



Pont-à-Mousson

Mairie
de Pont-à-Mousson
19, place Duroc
54700 Pont-à-Mousson
Téléphone : 03 83 81 10 68
Fax : 03 83 81 46 70
mairie@ville-pont-a-mousson.fr

REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

3. Orientations d'Aménagement et de Programmation




l'AdT
l'Atelier des Territoires
BUREAU D'ETUDES
B.P. 30104 - 57004 METZ
Tél : 03 87 63 02 00

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil
Municipal en date du 19/12/2018 approuvant le
Plan Local d'Urbanisme

Le maire,

1- Les orientations d'aménagement à vocation d'habitat :

Neuf orientations d'aménagement et de programmation à vocation uniquement d'habitat sont présentes dans le dossier de PLU. Elles correspondent aux zones de projet de développement de la commune. La plupart de ces zones est classé en zone 1AU, néanmoins deux zones de densification et une zone en extension sont classées en zone 2AU. Ils correspondent à des zones en extension ou en densification et font l'objet d'un schéma identifiant les principes d'aménagement à prendre en compte dans les futures opérations. Pour chacune, des densités de constructions seront à respecter afin de limiter la consommation d'espaces agricoles et naturels. Les schémas sont complétés d'un texte qui indique une éventuelle réglementation et des prescriptions spécifiques pour chaque zone. Ces dernières devront également respecter le règlement écrit du document d'urbanisme.

2 - Les orientations d'aménagement à vocation d'activités :

Une zone d'extension dédiée à de l'activité est identifié dans le projet de la commune, il s'agit d'une zone au nord de la commune, dans la continuité de la zone du Breuil. Elle est classée en zone 1AUY et s'étend sur environ 3,5 ha. Elle fait l'objet d'un schéma identifiant les principes d'aménagement à prendre en compte. Tout projet sur cette zone devra également respecter le règlement écrit du document d'urbanisme.

3 - Les orientations d'aménagement mixte :

Une orientation d'aménagement porte sur une zone à destination d'activité et d'habitat. Il s'agit de la ZAC de l'Embise. Cette zone est une ZAC de portée intercommunale faisant l'objet d'un schéma d'aménagement déjà établi sur une partie du site. Cette zone est même déjà en partie bâtie (voirie, existante, réseaux existants, quelques constructions déjà édifiées, plusieurs PC déposés). Cependant, la zone la plus au nord de ce secteur ne bénéficie pas de schéma d'aménagement existant, une orientation d'aménagement et de programmation a donc été réalisée sur l'ensemble de la zone, en respectant cependant le schéma établi en partie.

4 - Principes d'aménagement communs à l'ensemble des zones à urbaniser à vocation d'habitat et d'activités

Les chemins agricoles

Sur l'ensemble des orientations, les chemins agricoles devront être maintenu ou rétablis.

Les franges urbaines

Les franges urbaines feront l'objet d'un traitement visant à éviter l'effet de rupture entre les lisières d'urbanisation et les espaces naturels ou agricoles adjacents, en particulier lorsque les futures constructions sont localisées en entrée de ville. Les limites (emprises privées ou publiques en fonction de l'opération) donnant sur le milieu naturel ou agricole devront à minima prendre la forme de haies vives qui seront constituées de 1/3 de persistant et 2/3 de caduque. L'utilisation d'essences locales est imposée.

Ces haies vives peuvent être complétées de plantations d'arbres, de prairies fleuries ou encore des vergers pouvant venir en périphérie des lisières d'urbanisation ; le tout dans l'objectif d'atténuer les vues sur les nouvelles opérations et de ce fait avoir un traitement des limites urbaines plus doux et mieux intégré dans le paysage.



Exemple de haies vives



Exemple de prairies fleuries



Vue sur le lotissement de la Plénière à Verny depuis le chemin du Goin – la présence du végétal permet une meilleure intégration des opérations d'habitat dans le paysage et permet une transition douce avec les espaces agricoles



Vue sur le lotissement de Chambley depuis la rue de Gorze – le manque de transition donne une coupure nette entre la zone d'habitat et les espaces agricoles. Le mise en place d'une végétation de type haie vive permettrait une transition plus douce et une meilleure intégration paysagère.

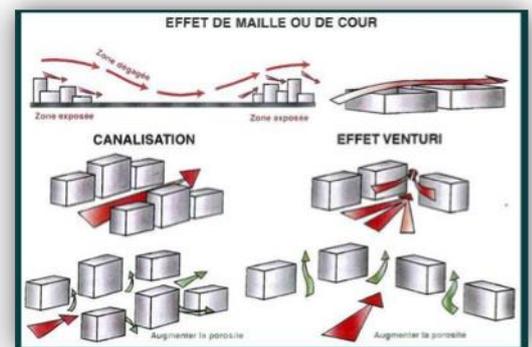
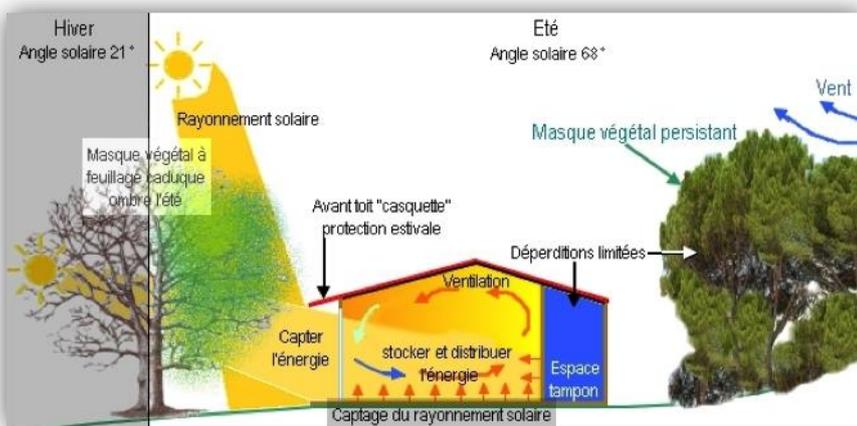
La qualité environnementale

Energie :

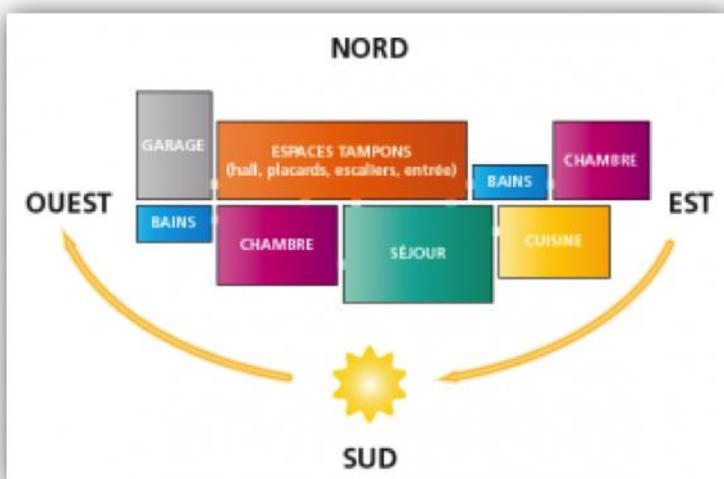
Une orientation intéressante des logements devra être proposée. L'installation de dispositifs d'apport d'énergie solaire / d'énergie éolienne (intégré à la construction) sera autorisé.

