



E3C
Bureau d'études

Spécialisé dans l'aménagement et le développement rural en Champagne-Ardenne

DOMAINE D'INTERVENTIONS: Urbanisme & Paysage / Environnement / Maîtrise foncière & gestion du patrimoine / Cartographie

Département de l'Aube
Commune de VALLENTIGNY



Plan Local d'Urbanisme
5 – ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE
PROGRAMMATION
APPROBATION

Arrêté le : 17/09/2013

Enquête Publique du :
10/02/2014 au 11/03/2014

Vu pour être annexé à la délibération du
conseil municipal en date du :

M. le Maire :

Révisé le					
Modifié le					

DISPOSITIONS GENERALES

Article L. 123-1-4 du Code de l'Urbanisme : « 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 ».

Les modifications du Code de l'Urbanisme issues notamment des lois du 13 décembre 2000 (dite loi SRU), du 2 juillet 2003 (dite loi Urbanisme et Habitat) et de leurs décrets d'application, suivies de la loi Grenelle 2 (portant engagement national pour l'environnement) du 12 juillet 2010, introduisent les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) dans les Plans Locaux d'Urbanisme pour l'élaboration du projet communal.

Le contenu des OAP est encadré par l'article L. 123-1-4 du Code de l'Urbanisme : elles comprennent ainsi des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements. Ces orientations sont relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, structurer ou aménager. Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics. Les OAP complètent le règlement car tous les éléments d'un projet urbain ne peuvent pas être traduits réglementairement.

Les orientations d'aménagement et de programmation sont opposables aux autorisations d'occupation du sol ou aux opérations d'aménagement dans une relation de compatibilité.

C'est un outil offert aux communes pour leur permettre de maîtriser les projets. La définition des principes d'aménagement, dans l'orientation d'aménagement, peut aussi inciter la collectivité à maîtriser le foncier au travers de diverses servitudes (emplacements réservés, servitudes de localisation de voies et ouvrages publics au titre du L 123-2-c, etc.).

Composition d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation :

- Un document de principe opposable : des principes d'organisation avec lesquelles les projets d'aménagement devront être compatibles ;
- Des orientations écrites justifiant le parti d'aménagement ;
- Des orientations graphiques : tracés des voies et/ou des principes d'organisation du secteur. Le schéma peut représenter tous les champs de l'aménagement (voierie, composition urbaine, traitement paysager des espaces publics ou privés, localisation des équipements publics ...).

Tout projet public ou privé devra être compatible avec l'Orientations d'Aménagement et de Programmation et ses documents graphiques (article L 123-5 du Code de l'Urbanisme).

