

COMMUNE DE CREPY-EN-VALOIS

PLAN LOCAL D'URBANISME

**4 – ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE
PROGRAMMATION**

Document arrêté en Conseil Municipal :	11/05/2023
Document approuvé en Conseil Municipal :	

Identification du document

Élément	
Titre du document	OAP
Nom du fichier	5_OAP_Crepy-en-Valois_2023-04-04.doc
Version	18/04/2023 17:16:00
Rédacteur	MBR / API
Chef d'agence	BEP

Localisation des secteurs d'OAP.....	4
OAP 1 – Quartier gare	5
OAP 2 – Avenue Pasteur	8
OAP 3 – Avenue Levallois-Perret.....	11
OAP 4 – Avenue de Senlis	14
OAP 5 – Avenue Sadi Carnot / rue du Bois de Tillet	17
OAP 6 – Rue de Soissons	20
OAP 7 – Avenue des Erables.....	22

LOCALISATION DES SECTEURS D'OAP



OAP 1 - Quartier gare

OAP 2 - Avenue Pasteur

OAP 3 - Avenue Levallois-Perret

OAP 4 - Avenue de Senlis

OAP 5 - Avenue Sadi Carnot / rue du Bois de Tillet

OAP 6 - Rue de Soissons

OAP 7 - Avenue des Erables

OAP 1 – QUARTIER GARE

1. Contexte et enjeux

Le secteur d'OAP comprend un vaste périmètre qui longe le faisceau ferré depuis la gare jusqu'à la zone d'activités de la rue de Soissons.

Le site accueille des friches ferroviaires et industrielles qui ont vocation à muter dans un quartier mixte.

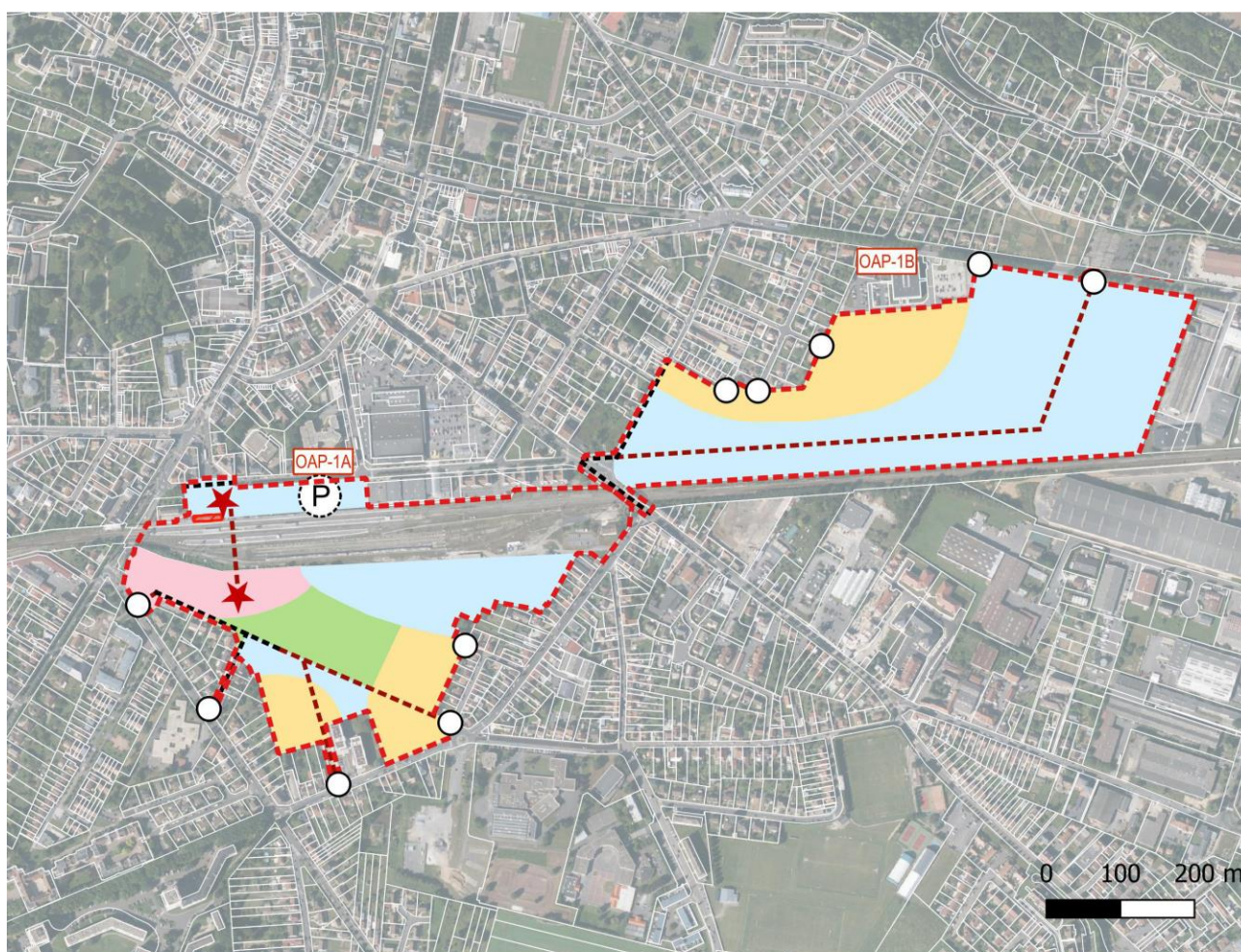
Surface de l'OAP :

29,30 ha

Potentiel de production de logements :

317 logements

2. Schéma d'aménagement



Périmètre de l'OAP

----- Liaison existante à préserver

----- Principe de liaison à créer

★ Espace public central fédérateur

(P) Espace de stationnement

▨ Bâti à préserver

■ Espace d'implantation des constructions - habitation

■ Espace d'implantation des constructions - activités

■ Espace d'implantation des constructions - équipements

■ Espace vert

○ Accès principal

3. Orientations d'aménagement et de programmation

Sous-secteurs

Le secteur d'OAP se divise en deux sous-secteurs :

- Le sous-secteur « 1A » ou « Quartier Ouest » : entre la gare et le pont Saint-Ladre. Il s'étend au nord et au sud des voies ferrées. Il accueille la gare et son parking au nord, et les friches industrielles des anciens Docks au sud.
- Le sous-secteur « 1B » ou « Quartier Est » : à l'est du pont Saint-Ladre. Il comprend une partie de la zone d'activités de la rue de Soissons, au nord des voies ferrées.

