

PLAN LOCAL D'URBANISME

COMMUNE D'EUVEZIN

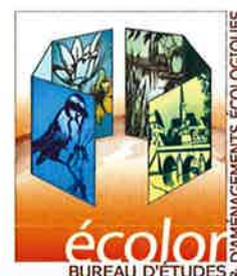


ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Approuvé par DCM du 13 mars 2013




Jacques PERANTONI



PREAMBULE

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation ont pour objectif d'apporter des précisions sur certains secteurs de la Commune.

Selon l'article L 123-1-4 du Code de l'Urbanisme, elles sont « relatives à des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Ces orientations peuvent, en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durable, prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre, notamment pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants. Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics. »

En application de l'article L 123-5 du Code de l'Urbanisme, **tous les travaux, les constructions ou opérations doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et avec leurs documents graphiques.**

Cette compatibilité signifie que les travaux et opérations réalisés dans les secteurs concernés sont opposables au tiers, qu'ils ne peuvent pas être contraires aux orientations d'aménagement et de programmation retenues, mais contribuer à leur mise en œuvre ou tout au moins ne pas les remettre en cause.

Les orientations par secteur sont **complémentaires** des dispositions d'urbanisme **contenues dans le règlement écrit et graphique.**

Le document d'orientations peut selon les secteurs, définir des principes du parti d'aménagement ainsi que l'organisation urbaine retenue (articulation entre l'espace public et privé, équipements et espaces collectifs, positionnement des constructions, ...)

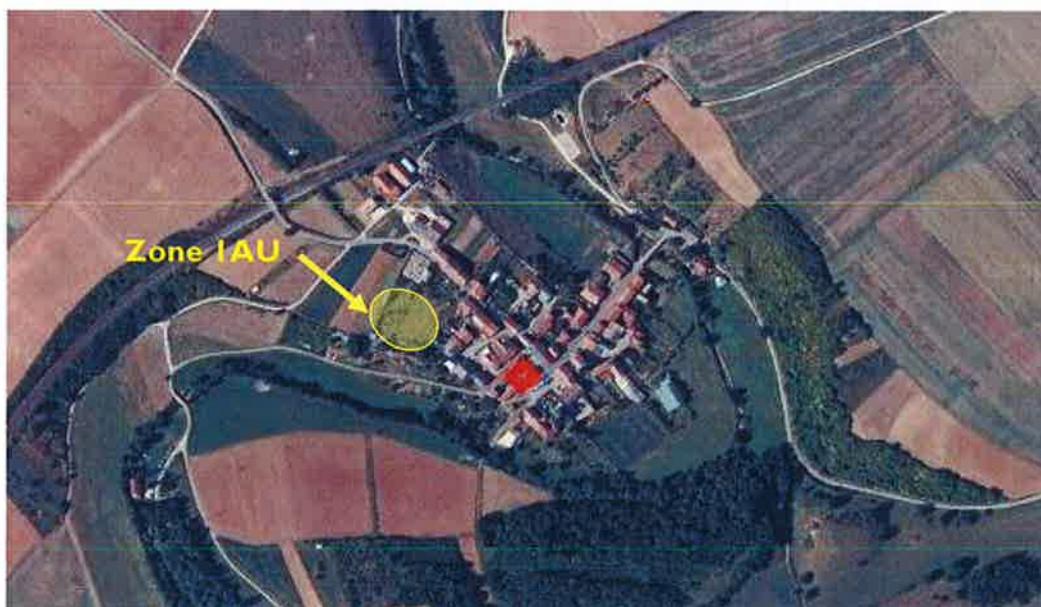
Les opérations d'aménagement et de construction doivent être réalisées dans le respect des orientations d'aménagement et de programmation et conformément au règlement du PLU.

Un permis de construire pourra être refusé au motif qu'il n'est pas compatible avec les orientations d'aménagement définies dans le présent document.

