

Mairie de Pontpoint
984, rue Saint Gervais 60700 Pontpoint
tél. 03 44 72 24 61 • fax : 03 44 70 09 20
www.mairie-pontpoint.fr

Plan Local d'Urbanisme

de la commune de Pontpoint (60)

3

PIÈCE n°3 du Plan Local d'Urbanisme

**ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT
ET DE PROGRAMMATION**

Prescription : 30 octobre 2008

Projet arrêté : 28 mars 2013

Projet approuvé : 16 décembre 2013

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal
le :

Le Maire,

agence a4+a
architecture & ateliers

17, rue Ramponeau 75020 Paris
tél. 01 43 49 10 11 • fax : 09 71 70 48 23
mail : contact@a4plusa.com
www.a4plusa.com

0. Avant propos	p 05
I. Les principes généraux des OAP	p 07
II. La portée des OAP	p 07
III. Articulation des OAP avec les autres pièces du PLU	p 08
IV. Les OAP du PLU de Pontpoint	p 08
V. Temporalité des opérations d'aménagement	P 09
VI. La philosophie des OAP	P 09
1. Le quartier de l'Abbaye du Moncel	p 11
I. Localisation et description du site	p 13
II. Les objectifs de l'aménagement	p 14
III. Les principes d'aménagement	p 14
2. Le quartier de l'Usine	p 21
I. Localisation et description du site	p 23
II. Les objectifs de l'aménagement	p 23
III. Les principes d'aménagement	p 24
3. Le quartier Gallois	p 31
I. Localisation et description du site	p 33
II. Les objectifs de l'aménagement	p 33
III. Les principes d'aménagement	p 34
4. Le quartier Moru-Pontpoint	p 39
I. Localisation et description du site	p 41
II. Les objectifs de l'aménagement	p 41



Avant propos

I. Les principes généraux des Orientations d'Aménagement et de Programmation

Les orientations d'aménagement ont été introduites dans le Code de l'Urbanisme par l'article L.123-1-4 issu de la loi Urbanisme et Habitat (Loi n°2003-190 du 2 juillet 2003).

L'article L.123-1-4 du code de l'urbanisme a par ailleurs été modifiée par la Loi Engagement National pour l'Environnement (Loi n°2010- 788 du 12 juillet 2010, dite Loi Grenelle II) rendant les orientations d'aménagement et de programmation obligatoires alors qu'elles n'étaient facultatives jusqu'alors.

Article L.123-1-4 du code de l'urbanisme :

«Dans le respect des orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

Lorsque le Plan Local d'Urbanisme est établi par une commune, seul le volet aménagement est requis».

Conformément à l'article L.123-1-4 du code de l'urbanisme, les orientations d'aménagement et de programmation :

- peuvent définir les actions et opérations nécessaires 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 ;
- peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;
- peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;
- peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

II. La portée des Orientations d'Aménagement et de Programmation

Les principes annoncés dans les orientations d'aménagement ont un caractère normatif au regard du droit des sols, de la constructibilité et de l'aménagement.

Aussi tel que le stipule l'article L.123-5 du Code de l'Urbanisme :

«Le règlement et ses documents graphiques sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions [...] ; Ces travaux ou opérations doivent en outre être compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement mentionnées à l'article L. 123-1-4 et avec leurs documents graphiques.»

Aussi, les orientations d'aménagement et de programmation précisent les conditions d'aménagement des secteurs qui vont connaître un développement restructuration particulière.

La commune précise ainsi les types de morphologie urbaine des développements à venir (implantation, hauteur du bâti, etc.), des prescriptions en matière de plantations et de traitement des espaces publics, des orientations en matière de réhabilitation du bâti, d'intégration paysagère.

Les opérations de construction ou d'aménagement dans ces secteurs devront être compatibles avec les orientations d'aménagement et en respecter les principes.

Cette compatibilité signifie que les travaux et opérations réalisées dans les secteurs concernés ne peuvent être contraires aux orientations d'aménagement retenues, mais doivent contribuer à leur mise en oeuvre ou, tout au moins, ne pas les remettre en cause.

Les modes de représentation utilisés sont schématiques. Il s'agit bien d'indiquer les orientations, les principes d'aménagement avec lesquels les projets de travaux ou d'opérations doivent être compatibles. Ces schémas n'ont donc pas pour objet de délimiter précisément les éléments de programme

de chaque opération, ni indiquer le détail des constructions ou des équipements qui pourront y être réalisés.

