

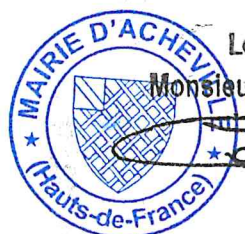


Commune d'Acheville

Plan Local d'Urbanisme

Orientations d'aménagement et de Programmation

Vu pour être annexé à la délibération
du Conseil Municipal en date du : 21/09/23



Le Maire,
Monsieur LA GRANGE



INGEO

PREAMBULE

1. Contexte juridique

Article L.151-1 et L.151-2 du Code de l'Urbanisme

Le plan local d'urbanisme respecte les principes énoncés aux articles L. 101-1 à L. 101-3. Il comprend un rapport de présentation, un projet d'aménagement et de développement durables, des orientations d'aménagement et de programmation, un règlement et des annexes. Chacun de ces éléments peut comprendre un ou plusieurs documents graphiques.
(...).

Article R. 151-20 du Code de l'Urbanisme

Les zones à urbaniser sont dites "zones AU". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et le règlement.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.

Art L. 151-6 et L.151-7 du Code de l'Urbanisme

Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

En ce qui concerne l'aménagement, les orientations peuvent 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. Elles peuvent 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.

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 adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports.

En ce qui concerne l'habitat, dans le cas des plans locaux d'urbanisme tenant lieu de programme local de l'habitat, ces orientations précisent les actions et opérations d'aménagement visant à poursuivre les objectifs énoncés à l'article L. 302-1 du code de la construction et de l'habitation.

En ce qui concerne les transports et les déplacements, dans le cas des plans tenant lieu de plan de déplacements urbains, elles précisent les actions et opérations d'aménagement visant à poursuivre les principes et les objectifs énoncés aux articles L. 1214-1 et L. 1214-2 du code des transports.

En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les orientations d'aménagement et de programmation d'un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale comprennent les dispositions mentionnées à l'article L.141-16 et L.141-17 du présent code.

2. Portée juridique des orientations d'aménagement et de programmation

L. 152-1 du Code de l'Urbanisme

Le règlement et ses documents graphiques sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan.

Ces travaux ou opérations doivent en outre être compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement mentionnées à l'article L.151-6 et suivant et avec leurs documents graphiques.

L152-8 du Code de l'Urbanisme

Les actes pris au titre de la police du stationnement et de la circulation, ainsi que les actes et décisions relatifs à la voirie et à la gestion du domaine public routier sont compatibles ou rendus compatibles avec les dispositions du plan local d'urbanisme tenant lieu de plan de déplacements urbains, dans les conditions définies aux articles L. 1214-5 et L. 1214-6 du code des transports.

L.152-4 du Code de l'Urbanisme

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour permettre la reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles.

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut également, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour permettre la restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles.

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, dans des conditions définies par décret en Conseil d'Etat, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme ou du document d'urbanisme en tenant lieu pour autoriser des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant.

L'autorité compétente recueille l'accord du préfet et du maire ou du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, lorsqu'ils ne sont pas ceux qui délivrent le permis de construire.

CONTEXTE TERRITORIAL

1. Localisation et principes généraux des Orientations d'Aménagement et de Programmation

Le diagnostic urbain, l'état initial de l'environnement et l'analyse des données socio-économiques ont permis de :

- dresser un bilan de l'évolution de la population d'Acheville ainsi que celle des caractéristiques de son habitat,
- projeter les besoins de la commune en termes de développement urbain.

Le diagnostic environnemental et paysager a fait état d'un certain nombre d'enjeux à relever pour les années à venir, ces derniers sont repris et traduits dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables comme autant d'objectifs à atteindre. Le PADD priorise le développement au sein de la trame urbaine existante et met en œuvre la finalisation l'enveloppe urbaine.

Aussi les orientations suivantes développent les prescriptions à appliquer sur les zones de développement afin de respecter l'environnement et les paysages, et de valoriser le cadre de vie intrinsèque à Acheville et au site choisi.

L'orientation d'aménagement établie respecte les principes développés au niveau du Projet d'Aménagement et de Développement Durables. Elle permet de visualiser ces principes à une autre échelle de détail.

Sur la commune, le développement urbain se fera par le biais de la finalisation de la partie actuellement urbanisée, et notamment d'une zone de développement dans une « poche » non bâtie dans la trame urbaine, en façade sud d'Acheville, .

Sur le secteur faisant l'objet d'orientation d'aménagement et de programmation, Il est demandé que les projets présentent les meilleures qualités de la création contemporaine et développent des principes innovants de haute qualité environnementale.

Les notions de confort hygrothermique, acoustique, visuel et olfactif doivent être prises en compte dans la réalisation du projet.

Une conception bioclimatique des logements doit être recherchée. L'objectif est de récupérer au maximum les apports solaires en hiver et de réduire ces mêmes apports en été pour la réduction de la consommation énergétique.

Les formes urbaines devront être réfléchies de manière à s'intégrer au mieux au paysage environnant.

Lorsque le sol le permet, la gestion des eaux pluviales devra être réfléchie à la parcelle.



