



Commune de VOID-VACON (55)

REVISION DU PLAN D'OCCUPATION DES SOLS VALANT ELABORATION DU

PLAN LOCAL D'URBANISME

Orientations d'Aménagement et de Programmation

ESpace &
TERRitoires

Etudes et conseils en urbanisme et aménagement

240, rue de Cumène
54230 NEUVES-MAISONS

Tél : 03 83 50 53 87
Fax: 03 83 50 53 78

Dossier Approbation du Plan Local d'Urbanisme

Document conforme à celui annexé à la délibération du Conseil Municipal du 17 / 07 / 2014 portant approbation de la révision du POS valant élaboration du PLU.

Signature
du Maire :



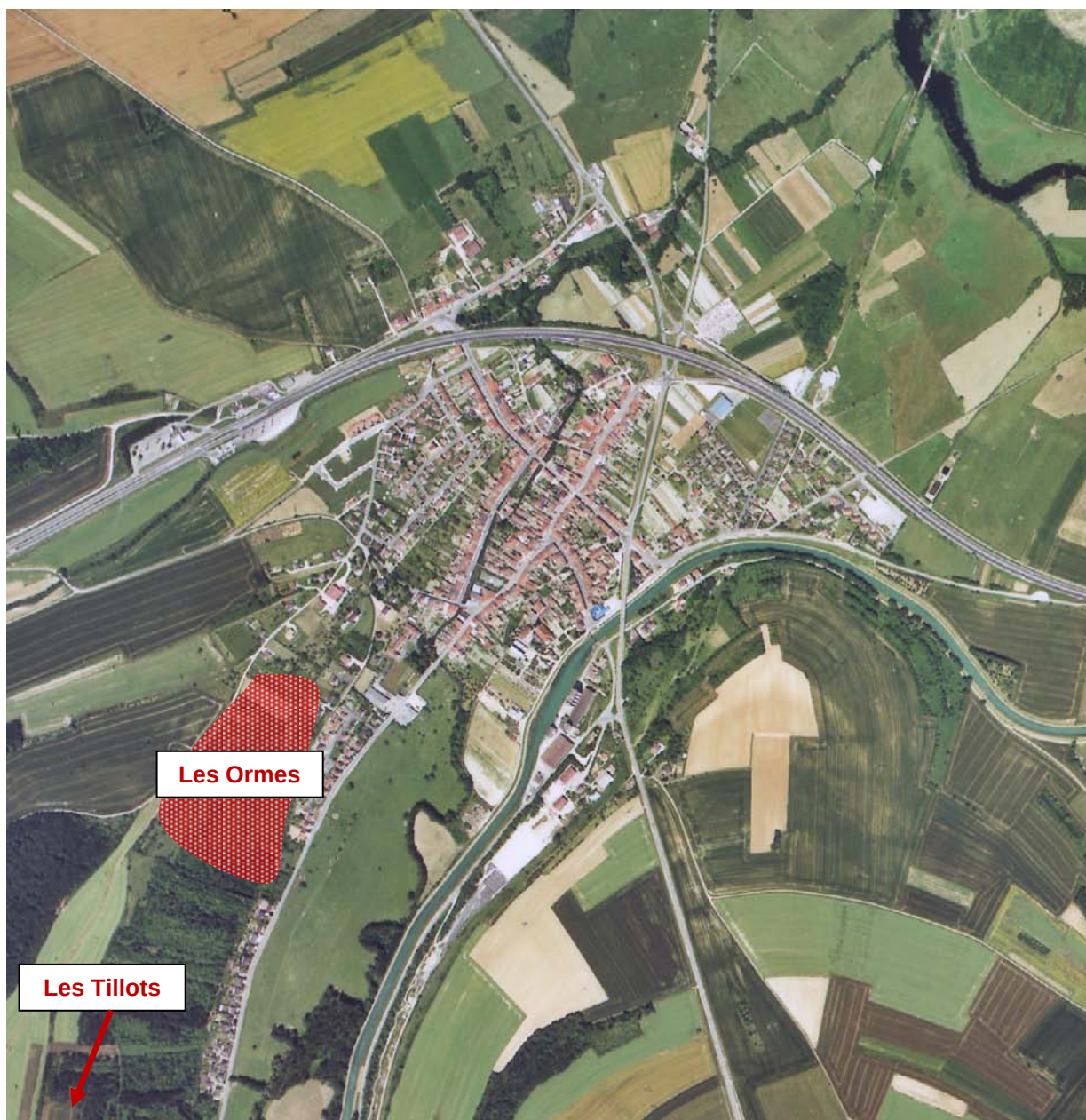
INTRODUCTION

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables définit, dans le respect des objectifs et des principes énoncés aux articles L. 110 et L. 121-1 du Code de l'Urbanisme, les grandes orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par la commune.