Leur finalité est de présenter le cadre d'organisation et d'armature urbaine dans lequel prendront place les projets d'aménagement.

Ces schémas constituent un guide pour l'élaboration des projets d'aménagement, l'implantation et la nature des constructions étant précisées lors de la mise en oeuvre opérationnelle des projets.

Ainsi, ces orientations permettent d'organiser les développements futurs sans pour autant figer les aménagements.

III. Articulation des Orientations d'Aménagement et de Programmation avec les autres pièces du PLU

Cette articulation est double.

L'articulation avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Les orientations d'aménagement et de programmation sont établies en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

L'articulation avec les autres pièces du Plan Local d'Urbanisme

Les orientations d'aménagement et de programmation sont complémentaires des dispositions d'urbanisme contenues dans le règlement écrit (pièce n°4) et les documents graphiques (pièces n°5).

Cette complémentarité s'exprime également par leur portée réciproque. En effet, les opérations d'aménagement et de construction seront instruites en termes de compatibilité avec les orientations par secteur et en termes de conformité avec les dispositions réglementaires.

Les règles d'urbanisme sont établies en cohérence avec les orientations par secteur. Cette cohérence s'exprime au travers du plan de zonage et de la règle écrite.

IV. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation du PLU de Pontpoint

Les orientations d'aménagement du PLU de la commune de Pontpoint s'inscrivent dans la continuité du PADD en visant à renforcer l'application des principes annoncés par ses orientations générales.

Elles concernent les sites de développement urbain inscrits dans les documents graphiques (zonage) du PLU en particulier :

- OAP n°1 : secteur de l'Abbaye du Moncel ;
- OAP n°2 : secteur du quartier de l'Usine ;
- OAP n°3 : secteur du quartier Gallois.

Enfin, une dernière orientation d'aménagement et de programmation a été retenue pour un site à vocation d'activités économiques :

- OAP n°4: le secteur de Moru-Pontpoint.

Chacun de ces sites fait ainsi l'objet de prescriptions traduites dans un schéma d'aménagement global et d'explications des principes attendus.

Les justifications des choix qui ont été retenus par la collectivité sont exposées dans le rapport de présentation de ce Plan Local d'Urbanisme. Ces orientations d'aménagement précisent les points suivant :

- la localisation et description du site,
- les objectifs de l'aménagement,
- les principes d'aménagement.

V. Temporalité et phasage des opérations d'aménagement

Les diverses opérations d'aménagement se réaliseront à plus ou moins long terme, certaines en plusieurs phases, en fonction des initiatives publiques ou privées, de l'avancement de la maîtrise foncière et des études opérationnelles.

La présentation des orientations d'aménagement et de programmation par secteurs ne précise donc pas d'échéance de réalisation. Parfois, une partie seulement du projet indiqué sur les schémas d'orientations pourra se réaliser à court ou moyen terme.

La représentation de l'ensemble du secteur de projet est cependant importante car elle donne une vision globale de l'aménagement envisagé à plus longue échéance, permettant ainsi de mieux comprendre la cohérence du projet d'ensemble.

Toutefois, le croisement des orientations d'aménagement et de programmation avec les dispositions réglementaires mises en œuvre permet d'appréhender la perspective de la réalisation de l'opération. Les dispositions réglementaires contenues dans le PLU sont établies en cohérence avec cette nécessité de phasage des opérations.

VI. La philosophie des Orientations d'Aménagement et de Programmation

La commune met en avant plusieurs ambitions en termes de principes d'aménagement, parmi lesquelles nous pouvons citer :

- dessiner des opérations qui définissent des trames parcellaires variées afin de permettre une mixité de l'occupation humaine et sociale ;
- reprendre une morphologie urbaine adaptée à l'environnement immédiat du secteur ;
- orienter les constructions et les jardins pour optimiser l'espace et répondre à des exigences de performance énergétique ;
- arborer les espaces communs pour renvoyer une image de commune verte ;
- traiter les lisières urbaines par une trame végétale spécifique ;
- limiter l'emprise de la voirie pour donner la priorité aux piétons ;
- orienter les constructions pour éviter les problèmes de voisinage ;
- casser le caractère rectiligne des voies de circulation pour une meilleure appropriation par les piétons notamment ;
- etc.

