

Commune de

ERCUIS

**PLAN LOCAL
D'URBANISME**

APPROBATION

Vu pour être annexé
à la délibération en date du :

02 septembre 2011

4

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

SOMMAIRE

	Page
INTRODUCTION	2
CHAPITRE I : la zone 1 AUh	3
CHAPITRE II : la zone 1 AUm	7
CHAPITRE III : la zone 2 AU	11

INTRODUCTION

Les Orientations d'Aménagement permettent de traduire certaines politiques et de mettre en œuvre des actions ou opérations d'aménagement déterminées, dans des secteurs précis.

Comme le rappellent les dispositions de l'article L. 123-1 du Code de l'Urbanisme, « les PLU peuvent comporter des orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Ces orientations peuvent, en cohérence avec le PADD, prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre, notamment pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de ville 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 des espaces publics ».

Sont concernées par ces dispositions particulières :

➤ **La zone 1 AUh** est inscrite dans la partie Sud du village, dans le prolongement Est de la rue des Orfèvres. D'une surface limitée (soit 1 ha 82), la zone affiche une vocation d'habitat, vocation prédominante qui marque cette section du village.

➤ **La zone 1 AUm** est inscrite dans la partie Ouest du village, au niveau de la lisière Sud. D'une surface totale de 7 hectares environ, l'urbanisation de la zone permettra de terminer la lisière Sud (principe commun aux zones AU du PLU). Les terrains classés en zone 1 AUm affichent un profil agricole (terres cultivées) à la topographie clémente. L'absence d'éléments végétaux est à signaler.

➤ **La zone 2 AU** doit être appréhendée comme une réserve foncière inscrite entre la rue des Orfèvres et les logements locatifs. D'une surface de 3 hectares environ, cette zone confirme la volonté municipale de qualifier la lisière Sud du village en lui redonnant une cohérence urbaine. La zone 2 AU affiche un profil agricole. Les terres cultivées se développent sur un relief tabulaire.

CHAPITRE I

LA ZONE 1 AUh



Localisation de la zone à l'échelle du village**Légende**

Equipements ou espaces publics marquant la centralité



Chemin rural

Les terrains classés en zone 1 AUh sont actuellement occupés par des jardins potagers. Comme le montre la photographie qui suit, l'îlot renvoie une image assez « pauvre » sur le plan de la qualité paysagère.



Le périmètre de la zone s'est calé sur les limites du quartier voisin des Orfèvres : la limite Sud respecte la profondeur déjà bâtie et respecte ainsi les ensembles agricoles limitrophes. Sur la partie Est, le chemin rural marque une limite naturelle. Le choix de ne pas étendre la zone au-delà du chemin a été guidé par les sensibilités hydrauliques connues (principe d'un couloir hydraulique).

