

Plan Local d'Urbanisme de Damelevières



Orientations d'Aménagement et de Programmation

*Vu pour être annexé à la délibération
du Conseil communautaire de Meurthe, Mortagne, Moselle
en date du 10 mai 2023
arrétant le Plan Local d'Urbanisme de Damelevières*

Maîtrise d'Ouvrage



Maîtrise d'Oeuvre



INTRODUCTION	3
ECHÉANCIER PRÉVISIONNEL	4
ORIENTATIONS COMMUNES AUX SECTEURS DE LA PRÉVOTTE ET DES PETITES FONTAINES.....	5
■ DESTINATION DU SECTEUR.....	5
■ OBJECTIFS.....	5
■ ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT.....	5
SECTEUR DE LA PRÉVOTTE	8
■ SITUATION DU SECTEUR DE PROJET	8
■ OBJECTIFS.....	8
■ ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT.....	9
SECTEUR DES PETITES FONTAINES	11
■ SITUATION DU SECTEUR DE PROJET	11
■ OBJECTIFS.....	11
■ ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT.....	12

INTRODUCTION

Article L151-6_Modifié par LOI n°2021-1104 du 22 août 2021 - art. 219 (V)

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. (...)

Article L151-6-1 - Version en vigueur depuis le 25 août 2021

Les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, 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.

Article L151-6-2 Création LOI n°2021-1104 du 22 août 2021 - art. 200

Les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques.

Article L151-7 du code de l'Urbanisme

I. - Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, 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 ;

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, renaturer, 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.

II. - En zone de montagne, ces orientations définissent la localisation, la nature et la capacité globale d'accueil et d'équipement des unités touristiques nouvelles locales.

III.-Dans les zones exposées au recul du trait de côte, les orientations d'aménagement et de programmation peuvent définir les actions et les opérations, ainsi que leur échéancier prévisionnel, nécessaires pour réorganiser le territoire au regard de la disparition progressive des aménagements, des équipements, des constructions et des installations.

ECHÉANCIER PRÉVISIONNEL



Phasage :

Le secteur OAP 2 ne pourra être lancé qu'après **réalisation de 80% minimum** du secteur OAP 1.
La notion de réalisation du secteur s'entend en terme de réalisation des équipements (voiries et réseaux).

ORIENTATIONS COMMUNES AUX SECTEURS DE LA PRÉVOTTE ET DES PETITES FONTAINES

■ DESTINATION DU SECTEUR

Ce secteur est destiné à accueillir un quartier à dominante d'habitat pouvant mixer des maisons individuelles, groupées, de petits collectifs et/ou logements intermédiaires.

La densité minimale du quartier doit respecter 20 logements / ha.

Chaque secteur doit comporter à minima une part de 20% de logement social (locatif ou accession). Sont considérés comme logements sociaux les logements en accession sociale relevant du dispositif de bail réel solidaire (BRS) ou logement locatif social (LLS).

■ OBJECTIFS

Préserver les trames vertes, c'est préserver la biodiversité

L'aménagement du quartier privilégiera les essences locales et/ou adaptées au climat (proscrire les plantes envahissantes) et l'intégration de la notion de biodiversité au quartier (plantes spontanées, mellifères et/ou pollinifères, comestibles, ...). La structure paysagère est ainsi associée à son rôle écologique (faune, flore, services écosystémiques – corridor, climatiseur, ...).

Le paysage, maillage de déplacement

Un maillage de liaisons douces en liaison avec les chemins existants et paysagé de façon qualitative permettra une connexion et de poursuivre le réseau piéton existant sur la commune.

■ ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

INTÉGRATION QUALITATIVE DE LA ZONE DANS SON ENVIRONNEMENT

Les espaces naturels sont un élément important du projet. Ils pourront également jouer un rôle technique par le biais de noues paysagères végétalisées mais aussi un rôle de biotope pour la microfaune et d'élément de qualité du cadre de vie pour les futurs résidents.

