



PLU

Plan Local d'Urbanisme

Date de référence du dossier : 27 décembre 2017

Prescription	DCM	: 15-10-2013
Arrêt	DCM	: 11-07-2017
Approbation	DCM	: 27 décembre 2017

Orientations d'Aménagement et de Programmation



SOMMAIRE

I.	Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)	5
II.	OAP – « Pré de Longeau » / « Parc de Goglo »	9

Ed : 21/12/17

> Préambule

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation prennent la forme de « schémas d'aménagement » de principe de futures zones à urbaniser (AU). Elles sont opposables aux tiers dans un rapport de compatibilité, c'est à dire que leurs prescriptions doivent être respectées « dans l'esprit ». Le zonage et le règlement sont élaborés en cohérence avec ces orientations.

Les orientations d'aménagement et de programmation ont pour ambition de préciser les modalités d'aménagement futur de la commune dans un souci de développement durable.

> La démarche

- Une analyse préalable de l'état initial du site et ses abords assez fine permet de dégager les enjeux du secteur (enjeux en terme de paysage, de déplacement, d'environnement...)
- Une lecture transversale de ces différents enjeux a permis de proposer des principes d'aménagement pertinents et adaptés au secteur considéré
- La présentation de ces principes d'aménagement et leur déclinaison dans le règlement du secteur AU permet à la collectivité d'atteindre des phases pré-opérationnelles et opérationnelles de projets.

> Rappels

Article L151-6 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. » (...)

Article L151-7 du Code de l'Urbanisme.

« 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 la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36. »*

Les OAP sont opposables lors de la délivrance des autorisations d'urbanisme en termes de "compatibilité", c'est-à-dire qu'il ne doit pas y avoir de contradiction majeure entre l'orientation et la mesure d'exécution. Autrement dit, le projet ne doit pas remettre en cause les orientations. Mieux, le projet doit les mettre en œuvre. Les OAP peuvent être « thématiques » ou « spatialisées sur un secteur » :

- Les OAP « thématiques » définissent les grandes orientations visées par la collectivité, de l'action publique ou privée, à mener sur une ou plusieurs thématiques relevées par la collectivité.
- Les OAP « spatialisées sur un secteur ». Leur principal intérêt est d'inscrire les futurs projets opérationnels dans la cohérence d'ensemble du projet d'aménagement et de développement durable du PLU. Elles permettent également de définir une programmation en :

- ✓ Définissant des objectifs qualitatifs et/ou quantitatifs quels que soient les thèmes abordés.
- ✓ Donnant des échéances :

- Donner des priorités de réalisation sur certaines zones.
- Conditionner l'urbanisation à la réalisation d'un équipement public.

Les orientations d'aménagement se traduisent règlementairement. Elles sont opposables. Cependant, la notion de **compatibilité** laisse une certaine **souplesse** dans l'interprétation des prescriptions apportées.

Les OAP peuvent concerner toutes les zones du PLU : U, AU, A ou N. Elles peuvent aussi s'appliquer sur le territoire indépendamment du zonage.

Le plus souvent, elles portent sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et comporter les principales caractéristiques des voies et des espaces publics.

I. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

> Localisation des zones à urbaniser

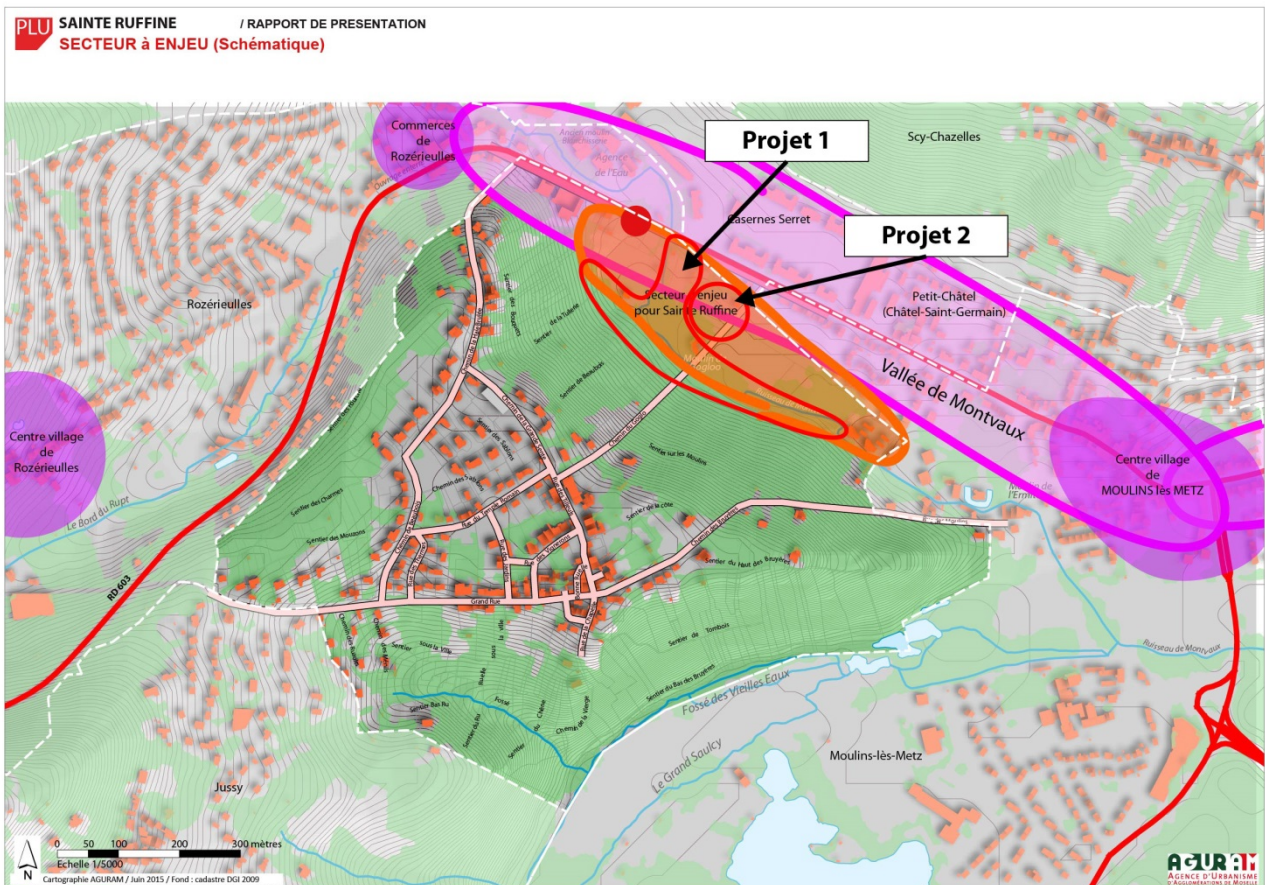
Ancien village viticole, petite commune de Metz-Métropole avec 71 ha (0,71 km²), Sainte-Ruffine se situe à environ 5 kilomètres du centre-ville de Metz : à 10 minutes en voiture et 15 minutes en transport en commun.