Exemple d'actions en faveur d'une maîtrise de la demande énergétique :

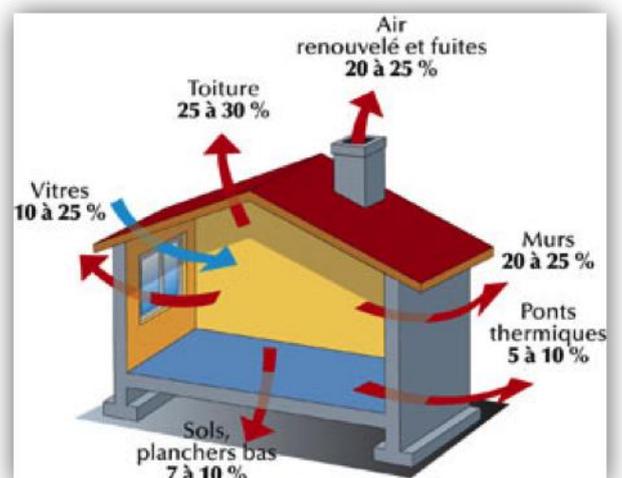
- Faire le choix d'énergies renouvelables alternatives
- Réflexions sur la forme urbaine, la forme bâtie et l'implantation :
 - En favorisant l'organisation et l'orientation du bâti
 - En favorisant les apports solaires passifs et en intégrant les vents
 - En limitant l'étalement urbain consommateur d'espace
 - En favorisant les logements moins énergivores (densité, normes, ...)
- La gestion de l'espace public :
 - Limiter la surconsommation lumineuse



Une bonne implantation dans le site par rapport à l'ensoleillement, les vents, le relief, la végétation, ...



Une bonne orientation et distribution des pièces



Les principales pertes d'énergie



Des bâtiments performants



Toiture constituée de panneaux solaires - Quartier Vauban / Freiburg



Chaufferie collective à cogénération – Quartier Vauban / Freiburg



Chaufferie collective fonctionnant aux déchets bois dans le quartier BedZed / Londres



Eolienne de toiture domestique



Eau :

Une gestion durable et environnementale des eaux pluviales sera demandée (noues, infiltration, récupération, ...).

Exemple d'actions en faveur de la gestion des eaux pluviales :

- Par la maîtrise des déplacements :
 - Dimensionnement des réseaux et des ouvrages adaptés
 - Limiter l'imperméabilisation des sols et permettre l'infiltration des eaux
 - Favoriser les techniques alternatives et les matériaux perméables
- Par le choix des formes urbaines :
 - Systèmes de récupération de l'eau de pluie (rétention à la parcelle, gravier)
 - Ralentir le ruissellement des eaux (toitures, murs et fossés enherbés),
 - Favoriser l'intégration des ouvrages d'assainissement (paysagère, écologiques, divertissant)
- Par la protection du paysage :
 - Limiter l'imperméabilisation des sols
 - Utiliser des espèces végétales locales
 - Favoriser une gestion de proximité (traitement des eaux usées)
 - Assurer la qualité et la sécurité des approvisionnements en eau (Protection des captages, vérification des réseaux)

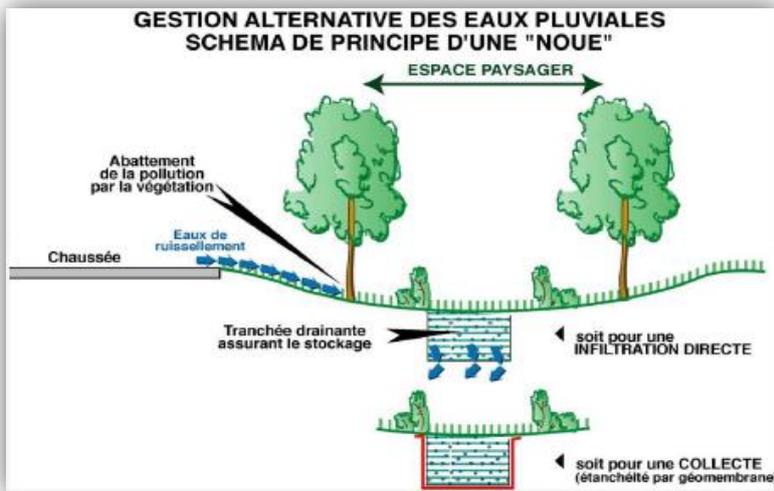
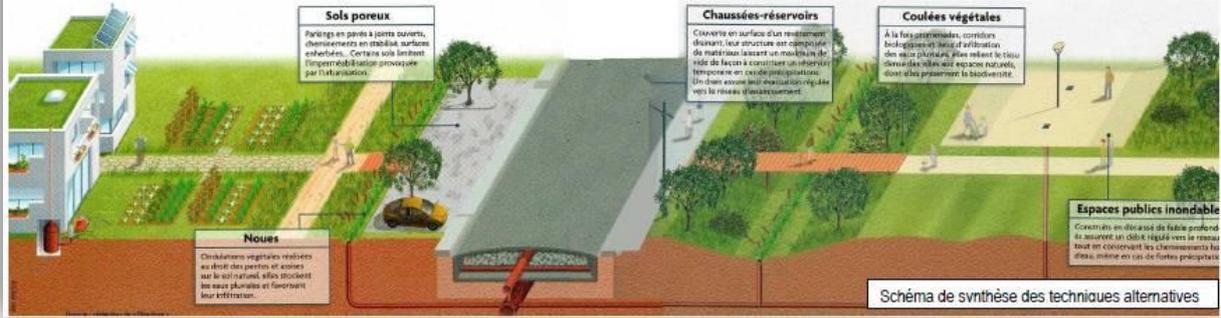


Toiture végétalisée



Stationnement perméable (dalle et graviers – dalle engazonnée drainante, ...)

Les techniques de gestion alternatives des eaux de pluies :



Exemples de systèmes de noue

Déchets :

L'implantation des systèmes de tri et des dispositifs de compostage domestique devra être facilitée. Des points de collecte des ordures ménagères devront être localisés et aménagés.

Exemple d'actions en faveur de la gestion des déchets :

- Favoriser le tri sélectif pour réduire les impacts des ordures ménagères
 - Mettre en place des points d'apport volontaire pour le tri sélectif à l'échelle de chaque quartier
- Limiter les nuisances et les dépenses pour la collecte des déchets
 - Rassembler les points de collecte des déchets :
 - A l'échelle d'un quartier en mettant en place des points de collecte des ordures ménagères au lieu d'un porte à porte
 - Dans l'habitat individuel ou intermédiaire en rassemblant les bacs de déchets ménagers par 2 à 4 (ou plus) constructions : *limitation des arrêts du camion de collecte, moins de consommation de carburant, de bruit, de pollution, amélioration des conditions de travail des éboueurs, moins de poubelles dans le paysage, ...*
 - Intégrer les points de collecte et les espaces de stockage des poubelles dans le paysage



Point d'apport volontaire



Points d'apports volontaires enterrés ou semi-enterrés



Espace de stockage des déchets – Vauban / Fribourg

Intégration des points de collecte

Mixité sociale :

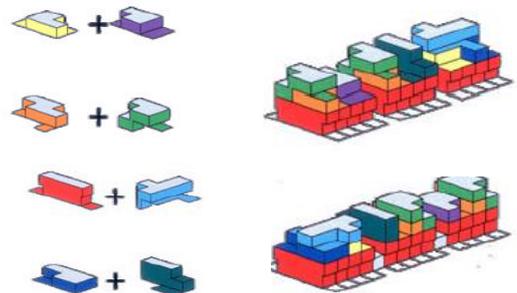
Selon les secteurs, une mixité des formes de l'habitat ou certaines formes particulières pourront être imposées.



Mixité des bâtiments à l'échelle de la rue – Vauban / Freiburg

Caractéristiques de l'habitat intermédiaire :

- la mitoyenneté : combiner, assembler, superposer
- la faible hauteur
- le contrôle des vis-à-vis
- des parties communes réduites ou inexistantes
- une entrée privative



12 logements sociaux intermédiaires à Tournefeuille



Habitat intermédiaire à Lyon



16 logements intermédiaires à THPE à Chantepie

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Zone 1 / Entrée Nord de la ville

1. MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Surface totale de la zone : 3,4 ha

Densité demandée : 25 lgts/ha

Nombre minimal de logements attendus : 85 lgts

Vocation de la zone et forme urbaine : zone à vocation résidentielle, petits collectifs, logements intermédiaires et habitat individuel mitoyen ou non

2. DESERTE PAR LES VOIES ET RESEAUX ET STATIONNEMENT

De nouvelles voiries se raccordent aux voiries existantes et évitent les systèmes en impasse - pas de nouvel accès ni de sortie privée sur la route de Metz. Du stationnement est à prévoir sur l'emprise publique par l'intermédiaire de poches de stationnement et/ou de stationnement le long des voiries.

