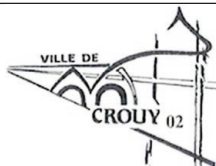


Commune de
CROUY



Mairie
Place de la Mairie
02880 CROUY
Tél : 03 23 53 14 12
Courriel : mairie.crouy02@orange.fr

PLAN LOCAL D'URBANISME

07U25

Rendu exécutoire le

Modification simplifiée n°2

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

Date d'origine :

Décembre 2025

2b

PLU approuvé le 13 Octobre 2005 et modifié le 1er juillet 2009, puis en 2012 - Etude réalisée par le Cabinet Houdry
Modification n°3 approuvée le 18 novembre 2021, modification simplifiée n°1 approuvée le 22 septembre 2022

Modification simplifiée n°2 - APPROBATION - Dossier annexé à la
délibération du conseil communautaire du 18 décembre 2025

Urbanistes :

Mandataire : ARVAL

Agence d'Urbanisme ARVAL
Sarl MATHIEU - THIMONIER - CARRAUD
3 bis, Place de la République - 60800 CREPY-EN-VALOIS
Téléphone : 03 44 94 72 16 - Fax : 03 44 94 72 01
Courriel : Nicolas.Thimonier@arval-archi.fr

Equipe d'étude :

N. Thimonier (Géog-Urb)

SOMMAIRE

	<u>Pages</u>
RAPPEL DES TEXTES	1
ZONES A URBANISER	1
LES SCHEMAS D'AMENAGEMENT DES ZONES A URBANISER A VOCATION D'HABITAT	2, 3
LA ZONE <i>AU</i> DES "GRANDS CHAMPS" ET LA ZONE <i>AU</i> DES "QUARANTE ESSEIMS"	4 à 6
LA ZONE <i>AU</i> "LES PENSIEERS" ET LA ZONE <i>AU</i> EN BORDURE DE LA ROUTE DE BRAYE (R.D. 1190)	7, 8
LA ZONE <i>AU</i> DES "CHENEAUX"	9
LES REQUALIFICATIONS AU CENTRE DU VILLAGE	10 à 14
LA ZONE <i>AUc</i> "LA RUE DES LOUPS SUD"	15, 16

RAPPEL DES TEXTES

L'article L 123-1 du Code de l'Urbanisme, modifié par la loi Urbanisme et Habitat n° 2003-590 du 3 juillet 2003, précise que : les P.L.U. "peuvent, en outre, comporter des *orientations d'aménagement* relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Ces orientations peuvent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre, notamment 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 prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics".

L'article R 123-1 mentionne que le P.L.U. "peut comporter en outre des *orientations d'aménagement* relatives à des quartiers ou à des secteurs, assorties le cas échéant de documents graphiques".

L'article R 123-3-1 du Code de l'Urbanisme indique : "Les *orientations d'aménagement* peuvent, par quartier ou par secteur, prévoir les actions et opérations d'aménagement mentionnées au troisième alinéa de l'article L 123-1".

ZONES A URBANISER

Elles sont constituées, dans le P.L.U. de CROUY, par un type de zone : AU.

Les secteurs AU couvrent des terrains actuellement naturels non bâtis dont la desserte en limite permet l'aménagement de la zone. Pour préserver la cohérence de cette urbanisation, la mise en œuvre de chaque secteur de cette zone doit s'inscrire dans un schéma de principe figurant dans les pages suivantes. Les autorisations d'occupations des sols ne devront pas remettre en cause la réalisation de ces schémas.

Ces zones sont destinées à une urbanisation à court ou moyen terme.

LES SCHEMAS D'AMENAGEMENT DES ZONES A URBANISER A VOCATION D'HABITAT

Des zones à urbaniser à vocation principale d'habitat ont été créées sur le territoire de CROUY :

- à l'Ouest du village entre le Hameau "Clémencin" et le bourg centre (*secteur n° 1*),
- au Nord de la gare S.N.C.F. dont "Les Chéneaux" (*secteurs n° 3 à 5*),
- au centre du village au lieudit "Les Quarante Esseims" (*secteur n° 2*),

Conformément à la loi Solidarité et Renouvellement Urbains, les constructions ne sont autorisées dans cette zone que, soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et le règlement.

Des propositions d'aménagement de ces zones ont donc été prévues avec pour objectif de réfléchir à la localisation des équipements internes aux zones concernées, comme par exemple :

