
Commune de VANDIERES

PLAN LOCAL D'URBANISME

**ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET
DE PROGRAMMATION**



Dossier approuvé par DCM du 27.01.2023

2023

DÉFINITION DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Conformément à l'article L.151-6 du code de l'urbanisme, les P.L.U. contiennent des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui 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.

Les OAP comportent également 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.

Enfin l'article L.151-6-1 du même code dispose que les OAP définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques.

L'article L151-7 du code de l'urbanisme donne des précisions quant au contenu de ses orientations d'aménagement et de programmation qui 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 ;

3° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, renaturer, restructurer ou aménager ;

4° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;

5° 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. »

La présente pièce « orientations d'aménagement et de programmation » décrit les principes d'aménagements des zones à urbaniser de la commune de Vandières.

La portée juridique des OAP est régie par l'article L. 152-1 du code de l'urbanisme : « 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. »

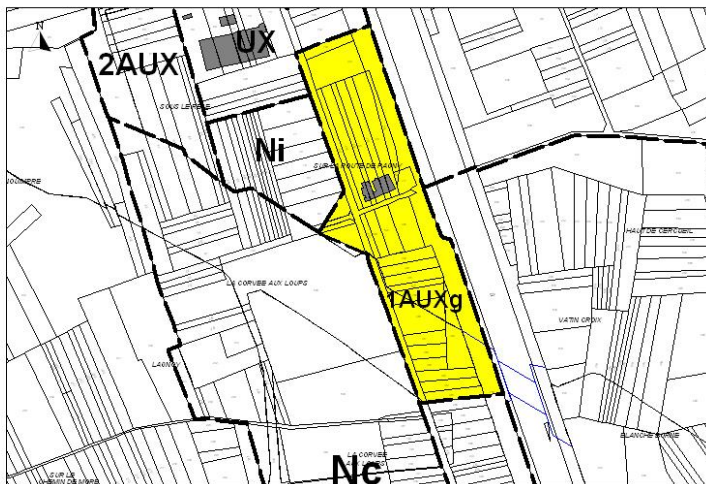
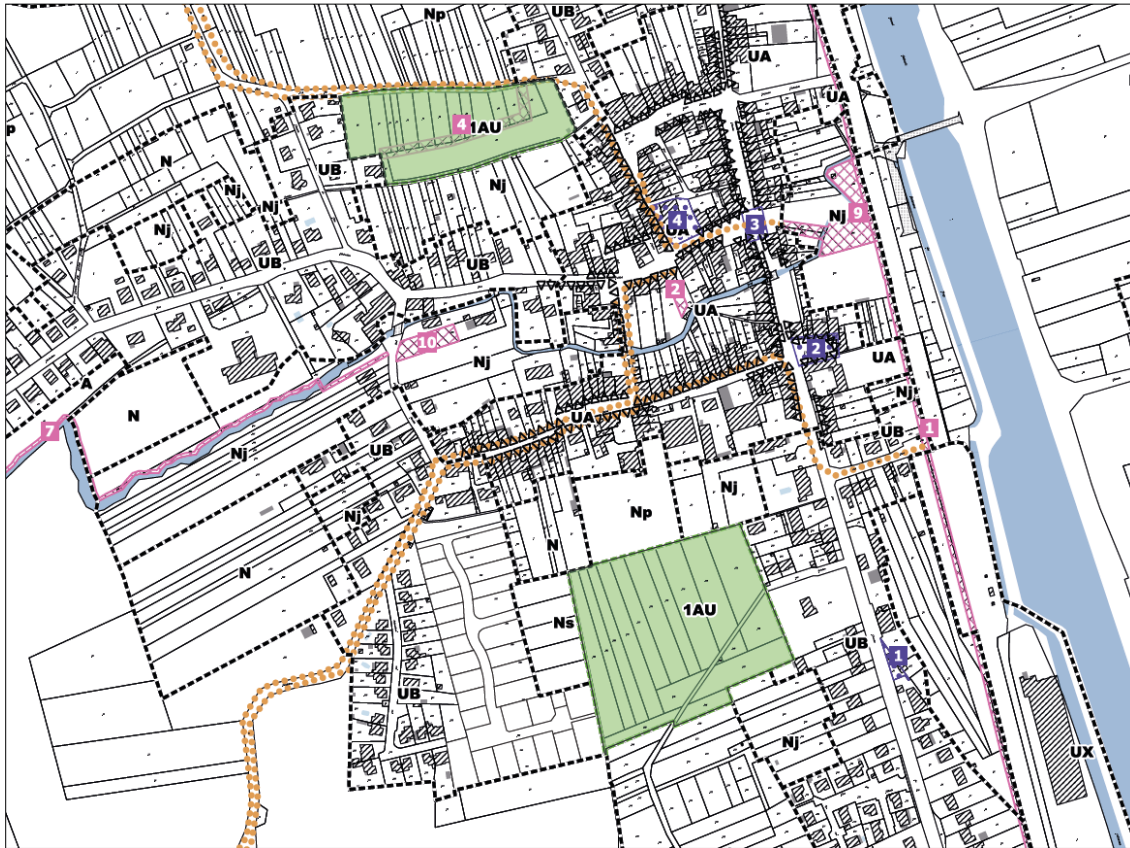
Les OAP sont donc opposables lors de la délivrance des autorisations d'urbanisme : permis de construire, d'aménager et de démolir et déclarations préalables. Contrairement au règlement, il est expressément prévu que cette opposabilité ne se manifeste qu'en termes de compatibilité.

