

Département de : l'Aube

Commune de : **LOCHES-SUR-OURCE**

# PLAN LOCAL D'URBANISME

## Orientation d'Aménagement et de Programmation

*Projet pour PPA du 12.02.2013*

Vu pour être annexé  
à la délibération

du \_\_\_\_\_

Arrêtant le projet du  
Plan Local d'Urbanisme

Cachet de la Mairie et  
signature du Maire

Prescription du PLU : 7 juillet 2009

Dossier d'élaboration du PLU réalisé par :

**PERSPECTIVES**

2, rue de la Gare  
10 150 CHARMONT s/Barbuise

Tél : 03.25.40.05.90.

Fax : 03.25.40.05.89.

Mail : perspectives@perspectives-urba.com



# SOMMAIRE

Préambule ..... 1

- A/ Objectifs et définition des orientations d'aménagement et de programmation
- B/ Les orientations

Les orientations d'aménagement et de programmation ..... 2

- 1 / Localisation des zones étudiées
- 2 / Préconisations pour la zone 1AU lieu-dit « Les Moulins »
- 3 / Préconisations pour les zones de l'entrée de ville Ouest
- 4 / Préconisations pour la zone 1AUY lieu-dit « Les Meges »
- 5 / Préconisations pour la zone 1AU lieu-dit « Moncet »
- 6/ Préconisations pour la zone 1AU lieu-dit « Au-delà du Ru »
- 7/ Préconisations pour la zone 1AU lieu-dit « Murot Fontaine »

# PREAMBULE

La loi Urbanisme et Habitat du 02 juillet 2003 a institué un nouveau document d'urbanisme dans les Plans Locaux d'Urbanisme : les Orientations d'Aménagement. Cette partie existait avant l'instauration de la loi Urbanisme et Habitat dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable. Désormais, ces parties forment deux documents distincts.

Depuis la loi Grenelle II du 12 juillet 2010, celles-ci sont désormais obligatoires et leur terminologie a évolué : il s'agit désormais des Orientations d'Aménagement et de Programmation.

## A / Objectifs et définition des Orientations d'Aménagement et de Programmation

- L'objet des orientations d'aménagement et de programmation peut être potentiellement triple à savoir : aménagement, habitat et transports/déplacements.  
Pour l'aménagement, les possibilités restent inchangées. Comme auparavant, l'aspect programmation des équipements et de l'urbanisation reste là encore facultatif.  
Pour ce qui concerne l'habitat et les déplacements, les orientations d'aménagement et de programmation tiendront lieu de programme local de l'habitat (PLH) et de plans de déplacements urbains (PDU).
  
- L'article L.123-1-4 du Code de l'Urbanisme est ainsi défini :  
« Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements ».

**1. En ce qui concerne l'aménagement**, les orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.

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.

**2. En ce qui concerne l'habitat**, elles définissent les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergements, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements.

Elles tiennent lieu du programme local de l'habitat défini par les articles L. 302-1 à L. 302-4 du code de la construction et de l'habitation.

**3. En ce qui concerne les transports et les déplacements**, elles définissent l'organisation des transports de personnes et de marchandises, de la circulation et du stationnement.

Elles tiennent lieu du plan de déplacements urbains défini par les articles 28 à 28-4 de la loi n° 82-1153 du 30 décembre 1982 d'orientation des transports intérieurs.

Lorsqu'un plan local d'urbanisme est établi et approuvé par une commune non membre d'un établissement public de coopération intercommunale, il ne comprend pas les règles, orientations et programmations prévues au 2 et au présent 3. Lorsqu'un plan local d'urbanisme est établi et approuvé par un établissement public de coopération intercommunale qui n'est pas autorité compétente pour l'organisation des transports urbains, il ne comprend pas les règles, orientations et programmations prévues au présent.

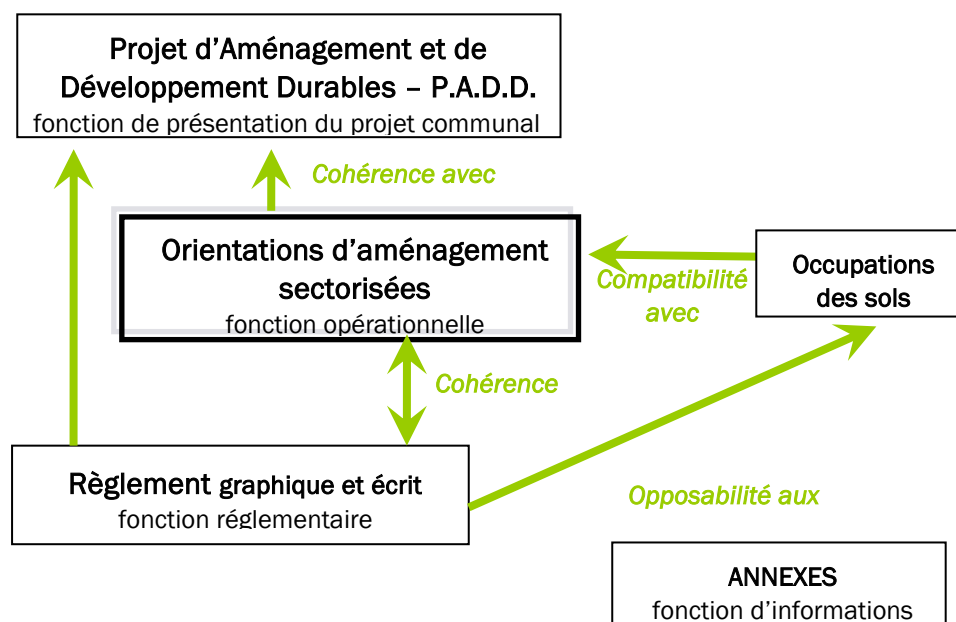
## B / Les orientations

Ces orientations sont un élément important des P.L.U. Elles permettent une concrétisation et une matérialisation des enjeux de la commune sur des quartiers précis de celle-ci.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation permettent à la commune de préciser les conditions d'aménagement de certains secteurs qui vont connaître un développement ou une restructuration particulière.