Un cheminement piéton est à créer vers l'espace vert public situé à l'entrée du site.

Des voiries indépendantes et de gabarit suffisant permettant la circulation des engins agricoles devront être préservées afin de permettre l'accès aux îlots agricoles limitrophes.

3. QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PREVENTION DES RISQUES

Une bande verte inconstructible sera à préserver sur une largeur de 20 mètres le long de la route de Metz (traitement paysager de l'entrée de ville).

Energie : une orientation intéressante des logements devra être proposée. L'installation de dispositifs d'apport d'énergie solaire/d'énergie éolienne sera autorisée.

Eau : une gestion durable et environnementale des eaux pluviales sera demandée (noues, infiltration, récupération...). La gestion des eaux pluviales ne pourra pas se faire par un transit par les fossés et ouvrages départementaux existants.

Déchets : l'implantation des systèmes de tri et des dispositifs de compostage domestique devra être facilitée. Des points de collecte des ordures ménagères devront être localisés et aménagés.

Contraintes : une partie du secteur est concernée par un aléa mouvement de terrain faible et moyen.

Les terrains ouverts à l'urbanisation sont, en partie, intégrés dans la ZNIEFF de type 2 des Coteaux calcaires de la Moselle en aval de Pont-à-Mousson. De ce fait, une étude écologique complémentaire devra être effectuée avant tout projet d'aménagement ou de construction au sein de cet espace. Cette étude pourrait aboutir le cas échéant à la mise en place de mesures d'évitement, de réduction voire de compensation.

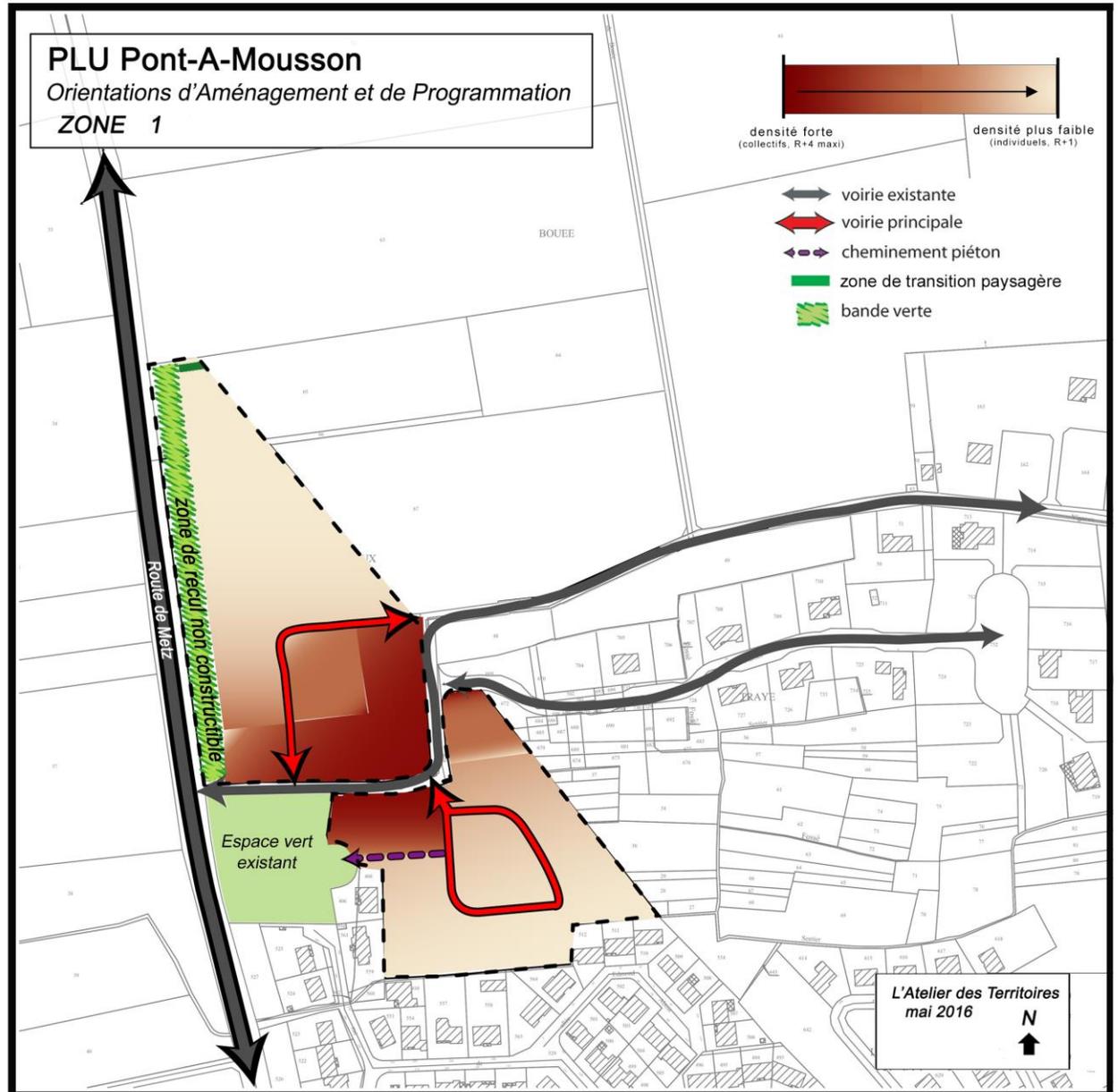
4. QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

Forme urbaine et volumétrie :

Une densité plus élevée est à prévoir à l'entrée de la zone, le long de la voirie principale : petits collectifs en R+2 maximum et logements intermédiaires. Le reste de la zone est davantage réservé à de l'habitat de type individuel, groupé ou non, avec une volumétrie maximum en R+1. L'espace de transition entre la zone à urbaniser et les terres agricoles devra bénéficier d'un traitement spécifique permettant de marquer la frange urbaine dans un objectif de construire une transition paysagère de qualité pouvant être multifonctionnel (vergers, haies, cheminements piétons, espaces de loisirs...) et d'éviter ainsi les conflits d'usages entre l'habitat et l'agriculture

Espace public :

La zone bénéficie d'un espace vert public existant à l'entrée depuis la rue de Metz, celui-ci est à maintenir.



ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Zone 5 / Chemin de Pont-A-Mousson

1. MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Surface totale de la zone : 2,7 ha

Densité demandée : 50 lgts/ha

Nombre minimal de logements attendus : 135 lgts

Vocation de la zone et forme urbaine : zone à vocation résidentielle mixte : petits collectifs, logements intermédiaires et habitat individuel groupé ou non.

2. DESSERTE PAR LES VOIES ET RESEAU ET STATIONNEMENT

Deux accès principaux, un depuis le chemin de Pont à Mousson et l'autre depuis la rue Abbé de l'Epée, permettent une voirie principale qui traverse le site du Nord au Sud. Un accès secondaire est présent depuis le chemin de Pont-à-Mousson.

De nombreux cheminements piétons sont présents sur la zone et reprennent les chemins existants.

Du stationnement est à prévoir sur l'emprise publique par l'intermédiaire de poches de stationnement et/ou de stationnement le long des voiries. La voirie principale devra être traitée de manière à réduire la vitesse des véhicules (zone 30 et aménagements spécifiques).

3. QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PREVENTION DES RISQUES

Un espace vert d'une largeur minimale de 20 mètres accompagne la voirie principale. Il pourra accueillir des espaces de jeux, des potagers ou vergers partagés.

Energie : une orientation intéressante des logements devra être proposée. L'installation de dispositifs d'apport d'énergie solaire/d'énergie éolienne sera autorisée.

Eau : une gestion durable et environnementale des eaux pluviales sera demandée (noues, infiltration, récupération...). Si l'analyse technique le valide, la gestion des eaux pluviales pourra se faire en partie sur l'espace vert qui longe la voirie.

