



P.L.U

Plan Local d'Urbanisme

Commune de
Vantoux

Modification N°1

Orientations d'Aménagement et de
Programmation (OAP)

PROCÉDURE EN COURS :

MODIFICATION N°1 du PLU

Engagement	AM	12 décembre 2017
Enquête Publique	DBC	11 avril au 16 mai 2019
Approbation	DBC	24 juin 2019

Approbation initiale du PLU : **27 février 2017**

Date de référence du dossier : **14 juin 2019**

TABLEAU RECAPITULATIF DES PROCEDURES D'URBANISME DE VANTOUX

Approbation initiale PLU	DCM*	27-02-2017
Modification n°1	DBC*	24 juin 2019

** Jusqu'au 31/12/2017 : DCM (Délibération du Conseil Municipal)*

** A partir du 01/01/2018 : DBC (Délibération du Bureau Communautaire)*

TABLE DES MATIERES	3
1. LA LOCALISATION DES SECTEURS VISES PAR LES OAP	2
2. OAP N°1.1 : DENSIFICATION EN CŒUR DE VILLAGE – PARTIE NORD	3
2.1 Objectifs de développement de la zone	3
2.2 Accessibilité, desserte et stationnement.....	4
2.3 Aménagements et environnement	4
2.4 Indications programmatiques.....	4
3. OAP N°1.2 : DENSIFICATION EN CŒUR DE VILLAGE – PARTIE SUD	6
4.1 OBJECTIFS DE DEVELOPPEMENT DE LA ZONE	6
4.2 Accessibilité, desserte et stationnement.....	7
4.3 Aménagements et environnement	7
4.4 Indications programmatiques.....	7
4. OAP N°2 : LES HAUTS-JARDINS	9
4.1 Objectifs de développement de la zone	9
4.2 Accessibilité, desserte et stationnement.....	9
4.3 Aménagements et environnement	10
4.4 Indications programmatiques.....	10
5. OAP N°3 : ABORDS DE L'ÉCOLE INTERCOMMUNALE	12
5.1 Objectifs de développement de la zone	12
5.2 Accessibilité, desserte et stationnement.....	12
5.3 Aménagements et environnement	12
5.4 Indications programmatiques.....	12
6. OAP N°4 : FRONT PROUVE ET COTEAU DU SOLEIL	14
6.1 Objectifs de développement de la zone	14
6.2 Accessibilité, desserte et stationnement.....	14
6.3 Aménagements et environnement	15
6.4 Indications programmatiques.....	15

