



Commune de Vaux (03)



Révision du Plan Local d'Urbanisme

4.a

O.A.P. SECTORIELLES



PLU

Prescription le : 24/11/2021

Arrêt le : 08/12/2025

Approbation le :

Référence : 50514

SOMMAIRE

SOMMAIRE.....	2
A. PREAMBULE.....	3
B. O.A.P. SECTORIELLES	5
C. LEXIQUE.....	16

A. PREAMBULE

RAPPEL SUR LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (O.A.P.)

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation sont définies en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables. Ce document peut traduire des projets portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et déplacements. Elles sont plus précisément définies par les articles L151-6 et L151-7 du code de l'urbanisme. Le second précise que les OAP 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.
- 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. »

Les orientations d'aménagement et de programmation sont opposables aux autorisations d'occupation du sol ou aux opérations d'aménagement dans une relation de compatibilité.

Au titre de l'article R151-8 du Code de l'Urbanisme, les OAP peuvent garantir la cohérence des projets d'aménagement et de constructions avec le projet d'aménagement et de développement durables, si les conditions d'aménagement et d'équipements de la zone ne sont pas définies par des dispositions réglementaires, à condition que l'OAP porte au moins sur :

- La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère,
- La mixité fonctionnelle et sociale ;
- La qualité environnementale et la prévention des risques ;
- Les besoins en matière de stationnement ;
- La desserte par les transports en commun ;
- La desserte des terrains par les voies et réseaux.

Le Plan Local d'Urbanisme de Vaux a fait le choix de temporiser l'ouverture à l'urbanisation des secteurs classés U (urbanisés) et AU (à urbaniser) au plan de zonage.

Dans le cadre des objectifs définis dans le PADD, **la commune a identifié 3 secteurs de développement** qui font l'objet d'une orientation d'aménagement. Les Orientation d'Aménagement et de Programmation « sectorisées » décrites ci-après visent à organiser un développement urbain raisonné en réponse aux objectifs du PADD.

- **Pour la vocation Habitat**, deux OAP ont été déterminées :
 - Une OAP en zone AUg, lieu-dit Les Grands Bernards, « Les Trillers » ;
 - Une OAP en zone AUg, rue du Vignoble, « Les Crozardais ».
- **Pour la vocation Equipements**, une OAP en zone AUE a été déterminée sur « Les Trillers », à l'intersection de la RD 114 et de la RD 301.

Elles se présentent sous la forme d'orientations détaillées pour chaque secteur, accompagnées de schémas graphiques traduisant concrètement le projet d'aménagement.

Le schéma graphique n'a qu'une valeur illustrative. Par exemple, la notion « d'accès principal à créer » vise à illustrer l'orientation écrite. Le positionnement graphique n'est donc que théorique, et peut être déplacé en fonction du projet et de l'orientation écrite.

B. O.A.P. SECTORIELLES

O.A.P. SECTORIELLE N°1 : ZONE AUg, LES TRILLERS, -LES GRANDS BERNARDS-

DESCRIPTIF

- Secteur situé dans le village de « Les Trillers ».
- Zone AUg du PLU.
- Référence cadastrale : ZI 132
- Superficie de la parcelle : ~28 080 m², soit ~2,81 ha.
- Superficie de la zone AUg : ~26 441 m², soit 2,64 ha.



ENJEUX

- Aménager un vaste secteur dans le prolongement de la trame bâtie du village.
- Compléter l'offre de logements sur Les Trillers, en limitant la consommation d'espaces agricoles et naturels, par une densité organisée.
- Assurer la « greffe » du futur quartier par des aménagements paysagers qualitatifs tenant notamment compte de la présence d'un ancien puit au Nord-Est de la parcelle.

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

Condition d'ouverture de la zone

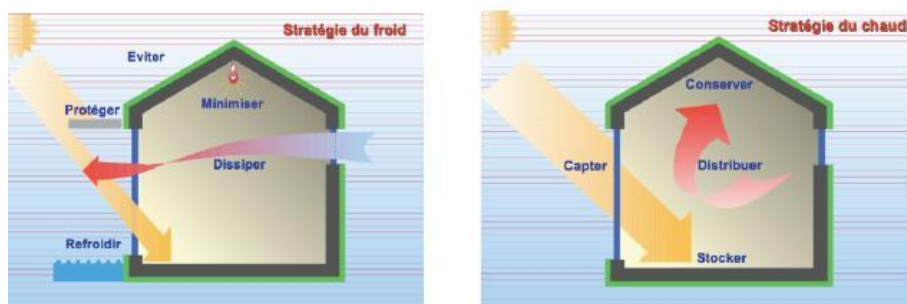
- Urbanisation immédiate sous forme d'une opération d'aménagement d'ensemble*, pouvant se réaliser en une ou plusieurs tranches, en respectant les dispositions de l'orientation d'aménagement et de programmation.

