



Commune de VIGNEULLES (54)

MODIFICATION SIMPLIFIEE N°2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Orientations d'Aménagement et de Programmation

Dossier Diffusion

**Document conforme à la délibération du Conseil
Municipal portant approbation de la modification
simplifiée n°2 du PLU en date du 24 / 09 / 2021.**

Le Maire :



Espace &
TERRitoires

études et conseils en urbanisme et aménagement

2, place des Tricoteries
54230 CHALIGNY

Tél : 03 83 50 53 87
Fax : 03 83 50 53 78
Mail : contact@esterr.fr

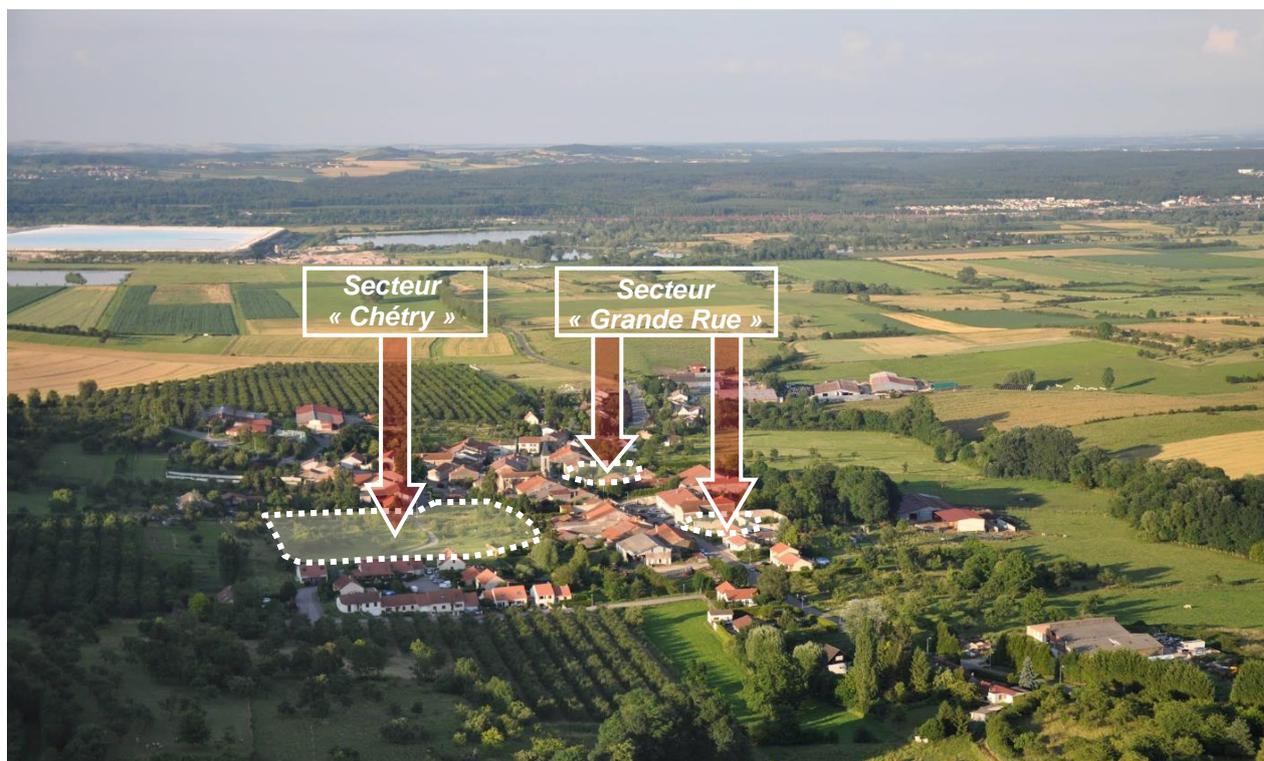
INTRODUCTION

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables définit, dans le respect des objectifs et des principes énoncés dans le Code de l'Urbanisme, les grandes orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par la commune.

Les **Orientations d'Aménagement et de Programmation** permettent quant à elles d'affiner la réflexion et de prévoir des actions et opérations d'aménagement à réaliser, notamment pour mettre en valeur l'environnement, les paysages et le patrimoine, permettre le développement urbain et assurer le développement de la commune.

