

AGURAM

Maîtrise d'ouvrage depuis le 01/01/2018



Commune de
Nouilly



Agence d'Urbanisme d'Agglomérations de Moselle

Immeuble Ecotech / 3 rue Marconi / 57070 METZ

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

www.aguram.org

PLU

Plan Local d'Urbanisme /

Date de référence du dossier / 17 novembre 2021

Approbation initiale du POS : 23 juin 2000

Approbation initiale du PLU : 27 juin 2006

Approbation de la révision générale du PLU : 30 septembre
2019

PROCÉDURE EN COURS

Modification n°1 du PLU

Prescription	AM	06 mai 2021
Approbation	DBM	29 novembre 2021

ORIENTATIONS

D'AMENAGEMENT ET DE
PROGRAMMATION (OAP)

LE PROJET COMMUNAL

Les OAP complètent le PADD débattu le 22/06/2017





/ Tableau récapitulatif des procédures d'urbanisme de la commune de Nouilly

- **Approbation initiale du POS** DCM **23/06/2000**
- Modification n°1 du POS DCM 26/09/2003
- **Approbation du PLU** DCM **27/06/2006**
- Modification n°1 du PLU DCM 29/04/2009
- Mise à jour du PLU AM 17/06/2014
- Révision du PLU DCM 30/09/2019

Modification n°1 du PLU DBM **29/11/2021**

Avant le 01/01/2018 la mention « DCM » signifie : Délibération du Conseil Municipal
À partir du 01/01/2018 la mention « DCM » signifie : Délibération du Conseil Métropolitain



TABLE DES MATIERES

.....	
Préambule : localisation des secteurs visés par les oap	4
1. OAP n°1 : secteur Centre.....	5
1.1 Localisation et contexte de la zone	5
1.2 Objectifs de développement de la zone	5
1.3 Accessibilité, desserte et stationnement.....	5
1.4 Aménagements et environnement	5
1.5 Indications programmatiques.....	6
2. OAP n°2 : secteur Ouest - Triangle.....	9
2.1 Localisation et contexte de la zone	9
2.2 Objectifs de développement de la zone	9
2.3 Accessibilité, desserte et stationnement.....	9
2.4 Aménagements et environnement	9
2.5 Indications programmatiques.....	9
3. OAP n°3 : secteur Nord – Derrière le cimetière.....	12
3.1 Localisation et contexte de la zone	12
3.2 Objectifs de développement de la zone	12
3.3 Accessibilité, desserte et stationnement.....	12
3.4 Aménagements et environnement	12
3.5 Indications programmatiques.....	12
4. PHASAGE PREVISIONNEL DES OPERATIONS.....	15

Préambule : localisation des secteurs visés par les oap

A. Rôle des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

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.

Dans le respect des orientations définies dans le PADD, les orientations d'aménagement et de programmation peuvent **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.

Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, à réhabiliter, à restructurer ou à aménager et prendre la forme de schémas d'aménagement précisant **les principales caractéristiques des voies et espaces publics** et :

- favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'un pourcentage des opérations prévues est destiné à la réalisation de commerces ;
- comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