PRÉSENTATION DES DIFFÉRENTES ZONES

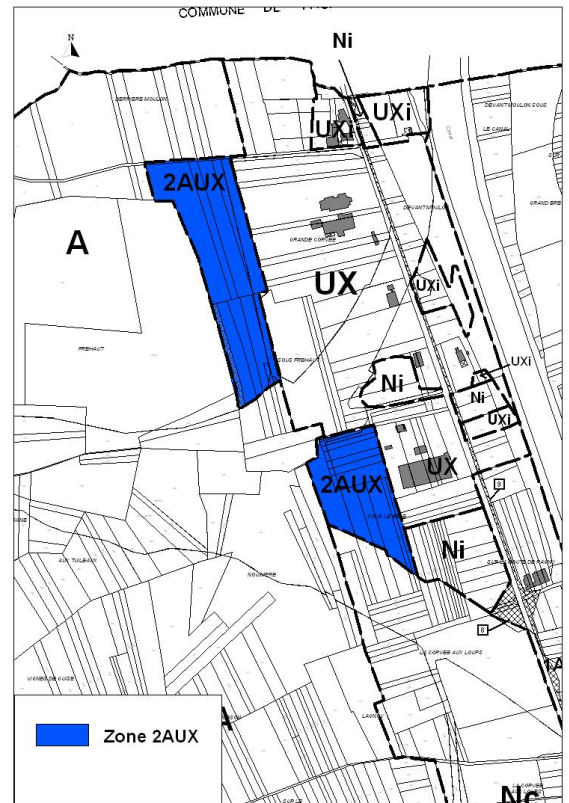
Le PLU de VANDIERES prévoit **5 zones à urbaniser AU** :

- **3 zones à court et moyen terme (zones 1AU, et 1AUXg).**

Deux zones 1AU sont localisées au sein du village de VANDIERES et une zone 1AUXg lieu de la future implantation de la gare d'interconnexion LVG-TER.



- deux zones à vocation d'activités à long terme (zone 2AUX) à proximité de la zone d'activité actuelle. L'ouverture à l'urbanisation de ces zones qui constituent des réserves foncières nécessite une évolution du PLU. Aucune orientation d'aménagement et de programmation n'y est élaborée.



LES ZONES D'EXTENSION À COURT TERME (1 AU ET 1 AUX)

❶ La zone 1AU, située « derrière le Château » (surface 2,9 ha).