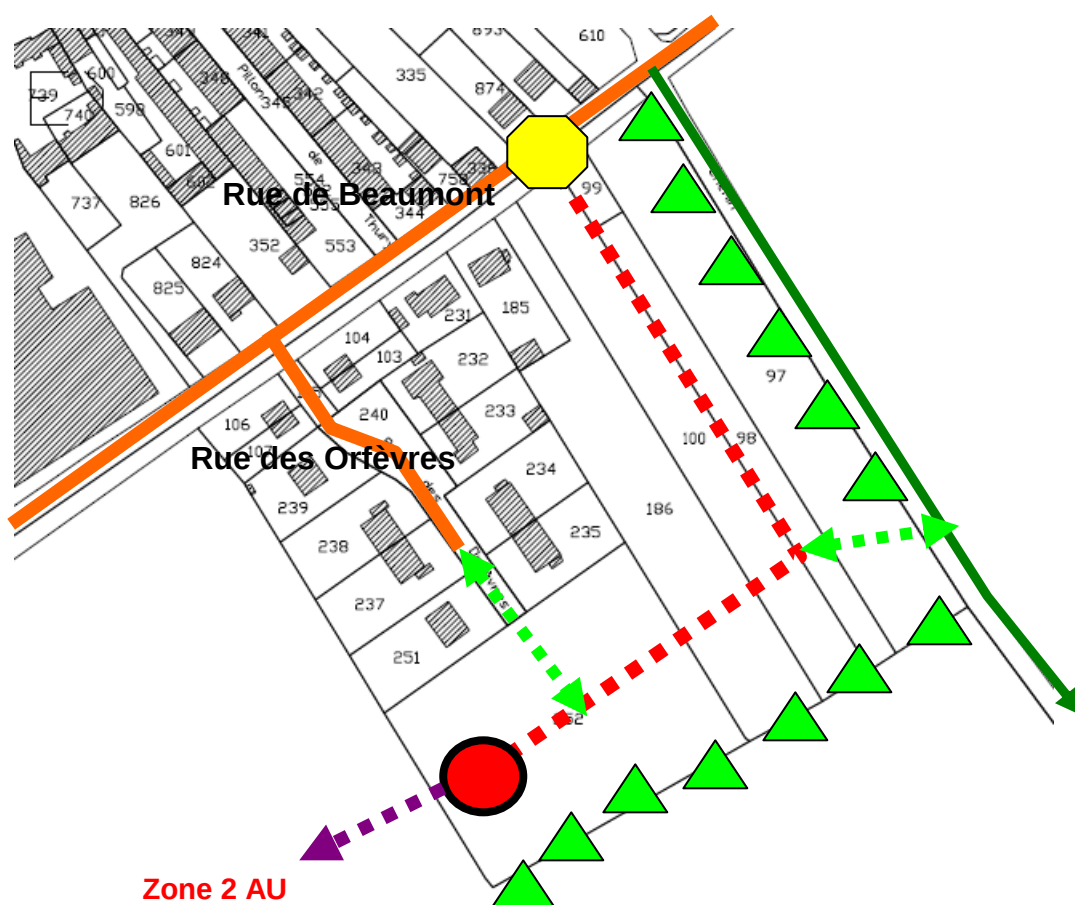
Le classement 1 AUh se justifie par la présence de réseaux en périphérie immédiate de la zone (façade rue de Beaumont) dont la capacité est suffisante pour répondre aux besoins des futures constructions. Il convient de préciser que la mise en place des réseaux à l'intérieur de la zone 1 AUh est à la charge de l'aménageur qui conduit l'opération.

Compte tenu des enjeux liés à l'urbanisation de la lisière Sud, la municipalité a souhaité encadrer l'urbanisation de la zone par la définition d'Orientations d'Aménagement, notamment sur le plan de la desserte viaire.

Aussi, la desserte de la zone 1 AUh se fera à partir d'une voie pénétrante aménagée depuis la rue de Beaumont par le biais d'un carrefour sécurisé (pans coupé dégagés, espaces verts marquant l'entrée dans le lotissement...). Le quartier fonctionnera, dans un premier temps, selon un réseau en impasse avec l'aménagement d'une placette de retournement dimensionnée aux circulations générées par le quartier d'habitat. Sur le plus long terme, la possibilité de prolonger la voie vers la zone 2 AU voisine doit être laissée. La volonté municipale est de créer, à terme, une voie nouvelle pour drainer les flux de la partie Sud du village et alléger ainsi la rue de Beaumont et l'axe historique d'Ercuis (rue du Préau, rue des Tilleuls et rue du Puits du Val).

En matière de déplacements doux, l'aménagement doit prévoir un lien avec le chemin rural qui longe la zone sur sa limite Est. La thématique des circulations piétonnes est une des priorités de la municipalité. La possibilité d'une liaison automobile avec la rue des Orfèvres a été envisagée ; toutefois, cette orientation n'a pas abouti compte tenu du statut privé de la voie et de son profil étroit et dégradé. Les orientations d'aménagement annoncent le principe d'une liaison piétonne.

S'agissant du traitement paysager de la zone, les orientations d'aménagement intègrent la réalisation de plantations au niveau des lisières. Le profil dénudé de la lisière Sud a été soulevé dans le diagnostic. L'urbanisation de la zone nécessite un traitement paysager des lisières extérieures (ouvertes vers l'espace agricole). Les orientations d'aménagement, reprises dans le règlement précisent les conditions des aménagements paysagers : interdiction du thuya, emploi d'essences variées et acclimatées, plantations réalisées sur une bande de 5 mètres de large. Il est précisé que les plantations réalisées seront à protéger ensuite. Le traitement végétal vise à assurer une insertion optimale des futures constructions et une transition plus harmonieuse entre l'espace agricole et l'espace bâti.