Les deux sous-secteurs font partie d'un projet urbain d'ensemble. Ils s'inscrivent dans une opération de renouvellement urbain d'ensemble, destinée à reconverter le quartier de la gare dans un nouveau quartier mixte.

Implantation et qualité des constructions

Programmation

Le projet urbain a vocation à accueillir une programmation mixte avec du logement, des activités et des équipements.

- Sous-secteur « 1A » ou « Quartier Ouest » : Pôle d'échanges multimodal, équipements d'intérêt collectif, activités tertiaires et logements. Le nombre maximum de logements à prévoir est de 182 logements, avec une mixité de logements collectifs et individuels.
- Sous-secteur « 1B » ou « Quartier Est » : Activités tertiaires et artisanales, logements, commerces et services. Le nombre maximum de logements à prévoir est de 136 logements, avec une mixité de logements collectifs et individuels.

La règle des 30% de logements sociaux ne s'applique pas pour les résidences universitaires, les logements destinés aux formations, les résidences pour personnes âgées, les foyers pour jeunes travailleurs.

Trame viaire

Accès et desserte

L'aménagement devra prévoir l'accroche urbaine du secteur et la continuité des voies et des connexions existantes, afin de garantir le maillage du nouveau quartier et éviter les impasses.

Dans le Quartier Ouest, le chemin des Docks sera prolongé afin de relier le quartier à l'avenue Pasteur.

Dans le Quartier Est, une prolongation du boulevard Victor Hugo est à prévoir, débouchant sur la rue de Soissons.

Stationnement

Afin de conserver des espaces perméables et végétalisés, le stationnement devra être organisé majoritairement en sous-sol ou demi-sous-sol. Toutefois, la solution de stationnement retenue devra être adaptée à la typologie du bâti.

Dans le cas des stationnements extérieurs en RDC, leur revêtement devra être perméable (type dalle gazon) afin de favoriser le développement de la végétation et l'infiltration des eaux pluviales.

Espaces libres et plantations

Les espaces libres publics et privés seront végétalisés et en pleine terre. L'aménagement cherchera de façon générale à maximiser la désimperméabilisation du sol du site.

OAP 2 – AVENUE PASTEUR

1. Contexte et enjeux

Le secteur d'OAP se situe sur l'avenue Pasteur. Le site occupe le cœur de l'îlot, entouré de jardins particuliers, et accueille aujourd'hui des activités et des espaces de stationnement. Il a un seul accès depuis l'avenue.

Le secteur a une vocation d'habitat et représente une opportunité de désimperméabilisation et de densification résidentielle du cœur d'îlot.

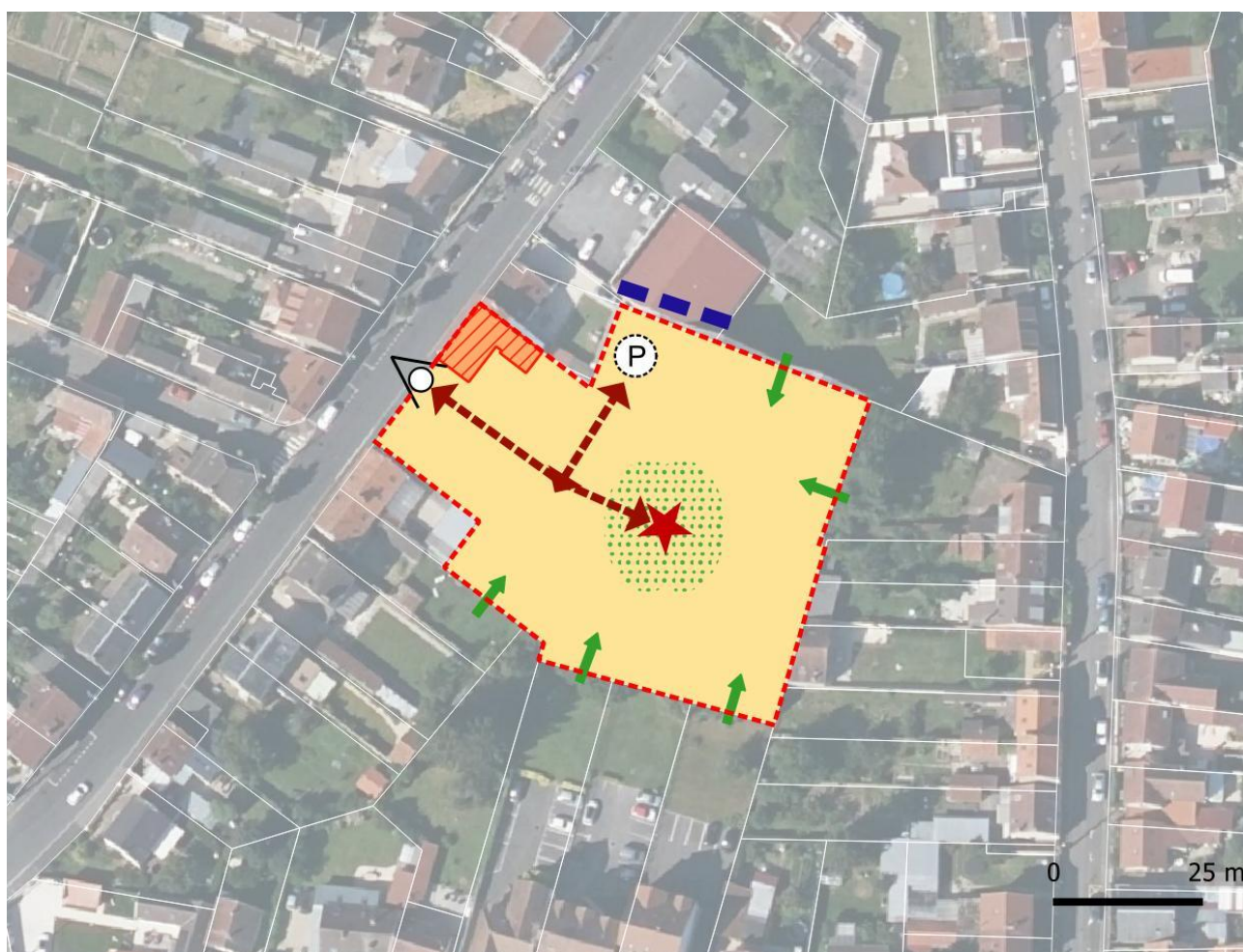
Surface de l'OAP :

0.37 ha

Potentiel de production de logements :

20 logements

2. Schéma d'aménagement



- | | | | | | |
|--|---------------------------------|--|----------------------------|--|--|
| | Périmètre de l'OAP | | Mur pignon à traiter | | Espace central fédérateur et de desserte |
| | Accès principal | | Cône de vue | | Bâti à préserver |
| | Espace de stationnement à créer | | Continuité verte à assurer | | Espace d'implantation des constructions |
| | Principe de voie à créer | | | | Espace végétalisé |

3. Orientations d'aménagement et de programmation

Implantation et qualité des constructions

Programmation

La vocation du site est résidentielle. La typologie de logements prévue sera de l'habitat intermédiaire ou de l'habitat individuel groupé. Le nombre maximum de logements à prévoir est de 20 logements.