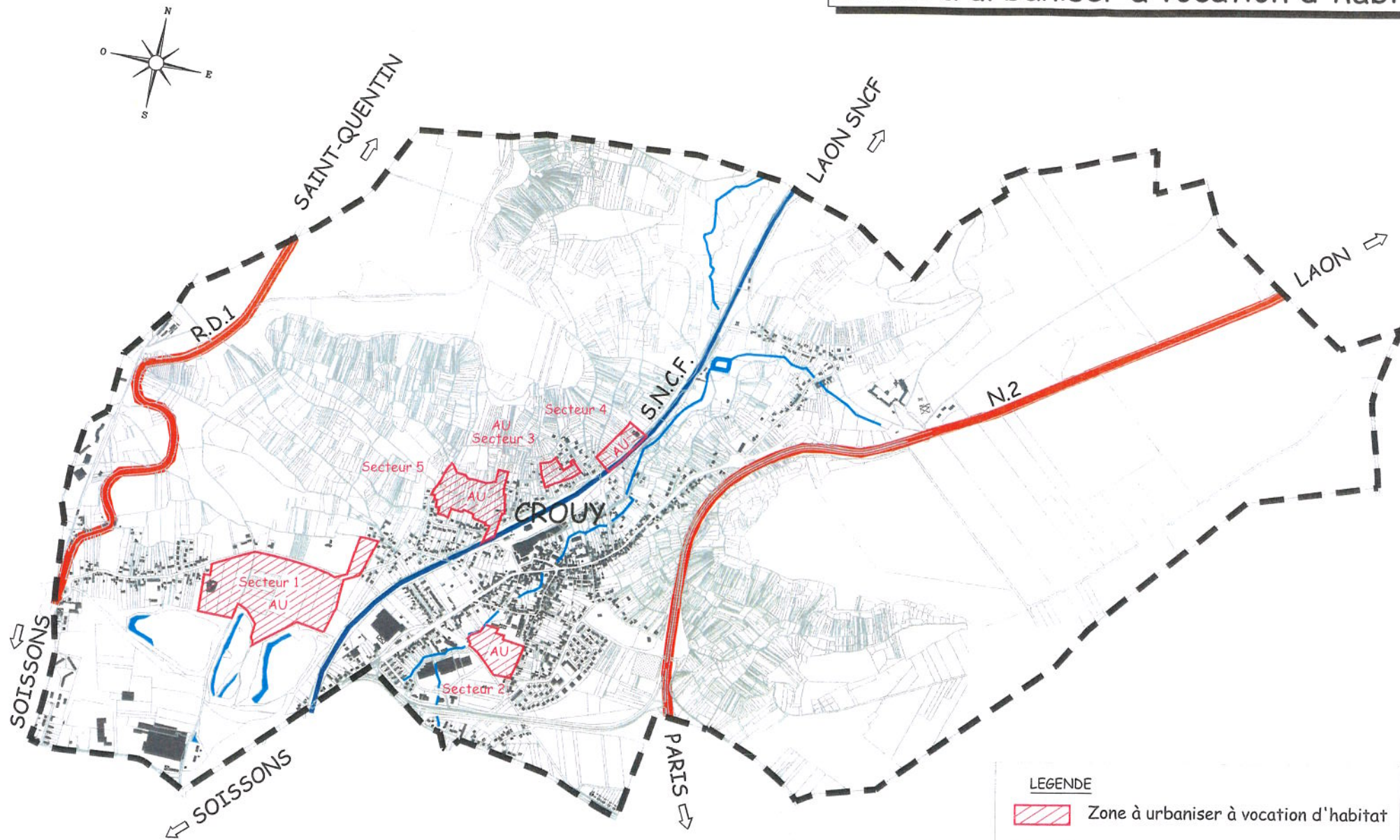
- les voies d'accès,
- la desserte interne,
- les équipements publics ou encore les espaces verts, etc.

Ces propositions n'ont qu'une valeur indicative, néanmoins certains principes d'aménagement devront obligatoirement être pris en compte lors des opérations de constructions.






Chaque schéma est accompagné d'une fiche descriptive exposant :

- le bilan urbanistique du projet (*superficie totale de la zone, capacité d'accueil, etc*),
- les voies de desserte principales envisagées pour desservir la zone,
- les principes d'aménagement à respecter quel que soit le projet de construction envisagé.

Zones à urbaniser à vocation d'habitat



LEGENDE

-  Zone à urbaniser à vocation d'habitat
-  Voies principales
-  Ligne S.N.C.F.
-  Limite Communale
-  Ru de la Jocienne

LA ZONE *AU DES* "GRANDS CHAMPS" ET LA ZONE *AU DES* "QUARANTE ESSEIMS"

(Secteurs n° 1 et 2)

Un scénario d'aménagement pour chacun des sites concernés comprend les principales recommandations qui peuvent être envisagées pour la future organisation de ces zones.

Secteur n° 1

En ce qui concerne la zone de "Sous Clémencin Nord et Sud", la création d'une voie structurante permettant de relier la Rue Maurice Dupuis directement à l'extrémité de la Rue du Président Coty – c'est-à-dire au carrefour avec l'Avenue de Laon – pourra être envisagée à terme. Ces projets de voirie et de carrefour étant à réaliser en concertation avec le Conseil Général (*service de la Voirie Départementale*).

Ce secteur "Sous Clémencin Nord" est déjà en cours d'aménagement par la réalisation du projet de la SCI Les Gloriettes.

