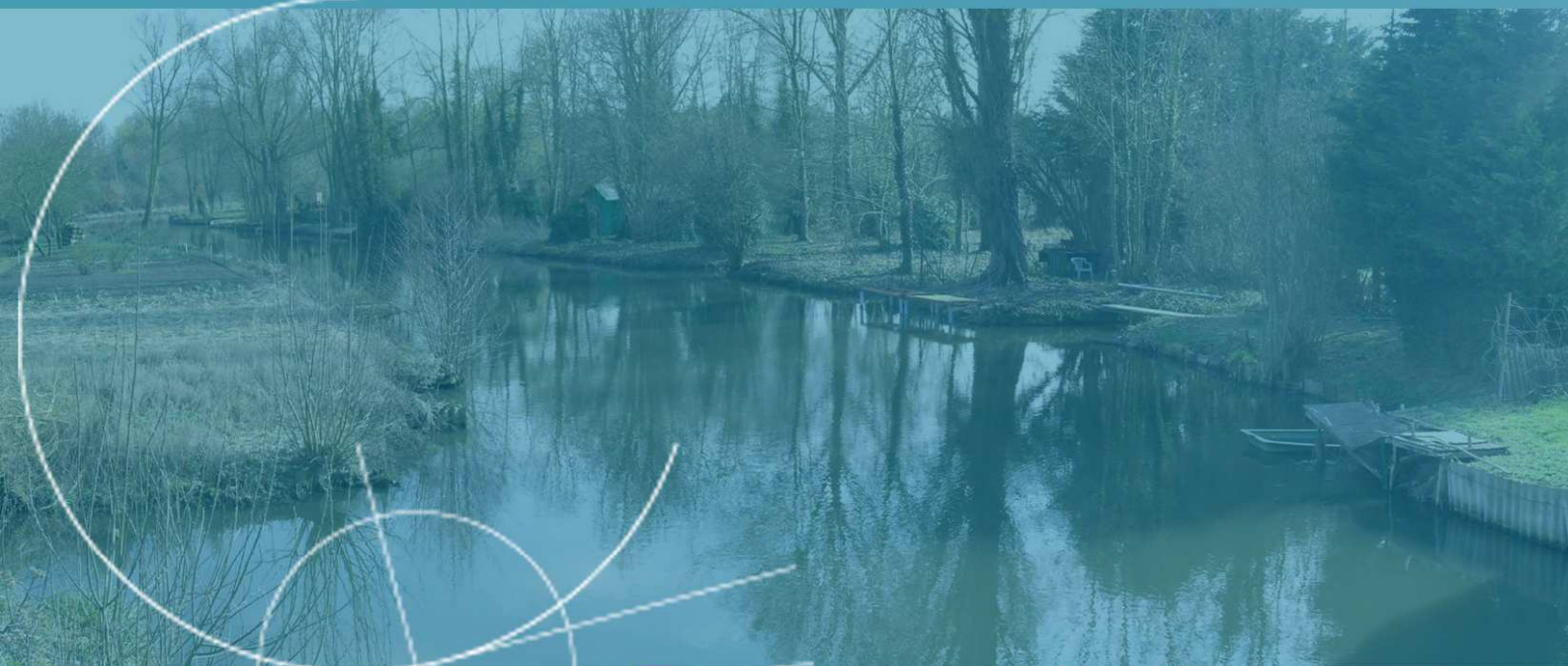




Commune de Voyennes

Plan Local d'Urbanisme Orientations d'aménagement et de programmation

Arrêt du projet :

Vu pour être annexé à la délibération
d'arrêt du Conseil Municipal en date du

Approbation du projet :

Vu pour être annexé à la délibération
d'approbation du Conseil Municipal en
date du

Préambule

Le diagnostic urbain, l'état initial de l'environnement et l'analyse des données socio-économiques ont permis :

- de dresser un bilan de l'évolution de la population de Voyennes ainsi que celle des caractéristiques de son habitat,
- de projeter les besoins de la commune en terme de développement urbain.

Le développement de Voyennes tient compte de sa morphologie en deux entités et de la nécessité de réfléchir les deux zones en accroche avec le bâti existant.

Les possibilités de développement sont limitées dans un espace temps bien défini et la préservation du caractère identitaire passe par un développement qualitatif des zones, compatible avec les équipements et les possibilités d'accueil.

