

Commune de : RUMILLY-LES-VAUDES

PLAN LOCAL D'URBANISME

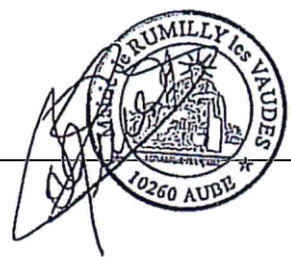
Orientations d'Aménagement et de Programmation

Vu pour être annexé
à la délibération

du 23 Novembre 2016

approuvant le
Plan Local d'Urbanisme

Cachet de la Mairie et
signature du Maire :



POS approuvé le 08 Août 1979

Prescription du PLU le 20 juin 2014

Diffusion du dossier de PLU suite délai du contrôle de la légalité

Dossier du PLU réalisé par :

PERSPECTIVES
2, rue de la Gare
10 150 CHARMONT s/B.
Tél : 03.25.40.05.90.
Fax : 03.25.40.05.89.
Mail : perspectives@perspectives-urba.com



SOMMAIRE

PREAMBULE.....

A / Objectifs et définition des Orientations d’Aménagement et de Programmation..... 1

B / Les orientations..... 2

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

1/ Préconisations pour la zone 1AUa 4

2/ Préconisations pour les zones 1AUb et 2AU 5

3/ Préconisations pour la zone 1AUc..... 7

4/ Préconisations pour la zone AUy 8

PREAMBULE

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation sont précisées à travers les articles R.151-6 à R.151-8 du Code de l'Urbanisme.

A / Objectifs et définition des Orientations d'Aménagement et de Programmation

Le contenu des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) est défini dans les articles suivants :

Article L151-6 du Code de l'Urbanisme

Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.

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.

Article L151-7 du Code de l'Urbanisme

Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.

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.

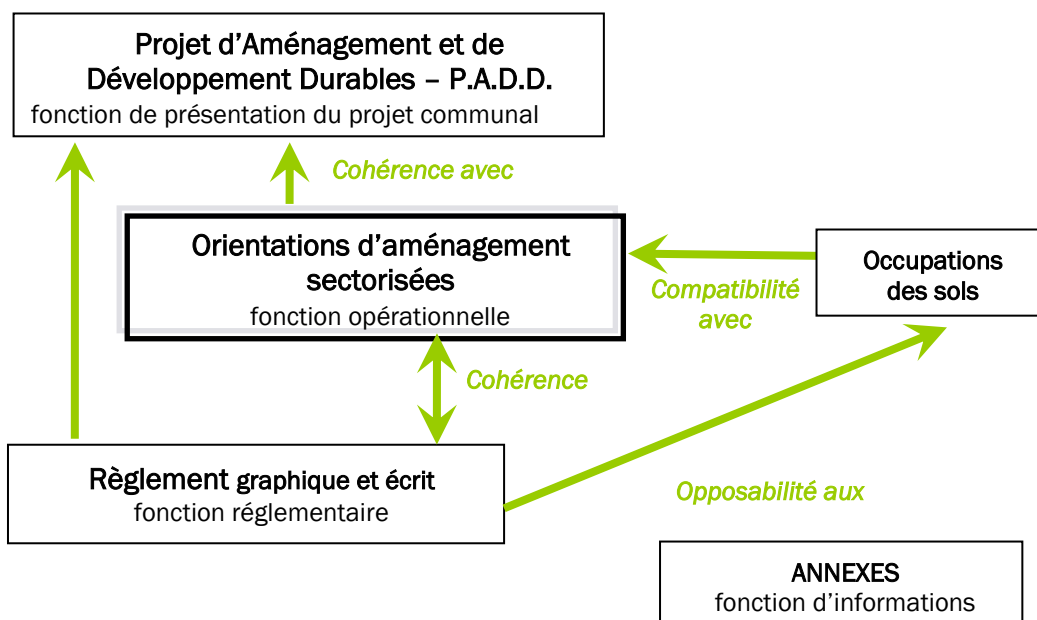
B / Les orientations

Ces orientations sont un élément important des P.L.U. Elles permettent une concrétisation et une matérialisation des enjeux de la commune sur des quartiers précis de celle-ci.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation permettent à la commune de préciser les conditions d'aménagement de certains secteurs qui vont connaître un développement ou une restructuration particulière.

