

Commune de Malroy (57)

REVISION DU POS VALANT ELABORATION DU **P**LAN **L**OCAL D'**U**RBANISME

Orientations d'Aménagement et de Programmation

ESpace &
TERRitoires

Etudes et conseils en urbanisme et aménagement

240, rue de Cumène
54230 NEUVES-MAISONS

Tél : 03 83 50 53 87
Fax: 03 83 50 53 78

Dossier Approbation

**Document conforme à celui annexé à la Délibération du
27 juillet 2017 portant approbation de l'élaboration du
PLU.**

INTRODUCTION

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables définit, dans le respect des objectifs et des principes énoncés aux articles L. 110 et L. 121-1 du Code de l'Urbanisme, les grandes orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par la commune.

Les **Orientations d'Aménagement et de Programmation** permettent quant à elles d'affiner la réflexion et de prévoir des actions et opérations d'aménagement à réaliser, notamment pour mettre en valeur l'environnement, les paysages et le patrimoine, permettre le développement urbain et assurer le développement de la commune.

La commune de MALROY a souhaité mener une réflexion spécifique :

- sur un secteur d'urbanisation immédiat de la commune compris en **UB « chemin de l'écluse »**
- sur un secteur d'urbanisation future de la commune compris en **1AU « Chanvre le Jus »**.

Ainsi, une Orientation d'Aménagement et de Programmation a été définie pour cette zone.

Les représentations graphiques suivantes font apparaître le principe de desserte de la zone, l'état d'esprit d'aménagement ainsi que les principes de composition urbaine.



L'urbanisation au coup par coup pourra être autorisée sous réserve du respect de l'OAP définie pour la zone.

Présentation

Zone 1AU en liaison à proximité immédiate du cœur de village.
Localisation entre la rue principale et la RD1.
Surface : **0.37 ha**

Objectifs

Urbanisme

Obtenir une **cohérence** du projet avec la zone urbaine existante.
Créer une urbanité au cœur de l'existant, pérenniser le socle urbain.
L'aménagement permettra une pérennisation du socle urbain. L'aménagement sera en comblement d'une fenêtre d'urbanisation et non une entité urbaine créée « ex nihilo ».
Mettre en place un **réseau viaire structuré et hiérarchisé connecté aux artères du village**.
Maintenir une **connexion piétonne** avec le quartier périphérique.
Favoriser la **mixité des typologies et des statuts de logement** afin de faciliter le parcours résidentiel.
Intégrer la **problématique de stationnement** au niveau de la conception d'aménagement.

Circulation

Proscrire tout aménagement perturbant la **sécurité de circulation de la RD1**.
Offrir un **maillage viaire fonctionnel** et lisible tout en diversifiant les ambiances urbaines et en **limitant l'imperméabilisation des sols** pour une **présence renforcée du végétal** dans le paysage habité.

Paysage

Maintenir une **zone de jardin/vergers** en limite avec les habitations existantes autour de la zone afin d'assurer une meilleure transition entre les séquences urbaines.
Planter un linéaire d'arbres à haute tige d'essences mixtes et locales afin de créer un écran végétal avec la RD1.

Densification

Nombre minimal de logements sur la zone 1AU (20% voirie, aménagements stationnement)	4 logements*
Taille des logements	Mixte
Taille des parcelles	Mixte

**La zone étant grevée par un recul de 15m et par la création d'un écran végétal le long de la RD1, la densité de construction s'applique sur un espace déduit de ces contraintes.*

Implantation des constructions

Respecter un recul minimal de 20m depuis l'alignement de la RD1 pour les constructions principales. Les dépendances (garage, abris de jardin) pourront être implantées dans la bande de recul en respectant un recul minimal de 15m de la RD1.

Privilégier la création d'un front bâti homogène des constructions.

Les constructions s'implanteront sur l'avant des parcelles (côté voirie) afin de laisser un espace tampon sur l'arrière avec les habitations existantes rue principale (jardin, verger,...).

Afin d'aérer l'ambiance urbaine et d'améliorer le cadre de vie, il est conseillé d'implanter les clôtures dans la continuité des façades (c'est-à-dire en recul de la limite parcellaire).

Desserte

La création de tout nouvel accès à la RD1 est interdite.

