

Commune de  
**POUILLY**

# PLAN LOCAL D'URBANISME

## ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Approbation initiale du PLU :  
17/05/2017

**DOCUMENT EN VIGUEUR :**  
**Modification simplifiée N°2**  
**DBM 31/05/2021**



## Les orientations d'aménagement et de programmation

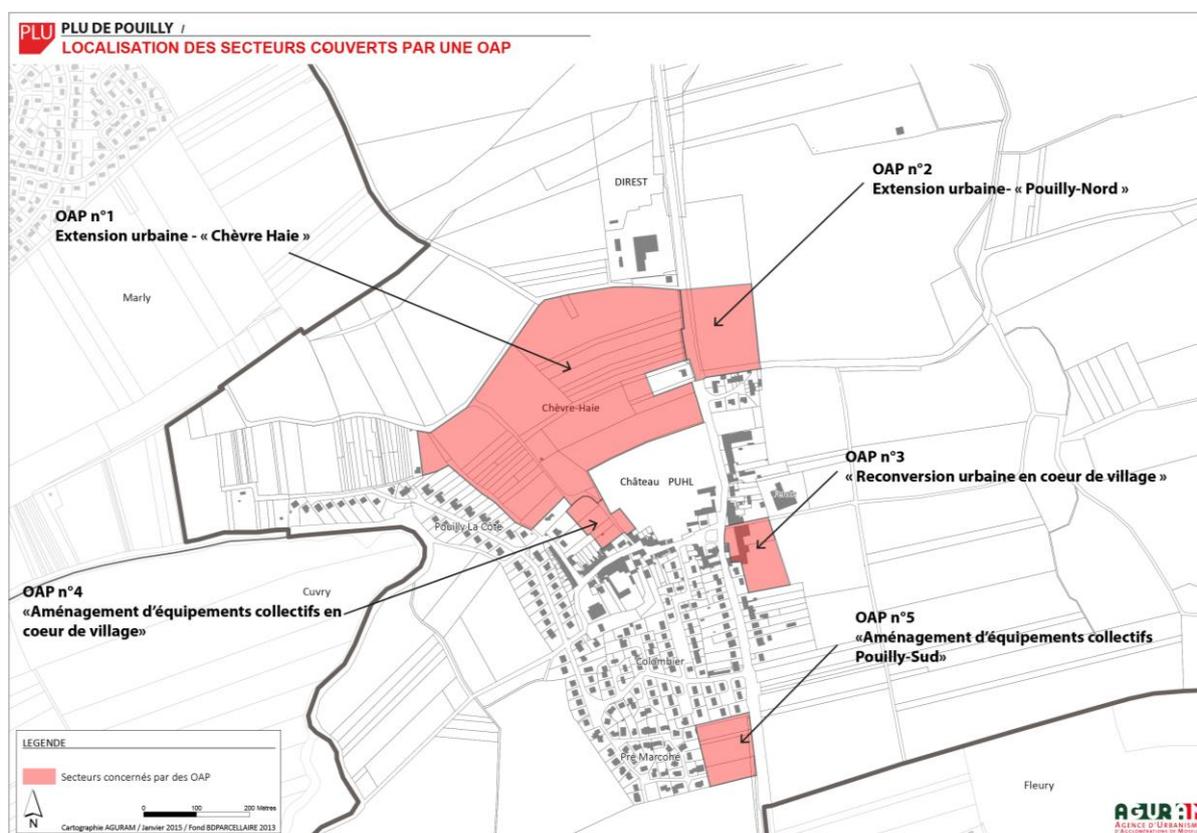
Opposables à toute opération ou à tous travaux réalisés dans la commune, les orientations d'aménagement et de programmation définissent les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de ville et le patrimoine, pour lutter contre l'insalubrité, permettre 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 Pouilly, les orientations qui ont été définies concernent à la fois :

- Des secteurs où de nouvelles opérations d'aménagement d'habitat et/ou d'activités seront rendues possibles ;
- Des espaces de développement de projet d'équipements publics et/ou collectifs

