3

Mamey

Département de la Meurthe-et-Moselle

Orientations d'Aménagement et de Programmation

Dossier pour enquête publique 2021

Bureau d'études éolis
Urbanisme
Aménagement du territoire
Communication et concertation

115 rue d'Alsace
88100 Saint Dié des Vosges
03 29 56 07 59 / 06 17 46 79 59
eolis.todesco@orange.fr

ici & là

FloraGIS
Cabinet d'expertises en Flore, Habitat et Systèmes d'Informations Géographiques

Sommaire

1 / Préambule :
Les orientations d'aménagement et de programmation
Cadre légal

Les objectifs des orientations d'aménagement et de programmation "sectorielles"

2 / Les orientations d'aménagement et de programmation de secteurs d'aménagement de Mamey
L'existant à maintenir dans les aménagement ;
Le schéma d'orientations d'aménagement et de programmation ;
La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère ;
La mixité fonctionnelle et sociale ;
La qualité environnementale et la prévention des risques ;
Les besoins en matière de stationnement ;
La desserte par les transports en commun ;
La desserte des terrains par les voies et réseaux.

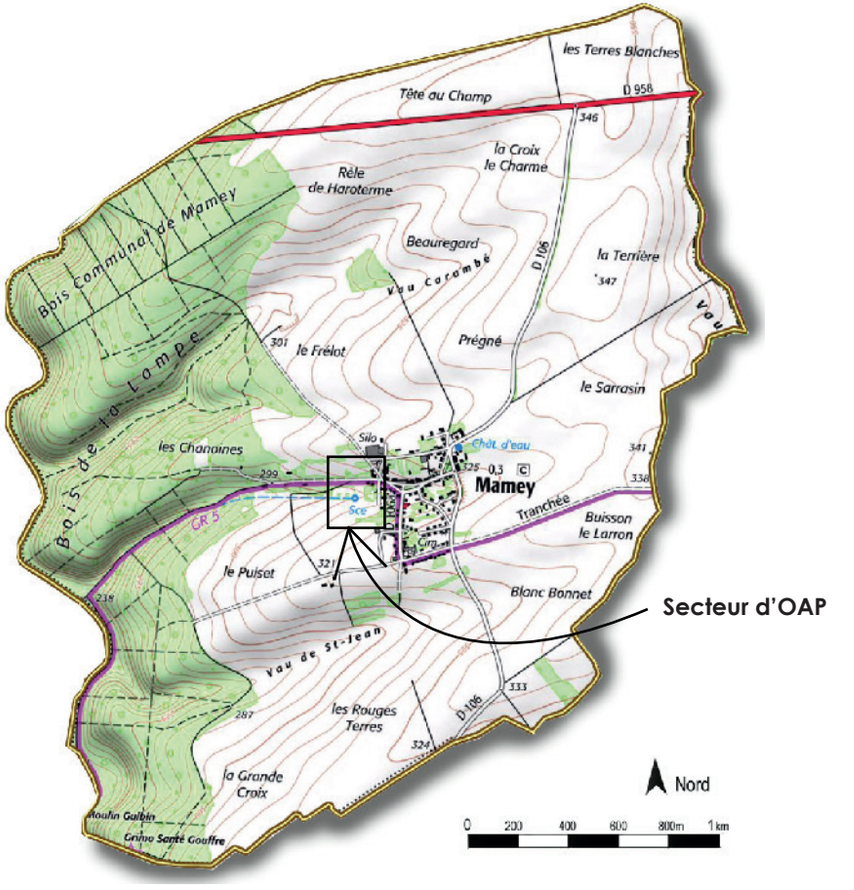
1 / Préambule

Les OAP - Cadre légal

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation sont données en application des articles L151-6 et L151-7 du code de l'urbanisme :
« Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements. »
« Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :
1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;
2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;
3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;
4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;
5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;
6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36. »

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation de Mamey sont définies selon l'article R-151-6 du code de l'urbanisme.

Leur situation sur la commune est la suivante :



1 / Préambule

Les objectifs des orientations d'aménagement et de programmation "sectorielles"

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sectorielles doivent répondre aux objectifs du PADD.

L'article R.151-6, précise les attendus de ces OAP :

"Les orientations d'aménagement et de programmation par quartier ou secteur définissent les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone, notamment en entrée de ville.
Le périmètre des quartiers ou secteurs auxquels ces orientations sont applicables est délimité dans le ou les documents graphiques prévus à l'article R. 151-10".