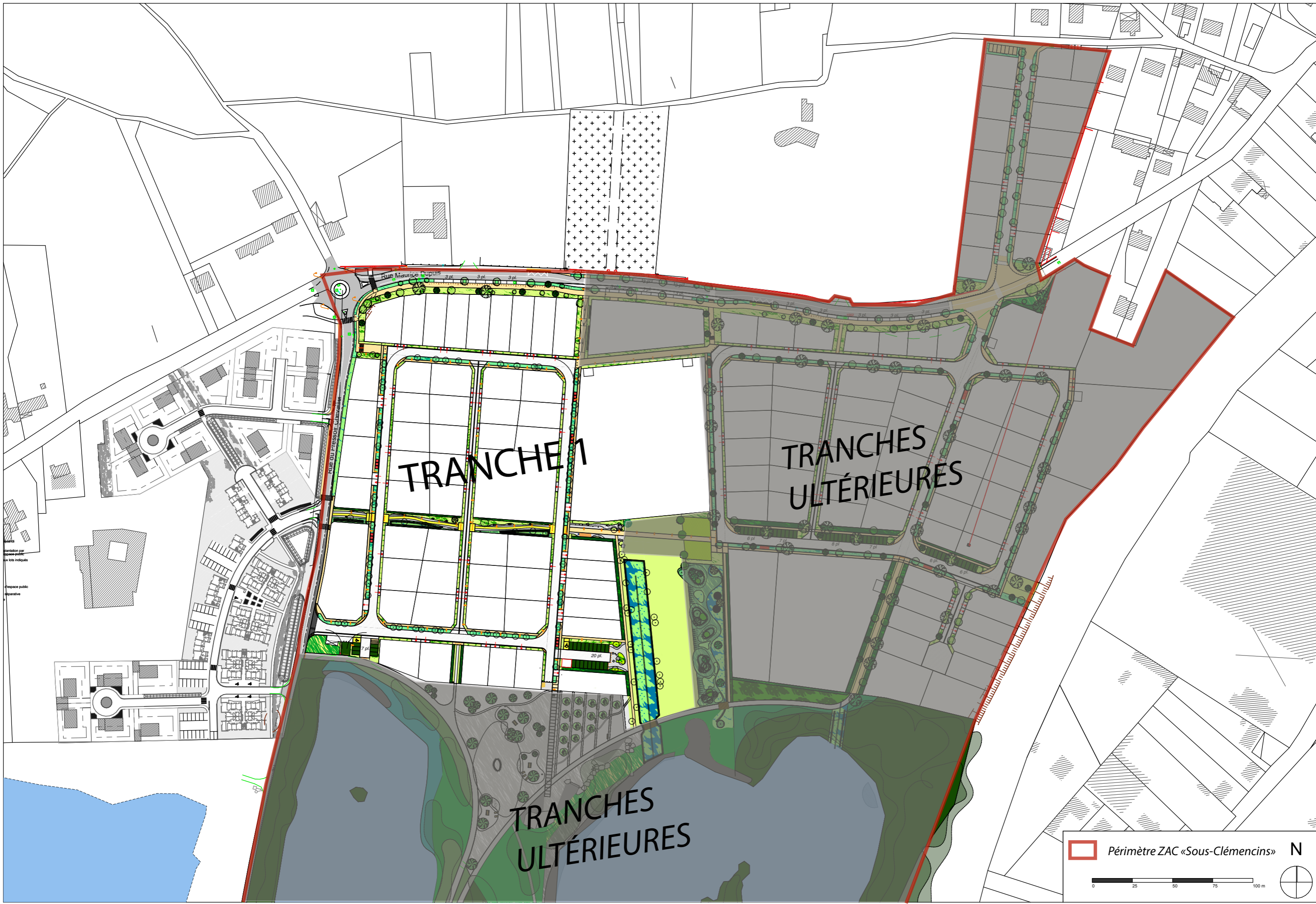
A l'Est de celle-ci, une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC « Sous Clémencins ») est créée. Le plan-masse de la ZAC est repris en schéma de principe d'aménagement de la zone qui est prévue en plusieurs phases. Les modalités de l'aménagement de la zone sont détaillées dans le dossier de réalisation de la ZAC, annexé au dossier PLU après modification simplifiée n°2, sachant qu'en dehors de la tranche 1 qui est identifiée en secteur AUz au règlement graphique, les principes d'aménagement de voiries et d'espaces publics figurant sur le schéma des OAP sont donnés à titre indicatif.

La réalisation de la ZAC s'inscrit dans une démarche d'éco-quartier.

Secteur n° 2

Ce secteur "Les Quarante Esseims" situé très proche du centre de la commune peut voir son aménagement par une voirie avec placette de retournement partant du carrefour d'accès du centre commercial et liaisons piétonnes possibles vers le centre bourg. Une mixité habitat/tertiaire peut être développée.


Voir plans de scénario d'aménagement (schéma de principe) sur ces deux secteurs ci-après.