La municipalité n'a pas la volonté de développer à outrance son territoire ; néanmoins, afin de projeter au mieux le développement en épaisseur, celui-ci est réfléchi sur les cœurs d'ilots (en centre-bourg et sur Buny).

L'orientation d'Aménagement et de Programmation ci-après a été réalisée sur le centre de la commune (zone 2AU). En effet sur le hameau de Buny la collectivité a déjà établi un Permis d'Aménager sur les propriétés concernées qui sont communales. En conséquence, aucune OAP n'a été produite sur cet espace, le projet étant validé par la commune.

Aussi l'orientation suivante développe les prescriptions à appliquer sur la zone de développement afin de respecter l'environnement et les paysages, et de valoriser le cadre de vie intrinsèque à Voyennes et au site choisi. L'orientation d'aménagement et de programmation établie sur la zone d'urbanisation future, respecte tout d'abord les principes développés au niveau du Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

La présente orientation d'aménagement et de programmation vise donc à assurer la prise en compte des trois axes de développement explicités dans le PADD, mais aussi la maîtrise de l'urbanisation de la zone en terme de type de construction et d'organisation, au travers d'obligations et de prescriptions qui devront être respectées pour la construction de cette zone.

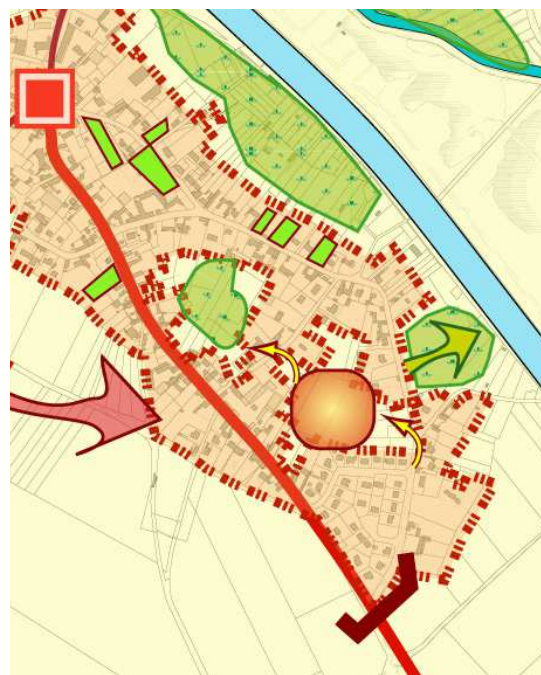
I. ORIENTATION D'AMENAGEMENT SUR LA ZONE 2AU

A. SITUATION

La zone retenue pour être urbanisée à moyen et long terme est située en cœur d'îlot.

Cette zone se situe en accroche entre la rue du Four et la rue du Bas, à l'arrière des constructions existante. Il s'agit d'un cœur d'îlot aujourd'hui occupé par des cultures.

Son ouverture à l'urbanisation est conditionnée à l'urbanisation préalable de 80% de la zone 1AU.



B. PRINCIPES D'AMENAGEMENT

La présente orientation d'aménagement et de programmation vise à dicter au mieux l'aménagement de l'ensemble de cette zone afin de préserver le caractère rural et les richesses en présence, de manière à respecter au mieux l'environnement immédiat et la gestion des eaux, tout en répondant aux besoins de la commune, échelonnés sur 13 ans.

1. l'accessibilité, la desserte

❖ *Les impératifs*

Une voie de desserte principale permet de relier la rue du Four à la rue du Bas en deux temps. Aucun débouché viaire sur la RD n'est permis.

Les intersections devront être travaillées par un aménagement d'espace public permettant une meilleure visibilité depuis les voies de contour. Un espace de stationnement à destination des visiteurs devra être intégré.

Cette artère principale devra bénéficier d'un traitement particulier (dimensionnement matériaux) : cheminement piéton intégré et de qualité, alignement végétal et noues (par la préservation impérative du fossé actuel traversant la zone).

❖ *Les modulables*

Les coupes de voiries n'ont pas été pré dessinées. Le choix des matériaux restent libres de même que le profil (largeur de voie, sens unique), sachant que le gabarit de la nouvelle voie ne doit pas être surdimensionné vis-à-vis des voies de contour sur lesquelles, elle s'accroche. Les matériaux utilisés restent libres.

La gestion des eaux de ruissellement prendra appui sur le fossé existant et pourra être complétée par la création au point bas d'un bassin de tamponnement.