Le programme de logements devra contribuer à la création d'une ambiance « place de village » au centre du secteur, en lien avec la conception des espaces publics.

Tous les logements construits disposeront d'espaces extérieurs qualitatifs.

Implantation des constructions

Les constructions veilleront à diminuer et à gérer les vis-à-vis avec les jardins et les constructions voisines.

L'implantation des constructions garantira un bon ensoleillement des espaces extérieurs publics et privés.

L'implantation des bâtiments évitera autant que possible la création de murs pignons en limite parcellaire contre les jardins voisins.

Matériaux

Les constructions chercheront à s'intégrer harmonieusement dans le contexte. Ainsi, la palette de matériaux de façade et de toiture sera choisie en cohérence avec les matériaux présents sur le secteur.

Trame viaire

Accès et desserte

Le site dispose d'un seul accès possible depuis l'avenue Pasteur. Afin de réduire la sensation d'impasse, le projet prévoira un espace public central de desserte ample et qualitatif, connecté visuellement avec l'avenue Pasteur. Cet espace public aura un esprit accueillant et résidentiel, il devra être conçu pour créer une ambiance « place de village » : un espace fédérateur, convivial, avec des logements groupés autour.

Les espaces publics projetés seront apaisés pour les piétons et les circulations douces. La circulation des voitures sera permise uniquement pour l'accès aux stationnements des résidents.

Stationnement

Un espace de stationnement commun pour les résidents sera envisagé au nord du site. Cet espace de stationnement sera caché de la vue depuis l'avenue Pasteur afin de préserver l'ambiance paisible de l'espace de desserte central, qui sera libre de voitures.

Le revêtement des places de stationnement sera perméable (type dalle gazon) afin de favoriser le développement de la végétation et l'infiltration des eaux pluviales.

Afin de conserver des espaces perméables et végétalisés, le stationnement devra être organisé majoritairement en sous-sol ou demi-sous-sol. Toutefois, la solution de stationnement retenue devra être adaptée à la typologie du bâti.

Espaces libres et plantations

L'aménagement envisagera la création d'une continuité verte avec les fonds jardins voisins. De ce fait, les fonds des parcelles seront plantées et en pleine terre.

L'aménagement cherchera à maximiser la désimperméabilisation du sol du site.

L'espace public central du site sera végétalisé et son aménagement devra lui permettre de garder une ambiance apaisée et accueillante.

Le pignon du bâtiment contigu à l'espace de stationnement devra être traité afin de contribuer à la qualité de l'espace public du site.

OAP 3 – AVENUEL LEVALLOIS-PERRET

1. Contexte et enjeux

Le secteur d'OAP se situe sur l'avenue Levallois-Perret, axe d'entrée sud-est de la ville, et est traversé par la rue des Jacynthes. Le site est aujourd'hui occupé par de diverses activités commerciales.

Le secteur a une vocation d'habitat. Son aménagement devra prendre en compte la proximité aux voies ferrées, et devra contribuer à la sécurisation du rond-point connectant avec le futur quartier gare.

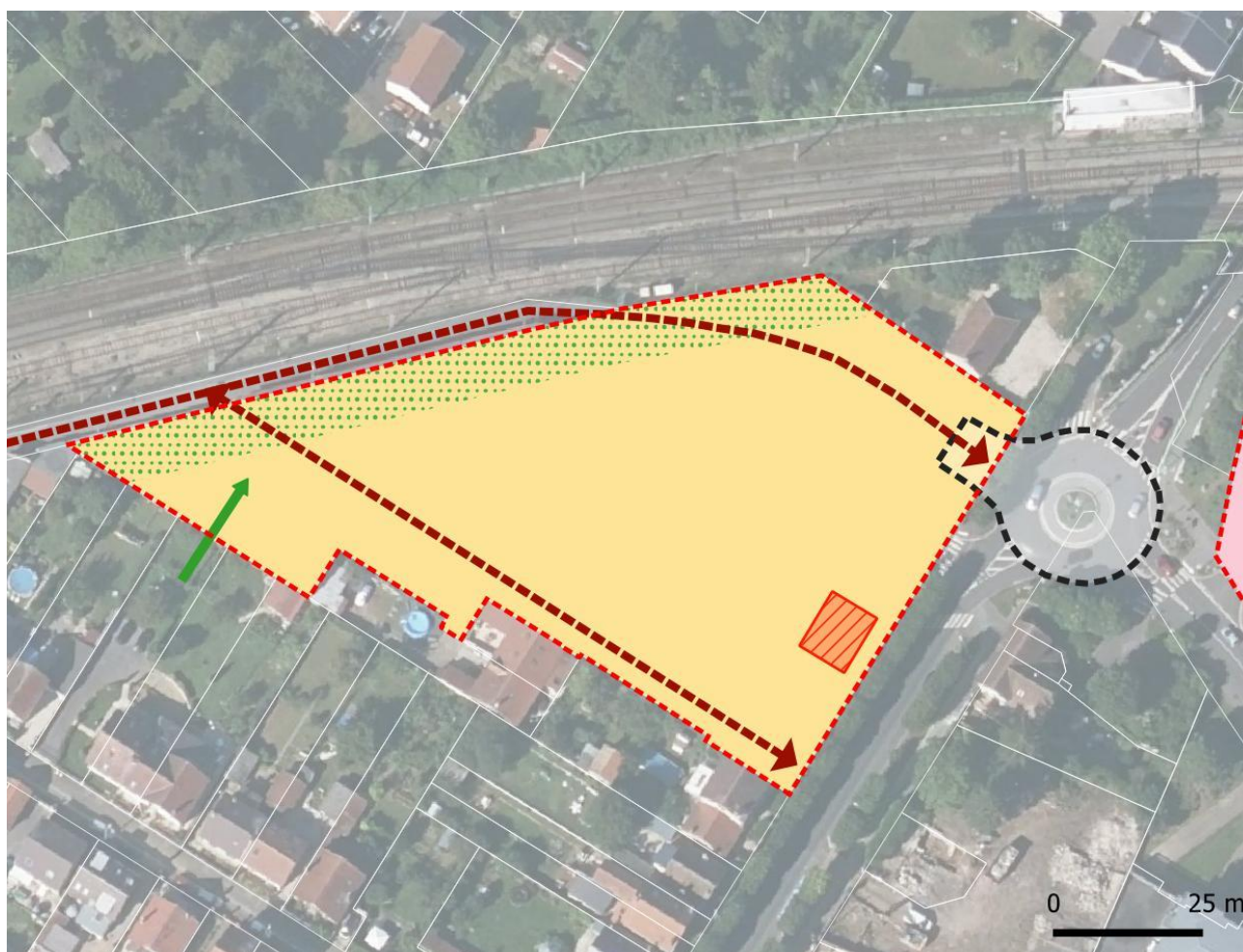
Surface de l'OAP :

