

Commune de **CROUY-SUR-OURCQ**

Plan Local d'Urbanisme

ORIENTATIONS d'AMENAGEMENT et de PROGRAMMATION

Document n°3

“Vu pour être annexé à la
délibération du

approuvant le
Plan Local d'Urbanisme”

Cachet de la Mairie et
Signature du Maire :

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) doivent respecter le PADD et comprendre des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

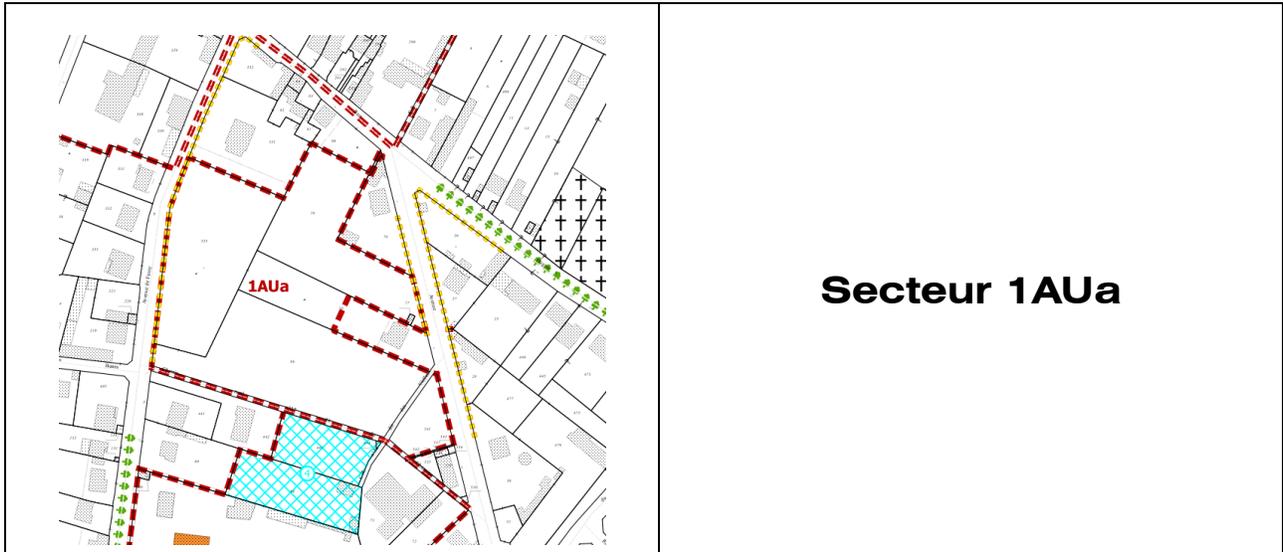
Les Orientations d'Aménagement et de Programmation permettent à la commune de préciser les conditions d'aménagement de certains secteurs qui vont connaître un développement particulier.

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.

Ces Orientations d'Aménagement portent sur l'aménagement des zones 1AUa et 1AUB inscrites au plan de zonage du PLU. Un échancier d'ouverture à l'urbanisation a été défini afin d'urbaniser en priorité les parcelles implantées dans le centre bourg.

La réalisation des aménagements prévus sur ces deux zones nécessite la mise en place d'un PUP (projet urbain partenarial) avec la collectivité afin de financer le développement des équipements publics nécessaires à l'accueil des nouveaux habitants.