Dans le cadre des objectifs définis dans le PADD, la commune a identifié un seul secteur de développement qui fait l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation.



Localisation sur la photographie aérienne du secteur IAU



Extraits de géoportail



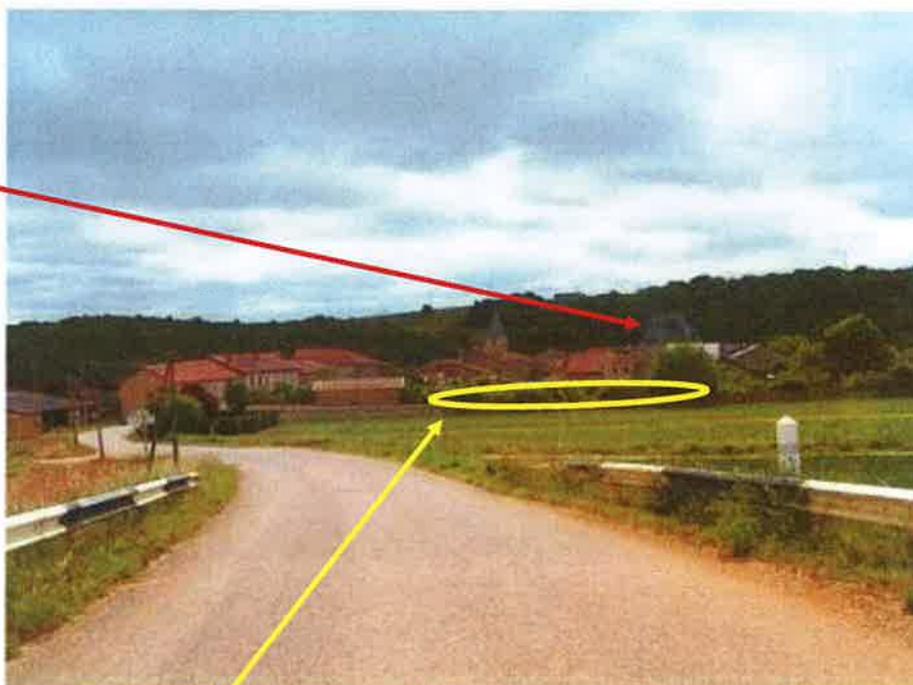
OBJECTIFS ET ENJEUX

En cohérence avec l'orientation n°1 du PADD, la commune d'EUVEZIN souhaite **un développement maîtrisé dans le temps et dans l'espace. Elle privilégie ainsi la densification du village plutôt que des extensions linéaires**, avec le comblement des quelques dents creuses encore présentes, l'occupation des maisons vacantes habitables et la réhabilitation des maisons vacantes inhabitables en l'état.

Ce choix préserve l'espace naturel et agricole en évitant de consommer de leurs surfaces.

Sur EUVEZIN, un seul secteur d'urbanisation future a été inscrit au PLU, il est situé en entrée de commune, au Nord-Ouest, il a une superficie de 40 ares qui couvre essentiellement un secteur de friches et de vergers en déshérence.

Le château



L'aménagement de ce nouveau secteur, du fait de sa localisation en premier plan du village, sous-tend l'existence **de forts enjeux en terme d'intégration paysagère et urbaine.**

Au niveau social, il offre **l'opportunité de l'aménagement de nouveaux espaces publics et doit permettre l'accueil de nouveaux habitants** dans le respect des logiques de développement durable.



ENJEUX PAYSAGERS

L'intégration paysagère est un enjeu fort pour l'aménagement de cette zone car :

- elle se situe en **entrée de village** et
- **au premier plan par rapport au village** qui a su garder des caractéristiques patrimoniales et architecturales traditionnelles, d'autant plus que le château, en arrière plan, est classé Monument historique.

Intégration paysagère :

Organisation viaire et volumétrie des constructions de la zone,

Insertion de la « greffe » au village, (aménagement publics, aménagement entrée de village...)

