizontale ou verticale, de logements ayant chacun une entrée privative et disposant chacun d'un espace extérieur privatif (terrasse ou jardin) pouvant être considéré comme un espace à vivre en prolongement du logement (Voir illustration ci-contre).



> Exemple de formes urbaines possibles pour des projets d'habitat collectif, d'habitat intermédiaire et d'habitat individuel groupé

**La disposition des logements** doit permettre de contrôler les vis-à-vis de façon à minimiser la gêne entre les occupants.

**Les typologies de logements** développées devront permettre pour chaque opération d'ensemble **une mixité de population** avec une répartition équilibrée entre les tailles de logements.

Dans un souci de développement durable et de confort des résidents, une attention particulière devra être portée à **l'orientation des constructions** :

- optimisation des apports solaires (orientation sud ou sud-est des façades à privilégier, ...),
- préservation vis-à-vis des nuisances sonores (éloignement des pièces de nuit vis-à-vis de l'autoroute A31, ...),
- préservation de l'intimité (limitation des vues plongeantes immédiates, notamment depuis les pièces de jour sur les terrasses ou jardins mitoyens, ...),
- rapport à l'espace public.

<sup>1</sup> Cette densité intègre les espaces collectifs et les voiries.

**La qualité environnementale et le confort thermique** des logements seront recherchés. Les moyens à mettre en œuvre sont laissés à l'appréciation du demandeur : économies d'énergie (habitat économe en énergie, habitat adaptable à l'utilisation des énergies renouvelables, toitures végétalisées, ..) gestion des eaux pluviales (récupération et gestion des eaux pluviales à la parcelle, ...), ...

Une attention particulière devra être portée à **la qualité paysagère et environnementale des sites après aménagement** :

- **Les espaces libres de construction** seront aménagés de manière à favoriser le maintien, voire la renaturation de la diversité biologique du site. Ils pourront participer à la préservation ou à la création de continuités écologiques au sein du terrain d'assiette de l'opération, en relation avec les espaces naturels environnants.
- Pour les plantations, **les essences locales seront privilégiées.**
- Les éventuels **bassins de rétention** des eaux pluviales seront **végétalisés et intégrés dans un aménagement paysager.** Des **noues** pourront également être aménagées pour la gestion des eaux pluviales.