1. LA LOCALISATION DES SECTEURS VISES PAR LES OAP

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

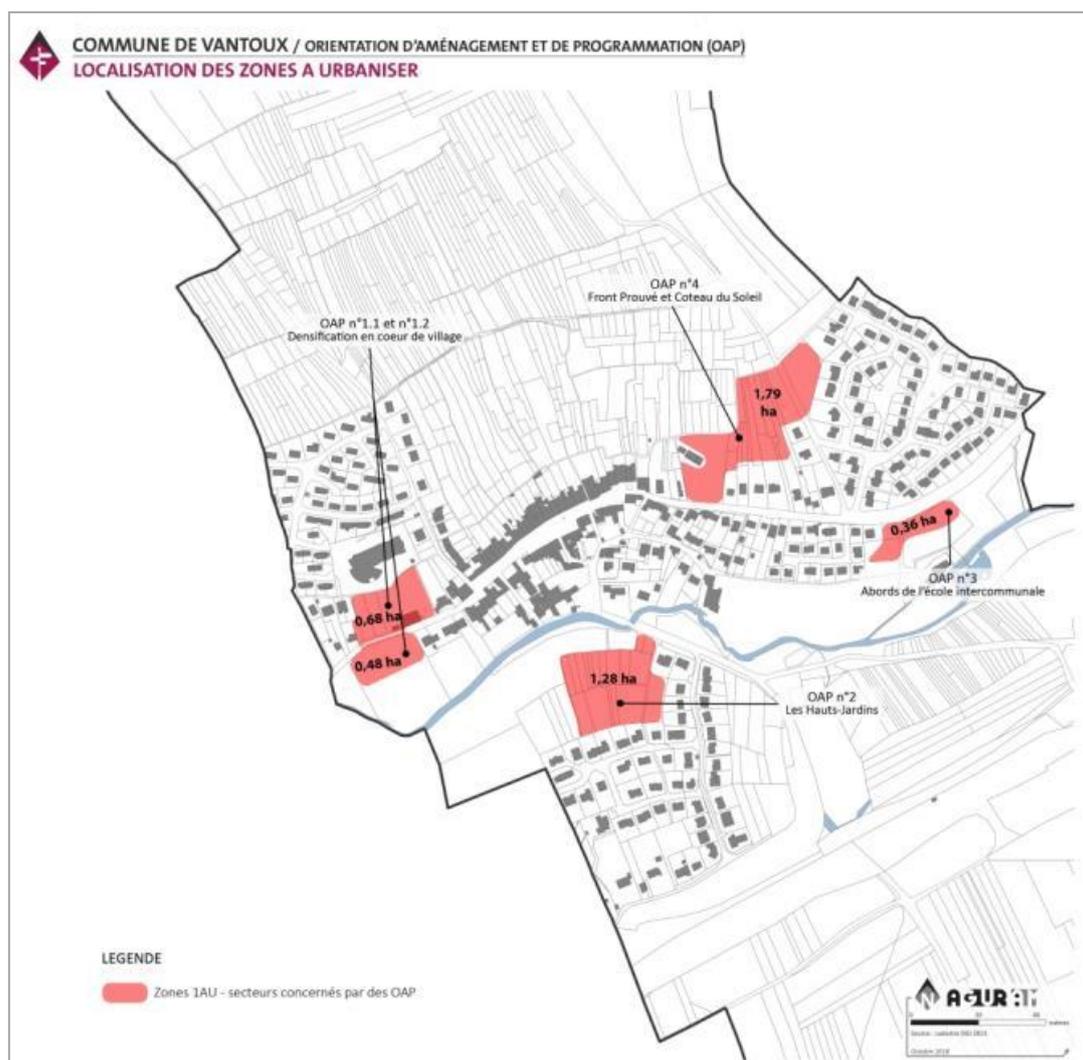
Dans le respect des orientations définies dans le PADD, les orientations d'aménagement et de programmation peuvent **définir les actions et opérations** nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter 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 Vantoux

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



2. OAP N°1.1 : DENSIFICATION EN CŒUR DE VILLAGE – PARTIE NORD

Cette zone d'une superficie de **0,64 hectare** se trouve à l'**entrée Ouest de la commune** en provenance de **Metz-Vallières**. Elle forme une continuité urbaine avec la rue Jean Pierre-Jean.

La mairie de Vantoux est riveraine de la zone, tout comme l'Établissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes (EHPAD) Alice Sar.

Située **au Nord** de la rue **Jean-Julien Barbé** et **directement au Sud** de la résidence Alice Sar, ce secteur correspond à **des terrains libres** de toute construction **enclavée à l'intérieur des tissus urbains, d'un lavoir et d'un ancien bâtiment agricole**.



La rue Jean-Julien Barbé

2.1 OBJECTIFS DE DEVELOPPEMENT DE LA ZONE

L'objectif de l'urbanisation du secteur est **de valoriser un important espace non bâti, situé en plein cœur du village**.

La vocation principale de la zone est **l'accueil de programmes d'habitation** composés de **logements intermédiaires et collectifs avec une priorité à l'habitat intermédiaire** (cf. pièce graphique). Les logements projetés doivent correspondre à des unités d'habitations groupées.

Elles peuvent fonctionner indépendamment les unes des autres, par exemple, **grâce à des accès individualisés**. Il pourrait, s'agir d'une quinzaine de maisons en bande.

Cette partie de l'opération comprendra la réhabilitation de l'ancien bâtiment agricole, qui se situe sur son emprise auquel il sera possible d'adjoindre un bâtiment de logements collectifs supplémentaires.

