



Commune de **VAUCOURTOIS**

Plan Local d'Urbanisme

3. ORIENTATIONS d'AMENAGEMENT et de PROGRAMMATION

Projet arrêté le 26 novembre 2020

Projet mis à enquête du 7 septembre 2021 au 8 octobre 2021

Projet approuvé le : 16 mars 2023

Cachet et signature du Président



GEOGRAM

16 rue Rayet Liénart
51420 Witry-lès-Reims
Tél. : 03 26 50 36 86 / Fax : 03 26 50 36 80
e-mail : bureau.etudes@geogram.fr
Site internet : www.geogram.fr

**COULOMMIERS
PAYS DE BRIE**
AGGLOMÉRATION



Introduction

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. Il existe désormais trois types d'OAP :

1. Les OAP sectorielles (obligatoires en zone 1AU)

Elles définissent les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone, notamment en entrée de ville. Le périmètre de ces OAP est délimité sur le plan de zonage.

Il s'agit de mieux prendre en compte à la fois les zones urbanisées existantes, mais également les zones naturelles et agricoles en continuité desquelles s'inscrit le nouveau secteur d'aménagement. Les OAP doivent proposer des formes urbaines qui respectent les qualités des bourgs ou quartiers existants, et traiter les lisières entre les nouvelles constructions et le paysage qui l'entoure.

► Le PLU de Vaucourtois affiche 4 OAP sectorielles en zone urbaine.

2. Les OAP des secteurs d'aménagement

Permettent en zone U et AU de concevoir des OAP qui s'appliquent seules en l'absence de règlement. Cette possibilité s'accompagne des conditions suivantes :

- ✓ Les dispositions définies dans ces OAP doivent répondre aux objectifs du PADD
- ✓ Elles doivent porter au minimum sur les objectifs suivants :
 - 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.

- ✓ Elles doivent comporter un schéma d'aménagement précisant les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur.
- ✓ Des études de sols sont obligatoires préalablement à la construction dans les zones exposées au retrait - gonflement d'argile

La réalisation d'OAP sans règlement est soumise à une justification particulière dans le rapport de présentation.

De plus, lors de l'instruction des demandes d'occupation du sols (permis ou déclaration préalable), les articles d'ordre public du RNU continueront à s'appliquer à savoir les articles :

- ✓ *R.111-2 relatif aux projets susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique, du fait de leur situation, leurs caractéristiques, leur importance ou leur implantation à proximité d'autres installations.*
- ✓ *R.111-4 relatif aux projets de nature, par leur localisation et leurs caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.*
- ✓ *R.111-26 relatif aux projets de nature, par leur importance, leur situation ou leur destination, à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.*
- ✓ *R.111-27 relatif aux projets de nature, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments, à porter atteinte à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.*

► **Sans objet pour Vaucourtois**

3. Les OAP à vocation patrimoniale

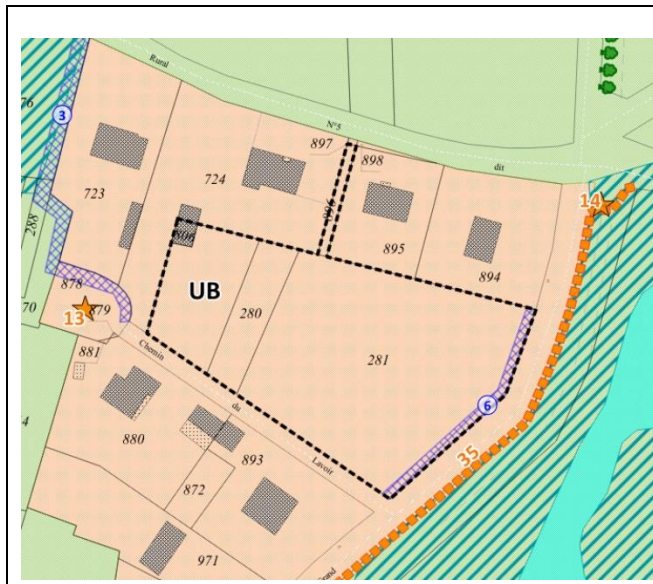
Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent comprendre des dispositions portant sur la conservation, la mise en valeur ou la requalification des éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs qu'elles ont identifiés et localisés pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique.

Cette disposition vise à offrir aux collectivités concernées la possibilité de bénéficier de garanties de protection de leur patrimoine vernaculaire.

Les OAP patrimoniales assurent donc l'application de dispositions portant sur la conservation, la mise en valeur ou la requalification des éléments et ensembles bâtis ou naturels présentant un intérêt culturel, historique, architectural ou écologique, après identification et localisation de ces derniers.

- Le PLU de Vaucourtois comporte une OAP à vocation patrimoniale mettant en avant les orientations prises dans le cadre de la valorisation du patrimoine bâti de la commune.

I. Orientations sectorielles



Zone UB **« Chemin du lavoir »**

❖ Localisation et caractéristique du secteur :

Les terrains soumis à OAP sont situés au nord du bourg, dans le secteur du lavoir. D'une surface cumulée de 4 475 m², ils sont entourés de pavillons et desservis au sud par le chemin du lavoir et à l'est par la rue Mère-Grand. Les terrains, non cultivés, présentent une végétation herbacée spontanée qui fait régulièrement l'objet de fauchages. Ces derniers sont longés, côté rue Mère Grand, par une haie arbustive (charme et érable principalement).

