

# Commune de **VIGNEMONT**

## **APRÈS MODIFICATION N°1**

Modification n°1 approuvée par délibération du conseil  
municipal en date du 10 Novembre 2023

## **PLAN LOCAL D'URBANISME**

### **RÉVISION**

### **APPROBATION**

Vu pour être annexé à la  
délibération en date du :

29 JAN. 2018



## **ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION**

**SOMMAIRE**

|                                                                                               |          |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------|----------|
| <b>INTRODUCTION.....</b>                                                                      | <b>2</b> |
| <b>SECTEUR 1 – Angle des rues des Vignes et de Compiègne.....</b>                             | <b>4</b> |
| <b>SECTEUR 2 – Rue des Vignes.....</b>                                                        | <b>5</b> |
| <b>SECTEUR 3 – Rue du Vieux Château (sud).....</b>                                            | <b>6</b> |
| <b>SECTEUR 4 – Rue du Vieux Château (nord) .....Supprimé suite à la modification n°1.....</b> | <b>7</b> |
| <b>SECTEUR 5 – Rue du Vieux Château (entrée nord-est du village).....</b>                     | <b>8</b> |
| <b>SECTEUR 6 - Site de l’exploitation agricole rue de la Mairie .....</b>                     | <b>9</b> |

## INTRODUCTION

---

Les « orientations d'aménagement et de programmation » permettent de mettre en œuvre des actions ou opérations déterminées, dans certains secteurs.

Elles sont déterminées en application de l'article L.151-6 du Code de l'Urbanisme, selon lequel : *« 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 ».*

Selon l'article L.151-7 du Code de l'Urbanisme, *« 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. »*

A Vignemont, cinq secteurs sont concernés :

- Secteur 1 – angle des rues des Vignes et de Compiègne,
- Secteur 2 – rue des Vignes,
- Secteur 3 – rue du Vieux Château (sud),
- Secteur 4 – rue du Vieux Château (nord), supprimé à l'issue de la modification n°1
- Secteur 5 – rue du Vieux Château (entrée nord-est du village)
- Secteur 6 - site de l'exploitation agricole rue de la Mairie.



**Positionnement des secteurs**



SECTEUR 1 – Angle des rues des Vignes et de Compiègne



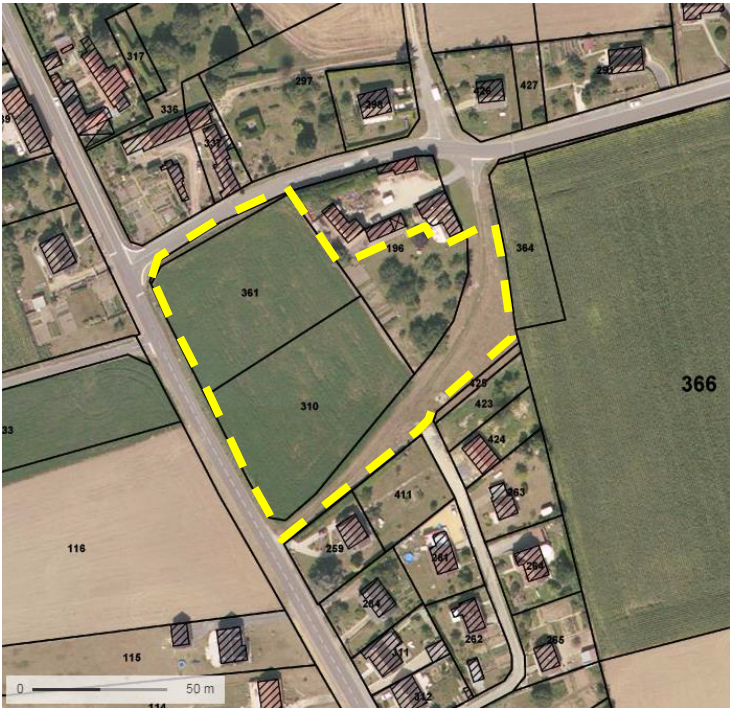
LEGENDE

-  Secteur d'habitat mixte pouvant comprendre de l'habitat collectif et/ou de l'habitat individuel pur et/ou groupé. La densité sera comprise entre :
  - 10 et 12 logements à l'hectare en cas d'assainissement individuel.
  - 10 et 15 logements à l'hectare en cas d'assainissement collectif.
-  Emprise à maintenir en jardin
-  Principe d'une nouvelle liaison routière entre la rue de Compiègne ou la rue des Vignes et la rue Cité Bel Air (bouclage)
-  RD 41 existante (aucun accès particulier autorisé)
-  Rue Cité Bel Air existante (aucun accès particulier autorisé)
-  Chemin rural de Coupe-Gueule existant, non carrossable (voie piétonne)
-  Formation d'un front bâti structurant
-  Aménagement éventuel du carrefour