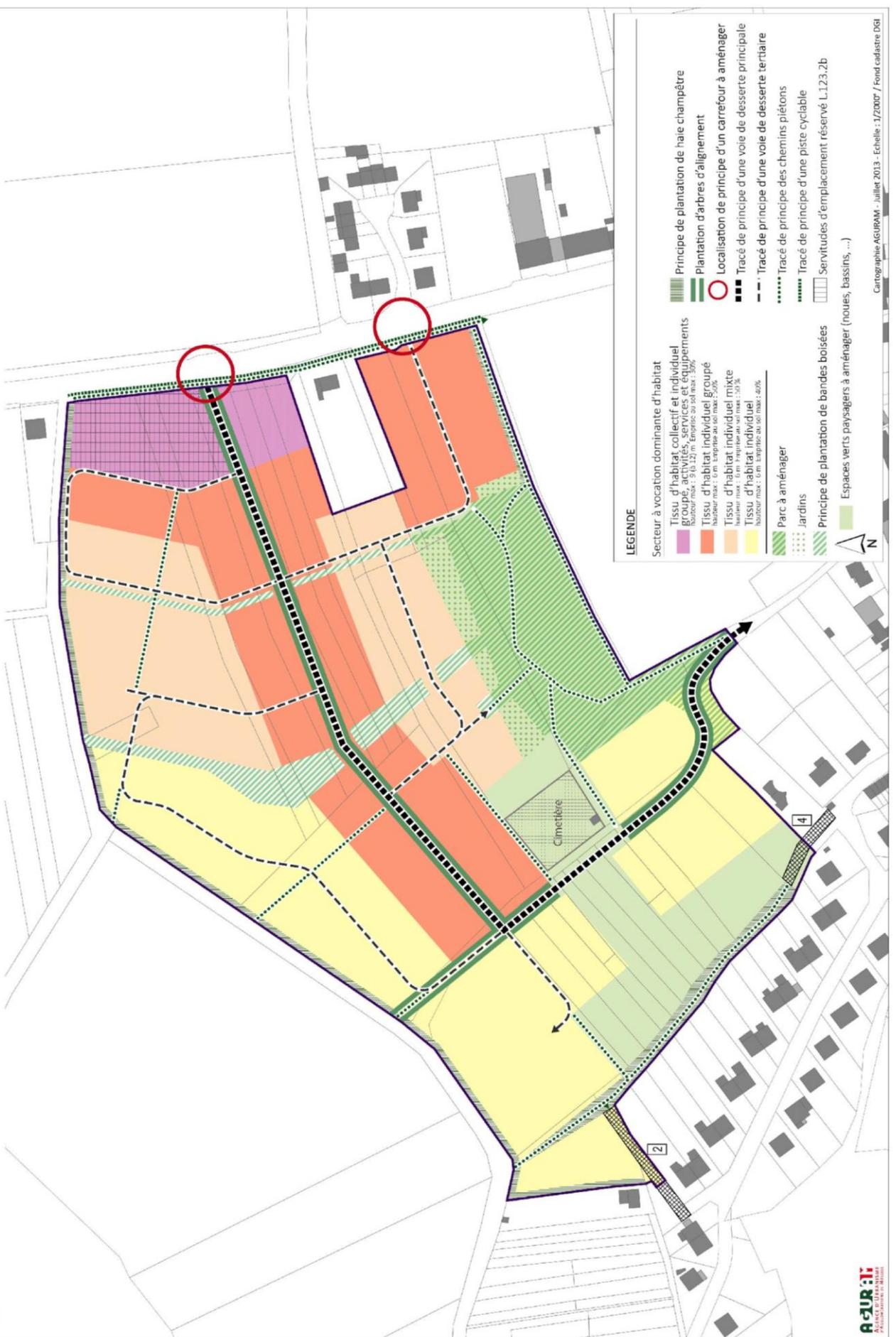
Ce document expose ainsi 5 grandes orientations d'aménagement et de programmation qui se réfère chacune à un site précis du territoire communal.



