

Commune de DELINCOURT

PLAN LOCAL D'URBANISME

APPROBATION

Vu pour être annexé à la
délibération en date du :

05 MAR. 2018

4

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

SOMMAIRE

INTRODUCTION	2
CHAPITRE UN – SECTEUR DE L'ALLEE DES CARRIERES	4
CHAPITRE DEUX– SECTEUR DU CHEMIN DE LA MESSE	9

INTRODUCTION

Les « orientations d'aménagement et de programmation » permettent de mettre en œuvre des actions ou opérations déterminées, dans certains secteurs.

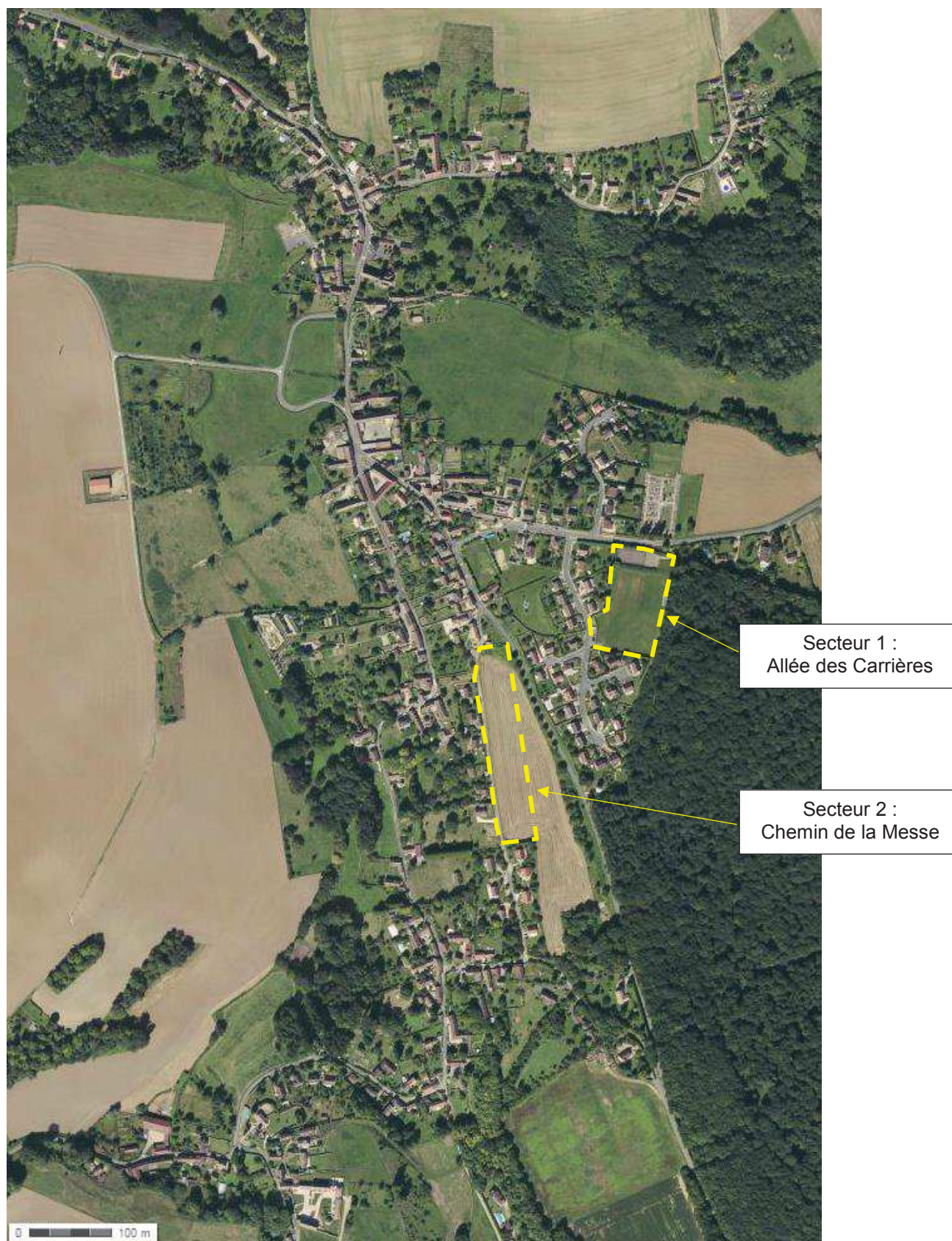
Elles sont déterminées en application de l'article L.151-6 du Code de l'Urbanisme, selon lequel : *« les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements ».*

