

Mairie de VEZ

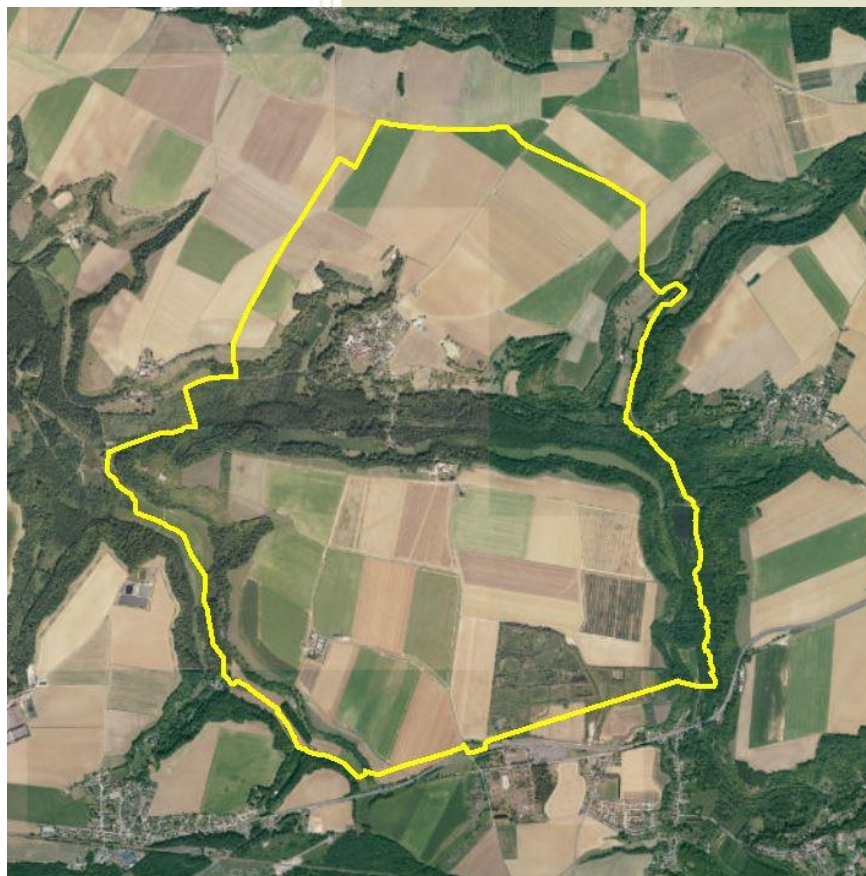
21 Rue de la Croix Rebours

60117 VEZ

COMMUNE DE VEZ

PLAN LOCAL D'URBANISME

3. OAP



*Vu pour être annexé à la
délibération d'approbation
du PLU par le Conseil
Municipal en date du :
23/05/2022*

Le Maire,



2, Bis rue Louis Armand
60800 CREPY-EN-VALOIS

urbanisme@cabinet-greuzat.com
<http://www.cabinet-greuzat.com>

SOMMAIRE

✓

I. INTRODUCTION	3
II. OAP1 : CHEMIN DE LA PROCESSION	4
II.1 LE CONTEXTE ET LES ENJEUX	4
II.2 LA PROGRAMMATION	5
II.3 LE PRINCIPE D'AMENAGEMENT	5
II.4 LE SCHEMA DE PRINCIPE OAP1	7
III. OAP2 : CHEMIN DU COTI BAILLET	9
III.1 LE CONTEXTE ET LES ENJEUX	9
III.2 LA PROGRAMMATION	10
III.3 LE PRINCIPE D'AMENAGEMENT	10
III.4 LE SCHEMA DE PRINCIPE OAP2	12
IV. OAP3 : RUE DE LA CROIX REBOURS	13
IV.1 LE CONTEXTE ET LES ENJEUX	13
IV.2 LA PROGRAMMATION	14
IV.3 LE PRINCIPE D'AMENAGEMENT	14
IV.4 LE SCHEMA DE PRINCIPE OAP3	15

I. INTRODUCTION

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) est une pièce du Plan Local d'Urbanisme (PLU) qui contribue à faire le lien entre le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) et le stade opérationnel des projets d'aménagement.