❖ Vocation du secteur et Principes d'aménagement généraux :

- Il s'agit d'un secteur à vocation principale d'habitat, à condition que les constructions s'inscrivent dans une procédure d'aménagement global et respectent les orientations d'aménagement et de programmation. Sont également admises, les constructions ou installations à caractère d'équipements collectifs, les commerces, les bureaux, les activités de services et d'artisanat à conditions qu'ils soient compatibles avec le caractère résidentiel de la zone (aucune nuisances). Dans le but de diversifier l'offre de logement et d'en varier la typologie, seront admis des logements aidés.

- Ce secteur est soumis aux règles inscrites en zone UB auxquelles viennent s'ajouter les prescriptions inscrites dans l'OAP.
- Le plan de desserte proposé lors de l'aménagement du secteur devra être en cohérence avec le projet d'aménagement présenté ci-de-dessous.
- La densité brute moyenne attendue sur ce secteur doit être de l'ordre de 12 logements à l'hectare. Ce qui conduira à la réalisation effective d'une moyenne de 5 logements

❖ Les Principes d'aménagement détaillés :

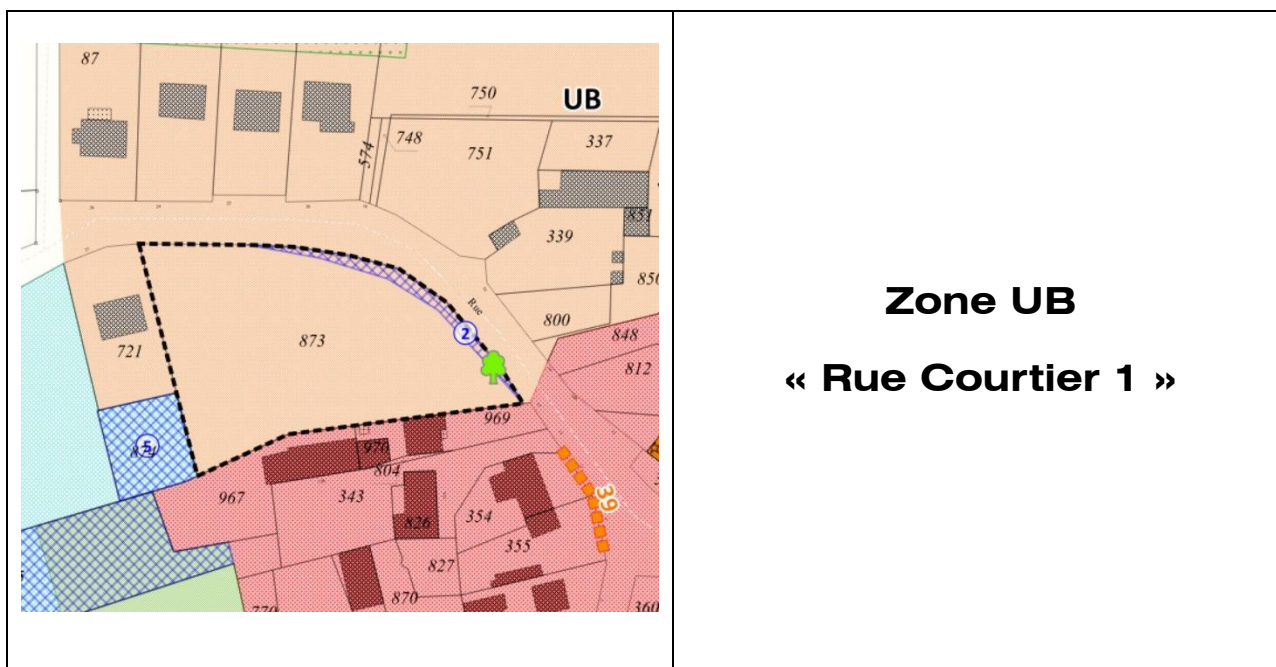
ACCES ET DESSERTE DE LA ZONE :

- L'accès au secteur s'effectuera par le biais d'une voie centrale à créer depuis la Rue Mère Grand débouchant sur une place de retournement permettant aux véhicules de faire aisément demi-tour.
- La sécurisation du nouveau carrefour sur la rue Mère Grand devra être prise en compte dans le projet d'aménagement.
- La voirie devra comporter un trottoir sur au moins un côté de la voie et prévoir du stationnement latéral.
- Aucun nouvel accès aux véhicules motorisés ne sera autorisé sur le Chemin du Lavoir.
- La création d'un accès piéton sur le chemin du lavoir devra être intégrée dans le projet d'aménagement.

AUTRES ORIENTATIONS :

- Les constructions réalisées sur le secteur devront respecter les orientations des faîtages indiquées sur le schéma d'aménagement.
- Des plantations arbustives devront être réalisées sur une largeur de 2 à 3 mètres, sur les parcelles implantées au nord afin de prendre en compte les habitations existantes et de maintenir des espaces végétalisés entre les parcelles.
- Les clôtures en limites séparatives latérales de propriété devront être grillagées et/ou végétalisées. Les clôtures maçonnées sont interdites en limites séparatives.
- La haie implantée le long du chemin du lavoir devra être conservée.