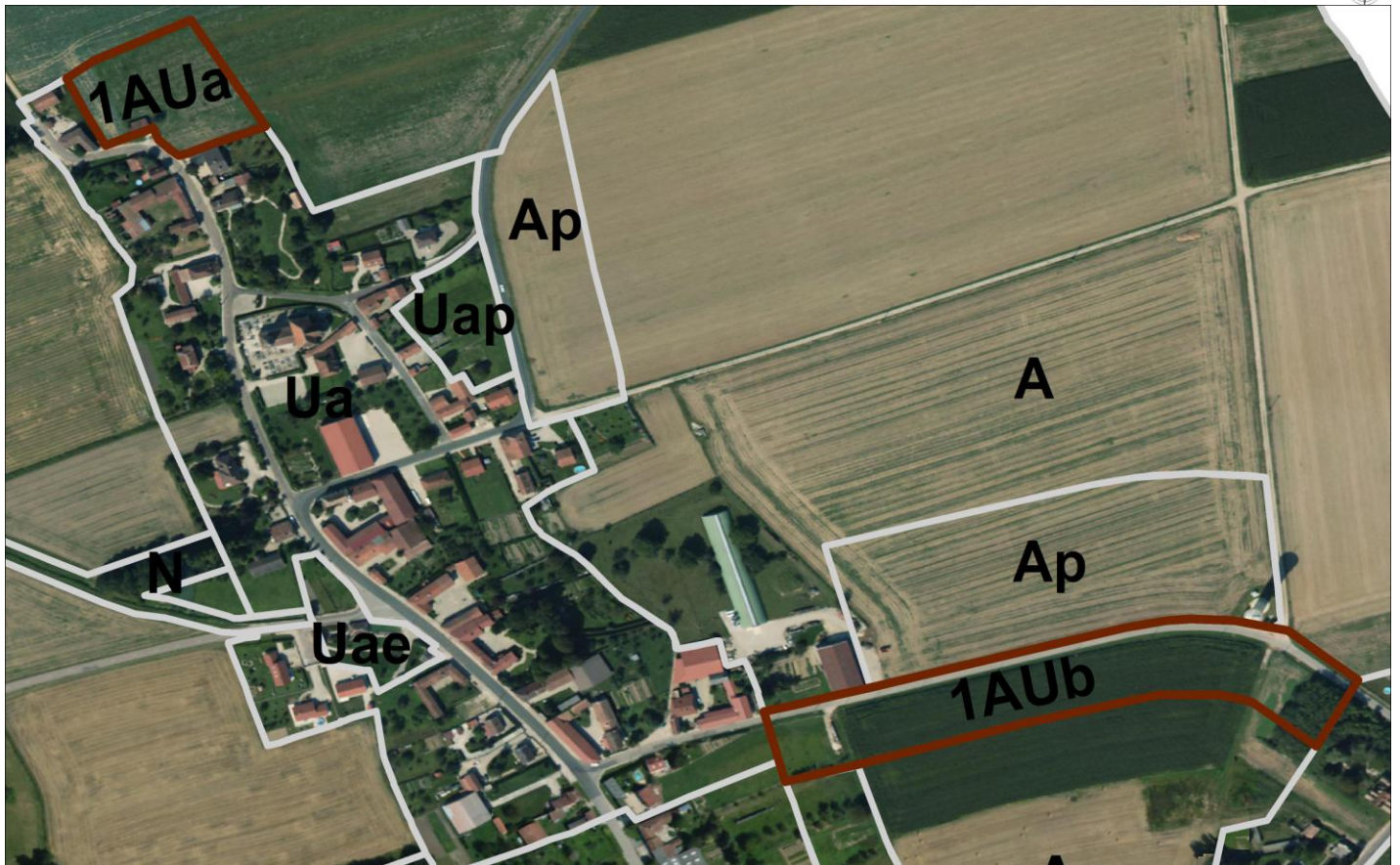
La commune a défini deux secteurs destinés à être aménagés à vocation résidentiel à court et moyen terme : **1AUa** et **1AUb**.

- ➔ **1AUa** situé en continuité Nord du village ancien (orientation d'aménagement et de programmation n°1) ;
- ➔ **1AUb** situé rue de l'Espérance orientation d'aménagement et de programmation n° 2).