L'OAP comporte un schéma d'aménagement qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur.
Elles visent ainsi à insuffler une dynamique de projet et une vision prospective au plan local d'urbanisme.
En tant qu'outil de production de la forme urbaine souhaitée pour le développement communal, l'OAP comporte des principes d'aménagement.
Le projet à réaliser dans chaque OAP devra être compatible avec les principes du schéma d'aménagement et devra être conforme avec les règles exposées dans le règlement.

Les orientations d'aménagement et de programmation orientent le développement urbain dans une dynamique globale qui découle des orientations du PADD, à savoir :

orientation 1 : Faciliter les conditions de vie au village en réduisant les difficultés d'organisation, de circulation, en modernisant les réseaux et en offrant aux habitants les services actuels

1 / Préambule

Les objectifs des orientations d'aménagement et de programmation "sectorielles"

orientation 2 : Contribuer à l'amélioration du vivre ensemble par l'accueil de nouveaux habitants

orientation 3 : Améliorer le cadre de vie en optimisant l'environnement naturel et les paysages à préserver

orientation 4 : Favoriser le développement durable et préserver le développement économique tout en contribuant à diminuer les problématiques liées à l'environnement

2 / Les orientations d'aménagement et de programmation *"sectorielles"*

OAP habitat de Mamey

L'existant à maintenir et les points d'appui aux aménagements;

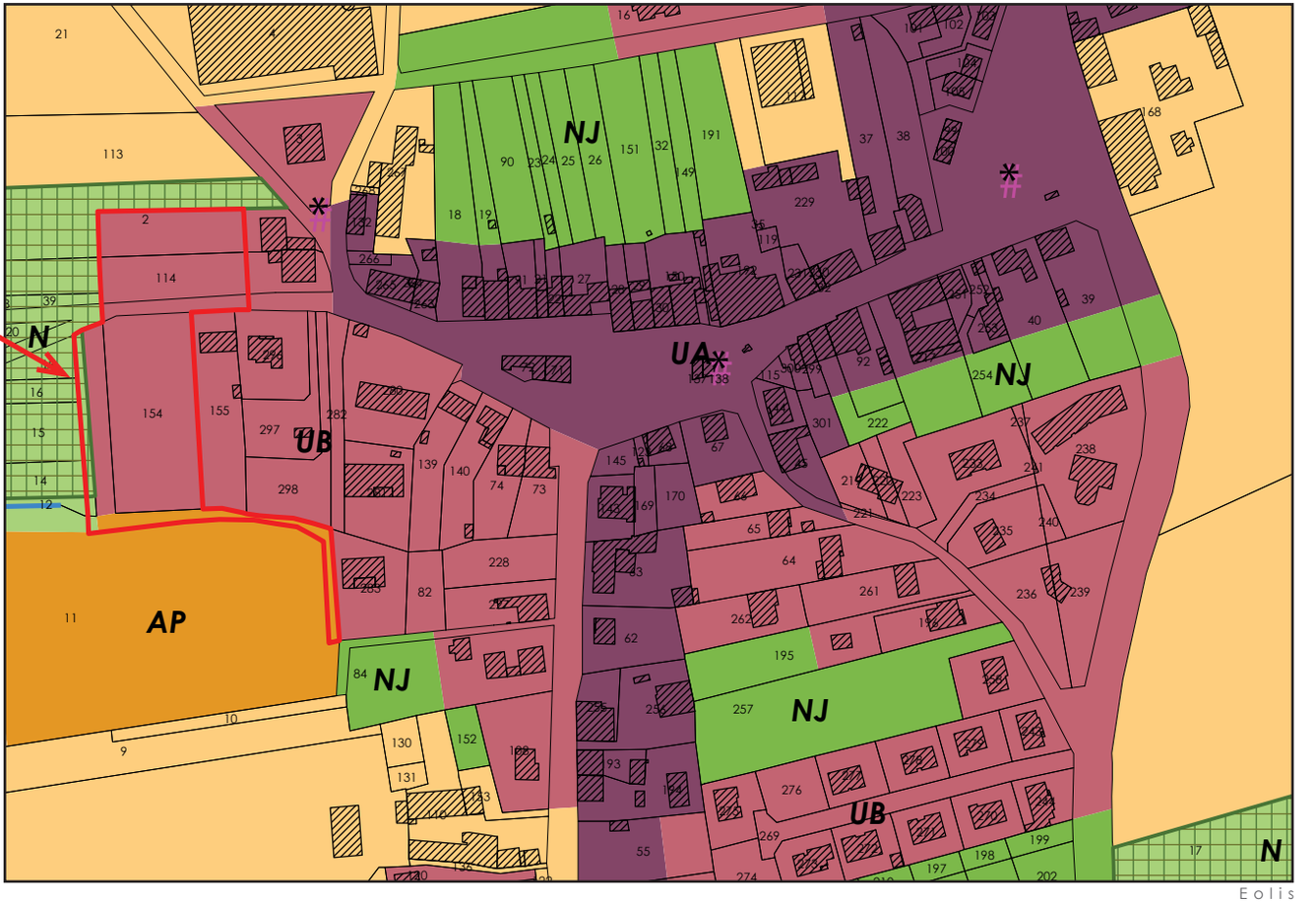
Le schéma d'orientations d'aménagement et de programmation ;

