

PLAN LOCAL D'URBANISME - ANCOURT

3. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



PROCEDURE D'ELABORATION

Prescrite le 28 juillet 2017
Arrêtée le 11 juillet 2023
Enquête publique : du 25 mars au 26 avril 2024
Approuvée le 5 décembre 2024

CACHET



SOMMAIRE

CHAPITRE 1 :

RAPPEL DES TEXTES page 2

CHAPITRE 2 :

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION page 3

1 – Zone à urbaniser d'habitat « Au-dessus du Village » page 4

2 – Zone à urbaniser d'habitat en entrée Est « Le Pont d'Ancourt » page 6

3 – Mise en valeur des continuités écologiques page 8

Annexes :

– Définition du logement dit « petit collectif » page 9

Chapitre 1

RAPPEL DES TEXTES

relatifs aux orientations d'aménagement et de programmation

Selon l'article L. 151-2 du code de l'urbanisme, le PLU comprend des orientations d'aménagement et de programmation.

LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION PAR RAPPORT AU PADD

La loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003 a clarifié le contenu des Plans Locaux d'Urbanisme, et notamment du Projet d'Aménagement et de Développement Durables issu de la loi Solidarité et Renouveau Urbain du 13 décembre 2000.

L'article L 151-6 du code de l'Urbanisme dispose que « les orientations d'aménagement et de programmation doivent être cohérentes avec le PADD.

LE CONTENU DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Selon les articles L. 151-6, L.151-6-1, L.151-6-2 du code de l'urbanisme, les orientations d'aménagement et de programmation :

- comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements et, en zone de montagne, sur les unités touristiques nouvelles,
- définissent un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de réalisation des équipements correspondant à chacune d'elles, le cas échéant.
- définissent les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques.

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](#).
- 7° Définir les actions et opérations nécessaires pour protéger les franges urbaines et rurales. Elles peuvent définir les conditions dans lesquelles les projets de construction et d'aménagement situés en limite d'un espace agricole intègrent un espace de transition végétalisé non artificialisé entre les espaces agricoles et les espaces urbanisés, ainsi que la localisation préférentielle de cet espace de transition ;
- 8° Dans les communes non couvertes par un schéma de cohérence territoriale, identifier les zones d'accélération pour l'implantation d'installations terrestres de production d'énergies renouvelables arrêtées en application de l'article [L. 141-5-3](#) du code de l'énergie.

LA PORTEE REGLEMENTAIRE

Selon l'article L. 152-1 du code de l'urbanisme,

« les travaux ou opérations doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation et avec leurs documents graphiques ».

Chapitre 2

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

2.1. ZONE A URBANISER D'HABITAT « AU-DESSUS DU VILLAGE »

1. Présentation

La zone à urbaniser « Au-dessus du Village » constitue une grande dent creuse située dans la partie Nord-Est du centre bourg. Elle est limitée au Nord par la voie de chemin de fer et est bordée sur les autres côtés par des habitations. Elle présente deux accès existants sur la RD54 sur sa limite Sud. Elle se compose d'une prairie. Elle présente une légère pente en direction du Sud. Un alignement boisé la borde sur une grande partie de sa limite Nord.

Les orientations d'aménagement s'appliquent à ce secteur classé en zone AUB.

Le schéma d'aménagement traduit la volonté de la commune d'insérer cette zone d'urbanisation dans le cadre urbain et paysager environnant. Il permet la réalisation d'une opération indispensable pour le développement de la commune. A ce titre, la commune a souhaité formuler ses conditions d'aménagement et d'équipement de la zone afin de garantir un aménagement de qualité.

