

Envoyé en préfecture le 14/04/2025

Reçu en préfecture le 14/04/2025

Publié le

ID : 039-200072056-20250409-2025\_38-DE

Berger  
Levrault



**Ju**  
**ra**  
LE DÉPARTEMENT

## Orientations d'aménagement et de programmation

# Commune de Val-Sonnette PLU de Vincelles

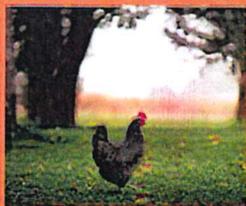
**DOCUMENT APPROUVÉ PAR DÉLIBÉRATION DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE LE :**

**SIGNATURE DU PRÉSIDENT :**

**TAMPON DE LA COLLECTIVITÉ :**



**HOLEA** / urbanisme réglementaire / assistance à maîtrise d'ouvrage / formation /  
15 rue Saint-Jean, 54121 Vandières  
[www.holea.net](http://www.holea.net)



Envoyé en préfecture le 14/04/2025

Reçu en préfecture le 14/04/2025

Publié le



ID : 039-200072056-20250409-2025\_38-DE

<b>AVANT-PROPOS</b>	<b>5</b>
<b>ARTICLE L151-6 ET SUIVANTS DU CODE DE L'URBANISME</b>	<b>5</b>
<b>PORTEE REGLEMENTAIRE</b>	<b>6</b>
<b>OAP N°1  LES COURTILS – 1AU</b>	<b>7</b>
<b>ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT OPPOSABLES AUX TIERS</b>	<b>8</b>
Objectifs et principes d'aménagement de la zone	9
Economie d'espace	9
Prise en compte de l'environnement naturel et des paysages	9
Voirie et accès	9
Cheminement piétons	9
Gestion des eaux pluviales	10
Découpage parcellaire et implantation des constructions	10
Modalités d'urbanisation	10
<b>OAP N°2  LES BOURGEONS – 1AU</b>	<b>11</b>
<b>ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT OPPOSABLES AUX TIERS</b>	<b>12</b>
Objectifs et principes d'aménagement de la zone	13
Economie d'espace	13
Prise en compte de l'environnement naturel et des paysages	13
Voirie et accès	13
Espaces publics	13
Cheminement piétons	13
Gestion des eaux pluviales	14
Modalités d'urbanisation	14

Envoyé en préfecture le 14/04/2025

Reçu en préfecture le 14/04/2025

Publié le



ID : 039-200072056-20250409-2025\_38-DE

# AVANT-PROPOS

## ARTICLES L151-6 ET SUIVANTS DU CODE DE L'URBANISME

### Article L151-6

*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.*

*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 comportent les orientations relatives à l'équipement commercial, artisanal et logistique mentionnées aux 1° et 2° de l'article L. 141-5 et déterminent les conditions d'implantation des équipements commerciaux, artisanaux et logistiques qui, du fait de leur importance, sont susceptibles d'avoir un impact significatif sur l'aménagement du territoire et le développement durable, conformément à l'article L. 141-6.*

### Article L151-6-1

*Les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de réalisation des équipements correspondant à chacune d'elles, le cas échéant.*

### Article L151-6-2

*Les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques.*

### Article L151-7

*I.-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 ;*

*3° (Abrogé) ;*

*4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, renaturer, notamment par l'identification de zones propices à l'accueil de sites naturels de compensation, de restauration et de renaturation, 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 ;*

*8° Dans les communes non couvertes par un schéma de cohérence territoriale, identifier les zones d'accélération pour l'implantation d'installations terrestres de production d'énergies renouvelables arrêtées en application de l'article L. 141-5-3 du code de l'énergie.*

*II.-En zone de montagne, ces orientations définissent la localisation, la nature et la capacité globale d'accueil et d'équipement des unités touristiques nouvelles locales.*