LOCALISATION DES ORIENTATIONS
D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



1 Le quartier de l'Abbaye du Moncel

I. Localisation et description du site

Le secteur de l'Abbaye du Moncel se localise à l'entrée de ville Ouest de la commune, en limite avec la commune de Pont Sainte- Maxence.

Actuellement, le site est occupé par le Domaine de l'Abbaye du Moncel, élément patrimonial et architectural de premier plan, protégé par un classement aux Monuments Historiques.

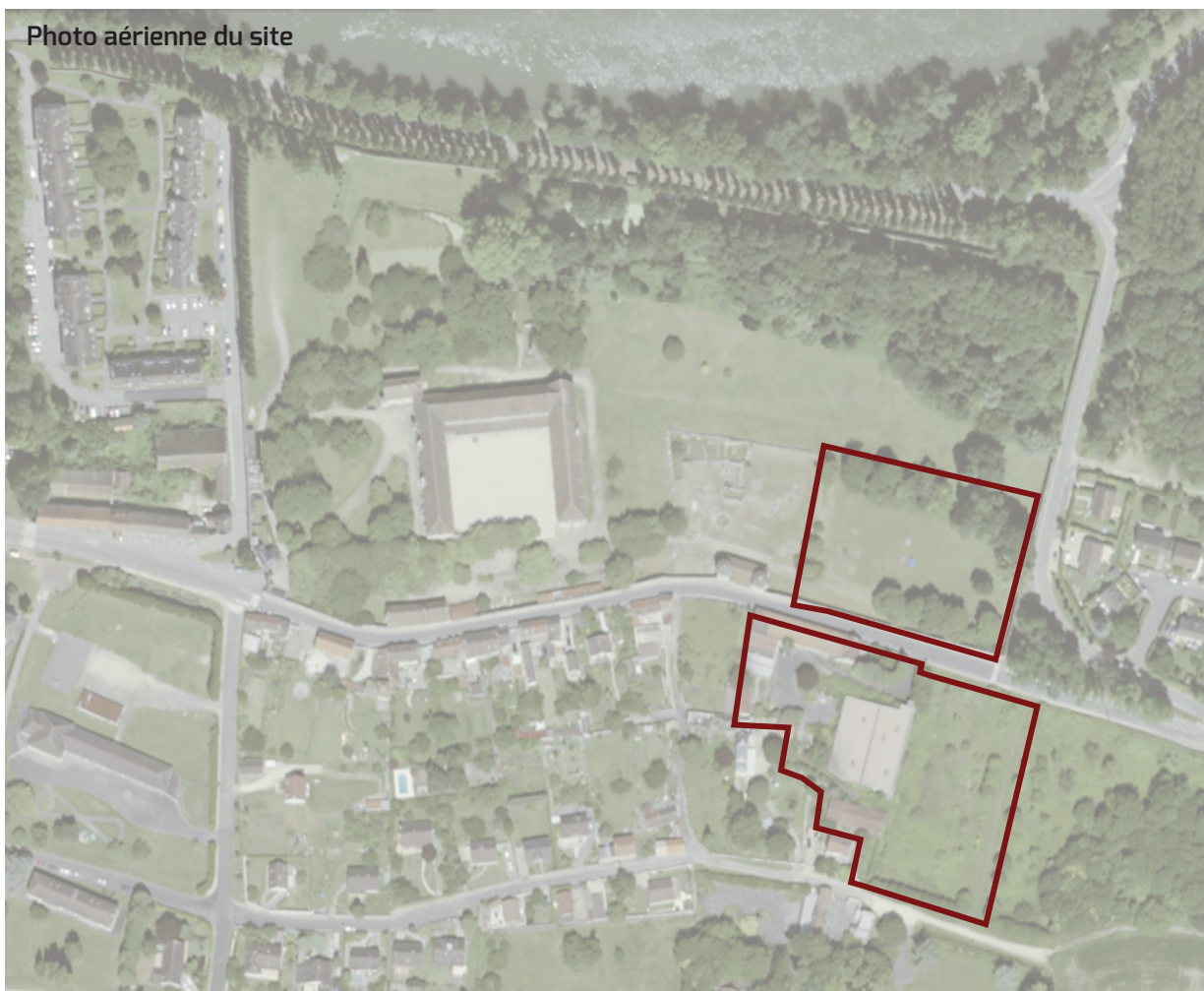
Cette localisation géographique confère au secteur un potentiel stratégique pour le développement d'un pôle touristico-culturel. La zone est constituée de deux sites distincts :

