

PLAN LOCAL D'URBANISME

25U19

Rendu exécutoire le

Modification n°3

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

Date d'origine :
Novembre 2021

2b

PLU approuvé le 13 Octobre 2005 et modifié le 1er juillet 2009, puis en 2012 - Etude réalisée par le Cabinet Houdry

Modification n°3 - APPROBATION - Dossier annexé à la
délibération du conseil communautaire du 18 Novembre 2021

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)

SOMMAIRE

	<u>Pages</u>
RAPPEL DES TEXTES	1
ZONES A URBANISER	1
LES SCHEMAS D'AMENAGEMENT DES ZONES A URBANISER A VOCATION D'HABITAT	2, 3
LA ZONE <i>AU</i> DES "GRANDS CHAMPS" ET LA ZONE <i>AU</i> DES "QUARANTE ESSEIMS"	4 à 6
LA ZONE <i>AU</i> "LES PENSIEERS" ET LA ZONE <i>AU</i> EN BORDURE DE LA ROUTE DE BRAYE (R.D. 1190)	7, 8
LA ZONE <i>AU</i> DES "CHENEAUX"	9
LES REQUALIFICATIONS AU CENTRE DU VILLAGE	10 à 14
LA ZONE <i>AUc</i> "LA RUE DES LOUPS SUD"	15, 16

RAPPEL DES TEXTES

L'article L 123-1 du Code de l'Urbanisme, modifié par la loi Urbanisme et Habitat n° 2003-590 du 3 juillet 2003, précise que : les P.L.U. "peuvent, en outre, comporter des *orientations d'aménagement* relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Ces orientations peuvent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre, notamment pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics".

L'article R 123-1 mentionne que le P.L.U. "peut comporter en outre des *orientations d'aménagement* relatives à des quartiers ou à des secteurs, assorties le cas échéant de documents graphiques".

L'article R 123-3-1 du Code de l'Urbanisme indique : "Les *orientations d'aménagement* peuvent, par quartier ou par secteur, prévoir les actions et opérations d'aménagement mentionnées au troisième alinéa de l'article L 123-1".

ZONES A URBANISER

Elles sont constituées, dans le P.L.U. de CROUY, par un type de zone : AU.

Les secteurs AU couvrent des terrains actuellement naturels non bâtis dont la desserte en limite permet l'aménagement de la zone. Pour préserver la cohérence de cette urbanisation, la mise en œuvre de chaque secteur de cette zone doit s'inscrire dans un schéma de principe figurant dans les pages suivantes. Les autorisations d'occupations des sols ne devront pas remettre en cause la réalisation de ces schémas.

Ces zones sont destinées à une urbanisation à court ou moyen terme.

LES SCHEMAS D'AMENAGEMENT DES ZONES A URBANISER A VOCATION D'HABITAT

Des zones à urbaniser à vocation principale d'habitat ont été créées sur le territoire de CROUY :

- à l'Ouest du village entre le Hameau "Clémencin" et le bourg centre (*secteur n° 1*),
- au Nord de la gare S.N.C.F. dont "Les Chéneaux" (*secteurs n° 3 à 5*),
- au centre du village au lieudit "Les Quarante Esseims" (*secteur n° 2*),

Conformément à la loi Solidarité et Renouvellement Urbains, les constructions ne sont autorisées dans cette zone que, soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et le règlement.

Des propositions d'aménagement de ces zones ont donc été prévues avec pour objectif de réfléchir à la localisation des équipements internes aux zones concernées, comme par exemple :