Programme

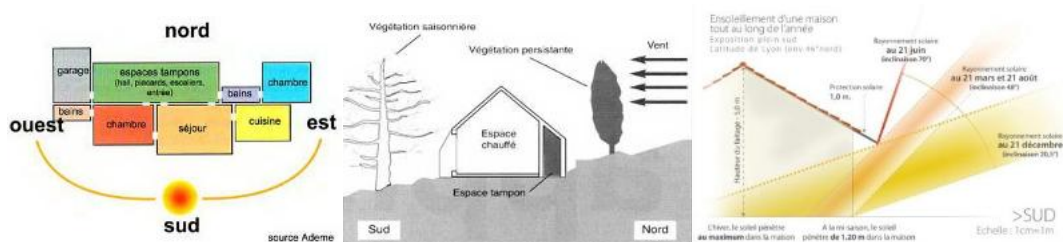
PRODUIRE DES LOGEMENTS CONFORTABLES

- L'offre de logements devra répondre à une densité* moyenne d'environ 10 à 12 logements à l'hectare brut, sans pouvoir être inférieur à 18 logements.
- La volumétrie et l'implantation des constructions ainsi que leur disposition les unes par rapport aux autres, favoriseront :
 - La préservation d'espaces d'intimité, limitant notamment les vis-à-vis ;
 - La production d'énergies renouvelables pour la consommation domestique ;
 - La préservation d'un bon ensoleillement.
- Prendre en compte l'augmentation des températures par l'utilisation de matériaux et/ou de teintes adaptées.
- La production de logements bioclimatiques* sera recherchée :
 - Une implantation optimale des futures constructions permettra de favoriser l'emploi des énergies renouvelables (solaire notamment), la mise en œuvre d'un habitat passif ainsi qu'un éclairage naturel optimal.
 - Privilégier une orientation sud de la grande façade des bâtis mais pas ouest ni sud-ouest (le plus grand axe des bâtis, c'est-à-dire leur faitage, sera donc orienté ouest-est) :
 - (1) pour éviter la surchauffe diurne en fin d'après-midi (dans et à l'extérieur du bâti) d'une grande façade orientée ouest, surchauffe due à un rayonnement solaire rasant dont on ne peut se protéger (contrairement à un soleil haut dans le ciel pour une grande façade orientée sud) dans un contexte de températures de l'air élevées dont leur fréquence augmentent maintenant avec des canicules de fin de printemps et de début d'automne ;
 - (2) pour également exploiter les apports solaires passifs hivernaux pendant la période de chauffage puisqu'en hiver la façade orientée sud d'un bâti reçoit le plus d'énergie solaire.

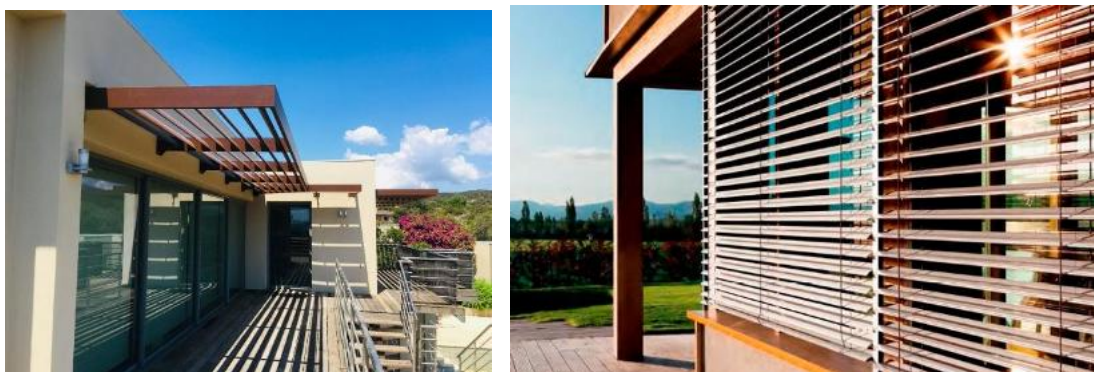
Les principes du confort d'été et d'hiver



Source : traité d'architecture et d'urbanisme bioclimatique, A.Liébard, A.de Verde



- L'implantation en limite séparative sera préférée afin de favoriser les constructions groupées et réduire ainsi les déperditions thermiques.
- Les bâtiments compacts doivent être privilégiés, sans trop de décrochements pouvant être néfastes à un bon bilan thermique des constructions. Des zones tampons devront alors être aménagées au Nord comme le garage, le cellier, la buanderie....
- Une végétalisation des pieds de façade et/ou des clôtures en surface de pleine terre* plantée permettra d'éviter l'accumulation de chaleur des sols minéraux et la réverbération solaire.
- Les façades exposées au soleil pourront bénéficier de protections solaires (débord de toitures, brise soleil...) pour renforcer le confort en été.