La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère ;
La mixité fonctionnelle et sociale ;
La qualité environnementale et la prévention des risques ;
Les besoins en matière de stationnement ;
La mobilité "douce" ;
La desserte des terrains par les voies et réseaux.

2 / Les orientations d'aménagement et de programmation *"sectorielles"*

OAP habitat de Mamey

Situation



2 / Les orientations d'aménagement et de programmation *"sectorielles"*

les OAP d'habitat de Mamey

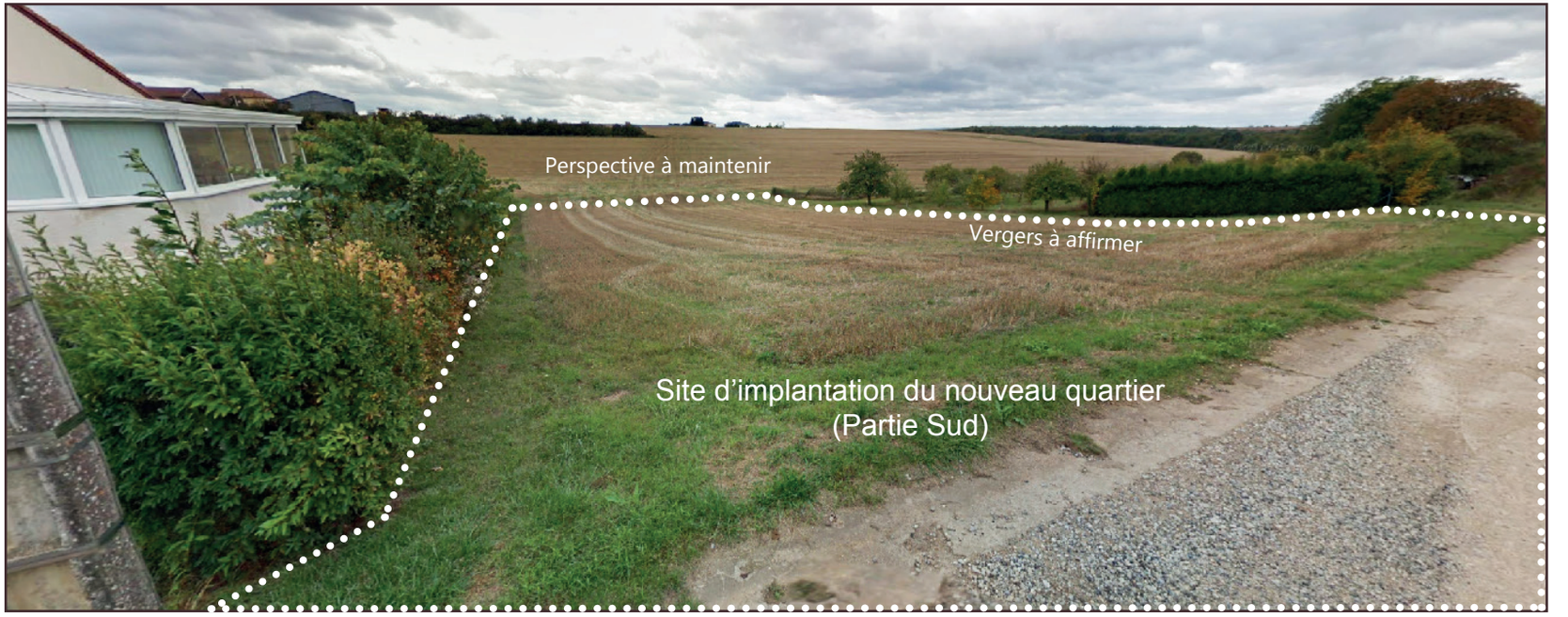
Etat existant du site

L'existant à maintenir et les points d'appui aux aménagements

Etat initial