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. »*

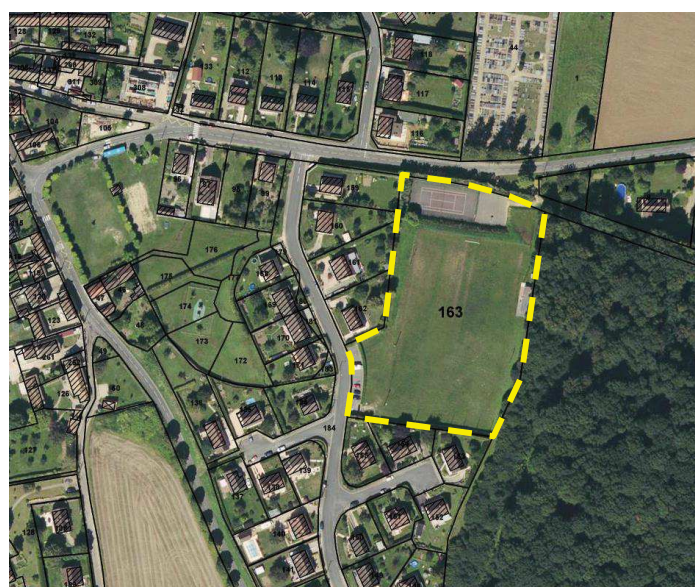
Deux secteurs sont concernés :

- secteur de l'allée des Carrières (1AUh₁),
- secteur du chemin de la Messe (1AUh₂).



Positionnement des secteurs

CHAPITRE UN – Secteur de l’allée des Carrières



LEGENDE

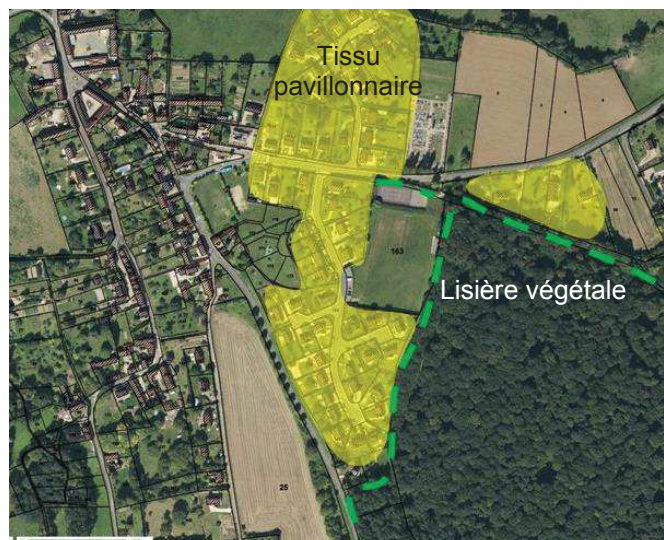
-  Secteur concerné
-  Principe d'accès automobile obligatoire
-  Principe d'accès piéton obligatoire
-  Principe d'accès automobile facultatif
-  Secteur de loisirs dont la vocation pourra être maintenue
-  Espace de stationnement existant dont la capacité devra être maintenue dans la mesure du possible

Source : www.geoportail.fr

Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

- Constat :

Ce terrain est peu visible dans le grand paysage, grâce à la lisière boisée qui marque sa limite à l'Est. Les seules percées visuelles sur ce terrain s'effectuent depuis l'allée des Carrières et la route de Chaumont, c'est-à-dire en contexte urbain, au sein d'un tissu à dominante pavillonnaire.



- Orientations :

Compte tenu des faibles enjeux paysagers, la commune souhaite permettre un projet innovant, pouvant notamment présenter une architecture et des matériaux contemporains.

La hauteur maximale des constructions sera de 10 m au faîtage, compte tenu de la faible visibilité du site et de la volonté de permettre une densification dans une logique de développement durable.

