

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 / 21 janvier 2015

Approbation initiale du P.O.S. 04 mars 1989

PROCEDURE EN COURS

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

Prescription	DCM	12 mai 2009
Arrêt	DCM	25 février 2014
Approbation	DCM	29 janvier 2015

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, 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 Vernéville, les orientations qui ont été définies concernent les secteurs où de nouvelles opérations d'aménagement seront rendues possibles. Outre ces orientations communes à toutes les nouvelles opérations d'aménagement, ce document expose en seconde partie une autre orientation d'aménagement et de programmation qui se réfère au site d'extension urbaine localisé au niveau du lieu-dit « le Télégraphe ».

SOMMAIRE

	Page
A. Orientation commune à toutes les nouvelles opérations d'aménagement	4
A. Orientation particulière au secteur d'extension du « Télégraphe »	6

Article L123-1-4 du code de l'urbanisme Créé par la LOI n° 2010-788 du 12 juillet 2010 - art. 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.

A > 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 hectare¹.

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-dessous).



> 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 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.

¹ 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.

Exemple : revêtements perméables, parkings verts, chemins stabilisés non enrobés, noues, végétalisation des chemins, maintien de bandes herbacées, ...

- 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 bordent 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.**

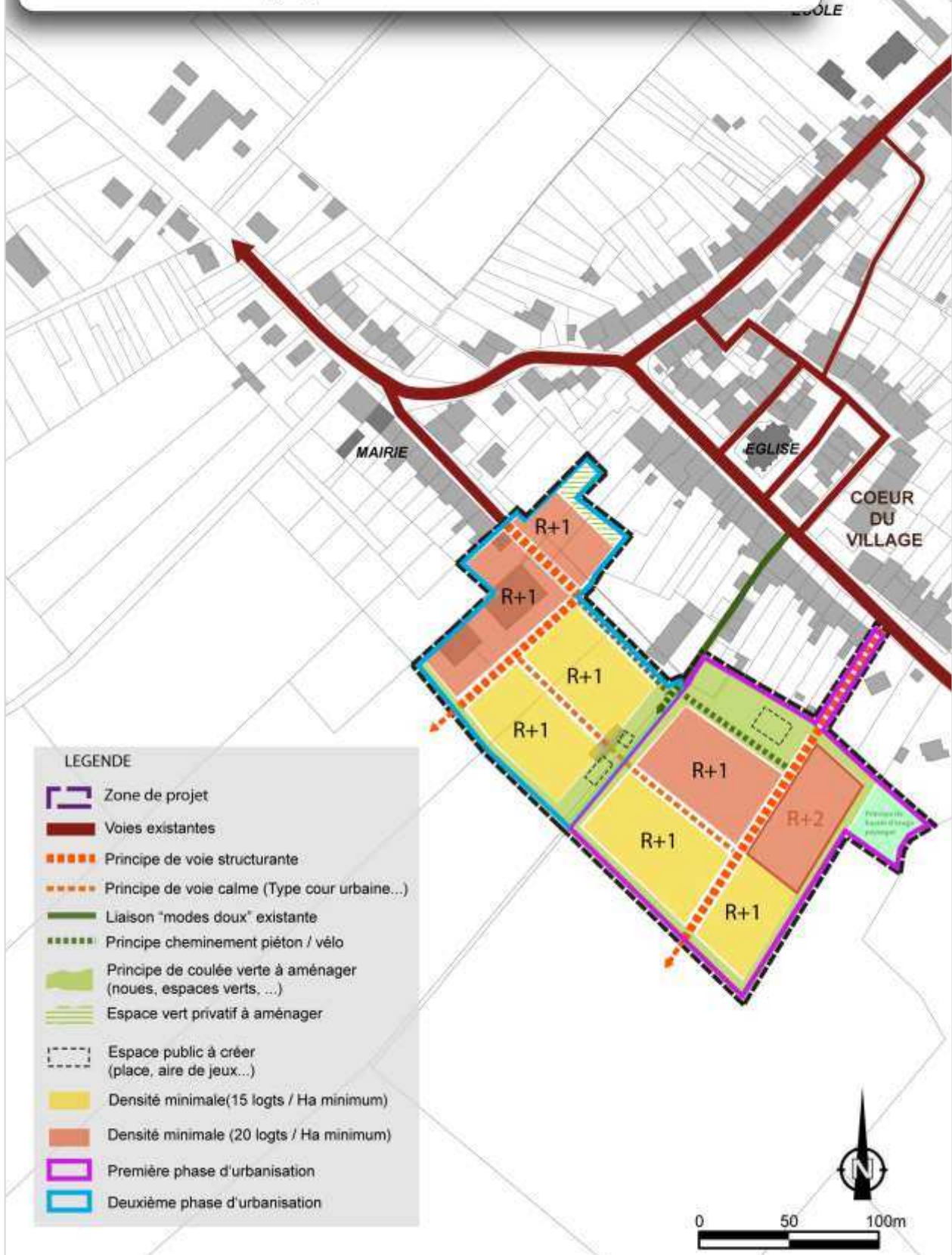
Aucun aménagement ne pourra être mis en place si celui-ci compromet le respect des dispositions de l'orientation lors de la réalisation des aménagements ultérieurs ou s'il contribue à créer des délaissés de zone inconstructible.