Le PLU de VEZ comporte 3 Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP1, OAP2 et OAP 3) qui correspondent à des dents creuses du tissu urbain, qui représentent un potentiel de densification, dans des secteurs où les réseaux existants peuvent être optimisés et où les risques et les contraintes sont limités.

Conformément à l'article R151-8 du Code de l'Urbanisme, les Orientations d'Aménagement et de Programmation abordent les six thèmes suivants :

- 1- La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère,
- 2- La mixité fonctionnelle et sociale,
- 3- La qualité environnementale et prévention des risques,
- 4- Les besoins en matière de stationnement,
- 5- La desserte en transports en commune,
- 6- La desserte des terrains par les voies et réseaux.

II. OAP1 : CHEMIN DE LA PROCESSION

La présente Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP1) couvre une partie de la zone UA.

Cette orientation d'aménagement et de programmation comporte un schéma de principe qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur.

II.1 LE CONTEXTE ET LES ENJEUX

Située au Nord du village, en limite de la zone naturelle, à proximité du cœur du village (église, mairie) ce secteur confère un enjeu important pour le développement de l'habitat, au sein du territoire.

Ce secteur couvre une pâture et des jardins d'agrément, enherbés et arborés. Directement accessible depuis le chemin de la procession, il ne comporte pas de constructions mais des murets de clôtures :

- En limite séparative de la parcelle cadastrée B54
- En limite sur rue de la parcelle B53.



Le périmètre de l'OAP1, d'une superficie de 3600 m² environ, s'inscrit dans la continuité du tissu urbain existant, à dominante résidentiel, avec des maisons individuelles.





Les parcelles cadastrées B53 et 54 sont situées en contrebas de la voie avec un dénivelé rendant difficile les accès directs sur le chemin de la procession.

II.2 LA PROGRAMMATION

Afin de répondre aux objectifs du PADD, de développement urbain dans le tissu existant, tout en accueillant de nouveaux habitants de façon raisonnée, le secteur de l'OAP1 permettra l'organisation de 3 terrains à bâtir, pour l'implantation de maisons individuelles en respectant une densité de 10 logements par hectare.

Les dispositions édictées dans l'OAP1 viennent en complément du règlement de la zone UA dans laquelle le secteur est situé.

II.3 LE PRINCIPE D'AMENAGEMENT

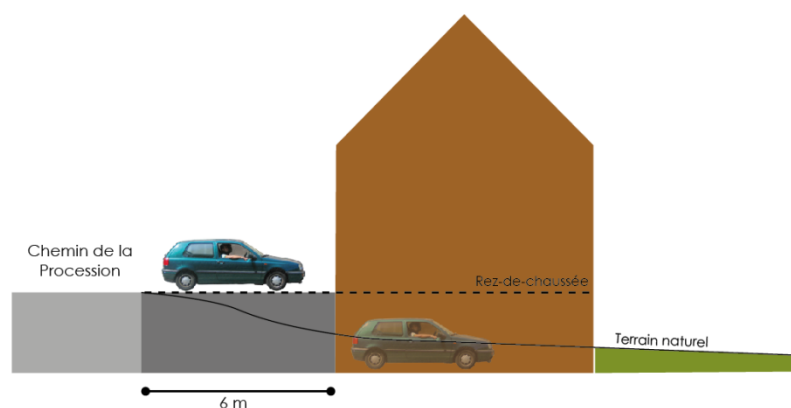
Le secteur sera aménagé sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble d'une seule phase, en lieu et place des parcelles B53 (en partie), 54 et 55.

La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère.