Dans la continuité de l'urbanisation du village et de part et d'autre du GR5, le site se positionne en lien direct avec le village.
Le terrain est un pré, bordé au Nord par l'entrepôt d'une exploitation agricole et à l'Ouest par une zone de vergers.
Une source, limitrophe au terrain, au Sud, pourrait être valorisée.

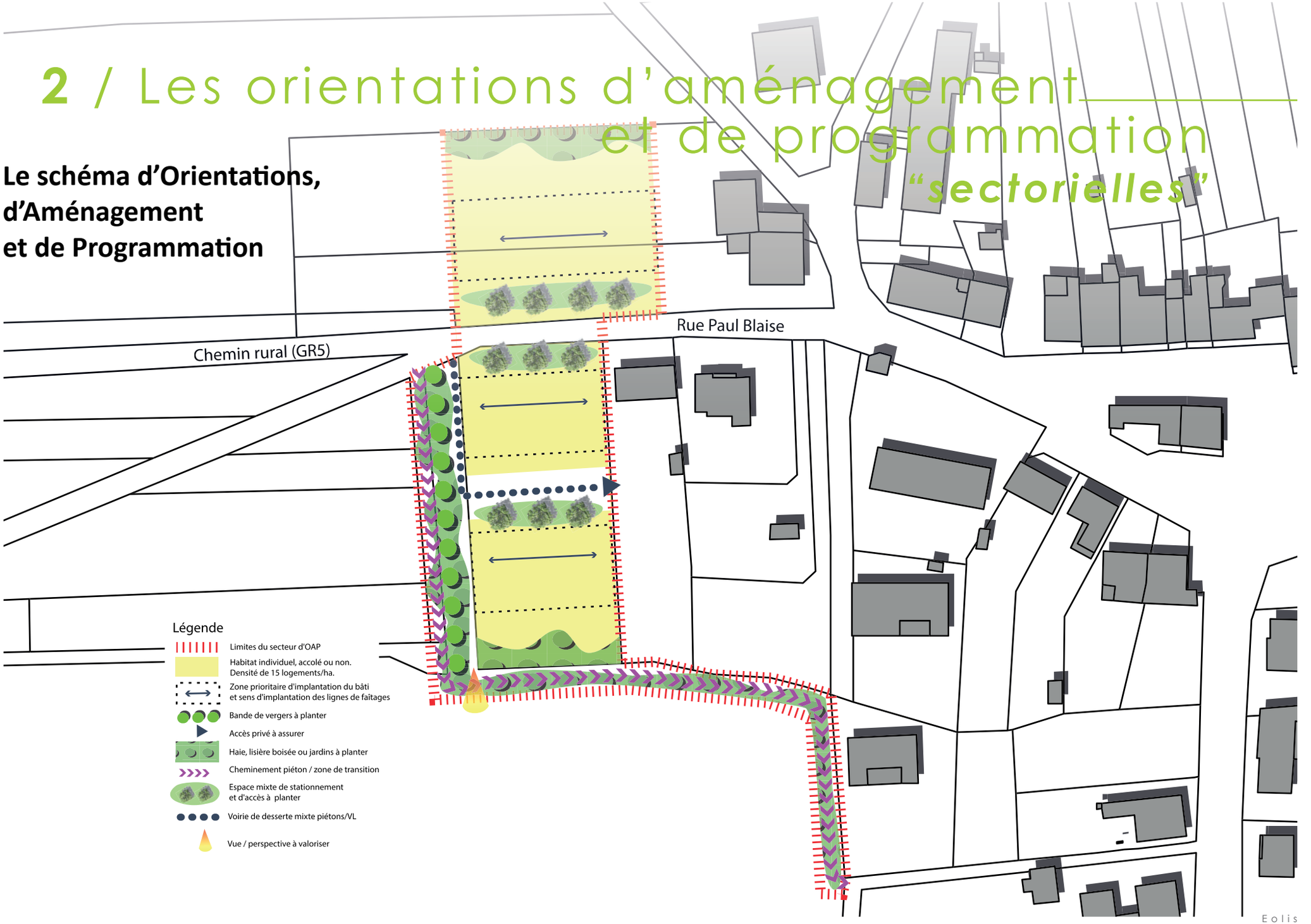
Les points d'appui
- Les vergers
- Le GR5
- Les amorces de cheminements
- les transitions végétales entre urbanisation du village et zone agricole
- L'organisation du village (sens des faîtages parallèles à la rue, bâti mitoyen, parcelles en lanières, jardins avant, etc...)