Images références de brises soleil pouvant être mis en place

DESSERTE DE L'OPERATION ET ESPACE DE STATIONNEMENT :

- La desserte principale à la zone se fera directement depuis la Rue des Plaines. Son profil sera calibré et adapté à l'opération.
- En cas d'espaces communs de stationnement en extérieur, ces derniers :
 - seront perméables,
 - valorisés pour la production d'énergies renouvelables et/ou arborés.
- La mutualisation des places de stationnement visiteurs sera recherchée.

CADRE DE VIE, ASPECT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER :

- A l'intérieur des différents lots, les espaces libres (hors espace de stationnement et voie d'accès) seront composés d'espaces de pleine terre * et arborés d'essences locales et variées.
- La récupération des eaux de pluie et sa réutilisation au sein de chaque lot sera recherchée.
- La voie de desserte sera accompagnée d'un aménagement paysager pouvant prendre la forme d'un alignement arboré.






- L'opération intégrera la réalisation d'un espace commun paysager d'agrément d'un seul tenant à l'angle Nord-Est de la parcelle. Il pourra notamment recevoir des jeux d'enfants.
- Les clôtures seront perméables (grillage, barreaudage, ganivelle....) et accompagnées d'une haie mixte d'essences locales (mélange de 3 essences différentes à minima) et variées afin de favoriser la mobilité de la petite faune.



Image référence ganivelles

- Dans le cadre d'une adaptation des aménagements aux changements climatiques :
 - éviter l'abattage des arbres matures existants qui sont des climatiseurs naturels (effet tampon thermique par ombrage, transpiration et coalescence) pour lutter contre les surchauffes diurnes en visant un bien-être thermique plutôt que de planter de jeunes plants parce que les jeunes plants plantés ont un effet atténuant thermique très différé et présente une mortalité élevée ;
 - éviter la destruction des haies ;
 - éviter la taille des arbres isolés et des haies entre le 16 mars et le 15 août inclus pendant la période de nidification et de reproduction des oiseaux.

O.A.P. SECTORIELLE N°1 : ZONE AUG, LES TRILLERS

- périmètre OAP
-  habitat individuel
-  principe d'accès direct depuis la rue des Plaines
-  principe de voie interne
-  principe de liaisons douces
-  principe de trame verte / espace paysager

