



3

Plan Local d'Urbanisme – Varennes - Vauzelles

Orientations d'Aménagement et de Programmation - Extraits modifiés

PLU approuvé le 14 mars 2017

Modification n°1 du PLU, approuvée le 1^{er} septembre 2020

Modifications simplifiées n°1 et n°2 du PLU, approuvées le 12 octobre 2021 et le 13 décembre 2022

Modification n°2 du PLU, prescrite le 28 juin 2024



LA FONTAINE LINET



Situation et caractère

- Le secteur est situé à Veninges, à l'Est de la partie urbanisée de Varennes-Vauzelles.
- Le site est composé de deux parcelles de pré entourées de haies bocagères. Il est desservi par la rue Henri Matisse.
- Il est bordé à l'est et à l'ouest de lotissements classiques de faible densité (10 logements à l'hectare). Au nord, il est en limite d'espaces agricoles cultivés tandis qu'au sud il est bordé par un espace de sport et de loisirs.

Objectifs

- Développer un secteur d'habitat en cohérence avec la trame urbaine voisine et « fermer » la zone urbaine sur cette partie Nord-est.

LA FONTAINE LINET

OAP La Fontaine Linet

 Périmètre du secteur OAP

Principes accès - desserte

 Accès et desserte sécurisée depuis la maille viaire existante

 Desserte à long terme à réserver

 Desserte des mobilités douces

Principes paysagers

 Préservation de la végétation existante

Principes de densité

Minimum de densité de 15 logements à l'hectare



LA FONTAINE LINET

Accessibilité, trame viaire, stationnement

- La trame viaire de l'aménagement se raccorde au réseau existant (rue Henri Matisse) dans le but d'intégrer l'opération à la trame existante.
- L'accès au site s'effectue par un point unique débouchant sur la rue Henri Matisse.
- La desserte interne est assurée par une voie à vocation de desserte locale. Elle propose des aménagements qui favorisent la mixité des modes de déplacement (automobilistes, piétons, cyclistes) comme une zone partagée. L'espace public est traité de façon qualitative en intégrant le traitement des eaux de ruissellement, le renforcement d'une trame végétale diversifiée et les besoins en stationnement visiteurs. Ce type de voie se développe sur une emprise minimale de 6 mètres.
- La possibilité de prolonger la voie vers le sud doit être préservée en conservant une largeur minimale de 6 mètres.
- Le stationnement résidentiel est assuré à l'intérieur des tenements recevant les constructions. Des aires de stationnement prévoient le stationnement des visiteurs.
- Un réseau de cheminement doux permet de proposer des alternatives pour les piétons. Des connexions destinées aux modes doux permet l'accès au chemin existant à l'est et au parc situé au sud (possibilité d'utiliser l'emprise de la réserve pour prolonger l'accès vers le sud).

Principes paysagers et environnementaux

- L'aménagement paysager du site souligne son inscription dans un environnement visuel paysager marqué par une trame bocagère lâche (prairies, champs et haies bocagères). Le site lui-même est bordée de haies bocagères sur tous les côtés.
- Les haies existantes et les arbres présents sur le site seront conservées pour assurer la transition avec le paysage. Des percements sont autorisés pour permettre la desserte des parcelles.
- Des jardins privatifs assurent l'interface avec la trame urbaine voisine. Pour favoriser l'intimité des parcelles, des haies seront plantées en limite de parcelles, en complément des haies existantes.
- Des alignements arborés accompagnent le tracé des voies afin de ménager et préserver des ambiances d'intimité et contribuer à apaiser les déplacements.

Qualité architecturale et paysagère

- Les constructions devront s'insérer en cohérence avec le tissu urbain voisin.
- Les constructions présentent une composition architecturale contemporaine, en particulier si les choix des procédés constructifs, de volumétrie, de toitures et de matériaux sont motivés par la recherche d'une performance énergétique et environnementale.

Programmation

- La vocation du secteur est à dominante résidentielle.
- La densité moyenne sera de 15 logements à l'hectare au minimum.
- L'offre résidentielle comprendra des logements de type individuel ou des habitations mitoyennes de gabarit maximal de type R + 1 + combles.
- Le programme de logements doit contribuer à la diversification de l'offre résidentielle.