

Département des Ardennes

Commune de MARGUT

PLAN LOCAL D'URBANISME

**Orientations d'Aménagement
et de Programmation (OAP)**

Vu pour être annexé à la délibération
du conseil communautaire
en date du
approuvant l'élaboration du Plan Local
d'Urbanisme (PLU)

Cachet de la Communauté de communes
des Portes du Luxembourg
Signature du Président



**Communauté de communes
des Portes du Luxembourg**
37 Ter avenue du Général de Gaulle
08110 Carignan
Tél. : 03 24 27 90 98

Commune de Margut
14 bis rue de Verdun
08370 MARGUT
Courriel : mairie-margut@wanadoo.fr



OMNIS Conseil Public
28, Place Bernard-Stasi
51200 EPERNAY
Courriel : contact@omnisconseil.fr

Révisé le		Modifié le		Mis à jour le	

PRÉAMBULE

OBJET

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements et **déclinent les objectifs du PADD** pour certains secteurs à enjeux (communes en cas de PLUI) ou pour certaines thématiques (entrées de ville, eau, bioclimatisme, ...).

Conformément à l'article L 151-6 et 7 du code de l'urbanisme « 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 L 151-7 CU – « 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 Orientations d'Aménagement et de Programmation constituent une pièce désormais obligatoire du dossier de Plan Local d'Urbanisme conformément aux nouvelles dispositions du Grenelle II et précisent les conditions d'aménagement des secteurs définis comme stratégiques dans la commune.

PORTÉE JURIDIQUE DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Elle est prévue en ces termes par l'article L 152-1 : « *L'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan sont conformes au règlement et à ses documents graphiques. Ces travaux ou opérations sont, en outre, compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement et de programmation.* »

Les OAP sont donc opposables lors de la délivrance des autorisations d'urbanisme : permis de construire, d'aménager et de démolir ; et déclarations préalables. Les certificats d'urbanisme devraient les mentionner.

Contrairement au règlement, il est expressément prévu que cette opposabilité ne se manifeste qu'en termes de compatibilité.

Ceci signifie que les opérations engagées dans les secteurs concernés devront être en accord avec les principes d'aménagement inscrits dans les orientations d'aménagement et de programmation. Précisions qu'un document qui s'applique en termes de compatibilité « *ne saurait avoir légalement pour effet d'imposer une stricte conformité* » aux plans ou décisions auxquels il est applicable.

NOUVEAUTÉ AVEC LES LOIS **GRENNELLE ET **ALUR** :**

- ▶ Les OAP **remplacent** les anciennes orientations d'aménagement (OA) et **sont désormais obligatoires** ;
- ▶ Elles **peuvent** comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;
- ▶ Elles **peuvent** porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;
- ▶ Elles **peuvent** prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;
- ▶ Elles **peuvent** définir les continuités écologiques ;
- ▶ Elles **peuvent** prévoir un pourcentage des opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation destiné à la réalisation de commerces.

SECTEURS RETENUS

Plusieurs secteurs sont concernés et regroupés en deux orientations d'aménagement :

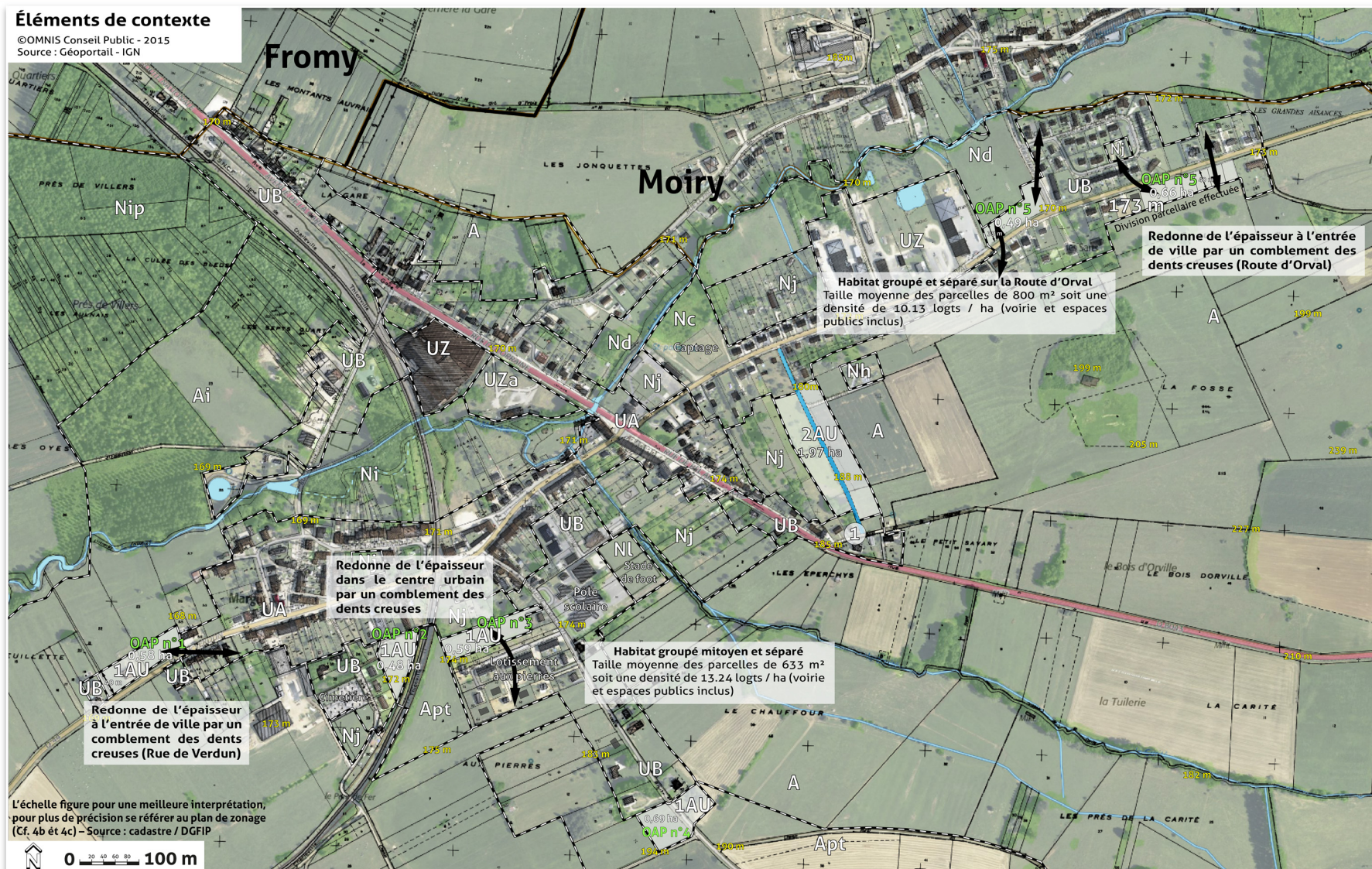
- | | |
|---|-------|
| ▪ OAP n°1 – Développer une urbanisation mesurée sur le secteur « La Feuillette » Rue de Verdun ; | p. 5 |
| ▪ OAP n°2 – Développer une urbanisation mesurée sur le secteur Rue du Bois d'Argent ; | p. 9 |
| ▪ OAP n°3 – Développer une urbanisation mesurée sur le secteur du lotissement aux pierres ; | p. 13 |
| ▪ OAP n°4 – Développer une urbanisation mesurée sur le secteur Route de Saint-Walfroy ; | p. 17 |
| ▪ OAP n°5 – Développer une urbanisation mesurée sur le secteur Route d'Orval ; | p. 21 |

AVERTISSEMENT

Pour une meilleure interprétation des règles, la lecture des OAP se fait conjointement avec le règlement écrit et graphique. Les distantes sont mentionnées à titre indicative au même titre que les surfaces, une marge d'erreur inférieur à 10% est admissible compte tenu des outils dont la commune dispose.