Le projet futur devra respecter une densité minimale de 10 logements à l'hectare. La superficie du terrain étant de 1,03 ha, l'opération devra compter au minimum 10 logements si elle porte sur l'ensemble de la zone. Toutefois, les espaces qui seraient occupés par des équipements d'accompagnement (répondant à des besoins sportifs, de loisirs, d'enseignement, etc.) ne doivent pas être comptabilisés dans la superficie sur laquelle s'applique la densité.

Les haies existantes, qui ne présentent pas de qualité écologique particulière, pourront être supprimées, notamment pour favoriser une ouverture visuelle sur la RD6.

Mixité fonctionnelle et sociale

- Constat :

Ce terrain est actuellement occupé par des terrains de sport (football, basketball, tennis) qui sont peu utilisés par la population. Par ailleurs, le secteur se trouve à proximité de la place majeure du village, lieu récréatif du village doté d'autres équipements de loisirs (tennis de table, terrain de volleyball, jeux pour enfants).

De manière générale, la commune n'est pas dotée de commerces et ni de services, mais on relève la présence d'artisanat.



En termes d'habitat, les principales caractéristiques du territoire communal sont :

- ✓ une grande part de propriétaires installés depuis longtemps,
- ✓ 12 % de logements locatifs, lesquels induisent plus de rotation,
- ✓ aucun logement aidé,
- ✓ une grande majorité de grands logements.

- Orientations :

La volonté communale est de permettre la reconversion du terrain de football en accueillant des constructions.

La vocation de loisirs des terrains de sport situés au nord (tennis et basketball) pourra être maintenue, sans que cela ne soit pour autant une obligation (l'accueil de constructions sur l'ensemble du terrain est envisageable).

Compte tenu de la proximité de la place du village, l'aménagement de nouveaux espaces publics ou de loisirs au sein du secteur n'est pas imposé.

La volonté communale est de permettre une mixité fonctionnelle (habitat, commerces, artisanat, bureaux), sans toutefois l'imposer. Afin d'éviter une opération uniquement dédiée aux activités, le règlement de la zone précise que les constructions à usage de commerce, d'activités de service, de bureaux ou d'activité artisanale devront occuper qu'une partie limitée à 50% de la surface de plancher de la construction à usage d'habitation existante ou projetée.

L'aménagement d'une nouvelle école, notamment dans le cas où il y aurait un regroupement scolaire, pourrait également être envisagé sur ce terrain.

Par ailleurs, une mixité dans la typologie des logements est préférable (différentes tailles, locatif,...).

Qualité environnementale et prévention des risques

- Constat :

Le terrain se trouve à l'extérieur des périmètres de reconnaissance environnementale. Il n'est pas particulièrement soumis aux risques, mais la présence de cavités souterraines est possible.

- Orientations :

L'attention des pétitionnaires est attirée sur la présence de cavités dans le sol par endroit et sur les risques d'effondrement qui peuvent en résulter. Ils sont invités à étudier et employer les techniques de construction propres à y faire face.

Besoins en matière de stationnement

- Constat :

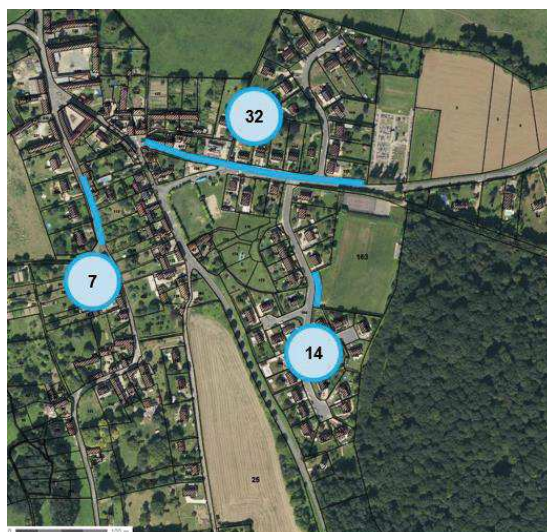
Le terrain se trouve dans un secteur assez bien pourvu en termes de stationnement public. Il est d'ailleurs lui-même doté d'un espace de stationnement public, au niveau de l'allée des Carrières (une quinzaine de places).