La programmation urbaine
L'aménagement du site vise à accueillir de nouvelles familles et une population locale demandeuse à la recherche de logement adaptés. La bonne accessibilité du site y est favorable.
L'aménagement peut être réalisé de chaque côté de la rue Paul Blaise.
- 0,25 ha au Nord de la rue,
- et 0,3 ha au Sud de la rue.



2 / Les orientations d'aménagement et de programmation "sectorielles"

Le schéma d'Orientations, d'Aménagement et de Programmation



Les principes des Orientations d'Aménagement et de Programmation

- La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Un secteur d'habitat dans un verger :
Les constructions, en frange d'urbanisation, seront davantage insérées si des arbres (notamment fruitiers) sont plantés en périphérie de l'opération. Afin de maintenir le caractère de verger du site, ces plantations se font en bandes, en suivant l'alignement des constructions ou du chemin piétonnier qui longe le site. Les constructions qui s'implantent dans ces vergers respectent la composition linéaire du paysage : les typologies privilégient les formes allongées, à l'exemple des longères.

Un secteur d'habitat inscrit dans le grand paysage :
Donnée qui ne peut être gommée, la légère pente naturelle doit être la moins travaillée possible pour préserver la qualité du site. Le nivellement du terrain, autour de la construction, pour retrouver la pente naturelle profitera à l'intégration de la construction dans le grand paysage. La conception de la maison peut transformer la contrainte de la pente en atout : dégagement des vues, accès de plain-pied au niveau jardin, moins de vis-à-vis...Pour cela, les photos références ci-dessous seront utilement interprétés dans le projet.

Un secteur d'habitat en continuité du village :
Les bandes de verger qui maintiennent des espaces publics conséquents dans le site, sont l'occasion d'implanter des services de proximité : banc proche du GR5, valorisation de la source, sentier...il s'agit de raccrocher le quartier à la vue, au paysage et au village.

Photos référence : Brunin architecte, Malonne (be)

Maisons mitoyennes à Rosheim (67)

La chapelle dvt Bruyères(88)

Ormes et ville (54)

L'implantation des constructions dans un verger suppose de suivre les lignes du paysage. Les typologies allongées sont privilègiées.

2 / Les orientations d'aménagement et de programmation *"sectorielles"*

- La mixité fonctionnelle et sociale

Typologies d'habitat : Les deux côtés de la rue Paul Blaise sont l'occasion de développer des typologies d'habitat différenciées afin d'accueillir des ménages variés.

L'OAP (secteur au Sud de la rue Paul Blaise) concerne une zone d'habitat individuel inséré dans les vergers. Elle organise l'habitat sur deux bandes d'implantation et de faible hauteur, pour insérer les constructions avec un moindre impact.

Habitat et dimension publique : Si deux secteurs de typologies différentes sont distincts pour s'adapter à une demande d'habitat variée, la qualité des vergers et des espaces verts de "transition" avec la zone agricole sont intégrés aux deux types de secteurs.

Exemples d'habitat pour séniors en milieu rural (Lagney - ci dessus) et lotissement d'habitat dense (à Thiaville sur Meurthe - ci-dessous)

Les principes des Orientations d'Aménagement et de Programmation

- La qualité environnementale et la prévention des risques

La préservation des vergers, gage de la qualité environnementale du lieu : il est impératif de ne pas détruire le paysage de Mamey. L'insertion des constructions dans le paysage et au sein des fruitiers doit être douce pour que le caractère naturel reste bien présent.
Les terrassements seront limités ce qui aurra aussi pour effet d'éviter les apports de remblais souvent détenteurs de systèmes racinaires de plantes invasives.
D'une manière générale, la préservation des vergers s'accompagne du maintien de la végétation de sous couvert des fruitiers, à savoir les herbes hautes de prairie qui ne se fauchent que deux à trois fois par an.

