

Département de la Meurthe et Moselle
Communauté de Communes Terres Toulaises

COMMUNE DE VILLEY-LE-SEC

Plan Local d'Urbanisme

04 - Orientations d'Aménagement et de Programmation

Prescription de la révision du POS et sa transformation en PLU	DCM	29/05/2015
Arrêt du projet de PLU	DCM	25/03/2021
Approbation de la révision du POS et sa transformation en PLU	DCM	24/02/2022

Document approuvé par D.C.C le 24/02/2022



Date de référence : février 2022



1 rue du Four - 54520 Laxou
Tél : 03 83 26 34 54

Préambule

Le Plan Local d'urbanisme peut comporter des orientations d'aménagement, qui viennent préciser sur certains secteurs de la commune à aménager, des principes d'aménagement afin d'orienter le développement futur.

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 et les déplacements.

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 comprennent les dispositions relatives à l'équipement commercial et artisanal mentionnées aux articles L. 141-16 et L. 141-17.

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.

Ces orientations prévoient une cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables et les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre.

Les opérations de construction ou d'aménagement de ces secteurs devront être compatibles avec les orientations d'aménagement, c'est-à-dire qu'elles doivent en respecter l'esprit.

Les orientations d'aménagement permettent à la commune de Villey-Le-Sec de préciser les conditions d'aménagement de plusieurs secteurs :

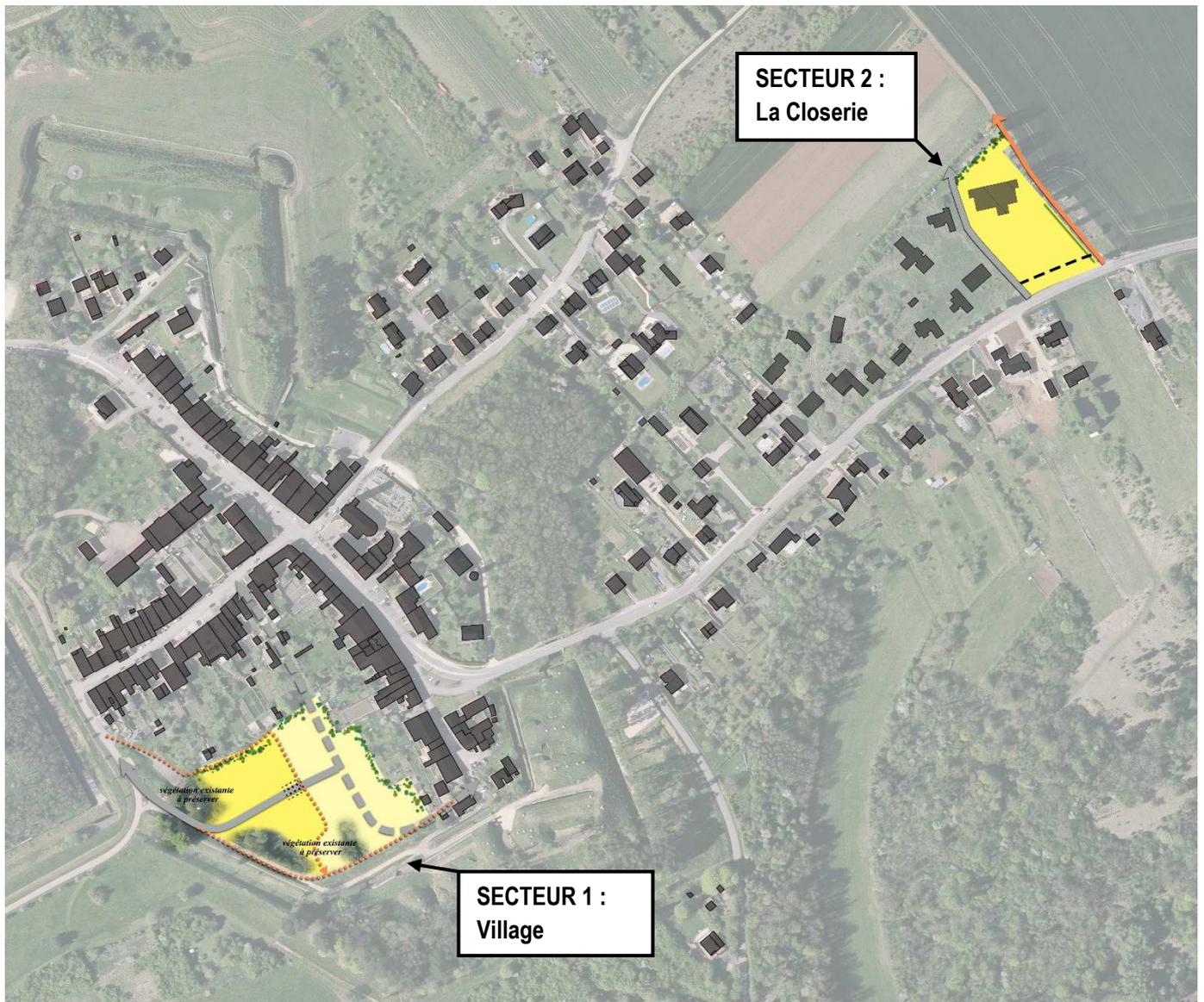
- **Secteur 1 : Village – Secteur d'extension classé AU**
- **Secteur 2 : La closerie – Secteur de densification classé UB**
- **Secteur 3 : Le camping – Secteur d'habitat insolite classé Ntp**

