

Plan Local d'Urbanisme

MORTCERF

ELABORATION	1 ère REVISION
prescrite le : 18 octobre 2005	prescrite le : 23 juin 2016
arrêtée le : 1er juin 2007	arrêtée le : 18 avril 2019
approuvée le : 15 février 2008	approuvée le :
modifiée le : 24 septembre 2015	modifiée les :
arrêtée le :	révision simplifiée le :
approuvée le :	mise à jour le :



PIECE N° 2.3

**ORIENTATIONS
D'AMENAGEMENT
ET DE
PROGRAMMATION**

agence d'aménagement et d'urbanisme



hôtel entreprises, rue Marchant 77250 HUCUELLES
Tel.: 01.60.70.25.08. Fax.: 01.60.70.29.20

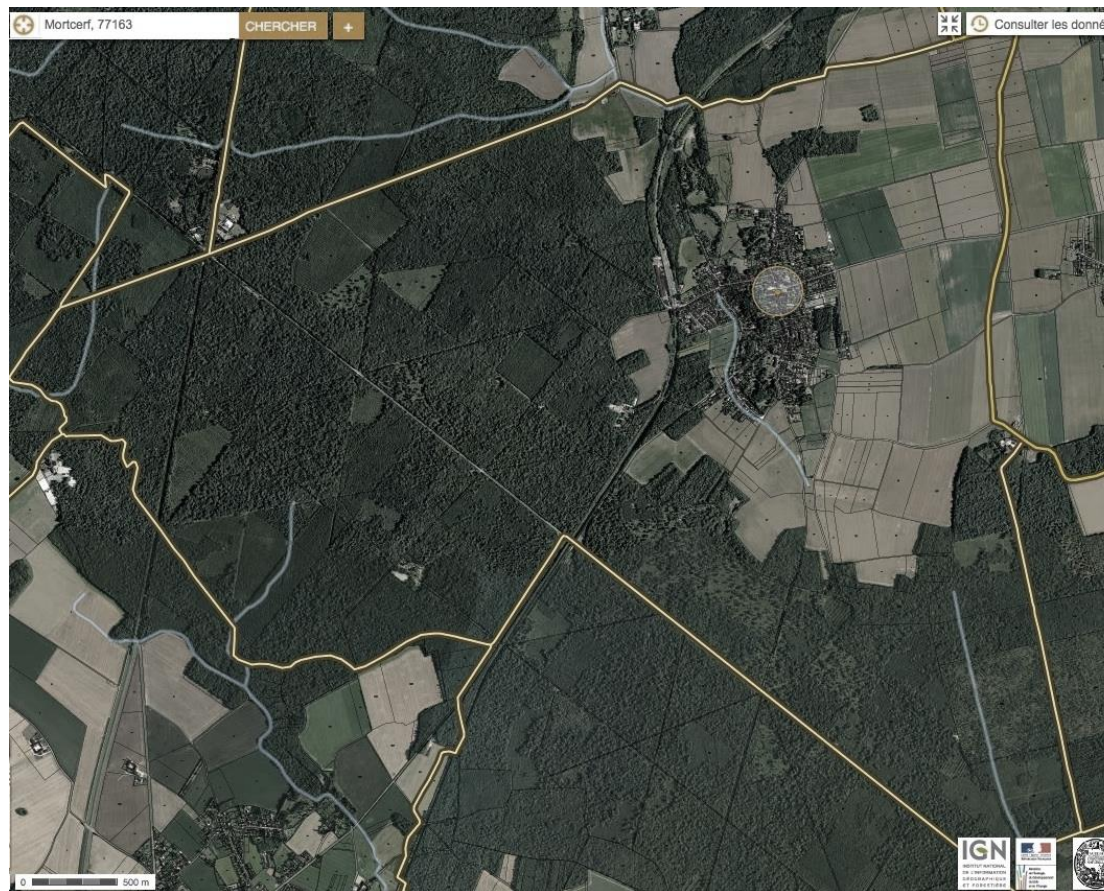
VU pour être annexé à la délibération du :