PLAN DE SITUATION DES ZONES A URBANISER SUR LA COMMUNE

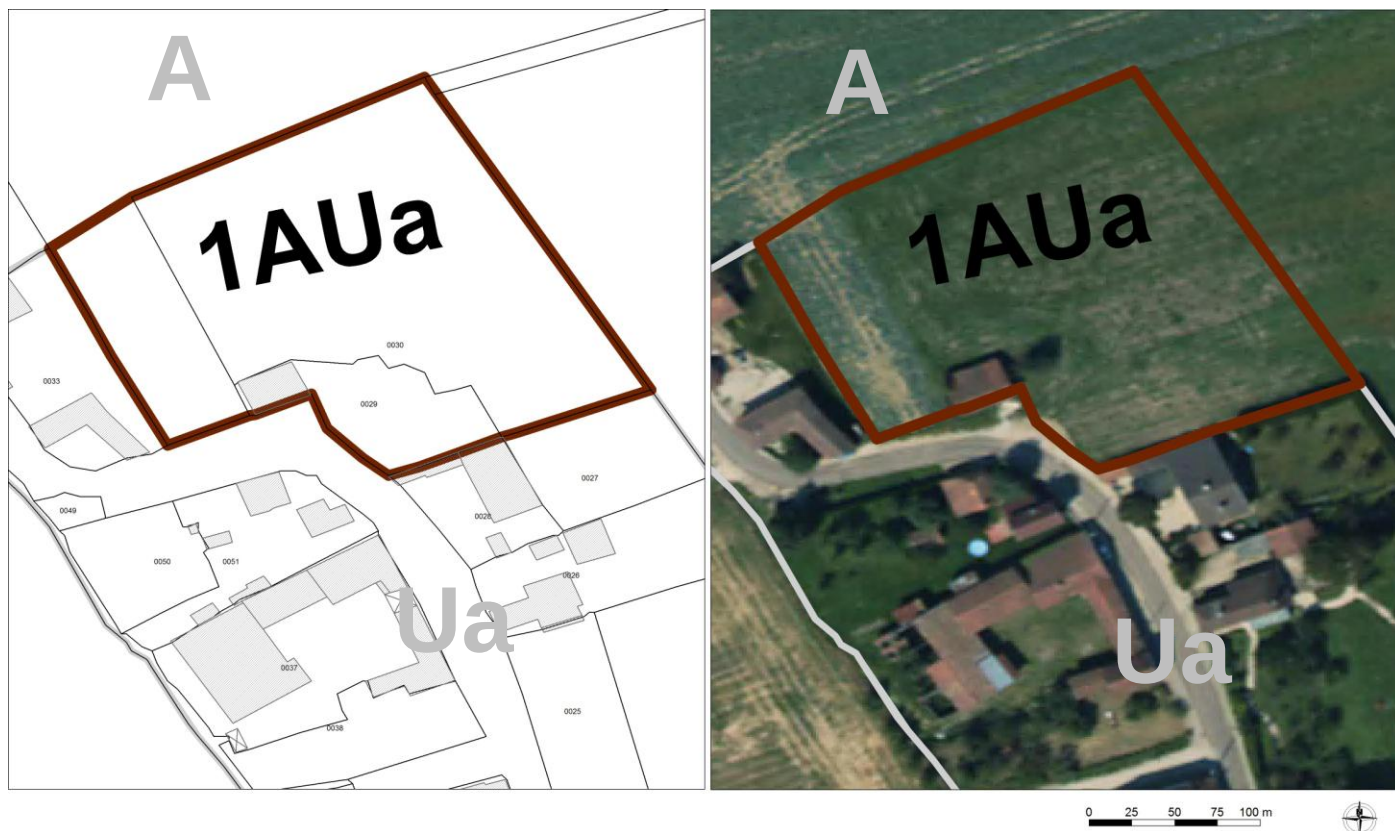
Les zones **1AUa** et **1AUb** se situent toutes les deux en continuité urbaine du village de Vallentigny. Elles se localisent respectivement en prolongement Nord du centre ancien pour la zone **1AUa** et en prolongement de la rue de l'Espérance pour la zone **1AUb** permettant de faire le lien entre le centre ancien et les extensions d'après-guerre.





ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION N°1 : SECTEUR 1AUa

Superficie de la zone : 0ha 62a 70ca



SITUATION DU SECTEUR ET PROJET COMMUNAL

Ce secteur se situe à l'extrémité Nord du village, en continuité de la zone urbaine. Il est destiné à recevoir des constructions à usage résidentiel permettant de refermer une enclave.

Le terrain quant à lui correspond à une altitude plane et uniforme, actuellement occupé par une ancienne grange effondrée et des cultures. Le périmètre du terrain est clos à l'Ouest et au Sud par des constructions appartenant au secteur urbain ancien du village. Au Nord et à l'Est il n'y a pas de limite visible car l'espace s'ouvre sur les terres agricoles.

La commune a la volonté de développer ce secteur en continuité de l'existant. Elle souhaite que les constructions soient subordonnées à la réalisation des équipements de desserte et à la bonne insertion des constructions dans un aménagement cohérent de la zone, en lien avec la zone **Ua**. Une phase de réalisation sera menée. La commune a pour objectifs à travers de l'OAP :

- d'intégrer le secteur au quartier existant ;
- de donner une cohérence aux constructions futures ;
- de créer un lien avec le reste du village ;
- de traiter les limites de l'opération pour une meilleure intégration dans le paysage environnant ;
- de trouver un équilibre des aménagements paysagers et des surfaces urbanisées.

ZONAGE

Les orientations d'aménagement et de programmation concernent un secteur **1AUa** à vocation résidentielle destiné à reprendre les caractéristique du bâti existant règlementé par la zone **Ua** du PLU. Une fois urbanisée, la zone **1AUa** reprendra les spécificités de la zone **Ua**.

