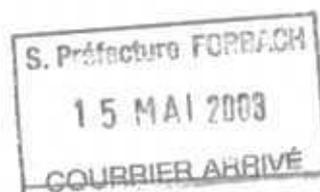


# COMMUNE DE MACHEREN

## PLAN LOCAL D'URBANISME



**Document d'orientations spécifiques d'aménagement :  
secteur d'urbanisation future de Moulin Neuf**

Annexé à la D.C.M. de Macheren, en date du 5 MAI 2008,  
Le Maire



  
B. TRINKWELL

La commune de Macheren, au cours d'élaboration de son PLU, a souhaité mettre en place un document d'orientations spécifiques d'aménagement pour le secteur d'urbanisation future de Moulin Neuf, situé à l'Est de l'impasse des Lilas, entre la RD 565 et la voie de chemin de fer.

Les articles L123-1, R123-1 et R123-3 du code de l'urbanisme précisent que le PLU peut comporter des orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs, assorties le cas échéant de documents graphiques. Ces orientations d'aménagement peuvent prévoir les actions et opérations d'aménagement, notamment dans les domaines suivants :

- mise en valeur de l'environnement, des paysages
- mise en valeur des entrées de ville et du patrimoine
- lutte contre l'insalubrité
- renouvellement urbain et développement de la commune

Ces orientations peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

Les principes de Haute Qualité Environnementale (HQE) ou de l'Approche Environnementale de l'Urbanisme (AEU) non développés dans les orientations spécifiques d'aménagement pourront être appliqués au choix par l'aménageur, dans une optique de développement durable et de qualité de vie : utilisation rationnelle de l'espace, mixité urbaine, encouragement des déplacements doux, contribution à la maîtrise et à la réduction des consommations (ex : récupération des eaux de toitures à la parcelle, lampadaires à ampoules basse consommation d'énergie, limitation de l'imperméabilisation des sols), travail sur l'orientation des parcelles et constructions pour favoriser le réchauffement par les éléments naturels, installation de processus utilisant les énergies renouvelables (géothermie, panneaux solaires...).

Le secteur à urbaniser présente une topographie et une localisation qui rendent l'urbanisation plus difficile qu'ailleurs. En effet, les pentes sont de l'ordre de 15% et le secteur est bordé par la RD 656 et la voie SNCF. Ce secteur se présente comme une butte, la RD 656 et le tissu urbain de l'impasse des Lilas étant en contrebas. Le projet urbain au droit de ce secteur consiste en la construction de plusieurs bâtiments collectifs, de taille humaine.

Etant donné ces caractéristiques, l'objectif de ce document d'orientations spécifiques d'aménagement est d'assurer la mise en place d'un projet urbain qui s'intégrera bien à son environnement urbain et paysager.

La RD 656 passe actuellement au droit de Moulin Neuf sans que les usagers de la route aient l'impression de traverser une agglomération. Plusieurs éléments conduisent à ce constat :

- le tissu urbain est dissolu après le carrefour RD 656 – RD 603 : les habitations ne sont présentes qu'à l'Ouest de la RD 656, quelques bâtiments d'activités bordant la RD à l'Est.
- la RD 656 n'est pas aménagée comme une voie urbaine : il n'y a qu'un seul trottoir et pas d'aménagement paysager.

L'urbanisation de ce secteur permettra de constituer un véritable tissu urbain.

Outre le renforcement du caractère urbain de la RD 656 au droit de ce secteur (mise en place d'un second trottoir...), il est important que l'aménagement de ce secteur conduise à l'établissement d'un véritable tissu urbain.

➤ **ORIENTATION 1 : LA PRISE EN COMPTE DE LA TOPOGRAPHIE DU SITE**

Constat : le secteur enregistre des pentes de l'ordre de 15%, avec présence d'une butte plus prononcée en bordure de RD 656.

Orientation : l'aménagement du secteur ne pourra s'affranchir de la topographie du site, et devra soit conduire à l'intégration du projet au terrain naturel, soit à des décalsses plus ou moins importants.

- L'aménagement viaire du secteur devra être fait de façon à obtenir des pentes de moins de 10%, notamment pour ne pas poser problème aux accès des véhicules de service (poubelles, déneigement...).
- Les constructions seront implantées de façon à respecter la topographie générale du site, leur implantation ne devant pas se faire perpendiculairement aux courbes de niveau.