- Les abords de la rue Mère Grand devront être aménagés par des massifs fleuris (de faible hauteur) afin de dégager les vues pour les véhicules, en particulier pour sécuriser les sorties depuis la future voirie (ERn°6).
- En fonction du mode de collecte des eaux pluviales retenu, l'aménagement de la zone peut prévoir la création d'un bassin de rétention de ces eaux, sous réserve de bénéficier d'un accompagnement paysager de qualité. Il conviendra dans ce cas, de ne pas considérer ces espaces comme des délaissés inutilisables pour la construction mais au contraire d'en faire des éléments déterminants de la composition urbaine de l'ensemble de la zone d'aménagement. Dans ce domaine l'utilisation de techniques alternatives serait judicieuse et ce dans le respect du caractère très naturel du site. Les techniques de génie végétal (plantes filtrantes non invasives) sont fortement conseillées.
- Le ramassage des déchets ménagers s'effectuera le long de la rue Mère-Grand (à l'angle du chemin du lavoir).



❖ Localisation et caractéristiques du secteur :

Ce secteur, d'une surface de 2 870 m², est situé dans le bourg de Vaucourtois, à proximité immédiate du pôle scolaire.

Comme pour le secteur précédent, la parcelle concernée par ces OAP est libre de toute construction et présente une végétation herbacée spontanée, régulièrement fauchée.

La parcelle est desservie par l'ensemble des réseaux via la rue Courtier.

❖ Vocation du secteur et principes d'aménagement généraux :

- Ce secteur est à vocation principale d'habitat, à condition que les constructions respectent les orientations d'aménagement et de programmation. Sont également admises, les constructions ou installations à caractère d'équipements collectifs, les commerces, les bureaux, les activités de services et d'artisanat à conditions qu'ils soient compatibles avec le caractère résidentiel de la zone (aucune nuisances). Dans le but de diversifier l'offre de logement et d'en varier la typologie, seront admis des logements aidés.
- Ce secteur est soumis aux règles inscrites en zone UB auxquelles viennent s'ajouter les prescriptions inscrites dans l'OAP.

- Le plan de desserte proposé lors de l'aménagement du secteur devra être en cohérence avec le projet d'aménagement présenté ci-de-dessous.
- La densité brute moyenne attendue sur ce secteur doit être de l'ordre de 12 logements à l'hectare. Ce qui conduira à la réalisation effective d'une moyenne de 4 logements.

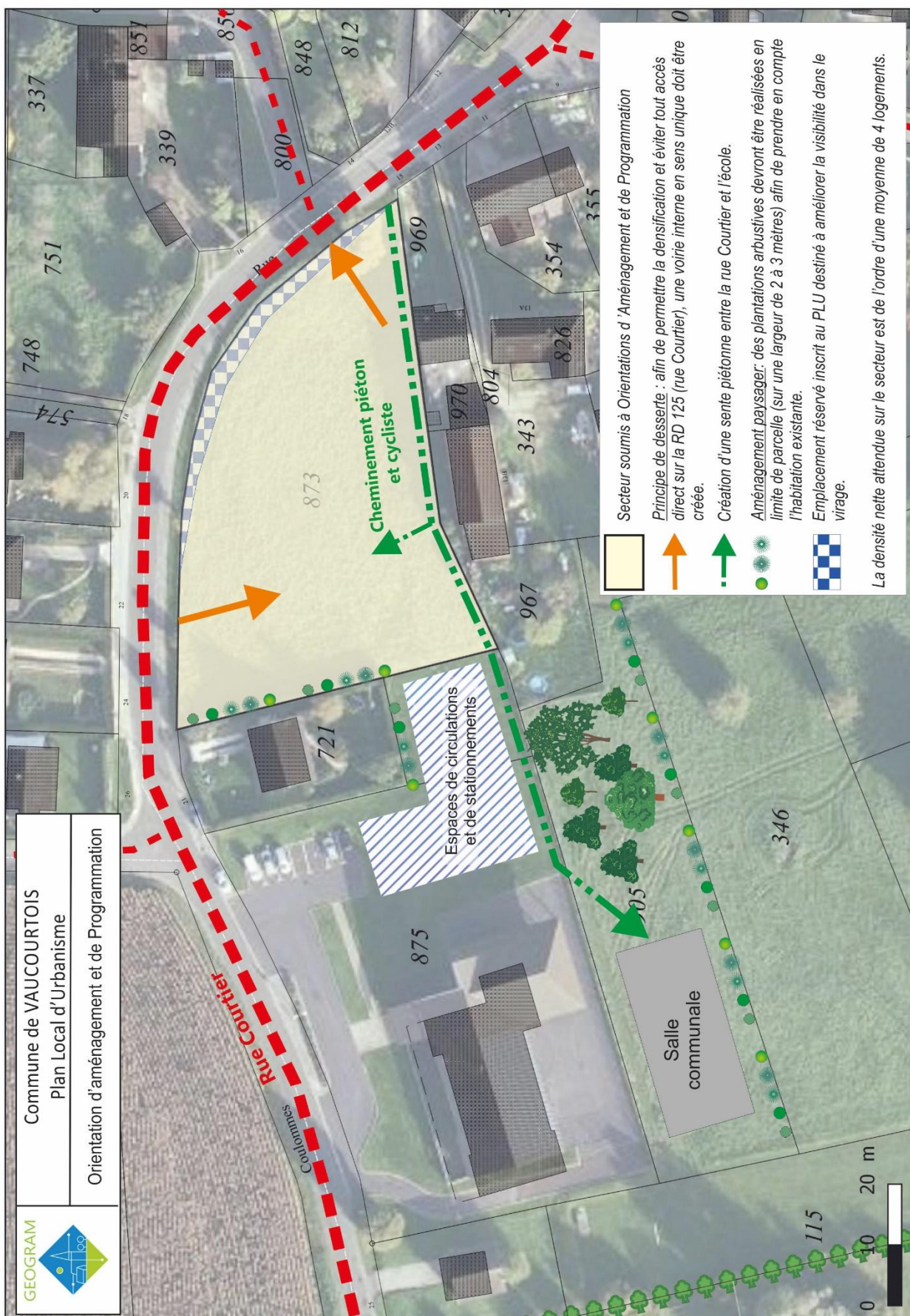
❖ Les Principes d'aménagement détaillés :

