

Commune de LEROUVILLE (55)

MODIFICATION N°1 DU

PLAN LOCAL D'URBANISME

Orientations d'Aménagement et de Programmation

Diffusion

Document conforme à celui annexé à la délibération du Conseil Municipal du 11 juillet 2023 portant approbation de la modification n°1 du PLU.

Le Maire :



Espace &
TERRitoires

Études 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

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.

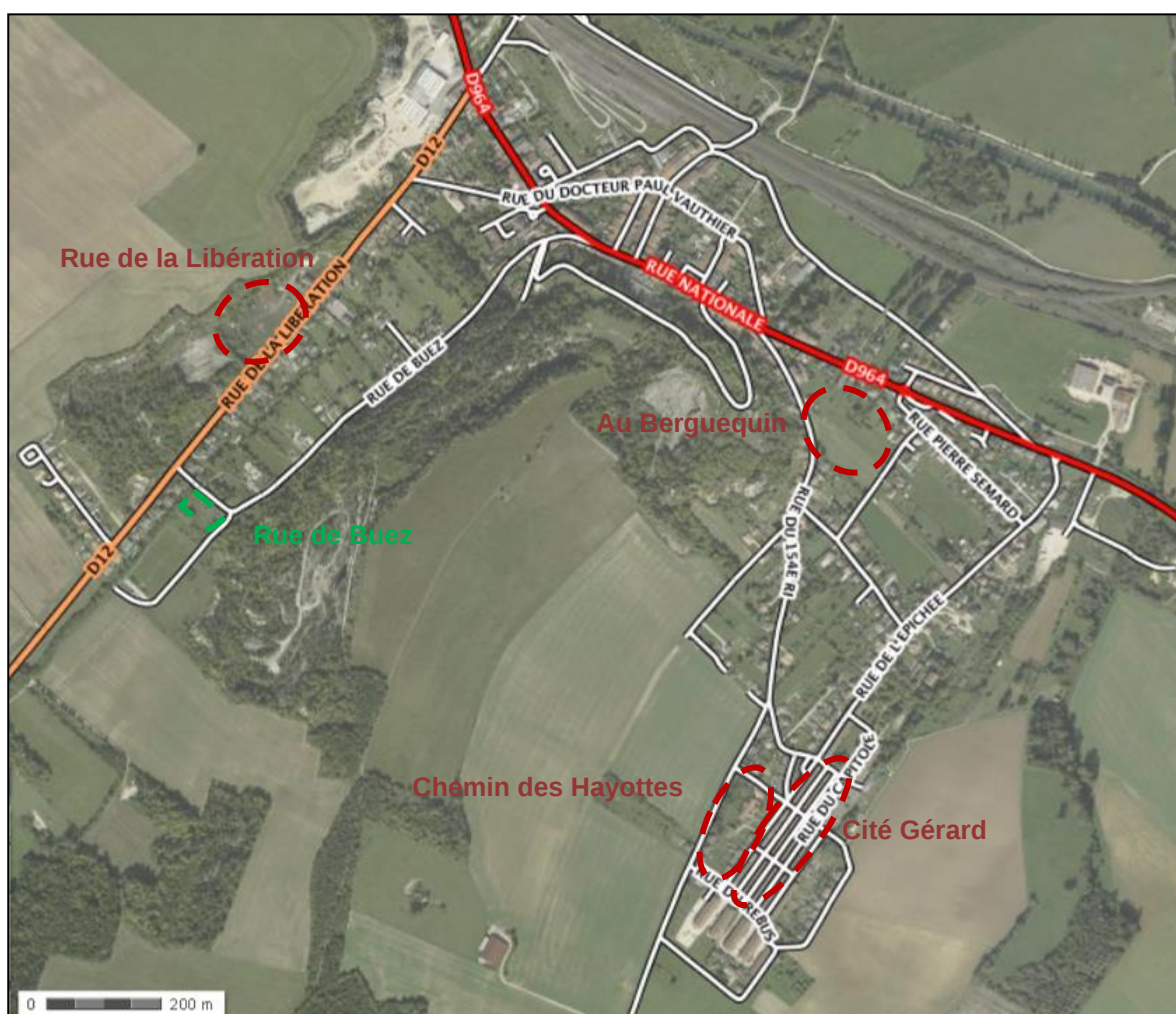
La commune de Lérrouville a souhaité mener une réflexion spécifique sur les 3 secteurs d'urbanisation future de la commune comprises en UB et 1AU :