B. Localisation dans le PLU de Nouilly

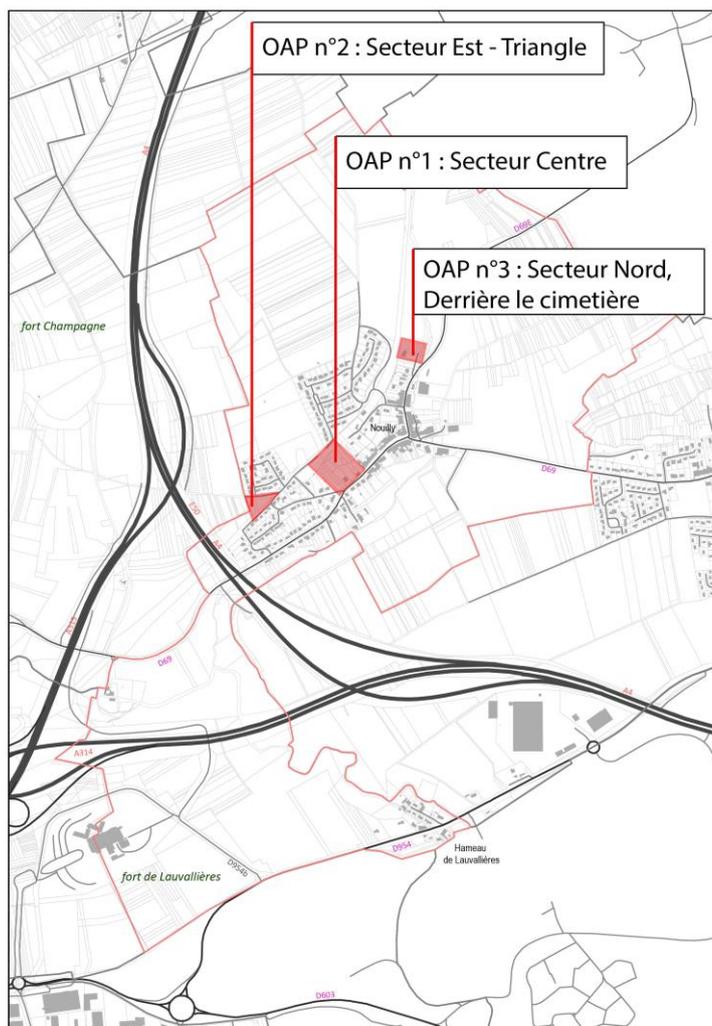
Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) **comporte au total trois orientations d'aménagement et de programmation**, dont la localisation sur le ban communal figure sur le plan, ci-contre.

Situation des OAP dans la commune de Nouilly

C. Légende commune aux OAP

Une légende unique sert de référence pour la lecture des schémas d'OAP. Elle reprend la globalité des indications de vocation, d'insertion, de structure viaire, les risques et les protections à prendre en compte, lorsque le secteur est concerné.

LÉGENDE	
	Périmètre de l'OAP
	Vocation principale habitat
	Espaces verts préservé
	Tracé approximatif des canalisations de matière dangereuse
	Principe de voirie de desserte
	Liaison douce existante à maintenir
	Intégration paysagère à réaliser et gestion des ruisselements
	Situation approximative du ruisseau
	Répartition possible des stationnements
	Liaison douce à créer
	Murs à conserver
	Éléments de patrimoine à valoriser





1. OAP n°1 : secteur Centre

1.1 LOCALISATION ET CONTEXTE DE LA ZONE

Cette zone d'une superficie de 2,1 hectares, se trouve au centre du village, entre la partie ancienne et les lotissements. Il s'agit d'un secteur majoritairement occupé de jardins ou de vergers, parfois à l'arrière de parcelles déjà urbanisées. Le site comprend aussi une partie de l'ancienne voie ferrée. Le découpage parcellaire y est morcelé et ne permet pas une urbanisation cohérente du site en l'état. Plusieurs habitations sont présentes le long de la rue de l'Île Jourdain.

Le secteur est traversé par une canalisation de matière dangereuse, impliquant un recul des constructions.

1.2 OBJECTIFS DE DEVELOPPEMENT DE LA ZONE

L'objectif de l'urbanisation de ce secteur est de profiter des espaces encore libre au sein du village, enclavés entre des quartiers déjà urbanisés. A vocation principalement résidentielle, ce secteur apporte un complément logique à la morphologie du village et pourra proposer des liaisons supplémentaires entre quartiers.

Le développement de la zone veillera aussi à assurer une bonne intégration à l'environnement végétal et bâti des alentours en maintenant des espaces verts de respiration qui contribuent notamment à une trame verte supra-communale.

1.3 ACCESSIBILITE, DESSERTE ET STATIONNEMENT

Le développement de la zone devra obligatoirement **s'intégrer avec le réseau routier existant**. Au-delà des parties directement desservies par un voie existante, il s'appuiera sur une desserte interne du site depuis la rue de l'Île Jourdain et reliant la rue du Chenois.

Cette nouvelle voirie pourra permettre de mieux répartir les flux de véhicules dans la commune, surtout au niveau des points contraints sous les ponts de l'ancienne voie ferrée.

En matière d'offre de stationnement, des poches pourront être prévues en parties haute et basse de cette voie traversante. La position de stationnements en lien avec la rue de l'Île Jourdain serait bénéfique pour les riverains de ce nouveau quartier, mais aussi ceux du village ancien, dans les stationnements publics viennent parfois à manquer.