Favoriser la culture d'espèces végétales endémiques et non allergisantes : La prévention sanitaire en matière de santé peut aussi trouver sa place dans le PLU, dans le cadre des recommandations sur les plantations. Il convient de rappeler que les plantes indigènes s'intègrent mieux à l'environnement local et que les plantes non allergisantes permettent de stabiliser les populations (cf liste des plantes sur le site www.rnsa.asso.fr).

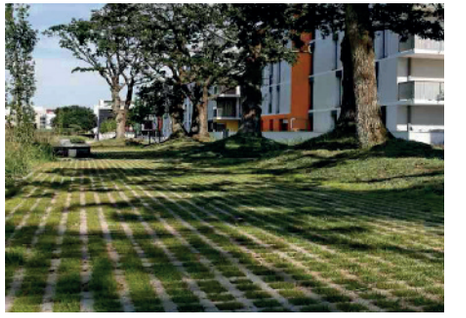
L'**eau de ruisellement infilrée pour limiter l'engorgement des réseaux :** Les bandes paysagères maintenues à l'avant et à l'arrière des constructions favorisent l'infiltration. L'espace public à l'Ouest du site (le long de la voie de desserte) pourra développer un dispositif particulier de rétention.

Les énergies renouvelables valorisées : Chaque projet devra apporter des réponses concrètes pour intégrer des dispositifs naturels ou construits de production d'énergie renouvelable : orientation, ouverture de baies au Sud, panneaux solaires, etc...

- Les besoins en matière de stationnement

Apporter un environnement paysager au stationnement : le stationnement doit être assuré sur la parcelle à raison de deux places de stationnement par logement. Dans les espaces publics,les espaces de stationnement seront ponctuels. Pour ne pas dénaturer les qualités du site, ces places seront compatibles avec la réalisation des plates-bandes enherbées et plantées

photos référence : zones de stationnement perméables compatibles avec des plantations de vergers ou de jardins avant aux constructions



2 / Les orientations d'aménagement et de programmation *"sectorielles"*

- la mobilité "douce"

Accompagner et encourager les différents modes de mobilité : les différents modes de déplacements sont rassemblés pour rendre les aménagements conviviaux (piéton, cycles, VL). Les sentiers du village sont prolongés et les modes doux trouvent une place privilègiée au niveau des réseaux grâce à la mutualisation des surfaces qui réduit la place de la voiture. La proximité de cette urbanisation avec le centre du village favorise les déplacements doux.

- La desserte des terrains par les voies et réseaux

Desservir le quartier à l'aide d'une voirie partagée : Plutôt que de recourir à des voiries larges de circulation avec trottoirs, l'aménagement génère une voie de desserte mixte piéton /VL, qui préserve la tranquilité des habitations en deuxième rideau et permet la desserte interne d'une parcelle privée limitrophe.
Le profil de la voie de desserte s'apparente à la référence ci-contre.
Les bandes de plantation et de stationnement perpendiculaires à la chaussée permettent de gérer le dénivellé du terrain pour caler le niveau d'implantation des constructions sans dénaturer la pente naturelle du site.

Photos référence : exemple de voiries de patagées - Voisin le Bretonneux (78)- Brumath (67) et Bulgnéville (88)

Les principes des Orientations d'Aménagement et de Programmation

Mailler les réseaux pour un bon fonctionnement urbain :

La mise en place de sentiers piétonniers dans les bandes paysagères de vergers assure une bonne greffe du quartier au village. De plus la création des liens avec les sentiers environnants et les cheminements en pleine nature prolonge, au sein de l'urbanisation, des corridors écologiques et des espaces publics plantés.

Pour préserver l'ambiance naturelle du site, il convient d'aménager ces sentiers et cheminements piétons avec des matériaux perméables (terres stabilisées, engazonnement, pas japonnais...) et de maintenir des abords végétalisés, plantés d'essences locales.

Photo référence : exemple de cheminement piétonnier- Lotissement les courtils- Bazouges-Hédé (35)

MAMEY

Département de la Meurthe-et-Moselle

Bureau d'études éolis
Urbanisme
Aménagement du territoire
Communication et concertation
115 rue d'Alsace
88100 Saint Dié des Vosges
03 29 56 07 59 / 06 17 46 79 59
eolis.fodesco@orange.fr

ici & là

FloraGIS
Cabinet d'expertises en Flore, Habitat et Systèmes d'Informations Géographiques