Mairie de VER-SUR-LAUNETTE

5 Rue du Bois

60950 VER-SUR-LAUNETTE

COMMUNE DE VER-SUR-LAUNETTE

PLAN LOCAL D'URBANISME

3-OAP

Vu pour être annexé à la délibération d'approbation du PLU par le Conseil Municipal en date du : 07/07/2020

Le Maire,

2 Bis, rue Louis Armand
60800 Crépy-en-Valois

urbanisme@cabinet-greuzat.com
http//www.cabinet-greuzat.com

I. INTRODUCTION 3
II. OAP 1 : « Stade » 4
II.1- LE CONTEXTE ET LES ENJEUX 4
II.2- LA PROGRAMMATION 6
II.3- LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT DE L'OAP 6
II.4- SCHEMA D'AMENAGEMENT DE L'OAP 7
III. OAP 2 : « Ferme du Domaine de Saint-Sulpice » 9
III.1- LE CONTEXTE ET LES ENJEUX 9
III.2- LA PROGRAMMATION 10
III.3- LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT DE L'OAP 10
III.4- SCHEMA D'AMENAGEMENT DE L'OAP 12

I. INTRODUCTION

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) est une pièce du Plan Local d'Urbanisme (PLU) qui contribue à faire le lien entre le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) et le stade opérationnel des projets d'aménagement.

Le territoire de VER-SUR-LAUNETTE comporte deux Orientations d'Aménagement et de Programmation. L'une, dite OAP « Stade », est située au niveau du stade de football, l'autre, dite OAP «Ferme du Domaine de Saint Sulpice », se situe dans le Hameau de Loisy. Les périmètres de chaque OAP sont reportés sur le plan de zonage du présent PLU.

Conformément à l'article R151-8 du Code de l'Urbanisme, les Orientations d'Aménagement et de Programmation abordent les six thèmes suivants :

1- La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère,
2- La mixité fonctionnelle et sociale,
3- La qualité environnementale et la 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.

Ces Orientations d'Aménagement et de Programmation comportent, en plus des textes détaillés dans les chapitres ci-après, un schéma d'aménagement qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale de chaque secteur.

II. OAP 1 : « Stade »

II.1- LE CONTEXTE ET LES ENJEUX

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation est située en entrée Ouest du bourg de Ver-sur-Launette, le long de la Route de Ver à Loisy, à environ 400 m du centre du village. Le site est directement desservi au Nord par la Route de Ver à Loisy qui permet de rejoindre le centre-bourg. Le périmètre de l'OAP, reporté sur le plan de zonage, totalise 2.6 ha.

Le secteur est longé en frange Est par quelques maisons individuelles et par un chemin d'exploitation communal.

1-Vue depuis la Route de Ver à Loisy

2-Vue depuis la Rue du Péron

Le site est en partie occupé par des terres agricoles actuellement cultivées et comprend un espace artificialisé accueillant des équipements publics de loisirs

de plein air : stade de football, terrain de basket-ball, terrain de VTT et terrain de pétanque. Des bâtiments liés à ces équipements sont implantés sur la parcelle. Il s'agit de vestiaires et de résidences mobiles liées au gardiennage du site. Bordé d'arbustes en frange Ouest, ce terrain communal couvre une superficie de 1,3 ha.

Espace artificialisé inclus dans le périmètre de l'OAP – Occupation du sol

Situé en entrée de village et au contact direct de l'espace agricole, le site couvert par l'OAP porte un enjeu important d'insertion paysagère. Il est concerné par le site naturel inscrit de la Vallée de la Nonette. Il n'est en revanche soumis à aucun risque naturel majeur. Toutefois, le secteur est susceptible d'être traversé par des eaux de ruissellement. Afin de permettre la bonne gestion des eaux de ruissellement, des emplacements réservés, reportés au plan de zonage, cernent les franges Nord et Est du secteur.

II.2- LA PROGRAMMATION

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation a pour vocation l'accueil d'équipements d'intérêt collectif et de services publics afin de répondre à l'objectif du PADD qui vise à « améliorer l'offre en équipements ».

