

Plan Local d'Urbanisme

Mairie de PONTOY
5 rue de Sorbey
57420 PONTOY

3. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



PLU approuvé par DCM du 20 septembre 2021

Modification n°1

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil municipal de
PONTOY en date du 20/12/2023

Signature et cachet de la mairie

M. Michel GUERBERT, le Maire

Elaboration du PLU :	Architecture & Environnement – Thionville
Modification n°1	 Siège social - Groupe OTE 1 rue de la Lisière - BP 40110 67403 Illkirch-Graffenstaden Tél : 03 88 67 55 55 Agence de Metz 1 bis rue de Courcelles 57070 Metz Tél : 03 87 21 08 79

IND	DATE	DESCRIPTION	REDACTION/VERIFICATION		APPROBATION		N° AFFAIRE : 22010296	Page : 2/13
A	20/09/2021	PLU Approuvé					URB1	
B	20/12/2023	Modification n°1	OTE - Léa DENTZ	<i>L.D.</i>				
Document2								

Sommaire

PREAMBULE	4
1.- Zone 1AUz – OAP Habitat 1	5
1.1. - Description	5
1.2. - Enjeux et objectifs	5
1.3. - Déplacement / accessibilité	5
1.4. - Orientation paysagère	5
1.5. - Programmation	5
2.- ZAC "Derrière le château" Partie Est	7
2.1. - Description	7
2.2. - Enjeux et objectifs	7
2.3. - Déplacement / accessibilité	7
2.4. - Orientation paysagère	7
2.5. - Orientation environnementale	8
2.6. - Programmation	8
2.7. - OAP Habitat 2	9
2.8. - OAP Habitat 3	10
2.9. - OAP Patrimoine	11
2.10. - OAP Equipement	12
3.- Programmation	13

PREAMBULE

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de PONTTOY comprend des orientations d'aménagements et de programmations qui visent à définir les conditions d'urbanisation de plusieurs secteurs amenés à connaître des développements urbains à plus ou moins long terme, et principalement à vocation d'habitat.

Les principes d'aménagement voulus par la commune sur ces différents secteurs consistent à la réalisation de trames viaires principales en connexion avec le tissu urbain existant.

Deux points importants, d'une part, le respect du paysage environnant avec la nécessité d'apporter une solution paysagère sur les franges de ces nouveaux quartiers, tout particulièrement ceux implantés en entrée de commune ; d'autre part, les secteurs ouverts à l'urbanisation qui figurent déjà dans le PLU actuel. De fait, il n'y a pas de développement supplémentaire souhaité par la commune mais une adaptation de ces derniers.