Plusieurs **principes d'aménagement** doivent permettre de garantir cette intégration paysagère :

- en interne à la zone : **organisation viaire** qui reproduit celle du village avec un **gabarit des nouvelles constructions** au plus équivalent à celui des maisons lorraines du cœur du village ;
- au droit de la zone : **aménagement d'un espace public** à l'entrée de la zone | AU devant permettre de fédérer le village et le nouveau quartier ;
- à l'échelle du village : **aménagement de l'entrée du village** qui prend tout son sens du fait de l'aménagement de ce nouveau quartier. Cet aménagement satisfait à un **objectif esthétique et paysager** (retrouver une structure plus homogène entre l'exploitation agricole et le cimetière) et de **sécurité de la circulation**.

ENJEUX ESPACES PUBLICS

L'aménagement de la zone I AU donne l'occasion à la commune de créer de nouveaux espaces publics qui devront permettre de satisfaire des besoins actuels mais également, du fait de leur positionnement, de faire du lien entre le village et le nouveau secteur à aménager.

Permettre l'implantation d'équipements publics (stationnement, loisirs).

- créer une zone de stationnement, en entrée de zone le long de la Grande Rue, qui s'identifie à la D28B, à la fois pour les nouveaux habitants mais et surtout pour solutionner les difficultés de stationnement liées à l'étroitesse de la Grande Rue : des places seront réservées pour les habitants de cette dernière de façon à pouvoir interdire le stationnement « sauvage » le long de la rue et sécuriser ainsi la circulation et les déplacements des piétons et poussettes sur les trottoirs.
- créer une zone de jeux pour enfants, un emplacement réservé a été créé ici à cette fin.

ENJEUX ACCUEIL POPULATION

L'un des objectifs affichés dans le PADD est l'accueil d'une nouvelle population devant permettre à la commune d'atteindre 140 habitants d'ici 2030.

Accueillir qualitativement de nouvelles populations.

La commune souhaite que **l'arrivée de ces nouveaux habitants soit assurée de manière qualitative en intégrant les objectifs du développement durable :**

Limiter l'étalement urbain,

Grâce à la réalisation d'une opération de greffe au village, permettant d'accueillir de nouvelles constructions dans la commune et de limiter la consommation d'espaces agricoles.

Promouvoir de nouvelles constructions dans un quartier bien

intégré à Euvezin grâce une implantation en continuité du village ancien, et avec la création d'espaces publics et de liaisons piétonnes.

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

LOCALISATION

Cette zone est située, en entrée Nord-Ouest de village, en continuité du bâti existant, légèrement en contrebas par rapport à la Grande Rue.

Elle vient combler un espace entre le cimetière et le village, en face d'habitations existantes le long de la Grande Rue. Même si aucune liaison viaire directe n'est possible avec le cœur du village, cette zone va contribuer à la densification du village et se greffer sur le bâti existant.

Elle est actuellement constituée de vergers en déshérence et de friches.



Vue de la zone depuis la Grande Rue vers l'Ouest

Cette zone est inscrite en zone IAU du PLU.

Son urbanisation n'est autorisée que dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

L'extension future, de 40 ares, sera principalement à dominante d'habitat.

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Deux principaux axes d'aménagement se dégagent pour permettre une bonne intégration de la zone :

- **L'armature viaire** organisant la distribution de la zone devra imiter l'organisation et l'orientation des rues du village afin de favoriser une bonne intégration de la zone (pénétrante parallèle à la place St Gorgon notamment)
- Le **gabarit des constructions nouvelles** devra être au plus équivalent à celui des constructions du village afin que le nouveau quartier ne masque pas les perceptions paysagères du village ancien en venant de la route de Thiaucourt.

- La desserte :

La desserte de la zone se fera d'abord par la voirie existante : la Grande Rue, dégagée des contraintes du stationnement des véhicules.