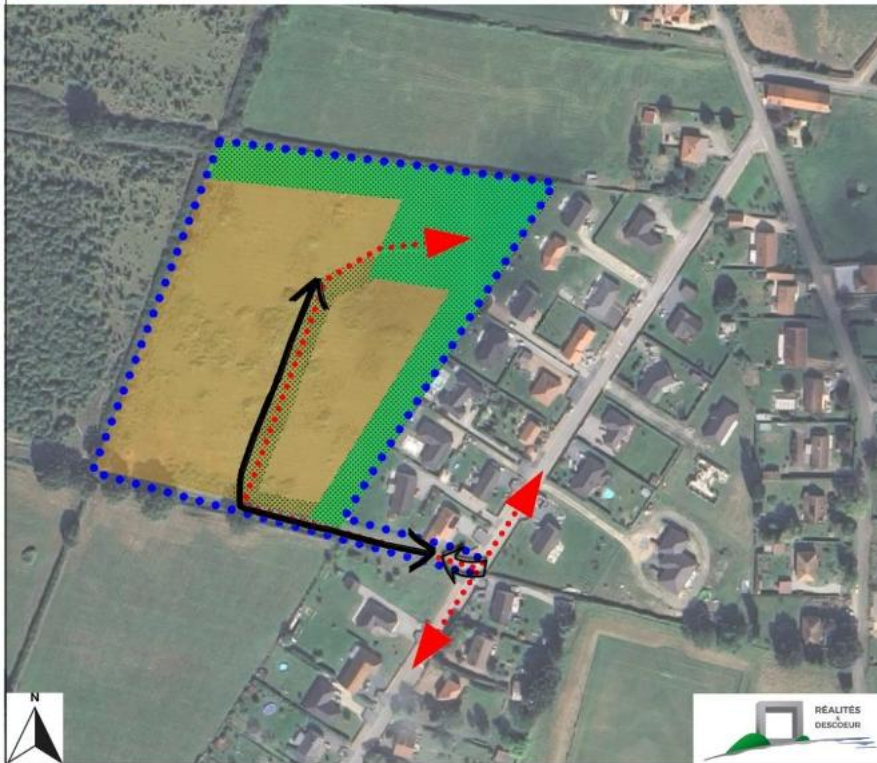


Schéma indicatif illustrant les principes définis ci-dessus

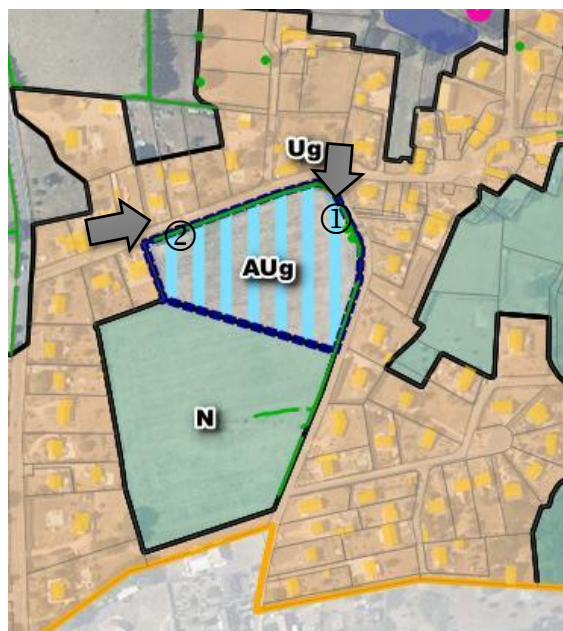
O.A.P. SECTORIELLE N°2 : ZONE AUg, LES CROZARDAIS - RUE DU VIGNOLE-

DESCRIPTIF

- Secteur situé aux Crozardais, à l'angle de la rue du Vignoble et du Chemin de Perreguines.
- Zone AUg du PLU.
- Référence cadastrale : ZK 173.
- Superficie de la parcelle : ~40 013 m², soit ~4 ha.
- Superficie de la zone AUg : ~14 867 m², soit ~1,49 ha.

ENJEUX

- Réaliser une opération permettant de compléter l'offre en logements individuels sur Les Crozardais, en limitant la consommation d'espaces agricoles et naturels, par une organisation en front de rue.
- Permettre la densification du tissu urbain de façon raisonnée et cohérente avec la trame bâtie existante.



Vue 1 depuis l'angle de la rue du Vignoble et du Chemin de Perreguines



Vue 2 en direction de l'Est la rue du Vignoble

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

Condition d'ouverture de la zone

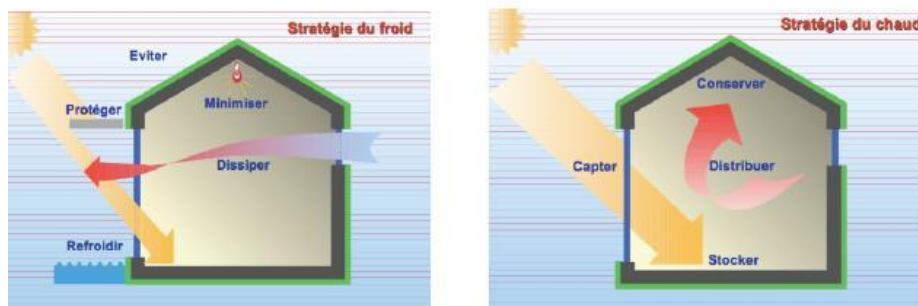
- Urbanisation immédiate sous forme d'une opération d'aménagement d'ensemble*, pouvant se réaliser en une ou plusieurs tranches, en respectant les dispositions de l'orientation d'aménagement et de programmation.