En plus des équipements sportifs existants, l'OAP pourra accueillir des équipements communaux de type :

- Services : ateliers de services techniques, salle multifonction,..
- Sports de plein air : air de jeux, city stade,,...

Les stationnements liés aux besoins de ces équipements seront aménagés au sein de l'OAP.

II.3- LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT DE L'OAP

La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Afin de faciliter les accès aux équipements prévus dans le secteur, les constructions devront s'implanter en retrait de la voie publique. La bande de retrait ne pourra être occupée que par des aménagements liés aux circulations, aux stationnements et aux espaces verts.

Afin de limiter les impacts visuels des nouvelles constructions implantés dans l'OAP, le règlement limite la hauteur des bâtiments à 10 mètres au point le plus haut.
Afin de faciliter l'insertion paysagère et créer une transition avec l'espace agricole, les franges Sud et Ouest du secteur de l'opération devront être bordées de haies d'essences locales et variées. L'espace vert situé dans la pointe Sud du stade devra être maintenu.

La mixité fonctionnelle et sociale

Le secteur accueillera des équipements d'intérêt collectif de type services et sportifs.
Une mixité des usages est attendue avec le maintien de l'équipement sportif de plein air existant (terrain de football et son vestiaire).

La qualité environnementale et la prévention des risques

Le site peut être traversé par les eaux de ruissellement dirigées ensuite vers le village. Afin de réduire l'écoulement, des ouvrages de gestion des eaux de ruissellement devront être réalisés en franges Nord, Sud et Est du secteur de l'opération. Un ouvrage de type bassin de retenue sera aménagé dans la pointe Sud-Est du périmètre. L'espace vert situé dans la pointe Sud du périmètre de l'OAP qui contribue à freiner le ruissellement devra être maintenu.

Les aires de stationnement et la voie de circulation douce devront être réalisées avec des matériaux perméables, permettant l'infiltration des eaux pluviales.

En cas d'impossibilité technique d'infiltration des eaux, les rejets dans le milieu naturel seront limités à 1l/s/ha pour une période de retour de 20 ans.

Les besoins en matière de stationnement

Des places de stationnement devront être aménagées au sein de l'opération, le long de la voie de desserte. Un nombre suffisant de places devra être aménagé afin de répondre aux besoins des aménagements réalisés sur le site et des activités prévues.

La desserte en transports en commun

La commune n'est desservie que par une ligne scolaire. Celle-ci peut toutefois être empruntée par tous, moyennant le coût d'un trajet. L'arrêt de bus le plus proche du secteur concerné par l'OAP est situé Rue du Bois. Il est accessible par la Rue des Forges, laquelle prolonge la Route de Ver à Loisy desservant le secteur de l'opération.