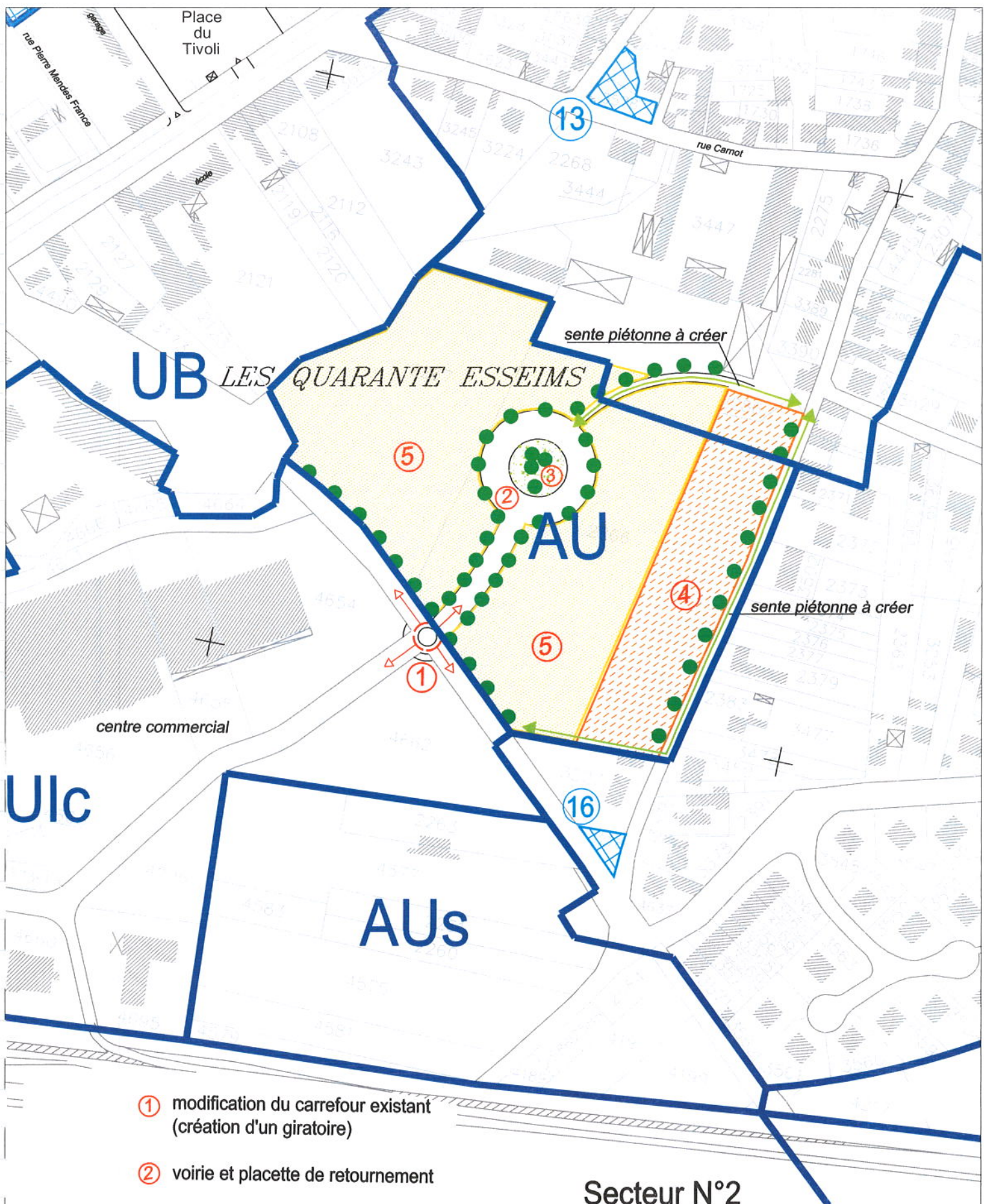
TRANCHE 1

TRANCHES
ULTÉRIEURES

TRANCHES
ULTÉRIEURES

 Périimètre ZAC «Sous-Clémencins» N

0 25 50 75 100 m 



- ① modification du carrefour existant (création d'un giratoire)
- ② voirie et placette de retournement
- ③ square de quartier
- ④ habitat en front de rue comblant la dent creuse
- ⑤ mixité habitat/tertiaire

Secteur N°2

Scénario d'aménagement de la zone AU des 'Quarante Esseims'

Echelle: 1/2000

LA ZONE AU "LES PENSIEURS" ET LA ZONE AU EN BORDURE DE LA ROUTE DE BRAYE (RD 1190)

(Secteurs n°s 3 et 4)

Ces deux zones de petites dimensions sont destinées à recevoir à moyen terme de l'habitat individuel.

- La zone AU des "Pensiers" doit constituer un trait d'union entre deux lotissements existants.

Son aménagement permettra d'achever un maillage du bâti pavillonnaire et de la voirie déjà amorcée, notamment en affirmant la liaison avec la rue Henri Barbusse – par l'emplacement réservé n° 2 et en concertation avec les services de la Voirie Départementale.

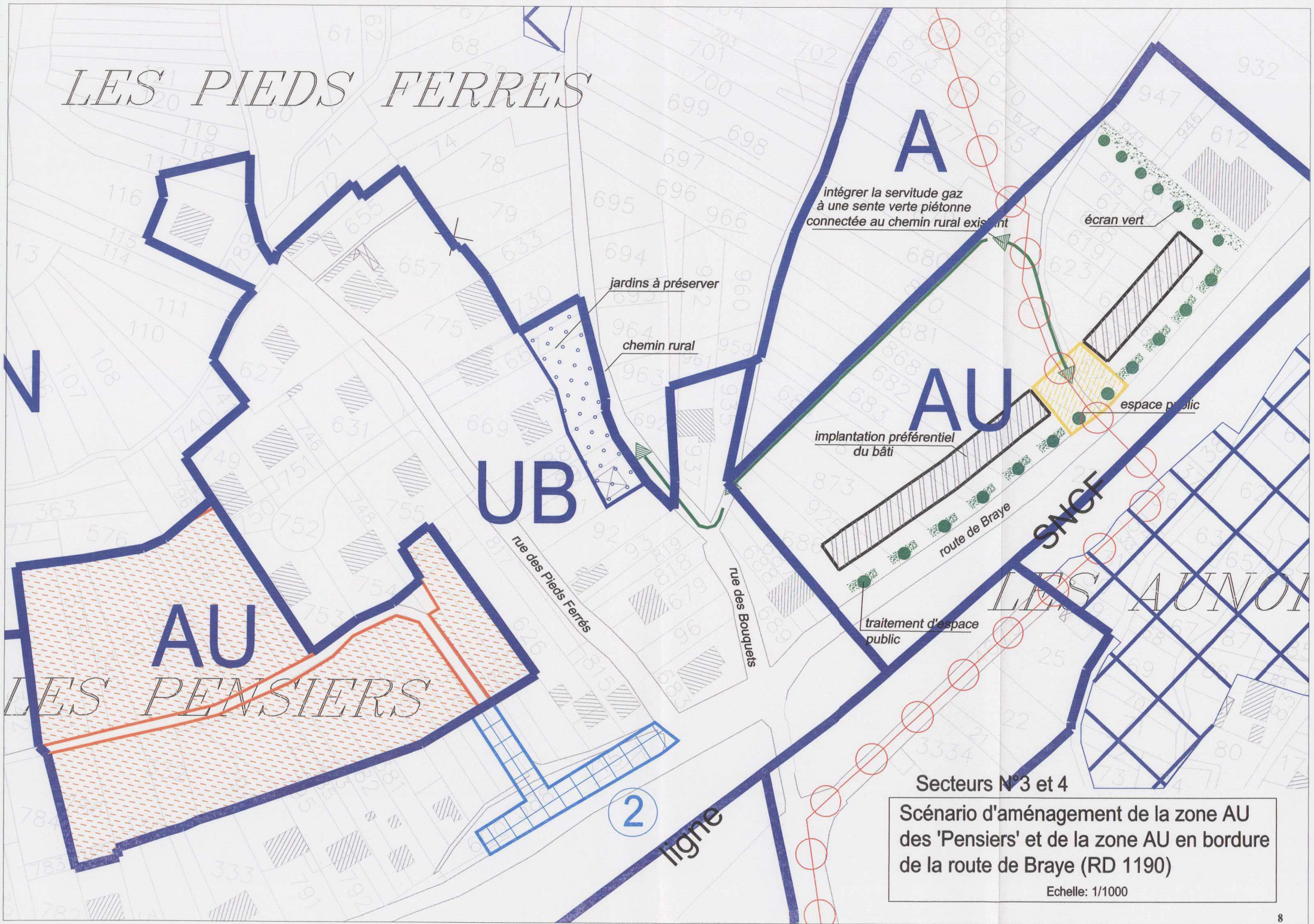
- La zone AU située à l'entrée de la commune (route de Bray) s'adosse légèrement au coteau de la vallée de la Jocienne.

