

Commune de LEMAINVILLE (54)

REVISION DU PLAN D'OCCUPATION DES SOLS
VALANT ELABORATION DU

PLAN LOCAL D'URBANISME

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
Conseil Municipal du 30 / 11 / 2015 portant approbation
de la révision du POS valant élaboration du PLU.**

Le Maire,



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 a souhaité mener une réflexion urbanistique sur deux secteurs spécifiques :

- La zone dite « **Corvée du Roual** » située au sud du village, correspondant à une zone UB,
- La zone dite « **Haut de Champel** » située à l'est du village, correspondant à des zones 1AU et 2AU.

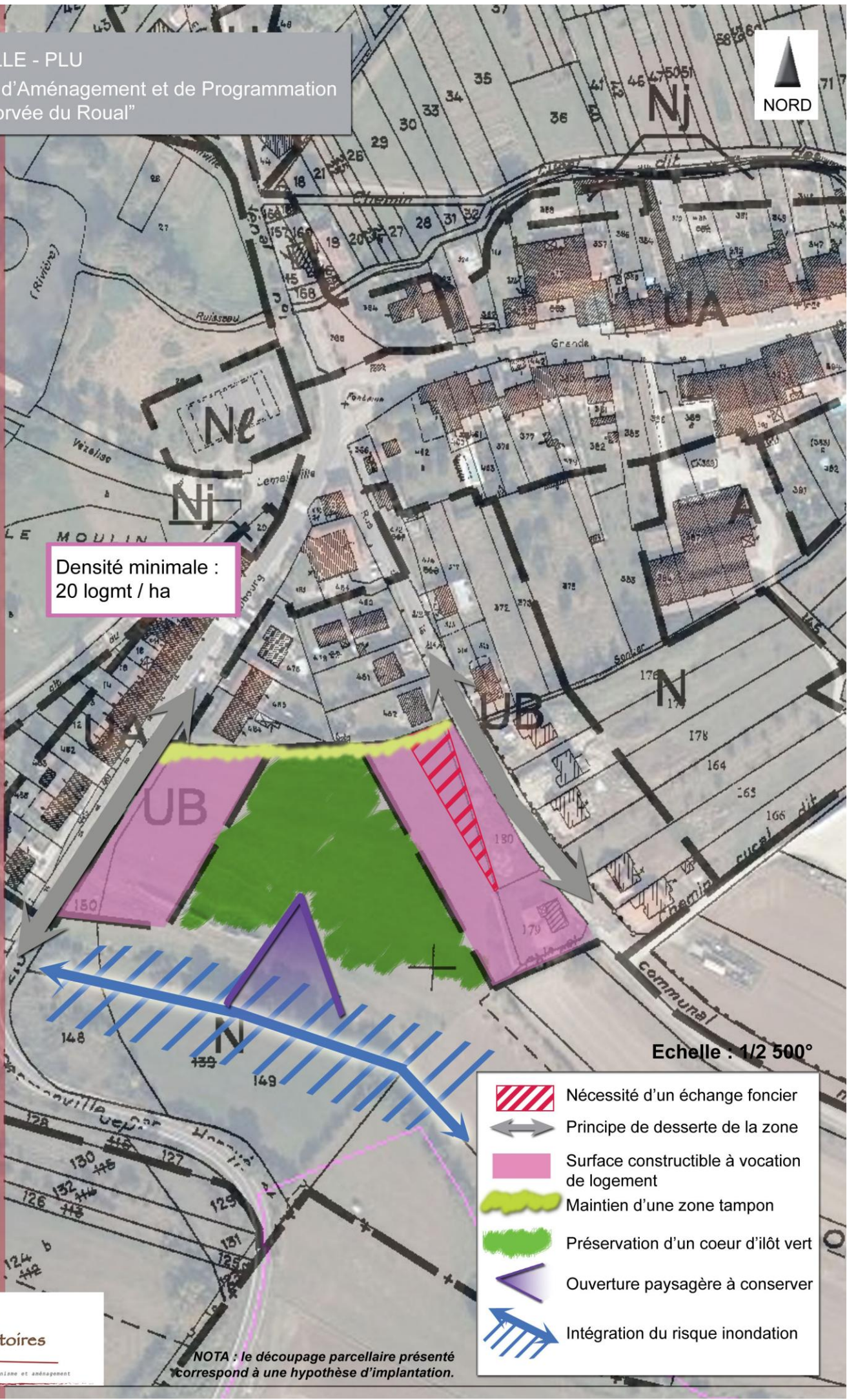


Ainsi, des Orientations d'Aménagement et de Programmation ont été définies pour ces deux secteurs.