Programme

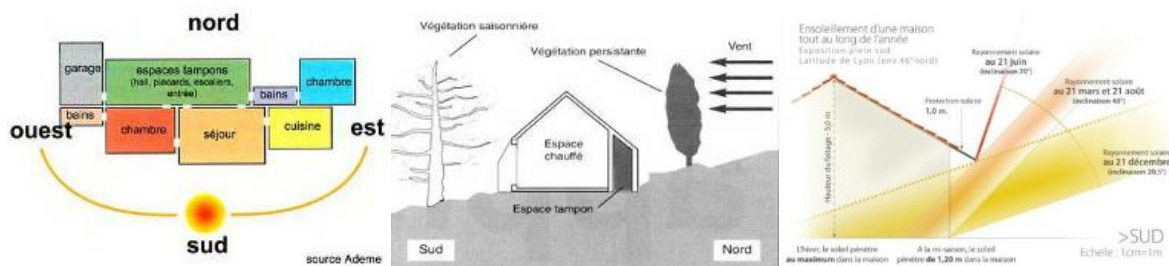
PRODUIRE DES LOGEMENTS INDIVIDUELS CONFORTABLES

- L'offre de logements devra répondre à une densité* moyenne d'environ 10 logements à l'hectare brut, sans pouvoir être inférieur à 9 logements.
- La volumétrie et l'implantation des constructions ainsi que leur disposition les unes par rapport aux autres, favoriseront :
 - La préservation d'espaces d'intimité, limitant notamment les vis-à-vis ;
 - La production d'énergies renouvelables pour la consommation domestique ;
 - La préservation d'un bon ensoleillement.
- Prendre en compte l'augmentation des températures par l'utilisation de matériaux et/ou de teintes adaptées.
- La production de logements bioclimatiques* sera recherchée :
 - Une implantation optimale des futures constructions permettra de favoriser l'emploi des énergies renouvelables (solaire notamment), la mise en œuvre d'un habitat passif ainsi qu'un éclairage naturel optimal.
 - Privilégier une orientation sud de la grande façade des bâtis mais pas ouest ni sud-ouest (le plus grand axe des bâtis, c'est-à-dire leur faîtaage, sera donc orienté ouest-est) :
 - pour éviter la surchauffe diurne en fin d'après-midi (dans et à l'extérieur du bâti) d'une grande façade orientée ouest, surchauffe due à un rayonnement solaire rasant dont on ne peut se protéger (contrairement à un soleil haut dans le ciel pour une grande façade orientée sud) dans un contexte de températures de l'air élevées dont leur fréquence augmentent maintenant avec des canicules de fin de printemps et de début d'automne ;
 - pour également exploiter les apports solaires passifs hivernaux pendant la période de chauffage puisqu'en hiver la façade orientée sud d'un bâti reçoit le plus d'énergie solaire.

Les principes du confort d'été et d'hiver



Source : traité d'architecture et d'urbanisme bioclimatique, A.Liébard, A.de Verde



- L'implantation en limite séparative sera préférée afin de favoriser les constructions groupées et réduire ainsi les déperditions thermiques.
- Les bâtiments compacts doivent être privilégiés, sans trop de décrochements pouvant être néfastes à un bon bilan thermique des constructions. Des zones tampons devront alors être aménagées au Nord comme le garage, le cellier, la buanderie....
- Une végétalisation des pieds de façade et/ou des clôtures en surface de pleine terre* plantée permettra d'éviter l'accumulation de chaleur des sols minéraux et la réverbération solaire.

DESSERTE DE L'OPERATION ET ESPACE DE STATIONNEMENT :

- La desserte principale à la zone se fera directement depuis les rues adjacentes. Son profil sera calibré et adapté à l'opération. Un seul sens de circulation est à privilégier.
- En cas d'espaces communs de stationnement en extérieur, ces derniers :
 - seront perméables,
 - valorisés pour la production d'énergies renouvelables et/ou arborés.
- La mutualisation des places de stationnement visiteurs sera recherchée.

CADRE DE VIE, ASPECT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER :

- A l'intérieur des différents lots, les espaces libres (hors espace de stationnement et voie d'accès) seront composés d'espaces de pleine terre * et arborés d'essences locales et variées.
- La récupération des eaux de pluie et sa réutilisation au sein de chaque lot sera recherchée.
- Limiter les terrassements pour privilégier des constructions intégrées à la pente*.
- Les murs de clôtures seront évités au profit de clôtures perméable (grillage, barreaudage) accompagnés d'une haie mixte d'essences locales (mélange de 3 essences différentes à minima) et variées afin de favoriser la mobilité de la petite faune.
- La création des accès aux différents lots devra être limitée au maximum afin de tenir compte des éléments paysagers de la sous-trame bocagère identifiés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme.

