

COMMUNE DE VILLE

PLAN LOCAL D'URBANISME

Pièce 5 : Orientations d'Aménagement et de Programmation

**APPROBATION**

Vu pour être annexé à la délibération  
du Conseil Municipal en date du  
**24 JANVIER 2020**



## SOMMAIRE

A. Les objectifs des Orientations d'Aménagement et de Programmation.....	5
B. OAP n°1 : «Rue de la Bernardie» .....	7
C. OAP n°2 : «Rue du Mont Renaud» .....	11



## A. Les objectifs des Orientations d'Aménagement et de Programmation

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation sont règlementées par plusieurs articles du Code de l'Urbanisme :

### **Article L.151-6 :**

« 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. [...] »

### **Article L.151-7 :**

« 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. »

### **Article R.151-6 :**

« Les orientations d'aménagement et de programmation par quartier ou secteur définissent les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces, dans la continuité desquels s'inscrit la zone, notamment en entrée de ville.

Le périmètre des quartiers ou secteurs auxquels ces orientations sont applicables est délimité dans le ou les documents graphiques prévus à l'article R. 151-10. »

### **Article R.151-7 :**

« Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent comprendre des dispositions portant sur la conservation, la mise en valeur ou la requalification des éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs qu'elles ont identifiés et localisés pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, notamment dans les zones urbaines réglementées en application de l'article R. 151-19. »

### **Article R.151-8 :**

« Les orientations d'aménagement et de programmation des secteurs de zones urbaines ou de zones à urbaniser, mentionnées au deuxième alinéa du R. 151-20, dont les conditions d'aménagement et d'équipement ne sont pas définies par des dispositions réglementaires, garantissent la cohérence des projets d'aménagement et de construction avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

Elles portent au moins sur :

- 1° La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère ;
- 2° La mixité fonctionnelle et sociale ;
- 3° La qualité environnementale et la prévention des risques ;
- 4° Les besoins en matière de stationnement ;
- 5° La desserte par les transports en commun ;
- 6° La desserte des terrains par les voies et réseaux.

Ces orientations d'aménagement et de programmation comportent un schéma d'aménagement qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur. »