Pour ces secteurs, il est successivement présenté :

- Le schéma d'aménagement du secteur
- Les dispositions et principes d'aménagement du secteur



Situation des OAP



OAP n°1 « village »



Grands principes d'aménagement - Respect du site et des usagers

- Usages

Le site présente une fonction d'usage établie. En effet, il reçoit les traditionnels feux de la St Jean, et dispose de petits sentiers permettant l'accès à des vergers plus ou moins entretenus.

L'aménagement du site devra respecter et préserver ces usages

D'autre part afin d'améliorer le confort des usagers et des riverains, la desserte pourra être complétée d'un nouvel accès permettant la connexion entre la rue du fort et la rue de la géologie.

- Patrimoine militaire et touristique

Le site jouxte l'enceinte fortifiée, véritable patrimoine touristique de Villey-Le-Sec, le projet devra impérativement respecter l'ouvrage et développer une architecture et un cadre végétal en adéquation avec celui-ci.

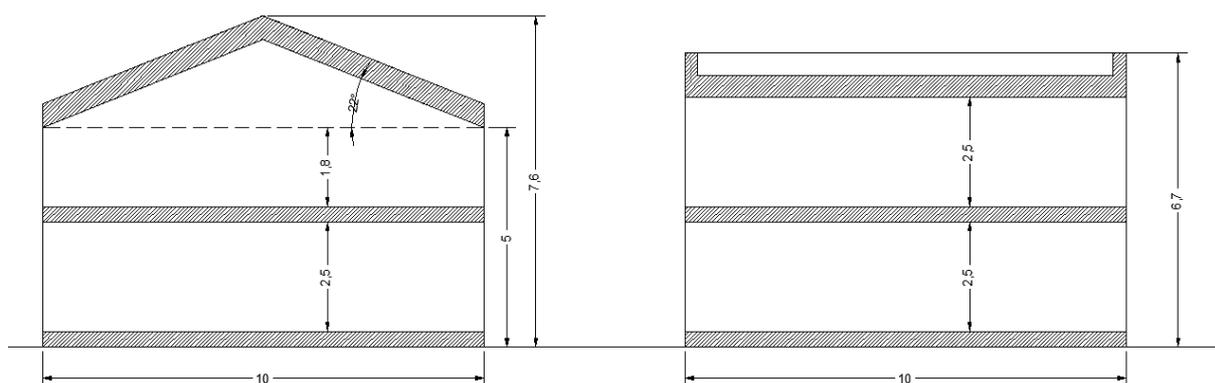
Si on considère le chemin au sud qui longe le site d'une part et le fort de l'autre, une dichotomie de la végétation apparaît. D'un côté le paysage met en valeur la rigueur des fortifications par une taille stricte et carrée et de l'autre côté une végétation spontanée et abondante fait front et vient valoriser un aspect plus naturel et sauvage