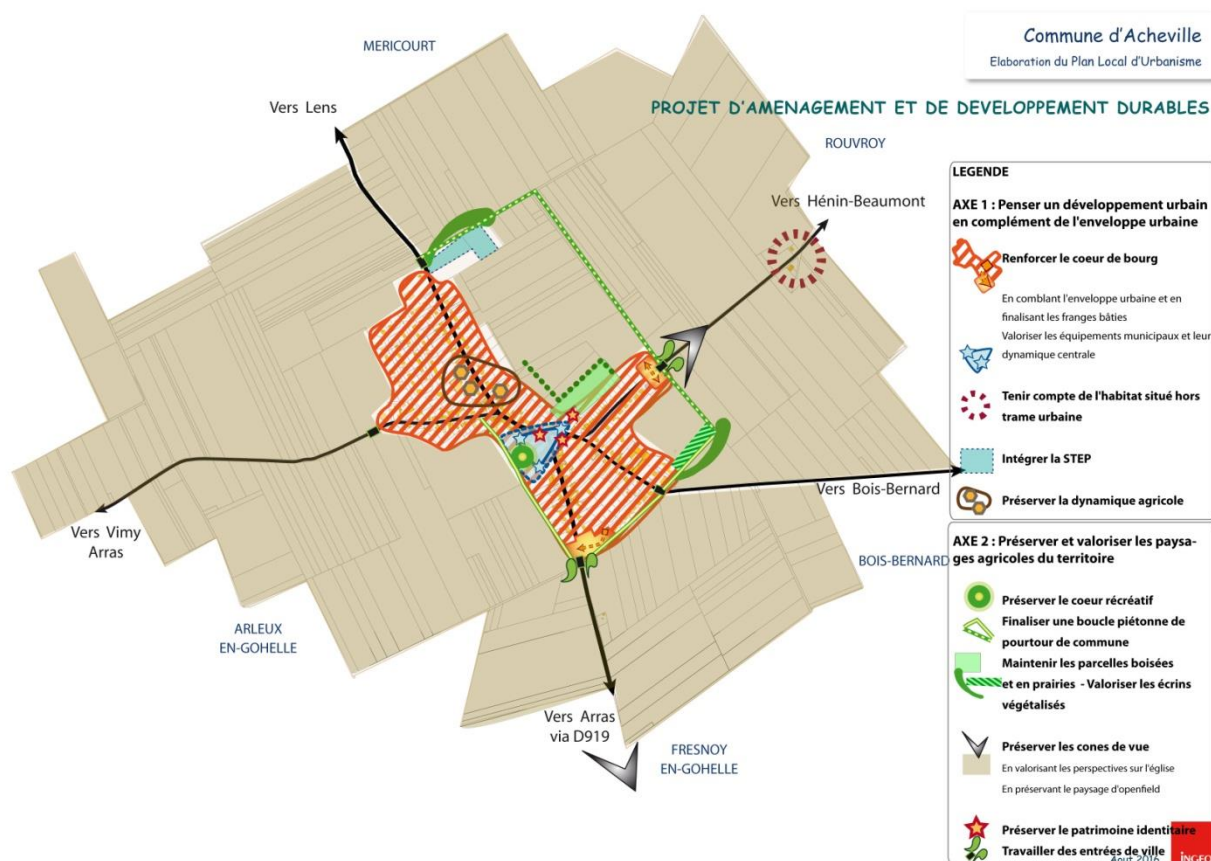
2. Les secteurs d'aménagement prévus

La commune d'Acheville ambitionne au projet de territoire de finaliser l'enveloppe urbaine. Cet volonté vise un développement stratégique de l'habitat sur 2 secteurs localisés en entrée de ville :