■ ORGANISATION PARCELLAIRE

Le découpage des parcelles, l'organisation des voiries et l'implantation du bâti seront pensés de façon à favoriser les orientations bioclimatiques et la gestion des intimités entre parcelles. Le positionnement du bâtiment d'habitation sur la parcelle devra permettre de créer des ambiances urbaines agréables. L'organisation du front urbain favorisera un rapport à la rue permettant sa convivialité (travail sur les clôtures, les jardinets le long des rues...).

■ L'HARMONISATION DES OBJETS ARCHITECTURAUX ET PAYSAGERS

Les clôtures, les jardins qui bordent la rue, les façades des maisons participent fortement à l'ambiance du quartier. Un soin particulier sera donc porté à cet ensemble en veillant à ce qu'il soit harmonieux sans pour autant présenter une monotonie : encadrer dans le règlement de lotissement, s'il existe, quelques éléments qui composeront le lien (ex : hauteur ou facture des clôtures, implantations des façades...) et laisser une marge de liberté pour les autres éléments. Des attentes en matière d'intégration des boîtes aux lettres et coffrets techniques seront également mentionnées : d'une manière générale, on évitera la dispersion. Ces éléments seront rassemblés par deux ou plus dans la mesure du possible, soit intégrés dans un mur, une haie, soit dans un muret technique localisé en prolongement de la clôture.

Les limites de l'opération qui jouxteront les espaces agricoles feront l'objet d'une plantation de haies d'essences locales. Ces plantations seront réalisées de façon à créer un ensemble cohérent (essences diversifiées mais même principe de haies sur le pourtour du quartier) Les haies seront de type bocagères (haie composée de plusieurs essences d'arbres et d'arbustes disposés en strates différenciées) et ne devront pas constituer de « murs végétaux ».



Le traitement des ouvrages techniques (locaux poubelles, transformateurs...) fera l'objet d'un soin tout particulier : volumétrie, matériaux seront en harmonie avec les bâtiments qu'ils desservent. Un accompagnement paysager sera également mis en œuvre si nécessaire pour mieux les intégrer.

■ PRESCRIPTIONS ENVIRONNEMENTALES

Les constructions doivent respecter à minima la réglementation thermique, acoustique et environnementale en vigueur.

La conception architecturale de toutes les constructions utilisera au mieux tous les éléments permettant de procurer à la fois une économie d'énergie aux logements, un confort d'ambiance et de situation maximisé, tout en confortant les valeurs urbaines attendues (qualité du quartier, des voies et espaces publics, lisibilité des séquences bâties...).

Dans le respect de la recherche de cet équilibre, les constructions chercheront à :

- Capturer les apports solaires et se protéger des vents du Nord-Est et des expositions défavorables en hiver
- Limiter les apports solaires et adopter des techniques capables de créer des inerties fortes dans les logements en été.

L'objectif est d'assurer la maîtrise des consommations de chauffage en période hivernale et un confort hygrothermique optimal en période estivale.

Il conviendra de privilégier l'apport de lumière naturelle, de limiter les besoins en éclairage artificiel et d'apporter un certain confort visuel à l'ensemble des locaux et surfaces intérieures.

■ ORGANISATION DU STATIONNEMENT

Des emplacements de stationnement en quantité suffisante (cf normes minimales de stationnement fixées par le règlement du PLU) seront à prévoir afin d'éviter l'encombrement du domaine public.

Pour limiter l'impact de la voiture, le stationnement pour les logements individuels sera à aménager sur parcelle et regroupés sur des aires de stationnement pour les logements intermédiaires et collectifs.

■ PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES

De façon générale, l'architecture sera sobre et compatible avec l'habitat riverain.

Les annexes et garages devront former avec le bâtiment principal un ensemble harmonieux.

L'utilisation à nu de matériaux prévus pour être recouverts d'un parement ou d'un enduit (parpaing brut, carreaux de plâtre, briques creuses, etc.) est interdite.

La qualité de l'espace public se définissant également par ses limites, une harmonie dans le traitement des clôtures sur cet espace devra être trouvée.

■ GESTION DES EAUX PLUVIALES

Les eaux pluviales seront gérées à l'échelle du secteur.

Elles peuvent être traitées **via l'infiltration à la source ou d'autres techniques** (stockage/évapotranspiration via des noues, bassins, ...)