Orientations programmatiques :

L'urbanisation sera réalisée dans le cadre d'un aménagement cohérent de la zone qui doit permettre, grâce à une réflexion globale sur l'espace et sur la relation de cet espace avec son environnement, d'assurer un aménagement de qualité.

Dans la zone, les constructions sont autorisées lors de la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble. La possibilité de phaser l'opération en une ou plusieurs opérations est admise.

Insertion architecturale, urbaine et paysagère :

Les parcelles seront végétalisées par exemple : terrains engazonnés ou arborés, potagers, haie vive constituées d'essences locales en clôture ou en doublement de

clôture (c'est-à-dire derrière la clôture existante). Les haies en clôtures ne sont toutefois pas imposées sur le périmètre complet des parcelles.

Certaines voiries seront bordées de noue engazonnée associés ou non à des stationnements alternés.



Exemple de noue paysagère.

Le foncier devra être optimisé (implanter les constructions en limite de parcelle, mutualiser les accès aux parcelles...).

Les parcelles devront présenter des géométries simples, ainsi que des tailles variées, afin de permettre une mixité des formes d'habitat.

Qualité environnementale et prévention des risques :

Les constructions à destination de logements devront respecter le principe de constructions bioclimatique. Les constructions devront respecter les réglementations thermiques en vigueur.

Les constructions à destination de logements collectifs devront mettre en place des solutions de production d'énergie renouvelable.

La trame noire sera prise en compte par la mise en place d'un éclairage raisonné et limité aux voiries et espaces de rencontre.

Les clôtures devront permettre le passage de la petite faune.

L'aménagement de la zone ne devra pas créer de barrage aux écoulements naturels des eaux pluviales. Les eaux pluviales seront infiltrées et/ou stockés dans des systèmes adaptés avant restitution au milieu naturel.

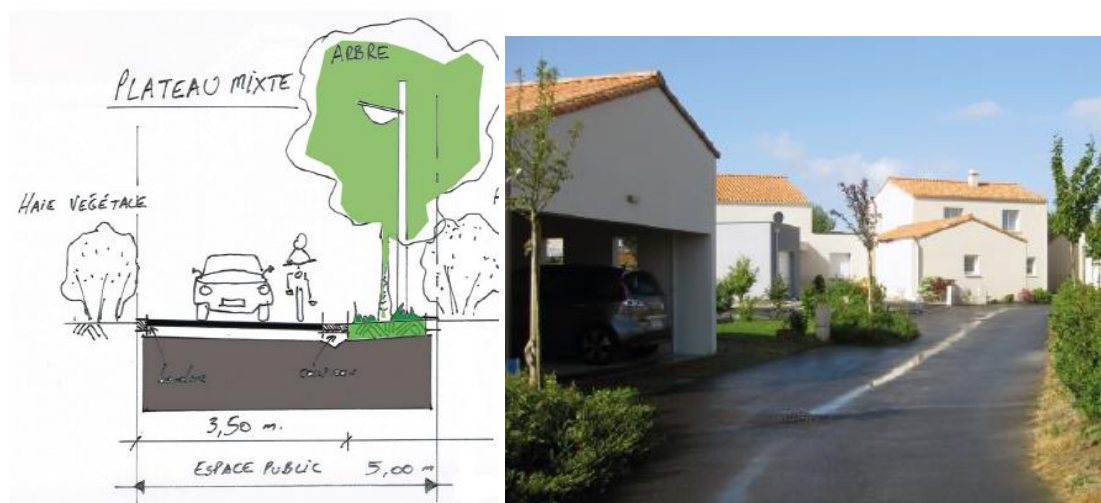
Orientations en matière de mobilités, voiries et stationnements :

Des espaces de stationnements mutualisés devront être réalisés à l'intérieur de la zone. Ces stationnements devront être perméables en matière d'eau pluviale.

Les emplacements mutualisés pour les cycles seront sécurisés et intégrés dans la composition architecturale de la zone.

L'accès à la zone se fera par l'est par la rue Fririon.