*L'ouverture à l'urbanisation des terrains soumis à ces Orientations d'Aménagement et de Programmation n'est possible qu'à terme, dans le cadre d'une procédure de modification du PLU, après avoir démontré la nécessité de réaliser de nouveaux logements à cet endroit à l'horizon 2030, pour atteindre les objectifs chiffrés fixés au projet communal.*

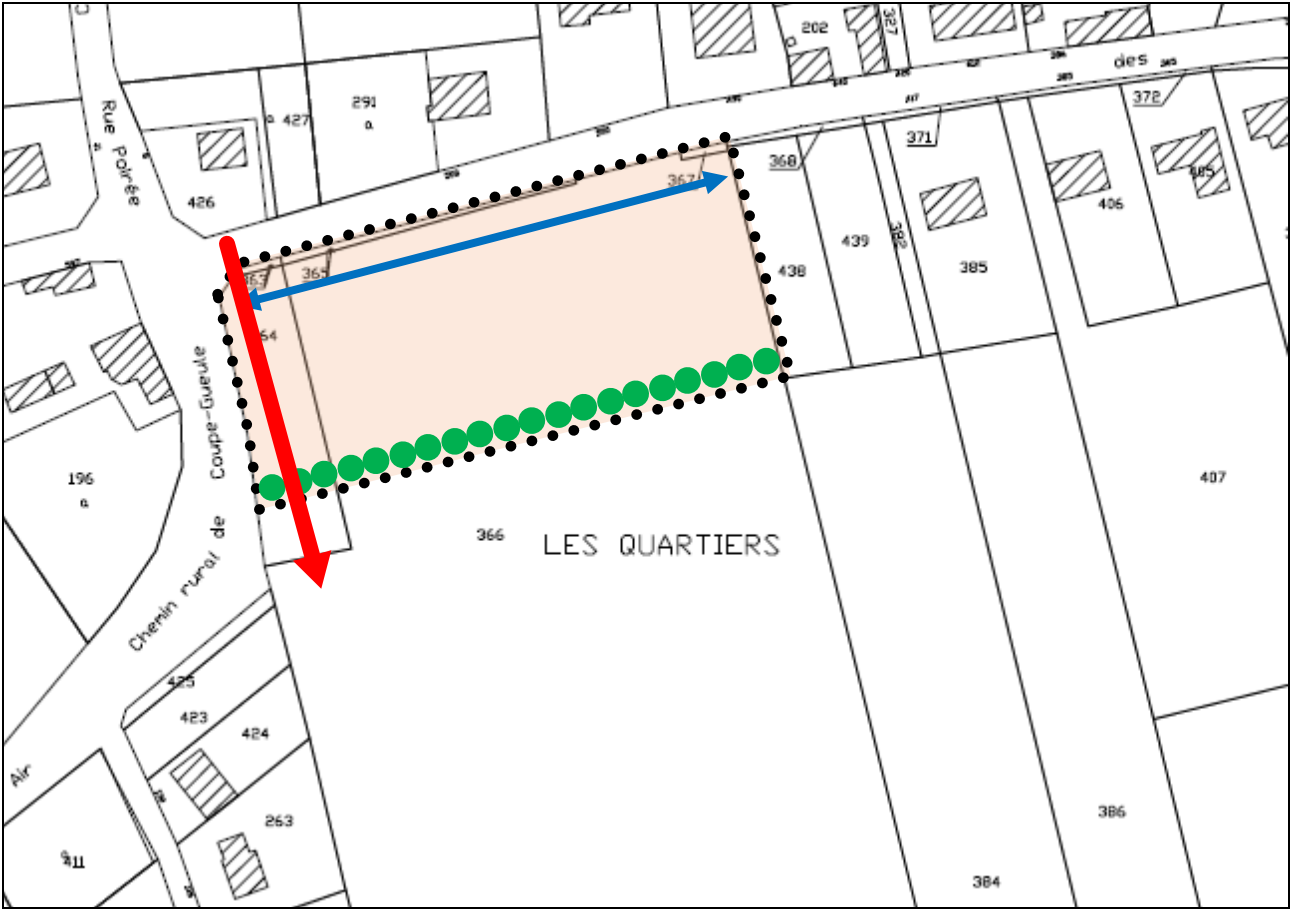
**Les objectifs recherchés à travers ces Orientations d'Aménagement et de Programmation sont :**

