

Région Grand Est
Département de l'Aube

Commune de Vailly

Plan Local d'Urbanisme

Pièce n°3 : Orientation d'Aménagement et de Programmation

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal du 27 mars 2018

Le Maire,

PLU arrêté le 8 décembre 2016

PLU approuvé le 27 mars 2018

Droit de Préemption Urbain établi sur l'ensemble des zones urbaines U et à urbaniser AU par délibération du 27 mars 2018



Cabinet de conseils, projets et formations en urbanisme M.T. Projets
9 Rue du Château Mouzin - 51 420 Cernay-les-Reims

SOMMAIRE

LE CONTENU D'UN PLU	3
LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION	3
ROLE DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION.....	3
LE PARTI RETENU DANS LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION	4
CONTINUITES ECOLOGIQUES	4
PAYSAGE.....	4
DEVELOPPEMENT COMMUNAL.....	4
MIXITE FONCTIONNELLE	4
ECHECANCIER D'OUVERTURE A L'URBANISATION.....	4
CARACTERISTIQUES DES VOIRIES	5
ESPACES PUBLICS	5
CHIFFRE CLES DES ZONES DE PROJETS DE LA COMMUNE	6
SUPERFICIE	6
NOMBRE DE CONSTRUCTIONS POTENTIELLES	6
NOMBRE D'HABITANTS POTENTIELS.....	6
VOIRIE NOUVELLE CREEE	6
DENSITE MOYENNE PREVUE	6
SCHEMA D'AMENAGEMENT DU PROJET GRANDE RUE	7
LES GRANDS PRINCIPES ET CHIFFRES CLES DU PROJET GRANDE RUE	8
SCHEMA D'AMENAGEMENT DU PROJET DES HAIES	9
LES GRANDS PRINCIPES ET CHIFFRES CLES DU PROJET DES HAIES.....	10
SCHEMA D'AMENAGEMENT DU PROJET FONTAINE	11
LES GRANDS PRINCIPES ET CHIFFRES CLES DU PROJET FONTAINE.....	12

LE CONTENU D'UN PLU

- **Le rapport de présentation** comprend le diagnostic et les justifications du projet et des règles.
- **Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD)** énonce les orientations générales du développement communal pour les 10 à 15 prochaines années.
- **Les orientations d'aménagement et de programmation** sont des focus des secteurs de projet et à enjeux.
- **Le plan de zonage** (règlement graphique) détermine les différents types de zones.
- **Les règlements** précisent ce qui est autorisé ou interdit dans chacune des zones et la manière dont les constructions et aménagements doivent être réalisés ;
- **Les annexes** comprennent notamment les servitudes d'utilité publique, le périmètre de préemption, etc.

LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Ces orientations prévoient, en cohérence avec le PADD, 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 ».

Ces orientations concernent le territoire de projet dans lequel sont menées des actions et opérations d'aménagement, déjà engagées ou à venir.

Les orientations d'aménagement et de programmation du PLU se présentent sous la forme de schémas d'aménagement composés d'un texte explicatif et d'un document graphique qui fournissent les informations relatives à la compréhension des intentions d'aménagement.

ROLE DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Ces orientations traduisent les principaux choix arrêtés par la commune. Elles définissent un cadre permettant de maîtriser l'évolution de ces secteurs.

Les principes seront à affiner lors d'études de faisabilité plus détaillées.

Tout projet de construction ou d'aménagement devra d'une part être compatible avec les orientations définies dans les fiches ci-jointes et d'autre part, conformes aux dispositions réglementaires du PLU.

LE PARTI RETENU DANS LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

CONTINUITES ECOLOGIQUES

Les continuités écologiques sont renforcées grâce à la création de fonds de jardins (Projet "Rue des Haies" et "Rue de la Fontaine"). Ceux-ci sont imposés par le règlement (classement en zone NJ - naturelle jardin). Cela permettra un meilleur passage de la petite faune et contribuera à la perméabilité du sol.

