

Modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme

---

**Commune de La Vèze**

---

# **Orientations d'aménagement et de programmation**

---

## **Historique des procédures**

**PLU approuvé le 26 octobre 2015 ;**

**Modification n°1 approuvée le 27 mai 2021**

## **Dossier approuvé**

**Vu pour être annexé à la délibération du conseil communautaire du 27 mai 2021**

**La Présidente,**

**Anne Vignot**





---

# SOMMAIRE

SOMMAIRE.....	3
ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION.....	4
<b>LE SECTEUR 1AU DU CHEMIN DES QUATRE VENTS .....</b>	<b>4</b>
<b>LE SECTEUR 1AU DU CHEMIN NEUF .....</b>	<b>7</b>
<b>LE SECTEUR 1AU RUE DE L'ECOLE ET DE LA GLACIERE.....</b>	<b>9</b>
<b>LE SECTEUR AUX.....</b>	<b>11</b>

# ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

## LE SECTEUR 1AU DU CHEMIN DES QUATRE VENTS

### Caractéristiques

Le secteur du Chemin des 4 vents couvre une superficie de 210 ares. Il est environné de pavillons individuels construits au cours de 40 dernières années.

Il ne présente aucune contrainte topographique et n'est concerné par aucun périmètre de réciprocité agricole. Par contre, il se situe dans le voisinage d'un couloir de pipelines, dans une zone de danger qualifiée de « très grave ». Cette situation conduit à admettre une densité plancher de 10 logements à l'hectare. La situation en haut de relief soumet le secteur à des conditions microclimatiques un peu moins favorables que dans la partie basse du village, notamment du fait de la ventilation. La partie médiane du site est susceptible de concentrer le ruissellement, mais avec des incidences potentielles peu significatives. Le seul risque identifié est un risque de glissement de terrain, à aléa faible, concernant une petite partie du terrain.

Superficie du secteur : **2,1 hectares**

Densité minimale exigée : **10 logements/ha**

Nombre de logements à produire : **au moins 21 logements.**

### Les orientations d'aménagement

#### La desserte

L'accès principal du secteur se fait par la rue Blériot. La desserte interne du quartier formera un bouclage avec le Chemin des quatre vents.

La profondeur constructible permet la création de trois rangs de maisons, ce qui rend nécessaire la création d'une rue parallèle au Chemin des quatre vents. Cette desserte interne conservera une dimension modeste, le trafic attendu étant faible.

#### La gestion des eaux

Une noue recueillera les eaux de ruissellement et facilitera leur infiltration. Sa réalisation répondra aux nécessités de réguler les effets de l'imperméabilisation en même temps qu'elle permettra de maîtriser l'écoulement des eaux pluviales.

#### Le positionnement des maisons

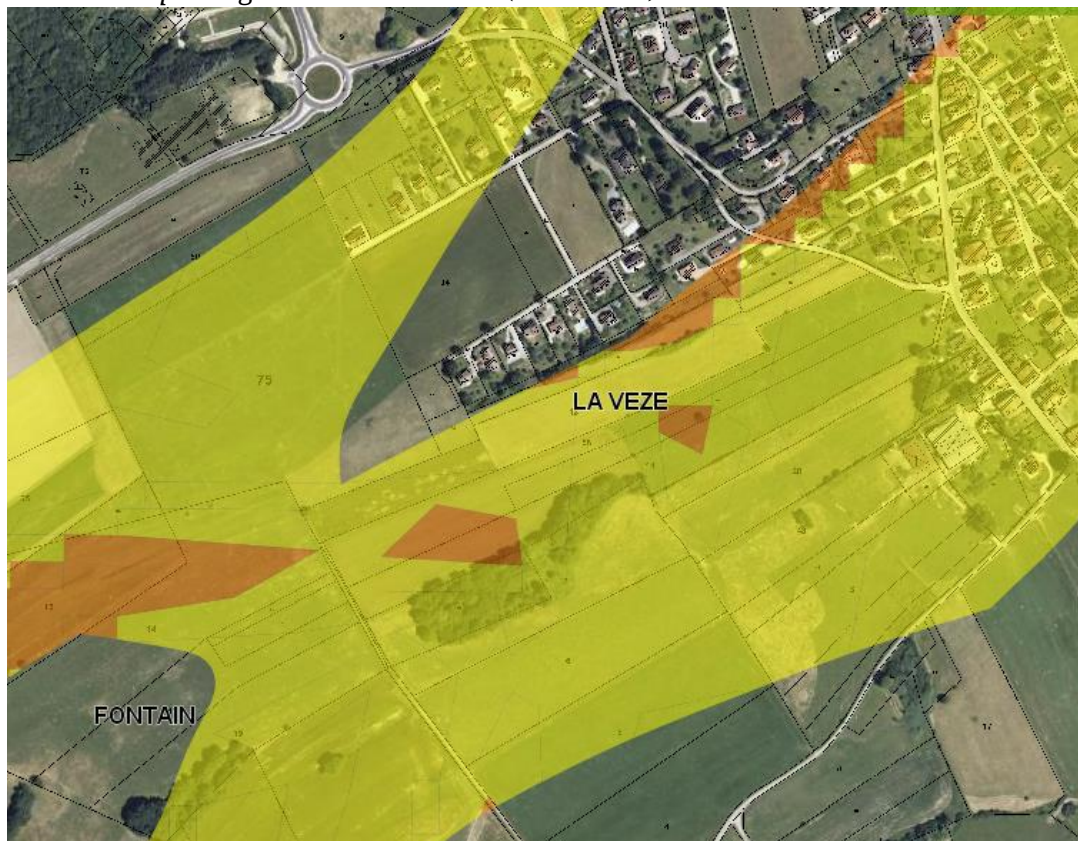
L'isolation thermique et l'orientation des maisons répondront aux exigences de performance énergétique.