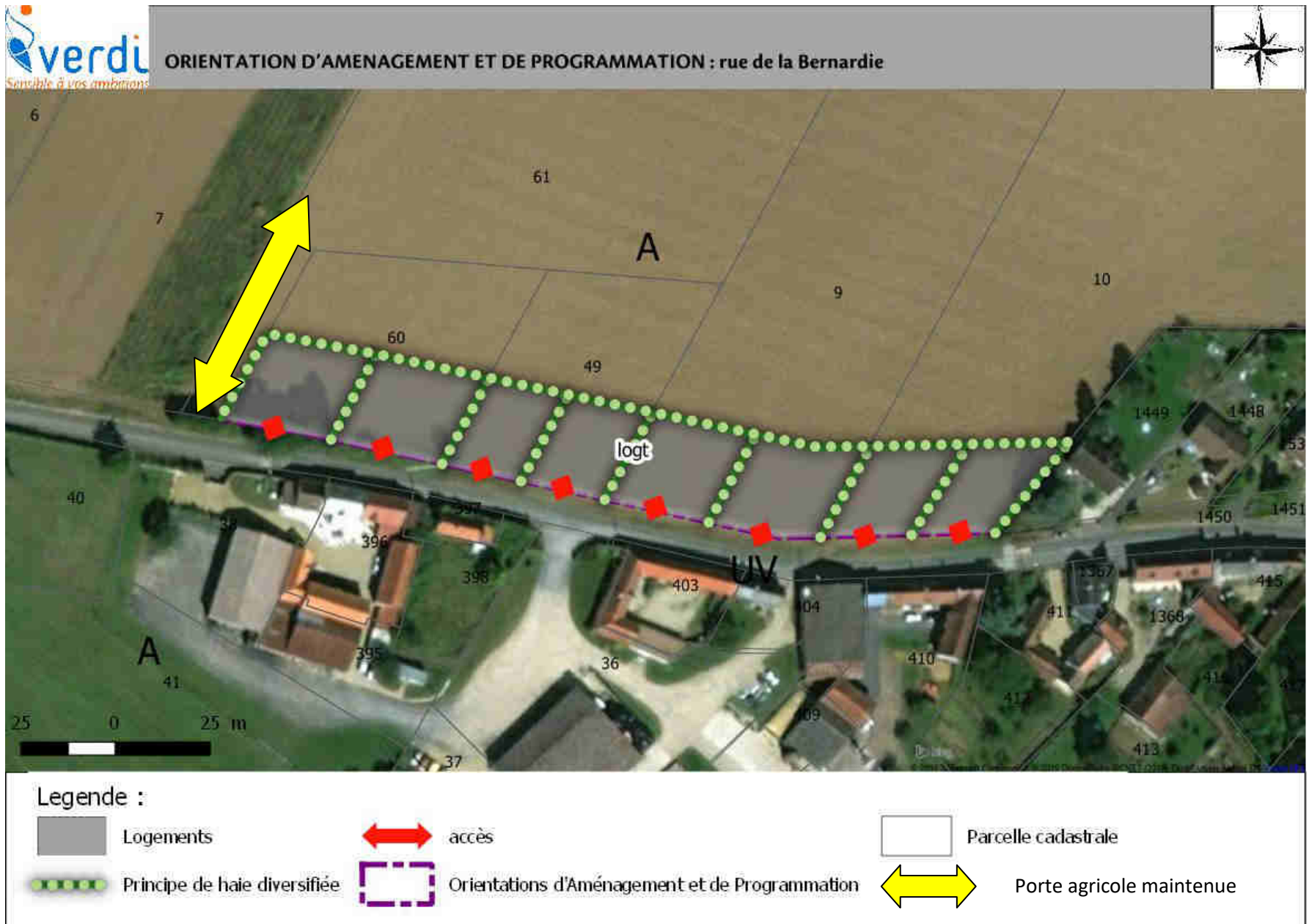
Les Orientations d'Aménagement et de Programmation doivent être comprises comme des intentions d'aménagement indiquant les principes de structuration et de requalification de secteurs à aménager ou à réhabiliter, et non comme la présentation d'un état fini.

Les travaux et opérations réalisés dans les secteurs concernés par une OAP sont opposables dans un rapport de **compatibilité**. Ils ne peuvent pas être contraires aux principes d'aménagement retenus mais doivent contribuer à leur mise en œuvre ou tout du moins ne pas les remettre en cause. Il faut en respecter l'esprit et non la règle. Seuls le règlement écrit et le règlement graphique sont opposables dans un rapport de **conformité** (application « à la règle ») aux autorisations d'urbanisme.

Au sein du PLU de Ville, deux Orientations d'Aménagement et de Programmation ont été définies. Le principe qui a prévalu dans le choix de ces OAP a été l'importance de leur superficie. En effet, généralement, plus la superficie d'un secteur à urbaniser est grande, plus l'écart entre les densités affichées de différents projets s'expriment. Aussi, il est question d'encadrer les densités en cohérence avec le tissu bâti environnant. Il s'agit donc de choix au cas par cas.

Les deux Orientations d'Aménagement et de Programmation sont totalement insérées en milieu urbain, il s'agit pour la première OAP de l'extrémité de la rue de la Bernardie, et pour la seconde OAP de la rue du Mont Renaud.

## B. OAP n°1 : « Rue de la Bernardie »



## ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION N°1 :

Le PLU de la commune de Ville propose une zone urbaine unique (dénommée UV) sur l'ensemble du village. Sur certaines sections, la zone UV englobe des rives non bâties, totalement insérées en milieu urbain. C'est le cas à l'extrémité de la rue de la Bernardie, dans la partie Ouest du village.