Elles sont un élément commun à l'ensemble des pièces du P.L.U. comme le montre le schéma suivant.

**Schéma d'organisation des pièces constitutives du Plan Local d'Urbanisme  
(excepté le rapport de présentation)**

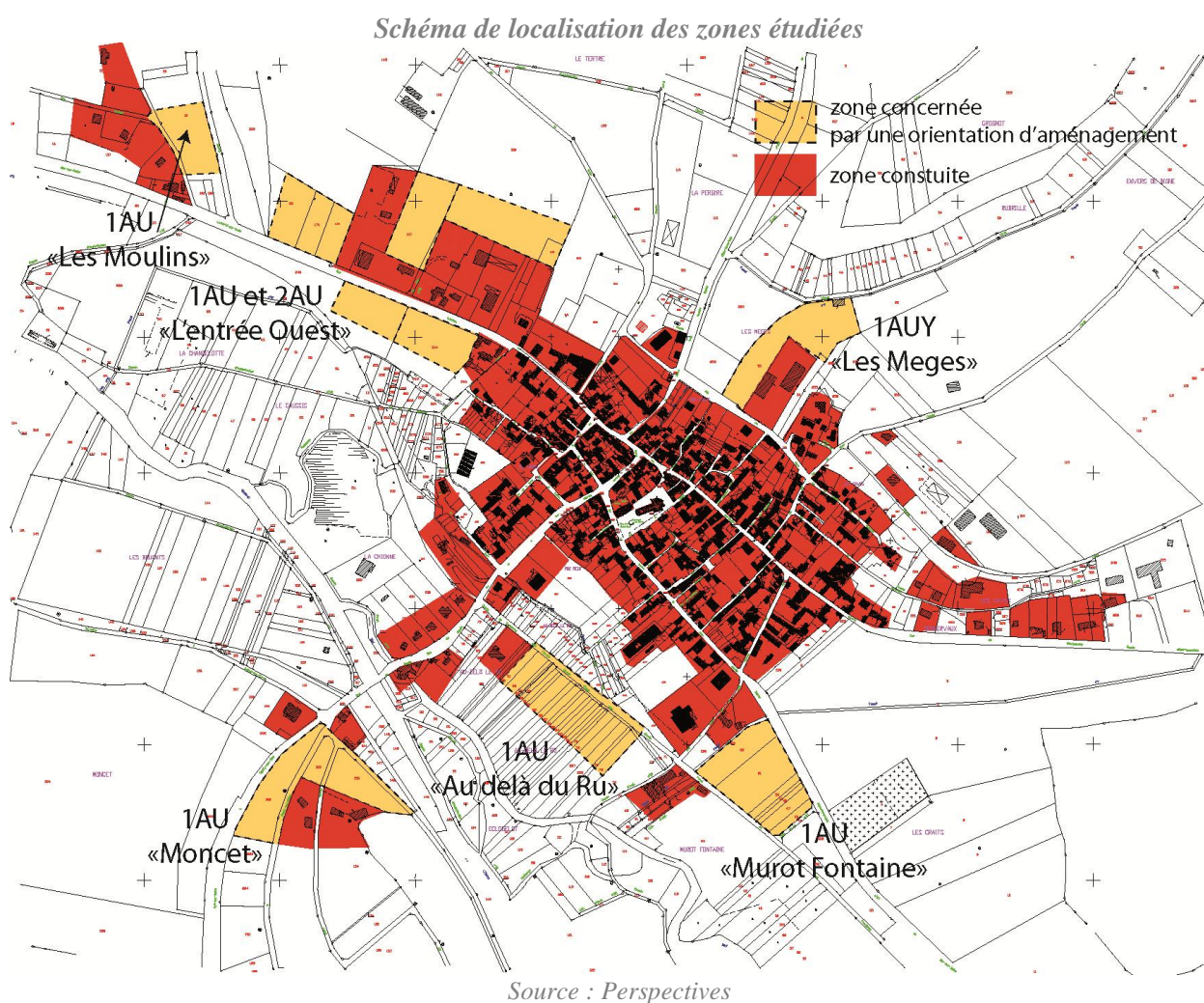


# L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Les zones d'urbanisation future ont été définies dans le but de renforcer le tissu urbain en place et de valoriser de nouveaux espaces d'habitat et d'activités, dans un souci de cohérence d'ensemble. Le développement de la commune se structure à la fois en comblement des dents creuses (largement représentées en zone Ub) et en continuité du tissu, par le biais de plusieurs secteurs (zones Ua, Ub, 1AU, 1AUY et 2AU)

## 1 / Localisation des zones étudiées

Les zones concernées par des orientations d'aménagement sont situées dans le prolongement de la zone urbaine construite et long d'axes de circulation.



