

VITTEL

Plan Local d'Urbanisme

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Document approuvé par délibération du conseil municipal



SOMMAIRE



- I / RAPPEL REGLEMENTAIRE *Page 5*
- II / ORIENTATIONS THEMATIQUES APPLICABLES AUX NOUVELLES OPERATIONS D'AMENAGEMENT *Page 6*
- III / ORIENTATIONS SECTORIELLES *Page 10*
- IV / LA ZONE 2AU *Page 13*
- V / LA PRISE EN COMPTE DE LA TRAME VERTE ET BLEUE DANS LES ZONES DE DEVELOPPEMENT *Page 13*



I / RAPPEL REGLEMENTAIRE



Article L151-6 du code de l'urbanisme

- 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.
- En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les orientations d'aménagement et de programmation d'un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale comprennent les dispositions relatives à l'équipement commercial et artisanal mentionnées aux articles L. 141-16 et L. 141-17.

Article L151-7 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.

II / ORIENTATIONS THEMATIQUE APPLICABLES AUX NOUVELLES OPERATIONS D'AMENAGEMENT



Principes généraux applicables aux nouvelles opérations

Thématique densité et diversité des formes bâties

L'aménagement des zones à urbaniser se fera dans le respect des formes urbaines existantes afin d'assurer des transitions harmonieuses entre l'existant et les nouvelles opérations.

Pour autant, la diversité des formes architecturales devra être recherchée et la densité brute moyenne visée dans les zones de développement ne pourra être inférieure à 14 logements à l'hectare.

Pour atteindre cette densité, il pourra être recouru à des formes d'habitat individuel ou collectif mais également à des formes d'habitat intermédiaire. L'habitat collectif ne pourra être envisagé que sous la forme de cellule de 6 logements maximum.

L'habitat intermédiaire est entendu ici comme l'agrégation, horizontale ou verticale, de logements ayant chacun une entrée privative et disposant chacun d'un espace extérieur privatif (terrasse ou jardin) pouvant être considéré comme un espace à vivre en prolongement du logement (suffisamment dimensionné pour se faire). La disposition des logements doit permettre de contrôler les vis-à-vis de façon à minimiser la gêne entre les occupants.

Les typologies de logements développées devront permettre pour chaque opération d'ensemble une répartition entre les tailles de logements.



Exemple de formes urbaines possibles pour des projets d'habitat collectif, d'habitat intermédiaire et d'habitat individuel groupé.

Dans un souci de développement durable et de confort des résidents, une attention particulière devra être portée lors de la conception et la réalisation des logements à :

- L'optimisation des apports solaires ;
- La préservation des nuisances sonores ;
- La préservation de l'intimité des résidents ;
- Le rapport à l'espace public.



Thématique accessibilité et desserte interne

L'accès et la desserte interne des nouvelles zones d'aménagement devront être conçus de façon à intégrer les principes suivants :

- hiérarchisation des voies ouvertes à la circulation automobile. Si la dimension de l'opération le justifie, l'aménageur procède à une hiérarchisation des voies internes afin de faciliter les conditions de circulation et l'orientation des usagers à l'intérieur du quartier ;
- intégration de cheminements piétons-vélos et connexion au réseau communal de déplacements doux lorsque celui-ci existe ou est projeté à l'intérieur ou en périphérie du site. Ces liaisons internes sont établies notamment en vue de faciliter l'accès aux arrêts de transports en commun, aux équipements scolaires ou sportifs et aux services de proximité ;
- aménagement de places de stationnement sur l'espace commun facilement accessibles depuis les dessertes ;
- prise en compte de l'accessibilité des Personnes à Mobilité Réduite.

Thématique qualité environnementale et paysagère

Dans une perspective de développement durable, la qualité environnementale et le confort thermique des logements seront recherchés. Les moyens à mettre en œuvre sont laissés à l'appréciation du pétitionnaire : économies d'énergie (habitat économe en énergie, habitat adaptable à l'utilisation des énergies renouvelables, toitures végétalisées...), gestion des eaux pluviales (récupération et gestion des eaux pluviales à la parcelle...) dans le respect des normes en vigueur. Une attention particulière devra être portée à la qualité paysagère et environnementale des sites après aménagement.



