

Commune de Mondrainville

Plan Local d'Urbanisme

Pièce C

Orientations d'Aménagement et de Programmation



Approbation

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal du 16 mai 2024,
La Maire



Contexte réglementaire :

Conformément aux articles L.151-6 et L.151-7 du code de l'urbanisme :

«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.

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. Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, renaturer, restructurer ou aménager ;
4. Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;
5. 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 ;
6. 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.

(...)

La portée juridique des Orientations d'Aménagement et de Programmation est précisée à l'article L.152-1 du Code de l'Urbanisme : « 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. »

Echéancier d'ouverture à l'urbanisation

D'après l'article L151-6-1 du Code de l'Urbanisme, les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) « 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. »

Le Plan Local d'Urbanisme de MONDRAINVILLE fait le choix de temporiser l'ouverture à l'urbanisation des secteurs classés U et AU au plan de zonage.

Les zones U sont directement urbanisables et permettront de répondre aux besoins en logements pour les premières années de vie du PLU.

La zone 1AU pourra être ouverte à l'urbanisation dès l'approbation du PLU.

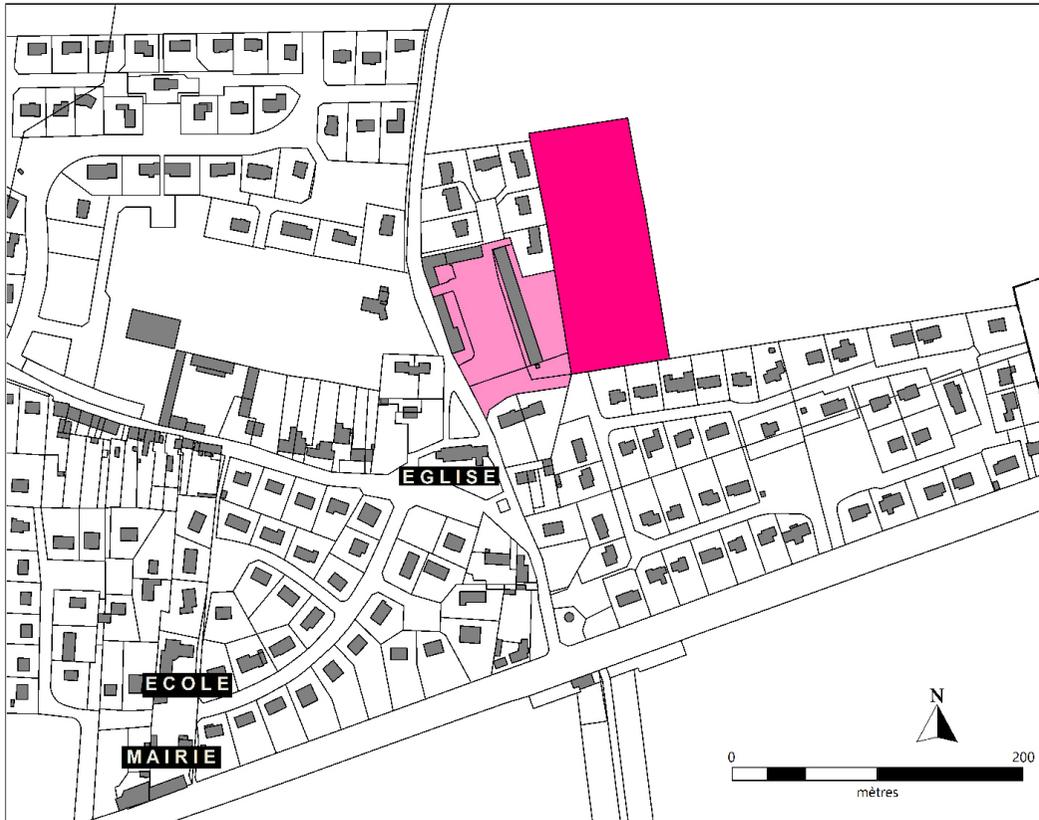


Orientations d'Aménagement et de Programmation

Secteur : Le site de La Grande Ferme et la zone d'extension urbaine à l'Est :

Opération dite de La Grande Ferme

Localisation



Le site visé par les présentes Orientations d'Aménagement et de Programmation se compose de deux secteurs distincts :

- Le premier, à l'Ouest, correspond au site de renouvellement dit de la Grande Ferme ;
- Le second, à l'Est, correspond à un secteur d'extension urbaine, classé en zone 1AU dans le règlement graphique.

