



# PLAN LOCAL D'URBANISME DE VERZY

4 – Orientations d'Aménagement et de  
Programmation

Projet version 1





## SOMMAIRE

<b>PREAMBULE</b> .....	<b>4</b>
<b>LA PORTÉE DES ORIENTATIONS</b> .....	<b>4</b>
Les articles du Code de l'Urbanisme relatifs aux orientations d'aménagement.....	4
Les effets juridiques des OAP.....	5
L'articulation avec les autres pièces du PLU .....	5
La lecture des présentes OAP .....	6
<b>LES OBJECTIFS ET LES RÉSULTATS RECHERCHÉS</b> .....	<b>6</b>
Le contenu des orientations par secteur.....	7
<b>IDENTIFICATION DES SECTEUR OAP</b> .....	<b>8</b>
<b>Les Orientations d'Aménagement et de Programmation des secteurs urbains</b> .....	<b>8</b>
LE BOIS SEULA .....	8

## PREAMBULE

### LA PORTÉE DES ORIENTATIONS

---

La loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU), modifiée par la loi Urbanisme et Habitat puis la Loi Engagement National pour l'Environnement (ENE) prévoit que le PLU soit assorti d'orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou secteurs en vue de prévoir des actions spécifiques et cohérentes avec le PADD. Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

Ces orientations d'aménagement et de programmation et les schémas doivent être établis en cohérence avec le PADD, ce qui signifie qu'ils ne doivent pas comprendre de dispositions qui lui seraient contraires.

De plus, les orientations d'aménagement et de programmation s'inscrivent en complémentarité du règlement en proposant un parti d'aménagement pour un secteur, un site, un quartier. Cette complémentarité interdit toute confusion. Ce qui relève du domaine réglementaire figure dans le règlement.

En revanche, les orientations d'aménagement et de programmation peuvent donner un sens ou une précision au règlement, sans constituer, en elles-mêmes, des prescriptions. Les orientations d'aménagement et de programmation traduisent les intentions locales et précisent par voie graphique les principes d'aménagement retenus sur chacun des sites de projet. Il s'agit bien de rechercher un rapport de compatibilité avec tous les travaux ou autorisations du droit des sols car ces orientations générales ont une portée juridique renforcée.

#### ***Les articles du Code de l'Urbanisme relatifs aux orientations d'aménagement***

**Article L151-2 :** « Le plan local d'urbanisme (...) comprend un rapport de présentation, un projet d'aménagement et de développement durables, des orientations d'aménagement et de programmation, un règlement et des annexes. Chacun de ces éléments peut comprendre un ou plusieurs documents graphiques... »

**Article L151-6 :** « Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

**Article L151-7 :**

Les orientations d'aménagement et de programmation 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.

**Article R151-6** « Les orientations d'aménagement et de programmation par quartier ou secteur 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 des quartiers ou secteurs auxquels ces orientations sont applicables est délimité dans le ou les documents graphiques prévus à l'article R. 151-10.

**Article R151-7** « 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, notamment dans les zones urbaines réglementées en application de l'article R. 151-19. »

### **Les effets juridiques des OAP**

#### **Article L151-2 :**

« L'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan sont conformes au règlement et à ses documents graphiques. **Ces travaux ou opérations sont, en outre, compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement et de programmation** ». La compatibilité avec les OAP signifie que les travaux et opérations réalisés dans les secteurs concernés sont opposables aux tiers, qu'ils ne peuvent pas être contraires aux OAP retenues mais doivent contribuer à leur mise en œuvre ou tout du moins ne pas les remettre en cause. La compatibilité s'apprécie lors de l'instruction des demandes d'autorisations.

### **L'articulation avec les autres pièces du PLU**

#### ❖ Avec le PADD

Ces OAP sont établies en cohérence avec le PADD.

#### ❖ Avec les dispositions réglementaires

Les OAP sont complémentaires des dispositions d'urbanisme contenues dans le règlement écrit et graphique. Cette complémentarité s'exprime selon une valeur juridique de :

- Compatibilité dans le cadre des OAP
- Et de conformité dans le cadre des dispositions réglementaires

La cohérence entre les OAP et les règles d'urbanisme s'exprime ainsi à travers un zonage ou des règles écrites.

