

# COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DES PORTES DU LUXEMBOURG



	<b>Révision du Plan Local d'Urbanisme d'Auflance</b> <i>(transformation du P.O.S. en P.L.U.)</i>
	<b>Orientations d'Aménagement et de Programmation / O.A.P.</b>

## DOSSIER APPROUVÉ

Vu pour être annexé à la délibération  
du conseil communautaire  
du 27 septembre 2018, approuvant  
la révision du Plan Local d'Urbanisme  
*(transformation du POS en PLU).*

*Cachet et signature du Président de la Communauté  
de Communes des Portes du Luxembourg:*

*M. Daniel GILLET*



**Atelier d'Urbanisme et d'Environnement**  
28 avenue Philippoteaux - BP 10078  
08203 SEDAN Cedex  
Tél 03.24.27.87.87. Fax 03.24.29.15.22  
E-mail: dumay@dumay.fr

Révisé le:		Modifié le:		Mis à jour le:	
27.09.2018					



# **SOMMAIRE**

<b>1. Contenu des Orientations d'Aménagement et de Programmation.</b> .....	<b>1</b>
<b>2. Effets juridiques des O.A.P.</b> .....	<b>2</b>
<b>3. Orientations liées à des espaces potentiellement urbanisables</b> .....	<b>3</b>
3.1. Dent creuse bordant la rue Cocque .....	3
3.2. Zone d'extension bordant la rue de Sugny .....	4
3.3. Dent creuse bordant la rue de Sugny et la rue Marcel Laumont .....	6
3.4. Zone d'extension bordant la rue Cocque .....	7
<b>4. Orientations liées aux usoirs</b> .....	<b>8</b>
<b>5. Orientations liées aux transports et aux déplacements</b> .....	<b>8</b>

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (O.A.P.) ont pour objectif d'apporter des précisions sur un ou plusieurs secteurs de la commune d'Auflance.

## **1. Contenu des Orientations d'Aménagement et de Programmation.**

L'article L.151-6 du Code de l'Urbanisme précise que :

*« 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.*

L'article L.151-7 du Code de l'Urbanisme dispose que :

*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.*

**Les orientations d'aménagement et de programmation d'Auflance sont définies dans le respect des orientations du projet d'aménagement et de développement durables.**

## 2. Effets juridiques des O.A.P.

---

---

Le règlement et les O.A.P. sont opposables lors de la délivrance d'une autorisation du droit des sols (permis d'aménager, permis de construire, déclaration préalable, etc.). Ils constituent la déclinaison réglementaire du Projet d'Aménagement et de Développement Durables d'Auflance.

Les dispositions du P.L.U. s'appliquent aux différents projets, travaux, constructions changement de destination ou sous-destination sans travaux n'entraînant pas d'obligation de déposer une demande d'autorisation du droit des sols dans les conditions prévues par le livre IV du code de l'urbanisme.

Le P.L.U. ne se limite donc pas à l'encadrement des seules autorisations du droit des sols mais à l'exécution de tout projet pour lequel les dispositions prévues par les O.A.P. ou le règlement trouvent à s'appliquer.

Le règlement et les O.A.P. recouvrent des forces d'opposabilité différentes.

- rapport strict de conformité entre le projet et le règlement (graphique et écrit) du P.L.U.,
- rapport de compatibilité entre le projet et les O.A.P. (plus de souplesse).

### Que signifie cette notion de compatibilité ?

La compatibilité implique **une obligation de non-contrariété des orientations présentées ou explicitées dans ce document, et implique de « respecter l'esprit »**. Ceci sous-entend une certaine marge de manœuvre pour les préciser lorsque les travaux ou opération d'aménagement sont concrètement engagés. Ces derniers doivent contribuer à la mise en œuvre de ces O.A.P. ou tout du moins ne pas les remettre en cause.

La compatibilité ne constitue pas une adaptation de la règle, puisqu'elle fait sens avec le projet politique des élus (P.A.D.D.). Elle s'apprécie lors de l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme.

### Comment « lire » les O.A.P. ?

**Les modes de représentation utilisés sont schématiques.** Il s'agit bien d'indiquer les orientations et/ou les principes d'aménagement avec lesquels les projets de travaux ou d'opérations devront être entrepris avec un rapport de compatibilité.

Les schémas d'aménagement prévisionnels constituent un guide et plusieurs hypothèses d'aménagement sont proposées.

