

Commune de Villedieu-les-Poêles-Rouffigny

# Plan Local d'Urbanisme



VILLEDIEU  
INTERCOM



## 5 - ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

*Arrêté par D.C.C en date du 21 mars 2019*

*Approuvé par D.C.C. en date du 06 février 2020*



URBANISME - GEOMETRE-EXPERT - IMMOBILIER

**PRIGENT & Associés**

URBANISME GEOMETRE-EXPERT IMMOBILIER

106A, rue Eugène Pottier - 35000 RENNES

Tel : 02.99.79.28.19 Fax : 02.99.78.37.17

rennes@prigent-associes.fr

## INFORMATIONS RÉGLEMENTAIRES

Le décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre Ier du Code de l'Urbanisme et portant modernisation du contenu des plans locaux d'urbanisme avait, entre autres, pour objet les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

La vocation du décret était d'inscrire des précisions relatives aux OAP pour lesquelles les auteurs de PLU disposent d'une grande latitude au regard des dispositions spécifiques prévues par la loi.

Le contenu des OAP « sectorielles » est renforcé à l'article R. 151-6, qui en précise les attendus en matière de qualité architecturale, urbaine et paysagère, d'insertion dans le cadre existant, notamment dans les zones d'extension des villes.

Il s'agit de mieux prendre en compte à la fois les zones urbanisées existantes, mais également les zones naturelles et agricoles en continuité desquelles s'inscrit le nouveau secteur d'aménagement. Les OAP doivent proposer des formes urbaines qui respectent les qualités des bourgs ou quartiers existants, et traiter les lisières entre les nouvelles constructions et le paysage qui l'entoure.

L'obligation de recourir aux OAP en zone 1AU est également réaffirmée dans l'article R. 151-20 qui la mentionne explicitement. Toute nouvelle zone ouverte à l'urbanisation devra être envisagée par une OAP sectorielle.

*Voici quelques extraits du Code de l'urbanisme, encadrant la forme des Orientations d'Aménagement et de Programmation :*

L. 151-6 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, les déplacements et, en zone de montagne, sur les unités touristiques nouvelles. »

R.151-6 du Code de l'urbanisme : « 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. »

