

Commune de
Vesly
Plan Local d'Urbanisme
Dossier approuvé



Orientations d'Aménagement et de Programmation

Vu pour être annexé à la délibération du 05/04/24 approuvant
la 1^{ère} modification du Plan Local d'Urbanisme.

Fait à Vesly,
Le Maire,

PLU APPROUVÉ LE : 19/01/2018
1^{ère} MODIFICATION DU PLU APPROUVÉ LE : 05/04/24

Etude réalisée par :


auddicé
urbanisme
a u d d i c é . c o m

agence Est (siège social)
Espace Sainte-Croix
6 place Sainte-Croix
51000 Châlons-en-Champagne
Tél. 03 26 64 05 01

agence Nord
ZAC du Chevalement
5 rue des Molettes
59286 Roost-Warendin
Tél. 03 27 97 36 39

agence Ouest
Parc d'Activités Le Long Buisson
380 rue Clément Ader - Bât. 1
27930 Le Vieil-Evreux
Tél. 02 32 32 99 12

agence Val-de-Loire
Pépinière d'Entreprises du
Saumurois Rue de la Chesnaie-
Distré
49402 Saumur
Tél. 02 41 51 98 39


INSTITUT d'ÉCOLOGIE APPLIQUÉE
Un lien entre biodiversité & aménagement


gilson & associés
urbanisme et paysage

SOMMAIRE



SOMMAIRE	1
PREAMBULE.....	2
LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION	3
1. CONTEXTE	4
1. SECTEUR D'HABITAT N°1 – RUE SAINT-THOMAS	4
2. SECTEUR D'HABITAT N°2 – LE PRE SAINTE-CATHERINE	5
3. SECTEUR D'HABITAT N°3 – RUE DU CAGEOT.....	6
4. SECTEUR D'HABITAT N°4 – RUE DU TAILLIS	
2. ORIENTATIONS	7
1. SECTEUR D'HABITAT N°1 DU BOURG	7
2. SECTEUR D'HABITAT N°2 – LE PRE SAINTE-CATHERINE	9
3. SECTEUR D'HABITAT N°3 – RUE DU CAGEOT	11
4. SECTEUR D'HABITAT N°4 – RUE DU TAILLIS	

PREAMBULE



Les Orientations d'Aménagement et de Programmation sont définies à l'article L. 151-6 et 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 et les déplacements.

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.

LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



La commune de Vesly a mené une réflexion sur les Orientations d'Aménagement et de Programmation sur plusieurs secteurs délimités dans le cadre de son projet de PLU.

Les élus souhaitent, sur ces secteurs stratégiques pour le développement du territoire dans les prochaines années, projeter leurs intentions en termes de qualité urbaine, d'insertion dans le paysage, de prise en compte des contraintes et atouts de ces espaces.

L'objectif de la commune est donc de mener une réflexion afin de cadrer la création et l'évolution de ces différents secteurs. Les zones soumises aux Orientations d'Aménagement et de Programmation font l'objet d'un aménagement d'ensemble.

Plusieurs secteurs font ainsi l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation :

- SECTEUR D'HABITAT N°1 – RUE SAINT-THOMAS
- SECTEUR D'HABITAT N°2 – LE PRE SAINTE-CATHERINE
- SECTEUR D'HABITAT N°3 – RUE DU CAGEOT
- SECTEUR D'HABITAT N°4 – RUE DU TAILLIS

Il convient de souligner qu'en raison de la taille modérée des opérations et du caractère rural du village, les différents sites n'ont pas vocation à être directement desservi par les transports collectifs. De par leur localisation, les sites bénéficient cependant de la desserte en bus du Conseil Départemental qui préexiste sur la commune.