Éléments de contexte

©OMNIS Conseil Public - 2015
Source : Géoportail - IGN



Objectifs communaux :

- Offrir de nouveaux terrains à bâtir en continuité du bâti existant, à proximité du centre urbain et des équipements et avec aucunes contraintes majeures puisque la zone inondable, réservoir de biodiversité, et le site Natura 2000 sont sur d'autres secteurs de la commune ;
- Privilégier le développement urbain compact de manière structurée (redonner de l'épaisseur au bourg essentiellement par comblement des dents creuses).
- Intégrer l'extension des réseaux en amont du projet par une urbanisation au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone (dans la plupart des cas les réseaux sont présents en limites de propriété).

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION N° 1 : DEVELOPPER UNE URBANISATION MESUREE SECTEUR « LA FEUILLETTE » RUE DE VERDUN

CONTEXTE		PROJECTION DU PROJET	
Secteur « La Feuillette » Rue de Verdun	Environ 0,58 ha soit 5 800 m ² (environ 145 m de longueur sur la Rue de Verdun et 40 m de profondeur constructible)	Potentiel de logements = 6 logements (+ ou – 10%)	Environ 0,58 ha de surface privative Densité résidentielle nette moyenne de 10.34 logements / ha soit des parcelles de taille moyenne de 967 m ²
Situation	► Prairie agricole non cultivée proche du centre de la commune (Rue du Verdun) ; ► Pas de maîtrise foncière de la commune, il y a, a priori pas de blocage foncier.		
Type d’urbanisation attendue	Le potentiel de logement est calculé en fonction des surfaces réellement aménageables en déduisant notamment les parties à réserver à la voirie et aux espaces publics. ► Un chemin d’accès aux parcelles agricoles (non cultivées) devra être prévu ; ► Ce secteur à vocation de développement de l’habitat sous forme pavillonnaire (habitat en bande – suffisamment en retrait de la voirie existante pour ne pas générer des risques accidentogènes – ex : angle de visibilité pour sortir du portail) ;		
CARACTÉRISTIQUES DU SITE			
Conditions Assainissement / Eaux pluviales	Bonne à proximité	Desserte incendie	Insuffisante, présence d’une borne incendie sur la Rue de Verdun juste avant la Rue du Bois d’Argent (à 390 m des constructions les plus éloignées)
Proximité Assainissement / Eaux usées	Proche (à étendre)	Capacité en eau potable	Satisfaisante
Spécificité urbanistique et paysagère			
Topographie	Clément (altitude de 168 m à 169 m cf. schéma page précédente). Mesures : Hauteur de constructions règlementées	Desserte / Désenclavement	Inutile car suffisante
Paysage	- Prairie au Nord ; - Silhouette urbaine à l’Est vers la mairie - Point de vue paysager sur les versants de Saint-Walfroy.	Proximité du centre-ville et des équipements	- Secteur à la proximité immédiate de la mairie (250 m) - Secteur à proximité du groupe scolaire (750 m)

À RETENIR :

<u>Chiffres clés :</u>	Une taille moyenne des parcelles de 967 m ² pour 6 logements.	0.58 hectares (ha) en zone 1AU dont 0.58 ha de surface privative.
	+ 11 à 14 habitants supplémentaires pour 6 constructions et 2.35 personnes par ménages d'ici 2030.	6 logements (+ ou – 10%) Les réseaux sont présents dans la zone du projet (extension si besoin).
<u>Enjeux</u>	Redonner de l'épaisseur à l'urbanisation dans le cadre de plusieurs opérations conduisant à une opération d'ensemble de comblement des dents creuses en entrée de ville.	Cohérence avec le bâti existant environnant (transition douce vers un habitat plus dense dans le centre du bourg de Margut).
<u>Dispositions relatives aux OAP</u>	Connecter le projet au reste du bourg. Proposer une diversité dans la taille des terrains sur l'ensemble de la commune pour répondre à la demande actuelle.	Une insertion urbaine travaillée par des hauteurs limitées. Garantir un accès aux parcelles agricoles. Interdiction de réaliser un sous-sol en raison des fonds de parcelles humides (ruissellement des eaux pluviales).
Les haies et arbres à préserver ou plantations à réaliser : plusieurs objectifs mènent à cette traduction dans le document : réduction des effets de ruissellement et de lessivage des sols, richesse floristique et faunistique, esthétique, empreinte identitaire, transition entre habitats et activités, effet masquant pour les constructions nouvelles en bordure de zone, verdissement des opérations ; il s'agit la plupart du temps de préserver le potentiel existant, dans la mesure du possible, et de le compléter.		
Les liaisons douces : quelques points d'accès pour des cheminements piétons sont indiqués pour favoriser les relations entre les divers quartiers sans être obligé d'avoir recours au véhicule motorisé. Ces accès complèteront également les liaisons vers les espaces de détente et les équipements structurants.		
Favoriser les économies d'énergie : L'implantation des constructions devra être conçue afin de permettre une exploitation optimum des énergies naturelles et notamment l'ensoleillement naturel des pièces à vivre. Les matériaux devront favoriser les économies d'énergie et anticiper les normes thermiques en vigueur.		
L'urbanisation de la zone peut être réalisée au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone et sous la forme de plusieurs opérations, menées conjointement ou de façon successive et aboutissant au final à un aménagement d'ensemble (=urbanisation immédiate si les réseaux sont présents).		
Ce choix dépendra notamment de la surface de la zone à aménager, l'écriture du règlement devra être suffisamment étudiée pour garantir la cohérence de l'aménagement avec les OAP et le PADD.	Il est impossible de renvoyer à une procédure particulière, notamment la ZAC. Par conséquent une division parcellaire est souhaitable afin de répondre aux objectifs du PADD. Pour mémoire les autorisations d'urbanisme doivent être compatibles avec les OAP et respecter les objectifs de lutte contre la consommation d'espaces figurant dans le PADD. Conformément aux objectifs du PADD, la densité résidentielle nette en moyenne pour les nouvelles constructions est de 12 logements par hectare (voirie et espaces public inclus), soit des parcelles d'une taille moyenne de 833 m². Une diversité dans les tailles de parcelles sera donc un objectif recherché.	

PRECONISATIONS : PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Formes urbaines

Respect de la typologie urbaine voisine composée principalement d'habitat individuel. La volonté communale est de répondre aux besoins et attentes des habitants dans une cohérence urbaine.

Densité des constructions : actuellement, 6 constructions (+ ou – 10%) sont envisagées sur le site, soit une densité résidentielle nette moyenne de 10,34 logements à l'hectare voirie et espace public inclus (soit 6 parcelles de 967 m² environ).

Desserte et réseaux

⇒ Les circulations :

Les habitants emprunteront la Rue de Verdun existante.

Les réseaux et desserte incendie :

Réseaux

- Assainissement : garantir le bon fonctionnement de rejet des eaux usées ;
- Eau potable : raccordement au réseau public ;
- Communications numériques : garantir leur raccordement et prévoir leur évolution.

Desserte incendie

- Assurer une desserte incendie pour les nouvelles constructions (un réseau de distribution capable de fournir 120 m³ à un débit minimal de 60 m³/heure par des poteaux ou bouches d'incendie de diamètre 100 mm minimum et distants de 200 mètres des risques à défendre)

Principes paysagers

Les jardins d'agrément sont à prévoir par les pétitionnaires, les arbres et haies bocagères seront dans la mesure du possible à conserver sur le site.