Concernant la rive agricole de **la rue de la Bernardie** qui a été associée à la zone urbaine, il apparaît que :

- ◆ Les parcelles concernées s'inscrivent complètement dans l'enveloppe agglomérée et font directement face à du bâti existant. A ce titre, il convient de noter la présence des réseaux dits d'usage qui confirment le caractère constructible des parcelles. Il s'agit certes de façades aujourd'hui cultivées, mais qui sont largement influencées par un contexte urbain affirmé.
- ◆ Les deux sections non bâties de la rue de la Bernardie restent capitales pour répondre à l'objectif de développement urbain annoncé dans le PADD (et confirmé par le SCOT). En effet, après application d'un taux de rétention de 30 % sur l'enveloppe globale des dents creuses et de l'estimation de la capacité d'accueil des dents creuses (après prise en compte de la profondeur constructible notamment), l'exclusion des rives non bâties de la Bernardie de la zone urbaine impliquerait la recherche de nouveaux secteurs de développement situés en extension urbaine, et donc sur des espaces agricoles et/ou naturels encore préservés de l'urbanisation.
- ◆ Des transactions foncières sont en cours sur cette section du village (1 terrain est d'ailleurs vendu) ; ces mutations progressives (qui associent notamment un des exploitants agricoles voisins) prévoient le maintien d'un accès de 10 m de large pour assurer la desserte des terres agricoles situées à l'arrière (principe de porte agricole). L'extrait du nouveau découpage cadastral confirme le maintien d'une porte agricole de 10 m de large (voir ci-dessous).



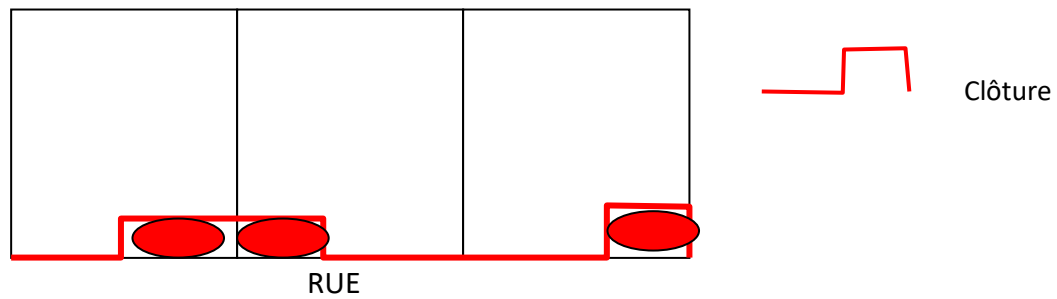
De plus, à l'Ouest et au Nord, il existe aujourd'hui deux chemins qui offrent un accès adapté aux terres cultivées situées plus à l'arrière. Le PLU, par le biais des OAP assure le maintien de ces deux chemins ruraux.

- ◆ Le POS approuvé associait déjà ces terrains à la zone urbaine (caractère constructible confirmé) ; les dispositions du futur PLU n'ont donc pas pour effet de consommer de l'espace par rapport au POS.

- ◆ D'une surface de 5117 m<sup>2</sup>, le secteur possède une vocation d'habitat, il pourra accueillir jusqu'à 8 logements individuels.

- ◆ Les nouveaux accès seront réalisés depuis la rue de la Bernardie (voie de référence obligatoire) vers les différents logements. Afin de ne pas générer de dysfonctionnement, les pétitionnaires sont encouragés à reculer partiellement leur clôture en façade pour permettre l'aménagement d'une place de stationnement dite « place de jour » qui sera accessible en permanence.