Dans le Schéma de Cohérence Territoriale de l'Agglomération Messine la commune est située dans l'entité « Côtes de Moselle ». Ce relief et les vallées adjacentes sont largement boisés (Forêt de Châtel, Lessy, Rozérieulles, Vaux), et sur leurs hauteurs, les villages offrent de larges vues sur la vallée de la Moselle. Elles s'étendent depuis Cattenom au nord à la butte de Mousson au sud.

Adossé à l'est du plateau de Rozérieulles le village domine la vallée de la Moselle et l'entrée de la vallée du ruisseau de Montvaux. L'aire du village se déploie entre la vallée alluviale de la Moselle à l'est à une altitude de 170 mètres, un dénivelé important et le plateau qui culmine à 226 mètres.

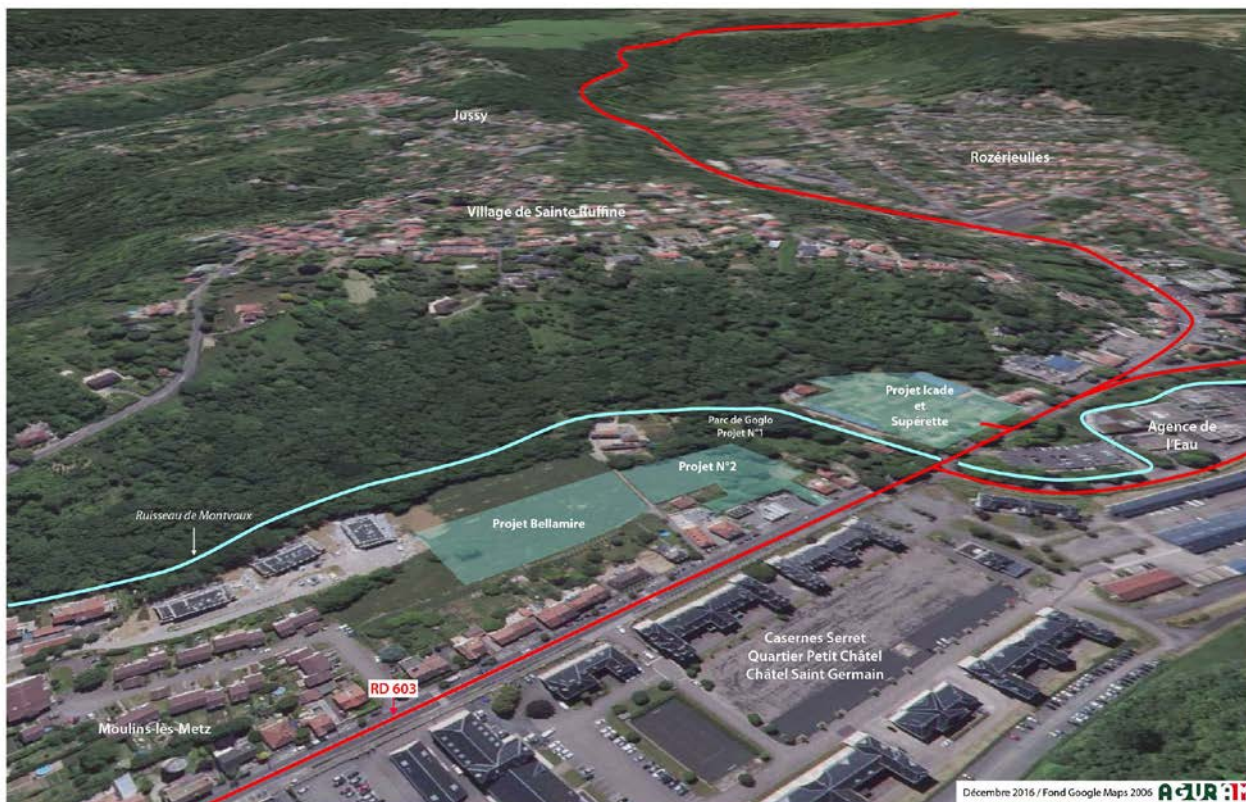
Le ban se partage en deux entités.

- Le village haut, consacré principalement à l'habitat, est installé sur un replat en terrasse constitué de marnes recouvertes par les alluvions de la terrasse ancienne de la Moselle. Ce promontoire qui surplombe la vallée de Montvaux et celle de la Moselle, regarde au nord-ouest les communes de Châtel Saint Germain, Moulin les Metz en vis à vis et, au sud-est, la commune de Moulin les Metz et l'ancien lit de la Moselle.
- La partie basse d'urbanisation plus récente dans la vallée de Montvaux qui s'inscrit en arrière plan le long du RD603 (Ancienne RN3).