### **La lecture des présentes OAP**

Les OAP sont opposables aux autorisations d'aménager et d'occuper le sol, dans un rapport de compatibilité, uniquement à l'intérieur des périmètres identifiés aux schémas ci-joint. Pour des raisons de lisibilité, des principes de liaisons sont parfois représentés en dehors des périmètres des OAP, ces principes n'ont pas de valeur juridique et ne sont données qu'à titre strictement illustratif.

## **LES OBJECTIFS ET LES RÉSULTATS RECHERCHÉS**

---

La commune de VERZY affirme au travers son projet d'aménagement et de développement durable :

- Sa **volonté** de permettre une croissance démographique raisonnable du village,
- La **nécessité** de prévoir un développement urbain organisé, maîtrisé, de prévoir des potentialités d'accueil de population et d'activités économiques, mais en veillant à modérer la consommation des espaces agricoles et naturels,
- L'**ambition** de préserver le cadre de vie, le patrimoine naturel et la qualité paysagère de la commune.

Dans le cadre des orientations arrêtées dans le PADD.

Qui sont :

1. **Orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, de paysage et d'urbanisme,**
2. **Orientations générales de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers et de préservation ou de remise en état des continuités écologiques,**
3. **Les orientations générales concernant l'habitat,**
4. **Les orientations générales concernant les transports et les déplacements,**
5. **Les orientations générales concernant le développement des communications numériques,**
6. **Les orientations générales concernant l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs,**
7. **Les objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.**

Plusieurs secteurs ont été identifiés par la commune et font l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation relatives à :

- L'aménagement (mise en valeur de l'environnement pour orienter et assurer le développement de la commune),
- L'habitat,
- Les transports et les déplacements,
- L'activité économique

### ***Le contenu des orientations par secteur***

Les orientations d'aménagement sur les secteurs et sites sont ici présentées suivant les orientations choisies par la commune pour le développement futur de son territoire.

Les orientations d'aménagement se présentent selon trois volets :

1. Une partie écrite présentant les enjeux pour l'aménagement du secteur, du quartier ou du site.
2. Une partie écrite indiquant les dispositions qualitatives relatives au schéma d'orientations d'aménagement.
3. Une partie graphique exprimée sous forme de schéma, dont les informations indiquées établissent des principes d'aménagement à respecter sans toutefois définir précisément les tracés et implantations.

Pour chaque grand secteur, la collectivité publique a déterminé un schéma d'aménagement global destiné à assurer la cohérence d'ensemble des futurs développements.