## 2 / Préconisations pour le lieu-dit « Les Moulins »

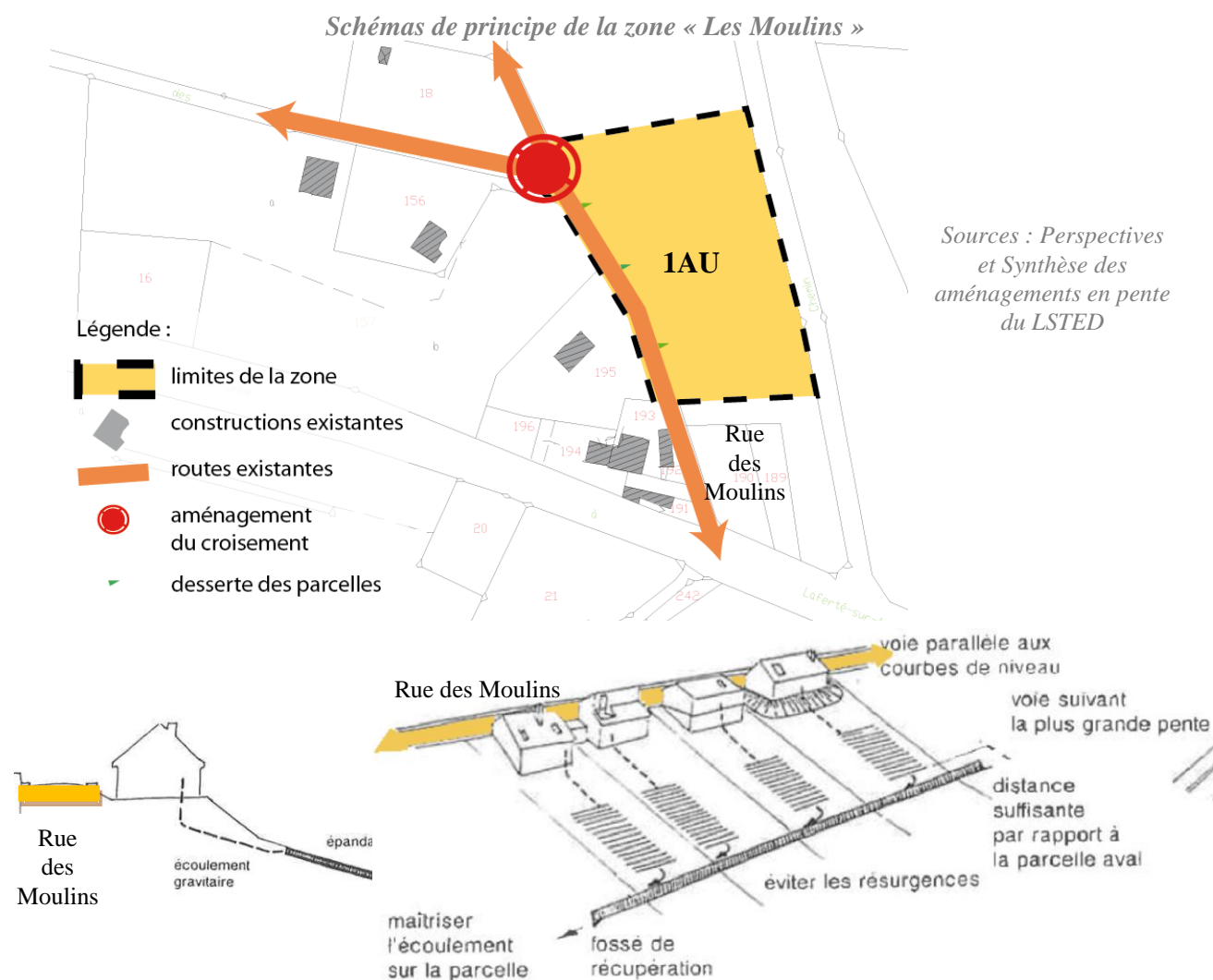
Le lieu-dit « Les Moulins » est situé à proximité d'une zone construite à l'écart de la commune. Il s'agit d'une petite zone desservie par une voirie secondaire où est installé l'ensemble des réseaux. Sur les parcelles concernées, une partie est située en position de belvédère et donne à voir le paysage d'entrée de ville Ouest de la commune. Le reste de la parcelle est fortement en pente jusqu'au chemin rural qui le délimite à son point le plus bas.

L'objectif de cette orientation d'aménagement est donc pluriel :

- Installer les habitations au plus proche des réseaux.
- Orienter les futures habitations de manière à les faire profiter de cette situation de belvédère sur le village et la campagne.
- Adapter les habitations à la pente.

Les **habitations** viendront donc s'inscrire **dans la pente** : un niveau + combles du côté de la rue. Les **ouvertures de la maison donneront sur le paysage** : une terrasse en surplomb pourra être installée dans le prolongement du salon. L'implantation des habitations se fera au plus proche de la rue et des réseaux.

L'assainissement sera installé dans la pente naturelle du terrain.



### 3 / Préconisations pour les zones de l'entrée de ville Ouest

L'ensemble des zones à urbaniser de l'entrée de ville Ouest de Loches sur Ource forment la **nouvelle entrée de ville**. Elles doivent donc, par leur traitement harmonieux et identique, participer à la qualité et à l'image de la commune.