2. les liaisons douces

❖ *Les impératifs*

L'aménagement du quartier devra prendre appui sur des cheminements piétons, afin de relier de manière confortable les constructions à venir aux équipements en place. Un chemin le long du fossé actuel doit être préservé et aménagé.

❖ *Les modulables*

Le traitement au sol est laissé libre.
La voie interne pourra être mixte.

3. les typologies d'habitat

❖ *Les impératifs*

Une mixité des typologies doit être recherchée à l'intérieur de chaque phase. Les différentes typologies de logements devront être réparties uniformément dans l'ensemble de la zone pour une meilleure mixité.

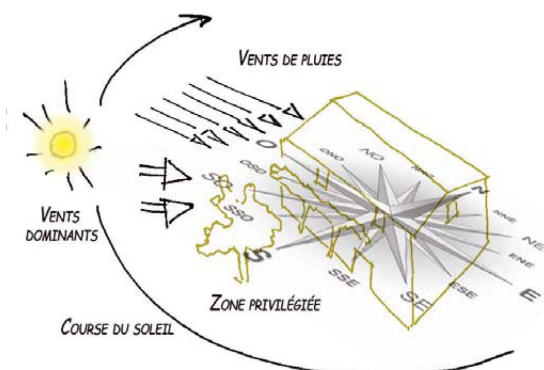
L'imperméabilisation des sols à la parcelle doit être réduite au maximum : les aménagements des accès au logement doivent minimiser au mieux le taux d'imperméabilisation (gravier, dalles engazonnées, pavés poreux...).

4. la conception architecturale

❖ *Les impératifs*

Il est demandé que les projets présentent les meilleures qualités de la création contemporaine et développement des principes innovants de haute qualité environnementale.

Une conception bioclimatique des logements doit permettre d'éviter l'inconfort des surchauffes d'été et le recours à la climatisation, tout en assurant un renouvellement d'air efficace par des équipements



performants ; les sources de bruit existantes ou possibles doivent être considérées, le recours à l'éclairage naturel doit être optimisé.

❖ *Les modulables*

Il est laissé libre cours aux formes architecturales.

C. SCHEMA D'AMENAGEMENT

❖ *Rappel réglementaire: notion de compatibilité des OAP (art L123-1 du Code de l'Urbanisme)*

Le règlement et ses documents graphiques sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan.

Ces travaux ou opérations doivent, en outre, être compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement et de programmation mentionnées à l'article L. 123-1-4 et avec leurs documents graphiques.