Dans les autres zones de projet, les surfaces prévisionnelles des parcelles laissent prévoir une perméabilité satisfaisante.

PAYSAGE

L'intégration paysagère des constructions est assurée par des plantations en fonds de jardins par exemple pour les projets "Rue des Haies". Celles-ci servent également de transition avec l'espace agricole et permettent de retenir les poussières lors des moissons par exemple.

DEVELOPPEMENT COMMUNAL

Les projets sont répartis sur le territoire de Vailly. Le choix a été fait de privilégier plusieurs localisations afin d'éviter la création d'un unique lotissement. Les voiries urbanisées sur un seul côté ont été privilégiées sans pour autant créer d'étalement urbain en dehors de la partie agglomérée (Projet "Rue des Haies" et "Rue de la Fontaine").

Le développement communal repose également sur des choix forts que la commune a dû faire au regard de la compatibilité nécessaire avec les documents supra-communaux (Schéma de Cohérence Territoriale notamment).

Enfin, l'épaississement du tissu urbain, tout en respectant la morphologie communale concerne le projet "Grande Rue" qui vient combler un espace de culture en cœur de village, répondant aux objectifs de densification posés par le Code de l'Urbanisme. Cette densification est le pilier du projet dans les autres parties urbanisées de la commune où le comblement des dents creuses le long des axes existants a été recensé dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

MIXITE FONCTIONNELLE

Le règlement ne fait pas obstacle à la création d'activités compatibles avec les habitations environnantes. Cette mixité se retrouve très souvent en milieu rural où les artisans installent leurs bâtiments d'activités dans le tissu urbain.

ECHEANCIER D'OUVERTURE A L'URBANISATION

La commune n'a pas établi d'échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation.

CARACTERISTIQUES DES VOIRIES

Le projet "Grande Rue" nécessite la création des viabilités, voies et réseaux, dans leur totalité. Ce projet reprend la morphologie communale en arête de poisson pour créer une voie perpendiculaire à la Grande Rue. Une place de retournement provisoire devra être aménagée dans un premier temps, puis étendue pour permettre l'extension sur la zone 2AU dans un second temps. La voirie devra être aménagée pour limiter la vitesse des véhicules.

Le projet "Rue des Haies" nécessite l'aménagement de la voie. Celle-ci est déjà aménagée à chaque extrémité du projet ; la nouvelle voie étant un prolongement de l'existant. La linéarité de la rue pourrait être rompue par des aménagements viaires qualitatifs comme des chicanes fleuries ou des barrières basses en bois par exemple.

Le projet "Rue de la Fontaine" ne crée pas de voirie nouvelle.

Les déplacements piétons sont intégrés aux profils de voirie ; la largeur minimale des nouvelles voies prenant en compte la création de trottoirs.

ESPACES PUBLICS

Les projets ne comportent pas d'espaces publics dits de socialisation de type "place". La commune a choisi de maintenir la place de l'espace plein-air situé Rue du Bois, point de rencontre des habitants et des jeunes autour du sport. Les projets "Rue des Haies" et "Grande Rue" sont connectés à l'espace de socialisation "Eglise-Mairie-Salle polyvalente" qui a pour vocation de créer un véritable lien entre ces projets.