La promenade le long des fortifications devra garder ce caractère et la végétation en frange d'opération devra être préservée ou replantée pour valoriser cet aspect naturel et sauvage.

Les constructions ne devront pas être trop perceptibles depuis cette voie, de ce fait :

- Les toitures auront une pente maximale de 22°, les toitures terrasse seront autorisées
- La hauteur sera limitée à 2 niveaux construits sans dépasser 7,6 m (hauteur à confirmer, cf gabarit)



- **Patrimoine paysager (les vergers)**

Afin de préserver la qualité rurale du cadre bâti, un minimum de 30% de la surface globale devra être aménagée en espace vert planté ou engazonné.

Pour préserver la fonction de verger du site, il sera planté au moins 2 arbres fruitiers par parcelle par logement.

La préservation des arbres existants devra être étudiée pour assurer une pérennité du caractère paysager existant

- **Contexte villageois (bâti dense)**

Le secteur se trouve à proximité du cœur de village.

Pour respecter la typologie de construction, il faudra privilégier les parcelles en lanières et le bâti mitoyen (groupé par 2)

- **Rapport de voisinage**

Pour faciliter les rapports de voisinage, la préservation du chemin doublée d'une bande de jardins continus accompagnés d'une transition végétale séparera le nouveau quartier des habitations existantes. Elle sera composée d'une haie basse dont la hauteur sera comprise entre 80 cm et 120 cm.

Un programme en adéquation avec les besoins de la commune

- Parcours résidentiel

Le programme de l'opération viendra compléter les typologies existantes sur la commune de façon à renforcer les possibilités de parcours résidentiels.

Le choix de logements seniors n'est pas à prioriser car la commune ne dispose pas des services adaptés, il s'agira de viser les jeunes couples qui souhaitent réaliser une première acquisition.

- Densité et nombre de logements

La densité minimale de l'opération sera de 15 logt/ha conformément aux prescriptions SCOT.

En soustrayant la surface du chemin de défrèvement entre le fort et la zone d'extension qui est à préserver ainsi que la végétation faisant la transition entre le fort et le secteur d'habitat, la surface dédiée à l'aménagement est de 1 hectare.

Cette zone d'extension représentant environ 1 hectare est destinée à recevoir un minimum de 15 logements selon la densité prévue par le SCOT. Divisée en 2 secteurs, l'un de 0,4 hectare et l'autre de 0.6 hectare. Il est prévu un minimum de 6 logements sur le premier.

- Phasage

Le développement sera phasé dans le temps, mixant des secteurs d'urbanisation à court et à long terme.

Ainsi, les secteurs ne pourront être construits simultanément, l'aménagement devra se faire progressivement dans le temps, l'ouverture de zone d'urbanisation prévue à plus long terme sera conditionnée par la constructibilité d'au moins 75% des zones prévues à court terme ou de leur suppression.

