

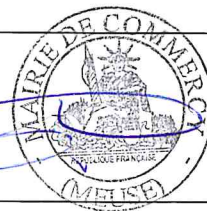
Plan Local d'Urbanisme de Commercy



Orientations d'aménagement et de Programmation

*Vu pour être annexé à la délibération
du Conseil Municipal de Commercy
en date du 22 mars 2021
approuvant le Plan Local d'Urbanisme
de Commercy*

*Le Maire,
Jérôme Lefèvre*



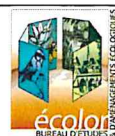
Maîtrise d'Ouvrage

Commercy Ville de

Maîtrise d'Oeuvre

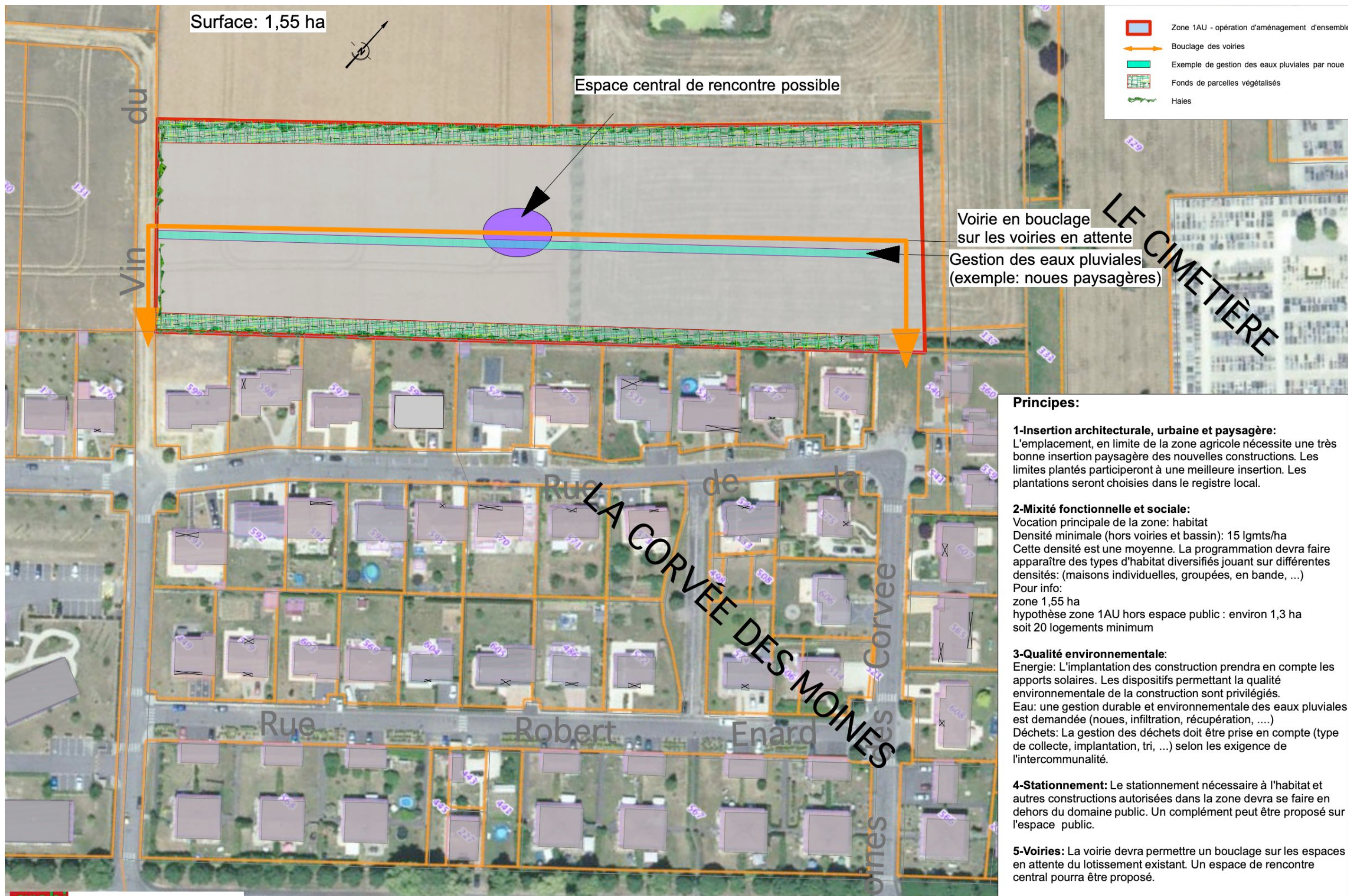


Sarl Benjamin FEDELI - Architectes - Urbanistes
Architecture Urbanisme et Paysage Lorraine
258 Avenue de Strasbourg - 54000 Nancy
Tél : 03 83 85 60 60 - Email : agence@auplorraine.com
f <https://m.facebook.com/benjamin.fedeli.architecte/>





SECTEURS FAISANT L'OBJET D'ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



