



Plan Local d'Urbanisme de Villeconin



Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Approuvé le 21 mars 2017

Modification n° 1

approuvée le 6 février 2024

Sommaire

Préambule	2
OAP n°1 : Hameau de Montflix	3
<i>Partie 1 : Localisation, état initial et enjeux</i>	3
<i>Partie 2 : Modalité et principes d'urbanisation</i>	4
<i>Partie 3 : Déplacements et stationnement</i>	4
<i>Partie 4 : Cadre de vie</i>	4
<i>Partie 5 : Schéma de principe</i>	5
OAP n°2 : Hameau de Saudreville	6
<i>Partie 1 : Localisation, état initial et enjeux</i>	6
<i>Partie 2 : Modalité et principes d'urbanisation</i>	7
<i>Partie 3 : Déplacements et stationnement</i>	7
<i>Partie 4 : Cadre de vie</i>	7
<i>Partie 5 : Schéma de principe</i>	8
OAP n°3 : Hameau de Saudreville	9
<i>Partie 1 : Localisation, état initial et enjeux</i>	9
<i>Partie 2 : Modalité et principes d'urbanisation</i>	10
<i>Partie 3 : Déplacements et stationnement</i>	10
<i>Partie 4 : Cadre de vie</i>	11
<i>Partie 5 : Schéma de principe</i>	12
OAP n°4 : Ensemble des zones urbaines	13

Préambule

La loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 Solidarité et au Renouveau Urbain (SRU) a opéré une réforme d'ensemble des documents d'urbanisme en substituant notamment le Plan Local d'Urbanisme (PLU) au Plan d'Occupation des Sols (POS). Celle-ci a depuis été complétée par :

- ⇒ la loi n°2003-590 du 2 juillet 2003 urbanisme et habitat ;
- ⇒ la loi n°2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement (ENL) ;
- ⇒ la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement (Grenelle 1 et 2) ;
- ⇒ la loi n°2010-874 du 27 juillet 2010 de modernisation de l'agriculture et de la pêche (MAP) ;
- ⇒ la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové du 24 mars 2014 (ALUR) ;
- ⇒ la loi n°2014-1170 du 13 octobre 2014 d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt (LAAAF) ;
- ⇒ la loi n°2014-1545 du 20 décembre 2014 relative à la simplification de la vie des entreprises et portant diverses dispositions de simplification et de clarification du droit et des procédures administratives ;
- ⇒ la loi n°2015-992 du 17 août 2015 relative à la transition énergétique pour la croissance verte ;
- ⇒ ...

Les orientations d'aménagement et de programmation offrent la possibilité de définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les continuités écologiques, les paysages, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune de manière plus précise que le PADD sur des quartiers ou des secteurs. Les autorisations d'occupation du sol et les opérations d'aménagement doivent leurs êtres compatibles.

*Article L151-6 du Code de l'urbanisme
Crée par ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015*

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 L141-16 et L141-17.

OAP n°1 : Hameau de Montflix

Partie 1 : Localisation, état initial et enjeux

❖ Localisation

Le secteur se situe sur le hameau de Montflix, dans la partie Ouest de la commune. Il est délimité par la route de Montflix au Sud et à l'Ouest.



❖ Etat initial

- ⇒ Superficie d'environ 6 300 m².
- ⇒ Topographie : pente douce orientée Nord-Est/Sud-Ouest.
- ⇒ Occupation actuelle du sol : Fond de jardin.
- ⇒ Caractéristiques du bâti existant à proximité : maisons individuelles.

❖ Enjeux

- ⇒ Urbanisme : tendre vers un quartier intégrant les préoccupations de développement durable.
- ⇒ Equipements : présence des réseaux d'eau, assainissements et d'électricité.

Partie 2 : Modalité et principes d'urbanisation

❖ Modalités d'urbanisation

- ⇒ Caractéristique du foncier : 3 parcelles.
- ⇒ Intervention de la collectivité : non.
- ⇒ Modalité de déblocage : l'urbanisation de la zone est conditionnée à un aménagement d'ensemble.

❖ Principe d'urbanisation

- ⇒ Le règlement est celui de la zone U.
- ⇒ Vocation principale de la zone : habitat.
- ⇒ Nombre potentiel de logements : 8 logements (voiries et espaces publics inclus), soit une densité de 13 logements à l'hectare.

