

Département de la Meuse

Commune de Lavoye

PLAN LOCAL D'URBANISME



Orientations d'aménagement
et de programmation

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

Cachet de la Mairie
Signature du Maire



Mairie de Lavoye

3, rue du Pont
55120 LAVOYE
Tél. 03 29 70 79 31

Courriel : mairie.lavoye@wanadoo.fr



OMNIS Conseil Public

28, Place Bernard-Stasi
51 200 EPERNAY
Tél. 03 26 51 07 08

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 **GRENELLE** 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 : Développer une urbanisation mesurée : secteur « Le Poirier Picu »**

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 inférieure à 10% est admissible compte tenu des outils dont la commune dispose.

1 – CONTEXTE

Objectifs communaux :

- ▶ Offrir de nouveaux terrains à bâtir à proximité du bâti existant et sans contraintes (zones inondables par exemple) ;
- ▶ Privilégier le développement urbain compact de manière structurée (urbanisation en bande).
- ▶ Limiter l'extension des réseaux ;



Contexte		Projection du PLU	
Surface « le Poirier du Picu » Rue du Poirier Marion	Environ 1.12 ha soit 11 200 m² Dont 580 m² de voirie existante Et 550 m² en emplacement réservé (création de voirie)	Potentiel de logements 12 logements (+ ou – 10%)	Environ 1,0320 ha de surface privative Densité résidentielle nette de 11.30 logements / ha en moyenne soit des parcelles de taille moyenne de 885 m²
Situation	► Dent creuse proche des extensions récentes de la commune (lotissement Rue du Poirier Marion et du Docteur Meunier) ; ► Secteur cultivé (blé tendre - RGP 2012) à proximité d'une habitation isolée et des serres (production horticole)		
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. ► Desserte par la Rue du Poirier Marion ; ► Les accès devront être organisés ; ► Ce secteur à vocation à permettre le développement de l'habitat sous forme pavillonnaire (en bande – de part et d'autre de la voirie) ; ► Cheminement piéton à développer au bord de la zone (a minima un trottoir d'un côté seulement de 1.40 mètre sans obstacle conformément aux normes des personnes à mobilités réduites) ; ► Haies bocagères à préserver le long de la zone Nv et à créer en fond de parcelle de la zone 1AU pour permettre un espace tampon entre la zone agricole et à vocation d'habitat.		
Caractéristique du site			
Conditions Assainissement / Eaux pluviales	Proche	Desserte incendie	Suffisante
Proximité Assainissement / Eaux usées	Proximité Assainissement / Eaux usées	Capacité en eau potable	Suffisante pour le développement de l'urbanisation à court terme
Spécificité urbanistique et paysagère			
Topographie	Clément (altitude de 214 m à 224 m cf. schéma page précédente)	Desserte / Désenclavement	Desserte assurée par la voirie existante (Rue du Poirier Marion) Prévoir la création de voirie pour assurer la desserte au Sud-Ouest de la zone 1AU
Paysage	Prairie, vergers, champs	Proximité du centre-ville et des équipements	Secteur relativement éloigné du centre originel (800 mètres de la mairie) en raison de son éloignement de la zone inondable

À retenir :

<u>Chiffres clés :</u>	Taille moyenne des parcelles 839 m ² pour 12 logements	1.12 hectares en zone 1AU
	25 à 30 habitants supplémentaires (2.15 personnes par ménages d'ici 2030)	Les réseaux sont présents à l'entrée de la zone mais à étendre
<u>Enjeux</u>	Densification de l'espace bâti	Cohérence avec le bâti existant environnant
<u>Dispositions relatives aux OAP</u>	Connecter le projet au reste du bourg (en prolongement du lotissement existant) Une taille de terrain répondant à la demande actuelle	Une zone d'habitat en cohérence avec le bâti existant à proximité Une insertion urbaine travaillée par des tampons végétaux
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 devra 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.		
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 SCoT du Pays Barrois et à ceux du PADD, la densité résidentielle moyenne pour les nouvelles constructions est de 13 logements par hectare. La collectivité pour son projet de PLU a décidé de fixer la densité en zone 1AU à 12,5 de logements / ha (voirie, usoirs et espaces publics compris), <u>soit environ des parcelles de 839 m².</u>	

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 => Harmonie urbaine

Densité des constructions : actuellement, 12 constructions sont envisagées sur le site, soit une densité moyenne de 10.7 logements à l'hectare voirie et espace public inclus soit une densité résidentielle nette de 12.5 logements à l'hectare.

Desserte et réseaux

⇒ Les circulations :

Le tracé de principe proposé consiste à emprunter la Rue du Poirier Marion existant. Cette liaison viaire permettra dès lors d'éviter tout enclavement des futures constructions. Une voie est également prévue en entrée de zone en direction des parcelles au Sud-Ouest pour éviter tout chemin d'accès excessif sur les surfaces privatives et pour faciliter un bouclage des accès à long terme.

⇒ Les réseaux et desserte incendie :

Réseaux

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

Desserte incendie

- Assurer une desserte incendie des nouvelles constructions

Principes paysagers

Les vergers présents seront à conserver sur le site.

⇒ 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,
- 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 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.

La loi ENE du 12 juillet 2010 ajoute un volet programmation qui se limite, pour les OAP d'aménagement, à « un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants » (art. L. 123-1-4, 1).

Il s'agit d'indiquer l'ordre de priorité retenue pour l'ouverture à l'urbanisation des zones AU délimitées par le PLU et de programmer en conséquence la réalisation des équipements publics nécessaires.

Phase d'ouverture à l'urbanisation	Phase. 1	Phase. 2
Échéance prévisionnelle d'ouverture à l'urbanisation	À partir du premier trimestre 2017	À partir de 2025
Réalisation des équipements correspondants	Extension des réseaux en limite de propriété	Voirie de desserte et extension des réseaux en limite de propriété

Selon cette méthode, l'urbanisation de la zone se fera au coup par coup, parallèlement à la réalisation des équipements internes prévus. Dans cette hypothèse plus complexe pour garantir la cohérence de l'aménagement, les OAP et le règlement revêtent une grande importance. Les auteurs des PLU peuvent définir un échéancier de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser afin de prévoir où va se localiser en priorité l'urbanisation.

3 – EXEMPLE D'APPLICATION