R. 151-7 du Code de l'urbanisme : « 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. »

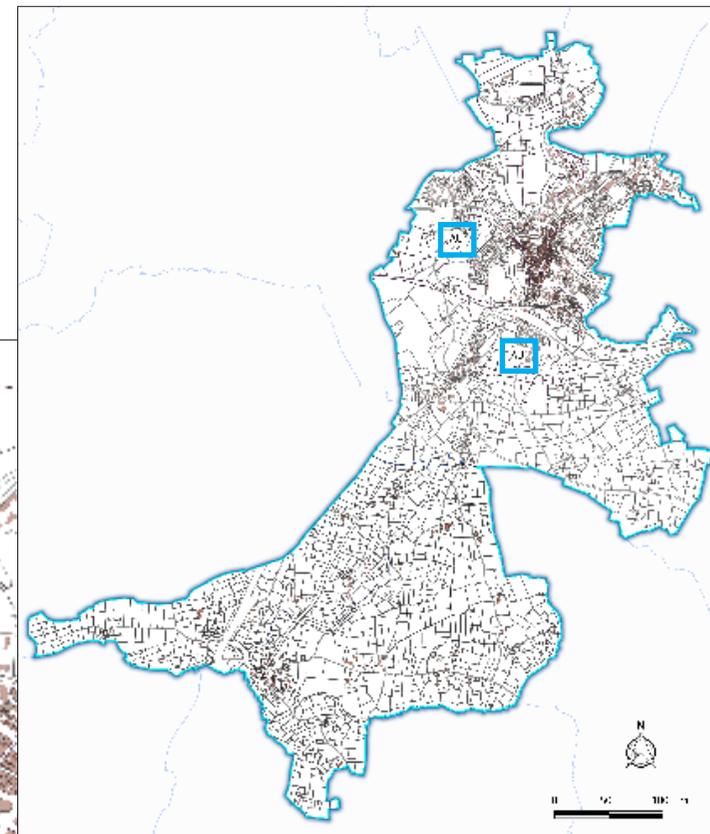
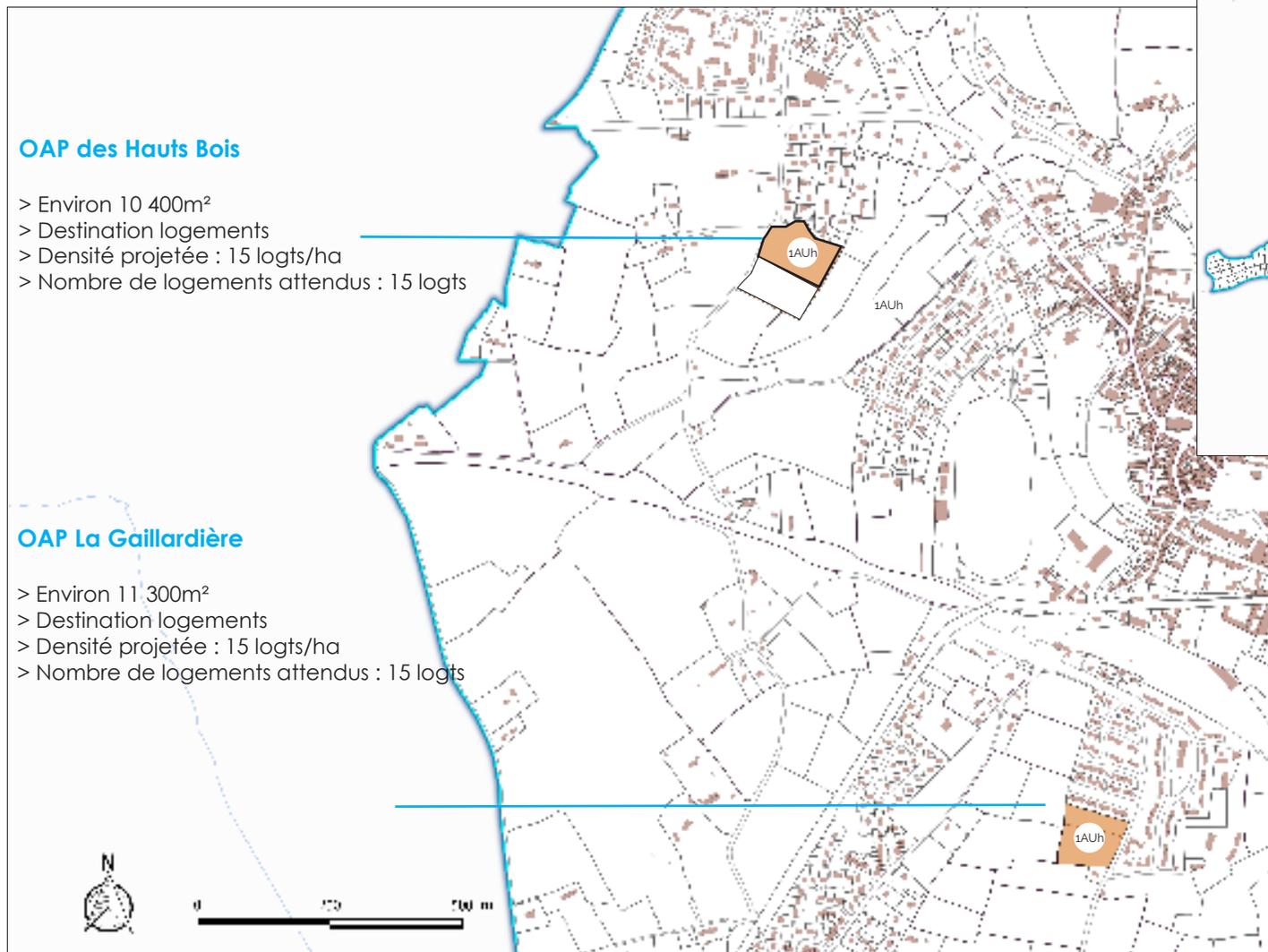
R. 151-8 du Code de l'urbanisme : « Les Orientations d'Aménagement et de Programmation des secteurs de zones urbaines ou de zones à urbaniser mentionnées au deuxième alinéa du R.151-20 dont les conditions d'aménagement et d'équipement ne sont pas définies par des dispositions réglementaires garantissent la cohérence des projets d'aménagement et de construction avec le projet d'aménagement et de développement durables.