Une cohérence sera obligatoirement recherchée en matière d'implantation des futurs logements de manière à garantir une bonne harmonie entre les différentes typologies.

Les **orientations des constructions** doivent permettre de minimiser les pertes de lumière dans les logements, tout en favorisant autant que possible les économies d'énergies.

Les futurs bâtiments collectifs présenteront **une élévation limitée de type R+2+ comble ou attique**.

Pour **une mixité des fonctions**, l'implantation de commerces, services et activités artisanales non nuisibles est également envisageable dans la zone.

Afin de garantir la cohérence urbaine et l'intégration de l'opération au village, aucune autorisation de construire ne sera délivrée si l'opération ne se réalise pas dans le cadre d'un aménagement portant sur la totalité du périmètre de la présente OAP (cf. Règlement écrit).



2.2 ACCESSIBILITE, DESSERTE ET STATIONNEMENT

Le développement de la zone doit obligatoirement **s'insérer dans le réseau de desserte automobile environnant**. Il s'appuie obligatoirement sur la rue Jean-Julien Barbé.

Pour les circulations, il est imposé :

- **la création d'une boucle de desserte** sur la rue Jean-Julien Barbé pour que la zone ne comprenne pas d'impasse. Une poche de stationnement de 15 places minimum est obligatoire, préférentiellement à l'Ouest de la zone (cf : pièce graphique).
- **l'aménagement de deux connexions piétonnes** : la première entre la zone et la résidence Alice Sar pour permettre de se rendre au parc communal et la seconde au niveau de l'ancien Lavoir à préserver.

En matière de stationnement, **l'opération doit être conforme au règlement d'urbanisme** de la zone, notamment en ce qui concerne la réalisation **d'emplacements visiteurs**. Les places à aménager en application des dispositions, ci-dessus, sont comptabilisées dans celles imposées par le règlement du PLU.

2.3 AMENAGEMENTS ET ENVIRONNEMENT

L'opération doit obligatoirement préserver l'ancien lavoir situé en front de rue. Les abords du lavoir sont à **aménager en espace vert**, traversé par un cheminement piéton. **Les limites séparatives Ouest et Nord** de la parcelle seront plantées **de haies d'essences locales** pour permettre une bonne intégration de nouvelles constructions.

La construction attenante au lavoir pourra être **réhabilitée ou démolie** pour la réalisation de **logements collectifs**. Dans le cas d'une démolition de ce bâtiment, la nouvelle construction devra présenter **une implantation de sa façade sur rue identique au bâtiment démolit** (cf. à l'alignement de la rue Jean Julien Barbé) **ou en retrait de 6 mètres minimum**.

2.4 INDICATIONS PROGRAMMATIQUES

Logements : un minimum de **15 logements** est imposé sur la zone. Les gabarits des constructions seront compris entre R et R+1 pour l'habitat intermédiaire et, R+1 à R+2+ comble ou attique pour l'habitat collectif.

Logements sociaux : Un minimum de 10 % de logements sociaux est imposé au programme de l'opération.

Phasage : moyen terme.



3. OAP N°1.2 : DENSIFICATION EN CŒUR DE VILLAGE – PARTIE SUD

Cette zone d'une superficie de **0,48 hectare** se trouve à **l'entrée Ouest de la commune** en provenance de **Metz-Vallières**.

Elle forme une continuité urbaine avec la rue Jean Pierre-Jean. **La mairie de Vantoux** est riveraine de la zone, tout comme l'Etablissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes (EHPAD) Alice Sar.

Située **au sud** de la rue **Jean-Julien Barbé**, elle correspond actuellement à **une partie du vaste parc communal**.



Le mur qui existe en front de rue enclave le parc communal vis-à-vis de l'habitat communal

La vocation de l'OAP n'est pas de supprimer ce parc, mais de l'ouvrir sur la ville au bénéfice de tous, notamment en urbanisant son front de rue aujourd'hui occupé par un haut mur qui brise les vues sur le parc communal.