2. Conditions d'aménagement et d'équipement de la zone

Cette zone sera aménagée en deux secteurs distincts :

- Sur la partie Ouest : le secteur est réservé à des équipements publics sur 2100 m² : nouveau cimetière communal avec son aire de stationnement traitée de manière paysagère et un espace vert ; il pourra être réalisé en une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble ;
- Sur la partie Est : le secteur est réservé à l'urbanisation à vocation principale d'habitat sur une superficie de 1,26 ha. Il devra être réalisé en une opération d'aménagement d'ensemble. Un minimum de 22 logements est imposé et 20% minimum des logements devront être réalisés par une opération de petit collectif (voir annexe).

a) Les accès, desserte et équipements internes

Les accès, les liaisons internes

Chacun des deux secteurs définis ci-dessus aura un accès distinct sur la RD54.

Sur le secteur d'équipements publics à l'Ouest, un accès depuis la RD54 sera à réaliser avec une liaison jusqu'au cimetière prévu au Nord du secteur.

Sur le secteur à l'Est, l'accès à la zone se fera par un accès principal et unique depuis la RD54. Une desserte interne à double sens devra donc être réalisée pour desservir l'intérieur de la zone et les futurs lots. Cette liaison interne devra comporter un cheminement piéton sécurisé sur au moins un côté et séparé de la voie par une haie.

Les équipements internes

Les équipements internes à la zone (eau, électricité, assainissement collectif des eaux usées, éclairage public) seront réalisés depuis la RD54 où les réseaux sont présents.

Les appareils d'éclairage public devront être à faible consommation électrique ou autonomes en énergie électrique.

Sur le secteur Est, au sein des espaces communs de voirie, une place de stationnement par lot est à aménager (disposée en bord de voie ou en une ou plusieurs aires de stationnement).

En matière de traitement des eaux pluviales issues des aménagements projetés, celles-ci devront être gérées sur le terrain d'assiette du projet à l'aide de techniques intégrées et durables. Le dimensionnement des ouvrages devra être spécifié et être en conformité avec le code de l'environnement.

b) Qualité de l'architecture, de l'urbanisme et des paysages

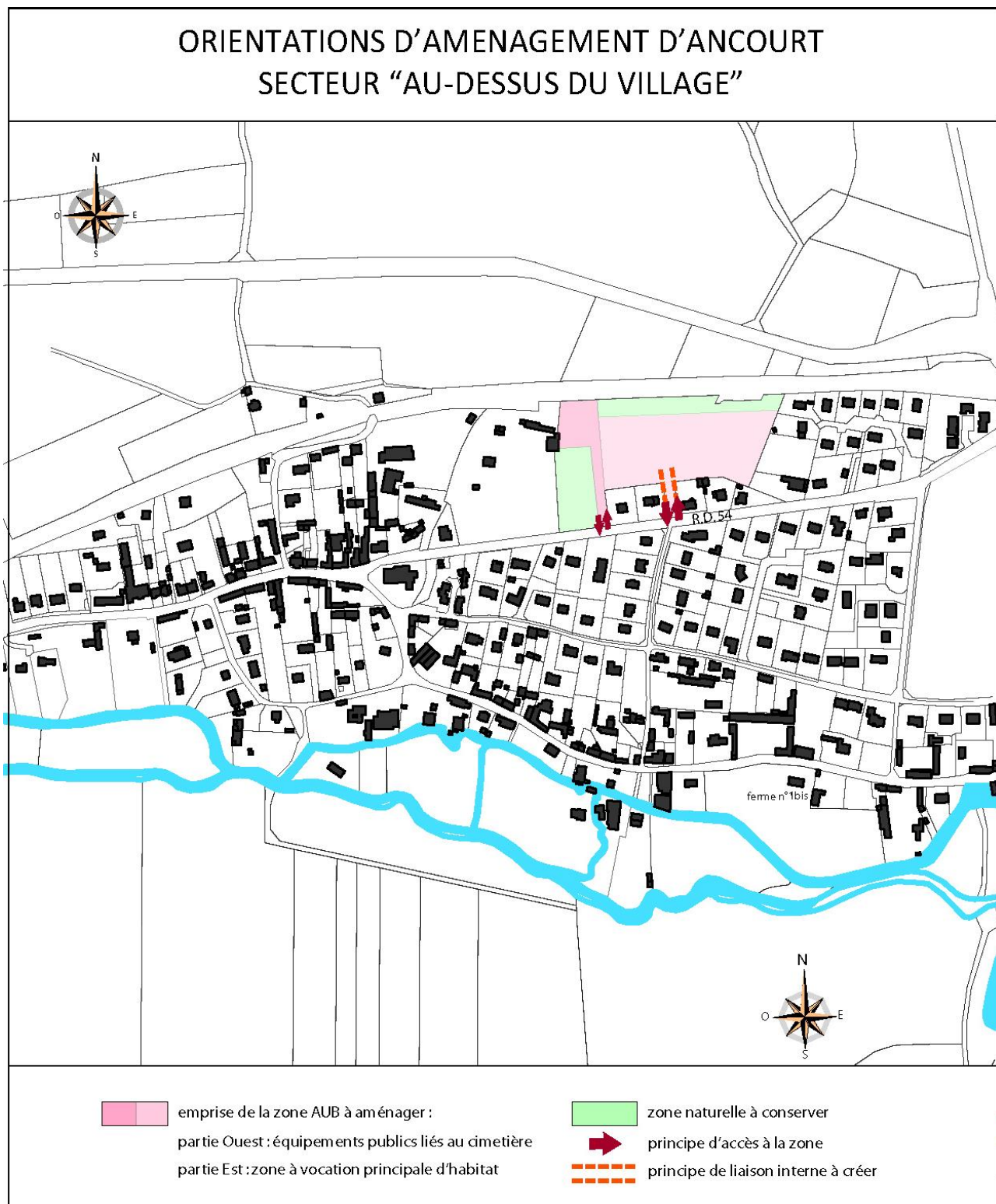
Le traitement général de ce secteur, aux niveaux architectural, urbanistique et paysager, permettra d'assurer une insertion de qualité dans le cadre paysager et urbain environnant.

