



PLAN LOCAL D'URBANISME DE VILLEDOMMANGE

5 - Orientations d'Aménagement et de Programmation APPROBATION

Révision :
Projet arrêté le 18/11/2019
Transmission en Sous-Préfecture en annexe
de la délibération du :
approuvant l'élaboration du PLU

Pour la Présidente,
La Vice-Présidente,

Nathalie MIRAVETE

TABLE DES MATIERES

LA PORTÉE DES ORIENTATIONS	3
Les articles du Code de l'Urbanisme relatifs aux orientations d'aménagement	3
Les effets juridiques des OAP	5
La lecture des présentes OAP	5
LES OBJECTIFS ET LES RÉSULTATS RECHERCHÉS.....	6
Le contenu des orientations par secteur	6
LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION THEMATIQUES	7

PREAMBULE

LA PORTÉE DES ORIENTATIONS

La loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU), modifiée par la loi Urbanisme et Habitat puis la Loi Engagement National pour l'Environnement (ENE) prévoit que le PLU soit assorti d'orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou secteurs en vue de prévoir des actions spécifiques et cohérentes avec le PADD. Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

Ces orientations d'aménagement et de programmation et les schémas doivent être établis en cohérence avec le PADD, ce qui signifie qu'ils ne doivent pas comprendre de dispositions qui lui seraient contraires.

De plus, les orientations d'aménagement et de programmation s'inscrivent en complémentarité du règlement en proposant un parti d'aménagement pour un secteur, un site, un quartier. Cette complémentarité interdit toute confusion. Ce qui relève du domaine réglementaire figure dans le règlement.

En revanche, les orientations d'aménagement et de programmation peuvent donner un sens ou une précision au règlement, sans constituer, en elles-mêmes, des prescriptions. Les orientations d'aménagement et de programmation traduisent les intentions locales et précisent par voie graphique les principes d'aménagement retenus sur chacun des sites de projet. Il s'agit bien de rechercher un rapport de compatibilité avec tous les travaux ou autorisations du droit des sols car ces orientations générales ont une portée juridique renforcée.

Les articles du Code de l'Urbanisme relatifs aux orientations d'aménagement

Article L151-2 : « Le plan local d'urbanisme (...) comprend un rapport de présentation, un projet d'aménagement et de développement durables, des orientations d'aménagement et de programmation, un règlement et des annexes. Chacun de ces éléments peut comprendre un ou plusieurs documents graphiques... »

Article L151-6 : « Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

Article L151-7 :

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.**

Article R151-6 « 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.

Article R151-7 « 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. »

Les effets juridiques des OAP

Article L151-2 :

« L'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan sont conformes au règlement et à ses documents graphiques. **Ces travaux ou opérations sont, en outre, compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement et de programmation** ». La compatibilité avec les OAP signifie que les travaux et opérations réalisés dans les secteurs concernés sont opposables aux tiers, qu'ils ne peuvent pas être contraires aux OAP retenues mais doivent contribuer à leur mise en œuvre ou tout du moins ne pas les remettre en cause. La compatibilité s'apprécie lors de l'instruction des demandes d'autorisations.

L'articulation avec les autres pièces du PLU

❖ Avec le PADD

Ces OAP sont établies en cohérence avec le PADD.

❖ Avec les dispositions réglementaires

Les OAP sont complémentaires des dispositions d'urbanisme contenues dans le règlement écrit et graphique. Cette complémentarité s'exprime selon une valeur juridique de :

- Compatibilité dans le cadre des OAP
- Et de conformité dans le cadre des dispositions réglementaires

La cohérence entre les OAP et les règles d'urbanisme s'exprime ainsi à travers un zonage ou des règles écrites.

La lecture des présentes OAP

Les OAP sont opposables aux autorisations d'aménager et d'occuper le sol, dans un rapport de compatibilité, uniquement à l'intérieur des périmètres identifiés aux schémas ci-joint. Pour des raisons de lisibilité, des principes de liaisons sont parfois représentés en dehors des périmètres des OAP, ces principes n'ont pas de valeur juridique et ne sont données qu'à titre strictement illustratif.

