



PLAN LOCAL D'URBANISME

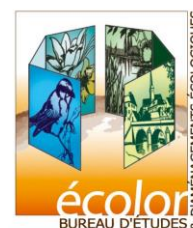


ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Document conforme à la Délibération du Conseil Municipal portant approbation de la révision du PLU du 17/12/2019

Le Maire
Roland GEIS

Affaire suivie par :
Nathalie GOUGELIN



Sommaire

I. Le contexte.....	4
II. La zone IAU.....	5
III. Les zones IAUX.....	9

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation ont pour objectif d'apporter des précisions sur certains secteurs de la Commune.

Préambule

Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, 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 151-6 du Code de l'Urbanisme)

Selon l'article L 151-7 du Code de l'Urbanisme, 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.

En application de l'article L 152-1 du Code de l'Urbanisme, **tous les travaux, les constructions ou opérations doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et avec leurs documents graphiques.**

Cette compatibilité signifie que les travaux et opérations réalisés dans les secteurs concernés sont opposables au tiers, qu'ils ne peuvent pas être contraires aux orientations d'aménagement et de programmation retenues, mais contribuer à leur mise en œuvre ou tout au moins ne pas les remettre en cause.

Le document d'orientations peut selon les secteurs, définir des principes du parti d'aménagement ainsi que l'organisation urbaine retenue (articulation entre l'espace public et privé, équipements et espaces collectifs, positionnement des constructions, ...)

Les opérations d'aménagement et de construction doivent être réalisées dans le respect des orientations d'aménagement et de programmation et conformément au règlement du PLU.

Un permis de construire pourra être refusé au motif qu'il n'est pas compatible avec les orientations d'aménagement définies dans le présent document.

I. LE CONTEXTE

Dans le cadre des objectifs définis dans le PADD, la configuration du village et les projets déjà initiés ont ainsi conduit à définir :

- Une zone d'urbanisation à court moyen terme (zone IAU)
- Deux zones d'urbanisation à vocation d'activités (zones IAUX)

La zone d'urbanisation à court moyen terme était déjà inscrite en zone à ouvrir à l'urbanisation dans le PLU actuel et fait l'objet d'un permis d'aménager valide.

Les zones à vocation d'activités sont situées en continuité des zones d'activité Ux existantes :

- au Sud, une zone IAUX intercommunale de 4,6 ha en continuité de la zone Ux intercommunale, vers Lemoncourt ;
- à l'entrée Nord de la commune, deux zones IAUX (couvrant un total de 4,7 ha incluant la RD) de part et d'autre de la zone Ux zone d'activités communale.

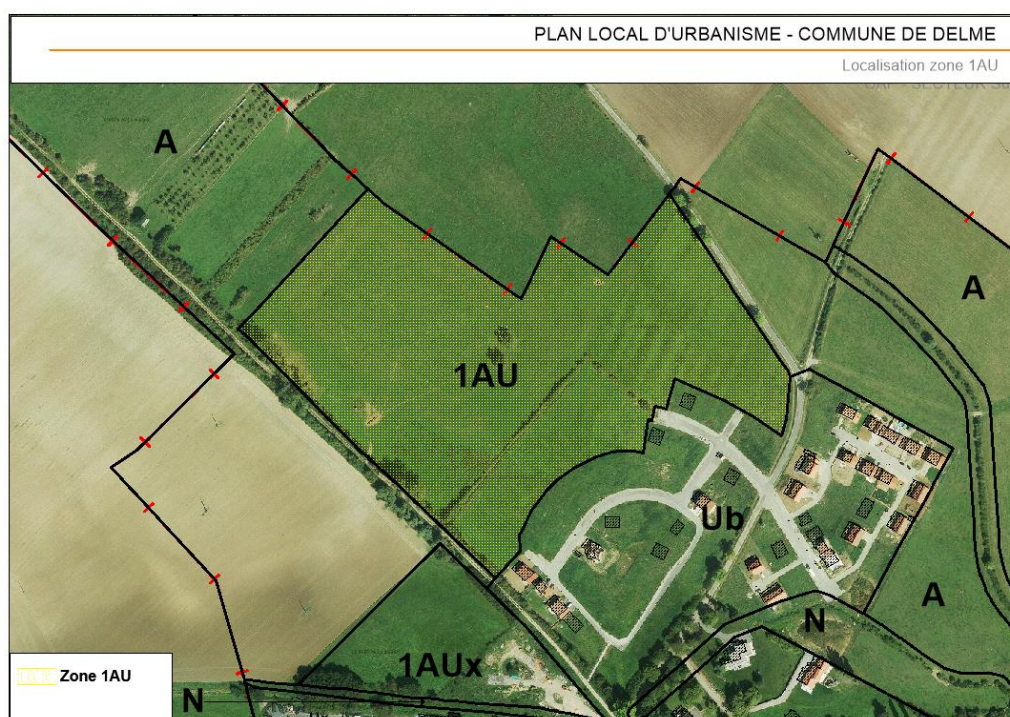
L'ensemble de ces zones font l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation.

