



**COMMUNE DE COURCELLES-CHAUSSY
PONT-À-CHAUSSY
LONDONVILLERS**

PLAN LOCAL D'URBANISME

6b **ORIENTATIONS
D'AMENAGEMENT ET
DE PROGRAMMATION**

Approbation de la révision du P.O.S. valant transformation en P.L.U. par D.C.M. du 23/02/2010
Cabinet R. HENRY Architecte DPLG – 43, rue Charles Pêtre 57000 METZ

Approbation de la 1^{ère} modification du
P.L.U. par D.C.M. du 27 octobre 2015

Atelier A4 architecture et urbanisme durables

Noëlle VIX-CHARPENTIER architecte D.P.L.G.
8, rue du Chanoine Collin – 57000 Metz
Tél : 03 87 76 02 32 – Fax : 03 87 74 82 31
Web : www.atelier-a4.fr – E-mail : nvc@atelier-a4.fr

PLAN LOCAL D'URBANISME DE COURCELLES-CHAUSSY

CHRONOLOGIE DE LA PROCEDURE

PROCEDURE D'ELABORATION DU P.L.U.

	<i>PRESCRIPTION</i>	<i>ARRET</i>	<i>APPROBATION</i>
	31/01/2005	16/12/2008	23/02/2010

PROCEDURES DE REVISION DU P.L.U.

	<i>PRESCRIPTION</i>	<i>ARRET</i>	<i>APPROBATION</i>

APPROBATIONS DE REVISIONS ALLEGES

APPROBATIONS DE MODIFICATIONS

1	27/10/2015						

APPROBATIONS DE MODIFICATIONS SIMPLIFIEES

APPROBATIONS DE DECLARATIONS DE PROJETS

ARRETES DE MISES A JOUR

1	Arrêté municipal n°13 – 2014						
2	Arrêté municipal n°76 – 2014						

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation du P.L.U., pièce qui n'existait pas dans le P.O.S., doivent être respectées pour toute demande d'autorisation concernant les zones d'extension urbaine, au même titre que le règlement. Elles visent à garantir l'application de certains grands principes d'aménagement énoncés dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

Les orientations d'aménagement et de programmation ont été définies à partir d'hypothèses d'aménagement. La commune a souhaité ouvrir partiellement une zone 2AU à l'urbanisation afin d'amorcer une réponse aux objectifs de logements fixés par le SCoTAM. Par conséquent, ces zones seront uniquement à vocation d'habitat. Afin d'accompagner cette opération d'urbanisme, la commune a également souhaité inclure dans sa réflexion une zone 1AUb située rue Roger Mazauric afin de créer une cohérence urbaine.

Par le biais des orientations d'aménagement et de programmation, la commune souhaite imposer les grandes lignes des plans de composition afin de faire respecter aux aménageurs les principes suivants à Courcelles-Chaussy:

1. La maîtrise de la consommation de l'espace et le respect d'une stratégie globale

La maîtrise de la consommation de l'espace a pris une place importante dans les réflexions visant à développer le tissu urbain. L'importance est d'autant plus forte, que la commune s'est développée ces dernières années en grande partie au travers de l'habitat pavillonnaire.

De plus, la localisation de Courcelles-Chaussy à moins de 20 Km de Metz et la présence d'un axe à forte circulation, la RD 603, font de la commune un territoire où la pression foncière croît. Par conséquent, le respect d'une certaine densité bâtie, qui est précisée ci-après en légende des éléments cartographiques, contribuera à limiter l'étalement urbain. Dans cette optique, la commune vise également l'ouverture de zones à urbaniser de plus petites tailles, la reconquête du bâti vacant et la mobilisation des dents creuses.