La commune profite par ailleurs d'un accès proche à l'A31 qui constitue un atout supplémentaire en terme d'attractivité, notamment pour la population active.

Le village est touché par un plan de prévention des risques naturels inondations et mouvement de terrain qui a limité les capacités d'extensions et d'étalement du village.



> Quartier à enjeu : autour du Moulin de Goglo

• Le bâti

La partie nord du ban communal s'étire le long de décrochements majeurs de terrain, le long du ruisseau de Montvaux (altitude environ 180 mètres). Cette situation explique la nature instable et inconstructible du flanc nord de la commune. Ces phénomènes d'instabilité sont amplifiés par la présence du ruisseau de Montvaux et le bras mort de la Moselle à l'est et au sud-est du ban communal. C'est la Moselle qui rend une partie du site inondable lors de crues et qui sape la colline sur le flanc sud-est.

La cote de Sainte Ruffine orientée au nord, est peuplée d'arbres de haute tige. Elle offre à la rive droite du ruisseau un couvert végétal dense. Ce secteur planté correspond aussi aux zones identifiées de mouvements de terrain. On y trouve des plants typiques de lisière forestière fraîche: hêtres, charmes, ormes accompagnés de fougères et de lierre. Cet ensemble bucolique et agréable accompagne le ruisseau jusqu'à l'ermitage en passant par le Moulin de Goglo.

La RD 603 - ancienne RN 3 - est l'entrée Ouest de la ville et de l'Agglomération de Messine. Elle est bordée d'arbres d'alignement de haute tige (platanes, tilleuls) qui accompagnent et agrémentent le tracé rectiligne de la nationale 3. Cet alignement matérialise la limite nord de la zone AU (ancienne NA au POS)

Historiquement le débouché de la vallée du ruisseau de Montvaux est occupé par des activités utilisant l'énergie du ruisseau (Moulin de Goglo). Dans la période d'activité militaire, en même temps que l'abandon du patrimoine viticole, l'installation des casernes sur le village limitrophe de Châtel Saint Germain a entamé la transformation urbaine de la vallée de Montvaux.

L'ensemble de la caserne Serret aux bâtiments imposants, aux toitures caractéristiques, au plan masse rigoureux et étalé fait face à la zone restée longtemps ouverte à la pâture, aux jardinets et l'élevage de poules. Au fil du temps les constructions se sont amalgamées le long de la RD603 en profitant de chaque parcelle accessible et viabilisée.

• **Le ruisseau**



Le ruisseau en 2013 et en 2015

Le rapt de Montvaux prend naissance sur le Plateau de Sainte Marie aux Chênes à proximité d'Amanvillers. Le ruisseau est alimenté par les eaux d'infiltration qui circulent entre les marnes et les argiles. Il est grossi par les nombreuses sources qui dévalent les côtes depuis les plateaux.

Canalisé, il croise en souterrain le tracé de la RD603 (RN3) au droit du carrefour avec la route de Lessy pour déboucher à ciel ouvert sur le terrain de la zone AU. Les dix moulins dénombrés sur la totalité du tracé ont nécessité la création de retenues destinées à stocker l'eau pour réguler un débit important dans le bief.

Le terrain de la zone AU « Pré de Longeau », serait une des retenues envasée puis comblée qui permettrait d'alimenter le moulin de Goglo démantelé dont l'équipement a disparu (roue, bief, seuil).

Des travaux de curage du ruisseau ont été entrepris pour restaurer la faune et la flore qui en bénéficient. D'autre part, lors des crues centennales de la Moselle, le ruisseau permet, par reflux, l'expansion de la crue de la rivière qui s'étale dans le val. C'est cet effet qui est pris en compte dans le PPR inondation.

La transformation de ce territoire en « nouveau quartier » est contemporaine. Cette évolution récente a été envisageable à la suite de plusieurs événements :

- la suppression de l'emplacement réservé concernant le contournement automobile du centre de la commune de Moulins-lès-Metz. Celui-ci aurait entraîné le « busage » du ruisseau, la modification du coteau avec la création d'une pénétrante de contournement du centre ville de Moulins-lès-Metz;
- L'arrêt définitif de l'activité avicole sur la zone NC. (Devenue NA au POS)
- Le départ de l'effectif militaire cantonné dans les casernes de Petit Châtel, qui interroge sur l'usage à long terme de l'ensemble bâti et de son territoire important.

> Objectifs de développement de la zone

Sur l'ensemble de la zone, l'objectif est de créer des opérations multifonctionnelles qui contiennent de l'habitat, du commerce, des services de proximité et des bureaux. Dans cet ensemble, la zone « Du Pré de Longeau » qui est déjà engagée, est particulièrement consacrée à l'activité commerciale avec l'installation de la supérette, d'une plateforme de services et la construction d'habitations. Avec le permis d'aménager autorisé, plusieurs constructions ont déjà été engagées.

Les opérations qui se connectent à la RD 603 profitent de la présence du ruisseau, de ses berges et de la réhabilitation en cours du Moulin de Goglo. La périphérie du ruisseau est destinée à être aménagée en un parc ou jardin. Une promenade sur berge, connectée avec le chemin de Goglo (vers le Vieux village) relie la supérette à la rue St Jean à Moulins-Lès-Metz.

La mixité des fonctions, la proximité de la RD 603 et des équipements de transport public, malgré la quantité croissante de véhicules automobiles qui transitent quotidiennement, sont à mettre au bénéfice de ces zones de densification. L'armature de transport en commun représente un atout supplémentaire à la faveur d'une densité plus importante d'habitat sur ces zones et la réduction des flux automobiles.