Les cheminements doux existants seront conservés pour maintenir ces « raccourcis » à l'arrière des jardins du village.

En partie Nord, en lien avec l'ancienne voie ferrée, les parcelles pourront être desservies par des espaces publics élargis aux abords des canalisations de matière dangereuses pour maintenir les bandes non propices à la construction. Ces bandes seront à reporter dans le domaine public lorsque cela est possible, et pourront servir de support pour des cheminements ou tout autre usage public.

1.4 AMENAGEMENTS ET ENVIRONNEMENT

Le secteur est connu comme comportant des eaux souterraines peu profondes. Pour gérer au mieux cette contrainte, les veines d'eau devront être repérées précisément et faire l'objet de mesure d'accompagnement des ruissèlements (fossés ou noues en parallèle des cheminements, pour éviter les ruissèlements intempestifs, rétention en amont de la zone avec un espace « tampon » au nord, ...).

L'OAP mentionne aussi cette donnée de connaissance du sous-sol pour une meilleure prise en compte de l'impact des constructions.



Par ailleurs, les concepteurs sont amenés à privilégier, dans les plans de composition d'ensemble des opérations, l'orientation bioclimatique des constructions. Les aménagements chercheront à minimiser l'imperméabilisation des sols pour limiter les risques de ruissèlement et favoriser l'infiltration sur place.

Les rapports de voisinage devront être traités pour limiter les vis-à-vis. Les limites avec des parcelles déjà urbanisées seront « épaissies » par un aménagement paysager adéquat. Ces limites pourront aussi permettre une meilleure gestion des eaux de ruissèlement. Par ailleurs, afin de maintenir la lisibilité de l'ancienne voie ferrée il est proposé un maintien d'une frange boisée à la périphérie des secteurs à urbaniser. Les parcelles traversées par l'ancienne voie ferrée intégreront une continuité de jardins et un fond de parcelle boisé, laissant une trace visible à grande échelle des continuités vertes de cette ancienne infrastructure dans le paysage. La partie ouest de l'OAP, comporte des éléments paysagers participant aux corridors écologiques du grand territoire, ils seront donc à maintenir.

Une attention particulière sera portée pour éviter d'introduire des espèces invasives dans les aménagements paysagers.

Les murs et murets existants en pierre seront conservés, comme éléments marquant du patrimoine local.

1.5 INDICATIONS PROGRAMMATIQUES

Logements : un minimum de 16 logements supplémentaires est demandé sur la zone. Ce chiffre intègre 3 potentiels de construction en dent creuse (en U donnant sur la rue de l'Île Jourdain et rue des Acacias) et 13 logements en zone AU.

L'OAP 1 prévoit des logements variés, de type individuels, intermédiaires ou petits collectifs (R+1 et R+2) (éventuellement des logements adaptés pour les personnes âgées).