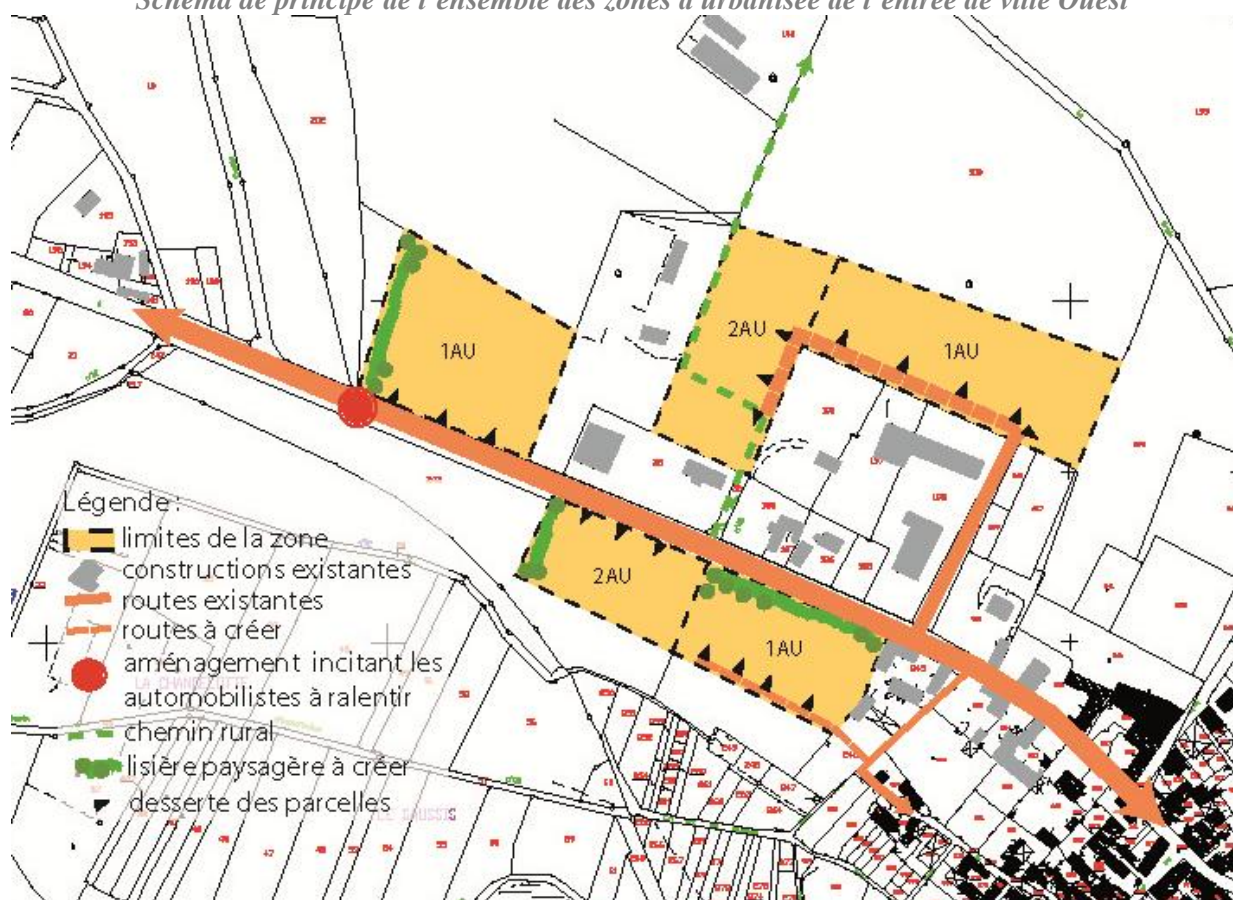
**La zone 1AU de 1.1 ha située au Nord de la rue de Quinton** est pratiquement la première zone urbanisée perçue par les automobilistes.

Afin de respecter les caractéristiques paysagères du village, c'est-à-dire l'existence de lisières arborées autour de l'enveloppe urbaine, une lisière paysagère sera plantée en limites de la zone 1AU.

La pente étant très importante sur les parcelles à urbaniser, les constructions nouvelles à usage d'habitat devront s'y adapter. L'implantation des constructions le long de la route est fortement recommandée de telle sorte que :

- Le garage où les places de parking donnent directement sur la route dans le but de ne pas rendre obligatoire les terrassements liés aux accès véhicules vers l'habitation construite loin de la rue.
- Les habitations seront construites en prolongement du garage ou du parking avec un accès piéton par un escalier.
- Les arrières seront destinés aux jardins.
- Un dispositif sera installé afin de réduire la vitesse des automobilistes dans cette longue ligne droite. Ce peut être le déplacement du panneau d'agglomération à l'entrée dans la commune.

*Schéma de principe de l'ensemble des zones à urbanisée de l'entrée de ville Ouest*



Source : Perspectives

La zone 2AU de 0.6 ha située au Sud de la rue Quinton est également l'une des premières zones urbanisées perçues par les automobilistes.

Le même principe de création de lisière paysagère sera donc respecté. La desserte de ses parcelles se fera depuis la rue de Quinton.

Dans le prolongement de cette zone d'urbanisation, une zone 1AU de 0.7 ha est également située en entrée de commune.

Un groupe d'arbres existants permet actuellement de marquer l'entrée de commune grâce à la hauteur du couvert végétal qui sert également de point d'appel visuel depuis le lointain. La desserte n'étant prévue depuis la rue de Quinton (qui aurait nécessité un abattage des arbres), mais par la parcelle 246, permet de conserver ce groupe d'arbres.

Les parcelles 1AU et 2AU situées en arrières de parcelles de la zone Ub sont également soumises à une orientation d'aménagement globale.