1. Contexte

1. Secteur d'habitat n°1 – rue Saint-Thomas



Photo aérienne du site (source : géoportail)

Cet espace non bâti d'environ 3800m² se situe au Nord du bourg et a pour vocation principale la création d'une nouvelle offre de logements en cohérence avec le contexte résidentiel environnant

Il détient les caractéristiques suivantes :

- Desserte/Accès : Accès depuis les rues du Cageot et de Saint-Thomas
- Occupation actuelle : Parcelle non bâtie sans occupation actuelle et constituant un délaissé en friche (végétation non entretenue).
- Environnement proche : Secteur entouré par l'urbanisation résidentielle. Il est à noter la présence d'une exploitation agricole (élevage de chevaux) au niveau de la rue Saint-Thomas. L'application des périmètres de protection autour des bâtiments d'élevage implique un retrait de 50 mètres par rapport aux bâtiments concernés, induisant un retrait de 10 mètres des constructions par rapport à la rue de Saint-Thomas.



2. Secteur d'habitat n°2 – Le Pré Sainte-Catherine

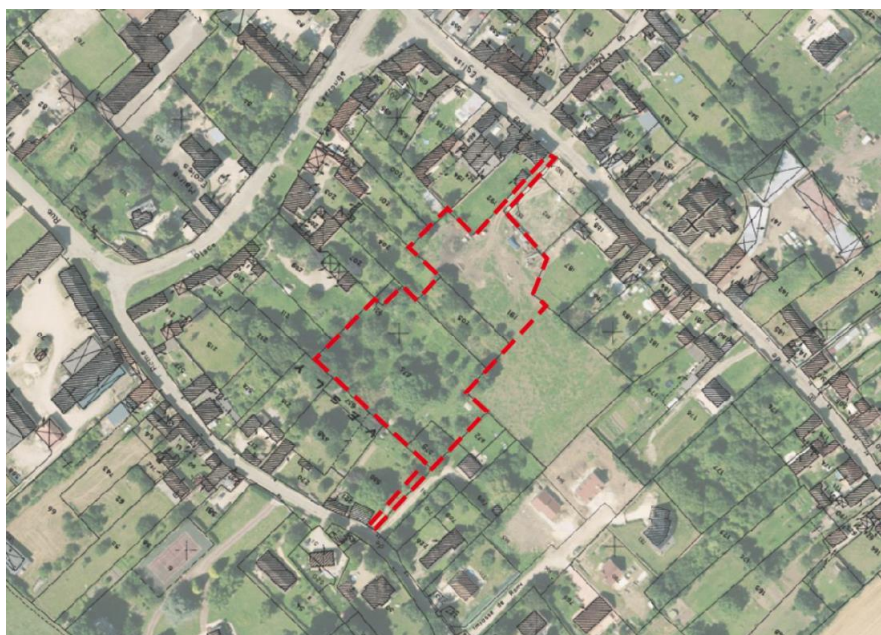


Photo aérienne du site (source : géoportail)

Cet espace d'environ 6500 m² se situe dans le centre du village. Il est constitué de plusieurs parcelles non bâties localisées en cœur d'îlot. Il a pour vocation principale la création d'une nouvelle offre de logements en cohérence avec le contexte résidentiel environnant.

Il possède les caractéristiques suivantes :

- Desserte/Accès : Parcelles relativement enclavées mais avec des accès possibles depuis les rue de Rome et de l'Eglise.
- Occupation actuelle : Secteur non bâti occupé par un petit pâturage et des jardins privés ;
- Environnement proche : Site entourée par des habitations individuelles.
- Divers : il est à noter la présence d'une source à proximité. Aussi, afin de limiter l'impact sur le fonctionnement hydraulique, une partie des parcelles libres ne font pas l'objet d'un classement en zone constructible. Les parcelles concernées ne sont pas incluses dans l'OAP.



3. Secteur d'habitat n°3 – Rue du Cageot



Photo aérienne du site (source : géoportail)

Cet espace non bâti d'environ 5600m² se situe en limite Nord du bourg et a pour vocation principale la création d'une nouvelle offre de logements en cohérence avec le contexte résidentiel environnant.

Il détient les caractéristiques suivantes :

- Desserte/Accès : Accès depuis la rue du Cageot.
- Occupation actuelle : Parcelle ayant une vocation agricole (pâturage).
- Environnement proche : Secteur entouré par un habitat individuel et des parcelles agricoles (pâturage, labours).