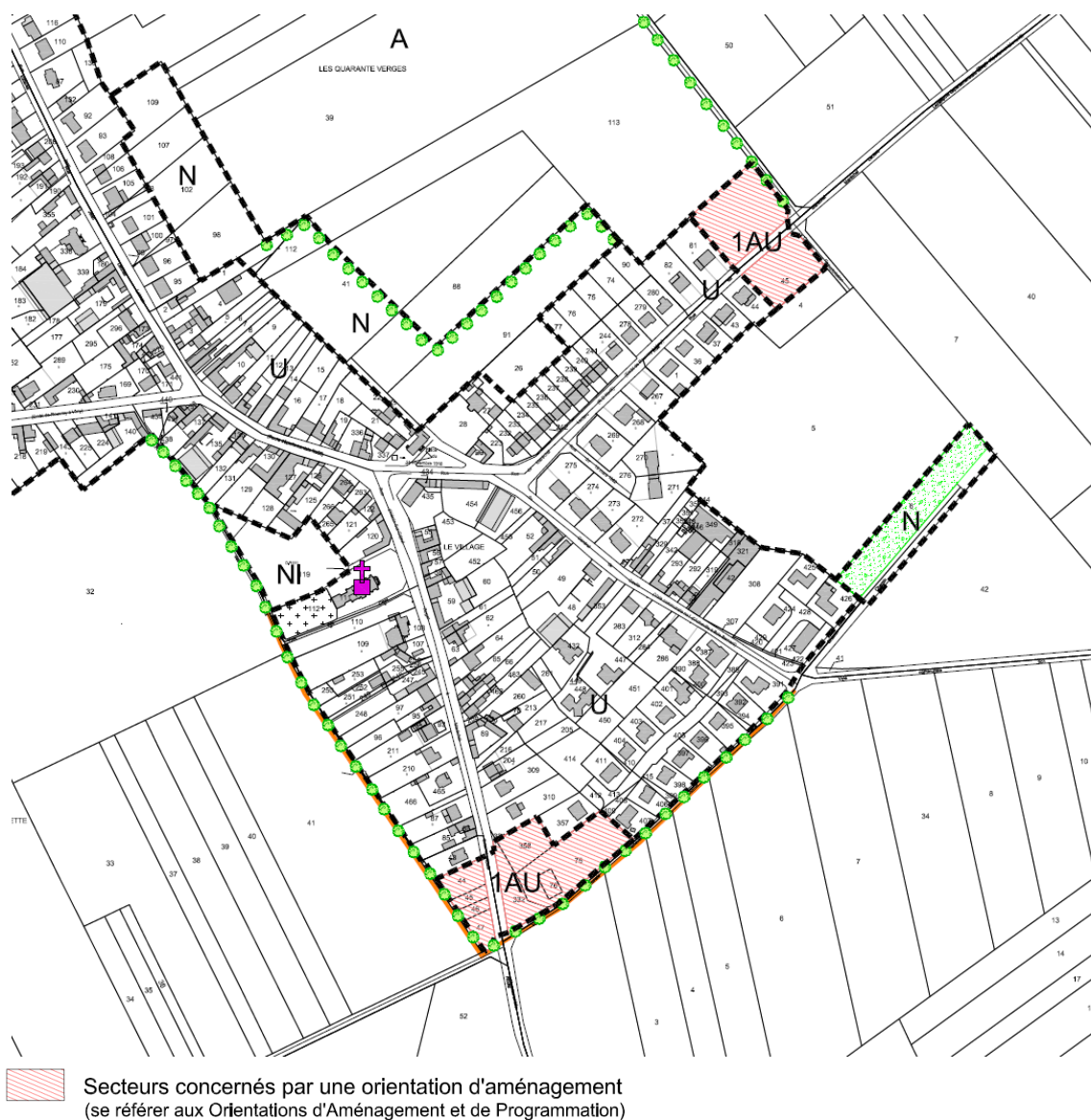
- Rue Roger Maréchal
- Rue du Maréchal Leclerc

L'enjeu est en effet finaliser les compartiments urbanisés quasiment « remplis » en s'appuyant sur les éléments de paysage marquant la fin des parties actuellement urbanisées.

L'intérêt de ces secteurs est retranscrit au PADD comme ayant un double enjeu. Il s'agit évidemment de renforcer le cœur de bourg par la finalisation des franges bâties puis de travailler les entrées de ville en s'appuyant sur les boucles et liaisons douces en pourtour de commune. Cette démarche permet de valoriser la ceinture bocagère de la zone urbaine et les paysages agricoles.



Les deux secteurs précités sont chacun concernés par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui va permettre de cadrer les règles de constructibilité et l'aménagement souhaité. Ces OAP affichent une facette paysagère prononcée puisque l'objectif réside en un travail d'entrée de ville qui est indispensable et complémentaire à la finalisation de cette zone urbaine.



Le plan de zonage du document d'urbanisme fait apparaître une trame identifiant les secteurs concernés par une OAP et donc soumis à des prescriptions spécifiques. Ce sont les zones à urbaniser 1AU qui sont logiquement concernées par des orientations travaillées qui répondent de manière cohérente aux orientations du PADD. Cette notification au plan de zonage permet d'informer le ou les pétitionnaires de la prise en compte de la présente pièce.

Les 2 secteurs représentent un total de 1,16Ha. Les règles d'aménagement présentent des similarités (ex : traitement paysager d'entrée de ville, ...), mais des règles plus spécifiques sont appliquées afin d'adapter les orientations aux secteurs bâtis dans lesquels les terrains s'insèrent (densité logement, aménagement liaisons,...).