La desserte du terrain par la voie et les réseaux

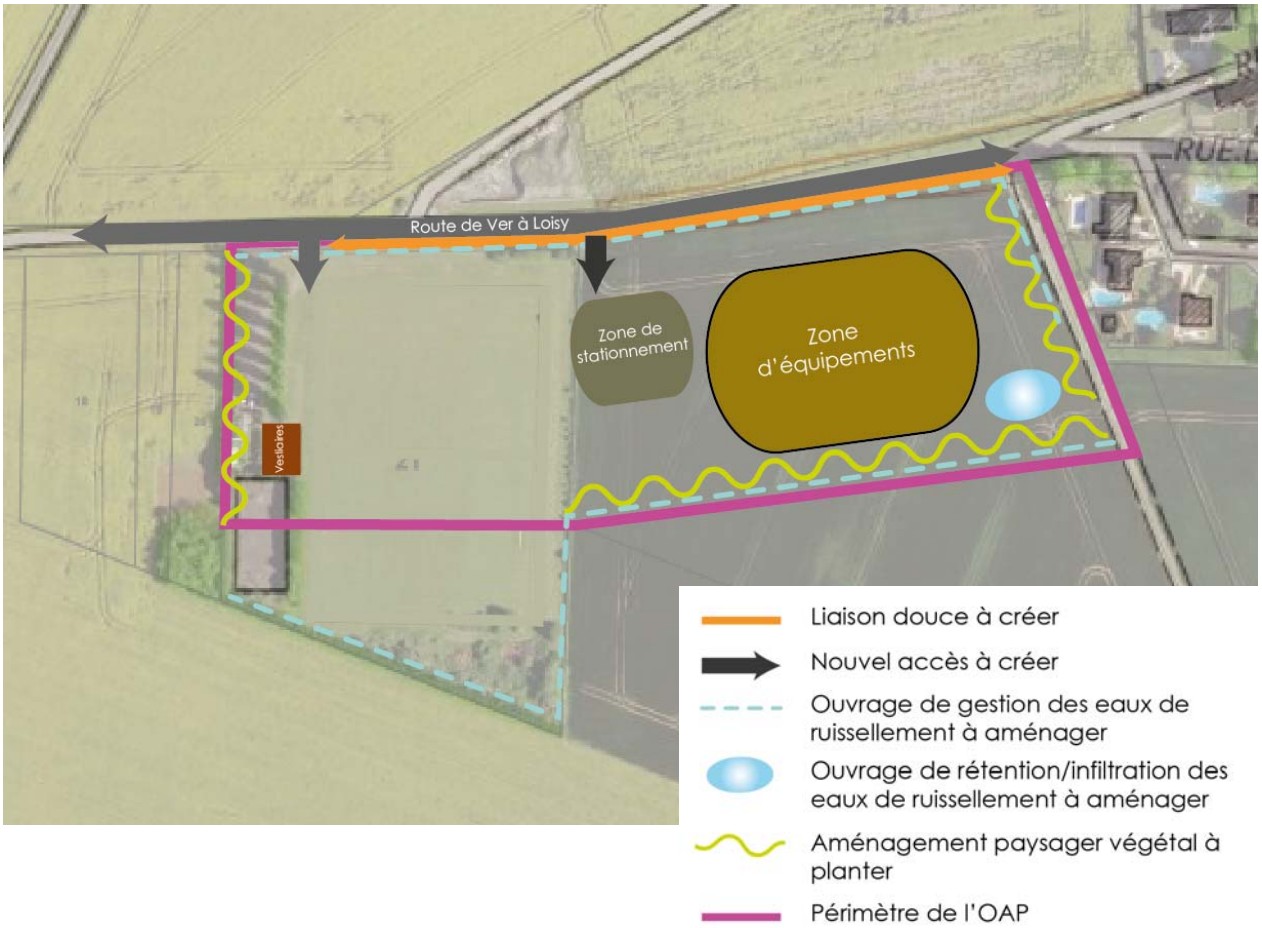
Le secteur de l'opération sera desservi par la Route de Ver à Loisy, sur laquelle la circulation se fait à double-sens. Une liaison douce sera mise en place jusqu'au croisement de la Rue des Forges et de la Rue du Péron qui mènent au centre-bourg.

Le raccordement de l'opération se fera sur les réseaux existants le long de la Route de Ver à Loisy. Les canalisations du réseau d'eau potable devront au préalable être dimensionnées aux besoins du projet.
Le raccordement à la fibre optique, disponible sur la commune, devra être prévu par l'aménageur.

II.4- SCHEMA D'AMENAGEMENT DE L'OAP

Les aménagements du secteur de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation, devront respecter la programmation (développée au chapitre II.2), les principes d'aménagement (édictés au chapitre II.3) ainsi que les principes généraux illustrés par le schéma d'aménagement de l'OAP figurant sur la page suivante.