### SOMMAIRE

	Page
1. Orientation particulière au « secteur d'extension Chèvre Haie »	4
2. Orientation particulière au « secteur d'extension Pouilly-Nord »	8
3. Orientation particulière au « secteur de reconversion urbaine en cœur de village »	10
4. Orientation particulière au « secteur de projet d'équipements en cœur de village »	12
5. Orientation particulière au « secteur de projet d'équipements Pouilly-sud »	14

**PLU DE POUILLY / ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION**  
**SECTEUR D'EXTENSION URBAINE CHÈVRE HAIE™**



**LEGENDE**

**Secteur à vocation dominante d'habitat**

- Tissu d'habitat collectif et individuel groupé, activités, services et équipements  
hauteur max : 9 (à 12) m. Emprise au sol max : 30%
- Tissu d'habitat individuel groupé  
hauteur max : 6 m. Emprise au sol max : 50%
- Tissu d'habitat individuel mixte  
hauteur max : 6 m. Emprise au sol max : 30%
- Tissu d'habitat individuel  
hauteur max : 6 m. Emprise au sol max : 40%

**Parc à aménager**

- Jardins
- Principe de plantation de bandes boisées
- Espaces verts paysagers à aménager (roues, bassins, ...)

**Principe de plantation de haie champêtre**

**Plantation d'arbres d'alignement**

**Localisation de principe d'un carrefour à aménager**

**Tracé de principe d'une voie de desserte principale**

**Tracé de principe d'une voie de desserte tertiaire**

**Tracé de principe des chemins piétons**

**Tracé de principe d'une piste cyclable**

**Servitudes d'emplacement réservé L.123.Zb**

Cartographie AGURAM - Juillet 2013 - Echelle : 1/2000' / Fond cadastre DGI

## 1 > ORIENTATION PARTICULIERE AU « SECTEUR D'EXTENSION CHEVRE HAIE »

Le secteur de Chèvre Haie est situé à l'entrée nord du village depuis la RD913. A l'ouest, il est bordé par les habitations du lotissement Pouilly-La-Côte inscrit en contre-bas le long de la Seille.

D'une superficie de 14 ha environ, il est aujourd'hui constitué principalement par de grandes parcelles occupées par des terres agricoles de culture.

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

Ses orientations spécifiques concernent :

### • **Accessibilité, desserte & stationnement**

- Une connexion depuis la RD 913 comme condition de développement de la zone ;

Une desserte principale de la zone articulée par une voie issue de l'accès nord sur la RD 913 qui s'oriente vers la vallée de la Seille perpendiculairement aux courbes de niveau (Rue Chèvre Haie). Cette voie principale bifurque et se prolonge vers le sud-est en empruntant la Rue du Petit Chemin en direction de la rue du Limousin et de la mairie.

- La mise en place d'un réseau de voiries tertiaires parallèles ou perpendiculaires aux courbes de niveau qui ne réutilisent jamais ni ne longent le chemin rural qui borde le périmètre de l'OAP au nord ;
- La mise en place d'un maillage piéton structurant assurant à la fois la desserte interne du secteur, et la mise en relation directe avec le village existant notamment le long de la RD913.

Ce réseau maillé prend en compte les chemins existants ou, le cas échéant, à reconstituer ainsi que la création de liaisons complémentaires vers les équipements, les services et les principaux espaces verts.

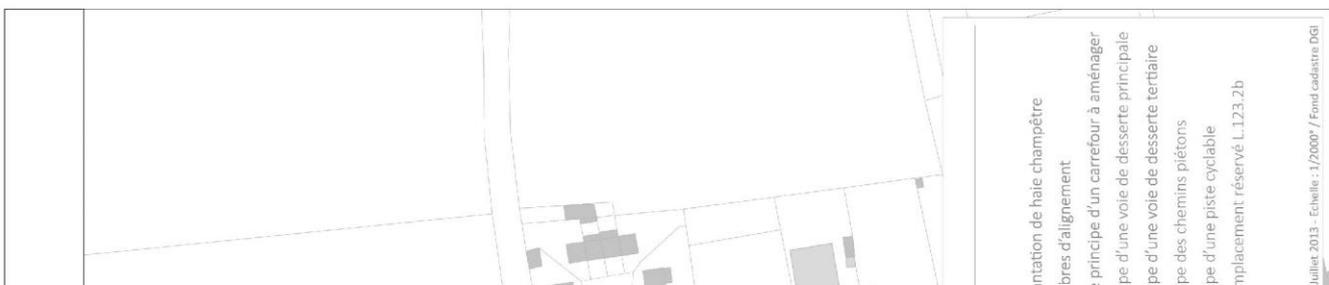
### • **Aménagements paysagers et environnement**

- Une mise en valeur paysagère des axes structurants de l'opération.

Les deux axes nord-est sud-ouest et nord-ouest sud-est (Rue Chèvre Haie et rue du Petit Chemin) qui sont empruntés par la desserte principale de la zone devront être soulignés par des alignements d'arbres de haute tige.