Afin d'optimiser les effets du soleil sur le budget énergétique des logements, les faitages seront orientés perpendiculairement à l'axe Nord Sud, de manière à ce que l'un des versants du toit soit orienté plein Sud. Cette façade recevra les plus grandes ouvertures. Un débord du toit assurera une ombre portée lorsque le soleil est haut dans le ciel.

## La programmation

Afin de lisser la croissance de la commune, l'ouverture à l'urbanisation de ce secteur se fera en deux tranches. La deuxième tranche ne sera mise en œuvre que lorsque la première sera occupée à 75 %.

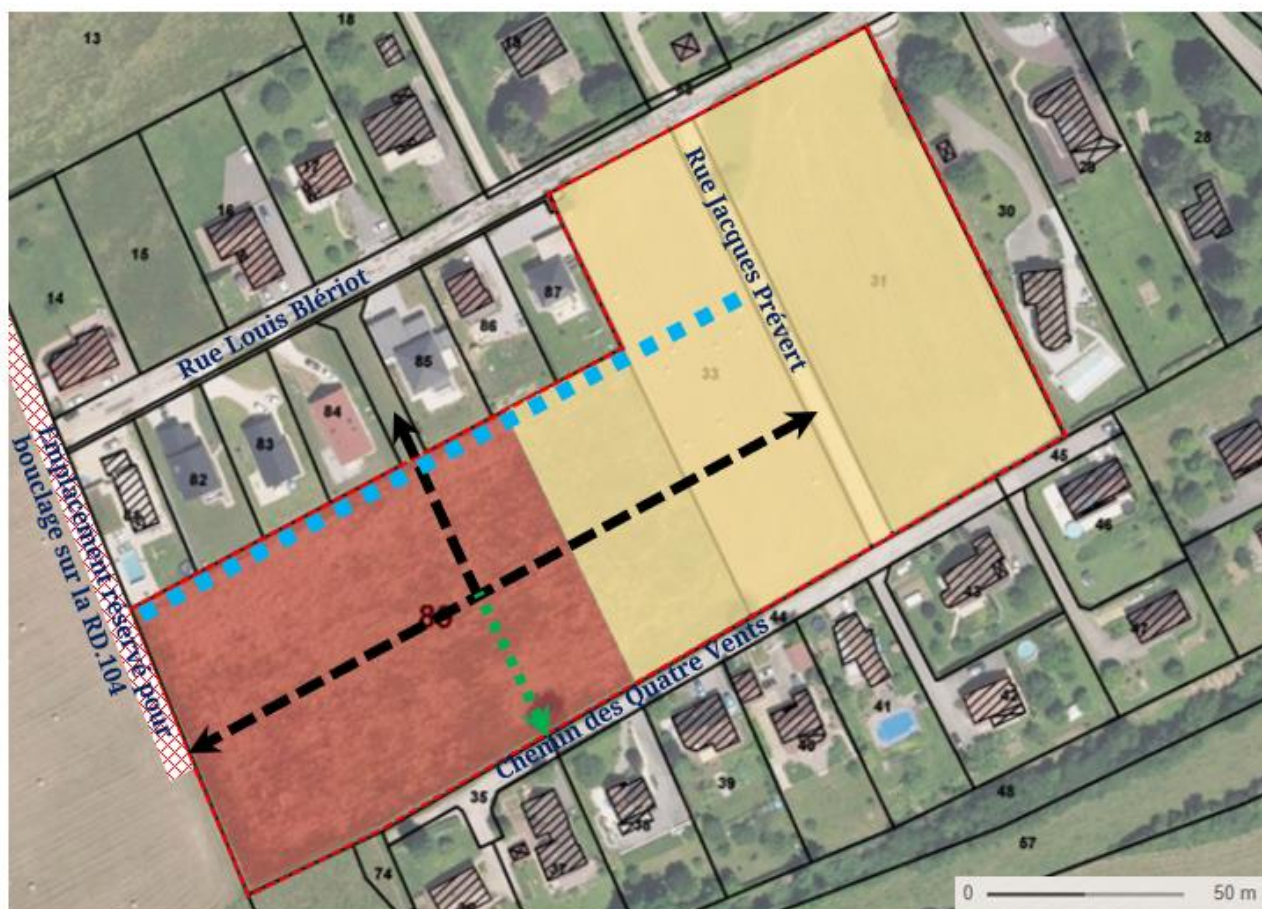
Carte du risque de glissement de terrain (source : DREAL)



