



Département de la Moselle

Commune de SANRY-LES-VIGY

Orientation d'Aménagement et de Programmation

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal le :

Le Maire :

HOLEA / urbanisme règlementaire / assistance à maîtrise d'ouvrage / formation /
15 rue Saint-Jean, 54121 Vandières
www.holea.net



SOMMAIRE

1. ORIENTATIONS APPLICABLES AUX NOUVELLES OPERATIONS D'AMENAGEMENT	4
1.1.PRINCIPES GENERAUX APPLICABLES AUX NOUVELLES OPERATIONS D'AMENAGEMENT	4
1.2.PRINCIPES D'AMENAGEMENT SECTORIEL	5
2. PROGRAMMATION	7

1. ORIENTATIONS APPLICABLES AUX NOUVELLES OPERATIONS D'AMENAGEMENT

1.1. PRINCIPES GENERAUX APPLICABLES AUX NOUVELLES OPERATIONS D'AMENAGEMENT

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.

1.1.1. *Densité et diversité des formes bâties*

L'aménagement des zones à urbaniser se fera dans le respect des formes urbaines existantes afin d'assurer des transitions harmonieuses entre l'existant et les nouvelles opérations. La densité brute moyenne visée dans les zones de développement sera de 20 logements à l'hectare.

Pour atteindre cette densité, il pourra être recouru à des formes d'habitat individuel ou collectif mais également à des formes d'habitat intermédiaire. L'habitat collectif ne pourra être envisagé que sous la forme de cellule de 4 logements maximum.

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 (suffisamment dimensionné pour se faire). La disposition des logements doit permettre de contrôler les vis-à-vis de façon à minimiser la gêne entre les occupants.

Dans un souci de développement durable et de confort des résidents, une attention particulière devra être portée lors de la conception et la réalisation des logements à :

- ☐ L'optimisation des apports solaires ;
- ☐ La préservation des nuisances sonores ;
- ☐ La préservation de l'intimité des résidents ;
- ☐ Le rapport à l'espace public.

1.1.2. *Accessibilité et desserte interne*

L'accès et la desserte interne des nouvelles zones d'aménagement devront être conçus de façon à intégrer les principes suivants :

- ☐ Hiérarchisation des voies ouvertes à la circulation automobile. Si la dimension de l'opération le justifie, l'aménageur procède à une hiérarchisation des voies internes afin de faciliter les conditions de circulation et l'orientation des usagers à l'intérieur du quartier ;
- ☐ Intégration de cheminements piétons-vélos et connexion au réseau communal de déplacements doux lorsque celui-ci existe ou est projeté à l'intérieur ou en périphérie immédiate du site. Ces liaisons internes sont établies notamment en vue de faciliter l'accès aux arrêts de transports en commun, aux équipements scolaires ou sportifs et aux services de proximité ;
- ☐ Aménagement de places de stationnement sur l'espace commun (minimum 0,5 place par logement) facilement accessibles depuis les dessertes ;

- ☐ Prise en compte de l'accessibilité des Personnes à Mobilité Réduite ;
- ☐ Dans le cas où une voie interne est réalisée en impasse, une place de retournement aux dimensions adaptées aux véhicules de service (notamment collecte, secours, entretien) devra être aménagée en partie terminale.

1.1.3. Qualité environnementale et paysagère

Dans une perspective de développement durable, la qualité environnementale et le confort thermique des logements seront recherchés. Les moyens à mettre en œuvre sont laissés à l'appréciation du pétitionnaire : 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...) dans le respect des normes en vigueur, etc. 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 restauration de la diversité biologique du site. Ils pourront participer à la préservation ou à la création de continuums écologiques au sein du terrain d'assiette de l'opération, en relation avec les espaces naturels environnants.

La végétation en place identifiée au schéma de l'OAP (arbres, haies, lisières) est conservée dans la mesure du possible et intégrée au projet d'aménagement. Toute suppression strictement nécessaire est compensée au sein de l'opération par des plantations de structure équivalente, en privilégiant des essences locales et des haies mixtes.

Par ailleurs aucun bâtiment à usage d'habitation ne pourra être implanté à moins de 5 mètres des espaces agricoles afin de faire peser sur les zones à urbaniser la zone de non-traitement en matière d'agriculture et non sur les espaces actuellement cultivés. Une récupération de cet espace pourra être envisagée par la collectivité et aménagée en zone de transition paysagère et/ou de circulation douce.