- Prévoir une densification du site : le projet futur devra respecter une densité comprise entre 10 et 12 logements à l'hectare en cas d'assainissement individuel ou entre 10 et 15 logements à l'hectare en cas d'assainissement collectif. Pour atteindre cet objectif, le secteur pourra accueillir de l'habitat sous différentes formes (habitat collectif et/ou habitat individuel pur et/ou groupé), l'objectif étant de favoriser une mixité. (NB : l'emprise de la rue Cité Bel Air et du chemin rural de Coupe-Gueule ne doit pas être prise en compte dans le calcul de la densité, de même que la superficie de la parcelle ZC 196a).
- Assurer une bonne greffe urbaine de l'opération : la desserte automobile du site devra s'organiser autour d'une nouvelle liaison routière entre la rue de Compiègne ou la rue des Vignes et la rue Cité Bel Air. Son positionnement sur le schéma est uniquement indicatif. L'orientation à respecter est de créer un bouclage, sans imposer l'endroit exact où sera positionnée la jonction entre les deux voies. Aucun nouvel accès automobile particulier ne pourra être autorisé ni sur la RD41 (pour des raisons de sécurité routière), ni sur la rue Cité Bel Air, ni sur le chemin rural de Coupe-Gueule (ces voies étant insuffisamment équipées).
- Veiller à la qualité paysagère de l'opération : l'opération devra permettre de créer un front bâti structurant le long des rues des Vignes et de Compiègne, grâce à l'implantation de constructions à l'alignement et/ou la création de clôtures minérales. Sur la parcelle ZC 196a est possible la construction d'un abri de jardin et d'une annexe isolée, indépendamment de la réalisation d'une opération sur le reste de la zone AUh.
- Assurer la sécurité aux abords de l'opération : l'élargissement du carrefour permettrait éventuellement de mieux appréhender la circulation, une fois le front bâti constitué.



Source : [www.geoportail.fr](http://www.geoportail.fr)

SECTEUR 2 – Rue des Vignes

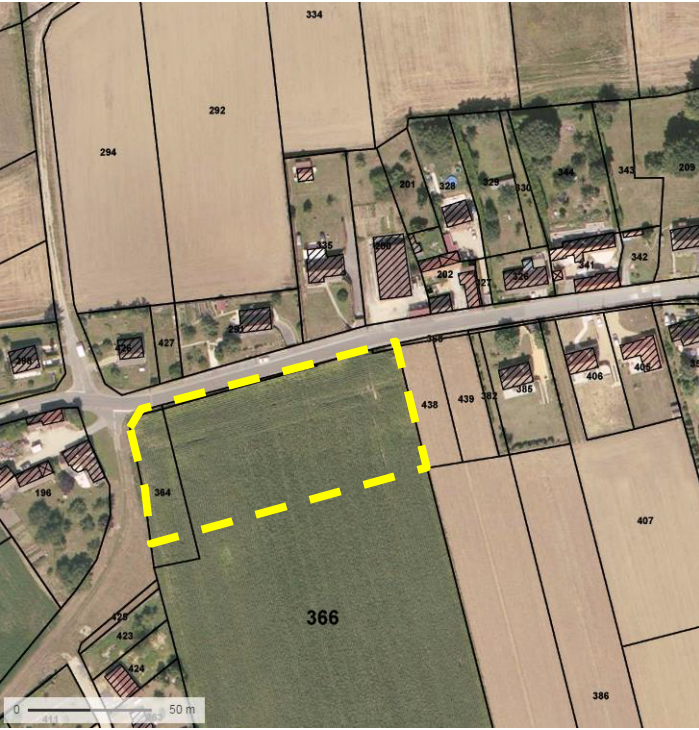


LEGENDE

-  Secteur où l'habitat sera composé d'habitat individuel pur et/ou groupé. La densité sera comprise entre :
  - 10 et 12 logements à l'hectare en cas d'assainissement individuel.
  - 10 et 15 logements à l'hectare en cas d'assainissement collectif.
-  Maintien d'une desserte (largeur minimale de 6 m) depuis la rue des Vignes à l'îlot agricole situé à l'arrière
-  Formation d'un front bâti structurant
-  Plantations d'intégration à prévoir

Les objectifs recherchés à travers ces Orientations d’Aménagement et de Programmation sont :

