PLAN LOCAL D'URBANISME DE LUDES

5 - Orientations d'Aménagement et de Programmation

APPROBATION

Elaboration :
Projet arrêté le 27/06/2019
Transmission en Sous-Préfecture en annexe
de la délibération du : ……..
approuvant l'élaboration du PLU

Pour la Présidente,
Le Vice-Président,
Pierre GEORGIN

TABLE DES MATIERES

PREAMBULE ***5***

1. LA PORTÉE DES ORIENTATIONS **5**

1.1 Les articles du Code de l'Urbanisme relatifs aux orientations d'aménagement 5

1.2 Les effets juridiques des OAP 6

1.3 L'articulation avec les autres pièces du PLU 7

1.4 La lecture des présentes OAP 7

2. LES OBJECTIFS ET LES RÉSULTATS RECHERCHÉS **8**

2.1 Le contenu des orientations par secteur 8

3. IDENTIFICATION DES SECTEUR OAP **9**

4. LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DES SECTEURS URBAINS **10**

4.1 SECTEUR « LES BAS DE LUDES » 10

4.2 SECTEUR « LE BAS DU VILLAGE » 13

PREAMBULE

1. LA PORTÉE DES ORIENTATIONS

La loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU), modifiée par la loi Urbanisme et Habitat puis la Loi Engagement National pour l'Environnement (ENE) prévoit que le PLU soit assorti d'orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou secteurs en vue de prévoir des actions spécifiques et cohérentes avec le PADD. Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.
Ces orientations d'aménagement et de programmation et les schémas doivent être établis en cohérence avec le PADD, ce qui signifie qu'ils ne doivent pas comprendre de dispositions qui lui seraient contraires.
De plus, les orientations d'aménagement et de programmation s'inscrivent en complémentarité du règlement en proposant un parti d'aménagement pour un secteur, un site, un quartier. Cette complémentarité interdit toute confusion. Ce qui relève du domaine réglementaire figure dans le règlement.
En revanche, les orientations d'aménagement et de programmation peuvent donner un sens ou une précision au règlement, sans constituer, en elles-mêmes, des prescriptions. Les orientations d'aménagement et de programmation traduisent les intentions locales et précisent par voie graphique les principes d'aménagement retenus sur chacun des sites de projet. Il s'agit bien de rechercher un rapport de compatibilité avec tous les travaux ou autorisations du droit des sols car ces orientations générales ont une portée juridique renforcée.

1.1 LES ARTICLES DU CODE DE L'URBANISME RELATIFS AUX ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

Article L151-2 : « Le plan local d'urbanisme (...) 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 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, les déplacements et, en zone de montagne, sur les unités touristiques nouvelles.

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 comportent les orientations relatives à l'équipement commercial et artisanal mentionnées à l'article L. 141-16 et déterminent les conditions d'implantation des équipements commerciaux qui, du fait de leur importance, sont susceptibles d'avoir un impact significatif sur l'aménagement du territoire et le développement durable, conformément à l'article 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, favoriser la densification 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 ».

Article L151-7-1 : « Outre les dispositions prévues à l'article L. 151-7, dans les zones d'aménagement concerté, les orientations d'aménagement et de programmation peuvent :

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

Article L151-7-2 : « Lorsque l'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre ou la commune est compétent en matière de plan local d'urbanisme et pour approuver le dossier de création de la zone d'aménagement concerté, la délibération d'approbation du plan local d'urbanisme contenant des orientations d'aménagement et de programmation peut valoir acte de création de la zone d'aménagement concerté, selon des conditions définies par décret en Conseil d'Etat ».

Article R151-6 : « 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 R151-7 : « 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. »

1.2 LES EFFETS JURIDIQUES DES OAP

Article L152-1 :
« L'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan sont conformes au règlement et à ses documents graphiques. **Ces travaux ou opérations sont, en outre, compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement et de programmation »**. La compatibilité avec les OAP signifie que les travaux et opérations réalisés dans les secteurs concernés sont opposables aux tiers, qu'ils ne peuvent pas être contraires aux OAP retenues mais doivent contribuer à leur mise en œuvre ou tout du moins ne pas les remettre en cause. La compatibilité s'apprécie lors de l'instruction des demandes d'autorisations.

1.3 L'ARTICULATION AVEC LES AUTRES PIECES DU PLU

❖ Avec le PADD

Ces OAP sont établies en cohérence avec le PADD.

