

PLAN LOCAL D'URBANISME DE PONTARMÉ

07U23

Rendu exécutoire
le

Modification n°1

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Date d'origine :

Juin 2024

5

PLU approuvé le 31 août 2020 - Études réalisées par ENJEUX

MODIFICATION N°1 - APPROBATION - Dossier annexé à la
délibération municipale du 3 juin 2024

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) ; M. Danse (Géog-Urb)

SOMMAIRE

1 : PREAMBULE	P. 04
2 : LE SECTEUR D'EXTENSION EST (<i>rue</i> du Pastillon)	P. 04
1 : Programme et échéancier	
2 : Structure urbaine et parti d'aménagement	
3 : Orientations d'aménagement	
4 : Phasage	
3 : LE SECTEUR DE LIAISON AVEC LE CENTRE VILLAGE (<i>rue</i> Ernest Dupuis)	P. 06
1 : Structure urbaine et parti d'aménagement.	
2 : Programme et échéancier	
3 : Orientations d'aménagement	
4 : LE SECTEUR DE DENSIFICATION SUD (<i>rue</i> de l'Hôtel-Dieu)	P. 07

PLANCHES

Planche 5.1: Secteur Est	<i>rue</i> du Pastillon	<i>échelle</i> 1/1.000°	P. 08
Planche 5.2: Secteur de liaison	<i>rue</i> Ernest Dupuis	<i>échelle</i> 1/1.000°	P. 09
Secteur de densification	<i>rue</i> de l'Hôtel Dieu	<i>échelle</i> 1/1.000°	

PLU
DOSSIER 5
OPTIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

1 : PREAMBULE

Les **Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)** établies en application de l'article **L123-1-4** du code de l'urbanisme) comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

Les **OAP** peuvent : « **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 également : « **prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.** »¹

Le **PLU de Pontarmé** distingue 4 secteurs faisant l'objet d'OAP :

- **1** : Secteur dans le quartier est d'extension du village défini dans le **POS** et précisé dans le cadre de la **modification n°3**. Il porte pour partie sur un secteur réalisé (**UDb**) et pour partie sur un secteur d'extension (1AUh).
- **2** : Secteur de renouvellement urbain (**UAr**) constituant la liaison entre le centre village (*rue Ernest Dupuis*) et le quartier est. Le principe de son aménagement était inscrit au **POS**. Il a fait l'objet dans le cadre de la préparation du **PLU** d'une étude urbaine conduite avec l'aide du **PNR**. Cette étude a permis une concertation avec les propriétaires fonciers concernés qui demeurent juges de l'opportunité de sa mise en œuvre.
- **3** : Secteur de renouvellement urbain (**UAr**) correspondant à un parcellaire spécifique entre la **Grande Rue** et le *chemin de l'Hôtel Dieu*. Les enjeux urbains sont limités à une densification du tissu urbain faisant liaison entre le bâti villageois et les extensions pavillonnaires anciennes et à la mise en valeur de la *rue Raymond Morlière*, principale liaison urbaine entre la **Grande Rue** et le nouveau quartier est.

2 : LE SECTEUR D'EXTENSION EST (rue du Pastillon)

Cf. planche 5.1

La commune s'est développée dans le cadre du **POS (2000/2017)** par renouvellement urbain (*îlot nord des anciens moulins, îlot ouest du Bois Cornu*) ou par mise en œuvre d'opérations partielles dans le secteur d'extension Est répondant aux besoins de la commune. La dernière opération de ce type a été engagée dans le cadre de la **modification n°3 du POS (dossier 10 OAP)**. Elle portait sur un îlot de **2,5 ha** dont un premier secteur opérationnel de **1,1 ha** a été mis en œuvre avant que le **POS** ne soit caduc (*Permis d'Aménager accordé*). Ce lotissement (secteur **UDb** du **PLU**) est aujourd'hui finalisé et au sud de ce dernier demeure un secteur à urbaniser (1AUh).

2.1 : Programme et échéancier

- La densité du programme (**18/20 logt/ha**) est conforme aux orientations préconisées au niveau national sur l'utilisation économe de l'espace et aux objectifs de développement résidentiel de la commune (**5/6 logts/an**, cf. **PADD §1.2-1**);

La tranche opérationnelle déjà réalisée (**23 logts**) correspond au développement prévisionnel **2016/2020** environ.

¹ Code de l'Urbanisme, ancienne rédaction de l'article **L123-1**.