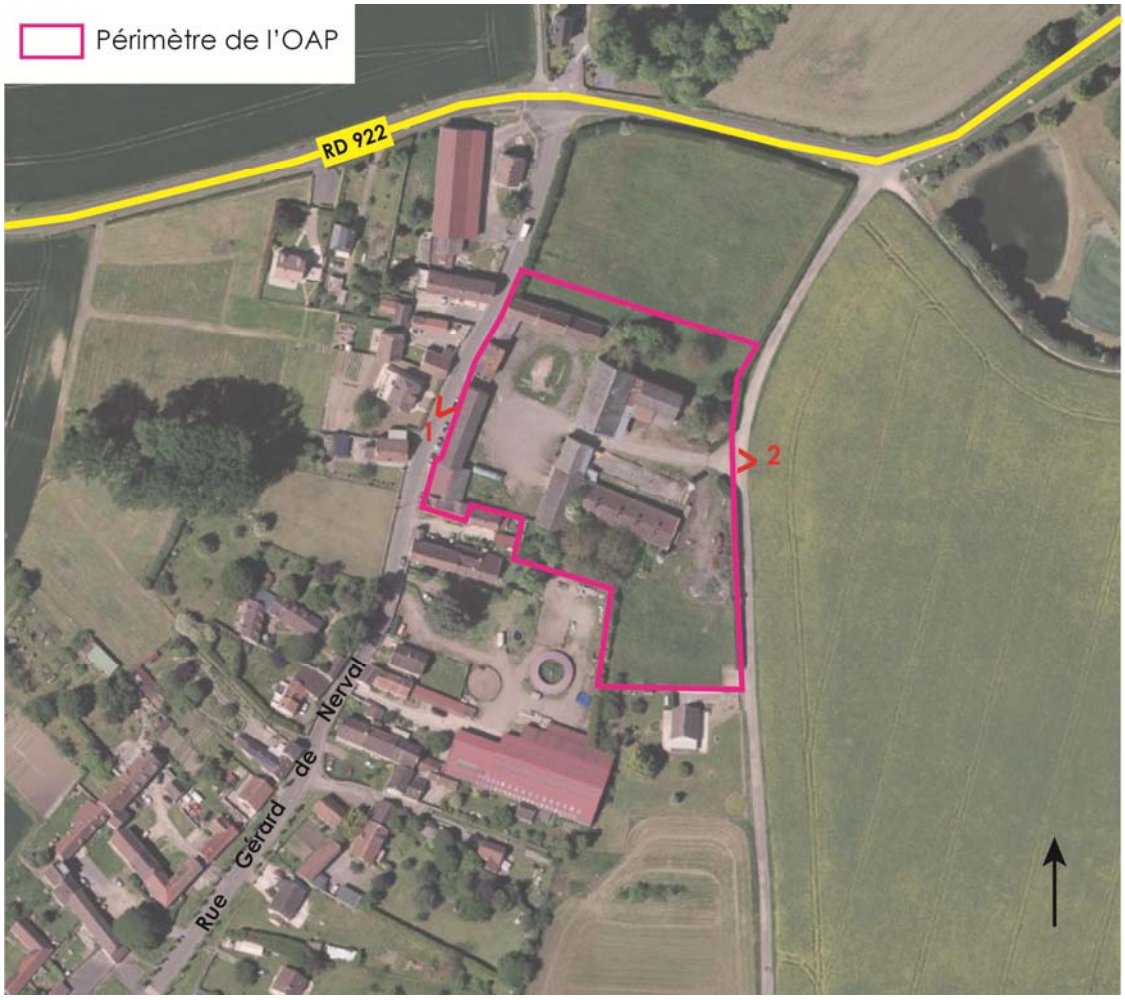
L'OAP ne devra être mise en œuvre qu'après renforcement du réseau d'eau potable situé à proximité directe du secteur et sous réserve de la conformité des dispositifs d'assainissement.
Le secteur pourra être aménagé au coup par coup.