PLAN LOCAL D'URBANISME

DE MORTCERF

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

- JUILLET 2021 -



- ETUDE DES ZONES D'EXTENSION OU D'AMÉNAGEMENT DU VILLAGE -



Les différents sites concernés par les orientations d'aménagement3

I – LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

A - POTENTIEL DES SECTEURS MUTABLES au regard des données du site et des objectifs

- 1 – Analyse des sites au regard des contraintes diverses4
- 2 – Synthèse des éléments du diagnostic5

B - Les orientations d'aménagement

- 1 – Le secteur de la Gare6
- 2 – Les Maniquets7
- 3 – La rue de la Tuilerie8

II – LE CONTEXTE JURIDIQUE ET METHODOLOGIQUE

A – Le contexte juridique

- 1 – Dans l'article L151-6 du code de l'urbanisme9
- 2 – Textes d'application relatifs aux orientations d'aménagement et de programmation10

B – Méthodologie : les enjeux et les objectifs communaux

- 1 – Rappels concernant les objectifs11
- 2 – Les éléments de la stratégie d'aménagement12

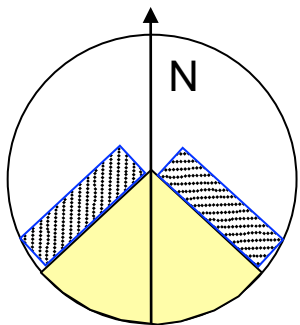
*

* *

- Les différents sites concernés par les orientations d'aménagement et de programmation

On note trois sites principaux présentant des enjeux stratégiques pour la Commune de Mortcerf, il s'agit des zones 1AU :

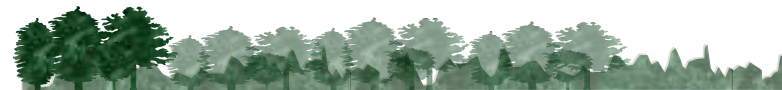
- 1 – Le secteur de la gare.
- 2 – Les Maniquets.
- 3 – Rue de la Tuilerie.



I – LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

A – POTENTIEL DES SECTEURS MUTABLES au regard des données du site et des objectifs communaux

1 – Analyse des principaux sites au regard des diverses contraintes



Objectifs poursuivis	Principes opérationnels		
	Secteur n°1 (2,4 ha)	Secteur n° 2 (2,0 ha)	Secteur n°3
Atteindre l'objectif démographique.	Réaliser 26 logements.	Construire les logements et services d'un nouvelle gendarmerie.	Réaliser 6 logements.
Améliorer la diversité du parc de logements communal.	Développer une offre mixte (individuels et petit collectif).		Diversifier l'offre en logements. Réhabiliter la longère.
Améliorer la mixité fonctionnelle du centre-bourg.			
Diminuer les déplacements en voiture (en particulier ceux en rabattement vers la gare).	Site très proche de la gare. Favoriser les circulations douces en aménageant un itinéraire alternatif à l'avenue de la gare.	Développer une opération de logements relativement proche des transports en commun (250 m de la gare), et favoriser les circulations douces via des aménagements adaptés. Désenclaver le site (en impasse actuellement).	Requalifier la rue de la Tuilerie et limiter le plus possible la circulation automobile.
Traiter l'interface paysagère avec le milieu agricole.	Aménager une couture paysagère.	Aménager une couture paysagère.	Aménager une couture paysagère.
Mettre en valeur le ru de Binel.		Respecter les abords du ru en maintenant une bande végétalisée, gérer les eaux pluviales dans le périmètre de l'opération.	
Préserver un poumon vert au cœur du village et la biodiversité en ville.	Utiliser des essences locales pour les aménagements paysagers.	Utiliser des essences locales pour les aménagements paysagers.	Utiliser des essences locales pour les aménagements paysagers.
Favoriser les bâtiments ayant de bonnes performances énergétiques et environnementales.	Favoriser l'orientation au sud des façades des maisons.	Favoriser l'orientation au sud des façades des maisons. Implanter des arbres de feuillus au sud afin de permettre l'ensoleillement l'hiver, tout en créant un « écran » contre le soleil en été.	Favoriser l'orientation au sud des façades des maisons.