Appellations POS - 2014	Superficie en ha	Superficie en m ²
1AU1 – La Ceullerotte	1,7500	17500 m ²
1AU2 – Le Pré de Longeau	2,0147	20147 m ²
Total	3,7647	37647 m²

- **Requalification urbaine et reconversion**

Sur le secteur considéré, il ne subsiste que les constructions du Moulin de Goglo, et quelques maisons d'habitations. Elles seront intégrées dans le projet. Elles pourront bénéficier de mesures autorisant leur transformation au regard de leur maintien dans le site, de possibilités d'adaptation aux exigences environnementales et aux économies d'énergie.

Le secteur « Pré de Longeau », est resté longtemps à dominante d'activité agricole vieillissante. Avec la disparition de cette activité, et la mise en service très récente de la supérette, il ne subsiste plus sur le site qu'une maison d'habitation. Les autres constructions (poulaillers, abris en tôle) ont été démolies et remplacées par la plate-forme de la supérette et son parking.

Cependant, les continuités de trames vertes, les sentiers d'échanges et de liaisons inter-quartiers, vers les équipements scolaires (Ecole de Moulins) sont à établir et constituent aujourd'hui une armature encore fragile entre les quartiers.

- **Densification**

Le seul secteur d'extension issu du Plan d'Occupation de Sols est la zone de projet n°2. L'unité foncière est composé d'un parcellaire en lanières issu d'anciens jardinets. En deuxième rang et en léger devers par rapport à la RD 603, le terrain est envahi par les herbes et tend à l'embroussaillement. La zone se présente comme le dernier site à enjeux de la commune pour les prochaines années.

- > **Justifications au regard des enjeux environnementaux**

La démarche culturelle de mémoire et d'identité locale sont engagées dans la partie haute du village. Les caractéristiques de certains jardins, le maintien de zones plantées et de secteurs verts en cœur de village contribuent à cette préservation.

Avec la présence du ruisseau et de zones humides, l'objectif de préservation des continuités écologiques terrestres liées à la trame verte et bleue de l'agglomération sont des éléments qui doivent influencer sur les exigences de qualité des opérations à venir :

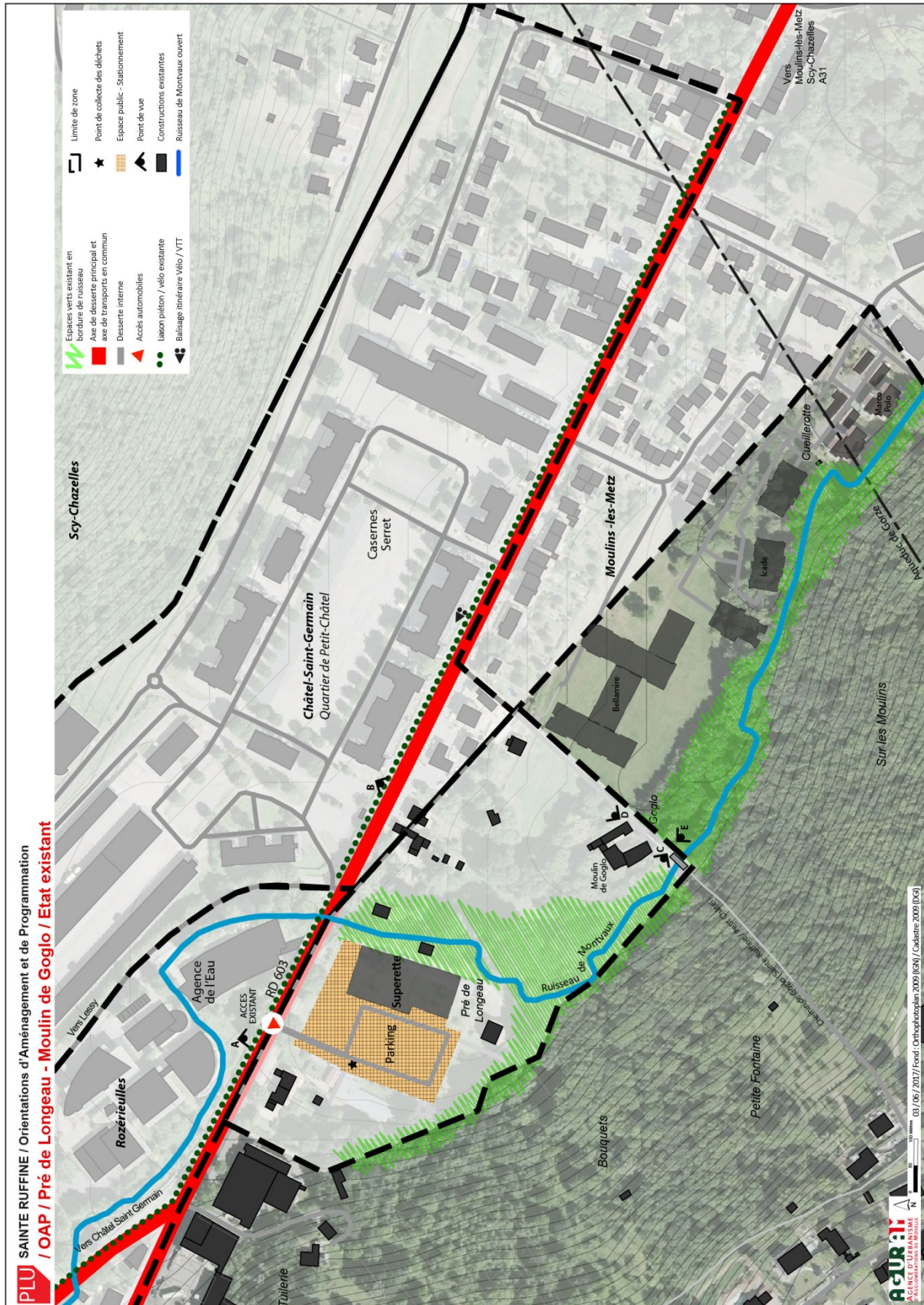
Dans la partie récente des opérations, la plantation sera envisagée dans les mesures d'accompagnement et lors de la création du Parc qui valorise le Ruisseau. Le dégagement des berges du ruisseau et la purge des plants colonisateurs doivent contribuer à ré-ouvrir et dégager des perspectives, supprimer des écrans et les masques et ainsi contribuer à former la nouvelle image urbaine du quartier. Une attention particulière a été portée sur la mise en valeur du ruisseau, le respect de son environnement, conjugué aux prolongations des continuités piétonnes et aux travaux ultérieurs de renaturation du ruisseau de Montvaux.