2. La mixité urbaine et sociale, garantie notamment par la mixité du type d'habitat.

Les O.A.P. imposent la constitution de quartiers où se côtoieront tous types d'habitat, du collectif au pavillon isolé, en passant par les maisons accolées ou d'autres formes d'habitat intermédiaire comme par exemple les maisons en bande (forme intéressante d'habitat dense). Par conséquent, la commune de Courcelles-Chaussy a souhaité intégrer une diversité dans l'offre en logement afin d'accroître la mixité sociale et d'attirer des ménages de tout âge. En effet, l'habitat et sa typologie est implicitement la source de la composition et de la mixité sociale sur le territoire. De plus, cette mixité sociale et intergénérationnelle est également un gage de pérennisation des équipements et des services de la commune.

3. L'intégration de liaisons douces et d'espaces publics vivants

Les déplacements ont pris une place importante dans les réflexions urbaines. Aussi bien vis-à-vis de l'enveloppe urbaine existante que des futures extensions, les politiques en matière de déplacement sont tournées vers les moyens alternatifs aux véhicules motorisés. Par conséquent, les O.A.P. intègrent des principes de liaison piétonne voire cyclable afin de rejoindre les équipements, le centre-ville et les quartiers périphériques sans avoir recours aux véhicules motorisés. Cela permettra notamment aux écoliers de rejoindre les équipements scolaires de manière autonome et en sécurité ou, les personnes âgées de rejoindre les commerces par exemple.

De même, afin de garantir des espaces publics vivants, des espaces verts seront aménagés et viendront compléter des voiries aménagées de manière qualitative. Elles pourront être constituées d'îlot central, d'espace vert, de stationnement arboré... dans la mesure où ces aménagements permettent de rendre cet espace vivant.

4. La prise en compte de certaines contraintes spécifiques :

- Des voiries en courbes et/ou en impasses pour limiter la vitesse des véhicules automobiles et créer un ensemble harmonieux ;
- La prise en compte de la topographie dans la répartition du bâti dense et moins dense :
 - La majorité du bâti dense est concentré sur les points les plus bas. Le bâti moins dense est concentré sur les points les plus hauts et les plus visibles de loin afin de limiter la rupture paysagère ;
- La recherche d'une couture bâtie avec la localisation du bâti peu dense à proximité des pavillons existants ;
- La plantation de haies champêtres en périphérie de la zone à aménager pour favoriser l'intégration du bâti et faire une transition avec le milieu agricole ;
- La création d'espaces verts afin de rendre ces espaces urbains vivants et de réintégrer la nature au sein du tissu urbain ;
- Le maintien des chemins et/ou accès ruraux nécessaires au bon fonctionnement des activités agricoles
- Des densités imposées afin de minimiser l'étalement urbain, de respecter les objectifs de densité fixés par le SCoTAM et de diversifier les typologies d'habitats implantées.

Orientations d'aménagement et de programmation n°1
- Courcelles-Chaussy -



Noëlle VIX-CHARPENTIER - architecte D.P.L.G.
Atelier A4 architecture et urbanisme durables



Réaménagement du parking et construction
d'un courts de tennis couvert

Principe de création
d'espaces verts

création d'un espace vert pour
passage d'une potentielle voirie future

Maintien du chemin rural

Légende

- Principe de localisation du bâti plus dense : densité à respecter 45 à 55 log/ha
- Principe de localisation du bâti plus dense : densité à respecter 30 à 45 log/ha
- Principe de localisation du bâti plus dense : densité à respecter 20 à 30 log/ha
- Principe de localisation du bâti plus dense : densité à respecter 15 à 25 log/ha

- Limite communale
- Principe de Liaisons douces à créer
- Filtre végétal à créer
- Voirie approximative
- Espace public à aménager qualitativement
- Accès véhicules à la zone imposés

0 20 40 60 80 100
mètres



Orientations d'aménagement et de programmation n°2 - Courcelles-Chaussy -



Noëlle VIX-CHARPENTIER - architecte D.P.L.G.
Atelier A4 architecture et urbanisme durables