Elles sont un élément commun à l'ensemble des pièces du P.L.U. comme le montre le schéma suivant.

Schéma d'organisation des pièces constitutives du Plan Local d'Urbanisme (excepté le rapport de présentation)

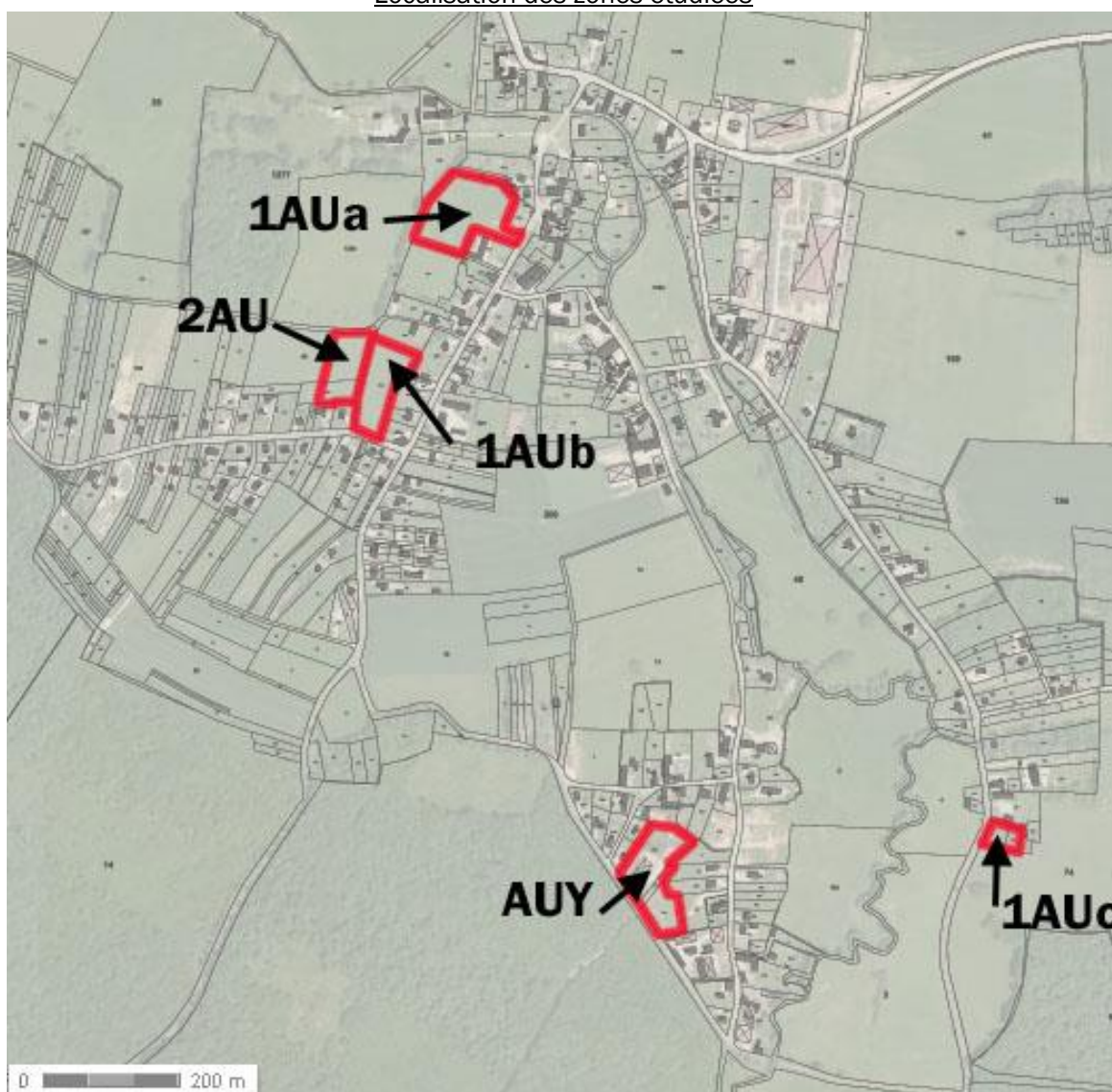


LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Sur le territoire de Rumilly-les-Vaudes, cinq zones d'urbanisation future ont été identifiées :

- 1 zone 1AUa à vocation d'habitat (projet en cours - permis d'aménager ayant déjà été accepté)
- 1 zone 1AUb à vocation d'habitat (au fur et à mesure des réseaux)
- 1 zone 1AUc à vocation d'habitat (avec opération d'aménagement d'ensemble)
- 1 zone 2AU à vocation d'habitat (sous réserve d'une modification ou révision du PLU)
- 1 zones AUy à vocation économique

Localisation des zones étudiées



Source : Perspectives

1/ Préconisations pour la zone 1AUa

Caractéristiques :

Cette zone de 1,2 ha fait actuellement l'objet d'un permis d'aménager accepté.

L'urbanisation de cette zone doit faire l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Une fois aménagée, la zone pourra accueillir un minimum de 7 constructions, tel que le projet est prévu actuellement.

Ce secteur est envisagé à court terme, le projet étant déjà bien avancé.

Schéma de principe



Principe d'aménagement :

La desserte de la zone 1AUa s'effectuera depuis la route de Chaource, via la création d'une impasse.

Un espace de retournement est à prévoir. Celui-ci devra s'intégrer dans le projet d'aménagement.

La circulation se fera à double sens. Un aménagement type voie partagée peut être envisagé.

Une continuité douce est à prévoir pour profiter d'un passage existant plus au sud du site.

Le bâti pourra se faire sous forme de maisons individuelles.

Une frange paysagère devra être prévue en limite des jardins afin d'intégrer ces nouvelles constructions dans le paysage local.

Cette frange sera composée d'arbres et/ou d'arbustes plantés de façon continue sur une bande de 2 mètres minimum de large.

Prise en compte des réseaux :

Les eaux pluviales seront traitées en majorité au sein des parcelles bâties. Le cas échéant, l'excédent des eaux pluviales pourra être rejeté dans le réseau des eaux pluviales sous réserve d'acceptation par la commune.

Les réseaux d'eau potable et le raccordement au réseau électrique devra être prévu depuis la Route de Chaource. L'assainissement est autonome comme sur l'ensemble de la commune.