Les représentations graphiques suivantes font apparaître le principe de desserte viaire des zones, l'état d'esprit de l'aménagement, les connexions au reste de la ville, les topologies d'habitat ainsi que les principes de composition urbaine.

LEMAINVILLE - PLU

Orientation d'Aménagement et de Programmation
Secteur "Corvée du Roual"



Densité minimale :
20 logmt / ha

Echelle : 1/2 500°

- Nécessité d'un échange foncier
- Principe de desserte de la zone
- Surface constructible à vocation de logement
- Maintien d'une zone tampon
- Préservation d'un coeur d'ilôt vert
- Ouverture paysagère à conserver
- Intégration du risque inondation

NOTA : le découpage parcellaire présenté correspond à une hypothèse d'implantation.

PRESENTATION

- ✓ Secteur phasé en **UB** et en **N**.
- ✓ Localisation entre le Faubourg du Faubourg (route d'Haroué) et la rue de la Chapelle (route d'Ormes).

ENJEUX

Urbanisme

- ✓ Prévoir un développement urbain au droit d'une **fenêtre d'urbanisation** de manière contiguë à la trame urbaine existante et créer une **continuité avec le tissu existant**. Au final, l'aménagement permettra une **pérennisation du socle urbain**.
- ✓ Garantir, par la localisation de la zone, la **compacité** et la **densification de la trame urbaine**.
- ✓ Mettre à profit la **présence de réseaux** à proximité pour rendre constructibles les terrains le long de la voirie (raccordement aux réseaux à prévoir), route d'Haroué et route d'Ormes.
- ✓ Profiter de l'urbanisation de la zone pour repenser l'**aménagement de l'entrée de village**, la sécurisation routière et la perspective urbaine (alignement du front bâti à conserver).
- ✓ Imposer la construction contiguë à au moins une des deux limites séparatives latérales de l'unité foncière le long du Faubourg le Faubourg pour garantir le **maintien du front bâti** en entrée de village, la mitoyenneté et l'**alignement architectural** des constructions nouvelles, en symétrie par rapport au bâti ancien de l'autre côté de la rue.
- ✓ Obtenir une **cohérence** du projet avec l'urbanisation existante (mitoyenneté obligatoire au moins d'un côté, toiture à 2 pans avec faîtage parallèle à la rue, marge de recul obligatoire dans la continuité du bâti existant voisin, etc...).
- ✓ Réaliser un **échange foncier** entre la commune et l'indivision propriétaire de la parcelle n°151 pour faciliter le découpage parcellaire de l'opération rue de la Chapelle (emplacement réservé n°1).

Paysage

- ✓ Favoriser l'**intégration du projet dans le paysage** en jouant sur le dénivelé du site.
- ✓ Prévoir une **frange urbaine végétalisée** par les zones de transition des arrières de constructions afin de l'aérer et l'intégrer dans le grand paysage. Le séquençage végétal du projet permettra de renforcer la **trame verte à l'échelle du socle urbain** et de créer une armature globale.
- ✓ Économiser les **espaces agricoles** en ouvrant à l'urbanisation des terrains proches de la zone agglomérée actuelle.
- ✓ Conserver les **panoramas** sur le grand paysage au sud de la zone, mettre en valeur l'**ouverture paysagère**.
- ✓ Favoriser une **organisation parcellaire** qui optimise les zones de transition avec le grand paysage.
- ✓ Maintenir une **zone de jardins** en fond de parcelles et en cœur d'îlot pour favoriser la **transition verte** et faciliter l'intégration paysagère.
- ✓ Préserver les **espaces agricoles** en pourtour de la zone de projet.
- ✓ Prendre en compte le **risque inondable lié au parcours du ruisseau de l'Embanie** au sud de la zone. Tenir compte de la **partie de terrain inondable en contrebas au sud de l'opération** (zone N qui tient compte du PPRi du Madon) et prévoir des moyens de drainage et des fondations plus fortes en cas de besoin.
- ✓ Sauvegarder le **cortège de végétation ripisylve** qui accompagne le parcours du ruisseau de l'Embanie.

