

# Plan Local d'Urbanisme PLU

Document 5 :

## Orientations d'Aménagement et de Programmation

THÉMÉRICOURT

Arrêt : 4/06/2018

Enquête publique : 13/05/2019 au 15/06/2019

Approbation : 16/09/2019







## Table des matières

|                                                                     |          |
|---------------------------------------------------------------------|----------|
| <b>I. Préambule .....</b>                                           | <b>5</b> |
| 1. Rappel du contexte réglementaire .....                           | 5        |
| 2. Les OAP de Théméricourt .....                                    | 5        |
| <b>II. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation .....</b> | <b>7</b> |
| 1. OAP : Anciens poulaillers .....                                  | 7        |
| 1.1 Caractéristiques et enjeux du site .....                        | 7        |
| 1.2 Orientations d'Aménagement et de Programmation .....            | 8        |
| 2. OAP : Corps de ferme Jaucourt .....                              | 9        |
| 2.1 Caractéristiques et vocation du site .....                      | 9        |
| 2.2 Orientations d'Aménagement et de Programmation .....            | 10       |
| 3. OAP : Corps de ferme du Boisy .....                              | 11       |
| 3.1 Caractéristiques et vocation du site .....                      | 11       |
| 3.2 Orientations d'Aménagement et de Programmation .....            | 12       |



## I. PREAMBULE

### 1. Rappel du contexte réglementaire

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation sont un outil d'urbanisme du PLU qui permet de décliner plus précisément les objectifs du PADD sur des secteurs stratégiques du territoire. Elles permettent en particulier d'encadrer les futurs projets en définissant les grandes composantes des aménagements et les éléments à préserver ou à mettre en valeur à travers le projet.

Le contenu des OAP est principalement défini par l'article L.151-6 et R.123-3 du code de l'urbanisme.

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;

2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;

3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;

5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;

6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36.

### 2. Les OAP de Théméricourt

- Les anciens poulaillers
- La ferme de Jaucourt
- La ferme de Boisy



## II. LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

### 1. OAP : Anciens poulaillers

#### 1.1 Caractéristiques et enjeux du site

Superficie : 5 100m<sup>2</sup>

Densité à atteindre : 10 logements/ha

Le secteur de projet se situe à proximité du bourg, à l'intersection entre la rue de Beauvais, la ruelle Barat et la RD51 permettant de rejoindre la RD14. Ce secteur fait office d'entrée de bourg avec un virage marqué.



## 1.2 Orientations d'Aménagement et de Programmation

### Les déplacements

1/ Deux accès sont existants. Ils servent tous deux à accéder au site. Aucun nouvel accès n'est autorisé.

2/ Une voie de desserte interne est créée et traitée de façon sobre et permet des déplacements doux sécurisés.

Le stationnement des véhicules motorisés et des deux roues doit être prévu à l'intérieur du périmètre couvert par l'OAP, de façon à éviter toute occupation de l'espace public.

### L'insertion paysagère du projet

3/ Préserver les éléments végétaux existants et/ou replanter des essences locales afin d'intégrer au mieux le projet dans le paysage d'entrée de bourg. Les arbres seront de hautes tiges.

4/ Le fond du terrain doit rester un espace végétalisé de jardin. Une insertion paysagère végétale avec des essences locales est demandée.

### Préservation de l'environnement et gestion des risques

5/ Prendre en compte le ru de Guiry dans l'aménagement du site afin de le préserver.

Sur l'ensemble du site, les sous-sols sont interdits.

6/ Prendre en compte les ruissellements qui viennent de la rue du Ball-trap afin de les gérer sur le site projet.

7/ Prévoir un système d'assainissement autonome interne au site (de type micro station). L'assainissement autonome individuel est interdit. De plus, la topographie doit être prise en compte avec la préservation du talus existant.

### Urbanisation du site

Le site projet peut accueillir un maximum de 4 logements. La densité de logements est d'environ 10 logements/ha. Les constructions nouvellement créées devront tenir lieu et place des anciens poulaillers. Leur surface au sol ne pourra ainsi dépasser celle des bâtiments déconstruits.



## 2. OAP : Corps de ferme Jaucourt

### 2.1 Caractéristiques et vocation du site

Le site projet est un corps de ferme en activité situé dans le cœur du bourg. Un des bâtiments principaux n'est pratiquement plus utilisé par le propriétaire exploitant. La commune souhaite permettre le changement de destination de ce bâtiment situé le long de la rue de la ferme de Jaucourt. Ce site a vocation à pouvoir accueillir des activités artisanales et des logements.



## 2.2 Orientations d'Aménagement et de Programmation

### Préservation de l'identité du site

1/ Une cour où le stationnement résidentiel est interdit et où le stationnement pour les activités économiques est réglementé. Sur cet espace, la pose de clôtures est interdite. La cour doit également être conservée en tant qu'espace perméable aux eaux de pluie.

2/ Le bâtiment pouvant accueillir de l'artisanat et des logements se situe le long de la rue de la Ferme de Jaucourt. Les activités économiques sont situées au rez-de-chaussée et les logements dans les étages.

