COMMUNE DE VÉZELIN-SUR-LOIRE

PLAN LOCAL D'URBANISME



PIECE N° 4 :
ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

ÉLABORATION	ÉVOLUTIONS
Prescription Délibération du conseil municipal du 15.09.2020 **Arrêt du projet** Délibération du conseil municipal du 01.09.2025 **Approbation** Délibération du conseil municipal du 28.09.2026	1- 2- 3- 4- 5-

SOMMAIRE

SOMMAIRE **3**

1. Rappels introductifs **5**

2. OAP thématiques **6**

2.1. OAP insertion paysagère du bâti en zones agricole et naturelle 6

2.2. Continuités écologiques et clôtures 10

3. OAP sectorielles **15**

3.1. OAP sectorielle BRESSONNES CŒUR DE BOURG 15

1. RAPPELS INTRODUCTIFS

L'article L.151-2 du Code de l'Urbanisme prévoit que le PLU « comporte […] des orientations d'aménagement et de programmation ».

Les articles L.151-6 et L.151-7 précisent :

« 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 […] »

« Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :
1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain, favoriser la densification 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 ;
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 ;
7° Définir les actions et opérations nécessaires pour protéger les franges urbaines et rurales. Elles peuvent définir les conditions dans lesquelles les projets de construction et d'aménagement situés en limite d'un espace agricole intègrent un espace de transition végétalisé non artificialisé entre les espaces agricoles et les espaces urbanisés, ainsi que la localisation préférentielle de cet espace de transition »

Le document des Orientations d'Aménagement et de Programmation identifie des secteurs stratégiques à l'échelle de la commune et décline des principes d'aménagement, complétés par des schémas d'aménagement et éventuellement des illustrations.

Les orientations d'aménagement et de programmation sont opposables aux constructions prévues dans les secteurs, dans un rapport de « compatibilité », et non, comme le règlement, dans un rapport de conformité : ceci signifie que les projets ne pourront être contraires à ce qui est prévu, mais pourront prévoir quelques ajustements par rapport aux orientations suivantes, qu'elles soient exprimées de manière graphique ou rédigée, en particulier pour répondre à des contraintes techniques liées à la mise en œuvre concrète du projet.

2. OAP THEMATIQUES

2.1. OAP insertion paysagère du bâti en zones agricole et naturelle

Les espaces naturels, agricoles et forestiers sont des espaces protégés, donc par définition inconstructibles. Toutefois, l'édification de constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, aux Coopératives d'Utilisation de Matériel Agricole (CUMA) et aux services publics ou d'intérêt collectif est autorisée.

Au-delà des aspects règlementaires, ce type de projet soulève d'autres enjeux importants, notamment en termes d'optimisation de la consommation d'espace, de préservation du cadre de vie, d'implantation des constructions et d'insertion paysagère, etc.

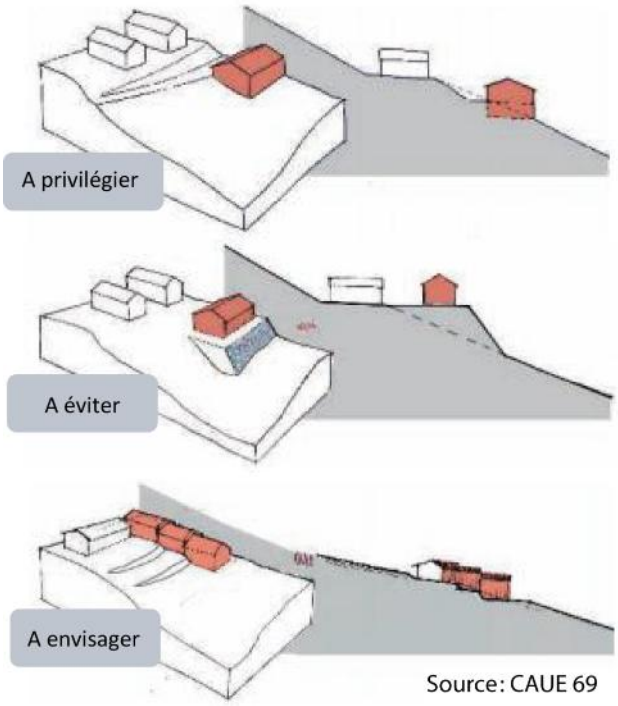
Adapter le projet au terrain et le bâti au site d'insertion