0.70 ha

Potentiel de production de logements :

30 logements

2. Schéma d'aménagement



- | | | | |
|--|---|--|---|
| | Périmètre de l'OAP | | Bâti à préserver |
| | Continuité verte à assurer | | Espace tampon végétalisé |
| | Principe de maillage à créer | | Equipements |
| | Améliorer l'accroche viaire au rond-point | | Espace d'implantation des constructions |

3. Orientations d'aménagement et de programmation

Implantation et qualité des constructions

Éléments du contexte à valoriser

L'opération cherchera à préserver et mettre en valeur la maison située au 16 avenue Levallois-Perret (identifiée comme bâtiment remarquable par le PLU), afin de préserver le paysage urbain de l'avenue.

Programmation

La vocation dominante du site devra être résidentielle. La typologie de logements prévue sera de l'habitat individuel ou intermédiaire. Le nombre maximum de logements à prévoir est de 30 logements.

Tous les logements construits disposeront d'espaces extérieurs qualitatifs.

La préservation d'une activité commerciale pourra être réalisée mais la vocation dominante du site restera résidentielle

Implantation des constructions

Les constructions veilleront à diminuer et à gérer les vis-à-vis avec les jardins et les constructions voisines et garantir un rapport d'intimité réciproque.

L'implantation des constructions garantira un bon ensoleillement des espaces extérieurs publics et privés.

L'implantation des bâtiments évitera autant que possible la création de murs pignons en limite parcellaire contre les jardins voisins.

Matériaux

Les constructions chercheront à s'intégrer harmonieusement dans le contexte. Ainsi, la palette de matériaux de façade et de toiture sera choisie en cohérence avec les matériaux présents sur le secteur.

Trame viaire

Accès et desserte

Le site est accessible le long de la rue des Jacynthes et de l'Avenue Levallois-Perret.

Le tracé de l'actuelle rue des Jacynthes sera revu en vue d'améliorer le raccordement du secteur au rond-point existant sur le carrefour entre l'avenue Levallois Perret et la rue Marie Rotsen. En effet, le niveau de trafic sur ce carrefour va s'accroître avec le développement du Quartier gare. Ainsi, l'aménagement du secteur OAP veillera à améliorer et à sécuriser l'accroche viaire à ce carrefour.

Par ailleurs, il est prévu la réalisation d'une nouvelle voie entre l'avenue Levallois Perret et la rue des Jacynthes. Cette voie servira à mailler le quartier et à desservir les maisons aujourd'hui situées en deuxième rang.

Stationnement

Le stationnement nécessaire au bon fonctionnement du projet devra être géré à l'échelle de la parcelle (ou de l'ilot). Afin de conserver des espaces perméables et végétalisés, le stationnement devra être organisé majoritairement en sous-sol ou demi-sous-sol. Toutefois, la solution de stationnement retenue devra être adaptée à la typologie du bâti.

Dans le cas des stationnements extérieurs en RDC, leur revêtement devra être perméable (type dalle gazon) afin de favoriser le développement de la végétation et l'infiltration des eaux pluviales.

Espaces libres et plantations

L'aménagement envisagera la création d'une continuité verte avec les fonds jardins voisins. De ce fait, les fonds des parcelles seront plantées et en pleine terre.

L'aménagement cherchera à maximiser la désimperméabilisation du sol du site.

Une bande végétalisée sera à prévoir en limite nord du site, afin de servir d'espace tampon et de réduire les nuisances liées aux voies ferrées.

Préservation de la biodiversité

Les bâtiments existants du secteur ont été identifiés comme des lieux de repos et de nidification d'espèces d'oiseaux remarquables (Moineau domestique et Rougequeue noir). De ce fait, il est conseillé de prévoir la réalisation des travaux en dehors des périodes de nidification de ces deux espèces entre 31 mars et 31 août.

OAP 4 – AVENUE DE SENLIS

1. Contexte et enjeux

Le secteur d'OAP se situe sur l'avenue de Senlis, à proximité du parc Saint-Agathe. Il accueille aujourd'hui une maison de santé. Le périmètre est traversé par une voie donnant accès à ancienne maison de maître.

Le secteur a une vocation d'habitat. Son aménagement devra prendre en compte la desserte de la maison de maître.