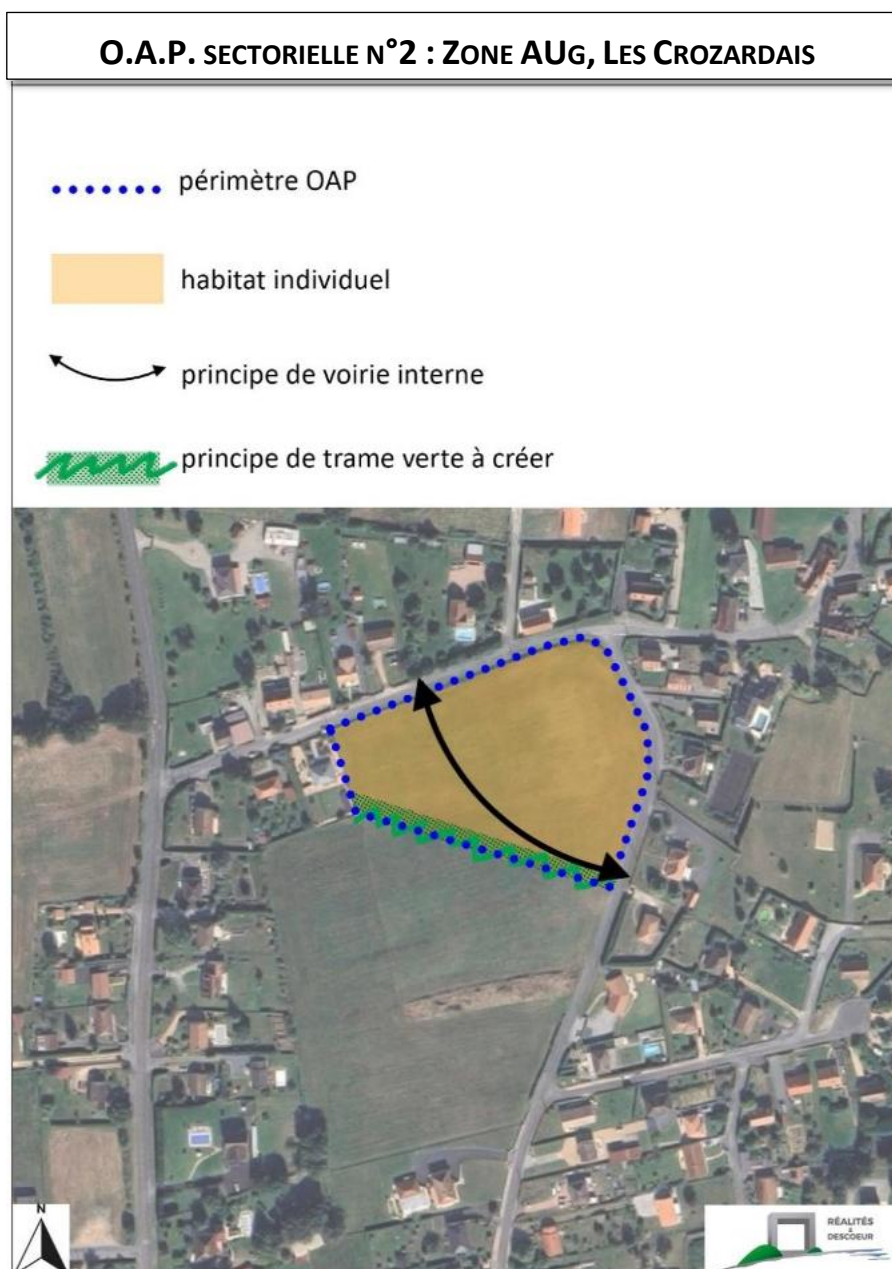


Schéma indicatif illustrant les principes définis ci-dessus

O.A.P. SECTORIELLE N°3 : ZONE AUe, LES TRILLERS

DESRIPTIF

- Secteur situé dans le village de « Les Trillers ».
- Zone AUe du PLU.
- Référence cadastrale : ZK 253
- Superficie de la parcelle : ~24 679 m², soit ~2,47 ha.
- Superficie de la zone AUe : ~14 559 m², soit 1,46 ha.

ENJEUX

- **Exploiter un tènement communal** de superficie importante, en frange d'unité bâtie.
- **Réaliser une opération mixte** à dominante habitat, notamment pour l'accueil des seniors, avec présence de commerces et services de proximité ;
- **Requalifier le paysage d'entrée du village** des Trillers.



Vue 1 depuis le carrefour RD301 / RD114



Vue 2 depuis la RD301



Vue 3 depuis la résidence Saint-Hippolyte en direction du chemin piéton existant

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

Condition d'ouverture de la zone

- Urbanisation immédiate sous forme d'une opération d'aménagement d'ensemble*, pouvant se réaliser au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone, en respectant les dispositions de l'orientation d'aménagement et de programmation.