CHIFFRE CLES DES ZONES DE PROJETS DE LA COMMUNE

SUPERFICIE

Superficie totale des zones de projet : 3ha54

- Dont : zone constructible AU "A urbaniser" : 3ha09

- Dont zone à urbaniser 1AU : 1ha51

- Dont zone à urbaniser 2AU : 1ha58

- Dont : zone jardin NJ : 0ha45

Surface agricole consommée : 3ha54, soit 100%

NOMBRE DE CONSTRUCTIONS POTENTIELLES

37

NOMBRE D'HABITANTS POTENTIELS

100

VOIRIE NOUVELLE CREEE

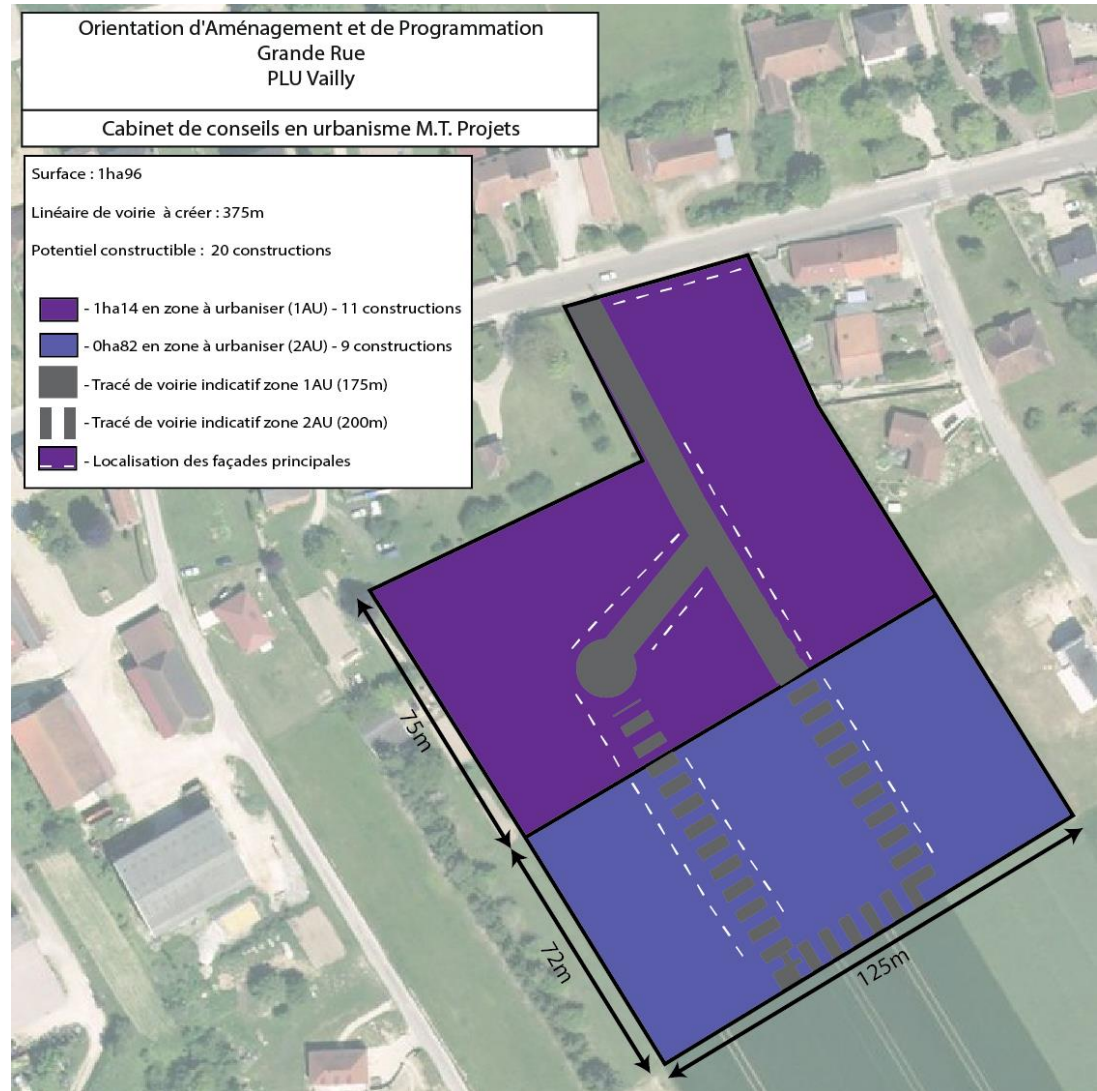
615m

DENSITE MOYENNE PREVUE

10.4 logements à l'hectare

28.4 habitants à l'hectare

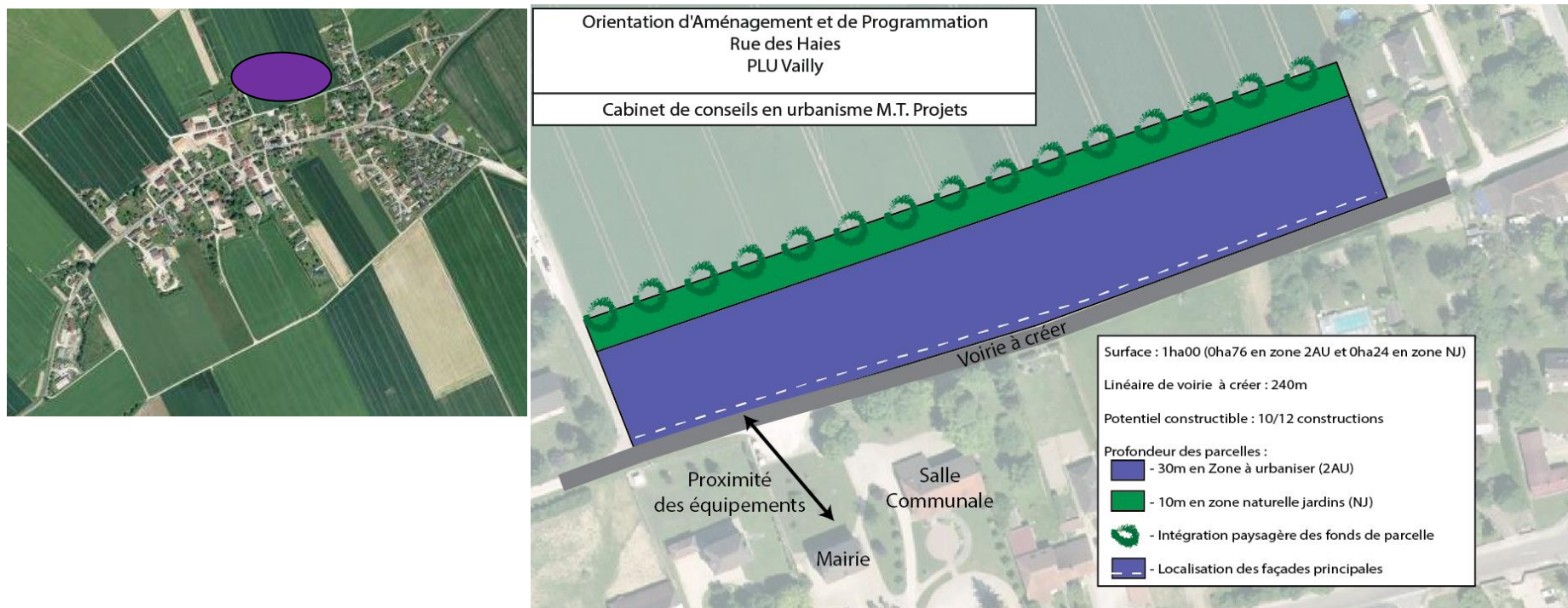
SCHEMA D'AMENAGEMENT DU PROJET GRANDE RUE