La contrainte de réduction par 4 des émissions de CO2 du secteur du bâtiment à 2050, qui est inscrite dans les objectifs de la loi n° 2005-781 du 13 juillet 2005 de programme fixant les objectifs de la politique énergétique, se traduira par l'obligation d'une diminution par 6 des émissions ramenées au m².

Les projets devront privilégier l'utilisation des matériaux perméables pour les différents aménagements (parkings, chaussées, trottoirs). Les toitures et les façades pourront être végétalisées. Dans ce cas, la végétalisation pourra être réalisée à partir du sol ou en intégrant des supports en façades. Ces constructions garantiront la continuité du corridor lié au Ruisseau de Montvaux.

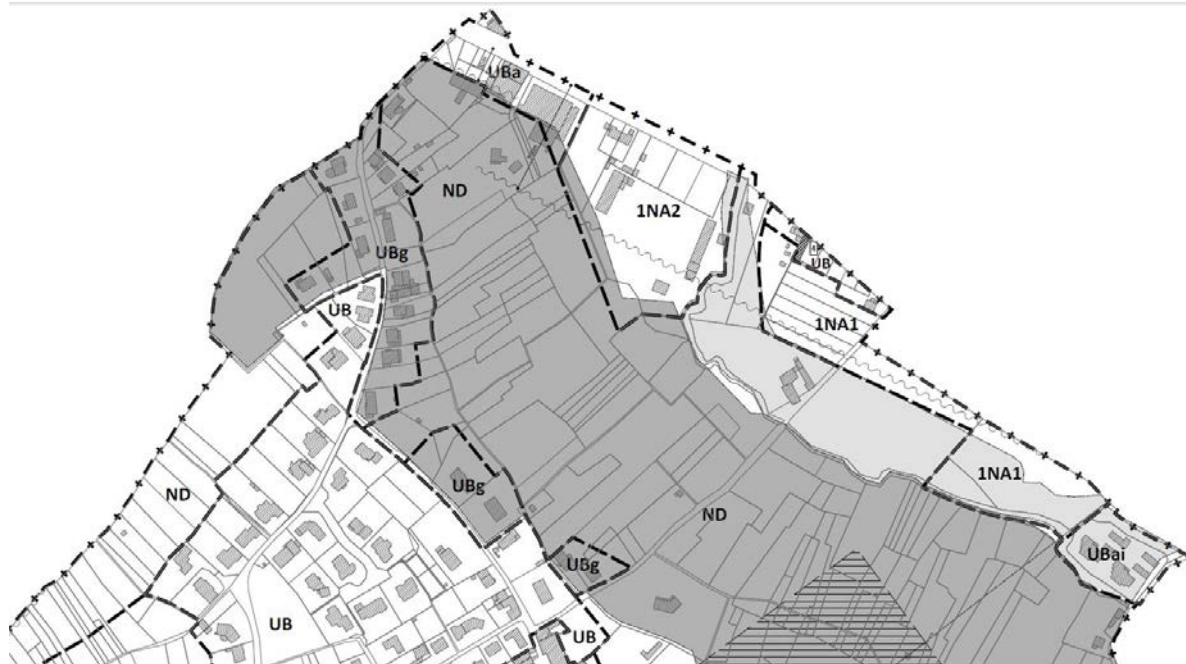
Les constructions nouvelles ou à réhabiliter, devront respecter au mieux la qualité de vie des habitants, maîtriser l'impact de celles-ci sur l'environnement, garantir des performances énergétiques optimales et permettre la mise en œuvre de normes énergétiques plus sobres. L'exemplarité environnementale sera recherchée et les constructions à énergie positive sont encouragées.

II. OAP – « Pré de Longeau » / « Parc de Goglo »



En 2014 la zone « Pré de Longeau » était inscrite en 1NA2. Il s'agissait d'une zone d'urbanisation future non équipée, à vocation mixte d'habitat et d'activités. Cette zone a été créée avec la mise en œuvre d'une procédure de révision allégée du POS de 1999. Elle fait l'objet d'un permis d'aménager, et d'un permis de construire autorisés. Les travaux ont permis la mise en place des accès sur le RD603, la construction de la supérette, la création du parking et de l'aire de livraisons par poids lourds. De droite à gauche photo A, les autres constructions visibles sont une maison d'habitation, un hangar-garage, une maison d'habitation isolée.

La seconde zone 1NA1 de 1999 - « La Cueillerotte » - a été partiellement accomplie par deux opérations « Bellamire » en cours et « Icade » terminée. La zone UB limitrophe avec Châtel Saint Germain comporte un emplacement réservé inadapté.



Pour information : extrait du POS 1999 après la révision allégée de mars 2014



Vue A (prise de vue 2016 - Google) – Secteur « Pré de Longeau » - Entrée de la supérette



Vue B (prise de vue 2016 – Google) – Entrée, accès sur la zone de projet N°2 (voiture) – A gauche l'entrée de la piste de la station service.