❖ Avec les dispositions réglementaires

Les OAP sont complémentaires des dispositions d'urbanisme contenues dans le règlement écrit et graphique. Cette complémentarité s'exprime selon une valeur juridique de :

- Compatibilité dans le cadre des OAP
- Et de conformité dans le cadre des dispositions réglementaires

La cohérence entre les OAP et les règles d'urbanisme s'exprime ainsi à travers un zonage ou des règles écrites.

1.4 LA LECTURE DES PRESENTES OAP

Les OAP sont opposables aux autorisations d'aménager et d'occuper le sol, dans un rapport de compatibilité, uniquement à l'intérieur des périmètres identifiés aux schémas ci-joint. Pour des raisons de lisibilité, des principes de liaisons sont parfois représentés en dehors des périmètres des OAP, ces principes n'ont pas de valeur juridique et ne sont donnés qu'à titre strictement illustratif.

2. LES OBJECTIFS ET LES RÉSULTATS RECHERCHÉS

La commune de LUDES affirme au travers son projet d'aménagement et de développement durables :

- Sa **volonté** de permettre une croissance démographique raisonnable du village,
- La **nécessité** de prévoir un développement urbain organisé, maîtrisé, de prévoir des potentialités d'accueil de population, mais en veillant à modérer la consommation des espaces agricoles et naturels,
- **L'ambition** de préserver le cadre de vie, le patrimoine naturel, la qualité paysagère de la commune, d'améliorer les déplacements et le stationnement.

Dans le cadre des orientations arrêtées dans le PADD.

Qui sont :

1. **Orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, de paysage et d'urbanisme,**
2. **Orientations générales de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers et de préservation ou de remise en état des continuités écologiques,**
3. **Les orientations générales concernant l'habitat,**
4. **Les orientations générales concernant les transports et les déplacements,**
5. **Les orientations générales concernant le développement des communications numériques,**
6. **Les orientations générales concernant l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs,**
7. **Les objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.**

Deux secteurs ont été identifiés par la commune et font l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation relatives à :

- L'aménagement (mise en valeur de l'environnement pour orienter et assurer le développement de la commune),
- L'habitat,
- Les transports et les déplacements.

2.1 LE CONTENU DES ORIENTATIONS PAR SECTEUR

Les orientations d'aménagement sur les secteurs et sites sont ici présentées suivant les orientations choisies par la commune pour le développement futur de son territoire.

Les orientations d'aménagement se présentent selon trois volets :