4. Secteur d'habitat n°4 – Rue du Taillis



Photo aérienne du site

Cet ensemble bâti agricole traditionnel situé en cœur de bourg constitue une importante unité foncière d'environ 2 ha. L'activité agricole est aujourd'hui en cessation et il convient de redonner une nouvelle fonctionnalité à ce secteur en valorisant l'habitat tout en maintenant le cadre particulièrement qualitatif et traditionnel du lieu.

Il détient les caractéristiques suivantes :

- Desserte/Accès : Accès depuis la rue du Taillis.
- Occupation actuelle : Bâtiments agricoles.
- Environnement proche : Secteur ancien de la commune. Le mur de clôture en pierre est particulièrement qualitatif. Les dernières constructions proches du secteur s'apparentent à de l'habitat individuel de type pavillonnaire



2. Orientations

1. Secteur d'habitat n°1 – rue Saint-Thomas

Afin de permettre un traitement qualitatif et cohérent de l'opération, les orientations suivantes sont à prendre en compte :

Assurer la desserte et l'accessibilité des nouveaux logements en favorisant les modes doux

- L'habitat prend place le long des voies existantes. Afin d'éviter la multiplication d'accès rapprochés, le projet devra prévoir la création d'accès mutualisés à plusieurs constructions. Ce dispositif permet ainsi de sécuriser les entrées et sorties.
- Créer un cheminement piéton sécurisé. La rue de Cageot étant étroite, il est privilégié la création d'une sente piétonne le long de la parcelle cadastrée 230. Sa largeur devra être suffisante pour permettre le croisement des usagers et faciliter son entretien.
- Assurer le stationnement des visiteurs. Un parking comprenant au moins 3 places de stationnement publiques devra être aménagé. Ces places de stationnement seront réalisées de préférence avec des revêtements poreux permettant l'infiltration des eaux pluviales. L'accès sera prévu par la rue du Cageot et suffisamment éloigné du virage pour en assurer la sécurité. Le stationnement des habitants sera assuré à l'intérieur des parcelles.