2 – Synthèse des éléments du diagnostic

N°	SECTEUR	SURFACE (m ²)	OCCUPATION DU SOL	LOCALISATION	CONFIGURATION	ANCIEN PLU	ACCES
1	A côté de la gare (demandes 6, 8.h)	13940	Agricole/jardin	Gare	Dent creuse	3AU	Non : chemin à aménager
2	Friche industrielle (demande 8.g)	5440	Prairie/activité	Gare	Dent creuse	Nx	Oui : rue de la Tuilerie
3	Rue des Boulards (demande 4)	11080	Jardin/Parc	Gare	Extension	Nh	Oui : rue des Boulards
4	Champ des Merciers (demandes 15,8.f)	43430	Agricole/jardin	Périphérie	Extension	2AU	Non : chemin rural
5	Ruelle de l'Eglise (demandes 2,9)	20000	Jardin/Parc	Gare	Enclavé	NE/1AU	Non : ruelle de l'église
6	2AUx Rue de Paris	9028	Prairie/jardin	Périphérie	Extension	2AUx	Oui : rue de Paris
7	2AU Les Clotets	17095	Agricole/jardin	Périphérie	Extension	2AU	Oui : rue des Thuins, rue d'Hautefeuille
8	Les Maniquets	21000	Agricole	Gare	Extension	A	Oui : rue du Champ Joli

N°	SECTEUR	EAU POTABLE	EAUX USEES	ELECTRICITE	TOPOGRAPHIE	ARGILES	REMONTÉE NAPPES	ZONES HUMIDES	INSERTION URBAINE
1	A côté de la gare (demandes 6, 8.h)	Oui	Non	Oui	Plaine	Moyen	Moyen	Non	
2	Friche industrielle (demande 8.g)	Non	Oui	Oui	Plaine	Moyen	Fort	Oui	
3	Rue des Boulards (demande 4)	Oui	Non	Oui	Pente	Fort	Faible	Non	
4	Champ des Merciers (demandes 15, 8.f)	Non	Non	Non	Plaine	Moyen	Faible	Oui	
5	Ruelle de l'Eglise (demandes 2,9)	Oui	Non	Oui	Pente	Fort	Faible	Non	Chemin piéton
6	2AUx Rue de Paris	Oui	Oui	Oui	Plaine	Moyen	Faible	Oui	
7	2AU Les Clotets	Oui	Non	Oui	Plaine	Moyen	Faible	Non	
8	Les Maniquets	Oui	Oui	Oui	Plaine	Moyen	Faible	Oui	Couture paysagère

Tableau de classement des sites envisagés :

N°	SECTEUR	RESULTAT	SURFACE (m ²)	OCCUP. DU SOL	LOCALISATION	CONFIGURATION	POS	ACCES	EAU POTABLE	EAUX USEES	ELECTRICITE	TOPOGRAPHIE	ARGILES	REMONTÉE NAPPES	ZONES HUMIDES
1	A côté de la gare (demandes 6, 8.h)	6	13940	0	1	0,5	0,5	0	1	0	1	1	0,5	0,5	0
2	Friche industrielle (demande 8.g)	8	5440	0	1	0,5	1	1	0	1	1	1	0,5	0	1
3	Rue des Boulards (demande 4)	6,5	11080	0,5	1	0	1	1	1	0	1	0	0	1	0
4	Champ des Merciers (demandes 15, 8.f)	4,5	43430	0	0,5	0	0,5	0	0	0	0	1	0,5	1	1
5	Ruelle de l'Eglise (demandes 2,9)	6	20000	0,5	1	1	0,5	0	1	0	1	0	0	1	0
6	2AUx Rue de Paris	8,5	9028	0	0,5	0	0,5	1	1	1	1	1	0,5	1	1
7	2AU Les Clotets	6,5	17095	0	0,5	0	0,5	1	1	0	1	1	0,5	1	0
8	Les Maniquets	9,5	21000	0	1	0	1	1	1	1	1	1	0,5	1	1


B – LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT


1 – Le secteur de la gare


Echelle : 1 / 2.000


LEGENDE


 Périmètre


 Traiter l'interface avec les champs via des plantations d'arbres et des haies diversifiées d'essences locales. Au moins **5 mètres** de bande végétalisée.