Les espaces libres de construction seront aménagés de manière à favoriser le maintien, voire la restauration de la diversité biologique du site. Ils pourront participer à la préservation ou à la création de continuums écologiques au sein du terrain d'assiette de l'opération, en relation avec les espaces naturels environnants. Pour les plantations, les essences locales seront privilégiées. Les haies seront constituées d'essences variées comportant au minimum trois espèces distinctes.

En cas d'aménagement de bassins de rétention des eaux pluviales, ceux-ci seront végétalisés et intégrés dans un aménagement paysager. Des noues pourront également être aménagées pour la gestion des eaux pluviales.

Pour la gestion des déchets, des points d'apports volontaires devront être prévus. La répartition de ces équipements sur chaque site d'opération devra être organisée de telle sorte que toute construction soit située à moins de 300 mètres d'un point d'apport volontaire. L'imperméabilisation des sols doit être limitée au strict nécessaire et la gestion des ruissellements de surface prise en compte dans les aménagements.

Aucun aménagement ne pourra être mis en place si celui-ci compromet le respect des dispositions de l'orientation lors de la réalisation des aménagements ultérieurs ou s'il contribue à créer des délaissés de zone inconstructible.

Les bâtiments à usage d'habitation sont orientés de telle sorte qu'ils permettent aux futurs occupants d'optimiser les apports solaires et de disposer d'une bonne régulation de la température à l'intérieur.

III / ORIENTATIONS SECTORIELLES



Principes particuliers en fonction des zones à urbaniser

Présentation des deux zones AU

- 1°) Zone 1AU dite « vieille ringue ».
- 2°) Zone 2AU dite « rue de Poirieloup ».