Ces techniques « alternatives » **dépassent l'approche purement technique et peuvent intégrer de nombreuses autres dimensions : hydrologiques** (à l'échelle du bassin versant), **paysagères et préservation de la biodiversité** (avec un rôle structurant de l'aménagement de l'espace), sociales (aménités urbaines, conception récréative et multi-usages), **économiques** (système souvent moins coûteux que les tuyaux) **et lutte contre les îlots de chaleur urbains**. Ces dimensions imposent de changer de paradigme et de voir l'eau non plus comme une contrainte mais comme une ressource pour l'aménagement.

■ PLEINE TERRE

Rappel de la définition dans le lexique : Pleine terre

Un espace en pleine terre est un espace non construit. En ce sens, il ne peut se situer sur une dalle ou sur un toit ; les aménagements tels que les terrains de sport, les accès ou les cheminements en sont exclus. L'espace en pleine terre doit pouvoir recevoir des plantations. Il ne comporte que le passage éventuel de réseaux (électricité, téléphone, internet, eaux potables, usées, pluviales), à condition que ceux-ci ne portent pas préjudice à l'équilibre pédologique du sol et permettent notamment le raccordement de son sous-sol à la nappe phréatique et à la restitution au cycle de l'eau.

Toute opération d'aménagement d'ensemble doit mettre en œuvre à l'échelle de son périmètre a minima :

-des espaces communs végétalisés en pleine terre (aire de jeux, jardins partagés, espaces publics plantés, boisements, bosquets à préserver ou à créer...) représentant au moins 5 % de la superficie de l'opération

ou

- la plantation d'alignements d'arbres, à raison d'un arbre minimum pour 20 mètres linéaires, calculée sur la longueur cumulée des espaces dédiés aux circulations des véhicules et des piétons/cycles.

Pour les Petites Fontaines, l'espace de saules peut être comptabilisé dans ce pourcentage.

Sur les parcelles privées, 20 % au moins de la superficie du terrain doit être réservée à des aménagements paysagers réalisés en pleine terre.