- la partie Nord, à l'intérieur du domaine clos de l'Abbaye du Moncel ;
- la partie Sud, correspondant à une friche urbaine et des bâtiments d'activités aujourd'hui désaffectés insérés entre des zones d'habitat et d'activités. Notons également que ce site présente une forte déclivité vers le Nord et pour lequel des principes d'aménagement hydraulique seront exigés.

La zone totalise près de 18 722 m² répartis de la façon suivante :

- le site de l'Abbaye du Moncel : 6 373 m² ;
- le site de Crépy : 12 349 m².

Photo aérienne du site



II. Les objectifs de l'aménagement

Ce secteur a pour vocation le développement des activités touristique-culturelles devant permettre tout à la fois de l'hébergement et des infrastructures liées à l'événementiel.

De façon générale, il convient de proposer des projets qui veillent à la mise en place d'une continuité urbaine avec l'environnement urbain préexistant. Cela permettra d'assurer un lien urbain avec les quartiers qui bordent les deux sites.

Les projets devront également respecter une forme urbaine compacte et adaptée à la configuration des lieux d'une part, mais surtout, à l'intérêt architectural, patrimonial et paysager d'autre part.

Ils devront ainsi assurer :

- une cohérence urbaine : trames paysagère et parcellaire, continuité de voiries, ... ;
- une cohérence architecturale : continuité avec le bâti de qualité existant à proximité (implantation, volumétrie, orientation, aspect extérieur, clôture, ...).

L'organisation de la structure générale du projet devra prendre en compte la topographie et la nature des sols des terrains afin de gérer au mieux l'écoulement des eaux superficielles. Le choix du dispositif devra être appréhendé comme une composante du projet d'aménagement urbain (noues accompagnant la voirie, bassins de rétention paysagers, etc.).

Les opérations programmées devront, à minima, satisfaire les objectifs suivants :

- orientation solaire favorable et/ou compacité du bâti ;
- gestion optimale de la densité bâtie ;
- perméabilité des matériaux de surface ;
- infiltration des eaux pluviales à la parcelle, ...

Elles pourront par ailleurs s'engager plus avant dans le domaine de l'efficacité énergétique des constructions passives voire positives et, ainsi, s'inscrire dans une orientation d'exemplarité de l'urbanisation portée par la Loi Engagement National pour l'Environnement notamment.

III. Les principes d'aménagement (cf. schéma de principe)

3.1. Organisation globale du site : accès et desserte interne

3.1.1. Le site de l'Abbaye du Moncel

Actuellement, l'entrée du site se fait depuis le carrefour de la rue du Moncel et de la rue de L'Oise, à la pointe Sud-Ouest du Domaine.

Face aux enjeux et dans un objectif de conservation des qualités intrinsèques à l'intérieur du Domaine, de nouveaux accès devront être aménagés.

Compte tenu du schéma viaire existant (la rue du Moncel étant en sens unique, tout comme la rue Philippe Le Bel), deux nouveaux accès devront être réalisés :

- l'entrée du site devra impérativement se localiser au Sud, directement depuis la rue du Moncel ;
- la sortie sera, quant à elle, positionnée sur la rue Philippe Le Bel, en vis-à-vis de la voie d'accès du lotissement du Clos des Rieux.

La mise en place de ces nouveaux accès de desserte interne imposeront nécessairement de « percer » les murs d'enceinte de l'Abbaye du Moncel. Les pétitionnaires devront donc nécessairement se rapprocher de l'Architecte des Bâtiments de France afin de traiter, dans un souci de préservation des éléments architecturaux existants, les ouvertures à réaliser.

C'est en ce sens que les deux accès ont été positionnés de façon illustrative dans le schéma de l'orientation d'aménagement et de programmation.

3.1.2. Le site de Crépy

Le site de Crépy est actuellement desservi par la rue du Moncel dont on a souligné précédemment le sens de circulation.

