

Plan Local d'Urbanisme PLU

Document 5 :

Orientations d'Aménagement et de Programmation

Prescription : 04/07/2014

Arrêt : 15/02/2019

Enquête publique : 06/11/2019 au 06/12/2019

Approbation : 15/02/2020

GUIRY-EN-VEXIN







Table des matières

I. Préambule	5
1 Rappel du contexte réglementaire	5
2 Les OAP de Guiry-en-Vexin.....	6
II. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation	7
1 OAP : Terrain de tennis.....	7
1.1 Caractéristiques et vocation du site	7
1.2 Orientations d'Aménagement et de Programmation	8
2 OAP rue Saint-Nicolas.....	9
2.1 Caractéristiques et vocation du site	9
2.2 Orientations d'Aménagement et de Programmation	10
3 OAP rue du Lavoir.....	11
3.1 Caractéristiques et vocation du site	11
3.2 Orientations d'Aménagement et de Programmation	12
4 OAP corps de ferme	13
4.1 Caractéristiques et vocation du site	13
4.2 Orientations d'Aménagement et de Programmation	14





I. PREAMBULE

1 Rappel du contexte réglementaire

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation sont un outil d'urbanisme du PLU qui permet de décliner plus précisément les objectifs du PADD sur des secteurs stratégiques du territoire. Elles permettent en particulier d'encadrer les futurs projets en définissant les grandes composantes des aménagements et les éléments à préserver ou à mettre en valeur à travers le projet.

Le contenu des OAP est principalement défini par l'article L. 151-6 et R. 123-3 du Code de l'Urbanisme.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) 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.



2 Les OAP de Guiry-en-Vexin

Il y a quatre Orientations d'Aménagement et de Programmation dans le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Guiry-en-Vexin.

- Le terrain de tennis et ses abords
- Rue Saint-Nicolas
- Rue du lavoir
- Corps de ferme

Pour faciliter sa lecture, l'OAP est structurée et présentée de la façon suivante :

- Les caractéristiques et enjeux du site.
- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

II. LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

1 OAP : Terrain de tennis

1.1 Caractéristiques et vocation du site

Superficie : 3 700 m²

Densité à atteindre : 13 logements/ha

Le secteur de projet se localise au cœur du bourg sur le secteur de la Nourotte. Le site est actuellement occupé par des jardins privés, un terrain de tennis communal et un terrain de pétanque communal. Un des enjeux du site est la présence de l'allée du château et de certaines co-visibilités plus ou moins directes avec le château. Une des motivations de la municipalité est de redonner une seconde vie à ce site actuellement occupé par des équipements en friche. Cette volonté est clairement exprimée dans le PADD.