- Orientations :

L'aménagement futur devra être conçu de manière à préserver le maximum de places de stationnement existantes au niveau de l'allée des Carrières. La suppression de places sera néanmoins nécessaire pour réaliser un accès.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions futures devra être assuré sur le terrain d'assiette de l'opération.

Par ailleurs, le projet devra compter des aires de stationnement communes à raison d'une place pour deux logements.



Desserte par les transports en commun

- Constat :

Le terrain est bien situé car il se trouve à moins de 300 m des arrêts de car.

- Orientations :

Les déplacements piétons vers les arrêts de car devront être facilités.



Desserte des terrains par les voies et réseaux

- Constat :

Le terrain est bordé au nord par la RD6 et à l'ouest par l'allée des Carrières.

- Orientations :

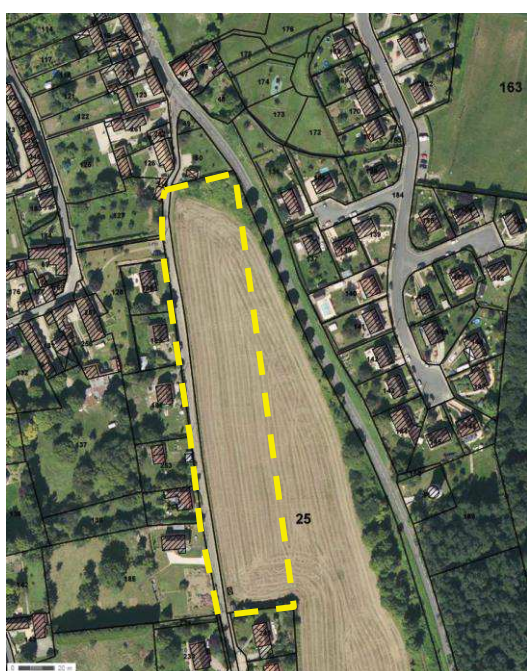
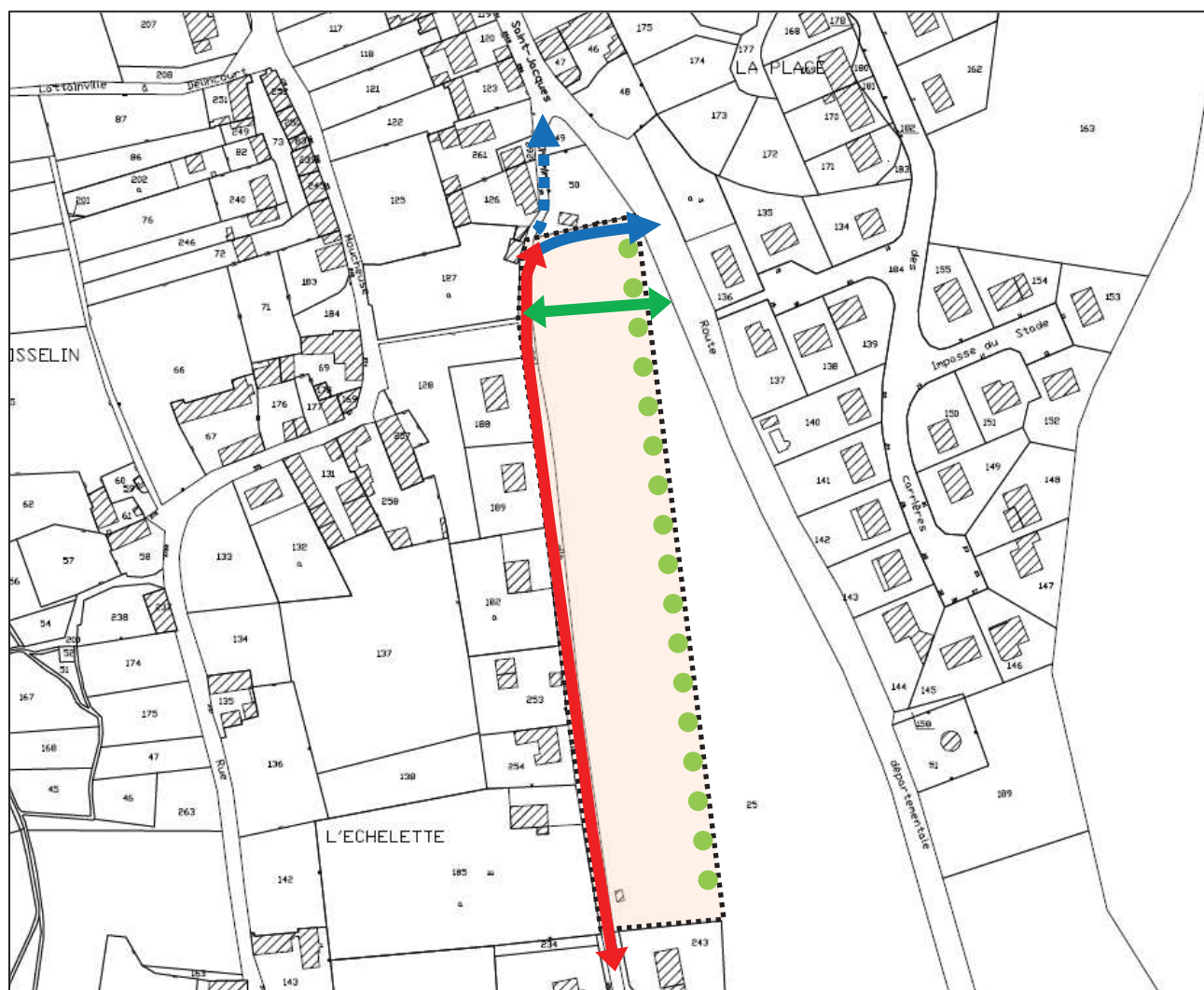
L'aménagement du site devra impérativement s'appuyer sur une voie carrossable présentant un accès sur l'allée des Carrières. La création d'un accès carrossable sur la RD6 est également autorisée (création d'un bouclage). Cet accès carrossable reste cependant facultatif pour les motifs suivants :

