

# PLAN LOCAL D'URBANISME

01U14

Monsieur le Maire  
D'AUTHEUIL EN VALOIS

Rendu exécutoire  
le



## TRADUCTION GRAPHIQUE DES ORIENTATIONS GÉNÉRALES

Date d'origine :

Décembre 2015

**2b**

ARRET du Projet - Dossier annexé à la  
délibération municipale du **14 Avril 2015**

APPROBATION - Dossier annexé à la  
délibération municipale du **22 Décembre 2015**

### 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 39 04 61  
Courriel : Nicolas.Thimonier@arval-archi.fr

Equipe d'étude :

N. Thimonier (Géog-Urb), A-C Guigand (Ing-Urb)

# **ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION Secteur du Prieuré, zone UAar , parcelles C n°719 et 678 (totales) et 667, 720, 718 (partielles) : NOTICE EXPLICATIVE**

Conformément aux articles L.123-1-4 et R.123-1 du code de l'urbanisme et dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, le Plan Local d'Urbanisme comprend une orientation d'aménagement et de programmation 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 portant sur cinq parcelles cadastrées section C n°719 et 678 (totales) et n°667, 720 et 718 (partielles), vouées à recevoir une mutation d'usage au sud de la trame bâtie du bourg, inscrite en zone UAar sur le secteur du Prieuré.

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

- L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur ne pourra être envisagé que dans le cadre d'une opération d'ensemble visant à la réalisation d'un équipement relevant de l'éducation, de la culture, du culte, de la santé, des activités équestre ou du tourisme. Dans ce cadre, l'extension du bâtiment du Prieuré (UAar au plan de découpage en zones) est limitée à 15% de l'emprise au sol actuelle de l'édifice. Reste toutefois autorisé le changement de destination vers du logement, de l'activité ou des équipements et l'extension limitée à 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, des bâtiments, autres que le Prieuré, existants avant la date d'entrée en vigueur du PLU.

Par ailleurs, compte tenu de la surface relativement importante à desservir par les réseaux publics, au regard de la faible capacité financière de la commune, le dépositaire du projet participera au financement des réseaux et à l'aménagement de l'espace public, nécessaires à la viabilisation et à l'aménagement du secteur.

- La conception de ce nouvel ensemble bâti doit contribuer à accompagner le traitement paysager de la frange sud du bourg et de sa perception depuis la route de Mareuil, et tenir compte des dispositions de la DUP relative au point de captage de l'eau potable. Les aménagements réalisés devront permettre une bonne gestion des eaux de ruissellement s'écoulant du nord au sud tout en préservant la qualité écologique de la zone à dominante humide plus au sud, en fond de vallée. Les constructions et extensions de construction devront prendre en considération l'aléa fort de remontée de nappe.

Le projet présenté devra s'attacher à ces enjeux tant au niveau de son organisation, sa desserte, son insertion paysagère et son architecture.

- Une qualité architecturale homogène sur la zone est souhaitée, de manière à intégrer rapidement et parfaitement la reconversion possible du secteur au reste du village. A ce titre, un principe d'inconstructibilité dans le cône de vue du Prieuré depuis la Route de Mareuil a été inscrit et de préservation des arbres existants identifiés en élément de paysage à préserver au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme. Sur ce secteur, l'utilisation de la pierre ou du moellon, en façade sur les nouvelles voies à créer, sera dominante.

## 2/ Dispositions portant sur l'habitat :

- A l'ouest et au sud du Prieuré n'est autorisé que le changement de destination des constructions et annexes existantes et leur extension limitée à 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol (l'extension du Prieuré étant limitée à 15% de son emprise au sol actuelle). Le changement de destination du Prieuré est limité à la réalisation d'équipements relevant de l'éducation, de la culture, du culte, de la santé, des activités équestres ou de tourisme, ou toute autre activité en lien avec celles-ci.
- A l'est du Prieuré sur l'arrière de la trame urbaine le long de la Route de Mareuil, une urbanisation nouvelle est possible en lien avec le changement de destination à venir du Prieuré.

## 3/ Dispositions portant sur les transports et les déplacements :

- Ce secteur sera principalement desservi par la Route de Mareuil, puis par un maillage interne pouvant être à sens unique de circulation et en double point d'accès sur la départementale ou à double sens et en impasse. La ou les intersections avec la Route de Mareuil (D88) devront être aménagées de manière à être compatible avec les principes liés à la sécurité routière.
- Les voies nouvelles envisagées pourront éventuellement se terminer en impasse dès lors que le demi tour des véhicules reste possible.
- L'offre en stationnement nécessaire aux équipements et aux besoins résidentiels devra être aménagée au sein du secteur dans le respect de l'article 12 du règlement de la zone UA.
- Le dépositaire du projet devra prévoir des aménagements afin de favoriser un principe de voie mixte incluant, la circulation pour les modes doux.