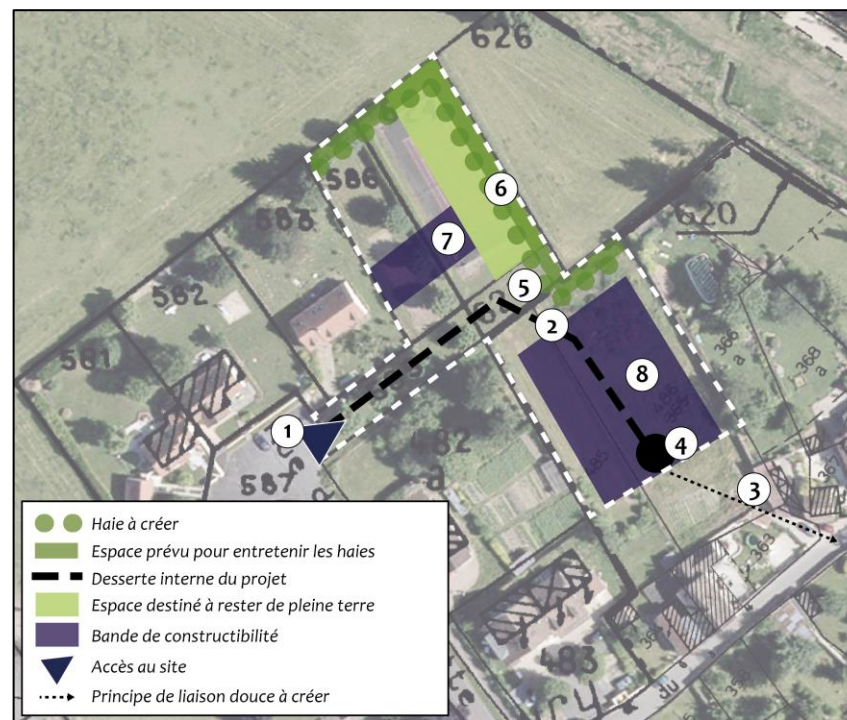


1.2 Orientations d'Aménagement et de Programmation

- 1 La desserte s'organisera par l'accès existant rue de la Nourotte.
- 2 Une voie interne de desserte du projet sera créée. La largeur maximale de la voie d'accès devra permettre l'accessibilité de la desserte incendie.
- 3 Une liaison douce pourra être créée avec la RD 159, pour permettre une desserte du site pour les piétons et les cycles depuis la rue principale. Le revêtement de cette liaison douce devra être perméable où l'être en partie.
- 4 Une placette de retournement adaptée aux engins incendie devra être prévue.
- 5 Un espace de stationnement mutualisé sera prévu pour les visiteurs. Le revêtement de cet espace de stationnement devra être perméable où l'être en partie.
- 6 Une plantation de haies d'essences locales permettra l'intégration paysagère du projet. Une bande extérieure sera prévue pour l'accès afin que l'entretien des haies soit réalisé par les habitants.

Un espace de pleine terre devra être préservé le long de la limite du secteur d'OAP. Cet espace pourra servir à la collecte et l'infiltration des eaux pluviales.
- 7 La future construction au nord devra être implantée en alignement avec la construction de la parcelle 583.
- 8 L'implantation du bâti se fera dans cette bande de constructibilité. Elle devra être diversifiée de part et d'autre de la voie.

- 9 Les futurs logements devront permettre de répondre aux attentes d'une population diversifiée. Ils devront correspondre au volume typique des maisons habituellement observée en zone rurale, à savoir d'une hauteur en R+1 ou R+1+C. Ces logements devront, par leur volume et leur implantation, produire un effet de « densité » afin de compléter ou reproduire la trame bâtie typique des secteurs urbanisés en zone rurale.



Environ 1600 m² de terrain sont situés dans les bandes de constructibilité. Une densité minimale de 13 logements/ha est demandée sur ce site. Il est attendu environ 3 logements.

2 OAP rue Saint-Nicolas

2.1 Caractéristiques et vocation du site

Superficie : 4 625 m²

Densité à atteindre : 7 logements/ha

Le secteur de projet est situé en entrée sud du village. Le site n'a actuellement aucun bâtiment. Le ru de Guiry longe le site projet sur sa limite sud-est, ainsi que sur la pointe nord-ouest. La topographie du site est relativement marquée (dénivelé de 4 mètres du nord-ouest vers le sud-est). Une zone humide couvre l'ensemble du terrain.

Il sera question dans cette OAP de prendre en compte les enjeux environnementaux ainsi que sa situation en entrée de village.



2.2 Orientations d'Aménagement et de Programmation

- 1 Les futures constructions pourront avoir un accès direct sur la rue Saint-Nicolas.
- 2 Une plantation de haies d'essences locales permettra l'intégration paysagère du projet.
- 3 Des espaces de jardin doivent être créés sur l'ensemble du site hors zone constructible afin de garantir une bonne infiltration des eaux pluviales. Une insertion paysagère végétale avec des essences locales est demandée.