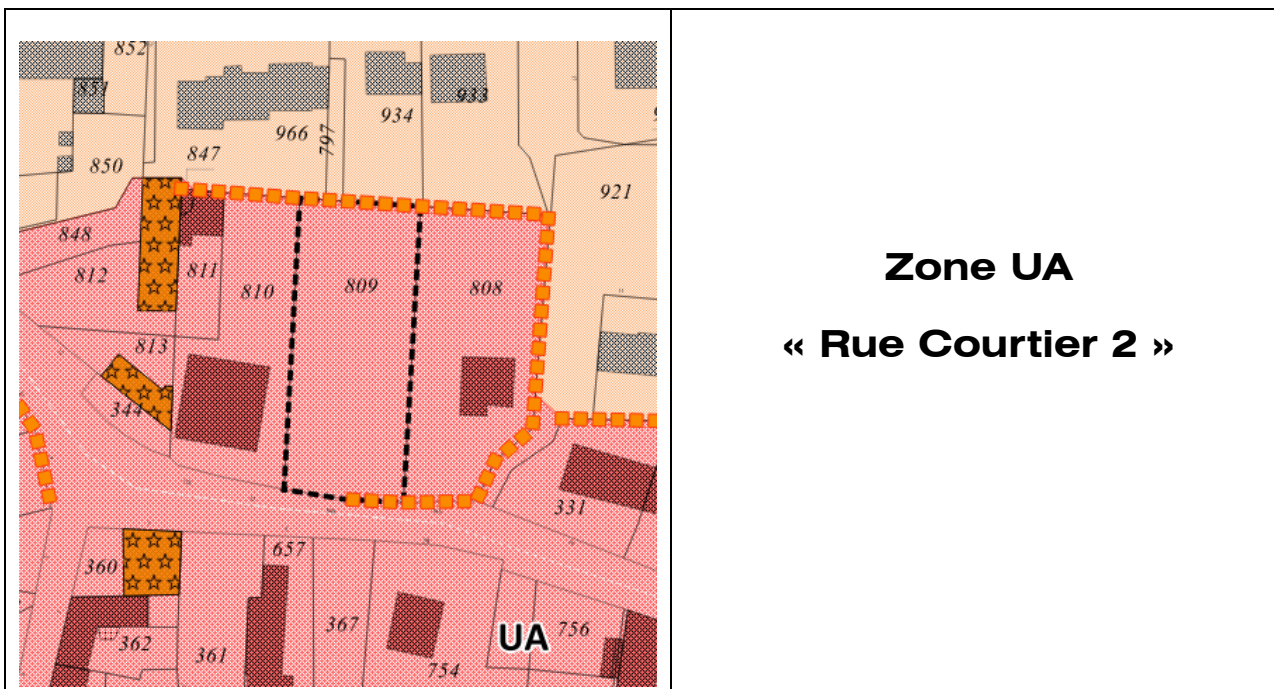
ACCES ET DESSERTE DE LA ZONE :

- Afin de permettre une densification de la parcelle, une voie en sens unique devra être créée depuis la rue Courtier. Les caractéristiques de cette voie devront répondre à l'importance ou à la destination du projet et notamment permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et des services de secours.
- Des places de stationnement « visiteurs » devront être prévues le long de la voie à hauteur d'une place par logement créé.
- Un emplacement réservé est identifié le long de la parcelle afin de renforcer la sécurité routière dans le virage de la rue Courtier et de ce fait sécuriser les futures entrées/sorties des véhicules.
- Aucun nouvel accès ne sera autorisé sur la rue Courtier (à l'exception des accès piétons).
- Une emprise nécessaire à la création d'un cheminement piéton et cyclable devra être préservée afin de créer une liaison directe vers le pôle scolaire et la future salle communale prévue sur le secteur UBe (largeur minimum de 2 mètres).

AUTRES ORIENTATIONS :

- Des plantations arbustives devront être prévues en limite ouest de la parcelle (en limite avec la parcelle bâtie n°721) sur une largeur de 2 à 3 mètres.
- L'arbre identifié au PLU au titre du L151-23 devra être préservé.





Zone UA

« Rue Courtier 2 »

❖ Localisation et caractéristiques du secteur :

L'OAP s'applique sur une parcelle implantée dans le bourg et classée en zone UA. D'une surface de 1240 m², la parcelle est libre de toute construction et présente une végétation herbacée spontanée régulièrement fauchée. Le terrain est desservi par la rue Courtier au sud.

La densité brute moyenne attendue sur ce secteur doit être de l'ordre de 12 logements à l'hectare.

