



PLAN LOCAL D'URBANISME DE VANDEUIL

Orientations d'Aménagement et de Programmation Document C

Vu pour être annexé à la
délibération du :

Arrêtant le Plan Local
d'Urbanisme

Pour la Présidente
Le Vice-Président

Pierre GEORGIN

Compléments

Projet-28mai2019

PREAMBULE.....	p.3
La portée des orientations.....	p.3
L'identification des secteurs d'O.A.P.....	p.5
 ORIENTATIONS PAR SECTEURS	p. 9
Les O.A.P. patrimoniales et paysagères	p.9
- Secteur « centre du village »	
Les O.A.P. de secteur à urbaniser à vocation d'habitat	p.12
- Secteur au lieu-dit « la Cressonnière »	
Les O.A.P du secteur à urbaniser à vocation d'activités	p.
- Secteur au lieu-dit « La Robe »	

Projet-28mai2019

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.

Rappel des articles du Code de l'Urbanisme relatifs aux O.A.P.

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 : « Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

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 ;

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 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. »

Les effets juridiques des OAP

Article L151-2 :

« 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 contraire 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.

L'articulation avec les autres pièces 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.

La lecture des présentes 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 données qu'à titre strictement illustratif.

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.

L'IDENTIFICATION DES SECTEURS D'O.A.P.

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





LES O.A.P. DE SECTEUR A URBANISER A VOCATION D'HABITAT

➤ *Secteur au lieu-dit « La cressonnière »*

Les orientations d'aménagement et d'équipement du secteur :

- Ce secteur sera urbanisé dans une **seule opération d'aménagement d'ensemble**.
- **Les conditions de raccordement aux réseaux sont les suivantes :**
 - Eaux usées : l'assainissement est individuel et encadré par le Service Public d'Assainissement Non Collectif.
 - Eaux pluviales : Toutes les eaux collectées devront être infiltrées sur l'unité foncière génératrice des eaux pluviales, ou dans des dispositifs permettant le recueillement des eaux pluviales.
 - Eau Potable : la desserte par les réseaux d'eau potable peut être réalisée depuis la rue Saint Vincent.
 - Electricité et numérique : la desserte par les réseaux peut être réalisée depuis la rue Saint Vincent.

Les orientations 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 pouvant être en accession comme en locatif.

Les orientations en matière de transports et déplacements :

- 1 entrée sortie principale sera créée depuis la rue du Saint Vincent empruntant l'allée existante (non aménagée) ;
- 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 ;
- Le profil de voirie devra présenter une emprise pour une bande plantée, intégrant les contraintes de la gestion des eaux pluviales depuis la bande circulante et un trottoir unilatéral ;
- Des cheminements piétons seront créés pour compléter le réseau des voies dans la continuité des sentes existantes pour faciliter les déplacements doux sur des espaces dédiés tout en reliant les espaces publics structurants du village ;
- Les aires de stationnement ouvertes au public seront prévues au droit des parcelles et réparties dans l'opération.