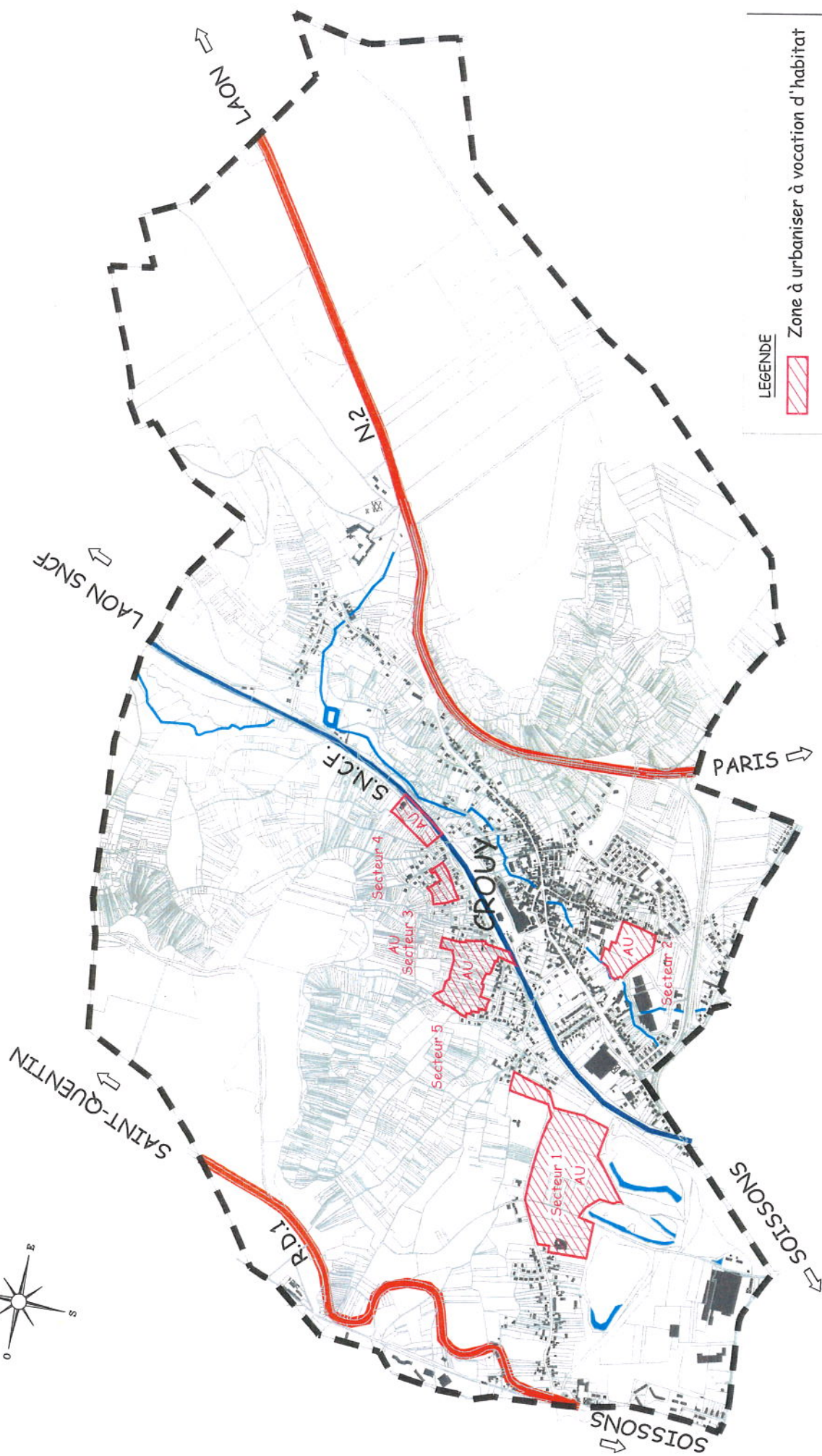
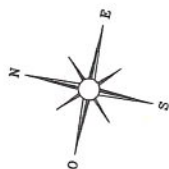
- les voies d'accès,
- la desserte interne,
- les équipements publics ou encore les espaces verts, etc.

Ces propositions n'ont qu'une valeur indicative, néanmoins certains principes d'aménagement devront obligatoirement être pris en compte lors des opérations de constructions.

Chaque schéma est accompagné d'une fiche descriptive exposant :

- le bilan urbanistique du projet (*superficie totale de la zone, capacité d'accueil, etc*),
- les voies de desserte principales envisagées pour desservir la zone,
- les principes d'aménagement à respecter quel que soit le projet de construction envisagé.

Zones à urbaniser à vocation d'habitat



LEGENDE

Zone à urbaniser à vocation d'habitat

Voies principales

Ligne S.N.C.F.

Limite Communale

Ru de la Jocienne

LA ZONE *AU DES* "GRANDS CHAMPS" ET LA ZONE *AU DES* "QUARANTE ESSEIMS"

(Secteurs n° 1 et 2)

Un scénario d'aménagement pour chacun des sites concernés comprend les principales recommandations qui peuvent être envisagées pour la future organisation de ces zones.

Secteur n° 1

En ce qui concerne la zone de "Sous Clémencin Nord et Sud", la création d'une voie structurante permettant de relier la Rue Maurice Dupuis directement à l'extrémité de la Rue du Président Coty – c'est-à-dire au carrefour avec l'Avenue de Laon – pourra être envisagée à terme. Ces projets de voirie et de carrefour étant à réaliser en concertation avec le Conseil Général (*service de la Voirie Départementale*).

Ce secteur "Sous Clémencin Nord" est déjà en cours d'aménagement par la réalisation du projet de la SCI Les Gloriettes.

A l'Est de celle-ci, une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC « Sous Clémencins ») est créée. Le plan-masse de la ZAC est repris en schéma de principe d'aménagement de la zone qui est prévue en plusieurs phases. Les modalités de l'aménagement de la zone sont détaillées dans le dossier de réalisation de la ZAC, annexé au dossier PLU après modification n°3.

