

Mairie de Vincy-Manoeuvre
Grande rue
77 139 Vincy-Manoeuvre

PLAN LOCAL D'URBANISME

COMMUNE DE VINCY-MANOEUVRE 3-OAP



40, rue Moreau Duchesne - BP 12
77910 Varreddes

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

*Vu pour être annexé à la délibération
d'approbation du Conseil Municipal en
date du : 23/01/2020*

Le Maire

A.I. OAP DU CENTRE-BOURG	3
A.I.1. CONTEXTE ET ENJEUX.....	3
A.I.2. ORIENTATIONS PARTICULIERES	3
A.I.3. SCHEMA DE PRINCIPE D'AMENAGEMENT	4

Les Orientations d'Aménagements et de Programmations (OAP) sont des pièces du Plan Local d'Urbanisme (PLU) qui contribuent à faire le lien entre le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) et le stade opérationnel des projets d'aménagement.

Le territoire de VINCY-MANŒUVRE comporte **1 Orientation d'Aménagement et de Programmation** sur :

A.I. OAP DU CENTRE-BOURG

A.I.1.CONTEXTE ET ENJEUX

La zone se situe en cœur de bourg sur le village de Vincy avec une superficie de 0,3 hectare. Il s'agit d'une zone dans un contexte de tissu urbain pavillonnaire, entouré d'habitations sur la partie Sud et Ouest. A l'Est, la zone est bordée par un espace agricole. La zone est proche des équipements communaux et se situe à environ 150 mètres de la Mairie et 150 mètres de l'école. Aucun risque majeur et aucune contrainte environnementale n'est recensé sur la zone.



A.I.2.ORIENTATIONS PARTICULIERES

Chaque OAP doit préciser les mesures prises pour assurer :

- 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 commun,
- 6- La desserte des terrains par les voies et réseaux.

La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Le projet prévoit la construction d'habitat individuel, les constructions doivent être implantées avec un retrait de 6 mètres depuis la voie. Le règlement prévoit une emprise au sol ne pouvant excéder 60% de la superficie de l'unité foncière. La hauteur des constructions est fixée à 6 mètres maximum à l'égout du toit sans jamais dépasser 11 mètres au faîtage.

Afin d'intégrer le projet dans son environnement paysager, il conviendra de créer et/ou de renforcer la couture paysagère sur la limite Sud et Est de la zone de projet.

La mixité fonctionnelle et sociale

La zone de l'OAP sera dédiée à l'implantation de logements individuels avec possibilité de bureau et de commerces. Il est prévu une réceptivité maximale de 4 logements maximum en respectant une moyenne de 12 logements par hectare.

La qualité environnementale et prévention des risques

La zone de projet se situe sur un aléa faible de retrait gonflement des argiles. Aucun risque d'inondation par remontée de nappes n'est recensé. Aucune enveloppe d'alerte de zone humide DRIEE n'est présente sur le site.

Les besoins en matière de stationnement

Le règlement prévoit au minimum 4 places par logements. Pour les constructions à destination d'habitat, il est exigé la réalisation minimale de 4 places de stationnement dont 2 places de jour et 2 places de nuit par nouveau logement créé. Une bande réservée au stationnement devra être marquée pour les nouvelles constructions.

La desserte en transports en commun

La commune est desservie par 2 lignes de transports en commun, la ligne 46 Transdev de Lizy sur Ourcq à Vincy-Manœuvre, et la ligne 54 Crouy (collège) à Vincy- Manœuvre. L'arrêt de bus se situe à 150 mètres du site d'étude.

La desserte des terrains par les voies et réseaux

Un accès à chaque parcelle devra être aménagé de façon sécurisée sur la route de Rosoy. Chaque parcelle devra comporter son propre accès.

Programmation

Aucune programmation n'est envisagée.

Planification

Aucun phasage n'est prévu sur cette zone

A.I.3. SCHEMA DE PRINCIPE D'AMENAGEMENT

Le schéma de principe d'aménagement retranscrit les grands principes des orientations particulières d'aménagement et d'urbanisme exposées ci-dessus.

**SCHEMA DE PRINCIPE OAP
CENTRE-BOURG**
500 eme
(0,3 ha) 12 log/ha

RECEPTIVITE
4 logements

-  Limite de zone (PLU)
-  Couture paysagère à créer
-  Création de logements individuels
-  Principe de retrait de 6 m obligatoire par rapport à la voie
-  Privilégier la création d'espace de stationnement
-  Principe de division parcellaire
-  Principe d'accès aux parcelles

A

UA

