

Commune de RARAY



5 et 7 rue Nicolas de Lancy
60810 RARAY
Tél : 03 44 54 70 56
Courriel : mairiederaray@wanadoo.fr

PLAN LOCAL D'URBANISME

16U15

Rendu exécutoire le



Révision n°1 suivant une procédure simplifiée - Modification n°1

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Date d'origine :

Septembre 2016

3

P.L.U. approuvé le 25 mai 2013 et modification simplifiée n°1 approuvée le 8 août 2014 - Etudes réalisées par ARVAL Urbanisme



RÉVISION N°1 SUIVANT UNE PROCÉDURE SIMPLIFIÉE
MODIFICATION N°1 - APPROBATION - Dossier annexé à la
délibération municipale du 17 Septembre 2016

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 39 04 61
Courriel : Nicolas. Thimonier @arval-archi.fr

Equipe d'étude :

N. Thimonier (Géog-Urb)

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION : NOTICE EXPLICATIVE

Conformément aux articles L.151-6 et R.151-12 du code de l'urbanisme et en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, le Plan Local d'Urbanisme comprend des orientations d'aménagement et de programmation définissant des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat et les transports et les déplacements.

Il s'agit d'une orientation d'aménagement relative à la zone AU, secteur 1AUh et secteur 2AUh, située en frange sud du village, vouée à recevoir de nouvelles constructions dans la continuité de la trame bâtie du village.

En effet, suivant les orientations du projet communal, l'urbanisation de cette frange sud du village est autorisée, à court et moyen terme, que dans la partie est (zone 1AUh). A plus long terme, la partie ouest pourra être aménagée sous réserve d'une décision du conseil municipal impliquant une procédure de modification du PLU lors de laquelle seront définies les modalités d'aménagement de cet espace.

1/ Dispositions portant sur l'aménagement de ce secteur :

- L'aménagement de ce secteur se fera à partir d'un projet d'ensemble afin d'éviter qu'une construction isolée ne remette en cause l'aménagement du reste de l'emprise. L'opération pourra être réalisée en plusieurs tranches.
- Compte tenu de la surface relativement importante à desservir par les réseaux publics et de la faible capacité financière de la commune, l'aménageur pourrait être tenu de participer au financement des réseaux nécessaires à la viabilisation du secteur.
- La conception de ce nouvel ensemble bâti doit prendre en compte le fort enjeu patrimonial de ce site. Le projet présenté devra s'attacher à cette problématique tant au niveau de son organisation, sa desserte, son insertion paysagère et son architecture, notamment en le concevant dans le but de préserver et prolonger la trame ancienne du bâti villageois.
- Une qualité architecturale homogène sur la zone est souhaitée, de manière à intégrer rapidement et parfaitement le nouveau secteur au reste du village présentant un fort intérêt patrimonial. Le long de la rue du Manoir, les constructions viendront à l'alignement sur l'espace public (rue du Manoir) et le sens du faîtage sera parallèle à celui de la rue. Ce principe d'implantation laisse la possibilité de réaliser plusieurs bâtiments séparés les uns des autres par des espaces assurant l'accès à la propriété depuis la rue, dans la mesure où au final, les parties occupées par le bâti sont dominantes par rapport aux parties vides. La hauteur du ou des bâtiments réalisés le long de la rue du Manoir ne pourra être supérieur ou inférieur à la hauteur des constructions principales existantes sur les terrains voisins (au nord et au sud). Par ailleurs, l'aménageur de l'opération est tenu de présenter à la commune, 3 à 5 modèles d'architecture (aspect extérieur, matériaux, teintes, etc.) des constructions qui pourront être autorisées sur la zone (partie urbanisable dès l'entrée en vigueur du PLU), la commune participera à la définition de ces modèles. Il sera possible de décliner chacun de ces 3 à 5 modèles d'architecture suivant la typologie de la construction (notamment au regard de sa superficie de plancher). Le cahier des charges de l'opération rendra obligatoire le respect de réaliser l'un de ces modèles sur chaque terrain créé, avec obligation de panacher ces 3 à 5 types de construction sur l'ensemble de l'opération, sur la base au minimum de 2 constructions réalisées par modèle d'architecture retenu.