DESCRIPTION DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

Type d'aménagement

Ce secteur est destiné à recevoir des constructions à vocation résidentielle et les aménagements qui y sont liés (espaces publics, stationnements, bassins de rétentions des eaux pluviales, transformateurs électrique ...).

Traitement paysager

Dans les différents espaces (voirie, espaces publics, stationnements) du secteur sont préconisés des traitements paysagers qui s'intègrent dans une réflexion globale. Ainsi, les aménagements paysagers de chaque espace devront être cohérents les uns avec les autres.

Des plantations (de type haie par exemple) seront imposées en limite de zone au Nord et à l'Est de la zone permettant une meilleure insertion paysagère des constructions et de l'aménagement du site.

De plus, les espaces de jardins devront se situés en limite de zone avec la zone **A** en fond de parcelle permettant de faire tampon avec l'espace agricole productif et respectant la continuité des jardins protégés de la zone **Ua** plus au Sud.

20 % minimum de la surface d'un lot doit être aménagé en espace vert d'accompagnement.

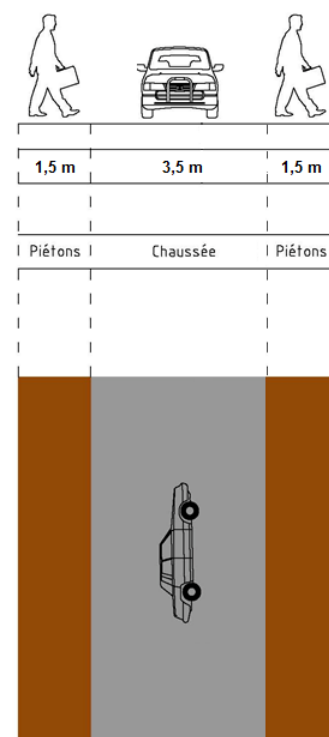
Une liste de plantations recommandées est disponible en annexe du règlement au Titre IX.

Voiries

Le secteur prévoit une accroche sur la voie de l'Ecole. Il est demandé la création d'une voie principale à sens unique d'orientation Nord-Sud, permettant de desservir l'ensemble de la zone, et longeant le Nord de la zone d'orientation Est-Ouest pour sortir au bout de la rue de l'Ecole. Un emplacement réservé est déterminé pour permettre la sortie au Nord-Ouest de la zone.

L'emprise de cette voie nouvelle intégrera (schéma ci-contre) :

- une chaussée de 3,5m de large au minimum prévue pour une circulation à sens unique ;
- un trottoir (largeur minimum d'1,50m) de part et d'autre de la chaussée.