Certaines voiries seront du type « partagé » entre les différents modes de déplacement. Le partage de voirie s'effectuera notamment par un dimensionnement au plus juste des chaussées (4,5 m de large par exemple) en questionnant la collecte des ordures ménagères. Il est nécessaire de ne pas systématiser la collecte des déchets ménagers au porte à porte pouvant nécessiter l'aménagement de placettes de retournement. L'apport volontaire en un point de regroupement des containers individuels permet de s'affranchir des contraintes dimensionnelles liées au camion poubelle (idem pour la distribution du courrier qui peut se faire en un point convivial de regroupement des boîtes aux lettres).

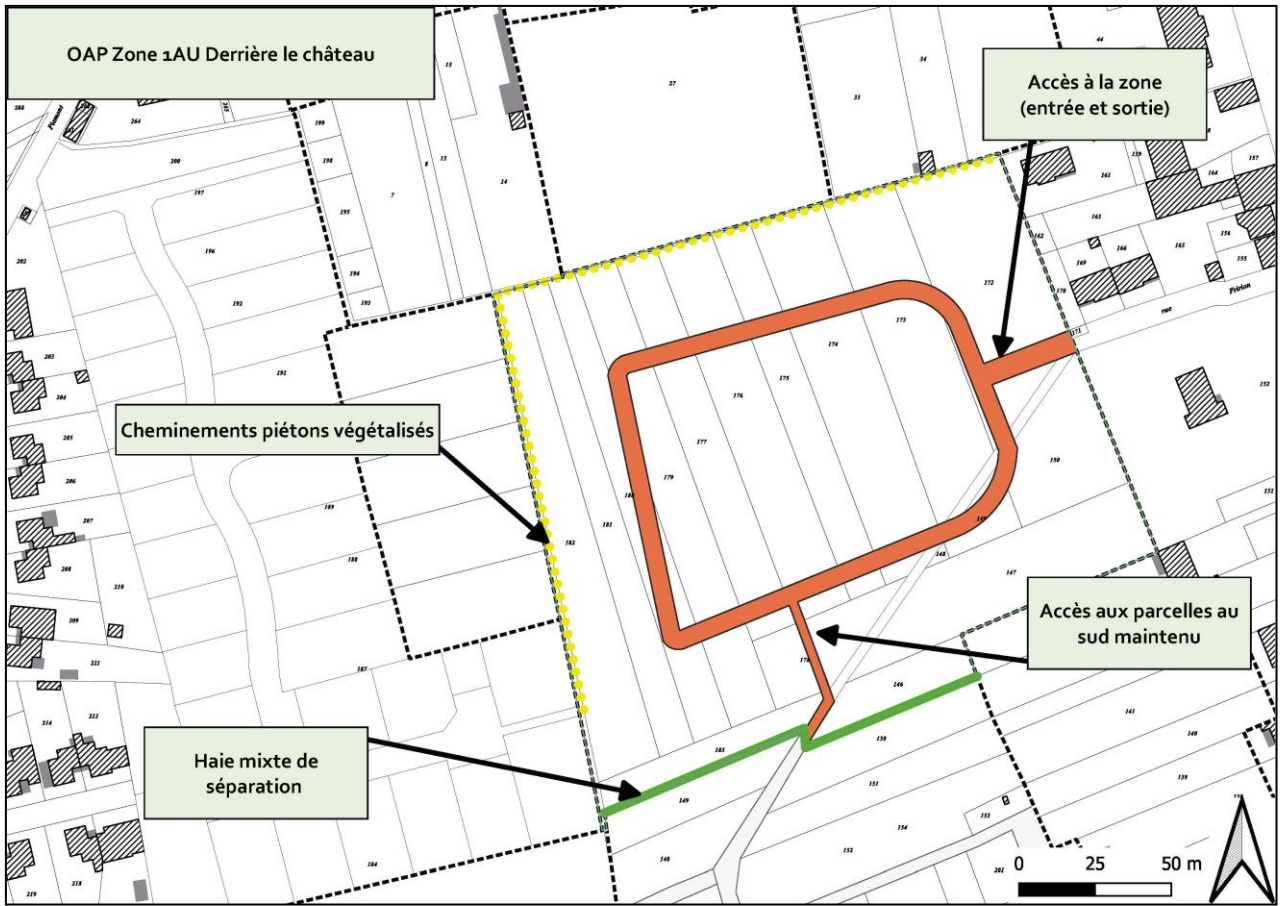


Exemple de voirie partagée

Un ou plusieurs cheminements piétons permettront de rejoindre la zone UB à l'ouest (via la zone Ns par exemple).

Les réseaux techniques seront enterrés.

Le plan ci-dessous représente un aménagement possible de la zone 1AU



❶ La zone 1AU, au lieu-dit « Champs de la Cour » (surface 1,50 ha),

Orientations programmatiques :

L'urbanisation sera réalisée dans le cadre d'un aménagement cohérent de la zone qui doit permettre, grâce à une réflexion globale sur l'espace et sur la relation de cet espace avec son environnement, d'assurer un aménagement de qualité.

Dans la zone, les constructions sont autorisées lors de la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble. La possibilité de phaser l'opération en une ou plusieurs opérations est admise.

Insertion architecturale, urbaine et paysagère :

Les parcelles seront végétalisées par exemple : terrains engazonnés ou arborés, potagers, haie vive constituées d'essences locales en clôture ou en doublement de clôture (c'est-à-dire derrière la clôture existante). Les haies en clôtures ne sont toutefois pas imposées sur le périmètre complet des parcelles.

Les parcelles devront présenter des géométries simples, ainsi que des tailles variées, afin de permettre une mixité des formes d'habitat.

Afin de respecter le paysage urbain, le faitage des constructions principales édifiées le long de la voie principale de desserte sera parallèle à cette dernière. Des règles différentes peuvent être adoptées au carrefour avec le chemin des champs de la cour.

Qualité environnementale et prévention des risques :

Les constructions à destination de logements devront respecter le principe de constructions bioclimatique. Les constructions devront respecter les réglementations thermiques en vigueur.

Les constructions à destination de logements collectifs devront mettre en place des solutions de production d'énergie renouvelable.

La trame noire sera prise en compte par la mise en place d'un éclairage raisonné et limité aux voiries et espaces de rencontre.

