

Commune de **Sancy-lès-Meaux**

Plan Local d'Urbanisme

ORIENTATIONS d'AMENAGEMENT et de PROGRAMMATION

Document n°3

"Vu pour être annexé à la
délibération du

Approuvant le dossier de
Plan Local d'Urbanisme"

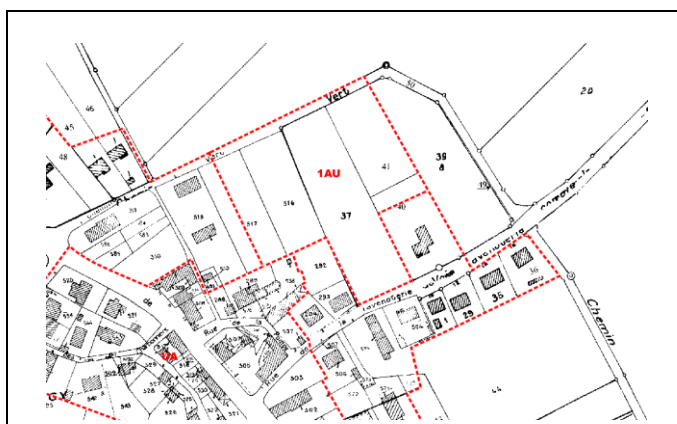
Cachet de la Mairie et
Signature du Maire :

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation permettent à la commune de préciser les conditions d'aménagement de certains secteurs qui vont connaître un développement particulier.

- Les opérations de construction ou d'aménagement décidées dans ces secteurs doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation, c'est à dire qu'elles doivent les respecter dans « l'esprit ». Tout aménagement peut se faire par phase sous conditions d'une prise en compte globale des orientations d'aménagement et de programmation définies par zone.

Une Orientation d'Aménagement et de Programmation a été définie dans le Plan Local d'Urbanisme de Sancy-les-Meaux. Son objectif est de définir les principes d'aménagement et de desserte de la zone d'extension du territoire communal.

Bien que la représentation graphique de ces orientations ne soit qu'indicative, les schémas d'aménagement ne devront pas être remis en cause lors des opérations de constructions.



Zone 1 AU

« rue de la Tavenoterie »

❖ LOCALISATION ET CARACTERISTIQUE DU SECTEUR:

Ce secteur est situé en continuité de la partie urbanisée du bourg de Sancy. La zone est implantée le long de la rue de la Tavenoterie, entre deux constructions existantes et s'étend au nord jusqu'à l'ancien Chemin vert. A l'heure actuelle cette zone est occupée par des terres agricoles.

L'aménagement de ce secteur se justifie par la volonté de créer de nouveaux logements sur la commune, en conservant en cohérence dans la morphologie urbaine du bourg.

Cette urbanisation s'accompagne de plusieurs aménagements destinés à améliorer la qualité paysagère du bourg et sécuriser les circulations.

❖ VOCATION DU SECTEUR ET PRINCIPES D'AMENAGEMENT GENERAUX:

- Ce secteur est soumis aux règles inscrites en zone 1AU. Si la vocation principale de cette zone est résidentielle, elle permet également l'accueil des constructions à vocation d'activité à conditions qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone (aucune nuisance).
- Les constructions sont autorisées en 1AU à conditions qu'elles respectent les Orientations d'Aménagement et de Programmation.
- Le plan de desserte proposé lors de l'aménagement de la zone devra être en cohérence avec le projet d'aménagement présenté ci-de-dessous.
- **La densité de constructions sur cette zone s'élève à 18 logements à l'hectare en densité nette.**

❖ LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT DETAILLES :

➤ ACCES ET DESSERTE

- Le schéma annexé en page suivante prévoit
 - Un accès à la zone depuis la rue de la Tavenoterie (accès unique)
 - Une voie principale en boucle permettant de desservir l'ensemble des constructions de la zone et en évitant tout accès en impasse.
 - Le dimensionnement des voiries devra respecter les normes inscrites à l'article 1AU 3 du règlement du PLU.

➤ STATIONNEMENT ET TROTTOIRS:

- L'aménagement du secteur est soumis à la réalisation de places de stationnement dites « visiteurs » à hauteur de 1,5 place par logement créé (à arrondir au chiffre supérieur en cas de décimale). Ces places devront être intégrés à l'espace « public » (voirie, espaces verts...).
- Ces stationnements sont complétés par la réalisation d'un trottoir répondant aux normes en vigueur et d'aménagements paysagers permettant de séparer l'espace dédié aux véhicules de celui des piétons.

➤ LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT :

- L'aménagement du secteur nécessite la réalisation d'un espace vert paysager en cœur de zone (avec plantations arbustives et arborées). Cet espace peut accueillir une partie des stationnements visiteurs mais ne doit pas être considéré comme un simple parking. Le règlement précise que dans les opérations d'ensemble il sera planté sur les espaces collectifs, un arbre à haute tige par 200 m² du terrain d'assiette de l'opération.
- Il est rappelé que chaque lot issu de l'opération devra préserver au minimum 30% de sa surface en espace non imperméabilisé.
- La typologie de logement recherchée sur cette zone correspond à de l'accession à la propriété avec des logements individuels de type 3 ou plus.

