

COMMUNE DE VAUX-SUR-MER (17)

Plan Local d'Urbanisme

Révision du PLU prescrite le 15 novembre 2016, arrêtée le 16 juillet 2019



Orientations d'Aménagement et de Programmation Sectorielles



DOSSIER APPROUVÉ LE : 3 mars 2020

Vu pour être annexé à la délibération,
Madame le Maire

Sommaire

A-	PRÉAMBULE	3
B-	ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION PAR SECTEUR À VOCATION D'HABITAT	4
1.	<i>ORIENTATIONS GÉNÉRALES COMMUNES A TOUS LES SECTEURS A VOCATION D'HABITAT</i>	4
2.	<i>ORIENTATIONS SPÉCIFIQUES AUX SECTEURS A VOCATION D'HABITAT</i>	7

A- PRÉAMBULE

Sauf indications contraires exprimées dans le présent chapitre, les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) suivantes, prises en application des articles L 151-6 et R151-6 et suivants du code de l'urbanisme, s'appliquent à l'ensemble des secteurs d'aménagement repérés au présent document si elles sont sectorielles.

Conformément à l'article L152-1 du code de l'urbanisme, les travaux et opérations soumis à autorisation droit des sols sont compatibles avec les OAP. L'obligation de **compatibilité** implique qu'il n'y ait pas de contrariété majeure entre la norme et la mesure d'exécution.

Les orientations d'aménagement et de programmation sectorielles concernent l'**ensemble des zones à urbaniser** (AU) du PLU. Ainsi que quelques zones en dent creuse classées en U.

Les orientations d'aménagement et de programmation sectorielles se décomposent en deux types d'orientations :

- des **orientations écrites** qui concernent l'ensemble des secteurs ;
- des **orientations graphiques** qui précisent les principes d'aménagements sur chacune de ces zones à urbaniser.

Conformément au règlement du PLU, rappelons que chacun des secteurs à urbaniser à vocation principale d'habitat devra faire l'objet d'une **opération d'aménagement d'ensemble** (permis d'aménager, permis dit « groupé »,....), laquelle devant permettre, si elle ne couvre pas l'intégralité de la zone, **une urbanisation qui ne compromette pas le respect des OAP dans la poursuite de la réalisation du reste de la zone, notamment sur la question des densités.**

Cette urbanisation peut donc se réaliser en plusieurs tranches.

B- Orientation d'aménagement et de programmation par secteur à vocation d'habitat

1. ORIENTATIONS GÉNÉRALES COMMUNES A TOUS LES SECTEURS A VOCATION D'HABITAT

Une étape préalable à toute conception du projet :

L'ANALYSE DU CONTEXTE afin de prendre en compte les objectifs qui peuvent en découler à savoir :
(à répercuter dans les pièces de demande d'autorisation : notice décrivant le terrain et présentant le projet)

- **La topographie du terrain, les études géotechniques :**
Exigences d'adaptation à la pente
- **La forme urbaine environnante, bâtiments (échelle, rythme des façades...)**
Prévoir une forme urbaine en lien avec l'existant sans toutefois empêcher la densification
- **Les éléments de paysage et de patrimoine bâti à protéger**
Rendre le projet attractif et respectueux de son environnement en conservant des éléments de patrimoine identitaires
- **Les accès et circulation**
Favoriser les flux en évitant les impasses, intégrer des liaisons douces
- **Les aspects techniques**
Concevoir le projet en anticipant la gestion du pluvial par exemple

Trame viaire, stationnement et espaces publics

La trame viaire figurant aux schémas doit être considérée comme le **minimum à réaliser**. Elle n'interdit pas la réalisation de voiries supplémentaires, à vocation automobile, cyclable ou piétonne. Les tracés figurant dans les schémas sont **des tracés de principe dont la localisation peut être adaptée**, dès lors que l'organisation de ces principes est respectée. Les **voies en impasse** sont interdites, sauf si elles sont temporaires, dans l'attente de l'aménagement global de la zone considérée et si des impératifs techniques le justifient.

Les opérations d'urbanisation nouvelles poursuivent le **maillage entre les quartiers existants et le site d'aménagement** considéré. La trame viaire projetée représentée par les principes de voie est reliée systématiquement aux voies existantes en périphérie du site considéré, en prenant en compte les caractéristiques et les fonctions de ces voies préexistantes, avec pour objectif d'éviter de créer des distorsions ou des incohérences de fonction, d'usage ou d'aménagement.

La trame viaire interne à une zone d'aménagement futur fait l'objet d'un traitement paysager végétalisé pour assurer une ambiance paysagère agréable aux circulations piétonnes et cyclistes. Elle favorise l'intégration dans ses aménagements de la structure paysagère constituée par la trame des haies, boisements et fossés lorsqu'ils existent, pour en faire des éléments de morphologie urbaine et d'accompagnement des circulations douces. Elle veille à préserver les éventuelles continuités écologiques qui pourraient avoir comme support ces haies et fossés.

Les caractéristiques d'aménagement des **voies de desserte** sont adaptées au volume des constructions à desservir (largeur, revêtement de qualité durable et pérenne, trottoirs....). Elles pourront avoir un usage mixte

(partagé entre les véhicules automobiles, les cycles et les piétons).