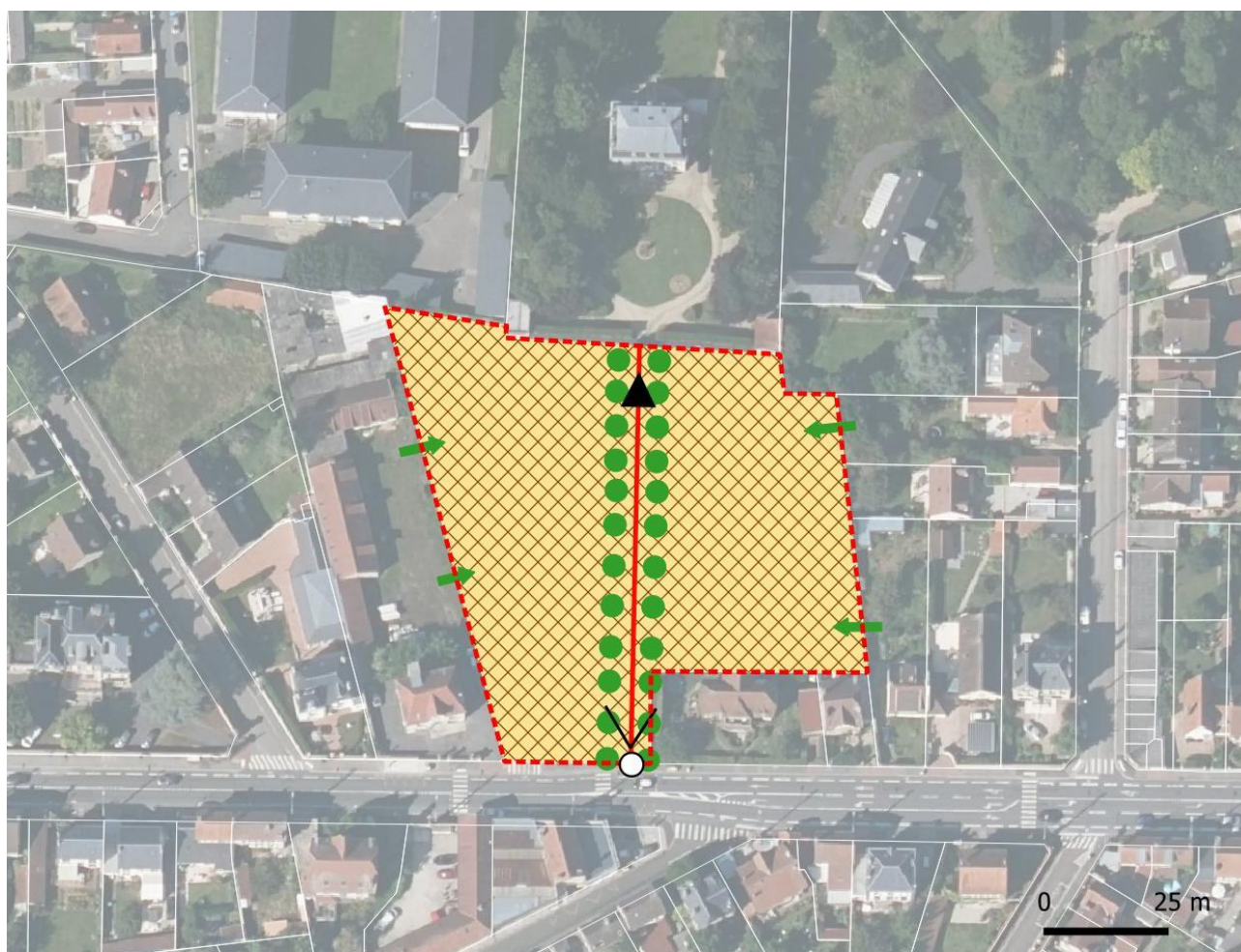
Surface de l'OAP :

0.61 ha

Potentiel de production de logements :

15 logements

2. Schéma d'aménagement



--- Périmètre de l'OAP

○ Accès principal

● Arbres à préserver

— Cône de vue

→ Continuité verte à assurer

▲ Connexion à maintenir

— Principe de liaison existant à maintenir

✖ Evolution du centre médical à prévoir

■ Espace d'implantation des constructions

3. Orientations d'aménagement et de programmation

Implantation et qualité des constructions

Éléments du contexte à valoriser

L'opération cherchera à préserver et mettre en valeur la vue sur la maison bourgeoise existante. Cela pourra se faire notamment par le respect de l'axe de perspective depuis l'avenue Senlis, avec la préservation de l'alignement d'arbres qui l'encadre.

Programmation

Le site accueille aujourd'hui un centre médical. Dans le cas où cette activité sanitaire sera déplacée en dehors de la parcelle, la nouvelle vocation dominante du site sera résidentielle. La typologie de logements prévue sera de l'habitat individuel ou intermédiaire. Le nombre maximum de logements à prévoir est de 15 logements.

Tous les logements construits disposeront d'espaces extérieurs qualitatifs.

Implantation des constructions

La composition urbaine du secteur s'organisera suivant un axe Nord-Sud qui met en valeur la perspective vers la maison de maître, en respectant la composition de son jardin original. Les voiries de desserte du secteur et l'implantation des constructions seront organisés selon ce principe de composition axiale.

Les constructions veilleront à diminuer et à gérer les vis-à-vis avec les jardins et les constructions voisines et garantir un rapport d'intimité réciproque.

L'implantation des constructions garantira un bon ensoleillement des espaces extérieurs publics et privés.

L'implantation des bâtiments évitera autant que possible la création de murs pignons en limite parcellaire contre les jardins voisins.

Matériaux

Les constructions chercheront à s'intégrer harmonieusement dans le contexte. Ainsi, la palette de matériaux de façade et de toiture sera choisie en cohérence avec les matériaux présents sur le secteur.

Trame viaire

Accès et desserte

Le site est accessible depuis l'avenue de Senlis. La maison de maître située au nord bénéficie d'un droit de passage à travers le périmètre du secteur d'OAP. Cet accès doit être préservé par le futur aménagement.

Ainsi, la trame viaire du secteur sera structurée pour une composition urbaine autour d'un axe Nord-Sud. Des boucles à l'intérieur du site pourront être prévues afin de faciliter la desserte des constructions.

Les espaces publics projetés seront apaisés pour les piétons et les circulations douces. La circulation des voitures sera permise uniquement pour l'accès aux stationnements des résidents.

Stationnement

Le stationnement nécessaire au bon fonctionnement du projet devra être géré à l'échelle de la parcelle (ou de l'ilot). Afin de conserver des espaces perméables et végétalisés, le

stationnement devra être organisé majoritairement en sous-sol ou demi-sous-sol. Toutefois, la solution de stationnement retenue devra être adaptée à la typologie du bâti

Dans le cas des stationnements extérieurs en RDC, leur revêtement devra être perméable (type dalle gazon) afin de favoriser le développement de la végétation et l'infiltration des eaux pluviales.

Espaces libres et plantations

L'aménagement envisagera la création d'une continuité verte avec les fonds jardins voisins. De ce fait, les fonds des parcelles seront plantés et en pleine terre.

L'aménagement cherchera de façon générale à maximiser la désimperméabilisation du sol du site.

OAP 5 – AVENUE SADI CARNOT / RUE DU BOIS DE TILLET

1. Contexte et enjeux

Le secteur d'OAP se situe le long de l'axe viaire constitué par l'av. Sadi Carnot et la rue du Bois de Tillet. Il s'agit d'un secteur d'interface entre le quartier résidentiel au sud et la ZA du Bois de Tillet au nord.

Le site a une vocation d'habitat et s'inscrit dans la transformation urbaine du quartier avec une résidentialisation progressive de la zone d'activités. Le périmètre se divise en trois sous-secteurs.