3.1 OBJECTIFS DE DEVELOPPEMENT DE LA ZONE

L'objectif de l'urbanisation du secteur est d'urbaniser le front de rue tout en ouvrant le parc communal sur la ville.

La vocation principale de la zone est **l'accueil de programmes d'habitation** principalement **en collectif** (cf. pièce graphique) de manière à limiter l'emprise au sol sur le front de rue.

L'idée est de privilégier un front bâti discontinu pour maintenir des perspectives en direction du ruisseau de Vallières et du parc.

Une cohérence sera obligatoirement recherchée en matière d'implantation des futurs logements de manière à garantir une bonne harmonie entre les différentes typologies.

Les **orientations des constructions** doivent permettre de minimiser les pertes de lumière dans les logements, tout en favorisant autant que possible les économies d'énergies.

Les futurs bâtiments présenteront **une élévation limitée de type R+2+ comble ou attique sur la partie ouest du site** (voir pièce graphique). **La partie est du site est limitée à R+1+ comble ou attique** (voir pièce graphique), en cohérence avec la hauteur de construction réglementaire du cœur de village qui s'inscrit dans son prolongement (**cf. règlement - article 10 zone UA**).

Pour **une mixité des fonctions**, l'implantation de commerces, services et activités artisanales non nuisantes est également envisageable dans la zone.



3.2 ACCESSIBILITE, DESSERTE ET STATIONNEMENT

Le développement de la zone doit obligatoirement **s'insérer dans le réseau de desserte automobile environnant**. Il s'appuie obligatoirement sur la rue Jean-Julien Barbé.

Pour les circulations, il est imposé :

- **Un principe d'Accès et sortie automobile en sens unique** afin de sécuriser les connexions entre l'opération et la rue Jean Julien Barbé (Cf. Voir pièce graphique)
- **Un principe d'accès double sens privé automobile complémentaire et une transversale piétonne** sur le flanc est du secteur pour permettre de se rendre dans le parc communal préservé à l'arrière de l'opération.

3.3 AMENAGEMENTS ET ENVIRONNEMENT

Le mur ancien qui domine actuellement le front de rue **sera démolit pour permettre la réalisation d'un trottoir et d'ouvrir des perspectives** en direction du parc communal et d'éviter la création de logements visuellement enclavés.

L'opération devra privilégier **une implantation de constructions perpendiculaire à la rue et dans la profondeur de la parcelle** afin de garantir ce principe de maintien de percées visuelles depuis la rue Jean Julien Barbé vers le parc communal. Une implantation harmonieuse des façades sur rue devra néanmoins être réalisée pour **conserver un effet d'alignement des constructions** dans l'esprit des fronts de rue existants alentours.

Les fonds de parcelles situés en limite du parc communal (cf. pièce graphique : transition paysagère avec le parc public à aménager) devront être **traités en espaces verts afin d'assurer une transition végétale** entre l'habitat et le parc communal. **Des accès piétons vers le parc public** y seront à aménager. **Les constructions principales destinées à l'habitat collectif y sont autorisées** sous réserve de garantir le principe d'aménagement de percées visuelles entre la rue Jean Julien Barbé et le parc communal. En revanche, **le stationnement y est interdit**.

3.4 INDICATIONS PROGRAMMATIQUES

Logements : un minimum de **16 logements** est imposé sur la zone. Les gabarits des constructions seront compris entre :

- **R+1+ comble ou attique pour les habitations en collectif de la partie est du site** (voir pièce graphique).
- **R+2+ comble ou attique pour les habitations en collectif de la partie ouest du site** (voir pièce graphique).

Phasage : court terme.



4. OAP N°2 : LES HAUTS-JARDINS

Cette zone est située **en rive gauche du ruisseau de Vallières** dans le prolongement d'opérations pavillonnaires des années 1990-2000. Les tissus urbains existants forment, ici aussi, **une continuité urbaine avec la ville de Metz**. Les habitants du quartier des Hauts-Jardins bénéficient d'une excellente desserte par les transports en commun de l'agglomération, en raison de la proximité de la ligne 1 entre La Corchade et Moulins Tournebride qui propose un bus toutes les 10 minutes aux horaires de pointe. Le débouché de cette zone donne sur **une passerelle moderne** aménagée récemment sur le ruisseau de Vallières pour faciliter la mobilité piétonne vers **le cœur de bourg et les équipements sportifs de la commune**.