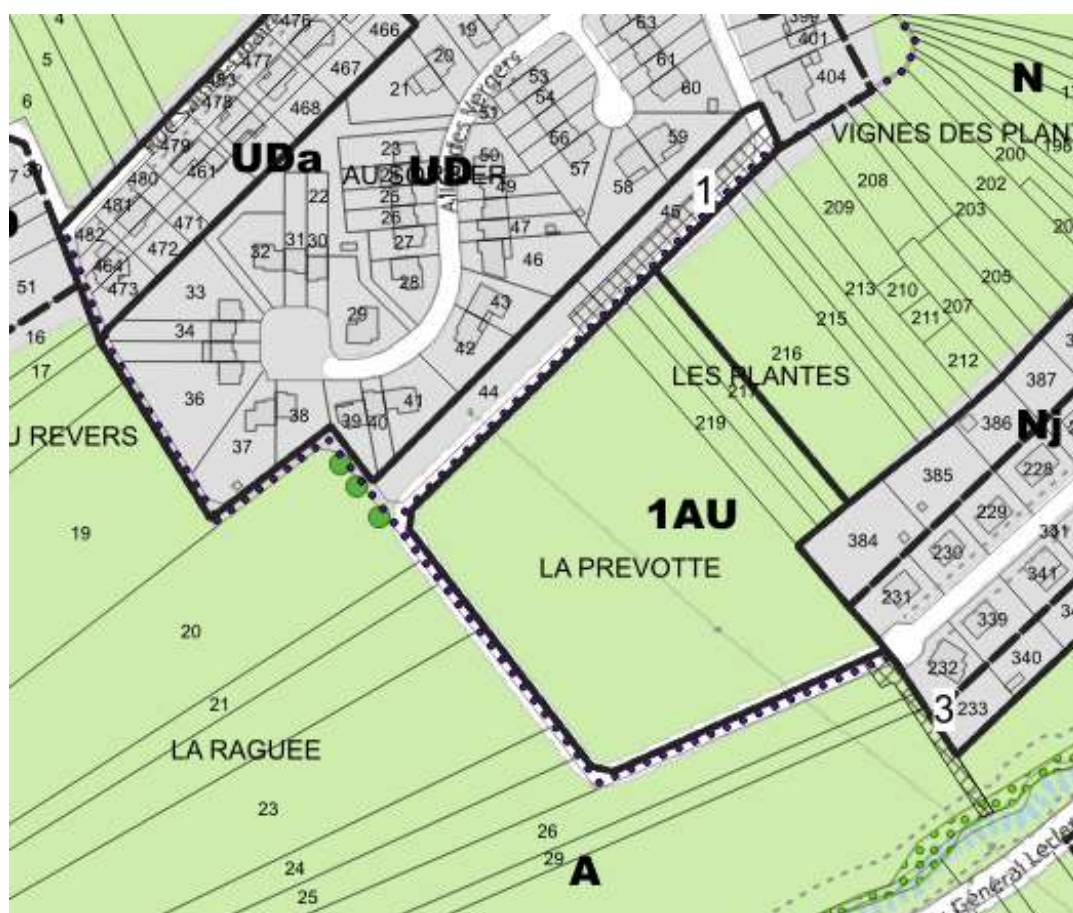
SECTEUR DE LA PRÉVOTTE

■ SITUATION DU SECTEUR DE PROJET

Le secteur est se situe au lieu-dit La Prévotte. Il est délimité par :

- au nord le lotissement des Sorbiers
- Au Sud Est une zone pavillonnaire « Derrière Béchamp »
- A l'Ouest et au Sud-Ouest par des terres agricoles.
- Au Nord-Est par un secteur de vergers.

Des chemins parcourent son pourtour au nord, à l'ouest et au sud.



■ OBJECTIFS

OFFRIR UN CADRE DE VIE AGREABLE

Dans le cadre de ce nouveau quartier, la trame végétale existante de vergers doit être le support à la réflexion. Le parti pris paysager doit tenir compte, dans la mesure du possible, de l'écrin vert existant et utiliser ce vocabulaire dans les futurs aménagements.

Le site est en limite avec les espaces agricoles et très visible dans le grand paysage. Il est primordial de traiter les abords. Le quartier sera d'autant plus intégré par la consistance de ses franges et les ambiances paysagères.

■ ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

DESSERTE ET ORGANISATION VIAIRE

Des voiries ou chemins en attente sont existants.

■ VOIRIE PRINCIPALE

L'accès au site se fera par la rue du Vignoble. La voirie principale du site raccorde ainsi la rue du Vignoble et la rue du Sorbier en sens unique.

Elle collecte la part la plus importante de la circulation du site et dessert une ou des voiries secondaires.

■ VOIRIES SECONDAIRES

La voirie secondaire, par son gabarit et son organisation favorisera un bouclage.

Le traitement de cette voirie doit veiller à lui conférer un caractère d'espace public de proximité. Ainsi, une hiérarchie devra être lisible entre les voiries. La largeur de voie doit être suffisante pour l'accessibilité des secours, la collecte des ordures ménagères et une sortie aisée des parcelles privées.

■ CHEMINEMENTS ET LIAISONS DOUCES

Les cheminements situés en lisières seront maintenus. Un cheminement doux interne viendra compléter ce réseau et pourra être le support à des aménagements paysagers.

STATIONNEMENT

■ STATIONNEMENT

Des emplacements pour le stationnement sur espace public devront être trouvés. Le stationnement sur l'espace public sera organisé de façon privilégiée sous forme de poches de stationnements situées sur plusieurs secteurs de la zone.

INTÉGRATION QUALITATIVE DE LA ZONE DANS SON ENVIRONNEMENT

■ LES AMENAGEMENTS PAYSAGERS :