2/ Préconisations pour les zones 1AUb et 2AU

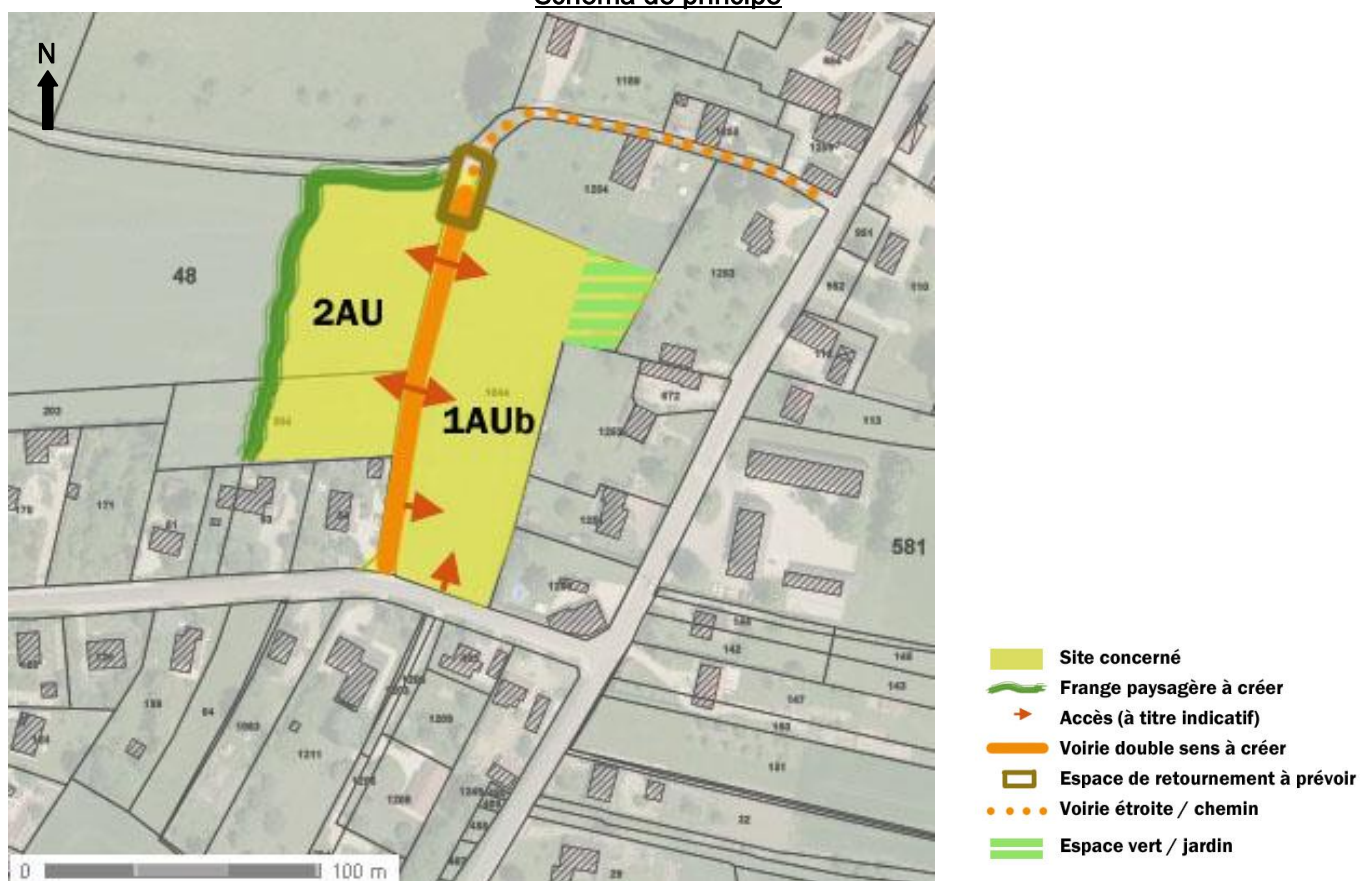
Caractéristiques :

Ces zones sont traitées en parallèle afin de s'assurer de leur cohérence.
La zone 1AUb a une superficie de 0,7 ha et la zone 2AU de 0,6 ha.

La zone 1AUb pourra accueillir 6 à 7 constructions et la zone 2AU 5 à 6 constructions (soit une densité moyenne de 10 logements/hectare, voiries incluses). Cette urbanisation permet d'optimiser cet espace en épaissement du bourg et de proposer une densification urbaine à proximité des équipements.

Chacune de ces zones doit faire l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble, pouvant être réalisée en plusieurs phases. Ce secteur est envisagé à moyen terme pour la zone 1AUb et à long terme pour la zone 2AU.

Schéma de principe



Source : géoportail, Perspectives

Principe d'aménagement :

Ces espaces pourront être urbanisés en s'appuyant sur le chemin dit de la Voie aux Ânes. Toutefois, un élargissement du chemin est à prévoir.