Appliquer une démarche qualitative et durable : les préconisations

⇒ Gestion de l'eau

- **Interdiction de réaliser un sous-sol** puisque les fonds de parcelles (distance de 160 m environ de la zone de projet) sont humides lors d'épisodes pluvieux par un phénomène de ruissèlement des eaux pluviales le long des versants.
- Opter pour une gestion des eaux de pluies. Exemple de gestion globale : fossé d'infiltration planté, noue engazonnée. Exemple de gestion à la parcelle : stockage de l'eau de pluie via des citernes ou cuves,
- Possibilité de réutiliser les eaux de pluies à usage individuel : lavage des voitures, arrosage du jardin, etc...
- Limiter les surfaces imperméables dans le jardin privé afin de faciliter l'infiltration des eaux de pluies.

⇒ Énergie

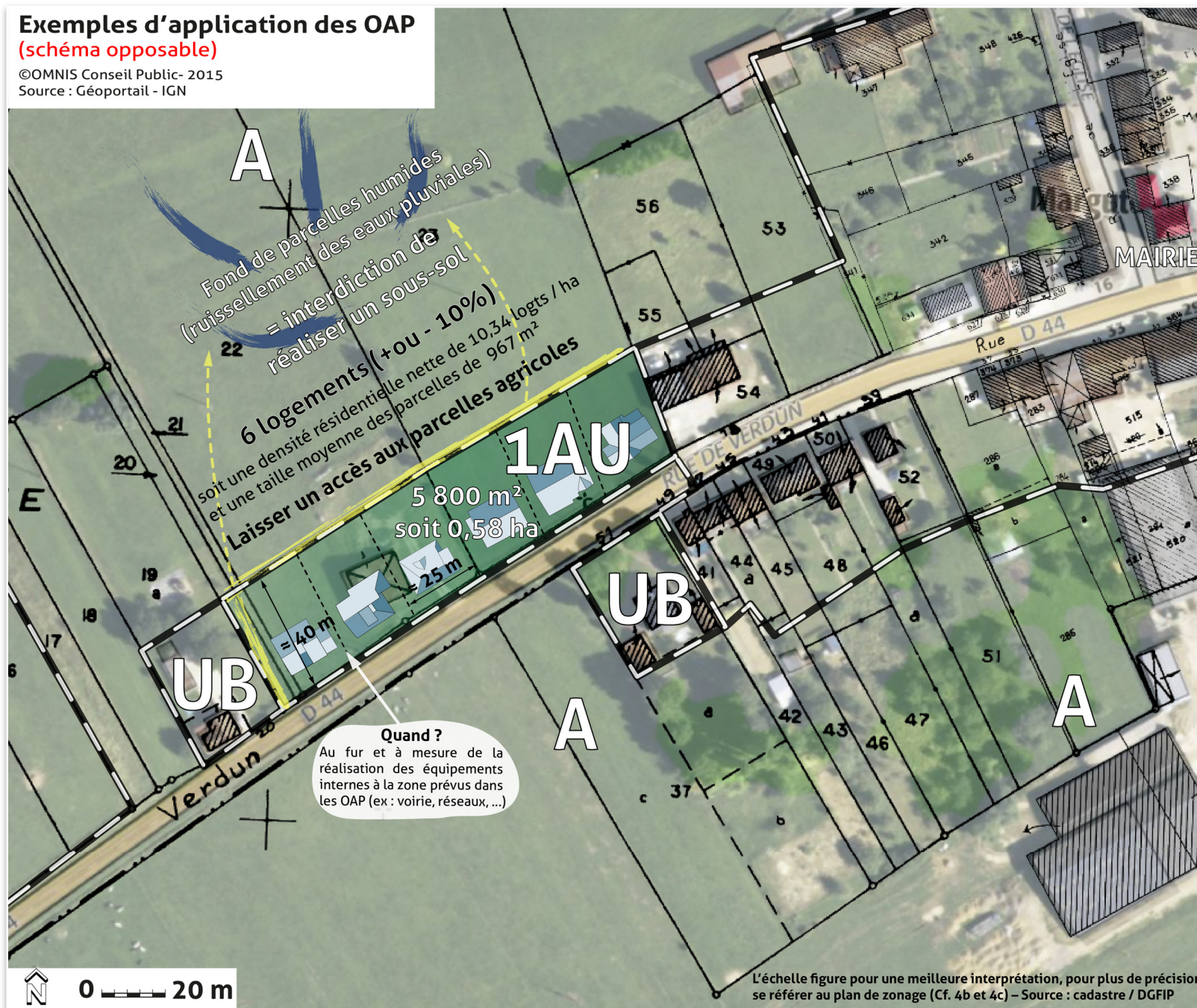
- Répondre **au minimum** à la réglementation thermique en vigueur en matière de construction.

⇒ Gestion des déchets

- Gestion des déchets semblable à celle appliquée au sein de la commune : collecte des ordures ménagères et tri sélectif.

Exemples d'application des OAP (schéma opposable)

©OMNIS Conseil Public- 2015
Source : Géoportail - IGN



ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION N° 2 : DEVELOPPER UNE URBANISATION MESUREE SECTEUR RUE DU BOIS D'ARGENT

CONTEXTE		PROJECTION DU PROJET	
Secteur Rue du Bois d'Argent	Environ 0,48 ha soit 4 880 m² Dont 1 050 m² d'espace public avec une aire de retournement à prévoir (pour les véhicules de secours et pour la collecte des déchets usagers)	Potentiel de logements = 3 logements (+ ou – 10%)	Environ 0,3830 ha de surface privative Densité résidentielle nette de 8 logements / ha en moyenne soit des parcelles de taille moyenne de 1 250 m²
Situation	► Pré non cultivé (RGP 2012, DGFIP et visites de terrains) immédiatement proche du bourg avec un chemin d'accès d'une longueur de 40 m et de 5,40 de largeur ; ► Pas de maîtrise foncière de la commune, il y a, a priori pas de blocage foncier.		
Type d'urbanisation attendue	Le potentiel de logement est calculé en fonction des surfaces réellement aménageables en déduisant notamment les parties à réserver à la voirie et aux espaces publics. ► Un bouclage de la voirie (sans impasse) sera réalisé pour permettre de desservir l'ensemble du projet, et de permettre l'accès aux véhicules de secours et de ramassage des ordures ménagères. ► Ce secteur à vocation de développement de l'habitat sous forme pavillonnaire.		
CARACTÉRISTIQUES DU SITE			
Conditions Assainissement / Eaux pluviales	Bonne à proximité	Desserte incendie	Suffisante, présence d'une borne incendie au croisement de la Rue de Verdun et de la Rue du Bois d'Argent (150 m)
Proximité Assainissement / Eaux usées	Proche sur la Rue de Bois d'Argent (à étendre)	Capacité en eau potable	Satisfaisante
Spécificité urbanistique et paysagère			
Topographie	Clément (altitude de 172 m à 174 m cf. schéma contexte). Mesures : Hauteur de constructions règlementées.	Desserte / Désenclavement	Prévoir l'aménagement d'aire de retournement
Paysage	- Ancien corps de ferme au Nord ; - Silhouette urbaine (ancien corps de ferme et construction fin du XXème Siècle)	Proximité du centre-ville et des équipements	- Secteur à la proximité immédiate de la mairie (260 m) - Secteur à proximité du groupe scolaire (550 m)

À RETENIR :