Déchets : l'implantation des systèmes de tri et des dispositifs de compostage domestique devra être facilitée. Des points de collecte des ordures ménagères devront être localisés et aménagés.

Contraintes : le secteur est concerné par un aléa de mouvement de terrain faible.

4. QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

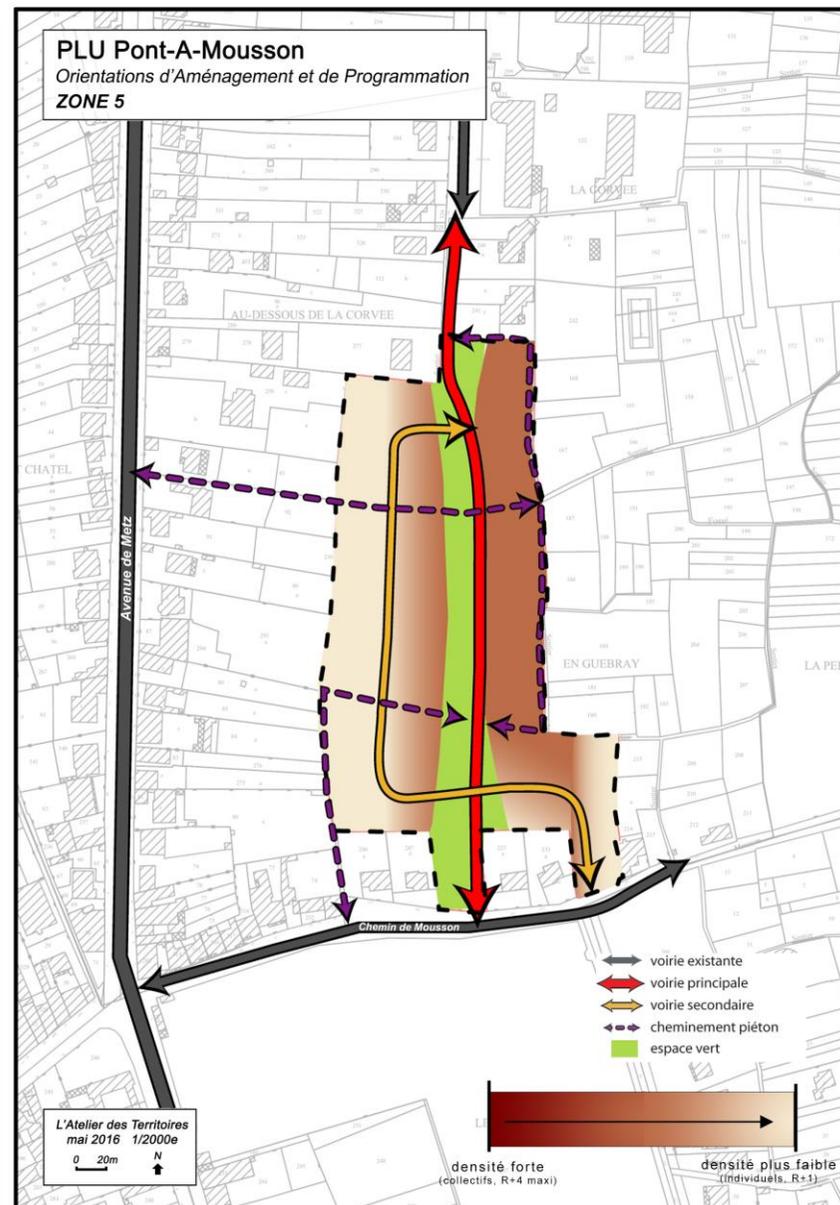
Forme urbaine et volumétrie :

La densité est décroissante d'Est en Ouest le long de la voirie principale. A l'Est de cette dernière, on retrouve l'habitat plus dense en R+2 maximum composé de petits collectifs et logements intermédiaires.

Entre la voirie principale et la voirie secondaire on retrouve des logements de types intermédiaires ou individuels groupés en R+2 maximum. A l'Ouest on retrouve de l'habitat individuel en R+1 maximum.

Espace public :

La voirie est accompagnée d'un espace vert d'une largeur minimale de 20 mètres.



ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Zone 6 / Rue des Longues Raies

1. MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Surface totale de la zone : 1,6 ha

Densité demandée : 127 lgts/ha

Nombre minimal de logements attendus : 204 lgts

Vocation de la zone et forme urbaine : zone à vocation résidentielle de type collectifs

2. DESSERTE PAR LES VOIES ET RESEAUX ET STATIONNEMENT

Un accès unique sur la rue des Longues Raies.

Du stationnement est à prévoir sur l'emprise publique par l'intermédiaire de poches de stationnement et/ou de stationnement le long des voiries.

3. QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PREVENTION DES RISQUES

Energie : une orientation intéressante des logements devra être proposée. L'installation de dispositifs d'apport d'énergie solaire/d'énergie éolienne sera autorisée.

Eau : une gestion durable et environnementale des eaux pluviales sera demandée (noues, infiltration, récupération...).

Déchets : l'implantation des systèmes de tri et des dispositifs de compostage domestique devra être facilitée. Des points de collecte des ordures ménagères devront être localisés et aménagés.

Contraintes : le secteur est situé en zone de prévention du PPRi et inclus dans le périmètre du PPRt.

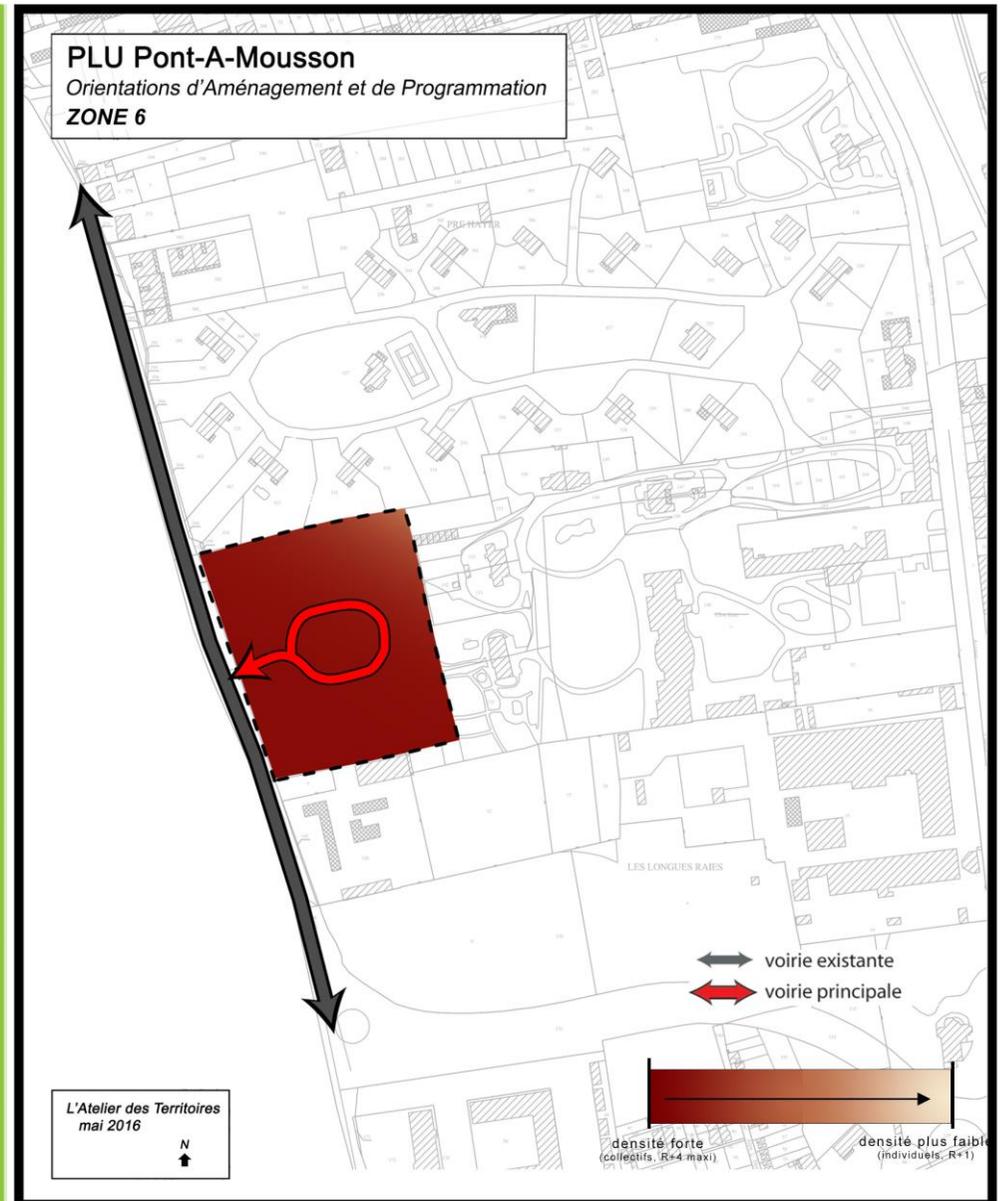
4. QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

Forme urbaine et volumétrie :

Une densité élevée est à prévoir sur ce secteur par l'intermédiaire de logements collectifs en R+3 maximum.