La desserte du site peut se faire en sens unique, au regard de l'étroitesse du passage existant au nord. Toutefois, afin de prendre en compte les déplacements agricoles, il semble intéressant de permettre un double sens depuis la route de Nicey. Il faudra alors prévoir un espace de retournement au croisement des chemins. Cet espace de retournement peut être une simple sur-largeur. La création d'un « giratoire » serait trop urbaine.

Le bâti pourra se faire sous forme de maisons individuelles. Les fonds de parcelles seront privilégiés pour les jardins.

La zone 2AU devra prévoir la création d'une frange paysagère pour intégrer ces nouvelles constructions à proximité de terres agricoles.

Cette frange sera composée d'arbres et/ou d'arbustes plantés de façon continue sur une bande de 2 mètres minimum de large.

Le bâti doit être privilégié près de la voirie. Ainsi un espace de jardin privé se tiendra en arrière des constructions, en continuité des jardins déjà existants sur les parcelles actuellement bâties.

Prise en compte des réseaux :

Ces zones devront se raccorder aux réseaux d'eau potable et d'électricité situés dans les rues avoisinantes.

La gestion des eaux pluviales se fera au sein de chaque parcelle. En cas d'impossibilité technique, l'excédent des eaux pluviales pourra être rejeté dans le réseau des eaux pluviales sous réserve d'acceptation par la commune.

L'assainissement est autonome comme sur l'ensemble de la commune.

3/ Préconisations pour la zone 1AUc

Caractéristiques :

Cette zone d'urbanisation future se situe à l'entrée Sud du bourg. Elle correspond à l'emplacement d'une ancienne maison détruite depuis des années.

Elle représente une superficie de 0,2 ha et permet d'accueillir 1 construction le long de la rue.

L'urbanisation se fera au fur et à mesure de l'amenée des réseaux, ceux-ci étant à proximité, mais pas au droit de la parcelle. Ce secteur est envisagé à court terme.

Schéma de principe



Source : géoportail, Perspectives

Principe d'aménagement :

L'accès à la parcelle se fait depuis la Route de Lantages.

Une frange paysagère côté Sud permettra une transition vers l'espace agricole.

Cette frange sera composée d'arbres et/ou d'arbustes plantés de façon continue sur une bande de 2 mètres minimum de large.

Prise en compte des réseaux :

Ces zones devront se raccorder aux réseaux d'eau potable et d'électricité situés Route de Lantages.

La gestion des eaux pluviales se fera au sein de la parcelle. L'assainissement est autonome comme sur l'ensemble de la commune.

4/ Préconisations pour la zone AUY

Caractéristiques :

Cette zone de 1,1 ha se situe le long du Chemin de la Crèche. Elle accueille actuellement une scierie en activité sur une des parcelles.

Son classement en zone d'urbanisation future résulte du fait que les réseaux proviennent du chemin Robinet, au nord, et passe par la partie de la parcelle accueillant une habitation.

L'urbanisation de cette zone se fera au fur et à mesure de l'amenée des réseaux.

Elle est envisagée à moyen terme.

Schéma de principe



Principe d'aménagement :

L'urbanisation de ces parcelles se fera depuis le chemin de la Crèche. Un élargissement de la voirie ou la mise en place d'un sens unique devra être étudié pour desservir convenablement cet axe.

Afin d'intégrer les bâtiments d'activités dans le paysage, une frange végétale continue devra être préservée ou recrée en limite nord et sud du site. A l'est, les jardins des particuliers en fond de parcelles permettent déjà la présence d'une frange végétale.

Cette frange sera composée d'arbres et/ou d'arbustes plantés de façon continue sur une bande de 2 mètres minimum de large.

Prise en compte des réseaux :

La zone AUY n'étant desservie directement par aucun réseau, les raccordements au réseau d'eau potable et à l'électricité devront être prévus. La gestion des eaux pluviales se fera sur le site. L'assainissement est autonome comme sur l'ensemble de la commune.