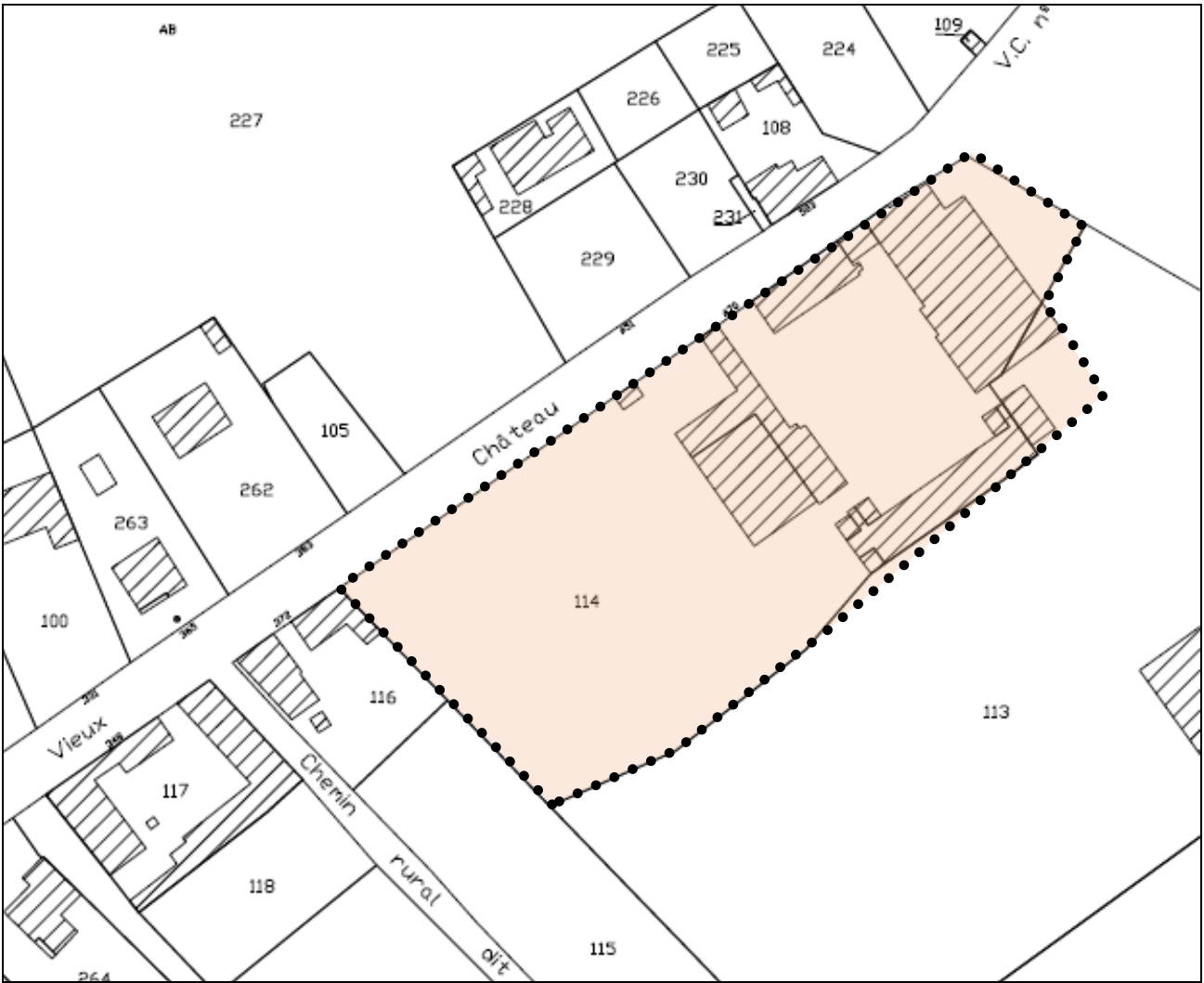
- Prévoir une densification du site : le projet futur devra compter de 7 à 8 logements sur l'ensemble du périmètre.  
Pour atteindre cet objectif, le secteur pourra accueillir de l'habitat individuel sous différentes formes (habitat individuel pur et/ou groupé).  
L'accueil d'activités est également possible, à condition que le nombre de logements soit respecté.
- Assurer une bonne greffe urbaine de l'opération : la desserte des constructions devra s'effectuer à partir de la rue des Vignes. L'aménagement du secteur devra prévoir l'aménagement d'un accès pour les engins agricoles vers le sud d'une largeur minimale de 6 m. Son positionnement sur le schéma est uniquement indicatif (à voir entre le porteur de projet et l'exploitant concerné).
- Veiller à la qualité paysagère de l'opération : l'opération devra permettre de créer un front bâti structurant le long de la rue des Vignes, grâce à l'implantation de constructions à l'alignement et/ou la création de clôtures minérales. Par ailleurs, des plantations d'intégration seront aménagées en lisière sud de l'opération, pour assurer l'intégration de l'urbanisation dans le paysage.