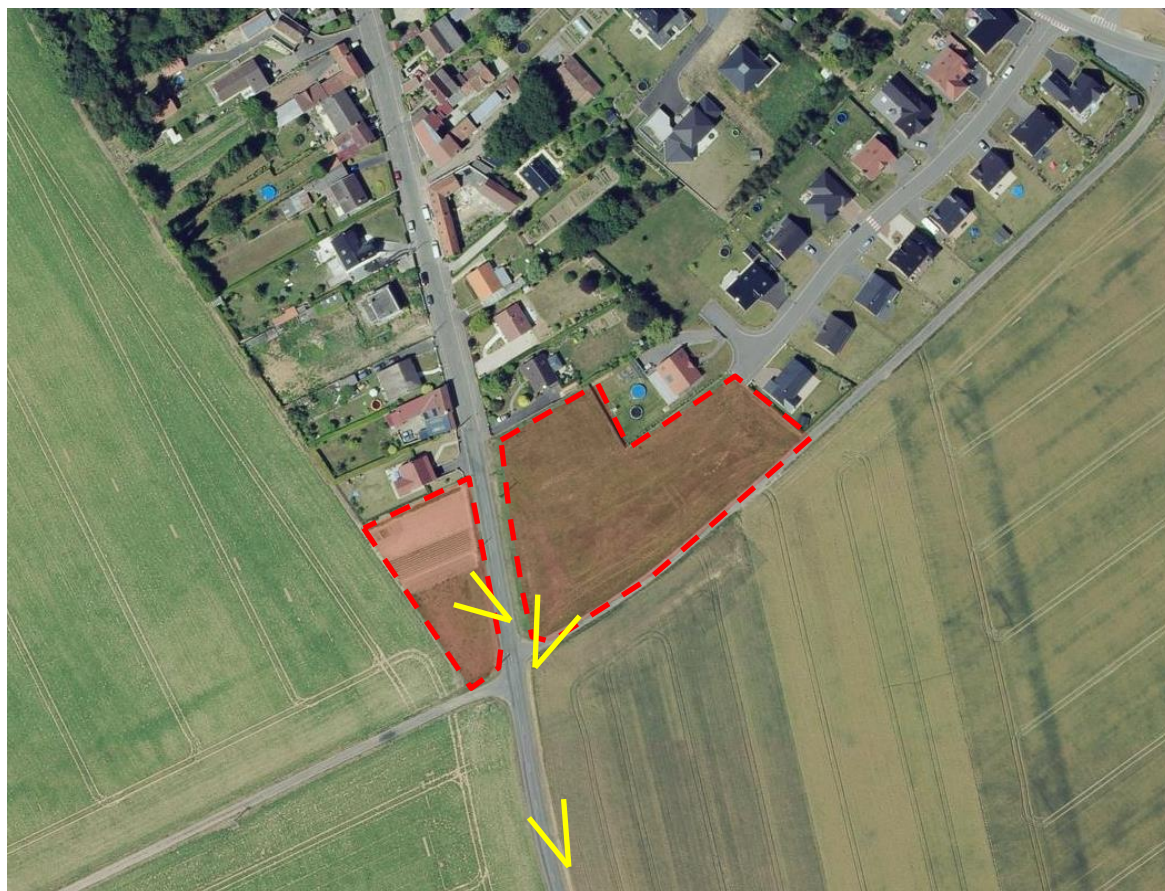
Sur les 2 secteurs de développement stratégique il est envisagé environ 16 logements, soit une **densité moyenne correspondant à environ 14 logements à l'hectare** sur l'ensemble des zones d'OAP. Ainsi le projet de territoire se présente compatible avec les densités du SCot Lens Liévin Hénin Carvin (en révision).

Le règlement permet pour ces zones 1AU une urbanisation au fur et à mesure de la réalisation des équipements nécessaires pour admettre l'implantation de constructions nouvelles (réseaux, desserte), conformément à l'article R151-20 du code de l'urbanisme.

Ci après, les secteurs d'OAP sont repérés chacun indépendamment selon leur localisation.

OAP site rue Roger Maréchal

1- Localisation du secteur



Le secteur d'OAP se situe en entrée Sud de la commune, rue Roger Maréchal. Cette zone à urbaniser (1AU) intègre une opération d'ensemble d'initiative privée côté Est de la voie, adossée au lotissement rue du Moulin. Les terrains libres restants dans cette zone 1AU voisins et en vis-à-vis seront constructibles lorsque tous les équipements nécessaires (réseaux et desserte) seront réalisés. Ainsi l'urbanisation de cette zone se réalisera au fur et à mesure de l'apport desdits équipements, sans qu'il ne soit porté atteinte à l'aménagement de la zone, prévu ci après. Ce secteur vient finaliser la frange Sud de l'enveloppe urbaine.

La superficie du secteur représente 0,66Ha au total, dont 0,38Ha pour le secteur faisant l'objet d'une opération d'ensemble.

La zone reprise en OAP est actuellement composée de quelques terres cultivées et des terrains en friche. L'objectif est ici de remplir le compartiment urbanisé jusqu'aux cheminements existants coupant perpendiculairement la voie d'entrée de commune. Ces cheminements constituent une frontière physique qui marque la fin de la partie urbanisée.

Cet espace constitue **le secteur majeur de développement stratégique** de la commune, il s'agit de renforcer l'urbanité des lieux par la qualification de cette entrée de ville finalisée.



Vue sur la zone 1AU de développement et sur le cheminement qui ferme le compartiment urbanisé.



Vue sur les terrains en bâtir en zone U côté Ouest de la voie Maréchal, depuis le chemin fermant le compartiment urbanisé



Vue globale sur l'entrée Sud voie Roger Maréchal – distinction des cheminements coupant la voie

2- Principes d'aménagement

Les enjeux sont principalement :

- d'opérer un traitement des franges bâties avec les zones agricoles
- de s'appuyer sur les éléments de paysage existants
- d'assurer une entrée de ville paysagère qualitative
- d'aménager les dessertes et renforcer les mobilités douces
- d'encadrer la densité des logements à l'hectare

DESSERTE

La desserte de la zone doit permettre de connecter au mieux cette nouvelle opération au tissu urbain existant.