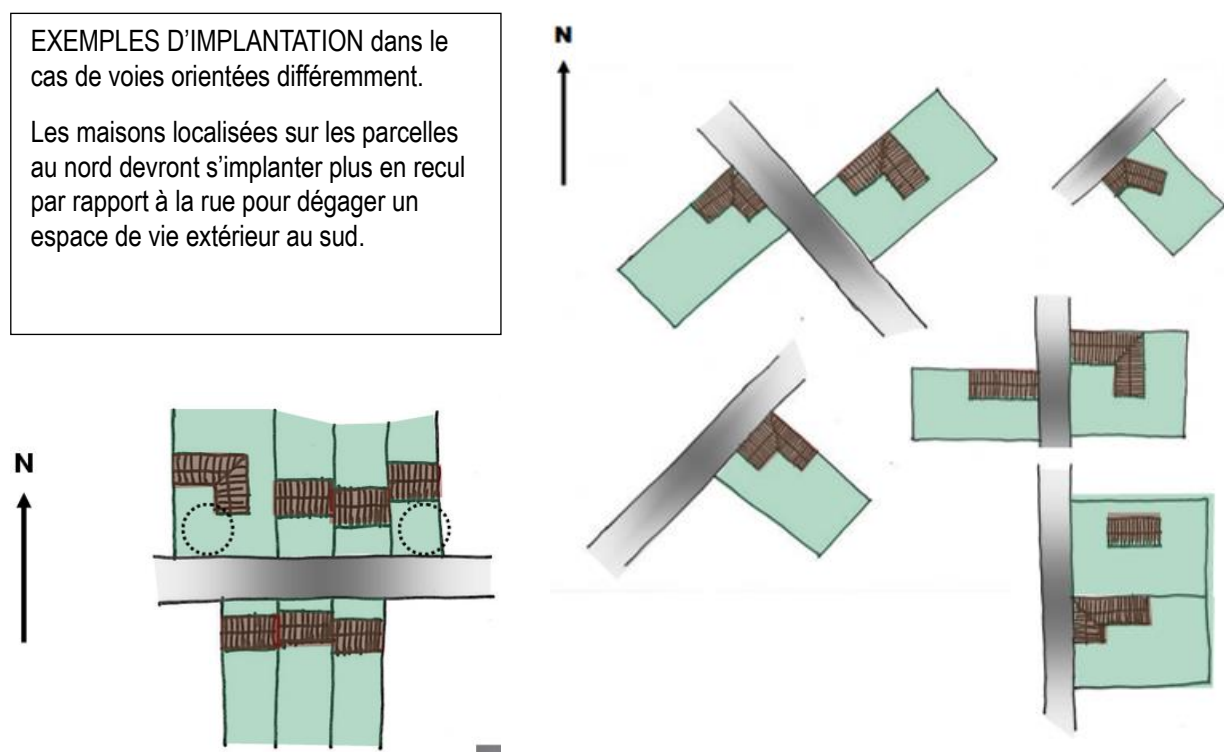
Le **stationnement des véhicules automobiles** au sein des nouvelles opérations sera géré à la parcelle ou sous forme d'aires de stationnement mutualisées. Ces dernières seront paysagées pour permettre leur intégration dans le site.

L'ensemble des voies et espaces publics nouvellement créés devra être adapté autant que possible aux circulations des **personnes à mobilité réduite (P.M.R.)**. **L'aménagement prendra en compte l'éventualité du passage et de l'arrêt de transport en commun sur le site ou à ses abords.**

Habitat, densité et formes urbaines

Les opérations nouvelles à vocation essentiellement résidentielle situées en extension d'urbanisation concourent à satisfaire un **objectif de densité**. Ainsi chaque orientation indique une densité minimale à prévoir à l'échelle de la zone. Cette valeur est appréciée à l'échelle de chaque secteur d'urbanisation future et à l'échelle de chaque phase : toute phase, même incomplète, doit laisser intact le potentiel résiduel de l'opération.

Les constructions et installations devront respecter, dans la mesure du possible, les **principes de l'éco-habitat** (orientation bioclimatique, compacité, luminosité, isolation, économies d'énergie, de ressources et de matière, ...), dans le respect des caractéristiques patrimoniales, architecturales et paysagères du lieu.



Dans tous les cas, l'optimum est d'exposer les habitations au sud mais une exposition sud-est ou sud-ouest est tout à fait acceptable. Ces exemples restent en effet schématiques.

Il convient d'adapter l'implantation du bâti par rapport aux difficultés rencontrées (topographie, maillage existant) et à la forme urbaine souhaitée : densifier le long de la voie pour concevoir une rue urbaine ou semi-urbaine ou au contraire répartir le bâti en retrait tout en conservant un espace public construit en implantant des haies ou murets à l'alignement.

Par ailleurs la forme de la construction n'est pas forcément rectangulaire. Elle peut s'adapter à la forme de la parcelle et avoir une forme en L ou en T.

Dispositifs, matériaux et respect de l'environnement

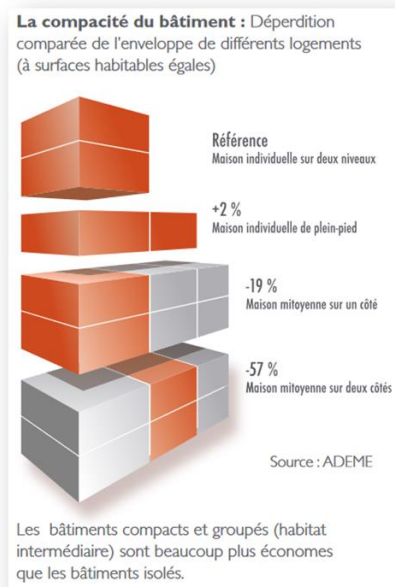
Il est demandé à tout porteur de projet sur les zones accueillant des opérations d'ensemble de choisir des matériaux de qualité, durables et respectueux de l'environnement. Il est aussi conseillé de prévoir des dispositions telles que : la récupération des eaux de pluie, des principes de gestion des eaux pluviales par techniques douces (noue), la limitation de l'imperméabilisation des sols, l'utilisation d'énergie propre, l'optimisation de l'isolation et la gestion de la voiture en dehors des voies de desserte, l'organisation des points de collecte des ordures.

Les constructions nouvelles destinées à l'habitation auront une efficacité énergétique qui respecte la réglementation thermique en vigueur.

Les **formes urbaines compactes** seront privilégiées : mitoyenneté, volumétries simples limitant les surfaces de déperdition. Enfin, des **formes urbaines variées** devront être mises en œuvre dans les opérations d'aménagement d'ensemble pour éviter toute forme d'uniformisation urbaine.

Implantation et énergie solaire :

L'implantation des capteurs solaires peut se faire sur le toit de la maison, mais aussi sur un pignon, sur un auvent de garage, une véranda (mais sur la totalité de sa toiture).



Les grandes typologies d'habitat

Habitat individuel discontinu → Pavillons péri-urbains isolés, maisons de ville/pavillons semi-denses

Typologie de maisons isolées implantées librement sur la parcelle. La maison individuelle reste le rêve et le choix de nombreux particuliers. C'est aussi un habitat consommateur d'espace et gourmand en énergie.