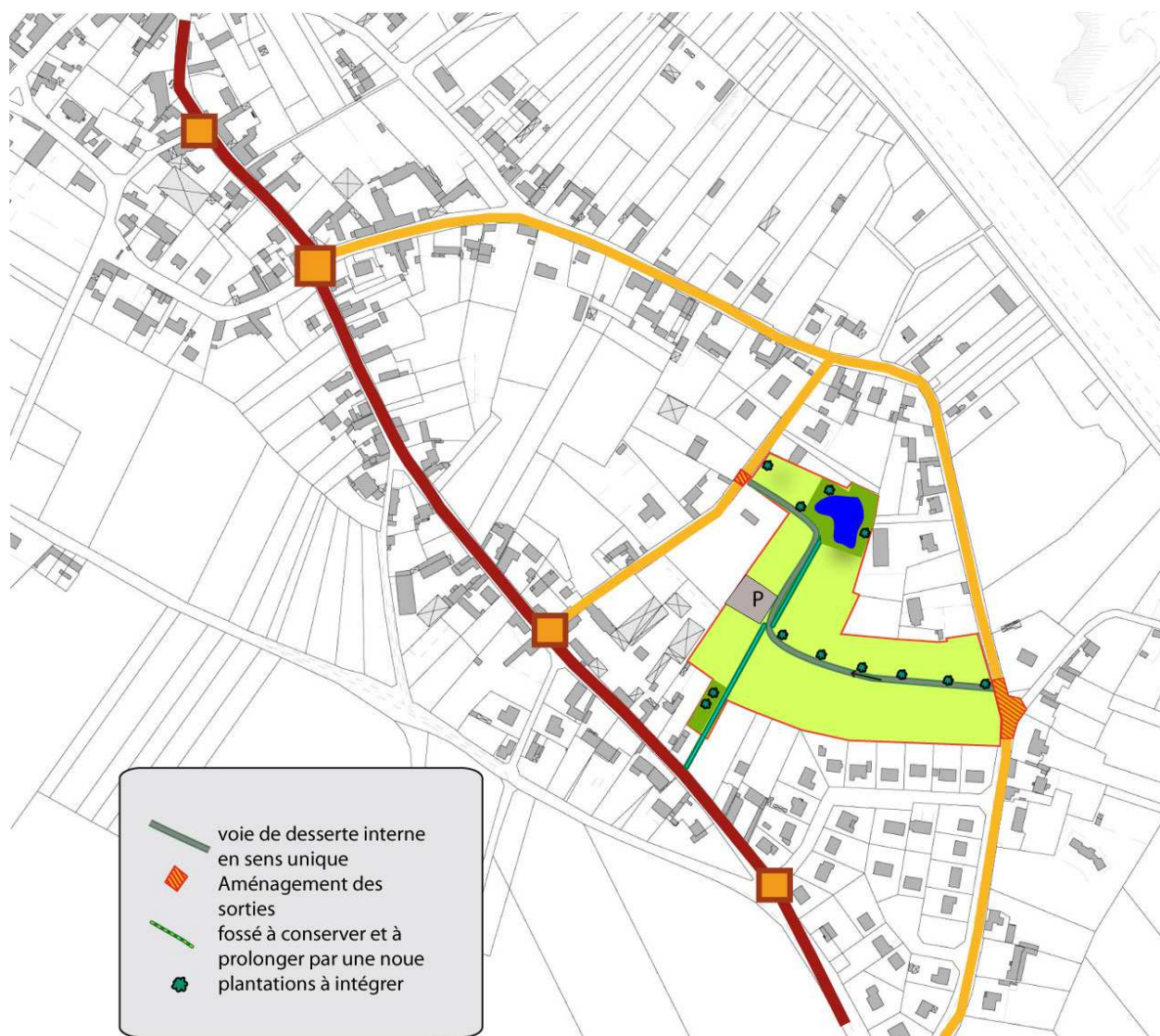
Les OAP sont donc opposables lors de la délivrance des autorisations d'urbanisme : permis de construire, d'aménager et de démolir ; et déclarations préalables. Les certificats d'urbanisme devraient les mentionner. Contrairement au règlement, il est expressément prévu que cette opposabilité ne se manifeste qu'en termes de compatibilité.

❖ *Principes du schéma d'aménagement*

Le schéma d'aménagement présenté ci-dessous vise à proposer une série de principes d'aménagement :

- Une voie de desserte interne en sens unique,
- Des aménagements de sortie pour le secteur,
- Des aménagements paysagers (plantations, noue).

S'agissant de la question des densités, la municipalité propose de s'appuyer davantage sur une programmation adaptée à sa morphologie communale (elle résulte des pratiques foncières locales et de la volonté de mixité des opérations).



Derrière cette programmation affichée à l'échelle de la commune, la collectivité a déjà engagé la réalisation de la zone 1Au au hameau de Buny (11 logements programmés).

	Programmation totale/24log	Surface ha	Programmation 2AU/13log	Surface ha
70% lots libres 900m ²	17	1.53	9	0.810
20% d'accession sociale 600m ²	5	0.3	3	0.180
10% locatifs aidés 400m ²	2	0.08	1	0.04
Surf vrd espace vert 30%		1.91		0.3
TOTAL		2.25		1.3

Pour l'espace central de cœur d'îlot en 2AU, le positionnement de la collectivité sur des surfaces minimales de parcelles suivant leur occupation amène les densités suivantes (hors espaces publics, équipements et voiries) :

- 25 logements à l'hectare pour les logements en locatifs aidés,
- 16.7 logements à l'hectare pour les logements en accession sociale à la propriété,
- 11 logements à l'hectare pour les autres logements.

L'ouverture à urbanisation de cette zone est soumise à modification du règlement. Il faut ici considérer que la réflexion doit prendre l'ensemble du cœur d'îlot pour être cohérente, même si les superficies ouvertes sont de ce fait plus importantes que le besoin statistique énoncé. Il s'agit donc bien d'une logique d'aménagement plus que d'une logique statistique à échéance du Plu voir au delà. Le projet met en exergue le futur quartier d'intérêt de la commune pour son développement dans une logique de maîtrise de l'étalement linéaire etc...

Il en va donc de soi que la densité engendrée doit être appréciée par typologie d'habitat comme vu dans le tableau ci-dessus ; elle devra être réinterprétée lors de la modification du PLU et de la faisabilité de l'opération.