La commune a souhaité mener une réflexion urbanistique sur deux secteurs spécifiques :

- **L'extension du lotissement du Chétry**
- **Les dents creuses de la Grande Rue**



Ainsi, deux **Orientations d'Aménagement et de Programmation** ont été définies pour ces deux secteurs.

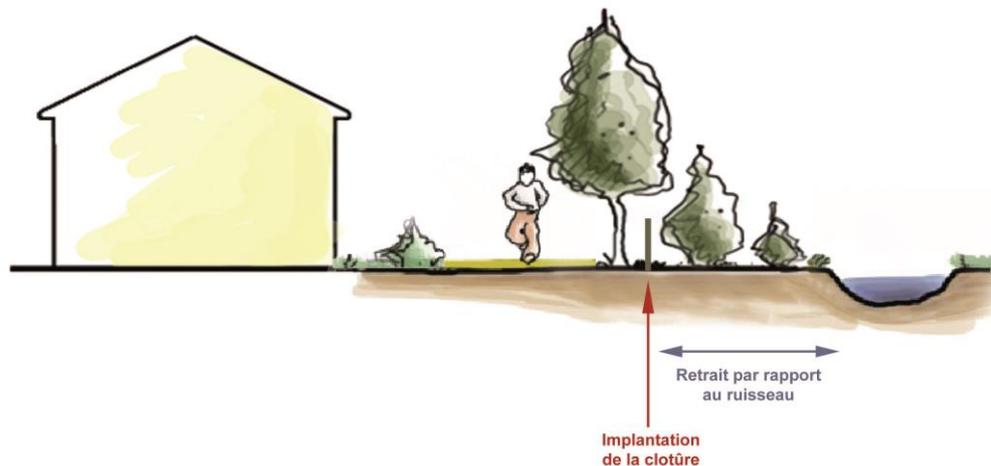
La commune a souhaité corriger, par le biais de la présente procédure de modification simplifiée du PLU, l'OAP relative aux dents creuses de la Grande Rue, pour rappeler l'esprit de l'aménagement attendu, clarifier son application pratique et résoudre une problématique d'interprétation sur l'illustration qui l'accompagne.

Les représentations graphiques suivantes font apparaître le principe de desserte viaire des zones, l'état d'esprit de l'aménagement, les connexions au reste du village, les typologies d'habitat ainsi que les principes de composition urbaine.

- ✓ Secteur classé en **1AU** et **2AU**
- ✓ Localisation entre le lotissement du Chétry et la rue des Vignes
- ✓ Surface : **1,31 ha**

Urbanisme

- ✓ Prévoir un développement urbain au droit d'une **fenêtre d'urbanisation** de manière contigüe à la trame urbaine existante et créer ainsi une **continuité avec le tissu existant** pour pérenniser le socle urbain.
- ✓ Créer une **greffe urbaine interstitielle** entre le lotissement du Chétry et la rue des Vignes contigüe à la place de la Fontaine, pour relier deux quartiers d'époques différentes qui se tournent aujourd'hui le dos.
- ✓ Garantir, par la localisation de la zone et le **comblement d'une « poche » urbaine**, la **compacité** et la **densification de la trame urbaine**.
- ✓ Prévoir un développement résidentiel en profondeur de la **trame villageoise existante**.
- ✓ Mettre à profit la **présence de réseaux** à proximité pour rendre constructibles les terrains.
- ✓ Respecter le principe de continuité de l'agglomération dans le **phasage de l'opération**.
- ✓ Permettre le **désenclavement** de l'actuel lotissement du Chétry grâce à l'urbanisation d'un nouveau quartier résidentiel à la charnière entre le vieux village et les extensions pavillonnaires des années 80-90.
- ✓ Autoriser la mise en œuvre d'un **habitat bioclimatique** qui puisse optimiser l'orientation des façades vers le sud (faîtage orientable de manière oblique par rapport à la voie).
- ✓ Mettre en œuvre un **parcellaire compact** afin de renvoyer une image urbaine dense.
- ✓ Prévoir un **espace vert collectif latéral** en « pivot » entre les 2 tranches d'urbanisation à l'angle des voies de desserte futures, en lien avec l'actuel lotissement du Chétry, et y aménager une **aire de jeux** fédératrice pour les habitants de l'actuel Chétry et du futur aménagement.
- ✓ Indiquer des prescriptions sur la **position des clôtures séparatives** en limites arrière et latérales des parcelles par rapport au ruisseau du Béhard (retrait minimal de 10 mètres) afin d'éviter le barrage des eaux en cas de débordement du cours d'eau.