II. LA ZONE IAU

L'aménagement de cette zone IAU se fera sous forme d'un aménagement d'ensemble.

Les nouvelles orientations fixées par le Grenelle de l'Environnement fixent deux axes forts pour limiter la consommation foncière et s'adapter au changement climatique en cours :

- favoriser le renouvellement urbain et densifier les enveloppes urbaines existantes.
- éviter l'étalement urbain.



La zone IAU est actuellement occupée par des prairies.

La localisation de cette zone IAU s'inscrit dans la continuité d'une zone déjà urbanisée (Ub) et fait l'objet d'un permis d'aménager

Une partie de la zone est une propriété communale.

L'ensemble des occupations et utilisations du sol autorisées doivent être compatibles avec l'aménagement de la zone défini dans l'orientation d'aménagement et de programmation.

Les constructions devront être en harmonie avec l'urbanisation de la commune notamment en ce qui concerne le modèle architectural, l'implantation et l'intégration paysagère.

Règles de densité

Les **formes urbaines les plus denses** seront privilégiées, un habitat mitoyen, maisons accolées par les garages, par exemple, et /ou petit collectif. Une densité de 20 logts/ha est à préconiser.

Accès au site

Plusieurs accès routiers à la zone sont prévus **depuis la zone Ub**, avec notamment un bouclage vers la voie romaine. **Tout accès nouveau est interdit sur la RD 155L**

La voirie principale sera arborée

L'ensemble des futures constructions seront desservies depuis une **voirie principale**, d'une largeur de **7 m minimum**. Elle permettra simultanément la circulation automobile et les modes de déplacement doux.

Des **modes de déplacement doux** seront réalisés pour permettre des circulations piétonnes au sein de la zone et notamment en connexion avec le réseau transport en commun. Les trottoirs pourraient être non imperméabilisés, par exemple.

Des **espaces publics, des logiques d'itinéraires et de stationnement** seront réalisés pour la convivialité de la zone et son bon fonctionnement.

Les stationnements pourront être comptabilisés dans le % de surface non imperméabilisée

Transports en commun

La zone IAU bénéficiera de la desserte existante.

Qualité de l'insertion architecturale, paysagère, environnementale et énergétique

L'intégration paysagère et environnementale sera favorisée.

L'implantation des nouvelles constructions devra **tenir compte de la topographie** du site de façon à bien s'insérer dans le paysage. Les affouillements et exhaussements de sol seront limités au maximum de façon à s'intégrer le plus étroitement possible au profil du terrain

L'intégration paysagère du projet sera réalisée par le biais de plantations **d'écrans végétaux**.

Une haie champêtre devra être plantée à l'arrière des parcelles en limite de la zone IAU en fonction de la réalisation des différentes tranches et avant la vente des lots (**pré-végétalisation**).

Les surfaces libres de toutes constructions seront aménagées et convenablement entretenues et **un minimum de 50%** de ces surfaces libres sera aménagé en **espaces non imperméabilisés**.

Les essences locales seront à favoriser, leur choix peut se faire en se référant à la liste des essences du parc naturel régional de Lorraine annexé au PLU.
Les haies diversifiées seront privilégiées.

Des **noues paysagères** pourront être envisagées pour la gestion des eaux de ruissellement.

Une réflexion complémentaire sur la gestion des eaux de ruissellement du bassin versant devra être prise en compte en fonction notamment de l'évolution des conditions climatiques.

Des bassins de rétention existent déjà et sont situés dans la zone urbanisée précédemment (maintenant classée Ub).

Les aménagements devront respecter les dernières normes techniques de façon à avoir les **équipements les plus performants** du point de vue des **économies d'énergie**.