Respect de l'environnement et des ressources

- Privilégier une architecture bioclimatique réduisant la consommation énergétique

Les constructions pourront avoir des règles d'implantation différentes selon la situation au nord ou au sud de la voie d'accès

Les principes de l'Architecture Bioclimatique

Adapter le projet aux caractéristiques du site et aux variations climatiques:

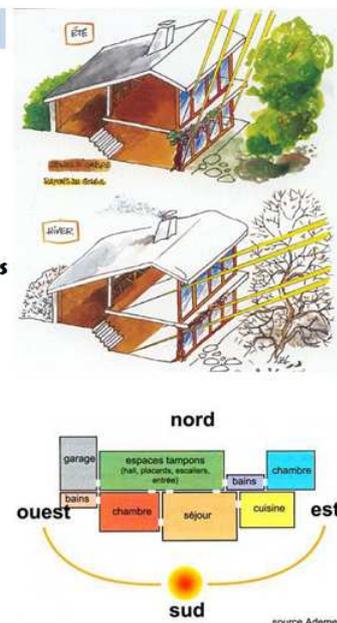
- protections naturelles contre le vent froid et le soleil
- profiter de l'ensoleillement hivernal en évitant les ombres portées
- selon configuration du lieu possibilité de valoriser les qualités d'inertie du sous-sol

Zonage thermique

- Organisation des espaces en fonction de la course du soleil et de sa hauteur saisonnière

Se protéger de la chaleur

- Orienter, dimensionner et traiter les ouvertures de façon à éviter les surchauffes d'été
- Prévoir des protections contre le rayonnement solaire



- **Gestion alternative des eaux pluviales**

Une gestion des eaux pluviales devra être mise en œuvre, privilégiant les systèmes de rétention et d'infiltration sur chaque parcelle. La récupération des eaux pluviales pour un usage domestique sera prévue dès la construction en traitement individuel ou collectif.

- **Risques**

Le secteur est situé à la date d'approbation dans une zone d'aléa lié à une cavité du Fort. Cette zone a été définie très largement sans études préalables. Tant que celle-ci reste existante et non définie, l'ouverture à l'urbanisation n'y sera possible qu'à la condition de fournir une étude répondant à l'un des 2 points suivants :

- Précision de l'aléa lié à la présence de la cavité (localisation exacte, géométrie, profondeur, zone d'influence, voire niveau d'aléa) afin de définir des dispositions constructives adaptées.
- Démonstration de l'absence de cavité au droit du projet et dans son environnement proche (mesures géophysique, étude géotechnique).

Le périmètre de la zone pourra être confirmée par les services de l'Etat ou sur le site <https://www.georisques.gouv.fr/>

Gestion des accès et déplacements

L'organisation viaire sera conçue pour assurer une desserte interne et un cadre de vie paisible et propice à la convivialité par l'aménagement d'un espace vert ou d'une place.