- « **Chemin des Hayottes** » correspondant à une zone UB
- « **Rue de la Libération** » correspondant à une zone UB
- « **Au Berguequin** » située entre l'avenue du 154^e RI et la rue de l'ancien lavoir correspondant à une zone 1AU
- « **Cité Gérard** »

La commune a souhaité ajouter, par le biais de la présente procédure de modification du PLU, une OAP relative au **projet dédié aux personnes âgées situé rue de Buez** pour garantir l'esprit de l'aménagement attendu et assurer la faisabilité technique de l'opération d'habitat localisée en zone UBi.

Ainsi, des Orientations d'Aménagement et de Programmation ont été définies pour ces différentes zones.

Les représentations graphiques suivantes font apparaître le principe de desserte des zones, l'état d'esprit d'aménagement ainsi que les principes de composition urbaine.



L'urbanisation au coup par coup pourra être autorisée sous réserve du respect de l'OAP définie pour la zone.

Présentation

Zone UB en cœur de lotissements

Localisation le long du chemin des Hayottes, en face du lotissement communal de L'Oliat.

Surface : **0.34 ha**

Objectifs

Urbanisme

Obtenir une **cohérence** du projet avec la zone urbaine existante.

Optimiser l'aménagement de la zone.

Favoriser la **mixité des typologies et des statuts de logement** afin de faciliter le parcours résidentiel.

Orientations d'aménagement

Densification

Nombre minimum de logements à prévoir sur la zone UB	4 logements
Taille des logements	Mixte
Taille des parcelles	Mixte

Implantation des constructions

Privilégier la création d'un front bâti homogène des constructions le long du chemin des Hayottes.

Cadre de vie

Concevoir l'aménagement de manière à préserver l'intimité des jardins.

