



# COMMUNE DE PRECY SUR OISE

## MODIFICATION N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

**5**

**DOCUMENT  
PROVISOIRE**

**ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION**

---

La loi SRU, qui a institué les Plans Locaux d'Urbanisme, a largement mis en avant la notion de projet qui se concrétise notamment par les Orientations d'Aménagement. La loi ENE renforce cette thématique avec un volet programmation.

Cet outil constitue un atout essentiel pour les communes qui n'ont pas de capacité à maîtriser le foncier. En effet, elles permettent de spatialiser et de rendre opérationnelles les intentions affichées par la collectivité dans le Projet d'Aménagement de Développement Durables du PLU. Sous forme de schémas, elles donnent les grands principes d'aménagement sans figer les possibilités d'évolution des futures réalisations.

## **I. GENERALITES - PRINCIPES DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT**

### **Toitures**

Il sera demandé une homogénéité des couleurs de toitures (sombres) : « couleur homogène et sombre (gris, brun) ».

### **Voies de circulation**

- Des cheminements piétonniers seront à créer le long de chaque voie de circulation et séparée de la voie de circulation par une haie végétale,
- Création de liaisons douces inter-quartiers,
- Les matériaux drainants seront privilégiés,

### **Réseaux :**

- L'ensemble des réseaux sera situé sous les trottoirs.
- Une gaine restera en attente pour un usage futur, elle desservira chaque parcelle.

### **Accessibilité, stationnement**

- Les aires de stationnement collectives devront prévoir des places handicapées.
- Chaque parcelle sera munie de deux places de parking accessibles depuis la rue.

### **Traitement des déchets, eaux pluviales, ..., liste non exhaustive**

- Des composteurs pourront être installés par parcelle, leur taille sera adaptée au nombre d'habitants,
- Gestion des eaux pluviales sur l'ensemble de l'opération / création de noues longeant les voiries internes.

### **Végétalisation**

- Végétalisation des futures zones urbanisées, notamment en accompagnement des voiries.
- Gestion des eaux pluviales sur l'ensemble de l'opération / intégration dans des noues longeant les voiries internes.

Un travail de réflexion a été plus particulièrement engagé sur certains terrains inscrits en zone urbaine.

## **II. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION**

### **II.1 - Espace de renouvellement urbain à vocation d'habitat et d'activités économiques - Secteur 1AUa**

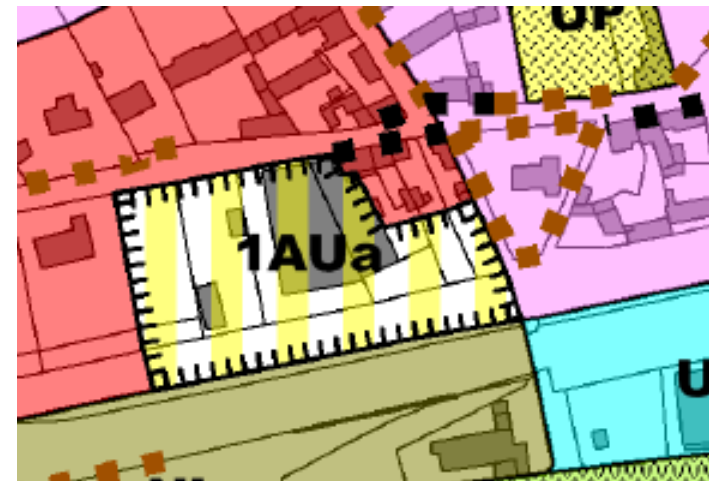
Espace de renouvellement urbain :

- Situation : Cœur de bourg, Rue du Havre,
- Parcelles : n°291, 295, 544, 249 et 531,
- Orientation : Nord/Sud,
- Surface terrain : environ 4 274 6 542 m<sup>2</sup>,
- Ancien garage automobile,