*III.-Dans les zones exposées au recul du trait de côte, les orientations d'aménagement et de programmation peuvent définir les actions et les opérations, ainsi que leur échéancier prévisionnel, nécessaires pour réorganiser le territoire au regard de la disparition progressive des aménagements, des équipements, des constructions et des installations.*

#### **Article L151-7-1**

*Outre les dispositions prévues à l'article L. 151-7, dans les zones d'aménagement concerté, les orientations d'aménagement et de programmation peuvent :*

*1° Définir la localisation et les caractéristiques des espaces publics à conserver, à modifier ou à créer ;*

*2° Définir la localisation prévue pour les principaux ouvrages publics, les installations d'intérêt général et les espaces verts.*

### **PORTÉE REGLEMENTAIRE**

Les orientations d'aménagement et de programmation précisent les conditions d'aménagement des secteurs qui vont connaître un développement ou une restructuration particulière. La commune précise les orientations à respecter.

Les opérations de construction ou d'aménagement décidées dans ces secteurs devront être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation, et en respecter les principes.

Ces orientations permettent d'organiser les développements à venir sans pour autant figer les aménagements.

# OAP N°1 | LES COURTILS - 1AU

## Localisation de la zone



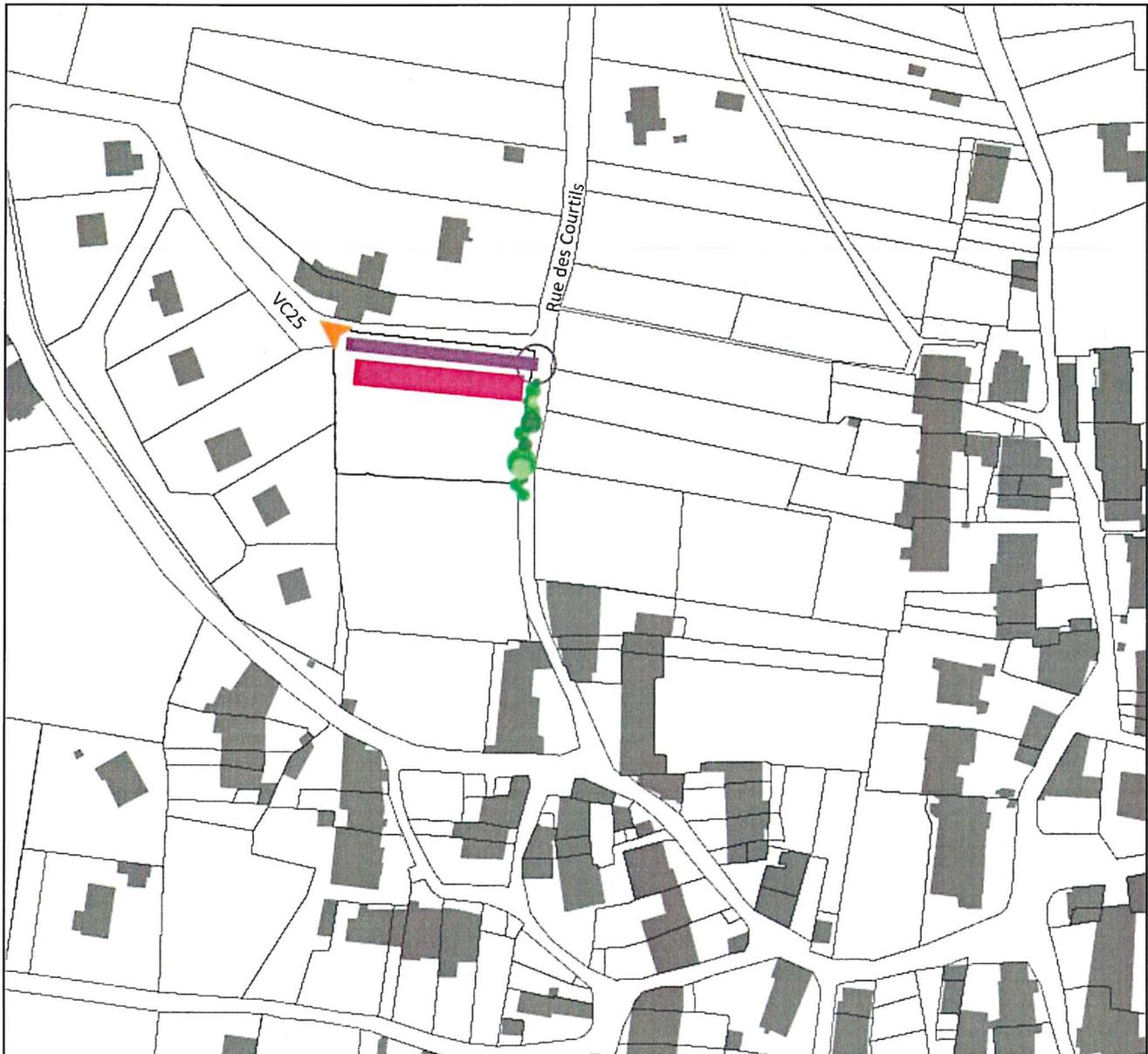
Superficie totale :