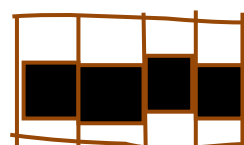
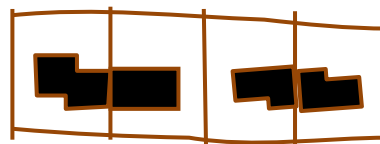
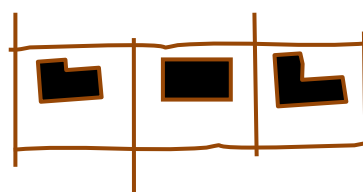
D'autres solutions plus performantes sont à envisager...

Habitat individuel continu → maisons de ville

Typologie de maisons mitoyennes deux à deux (2 maisons mitoyennes = 20% d'économie d'énergie de chauffage)

Typologie de maisons en bandes

Habitat intermédiaire : correspond à des **ensembles « semi-collectifs »**, d'habitat superposé ou semi-superposé disposant chacun d'une **entrée**



Gestion des eaux pluviales

Les parcours de l'eau à ciel ouvert seront privilégiés (bassins, noues...). Ils devront favoriser l'infiltration, ou en cas d'impossibilité technique, la rétention des eaux pluviales avec un débit de fuite régulé vers les réseaux existants dédiés à cet effet.

Ils recueillent les eaux pluviales et servent de zone tampon. Outre leur caractère technique, par leur aménagement spécifique, leur forme, ces bassins peuvent devenir de véritables espaces conviviaux.

Afin de créer des espaces publics de qualité, les bassins de rétention des eaux seront aménagés de façon à être non clôturés, pour ne pas compartimenter les espaces et proposer des éléments techniques intégrés dans le quartier.

Pour des raisons de sécurité, la pente ne devra pas excéder 25% et au moins une des pentes du bassin sera de 16% au maximum.











Exemples de bassins de gestion des eaux pluviales paysagés et aménagés comme espaces de convivialité





2. ORIENTATIONS SPÉCIFIQUES AUX SECTEURS A VOCATION D'HABITAT

LÉGENDE :

ÉLÉMENTS A CRÉER

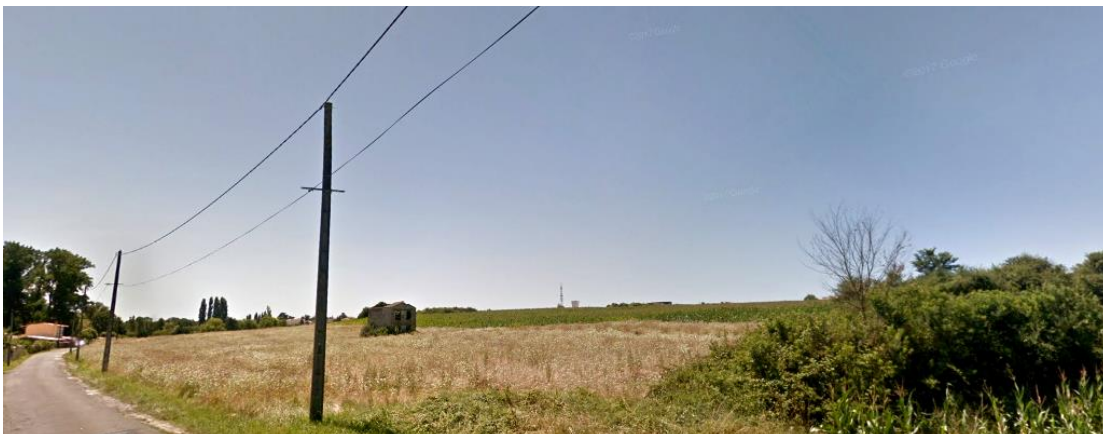
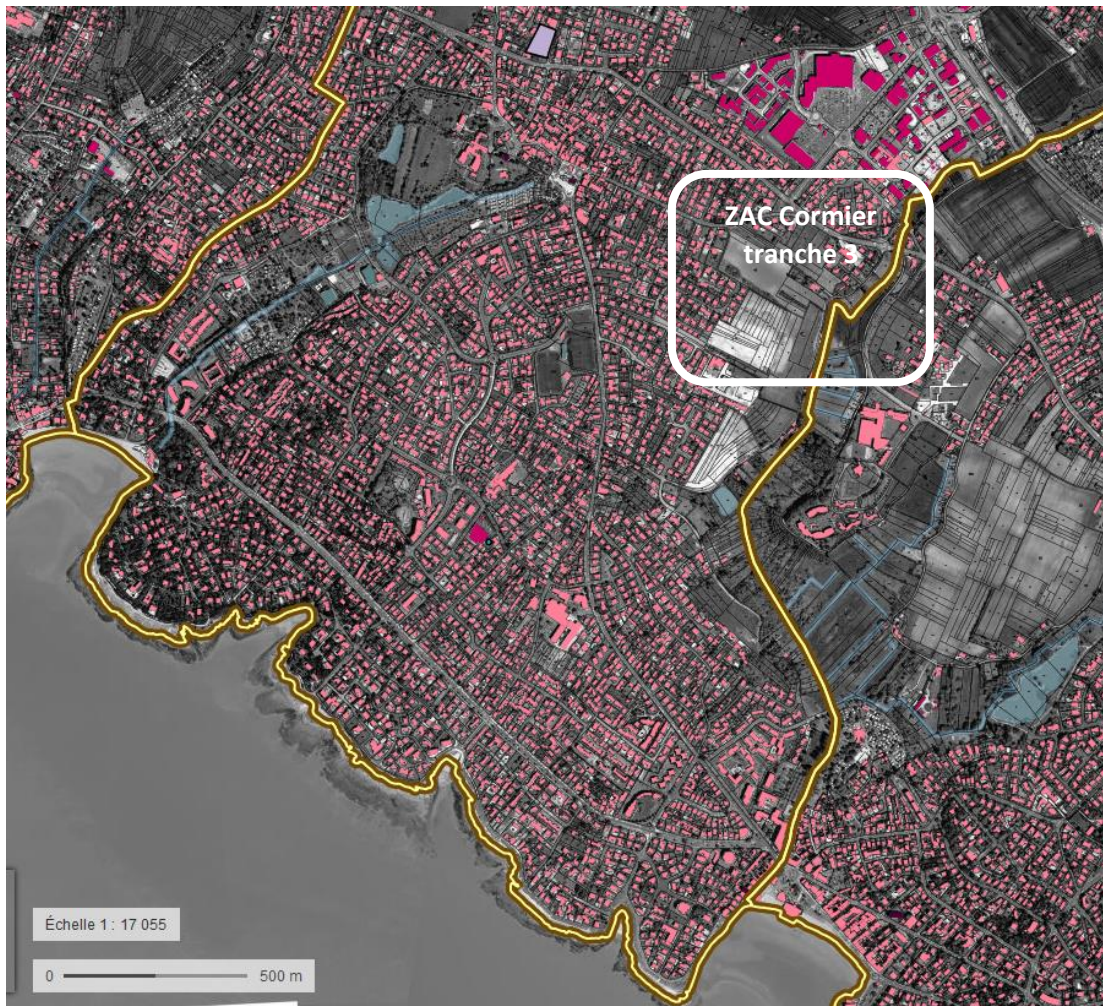
-  Principe de voie structurante à créer
-  Principe de voie secondaire et/ou d'accès à créer
-  Principe de liaison douce à créer
-  Haie ou accompagnement paysager d'essence locale à créer
-  Noue à créer
-  Principe de carrefour (d'entrée de zone, de gestion des flux...) à créer
-  Arbres d'alignement à créer
-  Principe de bassin paysagé pour gestion des eaux pluviales à créer