 Gérer les eaux pluviales avec un bassin de rétention ou des noues / fossé au nord-est (point bas du site).

 Créer une voirie privée traversant le secteur, **accessible seulement aux riverains**, parallèle à l'avenue de la gare. Sécuriser le carrefour avec la rue des Vallées. Donner la priorité aux modes actifs, afin d'offrir un véritable itinéraire alternatif pour les piétons et cyclistes voulant se rendre à la gare.

 Zone d'implantation des maisons individuelles (**18 logements**).

 Zone d'implantation de logements collectifs R + 1 + Comble (**8 logements**).

 Alignement d'arbres et espaces verts à maintenir ou créer.

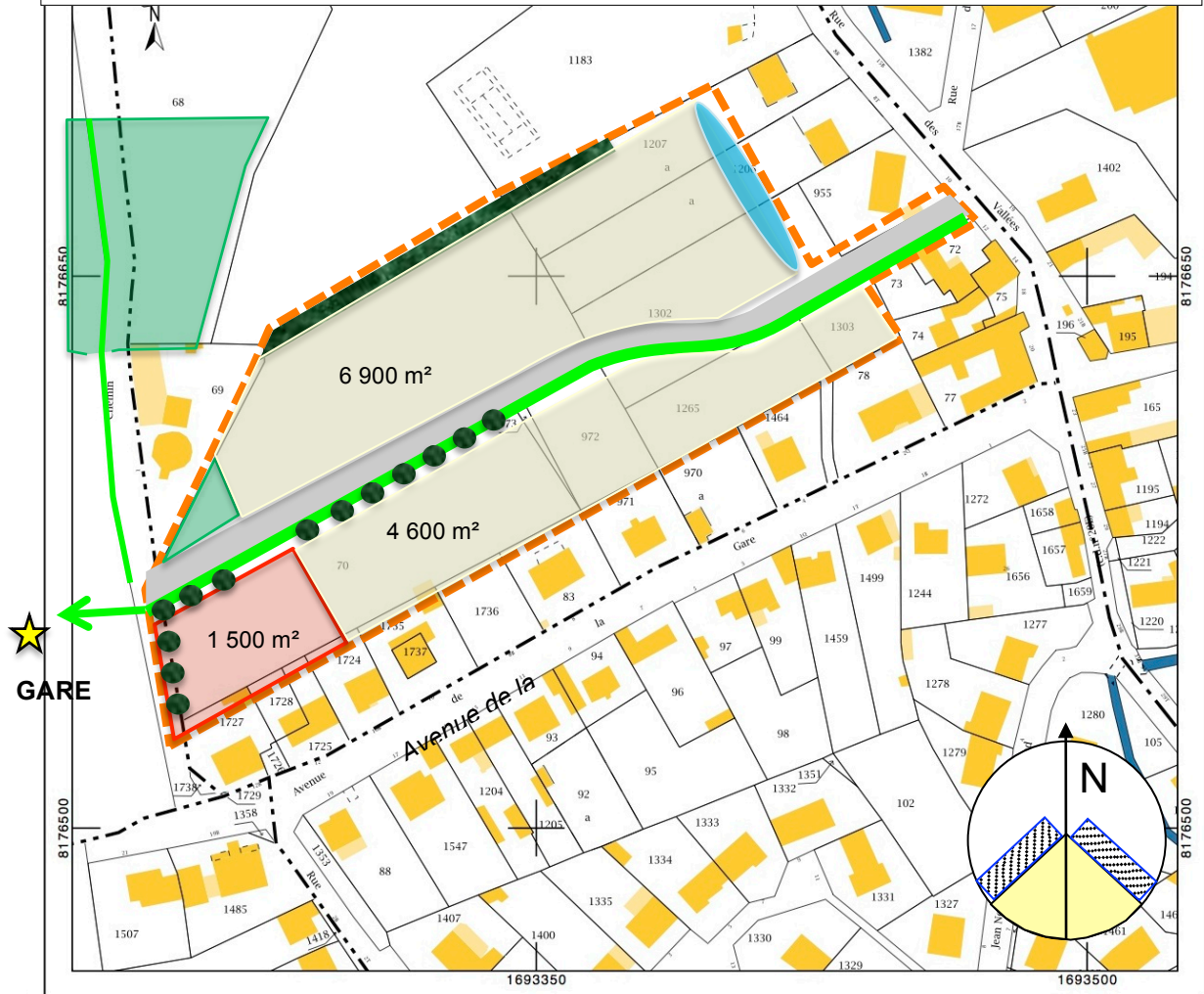
PROGRAMME DE LOGEMENTS

Emprise totale : **16 000 m²**

Emprise dédiée à l'habitat (environ) : **13 000 m²**

Nombre de logements minimal : **26 logements**

(au moins 11,3 logements à l'hectare selon le SDRIF → au moins 18 logements sur 1,6 ha)



2 – Les Maniquets

Echelle : 1 / 2.000

LEGENDE



Périmètre