LES GRANDS PRINCIPES ET CHIFFRES CLES DU PROJET GRANDE RUE

DESCRIPTION DU SITE	DISPOSITION RELATIVES AU SCHEMA D'ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT
<ul style="list-style-type: none"> ➤ Situation géographique : Grande Rue ➤ Occupation actuelle : Culture ➤ Contraintes d'urbanisation : Aucune 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Fronts bâtis : Parallèles à la voie, pas de pignon ➤ Intégration paysagère : Plantations en fonds de jardins conseillées ➤ Mixité habitat : Mitoyenneté autorisée ➤ Mixité fonctionnelle : Activités compatibles avec l'habitat autorisées
ENJEUX	CHIFFRES CLES
<ul style="list-style-type: none"> ➤ Cohérence urbaine : Espace compris entre le Chemin des Trop Prés et l'Impasse des Maréchaudes, permettant à long terme une voirie parallèle à la Grande Rue en épaississement du tissu urbain ➤ Liaison viaire : Liée à la Grande Rue ➤ Liaison bâtie : Habitat type pavillonnaire au voisinage ➤ Extension à court / moyen / long terme : Extension prévue dans un premier temps via la zone 2AU qui, à terme, pourrait connecter l'Impasse des Maréchaudes notamment. 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Surface : 1ha96 dont 1ha14 en zone constructible 1AU et 0ha82 en zone 2AU ➤ Nombre de constructions potentielles : 20 ➤ Superficie moyenne des parcelles d'habitation : 785m² hors voirie et réseaux divers (20%) ➤ Densité : 10.2 logements par hectare ➤ Potentiel démographique : 50 habitants ➤ Réseaux : présents dans la Grande Rue, à étendre ➤ Longueur de nouvelle voirie : 375m

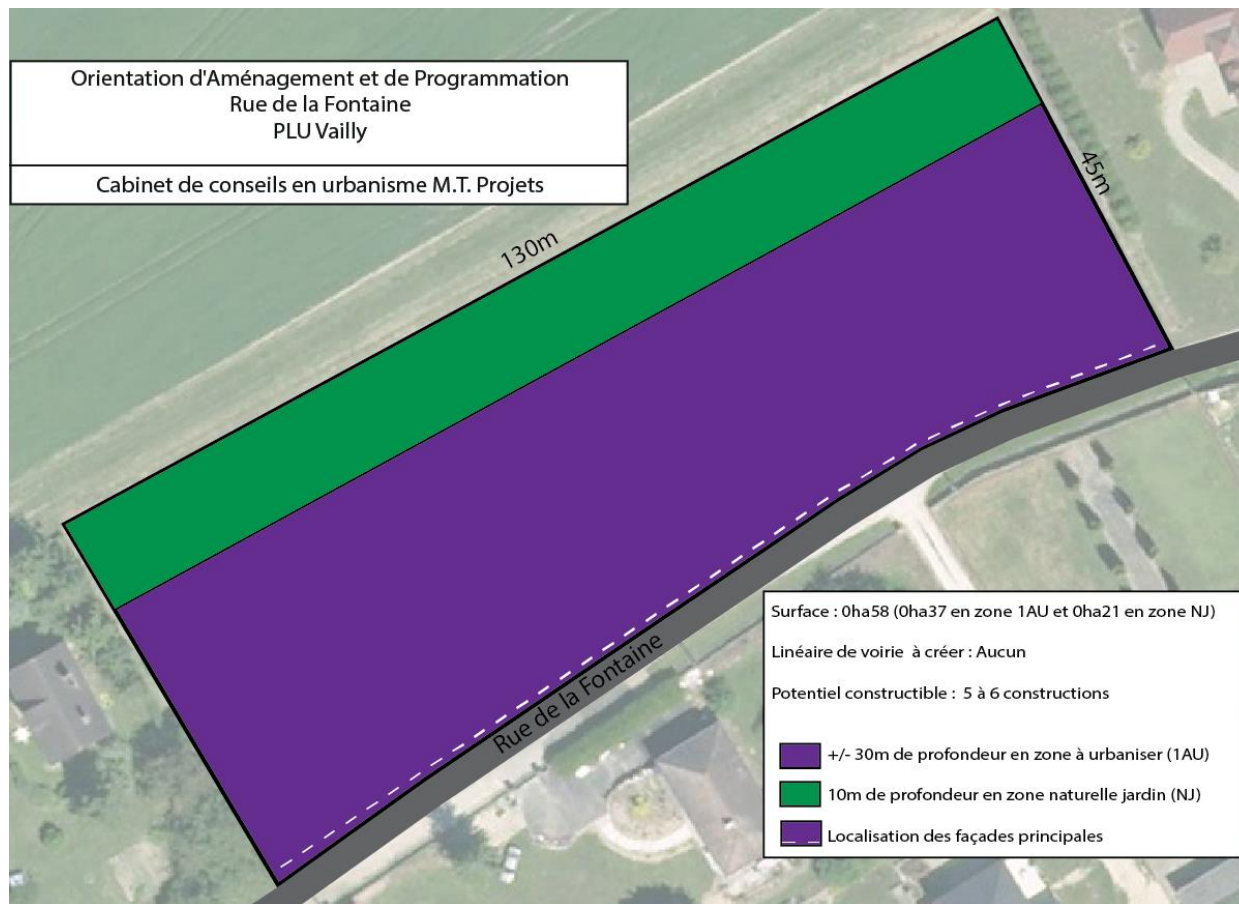
SCHEMA D'AMENAGEMENT DU PROJET DES HAIES