ÉLÉMENTS A CONSERVER :

-  Muret en pierre à conserver
-  Haie d'essence locale à conserver
-  Noue / fossé à conserver
-  Arbres à conserver

Zone AU : la tranche 3 de la ZAC du Cormier

Superficie : 78814 m²





Orientations :

En prolongement avec les premières tranches d'aménagement de la ZAC du Cormier, la tranche 3 raccorde le futur quartier au nord sur la rue de Royan.

Une forte intégration paysagère à l'est le long du Chemin de la Source est attendue, celui-ci fera l'objet d'un traitement favorisant les circulations douces de type voie verte partagée, ainsi qu'un aménagement végétal de la voie structurante ce qui renforcera le marquage de la nécessaire hiérarchisation des voies du site.

35 %

OBJECTIFS MIXITE SOCIALE :

Part en pourcentage des logements sociaux à réaliser dans l'opération

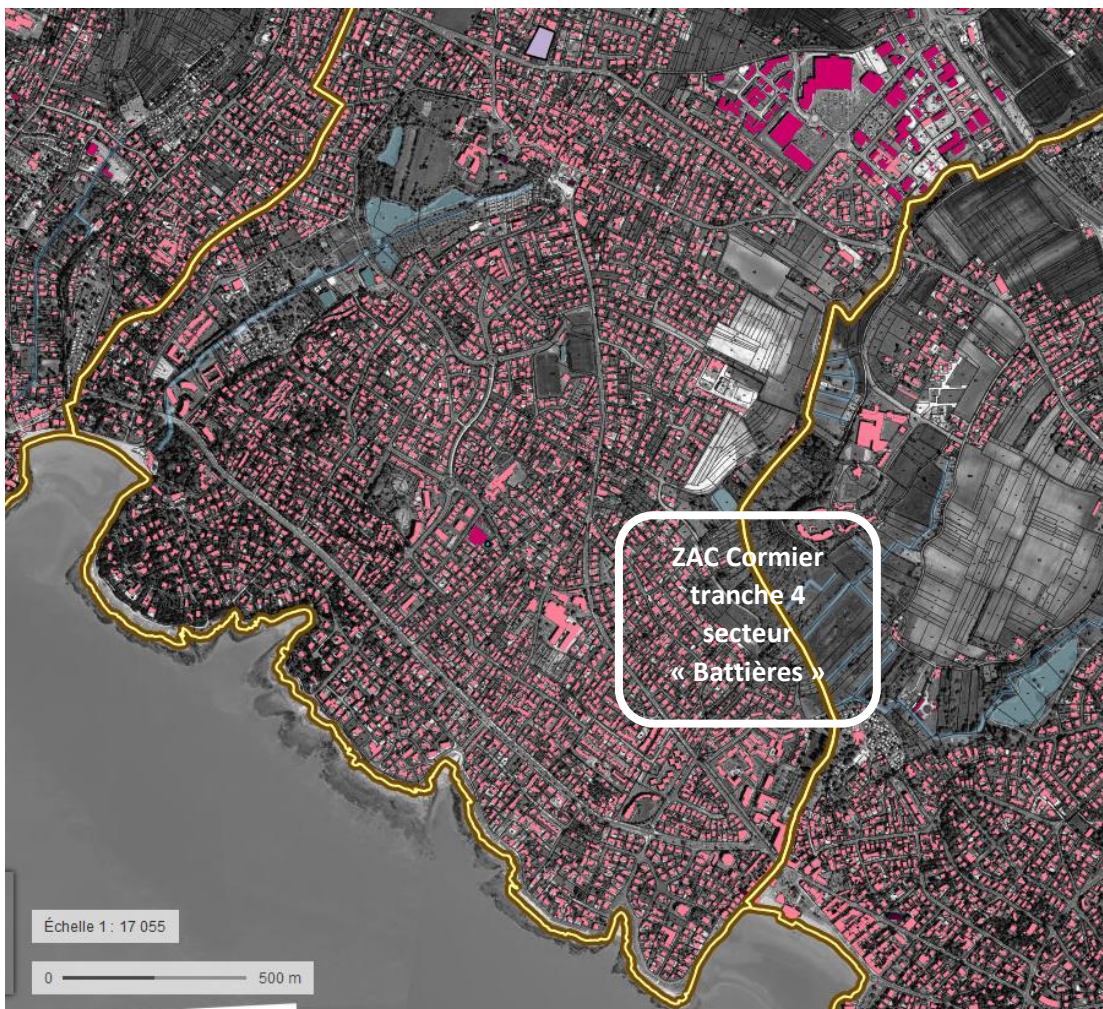
28 logts/ha

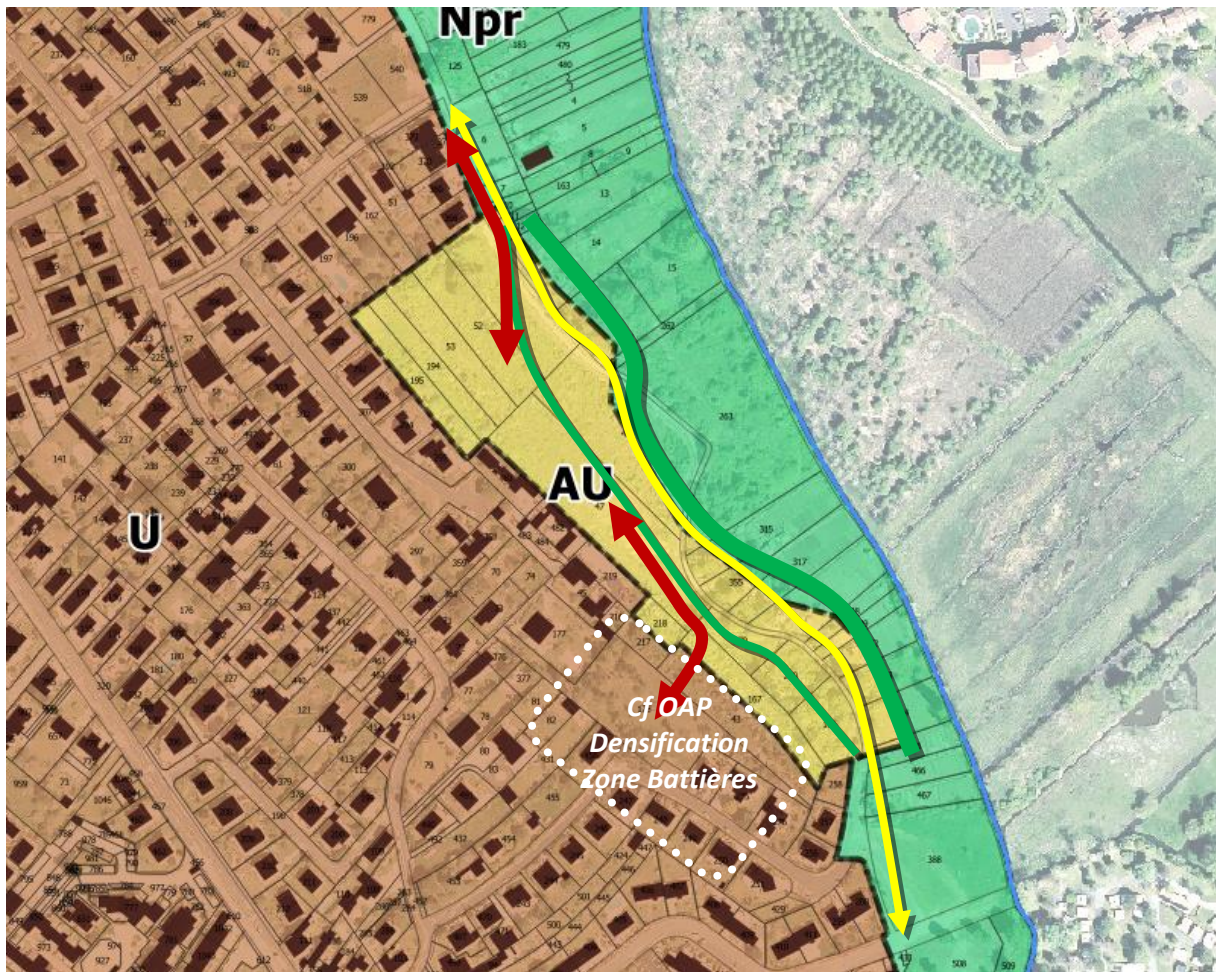
DENSITÉS :

Densité brute (espaces verts et voirie inclus) minimale attendue

Zone AU : la tranche 4 de la ZAC du Cormier (dit secteur « Battières »

Superficie : 28214 m²





Orientations :

En prolongement avec les premières tranches d'aménagement de la ZAC du Cormier, la tranche 4 sera mise en œuvre après la réalisation de la tranche 3. Cette tranche raccorde le futur quartier à l'ouest sur la rue des Albatros.

Une forte intégration paysagère à l'est le long du Chemin de la Source est attendue, celui-ci fera l'objet d'un traitement favorisant les circulations douces, ainsi qu'un aménagement végétal de la voie structurante ce qui renforcera le marquage de la nécessaire hiérarchisation des voies du site.