Gestion des eaux pluviales et du ruissellement

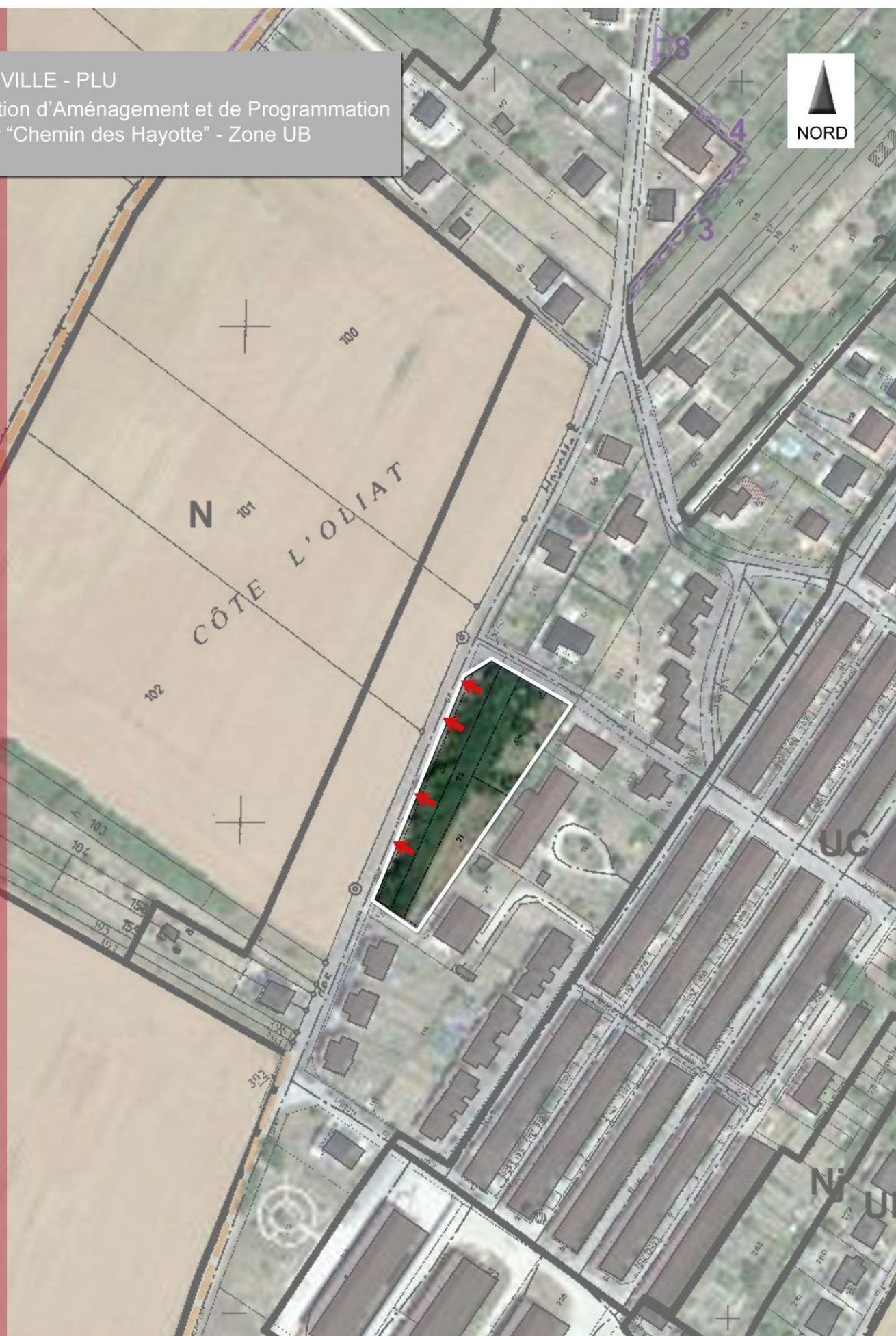
Infiltrer de manière privilégiée les eaux de pluie à la parcelle ou à l'échelle de la zone par tout dispositif approprié.

Gérer le ruissellement à l'échelle de la zone par tout dispositif approprié.

Limiter l'imperméabilisation des sols.

LEROUVILLE - PLU

Orientation d'Aménagement et de Programmation
Secteur "Chemin des Hayotte" - Zone UB



LEGENDE

- Limite de zone
- ➔ Orientation de la façade principale

ESpace &
TERRitoires

Etudes et conseils en urbanisme et aménagement

Présentation

Zone UB
Localisation le long de la rue de la Libération
Surface : **1.31 ha**

Objectifs

Urbanisme

Obtenir une **cohérence** du projet avec la zone urbaine existante.
Prendre en considération les **risques de chutes de pierre et d'effondrement** du front de taille.
Prendre en compte le **risque lié à la cavité** située en limite de la zone : toute construction est interdite. La cavité a été sortie du périmètre.

Orientations d'aménagement

Densification

Nombre minimum de logements à prévoir sur la zone UB	4 logements
Taille des logements	Mixte
Taille des parcelles	Mixte

Implantation des constructions

Privilégier la création d'un front bâti homogène des constructions le long de la rue de la Libération et reculer au maximum les constructions du front de taille.

→ Respecter la **zone d'implantation obligatoire des façades** (ZIOF) indiquée sur le schéma ci-joint : la façade principale de la construction à usage d'habitation devra être édifiée en totalité dans une bande qui respecte un recul minimum de 7 m et de 45 maximum de la voie.

Les annexes, dépendances, garages, piscines, abris de jardin et constructions agricoles à usage familial pourront être construites dans la partie arrière de l'unité foncière : ils ne sont pas concernés par la ZIOF.

Cadre de vie

Concevoir l'aménagement de manière à préserver l'intimité des jardins.

Gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Infiltrer de manière privilégiée les eaux de pluie à la parcelle ou à l'échelle de la zone par tout dispositif approprié.

Gérer le ruissellement à l'échelle de la zone par tout dispositif approprié.

Limiter l'imperméabilisation des sols.

