



PLAN LOCAL D'URBANISME

18U14

Rendu exécutoire
le



ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Date d'origine :

Juin 2018

3

ARRET du Projet - Dossier annexé à la
délibération municipale du 12 Décembre 2016

APPROBATION - Dossier annexé à la
délibération municipale du 5 Juin 2018

APPROBATION - Dossier annexé à la
délibération communautaire du **9 Juillet 2018**

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)

PRINCIPES D'AMENAGEMENT DU SECTEUR AUh : NOTICE EXPLICATIVE

Conformément aux articles L.123-1-4 et R.123-1 (devenus articles L.151-6, L.151-7 et R.151-6 à R.151-8) du code de l'urbanisme et dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durable, le Plan Local d'Urbanisme comprend des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) définissant des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat et les transports et les déplacements.

Il s'agit d'orientations d'aménagement et de programmation relatives à la zone AU, secteur AUh « Le Château », au nord-est du bourg, voué à recevoir de nouvelles constructions à court et moyen terme dans la continuité de la trame bâtie existante et en lien avec la reconversion du site agricole.

Les conditions d'aménagement et d'équipement de ce secteur sont également définies par des dispositions réglementaires (voir pièce 4c du dossier PLU).

1/ Dispositions portant sur l'aménagement de ce secteur :

- L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur ne peut s'envisager qu'à partir d'une opération d'ensemble d'au moins 25 constructions afin d'éviter qu'un projet isolé ne remette en cause l'aménagement du reste de la zone. De plus, compte tenu de la surface relativement importante à desservir par les réseaux publics et de la faible capacité financière de la commune, l'aménageur sera tenu de participer au financement des réseaux nécessaires à la viabilisation du secteur.
- Privilégier l'extension de l'urbanisation du bourg en continuité de l'existant, en proposant une opération restant correctement reliée à la centralité de la commune, par la rue Pierre Sémard notamment. En effet, la zone est proche des commerces et non loin du pôle mairie-école.
- Envisager une petite centralité de quartier autour d'un espace ouvert, à concevoir comme lieu de rencontres des habitants, autour duquel l'urbanisation pourra présenter une densité un peu plus importante.
- L'organisation du secteur aménagé pourra s'appuyer sur le gabarit des constructions voisines existantes en privilégiant des gabarits similaires sur les parties du secteur à aménager limitrophes à ces terrains et une densité un peu plus importante des constructions dans le cœur de quartier. Dans la mesure du possible, les bâtiments existants qui présentent un intérêt architectural sur le site de l'ancienne ferme seront conservés, transformés et valorisés.
- Une qualité architecturale homogène sur la zone est souhaitée, de manière à intégrer rapidement et parfaitement le nouveau secteur au reste du bourg. Il pourra être demandé au dépositaire du projet d'établir une réglementation d'urbanisme (règlement de lotissement, cahier des charges, etc.) visant à cet objectif.
- L'aménagement du secteur pourra s'accompagner d'une valorisation du bosquet à conserver en tant qu'espace de détente pour les riverains.

2/ Dispositions portant sur l'habitat :

- Dans le secteur AUh, le projet présenté doit proposer un programme de logements mixte visant à favoriser l'accueil de différents types de ménages. Aussi, au moins 25% du programme de logements répondra au respect des objectifs de mixité sociale, en proposant notamment une offre de logements locatifs à loyer encadré et de dimension diversifiée.
- La totalité des constructions qui seraient réalisées sur le secteur AUh doit conduire à la création d'environ 70 à 80 logements, là encore en proposant une opération mélangeant de l'habitat individuel, de l'habitat groupé et de l'habitat en petit collectif.

3/ Dispositions portant sur les transports et les déplacements :

- Ce secteur peut être desservi par un bouclage depuis la rue Pierre Sépard (accès à considérer comme principal) jusqu'à la RD1003 en utilisant le chemin de Courboin.
- Rendre possible à plus long terme (prochain PLU) un prolongement du secteur aménagé vers le sud en mettant une voie en attente.
- Intégrer à l'aménagement à l'intérieur de la zone, la continuité d'un cheminement (piétons, vélos) prolongeant le chemin de Courboin existant en frange est du secteur vers les cheminements existants conduisant au centre bourg.