- La réalisation d'un parc aménagé dans le périmètre de protection archéologique.

L'aménagement du parc reste à préciser en fonction des contraintes liées à la servitude de protection archéologique. Les orientations concernent l'aménagement paysager du parc, la création de cheminements de liaison et de promenade et des installations ludiques pour les enfants ;





- La réalisation, depuis le parc aménagé dans le secteur de servitude archéologique, de deux coulées vertes parallèles aux courbes de niveau pour rejoindre le chemin rural en limite nord de la zone ;
- la constitution d'un rideau végétal (haie champêtre) en bordure du chemin rural qui constitue cette limite nord de la zone pour prolonger la préservation ou la régénération des haies bordant l'ancien chemin rural qui sera restauré au nord de la rue du Faisan ;
- Privilégier la plantation des limites de fonds de parcelles afin de ramifier la trame verte de l'opération ;
- Privilégier le recours aux essences végétales locales et variées pour les plantations et la lutte contre les espèces invasives et garantir la perméabilité des clôtures vis-à-vis de la petite faune ;
- Garantir des traitements architecturaux, paysagers et/ou urbains de qualité au niveau de la couture avec la RD913,
- Préserver les cônes de vue sur la plaine de la Seille,

• **Indications programmatiques**

- Au droit de l'entrée principale de la zone (carrefour sur la RD913, les immeubles associeront un habitat collectif (dont une partie de logements aidés) et des surfaces d'accueil pour des commerces et des services de proximité à caractère commercial ou non, et des équipements ;
- Plus à l'ouest le long de la voie principale, ainsi qu'au sud en direction de l'accès secondaire sur la RD 913, un secteur de moyenne densité proposera des petites maisons de ville, de l'habitat intermédiaire ainsi qu'un habitat en bande ;
- De part et d'autre du secteur de moyenne densité développé le long de la voie principale, deux secteurs d'habitat individuel organisé en petites unités de maisons mitoyennes ou jumelées assurent une transition vers une densité moindre ;
- Enfin, les secteurs nord-ouest et sud-ouest de la zone sont destinés à un habitat pavillonnaire ;
- 200 logements environ sont attendus sur la zone ;
- La définition d'un programme de logements diversifiés afin de répondre aux enjeux démographiques communaux :
  - o Diversité des statuts (accession à la propriété, locatif)
  - o Diversité de taille des logements,
  - o Diversité sociale avec un programme minimum de 12 logements sociaux (ou 960 m<sup>2</sup> de surface de plancher à destination de logements sociaux)
- Un phasage en deux temps pour permettre un développement adapté dans le temps à l'intégration des nouveaux habitants au village.



## 2> ORIENTATION PARTICULIERE AU « SECTEUR D'EXTENSION POUILLY-NORD »

Ce secteur est inscrit en vis-à-vis du secteur Chèvre Haie, de l'autre côté de la RD913.

D'une superficie de 2,3 ha, il est aujourd'hui occupé par des terrains agricoles en friche.

Ce secteur pourra accueillir des activités économiques de proximité et des équipements collectifs publics ou privés, notamment destinés à accueillir des activités sanitaires, sociales et médicales. Les constructions utiles à l'exercice de ces activités devront s'inscrire dans un projet d'urbanisme global.

Ses orientations spécifiques concernent :

### • **Accessibilité, desserte & stationnement**

- Une connexion depuis la RD 913 comme condition de développement de la zone  
  
Une desserte de la zone à assurer et sécuriser depuis le carrefour existant RD913/Ruelle du Thym et/ou depuis le carrefour aménagé pour le projet Chèvre-Haie ;
- La réalisation d'un principe de profil de voie de desserte interne adapté aux besoins fonctionnels des activités intégrant 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 RD913 au réseau de chemins de la ruelle du Thym.
- Limiter l'imperméabilisation des espaces de stationnement (part l'engazonnement des surfaces de stationnement par exemple) et favoriser la mutualisation des espaces de stationnement entre les différents projets d'activités,