- La tranche d'extension devrait être engagée dans la 2^e phase d'application du **PLU (2024/2028)**, en fonction du bilan de la réalisation des secteurs de renouvellement urbain inscrits au **PLU** (*secteurs UAr et UAt*).

2.2 : Structure urbaine et parti d'aménagement

Les **OAP** s'inscrivent dans un projet d'ensemble permettant une maîtrise des espaces publics et des formes du bâti sur la totalité de l'ilot. Dans le cadre de ce projet d'ensemble sont prévus :

- Des lots à bâtir coordonnés par les dispositions du **PLU** et le règlement du lotissement.

Une attention particulière est portée à l'intégration paysagère du programme qui contribuera à définir la perception du village depuis les espaces naturels ouverts de la plaine Est et à définir l'une des **3 « entrées de ville »** du village. L'espace aménagé est délimité par le **bois du Pastillon**, élément principal de la limite visuelle Est du village. Les dispositions principales sont inscrites dans le **PLU** et précisées dans les **OAP** :

- Tour de Ville Est sur une bande paysagée de **5 m**, zone de jardin de **15 m** imposée (*marge de recul sur la lisière du bois, prolongée dans la partie à long terme*) ;
- Orientation des faîtages perpendiculaires aux axes des vues exogènes principales ;
- Mail planté de liaison entre la **rue du Pastillon** et le **Tour de Ville Est** (*s'inscrivant dans une liaison douce vers les équipements de centre village*) constituant la limite entre le secteur aménagé (**UDb**) et l'extension (**1AUh**).
- Clôtures végétales sur l'ensemble de l'opération sauf la **rue du Pastillon** où les murets ou murs en pierre réalisés dans la partie ouest sont reconduits.

2.3 : Orientations d'aménagement

L'aménagement du quartier devra être conforme aux dispositions ci-après portées au plan **5.1** :

Rappel programme :

- **Densité moyenne 18/20 lgt/ha;**

Aménagement sur la rue du Pastillon

- **Obligation de réaliser en clôture un muret pierre (m3)** doublés par une bande plantée **bande plantée (cv3)**;
- **Plantations (Pl5)** (arbustes et/ou arbres de haute tige)
- **Orientation dominante des faitages parallèle à la voie (f6) ;**

Aménagement sur rue Raymond Morlière

- **Création d'une liaison douce rejoignant la rue du Pastillon et le future mail planté (ld2)**
- **Interdiction d'accès carrossable (ar3)**
- **Plantations d'alignement (Pl7) et clôtures végétales (cv6)**

Desserte interne

- **Création d'une voie depuis la rue Raymond Morlière d'une emprise minimale de 11 m (V3) complétée par un espace de retournement à son extrémité (pr1) ;**
- **Aménagement d'un espace planté public (E1);**

Aménagement sur la voie nouvelle (V3) et la placette de retournement (pr1)

- **De part et d'autre de la voie et de la placette de retournement, obligation de créer des espaces privatifs non clos aménagés sur les accès des lots à bâtir et orientation des faîtages parallèles à la voie (f7, f8) ;**
- **Plantations d'alignement sur l'espace public (PL6) ;**

Transition, insertion paysagère

- **Aménagement d'un Tour de Ville (tdv1) entre la rue de l'Hôtel-Dieu et la rue Raymond Morlière sur un espace public d'une largeur minimale de 5 m;**
- **clôtures végétales (cv5).**

Le schéma d'aménagement reprend également les espaces privatifs non clos (nc1, nc2, nc3) de l'opération de lotissement voisine. Ces espaces privatifs non clos doivent le demeurer.

3 : LE SECTEUR DE LIAISON AVEC LE CENTRE VILLAGE (rue Ernest Dupuis)

Cf. planche 5.2

Les dispositions des **OAP** sont arrêtées en fonction de l'étude conduite par le **PNR** sur le secteur dont le principe était inscrit dans le **POS** pour permettre la liaison directe entre les équipements du centre village et les extensions résidentielles Est (cf. §1).

3.1 : Structure urbaine et parti d'aménagement.

Les **OAP** s'inscrivent dans un projet d'ensemble permettant :

- L'aménagement d'une placette de retournement **rue Ernest Dupuis** ;
- Une liaison piétonne entre les **rues Ernest Dupuis et de l'Hôtel Dieu** ;
- Le développement en cœur d'îlot d'un tissu de transition entre le bâti villageois et les extensions pavillonnaires desservi à partir de la **rue de l'Hôtel-Dieu** ;
- La desserte éventuelle des fonds de jardin voisins pour permettre une densification du tissu urbain.