Réaménagement du parking et construction
d'un courts de tennis couvert

Rue Pierre Loeb

Rue du Maréchal Lederc

Rue Roger Mazaurio

Localisation de la première
zone d'extension urbaine

1AUb

1AU

Allée des Minosos

Allée des Jonquilles

Allée des Iris

Avenue des Roses

Avenue des Roses

Légende

- Principe de localisation du bâti plus dense : densité à respecter 30 à 35 log/ha
- Principe de localisation du bâti plus dense : densité à respecter 25 à 30 log/ha
- Principe de localisation du bâti plus dense : densité à respecter 20 à 25 log/ha
- Accès véhicules à la zone imposés

- Limite communale
- Principe de Liaisons douces à créer
- Filtre végétal à créer
- Voirie approximative
- Principe de liaison routière entre les zones d'extension urbaine
- Principe de liaison douce entre les zones d'extension urbaine

0 20 40 60 80 100
mètres

Orientation d'Aménagement et de Programmation

COURCELLES-CHAUSSY
Secteur d'activités commerciales,
libérales et de services



1. Mixité fonctionnelle et sociale

Surface totale de la zone : 1.48 ha

Vocation de la zone et forme urbaine : Zone d'activités où sont autorisés les commerces, les activités libérales et de services.

2. Desserte par les voies et réseaux de stationnement

L'accès se fait exclusivement depuis la D71 (pas d'accès possible depuis la RD603). Le stationnement se fera de manière sécurisée et ne se fera pas directement sur la départementale. L'aménagement du site comprend la délocalisation de la voie verte qui fait partie de l'opération d'aménagement. Le profil de voirie présenté en page suivante est à respecter.

3. Qualité environnementale et prévention des risques

Energie : L'autonomie énergétique des bâtiments devra être recherchée. A minima, le recours aux énergies renouvelables est demandé (mise en place de panneaux solaires, recours à la géothermie...).

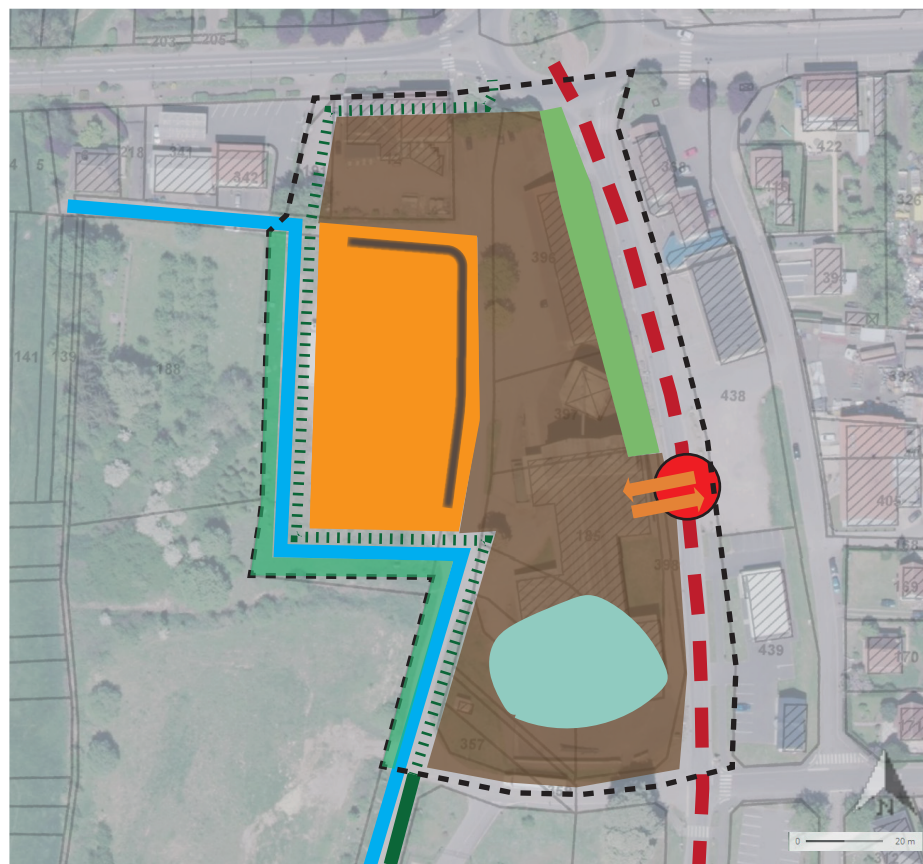
Eau : Une gestion durable et environnementale des eaux pluviales sera demandée. Ainsi, les places de stationnement des véhicules légers devront être traitées en espace perméable en cas d'infiltration des eaux pluviales favorable.

4. Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Un paysagement du site devra être créé de manière qualitative afin de limiter l'impact du parking et des voitures. Afin d'éviter la multiplication des places de stationnement, elles pourront être mutualisées entre les différentes activités qui s'implantent sur la zone. Un effet de vitrine commerciale sera créé pour définir le caractère de la zone. Des infrastructures de stationnement vélo adaptées à la fréquentation de la voie verte (réseau cyclable) seront positionnées de manière stratégique sur le site.

5. Transports en commun

Un arrêt de bus «Centre de secours» est présent à proximité immédiate de la zone (au niveau du carrefour à aménager sur la D71). Il est desservi par la ligne 1 du réseau FLUO. A 40m, au Nord-Est de la zone, l'arrêt «Rond-point» est desservi par les lignes 1 et 2 du réseau Fluo. Ces lignes desservent notamment Metz, Saint-Avold et Faulquemont.

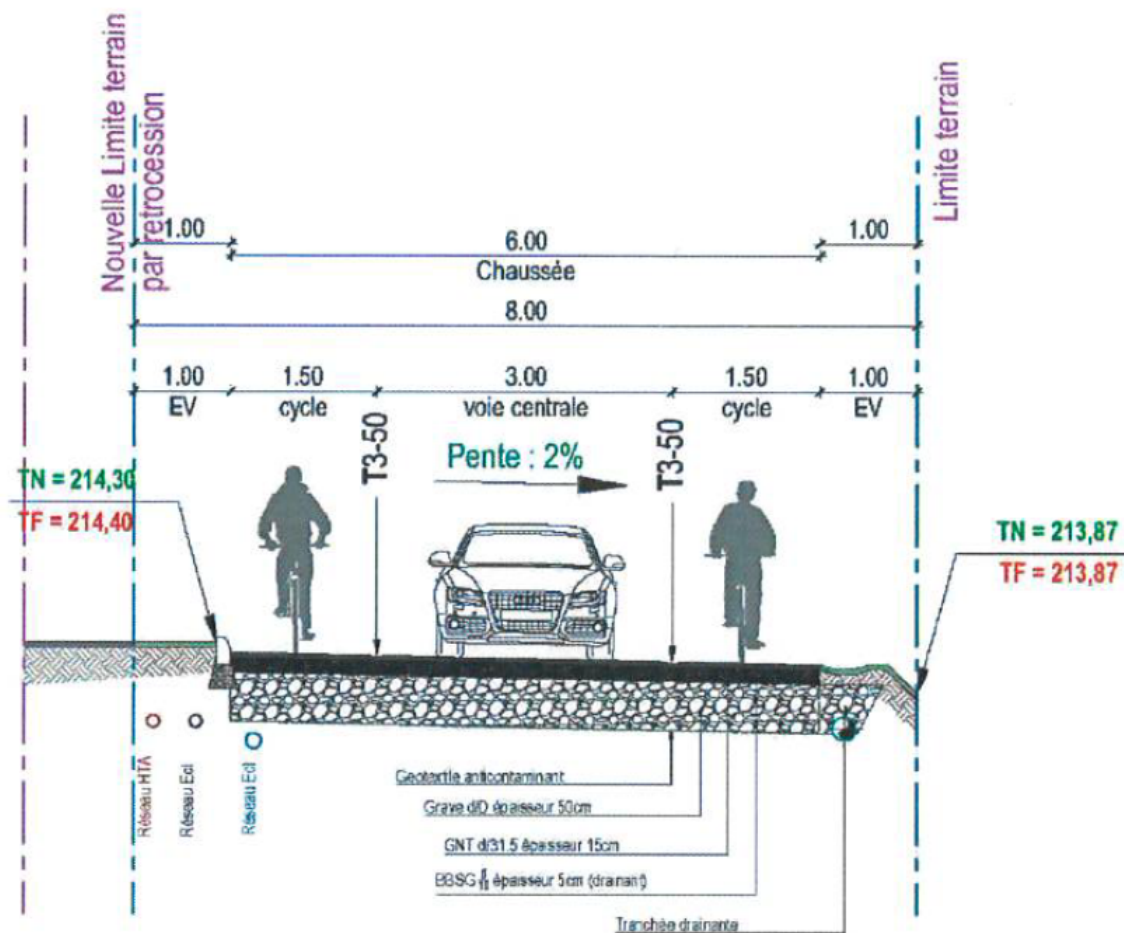


Légende

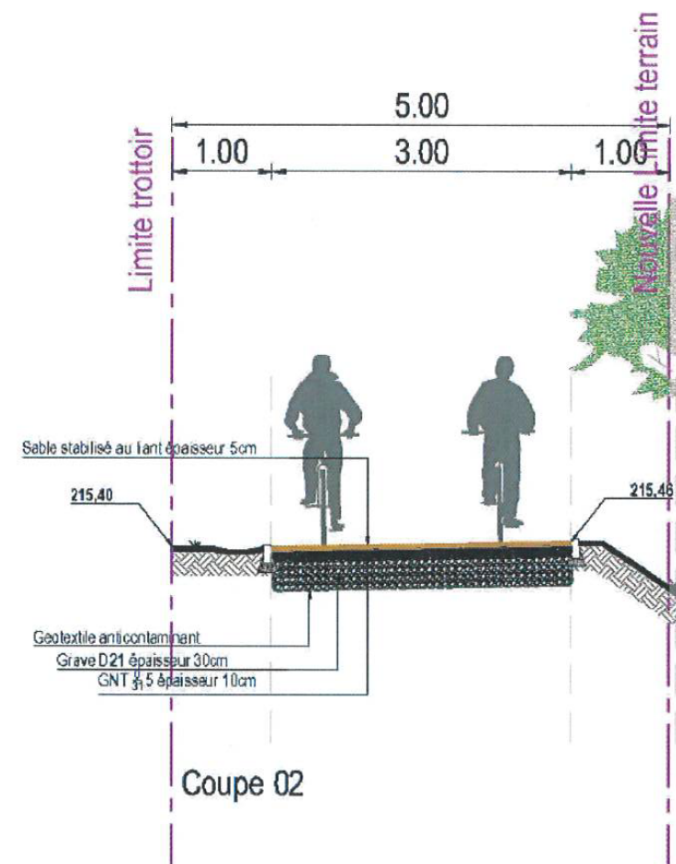
- Périmètre de la zone
- Activités commerciales, libérales ou de services
- Circulation / Stationnement ou espaces verts
- Effet vitrine
- Voie verte existante
- Voie verte à créer (cf. profil à respecter)
- Principe de voirie
- Requalification de la D71 avec sécurisation du piéton
- Bassin et Aménagement paysager
- Carrefour à aménager et sécuriser / accès mutualisé
- Entrée sur site
- Plantation d'arbres
- Nou paysagère

Profil de voirie à respecter

Nouvelle rue du Breuil :



Voie verte :



Coupe 02