La nouvelle voie sera parallèle à celle de la place St Gorgon (tracé en ) puis, pour raccrocher la zone 2AU, parallèle à celle de la Grande Rue (tracé en ).

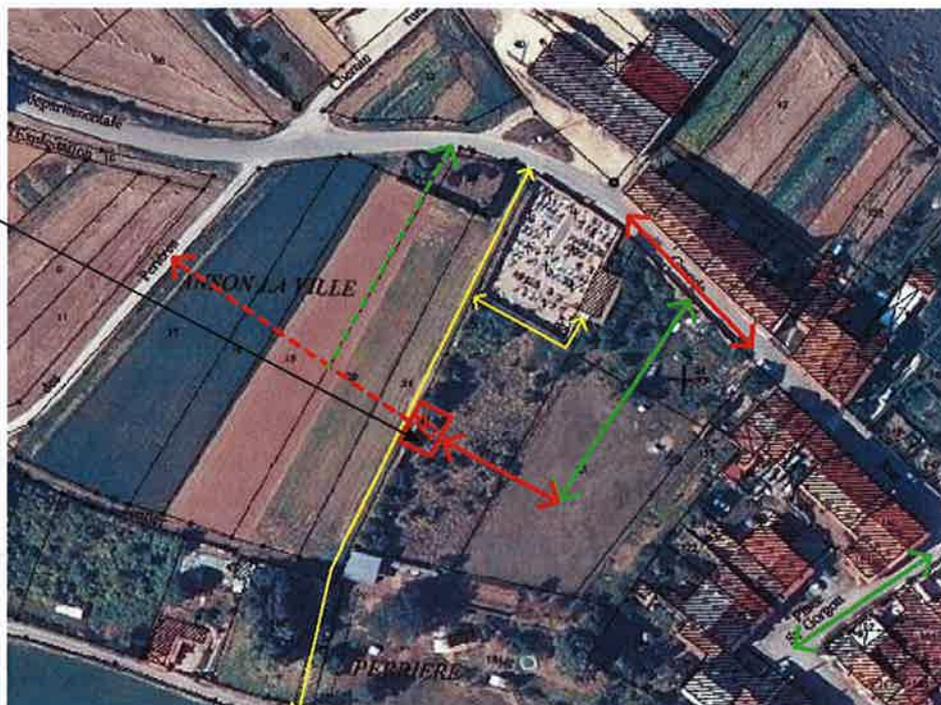
Dans un 1^{er} temps, cette voirie se terminera par une plate-forme de retournement.

Dans un 2^{ème} temps, elle sera prolongée pour desservir la future zone d'urbanisation (2AU).

Une sortie sera prévue sur le chemin rural des Perrières 

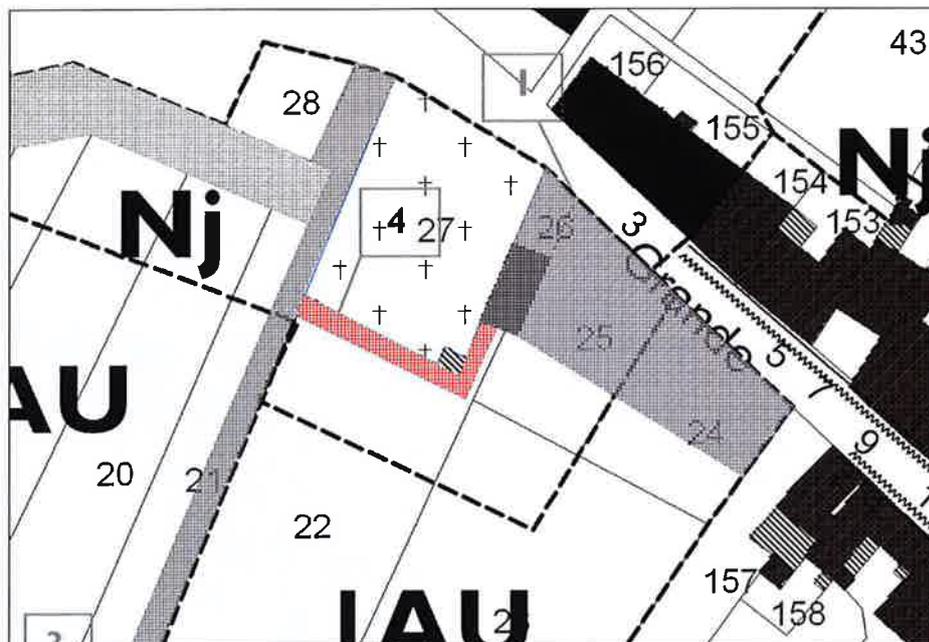
et/ou sur la rue principale, après aménagement  sécuritaire et paysager de la voirie existante