Présentation du secteur et de ses enjeux

Le site est situé au coeur du village de Mondrainville. Après une réhabilitation réussie du bâtiment Ouest, deux autres bâtiments constituent un potentiel de réinvestissement urbain intéressant : la demeure bourgeoise, au Nord, et ses dépendances, à l'Est.

Les enjeux pour ce secteur sont :

- la valorisation de l'histoire du lieu ;
- la préservation et la valorisation du patrimoine ;
- la mise en valeur de la place en tant que nouveau lieu de vie pour les habitants ;
- le développement d'une offre de logement alternative à la maison individuelle ;
- les interrelations routières avec les quartiers existants et futurs.

Le parti d'aménagement et la programmation

L'objectif est de développer un programme adapté et diversifié afin de répondre au marché local de l'habitat.

Il sera démontré qu'une densité nette moyenne de 15 logements par hectare est assurée sur le secteur.

Avec une surface globale de 0.8 ha, un minimum de 10 logements devra être programmé (logements existants et à venir). Pour rappel, le projet de PLU repose sur un nombre de logements supplémentaires compris entre 10 et 15 logements pour ce site de renouvellement urbain.

La réhabilitation du bâtiment pourra répondre, le cas échéant, à des besoins différents de ceux liés à l'habitat : espaces de coworking, salle polyvalente pour les associations, espace convivial permettant aux voisins de se retrouver, etc...

Des logements intermédiaires et sociaux pourront être réalisés.

Les logements en rez-de-chaussée pourraient être créés à destination des personnes âgées souhaitant rester sur la commune mais ne pouvant plus s'occuper d'une maison trop grande ou monter les escaliers.

Le projet intégrera, à l'intérieur des bâtiments, des espaces mutualisés pour les logements créés comme des locaux pour les poubelles, pour les vélos, etc...

Orientations d'Aménagement et de Programmation

Les espaces publics

Actuellement, la cour de la Grande Ferme est largement minérale et dévolue à la voiture. Ceinturée d'une voie de desserte, elle fonctionne comme un giratoire, avec un terre plein central n'offrant aucun usage.

Le traitement de cet espace public doit offrir un nouveau lieu de vie pour les habitants, calme et ouvert, et une porte d'entrée vers un nouveau quartier à l'Est.

L'aménagement de la cour devra être respectueux de l'histoire : en ce sens, le projet devrait permettre de retrouver l'esprit d'une cour de ferme aménagée, où la présence de l'automobile est fortement limitée.

La cour accueillera un espace central multifonctionnel :

- un espace intégrant des jeux pour les enfants, un terrain de pétanque, etc...
- un espace végétalisé comme une pelouse ombragée.

La configuration permettra de préserver la place des flux voitures allant se garer dans le lotissement existant, situé au Nord. Le réseau viaire sera traité en voies partagées.

Le tracé de la rue d'Eaubonne sera modifié de manière à aménager des poches de stationnement au Sud de cette voie.

Les places dédiées à la demeure bourgeoise pourront se localiser au Nord de la place.

Enfin, les futurs logements disposeront de places à l'arrière de l'opération.

Une Infrastructure de Recharge pour les Véhicules Electriques sera aménagée sur le secteur de projet.

Les surfaces dédiées aux cheminements doux et aux stationnements seront revêtues de matériaux perméables.

Préconisations patrimoniales

Comme dans tout changement de destination, l'enjeu du projet est de conserver la cohérence de l'ensemble, et de respecter les caractéristiques architecturales existantes :

Il s'agira :

- de préserver les volumes existants : la toiture, la ligne d'égout et le dessin du soubassement ne devront pas faire l'objet de modifications majeures.
- de préserver les caractéristiques de la façade : les ouvertures existantes ne devront pas faire l'objet d'une quelconque modification, les ouvertures nouvellement pratiquées devront avoir un aspect résolument contemporain. Le pastiche sera autorisé lorsque les baies d'origine sont imitées et qu'il est fait usage des mêmes matériaux et techniques d'origine.
- de conserver et de mettre en valeur les éléments de modénatures : les ancres de façades, les appareillages et les éléments de structure.
- de pratiquer une qualité de mise en oeuvre : les pierres apparentes, les enduits et tous les éléments présents dès l'origine de l'édifice, démontrant d'un savoir faire régional et de matériaux locaux devront être respectés.