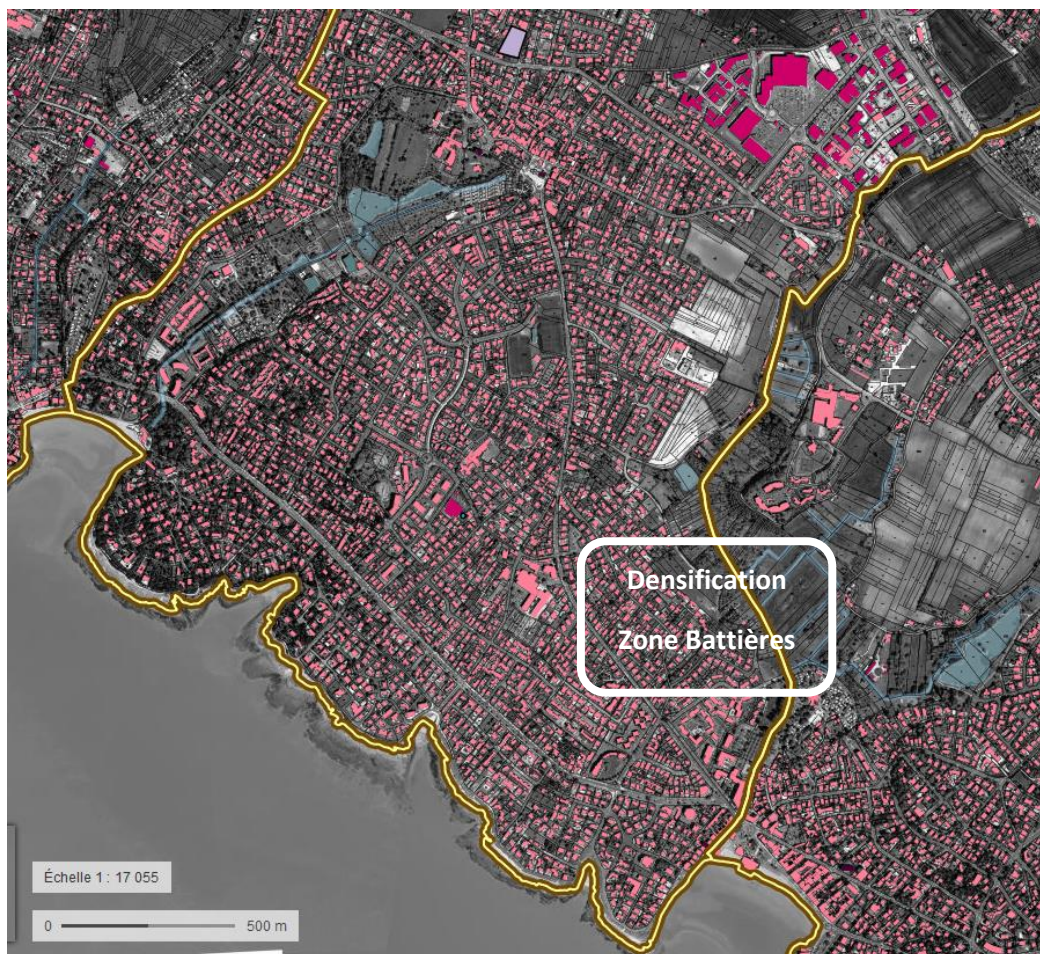
15 logts/ha

DENSITÉS :

Densité brute (espaces verts et voirie inclus) minimale attendue

Densification urbaine : Zone Batières

Superficie : 6014 m²





Orientations :

Accolé à la ZAC du Cormier (secteur Battières), ce site est la résultante des espaces non inclus dans le périmètre de la ZAC et la périphérie de la tache urbaine existante à ce jour.

Ce « délaissé » composé de deux entités foncières, devra faire l'objet d'un aménagement en lien avec le quartier environnement et la future ZAC.

Des accès et connections routières seront permis vers la ZAC ainsi que sur la future voie structurante. L'accès sur allée des Hirondelles ne sera qu'une liaison douce, interdite aux véhicules motorisés.

50 %

OBJECTIFS MIXITE SOCIALE :

Part en pourcentage des logements sociaux à réaliser dans l'opération

30 logts/ha

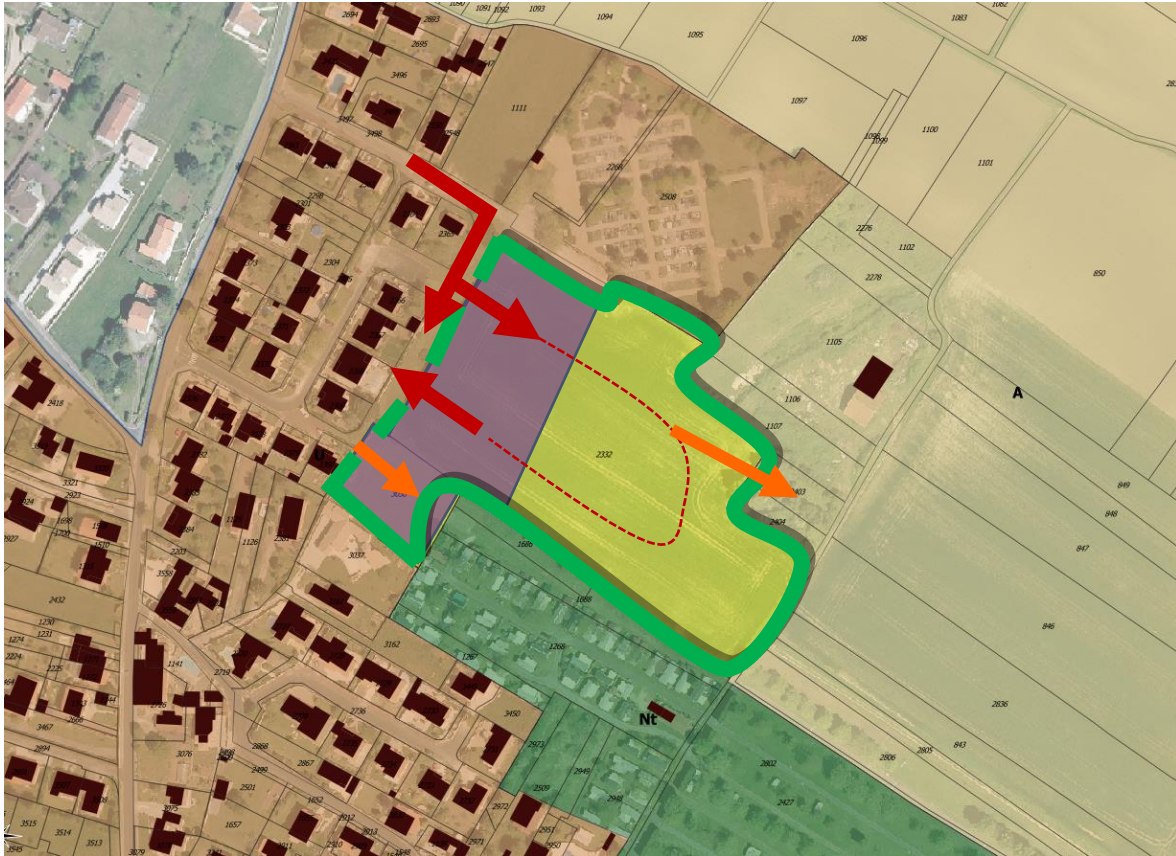
DENSITÉS :

Densité brute (espaces verts et voirie inclus) minimale attendue

Zone AU : Terrain dit « Rochefort »

Superficie : 21534 m²





Orientations :

L'opération devra s'insérer dans le tissu bâti et paysager environnant :

- lotissement au nord-ouest le long duquel les volumes des habitations ne dépasseront pas le R+1 afin de préserver l'intimité des riverains
- écrin vert à planter pour créer un espace tampon entre les quartiers et avec l'espace agricole.