<u>Chiffres clés :</u>	Une taille moyenne des parcelles de 1 250 m ² pour 3 logements (dent creuse assez exiguë).	0,48 hectares (ha) en zone 1AU dont 0.3830 ha de surface privative.
	+ 5 à 7 habitants supplémentaires pour 11 constructions et 2.35 personnes par ménages d'ici 2030.	3 logements (+ ou – 10%) Les réseaux sont présents à l'entrée de la zone (à étendre).
<u>Enjeux</u>	Redonner de l'épaisseur à l'urbanisation dans le cadre de plusieurs opérations conduisant à une opération d'ensemble de comblement des dents creuses dans le cœur du bourg.	Cohérence avec le bâti existant environnant.
<u>Dispositions relatives aux OAP</u>	Connecter le projet au reste du bourg. Proposer une diversité dans la taille des terrains sur l'ensemble de la commune pour répondre à la demande actuelle.	Une insertion urbaine travaillée par des hauteurs limitées.
Les haies et arbres à préserver ou plantations à réaliser : plusieurs objectifs mènent à cette traduction dans le document : réduction des effets de ruissellement et de lessivage des sols, richesse floristique et faunistique, esthétique, empreinte identitaire, transition entre habitats et activités, effet masquant pour les constructions nouvelles en bordure de zone, verdissement des opérations ; il s'agit la plupart du temps de préserver le potentiel existant, dans la mesure du possible, et de le compléter.	Les liaisons douces : quelques points d'accès pour des cheminements piétons sont indiqués pour favoriser les relations entre les divers quartiers sans être obligé d'avoir recours au véhicule motorisé. Ces accès complèteront également les liaisons vers les espaces de détente et les équipements structurants.	Favoriser les économies d'énergie : L'implantation des constructions devra être conçue afin de permettre une exploitation optimum des énergies naturelles et notamment l'ensoleillement naturel des pièces à vivre. Les matériaux devront favoriser les économies d'énergie et anticiper les normes thermiques en vigueur.
L'urbanisation de la zone peut être réalisée au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone et sous la forme de plusieurs opérations, menées conjointement ou de façon successive et aboutissant au final à un aménagement d'ensemble (=urbanisation immédiate si les réseaux sont présents).		
Ce choix dépendra notamment de la surface de la zone à aménager, l'écriture du règlement devra être suffisamment étudiée pour garantir la cohérence de l'aménagement avec les OAP et le PADD.	Il est impossible de renvoyer à une procédure particulière, notamment la ZAC. Par conséquent une division parcellaire est souhaitable afin de répondre aux objectifs du PADD. Pour mémoire les autorisations d'urbanisme doivent être compatibles avec les OAP et respecter les objectifs de lutte contre la consommation d'espaces figurant dans le PADD. Conformément aux objectifs du PADD, la densité résidentielle nette en moyenne pour les nouvelles constructions est de 12 logements par hectare (voirie et espaces public inclus), soit des parcelles d'une taille moyenne de 833 m². Une diversité dans les tailles de parcelles sera donc un objectif recherché.	

PRECONISATIONS : PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Formes urbaines

Respect de la typologie urbaine voisine composée principalement d'habitat individuel. La volonté communale est de répondre aux besoins et attentes des habitants dans une cohérence urbaine.

Densité des constructions : actuellement, 3 constructions (+ ou – 10%) sont envisagées sur le site, soit une densité résidentielle nette moyenne de 7,83 logements à l'hectare voirie et espace public inclus (soit 3 parcelles de 1 250 m² environ).

Desserte et réseaux

⇒ Les circulations :

Les habitants emprunteront le chemin de desserte actuelle pour arriver sur la Rue du Bois d'Argent. Une aire de retournement permettra dès lors d'éviter tout enclavement des futures constructions.

Les réseaux et desserte incendie :

Réseaux

- Assainissement : garantir le bon fonctionnement de rejet des eaux usées ;
- Eau potable : raccordement au réseau public ;
- Communications numériques : garantir leur raccordement.

Desserte incendie

- Assurer une desserte incendie des nouvelles constructions (un réseau de distribution capable de fournir 120 m³ à un débit minimal de 60 m³/heure par des poteaux ou bouches d'incendie de diamètre 100 mm minimum et distants de 200 mètres des risques à défendre)

Principes paysagers

Les jardins d'agrément sont à prévoir par les pétitionnaires, les arbres et haies bocagères seront dans la mesure du possible à conserver sur le site.

Appliquer une démarche qualitative et durable : les préconisations

⇒ Gestion de l'eau

- Opter pour une gestion des eaux de pluies. Exemple de gestion globale : fossé d'infiltration planté, noue engazonnée. Exemple de gestion à la parcelle : stockage de l'eau de pluie via des citernes ou cuves,
- Possibilité de réutiliser les eaux de pluies à usage individuel : lavage des voitures, arrosage du jardin, etc...
- Limiter les surfaces imperméables dans le jardin privé afin de faciliter l'infiltration des eaux de pluies.

⇒ Énergie

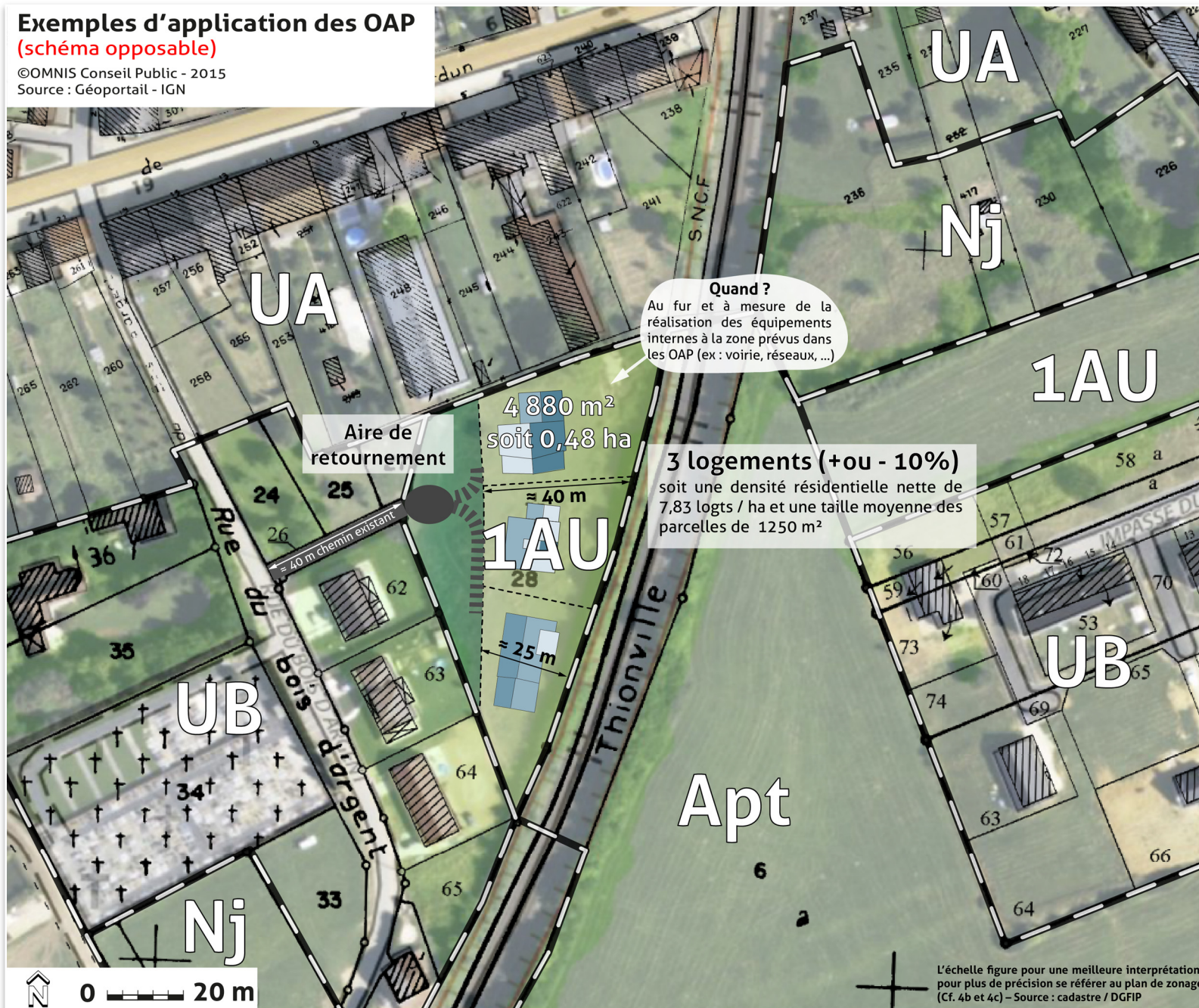
- Répondre **au minimum** à la réglementation thermique en vigueur en matière de construction.

