

Département de la Meuse

Commune d'Ippécourt

PLAN LOCAL D'URBANISME

Orientations d'aménagement
et de programmation (OAP)

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

Cachet de la Mairie
Signature du Maire



Commune d'Ippécourt
2 bis, rue Basse
55220 Ippécourt
Courriel : mairie.ippecourt@orange.fr



OMNIS Conseil Public
28, Place Bernard-Stasi
51200 EPERNAY

Révisé le		Modifié le		Mis à jour le	

PREAMBULE

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.

PORTEE DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT 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 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

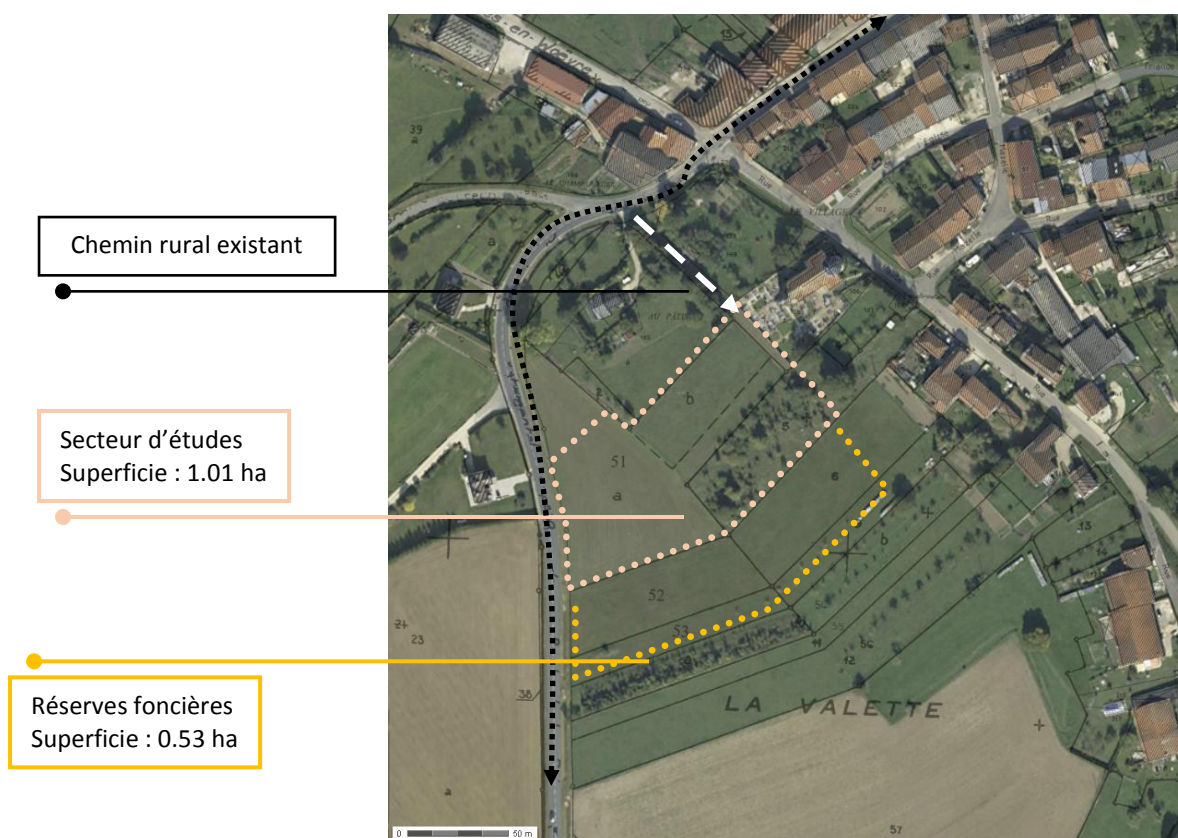
Plusieurs secteurs sont concernés et regroupés en deux orientations d'aménagement et de programmation, à savoir :

- **OAP N°1 : Privilégier le développement d'une urbanisation modérée,**

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 indicatif au même titre que les surfaces, une marge d'erreur inférieure à 10% est admissible compte tenu des outils dont la commune dispose.

1 – CONTEXTE



Objectifs communaux :

- => Proposer des terrains constructibles sur le territoire communal en vue d'accueillir de jeunes ménages,
- => Prendre en compte la réflexion menée au préalable par le CAUE de la Meuse en garantissant une mixité sociale et la préservation du patrimoine fruitier.

CARACTERISTIQUES DU SITE	
1/ Equipements techniques	
Conditions Assainissement / Eaux pluviales	- Proche.
Proximité Assainissement / Eaux usées	- Assainissement autonome
Desserte incendie	- Desserte incendie non pérenne / Développement urbain sous réserve de réaliser une mise en conformité de la desserte.
Pression eau potable	- Correcte pour le développement de l'urbanisation à court terme.
2/ Spécificités urbanistiques et paysagères du site	
Topographie	- Légèrement mouvementée
Paysage	- Prairie / Vergers existants (une partie doit être conservée).
Desserte / Désenclavement	- Desserte viaire assurée à partir de la route départementale
Proximité du centre ville et des équipements	- Secteur proche du bourg.