Une deuxième voie de desserte est également visible, le chemin de Crépy (au Sud du site). Toutefois, ce dernier n'est pas carrossable jusqu'au site. À cet endroit, la voie carrossable se transforme en chemin de terre, point de départ de randonnées pédestres et équestres (en direction du plateau).

L'accès principal du site devra nécessairement se localiser rue du Moncel. Ainsi, une aire de retournement devra impérativement être prévue, à l'intérieur du site, afin de faire de cet accès une entrée/sortie de la zone et limiter l'impact de la circulation engendrée sur la rue du Moncel.

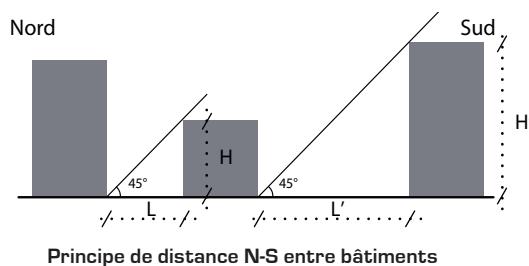
Notons également que l'ancien site d'activités possède un accès propre déjà aménagé dont le(s) pétitionnaire(s) devront s'attacher à conserver.

3.2. Accessibilité

Tous les aménagements, y compris extérieurs, devront permettre une accessibilité pour les personnes à mobilité réduite conformément à la Loi n°2005-102 du 11 février 2005 dite Loi pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées.

3.3. Implantation des constructions

Les nouvelles constructions autorisées s'implanteront avec le sens général des faîtages, ou la plus grande longueur en cas de toiture-terrasse, exposés au Sud de façon à permettre une utilisation optimale de la lumière naturelle et de l'énergie solaire. Ainsi, il sera demandé que l'implantation des bâtiments soit la suivante : $L' = H'$ par rapport au bâtiment ou masque au Sud.



Cet optimum solaire recherché sera également accompagné par des dispositifs pour éviter «la surchauffe estivale» en prenant soin d'ombrer les façades exposées par des masques végétaux.

Cela passe notamment par la plantation d'arbres à feuilles caduques de grand développement qui participent ainsi à la gestion thermique des bâtiments.

Sur le secteur non bâti de Crépy, compte tenu de la pente, il sera exigé que les aménagements et les constructions soient adaptés à cette dernière. Ainsi, l'intégration des constructions à la pente sera réalisée soit :

- par encastrement dans le terrain ;
- ou en accompagnant la pente (étalement en cascade).

En outre sur ce même site, l'implantation des constructions veillera à permettre des vues sur l'horizon paysager Nord (vers L'Oise et l'Abbaye du Moncel) et Sud (vers le plateau boisé).

Pour ce qui est du secteur bâti de Crépy, les porteurs de projet devront prioritairement composer avec le tissu bâti existant sauf impossibilité du fait de la programmation envisagée, ou encore de complications techniques liées à la structure même des bâtiments (reprises, aménagements intérieurs, ...) rendant impossible le projet envisagé.

3.4. Hauteurs des constructions

Les hauteurs des constructions sont limitées à 7,00 mètres à l'égout de toiture en cas de toiture à pente ou 7,00 mètres à l'acrotère en cas de toiture-terrasse.

La composition urbaine des aménagements prévus sur le site devra éviter la création de masques occasionnés par des ombres portées entre les constructions ; il s'agit en effet d'éviter tout effet défavorable à l'emploi de l'énergie propre et durable.

Pour le site de l'Abbaye du Moncel, des prescriptions complémentaires sont mises en place : il sera exigé que la hauteur maximale des constructions soit obligatoirement inférieure à la hauteur du mur d'enceinte afin d'éviter toute dégradation paysagère. En ce sens, la hauteur maximale des constructions au faîtage, ainsi qu'à l'acrotère, sera limitée à 7,00 mètres et devra être dans tous les cas impérativement inférieure de 50,00 cm à la hauteur du mur d'enceinte existant (sans surélévation possible de ce dernier). Les porteurs de projet devront par ailleurs s'adapter aux variations du niveau du sol et aux différences de hauteur de ce mur protégé afin de préserver les vues et les perspectives sur les monuments historiques et sites protégés.

3.5. Stationnement

Les stationnements nécessaires devront être adaptés à la taille et à la nature du ou des projets envisagés et placés obligatoirement à l'intérieur des opérations. Le stationnement sur la ou les voies publiques ouvertes à la circulation sera proscrit.