## 3. Orientations liées à des espaces potentiellement urbanisables

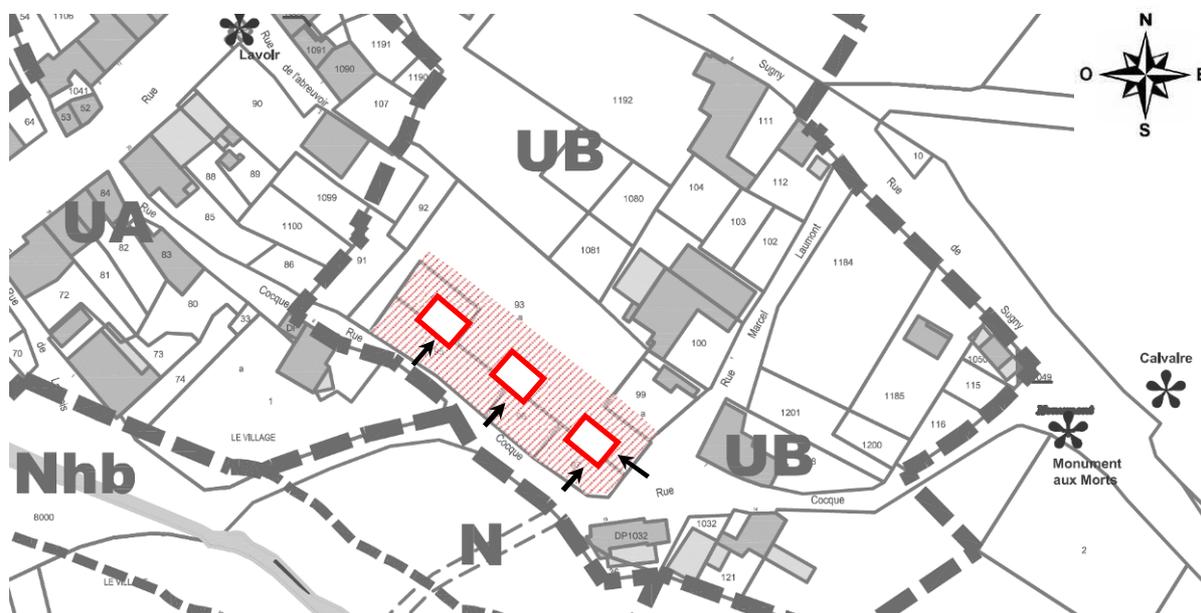
### 3.1. Dent creuse bordant la rue Cocque

#### Principes d'aménagement :

- Terrains urbanisables au coup par coup ou sous la forme d'opération(s) d'aménagement d'ensemble (ex : déclaration préalable),
  - Accès à chaque terrain à bâtir depuis la rue Cocque, ou rue Marcel Laumont pour un lot,
  - Constructions à réaliser dans une profondeur de 30 mètres à compter du domaine public,
  - Espace libre à l'arrière des parcelles (jardins, vergers, etc.).
  - Potentiel de logements estimé : 3 logements
- Typologie bâtie à privilégier : maisons individuelles, maisons jumelées ou mitoyennes,
- Insertion architecturale, urbaine et paysagère :
- Sous-sols enterrés interdits,
  - Teinte des constructions et choix des clôtures à soigner,
  - Recherche d'adaptation au terrain naturel afin de limiter les terrassements.
  - Respect d'un sens de faitage parallèle à la rue Cocque pour les constructions nouvelles.
  - Constructions annexes admises au-delà de la bande constructible autorisée de 30 mètres de profondeur, dès qu'elles sont liées aux habitations.

#### Réseaux :

- Terrains raccordables aux réseaux existants de la rue Cocque ou de la rue Marcel Laumont (eau potable et électricité)
- Eaux usées : assainissement non collectif (selon zonage approuvé le 20.12.2013).
- Présence d'une conduite publique d'alimentation en eau potable traversant les terrains à urbaniser à déplacer.



#### Légende :

↗ Accès potentiel



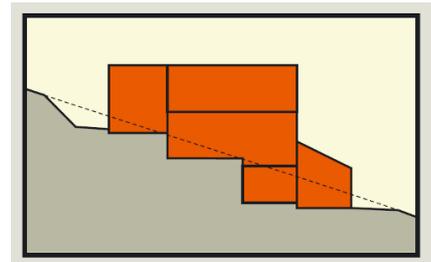
Bande constructible de 30 m de profondeur à compter du domaine public (report schématisé)