Pour le secteur faisant l'objet d'une opération de lotissement, côté droit de la voie en entrée de commune :

- ✓ **Aménagement du chemin pour la desserte des constructions nouvelles** permettant la circulation des véhicules privés des futurs riverains. La voirie fera l'objet d'un traitement paysager en limite de la zone agricole.
La voie aménagée pour les futurs riverains sera « fermée » à son bout (exemple : grosses pierres, panneau de signalisation indiquant la fin de la voie en impasse), empêchant alors tout véhicule de rejoindre la rue du Général de Gaulle par ce cheminement. L'objet est de préserver le caractère de liaison douce du cheminement et de ne pas générer de trafic autre que celui des riverains sur cette voie.
La voie de desserte permettra la circulation piétonne jusqu'au cheminement doux de contour de commune qui la poursuit.
- ✓ **Possibilité de création d'une voie de liaison douce piétonne** entre la rue du Moulin et la rue Roger Maréchal. L'objectif pourrait être d'assurer la jonction de ces voies par un chemin doux, cette possibilité est à marquer puisque intéressante. En tout état de cause, l'intérêt est de ne pas générer davantage de circulation et stationnement de véhicules supplémentaires dans ce secteur confiné en étendant une voie de circulation aux automobiles. Ainsi le caractère résidentiel et la tranquillité des riverains sont préservés. La possibilité d'une voie de liaison douce sera étudiée à posteriori entre l'aménageur et la commune.

Pour terrains en bord à route, côté gauche de la rue Roger Maréchal :

- ✓ **Création et aménagement d'un cheminement doux** longeant les limites de la zone urbaine (U) depuis la zone de loisirs (NI) jusqu'à l'entrée du chemin existant (chemin AFR) en entrée sud de la commune. Cette liaison douce permettra de relier les chemins existants / à créer en pourtour de la trame urbaine et de matérialiser une véritable liaison douce en contour de commune.

ESPACES PUBLICS

L'espace global d'entrée de commune, sous entendu partie urbanisée, sera aménagée de sorte à **matérialiser une véritable entrée** pour les véhicules entrants. Cela permettra d'influer sur la circulation dans la commune et notamment la vitesse des véhicules entrants, régulant naturellement celle-ci. L'enjeu est de garantir une plus grande sécurité autant pour les véhicules entrants, pour les riverains sortant leur véhicule privé, les piétons.

- ✓ **Un aménagement au sol pourra être réalisé** afin de ralentir les véhicules entrants : visuel, dos d'âne, rétrécissement de la chaussée, panneau d'information ...

En entrée de commune, côté droit de la rue Roger Maréchal dans le secteur d'opération d'ensemble :

- ✓ **Un espace vert sera créé**, il permettra de créer un espace de convivialité et de rencontre dans ce secteur résidentiel. Il sera aisément accessible, son agencement et sa forme peuvent varier. En cas de création de liaison douce entre la rue du Moulin et la rue Roger Maréchal, il pourra être accessible directement.

INTEGRATION PAYSAGERE

L'intégration paysagère est un point important pour l'aménagement de ce secteur, il s'agit de finaliser cette frange sud de la zone urbaine et d'opérer un travail d'entrée de ville.

L'objectif est de composer ces zones de développement par la valorisation de l'entrée de ville. Les secteurs doivent s'appuyer sur les éléments de paysage existants, notamment les chemins qui ferment l'enveloppe urbaine.

Pour l'ensemble des terrains de la zone 1AU, repris dans le périmètre de l'OAP, situés en limite des zones A, Un traitement végétal sera à prioriser. L'enjeu est de valoriser l'écrin bocager existant sur le pourtour de la trame urbaine et s'appuyer sur les cheminements existants et à aménager, fermant la partie urbanisée, en tant qu'éléments de paysage. Les éléments de patrimoine naturel repérés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme seront à préservés lorsqu'ils sont existants, ou à créer le cas inverse.

Pour les terrains, côté droit de la rue Roger Maréchal, situés dans le secteur d'opération d'ensemble :

- ✓ **La voie de desserte à aménager fera l'objet d'un traitement paysager végétal.** L'aménagement de la voie de desserte sera accompagné d'une végétalisation sur ses abords côté zone agricole par le biais de plantations (ex : arbres, arbustes ou haies) possiblement accompagnées de noues permettant de recueillir et tamponner les eaux pluviales, selon la nature des sols.
- ✓ **La création d'un espace vert constitué d'essences locales multi espèces** matérialisant l'entrée sud d'Acheville. Cet espace végétalisé marquera la porte d'entrée de la partie urbanisée du village. Il constituera à la fois un espace public convivial et bénéficiera d'un traitement paysager qualitatif, justifiant du travail d'entrée de ville recherché par la commune sur cette porte sud.
- ✓ **Une obligation de planter est imposée aux constructions nouvelles**, soit 1 arbre pour 150m² de terrain libre tel que retranscrit au règlement écrit du document de PLU.