1900m<sup>2</sup>

Zonage : 1AU\_Courtils

# ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT OPPOSABLES AUX TIERS

## Principes d'aménagement (opposables au tiers)



### Légende

- Accès
- Principe de desserte viaire:
  - voie principale
  - voie secondaire
  - Cheminement doux
- Principe d'implantation des constructions
- Végétation à conserver ou à créer

## Objectifs et principes d'aménagement de la zone

### Economie d'espace

**Densité globale sur la zone** : minimum **15 logements /ha** (soit **3 logements** au minimum sur la zone). Les densités s'entendent espaces et équipement publics compris.

**Formes bâties** : mixité souhaitable – individuel, individuel jumelé

### Prise en compte de l'environnement naturel et des paysages

La végétation présente en partie ouest de la zone, le long de la Rue des Courtils, sera préservée au maximum, dans la mesure où :

- elle ne gêne pas la visibilité routière en sortie de zone et ne présente pas de danger particulier (chutes d'arbres),
- l'état sanitaire des arbres le justifie.

### Voirie et accès

L'accès à la zone se fera par l'est, depuis la rue des Courtils. Cet accès sur la voie communale sera **unique et commun** aux constructions.

Une voie de desserte principale sera aménagée en partie nord de la zone, perpendiculaire à la rue des Courtils et permettra une desserte des constructions par le nord.

Un secteur mutualisé sera prévu en entrée de zone pour les services publics : ramassage des ordures ménagères, services postaux, etc.

Une place de retournement devra être prévue en bout de voie.

Les voies devront être dimensionnées au minimum et aménagées selon les principes des **voies mixtes** de manière à :

- limiter la vitesse de circulation,
- favoriser la convivialité de ces espaces,
- réduire l'emprise de voirie et les surfaces imperméabilisées.

Les principes de desserte précédents ne d'appliquent pas en cas d'aménagement d'îlots piétonnier.

Les principes de l'îlot piétonnier sont :

- des espaces partagés sans voiture,
- une limitation de la place de la voiture, uniquement pour du stationnement minute et le passage occasionnel des véhicules légers ou de secours,
- du stationnement prévu sur les espaces périphériques des îlots piétonniers,
- des espaces libérés sur les parcelles privées.

Exemple d'îlot piétonnier



### Cheminement piétons

La voie en impasse devra être prolongée par un cheminement doux débouchant sur la VC25. L'aménagement des cheminements doux hors zone n'est pas à la charge du pétitionnaire.



## Gestion des eaux pluviales

Les eaux pluviales « privatives » seront traitées à la parcelle dans la mesure où la nature du sous-sol le permet et que cela ne générera pas d'incidences sur les constructions en aval. Dans le cas contraire elles seront gérées de manière collective, comme les eaux de voirie.