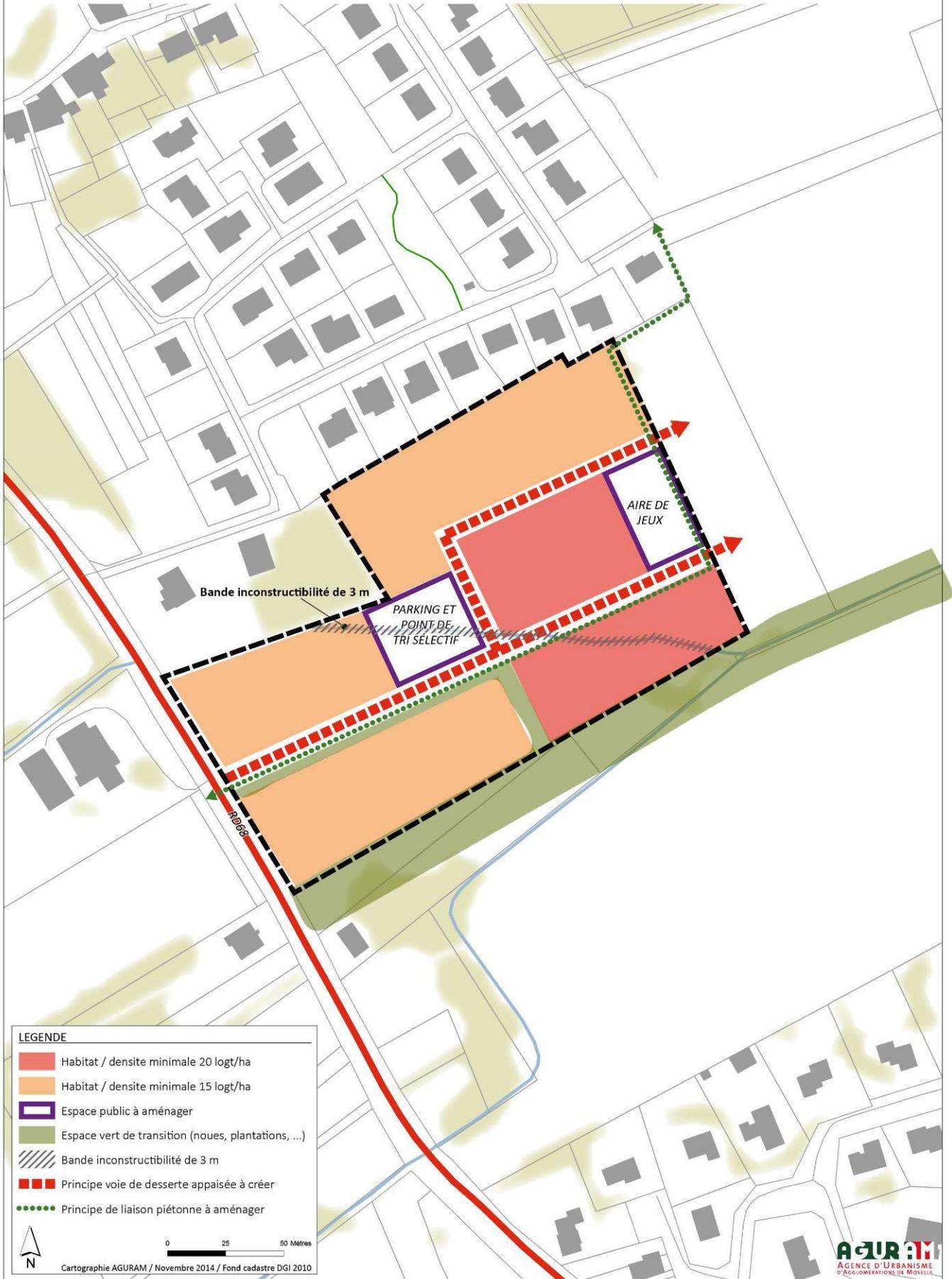
Le développement urbain devra **assurer un lien urbain**, et une **perméabilité pour les déplacements en modes doux** avec les quartiers qui le borde et permettre ainsi de **compléter le maillage** de l'ensemble du village.

Le plan d'aménagement des zones devra permettre **des déplacements en modes doux rapides vers l'artère principale** (arrêts de bus, commerces et services, ...).

Les aménagements devront **permettre une accessibilité pour les personnes à mobilité réduite.**

Aucun aménagement ne pourra être mis en place si celui-ci compromet le respect des dispositions de l'orientation lors de la réalisation des aménagements ultérieurs ou s'il contribue à créer des délaissés de zone inconstructible.

**PLU COMMUNE DE MARIEULLES / ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENTS ET DE PROGRAMMATIONS**  
**SECTEUR D'EXTENSION URBAINE VEZON-SUD**



**LEGENDE**

- Habitat / densité minimale 20 logt/ha
- Habitat / densité minimale 15 logt/ha
- Espace public à aménager
- Espace vert de transition (noues, plantations, ...)
- Bande inconstructibilité de 3 m
- Principe voie de desserte apaisée à créer
- Principe de liaison piétonne à aménager

0 25 50 Mètres  
 Cartographie AGURAM / Novembre 2014 / Fond cadastre DGI 2010



## A > ORIENTATIONS PARTICULIERES AU SECTEUR D'EXTENSION DE VEZON-SUD

Le secteur de Vezon-sud est délimité par le lotissement « Aux Termes » au nord, par des terres agricoles à l'est, par le tracé d'un ruisseau canalisé en sous-sol, au sud. A l'ouest, il est bordé par la RD 68.

D'une superficie de 2,8 ha environ, il est constitué principalement par deux grandes parcelles occupées par des terres agricoles de culture, et de quelques petites parcelles de jardins et friches naturelles.

Ce secteur pourra accueillir de l'habitat mais également des équipements et activités compatibles avec la fonction d'habitat de la zone.

Ses orientations spécifiques concernent :

- **La desserte du secteur**

- Une connexion principale depuis la RD 68 comme condition de développement de la zone (L'aménagement de ce secteur va entraîner le déplacement de l'entrée sud de Vezon).
- Un principe de profil de voie de desserte interne apaisée
- La mise en place d'un maillage piéton structurant assurant à la fois la desserte interne du secteur, et la mise en relation directe des aménagements réalisés le long de la RD68 à l'Ensemble Educatif des Côtes.