L'aménageur aura à préciser la forme des clôtures (pilier, hauteur du portail et du mur, dimension de l'ouverture, etc.) en recherchant une cohérence avec les modèles d'architecture des constructions.

- Un principe de secteur de cône de vue à préserver, indiqué au PADD, est décliné dans cette orientation d'aménagement. Ce cône de vue est perceptible depuis la rue Nicolas de Lancy en regardant vers le sud-est (plaine agricole et mont Cornon) et inversement de la plaine agricole vers le village au niveau de la rue Nicolas de Lancy. Dans le secteur concerné correspondant à une large frange ouest de la zone AU, les aménagements qui pourraient être réalisés seront à étudier de manière à tenir compte de ce cône de vue, sans pour autant compromettre la constructibilité de cette zone (partie 2AU).

- Les constructions doivent permettre de reconstituer une frange paysagère qualifiée en entrée de village sud afin que les constructions récentes existantes et à créer soient bien insérées dans le paysage depuis la rue de la Solette. Réaliser en conséquence un traitement paysager sous forme de haies libres ou taillées composées d'essences de Pays sans perturber le secteur de cône de vue à préserver.

- Un principe de secteur de cône de vue à préserver, indiqué au PADD, est décliné dans cette orientation d'aménagement. Ce cône de vue est perceptible depuis la rue Nicolas de Lancy en regardant vers le sud-est (plaine agricole et mont Cornon) et inversement de la plaine agricole vers le village au niveau de la rue Nicolas de Lancy. Dans le secteur concerné correspondant à une large frange ouest de la zone AU, les aménagements qui pourraient être réalisés seront à étudier de manière à tenir compte de ce cône de vue, sans pour autant compromettre la constructibilité de cette zone (partie 2AU).

- ~~Envisager une centralité de quartier autour d'un espace ouvert, à concevoir comme lieu de rencontres des habitants, autour duquel l'urbanisation pourra présenter une densité un peu plus importante. Cet espace se situe à la connexion de l'axe primaire depuis la rue de la Solette et l'axe en sens unique connecté à la rue du Manoir.~~

2/ Dispositions portant sur l'habitat :

- La totalité des constructions qui seraient réalisées sur ce secteur doit conduire à la réalisation d'au moins 5 constructions afin d'éviter qu'un projet isolé ne remette en cause l'aménagement du reste de la zone.