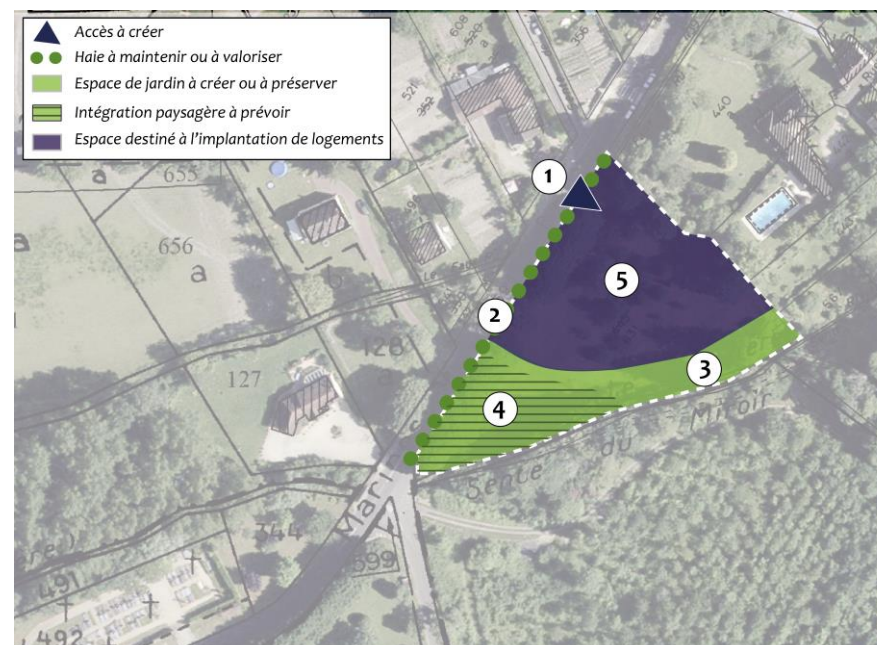
Ces espaces de jardin permettront de préserver le ru de Guiry longeant la limite sud-est du site.

- 4 L'intégration paysagère du site sur sa pointe sud devra être assurée afin qu'il s'inscrive dans le paysage de la commune et offre une entrée de village qualitative.
- 5 Un secteur de construction de logements est prévu sur la pointe nord du site. Ce secteur aura une superficie d'environ 0,3 hectares.

Afin de protéger le patrimoine arboré du site et particulièrement de ce secteur urbanisable, l'abatage de tout sujet de haute tige devra être compensé in situ par la plantation d'un sujet de même développement.

Le site de l'OAP est couvert par une enveloppe d'alerte zones humides. Un inventaire de zone humide devra être effectué en phase opérationnelle afin de déterminer les mesures compensatoires nécessaires si besoin.

En raison des différentes contraintes environnementales et de la situation du site en entrée de village, une densité minimale de 7 logements/ha est demandée sur ce site. Il est attendu 2 logements maximum.



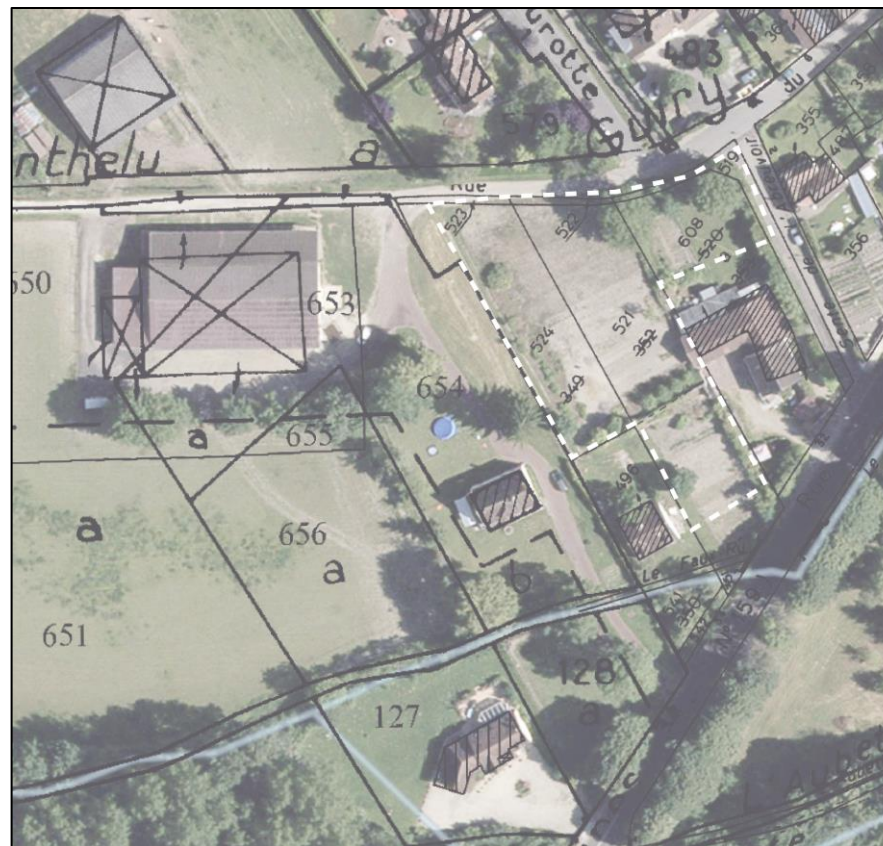
3 OAP rue du Lavoir

3.1 Caractéristiques et vocation du site

Superficie : 3 000 m²

Densité à atteindre : 13 logements/ha

Le secteur de projet se localise au cœur du bourg entre la rue du Lavoir et la rue de l'Abreuvoir. Ce site représente des dents creuses en lamelles.