Les eaux de voirie (et éventuellement les « trop plein » d'eaux privatives) seront récupérées et gérées de manière alternative soit sur la zone si la nature du sol le permet, soit dans la zone A attenante.

En tout état de cause, les surfaces imperméabilisées seront limitées au strict minimum et l'utilisation de matériaux de surface drainants qui permettent une infiltration naturelle des eaux est fortement conseillée.

## Découpage parcellaire et implantation des constructions

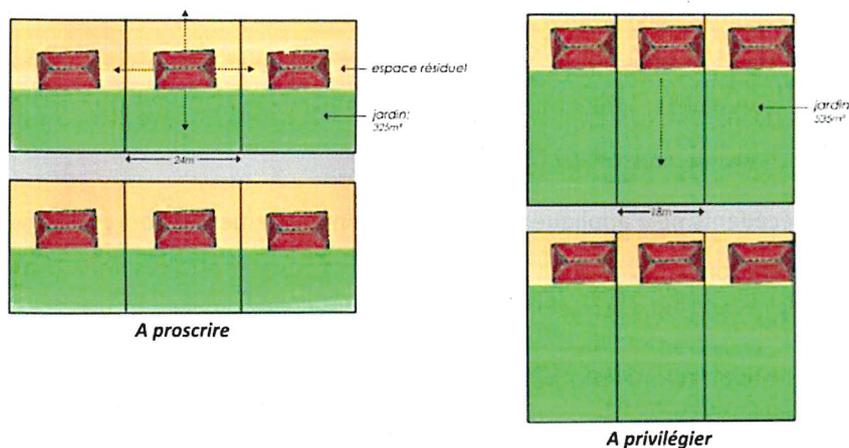
**Le découpage parcellaire doit permettre une implantation des constructions avec une façade principale au sud / sud-est et une utilisation optimale des surfaces privatives.**

Les parcelles proposées seront pour la plupart plus longues que larges de manière à limiter les vis-à-vis au cœur de la zone (de façade principale à façade principale).

L'implantation des constructions se fera de manière à libérer un espace confortable à l'arrière des constructions (l'avant étant considéré comme la façade donnant sur rue). Cela implique de :

- Proscrire l'implantation des constructions au centre de la parcelle. Ce type d'implantation dans le cas de parcelles de taille réduite ne dégage que des espaces résiduels peu ou mal exploitables autour du bâtiment,
- Implanter le bâtiment au plus proche de la voirie vers la limite nord pour dégager les espaces exposés au Sud qui bénéficient des durées d'ensoleillement les plus longues.

Cette implantation implique une réflexion sur l'agencement interne du bâtiment.