❖ Vocation du secteur et principes d'aménagement généraux :

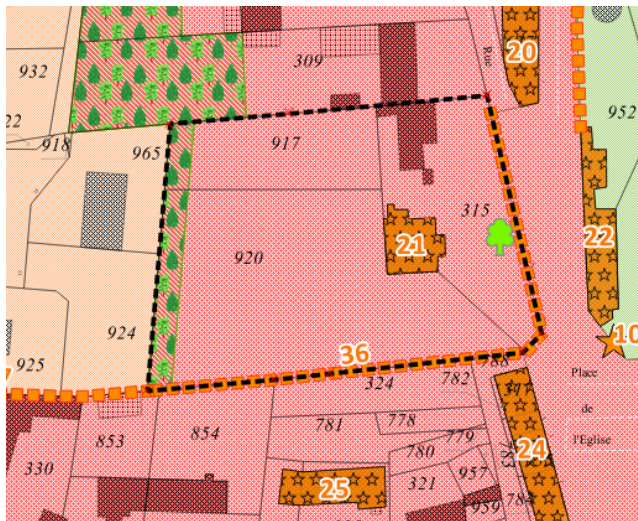
- Ce secteur est à vocation principale d'habitat.
- Ce secteur est soumis aux règles inscrites en zone UA auxquelles viennent s'ajouter les prescriptions inscrites dans l'OAP.
- La densité brute moyenne attendue sur ce secteur doit être de l'ordre de 12 logements à l'hectare. Ce qui conduira à une réalisation effective d'une moyenne de 2 logements.
- Le plan de desserte proposé lors de l'aménagement de la zone devra être en cohérence avec le projet d'aménagement présenté ci-de-dessous.
- Dans le but de diversifier l'offre de logement et d'en varier la typologie, seront admis des logements aidés.

❖ Les Principes d'aménagement détaillés :

ACCES ET DESSERTE DE LA ZONE :

- Afin de favoriser la densification du secteur, la création d'une voie en impasse est rendue possible en prévoyant un espace suffisant en bout de parcelle pour permettre aux véhicules de faire demi-tour.
- Le dimensionnement de la voie devra être adapté au projet et permettra l'accès aux véhicules de secours.
- L'arrêt de bus devra être déplacé
- Au sein de l'espace de retournement, quelques places de stationnements visiteurs devront également être envisagées.
- Concernant le mur identifié le long de la rue Courtier, seule une adaptation du mur à l'angle de la future voie pourra être envisagée afin de satisfaire aux règles de sécurité routière (améliorer la visibilité).
- Les autres murs identifiés au plan de zonage devront respecter les orientations indiquées dans l'OAP Patrimoniale.





Zone UA

« Place de l'Eglise »

❖ Localisation et caractéristiques du secteur :

Ce secteur, d'une surface de 4 160 m², est situé dans le bourg, entre la place de l'Eglise et la rue du Clos de la Fontaine.

Il est actuellement occupé par une maison (de type maison de maître) et un bâtiment annexe.

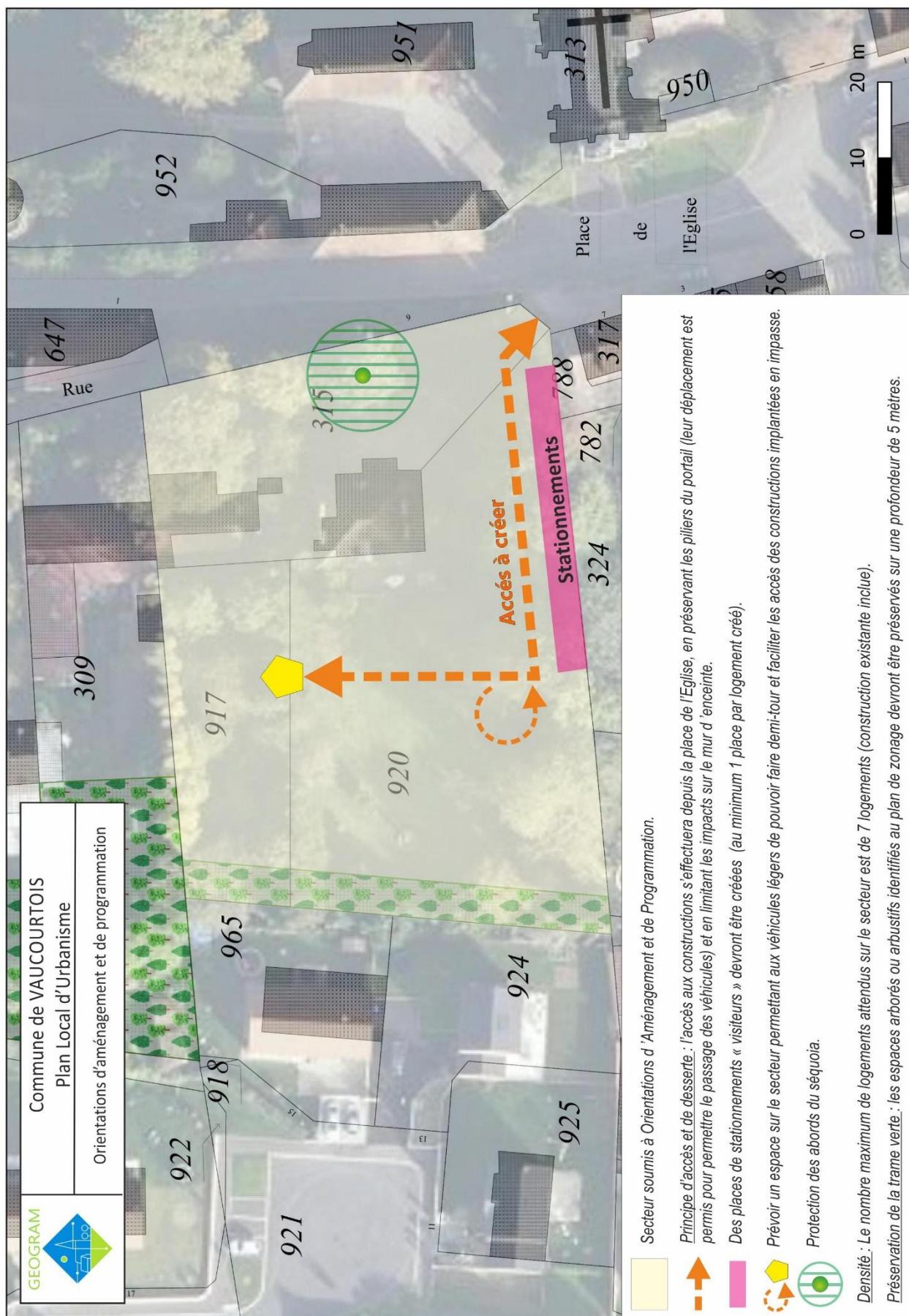
❖ Vocation du secteur et principes d'aménagement généraux :