(emplacement réservé n°6).

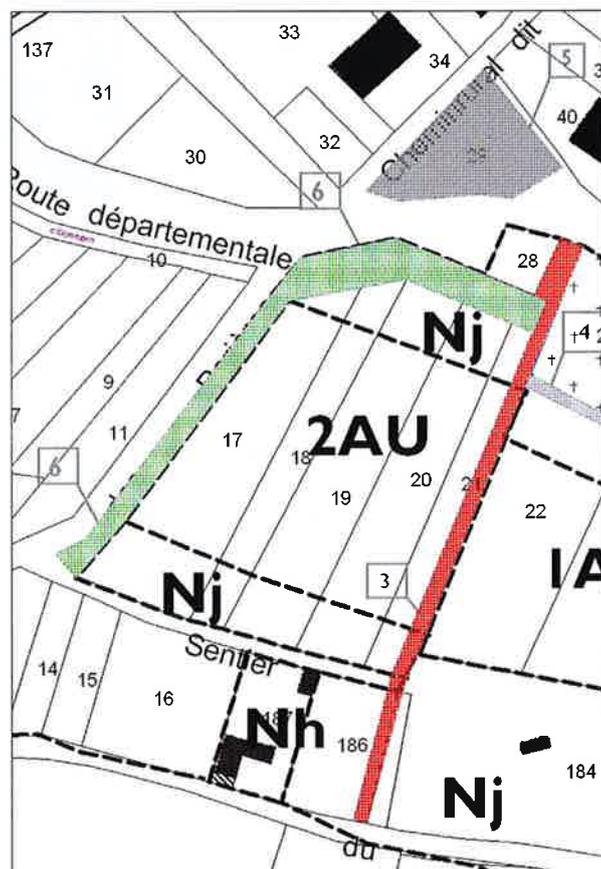


Outre les voiries d'accès et de desserte, des **liaisons douces** seront créées pour permettre une bonne intégration de la zone :  (carte page précédente)

- **Création d'un chemin piéton** (ER n°4) permettant le contournement du cimetière ainsi qu'une liaison avec la zone de stationnement et l'espace public (ER n°1).



- **Création d'un chemin le long du mur existant** (ER n°3) qui se poursuivra de manière à assurer une liaison avec la rue du Moulin
- **Aménagement paysager et sécuritaire** de l'entrée du village (sortie envisagée de la zone 2AU) et **élargissement de la rue et création d'un écran végétal** le long du chemin des Perrières, d'une bande de 5 m de large, contribuant à une bonne intégration paysagère de ce secteur (ER n°6)