Partie 3 : Déplacements et stationnement

❖ Entrée et sortie de zone

- ⇒ L'entrée et la sortie de la zone se feront en un unique point depuis la RD 148 (route de Montfrix).

❖ Voirie

- ⇒ La future voie devra permettre de desservir l'ensemble de la zone.
- ⇒ Une aire de retournement sera prévue dans l'aménagement du secteur et conforme à la réglementation en vigueur.

❖ Stationnement

- ⇒ Le stationnement devra être géré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.
- ⇒ Il est demandé au minimum 2 places de stationnement par logement.

Partie 4 : Cadre de vie

❖ Espace public

- ⇒ Au moins 10 % de la zone devra être affectée à la réalisation d'un espace public.


❖ Paysage et environnement


- ⇒ Les boisements existants doivent être préservés et notamment ceux situés en bordure de la zone.
- ⇒ L'aménagement paysager doit être réalisé par des arbres à feuilles caduques.
- ⇒ Une cohérence et une harmonie entre les clôtures des propriétés sont exigées.
- ⇒ L'implantation des constructions doit être harmonieuse.


L'aménagement du secteur est à réaliser en concertation avec la commune, des modifications seront possibles en cas de besoin ou de propositions d'aménagement pertinentes et sous réserve de l'autorisation de la commune.


Partie 5 : Schéma de principe



 Périmètre de l'OAP et zone d'implantation des constructions

 Préservation et maintien des boisements

 Espace public à créer

 Principe de voie à créer

OAP n°2 : Hameau de Saudreville

Partie 1 : Localisation, état initial et enjeux

❖ Localisation

Le secteur se situe sur le hameau de Saudreville, dans la partie Sud-Est de la commune. Il est délimité par la rue des Pressoirs au Sud. Ce secteur correspond à la zone U du règlement écrit et graphique du P.L.U.



❖ Etat initial

➡ Occupation actuelle du sol : ancienne ferme composée de 3 bâtiments.

❖ Enjeux

➡ Urbanisme : renouvellement urbain, préservation et valorisation du patrimoine rural de la commune, lutte contre l'étalement urbain.

➡ Equipements : présence des réseaux d'eau, assainissements et d'électricité.

Partie 2 : Modalité et principes d'urbanisation

❖ Modalités d'urbanisation

- ⇒ Caractéristique du foncier : 1 parcelle avec 3 bâtiments.
- ⇒ Intervention de la collectivité : non.
- ⇒ Modalité de déblocage : l'urbanisation de la zone est conditionnée à un aménagement d'ensemble.
- ⇒ Les constructions identifiées au plan de zonage en application de l'article L151-10 du Code de l'urbanisme doivent être déconstruites. Les autres constructions doivent être rénovées/réhabilitées.

❖ Principe d'urbanisation

- ⇒ Le règlement est celui de la zone U.
- ⇒ Vocation principale de la zone : habitat.
- ⇒ Nombre potentiel de logements : 3 logements.
- ⇒ Dans le secteur identifié au plan de zonage en application de l'article L151-15 du Code de l'urbanisme, 33 % du programme de logements doit être affecté à la réalisation de logements sociaux, soit un logement social minimum.

Partie 3 : Déplacements et stationnement

❖ Entrée et sortie de zone

- ⇒ L'entrée et la sortie de la zone se feront en un unique point depuis la rue des Pressoirs.

❖ Stationnement

- ⇒ Une aire de stationnement devra être réalisée.
- ⇒ Il est demandé au minimum 2 places de stationnement par logement (hors logement social, article L151-34 du Code de l'urbanisme).