Vue D (2015) – Vue prise depuis le Moulin de Goglo, sur le chemin de goglo, vers les casernes Serret de Petit Châtel. L'aire de gauche est le terrain d'assiette du projet N°2



Vue C – (2015) Vue de la façade sud du Moulin de Goglo en cours de réhabilitation.



Vue E – (2015) Vue du ruisseau de Montvaux depuis le Chemin de Goglo

> **Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère**

• **Principe Urbain**

Les terrains sont inscrits au nord du territoire communal. Le site est connecté et distribué par la RD60. Il s'étire jusqu'à la zone de la Ceuillerotte. Il forme une longue emprise localisée dans le deuxième rang des constructions de la commune de Châtel Saint Germain qui s'alignent le long de la RD 603. Il est traversé par le Ruisseau de Montvaux qui se déverse dans la Moselle. La zone de projet est constituée de trois entités :

- Le « Pré de Longeau » : Initialement le site a été consacré au seuil amont du moulin de Goglo. Il a été reconverti en parc pour une exploitation avicole puis abandonné. Le site est aujourd'hui en cours d'aménagement. Dans sa partie nord-ouest, il reste deux maisons d'habitations et un ancien abri-hangar pour animaux. Le site était non boisé.

- Le « Parc de Goglo » : Cette zone est traversée par le tracé du ruisseau de Montvaux qui alimentait le moulin. Après le franchissement du RD603, le tracé du ruisseau serpente au pied du coteau nord de la commune. Elle supporte la liaison piétonne qui relie le Moulin avec le village ancien et la RD603. Une construction et ses dépendances sont occupées et le moulin est en cours de réhabilitation lourde.

- L'ancienne zone de jardins et de friches est en arrière-plan de la plateforme de la station service. Elle se situe en second rang par rapport à la RD603, au nord du moulin de Goglo.

Les premières opérations de constructions ont été engagées par la démolition de l'usine de pâtes dans le secteur de la Ceuillerotte, limitrophe avec Moulins-lès-Metz. L'usine a été remplacée par l'ensemble bâti « Marco-Polo » qui représente 2 bâtiments. Il a été livré en 2006. Il a été suivi par l'opération « Marco-Polo » en 2014 et par l'opération « Bellamire » démarrée en 2015.

Sur la base des premiers schémas et des permis autorisés, cette orientation d'aménagement propose de faire de ces opérations des pièces connectées à la RD 603 qui respectent et valorisent le ruisseau de Montvaux et ses berges. Sur l'ensemble de son tracé dégagé et révélé, le cours d'eau sert ici de support à des aménagements apaisés destinés aux piétons. L'échange transversal existant et les liaisons douces seront maintenus et améliorés vers le versant de coteau proche, le village haut, le moulin et la RD603. Un nouveau sentier est à créer entre la supérette et le Chemin de la Cueillerotte. A l'usage des piétons, son tracé doit permettre l'entretien et la renaturation du ruisseau. L'emprise élargie permettra de garantir la prise en compte des risques d'inondations liés au ruisseau. La mise en œuvre du Parc de Goglo devra permettre la gestion des plantations qui stabilisent le coteau soumis aux risques naturels.

Sur l'opération « Nord de Goglo » le cœur de l'îlot pourra permettre la mise en œuvre d'espaces publics ouverts qui permettent de générer un espace urbain central autonome.

• **Principe paysager**

Le ruisseau de Montvaux représente la partie la plus basse de la Vallée de Montvaux. Le coteau nord de la commune affiche une pente prononcée. Le village haut qui surplombe le site a bénéficié de vues larges sur le coteau Sud du Mont Saint Quentin et vers la vallée de la Moselle dans la période où la viticulture était florissante. Conjugée avec l'impact du relief et l'arrêt de l'activité viticole la végétation a formé la ceinture du village et amplifié la séparation entre le village haut et le village bas. Dans le vallon, le lit du ruisseau forme un couloir continu adossé au coteau. Les plantations de hautes tiges orientent les vues vers les trouées libres des prés.

Ici, le principe majeur est de préserver et conserver le tracé du ruisseau dans ce futur quartier et de garantir que les constructions préservent le cours d'eau en offrant les meilleures garanties de renaturation.

> **La mixité fonctionnelle et sociale**

En 2015, le projet de la zone « Pré de Longeau » est un projet de développement d'un secteur d'habitat et d'activités. Le projet prévoit : la création d'une supérette de 999 m² qui nécessite la création d'un parking de plus de 100 places et les voies d'accès, 1 immeuble de logements, 6 maisons de ville, une maison médicale (services de proximité), une maison d'habitation conservée.

Le « Parc de Goglo » devient un élément de liaison entre les projets et devient un parc urbain complété par une promenade et des équipements piétons.

> **Qualité environnementale et prévention des risques**

L'ensemble de la zone ne constitue pas une source de nuisances sonores, d'odeurs, de vibrations. Il n'y a pas de rejets polluants dans l'air ou dans le milieu.

La zone « Pré de Longeau » est située le long du RD 643 – La voie est signalée « Voie Bruyante ». Au sud, elle est limitrophe avec les zones de mouvements de terrain marquées par le PPRN approuvé en juillet 2005. Lors de la révision allégée du POS, l'activité initiale de la zone agricole avicole arrêtée a été modifiée pour permettre l'accueil de nouvelles activités : commerce, logement, services.

La zone « Parc de Goglo » est couverte par le PPRN « inondations » approuvé en juillet 2005.

L'ensemble de la zone OAP ne porte pas atteinte au patrimoine architectural, culturel, archéologique et paysager.