Une architecture bioclimatique sera privilégiée en prenant en compte des performances énergétiques globales du projet.

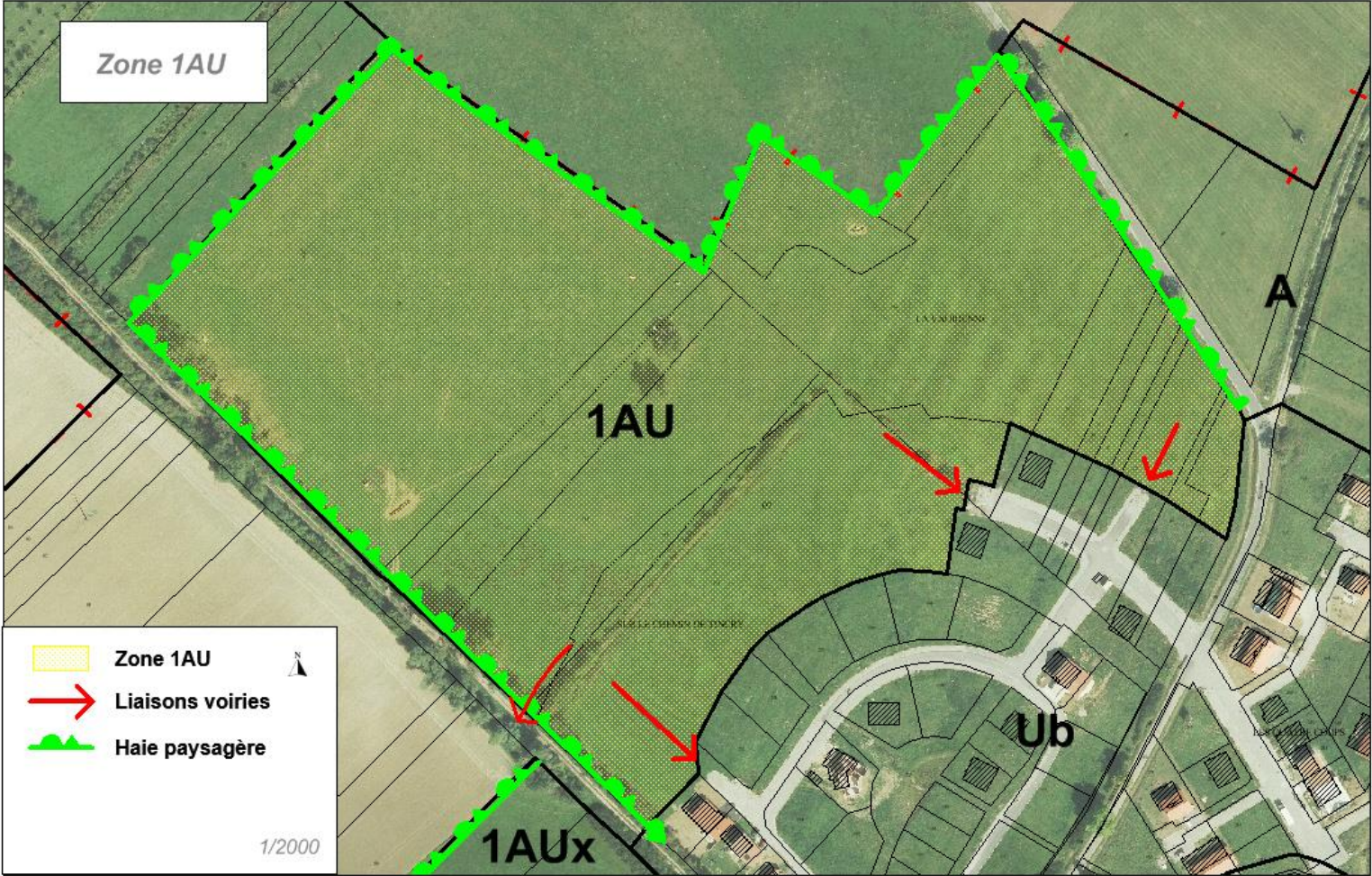
Les **réseaux secs** seront enterrés.

La **desserte électronique** à très haut débit sera favorisée.

L'éclairage public sera dimensionné judicieusement par rapport au besoin, pour réduire la pollution lumineuse (implantation et type de matériel).