LEROUVILLE - PLU

Orientation d'Aménagement et de Programmation
Secteur "Rue de la Libération" - Zone UB



Echelle : 0 20m

LEGENDE

- Limite de zone
- Recul obligatoire d'implantation des constructions
- Zone d'implantation obligatoire des façades principales

★ Cavité souterraine

ESpace &
TERRitoires

Etudes et conseils en urbanisme et aménagement

Présentation

Zone UC
Cité Gérard

Objectifs

Urbanisme

Préserver l'identité de la Cité.

Orientations d'aménagement

Urbanisme

Maintenir les vocations actuelles des bâtiments :

- Pour les bâtiments à vocation principale d'habitat identifiés ci-dessous : l'aménagement d'une ouverture pour un garage ou une remise est interdit.
- Pour les bâtiments possédant un usage de garage/remise celui-ci doit être maintenu en cas de rénovation/reconstruction. Les autres parties conserveront leur usage d'habitation.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et/ou ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

LEROUVILLE - PLU

Orientation d'Aménagement et de Programmation
Secteur "Cité Gérard" - Zone UC



LEGENDE

-  Limite de zone
-  Maintenir une vocation d'habitat
-  Maintenir la vocation de remise / garage actuelle

Présentation

Zone 1AU en liaison à proximité immédiate du cœur de village.
Localisation entre l'avenue du 154^e RI et la rue de l'ancien lavoir.
Surface : **1.5 ha**

Objectifs

Urbanisme

Obtenir une **cohérence** du projet avec la zone urbaine existante.

Créer une urbanité au cœur de l'existant, pérenniser le socle urbain.

L'aménagement permettra une pérennisation du socle urbain. L'aménagement sera en comblement d'une dent creuse et non une entité urbaine créée « ex nihilo ».

Mettre en place un **réseau viaire structuré et hiérarchisé connecté aux artères du village**.

Créer une **connexion piétonne** avec les quartiers périphériques.

Favoriser la **mixité des typologies et des statuts de logement** afin de faciliter le parcours résidentiel.

Intégrer la **problématique de stationnement** au niveau de la conception d'aménagement tendre vers sa mutualisation.

Paysage

Valoriser et appuyer la **trame verte** à l'échelle de la trame urbaine en créant une coulée verte structurante dans l'aménagement.

Maintenir une **zone de jardin/vergers** sur l'arrière des habitations afin d'assurer une meilleure transition entre les séquences urbaines.



Zone 1AU vue depuis la rue de l'Epichée



Densification

Densité moyenne	11-12 logements/ha
Nombre minimum de logements sur la zone 1AU (20% voirie, aménagements, coulée verte)	15 logements
Taille des logements	Mixte
Taille des parcelles	Mixte

Implantation des constructions

Privilégier la création d'un front bâti homogène des constructions.

Les constructions s'implanteront sur l'avant des parcelles (côté voirie) afin de laisser un espace tampon sur l'arrière (jardin, verger,...).

Les constructions implantées le long de la rue de l'ancien lavoir devront faire face aux constructions existantes de la rue de l'ancien lavoir.

Desserte

Un bouclage viaire devra être réalisé entre la rue de l'ancien lavoir et l'avenue du 154^e RI.

Des aménagements devront être prévus afin de réduire les vitesses de circulation dans la future zone : stationnement le long de la voie, réduction de largeur de voirie,...

Prévoir une circulation en sens unique depuis l'avenue du 154^e RI vers la rue de l'ancien lavoir.

Paysage et trame verte

Créer une coulée verte transversale accompagnant la voirie.