Principes:

1-Insertion architecturale, urbaine et paysagère:

L'emplacement, en limite de la zone agricole nécessite une très bonne insertion paysagère des nouvelles constructions. Les limites plantées participeront à une meilleure insertion. Les plantations seront choisies dans le registre local.

2-Mixité fonctionnelle et sociale:

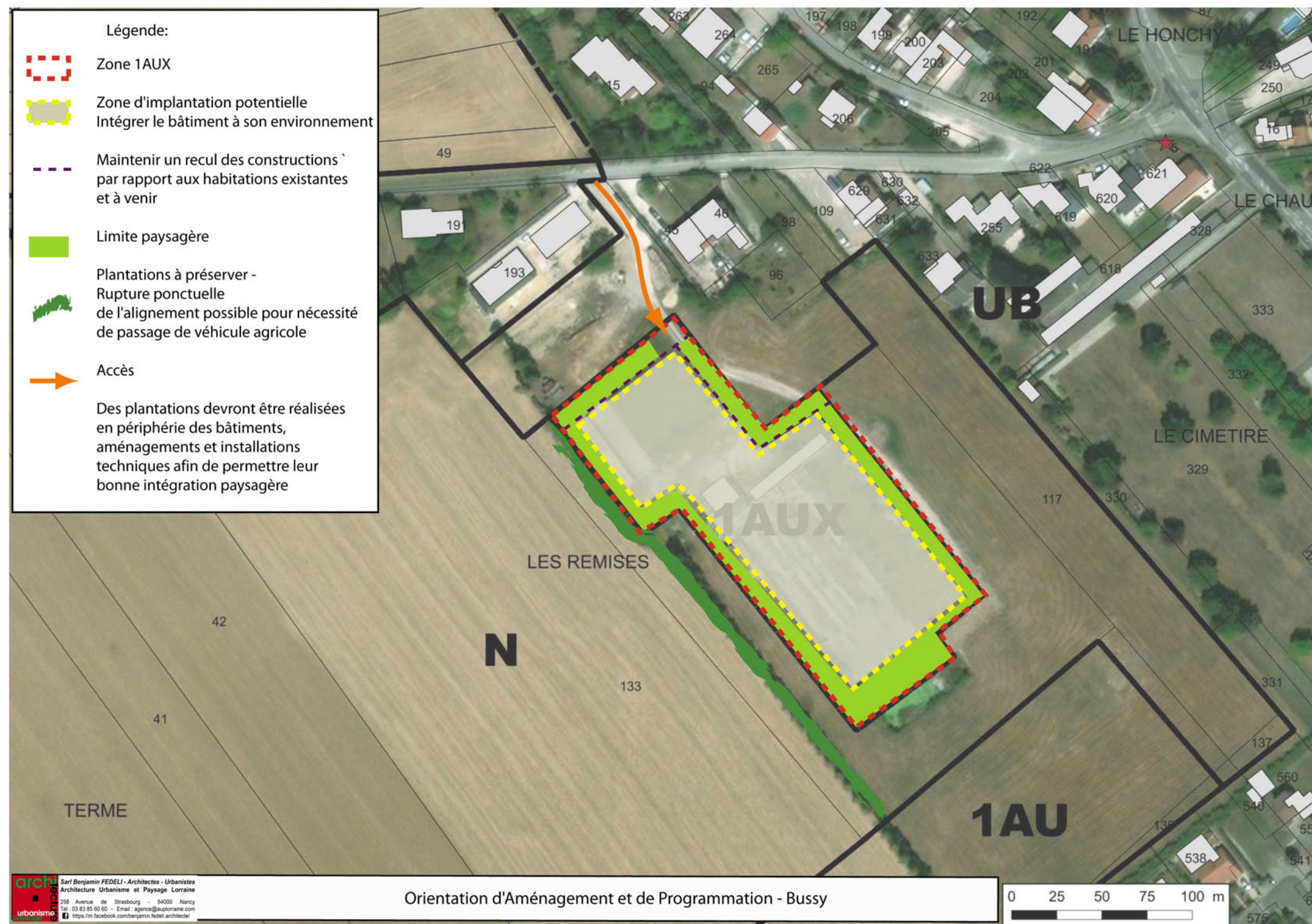
Vocation principale de la zone: habitat
Densité minimale (hors voiries et bassin): 15 lgmts/ha
Cette densité est une moyenne. La programmation devra faire apparaître des types d'habitat diversifiés jouant sur différentes densités: (maisons individuelles, groupées, en bande, ...)
Pour info:
zone 1,55 ha
hypothèse zone 1AU hors espace public : environ 1,3 ha
soit 20 logements minimum