Elles portent au moins sur (L. 151-7) :

- 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. »

## LOCALISATION DES SITES



Ces deux secteurs sont susceptibles d'accueillir un potentiel de 32 logements d'ici les 10 prochaines années.

## 1- QUALITÉ DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGÈRE :

**Architecture/implantation** : Les constructions s'implanteront de manière à bénéficier d'un ensoleillement maximal et optimiser les dispositifs de captation solaire. Dans le but de faciliter les évolutions possibles de la construction, voire de densification des parcelles dans le temps, l'implantation de construction en milieu de parcelle est interdite.

## 2- LA MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE :

La vocation principale du secteur sera l'accueil de logements, auxquels pourront être associés des activités compatibles avec la proximité d'habitations. Le projet doit proposer des formes de logements diversifiées, en proposant différents modes d'habitat (ex : accession aidée à la propriété, PSLA, logements intermédiaires, logements individuels...).

## 3- LA QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET LA PRÉVENTION DES RISQUES

**Paysage et patrimoine** : les haies et plantations existantes seront maintenues en limite est et sud du secteur, dans la mesure du possible. Des haies devront être créées le long de la voie principale.

## 4 - LES BESOINS EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT :

Le stationnement des véhicules devra être assuré en dehors des voies de circulation.

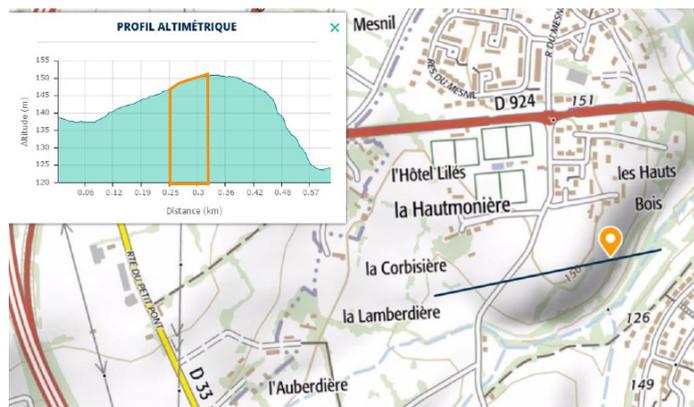
## 5 - LA DESSERTE PAR LES VOIES ET RÉSEAUX

**Accès et desserte du secteur** : Le secteur sera exclusivement desservi par une voie au nord du site, depuis la résidence des Hauts bois. La sécurisation du carrefour du Nord-Ouest au Sud-Est est à envisager.



