

Commune de VENIZY (89)

PLAN LOCAL D'URBANISME

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION PIECE N°3



Arrêté par délibération du conseil municipal en date du :

A Venizy le :

Le Maire

Approuvé par délibération du conseil municipal en date du :

A Venizy le :

Le Maire

SOMMAIRE

Introduction	2
1. O.A.P. Porte Guyot	3
<i>1.1. Localisation</i>	3
<i>1.2. Principe d'aménagement</i>	4

INTRODUCTION

Les orientations d'aménagement et de programmation ont pour objectif d'apporter des principes d'aménagement sur certains secteurs à urbaniser.

Selon l'article L.123-1-4 du Code de l'Urbanisme :

"En ce qui concerne l'aménagement, les orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.

Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.

Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics".

En application de l'article L.123-5 du Code de l'Urbanisme, l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols doit être compatible avec les orientations d'aménagement et avec leurs documents graphiques.

Cette compatibilité signifie que les travaux et opérations réalisés dans les secteurs concernés sont opposables à toute personne publique ou privée, qu'ils ne peuvent être contraints aux orientations d'aménagement retenues, mais contribuer à leur mise en œuvre, ou tout au moins ne pas les remettre en cause.

La compatibilité s'apprécie lors de l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme.

Les orientations par secteur sont complémentaires des dispositions d'urbanisme contenues dans le règlement écrit et graphique.

Cette complémentarité s'exprime également par leur portée réciproque. En effet, les opérations d'aménagement et de construction seront instruites en termes de compatibilité avec les orientations par secteur et en termes de conformité avec les dispositions réglementaires.

La règle d'urbanisme est établie en cohérence avec les orientations par secteur. Cette cohérence s'exprime au travers du zonage et du règlement écrit.

Le document d'orientations particulières peut, selon les secteurs, définir des principes du parti pris d'aménagement ainsi que l'organisation urbaine retenue.

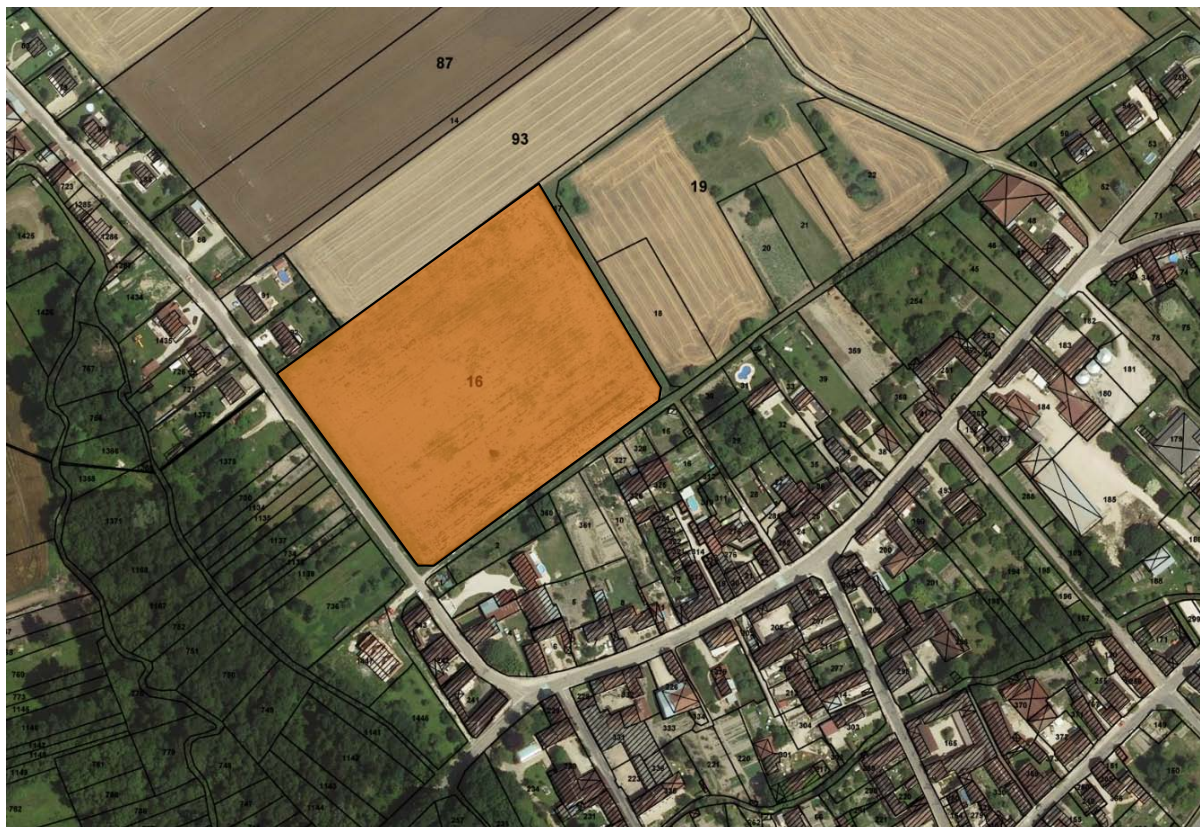
La règle d'urbanisme définit le cadre dans lequel les constructions doivent s'inscrire et être conçues.

