

Plan Local d'Urbanisme

**2b - Document d'Orientations Particulières
d'Aménagement**



Dossier Approuvé

Vu pour être annexé à la
délibération du Conseil
Municipal du 12 Juillet 2010

Avant-propos

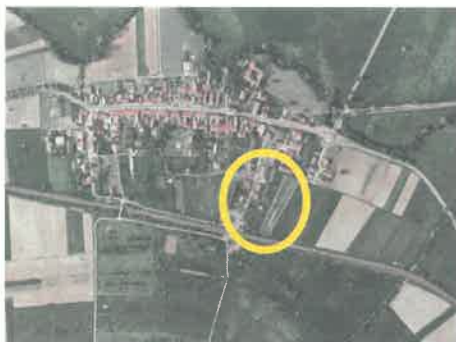
Etabli sur la base d'une identification des enjeux d'aménagement dans la commune, ce document d'Orientations Particulières d'Aménagement du PLU de Lorentzen, est réalisé conformément à l'article L 123-1 alinéa 3 du code de l'Urbanisme, qui stipule que :

Les Plans Locaux d'Urbanisme ... peuvent en outre, comporter des orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. (...) . Elles peuvent prendre la forme de schéma d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

Ces orientations peuvent être décrites comme un document d'intentions sur l'aménagement futur des zones d'extensions notamment, en complément du règlement.

* (rappel) : à la différence des orientations générales dans le PADD, vis-à-vis desquelles aucune relation juridique de conformité ou de cohérence n'est requise de la part des autorisations individuelles d'urbanisme, ces orientations d'aménagement spécifiques seront opposables aux tiers, au même titre que le règlement et les plans de zonage du PLU.

Contexte et Objectifs



Contexte et Localisation

La zone d'extension 1AU de Lorentzen se situe au Sud-Est du village, à l'arrière du lotissement. Il se situe à proximité de la RD919 et constituera un nouveau front urbain en arrivant depuis Diemeringen

Voirie interne

La hiérarchie marquée de la voirie interne vise à replacer l'habitant au centre de son cadre de vie. Limiter à une le nombre de voie principale reproduit le schéma du village, tout en réduisant l'impact «ressenti» et la place de l'automobile. Les rues (voie secondaire) ont une unique fonction de desserte et redeviennent des espaces de vie.

Espaces publics

La diversité des espaces publics : le bâti s'organise également autour d'un espace public central transversal qui peut être aménagé sous forme de vergers, éléments paysagers caractéristiques de la commune

Morphologie urbaine

Les constructions reproduiront un alignement parallèle à la rue principale. Il est nécessaire que l'aménagement soit à l'échelle de la commune et reprenne ses ambiances villageoises.

Le règlement vise également à rendre possible des typologies d'habitat allant de l'habitat individuel détaché au petit collectif, en passant par de la maison accolée et de l'habitat intermédiaire.

Prise en compte des principes de développement durable

Le PLU, à travers ces Orientations d'Aménagement, vise à favoriser la diffusion d'approches architecturales privilégiant une conception bioclimatique et, plus généralement, la prise en compte des impacts environnementaux de l'urbanisation et de la construction.



L'organisation Générale de la Zone

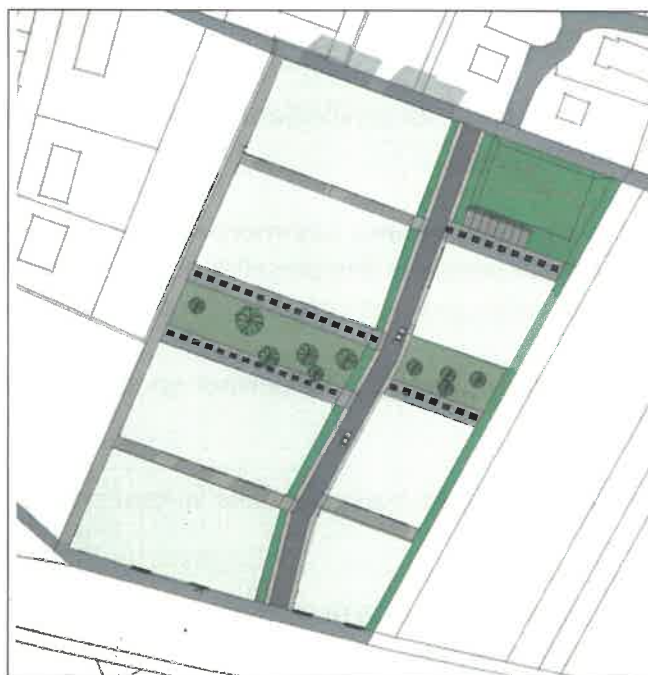
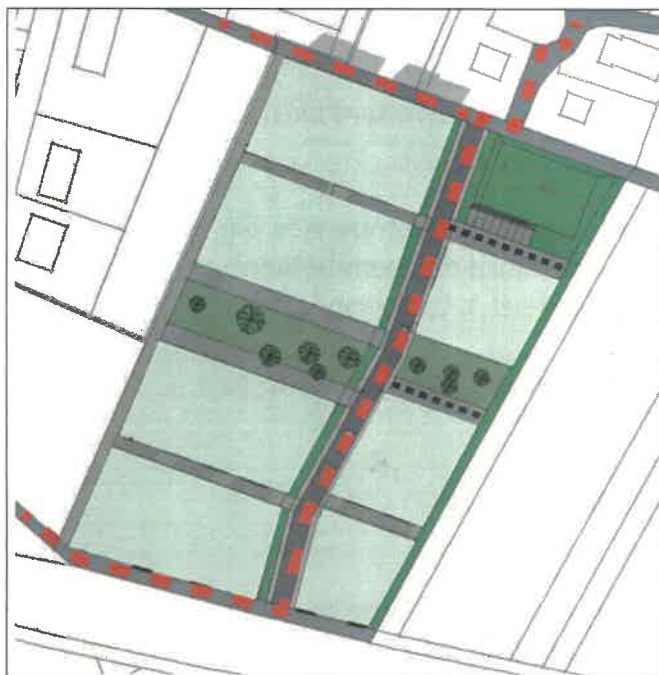