- ✓ le Département pourrait refuser la création d'un nouvel accès sur cette RD,
- ✓ dans le cas du maintien des espaces de loisirs au nord, la création de cet accès serait compromise,
- ✓ la présence d'un dénivelé important entre les espaces de loisirs au nord et le terrain de football pourrait représenter une contrainte technique.

Dans tous les cas, un accès piétons sur la RD6 sera obligatoirement maintenu (ou aménagé).



CHAPITRE DEUX– Secteur du chemin de la Messe



Source : www.geoportail.fr

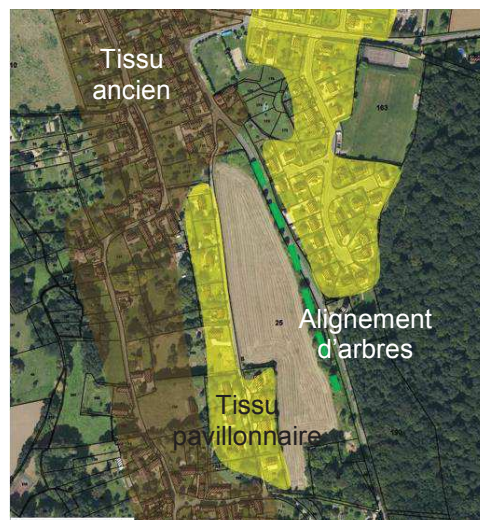
LEGENDE

-  Secteur concerné
-  Principe de desserte automobile obligatoire : pour pouvoir accueillir les futures constructions, cette voie devra être élargie, équipée d'au moins un trottoir et de places de stationnement
-  Au nord, l'accès à la zone se fera par une liaison sur la RD6, sous réserve de l'accord du Conseil Départemental. En cas de refus du Conseil Départemental, l'accès pourra s'effectuer par le chemin de la Messe.
-  Principe d'accès piéton obligatoire : un accès piéton devra être maintenu pour, à terme, compléter la liaison piétonne entre la rue Moucheuse et l'allée des Carrières
-  Plantations à réaliser

Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

- Constat :

Ce terrain situé en contrebas de la RD6, est visible dès l'entrée du village. Sa sensibilité paysagère est donc plus importante, même s'il reste invisible dans le grand paysage du fait du relief. Le long de la RD6, un alignement d'arbres atténue la visibilité du site. En termes d'architecture, le secteur se trouve en contact d'un tissu à dominante pavillonnaire.



