



PLAN LOCAL D'URBANISME

10U22

Rendu exécutoire le

Modification n°1

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Date d'origine :

Mars 2023

3

PLU approuvé le 18 Mars 2014 - Etude réalisée par Arval Urbanisme (60800)

Modification n°1 - APPROBATION - Dossier annexé
à la délibération municipale du 13 Mars 2023

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)

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DU SECTEUR 1AUh ET UA RUE DES JARDINS : 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'une orientation d'aménagement et de programmation relative à la zone 1AU, secteur 1AUh, au sud-ouest du bourg, vouée à recevoir de nouvelles constructions à court et moyen terme dans la continuité de la trame bâtie.

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

- L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur ne peut s'envisager qu'à partir d'une opération d'ensemble d'au moins 10 constructions afin d'éviter qu'un projet isolé ne remette en cause l'aménagement du reste de la zone.

Par ailleurs, compte tenu de la surface relativement importante à desservir par les réseaux publics et de la nécessité de sécuriser la RD134, au regard de la faible capacité financière de la commune, le dépositaire du projet pourrait être tenu de participer au financement des réseaux et à l'aménagement de l'espace public, nécessaires à la viabilisation et à l'urbanisation du secteur.

- Une qualité architecturale homogène sur la zone est souhaitée, de manière à intégrer rapidement et parfaitement le nouveau secteur au reste du bourg. Dans le cas d'une opération d'ensemble, il est demandé au dépositaire du projet d'établir une réglementation d'urbanisme (règlement de lotissement, cahier des charges, etc.) visant à cet objectif.
- La frange sud du secteur fera l'objet d'un traitement paysager adapté de manière à contribuer à une bonne insertion de l'opération qui se situe en frange de la trame urbaine.

2/ Dispositions portant sur l'habitat :

- Le projet présenté doit proposer un programme de logements mixte visant à favoriser l'accueil de différents types de ménages. Aussi, au moins 25% du programme de logements répondra au respect des objectifs de mixité sociale, en proposant notamment une offre de logements locatifs à loyer encadré et de dimension diversifiée au moins sur les terrains situés le long de la rue des Jardins.
- La totalité des constructions qui seraient réalisées sur le secteur 1AUh doit conduire à la réalisation d'au moins 15 logements.

3/ Dispositions portant sur les transports et les déplacements :

- Ce secteur sera desservi depuis la RD134, depuis la rue des Jardins et depuis la voie privée récemment aménagée sur l'opération voisine d'habitat collectif. Le dépositaire du projet devra prévoir des aménagements routiers sur chacune de ces deux voies et proposer des solutions

permettant de garantir la sécurité routière à leur croisement. Sur la RD134, le Conseil Général sera nécessairement associé aux réflexions.

- Intégrer à l'aménagement de ce secteur, la continuité d'un cheminement (piétons, vélos) rejoignant la sente partant de la rue des Jardins vers le centre bourg au nord (et vers l'école). Ce cheminement sera conçu de manière à être sécurisé et à encourager son utilisation au moins pour les déplacements sur de courtes distances.
- Les voies nouvelles qui pourraient être réalisées ne devront pas se terminer en impasse. Il convient de privilégier le bouclage de la circulation des véhicules.
- Le chemin d'exploitation agricole au sud de l'opération devra être conservé. Les aménagements réalisés sur la RD134 ne devront pas constituer une gêne à la circulation des engins agricoles.

ORIENTATION D'AMENAGEMENT
ET DE PROGRAMMATION
DU SECTEUR 1AUh



LEGENDE

- Périimètre du secteur soumis à OAP
- Principe de voie interne à privilégier
- Urbanisation et espaces publics incluant du stationnement
- Urbanisation favorisant la mixité incluant du stationnement
- Frangé paysagère à créer
- Cheminement piéton à favoriser
- Chemin d'exploitation agricole à conserver

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DE LA ZONE 1AUh OUEST : NOTICE EXPLICATIVE

Conformément aux articles L151-6 à L151-7 et R151-6 à R151-8 (ancien 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'une orientation d'aménagement et de programmation relative à la zone 1AUh ouest, située au nord-ouest du bourg, vouée à recevoir de nouvelles constructions à court et moyen terme dans la continuité de la trame bâtie, notamment l'implantation d'un nouvel équipement scolaire.