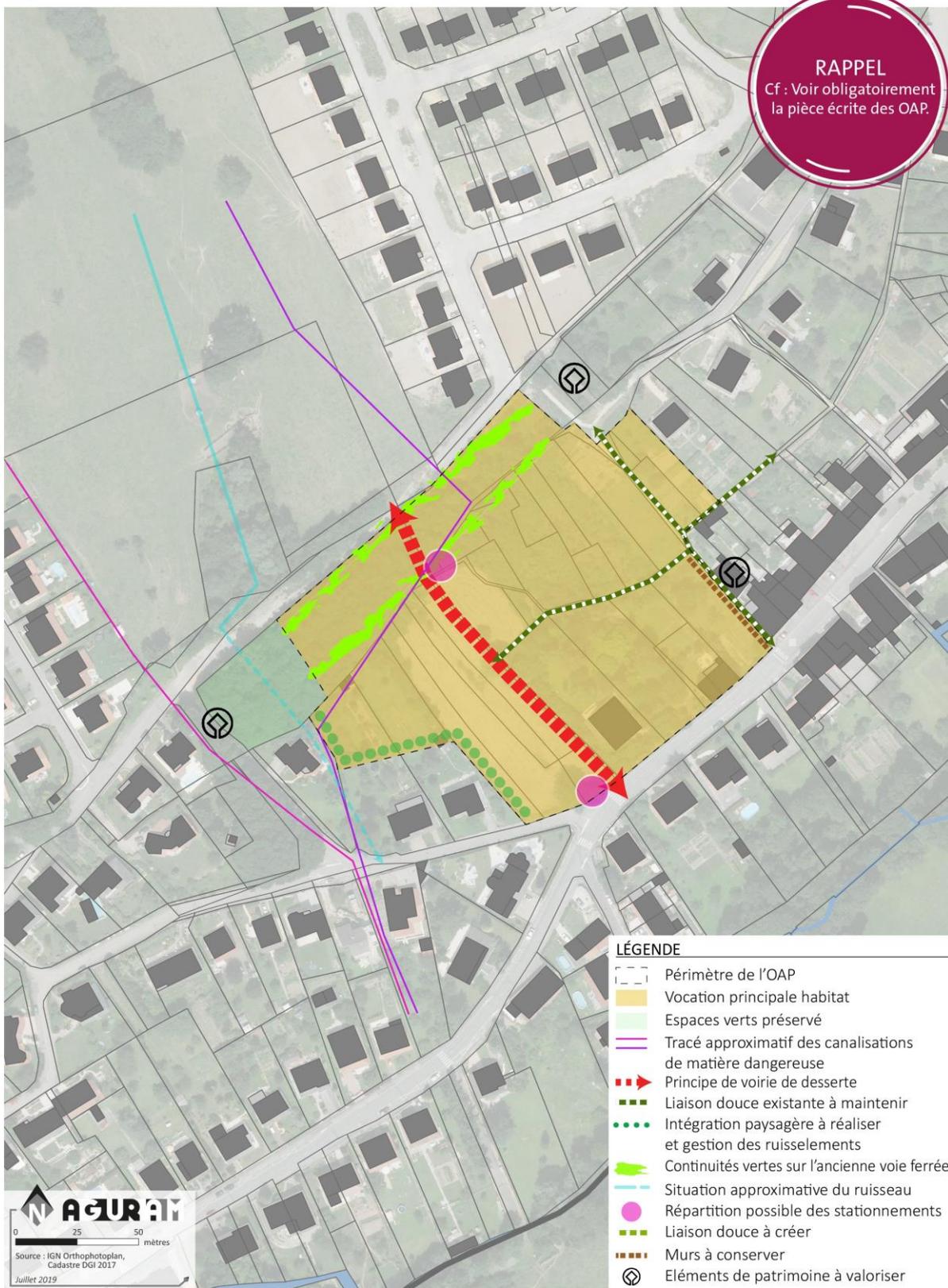
Phasage : moyen terme le long de la rue du Chenois et long terme pour le reste.







**COMMUNE DE NOUILLY / ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)
OAP N°1 : SECTEUR CENTRE**





2. OAP n°2 : secteur Ouest - Triangle

2.1 LOCALISATION ET CONTEXTE DE LA ZONE

Cette zone d'une superficie de 0.3 hectares, se trouve à l'ouest du village, entre la rue du Chenois et un chemin d'accès à l'espace agricole. Il s'agit d'un triangle comprenant plusieurs parcelles, entre le lotissement du Chêne et celui de la Falée.

2.2 OBJECTIFS DE DEVELOPPEMENT DE LA ZONE

L'objectif de l'urbanisation de ce secteur est de profiter des espaces encore libre au sein du village, enclavés entre des quartiers déjà urbanisés. A vocation principalement résidentielle, ce secteur apporte un complément logique à la morphologie du village.

2.3 ACCESSIBILITE, DESSERTE ET STATIONNEMENT

Le développement de la zone se fera par des accès privilégiés depuis la rue existante du Chenois, permettant de maintenir le chemin d'accès vers l'espace agricole au nord du secteur. Néanmoins, d'autres possibilités d'accès par les différents réseaux viaires présents aux abords de ce site, pourront être proposées en fonction de la faisabilité du projet (solutions techniques réalisables selon la topographie mais également les réseaux à proximité).

Si les accès se font dans la partie du talus la plus marquée, les constructions pourront profiter des différences de hauteurs du terrain pour une implantation en fonction du dénivelé (demi-niveaux, terrasses, décalages de volumes, ...).