Surface de l'OAP :

2.89 ha

Potentiel de production de logements :

125 logements

2. Schéma d'aménagement



- Accès principal
- ➡ Principe de voie à créer
- Ecran végétal
- Espace d'implantation des constructions
- ▨ Bâti à préserver

3. Orientations d'aménagement et de programmation

Sous-secteurs

Le secteur d'OAP se divise en trois sous-secteurs :

- Le sous-secteur « 5A » : situé entre l'avenue Sadi Carnot et les voies ferrées. Il est contigu à la parcelle AM 191, qui fait l'objet d'un projet de construction de logements. Il accueille aujourd'hui des bâtiments d'activité.
- Le sous-secteur « 5B » : situé sur la rue du Bois de Tillet. Il relie l'opération d'aménagement récente rue Eléonore de Valois à l'ouest, et un nouveau projet résidentiel sur les parcelles AO 347 et AO 232 à l'est. Il accueille aujourd'hui des bâtiments d'activité et des jardins.
- Le sous-secteur « 5C » : situé sur la rue du Bois de Tillet, il accueille aujourd'hui des bâtiments d'activité.

Les trois sous-secteurs font partie d'une organisation urbaine d'ensemble, structurée le long des axes viaires Sadi Carnot / Bois de Tillet au sud, et la nouvelle voirie prévue au nord.

Implantation et qualité des constructions

Éléments du contexte à valoriser

Dans le sous-secteur 5B, un ancien corps de ferme est identifié par le PLU comme bâtiment remarquable. Le projet d'aménagement veillera à préserver et mettre en valeur cet ensemble bâti.

Programmation

La vocation dominante du site est résidentielle. Le secteur pourra accueillir des typologies différentes de logements, avec une mixité de logements collectifs et individuels. Le nombre maximum de logements à prévoir dans chaque sous-secteur est de :

- Sous-secteur « 5A » : 25 logements.
- Sous-secteur « 5B » : 60 logements.
- Sous-secteur « 5C » : 40 logements.

Tous les logements construits disposeront d'espaces extérieurs qualitatifs.

Des locaux commerciaux pourront être prévus en RDC.

Implantation des constructions

Les bâtiments veilleront à produire un front urbain cohérent et harmonieux sur les rues existantes et à créer.

Les cœurs d'îlot seront de préférence libres de toute construction, afin de pouvoir offrir des espaces végétalisés et en pleine terre.

Les constructions veilleront à diminuer et à gérer les vis-à-vis avec les jardins et les constructions voisines et garantir un rapport d'intimité réciproque.

L'implantation des constructions garantira un bon ensoleillement des espaces extérieurs publics et privés.

Matériaux

Les constructions chercheront à s'intégrer harmonieusement dans le contexte. Ainsi, la palette de matériaux de façade et de toiture sera choisie en cohérence avec les matériaux présents sur le secteur.

Trame viaire

L'aménagement des sous-secteurs 5A et 5B prévoient la création d'une nouvelle voie de desserte, afin de garantir un maillage viaire pour le futur quartier résidentiel. L'objectif est de créer un nouvel axe de desserte est-ouest, parallèle à l'axe Sadi Carnot / Bois de Tillet.

La nouvelle voie sera créée en reliant les voies existantes : la rue Eléonore de Valois et la nouvelle rue prévue dans l'opération immobilière sur les parcelles AO 347 et AO 232, à l'est.

Afin de garantir la continuité de cette connexion, un emplacement réservé (ER13) est prévu sur la parcelle AM 204.

Ainsi, l'aménagement des secteurs devra prévoir un accroche urbain aux points d'entrée et sortie de ces voies existantes ou en projet.

Dans le sous-secteur 5A, un accès commun depuis l'avenue Sadi Carnot sera à prévoir avec l'opération immobilière prévue sur la parcelle AM 191.

Stationnement

Le stationnement nécessaire au bon fonctionnement du projet devra être géré à l'échelle de la parcelle (ou de l'ilot). Afin de conserver des espaces perméables et végétalisés, le stationnement devra être organisé majoritairement en sous-sol ou demi-sous-sol. Toutefois, la solution de stationnement retenue devra être adaptée à la typologie du bâti.

Dans le cas des stationnements extérieurs en RDC, leur revêtement sera de préférence perméable (type dalle gazon) afin de favoriser le développement de la végétation et l'infiltration des eaux pluviales.

Espaces libres et plantations

L'aménagement envisagera la création d'une continuité verte avec les fonds jardins voisins. De ce fait, les fonds des parcelles seront plantés et en pleine terre.

L'aménagement cherchera de façon générale à maximiser la désimperméabilisation du sol du site.

Une bande végétalisée sera à prévoir en limite nord du sous-secteur 5A, afin de servir d'espace tampon et de réduire les nuisances liées aux voies ferrées.

OAP 6 – RUE DE SOISSONS

1. Contexte et enjeux

Le secteur d'OAP se situe entre la rue de Soissons et la sente du Coq. Il accueille aujourd'hui des jardins et un ancien terrain d'activités abandonné.

Le secteur a une vocation d'habitat peu dense, en continuité du tissu urbain existant au nord et à l'ouest.