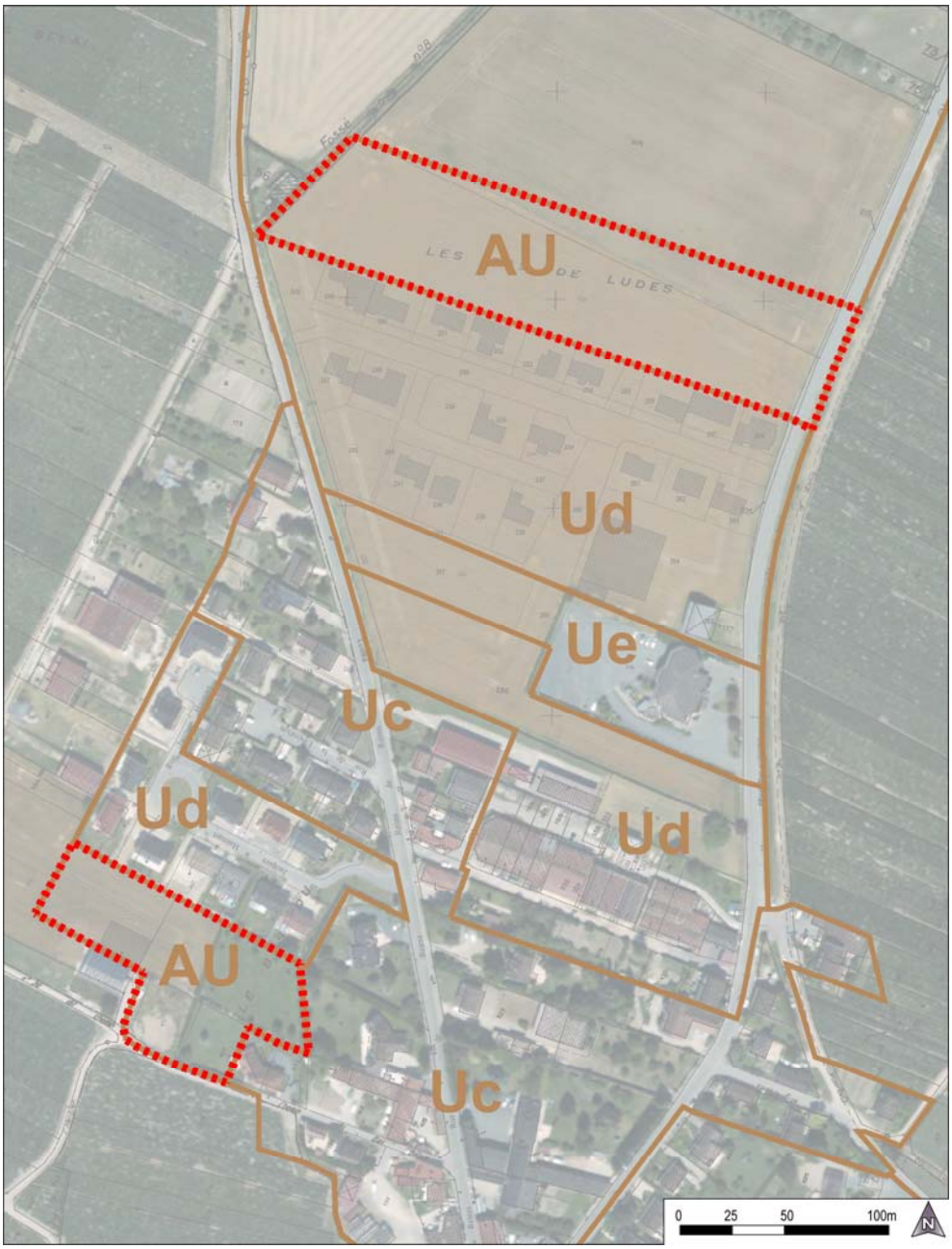
1. Une partie écrite présentant les enjeux pour l'aménagement du secteur, du quartier ou du site.
2. Une partie écrite indiquant les dispositions qualitatives relatives au schéma d'orientations d'aménagement.
3. Une partie graphique exprimée sous forme de schéma, dont les informations indiquées établissent des principes d'aménagement à respecter sans toutefois définir précisément les tracés et implantations.

Pour chaque grand secteur, la collectivité publique a déterminé un schéma d'aménagement global destiné à assurer la cohérence d'ensemble des futurs développements.

Le choix de localisation des secteurs correspond aux orientations générales du PADD qui prévoit une articulation entre les secteurs bâtis et les éventuelles mutations des espaces dans un objectif de valorisation des espaces et de gestion économe du foncier.

3. IDENTIFICATION DES SECTEUR OAP

Localisation des deux secteurs concernés par une Orientation d'Aménagement et de Programmation.



4. LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DES SECTEURS URBAINS

4.1 SECTEUR « LES BAS DE LUDES »

Ce secteur situé au Nord du village dans la continuité du lotissement existant, est desservi par la rue de Reims ainsi que la RD 33 dite rue de Puisieulx. Sa vocation est d'accueillir le développement d'une zone d'habitat.

Les enjeux pour l'aménagement du secteur

L'enjeu est de développer l'urbanisation de ce secteur en lien et en continuité du secteur d'habitat actuellement urbanisé (Ud), et de manière intégrée à l'environnement. Il s'agit de favoriser la qualité environnementale des constructions, installations et aménagements.

L'enjeu est de créer une offre nouvelle de logements pour l'accueil de familles et de répondre aux besoins ainsi qu'aux objectifs de mixité sociale (logements aidés comprenant le logement social public ou privé) de l'ordre de 5% minimum.

Les dispositions relatives au schéma

Ce secteur sera urbanisé dans une seule opération d'aménagement d'ensemble.

En matière d'habitat

Création d'une zone résidentielle de logements présentant un programme de logements neufs comprenant une offre diversifiée en matière d'habitat, en prévoyant des logements de type individuel ou groupé, et qui pourront être en accession comme en locatif.