Elle borde la route de Bray sur une longueur d'environ 200 mètres et comprend à son extrémité un bâtiment existant.

La création de cette zone ne se justifie que si l'implantation du bâti s'organise principalement en bande le long de la route de Bray afin de renforcer l'entrée du bourg et si l'aménagement se réalise d'un seul tenant.

Un recul des parcelles d'environ huit mètres par rapport à l'axe de la voie permettrait un aménagement paysagé du domaine public. Une sente piétonne devra maintenir la sente existante (*présence d'une conduite de gaz*).

LES PIEDS FERRES



Secteurs N°3 et 4

Scénario d'aménagement de la zone AU des 'Pensiers' et de la zone AU en bordure de la route de Bray (RD 1190)

Echelle: 1/1000

ZONE AU DES "CHENEAUX"

(Secteur n° 5)

Située à flanc des coteaux boisés, cette zone s'inscrit dans un paysage remarquable qui doit être préservé dans son ambiance générale.

Notons par ailleurs que cette zone AU jouxte sur sa partie Nord-Ouest une zone de protection naturelle (*zone N*).

Compte tenu de ce qui précède ainsi que de la configuration du site - accès réservés s'avérant étroits et parcellaire fort morcelé - l'urbanisation de cette zone ne peut s'envisager que de manière très douce, à savoir par un habitat individuel noyé dans la verdure et à réaliser dans le cadre d'un aménagement d'ensemble et d'un seul tenant.

Les emplacements réservés (*référéncés en 3 et 5*) permettront avec la Rue des Pinçons et la Rue des Charbonniers de desservir les parcelles constructibles.

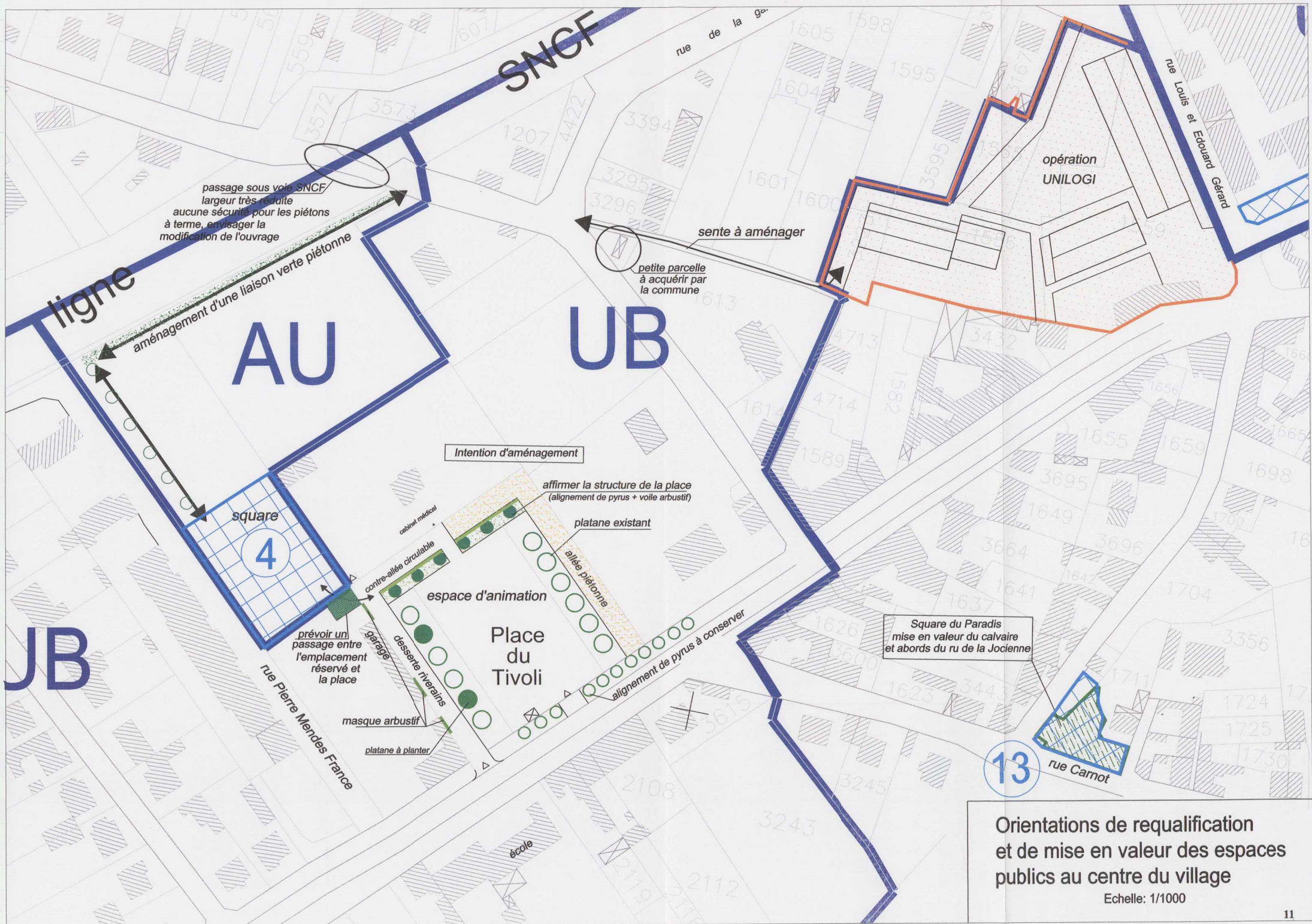
LES REQUALIFICATIONS AU CENTRE DU VILLAGE