- **L'Intégration des ruisseaux et le traitement paysager**

- Le réemploi du tracé du ruisseau situé au sud du secteur comme axe de transition paysagère entre les deux villages,
- La mise en place d'une noue structurante au cœur de l'opération en réexploitant pour partie le tracé du ruisseau situé au nord de l'opération,
- Un principe de coulée verte pour structuré le cœur du secteur,
- Une bande d'inconstructibilité de 3 m le long du ruisseau busé située dans la partie nord de la zone.

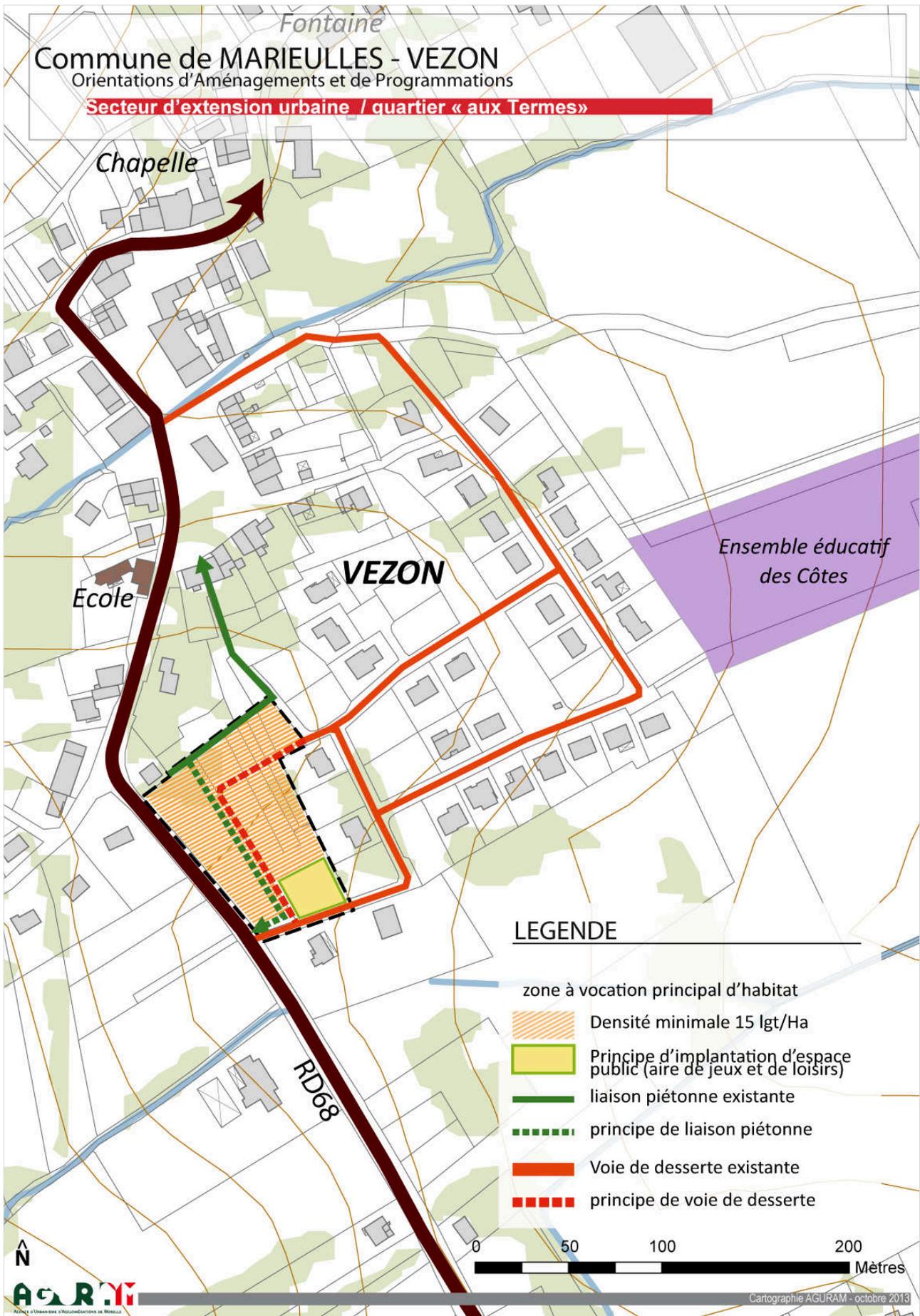
- **La programmation des densités et des équipements**