JUSTIFICATIONS		
- Proximité immédiate du centre villageois, - Redonner une compacité au village non enclavée, - Profiter du chemin rural existant.		
PRINCIPES D'AMENAGEMENT		
FORMES URBAINES		- Promouvoir le maintien de l'identité lorraine : alignement des principales façades parallèle à la voie, façades et toitures aux couleurs respectant les couleurs locales (nuancier du S.T.A.P. en référence joint en annexe de la pièce n°4 du dossier de PLU), limitation des hauteurs de clôtures => éviter des architectures disparates. - Application d'une densité moyenne de 13 logements à l'hectare, - Garantir une mixité de l'habitat : associer habitat groupé et construction pavillonnaire. - La hauteur des constructions est limitée à un étage=> favorable au maintien du cadre paysager. - Recul des constructions de 5 mètres par rapport à l'axe de circulation pour accueillir du stationnement privé. - Maîtriser la consommation foncière => vers une consommation économe de l'espace en favorisant l'habitat groupé, - Optimiser l'implantation de constructions moins énergivores, en lien avec la réglementation thermique en vigueur et profiter au mieux de l'ensoleillement naturel.
DESSERTE ET RESEAUX	LES CIRCULATIONS	<u>Circulations viaire et piétonne</u> - Profiter de l'accès existant (chemin rural) et créer un accès débouchant sur la RD 20 route de Fleury accompagné d'une liaison piétonne. - L'accès à partir du chemin rural existant est classé en sens unique afin de sécuriser au mieux le déplacement des usagers. - Favoriser les déplacements piétons vers le centre du village via la réalisation d'une liaison douce entre la future zone d'urbanisation et la rue de l'église => lien favorisé avec le reste du village.
	RESEAUX ET DESSERTE INCENDIE :	<u>Réseaux</u> - Assainissement : assurer une installation conforme à la réglementation en vigueur, - Eau potable : raccordement au réseau existant, - Communications numériques : raccordement de l'ensemble de la zone. <u>Desserte incendie</u> - Lutter contre l'incendie via la mise en conformité de la desserte incendie.

PRINCIPES PAYSAGERS		- Maintien du patrimoine fruitier existant (préservation d'au moins 30% d'arbres fruitiers à la parcelle). En cas de gêne pour l'implantation de la construction, ils peuvent être supprimés mais doivent être obligatoirement remplacés par des essences similaires. - Favoriser la plantation d'essences locales en lien avec le patrimoine végétal environnant. - Préférer des constructions près de la voie et des fonds de parcelles enherbés ou plantés de sorte à préserver l'organisation traditionnelle en milieu rural. Les arrières de parcelles en jardins permettent de préserver la ceinture verte autour du tissu urbain.
APPLIQUER UNE DEMARCHÉ QUALITATIVE ET DURABLE	GESTION DE L'EAU	- Opter pour une gestion des eaux de pluies à la parcelle : stockage de l'eau de pluie via des citernes ou cuves => Réutilisation des eaux de pluies à usage individuel : lavage des voitures, arrosage du jardin, etc... => Adopter de nouveaux comportements, - Limiter les surfaces imperméables dans le jardin privatif afin de faciliter l'infiltration des eaux de pluies.
	ENERGIE	- Répondre à la réglementation thermique en vigueur en matière de construction, - Privilégier des constructions moins énergivores.
	GESTION DES DECHETS	- Gestion des déchets semblable à celle appliquée au sein de la commune : collecte des ordures ménagères et tri sélectif.



⇒ Densité appliquée (moyenne) : 13 logements à l'hectare

LEGENDE

- ◄-- Tracé de principe viaire à double sens (emprise maximale d'une largeur de 5 mètres)
- Tracé de principe viaire à sens unique (emprise maximale d'une largeur de 4 mètres)
- ◄-- Tracé de principe de liaison douce (emprise maximale d'une largeur de 3.5 m)
- Répartition de principe des futures constructions
- Maintien du patrimoine végétal existant

PROGRAMMATION DE L'URBANISATION	<u>Zone 1AU</u> Phase 1 Phase 2 : ouverture à l'urbanisation conditionnée par l'urbanisation de la phase 1
	<u>Zone 2AU</u> Urbanisation conditionnée par l'urbanisation complète des zones 1AU et la modification du document d'urbanisme. La programmation de l'urbanisation permet de répondre aux besoins des usagers dans un cadre maîtrisé. La planification par phase est également l'occasion de garantir une répartition des coûts budgétaires engendrés par cette opération.