### • **Aménagements paysagers et environnement**

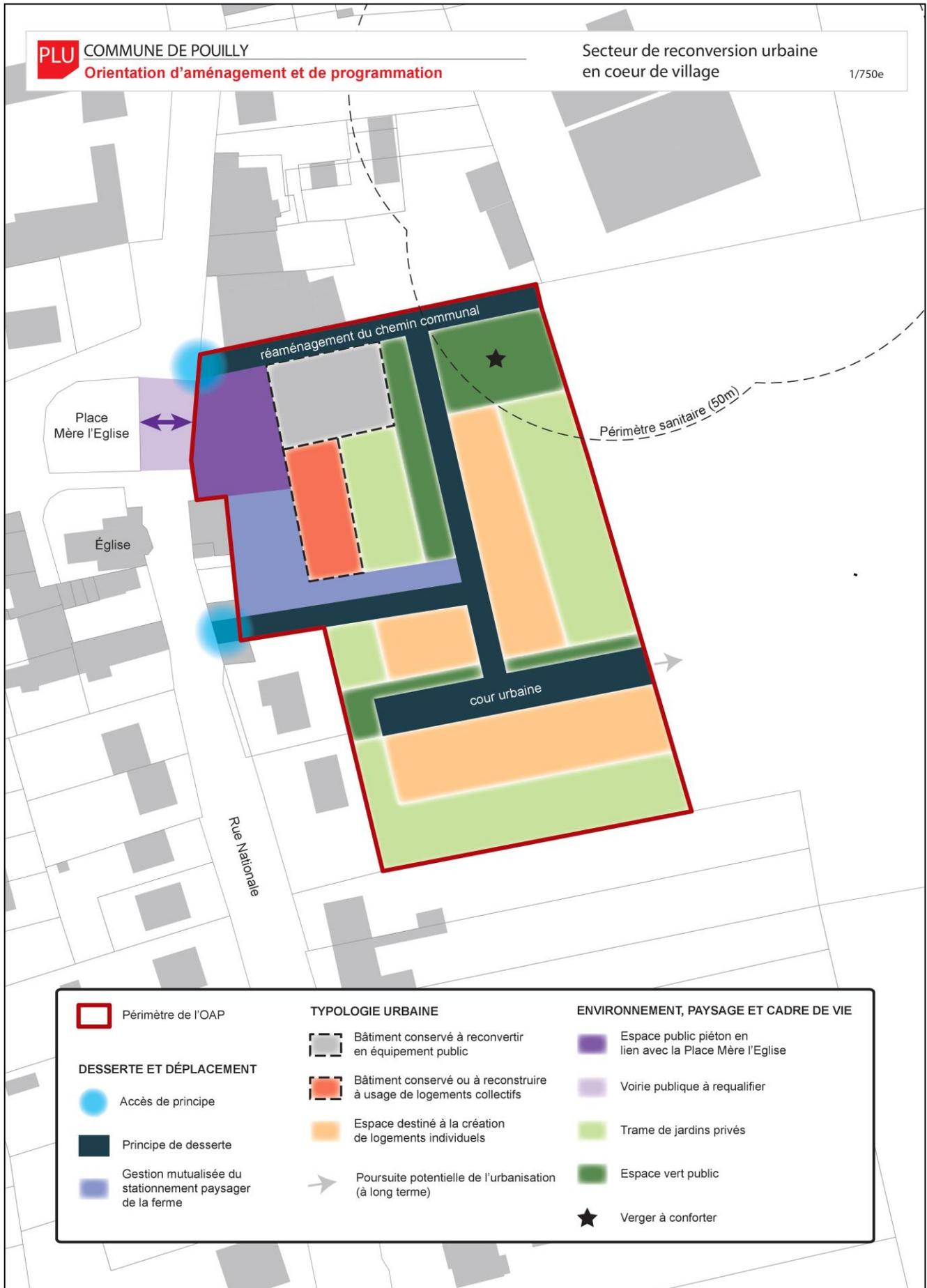
- Un principe d'aménagement en espace vert (haies, noues, plantations, ...) des franges de la zone afin d'assurer la transition paysagère avec les zones agricoles et urbanisées environnantes (privilégier les essences locales),
- Harmoniser la nature des traitements architecturaux, paysagers et/ou urbains en cohérence avec les aménagements réalisés sur le secteur Chèvre Haie,

### • **Indications programmatiques**

- Un espace à vocation principale d'activités de proximité et d'équipements collectifs nécessaires aux services publics, ou d'intérêt collectif dans le but de satisfaire à un besoin d'intérêt général.