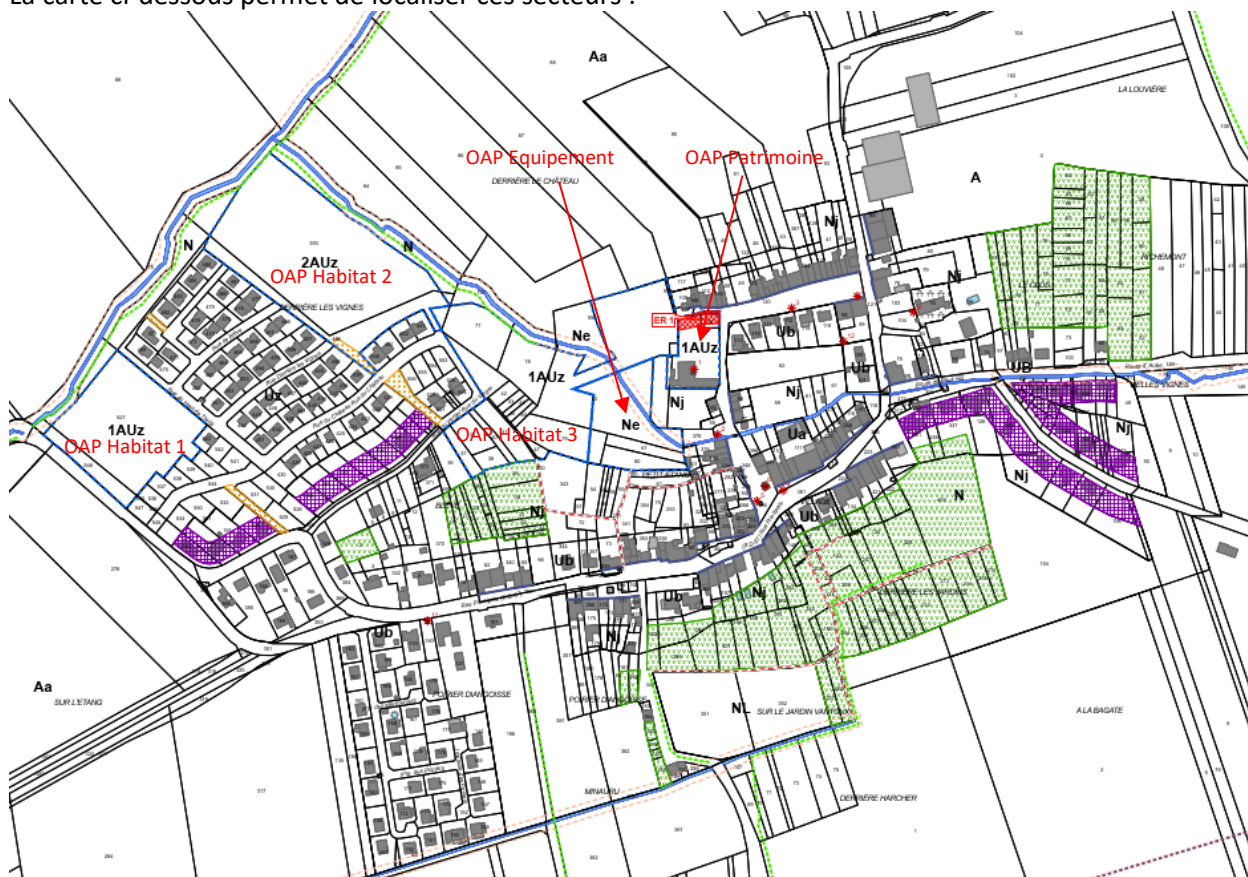
Quatre secteurs sont proposés à l'ouverture à l'urbanisation :

- Zone 1AUz – OAP Habitat 1 situé à l'OUEST de la ZAC "Derrière le château"
- Zone 2AUz – OAP Habitat 2 situé au NORD de la ZAC "Derrière le château"
- Zone 1AUz – OAP patrimoine situé à l'EST de la ZAC "Derrière le château"
- Zone 1AUz – OAP Habitat 3 situé au cœur de la ZAC "Derrière le château"

Un secteur d'équipement

- Zone Ne – OAP équipement

La carte ci-dessous permet de localiser ces secteurs :



1.- Zone 1AUz – OAP Habitat 1

1.1. - Description

Ce secteur se situe à l'est de l'espace urbain, dans la ZAC "derrière le château"

Surface : 1 hectare et 18 ares

1.2. - Enjeux et objectifs

Ce secteur était identifié comme à urbaniser à long terme (1AU) dans le précédent PLU. L'enjeu est d'urbaniser ce secteur dans le prolongement des tranches précédente de la ZAC.

1.3. - Déplacement / accessibilité

Le secteur est accessible par la rue de l'étang, ancien axe départemental et permet de se connecter aux précédentes tranches d'urbanisation de la ZAC.

Un axe piéton permet d'accéder aux berges et à sa ripisylve.

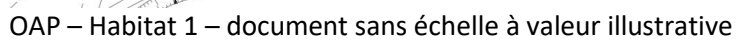
1.4. - Orientation paysagère

Le secteur traite ses franges de manière qualitative afin de ne pas impacter l'environnement proche et lointain qu'il soit naturel ou urbain.

La frange au Nord devra assurer une transition douce entre l'espace urbain et l'espace de nature.

1.5. - Programmation

Ce secteur est voué à de l'habitat. Le secteur devra accueillir environ 17 logements afin de respecter la densité imposée par le SCOT de l'Agglomération Messine (15 logements / hectare), pérenniser les caractéristiques architecturales et urbanistiques du village et à intégrer de façon harmonieuse toute nouvelle construction.