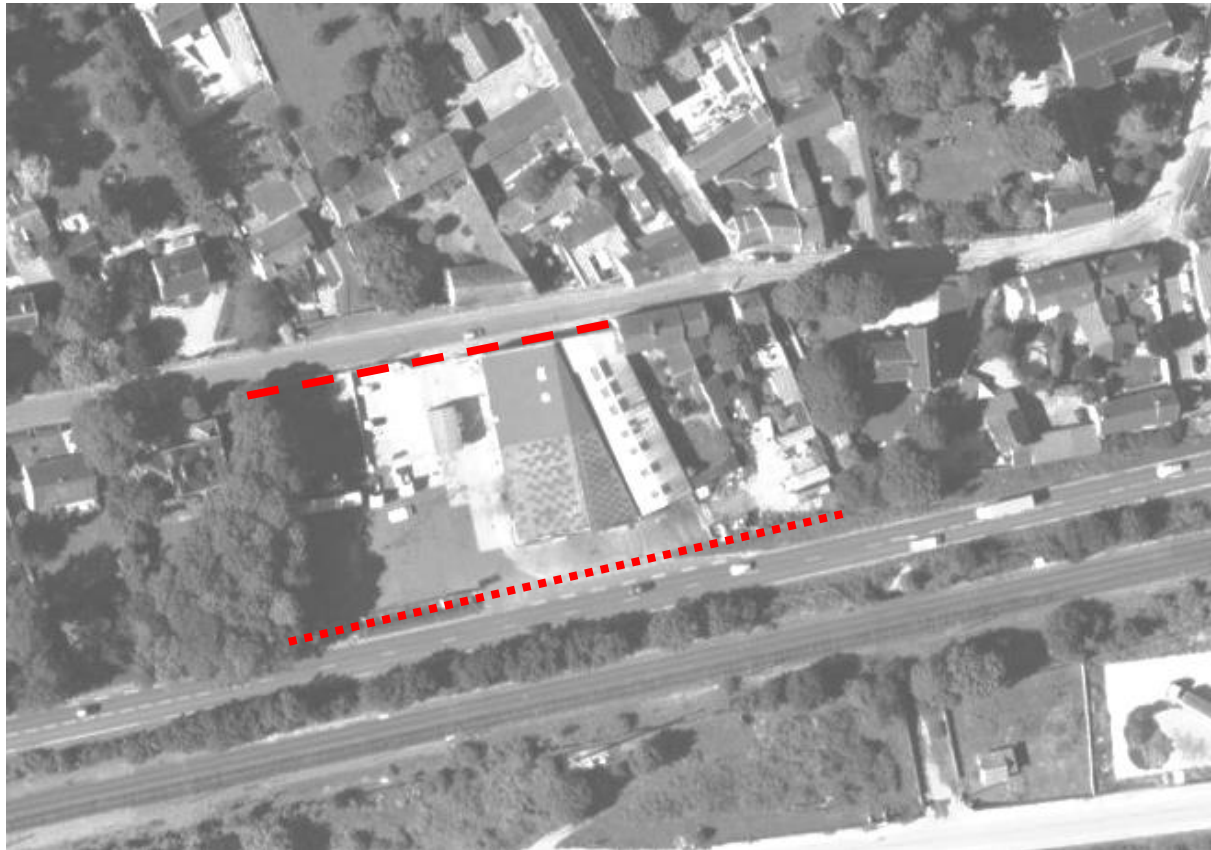
L'objectif de cette OAP est d'organiser la densification de la trame urbaine du bourg tout en accueillant des services et commerces à la population. Le projet pressenti consistera à démolir les bâtiments présents sur le site pour construire de nouveaux logements ainsi que des commerces, services et activités tertiaires en rez-de-chaussée.

Des **principes** ont été définis de manière à accompagner la collectivité lors du renouvellement urbain de cette parcelle du centre bourg. Les orientations portent donc sur les points suivants :

- la typologie d'habitat sera de forme dense : logements collectifs,
- ~~le site accueillera 80% de logements, dont 25% de logements aidés et 1 tiers des rez-de-chaussée à vocation de commerces, services et activités tertiaires en rez-de-chaussée des bâtiments à créer,~~
- ~~le site accueillera des logements (dont 25 % de logements aidés) et des commerces ou des activités de services en rez-de-chaussée uniquement, sur une surface au moins égale à 400 m<sup>2</sup>,~~
- la continuité urbaine sur la rue du Havre pourra être assurée par l'implantation des futures constructions à l'alignement ou autre dispositif, tout en assurant la sécurité routière,
- la clôture sur la RD 92 devra être soignée car elle contribue à la qualité de l'entrée de commune,
- les éclairages des espaces communs seront obligatoirement équipés de leds.



Extrait du zonage du PLU



--- Continuité urbaine à poursuivre

..... Aménagement de l'entrée : traitement qualitatif de la clôture

Source Géoportail

## **II.2 - Espace d'aménagement urbain à vocation d'habitat et d'équipements publics, de services - Secteur 1AUh et 1AUb**

Partie « HABITAT » secteur 1AUh, Espace d'aménagement urbain :

- Situation : Continuité du bourg, Route de Neuilly et Rue du Parc,
- Parcelles : n°45, 223 et 167,
- Orientation : Nord/Sud,
- Surface terrain : environ 1,49 hectare.