Principe général

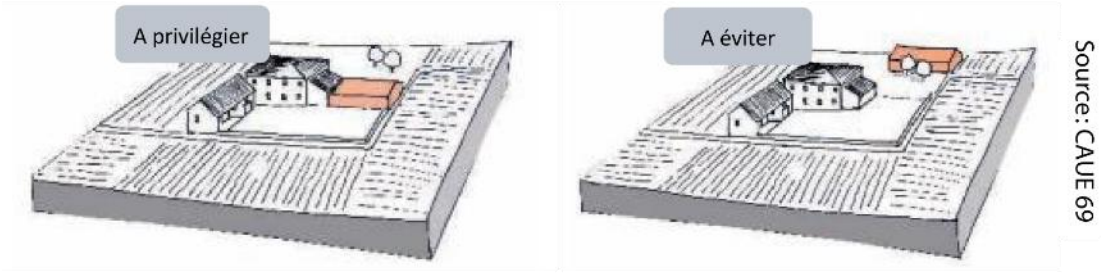
En zones agricole et naturelle, l'implantation des constructions doit se faire en utilisant les opportunités paysagères existantes (relief, végétation existante) afin de favoriser une harmonie entre la construction et son site d'insertion.

Implantation des constructions

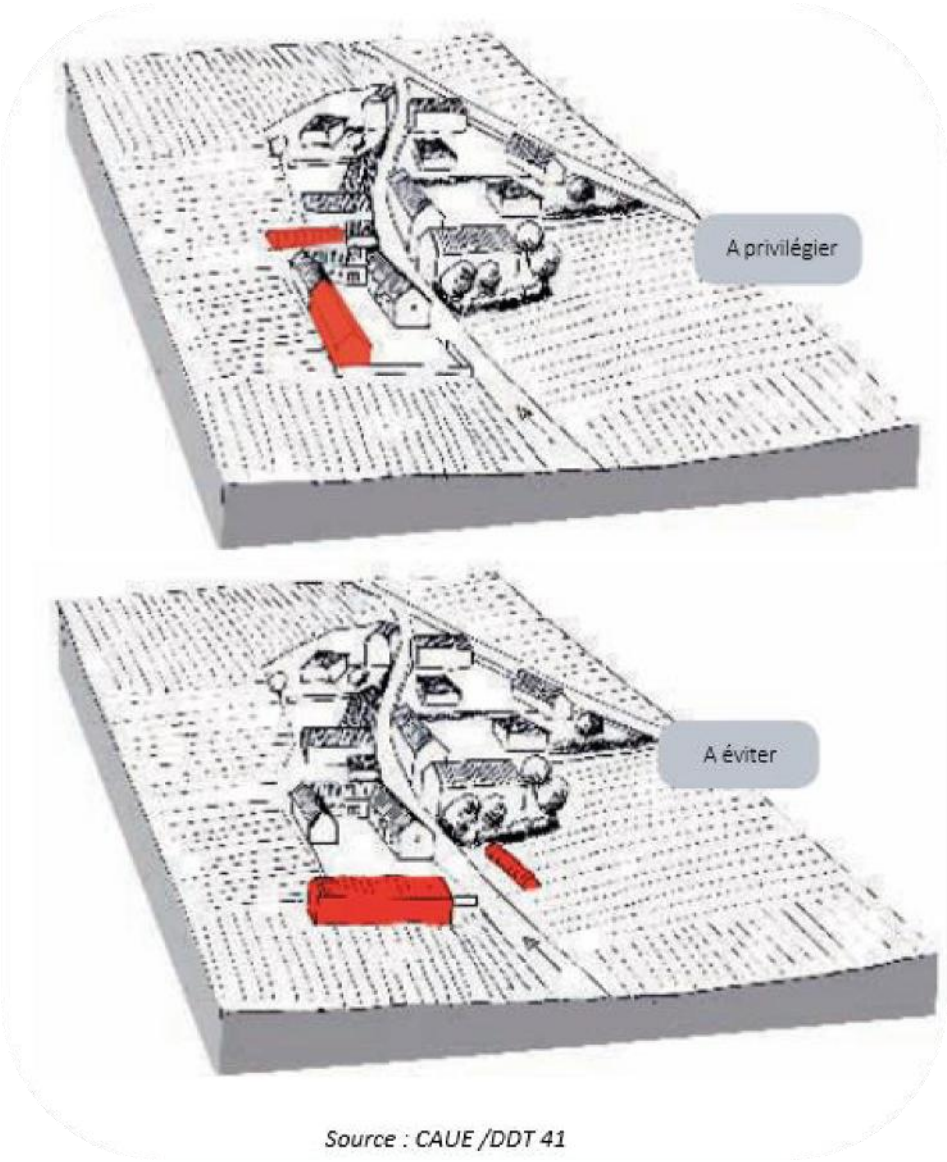
La construction en ligne de crête sera interdite pour limiter l'impact visuel. Sont recherchées, les implantations dans un repli de terrain, une pente protégée ou en fond de vallon. Aussi, seules les implantations suivants les courbes de niveau seront acceptées afin d'éviter les importants travaux de terrassement qu'entraine un positionnement perpendiculaire à la pente. Une implantation en terrasse doit être envisagée si le fractionnement en demi-niveaux permet de répondre aux impératifs de fonctionnement interne de la construction.