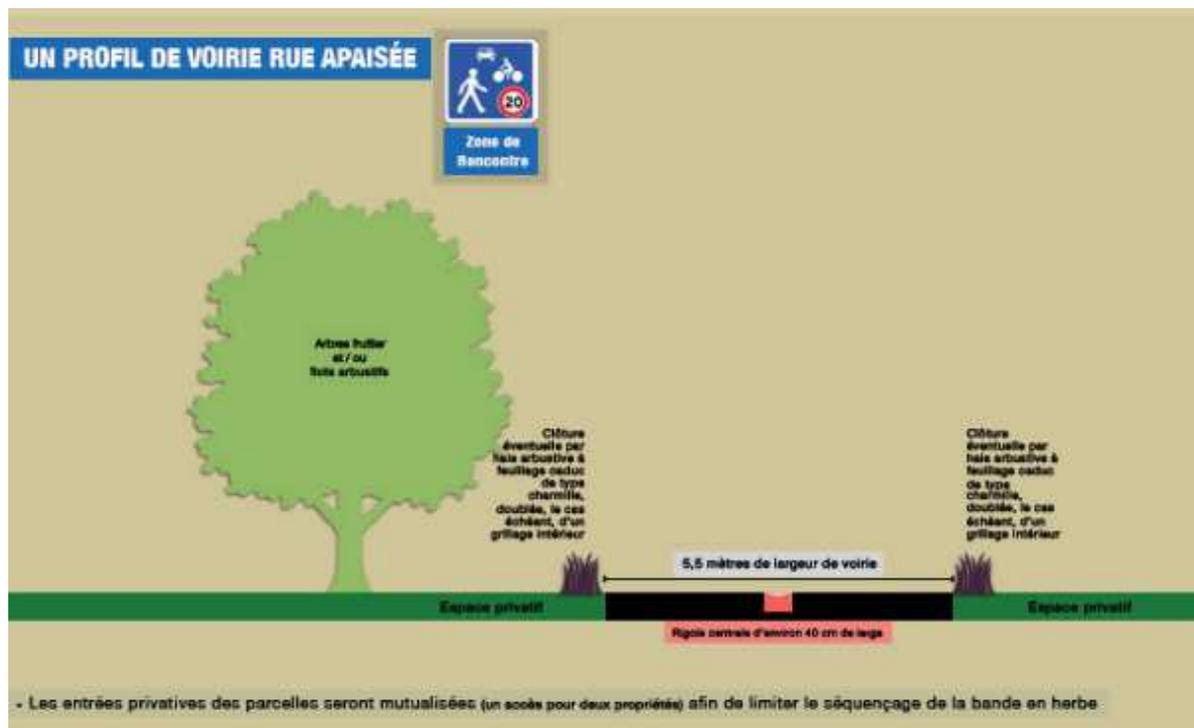
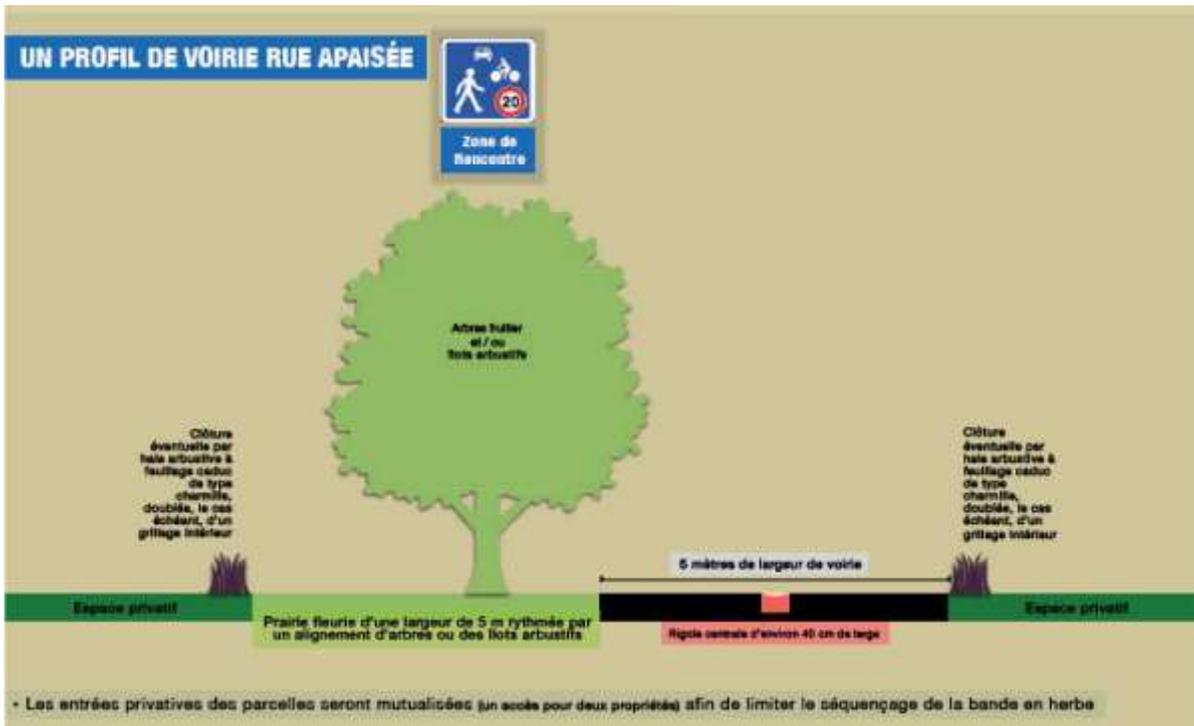
- **Un bouclage viaire, constitution d'une trame viaire continue**