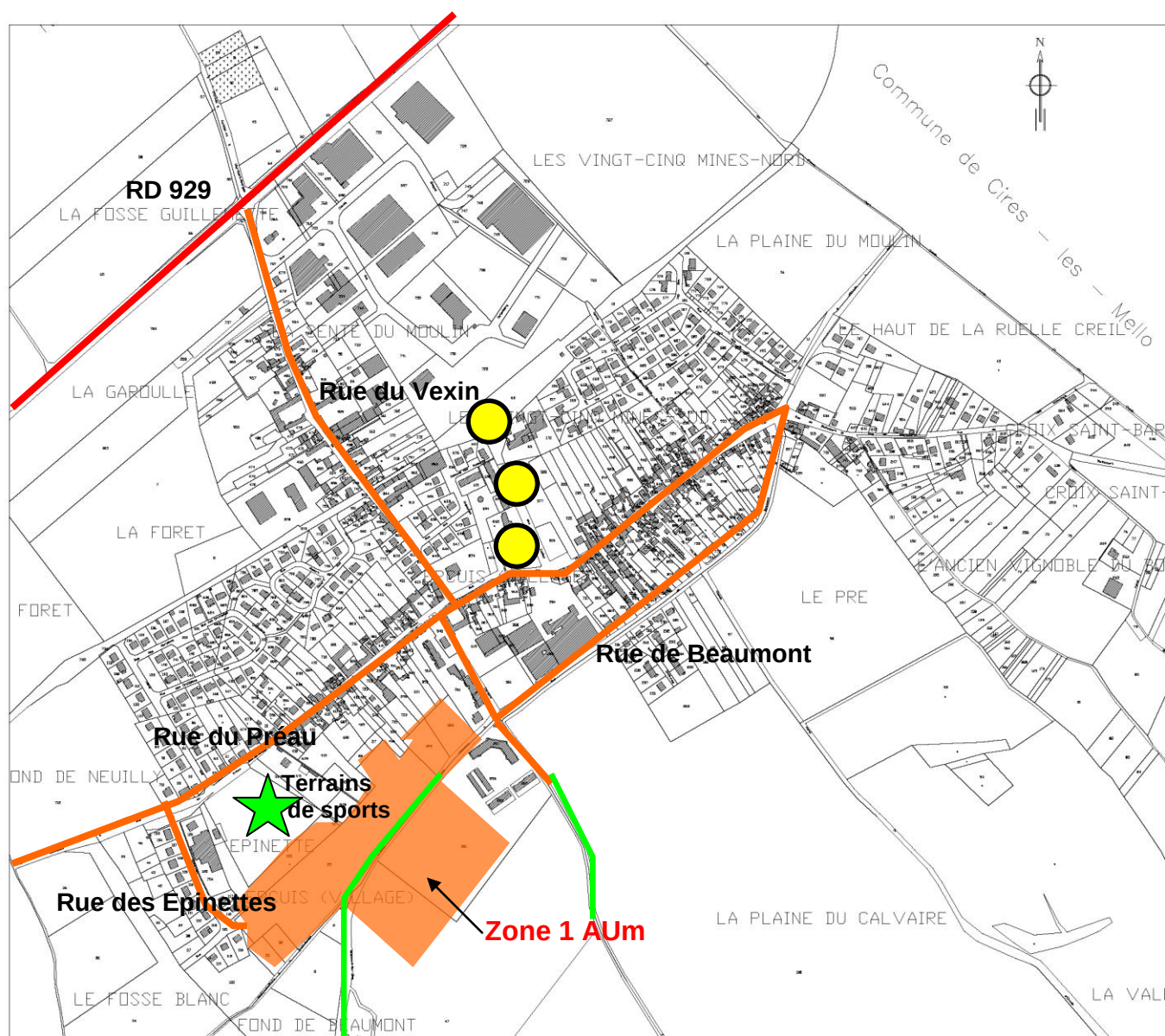
Traduction graphique des orientations d'aménagement de la zone 1 AUh**Légende**

-  Voie existante
-  Chemin rural existant
-  Principe de voie nouvelle à créer pour assurer la desserte de la zone 1 AUh
-  Principe d'ouverture du réseau viaire vers la zone 2 AU
-  Principe de liaison piétonne
-  Principe d'une placette de retournement
-  Principe d'un carrefour sécurisé
-  Principe de plantations à réaliser et à conserver après urbanisation de la zone

CHAPITRE II

LA ZONE 1 AUm



Localisation de la zone 1 AUm à l'échelle du village**Légende**

-  Equipements ou espaces publics marquant la centralité
-  Chemin rural

La zone d'extension est inscrite dans la partie Ouest du village, au niveau de la lisière Sud. D'une surface totale de 7 hectares environ, l'urbanisation de la zone permettra de terminer la lisière Sud (principe commun aux zones AU du PLU).