Ce secteur s'inscrivant en continuité de la zone UB, il a été classé en zone AUB et possède alors une réglementation sensiblement identique à celle de la zone UB concernant les implantations, hauteurs, aspects extérieurs des constructions, emprises au sol.

Une zone naturelle a été définie entre la zone AUB et la ligne de chemin de fer, imposant de fait un recul d'implantation des futures constructions par rapport à la ligne de chemin de fer. Elle pourra être éventuellement plantée.

3. Echancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation de la zone

La zone à urbaniser « Au-dessus du Village » pourra être urbanisée dès l'approbation du PLU.



2.2. ZONE A URBANISER D'HABITAT « LE PONT D'ANCOURT »

1. Présentation

La zone à urbaniser « Le Pont d'Ancourt » constitue une grande dent creuse située dans la partie Est du centre bourg. Elle est bordée au Nord par la RD54, à l'Est et au Sud par une prairie, et à l'Ouest par la rue du Pont d'Ancourt (voie communale n°9). D'une superficie de 0,56 ha, elle se compose d'une prairie et présente une légère pente en direction du Sud.

Le schéma d'aménagement traduit la volonté de la commune d'insérer cette zone d'urbanisation dans le cadre urbain et paysager environnant. Il permet la réalisation d'une opération indispensable pour le développement de la commune. A ce titre, la commune a souhaité formuler ses conditions d'aménagement et d'équipement de la zone afin de garantir un aménagement de qualité.

2. Conditions d'aménagement et d'équipement de la zone

Les orientations d'aménagement s'appliquent à ce secteur classé en zone AUB et, pour petite partie (Nord-Est), en zone N.

Sur ce secteur, le projet répond à trois objectifs :

⇒ En zone AUB :

- Créer un point de vente pour un dépôt de pains sur le petit secteur Nord longeant la RD54 ;
- Créer une zone d'habitat sur la grande partie donnant sur la voie communale n°9 sur 5300 m² avec un minimum de 8 logements ;

⇒ En zone N :

- Aménager l'espace vert existant afin d'améliorer la qualité de l'entrée de village.

a) Les accès, desserte et équipements internes

Les accès, les liaisons internes

Les accès à la zone à urbaniser d'habitat se feront directement depuis la rue du Pont d'Ancourt (VC9). Les accès aux futurs lots devront être contiguës au moins par deux, voire par quatre.