Secteur où la hauteur des bâtiments est limitée à R+1

OBJECTIFS MIXITE SOCIALE :

80 %

Part en pourcentage des logements sociaux à réaliser dans l'opération

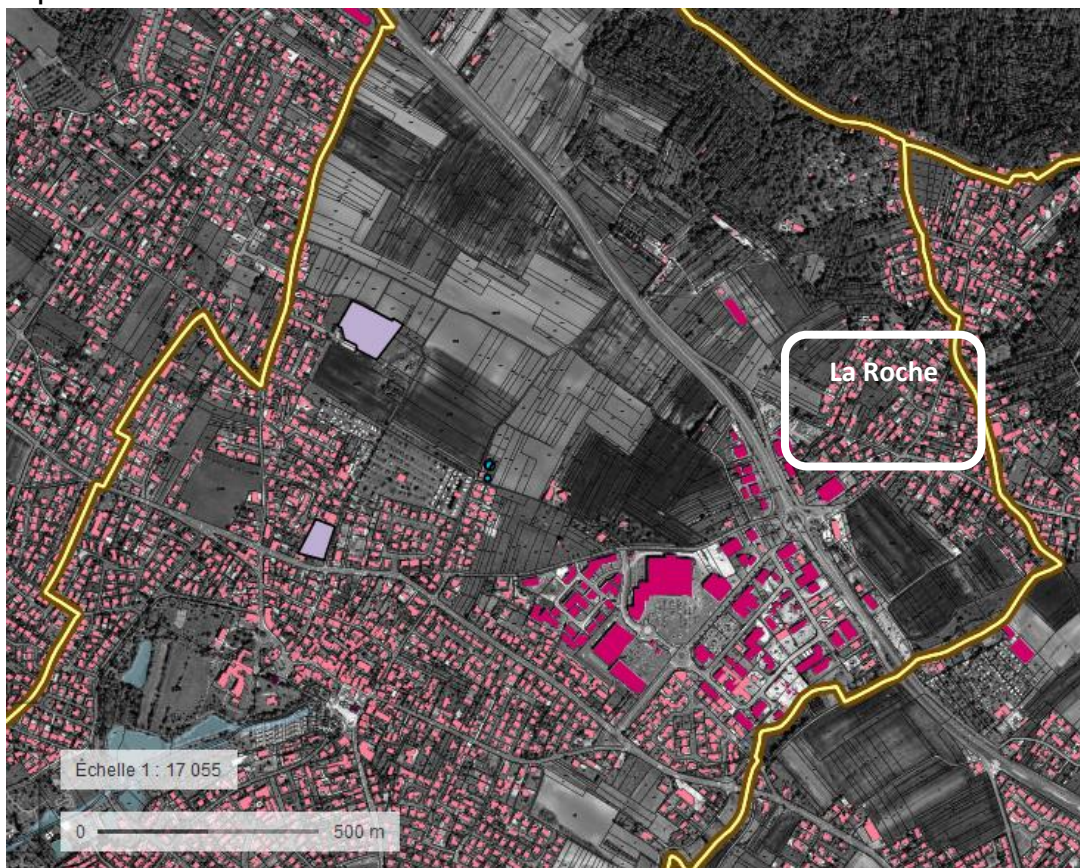
DENSITÉS :

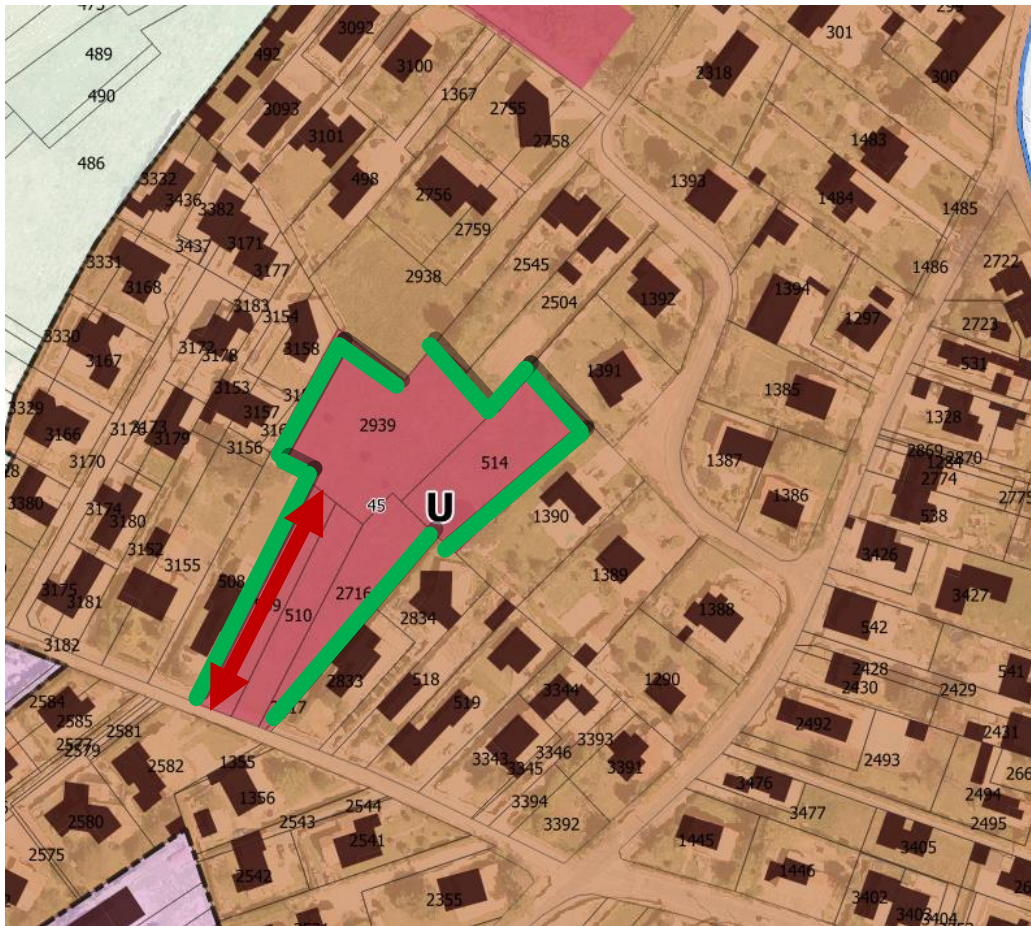
40 logts/ha

Densité brute (espaces verts et voirie inclus) minimale attendue

Densification urbaine : La Roche

Superficie environ 5818 m²





Orientations :

Ce cœur d'îlot sera desservi par le sud, cette voie permettra de desservir les futures constructions et de relier le nouvel îlot bâti au reste du village de La Roche.