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

- L'aménagement de ce secteur doit intégrer l'implantation d'un nouvel équipement scolaire (projet communal), opération qui pourra se faire indépendamment de toute autre urbanisation principalement à vocation de logements sur cette zone 1AUh. La localisation de l'équipement scolaire devra être définie en tenant compte des modalités de desserte de la zone en véhicules et tiendra compte de la complémentarité à développer avec le city-stade voisin.
- Toute opération de logements sur ce secteur ne peut s'envisager qu'à partir d'une opération d'ensemble d'au moins 5 constructions afin d'éviter qu'un projet isolé ne remette en cause l'aménagement du reste de la zone.

Par ailleurs, compte tenu de la surface relativement importante à desservir par les réseaux publics et de la nécessité de sécuriser son accès depuis la RD932A dès lors que celui est confirmé, au regard de la faible capacité financière de la commune, le dépositaire du projet pourrait être tenu de participer au financement des réseaux et à l'aménagement de l'espace public, nécessaires à la viabilisation et à l'urbanisation du secteur.

- Une qualité architecturale homogène sur la zone est souhaitée, de manière à intégrer rapidement et parfaitement le nouveau secteur au reste du bourg. Dans le cas d'une opération d'ensemble, il est demandé au dépositaire du projet d'établir une réglementation d'urbanisme (règlement de lotissement, cahier des charges, etc.) visant à cet objectif.
- La frange ouest du secteur fera l'objet d'un traitement paysager adapté de manière à contribuer à une bonne insertion de l'opération qui se situe en frange de la trame urbaine. Le long des emprises cultivées, la bande paysagère à réaliser pourra être considérée comme zone de non traitement (ZNT) entre l'espace agricole et les constructions réalisées.

2/ Dispositions portant sur l'habitat :

- Le projet présenté doit proposer un programme de logements visant à favoriser l'accueil de différents types de ménages.
- La totalité des constructions qui seraient réalisées sur le secteur aménageable doit conduire à la réalisation d'au moins 10 logements.

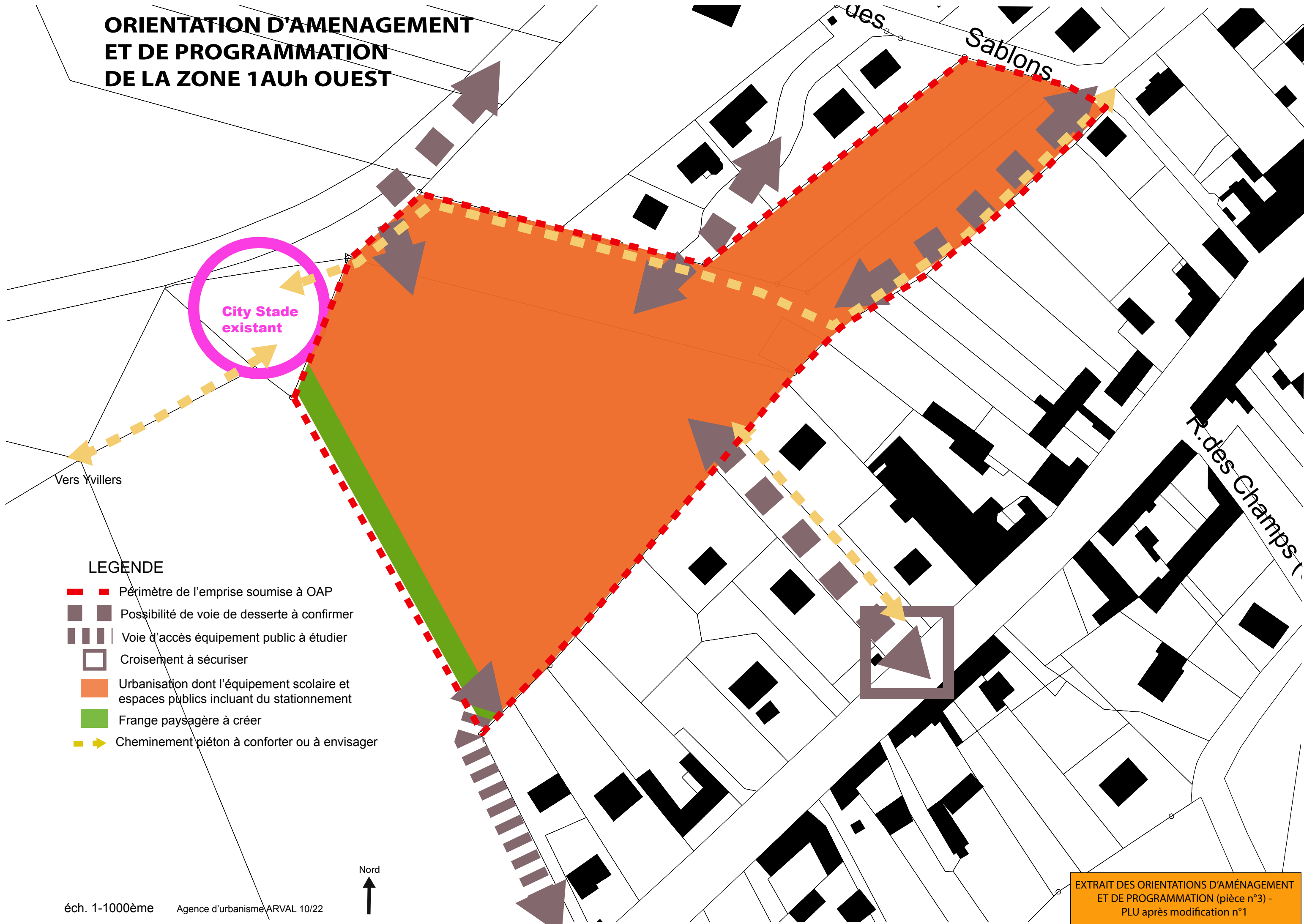
3/ Dispositions portant sur les transports et les déplacements :