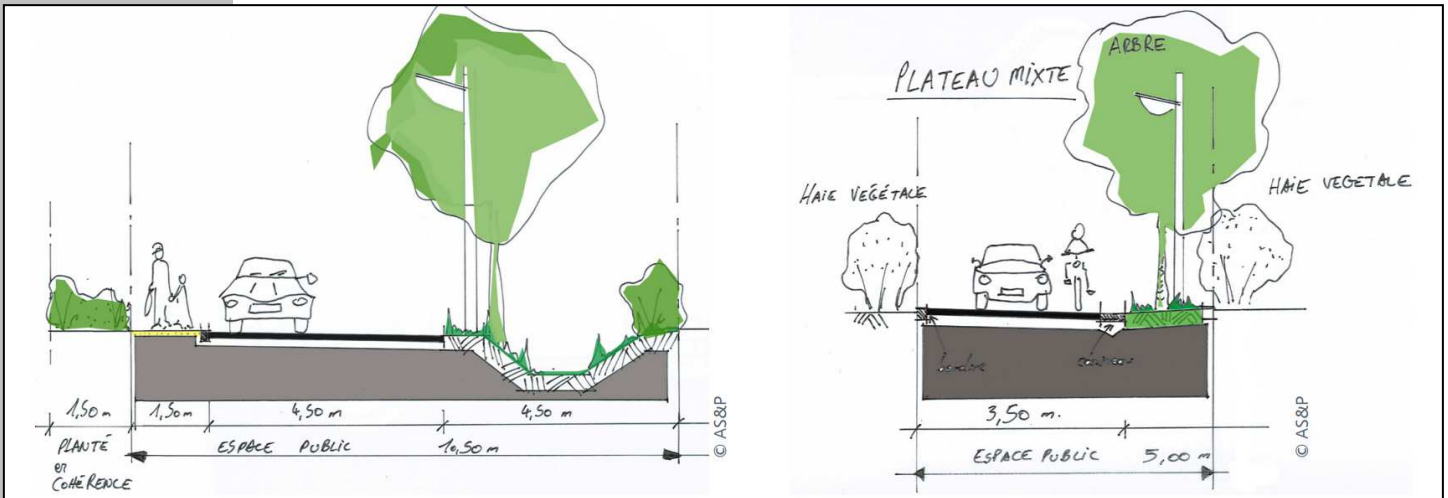
La future zone de développement communal sera desservie par le chemin de l'écluse. Ce chemin est actuellement connecté à la RD1. D'un point de vue sécuritaire (visibilité, vitesse de circulation...), ce chemin n'a pas vocation à recevoir un flux de circulation en entrée/sortie sur la RD. La circulation devra être redirigée vers le rond-point aménagé un peu plus au Sud pour aller vers St Julien les Metz ou rejoindre la D2 ou la D69c ou vers le carrefour aménagé en sortie nord du village. Aussi **le débouché sur la RD1 doit être supprimé dès le début de l'urbanisation**, c'est-à-dire supprimer l'accès pour les véhicules motorisés et ne laisser qu'un cheminement doux. Des **moyens physiques** devront être employés à cet usage : plots ou merlon ou autre pour empêcher tout accès par des véhicules, et chicane avec passage réduit à 1.5m par exemple pour les cheminements doux.

Une voirie en impasse pourra être prévue de manière temporaire dans l'attente d'un aménagement global et de l'opportunité de créer un bouclage viaire sur le village.

Elle devra être suffisamment dimensionnée et prévoir un aménagement dans sa partie terminale pour permettre la circulation et les manœuvres des véhicules de défense incendie ainsi que de collecte des ordures ménagères.

Le traitement de la voirie (bordures, aménagements à caractère formel,...) doit permettre de clarifier l'identité d'une voie urbaine, d'induire un ralentissement de la circulation et d'offrir des accès aisés aux futures parcelles.

La prise en compte des modes de déplacements doux (piétons et cyclistes) sera assurée par l'aménagement d'un trottoir le long de la desserte interne de la zone ou par la création d'une voirie mutualisée avec aménagement de la vitesse de circulation (zone 30...).



Exemple de profil de voirie tertiaire possible

Source : ecoquartier DREAL Poitou Charente

Stationnement

Des possibilités de stationnement devront être offertes le long des voies ou de manière ponctuelle (placettes de stationnement, stationnement en écluse).

Réseaux

Le dimensionnement des réseaux devra être étudié et prévu pour l'ensemble de la zone sur le long terme (zone 1AU et zone Aa). Les réseaux ne doivent pas être réalisés au coup par coup au gré des constructions.

L'éclairage privatif des constructions, de leurs espaces extérieurs ainsi que l'éclairage public devra être réalisé de façon à ce qu'ils n'engendrent pas de risque d'éblouissement des conducteurs usagers de la RD1.