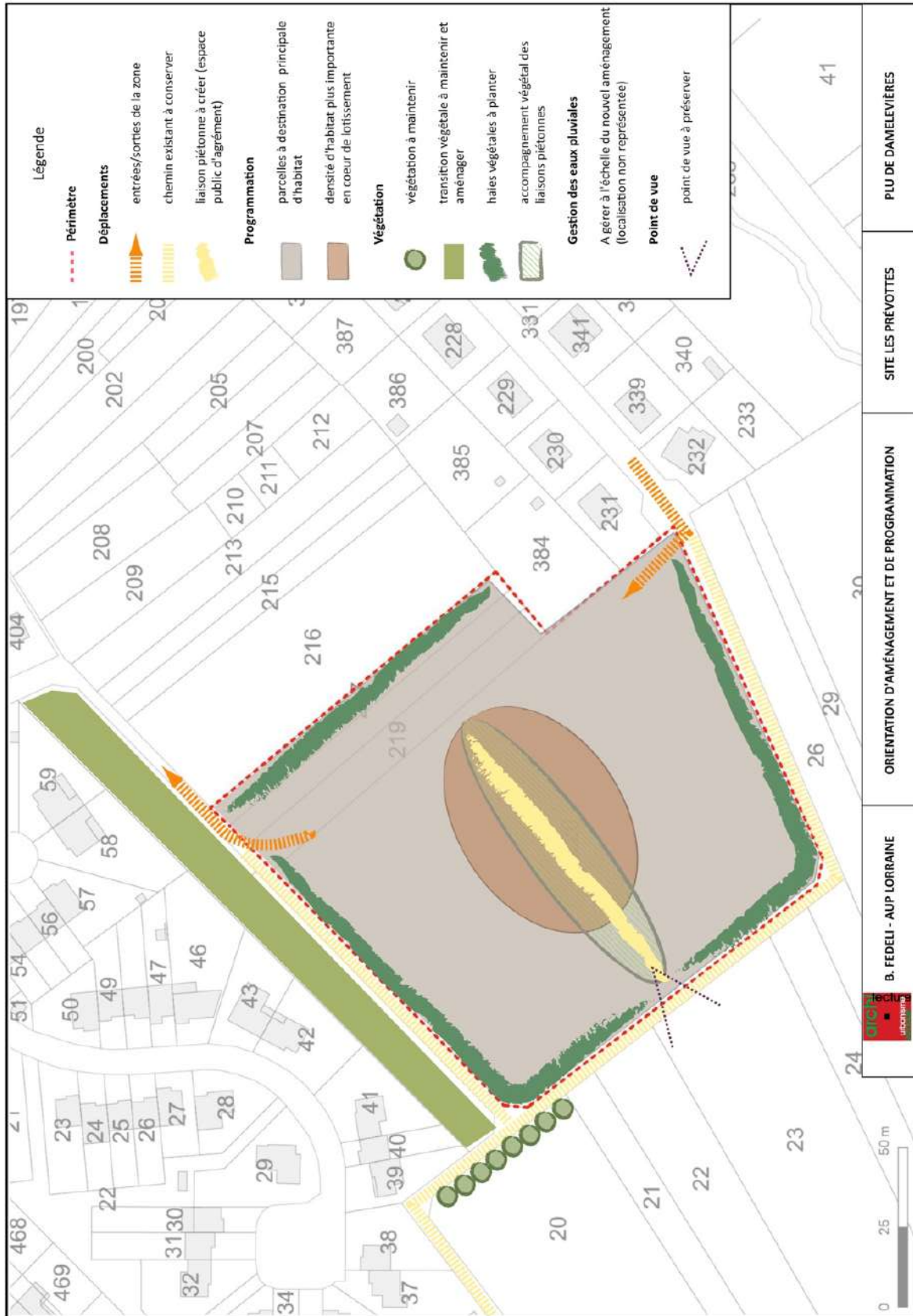
Un traitement paysager est obligatoire et doit être adapté au paysage environnant afin de favoriser son intégration et limiter son impact visuel. Toute aire de stationnement de plus de 4 places doit être plantée d'arbres de haute tige à raison d'un arbre au minimum pour 4 emplacements. Les arbres peuvent être groupés ou entourés de plantes arbustives.

Une coupure verte végétalisée sera implantée en limite avec le lotissement des Sorbiers. Les limites avec l'espace agricole seront plantées de haies arbustives pour limiter l'impact du lotissement sur le grand paysage.

■ ORGANISATION DU BÂTI

Les maisons individuelles, jumelées ou non, côtoieront les logements intermédiaires ou des petits collectifs implantés préférentiellement sur la partie centrale du lotissement.