Le stationnement sera géré principalement au sein des parcelles urbanisées.

2.4 AMENAGEMENTS ET ENVIRONNEMENT

Les concepteurs sont amenés à privilégier, dans les plans de composition d'ensemble des opérations, l'orientation bioclimatique des constructions. Les aménagements chercheront à minimiser l'imperméabilisation des sols pour limiter les risques de ruissèlement et favoriser l'infiltration sur place.

Les rapports de voisinage devront être traités pour limiter les vis-à-vis. Les limites avec le chemin au nord feront l'objet d'aménagements paysagers (haies, noues, ...) pour une bonne intégration des fonds de parcelles. Ces limites pourront aussi permettre une meilleure gestion des eaux de ruissèlement.

Une attention particulière sera portée pour éviter d'introduire des espèces invasives dans les aménagements paysagers.

2.5 INDICATIONS PROGRAMMATIQUES

Logements : un minimum de 3 logements supplémentaires est demandé sur la zone. L'OAP 2 prévoit du logement majoritairement individuel.

Phasage : court terme.





**COMMUNE DE NOUILLY / ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)
OAP N°2 : SECTEUR OUEST "TRIANGLE"**





3. OAP n°3 : secteur Nord – Derrière le cimetière

3.1 LOCALISATION ET CONTEXTE DE LA ZONE

Cette zone d'une superficie de 0.5 hectares, se trouve au nord du village, accessible depuis la rue de Servigny. Il s'agit d'un secteur déjà urbanisé en partie, dont plusieurs parcelles restent encore libres. **L'urbanisation du secteur est conditionnée par une meilleure desserte (largeur de voirie adéquate et place de retournement pour les parcelles en fond d'impasse)**

3.2 OBJECTIFS DE DEVELOPPEMENT DE LA ZONE

L'objectif de l'urbanisation de ce secteur est de profiter des espaces encore libre au sein du village. A vocation principalement résidentielle, ce secteur apporte un complément logique à la morphologie du village et pourra proposer des liaisons supplémentaires entre quartiers.

3.3 ACCESSIBILITE, DESSERTE ET STATIONNEMENT

Le développement de la zone devra obligatoirement **s'intégrer avec le réseau routier existant**. Il s'appuiera sur une desserte interne du site depuis la rue de Servigny. Une placette de retournement devra être aménagée en bout d'impasse et sera connectée aux cheminements (existant ou prévu). En effet, un chemin existant longe le ruisseau, tandis qu'un autre chemin à créer pourra traverser l'ancienne voie ferrée pour relier les quartiers voisins.

En matière d'offre de stationnement public, les quelques places existantes en face du cimetière sont rappelées sur le schéma de l'OAP. Les besoins des nouvelles constructions seront gérés au sein des parcelles.

3.4 AMENAGEMENTS ET ENVIRONNEMENT

Les concepteurs sont amenés à privilégier, dans les plans de composition d'ensemble des opérations, l'orientation bioclimatique des constructions. Les aménagements chercheront à minimiser l'imperméabilisation des sols pour limiter les risques de ruissèlement et favoriser l'infiltration sur place.

Les rapports de voisinage devront être traités pour limiter les vis-à-vis. Les limites avec des parcelles déjà urbanisées seront « épaissies » par un aménagement paysager adéquat. Ces limites pourront aussi permettre une meilleure gestion des eaux de ruissèlement.

Une attention particulière sera portée pour éviter d'introduire des espèces invasives dans les aménagements paysagers.