Il convient de distinguer entre :

- 1°) les actions de requalification et de mise en valeur d'espaces publics
- 2°) les sites et friches (*domaine privé*) en mutation

Les actions de requalification et de mise en valeur d'espaces publics

- La place du Tivoli constitue un lieu public majeur accueillant diverses manifestations (*fête foraine, concours de pétanque, jeux libres, brocante, ...*) – sa fonction sociale doit être conservée – on peut envisager la création d'une liaison entre la place du Tivoli et les nouveaux lotissements de la rue Pierre Mendès France avec l'aménagement d'un square (*jeux d'enfant, ...*) sur l'emplacement réservé n° 4 – il faudra néanmoins prévoir un passage entre cet espace réservé et la place du Tivoli
- Des liaisons piétonnes "inter-quartiers" sont à favoriser (*voir esquisse ci-après*) – dans ce contexte, nous tenons à préciser que le cheminement des piétons sous le pont S.N.C.F. de la rue Maurice Dupuis s'effectue dans des conditions de sécurité très défavorables en raison de l'absence d'un réel trottoir – seule la modification de l'ouvrage pourra apporter une réponse garantissant la sécurité des piétons en concertation avec la S.N.C.F..
- Les abords de l'église méritent un aménagement plus convivial qui pourrait intégrer une mise en valeur de la Jocienne et une liaison avec la rue Ledoux en desservant la salle de sports.
- La place de la Gare aujourd'hui d'aspect extrêmement banalisé, doit être requalifiée en fonction des opérations de reconstruction ou de modification des propriétés privées qui la jouxte.



passage sous voie SNCF/
largeur très réduite
aucune sécurité pour les piétons
à terme, envisager la
modification de l'ouvrage

aménagement d'une liaison verte piétonne

sente à aménager

petite parcelle
à acquérir par
la commune

Intention d'aménagement

affirmer la structure de la place
(alignement de pyrus + voile arbustif)