Densification

- ✓ Densifier **au cœur de la trame urbaine existante** pour limiter l'étalement urbain.
- ✓ Favoriser la densification urbaine avec une **densité de l'ordre de 20 logements/ha** pour de l'habitat individuel de type pavillonnaire, ce qui correspond aux prescriptions du SCoT en renouvellement urbain.

Gestion des eaux pluviales

- ✓ Encourager la rétention et l'**infiltration de l'eau de pluie** à la parcelle.

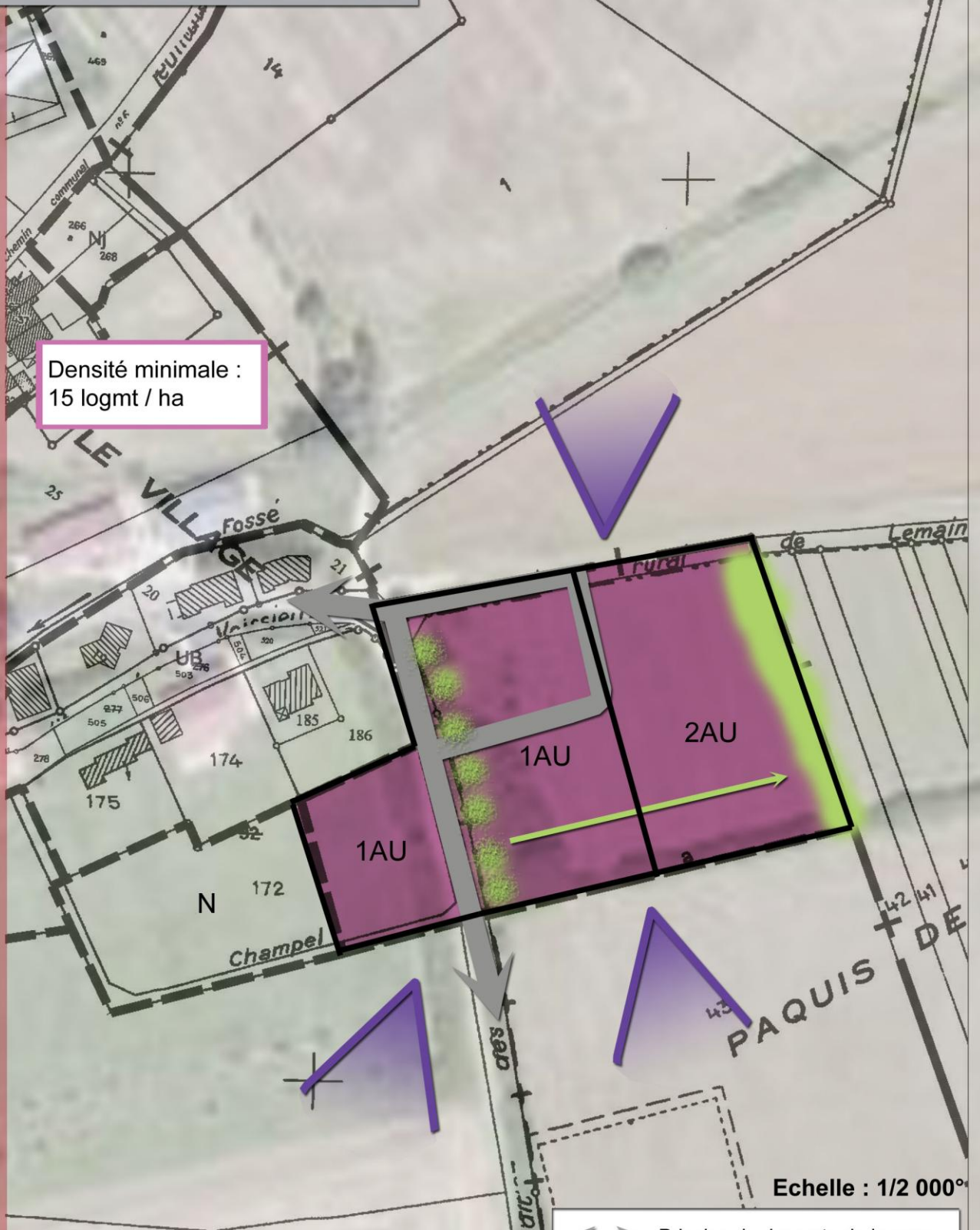
Déplacements doux

- ✓ Assurer la **connexion piétonne** entre la zone et le cœur de village.