### • **Les perspectives de développement urbain ultérieur**

- La possibilité de poursuivre l'urbanisation du secteur vers le nord à long terme.



Périmètre de l'OAP

DESSERTE ET DÉPLACEMENT



Accès de principe



Principe de desserte



Gestion mutualisée du stationnement paysager de la ferme

TYPOLOGIE URBAINE



Bâtiment conservé à reconvertir en équipement public



Bâtiment conservé ou à reconstruire à usage de logements collectifs



Espace destiné à la création de logements individuels



Poursuite potentielle de l'urbanisation (à long terme)

ENVIRONNEMENT, PAYSAGE ET CADRE DE VIE

Espace public piéton en lien avec la Place Mère l'Eglise

Voirie publique à requalifier

Trame de jardins privés

Espace vert public



Verger à conforter

### **3 > ORIENTATION PARTICULIERE AU « SECTEUR DE RECONVERSION URBAINE EN CŒUR DE VILLAGE »**

Inscrit à l'arrière de la RD913, le long du chemin communal qui mène à la place Mère-Eglise, cette ancienne ferme constitue un espace significatif dans le cœur de village ancien.

Présentant une superficie d'environ 1 ha, ce secteur est occupé par les anciennes installations de la ferme aujourd'hui sans activités.

Il pourra accueillir de l'habitat mais également des équipements et activités compatibles avec la fonction d'habitat de la zone. Ses orientations spécifiques concernent :

#### **• Accessibilité, desserte & stationnement**

- Une connexion principale depuis la RD 913 comme condition de développement de la zone. Une desserte assurée par le réaménagement du chemin communal ;
- La réalisation d'un principe de profil de voie de desserte interne apaisé et adapté aux différentes morphologies urbaines du site, se traduisant notamment par l'aménagement d'une cour urbaine.
- Une placette de retournement dans le prolongement de la voie de desserte (cour urbaine) des futures habitations en cœur d'îlot.
- Une gestion du stationnement mutualisée pour la partie en reconversion de l'ancien corps de ferme ;

#### **• Aménagements paysagers et environnement**

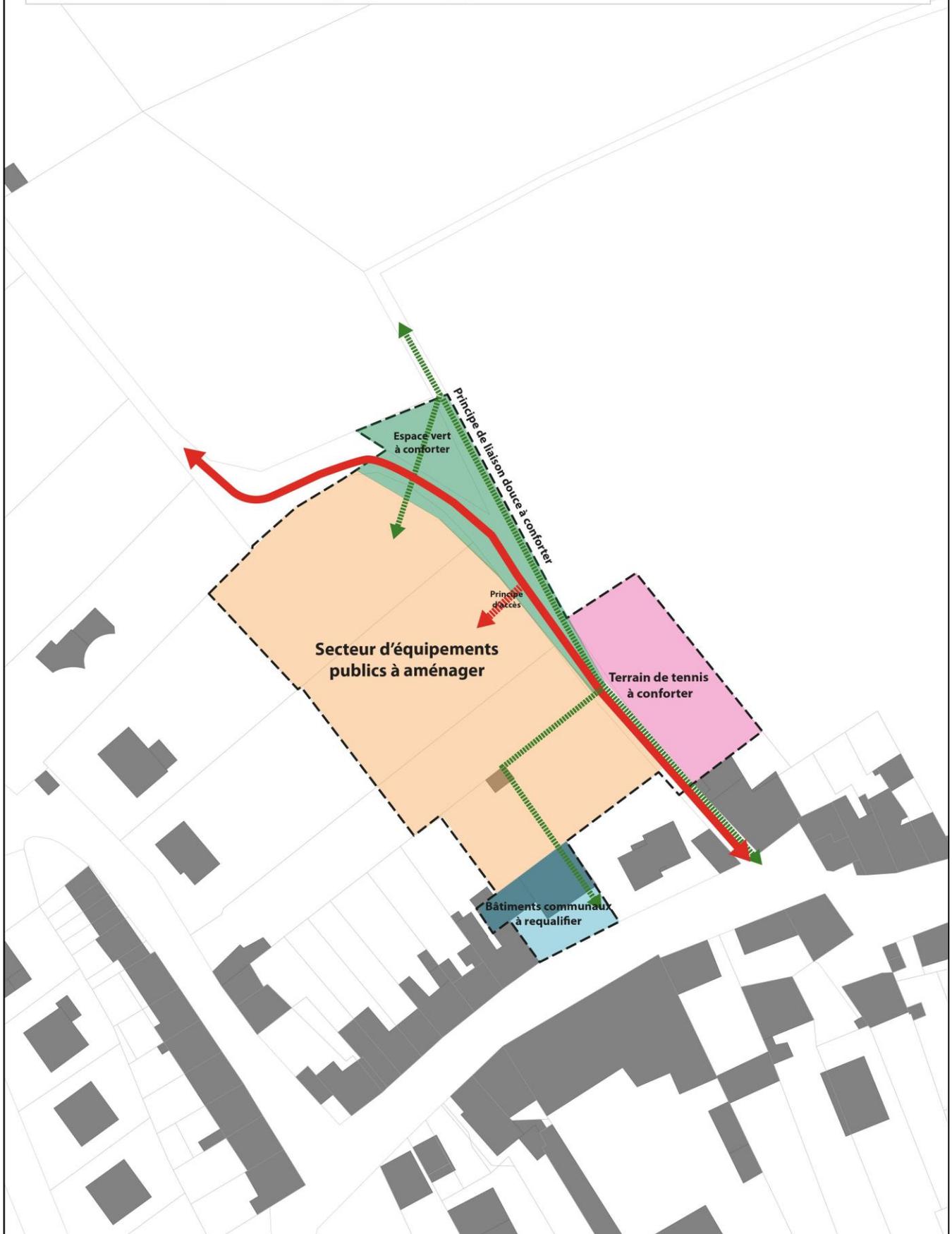
- La gestion des limites de fonds de parcelles en trame de jardins afin d'assurer la transition entre les espaces déjà urbanisés, le site et les espaces agricoles ;
- La préservation d'éléments végétaux existants au sein du site, et en particulier le maintien du verger situé au nord-est du site et de tous les arbres pouvant être conservés
- Le réaménagement de la partie nord-ouest du secteur en lien avec la place Mère Eglise
- Les espaces de stationnement paysagers