Opération Nouveau quartier d'urbanisation à l'Est

Présentation du secteur et de ses enjeux

Le secteur à urbaniser est situé à l'Est de la Grande Ferme, et représente une superficie d'environ 1.1 ha. Il s'agit de la seule extension de l'urbanisation communale.

Les principaux enjeux et objectifs pour ce secteur sont :

- de s'inscrire dans la continuité urbaine (relations interquartiers) ;
- de mettre en place un réseau de voies hiérarchisé qui complète judicieusement la trame viaire actuelle ;
- de considérer l'interface entre les espaces urbains et les espaces agricoles.

Orientations d'Aménagement et de Programmation

Le parti d'aménagement et la programmation

Le secteur possède une surface d'environ 11 000 m². Une relative compacité des formes urbaines devra être mise en œuvre avec une densité nette moyenne de 15 logements par hectare, soit une capacité d'accueil de 13-14 logements environ. Les tailles des parcelles seront variées afin d'accueillir des habitants ayant des besoins différents, ce qui aboutira à mettre en place une certaine mixité urbaine et sociale.

Le réseau viaire

L'accès principal se réalisera depuis la Rue d'Eaubonne.

Une voie principale sera aménagée : il sera accordé le plus grand soin à la végétalisation de la voie de manière à ce qu'elle participe pleinement à la qualité de vie des résidents et des passants. Des places de stationnement pourront être aménagées ponctuellement le long de la voie. Lorsque cela s'avèrera nécessaire, des bandes arbustives pourront être préconisées afin de séparer la chaussée des espaces dédiés aux circulations piétonnes.

Si des impasses automobiles sont aménagées, elles se prolongeront en ruelles (voies partagées), espaces publics (y compris aire de retournement) et seront traitées avec soin.

Le stationnement

Le stationnement s'effectuera selon le règlement de la zone, sur le domaine privé, mais des places extérieures seront prévues en complément pour les visiteurs. L'aménagement de ces places sera simple, et ne gênera ni la circulation, ni les piétons.

La gestion des eaux pluviales

L'opération devra être neutre au regard du ruissellement pluvial par rapport à la situation avant aménagement. Aussi une compensation de l'imperméabilisation liée à l'urbanisation nouvelle, devra être mise en œuvre par :

- Privilégier une gestion à l'air libre des eaux pluviales (noues, fossés ...) et l'infiltration à la parcelle des eaux de pluie.

- Mettre en œuvre un traitement perméable des espaces publics (hors voiries) afin de limiter le ruissellement des eaux.

Les surfaces dédiées aux cheminements doux et aux stationnements seront revêtues de matériaux perméables.

Insertion et traitements paysagers

Les nouvelles constructions feront l'objet d'une intégration paysagère de qualité : Les nouvelles franges urbaines créées devront être traitées de manière à assurer une transition équilibrée entre les espaces agricoles et naturels environnants et les nouveaux quartiers d'urbanisation. Ces lisières vertes offriront une variation des essences, des hauteurs et des rythmes.

Le principe est l'aménagement de franges urbaines de qualité paysagère et environnementale : il s'agira de préserver ou aménager une bande enherbée (largeur minimale conseillée : 5m) qui pourra être plantée pour former un premier plan paysager (haie basse arbustive, haie bocagère, alignement d'arbres, etc...). En fonction du contexte, elle pourra recevoir une noue ou un fossé pour la gestion des eaux de ruissellement. Cette bande paysagère sera confortée sur les parties privatives du projet pour constituer une frange paysagère d'environ 10 mètres d'épaisseur.

Ainsi, le projet d'aménagement dans le cadre de sa notice paysagère, justifiera des mesures prises pour la qualité des lisières.

Les plantations et les aménagements paysagers sont à répartir dans l'espace du projet et sur les parcelles privées, autour du bâti.