1.1.4. Réseaux

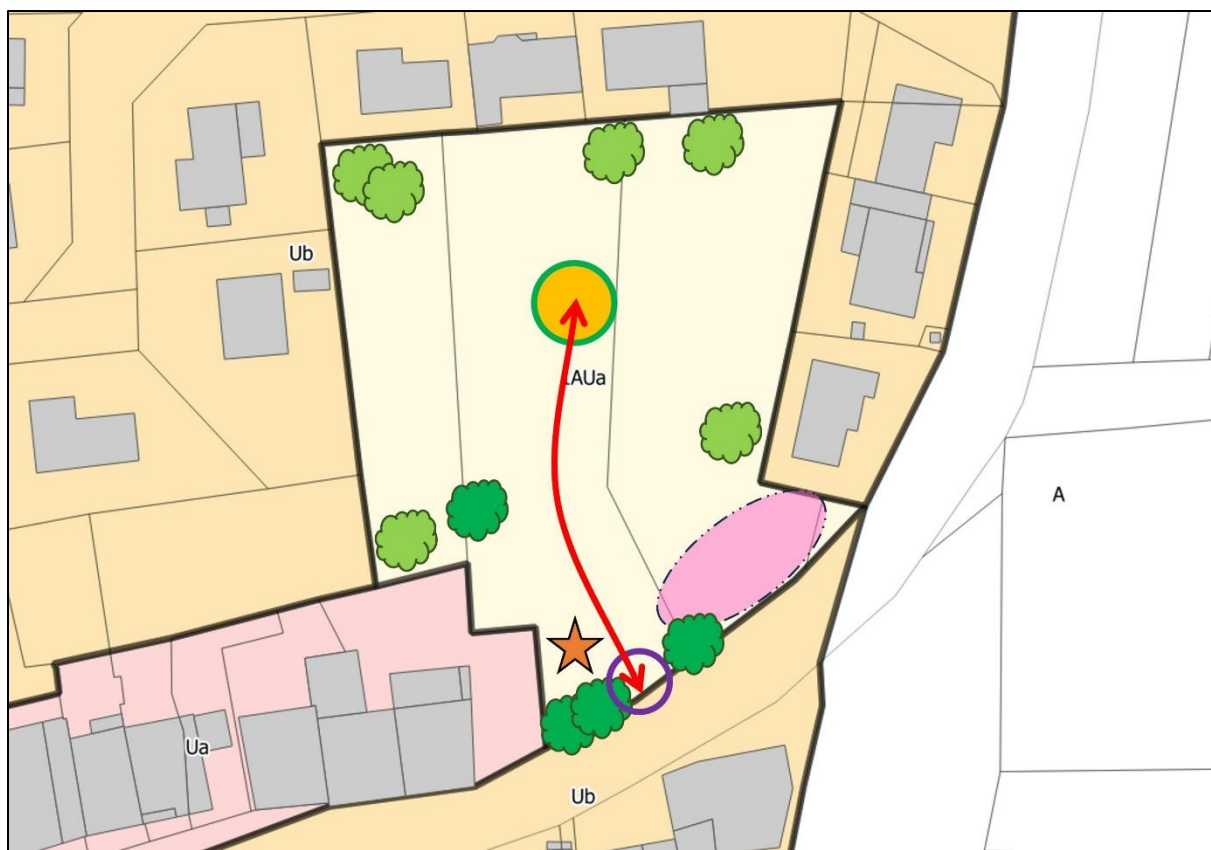
Une vigilance particulière devra être portée à la gestion des eaux pluviales. L'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle devra systématiquement être recherchée. En cas d'aménagement de bassins de rétention des eaux pluviales, ceux-ci seront végétalisés et intégrés dans un aménagement paysager plus global. Des noues pourront également être aménagées pour la gestion des eaux pluviales.

Pour la gestion des déchets, elle devra être en lien avec les installations déjà présentes sur le territoire et l'organisation existante.

1.2. PRINCIPES D'AMENAGEMENT SECTORIEL

1.2.1. Secteur 1AUa « rue du calvaire »

- ☐ Surface de l'OAP : 4.058 m².
- ☐ Secteur concerné : 1AUa.
- ☐ Densité brute moyenne visée : 20 logements à l'hectare.



LEGENDE

-  Périmètre de l'OAP
-  Accès unique obligatoires à la zone devant tenir compte de la courbe de la rue et de la visibilité
-  Place de retournement devant être dimensionnée selon la réglementation en vigueur
-  Amorce de voirie principale qui devra à minima être partagée avec les différents usages
-  Aménagement paysager / transition paysagère à créer
-  Arbre isolé à conserver
-  Poche de stationnement et/ou point d'apport volontaire
-  Zone d'implantation préférentielle des éventuels logements intermédiaires ou collectifs

Les dispositions de la présente OAP sectorielle s'imposent aux opérations au titre de la compatibilité, conformément aux conditions d'admission des occupations et utilisations du sol en zone 1AU.

L'aménagement de la desserte interne et de l'aire de retournement devra privilégier un espace public partagé, sans bordure ni trottoir, permettant des usages diversifiés de la rue. Un traitement de type « cour de ferme » ou de type « square » sera recherché. Les espaces publics, y compris les aires de stationnement, seront conçus de manière à favoriser la perméabilité des sols, l'ombrage et une gestion qualitative des eaux pluviales (infiltration, noues, dispositifs adaptés), afin de limiter l'imperméabilisation et d'améliorer le confort d'usage.

2. PROGRAMMATION

Période	Avant 2021	2021-2030	2031-2040
1AU « le mai haut »	X		
1AUa « rue du calvaire »		X	
1AU « rue du gué »			X
1AU « clos des lilas »			X
Autres 2AU	Zones de plus de 9 ans impossibles à aménager dans cette version de PLU		

La période de programmation d'ouverture à l'urbanisation des zones AU est en lien avec l'obtention potentielle des permis de construire. Cela implique que les permis d'aménager pourront être accordés en amont de ces dates et être purgés de tout recours.