Plantations, bandes enherbées pour préserver l'état naturel des berges du ru de Binél.



Conserver le tracé du ru et son lit original.



Traiter l'interface avec les champs via des plantations d'arbres et des haies diversifiées d'essences locales. Au moins **5 mètres** de bande végétalisée. Des feuillus plantés au sud des maisons permettent en outre d'optimiser l'ensoleillement : ils laissent passer la lumière en hiver (n'ayant pas de feuilles) et ils créent une canopée rafraichissante l'été. **Prendre en compte la bande de 50 mètres au droit des bois > 100 ha.**



Gérer les eaux pluviales en créant un fossé au sud (point bas du site) qui permet d'effectuer une première épuration naturelle des eaux avant qu'elles rejoignent le ru de Binél.



Prolonger la rue du Champ Joli jusqu'à la rue des Maniquets et à la Rue des Vallées. Aménager des liaisons douces sécurisées et sécuriser les carrefours.

PROGRAMME DE LOGEMENTS

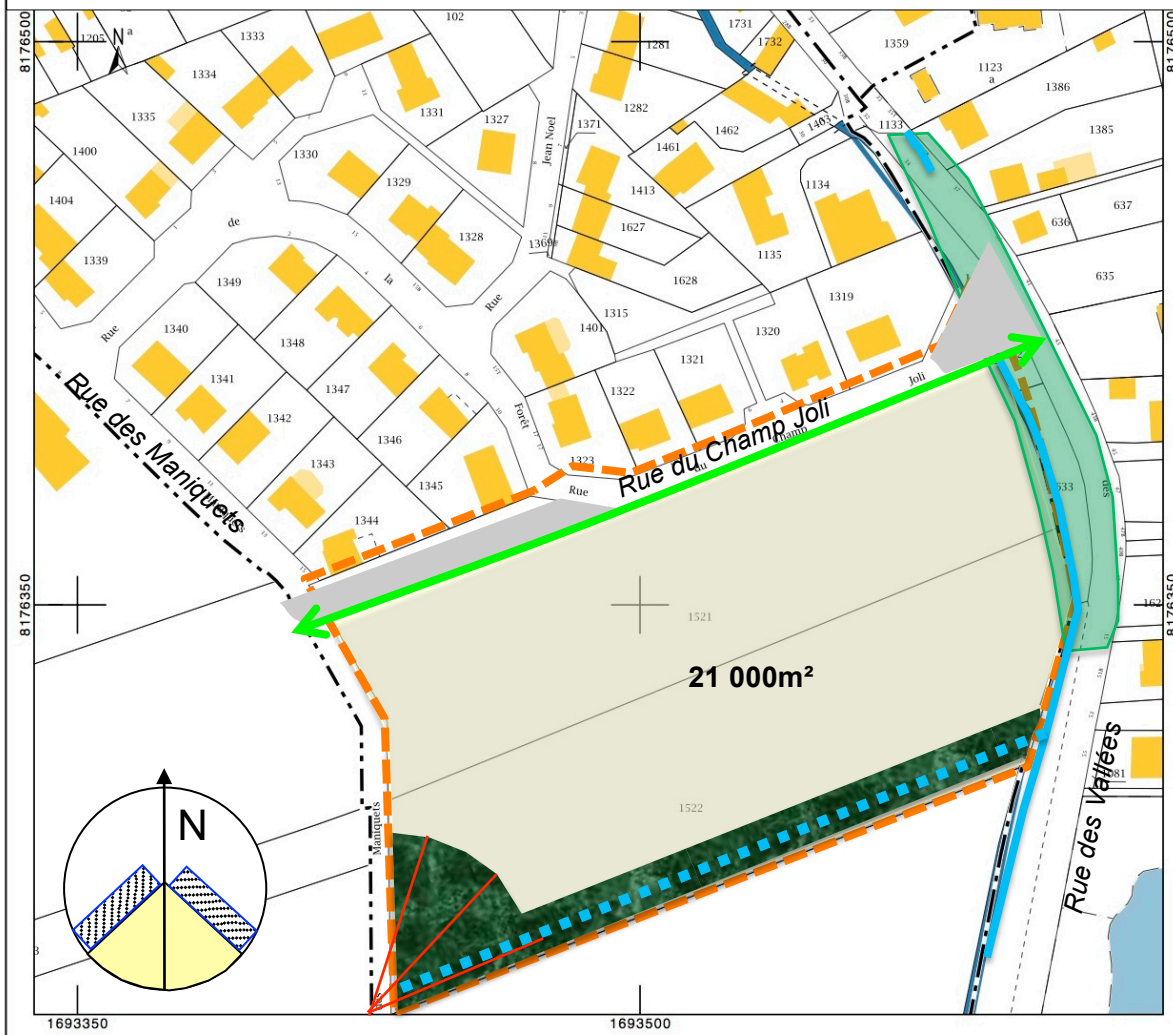
Emprise totale : **21 000 m²** Emprise dédiée à l'implantation de la Gendarmerie : **15 000 m²**