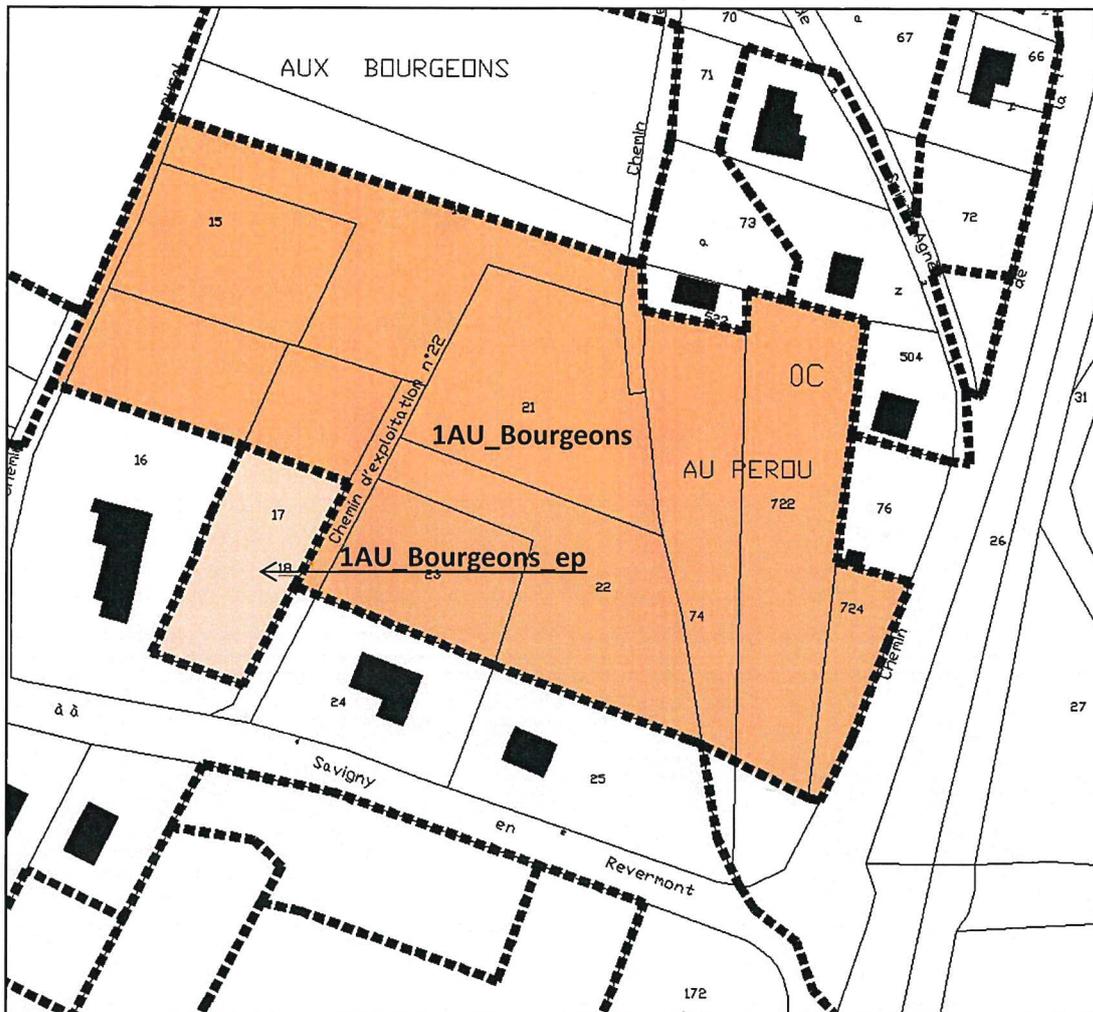


## Modalités d'urbanisation

Opération d'aménagement d'ensemble portant sur l'ensemble de la zone.