La zone fait 1,6 hectares. Elle pourrait donc accueillir avant création d'espaces verts et voiries, 24 à 30 logements. En prenant en compte la VRD 19 à 24 logements en respectant l'objectif de densité du SCOT qui est de 16 à 20 logements par hectare.

En matière de transports, déplacements et réseaux

La circulation sera à double sens avec une entrée et une sortie sur la RD 33 ainsi que rue de Reims.

Une voie principale desservira les parcelles internes.

L'accès sera suffisamment dimensionné et aménagé de manière à répondre aux exigences de sécurité routière en laissant des vues suffisamment dégagées de part et d'autre de l'accès.

Une liaison douce sera créée afin de se raccorder au lotissement existant.

Afin de sécuriser la route de Reims et la RD 33 rue de Puisieulx et que les voitures ralentissent, un dispositif de type chicane d'entrée d'agglomération, destiné à réduire la vitesse sera mis en place.
Les constructions devront être raccordées aux réseaux publics dès lors qu'ils sont existants.

En matière d'aménagement et de paysagement

Le végétal devra être structurant dans l'aménagement. Il sera présent en accompagnement du domaine public.

Les plantations seront denses, constituées d'espèces variées et locales, résistantes au climat (se référer à la « "liste des essences végétales locales » préconisées en annexe du règlement).

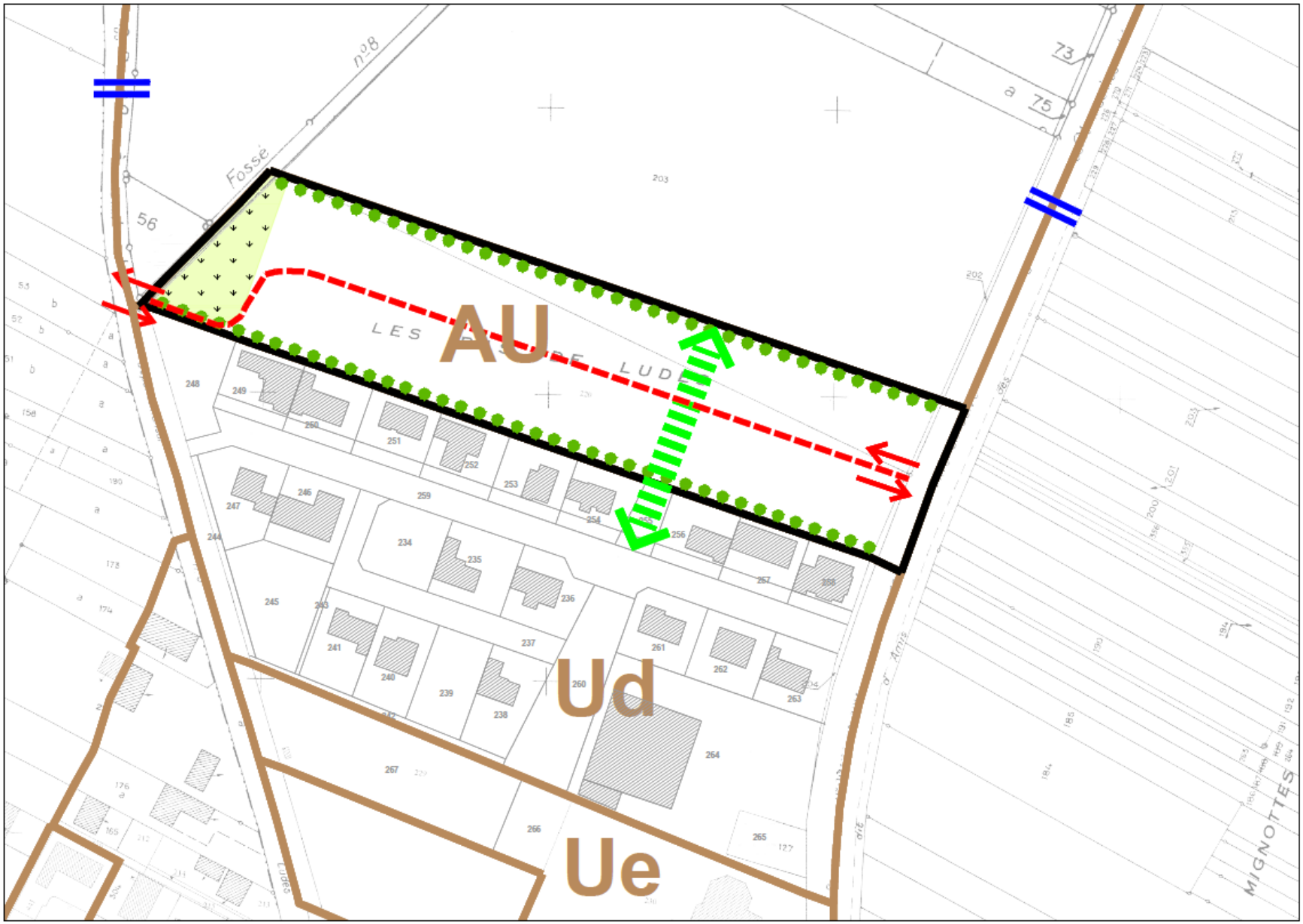
Une haie champêtre dense devra accompagner le projet au Nord comme au Sud du lotissement.