Sur le site bâti d'une exploitation agricole/forestière existante, la réalisation des nouvelles constructions en continuité des constructions existantes sera recherchée afin d'associer neuf et ancien dans une silhouette globale.



Lorsque le site bâti existant est situé en bordure de hameau, les nouvelles constructions ou extensions ne doivent pas aboutir à la création de premiers plans imposants masquant les constructions d'origine ou fermant les perspectives sur le hameau.



Source : CAUE /DDT 41

Volumétrie des constructions

La simplicité et la compacité des volumes sont à privilégier, en écho aux caractéristiques du bâti agricole ancien. Une attention particulière est à porter aux proportions et à la composition architecturale afin d'éviter les ruptures d'échelle. Dans cette perspective, on cherche à éviter les effets de masse en privilégiant la division d'une construction de grande taille en plusieurs volumes.

Dans le cas de l'extension d'une construction existante, on cherche à regrouper les différentes fonctions nécessaires (stockage, bureau, salle de réunion, laiterie…) au sein d'un volume unique plutôt qu'à multiplier les petits édicules afin d'éviter de générer des espaces résiduels.

Qualité architecturale

Les teintes des constructions isolées (façades et toitures) doivent favoriser leur intégration paysagère. On privilégie à ce titre des couleurs « éteintes » et des tons « couleurs de terre »

s'inscrivant en cohérence avec les constructions existantes. Le nombre de couleurs est à limiter pour obtenir une certaine sobriété.

Le bardage bois de teinte naturelle est favorisé, compte tenu de sa capacité à s'intégrer harmonieusement dans le paysage.

Favoriser un dialogue avec les structures paysagères existantes

Les constructions neuves (surtout quand elles sont isolées) doivent s'adosser sur les structures paysagères existantes (haies, arbres ou arbustes). Ces dernières doivent être préservées et si nécessaire complétées pour favoriser l'intégration du bâti, atténuer et structurer les volumes imposants sans chercher à les dissimuler. En l'absence de structures paysagères, celles-ci doivent être créées simultanément à la réalisation de la nouvelle construction.



Source: CAUE 69

2.2. Continuités écologiques et clôtures

Les continuités écologiques jouent un rôle essentiel pour le maintien et le développement de la biodiversité. Elles permettent aux espèces de se déplacer et de trouver des espaces propices à leur habitat et à leur reproduction. À l'inverse, la fragmentation des habitats et des corridors écologiques est une cause importante de déclin de la biodiversité.

L'identité rurale du territoire et la qualité du cadre de vie reposent notamment sur l'interpénétration de la nature et de l'urbain, et sur l'insertion paysagère des éléments bâtis.

Il est à ce titre important que le traitement végétal des espaces non-bâtis et des abords des constructions se fasse dans le respect des espèces locales, afin de respecter l'identité du territoire et les caractéristiques des paysages.