Qualité paysagère :

La végétation en bordure de la rue des Longues Raies est à maintenir.



ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Zone 7 / Chemin de la Corderie

1. MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Surface totale de la zone : 6 ha

Densité demandée : 35 lgts/ha

Nombre minimal de logements attendus : 210 lgts

Vocation de la zone et forme urbaine : zone à vocation résidentielle mixte : petits collectifs, logements intermédiaires, habitat individuel groupé ou de type pavillonnaire.

2. DESERTE PAR LES VOIES ET RESEAUX ET STATIONNEMENT

Plusieurs accès : deux accès existants depuis le chemin de la Corderie et création d'un accès supplémentaire. Du stationnement est à prévoir sur l'emprise publique par l'intermédiaire de poches de stationnement et/ou de stationnement le long des voiries.

Des constructions à usage d'habitation sont actuellement présentes sur la zone ; dans le cadre de l'aménagement de cette dernière il s'agit de conserver des accès afin de permettre la desserte de ces habitations.

Les cheminements piétons existants sont à maintenir et des nouveaux sont à mettre en place afin de favoriser les déplacements doux.

3. QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PREVENTION DES RISQUES

Une noue accompagne la voirie principale. Le terrain est actuellement occupé par des potagers et vergers, on retrouvera donc des espaces verts communs, sous forme de potagers ou vergers partagés.

Energie : une orientation intéressante des logements devra être proposée. L'installation de dispositifs d'apport d'énergie solaire/d'énergie éolienne sera autorisée.

Eau : une gestion durable et environnementale des eaux pluviales sera demandée (noues, infiltration, récupération...).

Déchets : l'implantation des systèmes de tri et des dispositifs de compostage domestique devra être facilitée. Des points de collecte des ordures ménagères devront être localisés et aménagés.

Contraintes : le secteur est situé en zone de prévention du PPRI. Le ruisseau engendre un recul inconstructible de 10 m.

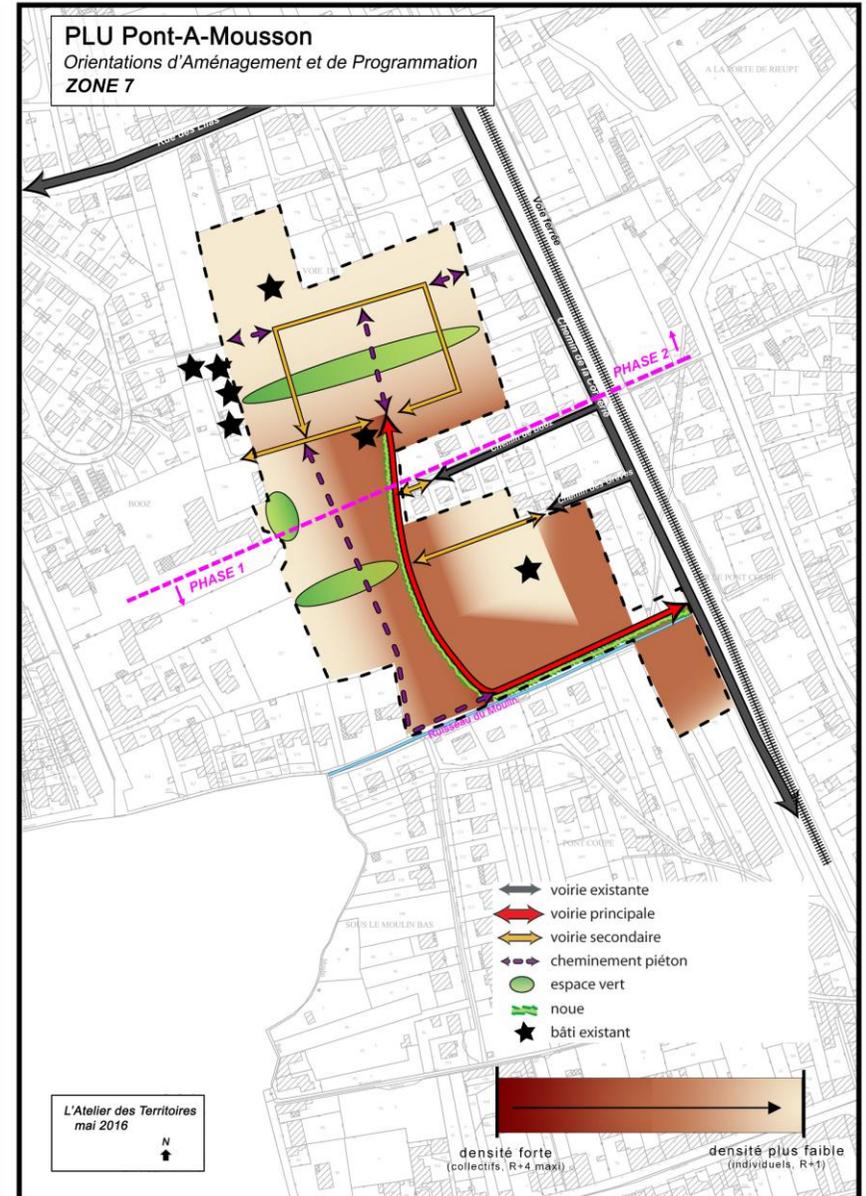
4. QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

Forme urbaine et volumétrie :

Une densité plus élevée est à prévoir le long de la voirie principale au niveau de la phase 1 : petits collectifs, logements intermédiaires et individuels en bande avec une hauteur maximum en R+2. Le reste de la zone est davantage réservé à de l'habitat de type individuel en R+1 maximum.

Espaces publics :

Des espaces verts (pouvant prendre la forme de potagers ou vergers communs afin de respecter l'identité initiale du site) sont à mettre en place sur l'ensemble du secteur. Un minimum de 3 espaces verts, de 30 ares d'un seul tenant minimum chacun, est demandé. Leur emplacement est à étudier.



ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Zone 8 / Rue de Montrichard

1. MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Surface totale de la zone : 0,7 ha

Densité demandée : 35 lgts/ha

Nombre minimal de logements attendus : 25 lgts

Vocation de la zone et forme urbaine : zone à vocation résidentielle, petits collectifs, logements intermédiaires et habitat individuel mitoyen ou non

2. DESSERTE PAR LES VOIES ET RESEAUX ET STATIONNEMENT

La desserte de la zone est assurée depuis les deux voies privées situées de part et d'autres du site. Du stationnement est à prévoir sur l'emprise publique par l'intermédiaire de poches de stationnement et/ou de stationnement le long des voiries.

3. QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PREVENTION DES RISQUES

Energie : une orientation intéressante des logements devra être proposée. L'installation de dispositifs d'apport d'énergie solaire/d'énergie éolienne sera autorisée.

Eau : une gestion durable et environnementale des eaux pluviales sera demandée (noues, infiltration, récupération...).