Route de Ver à Loisy
Zone de stationnement
Zone d'équipements
Vestiaires
Liaison douce à créer
Nouvel accès à créer
Ouvrage de gestion des eaux de ruissellement à aménager
Ouvrage de rétention/infiltration des eaux de ruissellement à aménager
Aménagement paysager végétal à planter
Périmètre de l'OAP

III. OAP 2 : « Ferme du Domaine de Saint-Sulpice »

III.1- LE CONTEXTE ET LES ENJEUX

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation concerne la Ferme du Domaine de Saint-Sulpice située à Loisy, hameau de Ver-sur-Launette.



Prise de vue n°1

Prise de vue n°2

La ferme s'inscrit dans la trame bâtie du hameau au sein d'un tissu au caractère majoritairement ancien. Elle est attenante au Nord à une parcelle de prairie et est longée à l'Est par le Chemin de Beaumarchais. Emprunté par les engins agricoles, le chemin relie la Route de Ver au Sud, à la RD 922 au Nord. Une vaste parcelle cultivée s'étend à l'Est du site, bordée par la forêt domaniale.

La ferme est directement desservie par la Rue Gérard de Nerval, axe principal de Loisy. Les bâtiments de l'ancien corps de logis y sont implantés à l'alignement de la voie. L'emprise de la chaussée est étroite et laisse peu de place aux trottoirs.

La zone de l'OAP couvre une surface d'environ 1,10 ha. Elle est incluse dans le périmètre du site naturel inscrit de la Vallée de la Nonette, ce qui implique que l'Architecte des Bâtiments de France est consulté pour avis conforme sur tous les projets de démolition.
La zone n'est soumise à aucun risque naturel majeur.

III.2- LA PROGRAMMATION

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation a pour principale destination l'accueil de nouveaux logements afin de participer à l'objectif de production de logements visé par le PADD. L'artisanat et le commerce de détail ainsi que les activités de services sont néanmoins autorisés.

La programmation envisagée est de 25 logements, dont une part de 20 % sera constituée de logements sociaux. Le projet mixera construction neuve et réhabilitation.

L'opération ne devra être réalisée qu'après :
- la mise aux normes du réseau d'assainissement collectif (station d'épuration).
- la reconstruction du bâtiment agricole nécessaire à l'exploitant qui occupe actuellement les bâtiments du corps de ferme. Le bâtiment devra être implanté à l'emplacement prévu par l'OAP (voir III.4 Schéma d'aménagement de l'OAP). Cette construction n'est pas soumise à la condition de mise aux normes du réseau d'assainissement collectif (station d'épuration) susmentionnée.

III.3- LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT DE L'OAP

La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

La structure originelle du corps de ferme devra être maintenue et les bâtiments devront respecter les conditions d'implantation décrites dans le schéma d'aménagement de l'OAP (voir III.4 Schéma d'aménagement de l'OAP).
Le mur d'enceinte de la ferme implanté Rue Gérard de Nerval et la grange devront être réhabilités.

La hauteur des constructions devra respecter les hauteurs mentionnées dans le schéma d'aménagement de l'OAP (voir III.4 Schéma d'aménagement de l'OAP).

Les franges du secteur de l'opération devront être bordées de haies d'essences locales et variées. La cour devra être plantée et traitée en espace vert collectif sur une large surface : aire de jeux, potagers, vergers. Les aires de stationnement situées à l'Est de la cour devront être accompagnées d'arbres plantés. Une haie vive devra également être plantée autour de la portion de terrain attribuée à l'exploitation agricole.
Les constructions implantées au Nord de la cour bénéficieront de cours ou de jardins privatifs.

La mixité fonctionnelle et sociale

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation a pour principale destination l'accueil de nouveaux logements.
La programmation envisagée est de 25 logements. Une part de 20 % devra être attribuée à des logements sociaux. Une mixité des typologies de logements est attendue, telle que décrite dans le schéma d'aménagement de l'OAP (voir III.4 Schéma d'aménagement de l'OAP): habitat individuel groupé, habitat intermédiaire, petit collectif et habitat partagé. Le projet intégrera un abri collectif construit à la place du hangar adossé au mur d'enceinte Rue Gérard de Nerval.
La vocation agricole du site est maintenue en intégrant l'exploitation agricole à l'OAP. La partie Sud de la zone lui est attribuée afin de construire un nouveau bâtiment.