Les terrains classés en zone 1 AUm affichent un profil agricole (terres cultivées) à la topographie clémente. L'absence d'éléments végétaux est à signaler.



Vues générales de la zone 1AUm



La zone 1 AUm affiche une vocation mixte, partagée entre des zones d'habitat (pavillonnaire et locatifs aidés) et un secteur de jardins familiaux. Une grande partie de la zone se compose de propriétés communales.

Le choix des limites de la zone 1 AUm a été guidé par plusieurs facteurs. Tout comme pour la zone 1 AUh, la limite Sud s'est attachée à ne pas « dépasser » la limite actuelle du village (l'opération des logements locatifs et l'urbanisation de la rue des Orfèvres ont servi de référence). Le découpage particulier de la zone sur sa limite Ouest a tenu compte des sensibilités hydrauliques reconnues et partagées (commencement de la dépression qui anime le plateau agricole et qui génère des risques). Le caractère pentu et boisé des terrains a également été pris en considération. Enfin, la limite Nord de la zone tient compte du principe de coupures végétales avec le tissu bâti existant. Ainsi, le maintien d'un îlot vert est assuré.

Le futur quartier fait l'objet d'Orientations d'Aménagement. Ces dernières localisent le secteur qui accueillera le logement locatif aidé (dans le prolongement de ceux qui existent), le secteur qui accueillera le pavillonnaire (lots à bâtir) et enfin les terrains voués à l'accueil de jardins ouvriers.

Les Orientations d'Aménagement précisent le principe de desserte de la zone : la voie traversante aménagée à l'occasion de l'aménagement de la zone sera connectée à la rue des Epinettes, via l'artère principale. Le principe d'une liaison piétonne entre la zone 1 AUm et les terrains de sports est clairement annoncé. La proximité des terres agricoles à l'Ouest de la zone justifie le principe de maintien d'un chemin rural dimensionné aux besoins du monde agricole. Cette orientation permet de prolonger le lien entre l'espace bâti et l'espace agricole (desserte agricole).

S'agissant du traitement paysager de la zone, les orientations d'aménagement intègrent la réalisation de plantations au niveau des lisières. Le profil dénudé de la lisière Sud a été soulevé dans le diagnostic. L'urbanisation de la zone nécessite un traitement paysager des lisières extérieures (ouvertes vers l'espace agricole). Les orientations d'aménagement, reprises dans le règlement précisent les conditions des aménagements paysagers : interdiction du thuya, emploi d'essences variées et acclimatées, plantations réalisées sur une bande de 5 mètres de large. Il est précisé que les plantations réalisées seront à protéger ensuite. Le traitement végétal vise à assurer une insertion optimale des futures constructions et une transition plus harmonieuse entre l'espace agricole et l'espace bâti.

