



PLAN LOCAL D'URBANISME



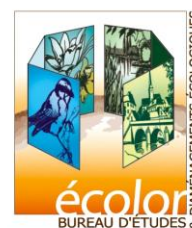
C

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION - ZONE A URBANISER

Document conforme à
la Délibération du Conseil Municipal du 10 mars 2021
portant approbation de la révision du POS en PLU

Le Maire
Sandrine MOMPER

Affaire suivie par :
Nathalie GOUGELIN



Sommaire

I. Le contexte.....	4
II. La zone IAU.....	4
II.1 La partie A de la zone IAU _____	5
II.2 La partie B de la zone IAU _____	7

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 a ainsi conduit à définir : 1 zone d'urbanisation à court moyen terme (zone 1AU) :

La zone se raccroche à l'enveloppe urbanisée initiale pour rester dans une certaine compacité et fait l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation.

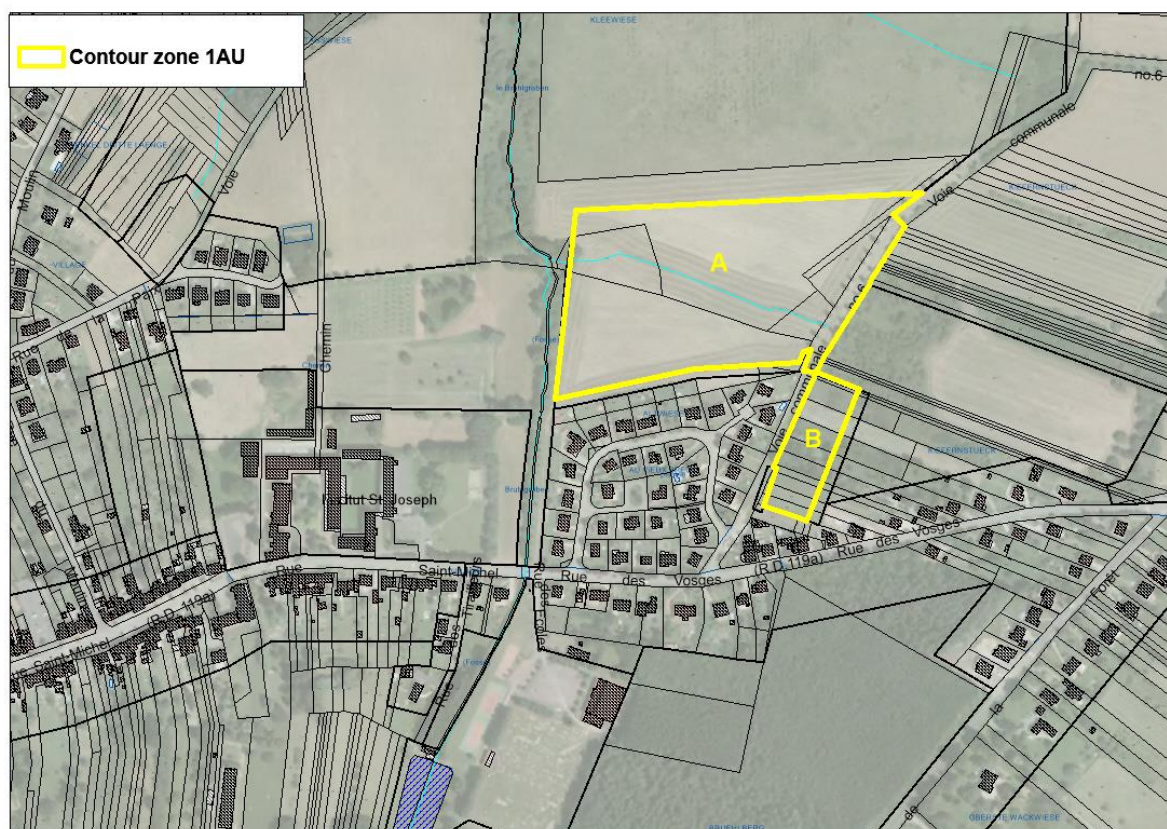
II. LA ZONE 1AU

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 densité moyenne de cette zone sera de 14 logements par hectare (densité brute voirie incluse).

La partie Nord de la zone est une propriété communale (partie A : 4,9 ha), tandis que la partie Est est à dominante privée (partie B : 0,8 ha).



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.

II.1 La partie A de la zone IAU

Cette partie A de la zone IAU abrite un écoulement intermittent qui n'est pas cadastré. Les élus n'ont pas connaissance d'un cours d'eau mais plutôt d'un fossé qui correspond à l'écoulement de tuyaux de drainage. Il est prévu néanmoins de préserver 6 mètres de part et d'autre des berges (a minima) qui seront inconstructibles. Ce cours d'eau intermittent saisonnier permettra un aménagement paysager traversant la zone.

Pour sécuriser la procédure d'aménagement de la zone IAU, une étude de caractérisation de zone humide sera réalisée.

