

Commune de

CAUFFRY

**PLAN LOCAL
D'URBANISME**

MODIFICATION N°1

APPROBATION

Vu pour être annexé à la
délibération en date du :
07 AVR. 2022

3

**ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT
ET DE PROGRAMMATION**

Orientation d'Aménagement et de Programmation n°1 : Requalification des anciens bureaux K.U.O.M

Principes d'aménagement

 Périmètre

 Vocation activités pour les rez-de-chaussée et activités et/ou habitat pour les étages

 Vocation habitat et/ou activités

 Vocation activités

 Frange boisée à préserver

 Interfaces paysagères à créer (« respirations »)

Gestion du stationnement

 Aires de stationnement

 Principe de voirie dans l'aire de stationnement

Gestion des déplacements

 Principe de voirie secondaire en double sens

 Principe de liaison douce reliant les zones de stationnement aux bâtiments

Sécurisation des accès

 Sécurisation des accès



A



B



C



Source : Géoportail

Permettre un renouvellement urbain

Ce secteur positionné à proximité du centre-ville constitue un espace stratégique dans le cadre d'une politique de renouvellement urbain et de densification.

Le projet vise à permettre la reconversion du bâtiment « emblématique du site » (cf. photo A) pour accueillir des activités, voire de l'habitat.

Le périmètre comprend également les bâtiments désaffectés qui sont situés de l'autre côté de la voie et qui compte tenu de leur vétusté devront faire l'objet d'une démolition/reconstruction. La partie ouest de cet espace (cf. photo B) pourra accueillir habitat et/ou activités, tandis que la partie Est (cf. photo C) ne sera dédiée qu'à des activités.

Limiter l'imperméabilisation

Les liaisons douces devront préférentiellement être en matériaux perméables. Le site étant localisé sur un coteau, le projet devra préserver la bande boisée et les talus végétalisés afin qu'ils participent à la gestion des eaux pluviales.

Organisation au sein des bâtiments

Les rez-de-chaussée du bâtiment identifié en jaune devront être réaffectés à des activités non nuisantes (bureaux, commerces, services, professions libérales, etc.). Les étages pourront être réaffectés à ce même type d'activité, ou bien à de l'habitat.

L'espace identifié en marron pourra accueillir habitat et/ou activités, tandis que l'espace identifié en rose ne sera dédié qu'à des activités.

Une gestion du stationnement et déplacements

La gestion du stationnement et des déplacements représente un enjeu sur ce secteur. Le projet devra prévoir la réalisation d'un minimum de deux places de stationnement par logement. Les aires de stationnement devront communiquer avec les bâtiments grâce à l'aménagement d'une liaison piétonne, et les intersections devront être particulièrement sécurisées.

Un paysage nouveau

Outre la préservation des franges boisées existantes représentées en vert foncé, le projet devra s'accompagner de la création d'interfaces paysagères (« respirations ») entre les nouvelles constructions. Représentées en vert clair, leur nombre n'est qu'indicatif.

Orientation d'Aménagement et de Programmation n°2 : Secteur d'urbanisation nouvelle

Principes d'aménagement :	
	Périmètre
	Logements individuels de type pavillonnaires
Principe de construction :	
	Périmètre Architecte des Bâtiments de France
	Logements individuels de hauteur limitée R+C
Mesures spécifiques à la gestion des eaux :	
	Secteur inconstructible
	Secteur perméable, végétalisé
Organisation des déplacements :	
	Principe de voirie principale à double sens
	Principe de voirie secondaire
	Sécurisation des accès
	Principe de liaison douce reliant la zone d'habitation aux transports en commun
	Transports en commun
Gestion du stationnement :	
	Gestion du stationnement à la parcelle
	Secteur potentiel de densification



Permettre un développement à long terme

Ce secteur positionné à proximité du centre-ville constitue un espace stratégique dans le cadre d'une politique de densification et de renouvellement. L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur est conditionnée par deux paramètres :

- la réalisation d'un nombre insuffisant de logement pour répondre aux objectifs démographiques sur le secteur KUOM
- la réalisation d'une étude spécifique portant sur le risque inondation du secteur.

Le périmètre de l'OPAP est intégralement compris dans le périmètre de protection des Bâtiments de France. Une attention particulière devra être portée à la qualité architecturale des constructions.

Le projet permettra la réalisation de logements individuels (de type "Lotissement de la Beronelle") à proximité d'un site potentiel de renouvellement urbain à vocation d'habitat. 30 logements environ pourront être réalisés.

Mesures spécifiques à la gestion des eaux

L'intégralité de la zone est hors d'une zone humide. Une zone d'inconstructibilité est mise en place. Elle correspond au lit majeur de la Brèche.

Cette bande d'inconstructibilité devra être complétée d'une bande d'au moins 15 mètres de profondeur et correspondant à des surfaces perméables et végétalisées au sein de laquelle aucun élément ne devra faire obstacle à l'écoulement des eaux (y compris les clôtures).

Gestion du stationnement

Le stationnement des véhicules devra être réalisé à la parcelle à raison de 2 places de stationnements par logement. Des places "visiteurs" devront être aménagées à raison d'1 place pour 5 logements.

Organisation des déplacements

Un principe de voirie en forme de U permettra de desservir la zone. Elle pourra être accompagnée d'une seconde voie de desserte. Cette voirie donnera accès sur la rue du 1er septembre. Les accès devront être sécurisés au regard des flux envisagés sur la zone.

La zone est située à proximité du centre-ville et proche de la gare de Rantigny. Un principe de liaison douce devra être créé le long de la vallée de la Brèche. Il reliera l'Avenue Albert 1er et la rue du Moulin.