

# PLAN LOCAL D'URBANISME

## *Commune de VINANTES*

### APPROBATION

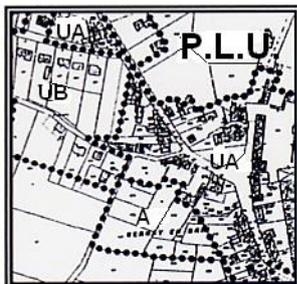
Vu pour être annexé à la délibération du  
Conseil Municipal en date du 15/12/17

LE MAIRE

Yves PELLETIER

CABINET D'URBANISME  
Xavier FRANCOIS  
2, rue de l'Eglise  
60350 CUISE LA MOTTE

Tel : 06 80 70 47 51  
e-mail : urba.francois@gmail.com



PIECE N°3.2

ORIENTATIONS  
D'AMENAGEMENT  
ET DE  
PROGRAMMATION

# ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Commune de **VINANTES**  
(**Seine-et-Marne**)



## Présentation

### **Que sont les Orientations d'Aménagement et de Programmation ?**

Selon l'article L.123.1.4 du Code de l'Urbanisme :

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) “comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements

En ce qui concerne l'aménagement, les OAP “peuvent 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 et assurer le développement de la commune “. “ Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager”.

#### **• SUR LE FOND**

Elles doivent respecter les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables (PADD).

Elles ont une portée normative elles s'imposent en termes de compatibilité aux travaux et opérations mentionnées par le Code de l'urbanisme (constructions, lotissements, modifications du sol, plantations, ...), c'est-à-dire que ces opérations doivent en respecter l'esprit, sans les suivre au pied de la lettre (sauf pour mention particulières portées “à titre indicatif”).

#### **• SUR LE CONTENU**

Elles visent à donner une véritable dimension de projet au PLU.

Elles décrivent des prescriptions concernant plus spécifiquement des espaces, des quartiers, ou des actions publiques soit sectorisées, soit thématiques.

#### **• SUR LA FORME**

“Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

Les OAP participent ainsi aux modalités de mise en oeuvre du PLU, dans le cas de VINANTES, elles ciblent essentiellement des principes de valorisation communale et sont répertoriées par thèmes comme l'intitulé l'indique :

## **ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION THÉMATIQUES**

## 1) PROTÉGER ET METTRE EN VALEUR LE VALLON

L'activité agricole à Vinantes est particulièrement dynamique, de grandes fermes sont encore présentes, mais comprennent des bâtiments d'exploitation non adaptés aux engins agricoles actuels.

L'implantation potentielle de nouveaux bâtiments s'établira de façon préférentielle dans les secteurs où les enjeux visuels sont de moindre importance.

Les éventuels travaux et installations autorisées liés à l'activité agricole ne doivent pas perturber le paysage du vallon du Ru de l'Abîme décrit à l'état initial de l'environnement, en évitant notamment l'implantation de bâtiments qui perturberait la lisibilité de l'unité paysagère concernée.

La trame arborée doit être respectée (ripisylve, alignements d'arbres, bosquet) : les nouvelles plantations ne sont admises qu'en remplacement des plantations existantes et ne doivent pas, dans le choix des espèces, perturber l'équilibre du panneau paysager considéré.



**Secteur agricole visuellement sensible identifié au document graphique de l'OAP**

## **2) INTÉGRER AU MIEUX L'IMPLANTATION DES NOUVELLES CONSTRUCTIONS ET/OU INSTALLATIONS AGRICOLES EN ZONE A**

Les grandes cultures qui recouvrent toutes les terres du plateau créent un vaste dégagement dans lequel s'imposent tous les éléments en élévation.

L'ampleur et l'ouverture des visions font de la moindre verticale un évènement. Des alignements d'arbres comme tout bâtiment volumineux, acquièrent dans ce contexte une singulière lisibilité. Les nouvelles installations nécessaires à l'activité agricole veilleront à leur intégration architecturale et paysagère.

### Pour le traitement des façades:

Les façades peuvent être constituées de plusieurs types de matériaux, qui contribueront à la cohérence générale du bâtiment.

Les ensembles des matériaux doivent présenter un aspect fini, ce qui n'exclut pas l'utilisation de matériaux bruts, sous réserve d'une mise en oeuvre soignée. Les couleurs vives et les matériaux réfléchissants sont interdits.