- La desserte de ce secteur est à confirmer au regard des projets envisagés, sachant que différentes possibilités sont à de jour identifiées mais à confirmer : accès depuis la route des Sablières au nord dès lors qu'elle deviendrait publique, accès par l'impasse des Sablons dans la mesure où la circulation reste limitée, accès depuis la rue des Sablons par la parcelle AB n°2 (propriété communale), accès depuis la RD932A (rue des Flandres) par la parcelle AB n°77 inscrite en emplacement réservé.

Cette dernière option est à privilégier dès lors qu'elle est réalisable, notamment au regard de la maîtrise foncière. Le dépositaire du projet devra prévoir des aménagements routiers sur ces deux voies et proposer des solutions permettant de garantir la sécurité routière à leur croisement. Sur la RD932A, le Conseil Départemental sera nécessairement associé aux réflexions.

- Dans la mesure où un ou plusieurs équipements publics seraient réalisés sur la zone, il conviendra d'étudier l'intérêt et la faisabilité d'un accès direct en limite ouest du bourg depuis la RD932A qui conduirait à un aménagement d'entrée de bourg sur cette RD. Il pourra aussi être privilégié un accès depuis le nord par la route des Sablières.
- Intégrer à l'aménagement de ce secteur, la continuité d'un cheminement (piétons, vélos) rejoignant les rues conduisant vers le centre bourg et facilitant l'accès au pôle « équipements publics » depuis les différents quartiers de la commune. Ce cheminement sera conçu de manière à être sécurisé et à encourager son utilisation au moins pour les déplacements sur de courtes distances.
- Sur les voies nouvelles qui pourraient être réalisées, il convient de privilégier le bouclage de la circulation des véhicules.

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DE LA ZONE 1AUh OUEST



ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DE LA ZONE 1AUe : NOTICE EXPLICATIVE

Conformément aux articles L151-6 à L151-7 et R151-6 à R151-8 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'une orientation d'aménagement et de programmation relative à la zone 1AUe, située au Pont de Theil, vouée au développement du site d'activités économiques existant.

/ Dispositions portant sur l'aménagement de ce secteur :

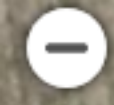
- Une qualité architecturale sur la zone est souhaitée, de manière à intégrer rapidement et parfaitement ces nouvelles constructions et cet aménagement au paysage.
- Une qualité paysagère sur la zone est demandée de manière à s'intégrer dans le paysage ouvert de terres agricoles. A ce titre, une frange paysagère composée d'essences locales et variées suffisamment dense est à créer sur le pourtour de la zone, pouvant être considérée comme zone de non traitement entre l'espace agricole et les constructions.
- Le mur en briques existant en limite ouest du site déjà urbanisé est à conserver autant que possible, du fait de son intérêt patrimonial.

2/ Dispositions portant sur l'habitat :

- Sans objet.