Pour les terrains libres hors secteur d'opération d'ensemble, côté gauche de la voie en entrée de commune :

- ✓ **Un traitement paysager des limites de zone avec les zones agricoles A sera à respecter.** Les clôtures seront composées au minimum d'une haie constituée de plusieurs strates : arbres de haut jet accompagnés en interstice d'arbustes repartis de façon homogène sur la longueur de la haie. Cette frange plantée permettra la mise en valeur de la liaison douce à créer.
- ✓ **Une obligation de planter est imposée aux constructions nouvelles**, soit 1 arbre pour 150m² de terrain libre tel que retranscrit au règlement écrit du document de PLU.

HABITAT

La programmation logement n'impose pas de mixité sociale, elle demeure toutefois possible selon le souhait de l'aménageur privé. La volonté est de finaliser la trame urbaine en son entrée Sud par du lot libre, s'insérant en cohérence avec les constructions existante en pavillonnaire.

L'ensemble de la zone 1AU en frange Sud de la commune est de superficie très mesurée (0,66Ha). Le secteur faisant l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble est de faible taille (0,38Ha). Ce projet d'aménagement découle d'une initiative privée intéressante qu'il ne s'agit pas d'entraver.

Le reste des terrains classés en zone 1AU dans ce secteur rue Roger Maréchal ne seront rendus constructibles que lorsque les équipements nécessaires seront apportés, l'opération n'est pas phasée. La réalisation éventuelle de logements locatifs aidés dépendra donc d'une initiative publique ou privée, sans aucune obligation. Acheville n'est pas soumise aux dispositions de l'article 55 de la loi SRU.

Programmation habitat

Une densité minimale de 15log/ha est imposée, ce qui équivaut au minimum à 10 constructions nouvelles à réaliser.

L'objectif est d'encadrer le nombre de logements possibles afin d'optimiser le foncier tout en respectant l'identité résidentielle et la capacité d'absorption des équipements (voies alentours...) vis-à-vis de l'augmentation du parc de logements.

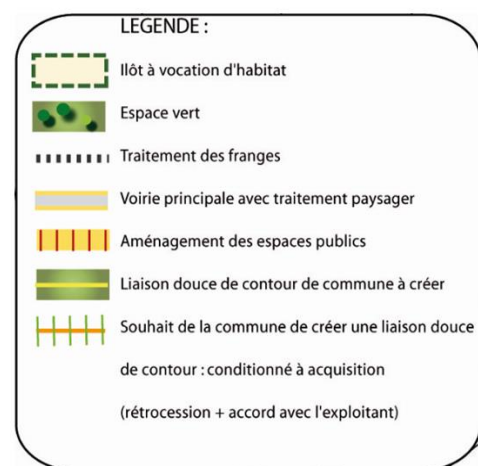
Le statut d'occupation souhaité est du **lot libre** par principe. Le logement locatif aidé n'est toutefois pas interdit.

Cette zone 1AU sur cette frange Sud en entrée de commune comprend un secteur faisant l'objet d'une opération d'ensemble et des terrains libres, ne disposant pas d'une desserte complète par les réseaux. Le règlement permet la réalisation des constructions au fur et à mesure de l'apport des équipements de desserte et de réseau permettant de desservir les constructions futures. L'urbanisation de la zone ne devra pas contrarier l'aménagement ultérieur de ce secteur 1AU.

Phasage de l'opération

Il n'y a pas de phasage prescrit.

3- Schéma d'aménagement opposable



OAP site rue Maréchal Leclerc

1- Localisation du secteur



Le secteur d'OAP se situe en entrée Est de la commune, rue Maréchal Leclerc. Il reprend les parcelles non bâties en zone à urbaniser (1AU) des deux côtés de la voie. Les terrains seront constructibles lorsque l'ensemble des équipements nécessaires (réseaux et desserte) sera réalisé, l'urbanisation de cette zone se réalisera donc au fur et à mesure de l'apport desdits équipements. Il ne devra pas de plus être porté atteinte à l'aménagement de la zone, prévu ci après. Ce secteur vient finaliser la frange Est de l'enveloppe urbaine.

Le secteur représente environ 0,50Ha au total.

La zone reprise par la trame d'OAP est actuellement composée de terres cultivées. La stratégie d'aménagement est similaire à celle de la rue Roger Maréchal. L'objectif est en effet de remplir le compartiment urbanisé jusqu'aux cheminements existants coupant perpendiculairement la voie d'entrée de commune. Ces cheminements constituent une frontière physique qui marque la fin de la trame urbaine. Il s'agit de voies AFR, empruntées par les exploitants agricoles. Pour autant cela n'empêche pas les randonneurs et cyclistes de les utiliser occasionnellement de leur propre initiative. La commune a pour souhait de se voir rétrocéder le tronçon de chemin AFR côté gauche de la rue en entrée de commune et l'aménager plus après en cheminement doux de contours de commune pour matérialiser un véritable maillage de liaison piétonne et cycliste. La volonté sera de poursuivre ce cheminement jusqu'à la frange Sud, rue Roger Maréchal, afin de créer une continuité des cheminements.