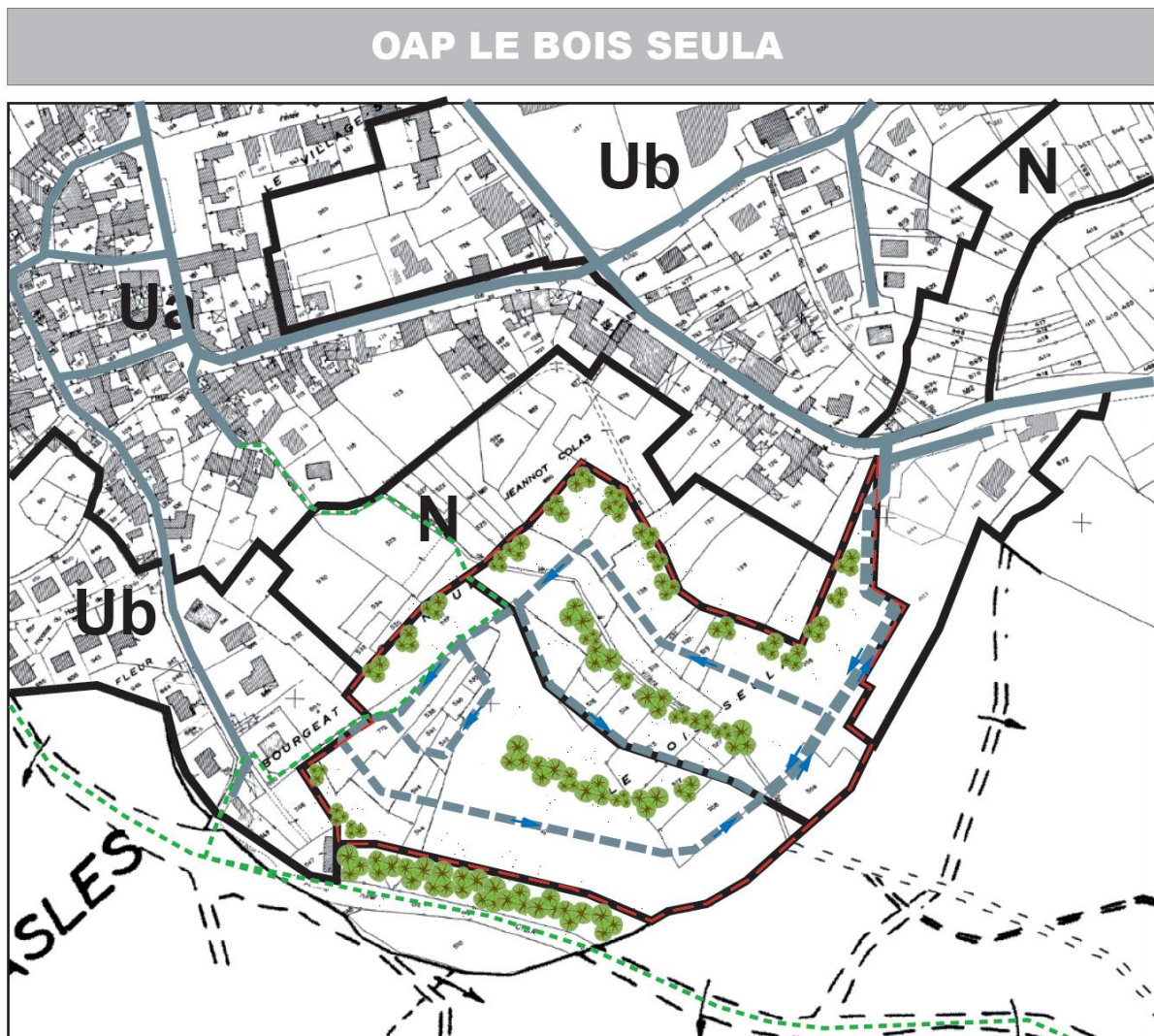
Le choix de localisation des secteurs correspond aux orientations générales du PADD qui prévoit une articulation entre les secteurs bâtis et les éventuelles mutations des espaces dans un objectif de valorisation des espaces et de gestion économe du foncier.

## IDENTIFICATION DES SECTEUR OAP








Localisation des divers secteurs concernés par une Orientation d'Aménagement et de Programmation.

### Les Orientations d'Aménagement et de Programmation des secteurs urbains

#### LE BOIS SEULA



#### Légende

-  Zones du règlement graphique
-  Secteur de l'OAP
-  Réseau public existant
-  Réseau public partiel à compléter
-  Sens de circulation à prévoir
-  Cheminements piétons à conserver ou à créer
-  Boisements à maintenir ou à créer (paysagement, frein au ruissellement, etc.)



### Les enjeux pour l'aménagement du secteur

- prévoir une organisation cohérente des accès et la desserte du secteur en voirie.
- créer une offre nouvelle de logements pour l'accueil de familles et de répondre aux besoins
- favoriser la qualité environnementale des constructions, installations et aménagements,
- prendre en compte le risque mouvement de terrain et limiter le ruissellement.

### Les dispositions relatives au schéma

L'ouverture à l'urbanisation du secteur se fera selon une opération d'aménagement d'ensemble.

L'OAP concerne une zone à urbaniser à court ou moyen terme (**AU**) et une zone à urbaniser à long terme (**2AU**) qui nécessite une modification du PLU selon les modalités prévues notamment à l'article L153-38 du code de l'urbanisme.

### Type d'habitat

Ce secteur est destiné à la création, idéalement mixte, de maisons de type individuel, individuel groupé ou du petit collectif (R+1+comble).

Le projet devra respecter une densité minimale de 16 à 20 logement à l'hectare, soit environ 30 logements au minimum sur la première tranche (zone **AU**) et 35 logements en zone **2AU**.

### Traitement paysager et environnemental

Il est recommandé à ce que les fonds de parcelles constructibles soient traités en espaces verts, espaces de jardins.