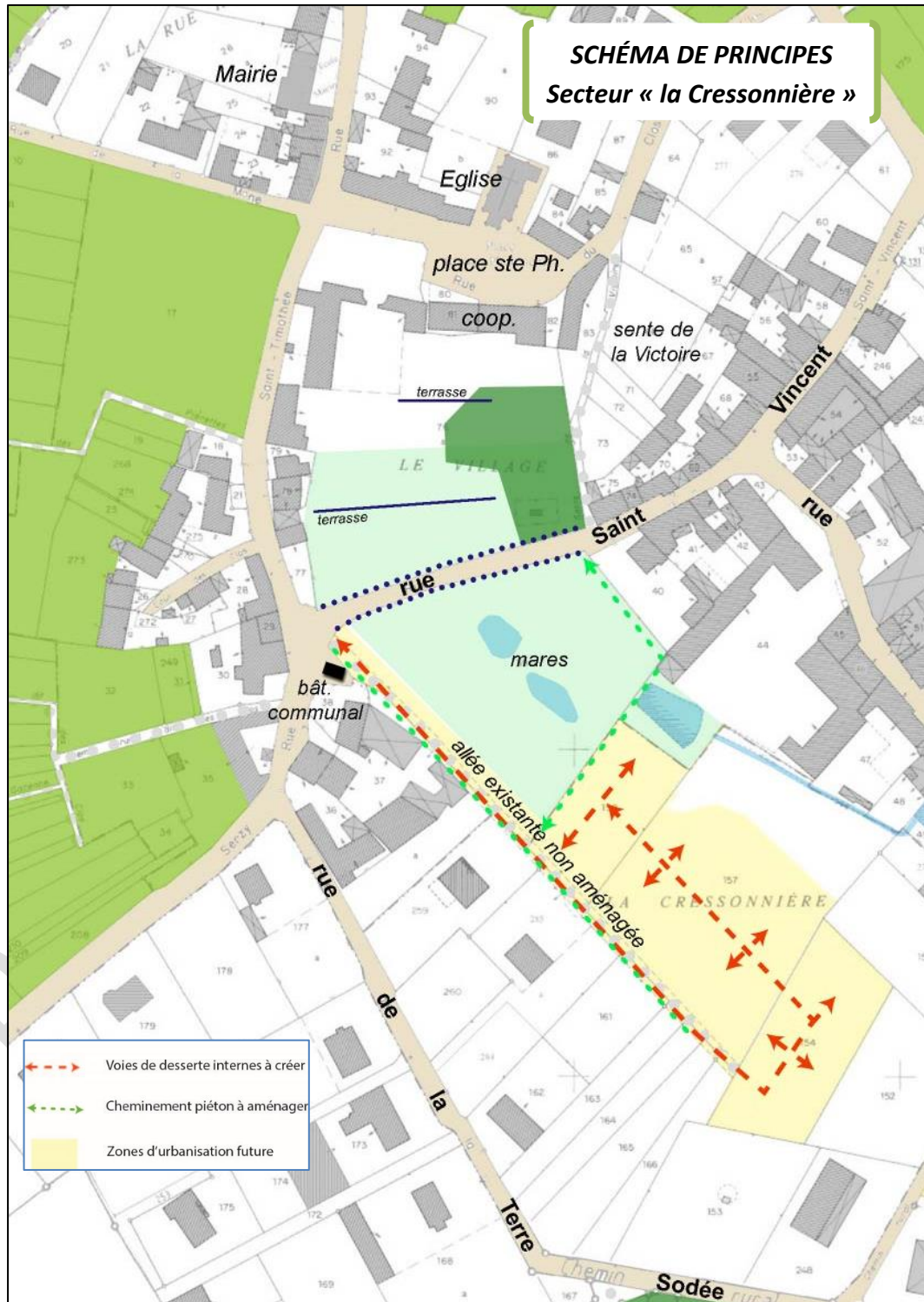
Les orientations en matière de paysage :

- La dimension paysagère sera intégrée à l'ensemble de la trame des espaces publics. Le végétal devra être structurant dans l'aménagement. Ainsi, les espaces verts ne seront pas traités en espaces verts communs, concentrés dans des parcs, mais répartis en plantation d'accompagnement des aménagements du domaine public.
- Les cheminements piétons seront aménagés et paysagés pour leur conserver un caractère d'itinéraire de promenade.
- Les plantations seront denses, constituées d'espèces variées et locales. Les essences recommandées sont essentiellement celles qui sont adaptées au climat et au sol calcaire de notre région (rustique) et de faible entretien. Les arbres auront la priorité sur les plantations d'arbustes.

ORIENTATIONS PAR SECTEUR

9

- Une qualité architecturale devra être recherchée au sein du programme d'urbanisation ainsi qu'une intégration architecturale et urbaine avec l'habitat limitrophe.
- Une surface éco-aménageable, favorable à la biodiversité sera à prévoir dans l'opération d'aménagement d'ensemble, pour atteindre un coefficient de biotope raisonné. Ainsi, les revêtements perméables, les espaces verts en pleine terre seront privilégiés.



LES O.A.P. DU SECTEUR A URBANISER A VOCATION D'ACTIVITES

➤ *Secteur au lieu-dit « la Robe »*

Les orientations d'aménagement et d'équipement du secteur :

- Ce secteur sera urbanisé dans **une seule opération d'aménagement d'ensemble**.
- **Les conditions de raccordement aux réseaux sont les suivantes :**
 - Eaux usées : la desserte par les réseaux d'assainissement collectif peut être réalisée depuis la rue de Breuil.
 - Eaux pluviales : Toutes les eaux collectées devront être infiltrées sur l'unité foncière génératrice des eaux pluviales, ou dans des dispositifs permettant le recueillement des eaux pluviales.
 - Eau Potable : la desserte par les réseaux d'eau potable peut être réalisée depuis la rue
 - Electricité et numérique : la desserte par les réseaux peut être réalisée depuis la rue

Les orientations en matière de transports et déplacements :

- La desserte du site est assurée par la route de Breuil au Nord (deux passages ont été préservés de part et d'autre du terrain occupé par Allerbio) et par un accès depuis l'ancienne route nationale – rue de la Robe qui borde toute la zone au Sud.
- Les aménagements devront assurer la sécurité des conditions d'accès à la zone.