PLAN LOCAL D'URBANISME - COMMUNE DE DELME

Orientations d'aménagement et de Programmation



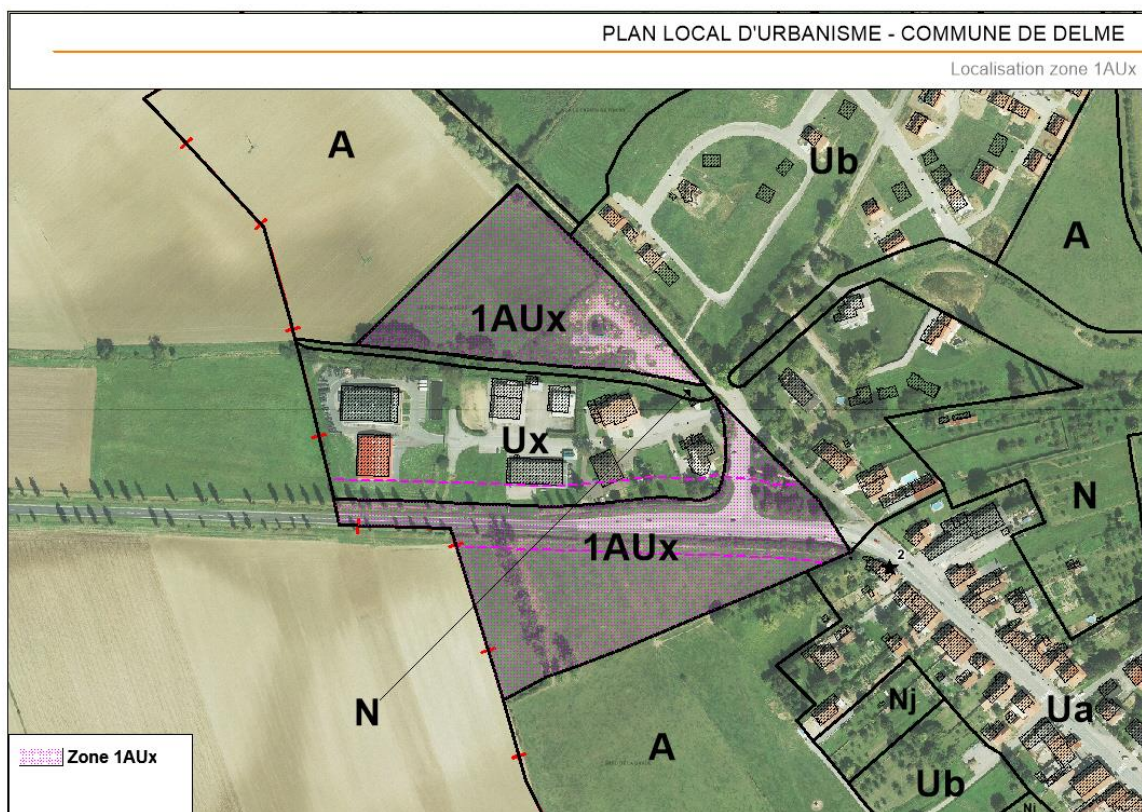
III. LES ZONES 1AUX

LES SECTEURS AU NORD DE DELME

Deux secteurs 1AUX sont présents de part et d'autre du secteur Ux existant :

le Breu de la Zière et la Breu de la Garde

Une étude d'entrée de ville a été réalisée en 2008 sur le secteur Ux. Elle concerne également le secteur le plus au Sud : La zone du "Breu de la Garde".



LE BREU DE LA GARDE

Plusieurs projets sont en cours sur ce secteur : un commerce alimentaire de proximité et une station service.

L'ensemble de la zone n'est pas propriété communale.

L'ensemble des occupations et utilisations du sol autorisées doivent être compatibles avec l'aménagement de la zone défini dans l'orientation d'aménagement et de programmation.

Les constructions devront être en harmonie avec l'urbanisation de la commune notamment en ce qui concerne le modèle architectural, l'implantation et l'intégration paysagère.

Accès au site

Un seul accès routier collectif à la zone est prévu depuis la RD 955.

Un aménagement sécuritaire en lien avec le CD 57 est à l'étude : un tourne à gauche est en projet.

Tout accès individuel nouveau sur la RD est interdit. La desserte du potentiel restant se fera par cet unique accès collectif.