Un espace vert accompagnera le projet du lotissement permettant également de protéger le fossé.

Le cheminement piéton sera aménagé et paysagé pour conserver un caractère de promenade.

Une qualité architecturale devra être recherchée au sein du programme d'urbanisation ainsi qu'une intégration architecturale et urbaine avec l'habitat limitrophe sans créer de rupture avec celle-ci.

Elle s'appuiera sur la Charte du Parc Naturel Régional (PNR).



Orientations d'Aménagement et de Programmation n°1 : Lieu dit "Les bas de Ludes"

0 25 50 100m

© IGN BDParcellaire ©2013

N

Transport et déplacements
- Voirie à créer
- Accès principal
- Acheminement doux
- Aménagement destiné à ralentir la circulation

Aménagement et paysagement
- Espace vert à créer
- Haie champêtre à créer

Limite secteur OAP

4.2 SECTEUR « LE BAS DU VILLAGE »

Ce secteur situé dans la partie Nord-Ouest du village est desservi par le chemin des Bas Belais ainsi que la rue Jacques Haimart qui est relié au lotissement existant en limite direct de la zone AU. Sa vocation est d'accueillir le développement d'une zone d'habitat.

Les enjeux pour l'aménagement du secteur

L'enjeu est la création d'un lotissement prévu au sein d'une organisation cohérente des accès et de la desserte en voirie.

L'enjeu est de développer l'urbanisation de ce secteur en lien et en continuité du secteur d'habitat actuellement urbanisé (Ud) et de manière intégrée à l'environnement.

Celui-ci s'intègre entre les constructions existantes.

L'enjeu est de créer une offre nouvelle de logements répondant aux besoins des habitants.

L'enjeu est de favoriser la qualité environnementale des constructions, installations et aménagements.

Les dispositions relatives au schéma

Ce secteur sera urbanisé lors d'une opération d'aménagement d'ensemble.

En matière d'habitat

Création d'une zone résidentielle de logements présentant un programme de logements neufs prévoyant des logements de type individuel.

La zone fait 0,71 hectare. Elle pourrait donc accueillir avant création d'espaces verts et voirie ainsi qu'en déduisant le bâtiment présent, 10 à 13 logements. En prenant en compte la VRD 8 à 10 logements en respectant l'objectif de densité du SCOT qui est de 16 à 20 logements par hectare.

En matière de transports, déplacements et réseaux

La circulation sera à double sens avec une entrée et une sortie sur le chemin des Bas Belais ainsi que rue Jacques Haimart.

Une voie principale desservira les parcelles internes.

L'accès sera suffisamment dimensionné et aménagé de manière à répondre aux exigences de sécurité routière en laissant des vues suffisamment dégagées de part et d'autre de l'accès.

Une aire de retournement permettra l'urbanisation partie Est.

Les constructions devront être raccordées aux réseaux publics dès lors qu'ils sont existants.