Les bassins de rétention des eaux pluviales, les noues et les fossés seront végétalisés et intégrés dans un aménagement paysager.

Orientations d'Aménagement et de Programmation

Bioclimatisme : Implantation optimale des constructions sur les parcelles

L'objectif est de tendre vers la sobriété des projets, en limitant la consommation foncière et en favorisant l'efficacité énergétique (l'implantation d'une construction peut permettre d'optimiser la quantité d'énergie nécessaire à ses besoins de fonctionnement).

En définissant les meilleurs orientations

Les objectifs sont de concevoir des projets sobres en matière de consommation énergétique, bien orientés pour favoriser l'apport de lumière, un éclairage naturel et un confort thermique. Cela favorise également les économies d'énergies et permet de réduire les dépenses de chauffage et de climatisation, tout en bénéficiant d'un cadre de vie agréable.

- Exposer la façade principale et les ouvertures sur l'orientation offrant le meilleur apport solaire (Sud généralement)
- Se protéger du vent de Nord ou des vents dominants en prenant en compte la topographie du site, en s'abritant derrière un talus ou de la végétation...
- Orienter les espaces libres des parcelles au Sud de la construction
- Privilégier la conception de logements traversants (pour maximiser les apports solaires)

En favorisant la compacité des constructions

L'objectif est de limiter la déperdition d'énergie au sein et entre les volumes construits. Cette optimisation des volumes est tout à fait compatible avec une richesse architecturale dans les formes ou la composition des façades (moultures, corniches, frises, proportions, rythme des ouvertures...).

- Concevoir des volumes construits limitant la déperdition d'énergie.
- Favoriser la mitoyenneté des constructions neuves, tout en assurant une harmonie architecturale (règles de hauteur notamment).
- Préférer des matériaux qui ont des propriétés de bonne inertie thermique (accumulation de chaleur ou de fraîcheur puis restitution).

Définition : La compacité d'un bâtiment est le rapport entre la surface des parois extérieures et la surface habitable. Plus ce rapport est faible plus la compacité du bâtiment est importante.

En évitant les masques solaires

Les masques solaires représentent tout objet naturel ou construit pouvant faire obstacle au soleil en produisant des ombres portées. L'objectif est de favoriser les apports solaires passifs et le potentiel de production d'énergie solaire thermique et photovoltaïque d'un projet et de ne pas impacter l'environnement du site d'implantation. Cela participe également au confort de vie des habitants.

- Implanter les constructions dans le prolongement des constructions existantes pour limiter les covisibilités et limiter les ombres portées (créer par exemple un front bâti le long d'une rue).
- Etudier le périmètre d'ombre fictive de son projet afin d'éviter les ombres portées sur les constructions environnantes (existantes ou futures).
- Implanter les constructions (du projet) en dehors des ombres portées des bâtiments existants.
- Dès lors que la construction n'est pas mitoyenne, prévoir une distance suffisante entre deux constructions pour s'assurer qu'un bâtiment ne porte pas ombre à un autre (voir règles implantation du règlement).
- Prendre en compte la végétation existante ou à venir et s'assurer que les essences choisies n'auront pas d'impacts négatifs sur les apports solaires. Préconiser par exemple les espèces à feuilles caduques au Sud des constructions.

Orientations d'Aménagement et de Programmation



ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Schéma de principes

-  Secteur à vocation dominante d'habitat
A l'Ouest : Réinvestissement de La Grande Ferme
A l'Est : Nouveau quartier d'habitation en extension
-  Bâtiments existants ayant déjà fait l'objet d'une réhabilitation
-  Bâtiments existants visés par une réhabilitation
-  Principe de maillage viaire principal (localisation indicative)
-  Principe de maillage viaire secondaire (localisation indicative)
-  Principe de cheminements doux (localisation indicative)
-  Localisation indicative des petits équipements (aire de jeux - terrains de pétanque, etc...) au sein de la cour
-  Localisation indicative d'un vaste espace vert végétalisé
-  Espaces de stationnement à aménager
-  Principe de trame verte à créer (en partie représentée)
-  Infrastructure de Recharge pour les Véhicules Electriques (localisation indicative)