Secteurs à risque de glissement

- Aléa fort
- Aléa faible
- Glissement ancien (aléa fort)
- Glissement récent (aléa fort)
- Aléa moyen
- Aléa très fort

## Schéma d'aménagement – OAP secteur 1AU du Chemin des Quatre Vents



### Légende :

- Périmètre du secteur d'OAP
- ↔ Bouclage routier
- ⋯→ Bouclage routier optionnel
- - - Noüe d'infiltration
- Phase 1 d'urbanisation
- Phase 2 d'urbanisation



## LE SECTEUR 1AU DU CHEMIN NEUF

### Caractéristiques

Le secteur du Chemin neuf a une superficie de 50 ares. Il est environné de constructions plus ou moins récentes.

Il comporte une partie haute à pente modérée et une partie basse à pente forte, formant un talus au-dessus du Chemin neuf. Il n'est, par contre, affecté d'aucune autre contrainte. Celles imposées par la topographie expliquent néanmoins que l'exigence de densité plancher soit ramenée à 6 logements par hectare.

Superficie du secteur : **0,5 hectares**

Densité minimale exigée : **6 logements/ha**

Nombre de logements à produire : **au moins 3 logements**

### Les orientations d'aménagement

Le secteur est desservi depuis le Chemin neuf dans sa partie basse, par des accès individuels, sans création de voirie.

Aucune voie carrossable ne reliera le Chemin neuf et la rue de la Glacière en raison de la pente.

Le versant est orienté au Sud. Afin d'optimiser la captation de l'énergie solaire, la plus grande longueur des maisons (le faîtage) sera parallèle aux courbes de niveau.

## Schéma d'aménagement – OAP secteur 1AU du Chemin Neuf



### Légende :

- Périimètre du secteur d'OAP
- Localisation des accès par le Chemin Neuf





## LE SECTEUR 1AU RUE DE L'ECOLE ET DE LA GLACIERE

### Caractéristiques

Le secteur Rue de l'Ecole et de la Glacière a une superficie de 109 ares. Il est entouré de constructions récentes.

Sur ce terrain, la topographie n'est pas une contrainte, tout comme sa forme qui permet un découpage aisé des parcelles. La densité minimale imposée est fixée à 12 logements par hectare afin de compenser la plus faible densité du secteur Chemin Neuf.