Assurer la création d'une nouvelle offre de logements

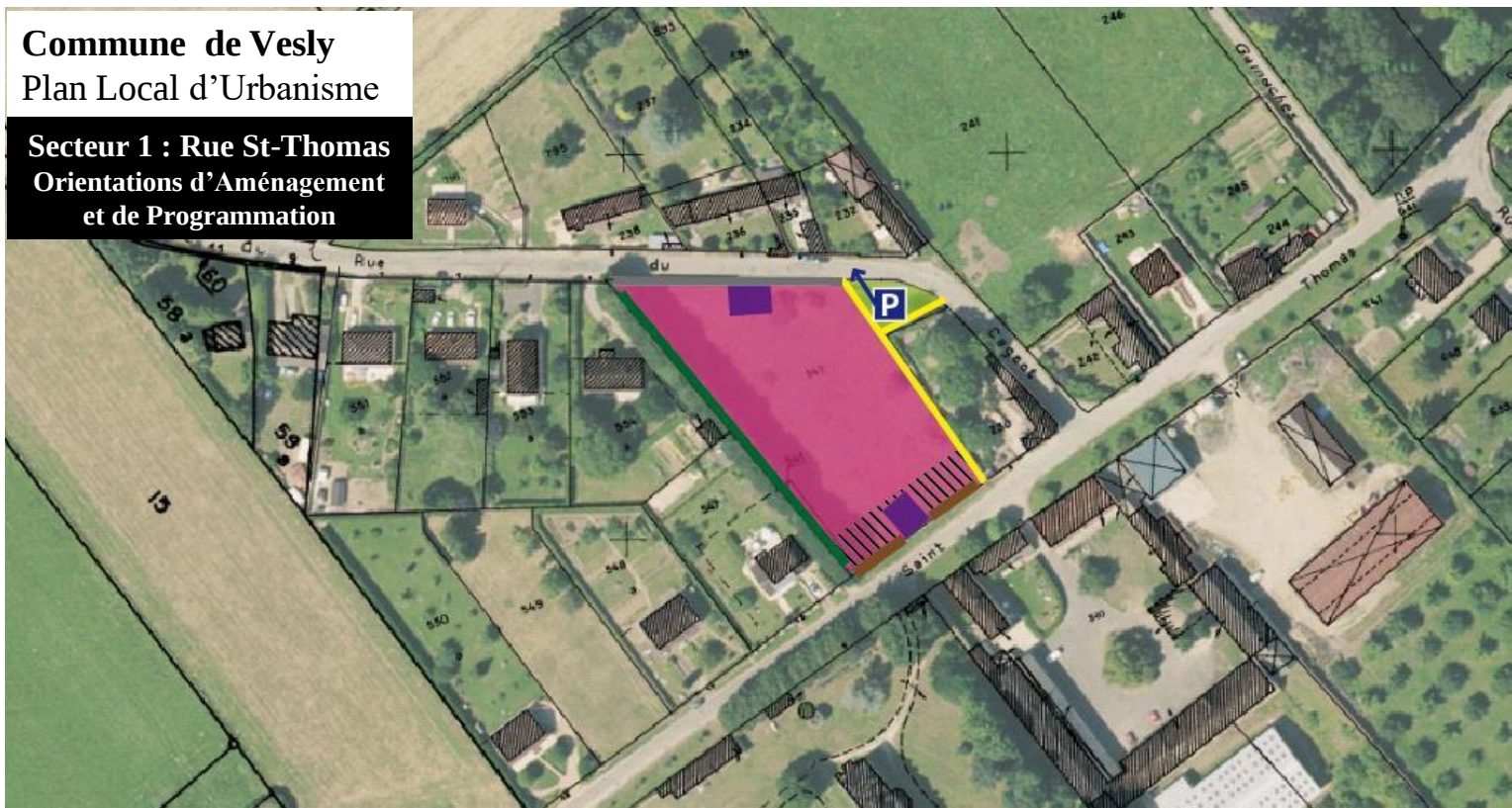
- La commune souhaite enrichir son offre de logements et répondre aux besoins de la population. Une densité moyenne de 12 logements par hectare est à respecter dans l'ensemble de l'opération. Cette densité se traduira par un habitat individuel et peut se traduire par des formes d'habitat varié dans la taille parcellaire ainsi que dans l'implantation des constructions.
- Le long de la rue Saint-Thomas, les habitations devront être implantées avec un retrait minimum de 10 mètres afin de limiter les nuisances réciproques avec l'élevage de chevaux situé en face de la rue. Ce retrait a pour objectif le respect du périmètre de 50 mètres autour des bâtiments d'élevage.

Valoriser le cadre de vie des habitants et assurer l'intégration paysagère des constructions

- Conserver le mur en pierre le long de la rue Saint-Thomas. Le mur traditionnel devra être conservé et restauré si besoin. En cas d'agrandissement de l'entrée, les piliers devront être reconstruits à l'identique.
- Conserver le cadre végétal existant. La parcelle est bordée par une haie végétale en limite Ouest qui doit être conservée dans le cadre de l'aménagement du site. En cas de remplacement, la plantation d'essences locales arbustives et arborées est exigée.
- Avoir un traitement végétalisé de la zone de stationnement. Dans l'objectif de valoriser le cadre de vie et limiter l'impact visuel des voitures, l'aménagement de la zone de stationnement devra prévoir un traitement paysager (bandes fleuries, plantations d'arbres...).