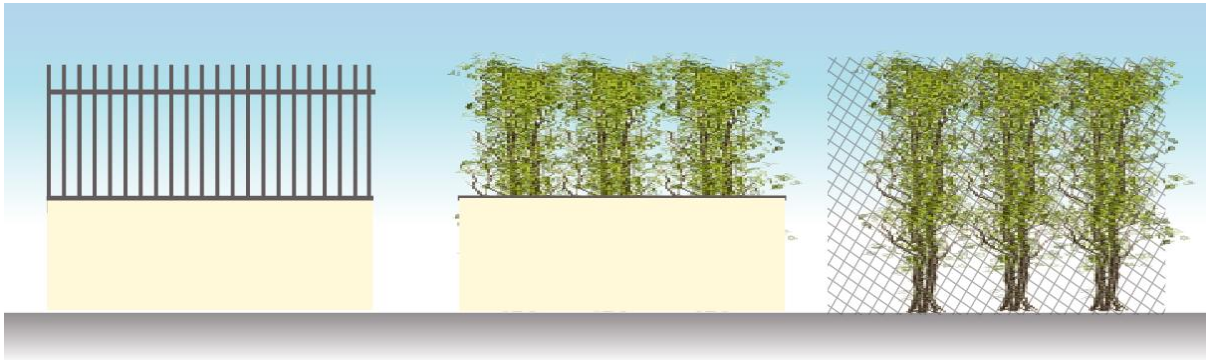
Afin d'assurer l'intégration architecturale des constructions, l'implantation des constructions est imposée avec un recul de 6 mètres.

Afin d'assurer l'intégration urbaine des constructions, les rez-de-chaussée des constructions ne peuvent être d'une altimétrie inférieure à celle du chemin de la Procession.

Afin de faciliter l'insertion paysagère de l'opération dans l'environnement urbain, les clôtures sur rue



devront être composées d'un muret bas de 1 mètre, surmonté d'un grillage vert foncé ou d'une grille à clairevoie.



En limites séparatives, les clôtures seront à dominante végétale avec des haies vives et des murs de soutènement des terres pourront être réalisés pour faciliter le nivellement des terrains.

La mixité fonctionnelle et sociale.

Ce secteur viendra combler la fonctionnalité d'habitat présente dans la rue. La mixité fonctionnelle provient essentiellement de la proximité du secteur avec les principaux services publics et équipements collectifs du village.

La qualité environnementale et prévention des risques.

Le secteur de l'OAP1 est situé en dehors des cavités souterraines connues. Cependant, les terrains sont couverts par une zone potentiellement sujettes aux inondations de caves. C'est pourquoi, si les sous-sols sont autorisés, ils ne devront pas comporter les pièces de vie principales.

De plus la zone est limitrophe à une ZNIEFF de type 1, une zone tampon de 4 mètres devra être prévue en fond de parcelle afin de maintenir la lisière forestière entre l'espace urbain et la forêt.

La zone de densification se situe à proximité d'un risque de ruissellements fort, par conséquent dans le cadre de l'aménagement, la gestion des eaux pluviales devra être approfondie.

Les besoins en matière de stationnement.

Les stationnements liés aux besoins des constructions nouvelles devront être aménagés au sein des unités foncières à raison de 2 places de stationnement minimum par logement.

3 places visiteurs doivent être aménagées en bordure du lot 3, en bordure du chemin de la Procession, comme l'indique le Schéma de Principe.

Les dessertes en véhicules, piétonnes, en transports en commun.

Les futurs lots de l'OAP1 seront directement accessibles par le chemin de la Procession qui est une voie communale, en double sens de circulation.

L'OAP1 prévoit un accès de lot par unité foncière, positionné selon le schéma de principe.

Les accès véhicules sont ainsi localisés sur la partie la plus haute des lots, afin de limiter les remblais. L'accès en sous-sol devra se faire par une pente douce, depuis la voie existante jusqu'à l'entrée du garage en pignon.

La desserte des terrains par les réseaux.