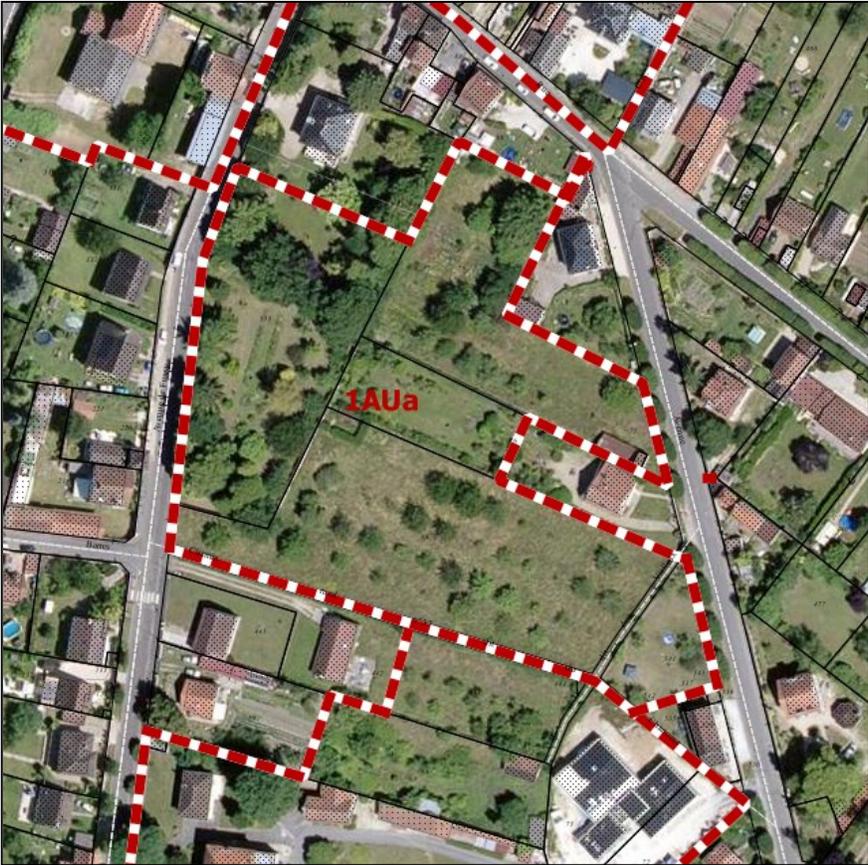
Bien que la représentation graphique de ces orientations ne soit qu'indicative, les schémas d'aménagement ne devront pas être remis en cause lors des opérations de constructions.



Secteur 1AUa

❖ **LOCALISATION ET CARACTERISTIQUE DU SECTEUR:**

Ce secteur se situe dans le bourg de Crouy, entre l'avenue de Fussy et l'avenue de Coulombs.



D'une surface de 1,3 ha (13 265 m²), cette zone s'étend sur plusieurs parcelles occupées par des jardins (espaces enherbés et arborés) et un ancien verger.

La mise en œuvre d'OAP sur cette zone se justifie par la prise en compte de :

- La gestion des accès et de la desserte interne de la zone
- la gestion de l'urbanisation au regard des capacités d'accueil existantes sur la zone
- la proximité d'équipements publics existants et à venir
- la gestion des espaces publics à prévoir sur la zone.

❖ **VOCATION DU SECTEUR ET PRINCIPES D'AMENAGEMENT GENERAUX:**

Ce secteur est soumis aux règles inscrites en zone 1AU auxquelles viennent s'ajouter les prescriptions inscrites dans l'OAP. Si la vocation principale de cette zone est résidentielle, elle permet également l'accueil des constructions à vocation d'hébergement touristique, d'artisanat, de bureaux ou de services.

La densité brute de constructions sur cette zone doit être de 20 logements par hectare (sans pouvoir la dépasser). Cette densité correspond aux objectifs inscrits dans le PADD et est compatible avec l'objectif d'augmentation des densités bâties inscrites au SCoT Marne-Ourcq.

Pour rappel, la réalisation des aménagements prévus sur la zone 1AUa nécessite la mise en place d'un PUP (projet urbain partenarial) avec la collectivité afin de financer le développement des équipements publics nécessaires à l'accueil des nouveaux habitants.

❖ **LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT DETAILLES :**

➤ **ACCES ET STATIONNEMENT:**

- L'aménagement du secteur est soumis à la réalisation d'une desserte interne par le biais de voies à double sens comprenant un accès sur l'avenue de Fussy (unique accès sur cette avenue) et deux sur l'avenue de Coulombs.