LES GRANDS PRINCIPES ET CHIFFRES CLES DU PROJET DES HAIES

DESCRIPTION DU SITE	DISPOSITION RELATIVES AU SCHEMA D'ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT
<ul style="list-style-type: none"> ➤ Situation géographique : Rue des Haies, à proximité immédiate de la Mairie ➤ Occupation actuelle : Culture ➤ Contraintes d'urbanisation : Aucune 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Fronts bâtis : Parallèles à la voie, pas de pignon ➤ Intégration paysagère : Plantations en fonds de jardins ➤ Mixité habitat : Mitoyenneté autorisée ➤ Mixité fonctionnelle : Activités compatibles avec l'habitat autorisées
ENJEUX	CHIFFRES CLES
<ul style="list-style-type: none"> ➤ Cohérence urbaine : La Rue des Haies est urbanisée en chacune de ses extrémités. Ce projet vient uniformiser l'urbanisation. ➤ Liaison viaire : Connectée à la Voie de Jérusalem et à la Rue Brissonet ➤ Liaison bâtie : Habitat type pavillonnaire au voisinage ➤ Extension à court / moyen / long terme : Pas d'extension prévue 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Surface : 1ha00 dont 0ha76 en zone constructible 2AU et 0ha24 en zone jardins NJ ➤ Nombre de constructions potentielles : 10 à 12 constructions ➤ Superficie moyenne des parcelles d'habitation : 830m² ➤ Densité : 12 logements par hectare ➤ Potentiel démographique : 30 habitants ➤ Réseaux : présents aux extrémités mais à étendre ➤ Longueur de nouvelle voirie : 240m

SCHEMA D'AMENAGEMENT DU PROJET FONTAINE



LES GRANDS PRINCIPES ET CHIFFRES CLES DU PROJET FONTAINE

<p>DESCRIPTION DU SITE</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Situation géographique : Rue de la Fontaine ➤ Occupation actuelle : Culture ➤ Contraintes d'urbanisation : Aucune 	<p>DISPOSITION RELATIVES AU SCHEMA D'ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Fronts bâtis : Parallèles aux voies, pas de pignon ➤ Intégration paysagère : Plantations en fonds de jardins conseillées ➤ Mixité habitat : Mitoyenneté autorisée ➤ Mixité fonctionnelle : Activités compatibles avec l'habitat autorisées
<p>ENJEUX</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Cohérence urbaine : Urbanisation présente aux extrémités de la rue et en face du secteur de projet ➤ Liaison viaire : Connectée à la Voie de Jérusalem et à la Rue des Vignes ➤ Liaison bâtie : Habitat type pavillonnaire au voisinage ➤ Extension à court / moyen / long terme : Aucune extension prévue 	<p>CHIFFRES CLES</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Surface : 0ha58 dont 0ha37 en zone constructible 1AU et 0ha21en zone jardins NJ ➤ Nombre de constructions potentielles : Entre 5 et 6 ➤ Superficie moyenne des parcelles d'habitation : 1000m² ➤ Densité : 10 logements par hectare ➤ Potentiel démographique : 20 habitants ➤ Réseaux : présents ➤ Longueur de nouvelle voirie : Aucune