La qualité environnementale et la prévention des risques

La partie nord de la cour sera occupée par un bassin de recueil des eaux pluviales. Les eaux de surface seront conduites soit vers le bassin de rétention, soit vers des dispositifs adaptés installés en bordure des voiries ou des espaces de stationnement.
Les eaux de toiture seront gérées par des bassins souterrains, disposés sous l'espace public ou privé dans le cas de maisons individuelles avec jardins.

La récupération des eaux pluviales pour l'arrosage ou les besoins domestiques sera favorisée.
Les aires de stationnement et les espaces piétonniers devront être réalisés avec des matériaux semi-perméables.

En cas d'impossibilité technique d'infiltration des eaux, les rejets dans le milieu naturel seront limités à 1l/s/ha pour une période de retour de 20 ans.

Les besoins en matière de stationnement

Des places de stationnement devront être aménagées au sein de l'opération.
Le projet prévoira un nombre minimum de 65 places de stationnement, dont 40 % maximum seront couvertes.
Les aires de stationnement devront être réalisées avec des matériaux semi-perméables.

La desserte en transports en commun

L'arrêt de bus le plus proche du secteur concerné par l'OAP est situé Rue Gérard de Nerval, à moins de 300 m du secteur de projet. L'OAP prévoit l'élargissement de la chaussée Rue Gérard de Nerval afin de faciliter les déplacements piétons et des cheminements piétonniers seront créés au sein de l'opération pour rejoindre la Rue Gérard de Nerval.

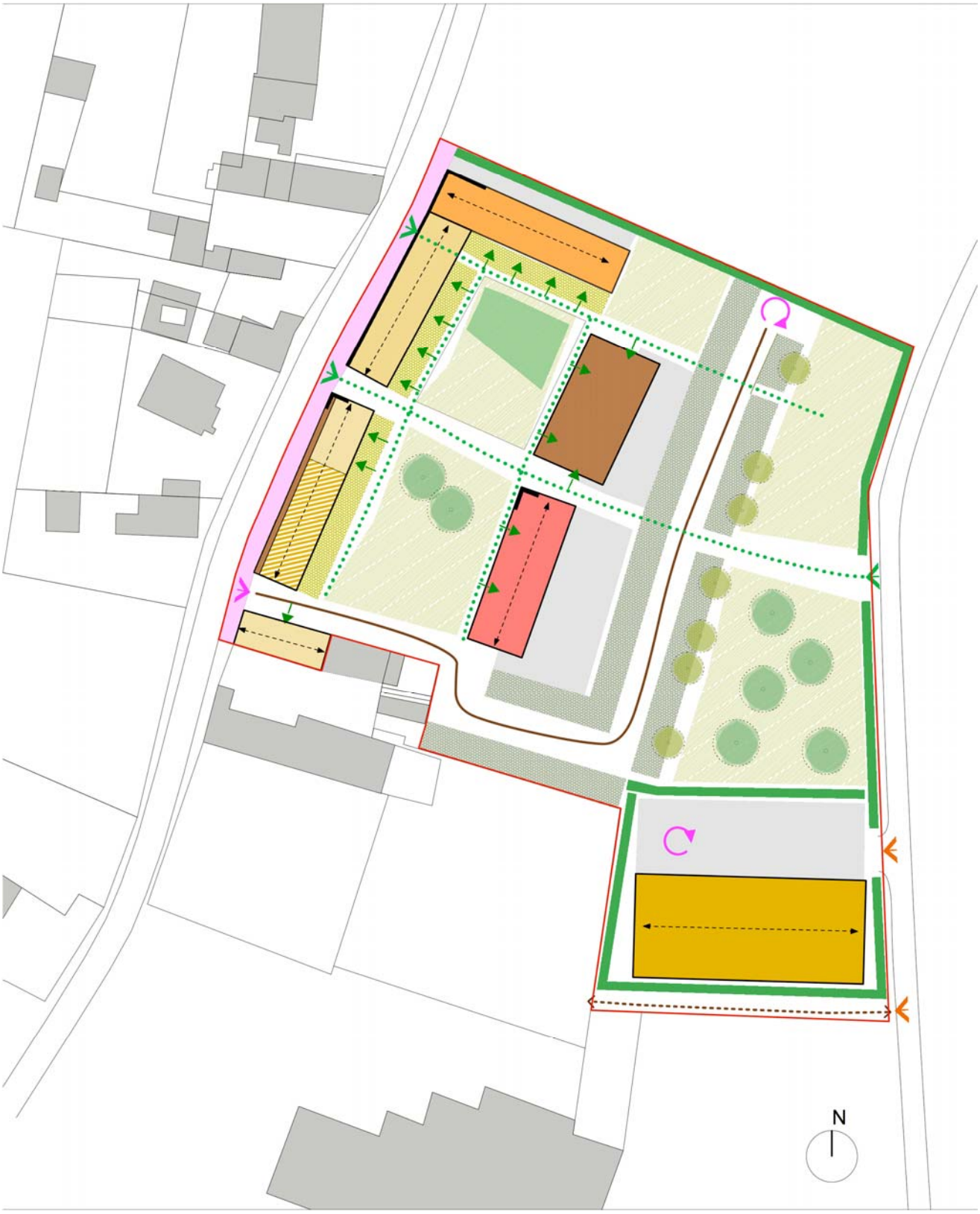
La desserte du terrain par la voie et les réseaux