Ainsi, les opérations d'aménagement et de construction doivent être réalisées dans le respect des orientations d'aménagement et de programmation et conformément au règlement du PLU.

Un permis de construire pourra donc être refusé au motif qu'il n'est pas compatible avec l'orientation d'aménagement définie dans le présent document.

1. O.A.P. Porte Guyot

1.1. Localisation

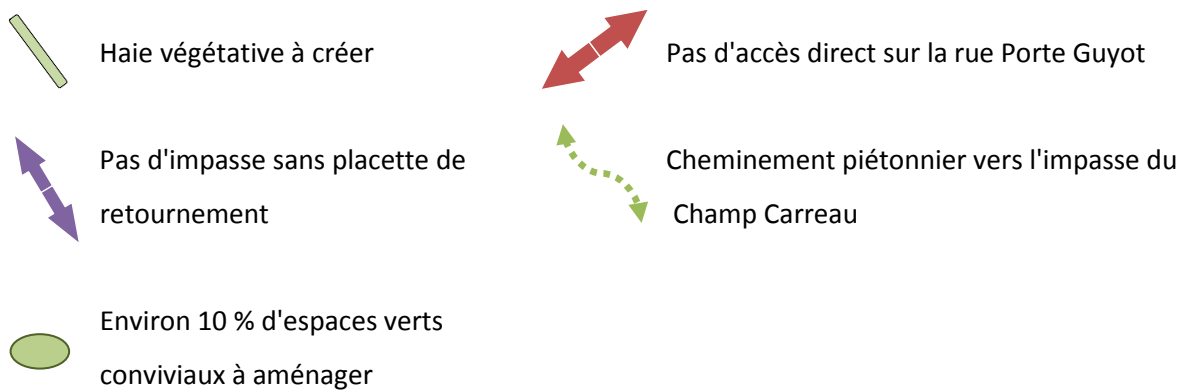


L'opération se situe sur une seule parcelle (la ZR 16), le long de la rue Porte Guyot.

Ce secteur est localisé au nord-ouest immédiat du bourg, en direction du hameau de Cuchot.

Le terrain est classé en zone UB au PLU et s'étend sur une superficie d'environ 20 500 m² (un peu plus de 2 hectares).

1.2. Principe d'aménagement



L'urbanisation par tranche est autorisée.

Le début de l'opération ne pourra se réaliser qu'avec le principe d'aménagement prévu.

Le périmètre de l'OAP représente la zone réservée à l'habitat.

Le principe de voirie de l'OAP ne prévoit aucun accès direct sur la rue Porte Guyot : les habitations donneront sur la voirie interne à la zone de façon à ne pas générer de situations d'insécurité routière.

Les accès à la zone devront se faire par la rue Porte Guyot d'un côté (à l'ouest), et par le chemin parallèle à la Grande Rue¹ de l'autre (au sud). Ainsi, cela permettra à la zone de fonctionner comme un véritable quartier interconnecté, et non comme un lotissement fermé. Logiquement, les voies en impasse sans placette de retournement sont interdites.

Toujours concernant la voirie principale, celle-ci devra avoir une largeur minimale de 6 mètres et comporter parallèlement un cheminement doux conforme aux règles d'accessibilité. Le stationnement des véhicules ne sera pas permis sur le domaine public.

Il devra également être prévu un cheminement piétonnier matérialisé en direction de l'impasse du Champ Carreau, ce qui confortera l'implantation de la zone en centre-bourg.

Concernant le nombre de logements à produire, il sera compris entre huit et dix pour la maison intergénérationnelle, tandis que le nombre de terrain à bâtir par ailleurs sera compris entre trois et quatre.

Enfin, afin d'assurer la meilleure intégration paysagère possible, ainsi que la tranquillité des habitants, une haie végétative devra être plantée ou conservée au nord et à l'est de l'opération, en limite avec les parcelles agricoles adjacentes.

De même, environ 10 % de la superficie totale du terrain d'assiette de l'opération devra être aménagé d'espaces verts conviviaux.

¹ Le chemin nord-ouest/sud-est parallèle à la Grande Rue sera renforcé en reprenant approximativement l'emprise du projet de déviation routière du bourg.