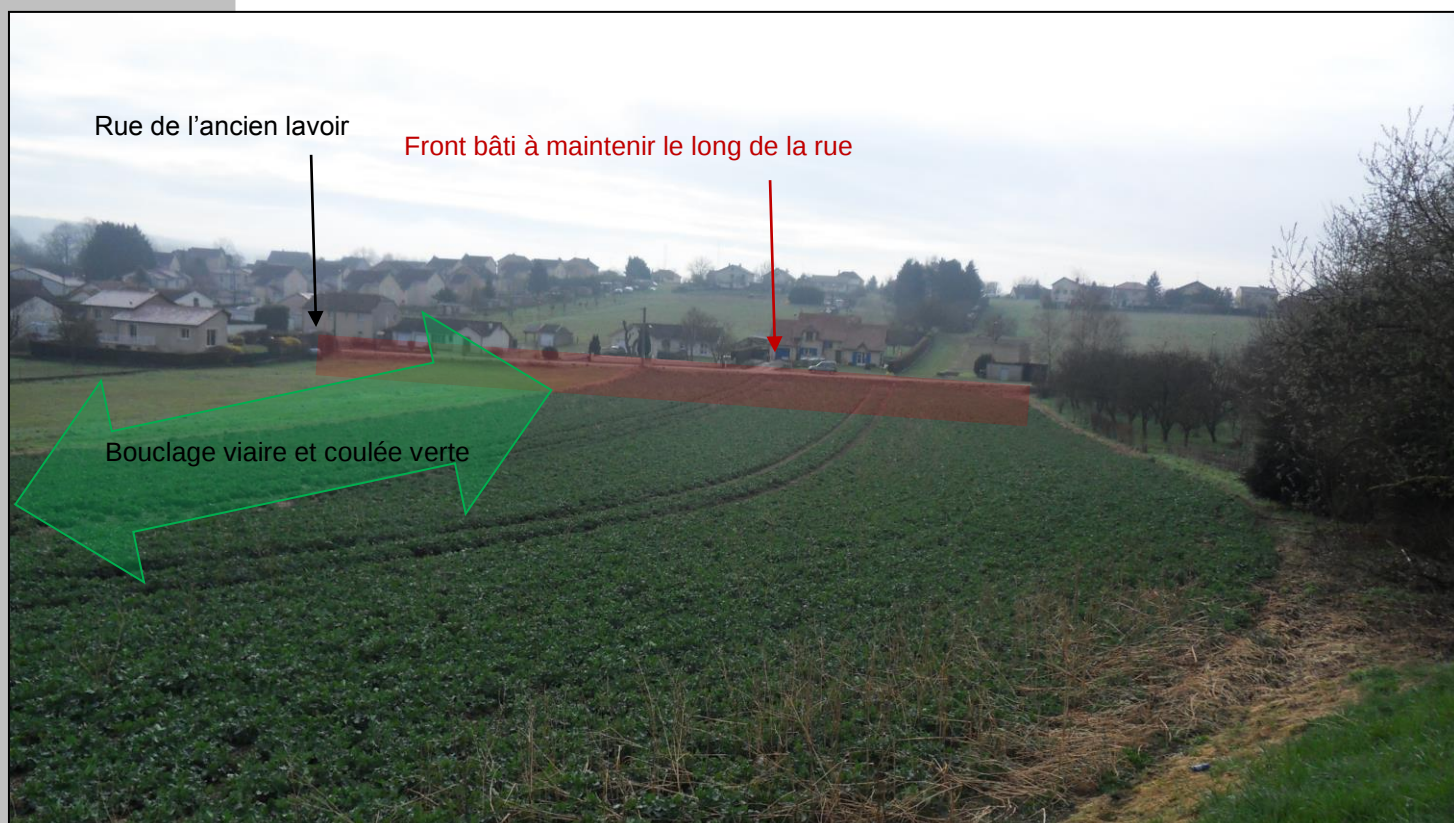
Concevoir l'aménagement de manière à préserver l'intimité des jardins.

Gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Infiltrer de manière privilégiée les eaux de pluie à la parcelle ou à l'échelle de la zone par tout dispositif approprié.

Gérer le ruissellement à l'échelle de la zone par tout dispositif approprié.

Limiter l'imperméabilisation des sols.



LEROUVILLE - PLU

Orientation d'Aménagement et de Programmation
Secteur "Au Berguequin" - Zone 1AU
14-12-2015



Espace &
TERRitoires

Etudes et conseils en urbanisme et aménagement

LEGENDE

— Limite de zone

↔ Bouclage viaire

→ Circulation à sens unique
depuis la rue du 154° RI
vers la rue de l'ancien lavoir



Préservation d'un front bâti sur
la rue de l'ancien lavoir



Principe d'une connexion piétonne



Créer une coulée verte

Présentation

Zone UBi

Localisation le long de la rue de Buez, à côté du terrain de football, en face du cimetière.