En limite Ouest de cette zone, un élargissement de l'emprise publique sera nécessaire afin de réaliser un cheminement piéton de 1,50 m de large minimum.

L'accès au secteur commercial se fera par la RD54 et sera indépendant et non communiquant avec le reste de la zone AUB

Les équipements internes

Les équipements internes à la zone (eau, électricité, assainissement collectif des eaux usées) seront réalisés depuis les voies où les réseaux sont présents : RD54, rue du Pont d'Ancourt.

En matière de traitement des eaux pluviales issues des aménagements projetés, celles-ci devront être gérées sur le terrain d'assiette du projet à l'aide de techniques intégrées et durables. Le dimensionnement des ouvrages devra être spécifié et être en conformité avec le code de l'environnement.

b) Qualité de l'architecture, de l'urbanisme et des paysages

Le traitement général de ce secteur, aux niveaux architectural, urbanistique et paysager, permettra d'assurer une insertion de qualité dans le cadre paysager et urbain environnant.

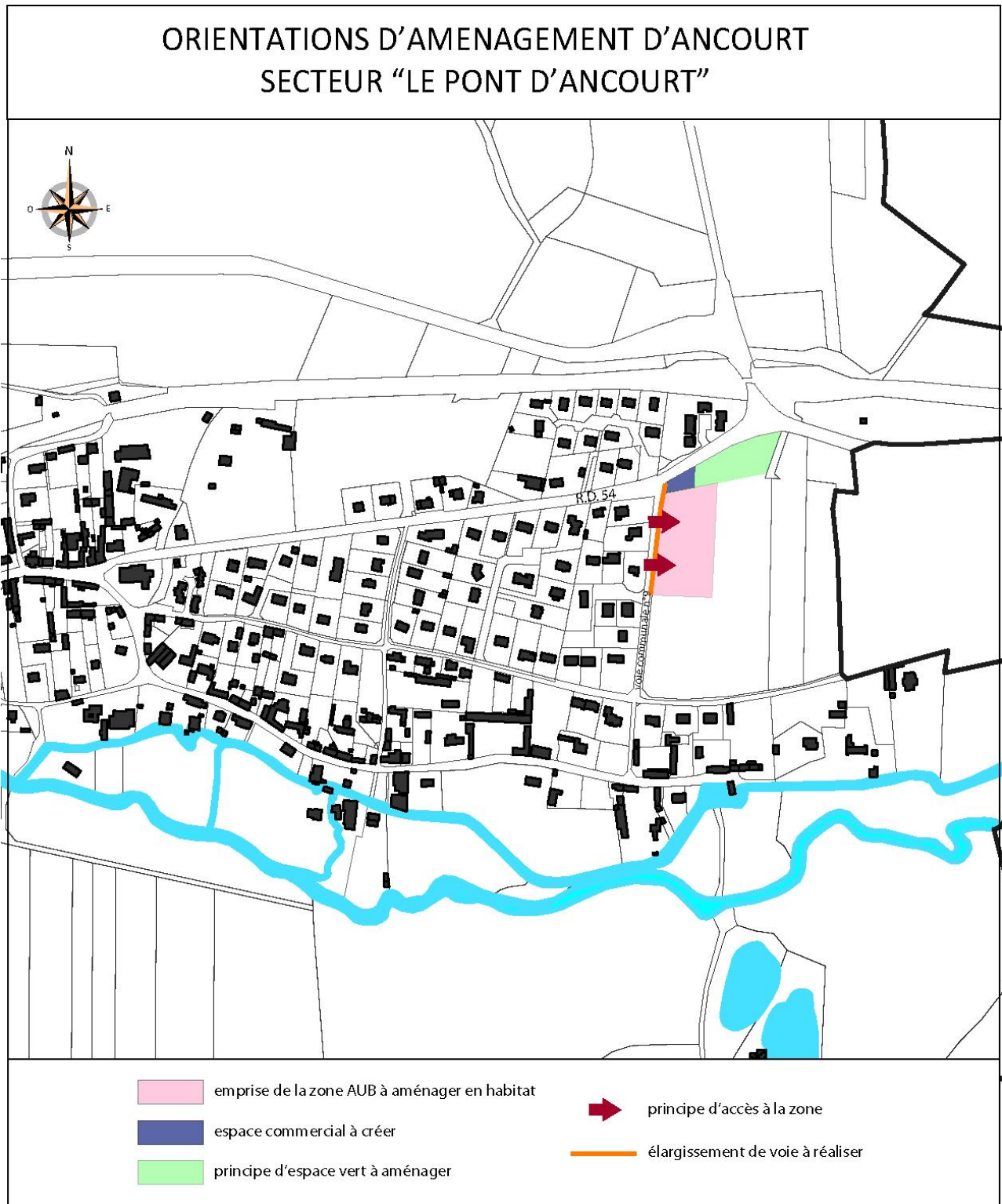
Ce secteur s'inscrivant en continuité de la zone UB, il a été classé en zone AUB et possède alors une réglementation sensiblement identique à celle de la zone UB concernant les implantations, hauteurs, aspects extérieurs des constructions, emprises au sol.