RECOMMANDATIONS



Densité minimale :
15 logmt / ha



Echelle : 1/2 000°

-  Principe de desserte de la zone
-  Surface constructible
-  Déplacement de la haie :
compensation environnementale
-  Ouverture paysagère à conserver

NOTA : le découpage parcellaire présenté
correspond à une hypothèse d'implantation.

- ✓ Secteur phasé en **1AU** et **2AU**.
- ✓ Localisation à l'extrémité de la rue de Jallement, de part et d'autre du chemin des Voissieux.
- ✓ Surface : **1,11 ha** pour 1AU + **0,74 ha** pour 2AU = **1,85 ha**.

Urbanisme

- ✓ Penser l'**aménagement global** de la zone à long terme, avec un possible **phasage dans le temps** (urbanisation de part et d'autre du chemin des Voissieux, puis dans un second temps, en profondeur vers Benney, à l'est).
- ✓ Mettre à profit le **foncier communal** en limite avec le territoire communal de Benney.
- ✓ Réaliser l'aménagement dans le **prolongement « naturel » du village** et non comme une entité urbaine créée « ex nihilo ».
- ✓ Prévoir un développement résidentiel en profondeur de **la trame villageoise existante**.
- ✓ Marquer et **identifier la limite de l'urbanisation** en « calant » la zone le long du chemin qui donne actuellement accès au terrain de football.
- ✓ Mettre en œuvre un parcellaire compact afin de renvoyer **une image urbaine dense** par l'intermédiaire de fronts bâtis homogènes.
- ✓ Maintenir un relatif **alignement** sur rue des futures constructions par la mise en œuvre de **zones d'implantation obligatoire des façades principales des habitations** (recul obligatoire de 5 m par rapport au domaine public, tolérance de 10 m derrière pour la façade de la maison).
- ✓ Réaliser un **bouclage viaire** pour la desserte complète de l'opération et requalifier la voie qui mène au chemin du Poncet.
- ✓ Profiter de l'opération pour désenclaver l'est du village et privilégier **la liaison avec le chemin du Poncet** qui permet de rejoindre Benney.
- ✓ Relier le **réseau viaire** qui sera nouvellement créé avec les rues existantes (la rue de Jallement) et assurer la **connexion avec le village**.
- ✓ Créer des points d'accroche sur le réseau viaire existant et intégrer la zone à **l'écosystème urbain** préexistant et au **fonctionnement du village**.

Paysage

- ✓ Économiser les **espaces agricoles** environnants en ouvrant à l'urbanisation des terrains proches de la zone agglomérée actuelle
- ✓ Limiter la **conversion de terres agricoles** en zone résidentielle (consommation de 0,82 ha selon le RPG 2010).
- ✓ Prévoir une **frange urbaine végétalisée** par les zones de transition des arrières de constructions afin de l'aérer et l'intégrer dans le grand paysage. Le séquençage végétal du projet permettra de renforcer la **trame verte à l'échelle du socle urbain** et de créer une armature globale.
- ✓ Déplacer la **haie arbustive** qui existe au bord du chemin en fond de parcelle **par mesure compensatoire**.
- ✓ Favoriser l'**intégration du projet dans le paysage** et conserver les **panoramas** sur le grand paysage au nord et au sud de la zone.
- ✓ Favoriser une **organisation parcellaire** qui optimise les zones de transition avec le grand paysage. Maintenir une zone de jardins & vergers en fond de parcelles pour favoriser la **transition verte**, faciliter l'intégration paysagère et recréer une **trame verte à l'échelle de l'opération**.

Densification

- ✓ Densifier **en périphérie immédiate de la trame urbaine existante** pour limiter l'étalement urbain.
- ✓ Favoriser la **densification urbaine indépendamment dans chaque zone de temporalité** (1AU / 2AU) avec une **densité de l'ordre de 15 logements/ha** pour de l'habitat individuel de type pavillonnaire, ce qui correspond aux prescriptions du SCoT en extension urbaine.

Gestion des eaux pluviales

- ✓ Encourager la rétention et l'**infiltration de l'eau de pluie** à la parcelle.

Déplacements doux

- ✓ Assurer la **connexion piétonne** entre la zone et le cœur de village.