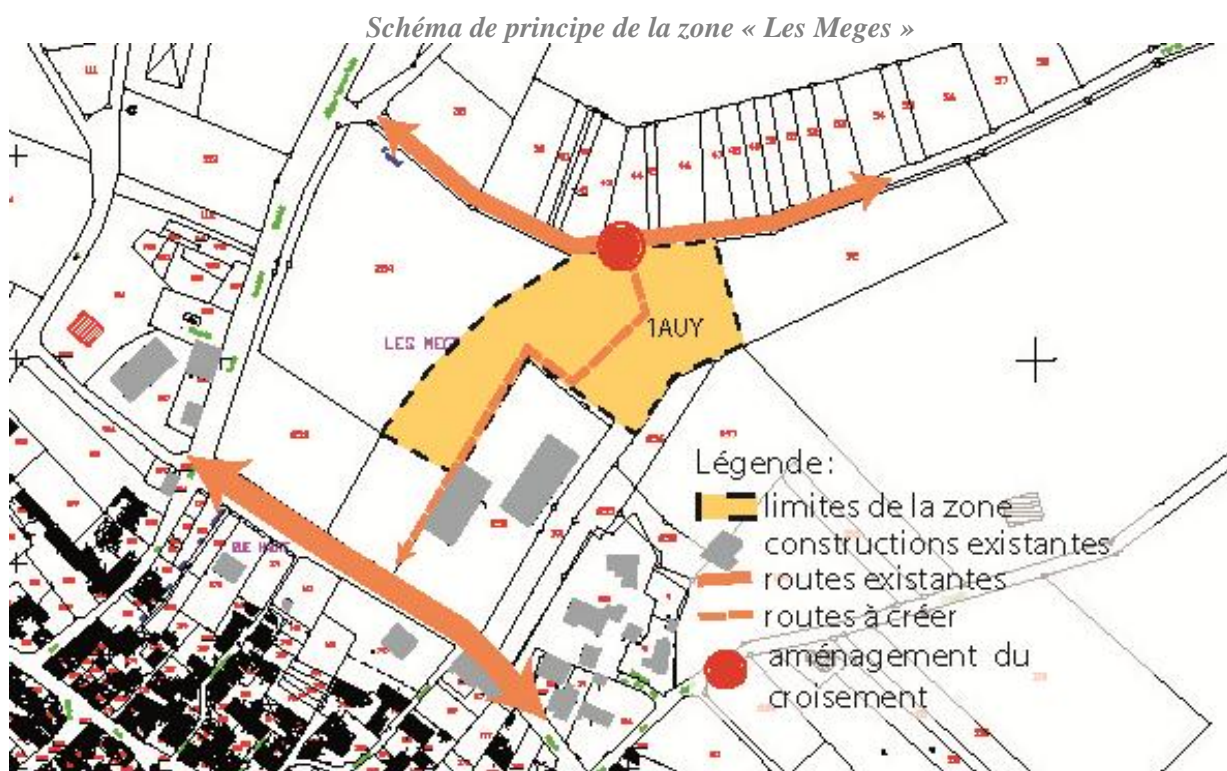
Actuellement, une rue est matérialisée sur la parcelle 183 et permet de rejoindre la zone 1AU. Cette rue devra être prolongée en limites de parcelles afin de desservir l'ensemble des parcelles des 2 zones (parcelles 1AU et 2AU).

## 4 / Préconisations pour la zone au lieu-dit « Les Meges »

La zone 1AUUY située au lieu-dit « Les Meges » au Nord de la commune de Loches sur Ource fait l'objet d'une orientation d'aménagement.

Elle permet l'accueil de nouvelles activités dans le prolongement des existantes.

Afin de permettre le retournement des véhicules de livraison, l'aménagement d'une voirie est envisagé au cœur de cette zone. Elle permettra également de rendre perméable le tissu construit depuis le chemin rural à l'allée des Tilleuls. L'aménagement du carrefour permettra de sécuriser les entrées /sorties depuis la zone d'activités.



Source : Perspectives

## 5/ Préconisations pour le lieu-dit « Moncet »

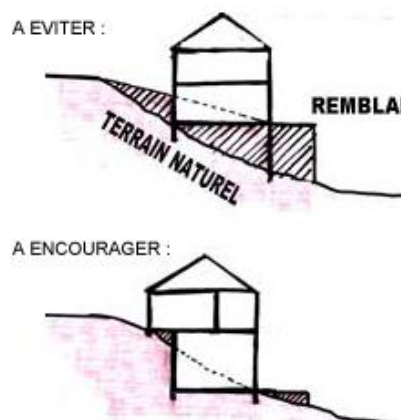
Les particularités de la zone située au lieu-dit « Moncet » sont :

- Son caractère naturel et discret.
- Sa situation à l'extérieur de la zone urbaine visible.
- Son fort dénivelé pour une partie.

L'objectif est donc de s'adapter aux contraintes naturelles ainsi qu'à l'ambiance existante afin de ne pas dénaturer cette zone fortement contrainte et située en entrée de ville.