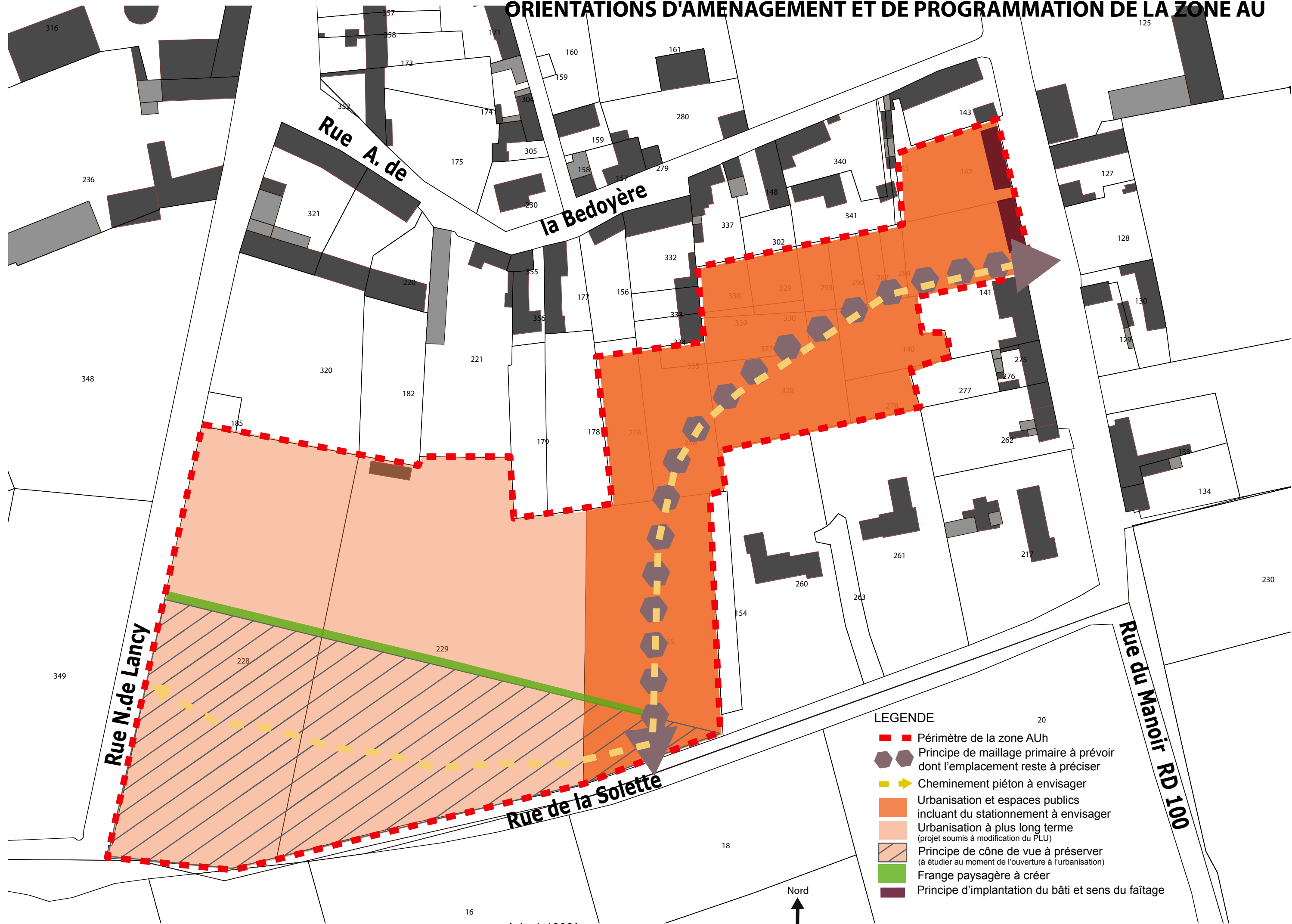
- Favoriser un programme de logements mixte qui faciliterait la primo-accession en proposant notamment des superficies de terrain variées.

3/ Dispositions portant sur les transports et les déplacements :

- Prévoir une desserte appropriée de ce secteur en créant un accès depuis la rue de la Solette au sud jusqu'à l'espace de centralité à rechercher. L'emplacement de cette voie d'accès reste à préciser suivant le schéma global d'aménagement proposé à la commune. Depuis cette voie, le maintien d'un accès vers la zone 2AUh (opération voisine) jusqu'à la rue Nicolas de Lancy, sera à étudier.

En revanche, depuis la rue du Manoir, une voie mixte (type zone 30 où les piétons et vélos sont autant prioritaires que les véhicules) sera privilégiée ~~réalisée en sens unique (sens à définir au moment de l'aménagement)~~, afin d'assurer la continuité d'un cheminement (piétons, vélos) arrivant des secteurs au nord du village vers le sud. Le cheminement piéton sera prolongé vers le sud en longeant la voie primaire créée et pourra se poursuivre dans le secteur de cône de vue à préserver (principe d'aménagement).

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DE LA ZONE AU



LEGENDE

- Périmètre de la zone AU
- Principe de maillage primaire à prévoir dont l'emplacement reste à préciser
- Cheminement piéton à envisager
- Urbanisation et espaces publics incluant du stationnement à envisager
- Urbanisation à plus long terme (projet soumis à modification du PLU)
- Principe de cône de vue à préserver (à étudier au moment de l'ouverture à l'urbanisation)
- Frange paysagère à créer
- Principe d'implantation du bâti et sens du faitage

éch. 1-1000ème

Agence d'urbanisme ARVAL 12/15