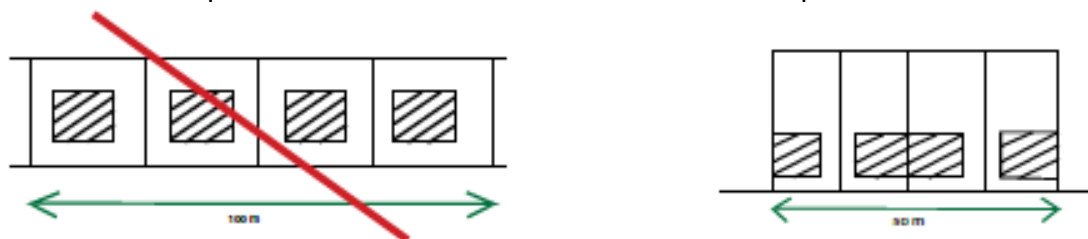
Les plantations denses devront être prévues dans le sens perpendiculaire à la pente, afin de réduire le ruissellement des eaux pluviales, et d'assurer un paysagement

Les clôtures devront assurer une perméabilité pour l'écoulement des eaux.

L'imperméabilisation des sols (constructions, couvert d'asphalte, béton, terrasse, etc.) ne devra pas excéder 70% de la surface de la parcelle. Les revêtements et dispositifs perméables ne sont pas concernés.

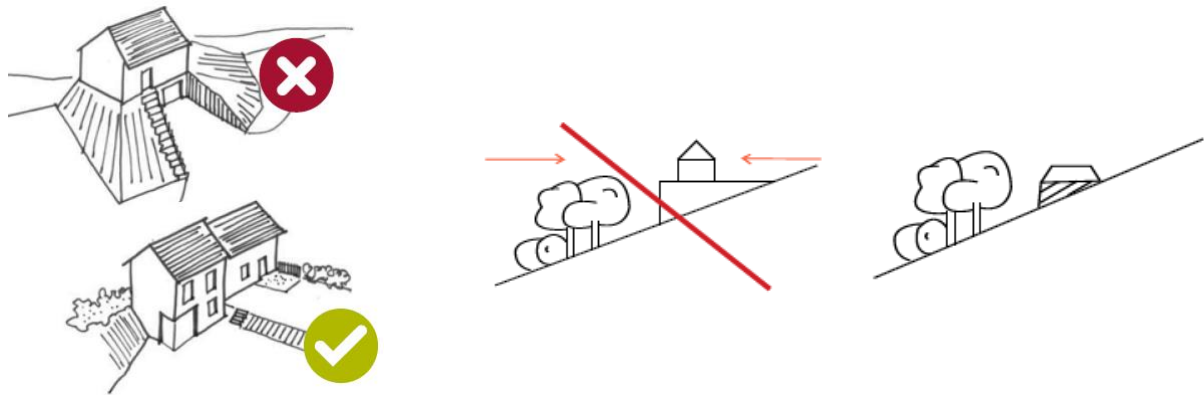
### Qualité architecturale et urbaine

Il est recommandé d'implanter les constructions sur une des limite séparatives latérales.



Source : PNR Montagne de Reims

Les constructions devront épouser la pente du terrain.  
 Les remblais et déblais sont à minimiser. Les niveaux de plancher sont à concevoir selon le terrain naturel pour optimiser les relations directes entre les espaces intérieurs et extérieurs.



Source : PNR Montagne de Reims

### Voirie, stationnement et réseaux

Une nouvelle desserte en voirie et réseaux devra être faite en interne à la zone. Une fois ces aménagements réalisés, les nouvelles constructions pourront s'implanter et se raccorder aux nouveaux réseaux.

Le stationnement nécessaire aux constructions devra être prévu en dehors de la voirie publique. Des stationnements publics devront être prévus dans l'emprise du domaine public à raison d'une place pour 3 lots au minimum.

La largeur de la voirie principale ne pourra être inférieure à 5 mètres. L'accès sera suffisamment dimensionné et aménagé de manière à répondre aux exigences de sécurité routière en laissant des vues suffisamment dégagées de part et d'autre de l'accès.

L'emprise de la voie principale intégrera au minimum (schéma ci-contre) :

En cas de voirie à sens unique avec trottoir :

- une chaussée de 3,5 mètres de large au minimum prévue pour une circulation à sens unique ;
- un trottoir (largeur minimum d'1,50 mètre) d'au moins un côté de la chaussée.

En cas de voirie à sens unique sans trottoir :

- une chaussée de 3,5 mètres de large au minimum prévue pour une circulation à sens unique ; limitée à 20 km/h (zone partagée).

En cas de voirie à double sens :

- une chaussée de 5 mètres de large au minimum prévue pour une circulation à double sens ;