- Ce secteur est à vocation principale d'habitat, à condition que les constructions respectent les orientations d'aménagement et de programmation.
- Ce secteur est soumis aux règles inscrites en zone UA auxquelles viennent s'ajouter les prescriptions inscrites dans l'OAP.
- Tout projet d'aménagement est conditionné à la réalisation préalable d'une étude sanitaire des arbres afin de préserver les plus beaux sujets compatibles avec le projet d'aménagement.
- Le permis d'aménager est conditionné à la réalisation d'un plan d'aménagement d'ensemble du secteur soumis à OAP et à la définition de l'usage de l'habitation existante et du stationnement global à mettre en œuvre sur ce secteur.
- Le nombre total de logements attendus sur ce secteur (en intégrant les constructions existantes et à venir) ne devra pas dépasser 7 logements (afin de prendre en compte les capacités de traitement de la station d'épuration).

- Dans le but de diversifier l'offre de logement et d'en varier la typologie, seront admis des logements aidés.
- Le plan de desserte proposé lors de l'aménagement de la zone devra être en cohérence avec le projet d'aménagement présenté ci-de-dessous.

❖ Les Principes d'aménagement détaillés :

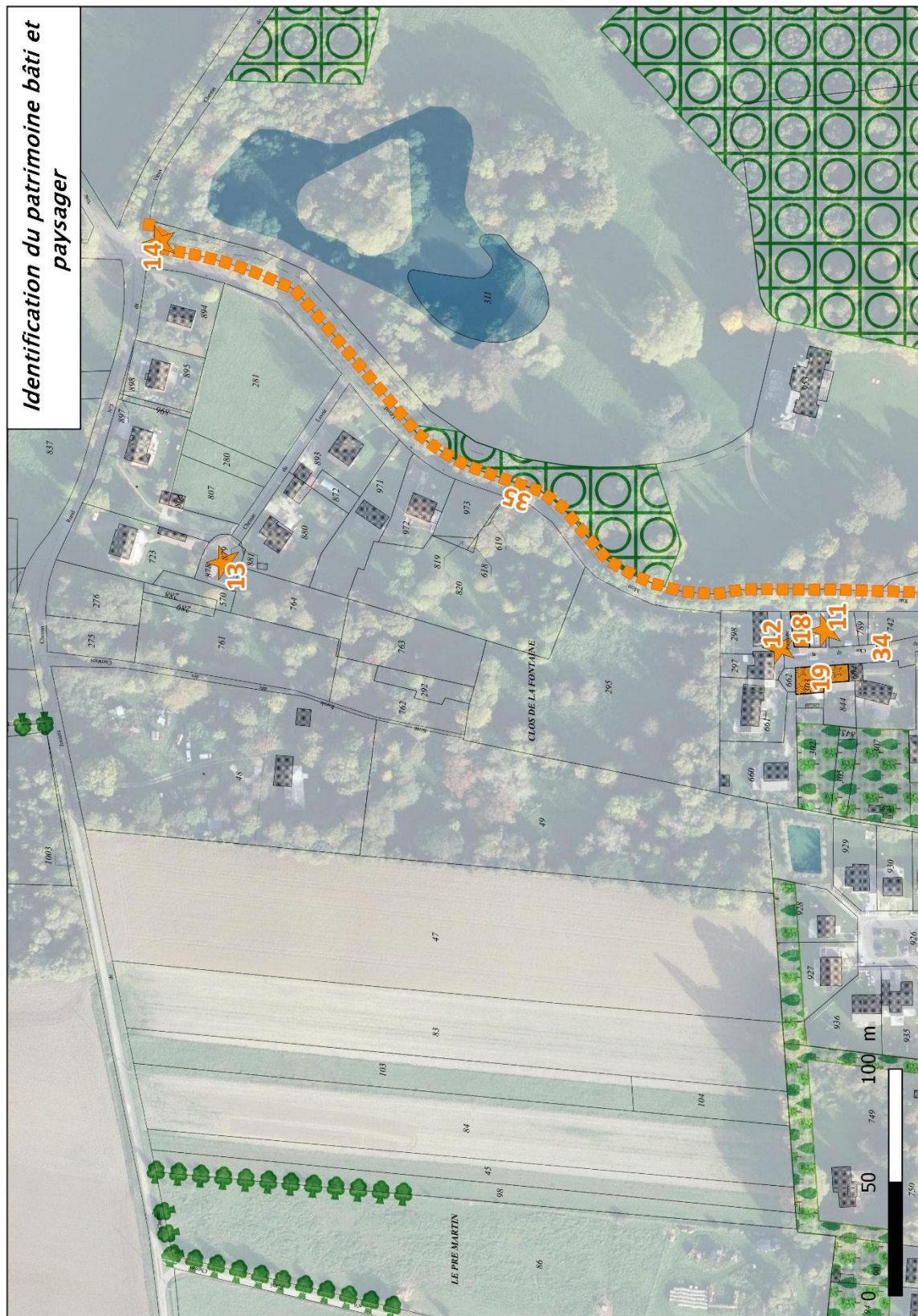
- Afin de desservir l'ensemble de la parcelle, la création d'une voie interne en impasse est rendue possible depuis l'actuel portail implanté à l'angle de la propriété.
- Le portail ainsi que les murs de clôture faisant partie des éléments architecturaux à préserver sur la commune, le projet devra être adapté pour préserver (ou déplacer) les piliers et limiter au maximum l'impact sur les murs existants.
- Le dimensionnement de la voirie devra correspondre aux besoins du projet mis en œuvre et permettre l'accès aux véhicules de secours.
- Des places de stationnement visiteurs devront être prévues au sein du secteur (1 place par logement créé).
- Aucune construction, voirie, ni espace de stationnement ne pourra être réalisé autour du Séquoia (zone de protection de 5 mètres autour du tronc).
- Un espace suffisant devra être prévu pour permettre aux véhicules de faire demi-tour et faciliter les accès aux futures parcelles.
- A l'exception des besoins liés à la création de la voirie interne, les murs de clôtures devront être maintenus.
- Conformément aux orientations du PLU, la trame verte urbaine identifiée au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme doit être maintenue (profondeur de 5 mètres en fond de parcelle).