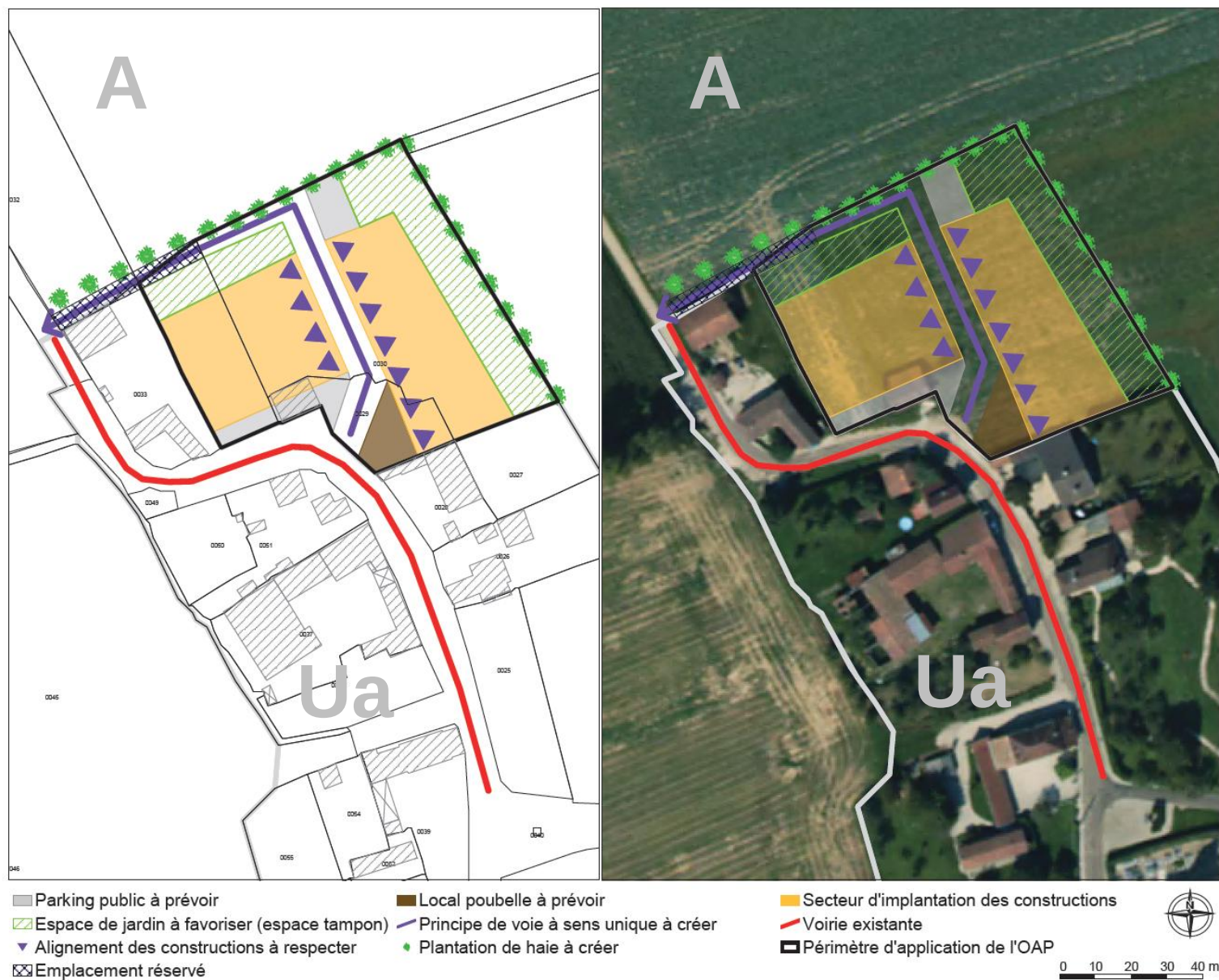
Stationnements

Le stationnement correspondant aux besoins des constructions sera prévu en dehors de la voie nouvelle.

Des places de stationnement ouvertes au public seront prévues dans l'emprise des voies nouvelles, à raison d'une place pour trois lots, plus une place de stationnement pour Handicapés. Les stationnements publics pourront se prévoir en entrée de zone et au Nord de l'opération.