Cet enjeu trouve une résonance toute particulière dans le traitement des limites parcellaires au niveau des clôtures et des haies, susceptibles de créer des ruptures de continuités ou à l'inverse d'être support de biodiversité et de circulation des espèces, ainsi que dans le traitement des « lisières urbaines ». Ces dernières constituent des espaces de transition mettant en relation l'espace bâti (la ville, le bourg, le hameau) avec l'espace non bâti (forêt, champ, prairie, friche…) à une échelle plus large que l'échelle de la parcelle.

Principe général :
Maintenir et favoriser les continuités écologiques en travaillant les clôtures, les haies et les lisières urbaines, en vue de répondre à un triple enjeu : protéger les espaces naturels, préserver le patrimoine bâti et maintenir les paysages.

En zones U et AU, éviter les ruptures de continuités écologiques au niveau des clôtures et concevoir les clôtures en faveur de la biodiversité (faune et flore) et d'une bonne insertion paysagère des constructions

- Favoriser la perméabilité des clôtures, et, tout en permettant la bonne intégration architecturale et paysagère de la clôture dans son environnement, préférer des clôtures ouvertes, à mailles larges, à claire-voie ;
- En vue de faciliter la circulation de la petite faune, favoriser les passages et prévoir des ouvertures régulières au niveau du sol, par exemple des ouvertures de 20 cm x 20 cm tous les 15 mètres de clôture pour faciliter le passage des hérissons, lapins ou écureuils ;
- Préserver les murs anciens, supports de biodiversité grâce aux irrégularités, aspérités et cavités dans le mur ou sous la couvertine qui permettent d'accueillir niches, nids et végétation ;
- Végétaliser éventuellement les murs, en veillant à ne pas nuire à la préservation des murs anciens.

Exemple de réalisation diminuant l'impact des clôtures sur les continuités écologiques



Passage à hérisson dans une clôture grillagée.
Source : Communauté d'agglomération de Cergy Pontoise.

Favoriser la présence de haies mixtes en limites de parcelles

- Conserver dans la mesure du possible les éléments végétaux en limite séparative (haies et reliquats de haies anciennes, arbres isolées) ;
- Favoriser la mixité des haies, en mêlant les essences végétales, et en particulier les essences à feuillage caduque et à feuillage persistant, en privilégiant les essences locales et notamment celles qui poussent naturellement sur site. À l'inverse, éviter les haies monospécifiques d'essences non locales ;
- Favoriser la plantation d'arbres de haute-tige permettant de diversifier les strates végétales à proximité des haies.

Travailler l'aménagement, la végétalisation et l'insertion paysagère des constructions au niveau des lisières urbaines de façon à renforcer les continuités écologiques et la qualité paysagère

- Travailler les lisières urbaines en faveur d'une insertion paysagère des espaces bâtis en plantant des haies et arbres de haute tige ;
- Réduire l'impact paysager des aménagements et constructions à proximité des lisières urbaines.

Les lisières urbaines sont à travailler en particulier dans les bourgs de Dancé, Amions et Saint-Paul-de-Vézelin.

Lisières urbaines à travailler - Le bourg de Dancé



Lisières urbaines à travailler - Le bourg d'Amions



Lisières urbaines à travailler - Le bourg de Saint-Paul-de-Vézelin



3. OAP SECTORIELLES

3.1. OAP sectorielle BRESSONNES CŒUR DE BOURG

L'unique OAP sectorielle du PLU est situé à l'Ouest du bourg de Dancé. Accessible via le RD112 « Les Places », le périmètre représente une superficie de 1ha, au sein du bourg, à proximité directe de l'ancienne mairie de Dancé et de l'église. Les fonds de parcelles, non bâtis, de deux habitations représentent un important tènement d'environ 0.35ha, en plein cœur du tissu de bourg, nécessaire d'encadrer.

UN SECTEUR A VOCATION RESIDENTIELLE : Conservation du tissu existant et réalisation de 5 à 6 logements individuels avec stationnement privatifs à la parcelle et extérieur privatif.