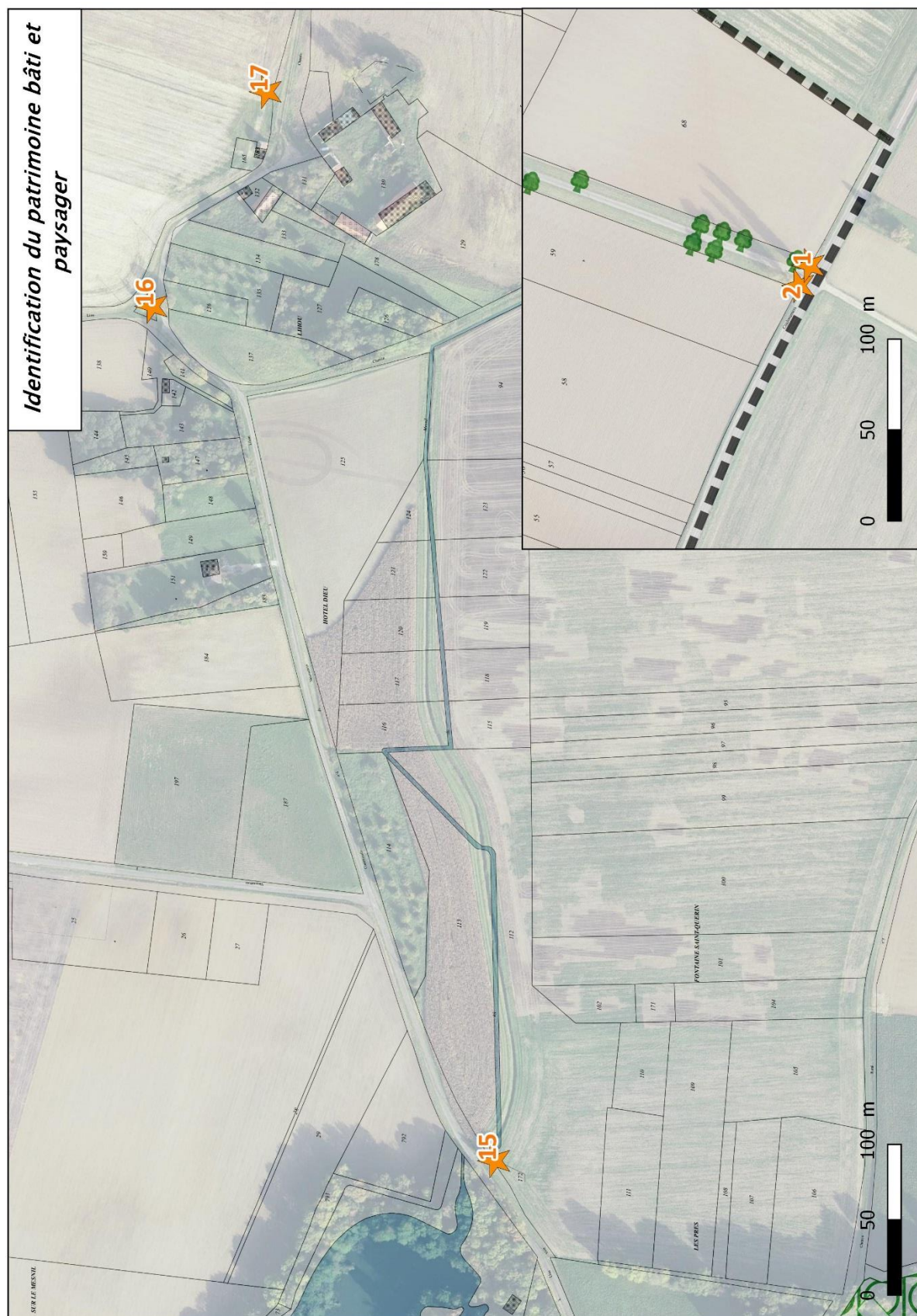


II. Orientations patrimoniales

Plusieurs éléments du patrimoine bâti et paysager ont été identifiés au PLU dans l'objectif de préserver et mettre en valeur le patrimoine architectural local :