3.2 : Programme et échéancier

Densité de **20 logt/ha** environ traduite par un programme comprenant des maisons de ville et des lots à bâtir. L'opération résultant de l'initiative des propriétaires concernés, il ne peut lui être fixé d'échéance, même si elle s'inscrit dans une logique de réalisation à court terme dans la continuité de l'aménagement de l'îlot à l'Est de la **rue du Pastillon** (cf. §2 ci-dessus)

3.3 : Orientations d'aménagement

L'aménagement du quartier devra être conforme aux dispositions ci-après portées au plan **5.2** :

Rappel programme :

- Densité moyenne **20 lgt/ha** ;
- Programme mixte maisons de ville/lots à bâtir ;

Desserte interne

- Desserte en impasse depuis la rue de l'Hôtel-Dieu par une voie mixte d'une emprise minimale de 5 m (V1); possibilité de desserte des fonds de jardin de la rue des Postes (Ex1) ;
- Aménagement d'une placette publique **rue Ernest Dupuis (P1)** et d'un espace public accompagnant l'accès sur la rue de l'Hôtel Dieu (P2) ;
- Liaison douce entre les rues de l'Hôtel Dieu et Ernest Dupuis (ld1) ;

Aménagement sur la rue de l'Hôtel Dieu

- Interdiction des accès carrossables de part et d'autre du carrefour (ar1) ;
- Espace public accompagnant la voie de desserte interne (P2) ;
- Murs ou murets en clôture (m1) ;

Aménagement sur la voie nouvelle (V1)

- Au nord-est, implantations coordonnées des pavillons (al1) associées à des espaces publics et privatifs non clos (S1, S3) incluant le stationnement public et privé, et à des clôtures végétales (cv1);
- Au sud-ouest, implantations coordonnées des pavillons (al2) associées à des espaces publics et privatifs non clos (S2) incluant le stationnement public et privé, et à des murets de clôture assurant les liaisons entre bâtiments (m2) ;

Aménagement sur la liaison piétonne (ld1)

- Alignement bâti à l'ouest (al3)
- Clôture végétale à l'est (cv2) ;

Liaison avec le tissu existant périphérique

- Sur la rue Ernest Dupuis en complément de la placette (P1), zone de jardin liée aux maisons existantes (j1) ;
- Sur les jardins périphériques, zones de jardin d'une profondeur minimale de 8 m (j2, j3).

4 : LE SECTEUR DE DENSIFICATION SUD (*rue de l'Hôtel-Dieu*)

Cf. planche 5.2

Il s'agit d'un secteur de petit parcellaire entre le bâti villageois de la **Grande Rue** et le bâti pavillonnaire de la **rue de l'Hôtel Dieu**. L'objectif est de favoriser un regroupement foncier à l'initiative des propriétaires ouvrant la voie à une densification du tissu urbain et à la mise en valeur de la **rue Raymond Morlière** (*qui assure la liaison entre la Grande Rue et le pôle d'équipements du quartier est*). Contrairement au secteur de liaison (*cf. §3 ci-dessus*), ce secteur ne comporte pas d'enjeu de structure urbaine. Les orientations d'aménagement sont donc limitées :

- à la création d'une densité moyenne de 15 logt/ha ;
- à la desserte du cœur d'îlot à partir de la rue de l'Hôtel Dieu (Ac1) ;
- au développement du front bâti sur la rue Raymond Morlière (al1) associé éventuellement à un espace privatif non clos ou un élargissement de la voie (nc1).

PLU DE PONTARMÉ
DOSSIER 5
ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE
PROGRAMMATION
PLANCHE 5.1 : PLAN SECTEUR EST

LÉGENDE :

-  Périmètre d'application
- Id1** Repère texte
- Aménagement espaces publics**
-  Espace planté
-  Espace privatif non clos
-  Haies
-  Plantations
- Aménagement espaces privés**
-  Espace jardin
-  Espace destiné à accueillir les constructions
-  Clôture végétale
-  Mur ou muret pierre
-  Orientation des faitages
- Liaisons**
-  Desserte principale
-  Espace de retournement
-  Liaison douce perméable
-  Liaison douce perméable ou non
-  Accès privatif interdit



0 10 25 50 m