- Une densité minimale portée à 20 logements à l'hectare minimum sur la partie est du secteur
- La mise en place d'un point d'apport de tri-sélectifs des déchets et d'un espace de stationnement collectif public au cœur du site
- L'intégration d'un espace vert de loisirs à l'articulation du secteur et de l'école.

- **Les perspectives de développement urbain ultérieur**

- La possibilité de poursuivre l'urbanisation du secteur vers l'est à long terme

L'ensemble des orientations décrites sont complétées du point de vue de la répartition spatiale par le schéma figurant en page ci-contre.



## **B > ORIENTATIONS PARTICULIERES AU SECTEUR D'EXTENSION DU « QUARTIER AUX TERMES »**

Ce secteur est compris entre le lotissement « Aux Termes » à l'est, et la RD 68 à l'ouest. Il est bordé au nord par les terrains situés à l'arrière des constructions plus anciennes de la rue du Pâquis et par la rue de la Folache, au sud, qui constitue l'une des deux voies d'accès du lotissement Aux Termes.

D'une superficie de 0,7 ha environ, il est constitué par un parcellaire laniéré et occupé globalement par des jardins et friches naturelles. Ce secteur intègre par ailleurs une parcelle du lotissement aux Termes destinée initialement à l'aménagement d'espace public de proximité (stationnement, aires de jeux, ...)

Ce secteur pourra accueillir de l'habitat mais également des équipements et activités compatibles avec la fonction d'habitat de la zone.

Ses orientations spécifiques concernent :

- ***La desserte du secteur***

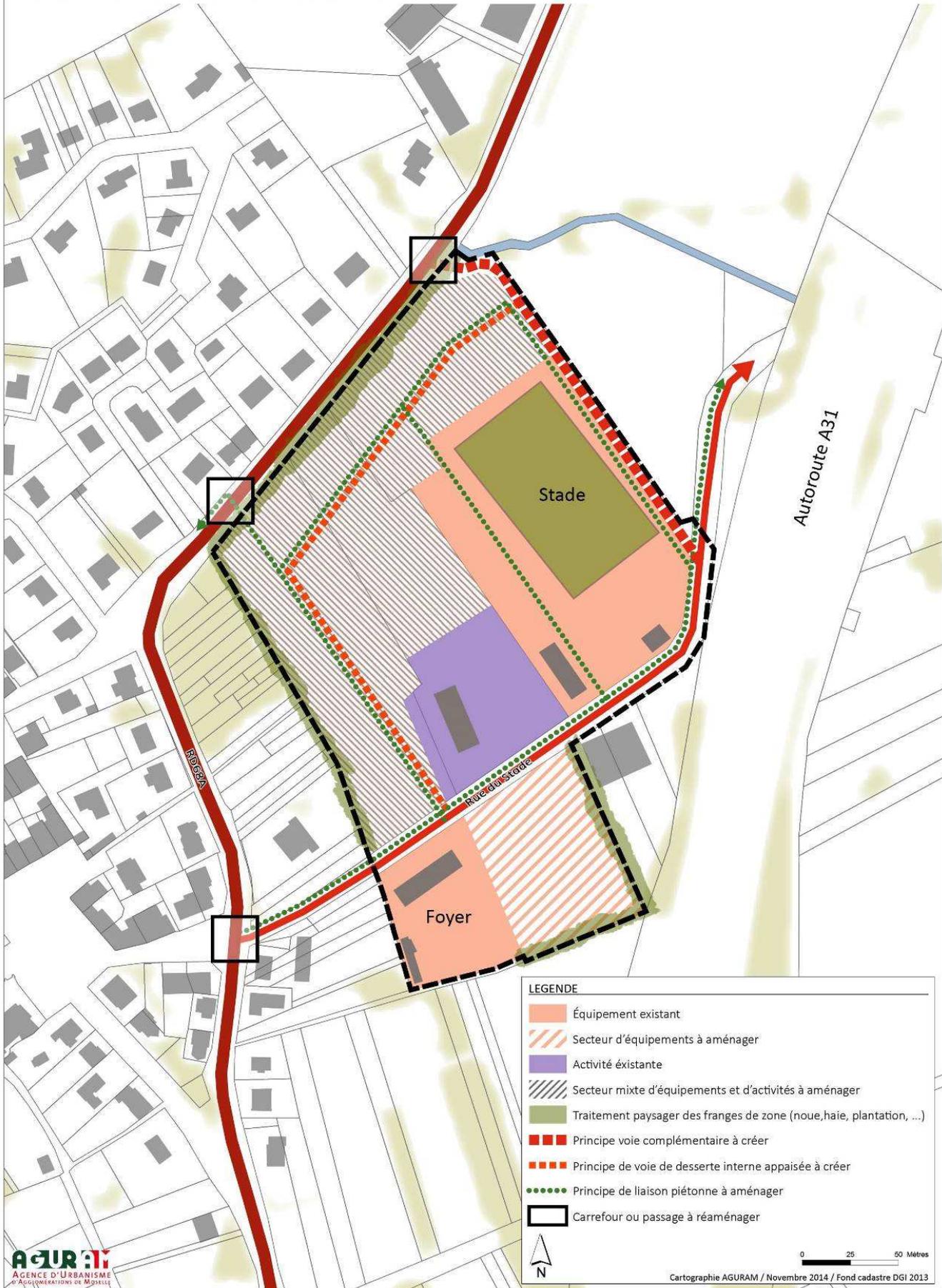
- Un principe de distribution du site par la réalisation d'une voie de desserte qui relie la rue de la Folache à la rue John D. Noel,
- La mise en place d'un maillage piéton structurant à l'intérieur du secteur qui assure la mise en relation des aménagements doux réalisés le long de la RD68 au réseau de chemin du cœur historique de Vezon.