> **Accessibilité, desserte, stationnement :**

• **Desserte par les transports en commun**

L'accès principal à la zone « Pré de Longeau » a été créé pour la supérette, son parking et l'accès des poids-lourds aux quais de livraison. Les arrêts des lignes de transports en commun sont proches du point d'accès. Sur la zone, des voies tertiaires permettront l'accès aux habitations et aux services ;

La zone « Parc de Goglo » bénéficie d'une petite voie d'accès carrossable non aménagée qui prend naissance sur le quartier de Petit Châtel sur la RD603. Le chemin de Goglo se prolonge pratiquement en ligne droite avec le village haut. Malgré la déclivité, ce tracé permet la création d'un itinéraire piéton continu direct vers l'axe de transports de la RD.

Les transports en commun passent sur le RD643. Les lignes L5a (Rozérieulles), L5b (Jussy/Sainte Ruffine) - L5c (Châtel Saint Germain), desservent l'arrêt « Haie brulée » et N88 (Lessy) desservent les arrêts Serret, Saint Jean vers Moulins et le centre d'agglomération. Un projet d'aménagement de l'axe de transports est à l'étude. Il est piloté par Metz Métropole.

• **Desserte des terrains par les voies et réseaux.**

La zone est située en zone d'assainissement collectif. Les réseaux Ø400 Eaux-Usées et Ø400 Eau Pluviale passent sous la RD603 : collecteur de la vallée de Montvaux puis collecteur Ouest vers l'usine Haganis de Metz. La zone « Nord Goglo » n'est pas raccordée et ne comporte pas d'autres réseaux.

La desserte interne de la zone doit comporter des **retournements adaptés** aux services de secours et de ramassage des ordures, dès lors que la création d'une impasse est prévue. Les impasses routières seront connectées sur le réseau de cheminement doux existant (Chemin du Goglo) et vers la partie commerciale par des aménagements d'un mètre minimum.

• **Besoins en matière de stationnement**

La grille de stationnement a été adaptée dans les anciens documents. Elle a permis la création du parking lié à la surface commerciale. (88 places) et celles destinées à chaque opération autorisée soit un total de 165 places sur « Pré de Longeau ». 26 places estimées pour la zone « Nord de Goglo (Estimations POS pour 9 logements).

L'ensemble de la zone représente $165 + 26 = 191$ places de stationnement.

> **Aménagements et environnement**

La partie sud et ouest de l'opération comporte un espace naturel lié au ruisseau, qui doit être maintenu en espace de nature connecté aux jardins au bénéfice des futurs habitants (fonds de parcelles des logements/constructions).

Des bandes enherbées ou des haies compléteront les voies existantes (Chemin de Goglo et Pré de Longeau). Les talus qui bordent le ruisseau devront rester accessibles pour l'entretien des berges et du cours d'eau.

Pour les opérations nouvelles, en complément des parties engazonnées en espaces verts ou consacrées aux jardins, les parkings et cheminements devront permettre la gestion des eaux de ruissellements : l'usage de matériaux perméables s'appliquera aux cheminements et aires de stationnement. La superficie consacrée aux parkings devra être utilisée pour le captage et stockage des eaux de pluie.

> **Indications de programme**

Programme : La zone peut accueillir des constructions individuelles ou un petit collectif. Le règlement cherche à favoriser la densité avec une implantation des constructions en bande et un gabarit de hauteurs en moyenne correspondant aux volumes des constructions de premier rang de la RD 603.

Logements : 9 à 10 logements en pavillons individuels ou petit collectif ;

Phasage : Long terme.