# OAP N°2 | LES BOURGEONS – 1AU

## Localisation de la zone



### Superficie :

1AU\_Bourgeons : 1,8ha

1AU\_Bourgeons\_ep : 1400m<sup>2</sup>

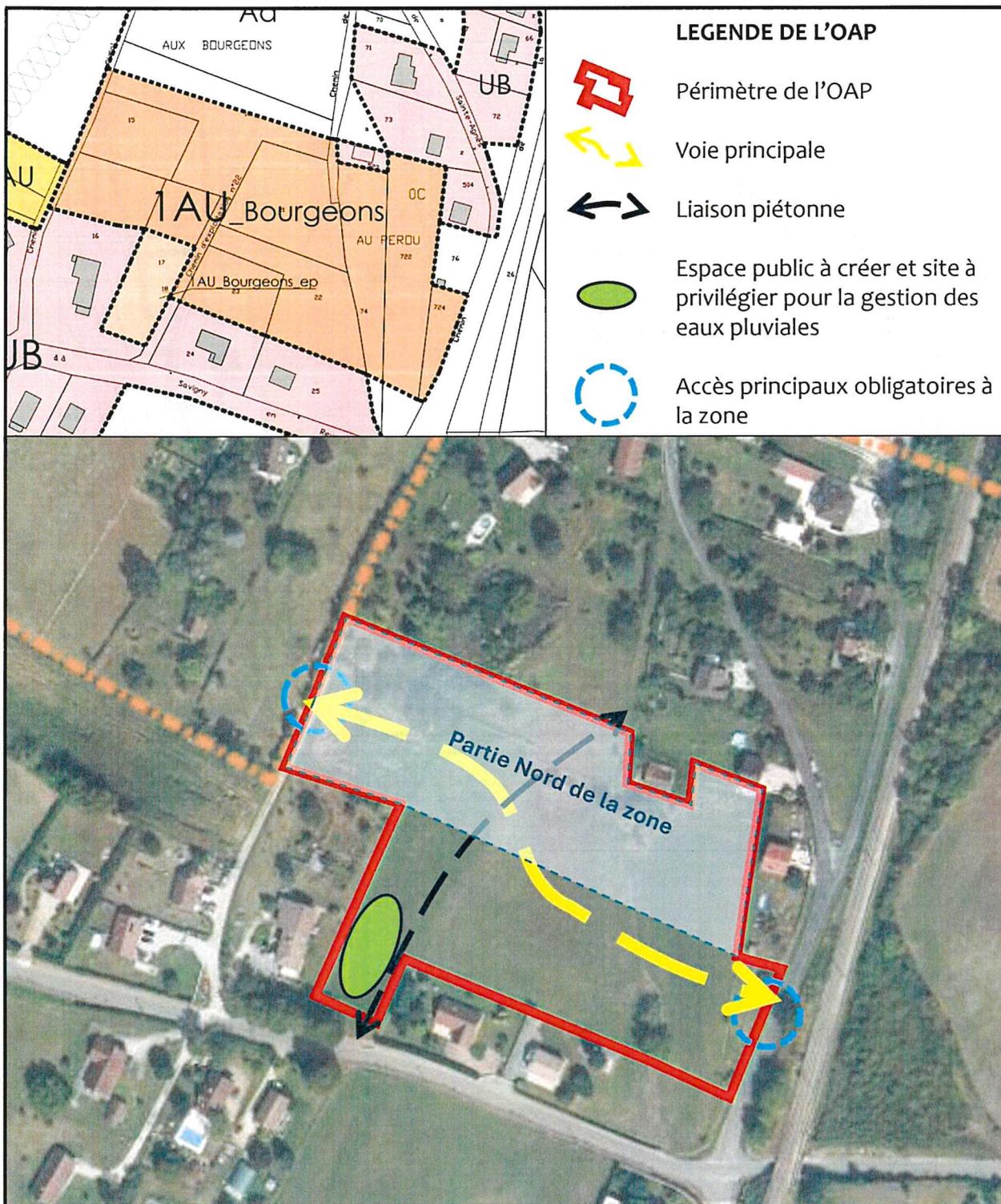
### Zonage :

1AU\_Bourgeons

1AU\_Bourgeons\_ep

# ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT OPPOSABLES AUX TIERS

## Principes d'aménagement (opposables au tiers)



## Objectifs et principes d'aménagement de la zone

### Economie d'espace

**Densité globale sur le secteur 1AU\_Bourgeons (secteur 1AU\_Bourgeons\_EP exclu) :** minimum 15 logements /ha (soit 27 logements au minimum sur la zone). Les densités s'entendent espaces et équipement publics compris. La densité sera appliquée par opération (tranches). Cependant dans la mesure où une tranche précédente aurait été réalisée avec une densité moyenne supérieure au minimum imposée, la tranche suivante pourra être réalisée avec une densité inférieure, de telle sorte qu'à l'issue des tranches réalisées la densité moyenne corresponde au minimum imposé.