- Un accès devra permettre la jonction avec les projets d'équipements publics prévus au sud de la zone, en lien avec la maison de retraite et la maison de santé. Cet accès permettra de faire la liaison avec la rue de la Commanderie.
- La voie d'accès devra permettre une circulation en double sens et comporter un trottoir répondant aux normes en vigueur. Les caractéristiques de ces voies sont inscrites dans le règlement de la zone 1AU.
- Une attention particulière devra être portée sur la sécurisation des nouveaux carrefours créés sur les avenues de Fussy et de Coulombs (projet à réaliser en lien avec l'ART), ainsi qu'au niveau des débouchés des futures liaisons douces inscrites au projet.
- Il est demandé la création d'une place de stationnement banalisée par tranche de 3 logements créés sur la zone. Ces stationnements banalisés peuvent prendre la forme de stationnements regroupés aux abords du quartier.
- L'aménagement de la zone doit comprendre la création de plusieurs cheminements doux :
 - Une liaison douce reprenant l'actuel chemin rural n°37 dit du Chanoine
 - Des liaisons permettant l'accès à cette sente (cf. schéma)
 - Un accès piéton permettant de relier la rue Hugon.
- Une réflexion devra être menée sur la réalisation d'un cheminement doux le long de la RD 23.

➤ **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

- Le schéma d'aménagement identifie les principes d'alignement à prendre en compte dans le projet d'aménagement de la zone. Le principe étant de conserver un alignement bâti sur les deux avenues soit avec les façades des futures constructions et la création de murs maçonnés soit par le maintien des murs existants identifiés sur le schéma d'aménagement (et au plan de zonage du PLU). A ce titre, le mur de clôture existant avenue de Fussy devra être conservé, seule l'ouverture pour la future voirie sera autorisée.
- Des principes d'alignement des constructions sont également identifiés à l'intérieur de la zone.

- Les constructions qui ne seront pas implantées à l'alignement devront observer un retrait de 6 mètres minimum par rapport aux voies et emprises publiques.
- La hauteur des constructions est limitée à R+1+combles. Toutefois, une hauteur maximum est limitée à 6,50 mètres à l'acrotère pour les constructions principales présentant une toiture terrasse (soit R+1).
- Toute construction de sous-sol est interdite sur la zone.