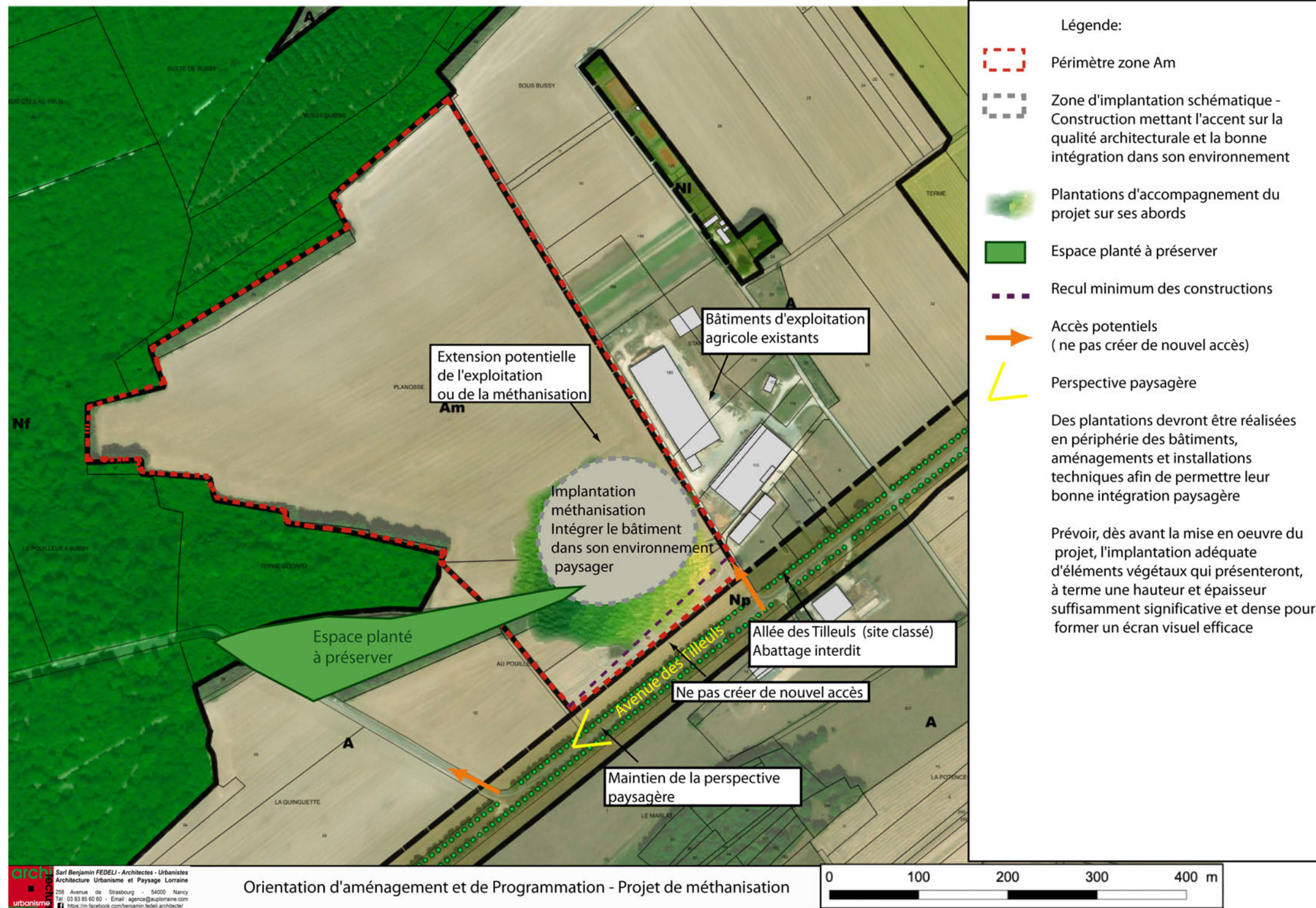
3-Qualité environnementale:

Energie: L'implantation des constructions prendra en compte les apports solaires. Les dispositifs permettant la qualité environnementale de la construction sont privilégiés.
Eau: une gestion durable et environnementale des eaux pluviales est demandée (noues, infiltration, récupération,)
Déchets: La gestion des déchets doit être prise en compte (type de collecte, implantation, tri, ...) selon les exigences de l'intercommunalité.

4-Stationnement: Le stationnement nécessaire à l'habitat et autres constructions autorisées dans la zone devra se faire en dehors du domaine public. Un complément peut être proposé sur l'espace public.

5-Voiries: La voirie devra permettre un bouclage sur les espaces en attente du lotissement existant. Un espace de rencontre central pourra être proposé.







Orientations d'aménagement et de programmation Secteur Saint Michel

Les orientations d'aménagement et de programmation exposent la manière dont la collectivité souhaite mettre en valeur, restructurer ou aménager des quartiers ou des secteurs de son territoire.

Elles viennent préciser les options du Projet d'Aménagement et de Développement Durable de la commune.

Elles permettent d'orienter les futurs aménagements souhaités mais ne constituent pas un plan d'aménagement finalisé précis.

Elles sont opposables aux tiers dans une relation de compatibilité, c'est-à-dire que les opérations d'aménagement doivent être suivies dans les principes.

Article L151-7

I. - Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

1° 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 ;

2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;

3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;

5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;

6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36.

1. LES PRINCIPES GENERAUX D'AMENAGEMENT

Ces principes d'aménagement s'appliquent à la zone 1AUX.m « St Michel » en entrée de ville de la commune de Commercy.

Intégrer le projet dans son environnement urbain et paysager

La ou les futures constructions seront implantées en recul de la marge indiquée au plan. Cette bande de recul sera paysagère dans un souci qualitatif de l'entrée de ville de Commercy.

Les constructions seront traitées dans un souci de composition architecturale et des couleurs non criardes.

Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents doivent être traités avec les mêmes matériaux et dans le même esprit que les façades principales.

Intégrer la notion de développement durable dans la conception de l'aménagement et des futures constructions

Le projet d'aménagement de la zone devra intégrer les notions suivantes :

- la limitation des déplacements et la hiérarchisation des voiries,
- un paysagement qualitatif
- la gestion des eaux pluviales
- la gestion de l'énergie,
- la gestion des déchets,
- la gestion du stationnement,
- la prise en compte des contraintes,

Les points suivants seront privilégiés :

a) Gestion de l'énergie

Conformément à cet objectif, la conception des bâtiments devra prendre en compte

- Le choix des matériaux,
- Volumétrie, organisation et orientation des constructions
- Parties vitrées
- L'isolation thermique
- Ventilation
- Eclairage

b) Gestion des eaux pluviales

L'objectif est de limiter au maximum le rejet des eaux pluviales sur l'espace public.

La réflexion sur le ruissellement des eaux pluviales doit être pris en compte dans le projet.

L'ensemble des surfaces devra être le plus perméable possible permettant une infiltration maximale des eaux pluviales.

La gestion des eaux pluviales se fera sur la parcelle par un ou des bassins ou tout autre dispositif permettant de les recueillir.

d) Gestion des déplacements

L'accès au site se fera par le giratoire existant. Des cheminements agricoles doivent être maintenus pour les accès des engins aux parcelles agricoles.

e) Paysagement

L'aménagement paysager doit concourir à l'intégration du projet dans son environnement.

Le traitement des espaces paysagers participeront ainsi :

- à la hiérarchisation des espaces : différenciation des espaces ,
- à l'inscription du projet dans son contexte,
- à la gestion des eaux pluviales,
- à la biodiversité,
- au confort par une protection solaire, ...

Le bosquet repéré sur la pièce graphique doit être maintenu.

Une attention particulière sera portée sur le paysagement de la zone, notamment sur ses limites. Les essences seront choisies dans le registre local. Il faut éviter les haies monospécifiques et privilégier le mélange d'essences.

L'effet de coupure brutale entre la zone d'activités avec la zone agricole pourra être atténué par un réseau conséquent d'espaces verts à travers et en limite de la zone.

Il est conseillé de maintenir une place pour le végétal sur cette future zone d'activités, qui soit en rapport avec le paysage environnant. Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement devront être aménagées.

La qualité de cette insertion repose sur le choix d'aménagements et de gestion des espaces verts.

La végétalisation de la zone pourra se faire par la plantation de bosquets et/ou haies végétales de type champêtre au port libre implantés de manière discontinue. Composés d'essences à la fois arbustives et arborées et principalement de feuillus, ces bosquets ponctuels n'occulteront pas de manière homogène les enseignes des entreprises.

Dans la future zone d'activités, les zones de stationnement des véhicules légers, tout comme l'aménagement paysager des voies internes seront le plus perméable possible et suivront les mêmes principes de plantation (port libre, haies ou bosquets champêtres discontinus).

Ces espaces végétalisés pourront être aussi le prétexte pour traiter les eaux pluviales (noues paysagères, bassin de rétention, ...)

La zone doit être en réponse à ce qui a été réalisé sur Safran pour faire écho.

Liste indicative pour les haies et bosquets : Pins (avec parcimonie), Sorbier des oiseleurs, Merisier, Erable champêtre, Viorne obier, Aubépine monogyne, Charme, Cornouiller mâle, Cornouiller sanguin, Fusain d'Europe, Nerprun purgatif, Saule marsault, Sureau noir, Groseillier à maquereau, églantier...

f) Traitement des eaux usées

Les eaux usées seront prétraitées sur le site avant raccordement au réseau d'assainissement des eaux usées pour un traitement final sur la station d'épuration de Commercy dans les conditions qui seront définies dans l'arrêté d'autorisation de déversement.