4.1 OBJECTIFS DE DEVELOPPEMENT DE LA ZONE

La vocation principale de la zone est **l'accueil de programmes d'habitation** composés de **logements individuels et intermédiaires**. Par exemple, une opération mêlant des logements individuels classiques à des constructions intermédiaires proposant deux logements, l'un en R et l'autre en R+1, correspondrait parfaitement à l'esprit d'aménagement attendu par la commune.

Une cohérence sera obligatoirement recherchée en matière d'implantation des futurs logements. Des vues en direction du fond de la vallée du ruisseau de Vallières seront conservées. Les futures constructions présenteront **une élévation limitée de type R+1 ou R+ un seul niveau de comble**.

Pour **une mixité des fonctions**, l'implantation de commerces, services et activités artisanales non nuisantes est également envisageable dans la zone avec l'accord de la collectivité.

4.2 ACCESSIBILITE, DESSERTE ET STATIONNEMENT

Le développement de la zone s'appuie sur une desserte automobile **avec une entrée et une sortie sur la rue de la gare**.

A l'Ouest de la zone, **la préservation d'une bande de 6 mètres** de largeur au minimum (cf : flèche noire) est obligatoire pour permettre **un bouclage ultérieur** de l'opération. Cette bande devra être végétalisée dans l'attente d'un éventuel projet.

Sur l'opération, **une perméabilité piétonne est obligatoire** entre la parcelle visée par l'OAP et une connexion piétonne préexistante dans le lotissement situé en amont (cf : pièce graphique). Au Sud, les piétons pourront emprunter la route et ses trottoirs **pour rejoindre la passerelle sur le ruisseau de Vallières**, qui permet d'aller rapidement vers la salle polyvalente et les terrains de sports de la commune.



La passerelle sur le ruisseau de Vallières

En matière de stationnement, **l'opération doit être conforme au règlement d'urbanisme de la zone**, notamment en ce qui concerne la réalisation **d'emplacements visiteurs**.

4.3 AMENAGEMENTS ET ENVIRONNEMENT

L'opération doit :

- **créer un linéaire végétal composé d'essences locales** sur toutes les limites de la zone où il n'existe pas, et le préserver là où il est déjà présent (frange Est – cf : pièce graphique) ;
- **aménager un petit espace vert à l'entrée de la zone depuis la rue de la Gare.** L'absence de construction en front de rue garantira la sécurité des girations depuis et vers la zone. La taille de cet espace vert est adaptable selon les exigences pour une giration sécurisée des véhicules ;
- **s'insérer harmonieusement dans les paysages** en privilégiant des formes de constructions qui s'intègrent à la pente et **maintenir des cônes de vue** depuis l'opération en direction **des côteaux opposés** ;
- privilégier **des aménagements comprenant une faible imperméabilisation des sols** pour limiter les risques liés aux ruissellements des eaux pluviales.



Illustration d'une haie végétale

4.4 INDICATIONS PROGRAMMATIQUES

Logements : 20 logements minimum. Les gabarits des constructions seront compris entre R et R+1 (ou R+ un seul niveau de comble).

Logements sociaux : l'ensemble des opérations réalisées, sans distinctions entre elles, doivent permettre de répondre aux objectifs fixés par le Programme Local de l'Habitat de Metz Métropole.

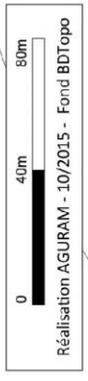
Phasage : long terme.



RAPPEL :
- 20 logements minimum
Cf : Voir obligatoirement la pièce écrite des OAP.