LES OBJECTIFS ET LES RÉSULTATS RECHERCHÉS

La commune de VILLEDOMMANGE affirme au travers son projet d'aménagement et de développement durable :

- Sa **volonté** de permettre une croissance démographique raisonnable du village,
- La **nécessité** de prévoir un développement urbain organisé, maîtrisé, de prévoir des potentialités d'accueil de population et d'activités économiques, mais en veillant à modérer la consommation des espaces agricoles et naturels,
- **L'ambition** de préserver le cadre de vie, le patrimoine naturel, la qualité paysagère de la commune et d'améliorer les déplacements.

Dans le cadre des orientations arrêtées dans le PADD.

Qui sont :

1. **Orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, de paysage et d'urbanisme,**
2. **Orientations générales de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers et de préservation ou de remise en état des continuités écologiques,**
3. **Les orientations générales concernant l'habitat,**
4. **Les orientations générales concernant les transports et les déplacements,**
5. **Les orientations générales concernant le développement des réseaux d'énergies et des communications numériques,**
6. **Les orientations générales concernant l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs,**
7. **Les objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.**

Le contenu des orientations par secteur

Les orientations d'aménagement sur les secteurs et sites sont ici présentées suivant les orientations choisies par la commune pour le développement futur de son territoire.

Les orientations d'aménagement se présentent selon trois volets :

1. Une partie écrite présentant les enjeux pour l'aménagement du secteur, du quartier ou du site.
2. Une partie écrite indiquant les dispositions qualitatives relatives au schéma d'orientations d'aménagement.
3. Une partie graphique exprimée sous forme de schéma, dont les informations indiquées établissent des principes d'aménagement à respecter sans toutefois définir précisément les tracés et implantations.

Pour chaque grand secteur, la collectivité publique a déterminé un schéma d'aménagement global destiné à assurer la cohérence d'ensemble des futurs développements.

Le choix de localisation des secteurs correspond aux orientations générales du PADD qui prévoit une articulation entre les secteurs bâtis et les éventuelles mutations des espaces dans un objectif de valorisation des espaces et de gestion économe du foncier.

Le PLU de VILLEDOMMANGE ne comporte pas d'OAP par quartier ou secteur, mais comprend des OAP thématiques.

LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION THEMATIQUES

La commune a défini un secteur destiné à être aménagé, utilisant une OAP thématique complétant le règlement :

Préambule :

Le village de VILLEDOMMANGE a la particularité d'être implanté au centre du vignoble classé AOC « Champagne et Coteaux Champenois » et d'être une commune très active au niveau de l'économie viti/vinicole.

De ce fait, le parcellaire prévu à l'urbanisation dans le zonage du PLU (zones d'extension urbaine et dents creuses en zones Ua et Ub) se caractérise par :

- une étroitesse du parcellaire mobilisable
- une forte rétention foncière, due à la multiplicité des propriétés viticoles sur une faible emprise.
- la proximité immédiate et omniprésente des activités des viticulteurs par rapport aux habitations existantes et projetées.

Il convient donc de prévoir un développement du village qui réponde à un développement urbain qui soit compatible avec un milieu viticole actif.

Les orientations suivantes concernent donc les parcelles ayant actuellement un usage d'habitation existant ou pressenti en limite d'emprise des plantations viticoles.

Densité et de mixité sociale

Les opérations d'aménagement d'ensemble à destination d'habitat devront respecter une densité minimale de 16 logements à l'hectare, sauf en cas de contrainte technique (configuration du terrain, pente, équipements nécessaires).

Lors des opérations de remembrement, divisions de parcelles, etc. à des fins de construire il est demandé que la division parcellaire permette une densité de construction de 16 logements à l'hectare.

La part de logements aidés (comprenant le logement social public ou privé) devra être de 5% parmi les nouvelles constructions d'habitation dans les opérations d'aménagements d'ensemble.

Transports et déplacements

Les accès aux constructions d'habitation ou d'activité (hors sièges d'exploitations et hangars agricoles) sont interdits sur les sentes et chemins ruraux. Ceux-ci sont réservés aux piétons et à la circulation des engins agricoles et viticoles.

Il est recommandé de renforcer le carrossage et la signalisation des accès aux zones de développement futurs au sud du village.

Compatibilité des usages d'habitation et d'activités viticoles

Les nouvelles constructions principales et extensions des bâtiments existants (autre que les bâtiments des exploitations agricoles) devront respecter en fond de parcelle un recul de 10 mètres par rapport à la limite d'emprise du vignoble.

Il est recommandé la plantation de haies d'essences indigènes en limite des espaces de jardins jouxtant l'emprise du vignoble. Celle-ci pourra être accompagnée d'une clôture.