Le pétitionnaire doit se référer à l'Annexe n°3 du règlement du PLU et aux préconisations faites pour la préservation des éléments d'architecture sur ce site (Annexe 3 du règlement : « Eléments Remarquables du Paysage »).

### Les déplacements

3/ Créer des places de stationnement résidentiel en lien avec les logements créés. Le revêtement utilisé doit être perméable aux eaux de pluie.

4/ Sécuriser la sortie du corps de ferme sur la rue de Beauvais.

Prévoir un système d'assainissement autonome interne au site (de type micro station). L'assainissement autonome individuel est interdit.

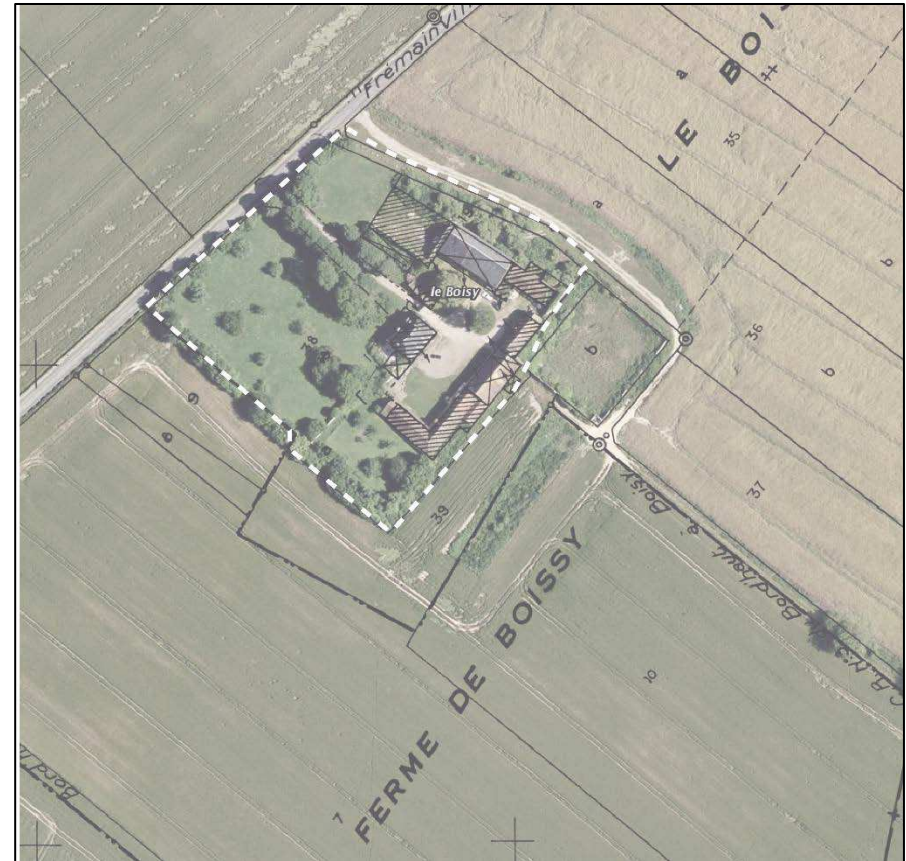
Le site ne peut pas voir la création de plus de 5 logements supplémentaires à partir de l'approbation du PLU. Au moins 25% des

logements produits sur le site devront être de type T4 ou de taille moins importante.



### 3. OAP : Corps de ferme du Boisy

#### 3.1 Caractéristiques et vocation du site



### 3.2 Orientations d'Aménagement et de Programmation

#### Préservation de l'identité du site

1/ Au niveau de l'emplacement indiqué sur le schéma d'OAP, un nouveau bâtiment pourra être construit reprenant l'implantation d'un édifice aujourd'hui disparu. Cette extension pourra être de facture contemporaine mais devra s'intégrer respectueusement et modestement dans l'existant.

2/ La forme du corps de ferme est caractérisée par l'implantation de son espace bâti. Le projet doit conforter l'implantation des bâtiments actuels. La cour ne peut pas être utilisée pour du stationnement.

#### Préservation de l'environnement et du paysage

3/ L'allée arborée doit être conservée.

4/ Les haies végétales autour du site sont conservées.

5/ L'espace de jardins est préservé de toute construction (hormis les annexes). Le stationnement est interdit dans l'espace de jardins.

6/ Une insertion végétale du site est prévue sur ce secteur si le bâtiment actuellement détruit est, un jour, reconstruit.

Le site peut diversifier les destinations de l'ensemble des bâtiments (hébergement, salles de réception). En règle générale, l'activité économique non nuisante y est acceptée dans le respect des Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Les changements de destination des bâtiments existants sont autorisés, sous réserve de respecter les dispositions du règlement de la zone Nf d'une part et à condition que ce type d'opération n'entraîne pas de

modification pour les parties extérieures des bâtiments concernés d'autre part (façade, toiture, aspect extérieur, ...).

Le pétitionnaire doit se référer à l'Annexe n°3 du règlement du PLU et aux préconisations faites pour la préservation des éléments d'architecture sur ce site (Annexe 3 du règlement: «*Eléments Remarquables du Paysage*»).







**géostudio**  
URBANISME & CARTOGRAPHIE