⇒ Gestion des déchets

- Gestion des déchets semblable à celle appliquée au sein de la commune : collecte des ordures ménagères et tri sélectif.

Exemples d'application des OAP (schéma opposable)

©OMNIS Conseil Public - 2015
Source : Géoportail - IGN



ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION N° 3 : DEVELOPPER UNE URBANISATION MESUREE SECTEUR LOTISSEMENT AUX PIERRES

CONTEXTE		PROJECTION DU PROJET	
Secteur « Aux pierres » Par la Rue de Saint-Walfroy et l'actuelle impasse Chauffour	Environ 0,53 ha soit 5 260 m² Dont 960 m² de voirie environ à créer en zone 1AU (6 mètres de large avec usoirs)	Potentiel de logements = 4 logements en 1AU (+ ou – 20%)	Environ 0,4300 ha de surface privative Densité résidentielle nette de 10 logements / ha en moyenne soit des parcelles de taille moyenne de 1 000 m²
Situation	► Dent creuse entre le récent lotissement aux pierres (problème de retournement pour les poids-lourds) et les jardins d'agrément proche du groupe scolaire ; ► Secteur en prairie permanente (RGP 2012 et visites de terrains). ► Pas de maîtrise foncière communale, il y a, a priori pas de blocage foncier.		
Type d'urbanisation attendue	Le potentiel de logement est calculé en fonction des surfaces réellement aménageables en déduisant notamment les parties à réserver à la voirie et aux espaces publics. ► Un bouclage de la voirie (sans impasse) sera réalisé pour permettre de desservir l'ensemble des parcelles, et de permettre l'accès aux véhicules de secours et de ramassage des ordures ménagères. ► Ce secteur à vocation de développement de l'habitat sous forme pavillonnaire en continuité de l'existant.		
CARACTÉRISTIQUES DU SITE			
Conditions Assainissement / Eaux pluviales	Bonne à proximité	Desserte incendie	Suffisante, présence d'une borne incendie à l'entrée de la zone 1AU
Proximité Assainissement / Eaux usées	Proche (à étendre)	Capacité en eau potable	Satisfaisante
Spécificité urbanistique et paysagère			
Topographie	Clément (altitude de 174 m à 175 m cf. schéma contexte). Mesures : Hauteur de constructions règlementées	Desserte / Désenclavement	Prévoir l'aménagement du chemin en limitant l'imperméabilisation
Paysage	Prairie et silhouette urbaine vers le lotissement aux pierres, vers le groupe scolaire.	Proximité du centre-ville et des équipements	- Secteur à la proximité immédiate des équipements publics (stade de foot, groupe scolaire) - Secteur proche du centre originel (500 m à pied de la mairie)

À RETENIR :

<u>Chiffres clés :</u>	Une taille moyenne des parcelles de 1 000 m ² pour 4 logements en 1AU (+ 3 en UB).	0,53 hectares (ha) en zone 1AU dont 0,4300 ha de surface privative.
	+ 9 à 10 habitants supplémentaires pour 4 constructions (1AU) et 2,35 personnes par ménages d'ici 2030.	4 logements en 1AU (+ ou – 20%) Les réseaux sont présents dans la zone (à étendre).
<u>Enjeux</u>	Redonner de l'épaisseur à l'urbanisation dans le cadre d'une opération d'ensemble (voirie, réseaux).	Cohérence avec le bâti existant environnant (quartier résidentiel du lotissement aux pierres récent).
<u>Dispositions relatives aux OAP</u>	Connecter le projet au reste du bourg. Proposer une diversité dans la taille des terrains sur l'ensemble de la commune pour répondre à la demande actuelle.	Une insertion urbaine travaillée par des hauteurs limitées.
Les haies et arbres à préserver ou plantations à réaliser : plusieurs objectifs mènent à cette traduction dans le document : réduction des effets de ruissellement et de lessivage des sols, richesse floristique et faunistique, esthétique, empreinte identitaire, transition entre habitats et activités, effet masquant pour les constructions nouvelles en bordure de zone, verdissement des opérations ; il s'agit la plupart du temps de préserver le potentiel existant, dans la mesure du possible, et de le compléter.		
Les liaisons douces : quelques points d'accès pour des cheminements piétons sont indiqués pour favoriser les relations entre les divers quartiers sans être obligé d'avoir recours au véhicule motorisé. Ces accès complèteront également les liaisons vers les espaces de détente et les équipements structurants.		
Favoriser les économies d'énergie : L'implantation des constructions devra être conçue afin de permettre une exploitation optimum des énergies naturelles et notamment l'ensoleillement naturel des pièces à vivre. Les matériaux devront favoriser les économies d'énergie et anticiper les normes thermiques en vigueur.		
L'urbanisation de la zone peut être réalisée par la voie d'une opération unique sur l'ensemble de la zone.		
Ce choix dépendra notamment de la surface de la zone à aménager, l'écriture du règlement devra être suffisamment étudiée pour garantir la cohérence de l'aménagement avec les OAP et le PADD.	Il est impossible de renvoyer à une procédure particulière, notamment la ZAC. Par conséquent une division parcellaire est souhaitable afin de répondre aux objectifs du PADD. Pour mémoire les autorisations d'urbanisme doivent être compatibles avec les OAP et respecter les objectifs de lutte contre la consommation d'espaces figurant dans le PADD. Conformément aux objectifs du PADD, la densité résidentielle nette en moyenne pour les nouvelles constructions est de 12 logements par hectare (voirie et espaces public inclus), soit des parcelles d'une taille moyenne de 833 m². Une diversité dans les tailles de parcelles sera donc un objectif recherché.	

PRECONISATIONS : PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Formes urbaines

Respect de la typologie urbaine voisine composée principalement d'habitat individuel. La volonté communale est de répondre aux besoins et attentes des habitants dans une cohérence urbaine.

Densité des constructions : actuellement, 4 constructions en zone 1AU (+ ou – 20%) sont envisagées sur le site, soit une densité résidentielle nette moyenne de 10 logements à l'hectare voirie et espace public inclus (soit 4 parcelles de 1 000 m² environ).

Desserte et réseaux

⇒ Les circulations :

Le tracé de principe proposé consiste à emprunter la nouvelle rue à créer en sens unique pour rejoindre l'actuelle impasse Chauffour. Cette liaison viaire permettra dès lors d'éviter tout enclavement des futures constructions.

Sens unique - Zone de circulation apaisée -
Emprise de 6 m

Préconisation

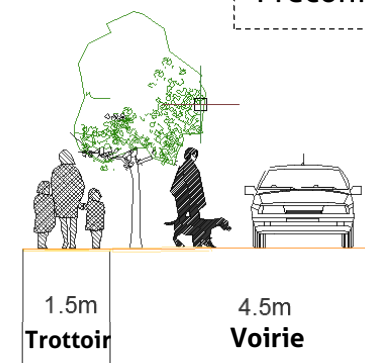
Les réseaux et desserte incendie :

Réseaux

- Assainissement : garantir le bon fonctionnement de rejet des eaux usées ;
- Eau potable : raccordement au réseau public ;
- Communications numériques : garantir leur raccordement.

Desserte incendie

- Assurer une desserte incendie des nouvelles constructions (un réseau de distribution capable de fournir 120 m³ à un débit minimal de 60 m³/heure par des poteaux ou bouches d'incendie de diamètre 100 mm minimum et distants de 200 mètres des risques à défendre)



Principes paysagers

Les jardins d'agrément sont à prévoir par les pétitionnaires, les arbres et haies bocagères seront dans la mesure du possible à conserver sur le site.