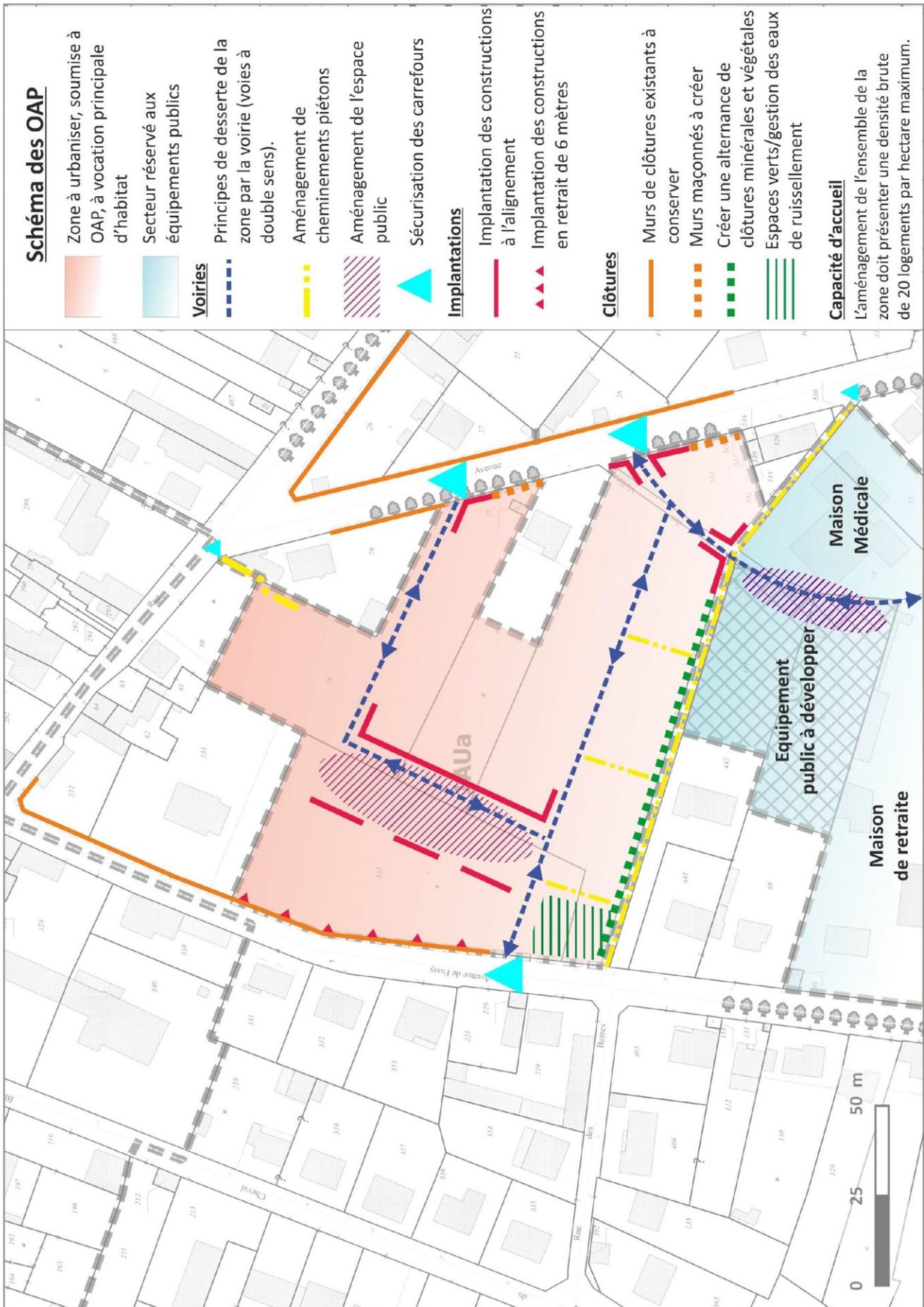
➤ AUTRES ORIENTATIONS

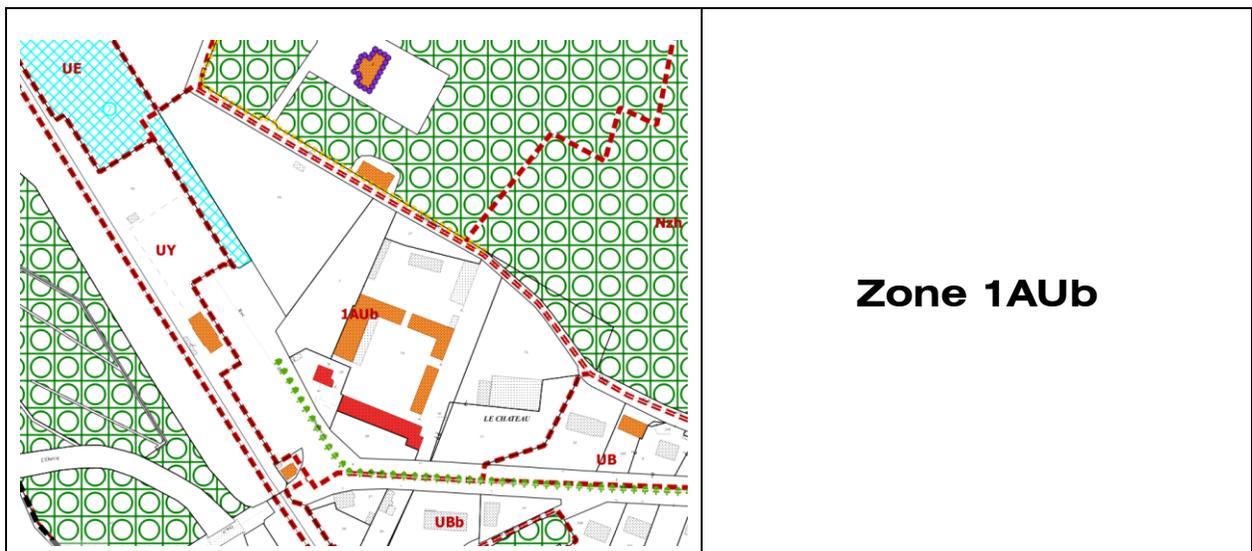
- Lors de l'aménagement de la zone, une attention particulière devra être portée sur la conservation d'une partie des arbres existants (dans la mesure où l'aménagement de la zone est compatible avec cet objectif). Dans le cas contraire, des plantations nouvelles devront être réalisées afin de préserver un cadre végétalisé dans le centre-bourg.
- Les plantations d'alignement identifiées au plan de zonage doivent être préservées dans la mesure où les conditions de visibilité sont respectées. Dans le cas où la suppression d'un ou plusieurs arbres relève d'une nécessité au niveau de la sécurisation des carrefours, elle devra être compensée par des plantations équivalentes le long de la RD 23 ou au sein de la zone.
- L'aménagement d'un espace public doit être prévu à l'intérieur de la zone. Cet espace peut être le support de stationnements ou d'espaces de rencontres...
- L'aménagement d'un espace vert pouvant permettre la gestion des eaux de ruissellement de la zone, devra être prévu à l'angle de l'avenue de Fussy et de la sente enherbée.
- La répartition des logements en envisagée comme tel :
 - Logements de forme intermédiaire sur l'avenue de Fussy
 - Maisons de ville au centre de la zone (identifiées par l'alignement à l'est de l'espace public)
 - Maisons individuelles sur le reste de la zone.

Définition des logements intermédiaires et des maisons de ville :