Programme

UNE VOCATION MIXTE

- Le secteur est à vocation principale résidentielle à destination des seniors. A ce titre, il accueillera de l'habitat, des commerces, et services afin de pourvoir la commune d'une offre de proximité.
- Est attendue une densité moyenne de 12 logements hectare.
- Les nouvelles constructions devront être implantées de manière à s'inscrire dans une continuité des bâtiments existants. L'intégration de chaque bâti se fera par un jeu de volumes et de teintes harmonieux afin d'éviter l'effet de masse. L'utilisation de matériaux bio-sourcés et les conceptions de haute qualité environnementale seront privilégiées pour faire de ce nouvel îlot bâti un espace de qualité adapté aux enjeux climatiques et énergétiques. La composition architecturale contribuera à l'élévation de la qualité paysagère et urbaine de l'entrée des Trillers occupant un rôle de vitrine depuis la RD 301 et la RD114.

DESSERTE DE L'OPERATION ET ESPACE DE STATIONNEMENT :

- L'accès principal à la zone se fera exclusivement depuis la RD 114.
- Si une voie de desserte interne est nécessaire (non représentée sur le schéma d'OAP, celle-ci proposera des aménagements qui favoriseront la sécurité de tous les modes de déplacement (ex. zone partagée).
- Une connexion en modes actifs (piétons/cycles) sera prévue dans la continuité du cheminement doux existant sur la résidence Saint Hippolyte contigüe.
- L'aménagement du site encouragera une mutualisation des espaces de stationnement afin de contribuer à une minimisation des surfaces dédiées aux véhicules et à une optimisation foncière par une mixité des formes urbaines.

CADRE DE VIE, ASPECT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER :

- L'opération intégrera la réalisation d'un espace commun paysager d'un seul tenant au Sud de la zone. Il constituera une continuité de la trame verte communale et affirmera la nouvelle lisière urbaine.
- L'espace public sera traité de manière qualitative en intégrant le traitement des eaux de ruissellement et le renforcement d'une trame végétale.
- A l'intérieur de la zone, les espaces libres (hors espace de stationnement et voie d'accès) seront composés d'espaces de pleine terre * et arborés d'essences locales et variées afin de limiter les impacts visuels des nouvelles constructions et de lutter contre les îlots de chaleur. En outre, ils devront assurer une gestion des eaux pluviales sur l'ensemble du site en favorisant les infiltrations à la parcelle.



Images références résidence senior aménagée autour d'un espace commun paysager

- Les clôtures seront perméables (grillage, barreaudage, ganivelle....) et accompagnées d'une haie mixte d'essences locales (mélange de 3 essences différentes à minima) et variées afin de favoriser la mobilité de la petite faune.
- Dans le cadre d'une adaptation des aménagements aux changements climatiques :
 - éviter l'abattage des arbres matures existants qui sont des climatiseurs naturels (effet tampon thermique par ombrage, transpiration et coalescence) pour lutter contre les surchauffes diurnes en visant un bien-être thermique plutôt que de planter de jeunes plants parce que les jeunes plants plantés ont un effet atténuant thermique très différé et présente une mortalité élevée ;
 - éviter la destruction des haies ;

- éviter la taille des arbres isolés et des haies entre le 16 mars et le 15 août inclus pendant la période de nidification et de reproduction des oiseaux.