□ Logement potentiel

**3.2. Zone d'extension bordant la rue de Sugny**

**Principes d'aménagement :**

- Terrains urbanisables au coup par coup ou sous la forme d'opération(s) d'aménagement d'ensemble (ex : déclaration préalable),
- Accès à chaque terrain à bâtir depuis la rue de Sugny,
- Constructions à réaliser dans la bande de terrain classée en zone urbaine UB,
- Potentiel de logements estimé : 2 logements
  
- Typologie bâtie à privilégier : maisons individuelles, maisons jumelées ou mitoyennes,
  
- Insertion architecturale, urbaine et paysagère :
  - Recherche d'adaptation au terrain naturel afin de limiter les terrassements : exemple ci-contre de construction « en cascade » qui suit le profil du terrain naturel,
  - Teinte des constructions à soigner,
  - Hormis pour les accès aux lots, préservation souhaitée du mur de soutènement en pierre ou à défaut sa reconstitution.



**Légende :**

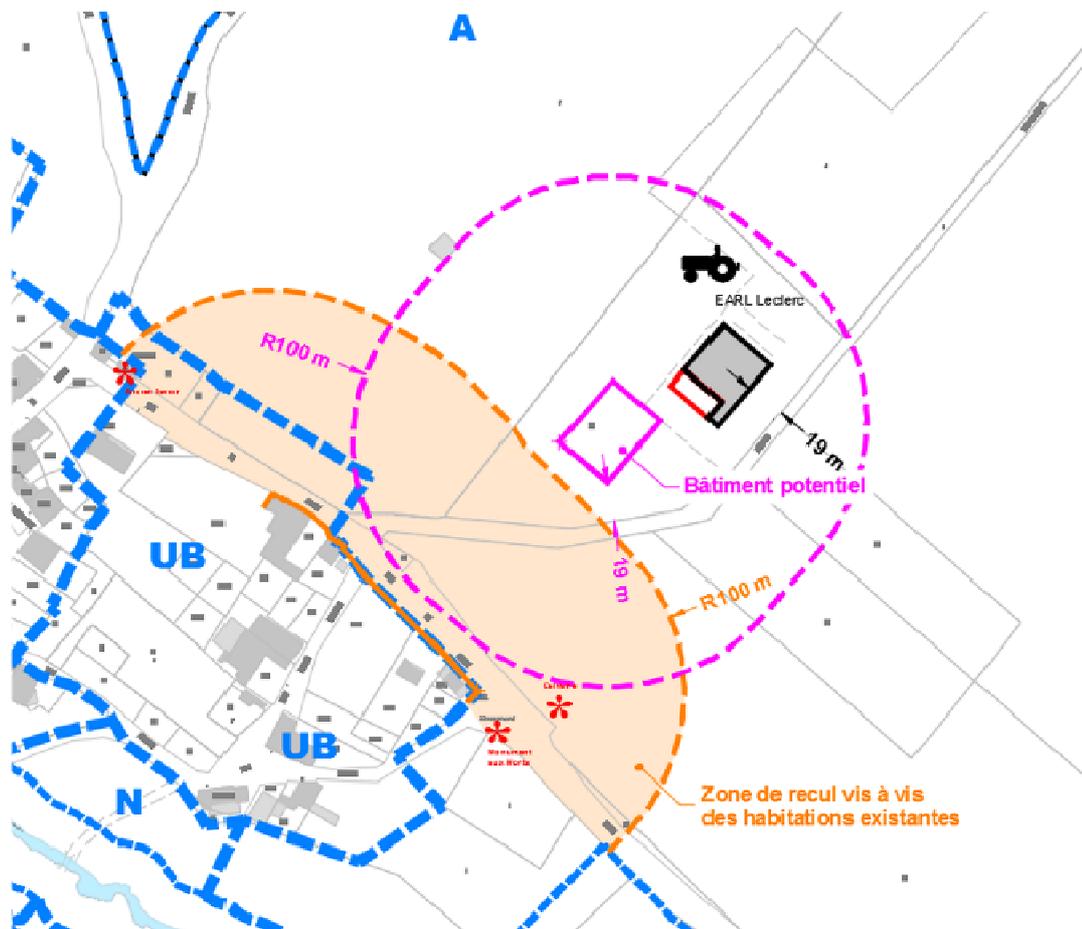
- ↗ Accès potentiel
- Bande constructible
- Logement potentiel

**Réseaux :**

- Terrains raccordables aux réseaux existants de la rue de Sugny (eau potable et électricité)
- Eaux usées : assainissement non collectif (selon zonage approuvé le 20.12.2013).