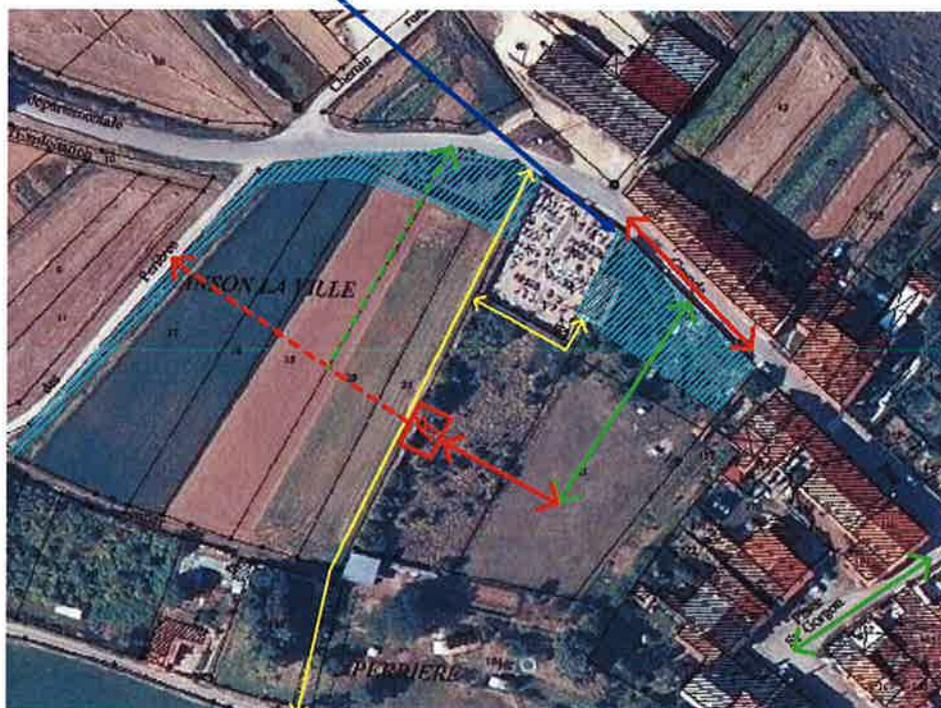
La volonté communale est d'intégrer ce nouveau quartier également par des modes de déplacements doux, en liaison avec la préservation des sentiers de randonnées.

- Les entrées

Traitement de l'entrée du nouveau quartier

Le principe est de **conserver une logique d'alignement avec les maisons du village** le long de la Grande Rue, grâce à l'aménagement de la zone de stationnement en entrée de zone (ER N°1).

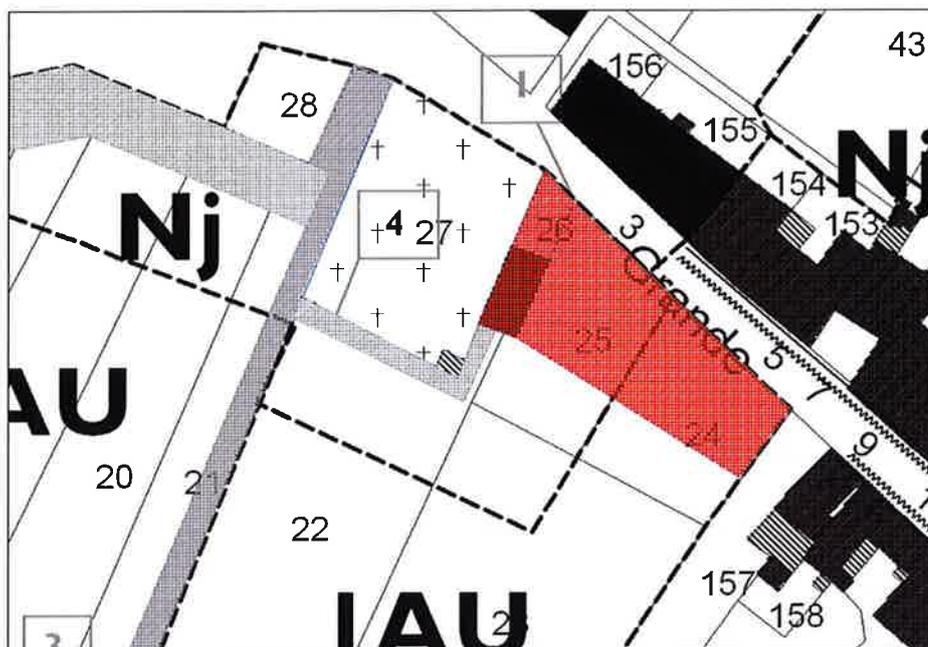
L'emplacement réservé est un espace dédié au **stationnement** à proximité de la zone IAU et de la zone U, à l'entrée du village (la grange y est incluse).