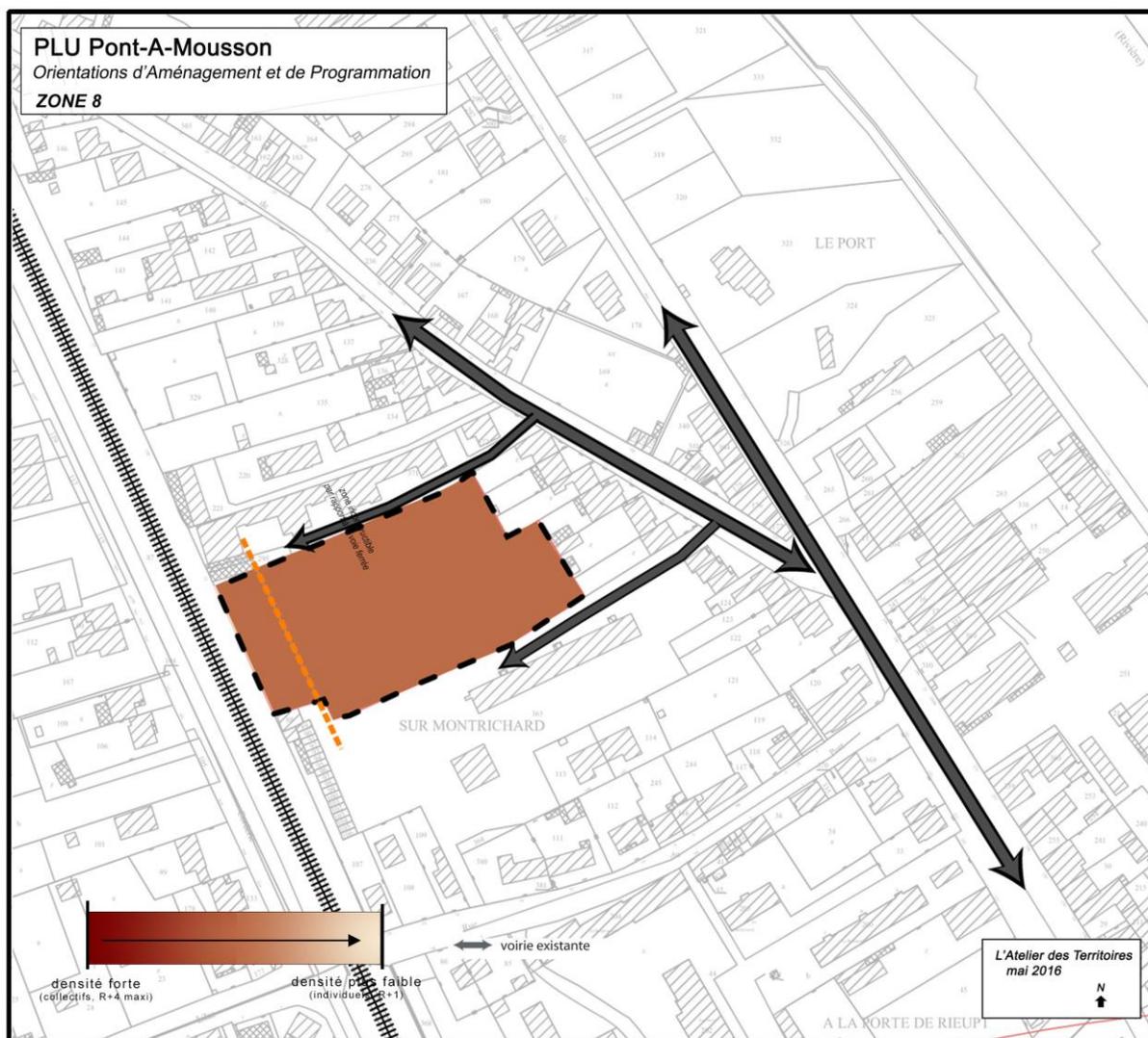
Déchets : l'implantation des systèmes de tri et des dispositifs de compostage domestique devra être facilitée. Des points de collecte des ordures ménagères devront être localisés et aménagés.

Contraintes : une partie du secteur est située en zone de prévention du PPRi. Une bande inconstructible de 20 mètres est à prévoir le long de la voie de chemin de fer.

4. QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

Forme urbaine et volumétrie :

Une mixité est demandée à l'échelle du secteur avec une hauteur maximale en R+2



ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Zone 9 / Rue du Bois le Prêtre

1. MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Surface totale de la zone : 2,1 ha

Densité demandée: 35 lgts/ha

Nombre minimal de logements attendus : 75 lgts

Vocation de la zone et forme urbaine : zone à vocation résidentielle mixte : petits collectifs, logements intermédiaires, habitat individuel groupé ou de type pavillonnaire.

2. DESERTE PAR LES VOIES ET RESEAUX ET STATIONNEMENT

Deux accès sont prévus depuis la rue du Bois le Prêtre. Un accès secondaire ou piéton pourra être envisagé depuis le 873 rue du Bois le Prêtre.

Du stationnement est à prévoir sur l'emprise publique par l'intermédiaire de poches de stationnement et/ou de stationnement le long des voiries.

3. QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PREVENTION DES RISQUES

Energie : une orientation intéressante des logements devra être proposée. L'installation de dispositifs d'apport d'énergie solaire/d'énergie éolienne sera autorisée.

Eau : une gestion durable et environnementale des eaux pluviales sera demandée (noues, infiltration, récupération...).

Déchets : l'implantation des systèmes de tri et des dispositifs de compostage domestique devra être facilitée. Des points de collecte des ordures ménagères devront être localisés et aménagés.

Contraintes : le secteur est situé en zone de prévention du PPRi, le coefficient d'emprise au sol est limité à 0,35, la hauteur des bâtiments est limitée au R+2 et les rez-de-chaussée ne sont pas habitables.

Une bande inconstructible de 20 mètres est à prévoir le long de la voie de chemin de fer.

4. QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

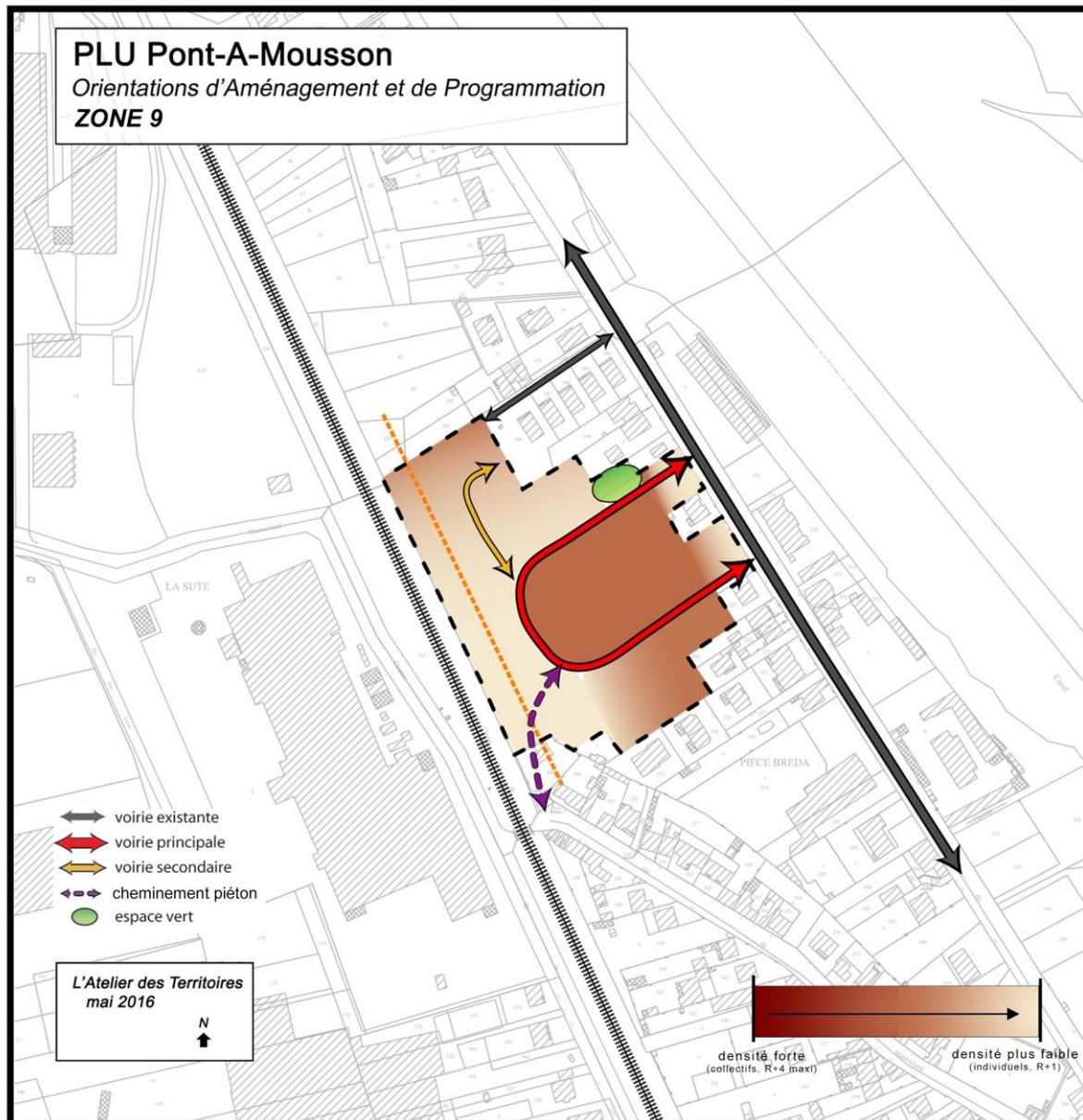
Forme urbaine et volumétrie :