Source : [www.geoportail.fr](http://www.geoportail.fr)



SECTEUR 3 – Rue du Vieux Château (sud)

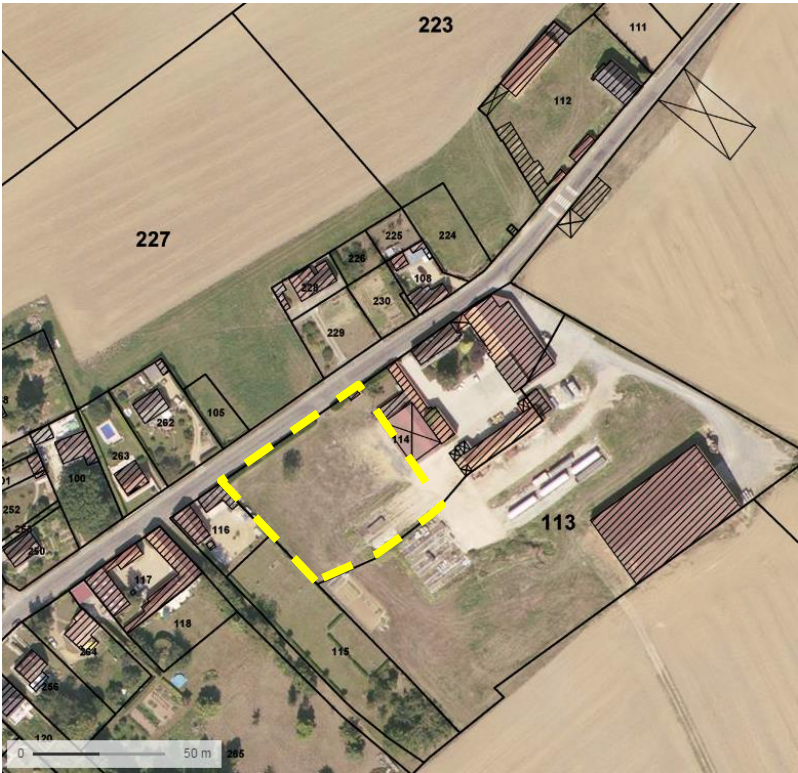


LEGENDE

- Secteur où l'habitat pourra comprendre de l'habitat collectif et/ou de l'habitat individuel groupé. La densité sera comprise entre :
- 10 et 12 logements à l'hectare

Les objectifs recherchés à travers ces Orientations d’Aménagement et de Programmation sont :

- Prévoir une densification du site : le projet futur pourra compter jusqu'à 7 à 8 logements au total, dont jusqu'à 4 logements dans la partie libre de construction et pas plus de 3 logements supplémentaires dans l'emprise déjà occupée par du bâti. Pour atteindre cet objectif, le secteur pourra accueillir de l'habitat sous différentes formes (habitat collectif et/ou habitat individuel groupé), l'objectif étant de favoriser une mixité. L'accueil d'activités est également possible à condition que le nombre de logements soit respecté.
- Assurer une bonne greffe urbaine de l'opération : la desserte des constructions devra s'effectuer à partir de la rue du Vieux Château.



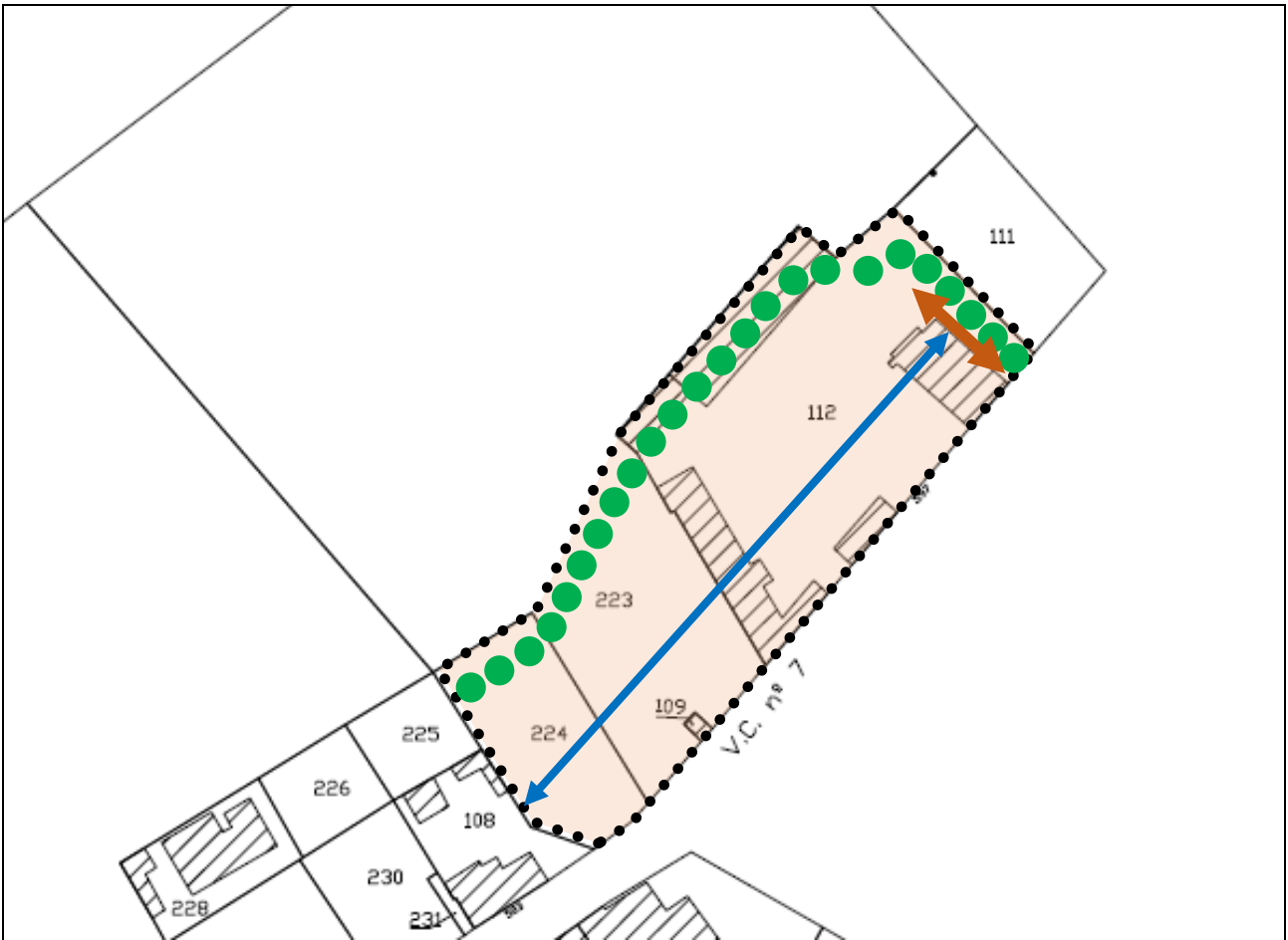
Source : [www.geoportail.fr](http://www.geoportail.fr)