Emprise dédiée à l'office notarial : **3 000 m²**.

Nombre de logements : au moins 11,3 logements à l'hectare selon le SDRIF.

Typologie : maisons individuelles, accolées ou non.

Possibilité d'implanter les logements avec une orientation Nord/Sud.



II – LE CONTEXTE JURIDIQUE ET METHODOLOGIQUE

A – LE CONTEXTE JURIDIQUE

1 – Dans l'article L151-6 (ex L123-1-4 du code de l'urbanisme)

Article L151-6

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.

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 relatives à l'équipement commercial et artisanal mentionnées aux articles L. 141-16 et L. 141-17.

Article L151-7

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 ; → [organiser un échéancier ?](#)
- 4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ; → [définir des principes d'urbanisation pour les principaux sites à enjeux.](#)
- 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 à l'article L. 151-35.

*

* *

2 – Textes d'application relatifs aux orientations d'aménagement et de programmation

Article L151-42

Dans les zones d'aménagement concerté, le règlement peut préciser :

- 1° *La localisation et les caractéristiques des espaces publics à conserver, à modifier ou à créer ;*
- 2° *La localisation prévue pour les principaux ouvrages publics, les installations d'intérêt général et les espaces verts.*

Article R151-6 les OAP dites sectorielles : Les orientations d'aménagement et de programmation par quartier ou secteur définissent les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone, notamment en entrée de ville.

Le périmètre des quartiers ou secteurs auxquels ces orientations sont applicables est délimité dans le ou les documents graphiques prévus à l'article R. 151-10.

Article R. 151-7 les OAP dites patrimoniales : Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent comprendre des dispositions portant sur la conservation, la mise en valeur ou la requalification des éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs qu'elles ont identifiés et localisés pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, notamment dans les zones urbaines réglementées en application de l'article R. 151-19.

Article R. 151-8 les OAP dites sectorielles d'aménagement : Les orientations d'aménagement et de programmation des secteurs de zones urbaines ou de zones à urbaniser mentionnées au deuxième alinéa du R. 151-20 dont les conditions d'aménagement et d'équipement ne sont pas définies par des dispositions réglementaires, garantissent la cohérence des projets d'aménagement et de construction avec le projet d'aménagement et de développement durables.

Elles portent au moins sur :

- 1o La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère ;
- 2o La mixité fonctionnelle et sociale ;
- 3o La qualité environnementale et la prévention des risques ;
- 4o Les besoins en matière de stationnement ;
- 5o La desserte par les transports en commun ;
- 6o La desserte des terrains par les voies et réseaux.