Une densité plus élevée est à prévoir en entrée de site, à l'intérieur de la boucle réalisée par la voirie principale :

petits collectifs, logements intermédiaires et individuels en bande ou groupés avec une hauteur maximum en R+2. Le reste de la zone est davantage réservé à de l'habitat de type individuel en R+2 maximum.

Espace public :

Un espace vert de type square ou aire de jeux, dont l'emplacement est à étudier, sera à intégrer au projet. Ce dernier aura une surface minimum de 20 ares d'un seul tenant.



ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Zone 10 / Route de Norroy

1. MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Surface totale de la zone : 0,4 ha

Densité demandée : 20 lgts/ha

Nombre minimal de logements attendus : 8 lgts

Vocation de la zone et forme urbaine : zone à vocation résidentielle mixte : petits collectifs, logements intermédiaires, habitat individuel groupé ou de type pavillonnaire.

2. DESSERTE PAR LES VOIES ET RESEAUX ET STATIONNEMENT

Un accès est prévu depuis le chemin des Clos.

Du stationnement est à prévoir sur l'emprise publique par l'intermédiaire de poches de stationnement et/ou de stationnement le long des voiries.

Aucun accès véhicule n'est autorisé directement depuis la route de Norroy.

Des voiries indépendantes et de gabarit suffisant permettant la circulation des engins agricoles devront être préservées afin de permettre l'accès aux ilots agricoles limitrophes.

3. QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PREVENTION DES RISQUES

Les clôtures en frange urbaine devront obligatoirement être doublées d'une zone de transition paysagère afin de notamment gérer les vues.

Energie : une orientation intéressante des logements devra être proposée. L'installation de dispositifs d'apport d'énergie solaire/d'énergie éolienne sera autorisée.

Eau : une gestion durable et environnementale des eaux pluviales sera demandée (noues, infiltration, récupération...).

Déchets : l'implantation des systèmes de tri et des dispositifs de compostage domestique devra être facilitée. Des points de collecte des ordures ménagères devront être localisés et aménagés.

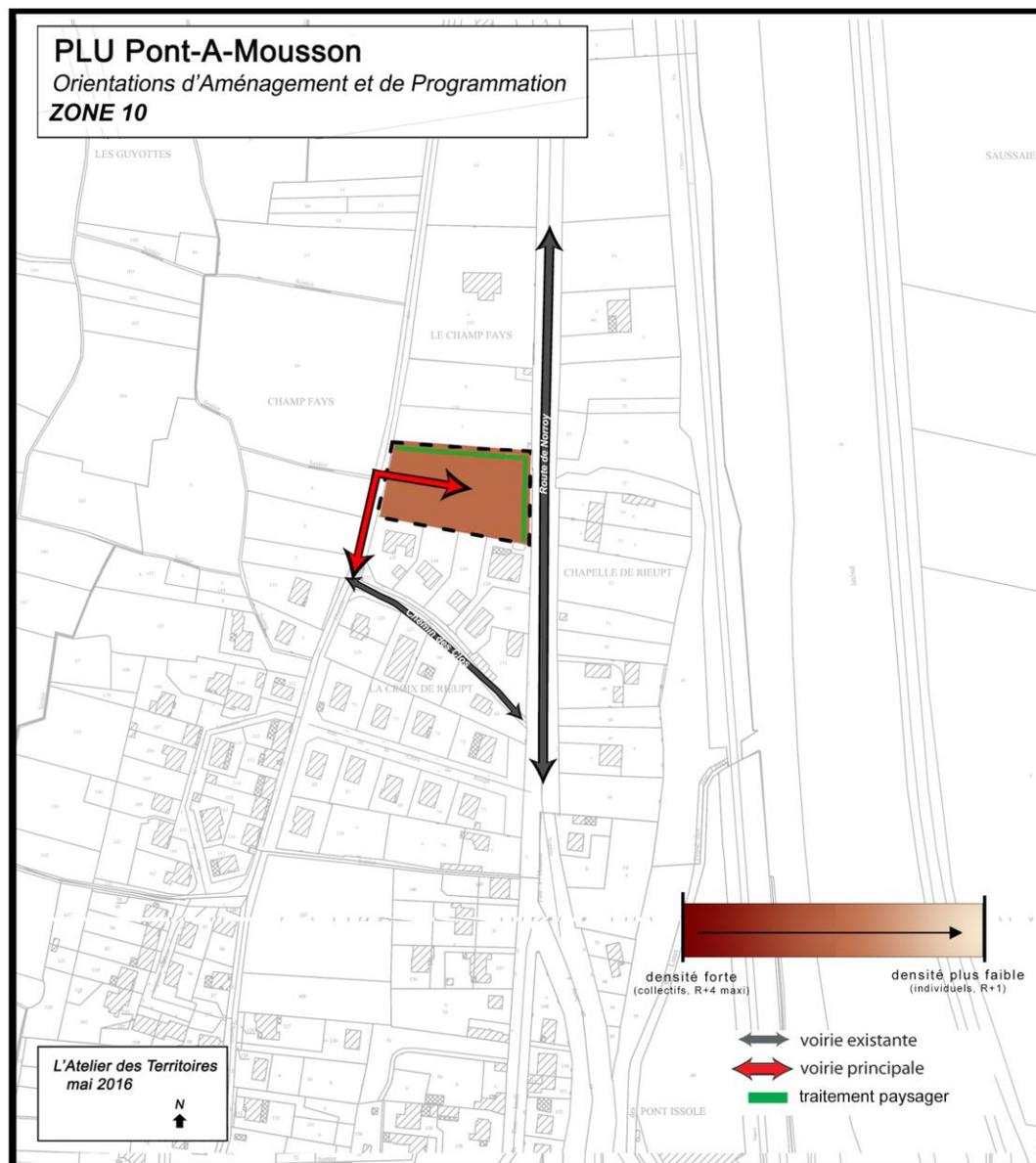
Contraintes : le secteur est concerné par un aléa mouvement de terrain faible.

4. QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

Forme urbaine et volumétrie :

Une mixité est demandée à l'échelle du secteur avec une hauteur maximale en R+1 (petits collectifs, logements intermédiaires, individuels groupés ou non)

PLU Pont-A-Mousson Orientations d'Aménagement et de Programmation ZONE 10



ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Zone 11 - Zone d'activités / Entrée Nord de la ville

1. MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Surface totale de la zone : 3,5 ha

Vocation principale de la zone : activités économiques

2. DESSERTE PAR LES VOIES ET RESEAUX ET STATIONNEMENT

Aucun raccordement direct à la RD 657 ne sera réalisé depuis la zone à urbaniser. L'accès à la départementale sera mutualisé avec la ZAC de l'Embise et se fera par un giratoire à créer faisant l'objet d'un emplacement réservé. La voie principale de desserte de la zone se raccordera donc à ce giratoire en passant par la zone du Breuil situé juste au sud de la zone d'extension.

