

COMMUNE DE LUPCOURT (54)

REVISION DU

# PLAN LOCAL D'URBANISME

## Orientations d'Aménagement et de Programmation

*Dossier Diffusion*

**Document conforme à la délibération du Conseil  
Municipal du 30 / 06 / 2023 portant approbation de la  
révision du PLU.**

Le Maire :



Espace &  
TERRitoires

Etudes et conseils en urbanisme et aménagement

2, place des Tricoteries  
54230 CHALIGNY

Tél : 03 83 50 53 87  
Fax : 03 83 50 53 78  
Mail : [contact@esterr.fr](mailto:contact@esterr.fr)

## INTRODUCTION

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables définit, dans le respect des objectifs et des principes énoncés aux articles L. 110 et L. 121-1 du Code de l'Urbanisme, les grandes orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par la commune.

Les **Orientations d'Aménagement et de Programmation** permettent quant à elles d'affiner la réflexion et de prévoir des actions et opérations d'aménagement à réaliser, notamment pour mettre en valeur l'environnement, les paysages et le patrimoine, permettre le développement urbain et assurer le développement de la commune.

Ainsi, une **Orientation d'Aménagement et de Programmation** a été définie pour le secteur inscrit dans le PLU en zone 1AU située au Clos des Vergers. Une autre **Orientation d'Aménagement et de Programmation** a été définie sur des terrains en « dents creuses » en zone UB.



Les représentations graphiques suivantes font apparaître le principe de desserte viaire de la zone, l'état d'esprit de l'aménagement, les connexions au reste de la trame urbaine, les types d'habitat ainsi que les principes de composition urbaine.

**Situation**

Zone **1AU** au cœur de la zone UB à l'est du village (Clos des Vergers), en limite avec Ville-en-Vermois.

**Enjeux**

**Urbanisme**

- ✓ **Fermer une fenêtre d'urbanisation** qui permettra d'assurer une continuité de la trame bâtie entre Lupcourt et les habitations isolées à l'ouest du ban de Ville-en-Vermois.
- ✓ Imaginer une **continuité rationnelle du bâti** et mettre en œuvre une **urbanisation dans la continuité de la zone UB** déjà existante, afin d'assurer l'harmonisation du secteur situé entre le Clos des Vergers et la Grande Rue.
- ✓ Mettre à profit la **voirie existante** du Clos des Vergers qui est déjà bâtie unilatéralement, viabilisée, carrossée et équipée (réseau d'alimentation en eau potable et réseau électrique présents).
- ✓ Agencer un **front bâti** en demandant aux futures constructions d'être implantées sur l'avant de la parcelle (dans une bande d'implantation définie graphiquement sur le plan de zonage), tout en respectant un recul minimal par rapport à l'alignement du domaine public afin de faciliter notamment le stationnement automobile devant les maisons.
- ✓ Intégrer la **problématique de stationnement** au niveau de la conception d'aménagement.

**Paysage**

- ✓ Veiller à l'**intégration paysagère** de chaque lot dans son environnement proche.
- ✓ Prévoir une **frange urbaine végétalisée** à l'arrière des constructions afin d'aérer et d'intégrer la trame urbaine dans le paysage et de participer à l'armature globale de la trame verte.
- ✓ Maintenir une **zone de jardin** sur l'arrière des habitations.

**Recommandations**

**Densification**

- ✓ Favoriser la densification urbaine selon la répartition suivante :

<b>Typologie Habitat</b>	<b>HABITAT INDIVIDUEL</b>
<b>Nombre total de logements dans l'OAP</b>	5
<b>Densité minimale à l'hectare</b>	15 logements
<b>Échéancier</b>	d'ici 5 ans

**Gestion des eaux pluviales**

- ✓ Encourager la rétention et l'**infiltration de l'eau de pluie** à la parcelle.

**Performances énergétiques**







- ✓ Favoriser les bonnes **performances énergétiques** des constructions futures.

LUPCOURT PLU  
Orientation d'Aménagement et de Programmation  
Secteur " Clos des Vergers " - secteur 1AU



VILLE-EN-VERMOIS

LUPCOURT

-  Limite de la zone 1AU
-  Parcelle pavillonnaire
-  Jardins
-  Desserte viaire
-  Orientation des constructions
-  Recul d'implantation et organisation du bâti

### Situation

Zone **UB** au sein de la trame urbaine du village, au cœur du Clos des Vergers et le long de la Grande Rue.

### Enjeux

#### Urbanisme

- ✓ **Comblé des dents creuses** dans la trame urbaine.
- ✓ Imaginer une **continuité rationnelle du bâti** et mettre en œuvre une **urbanisation dans la continuité de la zone UB** déjà existante, afin d'assurer l'harmonisation du secteur situé entre le Clos des Vergers et la Grande Rue.
- ✓ Mettre à profit la **voirie existante** du Clos des Vergers et de la Grande Rue.
- ✓ Agencer un **front bâti** en demandant aux futures constructions d'être implantées sur l'avant de la parcelle (dans une bande d'implantation définie graphiquement sur le plan de zonage), tout en respectant un recul minimal par rapport à l'alignement du domaine public afin de faciliter notamment le stationnement automobile devant les maisons.
- ✓ Intégrer la **problématique de stationnement** au niveau de la conception d'aménagement.

#### Paysage

- ✓ Veiller à l'**intégration paysagère** de chaque lot dans son environnement proche.
- ✓ Prévoir une **frange urbaine végétalisée** à l'arrière des constructions afin d'aérer et d'intégrer la trame urbaine dans le paysage et de participer à l'armature globale de la trame verte.
- ✓ Maintenir une **zone de jardin** sur l'arrière des habitations.

### Recommandations

#### Densification

- ✓ Favoriser la densification urbaine selon la répartition suivante :

Typologie Habitat	HABITAT INDIVIDUEL
Nombre total de logements dans l'OAP	5
Densité minimale à l'hectare	15 logements
Échéancier	d'ici 3 ans

#### Gestion des eaux pluviales

- ✓ Encourager la rétention et l'**infiltration de l'eau de pluie** à la parcelle.

#### Performances énergétiques

- ✓ Favoriser les bonnes **performances énergétiques** des constructions futures.







LUPCOURT PLU  
Orientation d'Aménagement et de Programmation  
Dents creuses



Limite administrative

VILLE-  
EN-  
VERMOIS

LUPCOURT

-  Limite de la zone UB
-  Parcelle pavillonnaire
-  Jardins
-  Desserte viaire
-  Orientation des constructions
-  Recul d'implantation et organisation du bâti