2.- ZAC "Derrière le château" Partie Est

2.1. - Description

Cette orientation d'aménagement et de programmation concerne :

- OAP Habitat 2 : 2 hectares et 20 ares
- OAP Habitat 3 : 2 hectares et 11 ares
- OAP Patrimoine : 31 ares et 92 centiares
- OAP Equipement : 91 ares et 55 centiares

Il s'agit de la partie Est de la ZAC "derrière le château"

2.2. - Enjeux et objectifs

Les enjeux sont multiples :

Dans le secteur OAP patrimoine, l'enjeu est de rénover le château et de développer du logement en limite de la rue Haute.

Dans le secteur OAP 2 et 3, l'enjeu est d'urbaniser dans le prolongement des tranches précédentes.

Dans l'OAP équipement, l'enjeu est d'assurer la préservation du ruisseau de Chérissey et de ses berges mais également proposer des équipements répondant au besoin des nouvelles populations : aménagements paysagers, jeux, ...

2.3. - Déplacement / accessibilité

Les voiries des tranches précédentes sont prolongées pour former un bouclage entre les rues : du Prés Bas, de Blève, de Derrières les Vignes, du Château et du Verger.

Un axe sera créé de la rue du Château pour venir se raccorder sur la rue Haute.

Des axes secondaires seront créés pour desservir des poches d'urbanisation.

Des sentiers piétons permettent une connexion avec les sentiers existant au SUD, ainsi que d'accéder aux berges et ripisylves du ruisseau de Chérissey au NORD.

2.4. - Orientation paysagère

Les secteurs traitent leurs franges de manière qualitative afin de ne pas impacter l'environnement proche et lointain qu'il soit naturel ou urbain.

Une coulée verte d'orientation Nord-Ouest/Sud-Est est créée permettant une aération dans l'urbanisation.

Favoriser l'intégration des projets dans l'environnement proche et lointain.

Inciter la population pour le maintien ou la création de vergers ainsi que la préservation des ruisseaux des haies et des espaces verts.

2.5. - Orientation environnementale

Les aménagements intégreront les objectifs suivants :

- Assurer une gestion intégrée des eaux pluviales ;
- Assurer une mixité de strates végétales dans les aménagements des espaces publics et du préverdissement des parcelles privatives ;
- Planter des essences diversifiées et adaptées au contexte local ;
- Préserver et renaturer le fossé.

2.6. - Programmation

OAP Habitat 2 :

Ce secteur est voué à de l'habitat. Le secteur devra respecter une densité de l'ordre de 20 logements / hectare.

OAP habitat 3 :

Ce secteur est voué à de l'habitat. Le secteur devra respecter une densité de l'ordre de 15 logements / hectare.

OAP patrimoine :

Ce secteur est voué à de l'habitat. Le secteur devra respecter une densité de l'ordre de 25 logements / hectare.

OAP Equipement :

Ce secteur est voué à de l'équipement (aménagements paysagers, équipement d'infrastructure).