➤ **ORIENTATION 2 : LES CARACTERISTIQUES DE LA VOIRIE INTERNE**

Constat : l'aménagement de ce secteur conduira à la mise en place d'une impasse. La voirie à aménager devra permettre à la fois la circulation des véhicules et la circulation piétonne sur le site et vers le reste du tissu urbain de Moulin Neuf.

Orientation : la voirie observera une largeur minimale de 6,5m, avec une chaussée de 5m minimum et un trottoir de 1,5m minimum, qui assurera la continuité piétonne avec le trottoir à aménager en bordure de RD 656. La voirie interne se terminera par une aire de retournement de 12m de côté minimum<sup>1</sup>, afin que les véhicules de service puissent faire demi tour.

L'accès à la RD 656 se fera de façon collective et devra permettre une bonne visibilité du trafic de la RD 656.

➤ **ORIENTATION 3 : L'ORGANISATION D'UN FRONT URBAIN AU DROIT DE LA RD 656**

Constat : actuellement, la perception urbaine n'est pas complète sur le secteur, le tissu urbain n'étant organisé qu'à l'Ouest de la RD 656. L'organisation urbaine du secteur devra conduire à la mise en place d'un véritable front bâti, cohérent par rapport au tissu urbain en face et par rapport au paysage environnant.

Orientation : les orientations d'aménagement suivantes seront suivies :

- Organisation d'un front bâti homogène : les façades sur RD 656 des constructions principales seront implantées dans une bande de 10 à 15 mètres depuis l'emprise de la RD 656.  
L'espace situé entre les façades sur rue des constructions et la RD 656 sera traité en espace vert, avec possibilité de plantations (haie basse ou arbustes d'ornement plantés de façon ponctuel).
- Qualité du bâti : les façades sur RD 656 des constructions seront traitées avec un soin particulier, de la même manière que les façades donnant sur la voie interne du secteur. Il est important de percevoir une façade sur rue principale depuis la RD 656. Ces façades devront être visibles de la RD 656, non pas cachées par une haie.

<sup>1</sup> Aire de retournement de 12 m x 15m conseillée

- Caractéristiques des constructions :
  - les hauteurs du bâti principal par rapport au terrain naturel seront de type RDC et un niveau sous combles si aucun décaissement n'est prévu ou si les décaissements prévus conservent des niveaux de terrain bien supérieurs à ceux existants à l'ouest de la RD 656 ; si le niveau topographique est ramené à l'équivalent du secteur urbain voisin en bordure de RD 656, des hauteurs de bâti plus importantes pourraient être autorisées. Afin d'éviter de rajouter des buttes, les exhaussements des sols de plus de 1mètre sont interdits ;
  - afin de ne pas entraîner une surdensité des constructions sur le terrain prédestiné occupant 1, 3 hectares, on préconisera un nombre maximum de 20 logements, avec soit une emprise au sol ou un C.O.S. faible (COS de 0,18 par exemple) pour l'ensemble des bâtiments.
  - les constructions adopteront une architecture simple, s'intégrant au tissu urbain existant ; les copies de modèles étrangers au secteur sont interdites ;
  - les toits des constructions seront de type toits à deux pans (pas de toit pignon) ou quatre pans, recouverts de tuiles ou imitation tuiles, de type local et de teintes naturelles et mates ; les terrasses de toits ou renforcements de toits en façade donnant sur la RD 656 seront interdits ;
  - les couleurs des façades et murs éventuels ne seront ni criardes ni brillantes ;
  - les annexes adopteront le même aspect que la construction principale ;
- Les aires de stationnement prévues seront organisées de façon à être le moins perceptible possible de la RD 656 et de la voie interne. Des plantations devront assurer leur dissimulation (arbustes ou haies) dans le cas contraire,
- Espaces verts : une aire de jeux ou espace vert récréatif sera prévu, dans un secteur calme, où la circulation est moins importante qu'ailleurs.
- Proximité de la voie de chemin de fer : une marge de recul de 50 mètres par rapport à l'axe de la voie de chemin de fer sera à respecter pour toute construction (constructions principales et annexes); cette marge de recul pourra être occupée par des aires de stationnement, espaces verts, aire de jeux...

Commune de Macheren  
Entité de Moulin Neuf

Esquisse d'aménagement

Echelle : 1/2000ème