### Pour le traitement des toitures:

Les couvertures métalliques ou fibrociments doivent faire l'objet d'un traitement de coloration, en harmonie avec les teintes dominantes des toitures environnantes.

Les teintes brillantes sont interdites.

Le vieillissement naturel des matériaux est accepté. D'autres matériaux sont envisageables en fonction du contexte local et des contraintes techniques.

### Pour l'adaptation au terrain naturel et le traitement des abords :

Les terrassements doivent être limités, en s'adaptant au mieux au terrain naturel et aux accès.

Les talus peuvent être végétalisés, et se rapprocher de formes naturelles.

Tout ouvrage de soutènement doit faire l'objet d'une attention particulière.

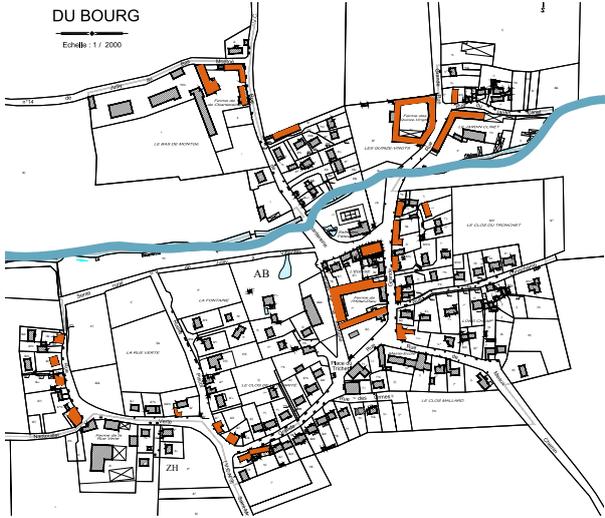
Les plantations d'arbres ou d'arbustes peuvent favoriser une meilleure intégration des installations.

Le choix des essences, leur mode de groupement et leur taille doivent prendre en compte les caractéristiques du paysage local (haies champêtres, bosquets, vergers, arbres isolés), et préserver les vues panoramiques.

### 3) PROTÉGER ET METTRE EN VALEUR LE PATRIMOINE BÂTI TRADITIONNEL ET/OU PATRIMONIAL DE LA COMMUNE.

Légende

 Localisation des bâtis structurants traditionnels à préserver et à mettre en valeur



**CONSTAT :** Le village combine les différentes typologies de façon relativement équilibrée. Les grands corps de ferme restent les principaux éléments structurants que reprend le tracé viaire.

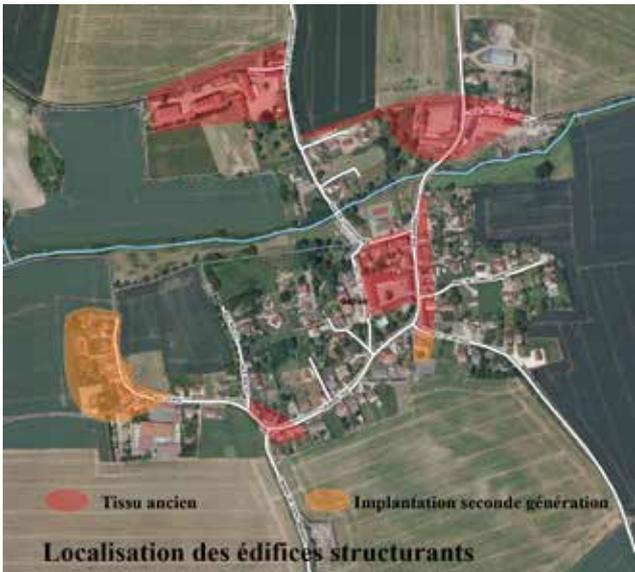
Le tissu urbain s’est majoritairement déployé de façon perpendiculaire à l’axe principal de la Grande Rue produisant des voies en impasse.

L’urbanisation assez hétérogène (implantations anciennes et récentes) bénéficie d’éléments naturels et patrimoniaux propices à **maintenir une cohérence** villageoise : murs, végétation, vastes espaces ouverts qui permettent de nouer des liens. De plus, la courbe dessinée par la Grande Rue offre des points de vue variés et permet d’éviter une continuité linéaire uniforme.



**1° Les constructions d’architecture traditionnelle et locale seront maintenues.**

- ✓ Dans le cadre de leur rénovation, on s’efforcera dans la mesure du possible de respecter l’implantation d’origine ( comme le principe d’alignement à la voie) et les grands éléments caractéristiques (percement, volumétrie...).