Commune de Vesly
Plan Local d'Urbanisme

Secteur 1 : Rue St-Thomas
Orientations d'Aménagement
et de Programmation



PRINCIPES D'ORGANISATION

-  Principe d'accès individuel mutualisés à au moins deux constructions
-  Principe d'élargissement de la voie pour les circulations douces
-  Principe de sente piétonne à aménager avec des matériaux poreux
-  Principe d'une zone de stationnement avec accès avant le virage

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

-  Principe d'habitat diversifié (forme et taille des parcelles) – densité de 12 logts/ha en moyenne
-  Bande inconstructible de 10 mètres
-  Portion de murs à conserver

PRINCIPES DE PAYSAGEMENT

-  Principe de maintien de la haie végétale existante
-  Principe avec un traitement paysager de la zone de stationnement

2. Secteur d'habitat n°2 – Le Pré Sainte-Catherine

Afin de permettre un développement cohérent de ce secteur à long terme, les orientations suivantes sont à prendre en compte :

Assurer la création d'une voirie cohérente et l'accessibilité des nouveaux logements

- Mettre en place un maillage viaire connecté à terme. Ce secteur se compose de plusieurs parcelles appartenant à des propriétaires différents. En conséquence, la mise en œuvre opérationnelle de l'aménagement global pourra s'effectuer en plusieurs phases. Cependant, le plan d'aménagement de chaque opération doit être conçu de manière à mettre en place un bouclage du réseau viaire sans impasse.
- Créer une voie de desserte au gabarit adapté. La desserte des habitations se définit par un principe de gabarit réduit et adapté au nombre de constructions projetées. L'objectif est de permettre un partage de la voie entre les véhicules motorisés et les piétons et privilégier la mise en place de bas-côtés enherbés à l'image du schéma ci-après (gabarit des voies tertiaires –desserte interne des quartiers – Source : charte architecturale et paysagère du Vexin Normand).



Source : charte architecturale et paysagère du Vexin Normand

- Créer des placettes de retournement définies par plusieurs fonctions. Dans l'attente de la mise en place du bouclage du secteur, les voies de desserte des parcelles cadastrées n° 673 et n° 191 peuvent se finaliser par des aires de retournement permettant l'accès individualisé à chacune des constructions. Elles auront vocation à permettre la création de quelques places de stationnement visiteur ainsi qu'un espace pour implanter si besoin, une aire mutualisée pour les déchets.
- Eviter l'enclavement du pâturage : le plan d'aménagement de la parcelle n° 191 doit permettre de maintenir un accès aux emprises agricoles.

Assurer la création d'une nouvelle offre de logements

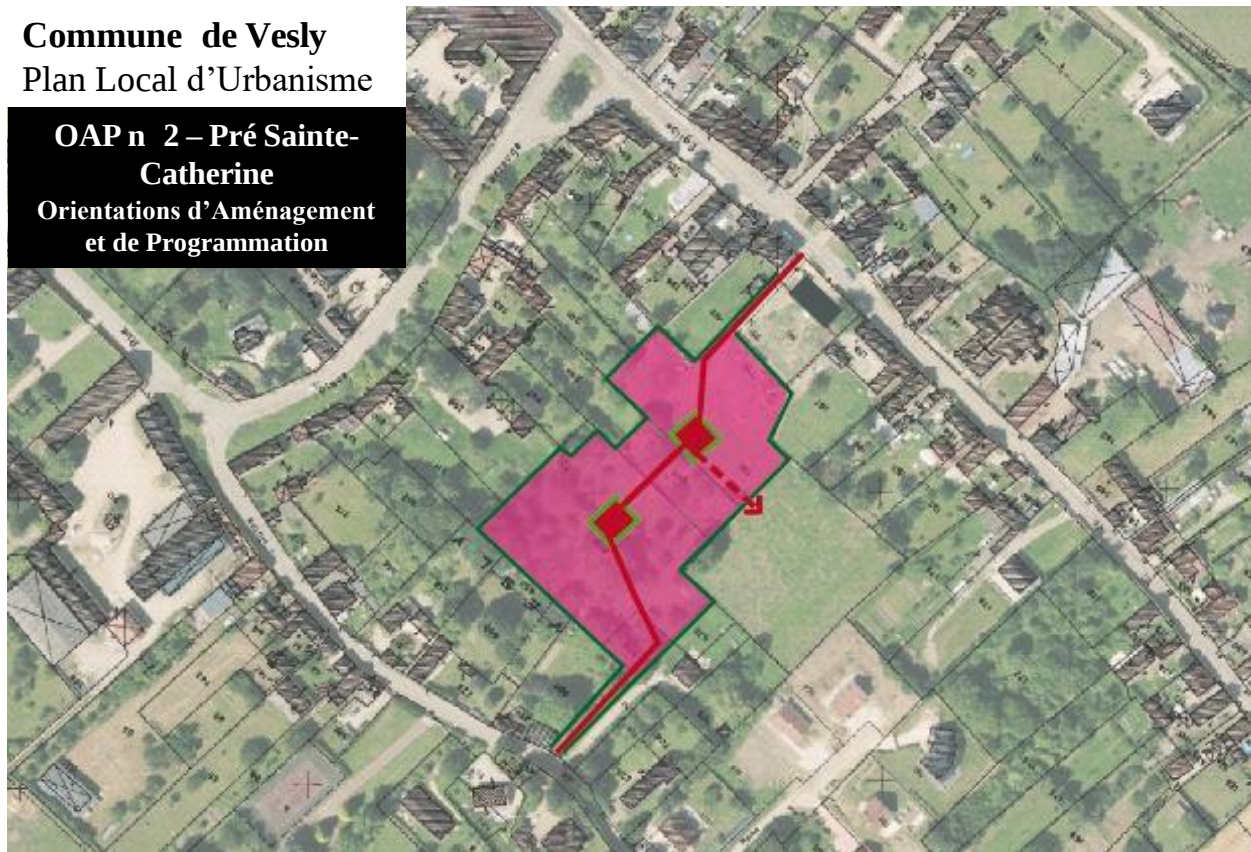
- La commune souhaite enrichir son offre de logement et répondre aux besoins de la population. Une densité moyenne de 12 logements par hectare est à respecter dans l'ensemble de l'opération. Cette densité se traduira par un habitat individuel et peut se traduire par des formes d'habitat varié dans la taille parcellaire ainsi que dans l'implantation des constructions.