- L'**habitat de forme intermédiaire** ou semi-collectif est une forme urbaine intermédiaire entre la maison individuelle et l'immeuble collectif (appartements). Il se caractérise principalement par un groupement de logements superposés avec des caractéristiques proches de l'habitat individuel : accès individualisé aux logements et espaces extérieurs privatifs pour chaque logement. Cet habitat s'inscrit dans des structures bâties aux volumes réduits qui rassemblent en moyenne 5 à 20 logements. La surface des logements est en général plus grande que celle d'appartements en collectifs. Les charges collectives sont par ailleurs plus réduites.
- Une **maison de ville, maison mitoyenne, maison en rangée** est un type de maison, en général de plan rectangulaire, qui présente une façade sur rue, parfois une autre façade sur cour ou sur jardin, et qui partage un ou plusieurs murs mitoyens avec les maisons voisines. Ce sont des maisons individuelles, de conception généralement analogue, juxtaposées et mitoyenne par tout ou partie de leur pignons.

- Le long de la sente piétonne qui longe le sud de la zone, la gestion des clôtures devra mettre en œuvre une alternance entre clôtures minérales et végétales.
- L'aménagement de la zone devra également prévoir les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales. Si l'infiltration à la parcelle est préconisée pour les zones d'habitat, il pourra également être prévu des espaces de stockage (bassins, noues...) permettant, soit l'infiltration soit la régulation des rejets dans le réseau public existant. Ces espaces devront être traités qualitativement et faire l'objet d'aménagements paysagers afin qu'ils soient parfaitement intégrés au sein de la zone urbaine.
- Les aménagements paysagers et les plantations devront être réalisés avec des essences locales.