Vues depuis la RD6

- Orientations :

Le secteur étant visible dès l'entrée du village, une attention particulière sera portée à la forme urbaine de l'opération, pour garantir son insertion dans le village. La volonté est d'accueillir une opération pavillonnaire : le gabarit des constructions sera relativement semblable au tissu pavillonnaire situé à proximité, notamment en termes de hauteur (R+C maximum). Cela semble d'autant plus nécessaire que la rive droite du chemin de la Messe surplombe la rive gauche.

Le projet futur devra respecter une densité minimale de 10 logements à l'hectare. La superficie du terrain étant de 1,10 ha, l'opération devra compter au minimum 11 logements.

La lisière Est de l'opération devra être plantée pour atténuer l'impact de l'opération dans le paysage.

Mixité fonctionnelle et sociale

- Constat :

Le secteur se trouve à proximité de la place majeure du village, lieu récréatif du village doté d'autres équipements de loisirs (tennis de table, terrain de volleyball, jeux pour enfants).

De manière générale, la commune n'est pas dotée de commerces et ni de services, mais on relève la présence d'artisanat.

En termes d'habitat, les principales caractéristiques du territoire communal sont :

- ✓ une grande part de propriétaires installés depuis longtemps,
- ✓ 12 % de logements locatifs, lesquels induisent plus de rotation,
- ✓ aucun logement aidé,
- ✓ une grande majorité de grands logements.

- Orientations :

Compte tenu de la proximité de la place du village, l'aménagement de nouveaux espaces publics ou de loisirs au sein du secteur n'est pas imposé.

La volonté communale est de permettre une mixité fonctionnelle (habitat, commerces, artisanat, bureaux), sans toutefois l'imposer. Afin d'éviter une opération uniquement dédiée aux activités, le règlement de la zone précise que les constructions à usage de commerce, d'activités de service, de bureaux ou d'activité artisanale devront occuper qu'une partie limitée à 50% de la surface de plancher de la construction à usage d'habitation existante ou projetée.

Qualité environnementale et prévention des risques

- Constat :

Le terrain se trouve à l'extérieur des périmètres de reconnaissance environnementale. Il n'est pas particulièrement soumis aux risques, mais la présence de cavités souterraines est possible. Le terrain présente une inclinaison est-ouest.

- Orientations :

L'attention des pétitionnaires est attirée sur la présence de cavités dans le sol par endroit et sur les risques d'effondrement qui peuvent en résulter. Ils sont invités à étudier et employer les techniques de construction propres à y faire face.

La lisière Est de l'opération devra être plantée, ce qui permettra de réguler les eaux de ruissellement.

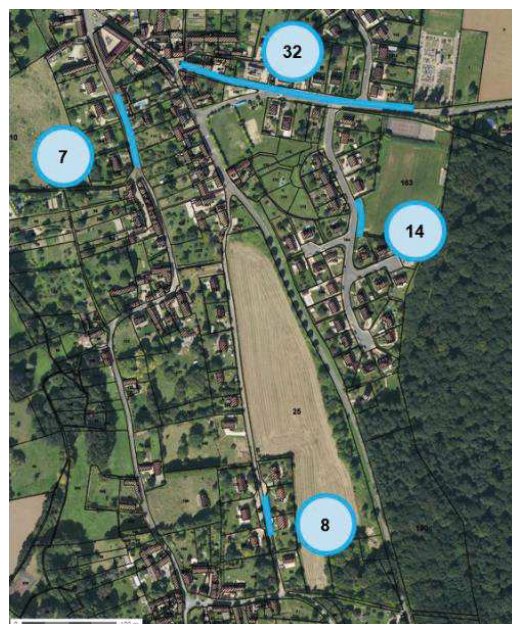
Besoins en matière de stationnement

- Constat :

Le terrain se trouve dans un secteur où les places de stationnement public sont peu nombreuses.

- Orientations :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions futures devra être assuré sur le terrain d'assiette de l'opération (au moins 2 places par logements). Par ailleurs, le projet devra compter des aires de stationnement communes à raison d'une place pour deux logements. Elles seront réalisées au niveau du chemin de la Messe.