Surface : **0.33 ha**

Objectifs

Investir un terrain communal en friche, en permettant la réalisation d'un habitat spécifique.

Favoriser le développement urbain dans une zone située à proximité du centre-village, non loin des services et équipements de la commune.

Offrir des logements adaptés aux personnes âgées.

Permettre aux **personnes âgées** de rester sur le ban communal.

Optimiser la **consommation d'espaces** en imposant une densité minimale.

Assurer la continuité du **parcours résidentiel**.

Intégrer **paysagèrement le bâti**.

Intégrer la **problématique de stationnement** au niveau de la conception d'aménagement.

Orientations d'aménagement

Habitat

Réserver la zone pour de l'habitat adapté aux personnes âgées.

Densification

Densité moyenne minimale	12 logements/ha
Nombre minimal de logements sur la zone (20% aménagement voirie)	4 logements : 2 colocations de 8 chambres chacune et 2 logements T3 et T4
Taille des logements	Mixte
Taille des parcelles	Non concerné

Desserte

Un accès vers le stade devra être maintenu depuis la rue de Buez.

Prévoir une desserte viaire permettant de desservir de manière optimale l'ensemble de la zone.

Stationnement

Des possibilités de stationnement devront être offertes sur la parcelle.

Cadre de vie

Concevoir l'aménagement de manière à préserver l'intimité de la résidence.

Paysage et environnement

Sécuriser les abords du ruisseau de Chonville depuis la résidence.

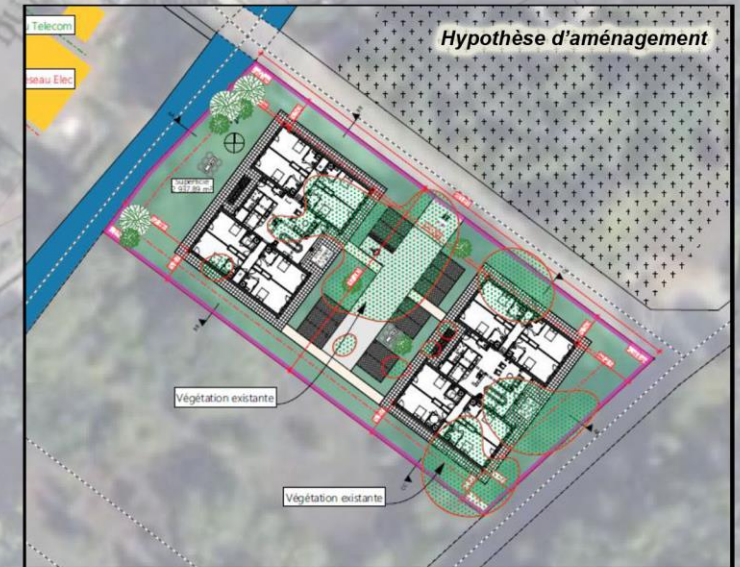
Végétaliser les abords du projet sur le terrain d'assiette de l'opération.

Assurer le maintien d'une frange végétalisée et/ou arborée sur l'avant et sur l'arrière de la parcelle afin d'isoler au mieux le projet au niveau acoustique et visuel, vis-à-vis du cimetière d'une part et du stade Maurice Briffaut d'autre part.

Gestion des eaux pluviales

Infiltrer les eaux de pluie à la parcelle par tout dispositif approprié si la nature du sol le permet.

Limiter l'imperméabilisation des sols.



- Limite de zone
- Desserte viaire
- Placette de retournement
- Maintien d'un accès vers le stade
- Habitat groupé (colocation pour personnes âgées + accompagnateur)
- Emprise envisagée des bâtiments
- Végétalisation des abords
- Interface d'entrées et de stationnements
- Ecran visuel et acoustique N.E et S.O
- Sécurisation par rapport au ruisseau de Chonville

NOTA : document de travail en date du 09-03-2023 non diffusable
Le découpage parcellaire et l'implantation des bâtiments
présentés correspondent à une hypothèse d'aménagement

Echelle : 0 50m