Une zone tampon paysagère (plantation de haies) est attendue en périphérie de l'opération afin de préserver l'intimité des riverains.

OBJECTIFS MIXITE SOCIALE :

50 %

Part en pourcentage des logements sociaux à réaliser dans l'opération

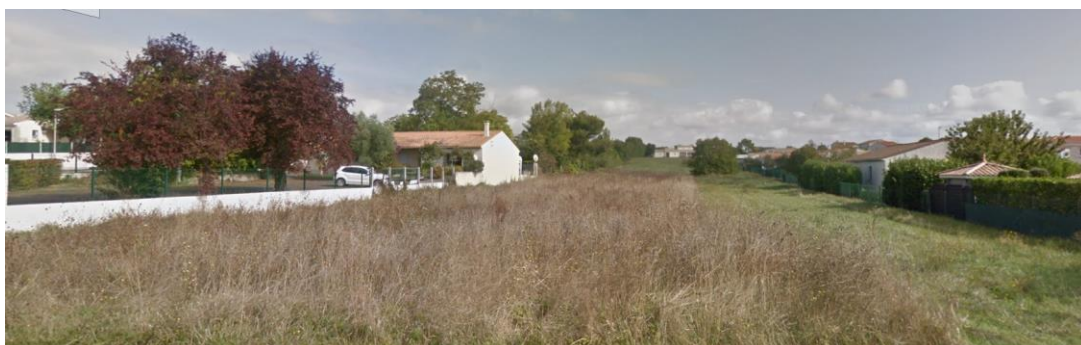
DENSITÉS :

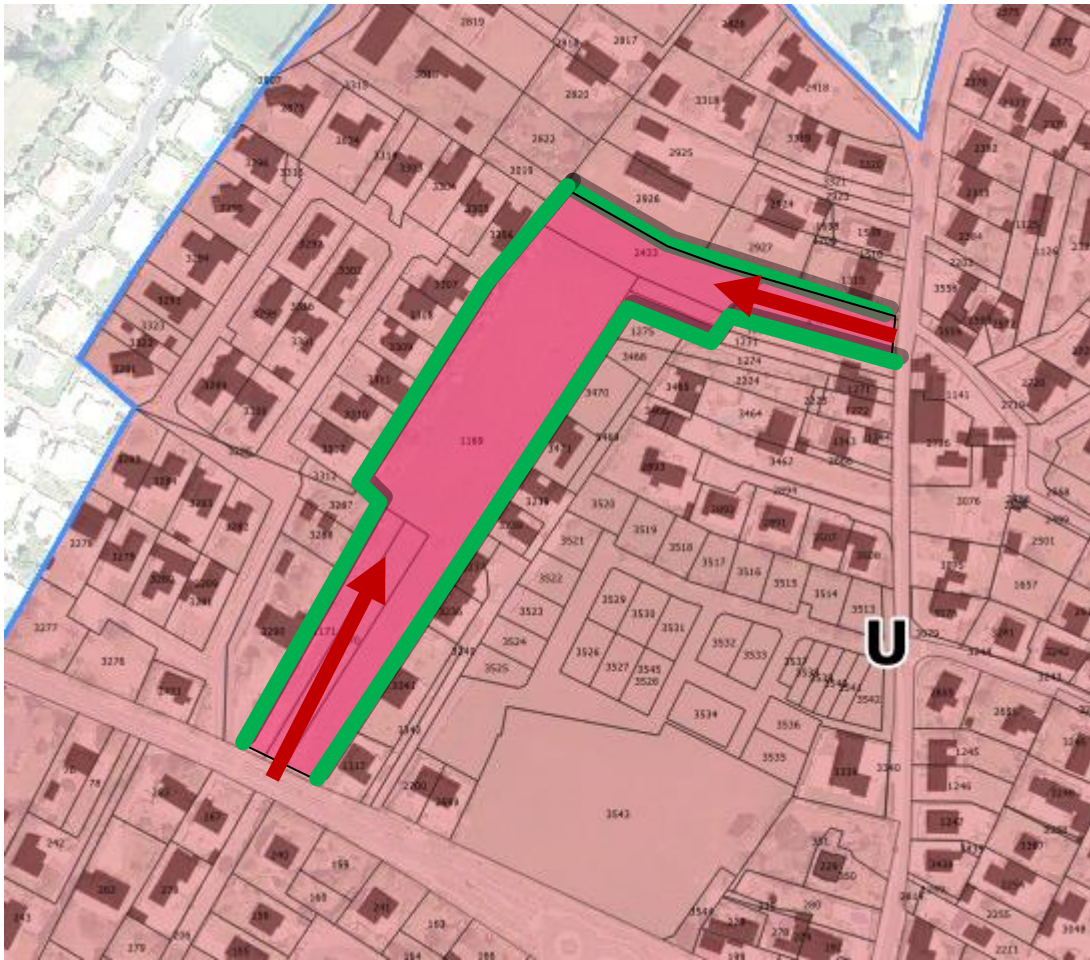
30 logts/ha

Densité brute (espaces verts et voirie inclus) minimale attendue

Densification urbaine : secteur Courlay/Devaux

Superficie environ 12700 m²





Orientations :

Ce cœur d'îlot sera desservi par l'est et le sud, une voie traversante permettra de relier le nouvel îlot bâti au reste du quartier.

Une zone tampon paysagère (plantation de haies) est attendue en périphérie de l'opération afin de préserver l'intimité des riverains.

50 %

OBJECTIFS MIXITE SOCIALE :

Part en pourcentage des logements sociaux à réaliser dans l'opération

30 logts/ha

DENSITÉS :

Densité brute (espaces verts et voirie inclus) minimale attendue