Compte tenu de la nature du sol, un stationnement en sous-sol sur le secteur du Crépy pourra être envisagé après études de sol.

Pour des raisons de protection et de conservation des éventuels vestiges archéologiques, les sous-sols ne pourront pas être autorisés dans la zone du Moncel.

Enfin, les projets devront intégrer des stationnements pour les cycles.

3.6. Liaisons douces

Au sein des sites de projet des circulations douces devront être aménagées de façon à créer des parcours continus selon les principes déterminés par le schéma.

Une articulation logique sera impérativement mise en place avec les circulations douces existantes et celles en cours d'aménagement (réseau Trans'Oise).

Ainsi, sur le site de Crépy, il est demandé d'assurer la possibilité de mettre en place un cheminement doux permettant de raccorder le Domaine de l'Abbaye du Moncel avec le plateau naturel et agricole.

Enfin, un aménagement de sécurisation devra être mis en place sur la rue du Moncel afin de favoriser les liaisons douces transversales entre les deux sites et assurer ainsi une continuité du schéma globale de circulation douce au niveau communal.

Des aménagements de type ralentisseur, chicanes, traitement au sol différencié, ..., accompagnés de dispositifs paysagers pourront être envisagés.

3.7. Gestion des eaux pluviales

L'opération devra limiter l'impact au regard du ruissellement des eaux pluviales. Ainsi, tout projet de constructions et d'aménagement devra concourir à une compensation de l'imperméabilisation occasionnée par les travaux.

Devront être mise en oeuvre notamment :

- une gestion des eaux pluviales à l'échelle du site par l'aménagement de noues, de

- fossés, de bassins de rétention des eaux ou encore de puits d'infiltration ;
aménagements d'espaces paysagers (espaces verts, aires de stationnement, ...) perméables de façon à stocker temporairement les eaux de pluie.

Les bassins de rétention des eaux pluviales, les noues ou les fossés seront végétalisés et intégrés dans un aménagement paysager.

Au même titre, les revêtements devront être étudiés pour limiter, au maximum, l'imperméabilisation des sols (emploi de matériaux drainant, ...).

3.8. Maintien de la structure paysagère du site/ insertion et traitements paysagers complémentaires

Les boisements, les haies et alignements végétaux ainsi que les éléments patrimoniaux identifiés dans le schéma de l'orientation d'aménagement et de programmation devront obligatoirement être préservés et intégrés aux aménagements prévus.

3.8.1. Le site de l'Abbaye du Moncel

Le Domaine étant protégé par les Monuments historiques, le projet devra veiller à limiter l'impact sur le mur d'enceinte, exception faite des deux ouvertures à prévoir (en partenariat avec l'Architecte des Bâtiments de France).

Le Domaine possède de nombreux boisements. Il conviendra de préserver ces derniers de tout impact. D'autant que le boisement présent sur la limite Nord du Domaine, constituant une zone inondable (point bas) revêt d'une qualité écologique.

Enfin, il sera demandé au pétitionnaire de prévoir des aménagements paysagers (écran végétal tampon) afin «d'isoler» la zone de constructibilité du reste du Domaine et notamment des vestiges archéologiques exhumés dernièrement. Ces aménagements paysagers devront satisfaire une largeur minimum de 15,00 mètres conformément aux souhaits de l'Architecte des Bâtiments de France.

3.8.2. Le site de Crépy

La partie Est du site de Crépy est aujourd'hui un terrain enherbé sur lequel on relève certains arbres éparses et sans qualité particulière.

Afin de qualifier qualitativement le site et d'intégrer au mieux le futur programme avec les bâtiments existants, il sera demandé au porteur de projet d'aménager une bande paysagère de 7,00 mètres de largeur minimum.

Ces aménagements permettront d'atténuer les altérations visuelles avec le tissu résidentiel existant à l'Est et aux activités à l'Ouest.

Aucun dispositif d'écran paysager n'est imposé sur le Sud du site afin de laisser libre le cône de vue donnant sur le plateau.

Enfin, toujours dans un souci d'aménagement qualitatif, il sera demandé la mise en place d'un alignement d'arbres de moyenne tige le long de la rue du Moncel.