Cet objectif est inscrit au PADD mais non imposé au plan de zonage pour ne pas contraindre dans l'immédiat les exploitants agricoles cultivant les terrains en présence ; l'un des exploitants n'est d'ailleurs pas opposé à ce souhait de la commune.

Le développement urbain de cette zone constitue le second **secteur de développement stratégique** de la commune. Outre le fait de renforcer l'urbanisation des lieux par la finalisation de cette entrée de ville, l'accent est davantage porté sur le traitement paysager d'entrée de ville.



Vue globale sur l'entrée Est voie Maréchal Leclerc



Vue sur les terrains à bâtir en zone U en entrée de ville – distinction des chemins fermant le compartiment urbanisé



Vue sur le chemin à créer / aménager côté gauche de la voie



Vue sur la liaison existante fermant le compartiment urbanisé côté droit de la voie

2- Principes d'aménagement

Les enjeux sont principalement :

- d'opérer un traitement des franges bâties avec les zones agricoles
- de s'appuyer sur les éléments de paysage existants et notamment les cheminements
- d'assurer une entrée de ville paysagère qualitative
- d'encadrer la densité des logements à l'hectare

DESSERTE

La rue Maréchal Leclerc dessert les terrains localisés de part et d'autre de la voie, les connectant au tissu urbain existant. La desserte sera ainsi organisée sur cette rue, lorsque l'ensemble des équipements de réseau sera réalisé, permettant d'admettre l'implantation de constructions nouvelles.

- ✓ **Souhait à venir de créer et aménager un cheminement doux** en entrée Est de la commune, continu à celui existant de l'autre côté de la voie. Cette possibilité résultera d'une rétrocession du tronçon de chemin AFR à la commune et la création d'une liaison douce en continuité par les terres agricoles en direction de la rue du Général de Gaulle. L'exploitant agricole de la parcelle concernée serait favorable à cet aménagement dans le cadre du PLU.

Ce cheminement pourra renforcer la frontière physique fermant la partie urbanisée de la commune et matérialiser une véritable liaison douce en contour de commune.

ESPACES PUBLICS

L'entrée de commune, sous entendu partie urbanisée, sera aménagée de sorte à **matérialiser une véritable entrée** pour les véhicules entrants. La perception d'une porte d'entrée de commune permettra de canaliser et réguler la circulation dans la commune et notamment la vitesse des véhicules entrants. L'enjeu est de garantir une plus grande sécurité pour les véhicules entrants, pour les riverains sortant leur véhicule privé, pour les piétons.

- ✓ **Un aménagement au sol pourra être réalisé** afin de ralentir les véhicules entrants : visuel, dos d'âne, rétrécissement de la chaussée, panneau d'information ...

INTEGRATION PAYSAGERE

De la même manière que pour l'OAP rue Roger Maréchal, l'intégration paysagère est un point majeur pour l'aménagement de ce secteur. L'objectif est de finaliser cette frange sud de la zone urbaine et d'opérer un travail d'entrée de ville.

Un traitement végétal sera à prioriser. L'enjeu est de valoriser l'écrin bocager existant sur le pourtour de la trame urbaine et s'appuyer sur les cheminements existants, et ceux souhaités à aménager, fermant la partie urbanisée en tant qu'éléments de paysage. Les éléments de patrimoine naturel repérés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme seront à préservés lorsqu'ils sont existants, ou à créer le cas inverse.

- ✓ **Souhait à venir de créer et aménager un cheminement doux finalisant la boucle de contour de commune** en entrée Est d'Acheville, comme vu précédemment pour la desserte. Une liaison douce permettra d'assurer la continuité avec les chemins existants de l'autre côté de la voie, matérialisant un véritable contour de commune.

- ✓ **Un traitement paysager des limites de zone avec les zones agricoles A sera à respecter.** Les clôtures seront composées au minimum d'une haie constituée de plusieurs strates: arbres de haut jet accompagnés en interstice d'arbustes repartis de façon homogène sur la longueur de la haie. Ces franges plantées permettront la mise en valeur des chemins existants, et ceux souhaités à aménager, ainsi que la valorisation des paysages bocagers en pourtour. En outre elles assureront le rôle d'écrin végétal en entrée de commune qui assurera la transition entre les zones non bâties agricoles et la zone urbaine.
- ✓ **Une obligation de planter est imposée aux constructions nouvelles,** soit 1 arbre pour 150m² de terrain libre tel que retranscrit au règlement écrit du document de PLU.

HABITAT

La programmation logement n'impose pas de mixité sociale, elle demeure toutefois possible sur initiative privée. La volonté est de finaliser la trame urbaine en son entrée Est en proposant du lot libre, s'insérant en cohérence avec le bâti pavillonnaire existant.

L'ensemble de la zone 1AU en frange Sud de la commune est de superficie très mesurée (0,50Ha). Les terrains ne seront rendus constructibles que lorsque les équipements nécessaires seront apportés, l'aménagement n'est pas phasé. La réalisation éventuelle de logements locatifs aidés dépendra donc d'une initiative publique ou privée, sans aucune obligation. Acheville n'est pas soumise aux dispositions de l'article 55 de la loi SRU.