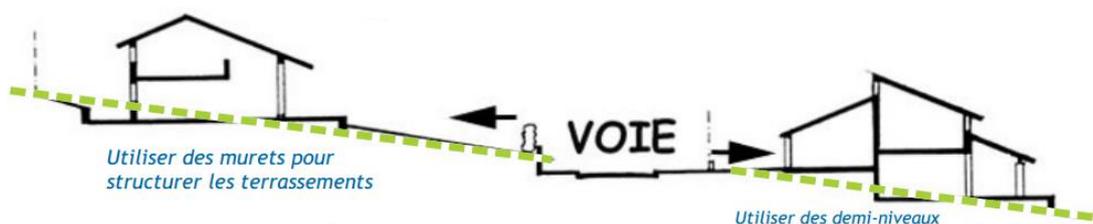
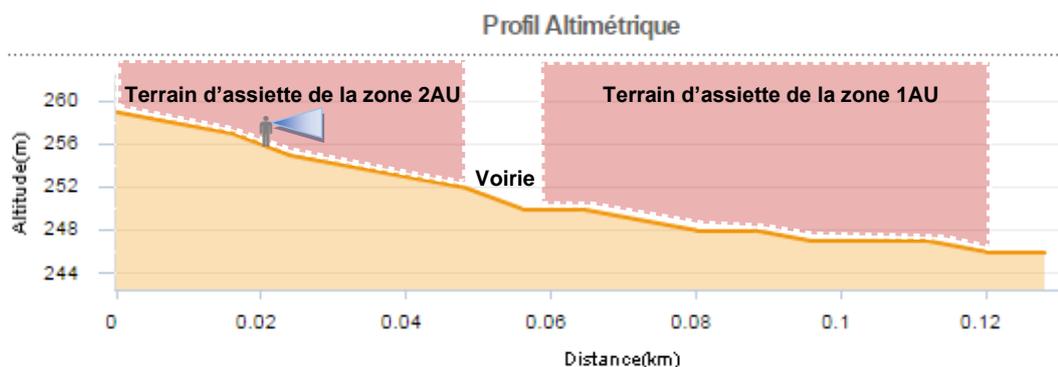


Paysage

- ✓ Économiser les **espaces agricoles** environnants en ouvrant à l'urbanisation des terrains proches de la zone agglomérée actuelle.
- ✓ Limiter la **conversion de terres agro-naturelles en zone résidentielle**.
- ✓ Garantir la bonne **intégration paysagère** du nouveau quartier dans son environnement naturel en encourageant notamment la plantation d'**essences arborées locales**.
- ✓ Limiter autant que possible la disparition des **vergers** qui contribuent à l'existence du **réservoir de biodiversité d'intérêt ScoT** (zone thermophile).
- ✓ Assurer le maintien de la **trame verte à l'échelle du socle urbain** (préservation des **vergers** en périphérie nord et de la **végétation ripisylve** du Béhard au sud).
- ✓ Conserver les **panoramas** sur le grand paysage agricole (orientation sud-est des vues).

Topographie

- ✓ Travailler la conception d'aménagement et l'implantation des futures constructions en fonction de la **topographie** et de la déclivité du terrain d'assiette de l'opération (environ 12 à 13 m de dénivelé du nord au sud).
- ✓ Anticiper la problématique des **vues plongeantes** de la tranche 2 sur la tranche 1 à terme du fait du **profil altimétrique** et du dénivelé du site.
- ✓ Garantir la **bonne adaptation** des futures constructions **à la pente** et ajuster les volumes au terrain en pente : la nature de la pente et le positionnement des accès par rapport aux voies vont conditionner l'ensemble du projet.
- ✓ Limiter et éviter le plus possible **les bouleversements et les modifications du terrain naturel**, c'est-à-dire le déplacement artificiel des terres, le talutage, les terrassements, les décaissements, les déblais et remblais (supérieurs à 1 mètre), les enrochements et les murs de soutènement.