Assurer l'intégration paysagère des constructions et prendre en compte les contraintes du site

- Assurer un traitement adéquat entre l'existant et les futures constructions. L'emprise de l'opération s'inscrit en proximité directe avec des habitations existantes. L'objectif de la commune est de garantir la présence d'une lisière paysagère avec ces habitations afin de permettre à chacun de conserver ses espaces d'intimité. En cas de nécessité de compléter ce dispositif végétal (dans le cas d'une absence de séparation visuelle préexistante par exemple), il devra être aménagé un espace de transition composée d'arbustes et/ou d'arbres de hautes tiges d'essences locales.
- Avoir un traitement végétalisé des placettes de retournement. Dans l'objectif de valoriser le cadre de vie, l'aménagement de la placette devra prévoir un traitement paysager (bandes fleuries, plantations d'arbres...).
- Ce secteur de la commune est concerné par la présence de sources. En raison de la méconnaissance de leur localisation précise, une étude hydraulique sera nécessaire dans le cadre du permis d'aménager pour déterminer précisément l'implantation des constructions et les aménagements nécessaires. La construction de sous-sol est interdite.

Commune de Vesly
Plan Local d'Urbanisme

**OAP n° 2 – Pré Sainte-
Catherine**
**Orientations d'Aménagement
et de Programmation**



PRINCIPES D'ORGANISATION

-  Principe d'accès automobile partagé avec la circulation piétonne
-  Principe de placette de retournement à prévoir en cas de l'urbanisation du secteur au coup par coup
-  Principe de maintien d'un accès au pâturage

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

-  Principe d'habitat diversifié (forme et taille des parcelles) – densité de 12 logts/ha en moyenne

PRINCIPES DE PAYSAGEMENT

-  Principe de traitement végétal des limites séparatives avec l'existant
-  Principe de végétalisation des placettes

Secteur d'habitat n°3 – Rue du Cageot

Afin de permettre un traitement qualitatif et cohérent de l'opération, les orientations suivantes sont à prendre en compte :

Assurer la desserte et l'accessibilité des nouveaux logements :

- Utiliser une voie de desserte commune à l'ensemble de l'opération avec une aire de retournement. La desserte des habitations se définit par un principe de gabarit réduit et adapté au nombre de constructions projetées. L'objectif est de permettre un partage de la voie entre les véhicules motorisés et les piétons et privilégier la mise en place de bas-côtés enherbés à l'image du schéma ci-après (gabarit des voies tertiaires –desserte interne des quartiers – Source : charte architecturale et paysagère du Vexin Normand).