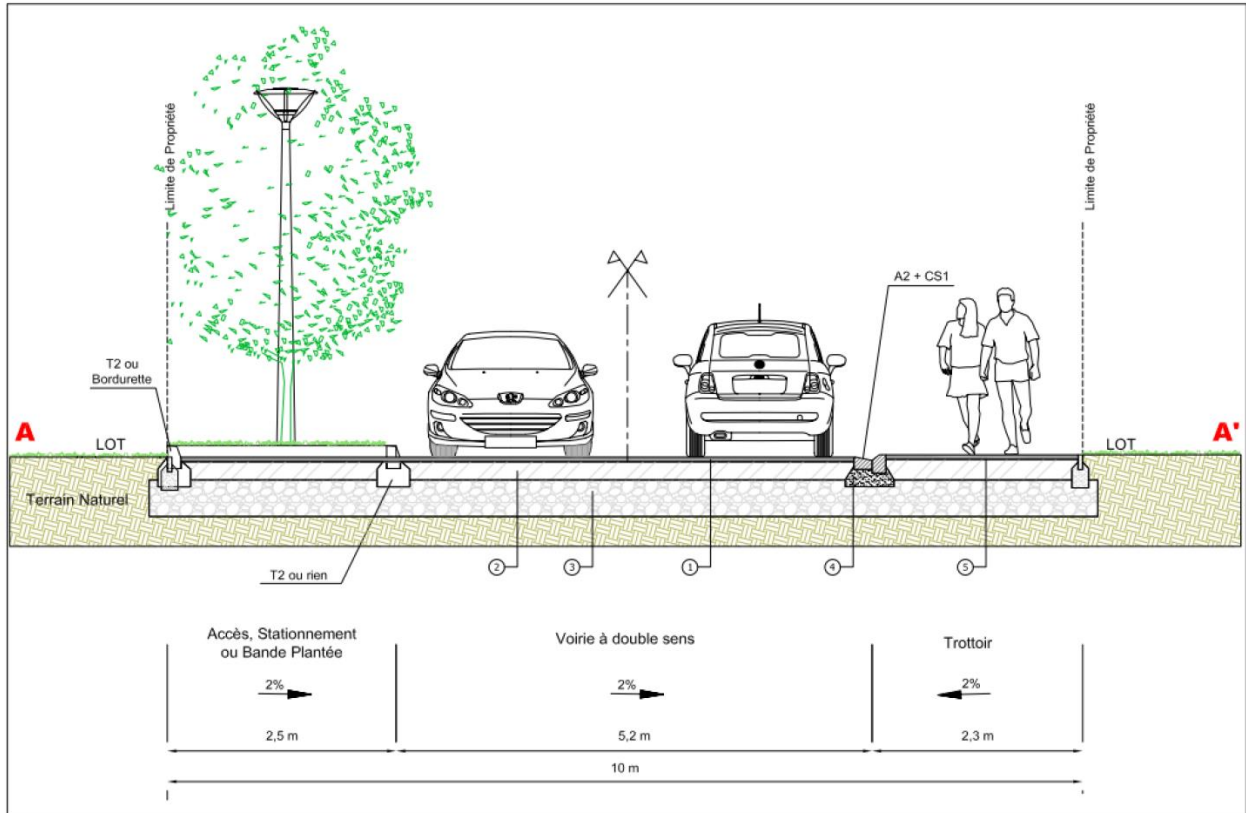
Les clôtures devront permettre le passage de la petite faune.

L'aménagement de la zone ne devra pas créer de barrage aux écoulements naturels des eaux pluviales. Les eaux pluviales seront infiltrées et/ou stockés dans des systèmes adaptés avant restitution au milieu naturel.

Orientations en matière de mobilités, voiries et stationnements :

Cette zone sera desservie par une voirie interne à partir du chemin des champs de la cour. Une bande de 10 m de large a été inscrite en emplacement réservé n°4. Une aire de retournement sera aménagée à l'extrémité ouest de la voirie. Les accès principaux aux constructions se feront par cette voirie.

Cette voirie sera bordée d'un trottoir (d'un seul côté), de stationnements ou d'une bande plantée du côté opposé. La coupe ci-dessous illustre un aménagement de voirie possible.