- LEGENDE**
-  Périmètre des zones à urbaniser
 -  Vocation habitat individuel et/ou intermédiaire
 -  Végétaux existants à préserver
 -  Plantations à réaliser (intégration paysagère)
 -  Principe de desserte des zones
 -  Futurs bouclages à préserver
 -  Espace vert à créer
 -  Cheminements piétons à créer





5. OAP N°3 : ABORDS DE L'ÉCOLE INTERCOMMUNALE

La nouvelle école intercommunale se situe à **la sortie Ouest de Vantoux en direction de Nouilly**, commune avec laquelle cet équipement est partagé. Cette zone d'une taille très restreinte est idéalement localisée vis-à-vis de l'école pour les enfants. Elle permet de créer **une continuité urbaine** garantissant une bonne insertion de l'équipement à l'intérieur de la Partie Actuellement Urbanisée (PAU).

5.1 OBJECTIFS DE DEVELOPPEMENT DE LA ZONE

La vocation principale de la zone est **l'accueil de programmes d'habitation** composés de **logements individuels et/ou intermédiaires** en raison de la proximité de l'école intercommunale.

Le schéma développe deux phases différentes :

- **le front de rue** de la rue Jean-Julien Barbé qui ne nécessite pas l'aménagement d'une nouvelle voirie ouverte à la circulation automobile ;
- **la partie arrière d'une parcelle** sur la frange Ouest de l'opération, pour laquelle, la création d'une voirie est nécessaire.

5.2 ACCESSIBILITE, DESSERTE ET STATIONNEMENT

Le développement de la zone s'appuie sur une desserte automobile réalisée **avec une entrée et sortie sur la rue Jean-Julien Barbé pour la seconde phase**. La première phase ne nécessite aucune nouvelle voirie (cf : pièce graphique).

Aux abords de l'opération, **le maintien de la connexion piétonne** entre les équipements sportifs et l'école intercommunale **est obligatoire**. En matière de stationnement, **l'opération doit être conforme au règlement d'urbanisme**.

5.3 AMENAGEMENTS ET ENVIRONNEMENT

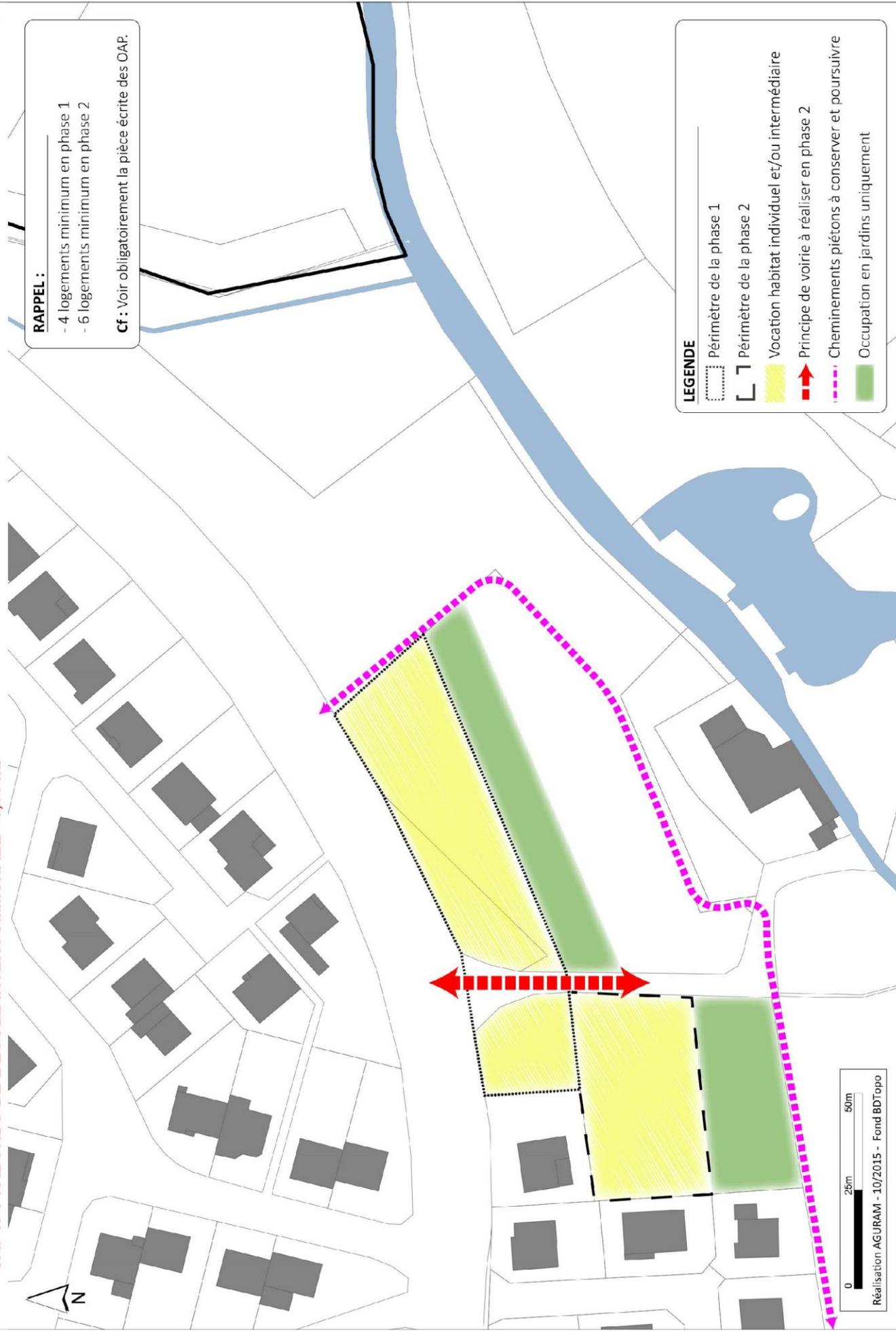
L'opération doit obligatoirement comprendre des constructions implantées dans la bande constructible de l'OAP (1AU au règlement graphique). Les fonds de parcelles figurant en Nj au règlement graphique doivent rester des emprises de jardins d'agrément.