Des aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol devront être réalisés en dehors des voies publiques.

Des voiries indépendantes et de gabarit suffisant permettant la circulation des engins agricoles devront être préservées afin de permettre l'accès aux ilots agricoles limitrophes.

3. QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PREVENTION DES RISQUES

Une bande inconstructible sera à préserver sur une largeur de 20 mètres le long de la route de Metz (traitement paysager de l'entrée de ville)

Un ruisseau traverse la zone à urbaniser et est accompagnée d'une ripisylve bien développée. Celle-ci sera à maintenir et une bande de 10 mètres de part et d'autre du ruisseau sera inconstructible.

Energie : une orientation intéressante des bâtiments devra être proposée. L'installation de dispositifs d'apport d'énergie solaire/d'énergie éolienne sera autorisée.

Eau : une gestion durable et environnementale des eaux pluviales sera demandée (noues, infiltration, récupération...)

La gestion des eaux pluviales ne pourra pas se faire par un transit par les fossés et ouvrages départementaux existants.

Déchets : l'implantation des systèmes de tri devra être facilitée. Des points de collecte des ordures devront être localisés et aménagés.

Contraintes : une partie du secteur est concernée par un aléa mouvement de terrain faible.

4. QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

Les aires de stationnement devront faire l'objet d'un traitement paysager spécifique afin d'être le mieux intégré possible d'un point de vue paysager.

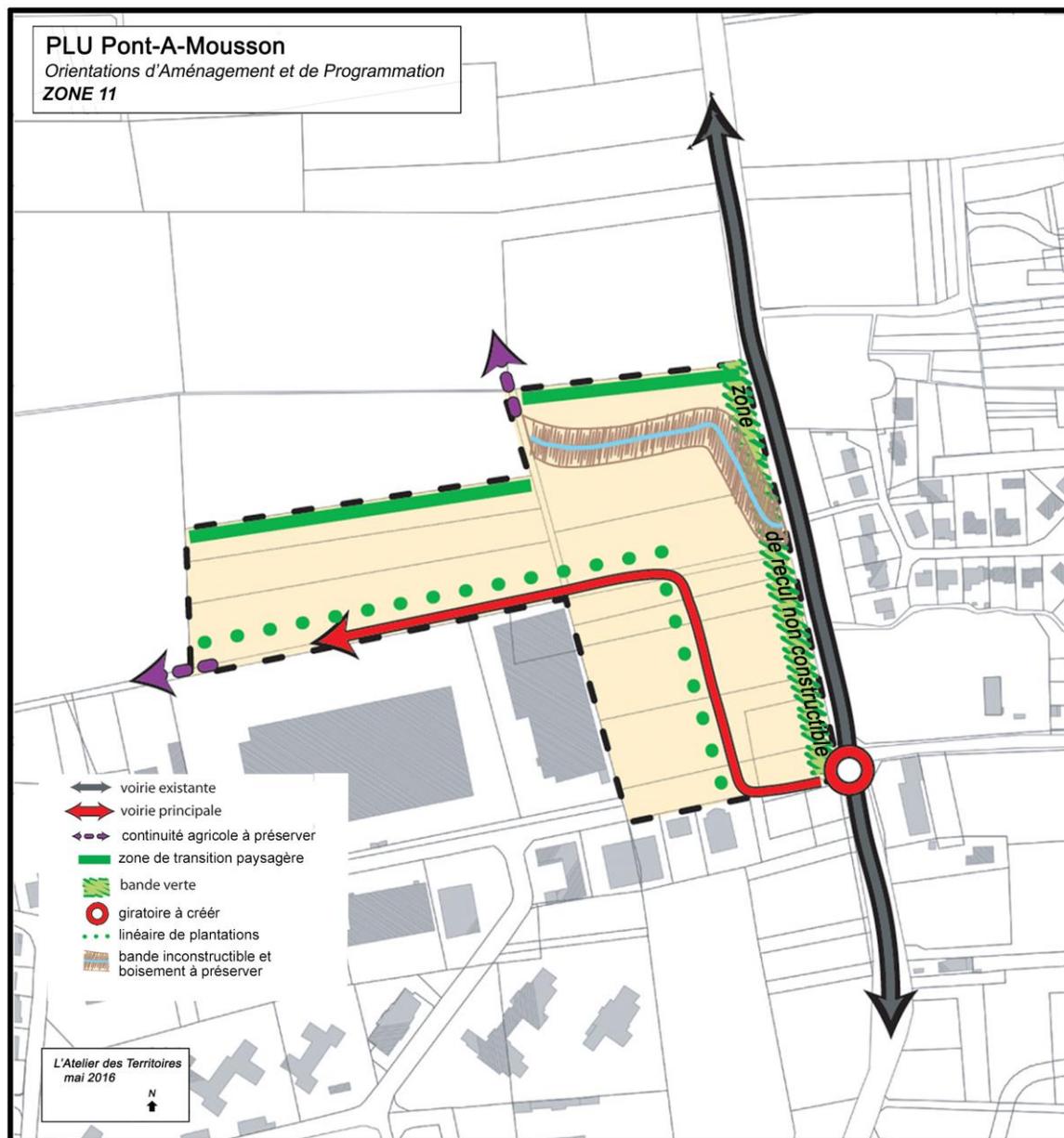
Afin de préserver au mieux l'aspect paysager du secteur, l'axe de desserte interne de la zone sera accompagnée de plantations.

L'espace de transition entre la zone à urbaniser et les terres agricoles devra bénéficier d'un traitement spécifique permettant de marquer la frange urbaine dans un objectif de construire une transition paysagère de qualité pouvant être multifonctionnelle (vergers, haies, cheminements piétons, espaces de loisirs...) et d'éviter ainsi les conflits d'usages entre l'activité et l'agriculture.

PLU Pont-A-Mousson

Orientations d'Aménagement et de Programmation

ZONE 11



ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Zone 12 / ZAC de l'Embise

1. MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Surface de la zone : 12,3 ha

Surface dédiée à l'habitat : 6,7 ha

Surface dédiée à l'activité : 5,6 ha

Densité demandée sur la zone d'habitat : 32 lgts / ha

Nombre minimal de logements attendus : 214 lgts

Vocation de la zone et forme urbaine : zone mixte à vocation d'habitat et d'activités logements individuels, groupés et collectifs

2. DESSERTE PAR LES VOIES ET RESEAUX ET STATIONNEMENT

Aucun raccordement direct à la RD 657 ne sera réalisé depuis la zone à urbaniser. L'accès à la départementale se fait par le chemin Saint-Michel, la voie de raccordement à cet rue est déjà réalisé.

Des aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol devront être réalisés en dehors des voies publiques.

3. QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PREVENTION DES RISQUES

Une bande inconstructible sera à préserver sur une largeur de 20 mètres sur les abords de la zone d'activité (traitement paysager).

Energie : une orientation intéressante des bâtiments devra être proposée. L'installation de dispositifs d'apport d'énergie solaire/d'énergie éolienne sera autorisée.

Eau : une gestion durable et environnementale des eaux pluviales sera demandée (noues, infiltration, récupération...).

Déchets : l'implantation des systèmes de tri et des dispositifs de compostage domestique devra être facilitée. Des points de collecte des ordures ménagères devront être localisés et aménagés.

4. QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

Une densité plus élevée est demandée sur la partie Est de la zone : petits collectifs ou habitat groupé en R+2 maximum. Le reste de la zone est davantage réservé à de l'habitat de type individuel avec une volumétrie maximum en R+1.

Des modifications des principes d'aménagement pourront être autorisées en fonction des contraintes archéologiques qui pourront être découvertes.