Superficie du secteur : **1,09 hectares**

Densité minimale exigée : **12 logements/ha**

Nombre de logements à produire : **au moins 13 logements**

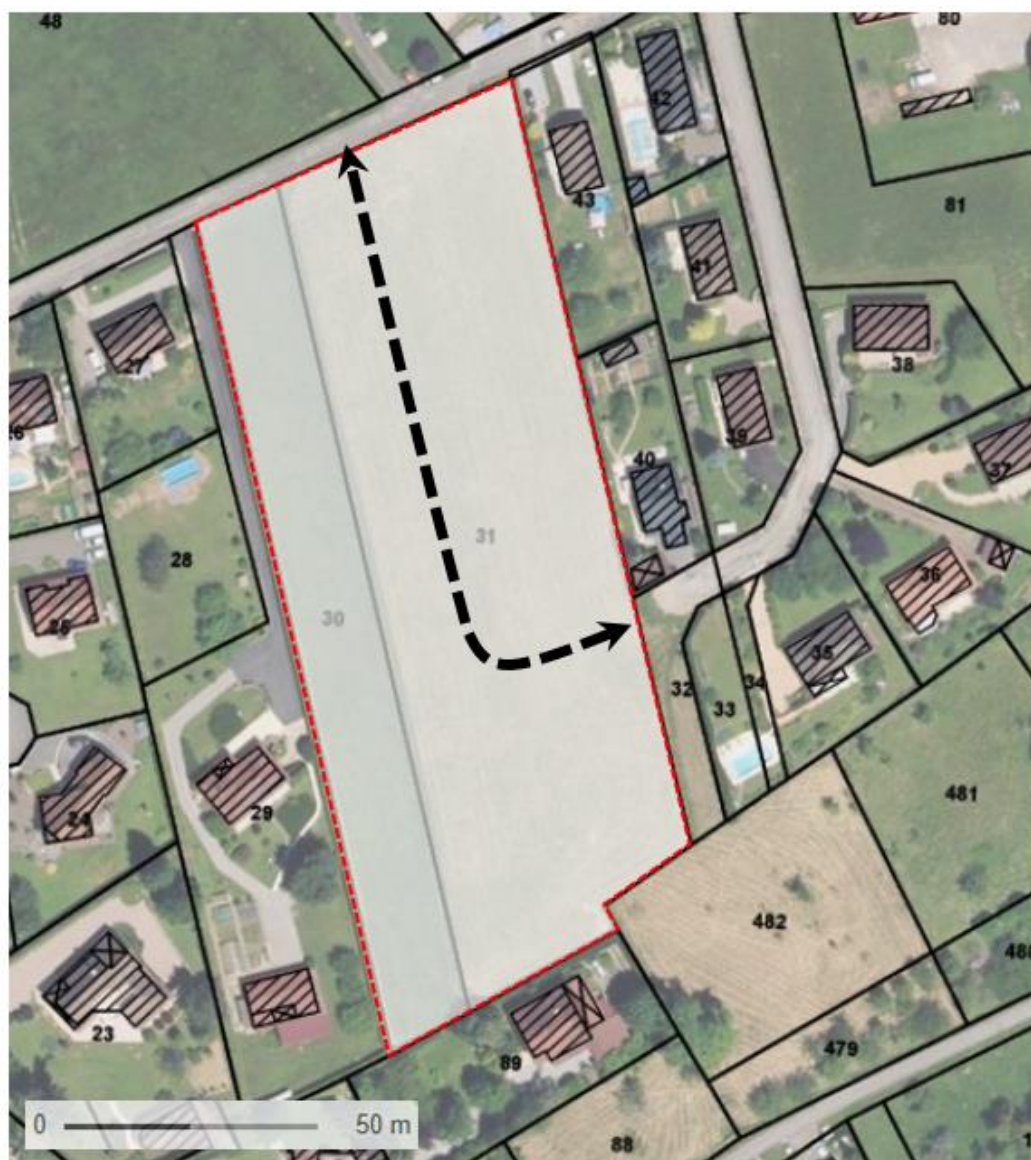
Le schéma de voirie est conçu de manière à créer un bouclage avec la rue de la Glacière.

### Les orientations d'aménagement

Le secteur est desservi depuis la rue de l'Ecole dans sa partie nord, et constitue un bouclage par la rue de la Glacière dans sa partie sud-est.

L'aménagement de ce secteur donnera lieu à une mixité des logements intégrant maisons individuelles ainsi que des logements intermédiaires et/ou collectifs.

## Schéma d'aménagement – OAP secteur 1AU rue de l'Ecole et de la Glacière



### Légende :

- Périimètre du secteur d'OAP
- Bouclage routier

## LE SECTEUR AUx

### Caractéristiques

Le secteur AUx a une superficie de 26 ares. Il est, pour partie, environné de constructions. Ses limites respectent celles de la zone d'intérêt écologique floristique et faunistique du marais.

Ce secteur réuni deux enjeux : il constitue l'une des portes du village et l'une de ses faces s'ouvre sur le marais. Ces enjeux sont cependant atténués par le fait qu'il s'agit d'une enclave entre la zone d'activités existante et le centre ancien du village, au bord de la route départementale. La topographie est plane.

### Les orientations d'aménagement

Le secteur est desservi par une voie d'entrée à partir de la route départementale. Une alternative consisterait à mutualiser l'accès à la partie arrière du périmètre avec la propriété voisine.

Afin d'assurer la meilleure transition possible avec le centre ancien du village, et de préserver la perspective depuis le site du cimetière, les marges de la zone seront plantées d'une haie ou d'arbres d'alignement.

Les aires de stationnement seront, de préférence, placées en cours intérieure. Si de petites aires sont aménagées en bordure de route départementale, celles devront être limitées à 6 véhicules et être séparées de la route par une haie basse.

### La programmation

Ce secteur est immédiatement urbanisable