Règles de densité

Des **formes urbaines plus denses** seront réalisées et **construites en bordure de la voirie primaire** (à l'intérieur de la zone ou en bordure, rue du Vieux Breuil),

Ces formes urbaines plus denses représenteront 30 % minimum du total des logements produits sur la zone (prescription SCoTAS), un habitat mitoyen, maisons accolées par les garages, par exemple, et /ou petit collectif.

La partie A de la zone IAU couvre 4,9 ha et elle est traversée par un cours d'eau intermittent saisonnier qui sera préservé : 6 mètres de part et d'autre des berges (a minima) seront inconstructibles.

Sur la commune de Neufgrange, selon les orientations du SCoTAS, l'objectif de **densité moyenne en extension est de 14 logements à l'ha.**

Accès au site

L'accès se fera par la rue du Vieux Breuil qui rejoint la rue des Vosges.

L'ensemble des futures constructions seront desservies depuis une voirie primaire et des voiries secondaires, aménagées en double sens de circulation, et permettant aux véhicules de faire aisément demi-tour au sein de la zone.

Une largeur d'emprise de 8 m minimum pour les voies primaires et de 5,50 mètres pour les voies secondaires qui permettra simultanément la circulation automobile et les modes de déplacement doux (**zone de rencontre**, espace partagé).

Des aménagements pour 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, et devront respecter les règles d'accessibilité pour les Personnes à Mobilité Réduite (PMR)

Le **sentier piéton** qui existe déjà à l'Ouest de la zone sera raccordé à un cheminement piéton à créer au Sud de la zone.

Un aménagement sécuritaire permettant les liaisons entre trottoir et voie piétonne sera réalisé.

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

Les stationnements adoptant des aménagements perméables pourront être comptabilisés dans le % de surface non imperméabilisée (cf II.1)

Transports en commun

La zone IAU bénéficiera de la desserte communale.

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 à plus ou moins 0,50 mètres** par rapport au terrain naturel.

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 espaces libres devront être entretenus avec un minimum d'espaces verts.

Les essences locales seront à favoriser.

L'adaptation de l'urbanisme au changement climatique sera l'orientation majeure des futurs aménagements.

L'aménagement bioclimatique de la zone sera réalisé jusqu'à l'échelle de la construction, de façon à assurer le confort d'été et d'hiver des constructions et d'avoir un quartier résistant au changement climatique (orientation des maisons, prise en compte des vents froids, rôle de la végétation, éclairage passif et énergies renouvelables, rétention et utilisation de l'eau pluviale...).

La **gestion alternative des eaux pluviales** (GAEP) est à favoriser. L'infiltration des eaux pluviales à la parcelle est à privilégier.

Des noues paysagères pourront être envisagées ainsi qu'une intégration paysagère soignée des bassins de rétention (haie d'essences locales variées).

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).

Un emplacement dédié aux équipements techniques devra être étudié dans l'aménagement de la zone, de même pour des aires de jeux et des espaces publics conviviaux.

II.2 La partie B de la zone IAU

La zone IAU sur cette partie B présente un parcellaire directement accessible depuis la rue du Grand Chemin. Elle couvre 0,8 ha.

L'Emplacement Réservé n°3, d'une largeur moyenne de 8 mètres, a été créé sur le pourtour de la zone N au niveau du site abritant de la Grande Sanguisorbe, à préserver au titre du L 151-2 du code de l'urbanisme.

(se reporter si besoin à l'OAP thématique environnement)

L'emplacement réservé permettra à la commune de garantir cette gestion et d'organiser au mieux les accès aux différentes parcelles.

La commune est propriétaire des parcelles n° 118 et 119, ce qui facilitera la préservation du secteur.

De plus une signalisation de type pédagogique (panneau, clôture ...) pourra permettre une meilleure protection de la parcelle.



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.

Sur la commune de Neufgrange, selon les orientations du SCoTAS, l'objectif de **densité moyenne en extension est de 14 logements à l'ha.**

Accès au site

L'accès routier à la zone est la **rue du Grand Chemin**.

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

Les futures constructions principales seront en recul de 5 mètres minimum de l'emprise de la voie publique.

Transports en commun

La zone IAU bénéficiera de la desserte communale.

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

L'intégration paysagère et environnementale sera favorisée.

Une haie paysagère sera créée à l'arrière de la zone, il serait intéressant de replanter des essences locales.

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 espaces libres devront être entretenus avec un minimum d'espaces verts.

Les essences locales seront à favoriser.

L'adaptation de l'urbanisme au changement climatique sera l'orientation majeure des futurs aménagements.

L'aménagement bioclimatique de la zone sera réalisé jusqu'à l'échelle de la construction, de façon à assurer le confort d'été et d'hiver des constructions et d'avoir un quartier résistant au changement climatique (orientation des maisons, prise en compte des vents froids, rôle de la végétation, éclairage passif et énergies renouvelables, rétention et utilisation de l'eau pluviale...).

La **gestion alternative des eaux pluviales** (GAEP) est à favoriser. L'infiltration des eaux pluviales à la parcelle est à privilégier

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).