3/ Dispositions portant sur les transports et les déplacements :

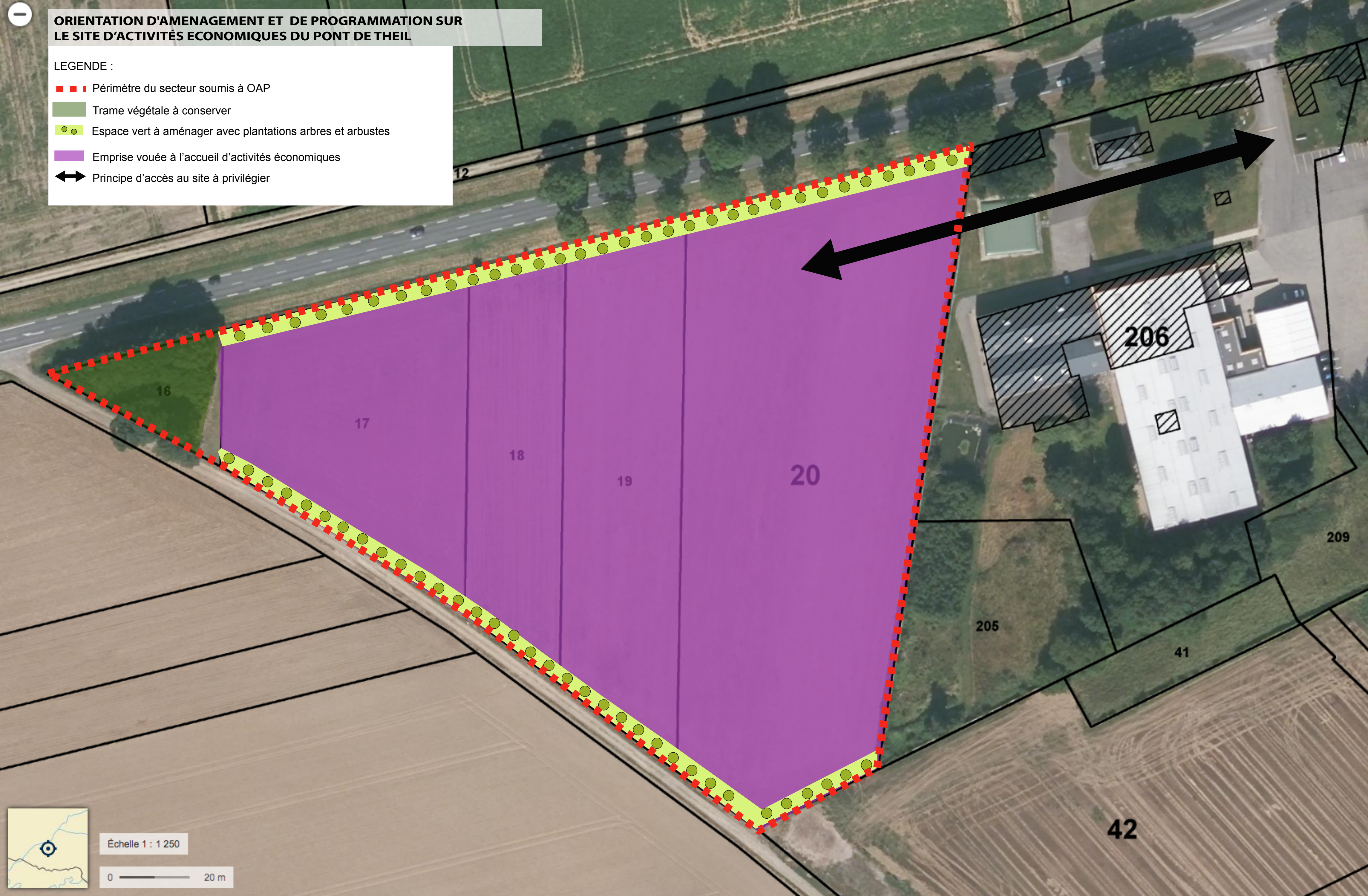
- Un principe de voirie interne est à envisager depuis l'accès existant sur la RD932a pour desservir l'emprise déjà occupée par le site d'activités économiques existant (zone UE). La voie existante au nord des bâtiments actuels, se prolonge vers l'ouest pour desservir le secteur 1AUe, en signalant que la réserve incendie (bâche existante) va être supprimée du fait que le site est désormais correctement défendu contre l'incendie, à partir du réseau public.



**ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SUR
LE SITE D'ACTIVITÉS ECONOMIQUES DU PONT DE THEIL**

LEGENDE :

- ■ ■ Périimètre du secteur soumis à OAP
- Trame végétale à conserver
- ● Espace vert à aménager avec plantations arbres et arbustes
- Emprise vouée à l'accueil d'activités économiques
- ↔ Principe d'accès au site à privilégier



Échelle 1 : 1 250

0 ——— 20 m