Appliquer une démarche qualitative et durable : les préconisations

⇒ Gestion de l'eau

- Opter pour une gestion des eaux de pluies. Exemple de gestion globale : fossé d'infiltration planté, noue engazonnée. Exemple de gestion à la parcelle : stockage de l'eau de pluie via des citernes ou cuves,
- Possibilité de réutiliser les eaux de pluies à usage individuel : lavage des voitures, arrosage du jardin, etc...
- Limiter les surfaces imperméables dans le jardin privé afin de faciliter l'infiltration des eaux de pluies.

⇒ Énergie

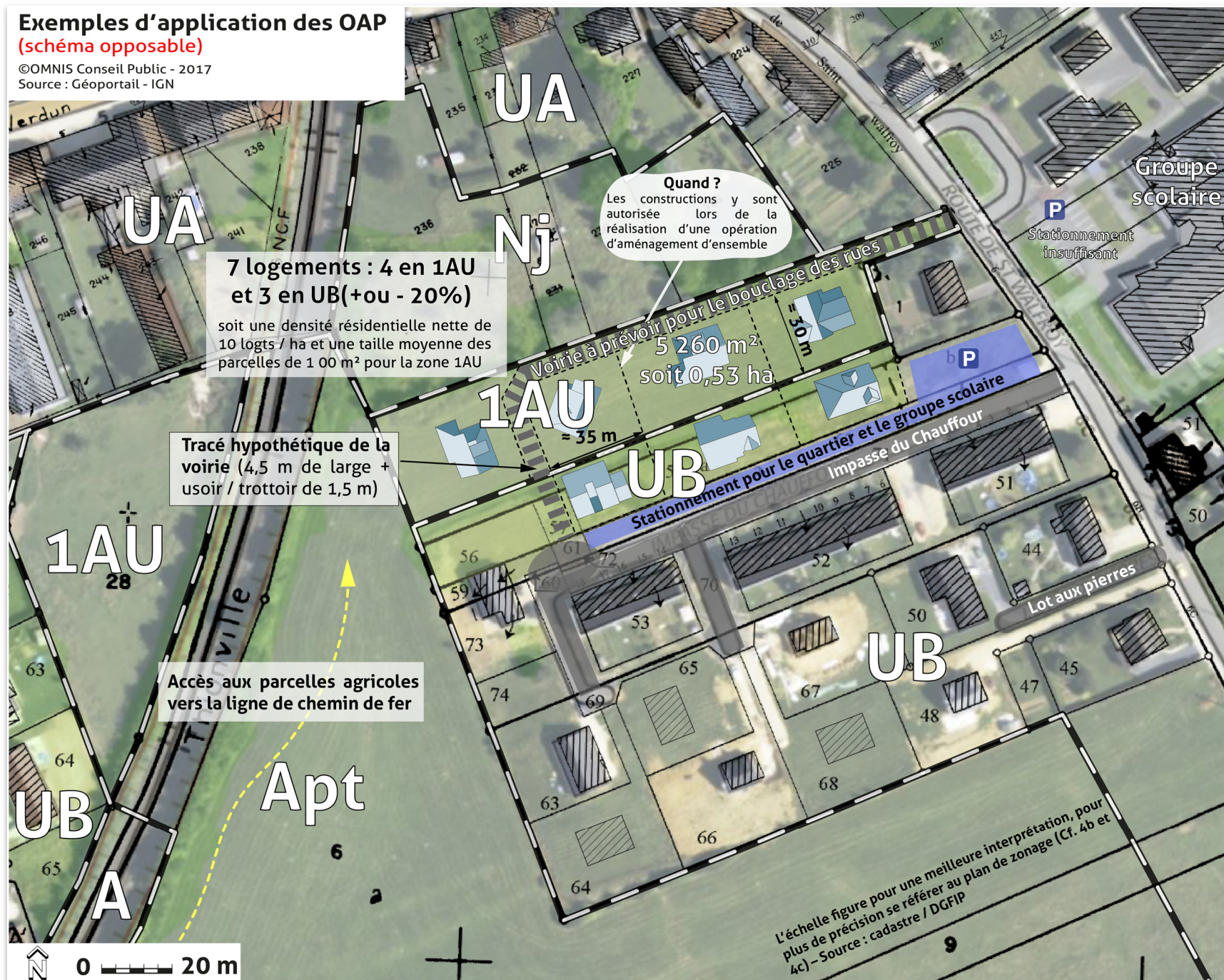
- Répondre **au minimum** à la réglementation thermique en vigueur en matière de construction.

⇒ Gestion des déchets

- Gestion des déchets semblable à celle appliquée au sein de la commune : collecte des ordures ménagères et tri sélectif.

Exemples d'application des OAP (schéma opposable)

©OMNIS Conseil Public - 2017
Source : Géoportail - IGN



ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION N° 4 : DEVELOPPER UNE URBANISATION MESUREE SECTEUR ROUTE DE SAINT-WALFROY

CONTEXTE		PROJECTION DU PROJET	
Secteur Route de Saint-Walfroy	Environ 0,69 ha soit 6 900 m² Dont 750 m² de voirie existante	Potentiel de logements = 5 logements (+ ou – 10%)	Environ 0,6230 ha de surface privative Densité résidentielle nette de 8 logements / ha en moyenne soit des parcelles de taille moyenne de 1 250 m²
Situation	► Secteur en prairie permanente (RGP 2012 et visites de terrains). ► Dernier secteur avec la possibilité de construire en limite du chemin d’association. ► Pas de maîtrise foncière communale, il y a, a priori pas de blocage foncier.		
Type d’urbanisation attendue	Le potentiel de logement est calculé en fonction des surfaces réellement aménageables en déduisant notamment les parties à réserver à la voirie et aux espaces publics. ► Un chemin d’accès aux parcelles agricoles (non cultivées – prairies non permanentes) devra être prévu ; ► Ce secteur à vocation de développement de l’habitat sous forme pavillonnaire (habitat en bande – suffisamment en retrait de la voirie existante pour ne pas générer des risques accidentogènes – ex : angle de visibilité pour sortir du portail) ;		
CARACTÉRISTIQUES DU SITE			
Conditions Assainissement / Eaux pluviales	Bonne à proximité	Desserte incendie	Insuffisante
Proximité Assainissement / Eaux usées	Proche (à étendre)	Capacité en eau potable	Satisfaisante
Spécificité urbanistique et paysagère			
Topographie	Clément (altitude de 187 m à 190 m cf. schéma contexte). Mesures : Hauteur de constructions règlementées.	Desserte / Désenclavement	Inutile car suffisante
Paysage	Prairie et silhouette urbaine vers l’entrée du bourg.	Proximité du centre-ville et des équipements	- Secteur à la proximité immédiate des équipements publics (stade de foot, groupe scolaire)

À RETENIR :