Partie 4 : Cadre de vie

❖ Espace public

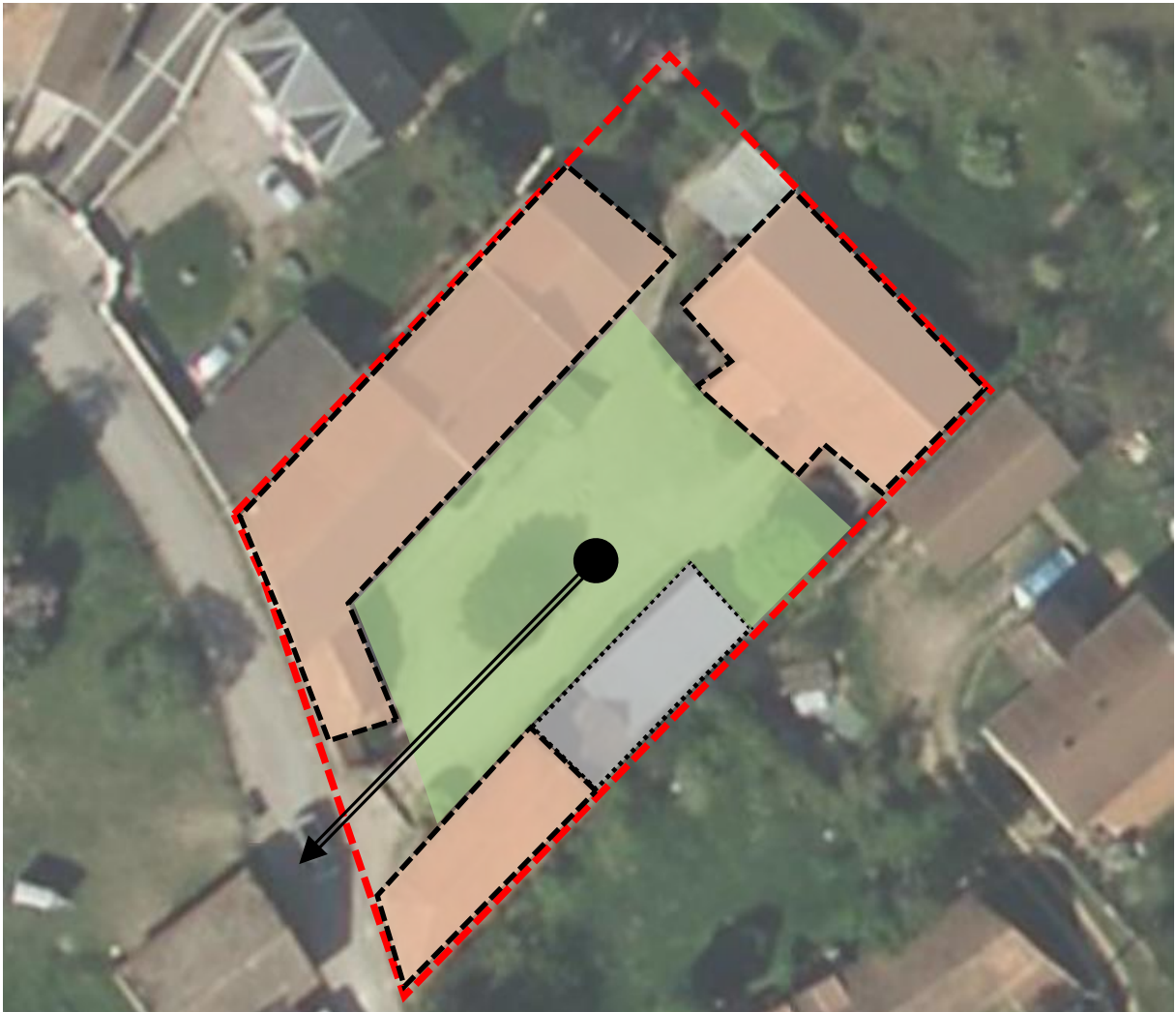
- ⇒ La cour intérieure est à concevoir comme un jardin en végétalisant l'espace central et les pieds de mur. Cet espace est un lieu de rencontre, de partage. Les accès véhicules doivent être pris en compte, mais la priorité doit être donnée au piéton.

❖ Paysage et environnement

- ⇒ L'aménagement paysager doit être réalisé par des arbres à feuilles caduques.
- ⇒ La réhabilitation des bâtiments existants doit préserver au maximum le caractère patrimonial des édifices (mur en pierre, toiture en tuile,...).

L'aménagement du secteur est à réaliser en concertation avec la commune, des modifications seront possibles en cas de besoin ou de propositions d'aménagement pertinentes et sous réserve de l'autorisation de la commune.

Partie 5 : Schéma de principe



Périmètre de l'OAP



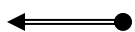
Bâtiments à rénover ou à réhabiliter



Bâtiments à déconstruire et création d'une aire de stationnement



Cour intérieure à concevoir comme un jardin en végétalisant l'espace central



Accès de la zone

OAP n°3 : Hameau de Saudreville

Partie 1 : Localisation, état initial et enjeux

❖ Localisation

Le secteur se situe sur le hameau de Saudreville, dans la partie Sud-Est de la commune. Il est délimité par la rue des Pressoirs et le chemin de la Faisanderie à l'Est et au Nord. Ce secteur correspond à la zone U du règlement écrit et graphique du P.L.U.