Illustrations non opposables

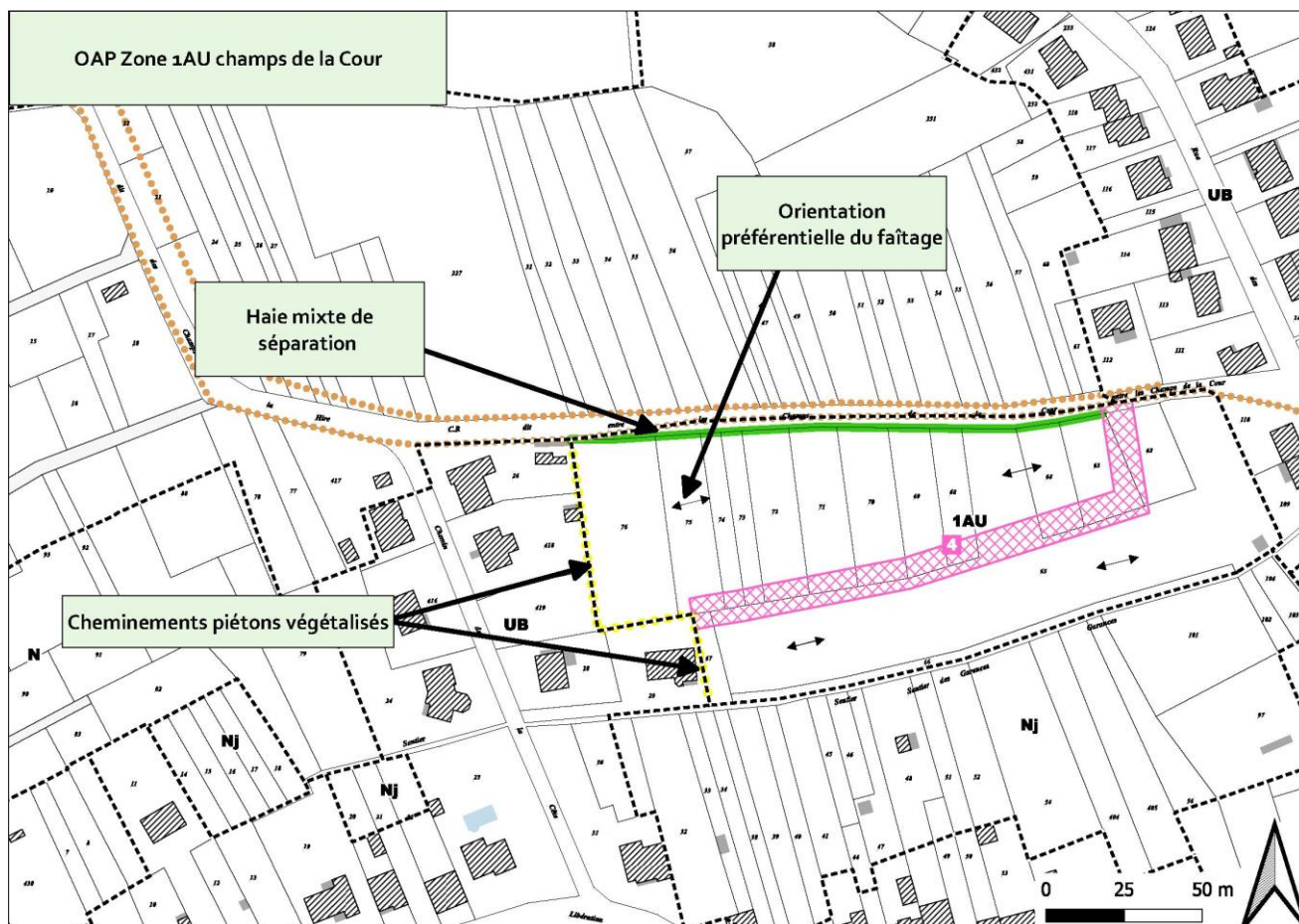


Illustrations non opposables

Les réseaux techniques seront enterrés.

Cette voirie sera prolongée à son extrémité ouest par des cheminements reliant la zone aux espaces de vergers des alentours.

Le plan ci-dessous représente un aménagement possible de la zone 1AU



③ La zone 1AUXg

La zone 1AUXg d'une superficie de 8,5 ha correspond à l'emplacement de la future gare d'interconnexion LGV TER.

Orientations programmatiques :

L'urbanisation sera réalisée dans le cadre d'un aménagement cohérent de la zone qui doit permettre, grâce à une réflexion globale sur l'espace et sur la relation de cet espace avec son environnement, d'assurer un aménagement de qualité.

Dans la zone, les constructions liées à l'exploitation et au fonctionnement d'une gare ferroviaire sont autorisées lors de la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble. La possibilité de phaser l'opération en une ou plusieurs opérations est admise.

Insertion architecturale et environnementale :

Les équipements feront l'objet d'un traitement architectural de qualité mettant en œuvre des matériaux de faible impact environnementaux. Les surfaces imperméabilisées seront réduites (stationnement notamment) et des systèmes de noues paysagères seront mis en place.

Les constructions devront mettre en place des solutions de production d'énergie renouvelable.

La trame noire sera prise en compte par la mise en place d'un éclairage raisonné et limité aux voiries et espaces de rencontre.