- ✓ Dans la mesure du possible, le caractère des lieux doit être préservé (petits jardins, petits parcs, vergers en fond de parcelles.).
- ✓ Dans le cas d’aménagements nouveaux, la simplicité doit être la règle, et ils doivent être en rapport avec la ruralité des lieux ou son caractère historique.
- ✓ Une attention particulière doit être portée à la réalisation d’espaces aménagés spécifiques, notamment pour les espaces privatifs (tels les accès mitoyens, cours communes) compris entre la construction et le domaine public, dans l’objectif de préserver les caractéristiques de l’ ambiance rurale du bourg de la commune.

#### 4) TISSER DES LIENS ENTRE LES DIFFÉRENTS SECTEURS :



Le secteur pavillonnaire au Sud de la Grande Rue rompt avec l'architecture locale typique. Cependant le traitement des abords, clôtures et végétations, reste un levier pour qualifier les paysages des rues des lotissements et conserver une unité d'ensemble.

La valorisation du secteur porte sur les aménagements des limites des espaces privés :

- ✓ Conserver une cohérence dans le traitement des clôtures minérales (hauteur et matériaux harmonieux) et végétales (privilégier les essences locales )
- ✓ Établir des zones tampons végétales entre l'urbanisation et les terres agricoles (en fond de parcelles)
- ✓ Limiter les espaces dédiés au stationnement extérieur.
- ✓ Préserver le principe d'espace public semi-enherbé

#### 5) CONSERVER LE RÉSEAU DES MURS :

Les murs et murets existants doivent être conservés dans leur intégralité, et même reconstitués si besoin est, à l'exception des percements utiles aux accès.

Des murs ou murets nouveaux peuvent être autorisés s'ils répondent à des nécessités ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation ou au caractère des constructions édifiées sur la parcelle intéressée. Dans ce cas, ils doivent correspondre aux caractéristiques locales, et/ou s'harmoniser avec l'environnement bâti.



## 6) MAINTENIR LES CARACTÉRISTIQUES NETTEMENT RURALES DES “PORTES D’ENTRÉE”

L’ “**avant-poste**” villageois principal est localisé sur la RD 27 et surplombe le village. Cette position offre l’avantage de l’éloignement des nuisances sonores, mais ce seuil d’entrée mériterait un traitement moins sommaire et surtout mieux sécurisé.



- ✓ Des aménagements doivent être apportés afin de remédier au défaut de visibilité qui génère un certain isolement de la commune et contribue à la dangerosité d’un carrefour emprunté régulièrement par des engins agricoles.

### Conserver des “entrées de ville” porteuses de l’identité communale



*entrée Grande Rue*



*espace intermédiaire*



*entrée rue Chantereine*

- ✓ Les deux entrées, Grande Rue et rue de Chantereine ouvrent l’entrée du village avec la présence de grands corps de ferme qui ne devront être l’objet d’aucun mitage.
- ✓ L’unité d’ensemble (ambiance traditionnelle rurale) sera recherchée par l’implantation d’un élément de connexion (minéral ou végétal) d’un seul tenant le long de l’espace intermédiaire afin de tisser un lien entre le bâti ancien et le tissu pavillonnaire et atténuer les contrastes de volumes et d’implantation.

## 7) ENCADRER LA MUTATION D'UN BÂTI AGRICOLE INUTILISÉ

### Contexte :

Le bâtiment aujourd'hui en voie de dégradation sert aujourd'hui de dépôt d'objets et matériaux divers. Il est implanté sur une parcelle de 2 815 m<sup>2</sup>.

Localisée au centre villageois, la parcelle est au contact quasi immédiat avec le corps de ferme de l'Hôtel-Dieu dont elle n'est séparée que par la ruelle de la Fontaine.

### Enjeu :

La situation centrale de cette grande parcelle mérite une attention particulière puisqu'elle est en appui d'un axe transversal qui se trouve au contact immédiat avec les différentes ambiances du bourg (espace public valorisé par la trame verte et bleue/ Bâti agricole remarquable / tissu pavillonnaire) et en assure aujourd'hui une transition douce.

L'enjeu consiste à pérenniser ce rôle de jointure sans rompre l'équilibre observé.



## Dispositions

### Accès :

L'accès principal à la parcelle se fera à partir de la **place du Trichet**.