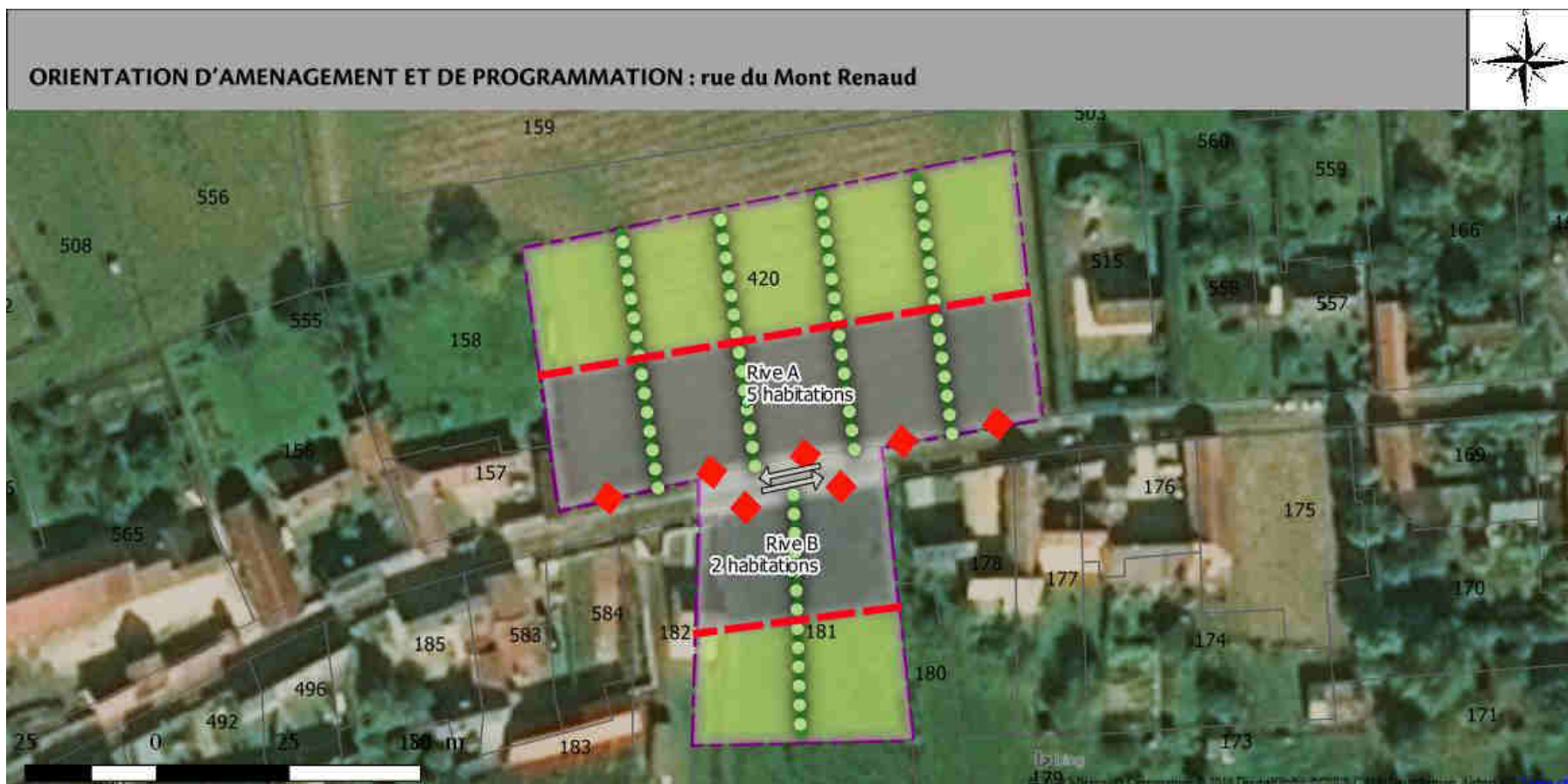
Le futur secteur d'urbanisation étant directement longé par la RD64, il semble important de préciser que conformément au Règlement de la voirie Départementale, l'établissement de nouveaux accès sur une route départementale nécessite, au préalable, d'obtenir l'autorisation du service gestionnaire de la voirie (permission de voirie) pour effectuer les travaux.












*Exemple de retrait partiel de la clôture de façade pour l'aménagement d'1 place de stationnement*

- ◆ Les constructions futures devront respecter les formes urbaines environnantes et notamment leur qualité architecturale, pour une bonne intégration paysagère.
- ◆ L'aspect paysager rural du village sera assuré grâce à la création des haies.

## C. OAP n°2 : « Rue du Mont Renaud »



### Legende :

	Principe d'espaces verts paysagers		Principe de haie diversifiée		Orientations d'Aménagement et de Programmation
	Principe de voirie partagée		Sens de circulation		Parcelle cadastrale
	Logements		accès		Profondeur constructible

## ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION N°2 :

Le PLU de la commune de Ville propose une zone urbaine unique (dénommée UV) sur l'ensemble du village.

Sur certaines sections, la zone UV englobe des rives non bâties, totalement insérées en milieu urbain. C'est le cas de la rue du Mont Renaud, située dans la partie Est du village.