Densification

- ✓ Densifier en **périphérie immédiate de la trame urbaine existante** pour limiter l'étalement urbain.
- ✓ Favoriser la densification urbaine avec une **densité globale de l'ordre de 15 logements/ha** pour de l'habitat individuel de type pavillonnaire.

Gestion des eaux pluviales

- ✓ Encourager la rétention et **l'infiltration de l'eau de pluie** à la parcelle.

Déplacements doux

- ✓ Assurer la **connexion piétonne** sécurisée entre le futur quartier et le village, ainsi que vers les équipements publics (église, mairie).
- ✓ Assurer la mise en place et la continuité d'un **cheminement piéton** dédié vers les sentiers pédestres des Hauts de VIGNEULLES.

OAP n°1 : « Le Chétry »

L'objectif de la commune est de **densifier en cœur de bourg**, de **combler les dents creuses** en priorité et de permettre le renouvellement urbain. Par l'intermédiaire des zones de développement urbain, il s'agit pour la commune d'une part de pérenniser le socle urbain et de réinvestir les dents creuses à l'intérieur de l'enveloppe urbaine et d'autre part de garantir un développement dans la continuité immédiate de l'existant et donc la compacité de l'enveloppe urbaine à terme. Ainsi, les franges urbaines ne seront pas bousculées.

Le choix de la localisation des zones à urbaniser par la commune permet de construire en compacité et non plus en extension linéaire le long des routes (Grande Rue et route de Saffais), conformément aux prescriptions visant à l'économie de consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers. Ainsi, la commune a décidé de privilégier le comblement des dents creuses et de n'ouvrir à l'urbanisation que des zones de faible surface (0,78 ha et 0,53 ha).

L'échéancier ci-dessous est proposé à titre indicatif pour les zones AU :

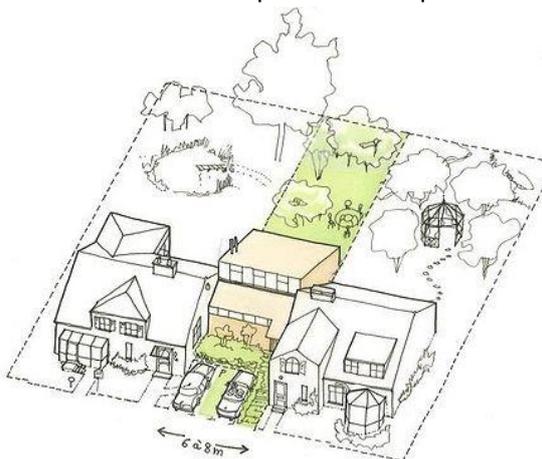
	Programme minimal obligatoire	Typologie recommandée	Desserte par les réseaux	Proximité des équipements publics	Capacité à mobiliser le foncier	Statut au PLU	Année estimée d'urbanisation
Chétry 1 1AU 0,78 ha	10 logements	Typologie unique : pavillons individuels	A prévoir	Centre-bourg à 250 m	Foncier privé	1AU	2020
Chétry 2 2AU 0,53 ha	9 logements	Typologie unique : pavillons individuels	A prévoir	Centre-bourg à 300 m	Foncier privé	2AU	2025

Au total, les zones AU représentent une surface opérationnelle de **1,18 ha** (surface opérationnelle minorée de 10 %, contre 1,31 ha en intégrant les espaces correspondant à l'aménagement de la voirie et des espaces publics, conformément au zonage) pour un potentiel total de **19 logements**.

- ✓ Secteur classé en **UA**
- ✓ Localisation le long de la Grande Rue
- ✓ Surface : **0,30 ha**