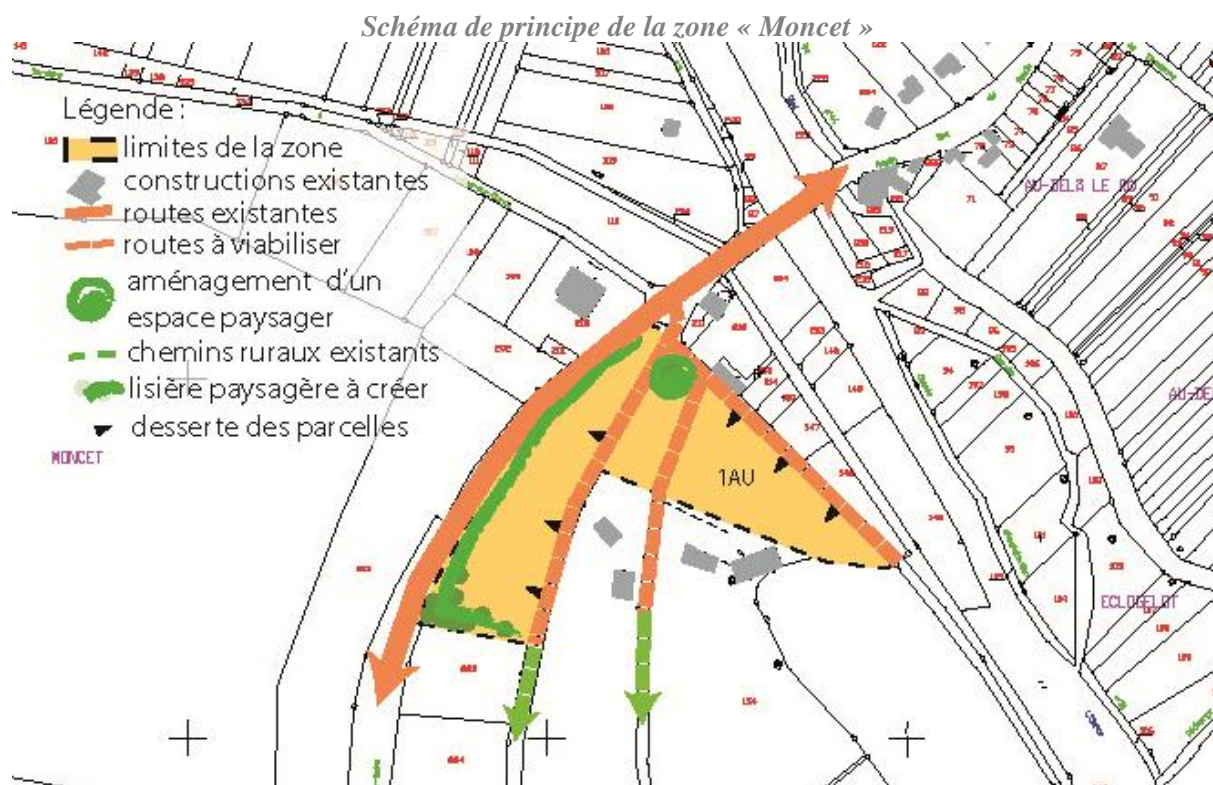
Ainsi, l'urbanisation de cette zone suivra l'ensemble des points suivants :

- **Construire avec la pente** en évitant au maximum les remblais.
- **Construire un plus près des chemins d'accès**, afin d'éviter l'aménagement de chemins d'accès vers l'habitation qui nécessitent de gros travaux de terrassement, ainsi privilégier le **jardin en terrasse à l'arrière de l'habitation**.
- Orienter l'habitation de manière à ce que **l'ouverture du salon donne à voir les abords de la rivière**.
- **Viabiliser** les chemins qui sont à l'heure actuelle des chemins agricoles.



Source : CAUE 79

D'autre part, afin d'entretenir l'ambiance végétale de cette entrée de commune, il conviendra de **conserver une lisière paysagère entre la route et les parcelles à urbaniser**. Dans le même esprit, mais aussi pour des raisons de sécurité routière, la **desserte des parcelles se fera en dehors de la RD 103**.