**SECTEUR 4 – Rue du Vieux Château (nord)**

**SUPPRIMÉ À L’ISSUE DE LA MODIFICATION N°1 DU PLU**



**SECTEUR 5 – Rue du Vieux Château (entrée nord-est du village)**

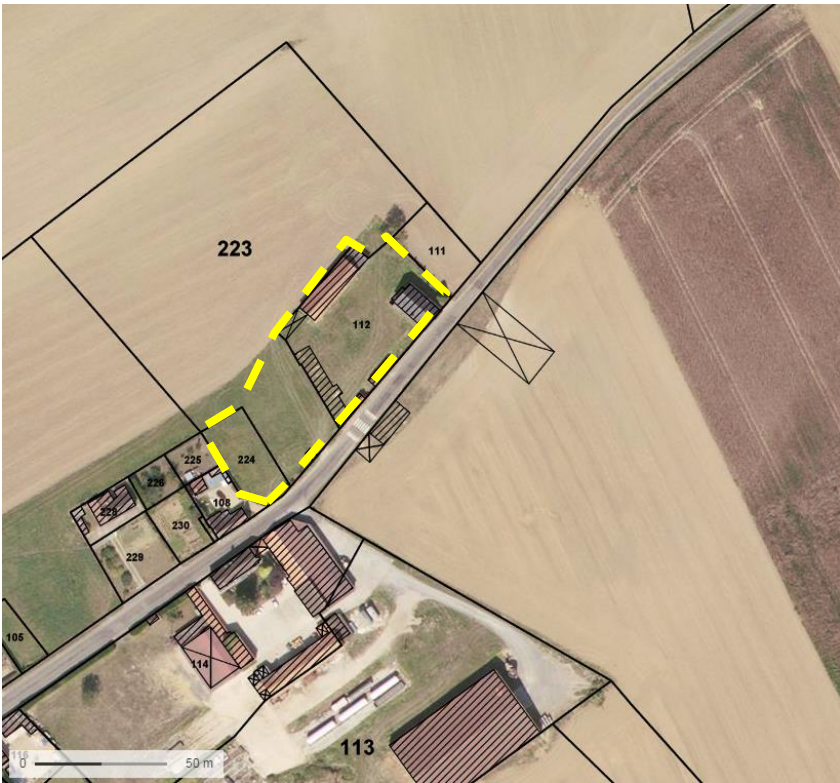


**LEGENDE**

-  Secteur où l’habitat sera composé d’habitat individuel pur, y compris en cas de renouvellement urbain sur la propriété bâtie vacante.  
Les habitations nouvelles devront être implantées avec un retrait d’au moins 10 m par rapport à l’alignement de la rue du Vieux Château et de 3 m minimum des limites séparatives.  
La hauteur des constructions est limitée à 9 m au faîtage.  
La densité sera comprise entre 10 et 12 logements à l’hectare.
-  Plantations d’intégration à prévoir
-  Principe de ligne de faîtage des nouvelles habitations à respecter (parallèle à la rue)
-  Pignon de l’habitation implantée en lisière à habiller de briques en terre cuite de teinte rouge ou de parements d’aspect similaire