Commune de VERNEVILLE

Orientation d'aménagement et de programmation

Secteur "Télégraphe"

Cartographie AGURAM - Fond DGI - Février 2014



B > ORIENTATIONS PARTICULIERES AU SECTEUR D'EXTENSION DU « TELEGRAPHE »

Le secteur du Télégraphe est délimité par l'arrière des habitations de la Grand rue (au nord-est), par l'impasse de la rue du Télégraphe (à l'ouest) et par la propriété du Château de Vernéville (à l'est). La partie sud du secteur est bordée par des terres agricoles.

D'une superficie de près de **4 ha environ**, il est constitué par des grandes parcelles occupées principalement par des champs de cultures, de quelques 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 :

- ***Le phasage en deux temps du projet d'extension urbaine***
 - L'urbanisation du sous-secteur N°2 ne pourra être lancée qu'après l'achèvement complet de l'aménagement et la délivrance des permis de construire sur au moins 80% du programme de construction autorisé dans le sous-secteur N°1.

- ***La desserte du secteur***
 - Une connexion principale depuis la Grand rue comme condition de développement du sous-secteur N°1
 - Une connexion principale depuis l'impasse de la rue du Télégraphe comme condition de développement du sous-secteur N°2
 - Un principe de profil de voie de desserte interne apaisé pour relier les deux sous-secteurs
 - La mise en place d'un maillage piéton structurant à l'intérieur du site qui s'articule depuis la ruelle de la Dame Habé vers chaque sous-secteur et la coulée verte centrale

- ***L'adaptation au terrain naturel pour les contraintes d'écoulement d'eau pluviale et le traitement paysager entre espace urbanisé***
 - La mise en place d'un réseau de noues basées sur les pentes naturelles existantes et aboutissant à un bassin d'orage paysager afin de maintenir une partie des eaux de ruissellement sur le site.
 - Un principe de coulée verte pour structurer l'ensemble du site

- ***Programmation, densités et équipements***
 - Chaque sous-secteur proposera un habitat mixte comprenant au moins :
 - 10 % de logements sociaux en PLUS,
 - 10 % de logements seniors et non-médicalisés
 - Une densité minimale portée à 20 logements à l'hectare minimum sur la partie nord du sous-secteur N°1 et sur la partie ouest du sous-secteur N°2
 - La possibilité de porter la hauteur des constructions à 9 m (Rdc+2 niveaux) sur un îlot du sous-secteur N°1 (cf. voir plan).
 - Un espace d'équipements verts de proximité (aire de jeux, place, ...) à aménager sur chaque sous-secteur

- ***Les perspectives de développement urbain ultérieur***

- La possibilité de poursuivre l'urbanisation du sous-secteur N°1 vers le sud
- La possibilité de poursuivre l'urbanisation du sous-secteur N°2 vers le sud

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