Au Nord de la zone AUB, un petit secteur est réservé pour créer un petit espace commercial dévolu à un dépôt de pains.

Le secteur naturel existant sur sa limite Est est à préserver pour des raisons d'ordre paysager et environnemental. A proximité, un réseau de collecte des eaux pluviales est présent plus à l'Est. Ce secteur devra être traité de manière paysagère.

3. Echancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation de la zone

La zone à urbaniser « Le Pont d'Ancourt » pourra être urbanisée dès l'approbation du PLU.



2.3. MISE EN VALEUR DES CONTINUITES ECOLOGIQUES

Cette orientation définit les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques sur l'ensemble du territoire d'Ancourt.

La commune souhaite classer des éléments naturels comme éléments du paysage et du patrimoine à protéger et à mettre en valeur parce que ces éléments constituent une trame verte ou une trame bleue ou forment des sites à préserver pour leur très grande biodiversité.

Sont ainsi concernés :

- L'Eaulne et ses bras ;
- Les étangs situés au lieu-dit « Les Prés »,
- Les quelques mares implantées en zone agricole et naturelle.

Aucune opération, aucun aménagement ne devra couper ces continuités écologiques.

DEFINITION DU LOGEMENT DIT « PETIT COLLECTIF »

A mi-chemin entre la maison individuelle et l'immeuble collectif, l'habitat petit collectif (catégorie habitat intermédiaire) offre une alternative intéressante aux modes d'habitat traditionnel. Il se caractérise principalement par un groupement de logements superposés avec des caractéristiques proches de l'habitat individuel :

- accès individualisé aux logements,
- espaces extérieurs privatifs pour chaque logement,
- des pièces à vivre plus grandes.



Ce type d'habitat souvent original dans sa conception répond aux attentes d'individualisation du logement.

Le petit collectif n'étant pas nécessairement plus dense que certaines formes d'habitat individuel, il peut convenir à la majorité des communes, même les plus petites, en adaptant sa taille au contexte et à la volumétrie du bâti environnant.

Le petit collectif est particulièrement adapté pour affirmer les espaces centraux des bourgs et villages. Cette forme d'habitat peut induire une densité assez forte mais peu apparente en partie grâce à des dispositifs architecturaux (étages dans le toit, décrochements de façade). Elle permet aussi la réalisation d'un programme complet et mixte comportant des logements locatifs et en accession, voire quelques commerces et services en rez-de-chaussée.