La zone de l'OAP sera desservie par la Rue Gérard de Nerval qui sera élargie jusqu'aux bâtiments à l'occasion de l'opération d'aménagement. L'accès au secteur de projet se fera par une voie carrossable et deux accès piétons. Une voirie interne sera créée et desservira l'ensemble des espaces de stationnement. L'accès aux constructions se fera pour les piétons depuis la cour. Un cheminement piéton sera aménagé au sein de l'opération de façon à lier la Rue Gérard de Nerval et le Chemin de Beaumarchais.
L'accès à l'exploitation agricole se fera par le Chemin de Beaumarchais. Un espace devra être laissé au Sud du terrain destiné à l'exploitation agricole pour permettre l'accès au centre équestre.
Le raccordement de l'opération se fera sur les réseaux existants présents le long de la Rue Gérard de Nerval.
Le raccordement à la fibre optique, disponible sur la commune, devra être prévu par l'aménageur.

III.4- SCHEMA D'AMENAGEMENT DE L'OAP

Les aménagements du secteur de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation, devront respecter la programmation (développée au chapitre II.2), les principes d'aménagement (édictés au chapitre II.3) ainsi que le schéma d'aménagement de l'OAP, opposable, figurant sur la page suivante.

Source : Etude urbaine – D+H Architecture Environnement



- Limite de l'OAP
- Elément bâti à réhabiliter (grange + mur rue G. de Nerval)
- Habitat individuel groupé H maximum : 7,80 m
- Habitat individuel groupé H maximum : 9,00 m
- Habitat intermédiaire H maximum : 10,70 m
- Construction à usage collectif (rangement)
- Construction à usage agricole
- Parcelles privées (cours ou jardins)
- Terrasse privative (ou collective devant local collectif)
- Zone de stationnement
- Recul des constructions et élargissement du trottoir
- Accès carrossable
- Accès carrossable à usage agricole
- Sens de circulation
- Aire de retournement VL
- Accès piéton collectif depuis espace public
- Accès piéton individuel
- Parcours piétonnier
- Voie carrossable
- Accès carrossable à usage agricole (centre équestre)
- Implantation imposée sur l'angle
- Alignement imposé sur la ligne
- Ligne de faitage imposée
- Haie vive à planter
- Bassin de recueil des eaux pluviales
- Espace vert collectif
- Arbre à planter en ligne associé au stationnement
- Arbre à planter en groupement (verger)