platane existant

espace d'animation

cabinet médical

contre-allée circulaire

garage

prévoir un passage entre
l'emplacement réservé et
la place

masque arbustif

platane à planter

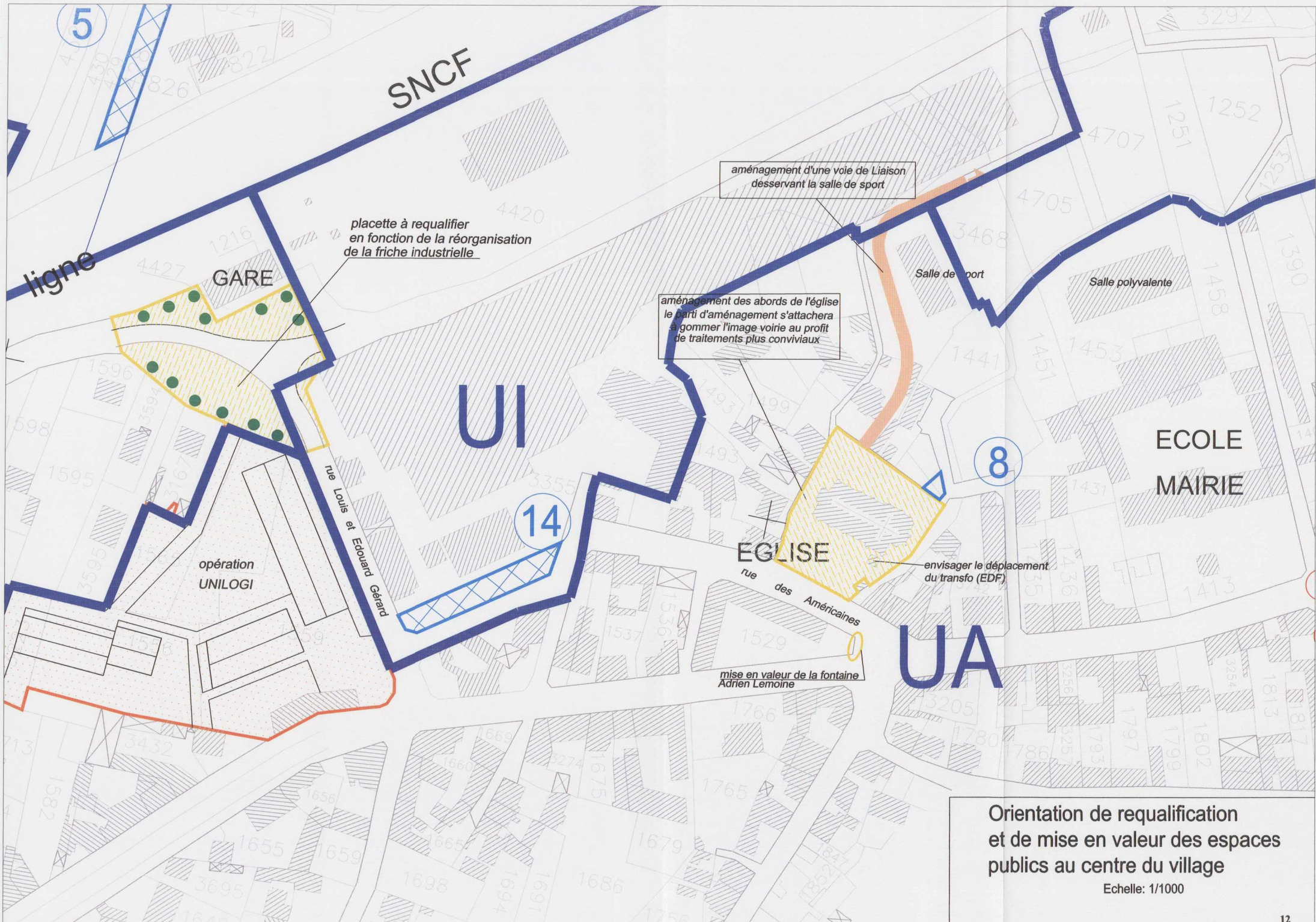
alignement de pyrus à conserver

Square du Paradis
mise en valeur du calvaire
et abords du ru de la Jocienne

13 rue Camot

**Orientations de requalification
et de mise en valeur des espaces
publics au centre du village**

Echelle: 1/1000



SNCF

5

ligne

GARE

placette à requalifier
en fonction de la réorganisation
de la friche industrielle

aménagement d'une voie de Liaison
desservant la salle de sport

Salle de sport

Salle polyvalente

aménagement des abords de l'église
le parti d'aménagement s'attachera
à donner l'image voirie au profit
de traitements plus conviviaux

UI

8

ECOLE
MAIRIE

opération
UNILOGI

rue Louis
et Edouard
Gérard

14

EGLISE

envisager le déplacement
du transfo (EDF)

mise en valeur de la fontaine
Adrien Lemoine

rue
des
Américaines

UA

Orientation de requalification
et de mise en valeur des espaces
publics au centre du village

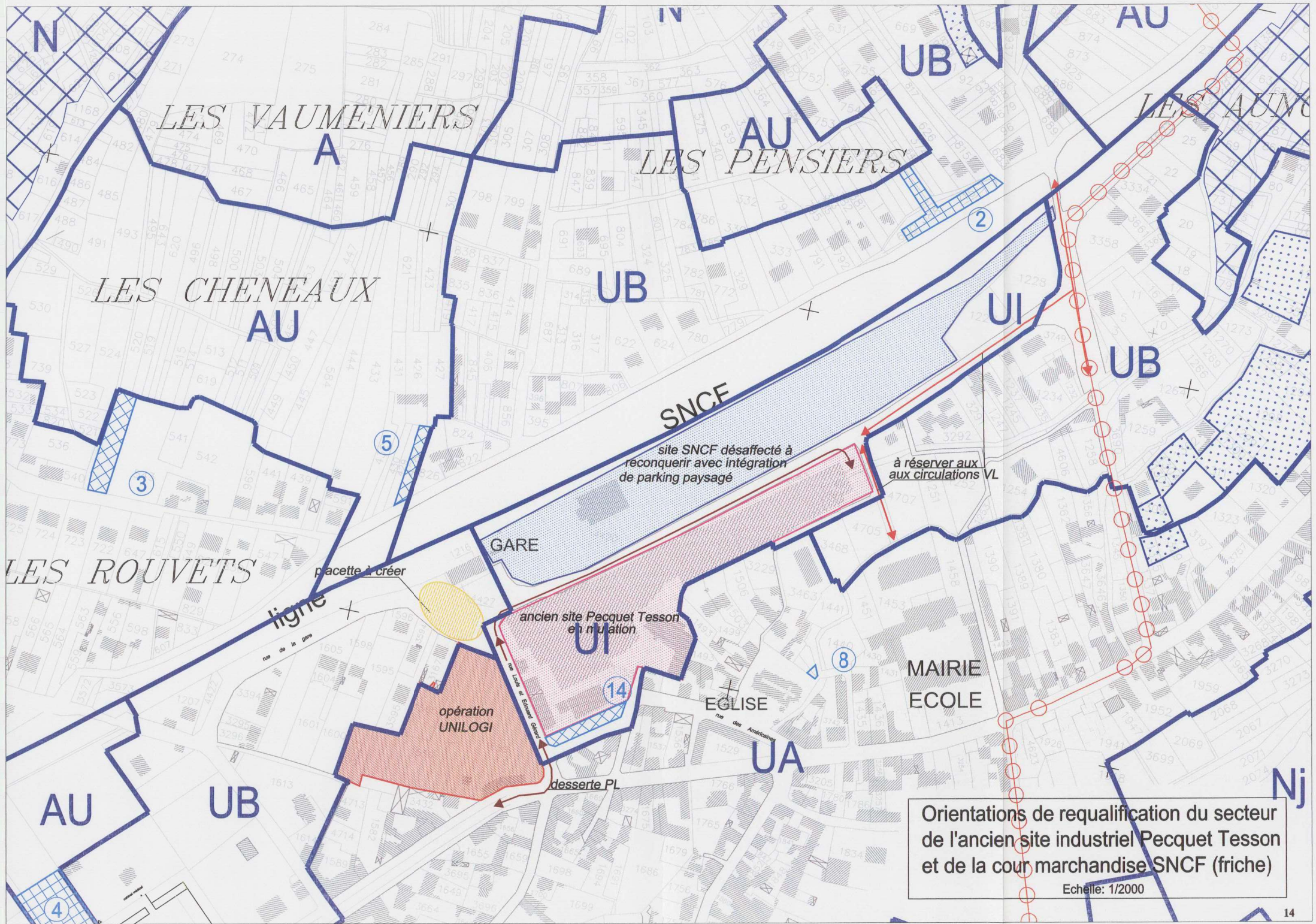
Echelle: 1/1000

Les sites et friches (domaine privé) en mutation

Le secteur sensible se situe entre l'église et la gare ; il comprend :

- les anciennes installations industrielles de Pecquet-Tesson dont le bâtiment principal qui demeure en zone UI, accueille désormais de nouvelles entreprises.