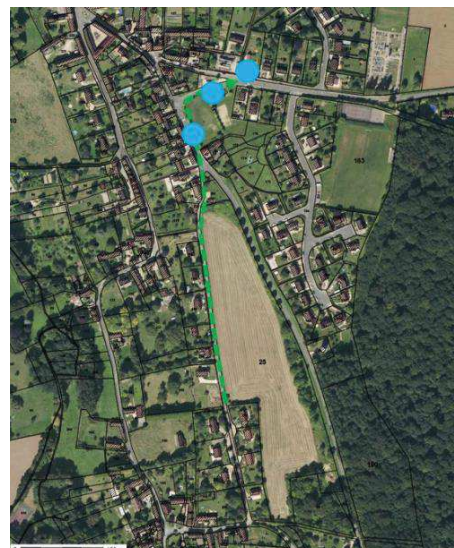
Desserte par les transports en commun

- Constat :

Le terrain est bien situé car il se trouve à moins de 500 m des arrêts de car.

- Orientations :

Les déplacements piétons vers les arrêts de car devront être facilités par l'aménagement de trottoirs le long du chemin de la Messe.



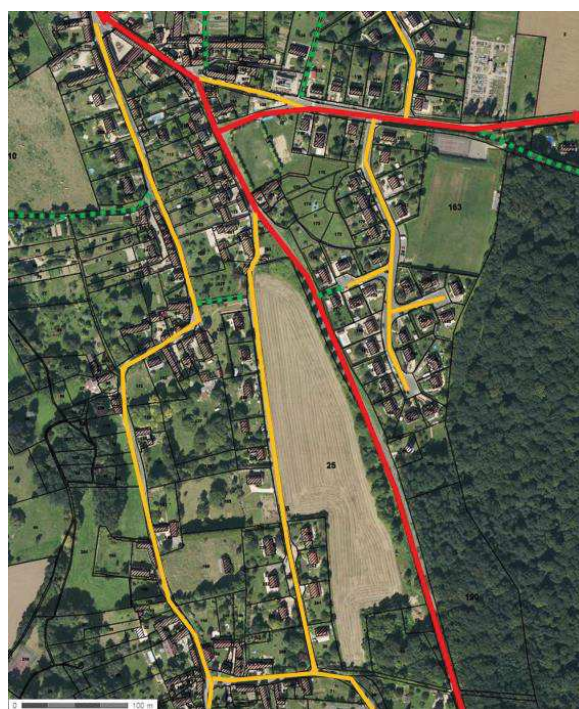
Desserte des terrains par les voies et réseaux

- Constat :

Le terrain est bordé à l'ouest par le chemin des Carrières, voie équipée de tous les réseaux. Cependant cette voie présente des insuffisances : gabarit étroit et absence de trottoirs.

En termes de cheminements piétons, la partie nord du site se trouve entre deux chemins que la commune souhaiterait relier entre eux :

- liaison rue Moucheuse – chemin de la Messe,
- liaison RD6 – allée des Carrières.



Chemin de la Messe

- Orientations :

La desserte des futures constructions devra s'effectuer à partir d'une voie principale dont le tracé correspond à celui du chemin de la Messe. Pour pouvoir accueillir les futures constructions, l'aménageur devra élargir la chaussée (5 m minimum) et l'équiper d'au moins un trottoir.

Cette voie principale sera connectée à la RD6 :

- soit via une nouvelle liaison directe vers la RD6, au nord de la zone, sous réserve de l'accord du Conseil Départemental. Cette solution sera privilégiée.
- soit, en cas de refus du Conseil Départemental, via l'extrémité nord du chemin de la Messe.

Une liaison piétonne devra être aménagée en vue de relier entre elles :

- la liaison rue Moucheuse – chemin de la Messe,
- la liaison RD6 – allée des Carrières.

Le positionnement de cette liaison sur le schéma (p.9) est indicatif. En particulier, dans le cas de la réalisation de la nouvelle liaison directe (automobile) vers la RD6, la liaison piétonne pourra suivre le même tracé.

La partie manquante du cheminement (entre le secteur à urbaniser et l'allée des Carrières) fait l'objet d'un emplacement réservé à destination de la Commune.