Les nouveaux lots créés seront directement desservis par le chemin de la Procession. Afin d'assurer un bon raccordement des constructions aux réseaux présents le long de la voie, l'OAP1 impose que le niveau de rez-de-chaussée ne soit pas inférieur au niveau de la voie.

Les eaux pluviales de ruissellement issues des toitures et des parties revêtues (terrasses, allées..) devront être collectées puis infiltrées au sein de chacun des lots en mettant en place des récupérateurs de capacité suffisante. La gestion des eaux pluviales ne devra pas aggraver le risque de ruissellement.

Un point devra être effectué sur l'assainissement de la parcelle B58 qui se rejette sur la parcelle B54.

II.4 LE SCHEMA DE PRINCIPE OAP1



III. OAP2 : CHEMIN DU COTI BAILLET

La présente Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP2) couvre une partie de la zone UB.

Cette orientation d'aménagement et de programmation comporte un schéma de principe qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur.

III.1 LE CONTEXTE ET LES ENJEUX

Située au Sud du village, en limite de la zone agricole, ce secteur, qui encercle une parcelle construite à vocation d'habitat, est un enjeu important pour le développement de l'habitat, au sein du territoire.

Ce secteur couvre des terres agricoles cultivées en laboures. Directement accessible depuis le chemin du Coti Baillet, il ne comporte pas de constructions mais juste un muret en pierre, en limite sur rue.

Le périmètre de l'OAP2, d'une superficie de 2000 m² environ, s'inscrit en complément du tissu urbain existant.

Il est bordé, au Nord, par une ancienne entrée de carrière souterraine.

Les parcelles cadastrées ZB1 et 2 sont accessibles depuis le Chemin du Coti Baillet, qui n'est pas enrobé, sur ce tronçon.



Entrée de carrière





III.2 LA PROGRAMMATION

Afin de répondre aux objectifs du PADD, de développement urbain dans le tissu existant, tout en accueillant de nouveaux habitants de façon raisonnée, le secteur de l'OAP2 permettra l'organisation de 3 terrains à bâtir, pour l'implantation de maisons individuelles en respectant une densité de 18 logements par hectare.

Les dispositions édictées dans l'OAP2 viennent en complément du règlement de la zone UB dans laquelle le secteur est situé.

III.3 LE PRINCIPE D'AMENAGEMENT

Le secteur sera aménagé sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble d'une seule phase, en lieu et place des parcelles ZB26 (en partie), 1 et 2.

La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère.

Afin d'assurer l'intégration architecturale des constructions, l'implantation des constructions, en retrait de l'alignement de la voie, est imposée avec un recul minimum de 6 mètres.

Afin de faciliter l'insertion urbaine de l'opération dans l'environnement urbain, et préserver le caractère du chemin, le schéma de principe impose des clôtures sur rue composées d'un muret bas de 1 mètre, surmonté d'un grillage ou d'une grille à clairevoie. Sur les autres limites, les clôtures seront à dominante végétale avec des haies vives.

Afin de créer une transition paysagère de l'opération, avec l'espace agricole, le schéma de principe impose la réalisation d'une haie végétale en limite séparative avec les terres cultivées.

La mixité fonctionnelle et sociale.

Ce secteur viendra combler la fonctionnalité d'habitat présente dans la rue. La mixité fonctionnelle provient essentiellement de la proximité du secteur avec les principaux services publics et équipements collectifs du village.

La qualité environnementale et prévention des risques.

Le secteur de l'OAP2 est situé en dehors des cavités souterraines connues. Cependant, au vu de la proximité de l'entrée d'une carrière souterraine, en limite séparative Nord, le schéma de principe, mentionne une bande végétale inconstructible de 3 mètres de largeur, imposant un recul de l'implantation de la construction future.

Les garages en sous-sols et les caves, sont autorisés dans ce secteur qui ne comporte pas de risques majeurs de remontés de nappes, ni de retrait gonflement des argiles.

Les besoins en matière de stationnement.