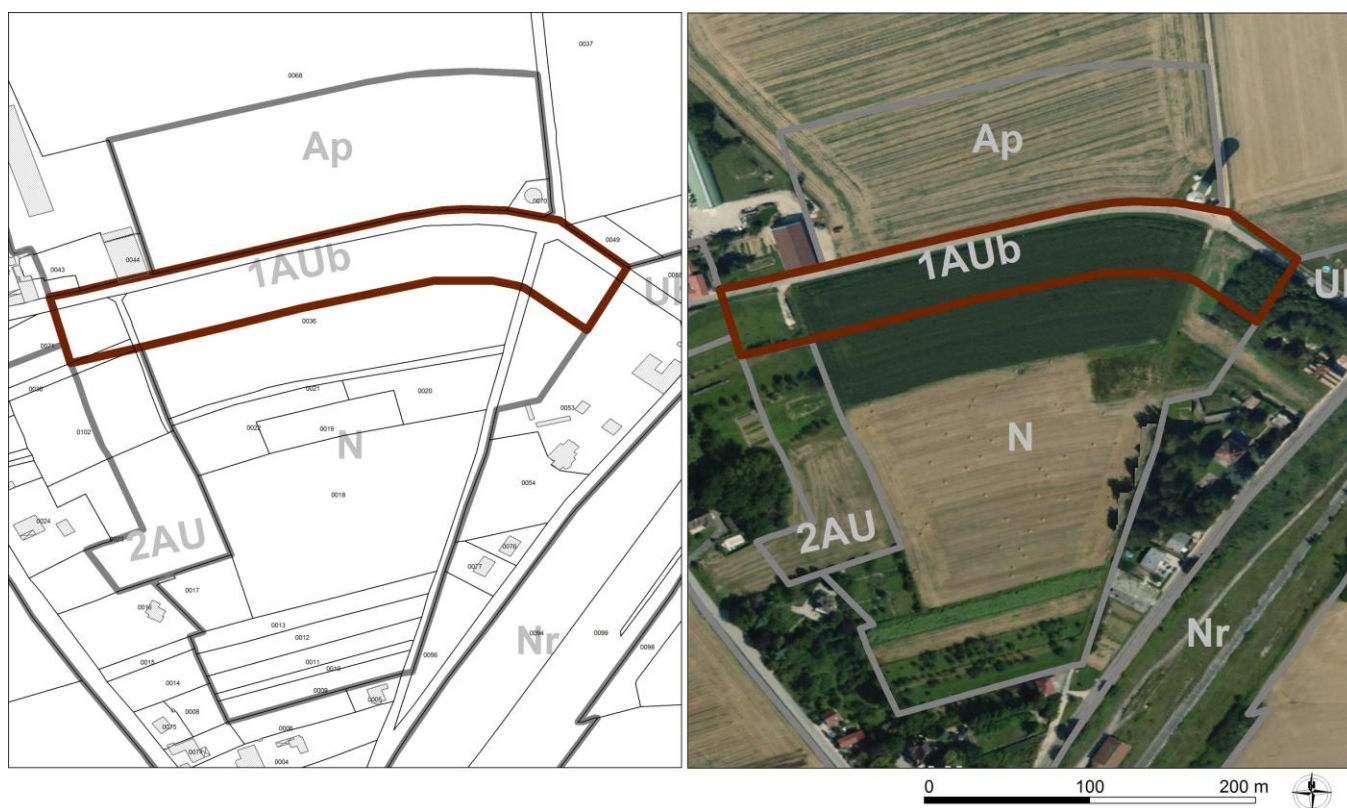
Phase de réalisation

L'aménagement du secteur se fera en une phase de réalisation dans le cadre d'un aménagement d'ensemble de la zone.



ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION N°2 : SECTEUR 1AUb

Superficie de la zone : 1ha 73a 62ca



SITUATION DU SECTEUR ET PROJET COMMUNAL

Le secteur **1AUb** se situe au cœur même de l'espace urbain du village de Vallentigny ; rue de l'Espérance, entre le centre ancien et le quartier de la Gare d'après-guerre. Le secteur se situe dans le haut d'un triangle agricole occupé par des cultures, des vergers et des jachères entre ces deux entités urbaines du village.

Le terrain correspond à une altitude plane et uniforme, actuellement occupé par des cultures. Le périmètre du terrain est totalement ouvert. On retrouve le Poulailleur au Nord qui grève l'utilisation du sol d'une petite partie comprises dans les 100 mètres d'éloignement de l'ICPE, sa partie la plus proche de l'urbain existant. A l'Ouest et à l'Est, le secteur donne sur des espaces de jardins. Au Sud, on retrouve un espace cultivé en continue.

Le secteur est destiné à recevoir des constructions à usage résidentiel. La commune a la volonté de développer ce secteur en priorité afin de permettre de faire le lien entre le cœur ancien de village et son extension d'après-guerre du quartier de la Gare. De plus, la rue de l'Espérance est totalement équipée en réseau, le château d'eau se trouvant en limite Nord-Est du secteur. Ceci engendrerait un moindre coup pour la commune, qui compte tenu de sa taille, doit faire avec un fond de roulement faible.

La commune souhaite que les constructions soient subordonnées à la réalisation des équipements et à la bonne insertion des constructions dans un aménagement cohérent de la zone, en lien avec la zone **Ub**. L'urbanisation du secteur se fera dans le cadre d'un aménagement d'ensemble global en prenant en compte les potentialités de

développement à venir (Prévoir le lien avec la zone **2AU** adjacente). La commune a pour objectifs à travers de l'OAP :

- d'intégrer le secteur au quartier existant ;
- de donner une cohérence aux constructions futures ;
- de créer un lien avec le reste le centre ancien (**Ua**) et le quartier de la Gare (**Ub**) ;
- de prévoir un aménagement comprenant un espace public de rencontre ;
- de traiter les limites de l'opération pour une meilleure intégration dans le paysage environnant ;
- de trouver un équilibre des aménagements paysagers et des surfaces urbanisées.