2.7. - OAP Habitat 2



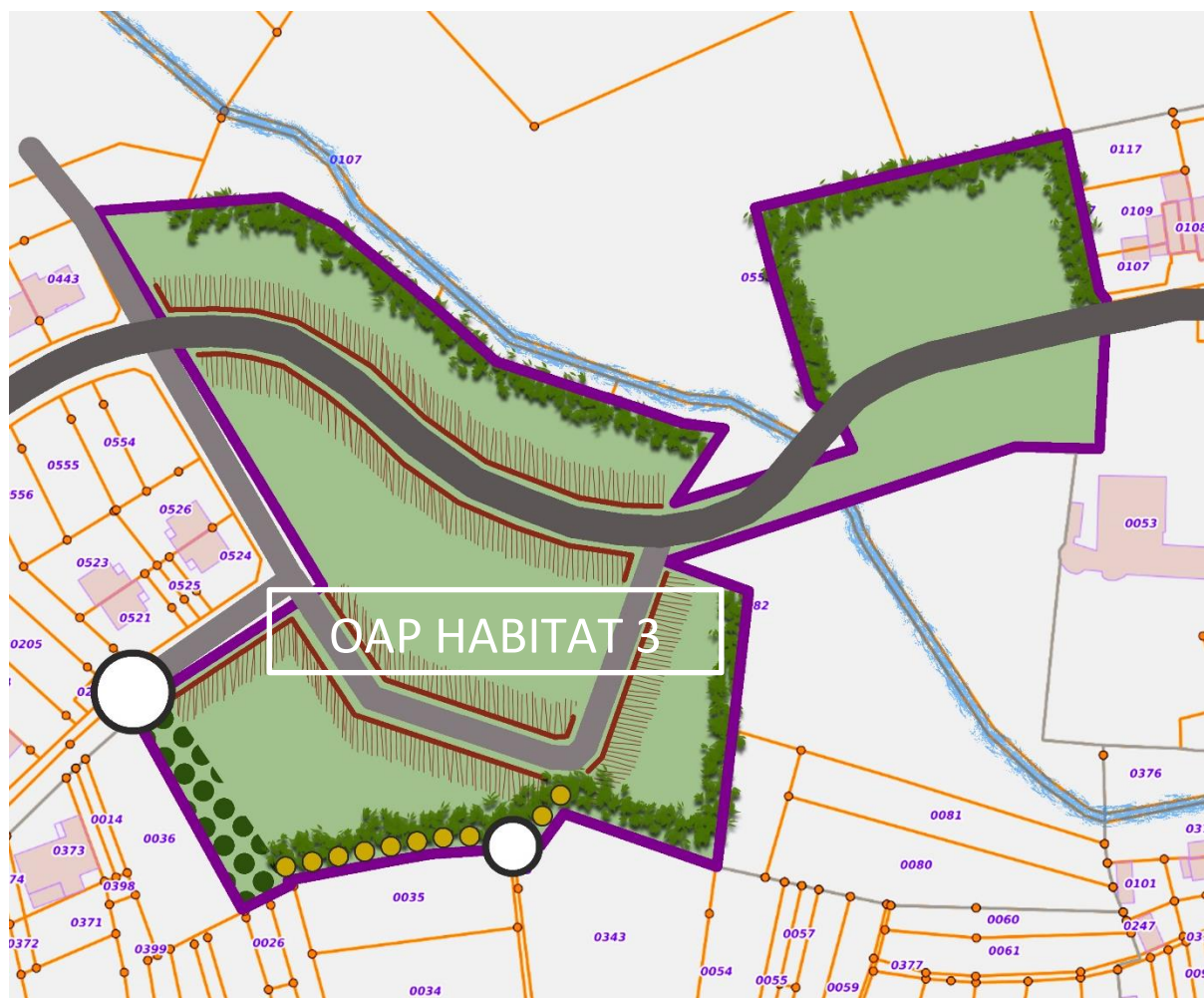
- Périmètre
- Secteur principalement dédié à l'habitat
- Point d'ancrage viaire
- Tracé de principe de la voirie primaire
- ↔ Principe d'accès aux berges et aux ripisylves
- ▨ Principe d'implantation des façades principales le long des voies
- Principes de frange qualitative

OAP – Habitat 2 – document sans échelle

OAP Habitat 2 :

Ce secteur est voué principalement à de l'habitat. Le secteur devra respecter au global la densité de **20 logements minimum / hectare**.