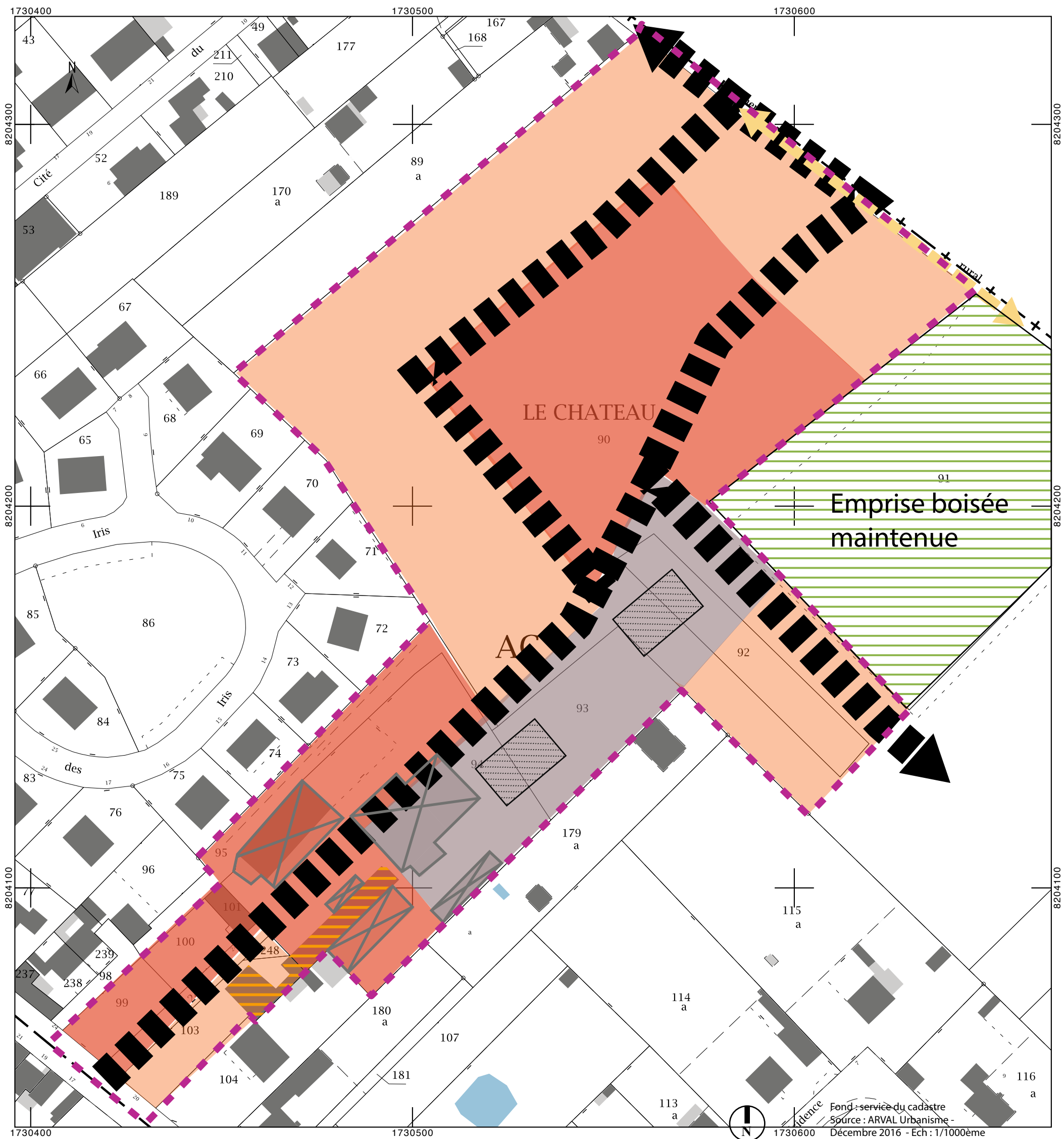
ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION : SECTEUR AUh

LEGENDE

- Périmètre du secteur soumis aux OAP
- Emprise dans laquelle de nouvelles construction peuvent s’implanter
- Emprise vouée à recevoir un habitat plus dense (de type habitat groupé)
- Principe de voie principale à aménager
- Principe de cheminement à conserver (et accès agricole)
- Bâtiment existant pouvant être conservé et valorisé
- Bâtiment existant pouvant être supprimé
- Espace de centralité de quartier à envisagerpouvant accueillir un ou plusieurs petits bâtiments d’habitat collectif et d’activités

RÉALISATION D'ENVIRON 70 À 80 LOGEMENTS

Superficie totale du secteur : 27 000 m2



PRINCIPES D'AMENAGEMENT DU SECTEUR AU_m : NOTICE EXPLICATIVE

Conformément aux articles L.123-1-4 et R.123-1 (devenus articles L.151-6, L.151-7 et R.151-6 à R.151-8) du code de l'urbanisme et dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durable, le Plan Local d'Urbanisme comprend des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) définissant des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat et les transports et les déplacements.

Il s'agit d'orientations d'aménagement et de programmation relatives à la zone AU, secteur AU_m rue de Nogentel », au sud-ouest du bourg, voué à recevoir de nouvelles constructions à court et moyen terme dans la continuité de la trame bâtie existante.

Les conditions d'aménagement et d'équipement de ce secteur sont également définies par des dispositions réglementaires (voir pièce 4c du dossier PLU).

1/ Dispositions portant sur l'aménagement de ce secteur :

- L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur ne peut s'envisager qu'à partir d'une opération d'ensemble afin d'éviter qu'un projet isolé ne remette en cause l'aménagement du reste de la zone.
- Privilégier une opération qui mélange de l'habitat et des activités économiques (services, commerciales, petit artisanat) compatibles avec l'environnement habité tout en profitant de la bonne accessibilité (depuis la RD1, avenue de Montmirail).
- Une qualité architecturale homogène sur la zone est souhaitée, de manière à intégrer rapidement et parfaitement le nouveau secteur au reste du bourg.

2/ Dispositions portant sur l'habitat :

- Dans le secteur AU_m, le projet présenté pourra mélanger des activités et des logements (au moins une dizaine serait réalisée si l'ensemble du secteur n'a pas voué uniquement à l'activité).

3/ Dispositions portant sur les transports et les déplacements :

- Ce secteur sera desservi directement depuis la rue de Nogentel dont l'emprise publique pourra être requalifiée.
- Le chemin existant vers le site de la Conge sera conservé et valorisé en lien avec l'aménagement réalisé.

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION : SECTEUR AUm

LEGENDE

-  Périmètre du secteur soumis aux OAP
-  Emprise dans laquelle de nouvelles construction à usage mixte peuvent s'implanter
-  Cheminement à conserver
-  Accès existant à une propriété bâtie à prendre en compte

RÉALISATION POSSIBLE D'UNE DIZAINE DE LOGEMENTS ENVIRON

Superficie totale du secteur : 9700 m2

Fond : service du cadastre
Source : ARVAL Urbanisme -
Octobre 2016 - Ech : 1/1000ème