L'accès motorisé de la ruelle de la Fontaine, restera en **sens unique**, il ne sera autorisé qu'aux **véhicules légers** dans la mesure où la circulation n'implique aucun recalibrage de la voie.

### Garantir un relais d'ambiance de qualité :

La végétalisation des limites Nord/Sud assureront un passage progressif du végétal au minéral.

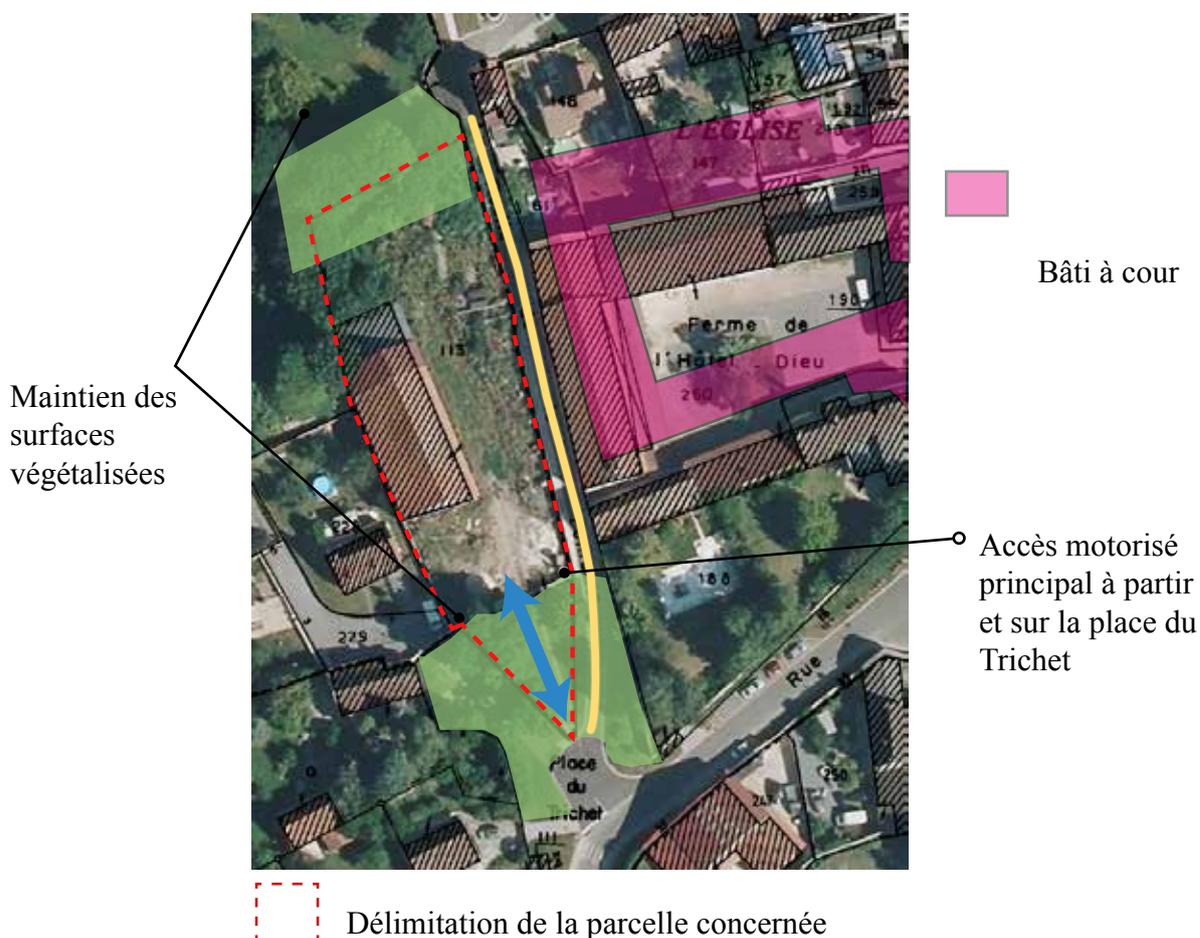
### Forme urbaine :

En cas de reconversion, l'architecture envisagée devra impérativement prendre en considération la volumétrie du bâti à cour (la ferme de l'Hôtel-Dieu) attenant. Ainsi les formes standardisées de type pavillonnaire sont à éviter, afin que la hauteur du/des bâtis puisse faire écho à la façade de la ferme de l'Hôtel-Dieu.