Numéro	Localisation	Photo
1 et 2	Bornes et chaines	
3 et 4	Bornes et chaines – Chemin de la forêt du Mans	
5	Piliers, Portails et Bornes – Chemin de la forêt du Mans	

			
6	Puits – rue Bertrand		

7	<i>Puits – Place de la Mairie</i>	
8	<i>Puits – Chemin des Petits Epontaux</i>	

9	<i>Bornes – Place de l’Eglise</i>	
10	<i>Piliers et portail - Place de l’Eglise</i>	
11	<i>Puits – Rue du Clos de la Fontaine</i>	

12	<i>Puits – Rue du Clos de la Fontaine</i>	
13	<i>Lavoir</i>	

				
14	Bornes – Vieux chemin de Jouarre			

15	Fontaine Saint-Quirin	
16	Puits (plateforme) Et Ginkgo (identifié en arbre isolé)	
17	Puits	

			
18	Habitation – rue Mère Grand		

19	<i>Rue du Clos de la Fontaine</i>	
20	<i>Habitation - Rue Mère Grand</i>	
21	<i>Place de l'Eglise</i>	

22	<i>Place de l'Eglise</i>	
23	<i>Bâtiment – Cour du château – Place de l'Eglise</i>	
24	<i>Place de l'Eglise</i>	

25	4 rue Courtier	
26	12bis et 14 rue Courtier	

27	Bâtiment – rue Courtier	
28	Rue Courtier	

29	2 bis Place de la Mairie	
30	Petit bâtiment – rue Courtier	

31	1 rue Bertrand	
32	Place de la Mairie	
33	Chemin de la forêt du Mans – Rue Bertrand	

34	<i>Rue du Clos de la Fontaine</i>	
35	<i>Mur – Rue Mère Grand</i>	
36	<i>Portail et murs de clôture autour de la propriété – Place de l'Eglise</i>	
37	<i>Mur de Clôture</i>	

38	Mur de clôture - Rue Courtier et rue de la Clairière	
39	Mur de clôture – 9 et 11 rue Courtier	
40	Mur de clôture fond de parcelle 1A et 1B rue Courtier	

41	Mur de clôture – Rue Bertrand	
42	Mur de clôture – Rue Bertrand	
43	Mur de clôture – Rue Bertrand	

Pour ces constructions (hors murs), sont applicables les prescriptions suivantes :

- La démolition des éléments de patrimoine bâti à protéger est interdite. Toutefois, une démolition exceptionnelle et motivée pourra être autorisée en fonction de l'état de dégradation du bâtiment qui engendrerait un risque sanitaire.
- Les travaux d'aménagement, de restauration ou d'extension effectués sur tout ou partie d'un élément de patrimoine bâti à protéger sont autorisés à condition qu'ils permettent la préservation et la mise en valeur des dispositions d'origine du bâtiment à sa construction (proportions, formes, volumétries, matériaux), ou leur retour en cas de dégradations déjà réalisées antérieurement. On insistera notamment sur la préservation et la restauration de tous les éléments de décor et des modénatures de façade.
- Tous les travaux sont conçus en évitant la dénaturation des caractéristiques architecturales, esthétiques ou historiques conférant l'intérêt desdites constructions et en respectant les matériaux traditionnels utilisés (pierre de taille, moellon, brique, bois...).

Pour les murs de clôtures, sont applicables les prescriptions suivantes :

- Les murs de clôtures identifiés seront maintenus ou restaurés dans leur hauteur actuelle en conservant ou restituant, le cas échéant, les matériaux, colorations et mises en œuvre initiaux (brique - grille, etc.).
- La mise en peinture des murs identifiés est interdite.

- Les murs de clôtures identifiés ne pourront être interrompus que pour y ménager l'ouverture de baies permettant l'insertion d'un seul portail et/ou d'un seul portillon par unité foncière ; le portail permettant l'accès des véhicules à l'intérieur des propriétés n'excèdera pas 5 m de large ; le portillon n'excèdera pas 1 m de large ; ils devront s'insérer harmonieusement dans la clôture (pilastres de même hauteur et matériaux que la clôture, grilles de fer forgé, etc.).
- Les démolitions partielles ne seront accordées que sur présentation d'un projet global des clôtures incluant des mesures conservatoires pour les parties des murs subsistants et à condition qu'il ne soit pas possible de créer ces accès en un autre point de l'unité foncière.

Le PLU identifie également plusieurs éléments du patrimoine végétal à préserver.

Il s'agit du réseau de haies encore présent autour des zones bâties du bourg, de certains arbres isolés et de la trame verte en zone urbaine.

Pour ces éléments les orientations à respecter sont les suivantes (elles sont également reprises dans le règlement littéral du PLU) :

- Les éléments paysagers (haies et arbres isolés) identifiés au PLU doivent être préservés et si possible mis en valeur. Si des coupes ou abattages sont nécessaires, ils devront être suivis d'une replantation.
- La suppression des éléments végétalisés ne peut être autorisée qu'en cas de risques sanitaires avérés.
- Toutes les constructions sont interdites au sein de la trame verte identifiée en zones urbaines, à l'exception des annexes isolées de type abris de jardins (dans la limite d'une surface de plancher de 9 m² et d'une hauteur maximum de 3 mètres).