# 1 LES HAUTS BOIS

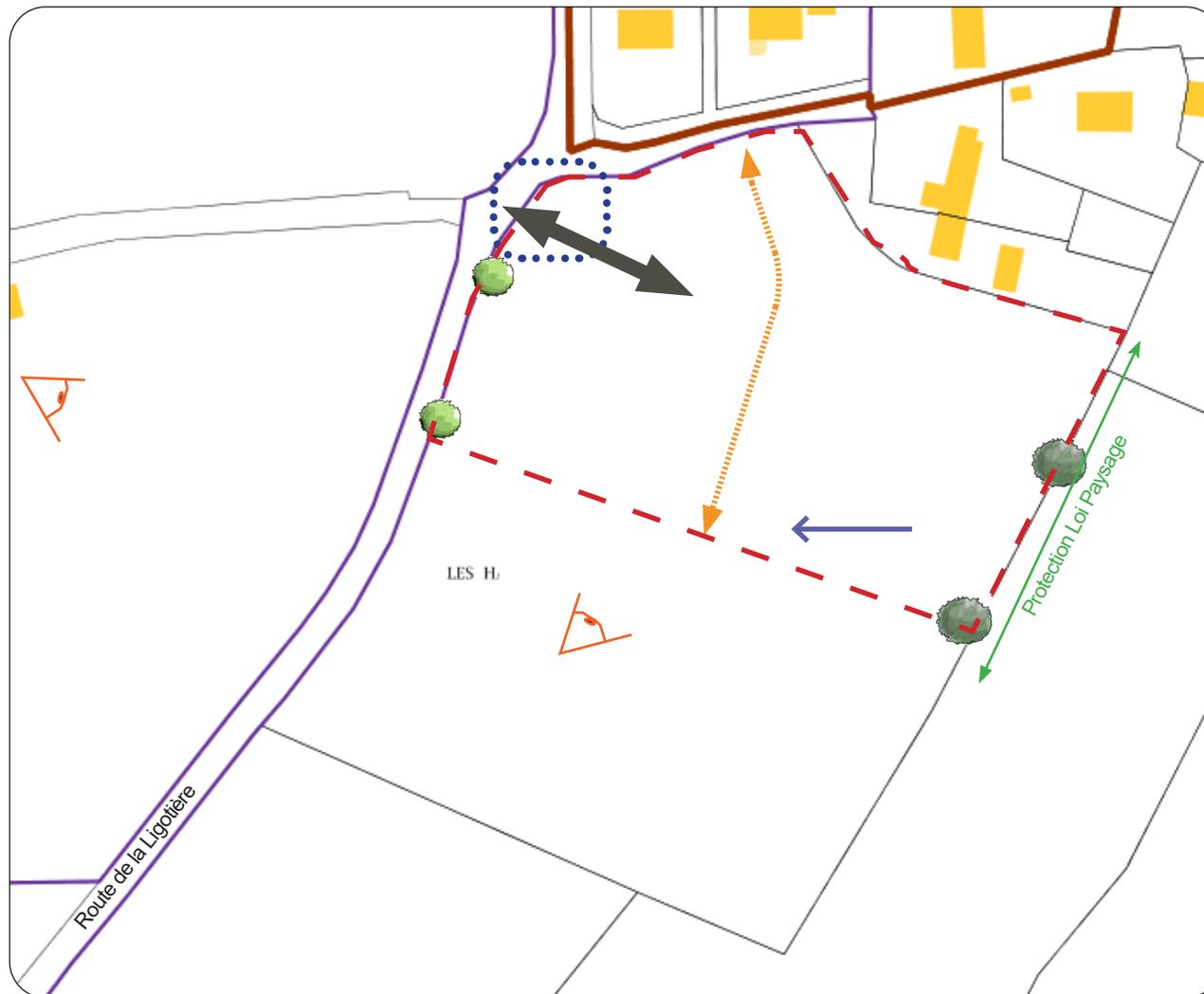
## SECTEUR 1 - LES HAUTS BOIS



SURFACE : 10 400 M<sup>2</sup>  
 DENSITÉ PROJÉTÉE : 15 LOGEMENTS (15 LOGTS/HA)

- Secteur d'étude et zone de construction
- Aménagement réfléchi en terme d'intégration dans le patrimoine paysager, programme qualitatif afin de soigner la co-visibilité depuis le lointain
- Carrefour sécurisé
- Desserte des véhicules à double sens, appuyée au maximum sur les courbes topographiques du site et accompagnée d'un alignement d'arbres *Tracé à titre indicatif*
- Liaison douce *Tracé à titre indicatif*
- Haie bocagère à préserver / renforcer
- Haie bocagère à créer
- Sens de la pente