Cette zone de stationnement permettra le stationnement des nouveaux habitants de la zone IAU mais aussi celui des habitants de la Grande Rue. En effet, des places de stationnement seront réservées pour ces derniers, à terme la municipalité souhaite interdire le stationnement sur la Grande Rue : stationnement sauvage sur trottoir générateur d'insécurité pour les piétons et la circulation routière.

Au vu de la disposition du terrain, un peu en contrebas par rapport à la route, et de la présence d'un mur, il a finalement été choisi de positionner le stationnement en entrée de zone (plutôt que de privilégier un front bâti) avec la possibilité de conserver le mur ou d'envisager un aménagement qui permettra de conserver la continuité du bâti de la grande rue.

La continuité de l'alignement sera conservée sur cet espace public par la création de plantations ou d'autres solutions d'aménagement assurant cette conservation.



Cet Emplacement Réservé va abriter du stationnement, de la voirie et aussi un aménagement paysager, pour permettre l'intégration du nouveau quartier.

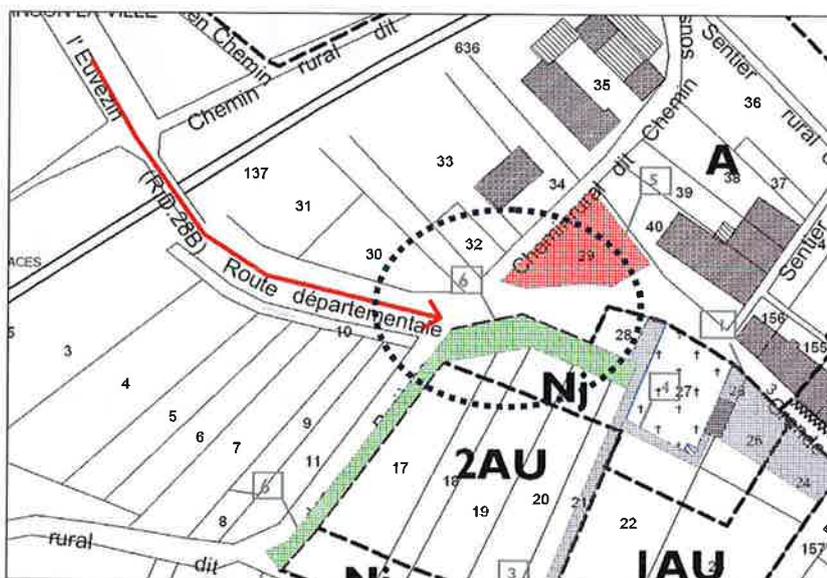
Traitement de l'entrée du village

L'aménagement de l'entrée du village va contribuer à compléter l'aménagement du nouveau quartier.

Le mur existant, le long du cimetière et ensuite en limite de parcelle, sera conservé. Il sera longé par le sentier piéton (ER n°3) qui se poursuivra de manière à assurer une liaison avec la rue du Moulin.

La **végétalisation du sentier piéton** sera à créer le long du mur : plantation d'une haie bocagère, par exemple. Cela va permettre de conserver une trame verte, vue depuis la RD28B, en bordure du nouveau secteur urbanisé.

La commune souhaite également réaliser
l'aménagement sécuritaire et paysager de l'entrée de la commune.
Les deux emplacements réservés 5 et 6 vont contribuer à ce dernier.