Les **Orientations d'Aménagement et de Programmation** permettent quant à elles d'affiner la réflexion et de prévoir des actions et opérations d'aménagement à réaliser, notamment pour mettre en valeur l'environnement, les paysages et le patrimoine, permettre le développement urbain et assurer le développement de la commune.

La commune de VOID-VACON a souhaité mener une réflexion spécifique sur 2 secteurs d'extensions futures (zones 1AU principalement) :

- « **Les Tillots** » située à VACON,
- « **Les Ormes** » située à VOID.



Ainsi, des Orientations d'Aménagement et de Programmation ont été définies pour ces différentes zones.

Les représentations graphiques suivantes font apparaître le principe de desserte des zones, l'état d'esprit d'aménagement ainsi que les principes de composition urbaine.



PRESENTATION

- ✓ Zones 1AU (et 2AU).
- ✓ Localisation à VACON.
- ✓ Surface : 1,34 ha pour 1AU.



ENJEUX

Urbanisme

- ✓ Prévoir un développement urbain au droit d'une **fenêtre d'urbanisation dans le lotissement des Tillots à VACON.**
- ✓ Densifier **au cœur de la trame urbaine existante** pour limiter l'étalement urbain.
- ✓ Garantir par la localisation de la zone, la **compacité de la trame urbaine.**
- ✓ Obtenir une **cohérence** du projet avec l'urbanisation existante à VACON.
- ✓ Marquer et **identifier la limite de l'urbanisation** en « calant » la zone 1AU au droit des terres agricoles actuelles.
- ✓ Ajuster la zone sur le **chemin rural** existant.
- ✓ Prévoir une **seconde tranche de lotissement** vers le nord.
- ✓ Économiser les **espaces agricoles** en ouvrant à l'urbanisation des terrains proches de la zone agglomérée actuelle.
- ✓ Mettre en œuvre un parcellaire compact et en lanière afin de renvoyer **une image urbaine dense** par l'intermédiaire de fronts bâtis homogènes.
- ✓ Favoriser une **organisation parcellaire** qui optimise les zones de transition avec le grand paysage.
- ✓ Maintenir les **dispositifs de desserte agricole** au droit de la zone à urbaniser.
- ✓ Mettre en avant la proximité de la **zone de loisirs** en bordure de la RD 29.

Paysage

- ✓ Préserver les **espaces agricoles** en pourtour de la zone de projet.
- ✓ Maintenir une **zone de jardins** en fond de parcelles pour favoriser la **transition verte** et faciliter l'intégration paysagère.
- ✓ Ne pas permettre l'urbanisation autour du cimetière. Garder une **interface non bâtie** entre la zone habitée et le cimetière.
- ✓ Créer une **trame verte à l'échelle de l'opération.**

RECOMMANDATIONS

Densification

- ✓ Favoriser la densification urbaine selon la répartition suivante :

	PART HABITAT INDIVIDUEL	PART HABITAT GROUPE
Typologie d'habitat	90 %	10 %
Nombre moyen de logements à l'hectare	11 logements pour de l'habitat individuel	

Gestion des eaux pluviales

- ✓ Encourager la **rétenction de l'eau de pluie** à la parcelle.

Déplacements doux

- ✓ Assurer la **connexion piétonne** entre la zone et le cœur de village (prise en compte de l'existence de la **voie verte** entre VOID et VACON).



Densité moyenne : entre 11 log/ha

Hypothèse d'aménagement:



Echelle : 1/2 000°



Desserte viaire



Zone de jardins

- ✓ Zones 1AU, 1AUp et 2AU en liaison avec la zone UB du village de VOID.
- ✓ Localisation aux Ormes et accès par le chemin des Ormes.
- ✓ Surface : 3,54 ha pour 1AU.