**Observations particulières à l'attention des pétitionnaires :**

- Des installations agricoles existent au nord-est des terrains intégrés à la zone constructible du Plan Local d'Urbanisme.
- À l'avenir, il n'est pas exclu que l'exploitant ait des besoins de construire un nouveau bâtiment pour pérenniser son activité.  
Le schéma ci-contre localise à titre d'information un nouveau bâtiment potentiel.



*Schéma des périmètres de réciprocité et d'implantation hypothétique d'un nouveau bâtiment agricole*

### 3.3. Dent creuse bordant la rue de Sugny et la rue Marcel Laumont

#### Principes d'aménagement :

- Terrains urbanisables au coup par coup ou sous la forme d'opération(s) d'aménagement d'ensemble (ex : déclaration préalable),
- Accès à chaque terrain à bâtir depuis la rue Cocque, ou rue Marcel Laumont pour un lot,
- Potentiel de logements estimé : 1 à 3 logements
- Typologie bâtie à privilégier : maisons individuelles, maisons jumelées ou mitoyennes,
- Insertion architecturale, urbaine et paysagère :
  - Sous-sols enterrés interdits,
  - Teinte des constructions et choix des clôtures à soigner,
  - Recherche d'adaptation au terrain naturel afin de limiter les terrassements.
  - Respect d'un sens de faitage parallèle à la rue de Sugny pour les constructions nouvelles desservies par cette rue.

#### Réseaux :

- Terrains raccordables aux réseaux existants de la rue Cocque ou de la rue Marcel Laumont (eau potable et électricité)
- Eaux usées : assainissement non collectif (selon zonage approuvé le 20.12.2013).



#### Légende :

↗ Accès potentiel

□ Logement potentiel

--- Limite indicative de lot

### 3.4. Zone d'extension bordant la rue Cocque

#### Principes d'aménagement :

- Terrains urbanisables au coup par coup ou sous la forme d'opération(s) d'aménagement d'ensemble (ex : déclaration préalable),
  - Accès à chaque terrain à bâtir depuis la rue Cocque,
  - Constructions à réaliser dans la bande de terrain classée en zone urbaine UB,
  - Potentiel de logements estimé : 2 logements
- Typologie bâtie à privilégier : maisons individuelles, maisons jumelées ou mitoyennes,
- Insertion architecturale, urbaine et paysagère :
- Recherche d'adaptation au terrain naturel afin de limiter les terrassements,
  - Teinte des constructions à soigner,
  - Hormis pour les accès aux lots, préservation souhaitée de la haie champêtre existante bordant la rue. À défaut et selon les besoins du projet présenté, celle-ci devra être reconstituée dans le même esprit paysager (haie champêtre) et en employant des essences locales (intérêt paysager et écologique).



#### Légende :

↗ Accès potentiel

□ Logement potentiel

— Haie champêtre à conserver ou à reconstituer

#### Réseaux :

- Terrains raccordables aux réseaux existants de la rue de Cocque (eau potable et électricité)
- Eaux usées : assainissement non collectif (selon zonage approuvé le 20.12.2013).

## 4. Orientations liées aux usoirs

---

---

### Définition d'un usoir:

Espace libre public entre la chaussée (route) et le bâti.

**Le village d'Auflance comprend des usoirs**, signes de la tradition rurale. Ces espaces ouverts concourent à l'identité locale et ils valorisent les fronts bâtis.

Bien que leur fonction ait évolué au fil du temps, il importe de maintenir leur unité par des principes simples :

- Préservation des usoirs enherbés, plantations,
- Interdiction pour les riverains de se clore,
- Usage avant tout aux besoins des riverains, mais les non-riverains peuvent circuler sur les usoirs à condition de ne pas gêner la circulation.

### Autre usage :

Le conseil municipal d'Auflance a délibéré sur la mise à disposition des usoirs communaux aux habitants du village, afin de leur permettre d'installer leur dispositif d'assainissement (délibération du 28 septembre 2012). Les caractéristiques du bâti en centre ancien limitent en effet souvent les possibilités de recours à l'assainissement autonome (parcelles étroites, habitations implantées à l'alignement, etc.).

## 5. Orientations liées aux transports et aux déplacements

---

---

Les itinéraires de randonnée portés par la Communauté de Communes des Portes du Luxembourg seront valorisés et pérennisés.

À ce jour, tous les chemins inscrits au titre du P.D.I.P.R. restent d'actualité (pas d'aliénation ou de suppression projetée ce jour).

En cas de restauration des mètres linéaires impraticables entre le village et la Folie (chemin de la Hache et chemin du Lord de Magne), cette restauration s'effectuera dans le respect de l'environnement (ex : enrobé non souhaitable sauf justification expresse).