Les orientations en matière de paysage :

- **Les aménagements à venir doivent intégrer un front paysager entre bâtis d'activités, espaces agricoles et voies routières, en cohérence avec le schéma de principes d'aménagement et de paysage du secteur (ci-après).**
- **Les lisières urbaines seront traitées pour assurer une transition avec les espaces agricoles. En limite du bois de Breuil, la lisière boisée sera prolongée (suivant les principes de la figure 1 et tel que localisé sur le schéma de principes d'aménagement et de paysage du secteur (ci-après)).**

Exemples d'aménagements, de composition paysagère :

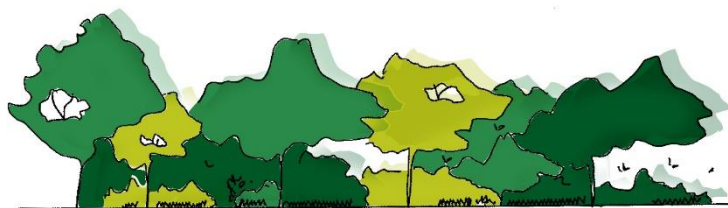


Prolonger la lisière boisée (figure 1)

- **Une bande de 10 m** sera réservée en bordure d'opération en limite du secteur à urbaniser et de la zone agricole, afin de réaliser des aménagements paysagers évitant un impact trop important

du bâti dans les vues éloignées sur le site. **Dans cet espace, une haie naturelle sera créée** (suivant les principes de la figure 2 et tel que localisé sur le schéma de principes d'aménagement et de paysagement du secteur (ci-après).).

Exemples d'aménagements, de composition paysagère :

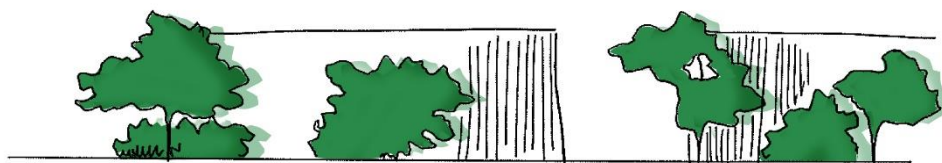


Végétaux de différentes strates, et essences évoluant au cours des saisons.

Implantation des végétaux souple et non alignés.

Créer une **haie naturelle** pour une meilleure intégration avec les composantes paysagères du site (**figure 2**)

- **Des écrans de verdure sont à créer en bordure de la RN31.** Pour ces espaces verts à planter, les végétaux seront de différentes strates, et comporteront des feuillages de différents types : légers, caducs persistants et marcescents (suivant les principes de la figure 3).



Végétaux de différentes strates, et essences évoluant au cours des saisons.