Urbanisme

- ✓ Organiser le **renouvellement urbain** dans le centre-bourg et le **réinvestissement** des parcelles où le bâti a été soit démolì, soit est en ruines.
- ✓ Mobiliser le foncier disponible, reconquérir le bâti existant et renouveler les **tissus mutables**.
- ✓ Redonner une **image positive et dynamique de la traversée** de la Grande Rue en permettant une reprise du bâti existant et la remise en valeur de bâtisses abandonnées.
- ✓ Favoriser le **comblement des dents creuses** et y organiser la constructibilité et la structuration du front bâti.
- ✓ Mettre à profit la **présence de réseaux** au droit des parcelles pour réaffirmer la constructibilité de ces terrains.
- ✓ Intégrer les dents creuses à **l'écosystème urbain** préexistant et au **fonctionnement du village**.
- ✓ Préserver « **l'effet cour** » qui existent sur certaines demeures particulières qui constituent pour la plupart des anciennes demeures de vigneron.
- ✓ Imposer la construction **en fond de cour** en la rendant obligatoire de limite séparative à limite séparative sur certaines parcelles identifiées sur le schéma ci-après.
- ✓ Imposer **l'implantation sur la limite séparative** pour les parcelles identifiées sur le schéma ci-après.
- ✓ Autoriser une **implantation en retrait** par rapport au domaine public, contrairement aux dispositions traditionnelles de maintien du front bâti lorrain.
- ✓ Mettre en place dans les dents creuses un **retrait obligatoire** fixé à 12 m par rapport au domaine public, et créer ainsi une **zone non aedificandi** (non constructible) sur l'avant de certaines parcelles de la Grande Rue.
- ✓ Admettre les décrochements intérieurs en façade (avec une légère tolérance de 1 mètre dans une enfilade implantée en fond de cour) afin de permettre une **variété** dans le linéaire bâti.
- ✓ Permettre la **réutilisation du mur existant** identifié sur le schéma ci-après (en cas de rénovation et de réutilisation de ruines) lorsque le bâti a été démolì (ancienne bergerie par exemple).



Paysage

- ✓ Favoriser une **organisation parcellaire** qui optimise les zones de transition avec le grand paysage.

Densification

- ✓ Redensifier **au cœur de la trame urbaine existante** pour limiter l'étalement urbain.

Gestion des eaux pluviales

- ✓ Encourager la rétention et **l'infiltration de l'eau de pluie** à la parcelle.



VIGNEPAILLES - Plan Local d'Urbanisme
OAP - Secteur "Grande Rue"



LEGENDE

- Recul obligatoire de 12 m par rapport au domaine public
- Zone non aedificandi (non constructible)
- Adossement imposé sur la limite séparative
- Murs existants réutilisables (application de l'article 6.3.1 du UA)



OAP n°2 : « Grande Rue »

L'objectif de la commune est d'**organiser les implantations des constructions dans les quelques dents creuses** de la Grande Rue.

Certains corps de bâtiments de VIGNEULLES situés dans la Grande Rue ne sont volontairement pas identifiés par le symbole $\Delta\Delta\Delta\Delta\Delta\Delta$ afin de préserver « l'**effet cour** » qui existent sur ces demeures particulières qui constituent pour la plupart des anciennes demeures de vigneron. En effet, la Grande Rue est marquée par un front bâti qui, par endroits, se recule pour laisser place à des bâtisses sur cour, créant ainsi une **aération de la trame urbaine** et une **irrégularité du front bâti traditionnel**.

Ce recul du front bâti caractéristique du vieux village de VIGNEULLES permet à la fois de préserver la morphologie historique du bourg et de solutionner la problématique contemporaine du stationnement automobile grâce à ces cours qui sont mises à profit pour garer les véhicules hors du domaine public.

Afin de mettre en valeur et de préserver cet « effet cour », le PLU prévoit la possibilité pour ces bâtisses de s'implanter en retrait par rapport au domaine public, et dans les dents creuses la mise en place d'un retrait obligatoire fixé à 12 m par rapport au domaine public. Est ainsi créée une zone non aedificandi (non constructible) sur l'avant de certaines parcelles de la Grande Rue.

Pour les parcelles non concernées par le symbole $\Delta\Delta\Delta\Delta\Delta\Delta$ en UA, un décrochement intérieur de 1 m maximum pourra être admis sur une construction implantée en fond de cour, pour la façade donnant sur rue. Le recul maximal de la façade principale pourra donc être porté à 13 m maximum à compter de l'alignement du domaine public.

Dans le cas où d'anciens murs préexistent sur des parcelles où le bâti a été démoli (ancienne bergerie par exemple), il est également possible d'implanter la construction en réutilisant les murs existants (en cas de rénovation et de réutilisation de ruines) en zone UA.