3.5 INDICATIONS PROGRAMMATIQUES

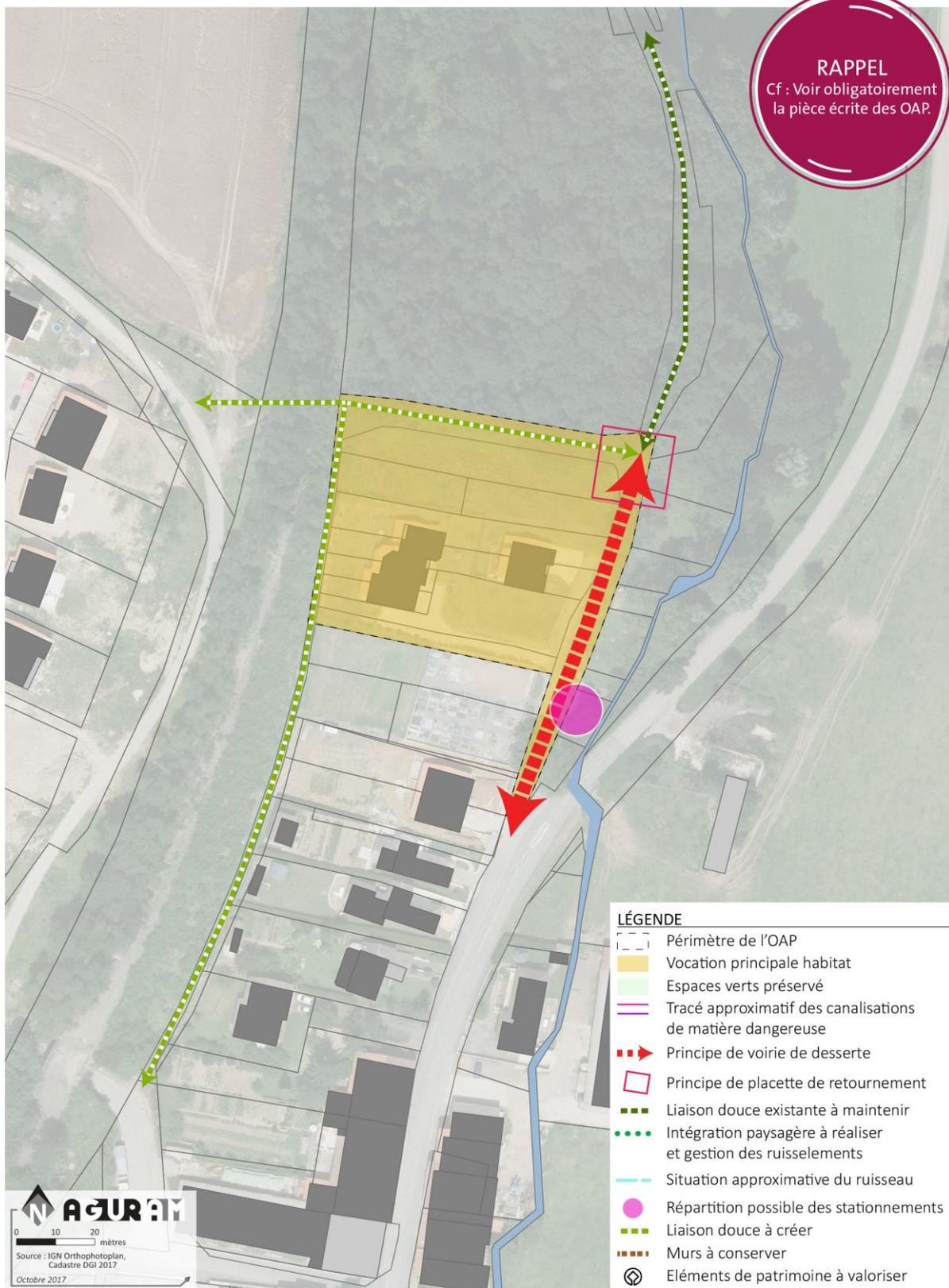
Logements : un minimum de 2 logements supplémentaires est demandé sur la zone.
L'OAP 3 prévoit du logement majoritairement individuel.

Phasage : moyen terme.





**COMMUNE DE NOUILLY / ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)
OAP N°3 : SECTEUR NORD "DERRIÈRE LE CIMETIÈRE"**





4. PHASAGE PREVISIONNEL DES OPERATIONS

L'échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des différents secteurs concernés par les Orientations d'Aménagement et de Programmation est le suivant :

Court terme : 2022, Moyen terme : 2025 – MT et Long terme : 2030 – LT.

N°	Nom de l'OAP	Vocation(s) dominante(s)	Logements	Phasage	
1	Secteur Centre	Habitat	16	2025 à 2030	MT / LT
2	Secteur Ouest - Triangle	Habitat	3	2030	CT
3	Secteur Nord – Derrière le cimetière	Habitat	2	2025	MT
TOTAL			21		