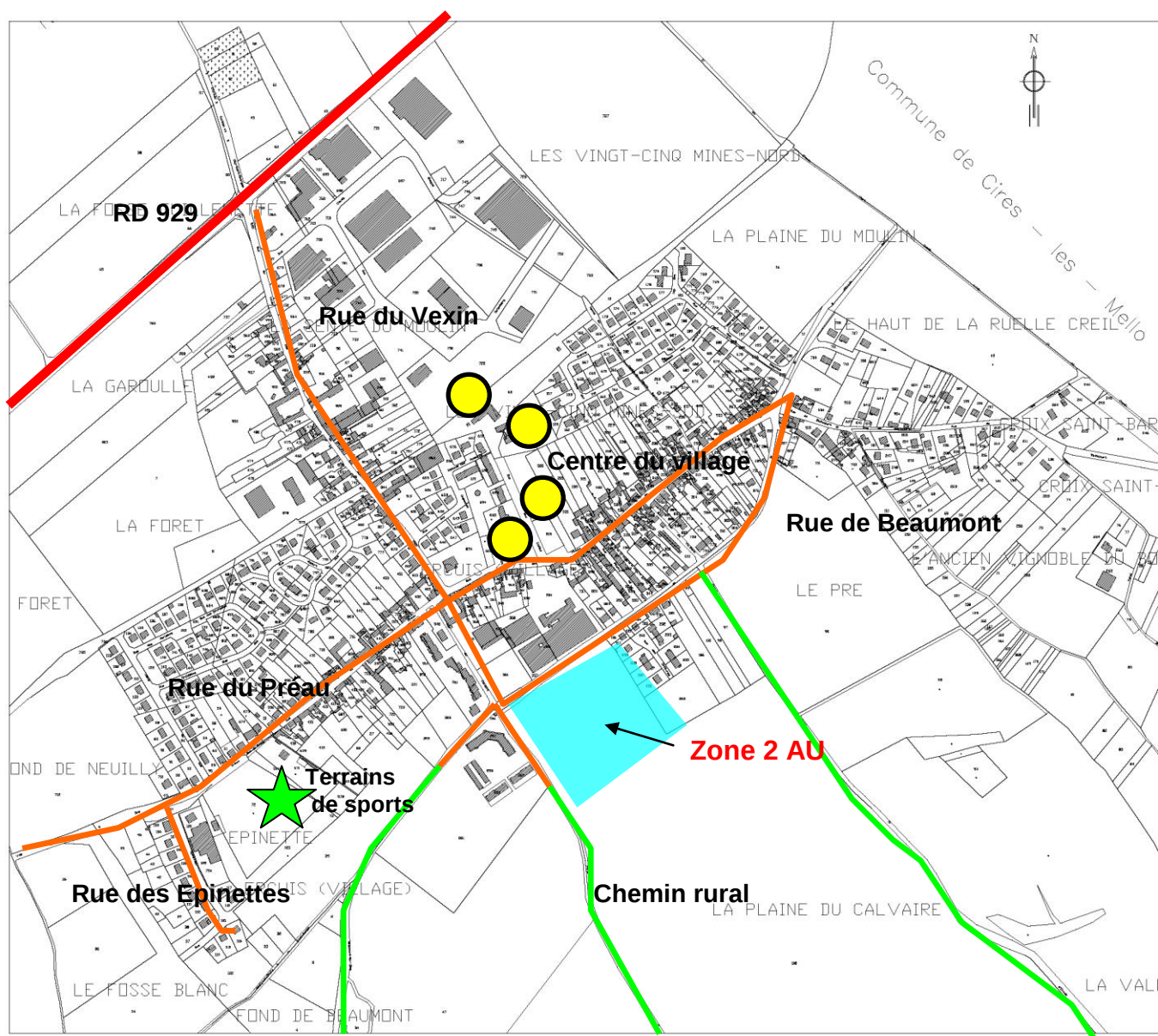
Traduction graphique des orientations d'aménagement de la zone 1 AUM**Légende**

- Voie existante
- Principe de voie nouvelle à créer pour assurer la desserte de la zone 1 AUM
- Principe d'ouverture du réseau viaire vers la zone 2 AU
- Principe de liaison piétonne
- Principe de chemin rural pour la desserte agricole
- Secteur à vocation de jardins potagers familiaux
- Secteur à vocation de logements locatifs aidés
- Secteur à vocation de lots à bâtir
- Principe de plantations à réaliser et à conserver après urbanisation de la zone

CHAPITRE III

LA ZONE 2 AU



Localisation de la zone 2 AU à l'échelle du village

La zone 2 AU doit être appréhendée comme une réserve foncière inscrite entre la rue des Orfèvres et les logements locatifs. Cette zone confirme la volonté municipale de qualifier la lisière Sud du village en lui redonnant une cohérence urbaine.