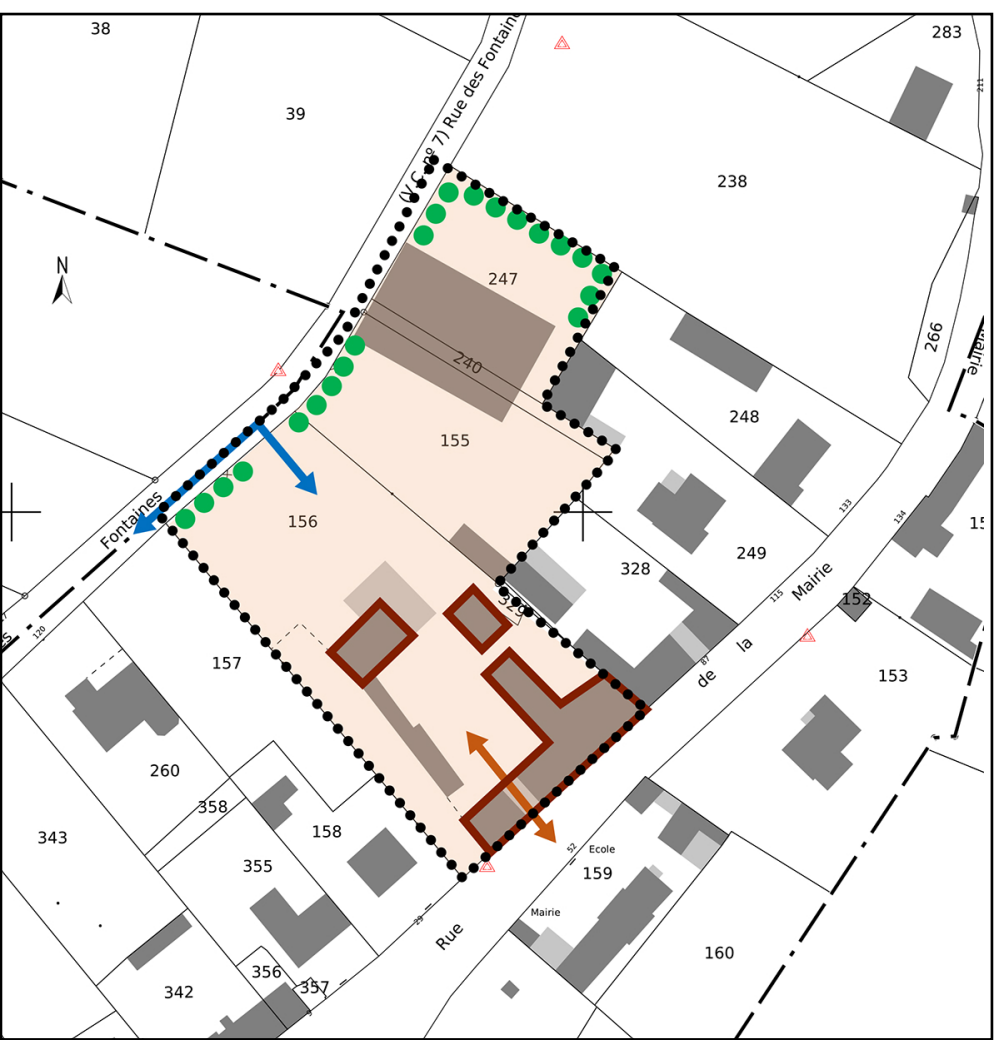
**Les objectifs recherchés à travers ces Orientations d’Aménagement et de Programmation sont :**

- Prévoir une densification du site : le projet futur devra compter entre 5 et 6 logements au total dont 2 à 3 dans la partie libre de construction et pas plus de 3 logements dans l’emprise déjà occupée par des bâtiments.  
L’accueil d’activités est également possible à condition que le nombre de logements soit respecté.
- Assurer une bonne greffe urbaine de l’opération : la desserte des constructions devra s’effectuer à partir de la rue du Vieux Château.
- Veiller à l’insertion paysagère de l’opération : considérant que le secteur se trouve en extrémité du village, en contact direct avec les espaces agricoles, le secteur n’accueillera que des habitations individuelles (retrait d’au moins 10 m par rapport à l’alignement de la rue du Vieux Château et de 3 m minimum des limites séparatives).  
La hauteur des constructions est limitée à 9 m au faîtage. Des plantations d’intégration seront aménagées en lisière nord de l’opération, pour assurer l’intégration de l’urbanisation dans le paysage. Pour mettre en valeur l’entrée du village, la ligne de faîtage des nouvelles constructions sera parallèle à la rue. Le pignon de l’habitation implantée en lisière devra être habillé de briques en terre cuite de teinte rouge ou de parements d’aspect similaire.