L'implantation des futurs bâtiments devra se faire avec **un recul minimum de 10 mètres par rapport à l'emprise de la RD 955.**

Des **modes de déplacement doux** seront réalisés pour permettre des circulations piétonnes au sein de la zone **et vers la trame urbaine.**

Les trottoirs pourraient être non imperméabilisés, par exemple.

Des logiques d'itinéraires et de stationnement seront réalisés pour la convivialité de la zone et son bon fonctionnement.

Les aires de stationnements des véhicules légers seront le plus perméables possible.

Transports en commun

La zone IAUx bénéficiera de la desserte existante.

Qualité de l'insertion architecturale, paysagère, environnementale et énergétique

L'intégration paysagère et environnementale sera favorisée. **L'aménagement paysager devra prendre en compte la fenêtre sur l'entrée du village.**

L'implantation des nouvelles constructions devra **tenir compte de la topographie** du site de façon à bien s'insérer dans le paysage. Les affouillements et exhaussements de sol seront limités au maximum de façon à s'intégrer le plus étroitement possible au profil du terrain.

L'intégration paysagère du projet sera réalisée par le biais de plantations **d'écrans végétaux** : une haie vive sera plantée

- le long de la RD 955 : **des arbres d'alignement et une haie basse**

- perpendiculairement à la RD 955, à l'Ouest, en remplacement de celle déjà existante.

L'extrémité Est en pointe, vers la zone bâtie, sera aménagée en **espaces verts**.

Les espaces libres devront être entretenus avec un minimum d'espaces verts.
Les essences locales seront à favoriser, leur choix peut se faire en se référant à la liste des essences du parc naturel régional de Lorraine annexé au PLU.
Les haies diversifiées seront privilégiées.

Les clôtures en limites séparatives devront être d'une **hauteur maximum de 2 mètres**. Elles ne sont pas obligatoires mais dès lors qu'elles seront réalisées, elles seront constituées d'un grillage à large maille avec des poteaux fins, de teinte verte ou sombre, assurant un effet de transparence. La teinte blanche est interdite.
Les clôtures seront doublées ou non d'une haie végétale qui conservera des transparences sans former un écran opaque.

Des **noues paysagères** pourront également être envisagées pour la gestion des eaux de ruissellement.

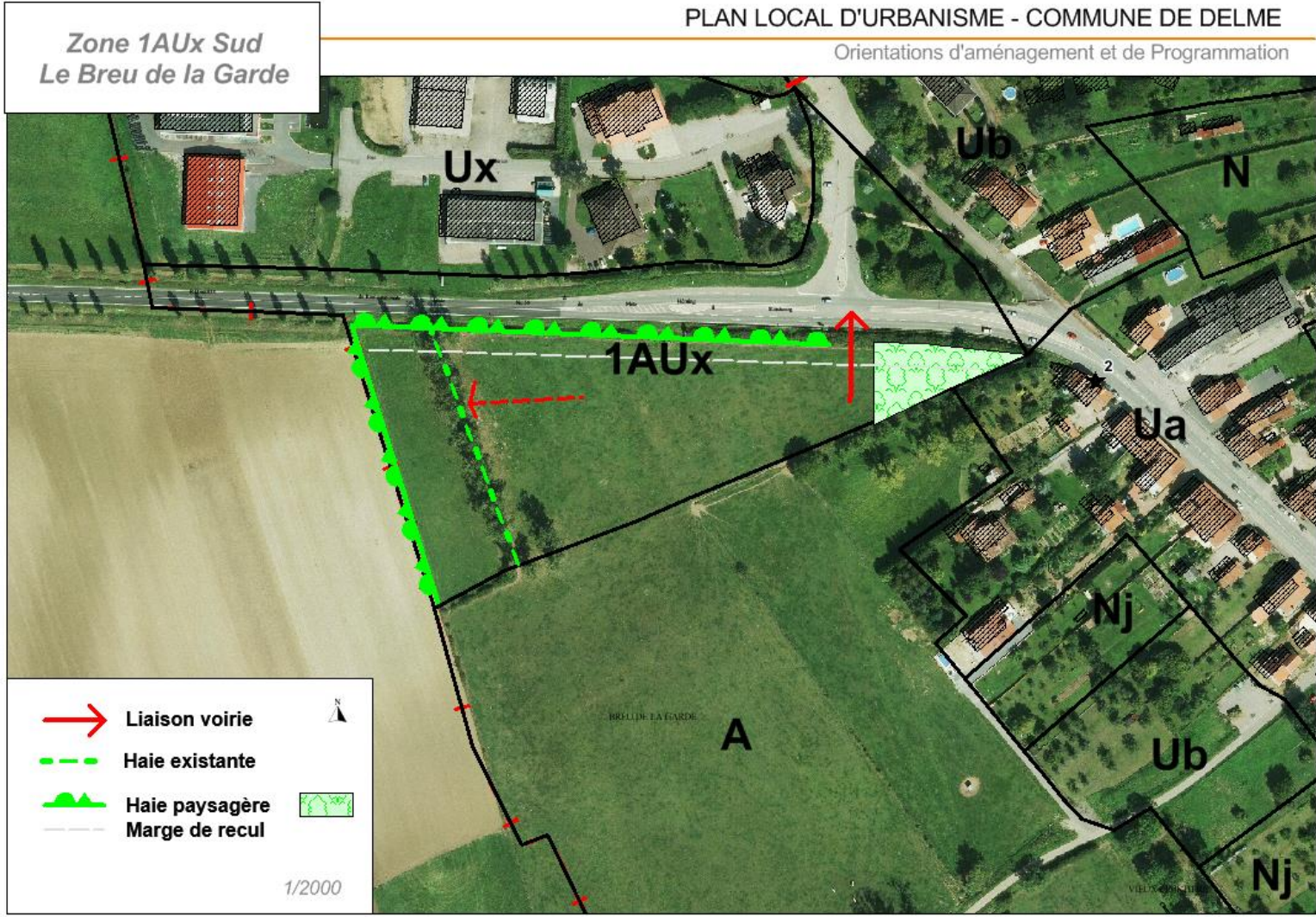
L'intégration paysagère des bassins de rétention sera soignée.