Pas de bordure } Voie tertiaire
Pas de trottoir
Des accotements en herbe

Source : charte architecturale et paysagère du Vexin Normand

- Prévoir un accès permettant la mise en place d'un maillage cohérent dans le cadre d'une opération future. Il s'agit de maintenir un accès d'une largeur minimum de 5 mètres vers la parcelle cadastrée 246 afin d'envisager la création d'une liaison viaire en cas d'une urbanisation à long terme.
- Créer une placette de retournement définie par plusieurs fonctions. La voie de desserte se finalise par une aire de retournement permettant l'accès individualisé à chacune des constructions. Elle a aussi vocation à permettre la création de quelques places de stationnement visiteur ainsi qu'un espace pour planter si besoin, une aire mutualisée pour les déchets.
- Garantir la création d'une offre de stationnement publique. Afin d'assurer le stationnement des visiteurs, au moins une place de stationnement publique pour trois logements devront être aménagées. Ces places de stationnement devront être réalisées de préférence avec des revêtements poreux permettant l'infiltration des eaux pluviales. Le stationnement des habitants sera assuré à l'intérieur des parcelles.

Assurer la création d'une nouvelle offre de logements

- La commune souhaite enrichir son offre de logement et répondre aux besoins de la population. Une densité moyenne de 12 logements par hectare est à respecter dans l'ensemble de l'opération. Cette densité se traduira par un habitat individuel et peut se traduire par des formes d'habitat varié dans la taille parcellaire ainsi que dans l'implantation des constructions.

Valoriser le cadre de vie des habitants et garantir l'intégration paysagère

- Conserver le cadre végétal existant. La parcelle actuelle se caractérise par la présence d'éléments végétaux qu'il convient de préserver. En particulier, la haie au Nord du site, en limite avec la parcelle cadastrée 240 devra être maintenue. En cas de remplacement, la plantation d'essences locales arbustives et arborées est exigée.
- Traiter les franges avec le parcellaire agricole. Afin de favoriser le maintien d'un cadre rural, les limites de l'opération feront l'objet d'un traitement paysager. Il s'agit de planter une haie composée d'essences locales afin de permettre une meilleure intégration de la zone d'habitat vis-à-vis de son implantation sur les franges agricoles.
- Avoir un traitement végétalisé de la placette de retournement. Dans l'objectif de valoriser le cadre de vie, l'aménagement de la placette devra prévoir un traitement paysager (bandes fleuries, plantations d'arbres...).

Commune de Vesly
Plan Local d'Urbanisme

OAP n 3 – rue Cageot
Orientations d'Aménagement
et de Programmation



PRINCIPES D'ORGANISATION

-  Principe d'accès automobile partagé avec la circulation piétonne
-  Principe de placette de retournement utilisé également pour la collecte des déchets
-  Principe d'un accès futur à prévoir

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

-  Principe d'habitat diversifié (forme et taille des parcelles) – densité de 12 logts/ha en moyenne

PRINCIPES DE PAYSAGEMENT

-  Principe de maintien des haies végétales existantes
-  Principe de traitement végétal des franges agricoles
-  Principe de végétalisation de la place

Secteur d'habitat n°4 – Rue du Taillis

Afin de permettre un traitement qualitatif et cohérent de l'opération, les orientations suivantes sont à prendre en compte :

Assurer la création d'une nouvelle offre de logements

- La commune souhaite enrichir son offre de logement et répondre aux besoins de la population. Une densité moyenne de **12 logements par hectare soit environ 11 logements** est à respecter sur l'emprise dédiée à l'habitat nouveau repérée au schéma de l'OAP (superficie d'environ 9500 m²).
- Seules les divisions et/ou les réhabilitations des bâtiments existants permettront d'atteindre la densité mentionnée. Aucune nouvelle construction principale ne saura être accordée sur le site.