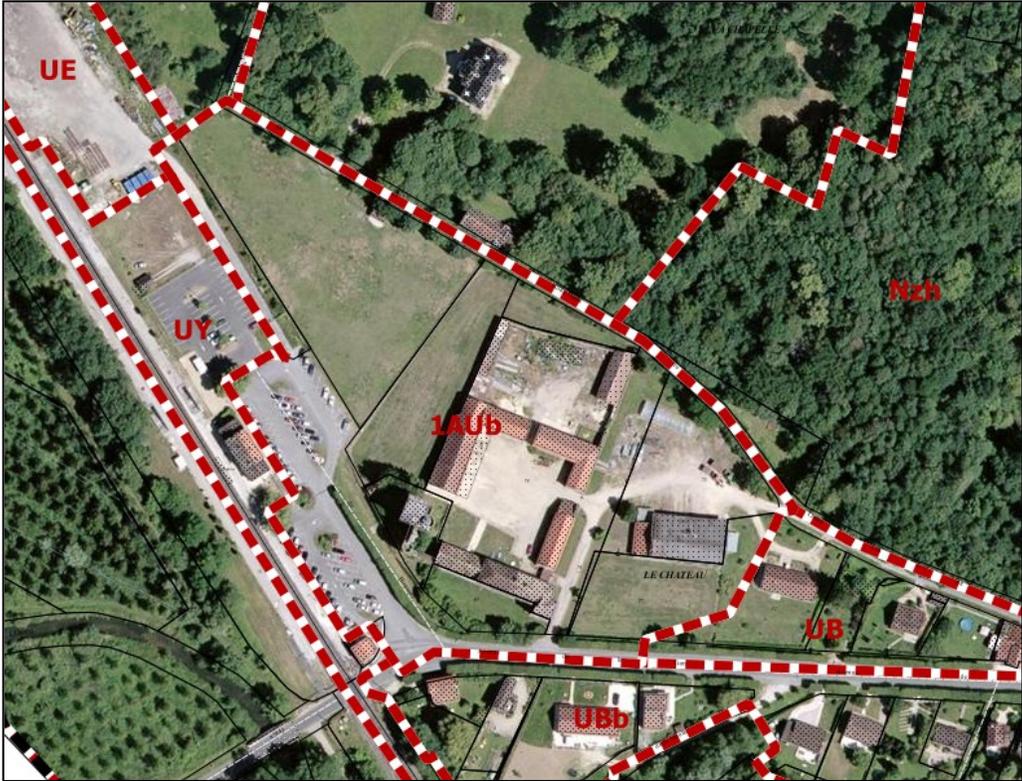




Zone 1Aub

❖ **LOCALISATION ET CARACTERISTIQUE DU SECTEUR:**

D'une surface de 2,80 ha, cette zone se situe dans le bourg de Crouy, au niveau de la gare ferroviaire et de l'ancien château du Houssoy.



Afin de réaliser un aménagement cohérent de ce secteur, la zone 1AUb englobe plusieurs terrains dont une grande partie est déjà urbanisée :

- L'ancien château du Houssoy (avec le Donjon) et le corps de ferme associé
- Une partie des stationnements implantés devant la gare ferroviaire (emprises SNCF)
- Deux terrains libres occupés par une pâture

Afin de gérer l'accueil des nouveaux habitants sur la commune, l'ouverture à l'urbanisation de cette zone est conditionnée à l'urbanisation de la zone 1AUa (mise en place d'un phasage dans l'ouverture à l'urbanisation des zones 1AU).