<u>Chiffres clés :</u>	Une taille moyenne des parcelles de 1 250 m ² pour 5 logements.	0,69 hectares (ha) en zone 1AU dont 0,623 ha de surface privative.
	+ 9 à 12 habitants supplémentaires pour 11 constructions et 2,35 personnes par ménages d'ici 2030.	5 logements (+ ou – 10%) Les réseaux sont présents à l'entrée de la zone (à étendre).
<u>Enjeux</u>	Redonner de l'épaisseur à l'urbanisation dans le cadre de plusieurs opérations conduisant à une opération d'ensemble de comblement des dents creuses dans le cœur du bourg.	Cohérence avec le bâti existant environnant.
<u>Dispositions relatives aux OAP</u>	Connecter le projet au reste du bourg. Proposer une diversité dans la taille des terrains sur l'ensemble de la commune pour répondre à la demande actuelle.	Une insertion urbaine travaillée par des hauteurs limitées.
Les haies et arbres à préserver ou plantations à réaliser : plusieurs objectifs mènent à cette traduction dans le document : réduction des effets de ruissellement et de lessivage des sols, richesse floristique et faunistique, esthétique, empreinte identitaire, transition entre habitats et activités, effet masquant pour les constructions nouvelles en bordure de zone, verdissement des opérations ; il s'agit la plupart du temps de préserver le potentiel existant, dans la mesure du possible, et de le compléter.	Les liaisons douces : quelques points d'accès pour des cheminements piétons sont indiqués pour favoriser les relations entre les divers quartiers sans être obligé d'avoir recours au véhicule motorisé. Ces accès complèteront également les liaisons vers les espaces de détente et les équipements structurants.	Favoriser les économies d'énergie : L'implantation des constructions devra être conçue afin de permettre une exploitation optimum des énergies naturelles et notamment l'ensoleillement naturel des pièces à vivre. Les matériaux devront favoriser les économies d'énergie et anticiper les normes thermiques en vigueur.
L'urbanisation de la zone peut être réalisée au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone et sous la forme de plusieurs opérations, menées conjointement ou de façon successive et aboutissant au final à un aménagement d'ensemble (=urbanisation immédiate si les réseaux sont présents).		
Ce choix dépendra notamment de la surface de la zone à aménager, l'écriture du règlement devra être suffisamment étudiée pour garantir la cohérence de l'aménagement avec les OAP et le PADD.	Il est impossible de renvoyer à une procédure particulière, notamment la ZAC. Par conséquent une division parcellaire est souhaitable afin de répondre aux objectifs du PADD. Pour mémoire les autorisations d'urbanisme doivent être compatibles avec les OAP et respecter les objectifs de lutte contre la consommation d'espaces figurant dans le PADD. Conformément aux objectifs du PADD, la densité résidentielle nette en moyenne pour les nouvelles constructions est de 12 logements par hectare (voirie et espaces public inclus), soit des parcelles d'une taille moyenne de 833 m ² . Une diversité dans les tailles de parcelles sera donc un objectif recherché.	

PRECONISATIONS : PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Formes urbaines

Respect de la typologie urbaine voisine composée principalement d'habitat individuel. La volonté communale est de répondre aux besoins et attentes des habitants dans une cohérence urbaine.

Densité des constructions : actuellement, 5 constructions (+ ou – 10%) sont envisagées sur le site, soit une densité résidentielle nette moyenne de 8 logements à l'hectare voirie et espace public inclus (soit 5 parcelles de 1 250 m² environ).

Desserte et réseaux

⇒ Les circulations :

Les habitants des constructions emprunteront l'actuelle Route de Saint-Walfroy pour relier le centre du bourg.

Les réseaux et desserte incendie :

Réseaux

- Assainissement : garantir le bon fonctionnement de rejet des eaux usées ;
- Eau potable : raccordement au réseau public ;
- Communications numériques : garantir leur raccordement.

Desserte incendie

- Assurer une desserte incendie des nouvelles constructions (un réseau de distribution capable de fournir 120 m³ à un débit minimal de 60 m³/heure par des poteaux ou bouches d'incendie de diamètre 100 mm minimum et distants de 200 mètres des risques à défendre)

Principes paysagers

Les jardins d'agrément sont à prévoir par les pétitionnaires, les arbres et haies bocagères seront dans la mesure du possible à conserver sur le site.

Appliquer une démarche qualitative et durable : les préconisations

⇒ Gestion de l'eau

- Opter pour une gestion des eaux de pluies. Exemple de gestion globale : fossé d'infiltration planté, noue engazonnée. Exemple de gestion à la parcelle : stockage de l'eau de pluie via des citernes ou cuves,
- Possibilité de réutiliser les eaux de pluies à usage individuel : lavage des voitures, arrosage du jardin, etc...
- Limiter les surfaces imperméables dans le jardin privé afin de faciliter l'infiltration des eaux de pluies.

⇒ Énergie

- Répondre **au minimum** à la réglementation thermique en vigueur en matière de construction.

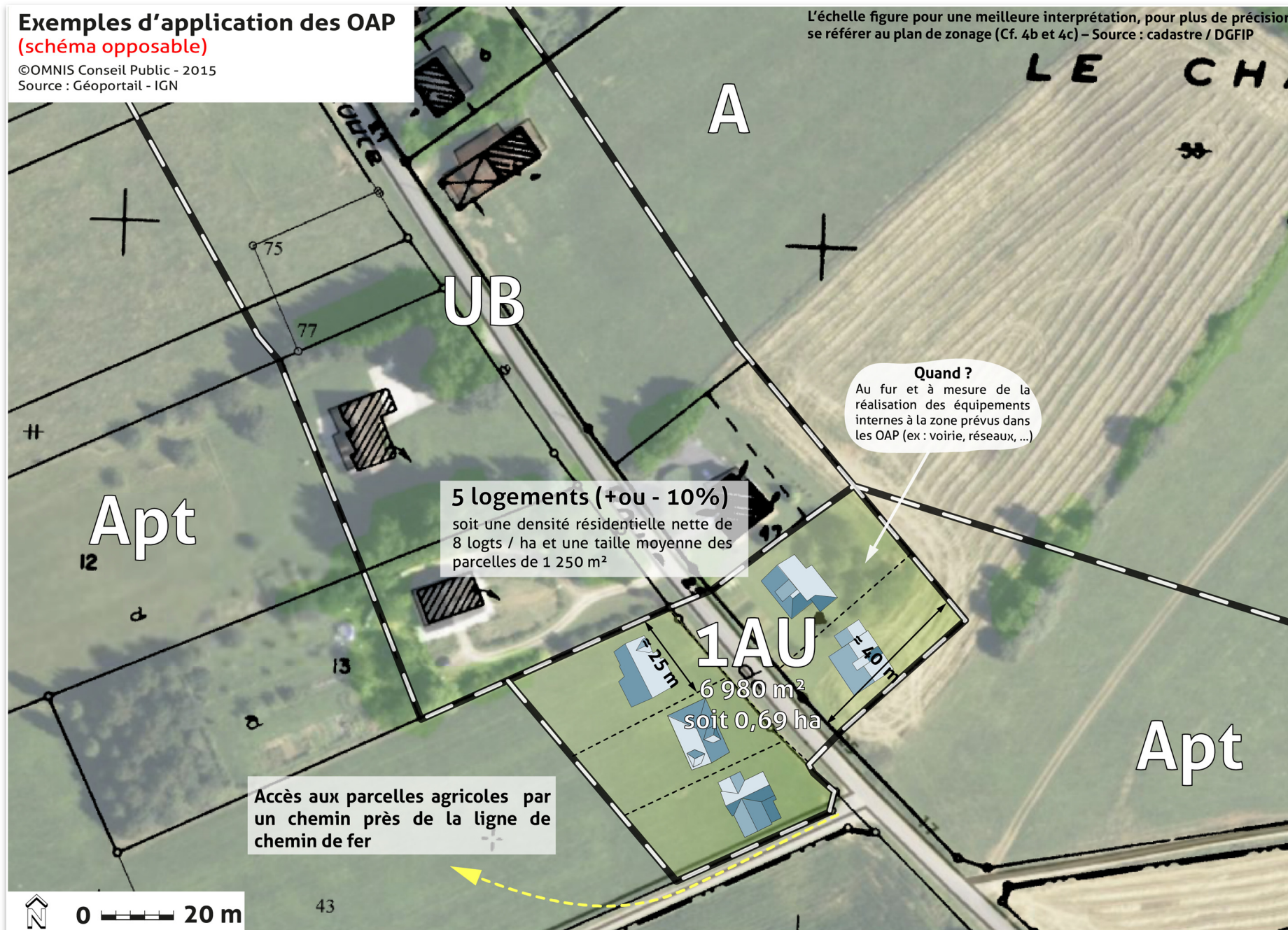
⇒ Gestion des déchets

- Gestion des déchets semblable à celle appliquée au sein de la commune : collecte des ordures ménagères et tri sélectif.