Le voisinage du bâti à cour agricole nécessite par ailleurs une **conception sobre** et l'usage privilégié de matériaux locaux ou du moins neutre à l'exemple du bois.

### Gestion de l'eau :

La parcelle étant à proximité du ruisseau, la gestion des eaux pluviales à la parcelle est fortement recommandée.



## 8) GARANTIR UNE PROGRESSION URBAINE ADAPTÉE AUX DIFFÉRENTES AMBIANCES :

### AGRICOLE, COULÉE VERTE, ESPACE VILLAGEOIS

#### Grande Rue

- Séquence minérale et prégnance de l'activité agricole

- ✓ Interdire l'étalement urbain le long de la Grande Rue ou nouvelle construction au contact du corps de ferme.
- ✓ Protéger les terres agricoles.
- ✓ Maintenir le principe d'alignement à la rue



- Séquence transitionnelle : coulée verte et bleue

- ✓ Maintenir l'urbanisation en retrait du Ru
- ✓ Entretenir la ripisylve
- ✓ Favoriser la végétalisation des accotements



- Séquence coeur de village

- ✓ Respect de l'alignement du front urbain de la Grande Rue
- ✓ Maintien du mur jouxtant les équipements communaux centraux (terrain de tennis, salle des fêtes)
- ✓ Préservation de l'implantation urbaine locale.



## Rue Chantereine

Maintien d'une composition où tous les éléments caractéristiques sont valorisés

- ✓ combinaison du minéral et du végétal
- ✓ Conservation de la trame arborée
- ✓ respect de la topographie
- ✓ front urbain homogène
- ✓ volumétrie du bâti en arrière-plan typique
- ✓ Trottoirs semi-enherbés (atouts en terme de ruissellements, contrainte pour le stationnement, conforte la représentation du village dans son écrin)
- ✓ visibilité des terres cultivées sur la gauche (ancrage le bourg dans sa vocation agricole)



## 8) PROTÉGER ET METTRE EN VALEUR LA TRAME VERTE ET BLEUE DE LA COMMUNE



Préservation des continuités écologiques



Protection de la trame verte et bleue

Trame bleue : Ru de l'Abîme et affluents



● Préservation de la mare

Trame verte : Boisements épars



Alignements d'arbres



Espaces ouverts non artificialisés



## **De façon générale**

L'ambiance et le caractère végétalisé initial des secteurs doivent être maintenus. La conservation de la majorité des éléments végétaux identifiés, ou leur restauration doit être intégrée à l'aménagement des espaces libres de constructions et installations autorisées.

## **Pour les secteurs hors agglomération**

Les éléments fixes du paysage (îlots boisés, bosquets, alignements d'arbres, ripisylves) sont protégés au titre de l'article L 215-1-5 III du Code de l'Urbanisme.

## **Pour la prise en compte de la nature en milieu urbain dans les zones U du PLU**

Une limitation de l'artificialisation des sols aux besoins du projet doit être privilégiée. Le maintien de surfaces en pleine terre ou en matériaux drainants doit être privilégié:

- au sein des projets de construction ou d'aménagement privés,
- au sein des projets de construction ou d'aménagement publics.

Ces espaces doivent être aménagés en espaces verts, perméables et plantés d'espèces locales.

En cas d'ouvrages nécessaires à la rétention des eaux pluviales, et en fonction des contraintes du projet et de la superficie du terrain, la réalisation d'aménagements paysagers et à dominante naturelle doit être privilégiée, et de types fossés, noues ou dépression du terrain naturel ou existant.

## **Préconisations générales pour les haies**

Sont à éviter : les haies monovégétales et continues sur l'ensemble du pourtour des limites séparatives, ainsi :

Les espèces locales, et l'association de différentes espèces adaptées aux caractéristiques pédologiques, climatiques et paysagères du secteur doivent être privilégiées, en particulier pour la constitution de haies paysagères en limites séparatives et dans le traitement des lisières urbaines : ceci pour contribuer à la diversité biologique des végétaux et ainsi garantir la pérennité de l'ensemble, mais aussi pour offrir une diversité de formes, de couleurs et de senteurs.

Les espèces "exotiques" doivent rester exceptionnelles et ponctuelles :

La perméabilité des haies ou des clôtures pour la petite faune doivent être prises en compte dans les aménagements envisagés

L'emploi de matériaux perméables pour l'aménagement des places de stationnement extérieures doit être privilégié.