Les aménagements devront respecter les dernières normes techniques de façon à avoir les **équipements les plus performants** du point de vue des **économies d'énergie**.

Les **réseaux secs** seront enterrés.

La **desserte électronique** à très haut débit sera favorisée.

L'**éclairage public** sera dimensionné judicieusement par rapport au besoin, pour réduire la pollution lumineuse (implantation et type de matériel).



LE BREU DE LA ZIERE

**Une partie de la zone est une propriété communale.
Ce secteur est conservé principalement pour permettre les extensions des activités existantes.**

L'ensemble des occupations et utilisations du sol autorisées doivent être compatibles avec l'aménagement de la zone défini dans l'orientation d'aménagement et de programmation.

Les constructions devront être en harmonie avec l'urbanisation de la commune notamment en ce qui concerne le modèle architectural, l'implantation et l'intégration paysagère.

Accès au site

Deux accès routiers sont envisagés dont un en lien avec la zone Ux existante. Une sécurisation de la sortie sur la voie romaine sera à prévoir.

Des **modes de déplacement doux** seront réalisés pour permettre des circulations piétonnes au sein de la zone et notamment en connexion avec le réseau transport en commun. Les trottoirs pourraient être non imperméabilisés, par exemple.

Des logiques d'itinéraires et de stationnement seront réalisés pour la convivialité de la zone et son bon fonctionnement.

Les aires de stationnements des véhicules légers seront le plus perméables possible.

Transports en commun

La zone IAUx bénéficiera de la desserte existante.

Qualité de l'insertion architecturale, paysagère, environnementale et énergétique

L'intégration paysagère et environnementale sera favorisée.

L'implantation des nouvelles constructions devra **tenir compte de la topographie** du site de façon à bien s'insérer dans le paysage. Les affouillements et exhaussements de sol seront limités au maximum de façon à s'intégrer le plus étroitement possible au profil du terrain

L'intégration paysagère du projet sera réalisée par le biais de plantations **d'écrans végétaux** : une haie vive sera plantée le long de la zone à l'Ouest : perspective d'entrée de commune.

Les surfaces libres de toutes constructions seront aménagées et convenablement entretenues et **un minimum de 50%** de ces surfaces libres sera aménagé en **espaces non imperméabilisés**.

Les essences locales seront à favoriser, leur choix peut se faire en se référant à la liste des essences du parc naturel régional de Lorraine annexé au PLU.