Programmation habitat

La programmation habitat est adaptée au cadre bâti avoisinant. Ce secteur présente de l'habitat pavillonnaire, l'enjeu est de renforcer l'urbanité de cette entrée de commune et d'adapter le développement à l'existant.

Une densité minimale de 13log/ha est imposée, ce qui équivaut à environ 6 constructions nouvelles à réaliser en continuité immédiate des constructions existantes. La finalisation de cette frange Est de la trame urbaine ne se prête pas à une densification trop importante, cette densité de 13log/Ha permet de conserver une cohérence dans le bâti.

L'objectif est d'encadrer le nombre de logements possibles afin d'optimiser le foncier tout en respectant l'identité résidentielle et la capacité d'absorption des équipements vis-à-vis de l'augmentation du parc de logements.

Cette densité apparaît légèrement plus faible, néanmoins compatible, que celle imposée au SCoT. Elle se justifie pour autant en considérant les secteurs d'OAP dans leur ensemble, soit une densité globale. De fait cette densité moyenne sur le territoire est à 14 logements à l'hectare, ce qui est parfaitement compatible avec le SCoT.

Le statut d'occupation souhaité est du **lot libre** par principe, afin de s'intégrer aux constructions voisines en pavillonnaire récent. Le logement locatif aidé n'est toutefois pas interdit.

Cette zone 1AU en frange Est, en entrée de commune, reprend les terrains libres ne disposant pas d'une desserte complète par les réseaux. Le règlement permet la réalisation des constructions au fur et à mesure de l'apport des équipements de desserte et de réseau permettant de desservir les constructions futures. L'urbanisation de la zone ne devra pas contrarier l'aménagement ultérieur de ce secteur 1AU.

Phasage de l'opération

Il n'y a pas de phasage prescrit.

3- Schéma d'aménagement opposable

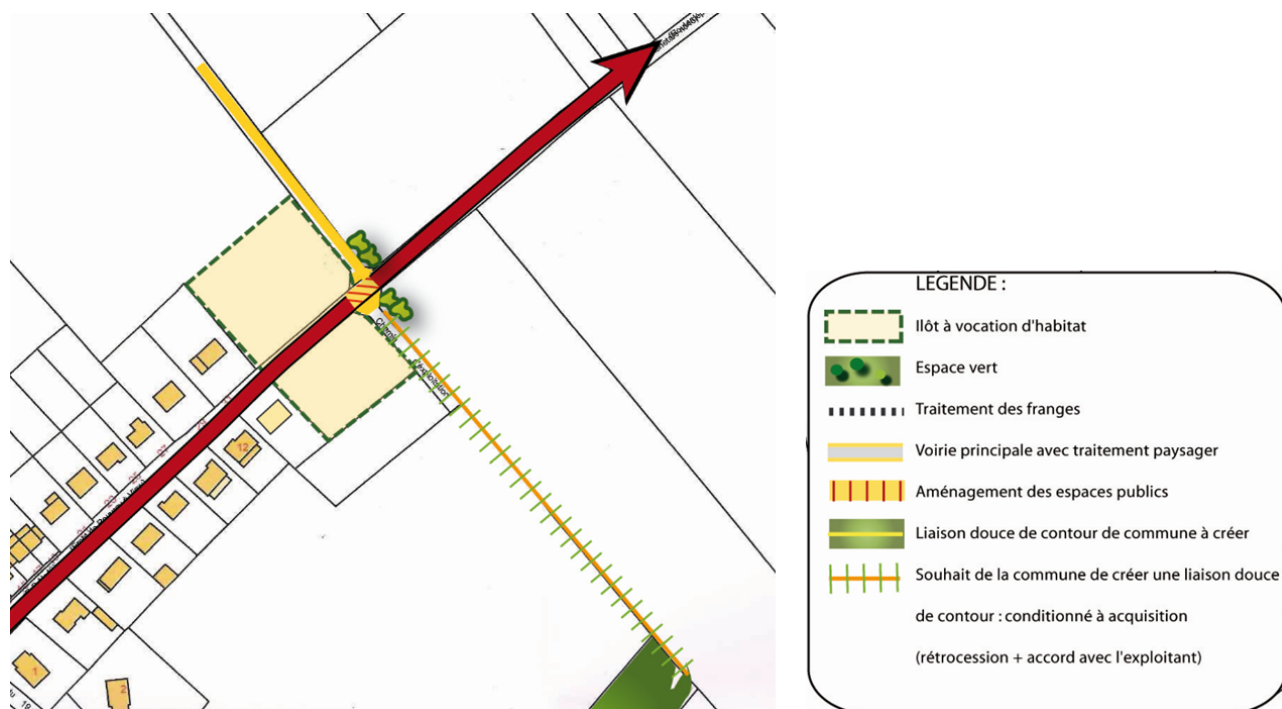


Schéma global d'aménagement opposable des 2 sites