Les voiries devront présenter des bouclages au moins pour les piétons.
Les voies en impasse seront à éviter

- **Une voirie apaisée et partagée (définition de la voirie et des places de stationnement)**

Le profil de l'ensemble des voiries desservant les habitations doit être conçu dans une logique de « rue apaisée » de desserte interne sans trafic de transit. Ces rues seront d'une largeur d'environ 5,5 mètres et sans trottoir comprenant idéalement une rigole centrale. Leur conception visera à atteindre une ambiance de « zone de rencontre » à la vitesse limitée à 20 km / heure et mettant sur un même plan les automobiles, les piétons et cyclistes. Pour les voies ayant une vocation de transit le principe de la « zone 30 » peut être posé en alternative à la « zone de rencontre ».

- Possibilités de profil de voirie





OAP n°2 « La Closerie »



Grands principes d'aménagement – programme et déplacements

- fonctionnalité

Le site reçoit actuellement 2 bâtiments, un bâtiment de stockage et une construction à destination de logement appelé la Closerie avec piscine extérieure. Le cadre paysager est important. Ce site est stratégique pour Villey-le-Sec car il se situe en entrée de village coté Marron. Cette dernière construction du village dispose d'une vue très large sur tout le plateau.

Deux principes d'aménagement sont retenus :

- Principe n°1 : la Closerie est conservée et de nouvelles constructions sont prévues le long de la RD 909.
- Principe n° 2 : la closerie est démolie est les constructions devront être prévues sous 2 rangs.

- Risques

La moitié nord du secteur se situe à la date d'approbation dans une zone d'aléa lié à la cavité LORAW0006634 (gouffre). La construction existante, dite de la Closerie, à usage de logement est intégralement couverte par cette zone d'aléa.

Tant que l'aléa cavité reste avéré, toute nouvelle construction et tout nouveau logement aménagé dans le bâtiment existant est interdit dans la zone identifiée sans réalisation d'une étude répondant à l'un des 2 points suivants :

- Précision de l'aléa lié à la présence de la cavité (localisation exacte, géométrie, profondeur, zone d'influence, voire niveau d'aléa) afin de définir des dispositions constructives adaptées.
- Démonstration de l'absence de cavité au droit du projet et dans son environnement proche (mesures géophysique, étude géotechnique).

Le périmètre de la zone pourra être confirmée par les services de l'Etat ou sur le site <https://www.georisques.gouv.fr/>