Les haies diversifiées seront privilégiées.

Des **noues paysagères** pourront également être envisagées pour la gestion des eaux de ruissellement.

L'intégration paysagère des bassins de rétention sera soignée.

Les aménagements devront respecter les dernières normes techniques de façon à avoir les **équipements les plus performants** du point de vue des **économies d'énergie**.

Les **réseaux secs** seront enterrés.

La **desserte électronique** à très haut débit sera favorisée.

L'**éclairage public** sera dimensionné judicieusement par rapport au besoin, pour réduire la pollution lumineuse (implantation et type de matériel).

LE SECTEUR INTERCOMMUNAL AU SUD DE DELME

L'aménagement de cette zone IAUx se fera sous forme d'un aménagement d'ensemble.

Le secteur IAUx est actuellement cultivé. Il s'inscrit dans la continuité d'une zone déjà urbanisée (Ux). L'intercommunalité est propriétaire d'une partie de la zone

L'ensemble des occupations et utilisations du sol autorisées doivent être compatibles avec l'aménagement de la zone défini dans l'orientation d'aménagement et de programmation.

Les constructions devront être en harmonie avec l'urbanisation de la commune notamment en ce qui concerne le modèle architectural, l'implantation et l'intégration paysagère.

Accès au site

Un seul accès routier à la zone est prévu depuis la RD 155M.

Un aménagement sécuritaire en lien avec le CD 57 sera réalisé en fonction des conditions de visibilité.

Tout accès individuel nouveau sur la RD est interdit.

L'implantation des futurs bâtiments devra se faire avec **un recul minimum de 10 mètres par rapport à l'emprise de la RD 155 M.**

Des **modes de déplacement doux** seront réalisés pour permettre des circulations piétonnes au sein de la zone et notamment en connexion avec le réseau transport en commun. Les trottoirs pourraient être non imperméabilisés, par exemple.

Des logiques d'itinéraires et de stationnement seront réalisés pour la convivialité de la zone et son bon fonctionnement.

Les aires de stationnements des véhicules légers seront le plus perméables possible.

Transports en commun

La zone IAUx bénéficiera de la desserte existante.

Qualité de l'insertion architecturale, paysagère, environnementale et énergétique

L'intégration paysagère et environnementale sera favorisée. **L'aménagement paysager devra prendre en compte la fenêtre sur l'entrée du village.**

L'implantation des nouvelles constructions devra **tenir compte de la topographie** du site de façon à bien s'insérer dans le paysage. Les affouillements et exhaussements de sol seront limités au maximum de façon à s'intégrer le plus étroitement possible au profil du terrain.

L'intégration paysagère du projet sera réalisée par le biais de plantations **d'écrans végétaux** : une haie vive sera plantée au Sud de zone, perpendiculairement à la RD 155M. Il faudra veiller à ne pas masquer la visibilité.

Les surfaces libres de toutes constructions seront aménagées et convenablement entretenues et **un minimum de 50%** de ces surfaces libres sera aménagé en **espaces non imperméabilisés**.

Les essences locales seront à favoriser, leur choix peut se faire en se référant à la liste des essences du parc naturel régional de Lorraine annexé au PLU.
Les haies diversifiées seront privilégiées.

Les clôtures en limites séparatives devront être d'une **hauteur maximum de 2 mètres**. Elles ne sont pas obligatoires mais dès lors qu'elles seront réalisées, elles seront constituées d'un grillage à large maille avec des poteaux fins, de tente verte ou sombre, assurant un effet de transparence. La teinte blanche est interdite.
Les clôtures seront doublées ou non d'une haie végétale qui conservera des transparences sans former un écran opaque.

Des **noues paysagères** pourront également être envisagées pour la gestion des eaux de ruissellement.

L'intégration paysagère des bassins de rétention sera soignée.

Les aménagements devront respecter les dernières normes techniques de façon à avoir les **équipements les plus performants** du point de vue des **économies d'énergie**.

Les **réseaux secs** seront enterrés.

La **desserte électronique** à très haut débit sera favorisée.

L'éclairage public sera dimensionné judicieusement par rapport au besoin, pour réduire la pollution lumineuse (implantation et type de matériel).

PLAN LOCAL D'URBANISME - COMMUNE DE DELME

Orientations d'aménagement et de Programmation