SCHEMA DE PRINCIPE



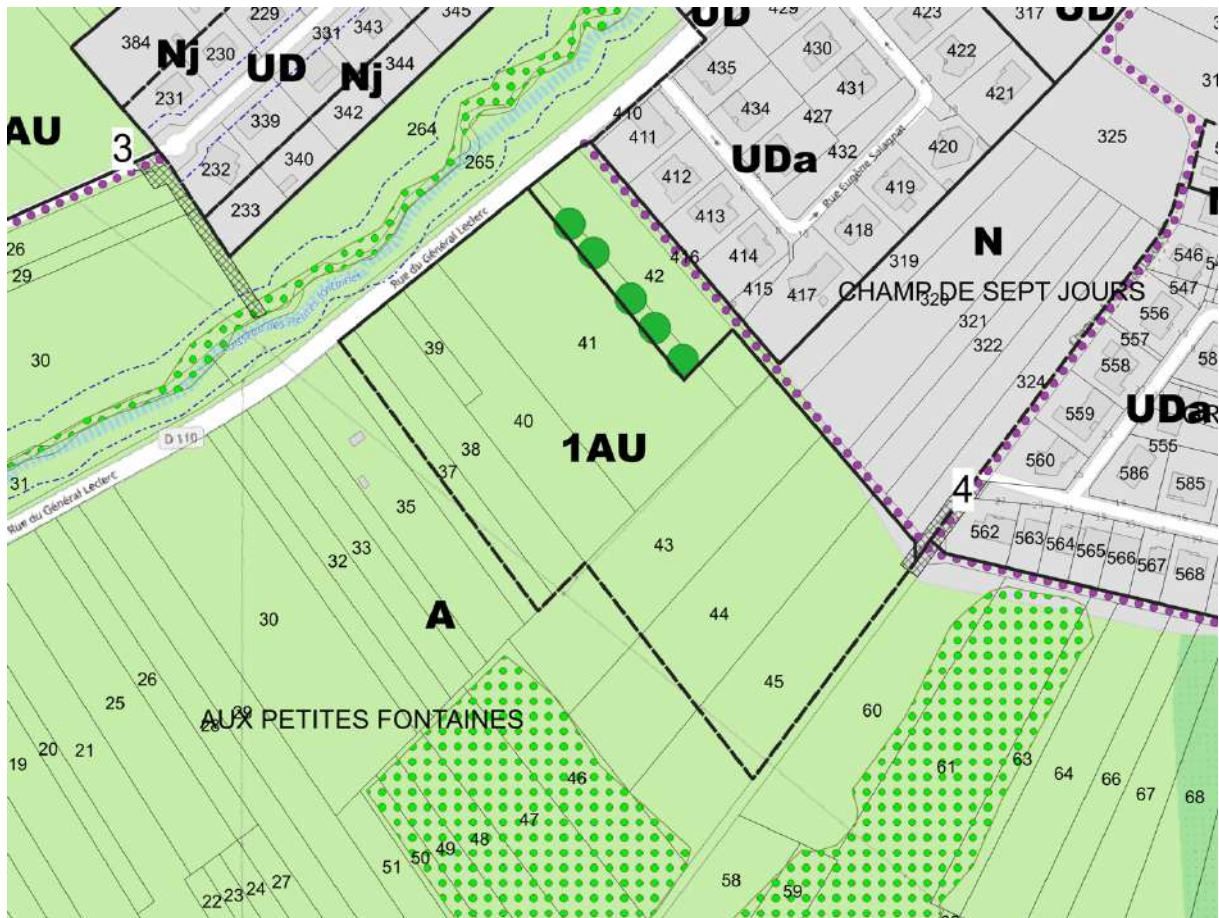
SECTEUR DES PETITES FONTAINES

■ SITUATION DU SECTEUR DE PROJET

Le secteur est se situe au lieu-dit « Aux Petites Fontaines ». Il est délimité par :

- au nord la rue du général Leclerc
- A l'Est et au sud-est par une zone pavillonnaire « Les Montants » et « Le Domaine des Hautes Terres »
- A l'Ouest et au sud par des terres agricoles.