→ **La zone 1AUb ne pourra être ouverte à l'urbanisation que lorsque 80% au moins des logements prévus sur la zone auront été construits.**

→ **Toutefois, afin de prendre en compte les bâtiments patrimoniaux de la ferme, la réhabilitation des bâtiments identifiés sur le plan de l'OAP pourra avoir lieu avant que la zone 1AUa soit urbanisée à 80%. Le nombre de logement et/ou d'hébergement touristique créés dans ces bâtiments, est limité à 15 sur l'ensemble du patrimoine bâti identifié (logements et hébergements touristiques confondus).**

→ **VOCATION DU SECTEUR ET PRINCIPES D'AMENAGEMENT GENERAUX:**

Ce secteur est soumis aux règles inscrites en zone 1AU auxquelles viennent s'ajouter les prescriptions inscrites dans l'OAP. Si la vocation principale de cette zone est résidentielle, elle permet également l'accueil des constructions à vocation d'hébergement touristique, d'artisanat, de bureaux ou de services.

Plusieurs secteurs destinés à la construction de nouvelles habitations sont identifiés avec des densités spécifiques en fonction du type de constructions souhaitées sur ces secteurs.

Pour rappel, la réalisation des aménagements prévus sur la zone 1AUb nécessite la mise en place d'un PUP (projet urbain partenarial) avec la collectivité afin de financer le développement des équipements publics nécessaires à l'accueil des nouveaux habitants (à l'exception des travaux de réhabilitation du corps de ferme mentionné ci-dessus).

Par ailleurs, l'aménagement de la zone nécessite le passage d'une convention ou l'obtention d'un accord avec la SNCF dans la mesure où l'urbanisation de cette zone engendre une modification du parking de la gare et une intervention sur la propriété de la SNCF.

❖ **LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT DETAILLES :**

➤ **ACCES ET STATIONNEMENT:**

- L'accès à la zone devra s'effectuer via l'avenue de la gare par la réalisation d'une voie nouvelle à double sens qui nécessite le réaménagement du parking de la gare. Cette voie devra se poursuivre vers la zone UE vouée au développement des équipements publics (atelier municipal, salle des fêtes,...) et ainsi desservir les constructions du secteur 1 (cf. schéma OAP). Une voie interne permettra de rejoindre le Chemin de Notre Dame du Chêne afin de créer un bouclage.
- La voirie desservant le secteur 1 et la zone UE, devra présenter une largeur suffisante pour une circulation automobile à double sens, un trottoir, des places de stationnement en latéral et des plantations d'alignement.
- A l'Est de la zone, sur le secteur de la Ferme, une voie est prévue entre l'avenue de la Gare et le chemin de Notre-Dame du Chêne.
- La création de nouveaux carrefours devra faire l'objet d'une validation préalable par les services de l'ART.
- La création de plusieurs cheminements doux est imposée, notamment le long de la prairie ouverte et entre les secteurs 1 et 2 (pour rejoindre le chemin rural de Notre Dame du Chêne et en lien avec la voie principale de desserte). En cas de construction de logements sur le secteur 3a, la création d'accès directs sur le chemin piéton est possible (accès piétons uniquement).
- Il est demandé la création d'une place de stationnement banalisée par tranche de 3 logements créés sur la zone.

➤ **AMENAGEMENTS PAYSAGERS:**

- Afin de préserver les abords du Donjon et de mettre en valeur l'édifice, l'aménagement de la zone devra comporter la création d'une « prairie ouverte » avec aménagements paysagers afin de préserver les vues sur le « triptyque » : Gare, Donjon, Chapelle. Cet espace, d'une superficie minimum de 4000 m², est inconstructible
- Un nouveau parvis devra être réalisé devant la gare afin de mettre en valeur les aménagements et repositionner le stationnement. Le nouveau parvis sera accompagné de divers aménagements paysagers permettant de renforcer la qualité paysagère du site et en particulier les abords du donjon qui bénéficieront d'un traitement paysager ciblé pour intégrer l'édifice au projet et le rendre plus « accessible » (au minimum visuellement).
- L'aménagement de la zone devra également prévoir les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales. Si l'infiltration à la parcelle est préconisée pour les zones d'habitat, il pourra également être prévu des espaces de stockage (bassins, noues...) permettant, soit l'infiltration soit la régulation des rejets dans le réseau public existant. Ces espaces devront être traités qualitativement et faire l'objet d'aménagements paysagers afin qu'ils soient parfaitement intégrés au sein de la zone urbaine
- Les aménagements paysagers et les plantations devront être réalisés avec des essences locales.