2.8. - OAP Habitat 3



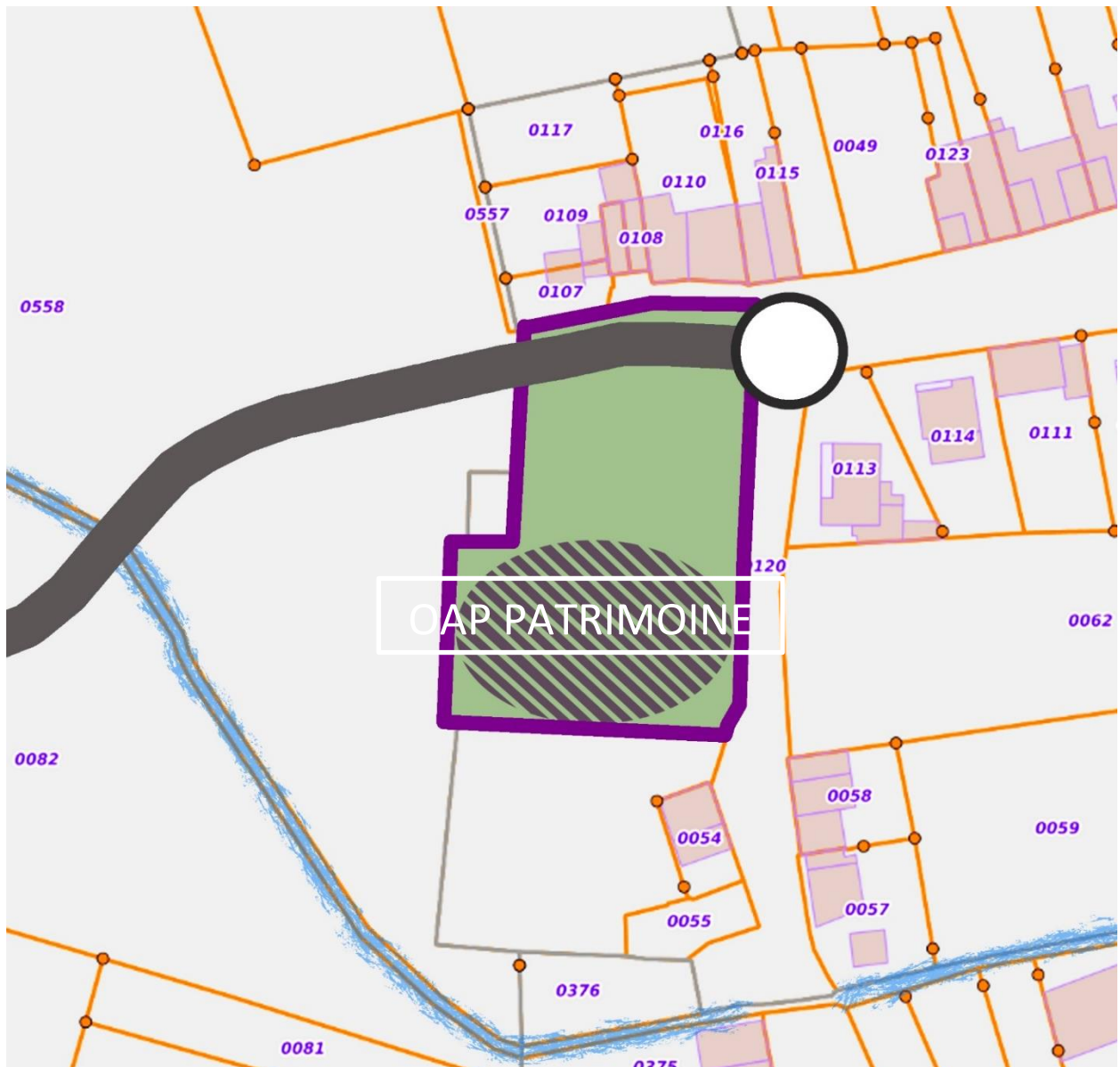
-  Périmètre
-  Secteur principalement dédié à l'habitat
-  Point d'ancrage viaire
-  Point d'ancrage piétonnier
-  Tracé de principe de la voirie primaire
-  Tracé de principe des voies secondaires
-  Tracé de principe d'un cheminement piétonnier
-  Principe d'implantation des façades principales le long des voies (hors constructions de seconde ligne et parcelles avec accès en « drapeau »)
-  Coulée verte
-  Principes de frange qualitative

OAP – Habitat 3 – document sans échelle

OAP habitat 3 :

Ce secteur est voué principalement à de l'habitat. Le secteur devra respecter au global la densité de **15 logements minimum / hectare**.