3.2 Orientations d'Aménagement et de Programmation

- 1 La desserte s'organisera par un accès unique donnant sur la rue du Lavoir. Il permettra d'emprunter le chemin existant.
- 2 Une voie interne de desserte du projet sera prévue et calibrée pour l'usage. Deux places de stationnement visiteur par logement sont attendues.
- 3 L'implantation des constructions devra tenir compte de l'environnement direct du site et notamment des anciennes maisons situées à l'est du secteur couvert par l'OAP.

Une densité minimale de 13 logements/ha est demandée sur ce site. Il est attendu environ 4 logements.



4 OAP corps de ferme

4.1 Caractéristiques et vocation du site

Superficie : 10 839 m²

Ce corps de ferme accueillait autrefois une activité agricole. Aujourd'hui, ce site est occupé par diverses activités : du résidentiel, du commerce de produits locaux et une salle de réception.

L'OAP a vocation à cadrer l'évolution du site afin que celui-ci puisse poursuivre son développement tout en conservant son identité. Ce secteur n'a pas vocation à développer le parc de logement et donc n'a pas vocation à renouveler la population.

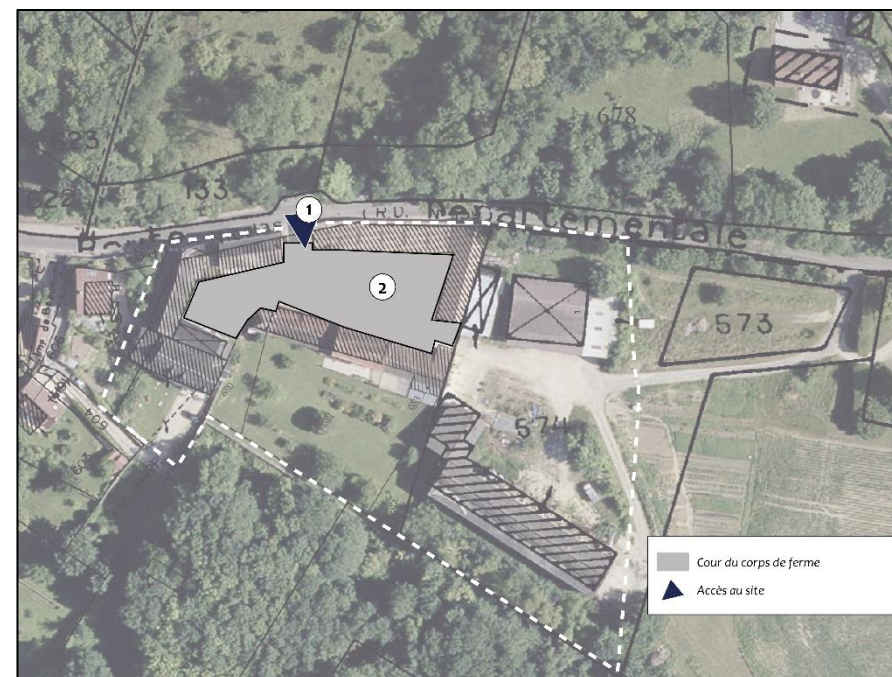
La ferme est protégée au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme et fait ainsi l'objet d'une fiche patrimoine dans laquelle sont énoncées les prescriptions de protection. Cette fiche est lisible dans l'annexe 8 relatif aux Eléments Remarquables du Paysage (ERP).



4.2 Orientations d'Aménagement et de Programmation

- 1 La desserte continuera de s'organiser principalement par cet accès.
- 2 La cour du corps de ferme devra rester une cour ouverte. Les plantations éventuelles devront être limitées et ne pas porter atteinte à ce principe. La pose de clôtures à l'intérieur de la cour sera interdite.

Le site n'a pas vocation à produire de nouveaux logements.







géostudio
URBANISME & CARTOGRAPHIE