#### **• Indications programmatiques**

- La conservation du corps de ferme dans ses volumes et aspect originels, et la possible transformation de l'ancienne grange attenante ;
- Dans le cas d'une démolition de la grange, la construction à venir en lieu et place de celle-ci s'inscrira dans le prolongement du corps de ferme conservé selon l'implantation de principe définie au document graphique de l'OAP.
- Nombre de logements attendus sur le site : 15 maximum

#### **• Les perspectives de développement urbain ultérieur**

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



## 4> ORIENTATION PARTICULIERE AU « SECTEUR DE PROJET D'EQUIPEMENTS EN CŒUR DE VILLAGE »

Ce secteur est inscrit le long de la rue du Petit Chemin à l'articulation entre le cœur de village ancien et le secteur Chèvre-Haie.

Présentant une superficie d'un peu moins d' 1 ha, il est occupé par des jardins d'agrément et des équipements communaux.

Ce secteur a vocation à accueillir des équipements collectifs.

Ses orientations spécifiques concernent :

### • **Accessibilité, desserte & stationnement**

- Une connexion principale depuis la rue du Petit Chemin comme condition de développement de la zone

Le réaménagement de cette voie doit permettre de conforter et compléter les liaisons douces permettant de relier à la fois le secteur Chèvre Haie et le cœur de village ancien.

La possibilité d'aménager une venelle piétonne au travers des bâtiments communaux de la rue du Limousin est envisageable.

### • **Aménagements paysagers et environnement**

- Des espaces verts à conforter à proximité du secteur Chèvre-Haie ;
- 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,

### • **Indications programmatiques**

- Un espace d'équipements collectifs à aménager en création ou reconversion d'anciens bâtiments communaux.



## **5> ORIENTATION PARTICULIERE AU « SECTEUR DE PROJET D'EQUIPEMENTS POUILLY-SUD »**

Inscrit au sud du village, le long de la RD913, ce dernier secteur, d'une superficie d'un peu plus d' 1 ha, est occupé par des terrains de sports et des anciens espaces agricoles aujourd'hui en friche.

Ce secteur a vocation à accueillir des équipements collectifs et à conforter la transition paysagère entre espaces urbains et agricoles.