Les aménagements publics dans le cadre des zones à aménager pour répondre aux besoins des futurs usagers et habitants en termes de réseaux de communication électronique peuvent être à la charge des aménageurs. En effet, il appartient au bénéficiaire d'un permis de construire d'aménager, ou de lotir de prendre en charge la réalisation de tous travaux nécessaires à la viabilité et à l'équipement de la construction, du terrain aménagé ou du lotissement en ce qui concerne les réseaux de communication électroniques.

Gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Privilégier l'infiltration des eaux de pluie à la parcelle ou à l'échelle de la zone par tout dispositif approprié.

Gérer le ruissellement à l'échelle de la zone par tout dispositif approprié.

Limiter l'imperméabilisation des sols : favoriser le recours à des matériaux filtrant (béton poreux, chaussée drainante....).

Plantation

Pour les plantations à hautes tiges un recul de 2m minimum par rapport à la limite d'emprise de la RD1 devra être respecté, nonobstant les servitudes de visibilité qui pourraient s'exercer.

MALROY - PLU

Orientation d'Aménagement et de Programmation
Secteur "Chanvre le Jus" - Zone 1AU



Echelle : 1/2 000°



- | | | | |
|---|--|--|---|
|  | Limite de zone |  | Espace tampon avec les habitations existantes |
|  | Desserte viaire avec placette de retournement temporaire |  | Ecran végétal avec la RD1 |
|  | Urbanisation de part et d'autre |  | Recul 20m min. par rapport à la RD1 |
| | Possibilités de stationnement offertes | | |

Présentation

Zone UB

Localisation à l'intersection de la rue principale et du chemin de l'écluse

Surface : **0.29 ha**

Objectifs

Urbanisme

Obtenir une **cohérence** du projet avec la zone urbaine existante et la future zone de développement urbain.

Créer une **accroche urbaine** pour le futur quartier « 1AU-Chanvre le Jus ».

Favoriser la **mixité des typologies et des statuts de logement** afin de faciliter le parcours résidentiel.

Sécurité

Proscrire tout aménagement perturbant la **sécurité de circulation de la RD1**.

Orientations d'aménagement

Densification

Nombre minimal de logements sur la zone UB	2 logements
Taille des logements	Mixte
Taille des parcelles	Mixte

Implantation des constructions

Respecter un recul minimal de 20m depuis l'alignement de la RD1 pour les constructions principales. Les dépendances (garage, abris de jardin) pourront être implantées dans la bande de recul en respectant un recul minimal de 8m de la RD1.

Privilégier la création d'un front bâti homogène des constructions.

Les constructions s'implanteront sur l'avant des parcelles (côté chemin de l'Ecluse) afin de laisser un espace tampon sur l'arrière avec les habitations existantes rue principale (jardin, verger,...) et d'accrocher le futur quartier 1AU « Chanvre le Jus » au village.

Afin d'aérer l'ambiance urbaine et d'améliorer le cadre de vie, il est conseillé d'implanter les clôtures dans la continuité des façades (c'est-à-dire en recul de la limite parcellaire).

Desserte

La création de tout nouvel accès à la RD1 est interdite.

La future zone de développement communal sera desservie par le chemin de l'écluse. Ce chemin est actuellement connecté à la RD1. D'un point de vue sécuritaire (visibilité, vitesse de circulation...), ce chemin n'a pas vocation à recevoir un flux de circulation en entrée/sortie sur la RD. La circulation devra être redirigée vers le rond-point aménagé un peu plus au Sud pour aller vers St Julien les Metz ou rejoindre la D2 ou la D69c ou vers le carrefour aménagé en sortie nord du village. Aussi **le débouché sur la RD1 doit être supprimé dès le début de l'urbanisation**, c'est-à-dire supprimer l'accès pour les véhicules motorisés et ne laisser qu'un

cheminement doux. Des **moyens physiques** devront être employés à cet usage : plots ou merlon ou autre pour empêcher tout accès par des véhicules, et chicane avec passage réduit à 1.5m par exemple pour les cheminements doux.

MALROY - PLU

Orientation d'Aménagement et de Programmation
Secteur "Chemin de l'Ecluse" - Zone UB



Echelle : 1/2 000°

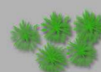
ESpace &
TERRitoires

Etudes et conseils en urbanisme et aménagement

- Limite de zone
- Recul 20m min. par rapport à la RD1
- Tout accès interdit à la RD



Implantation des constructions
principales sur le chemin de
l'Ecluse



Ecran végétal avec la RD1