❖ Etat initial

⇒ Occupation actuelle du sol : ancienne ferme composée de 5 bâtiments et terrain en friche.

❖ Enjeux

⇒ Urbanisme : renouvellement urbain, densification du hameau, préservation et valorisation du patrimoine rural de la commune.

⇒ Equipements : présence des réseaux d'eau, assainissements et électricité.

Partie 2 : Modalité et principes d'urbanisation

❖ Modalités d'urbanisation

- ⇒ Caractéristique du foncier : 1 parcelle avec 5 bâtiments.
- ⇒ Intervention de la collectivité : non.
- ⇒ Modalité de déblocage : l'urbanisation de la zone est conditionnée à un aménagement d'ensemble.
- ⇒ Les constructions identifiées au plan de zonage en application de l'article L151-10 du Code de l'urbanisme doivent être déconstruites. Les autres constructions doivent être rénovées/réhabilitées.

❖ Principe d'urbanisation

- ⇒ Le règlement est celui de la zone U.
- ⇒ Vocation principale de la zone : habitat.
- ⇒ Nombre potentiel de logements : les bâtiments à réhabiliter doivent permettre la production de 5 logements. Dans la partie Nord de la zone (1850 m²), le projet doit permettre la réalisation d'au moins 3 constructions de type pavillonnaire, soit une densité de 13 logements à l'hectare.
- ⇒ Dans les secteurs identifiés au plan de zonage en application de l'article L151-15 du Code de l'urbanisme, au moins 40 % du programme de logements doit être affecté à la réalisation de logements sociaux, soit deux logements sociaux minimum.
- ⇒ Dans les secteurs identifiés au plan de zonage en application de l'article L151-15 du Code de l'urbanisme, au moins 50 % du programme de logements doit être affecté à la réalisation de logements individuels groupés, soit une production minimum de 2 constructions individuelles groupées.

Partie 3 : Déplacements et stationnement

❖ Entrée et sortie de zone

- ⇒ La desserte (entrée et sortie) des bâtiments devant être réhabilités se fera en un unique point depuis la rue des Pressoirs.
- ⇒ Les futures constructions situées au Nord du secteur doivent être desservies par le Chemin de la Faisande.
- ⇒ Un cheminement doux est à réaliser entre le Chemin de la Faisande et le chemin rural.

❖ Stationnement

- ⇒ Une aire de stationnement doit être réalisée.
- ⇒ Il est demandé au minimum 2 places de stationnement par logement (hors logement social, article L151-34 du Code de l'urbanisme).

Partie 4 : Cadre de vie

❖ Espace public

- ⇒ La cour intérieure est à concevoir comme un jardin en végétalisant l'espace central et les pieds de mur. Cet espace est un lieu de rencontre, de partage. Les accès véhicules doivent être pris en compte, mais la priorité doit être donnée au piéton.
- ⇒ Une partie de l'espace en friche (Nord de la zone) est à conserver et à valoriser notamment par la réalisation d'un espace public.









❖ Paysage et environnement

- ⇒ L'aménagement paysager doit être réalisé par des arbres à feuilles caduques.
- ⇒ L'aménagement de la zone doit conserver le plus grand nombre d'arbres possible.
- ⇒ La réhabilitation des bâtiments existants doit préserver au maximum le caractère patrimonial des édifices (mur en pierre, toiture en tuile,...).

L'aménagement du secteur est à réaliser en concertation avec la commune, des modifications seront possibles en cas de besoin ou de propositions d'aménagement pertinentes et sous réserve de l'autorisation de la commune.

Partie 5 : Schéma de principe



- | | | | |
|---|---|---|---|
|  | Périmètre de l'OAP |  | Espace public à créer (préservation du plus grand nombre d'arbres possible) |
|  | Bâtiments à rénover ou à réhabiliter |  | Principe de cheminement doux à créer |
|  | Bâtiments à déconstruire et création d'aires de stationnement |  | Accès de la zone (voiture) |
|  | Cour intérieure à concevoir comme un jardin en végétalisant l'espace central | | |
|  | Zone d'implantation du bâti pavillonnaire (la desserte se fera depuis le Chemin de la Faisande) | | |

OAP n°4 : Ensemble des zones urbaines

Les parcelles et tènements fonciers supérieurs à 3 000 m² de superficie présenteront une densité minimale de 13 logements par hectare.