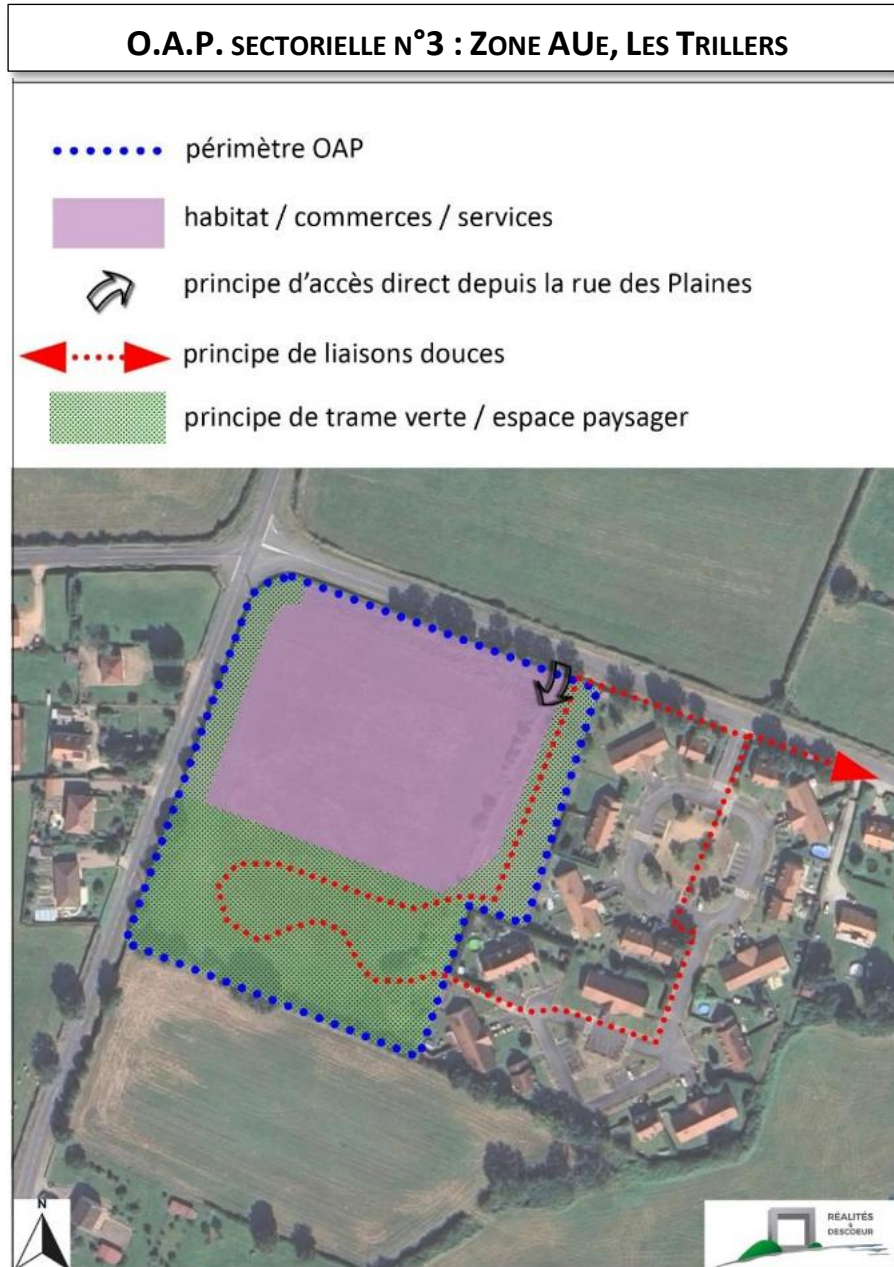


Schéma indicatif illustrant les principes définis ci-dessus

C. LEXIQUE

B.

BATIMENT/LOGEMENT BIOCLIMATIQUE

Bâtiment/logement dans lequel le chauffage et la climatisation sont réalisés en tirant le meilleur parti du rayonnement solaire et la circulation naturelle de l'air.

D.

DENSITE

La densité affichée dans le présent document est calculée en fonction de la surface réelle dédiée aux logements, infrastructures publiques, équipements et espaces communs ou publics déduits, à savoir 80% de la surface brute du site.

Il est rappelé que les objectifs de densité sont applicables à l'ensemble du périmètre de l'OAP, c'est-à-dire à chaque opération au sein du périmètre de l'OAP, sauf en cas d'impossibilité technique avérée et démontrée.

H.

HABITAT GROUPE, MITOYEN OU EN BANDE

Il s'agit de constructions d'habitation construites simultanément, accolées et juxtaposées sur au moins un côté du bâtiment.

Lorsque l'on parle de logement en bande, les constructions sont accolées et juxtaposées sur au moins 2 côtés latéraux du bâtiment.

HABITAT INDIVIDUEL

Constructions d'habitation non accolées à un autre bâtiment.

M.

MODES ACTIFS

Modes de déplacement faisant appel à l'énergie musculaire, telle que la marche à pieds, le vélo, la trottinette,...), permettant de réduire les consommations d'énergie et les émissions de gaz à effet de serre.

O.

OPERATION D'AMENAGEMENT D'ENSEMBLE

Cette terminologie figure au code de l'urbanisme pour caractériser l'un des moyens d'équiper une zone à urbaniser afin d'y autoriser des constructions. Le PLU peut ainsi imposer ce mode d'équipement et s'opposer de ce fait à l'urbanisation au coup par coup de la zone au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes. Cette possibilité permet ainsi à la collectivité d'imposer un projet global pour une zone donnée. L'aménagement « d'ensemble » signifie donc que l'urbanisation doit porter sur la totalité des terrains concernés pour en garantir la cohérence, mais ne fait pas référence à une procédure particulière.

Source : Réponse du Ministère du logement, de l'égalité des territoires et de la ruralité publiée dans le JO Sénat du 07/01/2016

S.

SURFACE DE PLEINE TERRE

Terre végétale en relation directe avec les strates du sol naturel. Sont également comptabilisés les espaces en eau liés à l'infiltration naturelle des eaux de ruissellement.