Des chemins parcourent son pourtour à l'Est et au sud.



■ OBJECTIFS

OFFRIR UN CADRE DE VIE AGREABLE

Dans le cadre de ce nouveau quartier, la trame végétale existante de vergers doit être le support à la réflexion. Le parti pris paysager doit tenir compte, dans la mesure du possible, de l'écrin vert existant et utiliser ce vocabulaire dans les futurs aménagements.

Le site est en limite avec les espaces agricoles mais aussi situé en entrée de commune depuis l'axe «Haussonville / Damelevières». Il est primordial de traiter les abords et la limite nord et Ouest afin de maintenir une qualité d'entrée de ville dans un écrin paysager. Le quartier sera d'autant plus intégré par la consistance de ses franges et les ambiances paysagères.

■ ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

DESSERTE ET ORGANISATION VIAIRE

Des voiries ou chemins en attente sont existants, notamment avec le lotissement récent « Le Domaine des Hautes Terres ».

■ VOIRIE PRINCIPALE

La voirie doit servir de liaison entre le lotissement existant et la rue du Général Leclerc. La réalisation de ce nouveau quartier permet de boucler et créer des liaisons entre entités urbaines.

■ VOIRIES SECONDAIRES

La voirie secondaire, par son gabarit et son organisation favorisera un bouclage.

Le traitement de cette voirie doit veiller à lui conférer un caractère d'espace public de proximité. Ainsi, une hiérarchie devra être lisible entre les voiries. La largeur de voie doit être suffisante pour l'accessibilité des secours, la collecte des ordures ménagères et une sortie aisée des parcelles privées.

■ CHEMINEMENTS ET LIAISONS DOUCES

Les cheminements situés en lisières seront maintenus ainsi que l'accès pour les engins agricoles.

Penser l'entrée de ville et les cheminements pour permettre aux piétons de suivre la rue du général Leclerc qui conduit directement au cœur de la commune et à la mairie. La liaison piétonne avec le centre ne doit pas être interrompue.

ACCES ET STATIONNEMENT

■ ACCES

Les accès sur la RD doivent être optimisés et limités. (ils peuvent être par exemple jumelés)

■ STATIONNEMENT

Des emplacements pour le stationnement sur espace public devront être trouvés. Le stationnement sur l'espace public sera organisé de façon privilégiée sous forme de poches de stationnements situées sur plusieurs secteurs de la zone.

AMENAGEMENTS PAYSAGERS ET ENVIRONNEMENT.

■ LA ZONE HUMIDE

Une zone humide constituée d'un fossé planté de saules blancs définie sur critère floristique a été identifiée sur environ 500 m² et a été exclue de la zone 1AU. Cependant, cet espace peut être utilisé pour la gestion des eaux pluviales du quartier. Il est également autorisé un passage ponctuel de la voirie pour créer un bouclage, sous réserve que celui-ci n'engendre pas un abattage d'un ou plusieurs saules. Ce passage de voirie potentiel devra être limité au strict besoin et assurer une perméabilité des matériaux et une bonne gestion des eaux pluviales.



■ LES AMENAGEMENTS PAYSAGERS :

Un traitement paysager est obligatoire et doit être adapté au paysage environnant afin de favoriser son intégration et limiter son impact visuel. Toute aire de stationnement de plus de 4 places doit être plantée d'arbres de haute tige à raison d'un arbre au minimum pour 4 emplacements. Les arbres peuvent être groupés ou entourés de plantes arbustives.

Les limites avec l'espace agricole seront plantées de haies arbustives pour limiter l'impact du lotissement sur le grand paysage. Le traitement du quartier doit assurer une qualité de l'entrée de la commune.

ORGANISATION DU BÂTI

Les maisons individuelles, jumelées ou non, côtoieront les logements intermédiaires ou des petits collectifs implantés préférentiellement sur la partie centrale du lotissement.

Les constructions le long de la RD sont organisées de sorte que la façade principale donne sur cette voie. Les constructions doivent constituer un nouveau front bâti marquant l'entrée dans la commune.

SCHEMA DE PRINCIPE