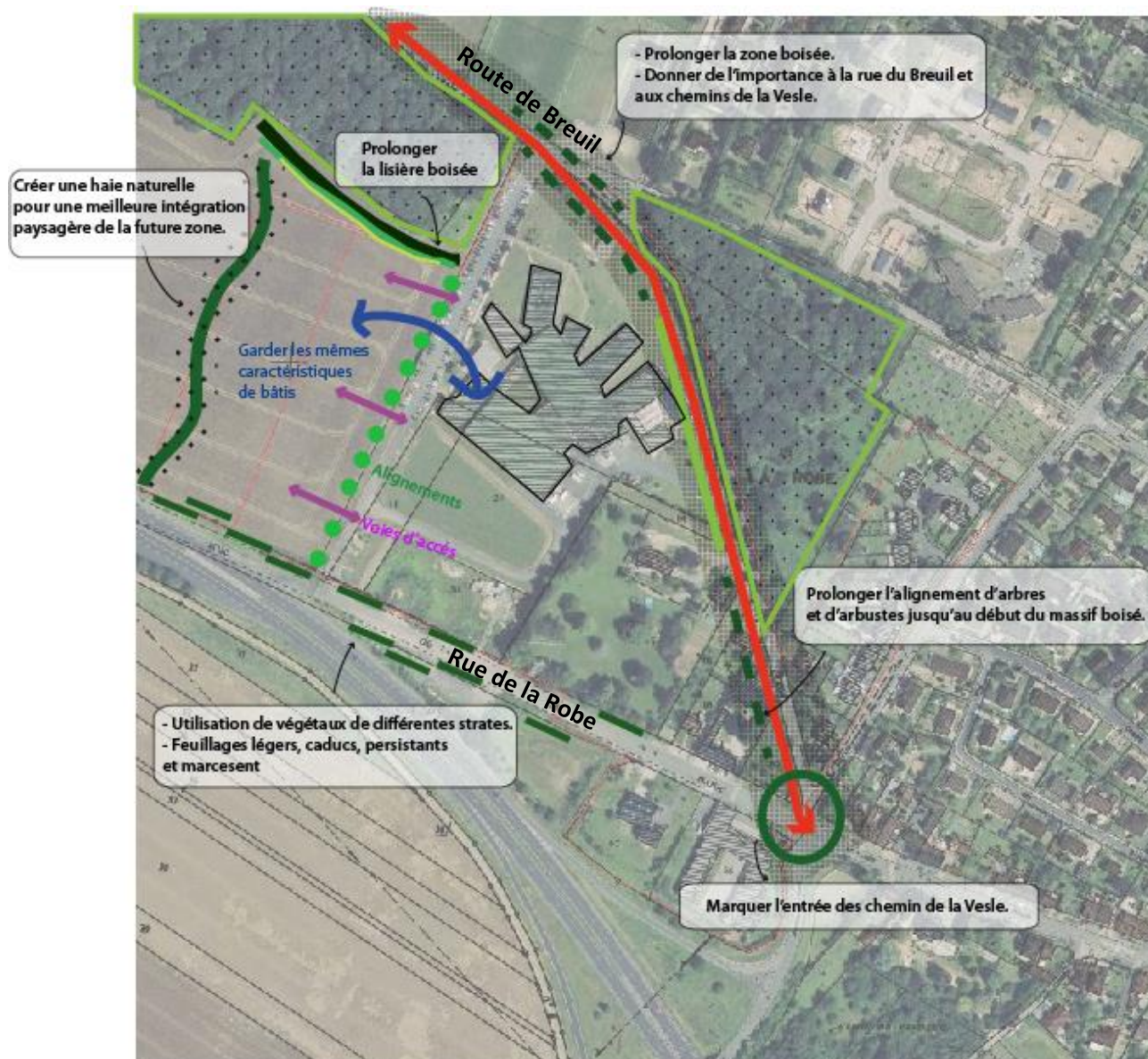
Aménagements le long de la RN 31, accompagner sans obstruer (**figure 3**)

- Les **limites de propriété** devront être végétalisées ainsi que les espaces interstitiels. Les clôtures devront privilégier la transparence.
- Les **aménagements internes au secteur** (aires de stationnements, les infrastructures...) seront accompagnés d'un traitement paysager, contribuant à l'image d'une zone d'activités à valeur ajoutée environnementale.
- La **végétation utilisée** sur le site sera de type arbustive et/ou constituée de sujets de basse ou haute futaie et implantée en évitant la création d'écrans verts (on privilégiera le fondu des divers éléments minéraux et végétaux).
L'ensemble des **plantations** devra comporter des essences diverses et locales **avec au moins 50 % de végétaux à feuilles caduques**, afin d'obtenir une variété d'aspects donnant une apparence globale plus naturelle, en lien avec l'environnement agricole de la zone d'activités.
- Les **aires de stationnement** devront être plantées et aménagées avec des **écrans de verdure** pour masquer au maximum la vue sur les voitures. Ces parkings (stationnement privé sur les parcelles) devront être **majoritairement réalisés entre les constructions et la voie de desserte créée**. Ils seront plantés et leur surface utile devra être minimisée au plus près des besoins. De plus, des solutions concernant la récupération des eaux de pluie devront être mises en œuvre sur le site.

Les orientations en matière architecturale :

- **Une cohérence et une qualité de l'ensemble au niveau architectural seront recherchées.** Une attention particulière sera donc portée à la qualité architecturale des bâtiments, à leur implantation et à la végétation à planter sur les espaces publics comme sur les parcelles.
- **Les volumétries des constructions devront être simples** (il est préférable de composer plusieurs volumes simples que de réaliser un seul volume complexe) et **les inclinaisons de couvertures minimisées (maximum 26°) pour réduire la surface visible des bâtiments.**
- **Il sera interdit de construire sur tumulus, talus** pour mieux intégrer la zone à son environnement.
- De plus, pour améliorer l'intégration paysagère de la zone, **on évitera les phénomènes d'appels visuels (couleurs vives dans un environnement naturel ou reflets sur des surfaces brillantes) en privilégiant les matériaux de teintes mates et de nuances neutres, aussi bien en façade qu'en toiture** (les couleurs vives et le blanc étant proscrites). **Le nombre de coloris sur un même bâtiment ne devant pas dépasser 3** pour conserver une certaine unité.

Schéma de principes d'aménagement et de paysagement du secteur



Projet-28mai2019