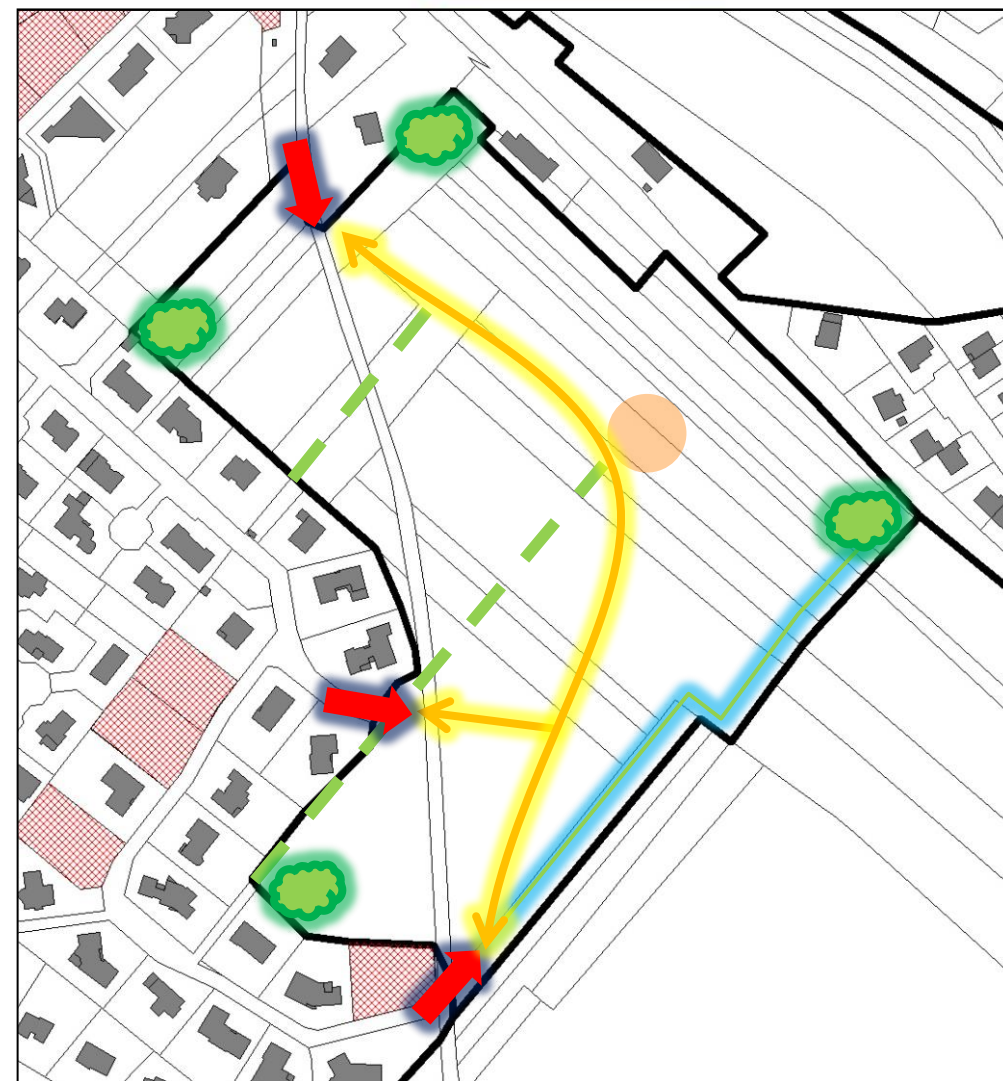




ZONE 1AU « VIELLE RINGUE »



-  Accès principal
-  Desserte principale
-  Centralité à créer par l'aménagement d'un espace public
-  Végétation à renforcer sous forme de bosquet
-  Bande boisée d'essences locales discontinue de 2 à 5 mètres à créer avec un arbre fruitier tous les 10 mètres minimum.
-  Cheminement piétonnier à créer



- Surface : 5,582 ha
- Nombre minimum de logement attendu : 78
- Pourcentage de logement aidé : 10 %



ZONE 2AU « RUE DE POIRELOUP »



-  Accès principal
-  Desserte principale
-  Centralité à créer par l'aménagement d'un espace public
-  Végétation à renforcer sous forme de bosquet
-  Bande boisée d'essences locales discontinue de 2 à 5 mètres à créer avec un arbre fruitier tous les 10 mètres minimum.
-  Cheminement piétonnier à créer
-  Connexion à maintenir en bande enherbée d'une largeur minimum de 10 mètres dans l'optique d'une extension à très long terme de la zone liée à l'habitat



- Surface : 3,900 ha
- Nombre minimum de logement attendu : 54
- Pourcentage de logement aidé : 10 %

IV / LA ZONE 2AU



La zone 2AU présente dans le projet de PLU devra bénéficier d'une orientation d'aménagement plus précise lors de son passage en 1AU et ne devra pas être aménagée avant les 10 prochaines années. Dans tous les cas, le passage en 1AU ne pourra se faire avant un aménagement complet de la zone 1AU.

A noter que la municipalité a mis en place une politique d'acquisition foncière au sein de cette zone afin de pouvoir maîtriser son organisation lors de son aménagement.

V / LA PRISE EN COMPTE DE LA TRAME VERTE ET BLEUE DANS LES ZONES DE DEVELOPPEMENT

Certains éléments participant à la définition de la trame verte et bleue seront supprimés dans le cadre du développement des deux zones AU. Au regard de la localisation de ces zones et de l'importance de ces éléments constitutifs (anciens vergers notamment), une compensation est imposée au sein des pièces réglementaires dont les OAP.

Outre l'obligation de création de bande boisée d'essences locales discontinue de 2 à 5 mètres à créer avec un arbre fruitier tous les 10 mètres minimum, les pétitionnaires devront respecter le règlement en matière de clôtures (cf. règlement écrit au niveau de l'article 11 de la zone 1AU) et de plantations ((cf. règlement écrit au niveau de l'article 13 de la zone 1AU). A noter également au sein des OAP l'obligation de proposer une trame végétale renforcée à certaines endroits de la zone sous forme de bosquet.







www.toposweb.com
mail@toposweb.com

une société



GRUPPO TOPOS INGENIERING