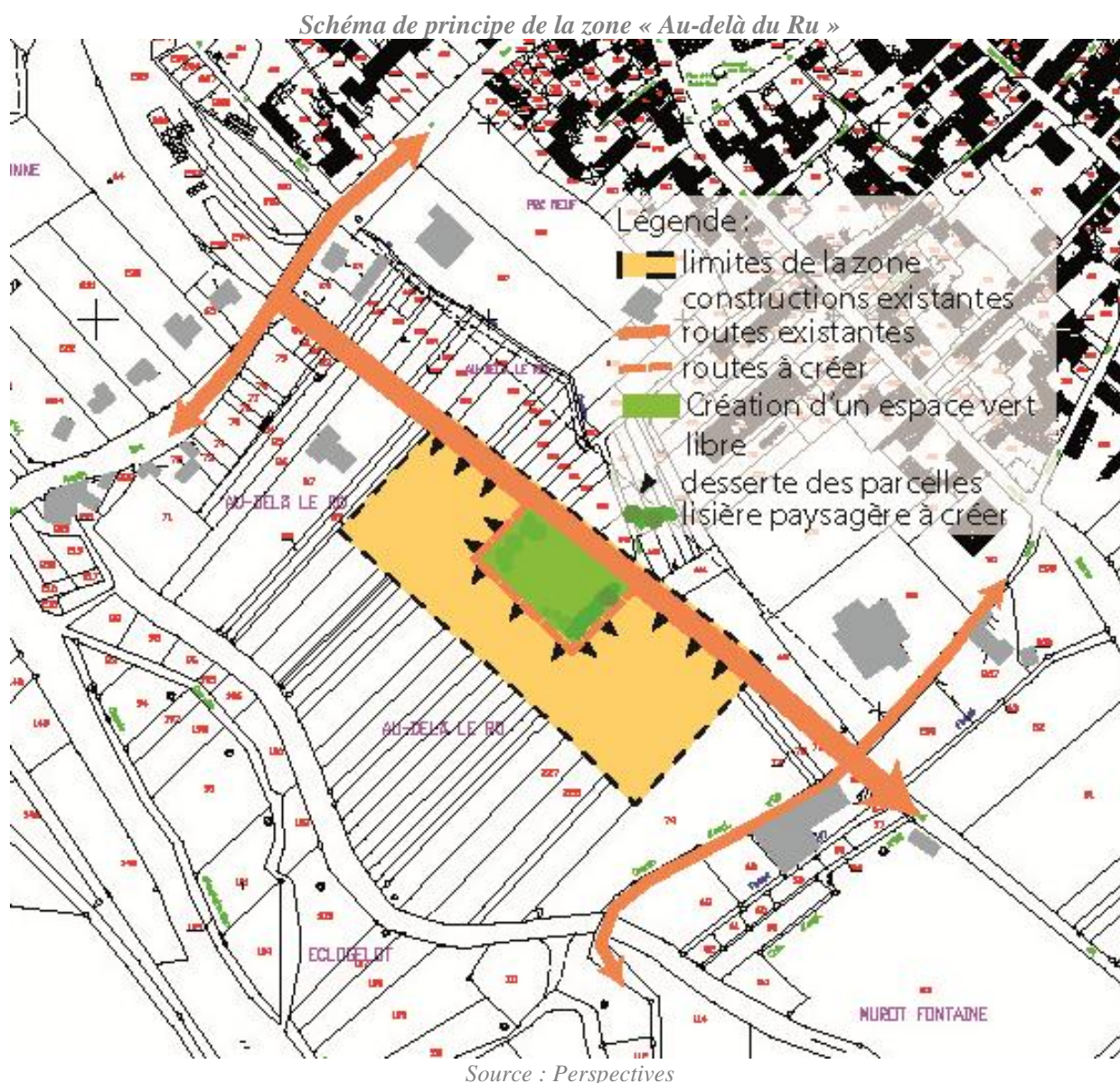
Source : Perspectives

## 6 / Préconisations pour le lieu-dit « Au-delà du Ru »

L'aménagement de ce secteur de la zone 1AUa répond à plusieurs objectifs :

- Etoffer l'offre de logement
- Profiter de la topographie plane de ce secteur
- Créer une transition entre la zone naturelle et la zone construite

Afin de répondre à ses objectifs, plusieurs actions seront respectées :



### La desserte assurée par une voirie à sens unique :

La desserte sera assurée par une voirie à sens unique afin d'apaiser la circulation dans ce nouveau quartier d'habitat. D'une largeur de 5 mètres, cette voie nouvelle permettra de desservir l'ensemble des habitations de la zone 1AUa, tout en faisant le tour de l'espace public central situé au même niveau.

**Un espace public central :**

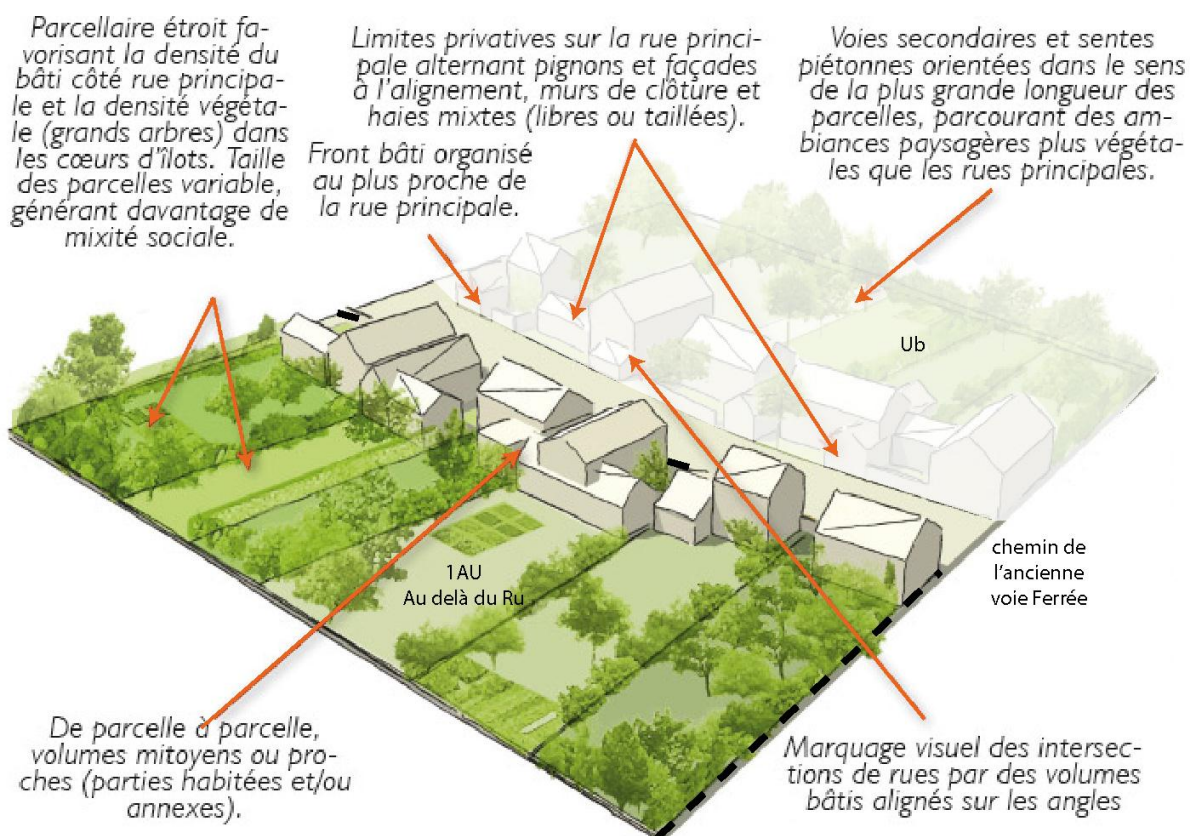
Il permettra de casser l'aspect linéaire et d'une longueur importante du chemin de l'ancienne voie ferrée. En effet, le couvert végétal des arbres qui viendra abriter la route permettra un point d'appel visuel. L'espace vert permettra aussi un espace de respiration dans le tissu construit. Il permettra une liaison visuelle avec le centre bourg avec la création d'une perspective vers le clocher de l'église.

Des plantations généreuses viendront agrémenter ces espaces.

**L'implantation du bâti en cohérence avec le centre bourg :**

Le bâti traditionnel, notamment représenté dans la zone Ua s'est implanté perpendiculairement à la rue et fait alterner pignon, cour et jardin. L'implantation des constructions dans la zone 1AUa respectera ce principe afin de rendre le tissu construit cohérent.