Source : [www.geoportail.fr](http://www.geoportail.fr)

**SECTEUR 6 – Site de l’exploitation agricole Rue de la Mairie (centre du village)**



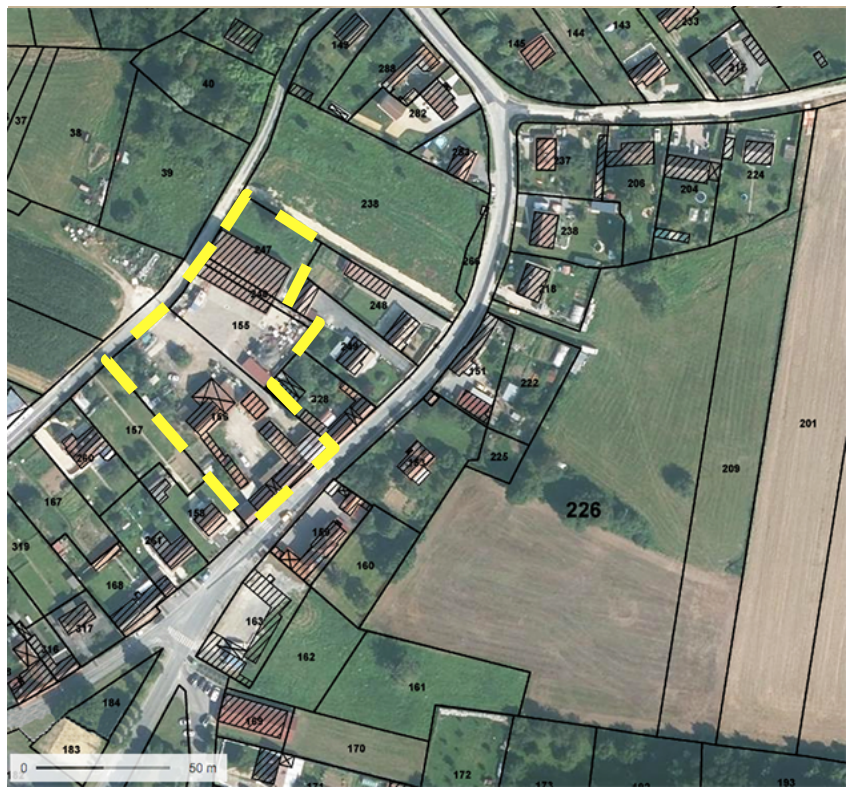
**LEGENDE**

-  Emprise de l’exploitaion agricole pouvant entrer en reconversion urbaine sur sa totalité ou sur une ou plusieurs parties. Le nombre de nouveaux logements possibles est limité à 3.
-  Bâtiment présentant un intérêt architectural
-  Plantations d’ intégration à prévoir
-  Principe d’accès à privilégier en cas de nouveaux logements
-  Autre possibilité d’accès à étudier en lien avec l’opération envisagée

*Les dispositions des Orientations d’Aménagement et de Programmation sur ce secteur ne s’appliquent qu’à partir du moment où tout ou partie de l’exploitation agricole existante actuellement en activité, entrerait en reconversion urbaine.*

**Les objectifs recherchés à travers ces Orientations d’Aménagement et de Programmation sont :**

- Prévoir une densification du site : le projet futur devra compter au plus 3 nouveaux logements pouvant être réalisés sur les bâtiments existants transformés.  
L’accueil d’activités est également possible, à condition qu’elles soient compatibles avec l’habitat environnant et qu’elles ne créent pas de problème de circulation et de stationnement.
- Assurer une bonne greffe urbaine de l’opération : la desserte des constructions devra s’effectuer de préférence à partir de la rue de la Mairie, en étudiant la possibilité d’un accès depuis la rue des Fontaines (côté ouest).
- Veiller à l’insertion paysagère de l’opération : considérant que le secteur se trouve au centre du village, une attention particulière sera portée à la réhabilitation du bâti ancien existant qui présente un intérêt architectural et au maintien d’un front bâti continu sur la rue de la Mairie.  
Des plantations d’intégration seront aménagées le long de la rue des Fontaines et le long de la parcelle n°238 vouée à rester non urbanisée, afin de contribuer à l’insertion dans le paysage de l’opération.



Source : [www.geoportail.fr](http://www.geoportail.fr)