Les grands principes d'aménagement

Les grands éléments du parti d'aménagement :

- optimiser la valeur d'usage de la parcelle et celle du jardin, en privilégiant des implantations sur limite et en réduisant ainsi les «délaisés» engendrés par les règles habituelles de prospect,
- faciliter la réduction progressive de la taille moyenne des terrains commercialisés, cette réduction devant être compensée par une meilleure valeur d'usage et un environnement plus agréable des parcelles (maîtrise des vis-à-vis, présence de cheminements piétons et d'espaces naturels publics en limite de parcelles, prise en compte des points de vue sur le village et la campagne, etc.)
- une voie principale Nord-Sud traverse l'ensemble de l'opération. Elle permet en outre de relier une des amorces de voirie au lotissement existant au centre-village.
- des rues secondaires permettent de desservir les différentes parcelles dans la «profondeur» de l'opération selon des axes Est-Ouest.
- des noues permettent de récupérer les eaux de l'opération. Ces eaux pluviales sont redirigées vers le bassins en partie basse. La localisation de ce bassin peut également être envisagée dans la partie Nord de la zone 2AU voisine, en bordure de la RD919. Cette route étant classée à grande circulation, un recul de 25m pour les constructions est demandé. Plutôt de d'imposer la contraintes sonore aux futurs habitants, et dans la but de valoriser l'entrée de village, cette bande inconstructible pourra être aménagée paysagèrement en accueillant le bassin.
- le découpage des parcelles devra permettre d'orienter les maisons au sud, dans un soucis d'optimisation des apports solaires et de réduction des dépenses énergétiques de la maison.
- favoriser le détachement du stationnement de la parcelle. En le regroupant en tête de parcelles donnant sur les voies secondaires, cela répond à la fois à un souci d'efficacité dans l'utilisation des surfaces, d'intégration paysagère du stationnement, de qualité d'espace public et d'encouragement aux mobilités douces par la distanciation hautement symbolique de l'habitation et du stationnement. De plus, on évite les passages automobiles dans les «voies de circulation douce»: celles-ci, préservées des nuisances sonores et des risques de la circulation, deviennent de véritables cours urbaines à l'usage des habitants, des enfants...

L'organisation des circulations



Le profil général envisagé pour cette voie est :

- une chaussée centrale à double sens de circulations comprise entre 5 et 6 m de largeur
- un trottoir
- une noue permettant de récupérer les eaux pluviales de parcelles et de toiture
- une étroite contre allée de l'autre côté de la noue par rapport à la chaussée, permettant un accès piétons à l'ensemble des parcelles

Le maillage de voiries secondaires, déjà propice aux mobilités douces, est complété par une trame de cheminements piétons. Ce type de voie a une fonction importante dans les circulations quotidiennes pour les habitants de la future extension. De plus, cela permet, de plus, de créer des percées visuelles vers le fond de l'extension et de réduire l'impact visuel de l'opération.

Le traitement de ces voiries vise à leur conférer un caractère d'espace public de proximité, tranquille et sécurisé (notamment de manière à rendre possible une appropriation de cet espace par les enfants).

Entre cette voirie étroite (4 à 5 m de largeur) et la limite de la parcelle, un espace intermédiaire devra faire transition entre la rue et la maison.

La recherche de densité

Sur l'ensemble de la zone

- superficie de la zone : 1,7 ha
- ratio des surfaces cessibles (déduction faite des espaces publics et voiries, en bleu ciel sur le schéma) : entre 55 et 70 %
- nombre minimal de logements à produire : 17
- nombre maximal de logements à produire : 25

Par tranche

- superficie minimale pour l'ouverture à l'urbanisation : 50 ares
- le schéma ci-contre représente des objectifs de densités à atteindre selon les phases. Le découpage opérationnel n'étant pas imposé, il conviendra de respecter ces ordre de grandeurs dans la ou les opérations futures.

Phasages théoriques de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 1AU et répartition des objectifs de densité de logements



A titre illustratif....

Le Document d'Orientations Particulières d'Aménagement est illustré d'une proposition indicative d'urbanisation de la zone, qui reprend les principes énoncés et les objectifs de la zone. De manière générale, l'aménagement de la zone IAU répond aux préoccupations suivantes:

- favoriser de manière générale des orientations au sud des bâtiments, et encourager de cette manière les maîtres d'ouvrage à intégrer une conception bioclimatique dans leurs futurs projets de construction,
- optimiser la valeur d'usage de la parcelle et celle du jardin, en privilégiant des implantations sur limite et en réduisant ainsi les «délaisés» engendrés par les règles habituelles de prospect,
- faciliter la réduction progressive de la taille moyenne des terrains commercialisés, cette réduction devant être compensée par une meilleure valeur d'usage et un environnement plus agréable des parcelles (maîtrise des vis-à-vis, présence de cheminements piétons et d'espaces naturels publics en limite de parcelles, prise en compte des points de vue sur le village et la campagne, etc.)

Le découpage parcellaire, les typologies bâties admises ainsi que les règles d'implantation du bâti seront redéfinies précisément au moment de l'ouverture à l'urbanisation de chacune des futures tranches de la zone, en s'appuyant sur les principes généraux énoncés précédemment.