La totalité de la rue est appréhendée sous un classement urbain (zone UV) : nous sommes dans un contexte urbanisé, avec la présence des réseaux et l'absence de contraintes identifiées. Les dispositions du Code de l'Urbanisme relatives à la zone urbaine sont donc réunies.

Le PLU fixe, par le biais de son règlement écrit des dispositions réglementaires à respecter (occupations du sol, implantations, densité, hauteur, desserte...). De plus, dans un souci de planification urbaine cohérente et d'équilibre de la trame bâtie du village, le PLU propose, sur cette section de la zone UV, une Orientation d'Aménagement et de Programmation (dite OAP).

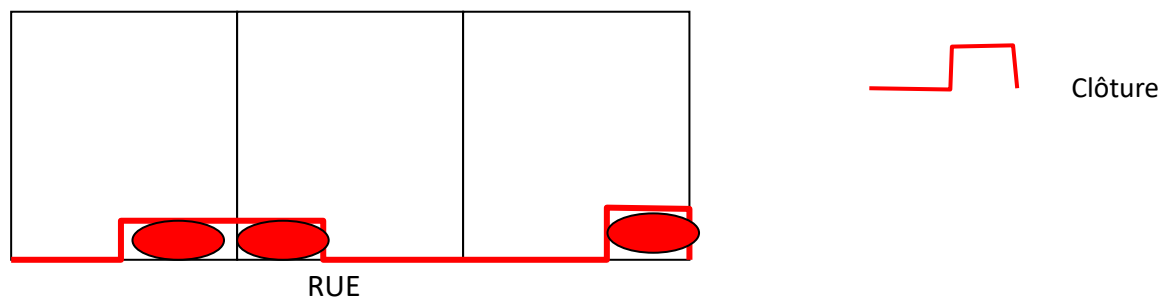
Comme le montre le règlement graphique, la profondeur de la zone UV a été définie dans le respect de l'urbanisation existante, assurant la préservation de la ceinture verte qui habille le village (prairies, terres cultivées). Il s'agit, par ce biais graphique, de reproduire le schéma urbain déjà existant, soit une urbanisation linéaire pilotée par la rue Renaud.

En outre, l'OAP précise une capacité d'accueil maximale à respecter. En effet, la rue Renaud est aujourd'hui une rue du village, en impasse, au profil rural (comme d'ailleurs beaucoup de rues de Ville) ; il s'agit de ne pas hypothéquer l'urbanisation des « vides » (car situés en milieu intra-urbain), tout en encadrant la densité.

Aussi, en appui de la trame bâtie déjà existante, **le nombre maximal d'habitations autorisé pour la rive A est fixé à 5 nouvelles habitations, et à 2 nouvelles habitations pour la rive B, soit un total maximal de 7 nouvelles habitations.**

Cette enveloppe maximale constructible a été fixée au regard de la capacité des réseaux existants et dans un souci d'harmonie avec l'urbanisation environnante.

Afin que toutes les précautions soient prises pour ne pas générer de dysfonctionnement dans la rue du Mont Renaud (conditions de déplacements), les pétitionnaires sont encouragés à reculer partiellement leur clôture en façade pour permettre l'aménagement d'une place de stationnement dite « place de jour » qui sera accessible en permanence. Le schéma ci-dessous illustre la préconisation encouragée par l'OAP.



*Exemple de retrait partiel de la clôture de façade pour l'aménagement d'1 place de stationnement*

Il semble important de rappeler que le PLU ne fait qu'associer des terrains vides (dents creuses) enserrées dans le tissu urbain déjà existant. Aucune contrainte ou sensibilité ne peut être mise en avant pour justifier de l'extraction de ces parcelles de la zone urbaine. La défense incendie répond déjà aux normes en vigueur pour le bâti déjà existant (mise en place d'une citerne de 120 m<sup>3</sup>).

Il est à noter la possibilité technique sur le terrain de faire demi-tour (au bout de l'impasse). D'ailleurs, les engins de ramassage des ordures ménagères passent dans cette rue. S'agissant de la largeur de la rue, il convient de rappeler qu'une grande majorité des rues du village sont étroites.