*Schéma de principe d'alignement des constructions de la zone « Au-delà du Ru »  
au niveau du chemin de l'ancienne voie Ferrée*



Source : Référentiel paysage de l'Aube et Perspectives

Ainsi, les habitations prendront place en priorité le long du chemin de l'ancienne voie ferrée. Les arrières ou jardins seront donc exposés au Sud/Ouest. Les parcelles seront en lanière. Cela permettra d'une part aux habitations de jouir d'une exposition ensoleillée (l'ombre de la forêt n'impactera pas les habitations) et d'autre part, de créer une transition entre la zone construite et le bois. On peut imaginer que ce principe d'implantation sera également choisi en zone Ub.

## 7/ Préconisations pour la zone au lieu-dit « Murot Fontaine »

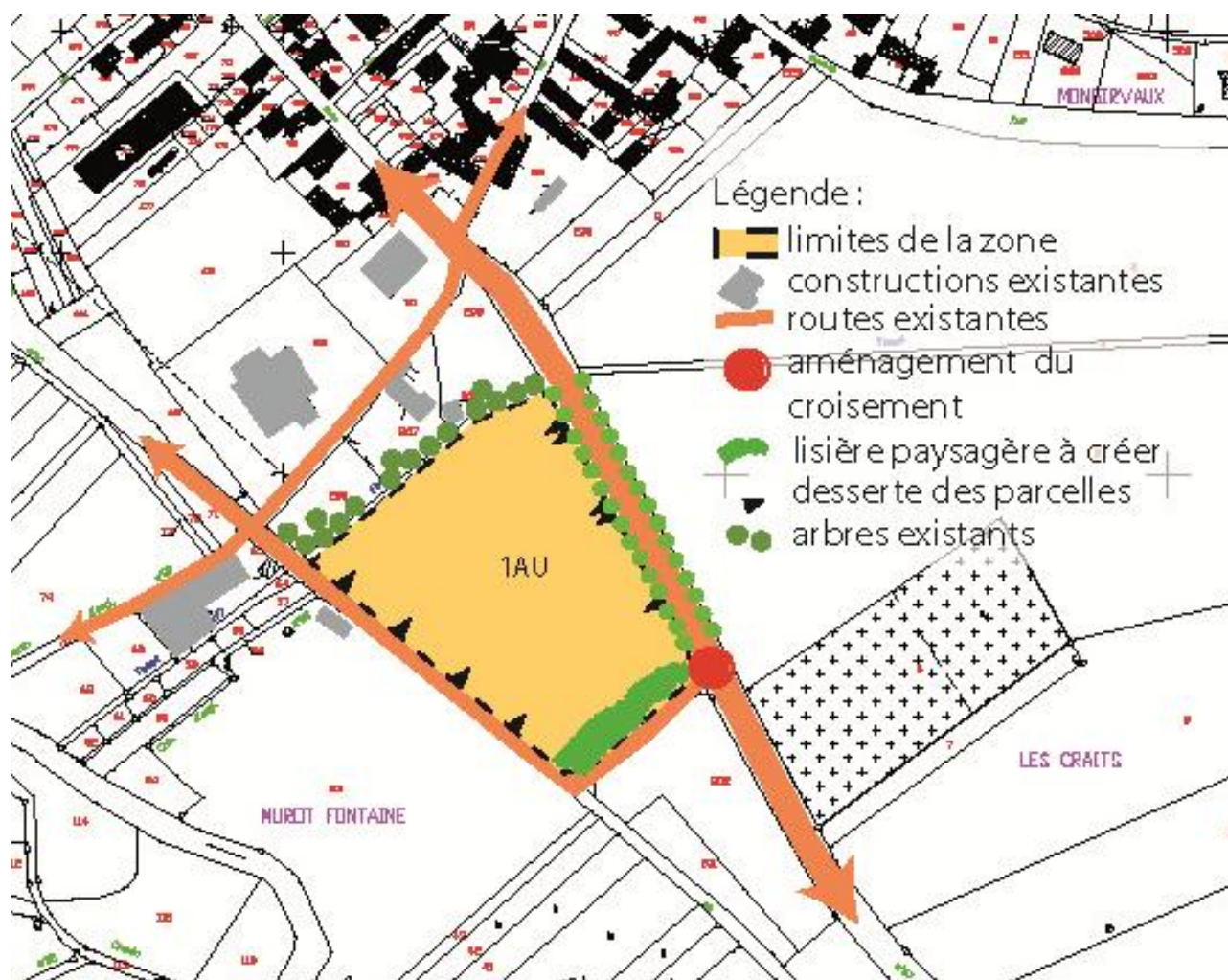
La zone 1AU située au lieu-dit « Murot Fontaine » est la première zone construite que l'automobiliste percevra depuis l'entrée Sud/Est. Elle est située en dehors de l'enveloppe urbaine existante, en témoigne le groupe d'arbres présents le long des dernières parcelles construites. Cette orientation d'aménagement permettra donc d'intégrer cette nouvelle zone d'habitat.

L'ensemble des arbres existants (la lisière paysagère ainsi que l'alignement d'arbres le long de la route départementale) seront conservés afin de respecter l'ambiance verte existante. D'ailleurs, afin d'intégrer cette nouvelle zone, une lisière paysagère au Sud/ Est sera créée.

En raison de l'importante surface à urbaniser, les entrées de parcelles se feront de chaque côtés de la zone :

- 5 entrées depuis la route nationale où la vitesse est réduite grâce à un dispositif permettant le ralentissement des automobilistes,
- 4 entrées depuis le chemin rural.

*Schéma de principe de la zone « Murot Fontaine »*



*Sources : Perspectives*