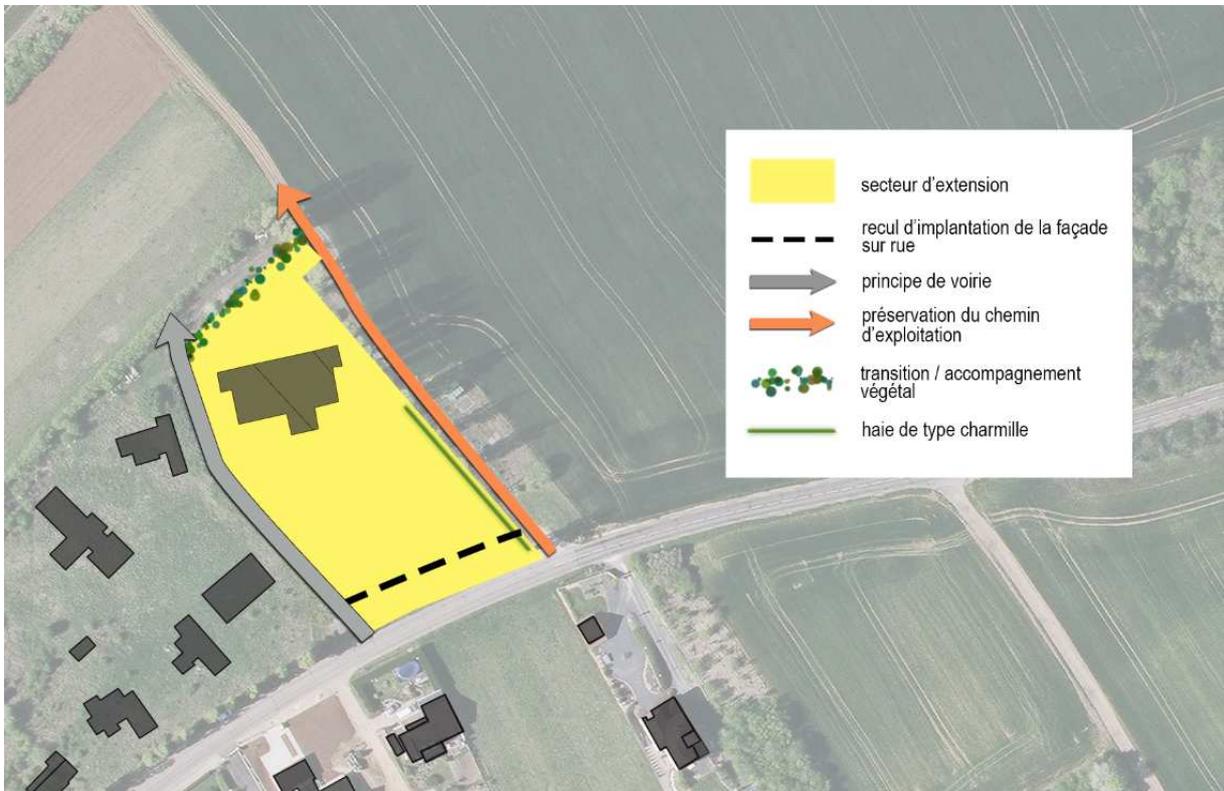


- Principes généraux

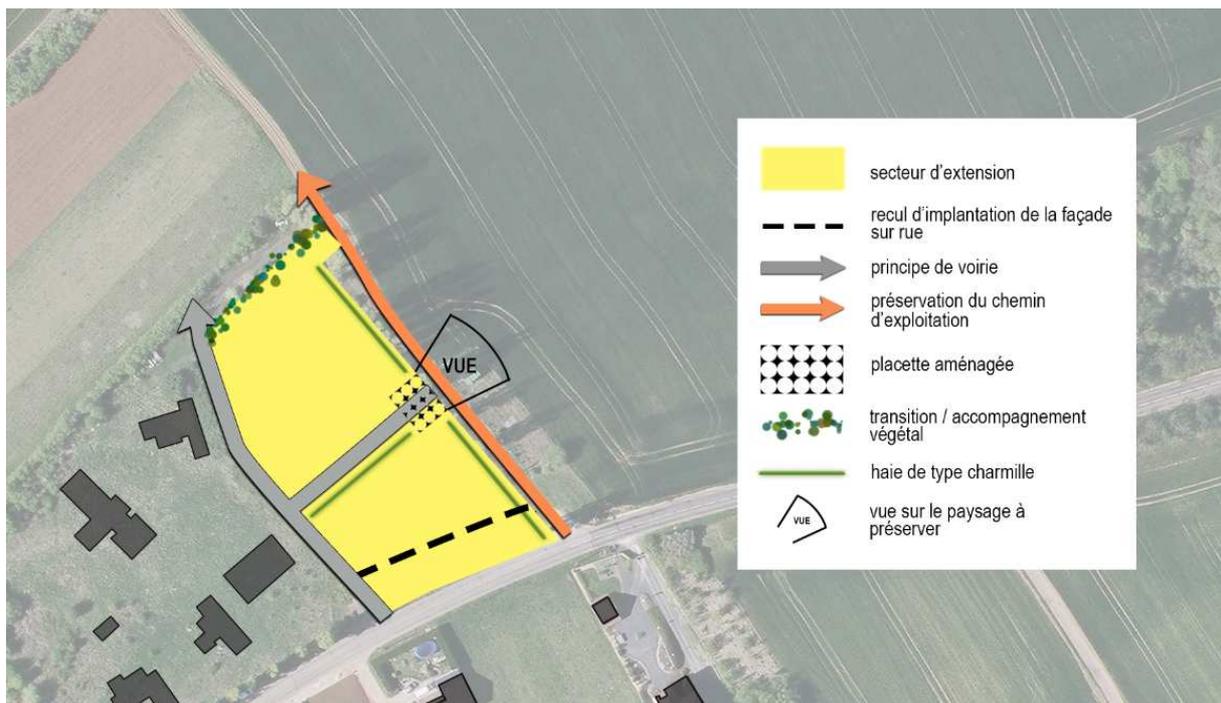
Les principes d'aménagement à retenir sont :