Urbanisme

- ✓ Obtenir une **cohérence** du projet avec la zone urbaine existante « Sur les Ormes ».
- ✓ Mettre à profit le **foncier communal** (classement en 1AU).
- ✓ Créer une **urbanité dans la continuité de l'existant**. Cet objectif pourra être atteint par l'intermédiaire d'un réseau viaire rattaché aux chemins existants, ce qui désenclave la zone, permet de la connecter au reste de la trame urbaine et d'assurer une continuité avec le tissu existant. Au final, l'aménagement permettra une **pérennisation du socle urbain**.
- ✓ Organiser l'aménagement dans le respect de la **topographie naturelle** afin de ne pas perturber la partie basse du coteau.
- ✓ Réaliser l'aménagement dans le **prolongement « naturel » du bourg** et non comme une entité urbaine créée « ex nihilo ».
- ✓ Créer des **séquences d'espaces publics** qui structurent et rythment l'aménagement. Ces espaces peuvent être des lieux propices à la rencontre (aire de jeux notamment).
- ✓ Structurer l'aménagement par l'intermédiaire d'un **espace central commun**. Il s'agit d'un élément fédérateur qui peut être conçu comme une place polyvalente développée autour d'une séquence paysagée, l'ensemble traité en altimétrie zéro de manière à ne pas prioriser l'usage automobile. L'habitat devra être structuré pour faire vivre cette place.
- ✓ Favoriser la **mixité des typologies de logement** afin d'attirer une population jeune et néo-rurale en diversifiant la superficie des parcelles, en gérant l'aménagement et l'implantation des pavillons sur les terrains et en augmentant l'offre locative résidentielle.
- ✓ Prévoir une typologie de logements variée et assurer ainsi le **cycle résidentiel** à l'intérieur même de la commune le tout bénéficiant d'espaces de convivialité, d'échange et de partage.
- ✓ Reconstituer un **parc immobilier mixte** au niveau social et typologique.
- ✓ Intégrer la **problématique de stationnement** au niveau de la conception d'aménagement.
- ✓ Envisager un découpage en tranches de l'opération de lotissement (**phasage**) pour permettre une arrivée progressive de population et un aménagement graduel de la zone.
- ✓ Réaliser un **bouclage viaire** par le biais de la mise en œuvre d'un emplacement réservé qui permettra à la commune de se porter acquéreur du foncier pour porter le projet de voirie de desserte complète de l'opération.

Paysage

- ✓ Prévoir une **frange urbaine végétalisée** par les zones de transition des arrières de constructions afin de l'aérer et l'intégrer dans le grand paysage. Le séquençage végétal du projet permettra de renforcer la trame verte à l'échelle du socle urbain et de créer une armature globale.
- ✓ Valoriser et appuyer la trame verte en créant un **axe vert** structurant à l'intérieur de l'aménagement vers le grand paysage.
- ✓ Se servir de l'armature végétale comme le **support d'un maillage de connexions piétonnes**.
- ✓ Favoriser l'**intégration du projet dans le paysage**.

Densification

- ✓ Favoriser la densification urbaine selon la répartition suivante :

	PART HABITAT INDIVIDUEL	PART HABITAT GROUPE
Typologie d'habitat	80 %	20 %
Nombre moyen de logements à l'hectare	11 logements pour de l'habitat individuel	

Gestion des eaux pluviales

- ✓ Infiltrer les **eaux de pluie à la parcelle** par tout dispositif approprié.

Déplacements automobiles

- ✓ Mettre en œuvre des **espaces de stationnement collectif** adaptés pour les véhicules.

Gestion des risques d'instabilité des terrains

- ✓ Toutes les mesures seront prises pour limiter au maximum les **risques d'éboulement**, de **glissement de terrains** et de **ruissellement des eaux** vis-à-vis des constructions inférieures.
- ✓ Des terrassements seront prévus et dimensionnés pour supporter les constructions nouvelles en amont du Parterre.
- ✓ Des **murs de soutènement** viendront étayer les terrains constructibles et un **système de drainage** sera étudié pour recueillir les eaux de pluie, ce qui limitera les risques d'inondation par ruissellement en partie basse du coteau.

**HYPOTHÈSE 3 :
DENSITÉ INTERMÉDIAIRE**

implantation : env. 42 000 m²
 63 appartements - superficie moyenne : 300 m²

Les annotations techniques incluent :

- Structure de bâtiments rectangulaires alignés le long d'une rue principale.
- Zones de verdure et espaces publics intégrés.
- Dimensions et surfaces indiquées pour les bâtiments et les zones communes.
- Matériaux utilisés pour les façades et les revêtements de sol.

Echelle : 1/2 000°