- ***La programmation des équipements***

- L'adaptation de l'espace public situé à l'entrée du quartier aux Termes afin de répondre aux besoins des riverains actuels et futurs (aires de jeux, parkings, ...)

L'ensemble des orientations décrites sont complétées du point de vue de la répartition spatiale par le schéma figurant en page ci-contre

**PLU COMMUNE DE MARIEULLES / ORIENTATIONS D'AMENAGEMENTS ET DE PROGRAMMATIONS**  
**SECTEUR D'EXTENSION URBAINE MARIEULLES-EST**



## C > ORIENTATIONS PARTICULIERES AU SECTEUR D'EXTENSION DE MARIEULLES-EST

Ce secteur est compris entre la RD68a au nord, des prairies d'élevage et l'A31 à l'est, une vaste bande de jardins et de friches naturelles situées le long de la rue de la croix Marechal à l'ouest et par les installations du Foyer communal au sud.

D'une superficie de près de 6 ha, il est constitué par un parcellaire laniéré et occupé pour partie par des friches naturelles, des équipements collectifs de première importance pour le village (stade, foyer communal) et une activité artisanale.

Ce secteur pourra accueillir des équipements collectifs et des activités économiques de proximité.

Ses orientations spécifiques concernent :

- **La desserte du secteur**

- Une connexion principale depuis la rue du stade complétée par la réalisation d'un nouvel accès sécurisé et aménagé depuis la RD68a à l'entrée est de Marieulles,
- Un principe de voie de desserte interne secondaire pour compléter l'axe structurant de la zone,
- La mise en place d'un maillage piéton structurant le long de la rue du Stade et au cœur de la zone
- L'aménagement d'une liaison piétonne depuis cœur de Marieulles vers le site le long de la RD68a

- **Le traitement paysager**

- Un principe d'aménagement en espace vert (haies, noues, plantations, ...) des franges de la zone afin d'assurer la transition paysagère avec les zones urbanisées environnantes,

- **La programmation urbaine du site**

- Des espaces d'équipements collectifs existants à conforter et renforcer (foyer, stade)
- Un vaste espace d'équipements collectifs et d'activités à aménager

L'ensemble des orientations décrites sont complétées du point de vue de la répartition spatiale par le schéma figurant en page ci-contre