- La construction de logements le long de la RD 909, en recul d'au minimum 10 m par rapport à la voie.
- La préservation de l'accès existant pour accéder à l'arrière de la parcelle autant selon le principe n°1 que pour le principe n°2. L'accès principal à l'opération ne pourra se faire depuis le chemin rural dit des Courbes Rayes.
- L'orientation nord-sud des constructions devra être privilégiée pour favoriser l'architecture bioclimatique.
- La préservation de la végétation assurant la transition au nord de la parcelle.
- Une densité minimale de 15 logt/ha conformément aux prescriptions SCOT sera appliquée en fonction de la surface d'opération retenue.

Principe n°1 : la Closerie est conservée et de nouvelles constructions sont prévues le long de la RD 909.



Principe n° 2 : la closerie est démolie est les constructions devront être prévues sous 2 rangs.



Encadrement et valorisation des sites d'hébergement touristique insolite de pleine nature

Le développement du tourisme s'impose comme un levier essentiel de vitalité a VLS.

Dans ce cadre, l'habitat insolite en pleine nature s'impose comme un produit stratégique à promouvoir pour répondre à la demande d'un tourisme de week-end, 25 semaines par an, en pleine expansion.

L'habitat insolite autorisé doit traduire une véritable ambition de qualité produit et le respect de l'environnement naturel et du paysage dans lequel il s'inscrit.

La conception architecturale des hébergements insolites

Les habitats insolites pourront être de types très variés : cabanes, cabanes dans les arbres, yourtes, teepees..., mais dans tous les cas ils traduiront une recherche architecturale et une véritable créativité.

Les habitats insolites doivent caractériser l'idée de « pleine nature » et en ce sens le choix des matériaux et des tonalités doit traduire une symbiose avec l'ambiance des lieux et du paysage.

Les habitats insolites pourront proposer des solutions d'habitat rustique ou de grand confort.

La réalisation des habitats insolites devra également valoriser les principes d'éco-construction y compris dans le traitement de la problématique des sanitaires

Concernant l'implantation des habitats insolites, elle visera à donner un maximum « d'intimité nature » à chaque unité. Pour ce faire, leur localisation tirera bénéfice de la géographie du site et proposera, sauf exception, une distance minimale de 30 mètres entre deux unités.

Les aménagements du site et la gestion générale de l'espace

Les dessertes internes aux sites se feront sous forme de sentier les plus naturels possible. L'aire de stationnement des véhicules sera de conception la plus naturelle possible : sol stabilisé, aire drainée et enherbée...

Hors impératif de sécurité et valorisation de la structure paysagère des sites, la gestion des espaces sera fondée autant que possible sur les principes de la régénération naturelle.

La vie des sites d'habitat insolite en pleine nature doit pouvoir bénéficier pleinement non seulement de la beauté visuelle des lieux, mais également de la sérénité du calme de son paysage sonore. Pour ce faire, chaque site devra disposer d'un règlement imposant le respect de la quiétude des lieux.