5.4 INDICATIONS PROGRAMMATIQUES

Logements : un minimum de 10 logements est attendu sur la zone. Cela peut, par exemple, correspondre à 4 logements en phase 1 et 6 logements en phase 2.

Logements sociaux : l'ensemble des opérations réalisées, sans distinctions entre elles, doit permettre de répondre aux objectifs fixés par le Programme Local de l'Habitat de Metz Métropole.

Phasage : moyen terme.



RAPPEL :
- 4 logements minimum en phase 1
- 6 logements minimum en phase 2
Cf : Voir obligatoirement la pièce écrite des OAP.

LEGENDE

- Périimètre de la phase 1
- - - Périimètre de la phase 2
- ▨ Vocation habitat individuel et/ou intermédiaire
- ↔ Principe de voirie à réaliser en phase 2
- · - · Cheminement piétons à conserver et poursuivre
- Occupation en jardins uniquement

0 25m 50m
Réalisation AGURAM - 10/2015 - Fond BDTopo

6. OAP N°4 : FRONT PROUVE ET COTEAU DU SOLEIL



En pointillé noir, le chemin séparant l'urbain du naturel

Il est possible de scinder cette zone **en deux secteurs**. Le premier correspond à la vaste parcelle qui comprend **l'ancienne école Prouvé** et le second correspond aux terrains qui se trouvent dans le prolongement **du lotissement existant du coteau du Soleil**.

La future opération permettra de **refermer les tissus urbains de la commune tout en respectant l'existence d'un sentier ancien** qui passe à l'arrière des constructions (trait pointillé noir, ci-contre).