Ces orientations d'aménagement et de programmation comportent un schéma d'aménagement qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur.

*

*

*

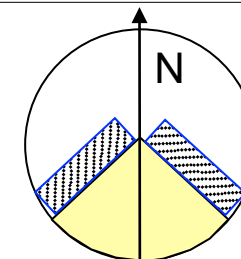
B – METHODOLOGIE : LES ENJEUX ET LES OBJECTIFS COMMUNAUX

1 – Rappels concernant les objectifs

- **Préambule quant à la finalité d'un P.L.U.** La discussion engagée dans l'élaboration d'un plan local d'urbanisme vise à définir des droits à construire en fonction d'un projet déterminé, de choix d'aménagement qui doivent procéder d'une synthèse entre les données du site et les objectifs des acteurs concernés : propriétaires, Commune, etc. (sachant qu'en dernier ressort le P.L.U relève d'une décision du Conseil Municipal).

Ces droits à construire n'entraînent pas - par eux mêmes - une « obligation de faire » : les actions ou opérations engagées (si elles le sont) devront toutefois être conformes avec les dispositions du P.L.U. En clair : il sera toujours possible de faire moins que ce que dit le P.L.U, mais non de faire davantage.

L'objet de l'étude consiste donc ici non directement à déterminer un « parti d'aménagement », mais à définir une STRATEGIE D'AMENAGEMENT partagée entre les personnes concernées. Le parti d'aménagement est défini ensuite.



- **Les objectifs du plan local d'urbanisme (délibération du 12 décembre 2014) :**

- Intégrer les lois Grenelle II et ALUR dans le P.L.U.
- Corriger les erreurs rédactionnelles du P.L.U en vigueur.

Il s'agit aussi de placer l'ensemble de la réflexion sous l'égide de l'approche environnementale de l'urbanisme (AEU ®), dans l'optique d'une haute qualité environnementale.

- **Principes généraux d'aménagement :**
 - Favoriser la vie de quartier par la composition urbaine : diversifier les densités bâties, développer la trame verte urbaine et les espaces publics.
 - Echelonner et diversifier l'offre de logements : assurer un développement régulier, économe en énergie et adapté à la demande locale,
 - Relier entre elles les voies adjacentes, aménager des itinéraires piétonniers et cyclables.

Celle-ci suppose une démarche structurée en quatre étapes :

- 1 - Analyse croisée des enjeux environnementaux du terrain ; partage du diagnostic avec les parties prenantes.
- 2 - Définition d'objectifs quantifiables et vérifiables ; définition de grandes orientations ; validation.
- 3 - Déclinaison des objectifs et orientations en principes opérationnels ; déclinaison dans un document réglementaire.
- 4 - Définition des mesures d'accompagnement aux étapes ultérieures du projet.

*

* *

2 – Les éléments de la stratégie d'aménagement (Les enjeux de la politique locale)

- **Les objectifs communaux** (objectifs opérationnels – source PADD).
- **L'aménagement :**
 - Le choix est celui d'une orientation maîtrisée de la diversité de l'habitat et des services associés.
- **L'urbanisme :**
 - Maîtriser les formes urbaines et architecturales des nouvelles opérations.
 - Prendre en compte la capacité des voiries et réseaux comme facteur limitant de l'urbanisation.
 - Conserver la volumétrie actuelle des logements individuels, mais en diversifiant l'offre (en termes de taille et de statut d'occupation des logements).
- **Préservation - remise en état des continuités écologiques :**
 - Conférer au tissu construit un rôle en matière de continuité écologique.
 - Préserver les zones naturelles à enjeux.
- **L'habitat :**
 - Adapter la structure du village à une augmentation du nombre de logements, telle que prescrite par le SD-RIF.
 - Maîtriser l'augmentation de l'offre et de la diversité du nombre de logements.
- **Les transports et les déplacements :**
 - Développer l'offre de circulations douces dans le village ; établir un schéma de développement de ces circulations.
 - Etendre le parking de la gare, celui-ci étant saturé,
- **Les réseaux d'énergie et le développement des communications numériques :**
 - Prévoir des unités autonomes de production d'énergie dans les nouvelles opérations de logement.

*

*

*