L'attention des pétitionnaires est attirée sur le fait qu'il est demandé un travail de continuité végétale. Ainsi, il sera demandé de recomposer cette continuité par des dispositifs de haies épaisses naturelles «semi-sauvages» (sans clôture, d'essences locales mélangées, ...), de boisements afin d'être en adéquation avec le patrimoine paysager de la commune et de consolider l'intégration des constructions dans le site.

Les espaces verts seront traités par plantation d'espèces rustiques nécessitant peu d'arrosage (par exemple prairie fleurie et/ou végétaux couvre-sol) avec des arbustes plantés en bosquets.

L'objectif ici est de traduire de façon opérationnelle le principe de trame verte encouragée par la commune et en adéquation avec le Grenelle de l'Environnement.

3.9. Dimensionnement et traitement des voiries internes

Les voiries internes devront obligatoirement être adaptés à la taille et à la nature des projets et être adaptés aux engins de la sécurité publique.

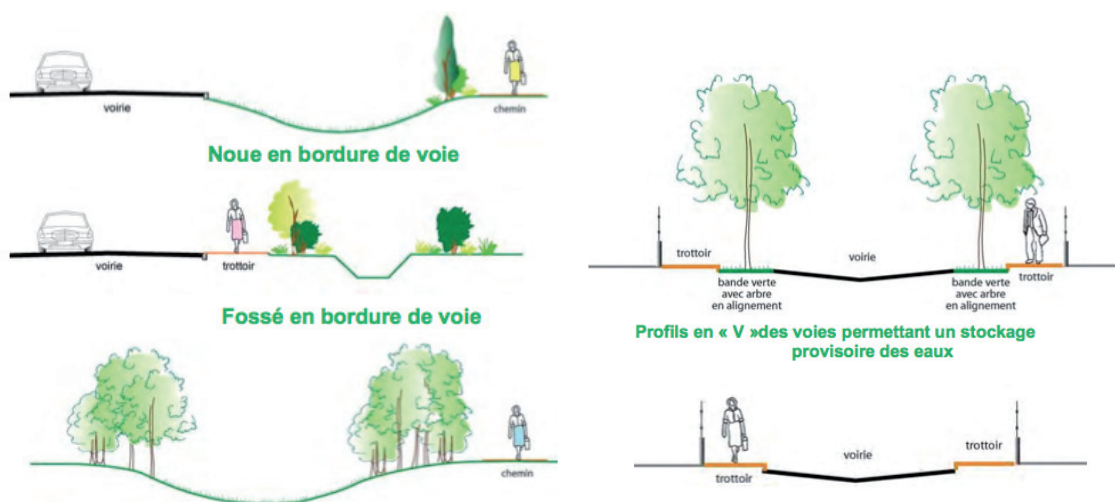
Elles devront également intégrer des espaces de circulation propres aux modes doux et piétons en particulier et être réalisées avec comme préoccupation d'éviter le processus d'imperméabilisation des sols en employant des matériaux drainant comme évoqué au point 3.7.

Le long des voies, il sera demandé d'y prévoir des plantations d'arbres d'alignement ou des bandes vertes enherbées pouvant intégrer des noues, fossés ainsi que les cheminements doux.

Les trottoirs devront être longés d'une bande enherbée avec l'implantation d'essences graminées rases afin :

- de favoriser l'infiltration des eaux pluviales ;
- de renforcer la qualité paysagère de la zone.

Recommandations :



Les typologies d'ouvrages de rétention des eaux pluviales recommandées sont : les noues dans les espaces verts, les fossés, les décaissements légers de stationnement, les profils en «V» des voies, etc.

La végétalisation des toitures constitue également une alternative pertinente.



1. orientations d'aménagement et de programmation

- périmètres de la zone
- liaisons douces à aménager
- aménagements de sécurité pour traversées
- points d'accès (localisation indicative)
- espace boisé à conserver
- aménager paysager à créer (écran végétal)
- alignement d'arbres à constituer
- orientation du bâti et vues principales sur l'horizon paysager sud et nord
- localisation des emprises constructibles à vocation principale dédiée aux activités touristiques et événementiels (séminaires, ...)
- localisation des emprises en renouvellement urbain à vocation principale dédiée aux activités touristiques et événementiels (séminaires, ...)

O4+O



PLU de Pontpoint

Orientation d'Aménagement et de Programmation
secteur de l'Abbaye du Moncel