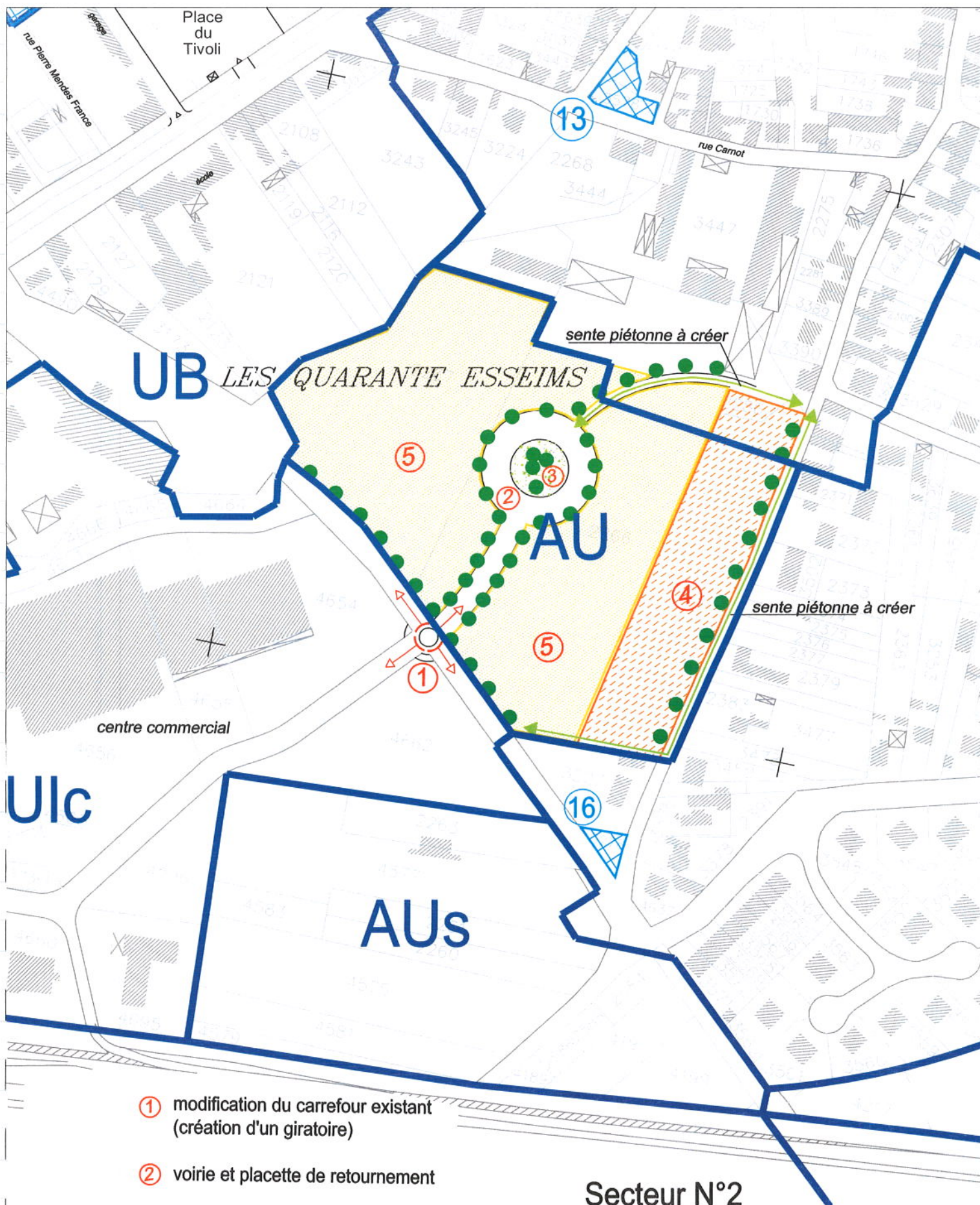
La réalisation de la ZAC s'inscrit dans une démarche d'éco-quartier.

Secteur n° 2

Ce secteur "Les Quarante Esseims" situé très proche du centre de la commune peut voir son aménagement par une voirie avec placette de retournement partant du carrefour d'accès du centre commercial et liaisons piétonnes possibles vers le centre bourg. Une mixité habitat/tertiaire peut être développée.

Voir plans de scénario d'aménagement (schéma de principe) sur ces deux secteurs ci-après.





- ① modification du carrefour existant (création d'un giratoire)
- ② voirie et placette de retournement
- ③ square de quartier
- ④ habitat en front de rue comblant la dent creuse
- ⑤ mixité habitat/tertiaire

**Scénario d'aménagement de la zone
AU des 'Quarante Esseims'**

Echelle: 1/2000