> **Qualités urbaines, architecturales, et paysagères**

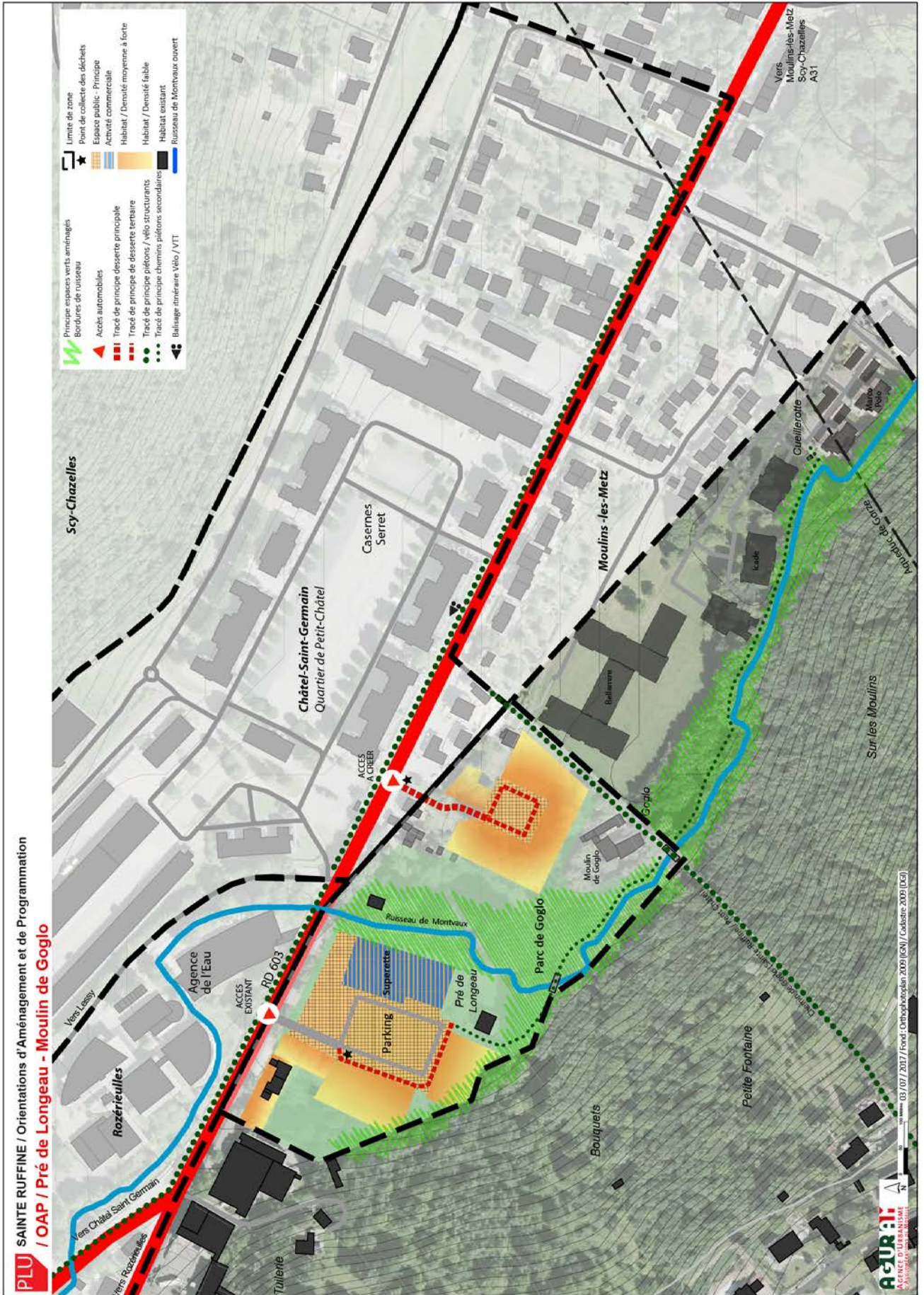
Surfaces	La superficie du ban communal représente 0,7030 km ² La zone « Pré de Longeau » représente 17625,37 m ² (1,7625 ha) La zone Naturelle « Parc de Goglo » représente 12 634 m ² (1,26 ha) Restant à aménager : 0,6 ha (14 logts – 20lgt/ha SCoT) 2018 – Parc de l'opération « Bellamire » - 115 lgts ; Livraison premier trimestre 2018 : « Pré de Longeau » - 53 lgts
Zonage POS	Depuis le POS 1999, après révision allégée, l'aire couverte par l'Orientations d'Aménagement et de Programmation est composée de trois zones: - la zone « Nord de Goglo » est inscrite en zone UB et en zone 1NA1 - la zone « Pré de Longeau » est inscrite en zone 1NA2 ; (Où sont autorisées les constructions à usage d'habitation, d'hébergement hôtelier, les bureaux ou services, le commerce, l'artisanat et les services publics ou d'intérêt collectif) - la zone « Parc de Goglo » est inscrite en ND ;
Zonage PLU	Le périmètre de l'OAP couvre plusieurs zones d'enjeu pour lesquelles le règlement est adapté : La zone « Pré de Longeau » est inscrite en AU1, où le permis d'aménager est autorisé, les constructions acceptées peuvent supporter des transformations limitées. Les constructions d'habitation alignées sur le nord de la zone seront versées dans l'emprise du périmètre de la zone urbaine UC (par rapport à la RD 603) afin de permettre une meilleure densité. La zone « Nord de Goglo » est inscrite en zone AU, destinée à de l'habitat, elle peut accueillir des constructions individuelles ou un petit collectif. Le règlement cherche à favoriser la densité avec une implantation des constructions en bande et un gabarit de hauteurs en moyenne (R+2) La zone « Parc de Goglo » est inscrite en zone N. Elle respecte la continuité écologique terrestre marquée par la Trame verte et Bleue, protège le tracé du ruisseau et ses berges dans sa traversée du ban communal. Elle autorise l'amélioration des constructions existantes - le moulin de Goglo et une maison d'habitation et ses dépendances - notamment pour l'amélioration des capacités énergétiques et les opérations de réhabilitation engagées.
Emprises foncières communales	Non
Potentiel constructible en nombre de logements	« Pré de Longeau » : 53 logements et 7 maisons individuelles en bande autorisés; « Nord de Goglo » : 9 à 10 logements en pavillons individuels ou petit collectif ; « Parc de Goglo » : Aucune construction nouvelle.
Biodiversité	Pas d'espèces remarquables recensées et identifiées à ce jour sur le site.
Agriculture	La zone n'est pas une zone agricole.

> **Tableau de surfaces**

Appellation PLU surface des zones	Superficie en m ²	Superficie en ha
1AU1– « Pré de Longeau »	15 531,00	1,55
1AU2 – « Nord Goglo »	6 997,80	0,7
N – « Parc de Goglo »	12 634,00	1,26
Surface de l'OAP	35162,80	3,52

> Récapitulatif des opérations

	Opération "Marco- Polo" La Cueillerotte	Opération "EDEN"	Opération Aegide "Bellamire"	Opération ICADÉ					Nord Goglo	Bilan
Année	2006	2014	2015	2015					Prévision	2016 / 2018
				supérette	Bâti-Multi Service	Habitat	Maisons	Totaux Icade		
Maisons individuelles				0	0	0	7			
Logements	(20)	44	115	0	0	46	7	53	10	275
Surfaces de planchers en m ²		3 000,00	13 500,00	2 150,00	475	4 307,00	650	7 582,00		
Nb ² bâtiments	2	3	1	1	1	1	7	10		
Emprise au sol en m2		1 060,00	3 400,00	2 150,00	237	957	443	3 787,00		
Niveaux-Etages		4	4	1	1	5	1			
Parking dans l'œuvre		38		0	8	18	6			
Parking hors œuvre		82		88	8	33	4			
Total parking		120	85	88,00	16	51	10	165,00	26,00	



(.../...)