Exemples d'application des OAP (schéma opposable)

©OMNIS Conseil Public - 2015
Source : Géoportail - IGN

L'échelle figure pour une meilleure interprétation, pour plus de précision se référer au plan de zonage (Cf. 4b et 4c) – Source : cadastre / DGFIP



ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION N° 5 : DEVELOPPER UNE URBANISATION MESUREE SECTEUR ROUTE D'ORVAL

CONTEXTE		PROJECTION DU PROJET	
Secteur Route d’Orval	Environ 1,16 ha soit 11 610 m²	Potentiel de logements = 13 logements (+ ou – 10%)	Environ 1,16 ha de surface privative Densité résidentielle nette de 11,21 logements / ha en moyenne soit des parcelles de taille moyenne de 892 m²
Situation	► Secteur non cultivé (RGP 2012 « prairies permanentes » et visites de terrains). ► Pas de maîtrise foncière communale, il y a, a priori pas de blocage foncier.		
Type d’urbanisation attendue	Le potentiel de logement est calculé en fonction des surfaces réellement aménageables en déduisant notamment les parties à réserver à la voirie et aux espaces publics. ► Ce secteur à vocation de développement de l’habitat sous forme pavillonnaire (en bande – suffisamment en retrait de la voirie existante pour ne pas générer des risques accidentogènes – ex : angle de visibilité pour sortir du portail) ; ► Comblement des dents creuses en entrée de ville.		
CARACTÉRISTIQUES DU SITE			
Conditions Assainissement / Eaux pluviales	Bonne à proximité	Desserte incendie	Suffisante, présence à moins de 100m
Proximité Assainissement / Eaux usées	Proche (à étendre)	Capacité en eau potable	Satisfaisante
Spécificité urbanistique et paysagère			
Topographie	Clément (altitude de 171 m à 173 m cf. schéma contexte). Mesures : Hauteur de constructions règlementées	Desserte / Désenclavement	Inutile car suffisante
Paysage	Prairie et silhouette urbaine (construction de part et d’autre de la Route d’Orval)	Proximité du centre-ville et des équipements	- Secteur relativement proche du centre originel et des équipements publics

À RETENIR :

<u>Chiffres clés :</u>	Une taille moyenne des parcelles de 892 m ² pour 13 logements.	1,16 hectares (ha) en zone 1AU dont 1,16 ha de surface privative.
	+ 25 à 31 habitants supplémentaires pour 11 constructions et 2,35 personnes par ménages d'ici 2030.	13 logements (+ ou – 10%) Les réseaux sont présents à l'entrée de la zone (à étendre).
<u>Enjeux</u>	Redonner de l'épaisseur à l'urbanisation dans le cadre de plusieurs opérations conduisant à une opération d'ensemble de comblement des dents creuses en entrée de ville.	Cohérence avec le bâti existant environnant (transition douce vers un habitat plus dense dans le centre du bourg de Margut).
<u>Dispositions relatives aux OAP</u>	Connecter le projet au reste du bourg. Proposer une diversité dans la taille des terrains sur l'ensemble de la commune pour répondre à la demande actuelle.	Une insertion urbaine travaillée par des hauteurs limitées. Garantir un accès aux parcelles agricoles. Interdiction de réaliser un sous-sol en raison des fonds de parcelles humides (ruissellement des eaux pluviales).
Les haies et arbres à préserver ou plantations à réaliser : plusieurs objectifs mènent à cette traduction dans le document : réduction des effets de ruissellement et de lessivage des sols, richesse floristique et faunistique, esthétique, empreinte identitaire, transition entre habitats et activités, effet masquant pour les constructions nouvelles en bordure de zone, verdissement des opérations ; il s'agit la plupart du temps de préserver le potentiel existant, dans la mesure du possible, et de le compléter.	Les liaisons douces : quelques points d'accès pour des cheminements piétons sont indiqués pour favoriser les relations entre les divers quartiers sans être obligé d'avoir recours au véhicule motorisé. Ces accès complèteront également les liaisons vers les espaces de détente et les équipements structurants.	Favoriser les économies d'énergie : L'implantation des constructions devra être conçue afin de permettre une exploitation optimum des énergies naturelles et notamment l'ensoleillement naturel des pièces à vivre. Les matériaux devront favoriser les économies d'énergie et anticiper les normes thermiques en vigueur.
L'urbanisation de la zone peut être réalisée au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone et sous la forme de plusieurs opérations, menées conjointement ou de façon successive et aboutissant au final à un aménagement d'ensemble (=urbanisation immédiate si les réseaux sont présents).		
Ce choix dépendra notamment de la surface de la zone à aménager, l'écriture du règlement devra être suffisamment étudiée pour garantir la cohérence de l'aménagement avec les OAP et le PADD.	Il est impossible de renvoyer à une procédure particulière, notamment la ZAC. Par conséquent une division parcellaire est souhaitable afin de répondre aux objectifs du PADD. Pour mémoire les autorisations d'urbanisme doivent être compatibles avec les OAP et respecter les objectifs de lutte contre la consommation d'espaces figurant dans le PADD. Conformément aux objectifs du PADD, la densité résidentielle nette en moyenne pour les nouvelles constructions est de 12 logements par hectare (voirie et espaces public inclus), soit des parcelles d'une taille moyenne de 833 m². Une diversité dans les tailles de parcelles sera donc un objectif recherché.	

PRECONISATIONS : PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Formes urbaines

Respect de la typologie urbaine voisine composée principalement d'habitat individuel. La volonté communale est de répondre aux besoins et attentes des habitants dans une cohérence urbaine.

Densité des constructions : actuellement, 13 constructions (+ ou – 10%) sont envisagées sur le site, soit une densité résidentielle nette moyenne de 11,21 logements à l'hectare voirie et espace public inclus (soit 13 parcelles de 892 m² environ).

Desserte et réseaux

⇒ Les circulations :

Les habitants des futures constructions emprunteront la Route d'Orval pour rallier le centre du bourg.

Les réseaux et desserte incendie :

Réseaux

- Assainissement : garantir le bon fonctionnement de rejet des eaux usées ;
- Eau potable : raccordement au réseau public ;
- Communications numériques : garantir leur raccordement.

Desserte incendie

- Assurer une desserte incendie des nouvelles constructions (un réseau de distribution capable de fournir 120 m³ à un débit minimal de 60 m³/heure par des poteaux ou bouches d'incendie de diamètre 100 mm minimum et distants de 200 mètres des risques à défendre)

Principes paysagers

Les jardins d'agrément sont à prévoir par les pétitionnaires, les arbres et haies bocagères seront dans la mesure du possible à conserver sur le site.

Appliquer une démarche qualitative et durable : les préconisations

⇒ Gestion de l'eau

- **Interdiction de réaliser un sous-sol** puisque les fonds de parcelles (distance de 100 m environ de la zone de projet) sont humides lors d'épisodes pluvieux par un phénomène de ruissèlement des eaux pluviales le long des versants.
- Opter pour une gestion des eaux de pluies. Exemple de gestion globale : fossé d'infiltration planté, noue engazonnée. Exemple de gestion à la parcelle : stockage de l'eau de pluie via des citernes ou cuves,
- Possibilité de réutiliser les eaux de pluies à usage individuel : lavage des voitures, arrosage du jardin, etc...
- Limiter les surfaces imperméables dans le jardin privé afin de faciliter l'infiltration des eaux de pluies.

⇒ Énergie

- Répondre **au minimum** à la réglementation thermique en vigueur en matière de construction.

⇒ Gestion des déchets

- Gestion des déchets semblable à celle appliquée au sein de la commune : collecte des ordures ménagères et tri sélectif.

Exemples d'application des OAP
(schéma opposable)

©OMNIS Conseil Public- 2015
Source : Géoportail - IGN