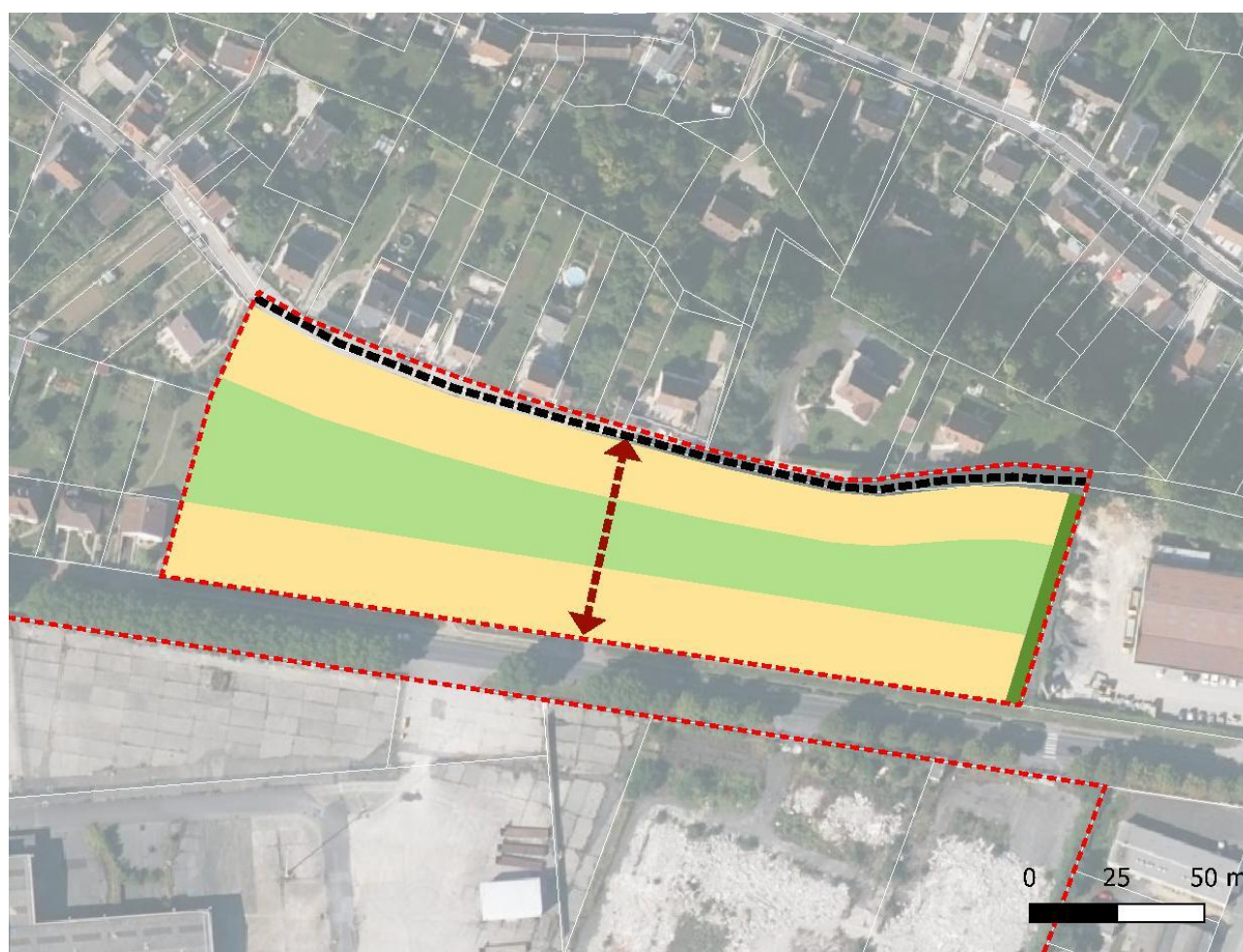
Surface de l'OAP :

1.65 ha

Potentiel de production de logements :

25 logements

2. Schéma d'aménagement



- | | |
|--|---|
|  Périmètre de l'OAP |  Espace vert |
|  Desserte existante à adapter |  Espace d'implantation des constructions |
|  Principe de voie à créer |  Ecran végétal |

3. Orientations d'aménagement et de programmation

Implantation et qualité des constructions

Programmation

La vocation du site est résidentielle. La typologie de logements prévue sera uniquement de l'habitat individuel. Le nombre maximum de logements à prévoir est de 25 logements.

Tous les logements construits disposeront d'espaces extérieurs qualitatifs.

Implantation des constructions

Le tissu urbain du secteur devra être conçu comme une prolongation du tissu existant au nord et à l'ouest du site, un tissu de faible densité formé par des maisons individuelles.

Les constructions s'implanteront à proximité des voies. Les fonds des parcelles seront libres de toute construction, afin de pouvoir offrir des espaces végétalisés et en pleine terre.

Les constructions veilleront à diminuer et à gérer les vis-à-vis avec les jardins et les constructions voisines et garantir un rapport d'intimité réciproque.

L'implantation des constructions garantira un bon ensoleillement des espaces extérieurs publics et privés.

L'implantation des bâtiments évitera autant que possible la création de murs pignons en limite parcellaire contre les jardins voisins.

Matériaux

Les constructions chercheront à s'intégrer harmonieusement dans le contexte. Ainsi, la palette de matériaux de façade et de toiture sera choisie en cohérence avec les matériaux présents sur le secteur.

Trame viaire

Accès et desserte

Le site est accessible depuis la rue de Soissons au sud et depuis la sente du Coq au nord. Les maisons seront raccordées à ces voies existantes.

Une connexion nord-sud entre la Sente du Coq et la rue des Soissons sera à prévoir reliant les deux voies, afin de mailler le futur quartier.

Stationnement

Le stationnement nécessaire au bon fonctionnement du projet devra être géré à l'échelle de la parcelle (ou de l'îlot).

Dans le cas des stationnements extérieurs en RDC, leur revêtement sera de préférence perméable (type dalle gazon) afin de favoriser le développement de la végétation et l'infiltration des eaux pluviales.

Espaces libres et plantations

Les fonds des parcelles seront plantés et en pleine terre. L'aménagement cherchera de façon générale à maximiser la désimperméabilisation du sol du site.

Une bande végétalisée sera à prévoir en limite est du secteur, afin de servir d'espace tampon et de réduire les nuisances liées aux activités voisines.

OAP 7 – AVENUE DES ERABLES

1. Contexte et enjeux

Le secteur d'OAP se situe sur la rue d'Érables, au sud du quartier Campus, en lisière de la forêt de la Sablière. La parcelle n'accueille aujourd'hui aucun usage.

Le secteur a une vocation d'habitat. Son aménagement devra prendre en compte la présence de la lisière forestière et le maillage avec les quartiers voisins.