Les stationnements liés aux besoins des constructions nouvelles devront être aménagés au sein des unités foncières à raison de 2 places de stationnement minimum par logement.

Les dessertes en véhicules, piétonnes, en transports en commun.

Les futurs lots de l'OAP2 seront directement accessibles par le chemin du Coti Baillet qui est une voie communale, en double sens de circulation. L'OAP2 prévoit un accès de lot par unité foncière, positionné selon le schéma de principe.

La desserte des terrains par les réseaux.

Les nouveaux lots créés seront directement desservis par le chemin du Coti Baillet. Les constructions seront raccordées aux réseaux présents le long de la voie. Les eaux pluviales de ruissellement issues des toitures et des parties revêtues (terrasses, allées..) devront être collectées puis infiltrées au sein de chacun des lots.

III.4 LE SCHEMA DE PRINCIPE OAP2



IV. OAP3 : RUE DE LA CROIX REBOURS

La présente Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP3) couvre la zone UA.

Cette orientation d'aménagement et de programmation comporte un schéma de principe qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur.

IV.1 LE CONTEXTE ET LES ENJEUX

Située au Sud du village, en limite de la zone naturelle, dans le cœur du village (église, mairie) ce secteur confère un enjeu important pour le développement de l'habitat, au sein du territoire.

Ce secteur couvre une exploitation agricole en activité, qui pourrait muter lors de la cessation d'activité. Directement accessible depuis la rue de la Croix Rebours, il comporte de nombreuses constructions agricoles ayant du cachet.

Le périmètre de l'OAP3, d'une superficie de 11 000 m² environ, s'inscrit dans la continuité du tissu urbain existant, à dominante résidentiel, avec des maisons individuelles.



IV.2 LA PROGRAMMATION

Afin de répondre aux objectifs du PADD, de développement urbain dans le tissu existant, tout en accueillant de nouveaux habitants de façon raisonnée, le secteur de l'OAP3 permettra l'organisation de plusieurs terrains à bâtir, pour l'implantation de maisons individuelles.

Les dispositions édictées dans l'OAP3 viennent en complément du règlement de la zone UA dans laquelle le secteur est situé.

IV.3 LE PRINCIPE D'AMENAGEMENT

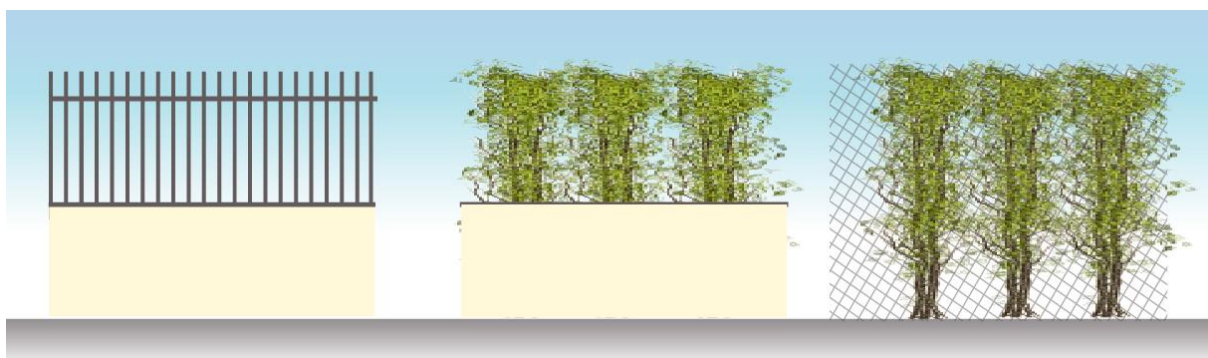
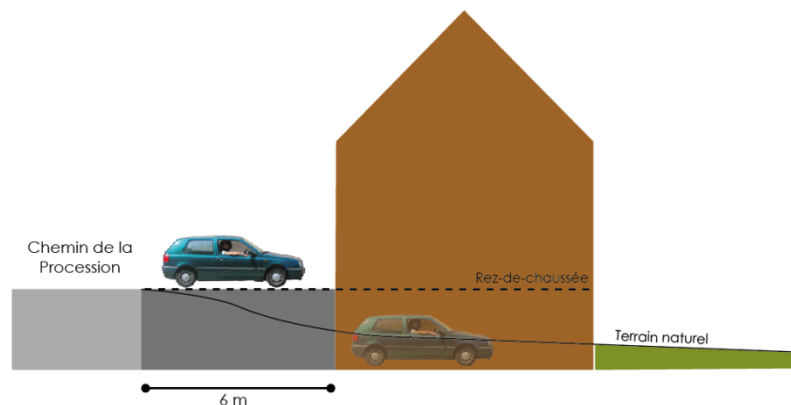
Le secteur sera aménagé sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble d'une seule phase.