➤ **PRINCIPES DE CONSTRUCTIBILITE :**

- Les secteurs 1 et 2, identifiés sur le schéma ci-après, ont pour vocation l'accueil de nouveaux logements. Les principes de densité et le type d'habitat attendus sur ces secteurs sont les suivants :
 - Secteur 1 : zone d'habitat caractérisée par la création de logements intermédiaires avec un objectif de construction de l'ordre de 12 logements.
 - Secteur 2 : zone d'habitat moins dense, caractérisée par la construction de logements de types « maisons patio », avec un objectif de construction de l'ordre de 5 logements.
 - La hauteur des constructions sur les secteurs 1 et 2 est limitée à R+1+combles, sans dépasser une hauteur totale de 11 mètres au faîtage (ou 6,50 mètres à

l'acrotère pour les toitures terrasses). Dans le cas de constructions ayant recours aux toits terrasse, ces dernières ne devront pas constituer la majorité des toitures construites sur la zone (afin de préserver les caractéristiques architecturales locales).

- Sur ces secteurs, l'aménagement devra préserver des vues en profondeur afin de conserver un aspect ouvert et intégrer au mieux les nouvelles constructions.
- Des principes d'alignement et de retrait sont affichés sur le schéma de l'OAP et devront être respectés.
- L'aménagement du secteur 3 dépend fortement du devenir de l'exploitation agricole qui occupe actuellement le corps de ferme. La présence de bâtiments patrimoniaux et la situation dans le centre-bourg de Crouy en fait un secteur à enjeux déterminant pour le développement de la commune.

Le PLU laisse donc la possibilité de réhabiliter les bâtiments existants et d'en construire de nouveaux pour répondre aux objectifs de développement communaux.

- La réhabilitation des bâtiments identifiés au titre du L151-19 du Code de l'Urbanisme devra prendre en compte les caractéristiques du bâti traditionnel et respecter l'avis de l'ABF. Il est rappelé que cette réhabilitation peut s'opérer avant l'ouverture à l'urbanisation de la zone 1AUb et ne pas être intégrée au PUP. La réhabilitation des bâtiments patrimoniaux du corps de ferme est limitée à 15 logements ou hébergements touristiques.
- En cas de constructions nouvelles, ces dernières devront respecter les principes d'alignement et de retrait affichés sur le schéma de l'OAP.
- Ce secteur sera desservi par une voie traversante permettant de rejoindre l'avenue de la Gare au Chemin de Notre-Dame du Chêne.
- Les constructions nouvelles attendues sur le secteur 3 correspondent à des maisons de ville avec une capacité d'accueil de 10 logements maximum.
- La hauteur des constructions est limitée à R+1+Combles.
- La construction de sous-sols est interdite sur la zone.
- Des plantations devront accompagner l'aménagement du secteur 3 le long du Chemin de Notre-Dame du Chêne.

Zone 1AUb - Schéma des OAP

Parvis de la gare, du donjon et des futurs équipements publics à réaménager en lien avec la nouvelle voirie

Zone de prairie ouverte sur le donjon, la gare et la chapelle

Préserver des vues en profondeur

Plantations à créer, Aménagements paysagers

Zone de développement de l'habitat

Caractéristiques des constructions attendues sur ces secteurs (définies dans le texte de l'OAP)

Localisation du secteur 1

Implantation des constructions majoritairement à l'alignement

Secteurs inconstructibles

Retrait des constructions imposé à 6 mètres

Principes de desserte de la zone par la voirie

Sécurisation des carrefours

Création de cheminements piétons

Possibilité de créer des accès depuis les logements sur la voie piétonne.

Patrimoine bâti identifié au PLU

Monuments Historiques



1 2 3

