

Commune de

# CREGY-LES-MEAUX

Plan Local d'Urbanisme communal



## Orientations d'Aménagement et de Programmation

Vu pour être annexé à la délibération du xx/xx/2022  
approuvant les dispositions du Plan Local d'Urbanisme.

Fait à Crégy-lès-Meaux,  
Le Maire,

**ARRÊTÉ LE : 17/09/2019**  
**APPROUVÉ LE : xx/xx/2022**

Dossier 12117711  
xx/xx/2022

réalisé par



Auddicé Urbanisme  
ZAC du Chevalement  
5 rue des Molettes  
59286 Roost-Warendin  
03 27 97 36 39



Commune de

# CREGY-LES-MEAUX

Plan Local d'Urbanisme communal



## Orientations d'Aménagement et de Programmation

Version	Date	Description
V4	xx/xx/2022	Orientations d'Aménagement et de Programmation

# SOMMAIRE

<b>SOMMAIRE</b> .....	<b>4</b>
<b>PREAMBULE</b> .....	<b>5</b>
<b>LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION</b> .....	<b>7</b>
1. LE SECTEUR UAb LOCALISE AVENUE HENRI DUFLOCQ .....	7
1.1. <i>Accessibilité et stationnement</i> .....	7
1.2. <i>Forme urbaine et fonction urbaine</i> .....	8
1.3. <i>Protection du paysage et environnement immédiat</i> .....	8
2. LE SECTEUR UAA ET UAb LOCALISE RUE JEAN JAURES .....	10
2.1. <i>Accessibilité et stationnement</i> .....	10
2.2. <i>Forme urbaine et fonction urbaine</i> .....	10
2.3. <i>Protection du paysage et environnement immédiat</i> .....	11
3. LA ZONE UD.....	13
3.1. <i>Accessibilité et stationnement</i> .....	13
3.2. <i>Forme urbaine et fonction urbaine</i> .....	13
3.3. <i>Protection du paysage et environnement immédiat</i> .....	14

## PREAMBULE

- **Article L151-6 du Code de l'Urbanisme**

*« Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements »*

- **Article L151-7 du Code de l'Urbanisme**

*« Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :*

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

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

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

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

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

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

**Ainsi, 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. Aussi, elles ne fixent pas de localisation précise des différents éléments à prendre en compte dans l'aménagement des zones.

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.



# LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

## 1. Le secteur UAb localisé avenue Henri Duflocq

L'ensemble des prescriptions définies ci-après s'applique sur les espaces du secteur UAb identifiés sur le schéma ci-après (numérotés de 1 à 3).

L'aménagement des différents espaces identifiés n'est autorisé uniquement dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble (une opération d'aménagement d'ensemble par espace identifié) et après réalisation d'une étude zone humide et d'une étude sur le risque de remontée de nappes.

### 1.1. Accessibilité et stationnement

#### 1.1.1. Accessibilité

##### Secteur 1 :

L'accessibilité au secteur 1 sera assurée par un unique accès donnant sur l'avenue Henri Duflocq. Une desserte interne pourra être aménagée.

Aucun nouvel accès sur l'avenue Henri Duflocq ne sera autorisé.

##### Secteur 2 :

L'accessibilité au secteur 2 sera assurée par un bouclage entre la rue Guillaume Apollinaire et l'avenue Henri Duflocq. La commune de Crégy-lès-Meaux a délimité un emplacement réservé visant la création d'une voirie permettant d'assurer ce bouclage.

##### Secteur 3 :

L'accessibilité au secteur 3 pourra se faire par un ou deux accès au maximum donnant sur l'avenue Henri Duflocq.

Hormis les accès existants, qui pourront être déplacés, aucun nouvel accès sur l'avenue Henri Duflocq ne sera autorisé.

#### 1.1.2. Stationnement

Sauf impossibilité technique liée à l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite, les surfaces dédiées aux parkings de surface devront être aménagées avec des matériaux perméables de telle sorte que les eaux de pluie puissent s'infiltrer.

Le stationnement sera assuré sur le domaine privé conformément au règlement du PLU.

## **1.2. Forme urbaine et fonction urbaine**

### **1.2.1. Type de bâti**

**Secteur 1 :**

Le bâti sera de type pavillonnaire ne pouvant dépasser deux niveaux habitables, soit R +1.

**Secteur 2 :**

Le bâti sera de type pavillonnaire ne pouvant dépasser deux niveaux habitables, soit R +1.

### **1.2.2. Densité**

**Secteur 1 :**

L'aménagement d'ensemble visera la construction d'un minimum de 10 logements (soit 12 logements à l'hectare).

**Secteur 2 :**

L'aménagement d'ensemble visera la construction d'un minimum de 3 logements (soit 10 logements à l'hectare).

**Secteur 3 :**

L'aménagement d'ensemble visera la construction d'un minimum de 40 logements (soit 21 logements à l'hectare).

### **1.2.3. Mixité résidentielle**

**Secteur 3 :**

Au moins un tiers des logements créés correspondra à du locatif social.

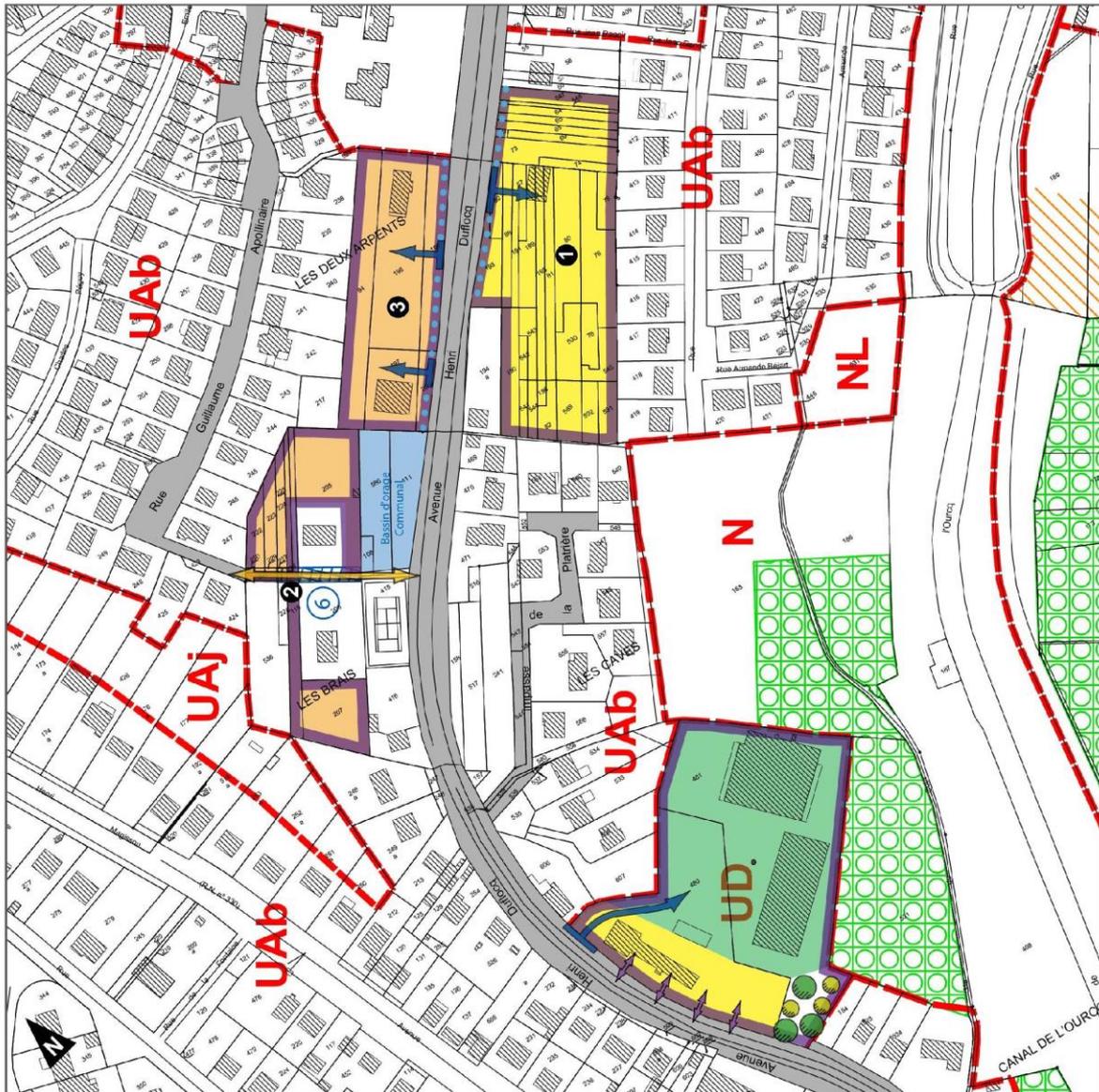
Au moins un quart des logements créés correspondra à des logements de type I à type II.

### **1.2.4. Déplacements**

Les accès aux arrêts de transport en commun seront facilités. Les accès aux infrastructures de déplacements doux seront étudiés.

## **1.3. Protection du paysage et environnement immédiat**

Dans leur conception, les aménagements et les constructions respecteront l'environnement immédiat et notamment les constructions riveraines. Pour se faire, la végétation doit être maintenue lorsqu'elle permet de maintenir un front végétal entre l'OAP et les riverains. S'il n'existe pas ce front doit être créé.



Commune de Crégy-lès-Meaux  
Plan Local d'Urbanisme  
Orientations d'Aménagement et de Programmation  
Secteur UAb et zone UD

**Forme urbaine**

- Opération d'aménagement d'ensemble obligatoire
- Bâti type pavillonnaire (R+1 au maximum)
- Petits collectifs autorisés
- Création d'une résidence Séniors
- Emplacement réservé

**Secteur UAb**  
**Accessibilité :**

- Accès principal (principe de localisation)
- 1** Accessibilité assurée par 1 accès unique
- 2** Accessibilité assurée via un bouclage entre la rue Guillaume Apollinaire et l'avenue Henri Duflocq
- 3** Accessibilité assurée par 2 accès au maximum

**Zone UD**

- Aménagement d'accès interdit
- Aménagement d'un espace vert arboré
- Accessibilité à l'arrière de la zone à assurer via la limite Nord
- Création d'accès autorisée pour la desserte du pavillonnaire

**1 : 2 500**

0 25 50 75  
mètres

(Pour une impression sur format A4 sans réduction de taille)  
Réalisation : Environnement Conseil - 2015  
Source de fond de carte : © cadastre.gouv.fr

## **2. Le secteur UAa et UAb localisé rue Jean Jaurès**

---

L'ensemble des prescriptions définies ci-après s'applique sur les espaces du secteur UAa et UAb identifiés sur le schéma ci-après.

L'aménagement des différents espaces identifiés n'est autorisé uniquement dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble (une opération d'aménagement d'ensemble par espace identifié) et après réalisation d'une étude zone humide et d'une étude sur le risque de remontée de nappes..

### **2.1. Accessibilité et stationnement**

#### **2.1.1. Accessibilité**

**Secteur ouest :**

L'accessibilité à ce secteur sera assurée par un unique accès donnant sur la rue Jean Jaurès. Une desserte interne pourra être aménagée.

**Secteur est :**

L'accessibilité à ce secteur pourra être réalisées par des accès individuels aux logements.

#### **2.1.2. Stationnement**

Sauf impossibilité technique liée à l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite, les surfaces dédiées aux parkings de surface devront être aménagées avec des matériaux perméables de telle sorte que les eaux de pluie puissent s'infiltrer.

Le stationnement sera assuré sur le domaine privé conformément au règlement du PLU.

### **2.2. Forme urbaine et fonction urbaine**

#### **2.2.1. Type de bâti**

Le bâti sera de type pavillonnaire ne pouvant dépasser deux niveaux habitables, soit R +1.

#### **2.2.2. Densité**

**Secteur ouest :**

L'aménagement d'ensemble visera la construction d'un minimum de 10 logements (soit 27 logements par hectare).

**Secteur est :**

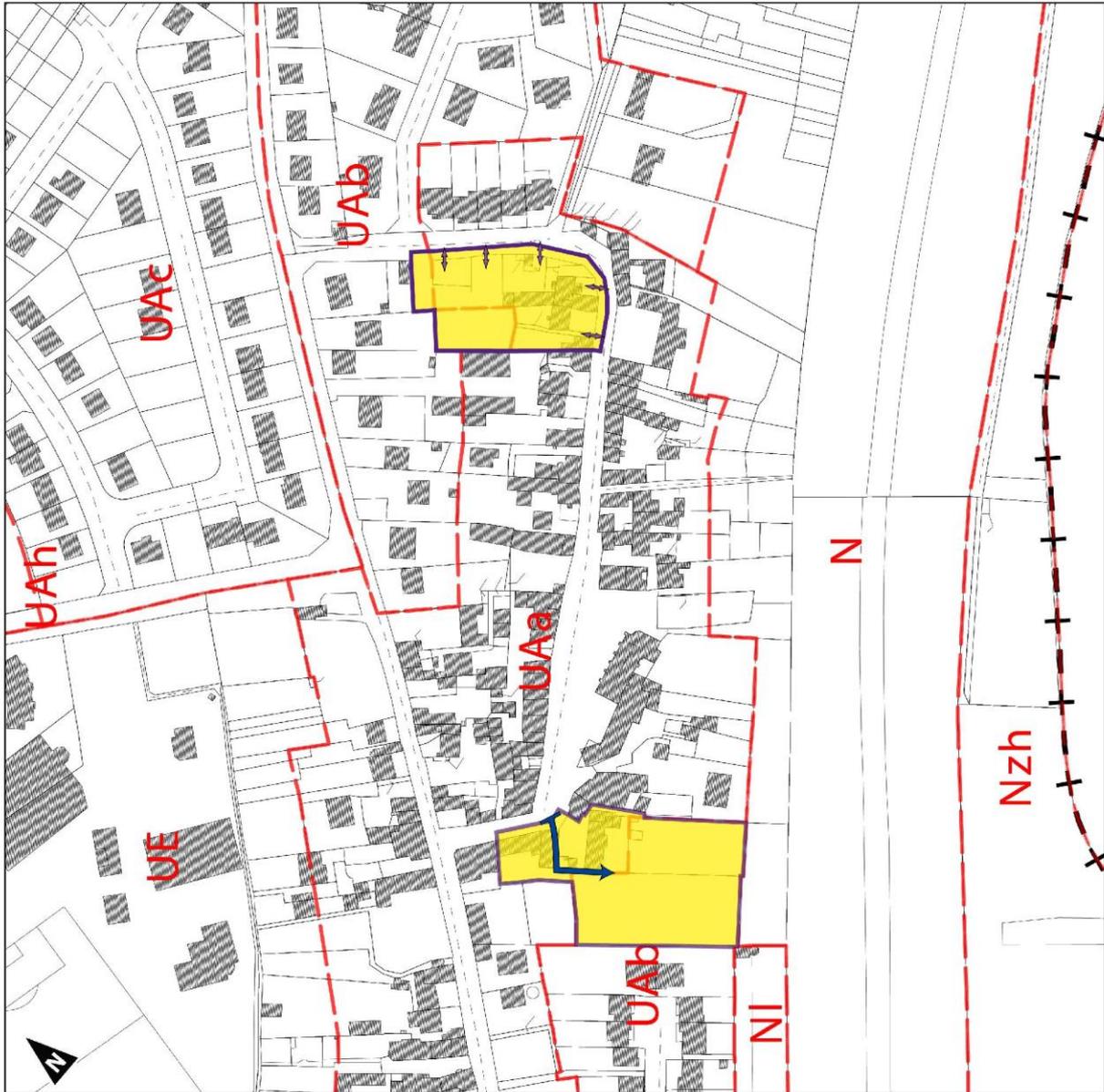
L'aménagement d'ensemble visera la construction d'un minimum de 5 logements (soit 30 logements par hectare).

### **2.2.3. Déplacements**

Les accès aux arrêts de transport en commun seront facilités. Les accès aux infrastructures de déplacements doux seront étudiés.

### **2.3. Protection du paysage et environnement immédiat**

Dans leur conception, les aménagements et les constructions respecteront l'environnement immédiat et notamment les constructions riveraines. Pour se faire, la végétation doit être maintenue lorsqu'elle permet de maintenir un front végétal entre l'OAP et les riverains. S'il n'existe pas ce front doit être créé.



Commune de Crégy-les-Meaux  
 Plan Local d'Urbanisme  
**Orientations d'Aménagement et de Programmation**  
**Secteur UA A et UAB**

<b>Forme urbaine</b>	
	Opération d'aménagement d'ensemble obligatoire
	Bâti type pavillonnaire (R+1 au maximum)
<b>Secteur UAa et UAb</b>	
<i>Accessibilité</i>	
	Accès principal (principe de localisation)
	Création d'accès autorisée pour la desserte du pavillonnaire



## **3. La zone UD**

---

L'aménagement de la zone UD est autorisé uniquement dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble et après réalisation d'une étude zone humide et d'une étude sur le risque de remontée de nappes.

### **3.1. Accessibilité et stationnement**

#### **3.1.1. Accessibilité**

La création de nouveaux accès sur l'avenue Henri Duflocq n'est autorisée que pour la desserte du pavillonnaire aménagé en front de rue.

L'accessibilité à l'arrière de la zone se fera obligatoirement via l'accès existant aménagé en limite Nord de la zone UD.

#### **3.1.2. Stationnement**

Sauf impossibilité technique liée à l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite, les surfaces dédiées aux parkings de surface devront être aménagées avec des matériaux perméables de telle sorte que les eaux de pluie puissent s'infiltrer.

Le stationnement sera assuré sur le domaine privé conformément au règlement du PLU.

### **3.2. Forme urbaine et fonction urbaine**

#### **3.2.1. Type de bâti**

Sur une bande d'une profondeur de 20 mètres calculée par rapport à la limite de la limite d'emprise de la voirie, le bâti sera de type pavillonnaire ne pouvant dépasser deux niveaux, soit R +1.

#### **3.2.2. Densité**

La densité minimale à atteindre sera de 30 logements par hectare utile.

#### **3.2.3. Mixité résidentielle et fonctionnelle**

Toute opération d'aménagement, devra comporter un programme de logements locatif social représentant au minimum 30% du parc de logements proposé (le nombre de logements étant arrondi à l'unité inférieure) ; ainsi qu'un minimum de 25% de logements allant du T1 au T3 de plain-pied.

La vocation principale du site est la création d'une résidence séniors.

#### **3.2.1. Déplacements**

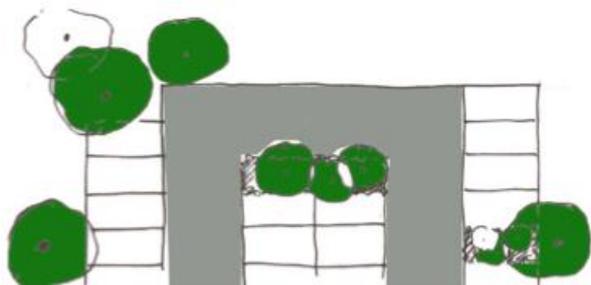
Les accès aux arrêts de transport en commun seront facilités. Les accès aux infrastructures de déplacements doux seront étudiés.

### **3.3. Protection du paysage et environnement immédiat**

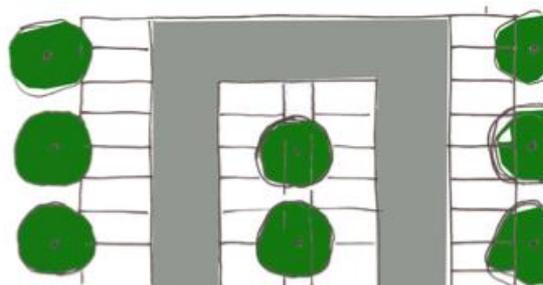
Dans leur conception, les aménagements et les constructions respecteront l'environnement immédiat et notamment les constructions riveraines. Pour se faire, la végétation doit être maintenue lorsqu'elle permet de maintenir un front végétal entre l'OAP et les riverains. S'il n'existe pas ce front doit être créé.

Un espace vert arboré sera aménagé en limite Sud de la zone, sur un espace actuellement en fort dévers.

Les surfaces de stationnement devront faire l'objet d'un traitement paysager qui ne multiplie pas les plantations insignifiantes. Il sera privilégié le regroupement des plantations de type bosquet.



*Schéma de plantations à privilégier*



*Schéma de plantations à éviter*