La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère.

Afin d'assurer l'intégration architecturale des constructions, l'implantation des constructions est imposée avec un recul de 6 mètres.

Afin d'assurer l'intégration urbaine des constructions, les rez-de-chaussée des constructions ne peuvent être d'une altimétrie inférieure à celle du chemin de la Procession.

Afin de faciliter l'insertion paysagère de l'opération dans l'environnement urbain, les clôtures sur rue devront être composées d'un muret bas de 1 mètre, surmonté d'un grillage ou d'une grille à clairevoie.



En limites séparatives, les clôtures seront à dominante végétale avec des haies vives et des murs de soutènement des terres pourront être réalisés pour faciliter le nivellement des terrains.

La mixité fonctionnelle et sociale.

Ce secteur viendra combler la fonctionnalité d'habitat présente dans la rue. La mixité fonctionnelle provient essentiellement de la proximité du secteur avec les principaux services publics et équipements collectifs du village. Les corps de ferme existant pourront faire l'objet d'un nouveau traitement afin de les conserver et les réhabiliter au maximum.

La qualité environnementale et prévention des risques.

Le secteur de l'OAP3 est situé en dehors des cavités souterraines connues ainsi qu'en dehors des risques de ruissellements. Lors de la réalisation de cette OAP une étude de détermination des cavités souterraines est obligatoire. La parcelle B164 qui compose le projet devra être réalisée en fond de jardin, aucune construction ne sera admise sur cette parcelle du fait de la proximité d'un risque de mouvement de terrain.

Les besoins en matière de stationnement.

Les stationnements liés aux besoins des constructions nouvelles devront être aménagés au sein des unités foncières à raison de 2 places de stationnement minimum par logement.

Les dessertes en véhicules, piétonnes, en transports en commun.

Les futurs lots de l'OAP3 seront directement accessibles par une voirie interne. L'OAP3 prévoit un accès de lot par unité foncière. L'accès en sous-sol devra se faire par une pente douce, depuis la voie existante jusqu'à l'entrée du garage en pignon si la caractéristique du terrain s'y prête.

La desserte des terrains par les réseaux.




Les nouveaux lots créés seront directement desservis par une voirie interne. Afin d'assurer un bon raccordement des constructions aux réseaux présents le long de la voie, l'OAP3 impose que le niveau de rez-de-chaussée ne soit pas inférieur au niveau de la voie.

Les eaux pluviales de ruissellement issues des toitures et des parties revêtues (terrasses, allées..) devront être collectées puis infiltrées au sein de chacun des lots.

IV.4 LE SCHEMA DE PRINCIPE OAP3



Le secteur de l'OAP 3 permettra l'organisation de 12 terrains à bâtir en respectant une densité de 11 logements par hectare pour l'implantation de maisons individuelles.

-  Périimètre de l'OAP3
-  Principe d'aménagement de maisons individuelles
Les bâtiments du corps de ferme existant peuvent être intégrés dans le projet
-  Parcelle à traiter en fond de jardin, pas de construction possible sur ce secteur du fait de la présence d'un risque de mouvement de terrain a proximité.