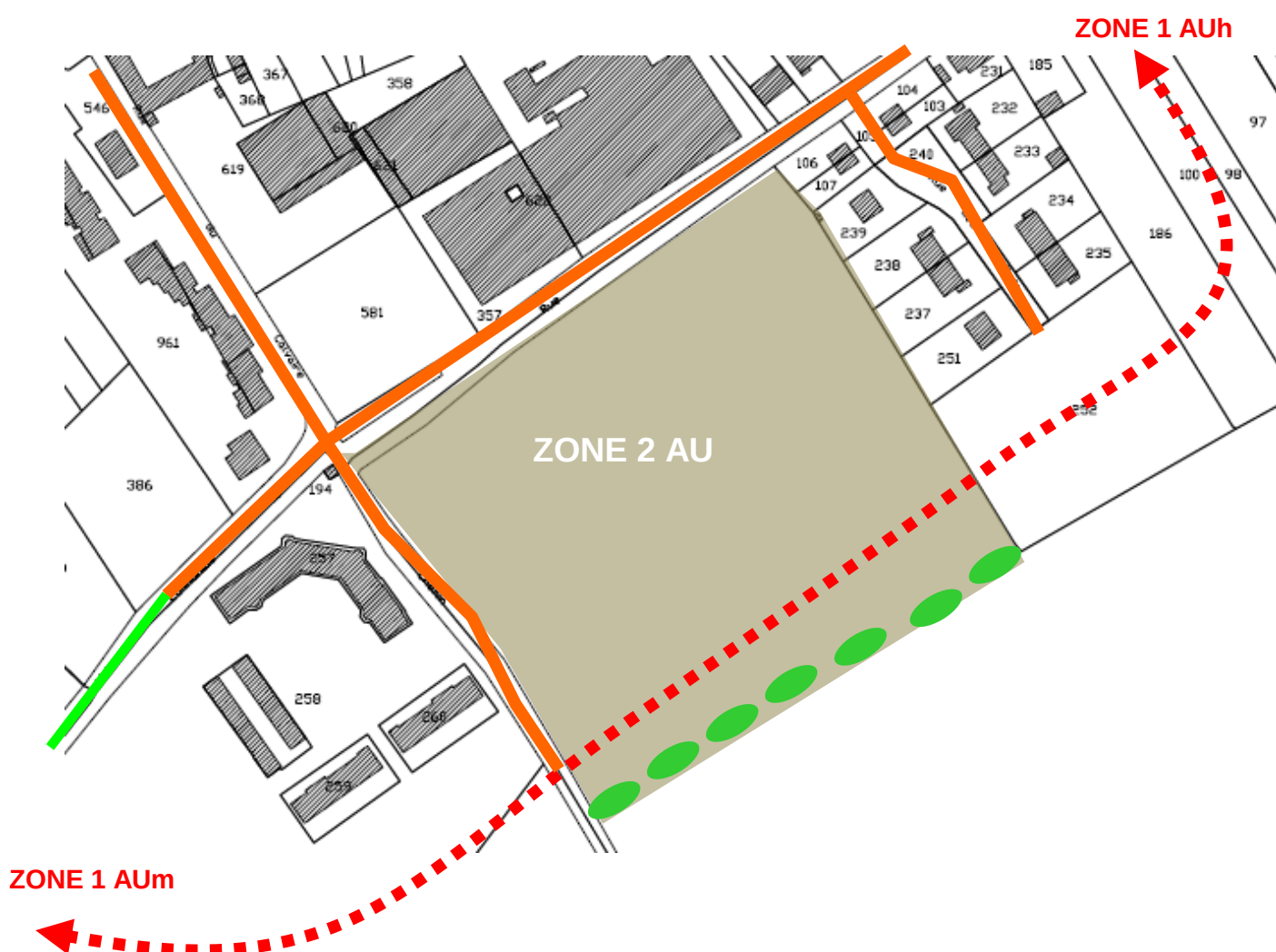
La zone 2 AU affiche un profil agricole. Les terres cultivées se développent sur un relief tabulaire.

Vues générales de la zone 2 AU



L'absence de réseaux en façade (rue de Beaumont) est le facteur premier motivant le choix d'un classement 2 AU. Par ailleurs, la proximité immédiate de l'Orfèvrerie sur la rive opposée est un point à mettre en avant : il s'agit d'un établissement classé. Enfin, le devenir du site de l'Orfèvrerie (détaillé dans le rapport de présentation, paragraphe traitant du secteur UEO) confirme les enjeux urbains liés à ces terrains.

Traduction graphique des orientations d'aménagement de la zone 2 AU



Légende

-  Voie existante
-  Chemin rural
-  Principe de voie nouvelle à créer pour assurer la desserte de la zone 1 AUm
-  Principe de plantations à réaliser et à conserver après urbanisation de la zone

D'une surface totale de 3 hectares, l'urbanisation de la zone est subordonnée à la modification du PLU, procédure engagée à l'initiative de la municipalité. Le PLU précisera, dans ses orientations d'aménagement, que l'ensemble des zones AU inscrites sur la lisière Sud du village seront connectées par une voie.

Alors même que l'urbanisation de la zone est conditionnée par la modification du PLU, le présent PLU annonce malgré tout quelques orientations d'aménagement. Un traitement paysager des lisières est à programmer dans les mêmes conditions que pour les zones 1 AUh et 1 AUm. Enfin, en matière de desserte viaire, le principe d'une liaison automobile est annoncé pour que la zone 2 AU soit connectée aux zones 1 AUh et 1 AUm.