En matière d'aménagement et de paysagement

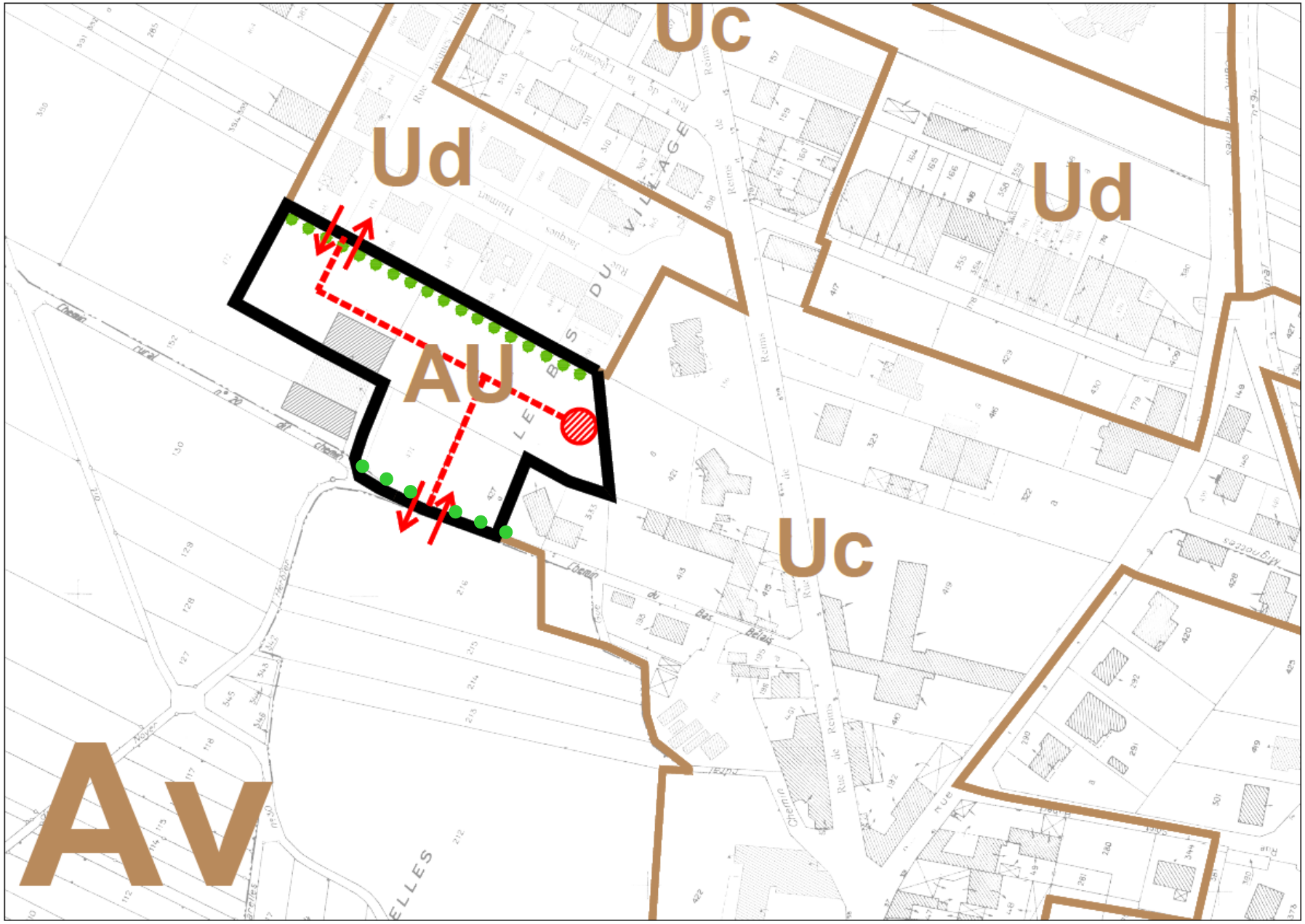
La dimension paysagère sera intégrée, le végétal devant accompagner l'aménagement du secteur.

Les plantations devront être constituées d'espèces variées et locales, résistantes au climat.

Une qualité architecturale devra être recherchée au sein du programme d'urbanisation ainsi qu'une intégration architecturale et urbaine avec l'habitat limitrophe sans créer de rupture avec celui-ci.

Elle s'appuiera sur la Charte du Parc Naturel Régional (PNR).

Une haie champêtre dense devra accompagner le projet
- entre le lotissement existant et les constructions futures,
- en limite sud du lotissement, proche de la zone viticole.



Orientations d'Aménagement et de Programmation n°2 : Lieu dit "Le bas du village"

0 25 50 100m

© IGN BDParcellaire ©2013

Transport et déplacements
- Voirie à créer
- Accès principal
- Aire de retournement

Aménagement et paysagement
- Haie champêtre à créer

Limite secteur OAP

N