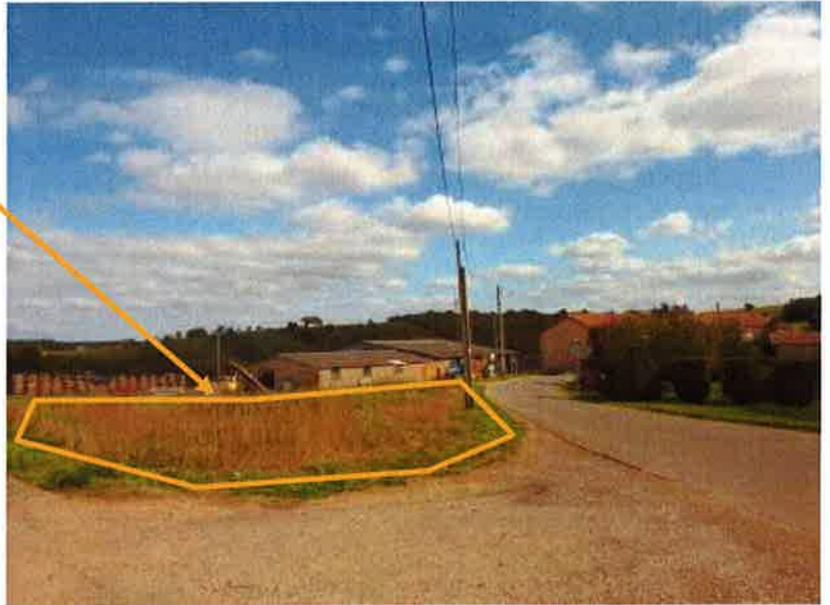


L'ER n°6 permettra l'aménagement de l'entrée de la future zone 2AU et la réalisation d'un espace public (zone de jeux pour enfants, espace de convivialité, etc...) en liaison avec l'existant.



L'aménagement paysager à réaliser au niveau de l'ER n°5 pourra permettre

de masquer les bâtiments agricoles et de retrouver une structure plus homogène et plus esthétique entre les deux côtés de la voirie.



L'aménagement global (ER5 et 6) permettra de réduire la vitesse des véhicules en formalisant mieux et plus l'entrée du village. Cette perception paysagère devra s'accompagner d'un traitement de voirie.

L'intégration paysagère des entrées et donc du nouveau secteur dépendra

- du traitement de la limite entre le domaine public et le domaine privé et
- de la gestion du végétal (par exemple la proportion entre la surface en enrobés (stationnement et voirie) et les plantations.

L'utilisation des essences locales sera bien évidemment privilégiée.

- Intégration architecturale

L'intégration volumétrique et architecturale ainsi que **l'orientation des futures constructions** sont les préoccupations majeures pour la préservation de l'aspect paysager de l'entrée du village. Une densité de 15 logements à l'hectare sera à respecter.

La volumétrie

- Des constructions avec des volumes au plus équivalents à ceux des constructions du village : la hauteur est limitée à 6 m à l'égout de toiture,
- Les toitures seront
 - . soit à 2 pans, pour conserver l'aspect des toitures existantes, typiques du bâti lorrain,
 - . soit en terrasse, mais alors végétalisée pour une bonne insertion paysagère.

Pour une bonne insertion des constructions, il ne sera pas procédé à un remodelage du terrain et l'entrée sera la plus proche possible du niveau du terrain naturel. Les garages enterrés sont interdits.

L'orientation

- L'implantation des nouvelles constructions sera parallèle à celle de l'axe de la nouvelle voirie

Façitage ———

Depuis l'entrée du village, côté Thiaucourt, on retrouvera ainsi la configuration de la Grande Rue et le pignon des deux lignes de constructions sera visible mais quelque peu masqué par le mur et l'aménagement paysager du sentier.

Ensuite ce sont les toitures, orientées comme celle de la place St Gorgon, qui seront visibles.

Le même type d'orientation sera adopté pour la zone 2AU (se reporter au schéma complet de la zone.).