## Schéma de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation



TRÈS FORTE CO-VISIBILITÉ (VUE DEPUIS LE LOINTAIN) DÛE À LA POSITION DE BELVÈDÈRE DU SITE PAR SA FORTE PENTE : À TRAITER AVEC VIGILANCE, INTÉGRATION PAYSAGÈRE ET TOPOGRAPHIQUE NÉCESSAIRE

## 1- QUALITÉ DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGÈRE :

**Architecture/implantation** : Les constructions s'implanteront de manière à bénéficier d'un ensoleillement maximal et optimiser les dispositifs de captation solaire. Dans le but de faciliter les évolutions possibles de la construction, voire de densification des parcelles dans le temps, l'implantation de construction en milieu de parcelle est interdite.

## 2- LA MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE :

La vocation principale du secteur sera l'accueil de logements, auxquels pourront être associés des activités compatibles avec la proximité d'habitations. Le projet doit proposer des formes de logements diversifiées, en proposant différents modes d'habitat (ex : accession aidée à la propriété, PSLA, logements intermédiaires, logements individuels...).

## 3- LA QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET LA PRÉVENTION DES RISQUES

**Paysage et patrimoine** : les haies et plantations existantes seront maintenues, dans la mesure du possible.

## 4 - LES BESOINS EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT :

Le stationnement des véhicules devra être assuré en dehors des voies de circulation.

## 5- LA DESSERTE PAR LES VOIES ET RÉSEAUX

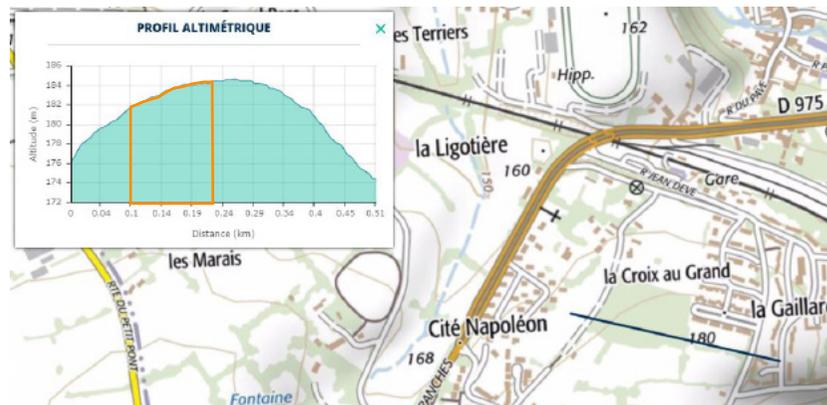
**Accès et desserte du secteur** : Le secteur sera desservi par une voie à double sens en boucle.

**Desserte par les réseaux** : le secteur sera raccordé aux réseaux d'adduction d'eau potable et d'eaux usées de la résidence Normandie.



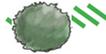
## 2 LA GAILLARDIÈRE

### SECTEUR 2 - RÉSIDENCE DE LA NORMANDIE



SURFACE : 11 300 M<sup>2</sup>

DENSITÉ PROJÉTÉE : 17 LOGEMENTS (15 LOGTS/HA)

-  Secteur d'étude et zone de construction  
Aménagement réfléchi en terme d'intégration dans le patrimoine paysager, programme qualitatif afin de soigner la co-visibilité depuis le lointain
-  Carrefour sécurisé
-  Accès au site - desserte des véhicules à double sens traité en impasse
-  Liaison douce *Tracé à titre indicatif*
-  Haie sur talus à préserver / renforcer
-  Sens de la pente
-  Zone de stationnement mutualisé paysager  
*Emplacement à titre indicatif*

### Schéma de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation

