

COMMUNE DE CREPY-EN-VALOIS

PLAN LOCAL D'URBANISME

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

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

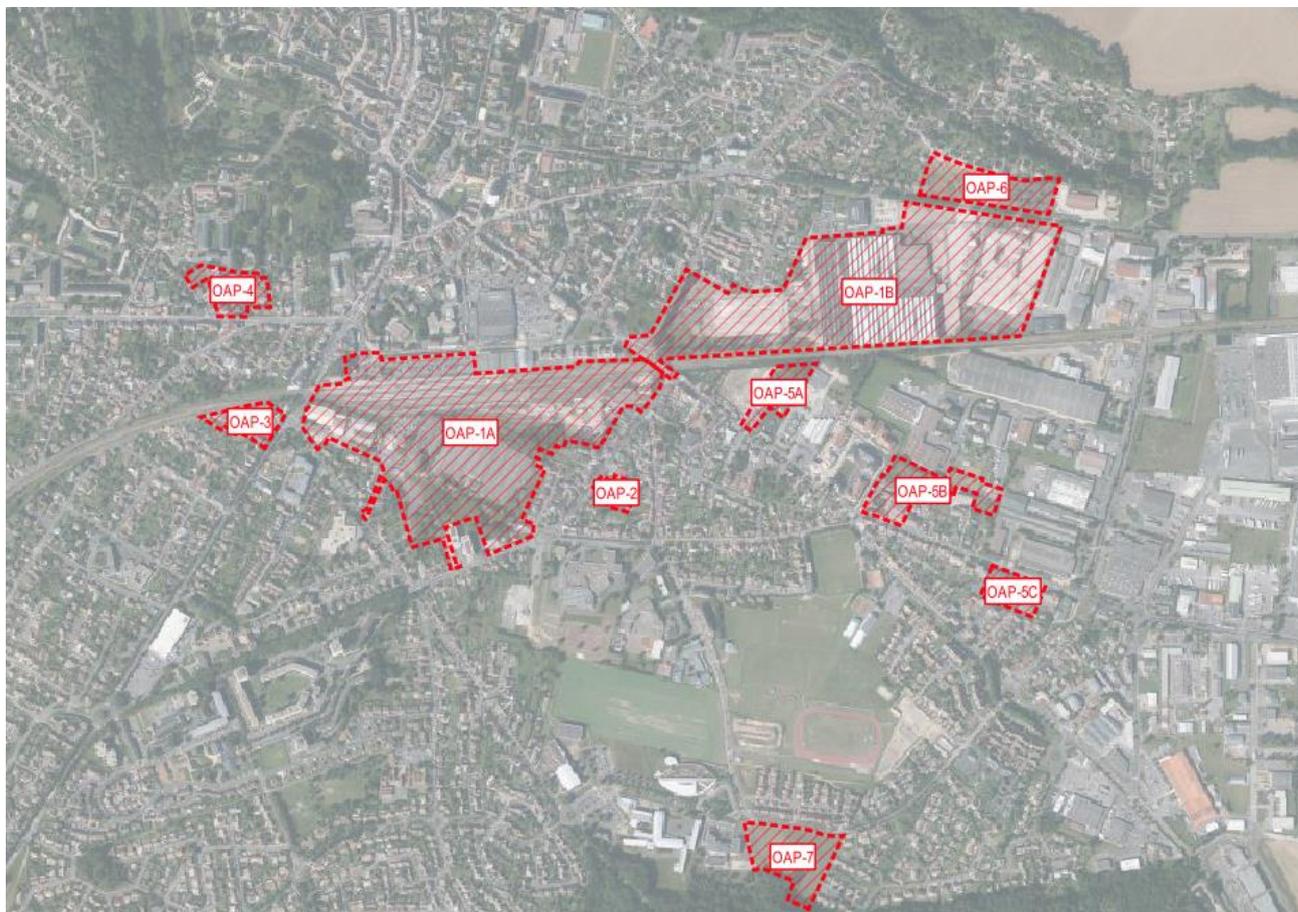
altereo

Identification du document

Élément	
Titre du document	OAP
Nom du fichier	5_OAP_Crepy-en-Valois_2024_01_23.doc
Version	17/01/2024 14:44:00
Rédacteur	SIG
Chef d'agence	BEP

Localisation des secteurs d'OAP.....	4
OAP 1 – Quartier gare	5
OAP 2 – Avenue Pasteur.....	12
OAP 3 – Avenue Levallois-Perret.....	15
OAP 4 – Avenue de Senlis	18
OAP 5 – Avenue Sadi Carnot / rue du Bois de Tillet	21
OAP 6 – Rue de Soissons.....	24
OAP 7 – Avenue des Erables.....	27
Echeancier prévisionnel	31

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'activité 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 :

28,70 ha

Potentiel de production de logements :

287 logements

Programmation :

OAP1-A : court-terme

OAP 1-B : moyen et long termes

2. Orientations d'aménagement et de programmation

L'OAP 1 reprend et précise le plan guide du projet urbain réalisé en partenariat avec la Communauté de communes du pays de Valois (CCPV) et validé par délibération du Conseil municipal, en date du 11 mai 2023 – DEL 2023-05-03.

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'activité 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, de hautes qualités environnementale et architecturale.

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, bureau, commerces, formation infra-bac et enseignement supérieur, formation initiale et formation continue, et logements. Le nombre maximum de logements à prévoir est de 152 logements, avec une mixité de logements collectifs et individuels, privés et logements sociaux exclusivement pour jeunes travailleurs et étudiants. Et de l'hébergement.
- Sous-secteur « 1B » ou « Quartier Est » : Activités artisanales, industrielles (sauf logistique), voire tertiaires, logements, services. Le nombre maximum de logements à prévoir est de 135 logements, avec une mixité de logements collectifs et individuels.

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.

Les voies structurantes seront dimensionnées pour permettre à la fois les circulations motorisées VL et PL (ramassage des ordures ménagères...) et les circulations douces (voies piétonnes, vélos...). Par ailleurs le stationnement deux roues devra être étudié pour en implanter à différents endroits du site. Un stationnement public le long des voies devra être étudié avec les services techniques de la ville.

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.

Déchets ménagers

Les emplacements poubelles – déchets ménagers feront l'objet d'une étude approfondie avec le pôle Environnement-Déchets de la Communauté de Communes. Des points d'apport volontaire seront prévus dans la conception du quartier (conteneurs à verre enterrés...).

Réseau de chaleur

La mise en place d'un réseau de chaleur par géothermie devra être étudiée (tant pour les équipements, activités et habitations). Les résultats devront être portés à la connaissance de la ville et de ses représentants – cf fiche action n°7 du Plan climat air énergie territorial (PCAET)- cette solution sera à privilégier, mais un intérêt doit être porté à tout autre dispositif de développement durable et en énergie renouvelable.

Gestion des eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales se fera à la parcelle pour tous les bâtiments, activité et habitat.

Orientation d'aménagement et de programmation : OAP 1-A



Les éléments structurants de cette mutation sont :

- 1/ Un parc communal urbain
- 2/ Un équipement hôtelier
- 3/ De l'habitat, individuel et collectif, logements privés et sociaux (résidence pour étudiants et jeunes travailleurs)
- 4/ Un équipement de stationnement public et mutualisé
- 5/ une esplanade
- 6/ Un équipement culturel
- 7/ Des bureaux pour des activités tertiaires, de formation et d'enseignement supérieur et des commerces
- 8/ Une résidence services

Programmation :

Le développement du programme est phasé, en trois étapes (cf carte jointe).



Remarque : Le dépôt de l'ensemble des Déclarations d'ouverture de chantier (DOC) d'une phase permet de déclencher la phase suivante.

Principes généraux

Le quartier devra être adapté pour lutter contre les îlots de chaleur, avec la plantation d'arbres de haute tige, avec la réflexion sur le choix adéquat des matériaux de construction (nature et couleurs) sur tout le périmètre, pour une efficacité optimale en cas de températures froides et de forte chaleur.

Les voiries devront être suffisamment dimensionnées pour la circulation des véhicules légers et poids lourds (camions poubelles), et la cohabitation des piétons, pistes cyclables, véhicules motorisés en toute sécurité. Elles devront comporter – sur le domaine public- des arbres d'alignement (rôle de corridors écologiques, d'ombrage naturel...).

La voirie devra être réfléchi pour garantir une fluidité de la circulation au sein de ce nouveau quartier et pour éviter de générer des points de blocage aux abords de ce

nouveau périmètre. Une attention toute particulière sera accordée aux rues qui ne pourraient être qu'en sens unique.

La voie cyclable devra permettre une circulation des vélos en complète sécurité. Et ce tout particulièrement pour les personnes des troisièmes et quatrièmes âges de la résidence services.

La zone tampon - entre la voie ferrée et le nouveau quartier - devra mesurer au minimum cinq mètres de largeur (sous réserve de l'accord de la SNCF). L'aménagement paysager sera soigné sur l'ensemble du périmètre de cette OAP 1A, en déployant partout le principe de l'ombrage pour lutter contre les îlots de chaleur.

Les fonds de parcelle seront plantés et de pleine terre pour constituer une bande pour assurer la continuité écologique.

Dans le cadre de la gestion des eaux pluviales, des noues seront implantées sur tout le périmètre de l'OAP1.

Les récupérateurs des eaux pluviales pour les maisons individuelles devront être enterrés, et le sujet devra être étudié pour les collectifs et les bâtiments d'activités.

Concernant la rétrocession des espaces publics, une convention qualitative élaborée par la ville devra être signée par le pétitionnaire promoteur, au moment du dépôt du permis (de construire ou d'aménager). Ce périmètre entrera dans le domaine public si et seulement si la réalisation répond aux attentes de la convention.

Concernant la dépollution des sols, des études complémentaires et approfondies devront être menées sur le secteur avant l'aménagement du site.

Les éléments spécifiques du programme

1/ Un parc communal urbain

L'élément végétal sera la pièce maîtresse de cette mutation. Le parc sera à minima d'1,5 hectare, d'un seul tenant. L'accès en sera gratuit. Ce parc jouera le rôle de repère urbain. La végétation sera exclusivement composée d'essences locales, d'arbustes et d'arbres de haute tige, de haies champêtres.

Le programme devra intégrer un corridor écologique (pas japonais) pour relier le parc urbain aux fonds des jardins jouxtant le périmètre.

2/ Un équipement hôtelier

Deux scénarii sont possibles :

- au nord, à proximité de la gare SNCF, sur le stationnement ;
- au sud, jouxtant le parc urbain.

Sous réserve de la législation, le stationnement sera mutualisé avec l'équipement culturel et le stationnement communal. L'objectif : limiter l'imperméabilisation au maximum des sols.

3/ De l'habitat, individuel et collectif

Les constructions à usage d'habitation seront d'inspiration moderne, avec des ajouts de codes contemporains. L'architecture devra être ambitieuse, composée de matériaux qualitatifs. Les toitures seront de type plate avec ou sans attique pour une cohérence architecturale. Plate, les toitures seront végétalisées et/ou supporteront des panneaux

photovoltaïques. Dans le cadre de toitures végétalisées, le substrat ne pourra pas être inférieur à 20 cm.

Les logements devront favoriser l'éclairage et la ventilation naturels.

En ce qui concerne les logements privés individuels et collectifs, ils seront variés, allant du T3 au T5, l'objectif étant d'accueillir le plus possible de ménages avec enfant(s).

Le logement social sera quant à lui, exclusivement dévolu aux étudiants et aux jeunes travailleurs.

Au total, la partie habitation ne pourra pas excéder 150 logements. Les bâtiments seront de type R+2 ou R+2+attique. Tout front massif sera proscrit.

Tous les appartements privés seront dotés de balcons (a minima 8 m²) ou de terrasses (supérieures à 20 m²). Trois logements pour étudiants et jeunes travailleurs sur dix seront dotés de balcons ou loggias.

Les ouvrants seront à deux vantaux, à minima. Les appartements donnant sur terrasse pourront avoir des portes coulissantes à trois vantaux. (

Les bâtiments d'habitation devront être conçus pour répondre à la réglementation thermique en vigueur mais également pour résister aux fortes températures, en privilégiant une ventilation naturelle.

Le stationnement sera exclusivement souterrain, tant pour les logements individuels que collectifs, sauf pour les places visiteurs et les places pour personnes à mobilité réduite (PMR).

Toitures et murs végétalisés et pavés drainants ou autres revêtements perméables de sol ne pourront pas être comptabilisés dans le coefficient de pleine terre de 25 %.

4/ Un équipement de stationnement public, et mutualisé

La construction d'un équipement de stationnement public sera étudié. Il disposera de trois niveaux maximum. La configuration exacte (tout enterré, un niveau enterré ou semi enterré, complété par deux autres) devra faire l'objet d'études, tant sur le plan financier que sur l'impact en termes de développement durable. Le principe de gratuité sera étudié.

L'architecture du projet devra être moderne et soignée. Il sera couvert. L'objectif sera de le rendre le moins imposant possible, d'en réduire l'apparence. La toiture plate accueillera une terrasse végétalisée et/ou des panneaux photovoltaïques. L'intégration de cet équipement fera l'objet d'une étude environnementale et paysagère.

Il devra être mutualisé avec les stationnements nécessaires à l'activité hôtelière et à l'équipement culturel, pour limiter autant que possible l'imperméabilisation des sols.

5/ Une esplanade

Une esplanade en pente douce donnant accès au souterrain de la gare sera réalisée pour relier les deux parties du centre-ville Nord et Sud. L'accessibilité PMR sera prise en compte.

6/ Un équipement culturel

Cet équipement de 3000 m² devra répondre à une architecture moderne.

Le cahier des charges sera rédigé en concertation avec la ville.

7/ Des bureaux pour des activités tertiaires et commerces

Les activités de services aux entreprises et de restauration pourront être développées en rez-de-chaussée.

Les bâtiments d'activités devront être conçus pour répondre à la réglementation thermique en vigueur, mais également pour résister aux fortes températures.
 Au maximum, la surface totale tertiaire ne devra pas excéder les 19 500 m².
 Le stationnement se référant aux activités tertiaires sera réalisé en souterrain et en aérien pour les visiteurs et clientèle.

La gestion des eaux pluviales se fera à la parcelle.

8/ Une résidence services

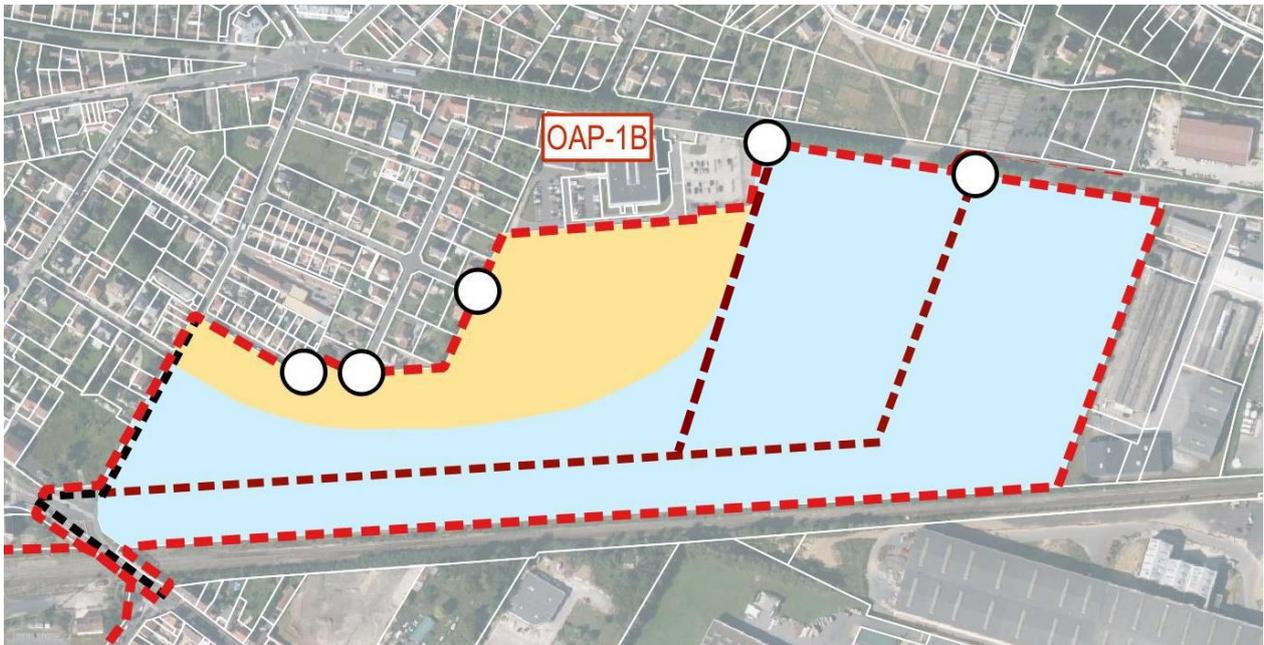
Cette résidence a vocation à accueillir des personnes âgées autonomes. Cet hébergement pourra compter 100 ménages.

Au minimum 30 % des hébergements seront dotés d'un balcon.

Orientation d'aménagement et de programmation : OAP 1B

La prolongation du boulevard Victor Hugo devra être suffisamment dimensionnée pour accueillir :

- La circulation douce (pistes cyclables et voies piétonnes)
- L'alignement d'arbres sur le domaine public (rôle de corridors écologiques, d'ombrage naturel)
- La circulation des véhicules légers et poids lourds.



Périmètre de l'OAP

--- Liaison existante à préserver

--- Principe de liaison à créer

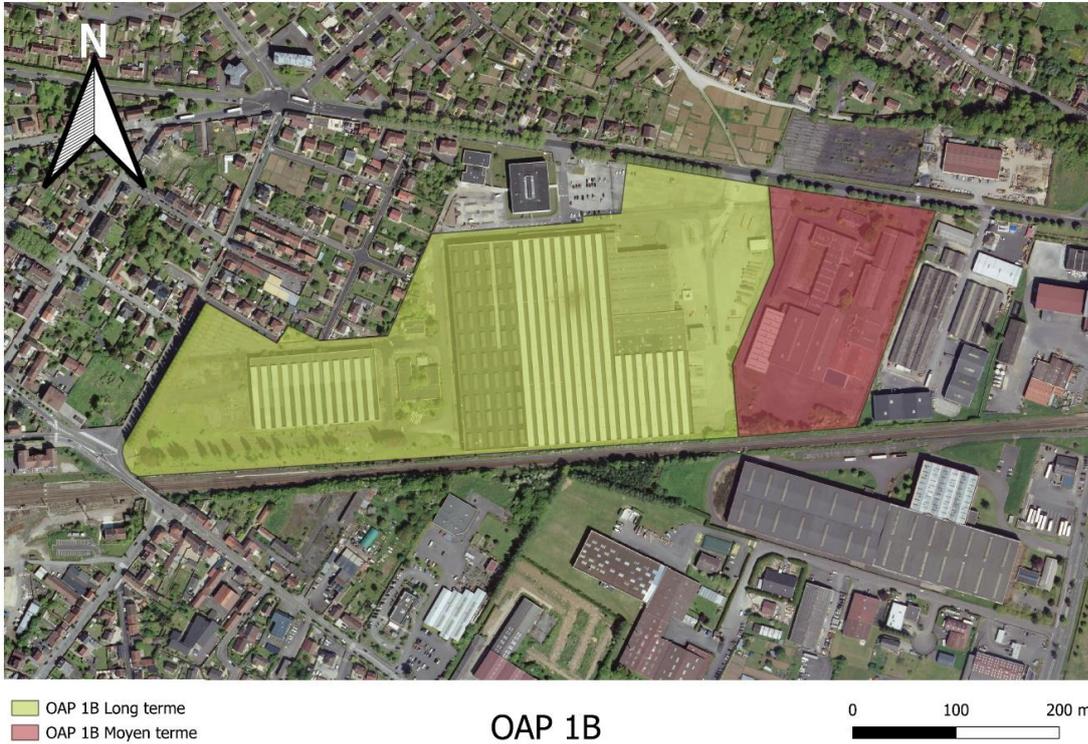
○ Accès principal

■ Espace d'implantation des constructions - habitation

■ Espace d'implantation des constructions - activités

Programmation :

Le développement du programme est phasé, en deux étapes (cf carte jointe).
L'OAP 1B fera l'objet d'un développement à long terme (10 - 15 ans), et à moyen terme (5 - 10 ans) dans sa partie la plus à l'Est. La partie phasée à moyen terme pourra accueillir des équipements de service public.



Concernant la dépollution des sols, des études complémentaires devront être menées sur le secteur de projet avant l'aménagement 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.

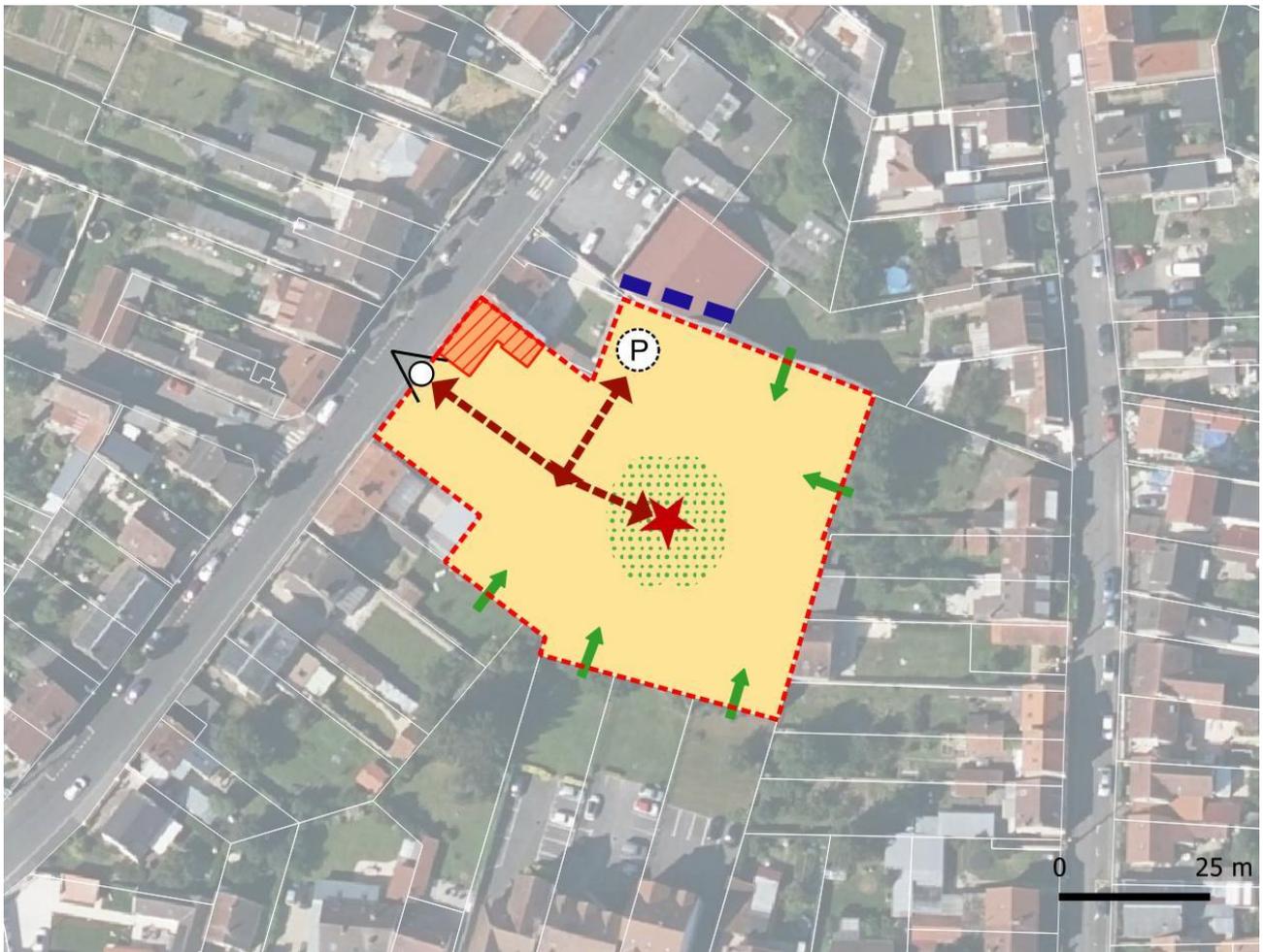
Le secteur a une vocation d'habitat et représente une opportunité de désimperméabilisation et de densification résidentielle du cœur d'îlot.

Surface de l'OAP :
 0.37 ha

Potentiel de production de logements :
 25 logements

Programmation :
 Moyen terme

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 25 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.

Les récupérateurs des eaux pluviales pour les maisons individuelles devront être enterrés, et le sujet devra être étudié pour les collectifs.

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.

Déchets

Les emplacements poubelles feront l'objet d'une étude approfondie avec le pôle Environnement-Déchets de la Communauté de Communes. Des points d'apport volontaire seront prévus dans la conception du quartier (conteneurs à verre enterrés...).

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 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 Jacinthes. 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

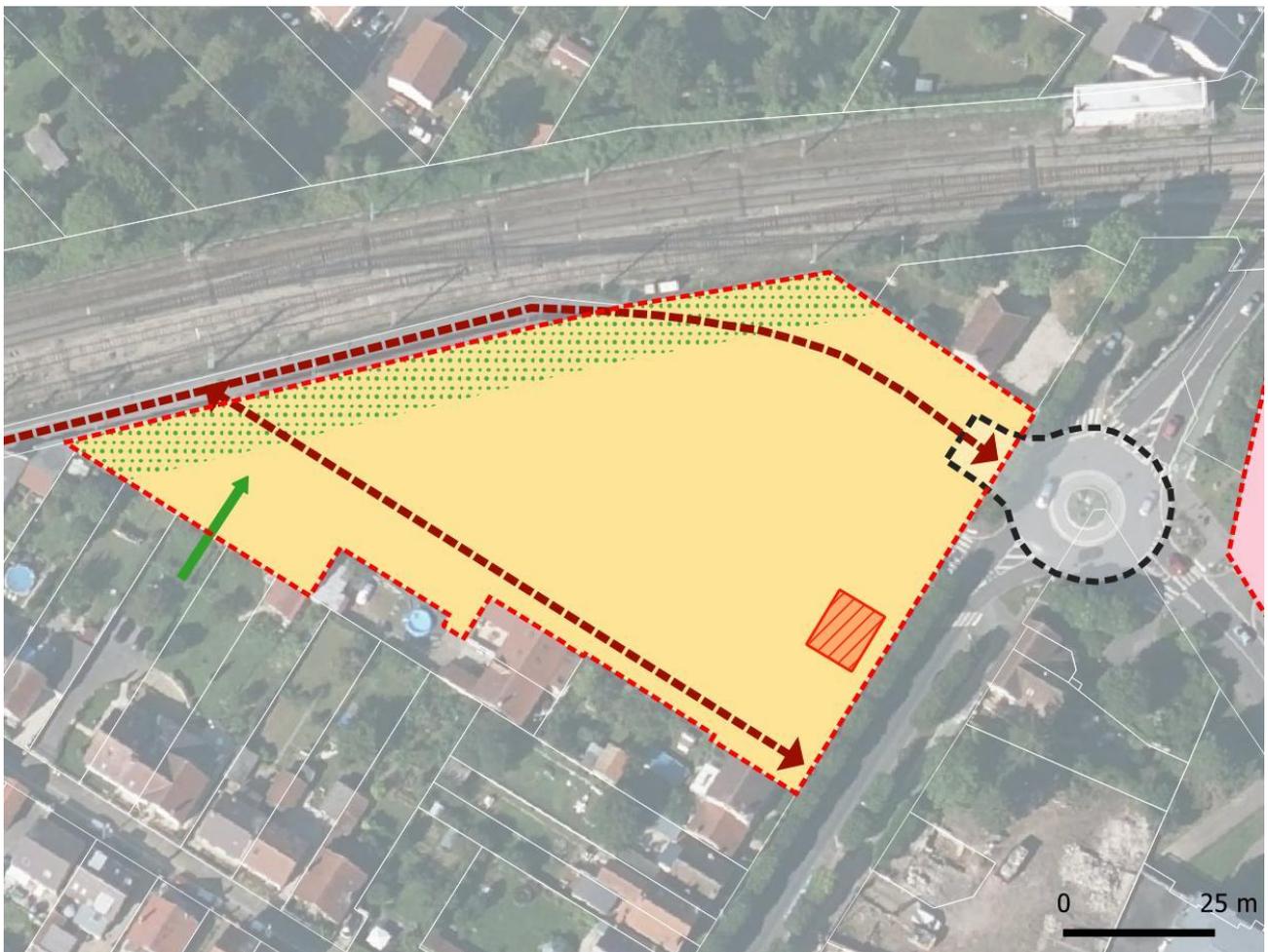
Potentiel de production de logements :

40 logements

Programmation :

Long terme

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. Les logements prévus seront de type habitat individuel et collectif, et devront être répartis équitablement. Le nombre maximum de logements à prévoir est de 40 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.

Les récupérateurs des eaux pluviales pour les maisons individuelles devront être enterrés, et le sujet devra être étudié pour les collectifs.

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.

Déchets

Les emplacements poubelles feront l'objet d'une étude approfondie avec le pôle Environnement-Déchets de la Communauté de Communes. Des points d'apport volontaire seront prévus dans la conception du quartier (conteneurs à verre enterrés...).

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 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, la réalisation des travaux devra être réalisée en dehors des périodes de nidification de ces deux espèces entre 31 mars et 31 août.

Gestion des nuisances sonores

Les constructions à destination d'habitat devront permettre l'intégration de règles (utilisation de matériaux isolant...) visant à limiter les nuisances acoustiques.

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 en activité et un ancien « centre équestre ». Le périmètre est traversé par une voie donnant accès à l'ancienne maison bourgeoise classée en zone naturelle.

Le secteur, à long terme, aura une vocation à dominante résidentielle. Son aménagement devra prendre en compte la desserte donnant accès à la grande maison bourgeoise et à son parc ainsi que la problématique de sortie sur l'avenue de Senlis qui est évaluée comme dangereuse.

Surface de l'OAP :

0.96 ha

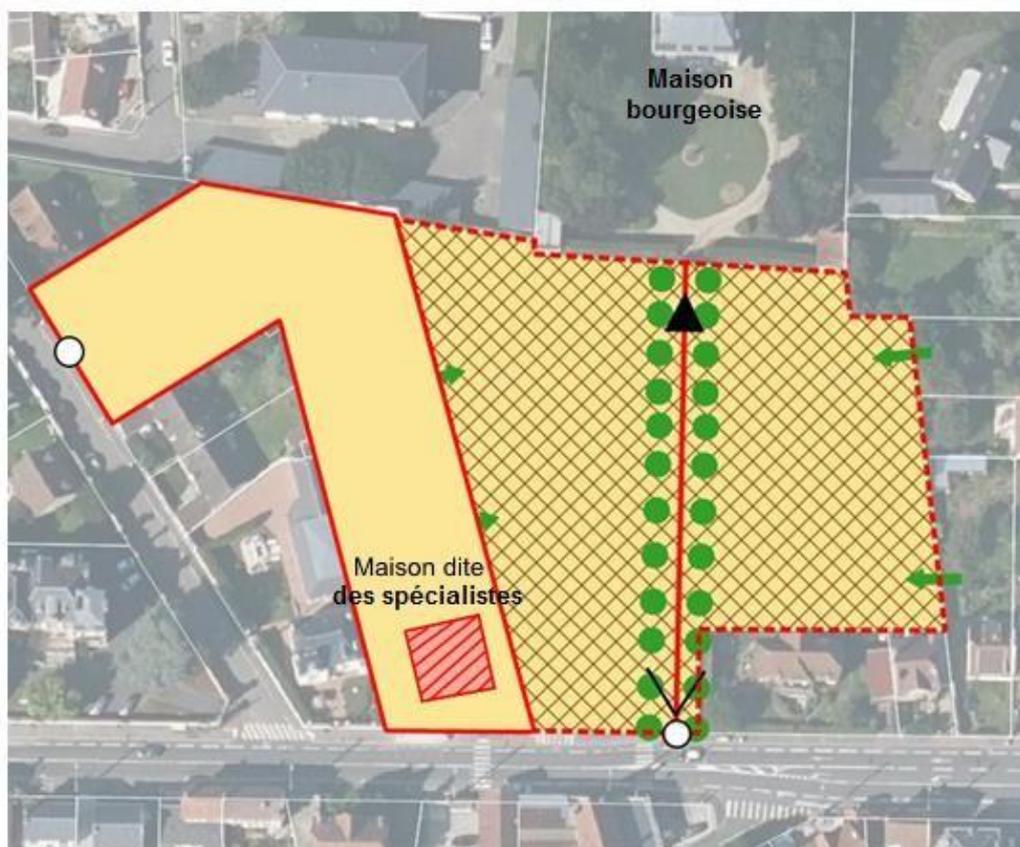
Potentiel de production de logements :

35 logements

Programmation :

Long terme

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 possible

 Espace d'implantation des constructions

 Bâti à préserver

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 se fera 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

Dans le cas où la maison de santé cesserait son activité et que l'ancien « centre équestre » serait voué à être vendu, la vocation dominante de ce site à long terme sera résidentielle. Dans le cadre d'une opération d'ensemble, le projet sur la totalité de l'OAP comportera au maximum 35 logements individuels.

La maison de santé, peut parfaitement, dans le cadre de son activité et de ses besoins en fonctionnement, procéder à des opérations d'extension, de rénovation ou de réhabilitation. L'objectif de cette OAP est d'éviter toute densification excessive sous la forme notamment de collectifs, cela pour des raisons de sécurité d'accès, d'encombrement de voie et du respect du cadre de vie.

Sur la partie « centre équestre », compte tenu de sa qualité architecturale, l'ancienne maison dite « des spécialistes » devra être impérativement conservée.

Tous les logements construits disposeront d'espaces extérieurs qualitatifs avec un coefficient de pleine terre de 25% de la parcelle (hors pavés drainants, « evergreen », toitures terrasses et murs végétalisés).

Implantation des constructions

La composition urbaine du secteur s'organisera suivant un axe Nord-Sud qui met en valeur la perspective vers la maison bourgeoise, 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.

Les récupérateurs des eaux pluviales pour les maisons individuelles devront être enterrés.

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 bourgeoise 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, avec une sortie sur la rue Saint-Laurent (Est-Ouest). Des boucles à l'intérieur du site pourront être prévues afin de faciliter la desserte des constructions.

En partie Sud, les maisons individuelles seront de type R+1+C, et dans la partie Nord de type R+C.

Côté « centre équestre », l'axe d'entrée et de sortie devra se faire par la rue Saint-Laurent.

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 en souterrain.

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.

Déchets

Les emplacements poubelles feront l'objet d'une étude approfondie avec le pôle Environnement-Déchets de la Communauté de Communes. Des points d'apport volontaire seront prévus dans la conception du quartier (conteneurs à verre enterrés...).

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, pour créer une cohérence avec le parc Sainte-Agathe tout proche.

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

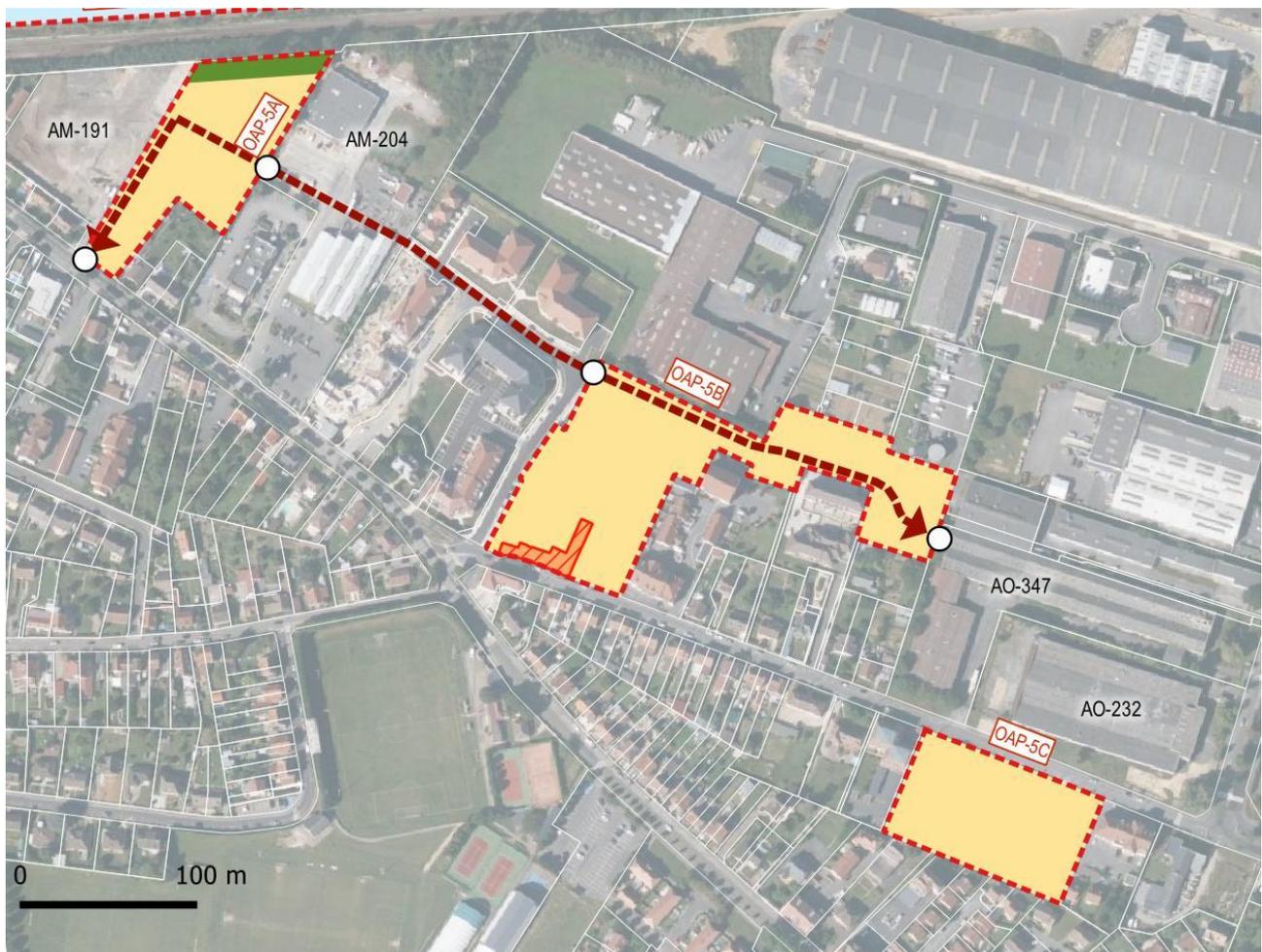
Potentiel de production de logements :

140 logements

Programmation :

Moyen et/ou long terme

2. Schéma d'aménagement



- | | | | |
|--|--------------------------|--|---|
| | Accès principal | | Ecran végétal |
| | Principe de voie à créer | | 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 » : 35 logements.
- Sous-secteur « 5B » : 60 logements.
- Sous-secteur « 5C » : 45 logements.

Tous les logements construits disposeront d'espaces extérieurs qualitatifs, en rez-de-chaussée comme en étage.

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 (25 % à minima, n'en font pas partie les pavés drainants, les murs végétalisés...).

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.

Les récupérateurs des eaux pluviales pour les maisons individuelles devront être enterrés, et le sujet devra être étudié pour les collectifs

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 5-A et 5-B 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 une accroche urbaine aux points d'entrée et sortie de ces voies existantes ou en projet.

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

La voirie devra être dimensionnée pour permettre la circulation de VL, de PL (pour le ramassage des poubelles), des piétons et des vélos, en toute sécurité.

Et cette voie de desserte devra reprendre les alignements d'arbre, signature de la ville sur les grands axes de circulation.

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.

Dans le cas des stationnements extérieurs en RDC, leur revêtement sera de préférence perméable (type dalle gazon, sans recours au plastique) afin de favoriser le développement de la végétation et l'infiltration des eaux pluviales. Pavés drainants, murs végétalisés... ne pourront pas être comptabilisés dans les 25 % de pleine terre.

Déchets

Les emplacements poubelles feront l'objet d'une étude approfondie avec le pôle Environnement-Déchets de la Communauté de Communes. Des points d'apport volontaire seront prévus dans la conception du quartier (conteneurs à verre enterrés,...)

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

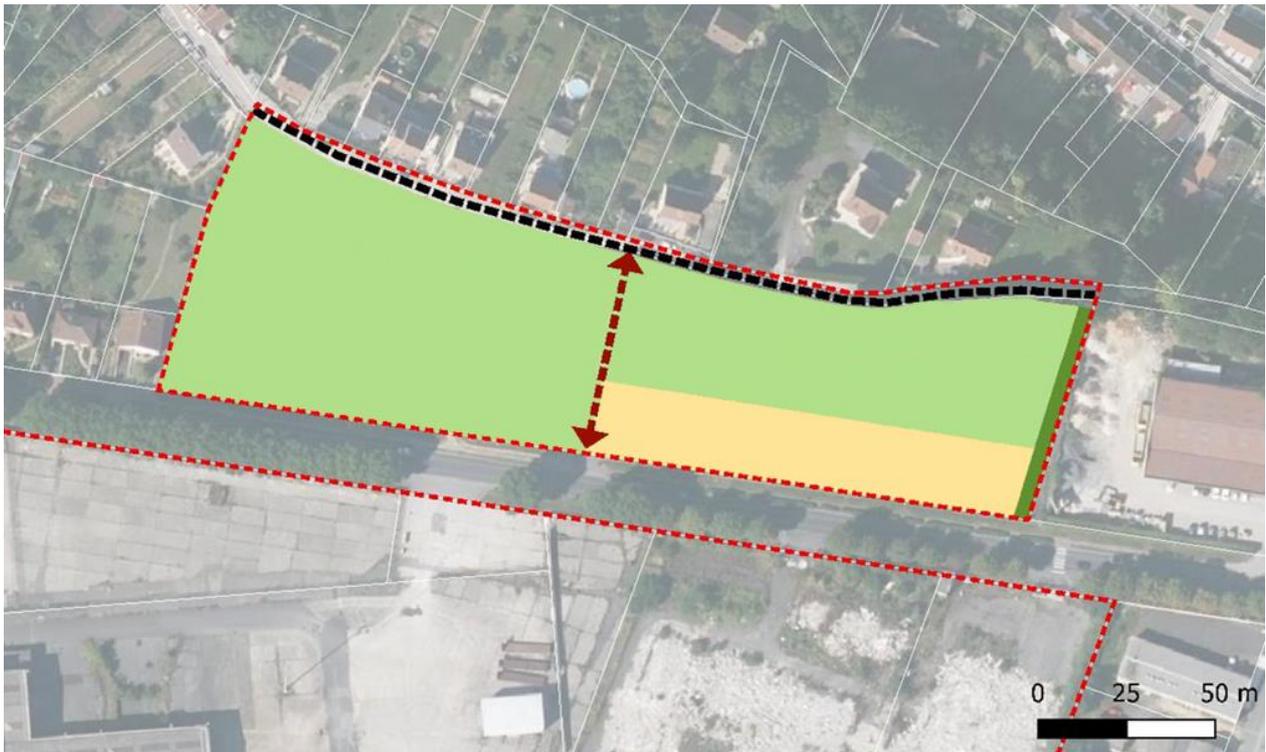
Potentiel de production de logements :

Entre 5 et 10 logements

Programmation :

Moyen terme

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 entre 5 et 10 logements.

Tous les logements construits disposeront d'espaces extérieurs qualitatifs.

Implantation des constructions

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 (a minima 25 %).

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.

Les récupérateurs des eaux pluviales pour les maisons individuelles devront être enterrés, et le sujet devra être étudié pour les collectifs

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.

Déchets

Les emplacements poubelles feront l'objet d'une étude approfondie avec le pôle Environnement-Déchets de la Communauté de Communes. Des points d'apport volontaire seront prévus dans la conception du quartier (conteneurs à verre enterrés...).

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'Erables, au sud du quartier Campus, en lisère 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

Surface de la zone 1AU :

1,86 ha

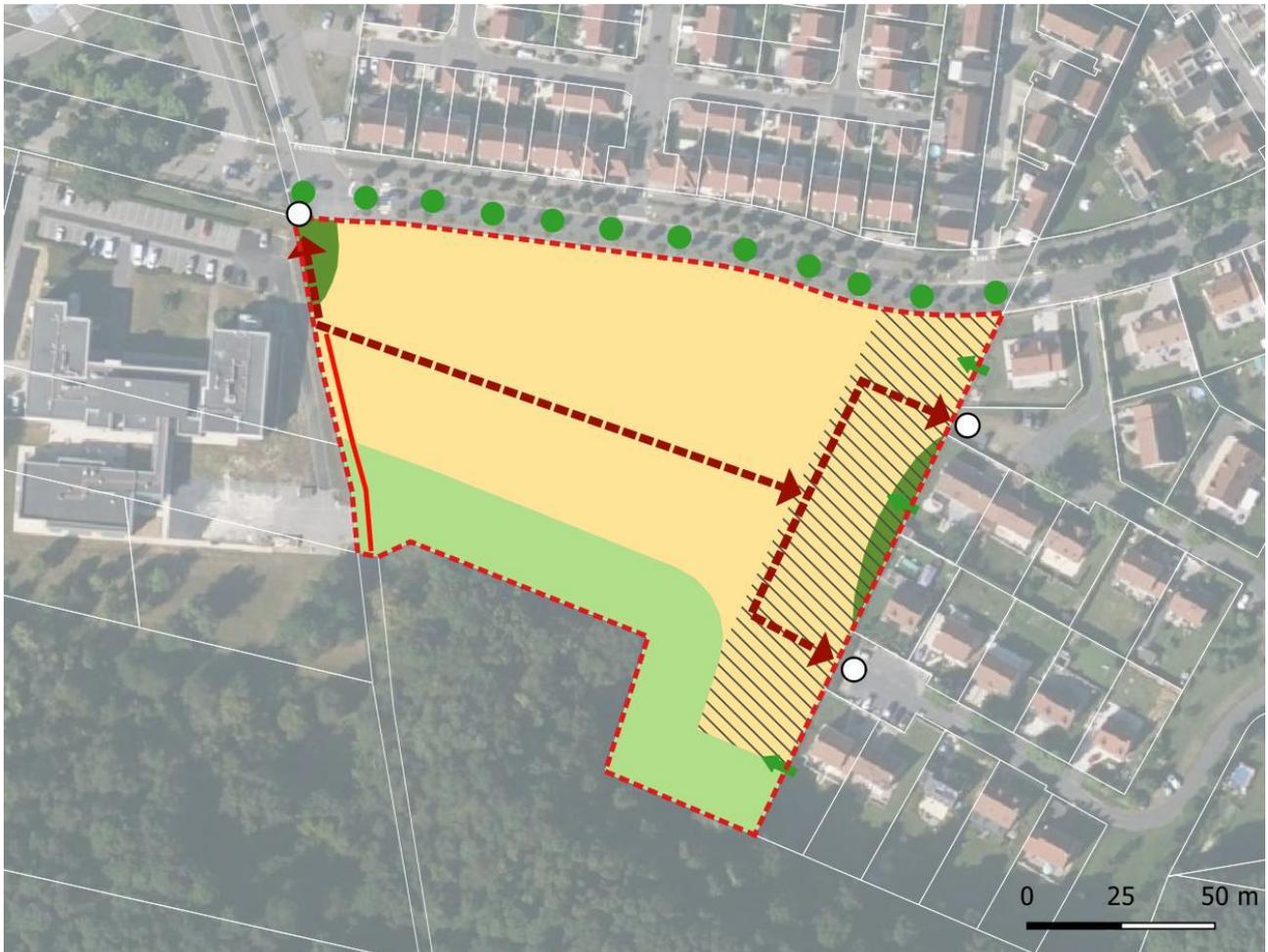
Potentiel de production de logements :

60 logements

Programmation :

Court-terme

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 accueillera des maisons individuelles. Avec une mixité privée et sociale, en alternance sur tout le périmètre. Le nombre maximum de logements à prévoir est de 60 logements.

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 ne 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 la création de murs pignons en limite parcellaire contre les jardins voisins.

Les récupérateurs des eaux pluviales pour les maisons individuelles devront être enterrés, et le sujet devra être étudié pour les collectifs.

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 le 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.

Les voiries devront disposer de trottoirs et de pistes cyclables.

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, pour les maisons portées par un bailleur social comme pour les maisons individuelles développées par un promoteur privé.

Dans le cas des stationnements extérieurs en RDC, leur revêtement sera perméable (type dalle gazon, sans recours au plastique) afin de favoriser le développement de la végétation et l'infiltration des eaux pluviales. Les murs végétalisés, les pavés drainant ne seront pas comptabilisés dans les 25 % du coefficient de pleine terre.

Le stationnement en sous-sol ou demi-sous-sol sera encouragé sur le secteur de projet.

Déchets

Les emplacements poubelles feront l'objet d'une étude approfondie avec le pôle Environnement-Déchets de la Communauté de Communes. Des points d'apport volontaire seront prévus dans la conception du quartier (conteneurs à verre enterrés...).

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

 Séneçon 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.

ECHEANCIER PREVISIONNEL

Les orientations d'aménagement et de programmation seront réalisées à des temporalités différentes tout le long de la durée du Plan Local d'Urbanisme. La frise chronologique ci-dessous présente l'échéancier de réalisation des différentes OAP :