6.1 OBJECTIFS DE DEVELOPPEMENT DE LA ZONE

Les vocations principales de la zone sont **l'accueil de logements et d'activités économiques et de services** :

- **le front Prouvé** (Phase 1) se développe aux abords immédiats de l'ancienne école communale sur son unité foncière originelle. A cet endroit, l'habitat intermédiaire est privilégié, même si de l'habitat collectif est aussi envisageable. **La réhabilitation à venir** de l'ancienne école avec l'accueil du **Pôle Design Architecture et Mobilier** (PODAM) confère à la zone **un caractère multifonctionnel**.
- **le coteau du Soleil** (phase 2) se trouve dans le prolongement de la première phase sur sa partie Est. Cette opération est au contact immédiat de logements individuels existants. Pour cette phase, les nouvelles constructions correspondent exclusivement à **des logements individuels et/ou intermédiaires**.



L'ancienne école Prouvé de Vantoux

Une cohérence sera obligatoirement recherchée en terme de forme urbaine, de manière à garantir une bonne insertion des nouvelles constructions à proximité de l'ancienne école Prouvé, **qui est classée au titre des Monuments Historiques (MH)**.

6.2 ACCESSIBILITE, DESSERTE ET STATIONNEMENT

Pour les circulations, un bouclage routier est imposé entre la rue Jean-Julien Barbé depuis le front Prouvé et l'actuel Chemin de Fonny. Ce dernier devra faire l'objet d'une viabilisation pour devenir une voirie ouverte à la circulation.

La partie Nord du Chemin de Fonny est préservée sur une **bande de 6 mètres** de largeur au minimum (cf : flèche noire) pour permettre **un bouclage ultérieur** de l'opération. Cette bande doit rester un chemin rural en direction du Nord. En matière de stationnement, **l'opération doit être conforme au règlement d'urbanisme** de la zone, notamment en ce qui concerne la réalisation **d'emplacements visiteurs**. Les places à aménager en application des dispositions, ci-dessus, sont comptabilisées dans celles imposées par le règlement du PLU.

Le cheminement piéton, qui existe à l'arrière des constructions de la rue Jean-Julien Barbé et qui se prolonge derrière la zone projet, **doit être conservé**.

Il marque de manière ancienne, **la limite entre l'espace urbanisé et les milieux naturels de jardins** et de vergers.



Le cheminement piéton existant

6.3 AMENAGEMENTS ET ENVIRONNEMENT

La création d'un linéaire végétal composé d'essences locales est imposée sur toutes les limites séparatives du coteau du Soleil (phase 2) qui sont **au contact de constructions existantes**. (cf : pièce graphique).

Sur la partie gauche de la route qui mène actuellement à **l'ancienne école Prouvé**, **les perspectives donnant sur l'édifice doivent obligatoirement être conservées**. Le figuré graphique signifie que cette partie de la parcelle est **non constructible** pour des raisons paysagères.

L'opération doit également :

- **s'insérer harmonieusement dans les paysages** en privilégiant des formes de constructions qui s'intègrent à la pente et **maintenir des cônes de vue** depuis l'opération en direction **des coteaux opposés** ;
- privilégier **des aménagements comprenant une faible imperméabilisation des sols** pour limiter les risques liés aux ruissellements des eaux pluviales.

6.4 INDICATIONS PROGRAMMATIQUES

Logements : un minimum de 20 logements est attendu sur la zone. Cela peut, par exemple, correspondre à 5 logements en phase 1 et 15 logements en phase 2.

Logements sociaux : l'ensemble des opérations réalisées, sans distinctions entre elles, doit permettre de répondre aux objectifs fixés par le Programme Local de l'Habitat de Metz Métropole.

Phasage : court terme (phase 1) et moyen terme (phase 2).



RAPPEL :

- 05 logements minimum en phase 1
- 15 logements minimum en phase 2

Cf : Voir obligatoirement la pièce écrite des OAP.

LEGENDE

- Périimètre phase 1 « Ecole Prouvé »
- Périimètre phase 2 « Coteau du Soleil »
- Vocation habitat individuel et/ou intermédiaire
- Plantations à réaliser (intégration paysagère)
- ➔ Principe de desserte des zones
- ➔ Chemin rural à préserver
- ➔ Cheminement doux existant à maintenir
- ☀ Perspectives visuelles à conserver

Pôle
Design Architecture
& Mobilier

Réalisation AGURAM - 10/2015 - Fond BDTopo