2.9. - OAP Patrimoine



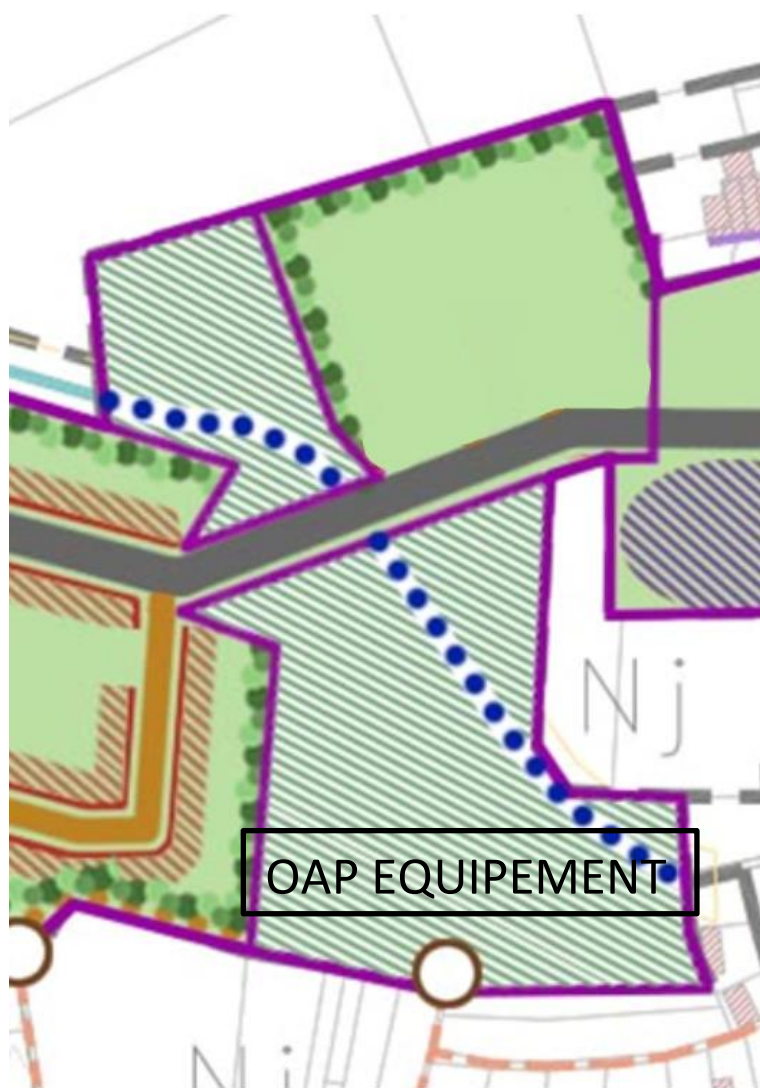
-  Périmètre
-  Secteur principalement dédié à l'habitat (formes plutôt denses, maisons isolées interdites)
-  Rénovation du château
-  Point d'ancrage viaire
-  Tracé de principe de la voirie primaire

OAP – Patrimoine – document sans échelle

OAP patrimoine :

Ce secteur est principalement voué à de l'habitat. Le secteur devra respecter au global la densité de **25 logements minimum / hectare**.

2.10. - OAP Equipement



	Périmètre
	Secteur principalement dédié à l'habitat
	Secteur réservé à des équipements publics
	Rénovation du château
	Point d'ancrage piétonnier
	Tracé de principe de la voirie primaire
	Tracé de principe d'un cheminement piétonnier
	Préservation du cours d'eau
	Principes de frange qualitative

OAP – Equipement – document sans échelle

OAP Equipement :

Ce secteur est voué à de l'équipement (aménagement paysagers, équipement d'infrastructure).

3.- *Programmation*

Le secteur couvert par l'OAP Habitat 1 peut être aménagé à partir de janvier 2024.

Le secteur couvert par l'OAP Habitat 3 peut être aménagé à partir de janvier 2026.

Le secteur couvert par l'OAP Habitat 2 pourra être ouvert à l'urbanisation après 2027.

Le secteur couvert par l'OAP Patrimoine peut être aménagé à partir de janvier 2024.

Le secteur couvert par l'OAP Equipement peut être aménagé à partir de janvier 2024.