Principes d'aménagement



Légende

- Bâtisse préexistante
- Espace privatif
- Polygone d'implantation des nouvelles habitations
- Retrait de 5m minimum des constructions par rapport à la voie publique
- Entrée privative à la parcelle
- Impasse de longueur inférieure à 60m
- Cheminement piéton
- Conservation des places de stationnements publiques
- Aménagement paysager créé en continuité du parc de la mairie
- Espace végétalisé et arboré préservé
- Mare préservée
- Arbre préservée

CONDITION D'ÉVOLUTION DU SECTEUR :

L'évolution du secteur pourra s'effectuer dans le respect du schéma d'OAP, sans condition particulière. Toutefois, l'urbanisation du de ces parcelles ne pourra intervenir que sous réserve du respect **des deux conditions cumulatives suivantes :**

- Sous réserve que les 5 dents creuses identifiées comme potentiels de densification[1] soient déjà urbanisées ou aient, a minima, fait l'objet d'une délivrance de permis de construire.
- Sous réserve de la faisabilité d'une « opération d'aménagement d'ensemble » sur le tènement susceptible d'accueillir de nouvelles habitations (sud des parcelles 0398 et 3095). Cette notion renvoie à un aménagement pensé sur la totalité de terrains constituant un groupe cohérent sans générer de délaissés. Sa réalisation peut faire l'objet d'une opération unique ou d'opérations successives, sous réserve de ne pas compromettre l'aménagement cohérent du site.

En cas de séquençage, les premières constructions devront intégrer la desserte viaire nécessaire pour l'ensemble du périmètre et réserver les emplacements nécessaires aux futures implantations, garantissant ainsi une urbanisation progressive sans remise en cause de l'organisation d'ensemble. Toujours en cas de séquençage, les constructions desservies par l'impasse à l'ouest seront réalisées en dernier, afin d'éviter sa création anticipée et renforcer le tissu urbain à proximité du cœur de bourg plutôt qu'en frange.

MODALITÉS D'ÉVOLUTION DU SECTEUR :

Desserte et connexions :

- Une voie principale structurera l'ilot en formant une boucle de desserte, facilitant l'accès aux futures constructions tout en limitant le développement d'impasses.
- Le stationnement sera géré à la parcelle : chaque parcelle privative devra intégrer un nombre suffisant de places de stationnement, conforme aux exigences réglementaires (cf. p.35 Règlement – Dispositions communes aux zones)
- Les liaisons douces devront être facilitées, en particulier au niveau de la voie d'accès à l'Est et depuis le Parc de la mairie au sud. Cela implique de légers aménagement, signalétiques ou revêtements définissant la place du piéton. Par ailleurs, le traitement de la chaussée favorisera une circulation apaisée et un usage multiple de la chaussée (circulation, déambulation, jeux).

Programmation du tènement non bâti :

Le secteur susceptible d'accueillir de nouvelles habitations devra être divisé en 5 ou 6 parcelles pour permettre la création des logements associés. On privilégie un **découpage parcellaire engendrant des lots de taille et de forme variées** afin de préserver la diversité des éléments bâtis (gabarit, implantation) et de favoriser la mixité sociale des habitants.

Insertion architecturale et paysagère :

[1] Les 5 dents creuses identifiées comme potentiels de densification devant être urbanisée ou faire l'objet d'un permis accordé sont répertoriées page 18.

- Les logements proposés devront être des maisons d'habitation individuelles avec possibilité de mitoyenneté ou de logement intermédiaire. Chaque logement devra toutefois conserver un accès individuel et espace extérieur privatif.
- Les constructions devront être en retrait d'au moins 5 m vis-à-vis de la voie publique.
- Les constructions pourront se constituer d'un étage + comble, mais ne pourront excéder ce gabarit.
- Les implantations des constructions devront veiller à limiter les vis-à-vis.



Exemple d'implantation des habitations limitant les vis-à-vis

La qualité environnementale et la prévention des risques :

- Le patrimoine végétal existant ainsi que les deux mares doivent être conservés et servir de support à l'aménagement du secteur.
- Sur le polygone d'implantation des nouvelles habitations, chaque parcelle devra conserver 60% de sa surface non bâtie. 25% minimum de la surface de chaque parcelle devra être de pleine terre.
- La gestion de l'eau pluviale devra être intégrée au projet (noue, tranchée drainante).

Rappel des dents creuses retenues comme potentiels de densification dont l'urbanisation constitue une condition préalable à la construction des habitations de l'OAP :