L'aménagement du secteur d'orientation devra faire l'objet d'une opération d'ensemble. La création et l'installation des réseaux (électricité, communication, eau, assainissement, etc.) et l'aménagement des espaces communs extérieurs (parking, voirie, etc.) devront être réalisés sur l'ensemble du site avant commercialisation des lots.

Enfin, le traitement des façades devra également être réalisé en une seule fois par bâtiment.

Valoriser le développement des équipements communaux

Une emprise d'environ 5 000 m² sera dédiée à l'aménagement d'un nouvel espace communal potentiellement tourné vers le développement d'une activité agricole locale.

Assurer la desserte et l'accessibilité des nouveaux logements :

- Utiliser une voie de desserte carrossable commune à l'ensemble de l'opération depuis la rue du Taillis. Cette voie devra être décalée à une distance de 5 m minimum de l'édifice dit « le manoir » (ce qui exclut la porcherie du calcul de distance puisqu'elle est une simple annexe du bâtiment principal). Aucun accès piéton en façade de bâtiment ne sera autorisé depuis la rue du Taillis. La desserte des habitations se définit par un principe de gabarit réduit et adapté au nombre de constructions projetées. L'objectif est de permettre un partage de la voie entre les véhicules motorisés et les piétons et privilégier la mise en place de bas-côtés enherbés à l'image du schéma ci-après (gabarit des voies tertiaires –desserte interne des quartiers – Source : charte architecturale et paysagère du Vexin Normand).



Pas de bordure
Pas de trottoir
Des accotements en herbe

} Voie tertiaire

Source : charte architecturale et paysagère du Vexin Normand

- Le stationnement des habitants sera assuré à l'intérieur des parcelles, il sera demandé :
 - deux places de stationnement minimum par logement produit d'une superficie inférieure ou égale à 50 m² de surface de plancher ;
 - trois places de stationnement par logement produit dont la superficie est supérieure à 50 m² de surface de plancher.
- Garantir la création d'une offre de stationnement publique. Afin d'assurer le stationnement des visiteurs, au moins **une place de stationnement publique pour trois logements** devront être aménagées. Ces places de stationnement devront être réalisées de préférence avec des revêtements poreux permettant l'infiltration des eaux pluviales.

Valoriser le cadre de vie des habitants et garantir l'intégration paysagère

Les bâtiments pourront être réhabilités en logements. La rénovation des bâtiments existants devra se faire dans le respect de l'architecture originale afin de maintenir la qualité patrimoniale du site.

Les projets de réhabilitation devront favoriser l'utilisation de matériaux et des couleurs d'aspect traditionnel et de préférence local. Une cohérence globale entre les différents lots (façades, huisseries, clôtures, etc.) devra dans la mesure du possible être recherchée.

Une attention particulière devra être apportée au traitement paysager des nouveaux espaces communs (voies, stationnement, etc.) ainsi qu'aux zones de franges avec les habitations voisines.

Il serait intéressant de créer un plan paysager qualitatif le long des nouvelles voies et stationnement (haies de hauteurs variées intégrant des essences indigènes arbustives et arborées).

Les arbres les plus remarquables seront préservés.

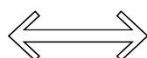
Commune de Vesly
Plan Local d'Urbanisme

OAP n 4 - rue du Taillis

Orientations d'Aménagements et
de Programmation



PRINCIPES D'ORGANISATION



Principe d'accès automobile
partagé avec la circulation
piétonne

PRINCIPES D'AMENAGEMENT



Emprise dédiée au développement
des équipements communaux



Emprise dédiée au développement
de l'habitat (12 logs/ha)



Développement de l'offre d'habitat
uniquement par le renouvellement
des bâtiments existants

PRINCIPES DE PAYSAGEMENT



Préserver les arbres les plus
remarquables



Principe de végétalisation avec les
fonds de parcelles voisins et aux
abords des dessertes routières



Préserver des jardins attribués
aux lots privés