ZONAGE

Les orientations d'aménagement et de programmation concernent un secteur **1AUb** à vocation résidentielle destiné à recevoir des constructions individuelles sous forme de lotissement. Une fois urbanisée, le secteur **1AUb** reprendra les spécificités de la zone **Ub** adjacente.

DESCRIPTION DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

Type d'aménagement

Ce secteur est destiné à recevoir des constructions à vocation résidentielle de type pavillonnaire et les aménagements qui y sont liés (espaces publics, stationnements, bassins de rétentions des eaux pluviales, transformateurs électriques ...).

Il est demandé qu'un minimum de 20 % de la surface totale du projet soit dédié à la création d'un espace public (jeux pour enfants, lieux de rencontre, terrain de pétanque, espace vert, etc...).

Traitement paysager

Dans les différents espaces (voirie, espaces publics, stationnements) du secteur sont préconisés des traitements paysagers qui s'intègrent dans une réflexion globale. Ainsi, les aménagements paysagers de chaque espace devront être cohérents les uns avec les autres.

5% au moins de la surface totale du projet doit être aménagé en espace vert planté d'arbres de haute tige. Cet aménagement ne doit pas être relégué sur les délaissés inutilisables pour la construction mais au contraire constituer un élément déterminant de la composition urbaine, en particulier le terrain ainsi aménagé doit être facilement accessible depuis le domaine public et éventuellement incorporé à celui-ci.

Des espaces verts devront être disposés à l'Ouest de l'opération entre les zones **Ua / Ub** et le secteur **1AUb**.

20 % minimum de la surface d'un lot doit être aménagé en espace vert d'accompagnement (jardins). Ces espaces devront être situés de préférence en limite Sud de zone avec la zone **A** en fond de parcelle permettant de faire tampon avec l'espace agricole productif.

Il est imposé la plantation d'un arbre de haute tige par 150 m² d'espaces libres dans chaque lot.

Des arbres d'alignements seront placés le long de la rue de l'Espérance dans les espaces verts dont le profil en cunette ou noue permet d'absorber une grande partie des eaux de pluie de la voirie. Au pied des arbres, pourront être plantés des arbustes ou des plantes couvre-col.

Une liste de plantations recommandées est disponible en annexe du règlement au Titre IX.

Voiries

Le secteur est bordé par la rue de l'Espérance. Cette voie principale doit être aménagée avec l'ajout d'espace piéton et d'espace de parking public complété par la plantation d'arbres d'alignement. Compte tenu de

l'existence de cette voirie et de sa situation (entre deux espaces agricoles), l'aménagement ne comportera qu'un côté de la route, le côté Sud voué à être ouvert à l'urbanisation pour ne pas empiéter sur le côté agricole Nord.

Les voies nouvelles doivent être pensées en fonction du futur développement de la commune à long terme. Les liens seront donc anticipés avec la zone 2AU.

L'emprise de l'aménagement de la rue de l'Espérance intégrera :

- une chaussée de 5,00m de large minimum prévue pour une circulation à double sens ;
- un trottoir Sud d'une largeur minimum de 4m minimum intégrant des places de stationnement public (2,5m de large minimum), des arbres d'alignement et un accès piéton (1,5m de large minimum).

L'emprise des voies nouvelles intégrera :

- une chaussée de 5,00m de large au minimum prévue pour une circulation à double sens ;
- un trottoir (largeur minimum d'1,50m) de part et d'autre de la chaussée ;

Les trottoirs seront séparés de la chaussée par :

- des espaces verts plantés d'arbustes ou d'arbres d'alignement ;
- des places de stationnement public.

Stationnements

Le stationnement correspondant aux besoins des constructions sera prévu en dehors de la voie nouvelle.

Des places de stationnement ouvertes au public seront prévues dans l'emprise des voies nouvelles, à raison d'une place pour trois lots, plus une place de stationnement pour Handicapés.

Phase de réalisation

L'aménagement du secteur se fera en une phase de réalisation dans le cadre d'un aménagement d'ensemble de la zone.