Une organisation des accès P.L. au site ainsi que les fonctions "stationnement" doivent être organisés de manière à ne pas perturber les abords de l'église et de la salle des fêtes (*voir esquisse ci-après*).



LES VAUMENIERS

LES PENSIEERS

LES CHENEAUX

LES ROUVETS

GARE

ancien site Pecquet Tesson en mutation

EGLISE

MAIRIE
ECOLE

opération
UNILOGI

desserte PL

Orientations de requalification du secteur
de l'ancien site industriel Pecquet Tesson
et de la cour marchandise SNCF (friche)

Echelle: 1/2000

ZONE AUc "LA RUE DES LOUPS SUD"

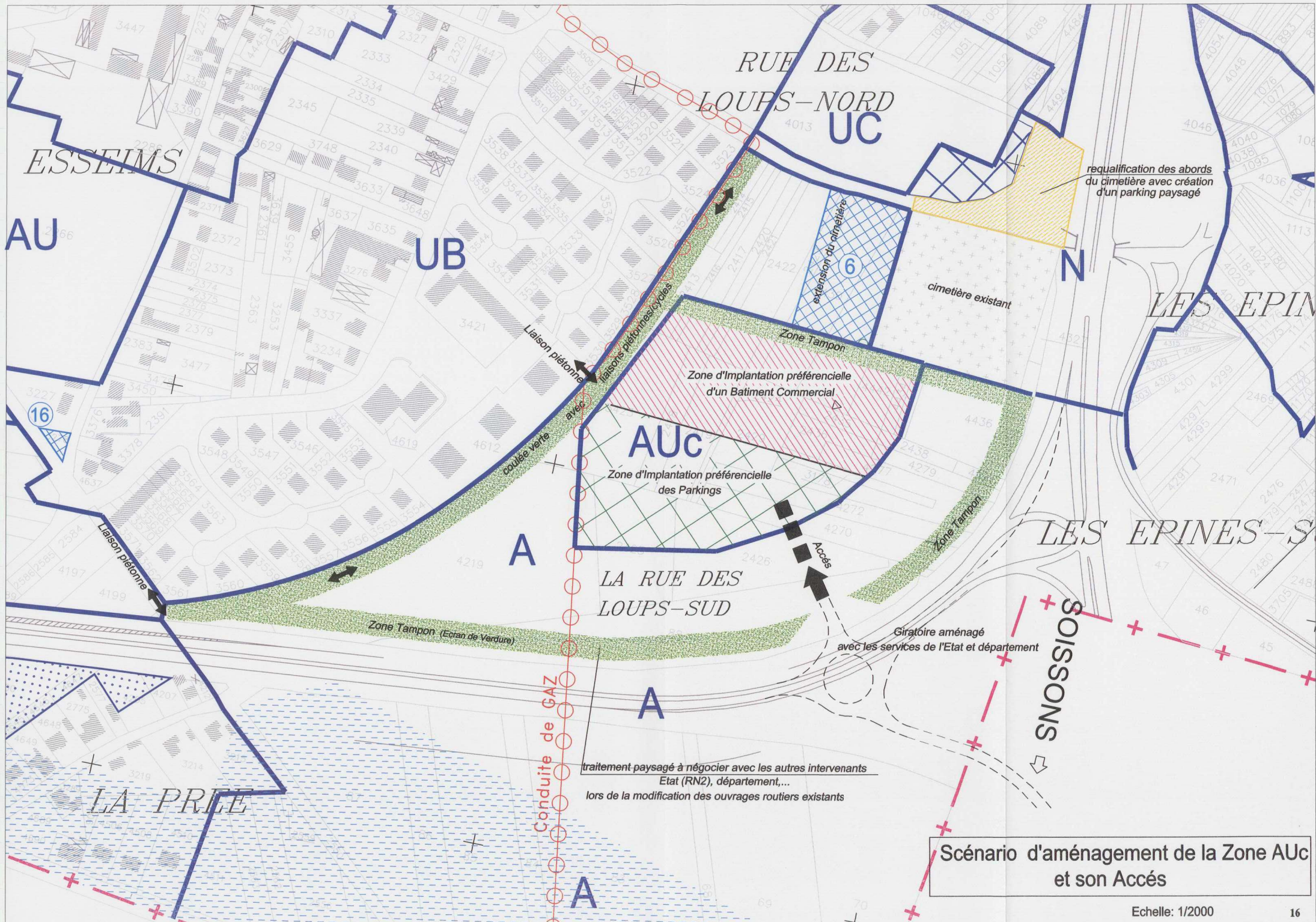
Située entre la déviation de CROUY, au Sud du cimetière et à l'Est d'une zone habitable.

Ce secteur, classé en AUc, est destiné à recevoir un ensemble commercial.

Son accès est subordonné à l'aménagement du carrefour avec la R.N. 2 et la réalisation d'un giratoire.

Des liaisons piétonnes avec le village sont à prévoir ainsi qu'une zone tampon constituée d'écran vert.

Voir plan "Scénario d'aménagement de la zone AUc".



RUE DES LOUPS-NORD UC

ESSEIMS

AU

UB

requalification des abords du cimetière avec création d'un parking paysagé

extension du cimetière

cimetière existant

LES EPINES

Liaison piétonne

lignes piétonnes/cycles

Zone Tampon

Zone d'Implantation préférencielle d'un Batiment Commercial

AUc

Zone d'Implantation préférencielle des Parkings

A

LA RUE DES LOUPS-SUD

LES EPINES-S

Accès

Zone Tampon (Ecran de Verdure)

Giratoire aménagé avec les services de l'Etat et département

SNOSSIOS

Conduite de GAZ

traitement paysagé à négocier avec les autres intervenants Etat (RN2), département, ... lors de la modification des ouvrages routiers existants

Scénario d'aménagement de la Zone AUc et son Accès

LA PRÉE