**Formes bâties :** mixité obligatoire – individuel, individuel jumelé, intermédiaire voire petit collectif

### Prise en compte de l'environnement naturel et des paysages

La végétation présente sur la zone sera préservée au maximum pour conserver un caractère vert au site.

### Voirie et accès

Une voie de desserte principale sera aménagée pour rejoindre la route de Ste Agnès au chemin des écoliers (sens à déterminer). Des voies secondaires pourront compléter le maillage viaire afin de permettre une utilisation efficiente du foncier.

Des possibilités d'extension à long terme de la zone vers le nord devront être préservées.

Les voies devront être dimensionnées au minimum et aménagées selon les principes des **voies mixtes** de manière à :

- limiter la vitesse de circulation,
- favoriser la convivialité de ces espaces,
- réduire l'emprise de voirie et les surfaces imperméabilisées.

Les principes de desserte précédents ne s'appliquent pas en cas d'aménagement d'îlots piétonniers.

Les principes de l'îlot piétonnier sont :

- des espaces partagés sans voiture,
- une limitation de la place de la voiture, uniquement pour du stationnement minute et le passage occasionnel des véhicules légers ou de secours,
- du stationnement prévu sur les espaces périphériques des îlots piétonniers,
- des espaces libérés sur les parcelles privées.

Exemple d'îlot piétonnier



### Espaces publics

Un espace public aménagé sera créé au sud de la zone (secteur 1AU\_Bourgeons\_ep).

Les ouvrages de gestion des eaux pluviales devront être intégrés à cet espace public.

Par leur traitement, les rues devront également être conçues comme des espaces publics (voies mixtes).

Des espaces pourront être réservés au ramassage collectif des déchets ménagers en entrée et/ou sortie de zone.

### Cheminement piétons

Un cheminement piéton devra être proposé au cœur de la zone. Il permettra de rejoindre l'espace public au sud.

## Gestion des eaux pluviales

---

Les eaux pluviales « privatives » seront traitées à la parcelle dans la mesure où la nature du sous-sol le permet et que cela ne générera pas d'incidences sur les constructions en aval. Dans le cas contraire elles seront gérées de manière collective, comme les eaux de voirie.

Les eaux de voirie (et éventuellement les « trop plein » d'eaux privatives) seront récupérées et gérées dans la partie basse de la zone. Des ouvrages paysagers assureront une temporisation et une limitation du débit de fuite de la zone (aménagement paysagers le long des voiries par exemple).

Si les études d'aménagement en démontrent la pertinence, d'autres principes de gestion alternative des eaux pluviales pourront être mis en œuvre.

Les surfaces imperméabilisées seront limitées au strict minimum et l'utilisation de matériaux de surface drainants qui permettent une infiltration naturelle des eaux est fortement conseillée.

## Modalités d'urbanisation

---

### Opération d'aménagement d'ensemble portant sur :

- Une surface minimum de 10000 m<sup>2</sup>.
- Ou le reste de la zone.

### Echéancier d'ouverture à l'urbanisation :

La 1ère tranche devra couvrir une surface minimum de 10000 m<sup>2</sup> minimum d'un seul tenant sans obérer la poursuite de l'urbanisation sur la totalité de la zone. La voirie et les réseaux devront être aménagés dans cette optique d'urbanisation totale (voiries, réseaux, équipements...). Aucun délaissé non constructible ne pourra être envisagé au sein de la zone.

La partie Nord de la zone (cf. OAP graphique) devra être privilégiée lors de la 1ère tranche d'aménagement si deux tranches d'aménagement sont envisagées. Il est entendu que la représentation ne constitue pas un zonage en tant que tel et qu'une enveloppe spatiale plus importante que la seule partie Nord pourra être proposée dans le respect des autres orientations.

La 2e tranche, si la 1ère tranche n'envisage pas une urbanisation totale de la zone, ne pourra démarrer que si la 1ère tranche a été aménagée sur 50% minimum de sa surface.