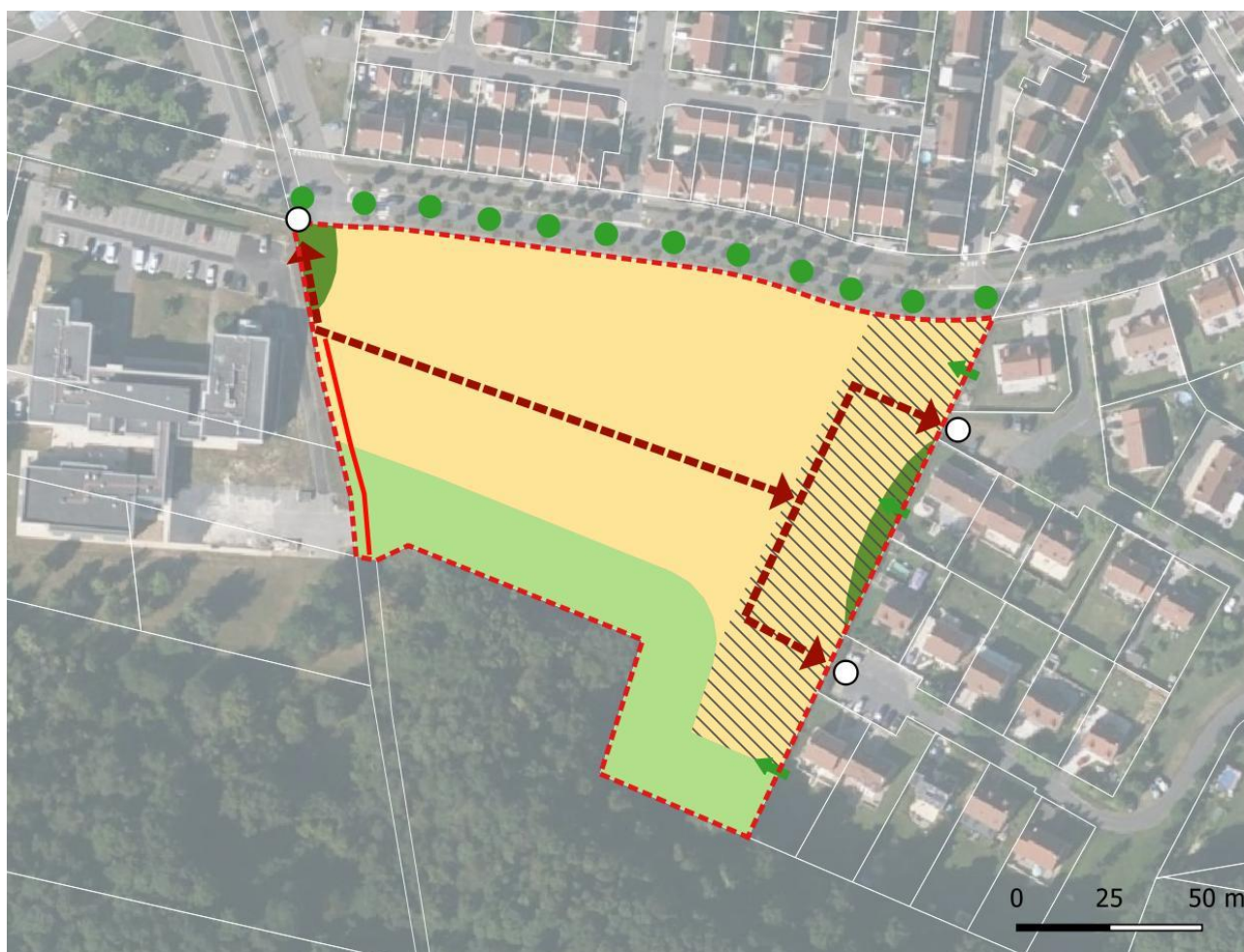
Surface de l'OAP :

1.71 ha

Potentiel de production de logements :

65 logements

2. Schéma d'aménagement



Périmètre de l'OAP

- Accès principal
- ➔ Principe de voie à créer
- Liaison douce à maintenir
- Arbres à préserver

- Espace d'implantation des constructions
- ▨ Typologie de bâti assurant une transition avec l'existant
- Espace vert
- Espace vert de préservation du végétal

3. Orientations d'aménagement et de programmation

Implantation et qualité des constructions

Programmation

La vocation dominante du site est résidentielle. Le secteur pourra accueillir des typologies différentes de logements, avec une dominante de l'habitat individuel. Le nombre maximum de logements à prévoir est de 65 logements.

Tous les logements construits disposeront d'espaces extérieurs qualitatifs.

Implantation des constructions

Les constructions seront implantées dans la partie centrale et nord de la parcelle. La bande sud de la parcelle sera un espace libre d'au moins 20m de largeur, qui agira comme zone de préservation et de mise en valeur de la lisière forestière.

Les typologies bâties moins denses seront situées de préférence sur le bord Est du site, afin d'assurer une transition avec le tissu pavillonnaire voisin.

Les constructions veilleront à diminuer et à gérer les vis-à-vis avec les jardins et les constructions voisines.

L'implantation des constructions garantira un bon ensoleillement des espaces extérieurs publics et privés.

L'implantation des bâtiments évitera autant que possible la création de murs pignons en limite parcellaire contre les jardins voisins.

Matériaux

Les constructions chercheront à s'intégrer harmonieusement dans le contexte. Ainsi, la palette de matériaux de façade et de toiture sera choisie en cohérence avec les matériaux présents sur le secteur.

Trame viaire

Accès et desserte

Afin de préserver l'aménagement de la rue des Erables, l'accès au site se fera à l'angle nord-ouest du périmètre, à l'intersection de la rue des Erables et de la rue de la Sablonnière. La partie nord du chemin de la Sablonnière sera aménagée pour donner un accès véhicule aux nouvelles constructions. Le tronçon sud sera aménagé afin de récupérer le cheminement piéton d'accès à la forêt.

Les nouvelles voies s'accrocheront aux voies existantes à l'Est du site (rue Pierre Lefèvre et rue Antoine Laurens), afin de compléter le maillage du quartier existant et d'éviter les impasses.

Stationnement

Le stationnement nécessaire au bon fonctionnement du projet devra être géré à l'échelle de la parcelle (ou de l'ilot). Afin de conserver des espaces perméables et végétalisés, le stationnement devra être organisé majoritairement en sous-sol ou demi-sous-sol. Toutefois, la solution de stationnement retenue devra être adaptée à la typologie du bâti.

Dans le cas des stationnements extérieurs en RDC, leur revêtement sera de préférence perméable (type dalle gazon) afin de favoriser le développement de la végétation et l'infiltration des eaux pluviales.

Espaces libres et plantations

Le projet cherchera à préserver et à mettre en valeur la lisière forestière. La bande sud du site sera un espace libre de toute construction et végétalisé qui agira comme zone de préservation de la biodiversité forestière.

Les fonds des parcelles seront plantés et en pleine terre. L'aménagement cherchera à maximiser la désimperméabilisation du sol du site.

Préservation de la biodiversité

Trois espèces de flore patrimoniale sont présentes sur le secteur d'OAP. Il s'agit de :

- Grand salsifis (1 pied)
- Lotier à feuilles ténues (plusieurs mottes en bordure)
- Orobanche de la picride (largement disséminée). Cette espèce fait l'objet d'une protection régionale puisqu'elle constitue une espèce rare et quasi menacé.

Afin de préserver les espèces avec une présence ponctuelle (grand salis et lotier à feuilles ténues), l'aménagement devra maintenir des espaces libres de constructions dédiés à la préservation du végétal.

Concernant l'orobanche de la picride, elle devra être préservée dans la bande de protection de la lisière forestière.

Emplacement des espèces :



OAP - Extension sud Flore remarquable

Volet environnemental de la
révision du PLU de Crépy-en-
Valois (60)

Légende

Aire d'étude

□ OAP Extension sud

Flore exotique envahissante

☛ Sénéçon sud-africain

Flore patrimoniale

★ Grand salsifis

★ Lotier à feuilles ténues

/// Orobanche de la picride

Gestion des nuisances

L'aménagement veillera à protéger les habitations des nuisances olfactives liées à la déchèterie, notamment en été.