Partie « EQUIPEMENTS, SERVICES ET INTERET COLLECTIF » secteur 1AUb, Espace d'aménagement urbain :

- Situation : Continuité du bourg, Route de Neuilly,
- Parcelles : n°167 et 168,
- Orientation : Nord/Sud,
- Surface terrain : environ 9 900 m<sup>2</sup>.

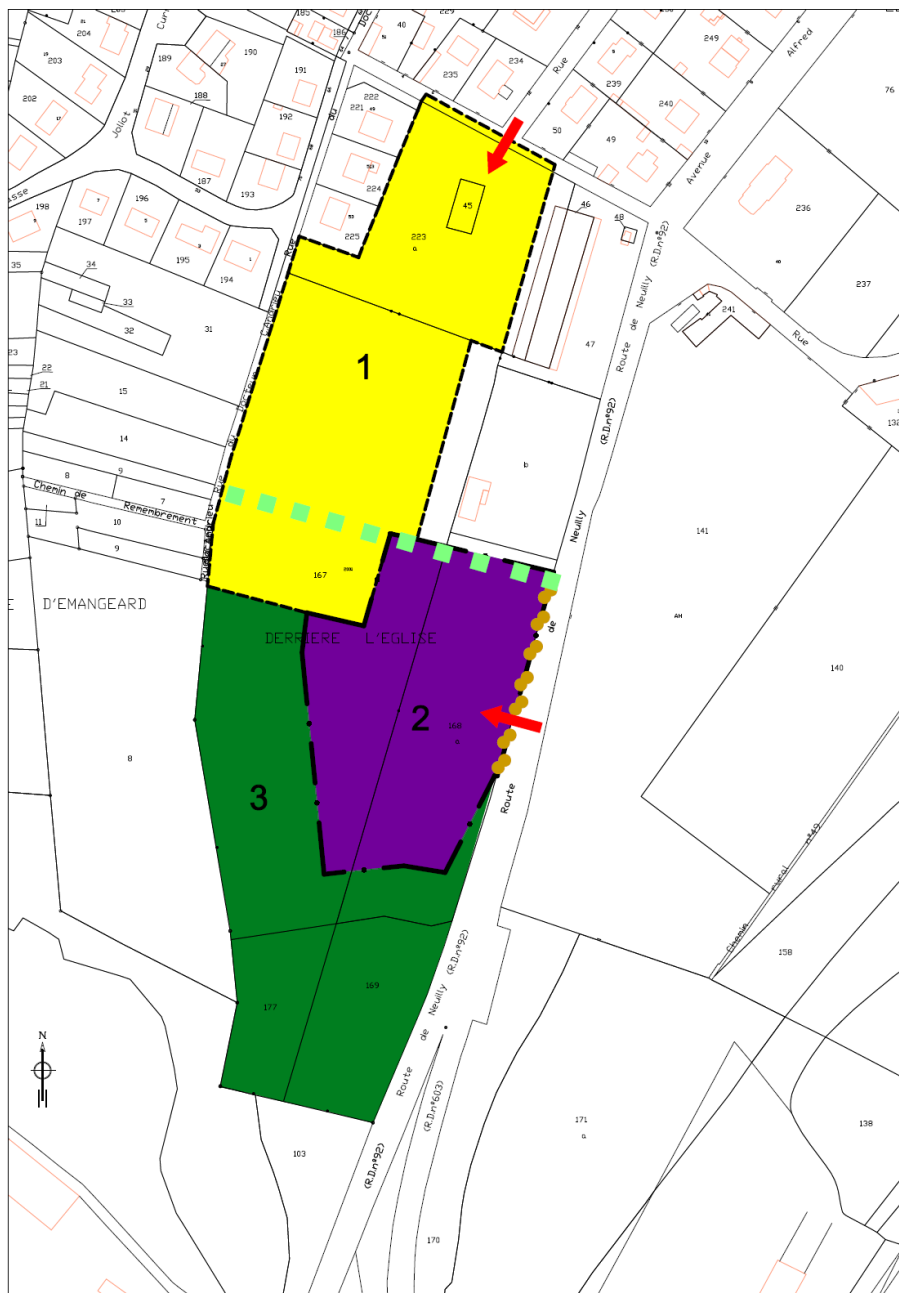
L'objectif de cette OAP est d'organiser la création d'un nouveau quartier de PRECY SUR OISE, situé en continuité du bourg et accueillant des logements ainsi qu'un équipement de services, d'intérêt collectif c'est-à-dire une maison de retraite.









Ce projet pose l'enjeu de la continuité urbaine et du maintien du patrimoine architectural. Il permettra de créer une cohésion avec le cœur historique de PRECY SUR OISE tout en assurant la qualité de l'entrée de commune.

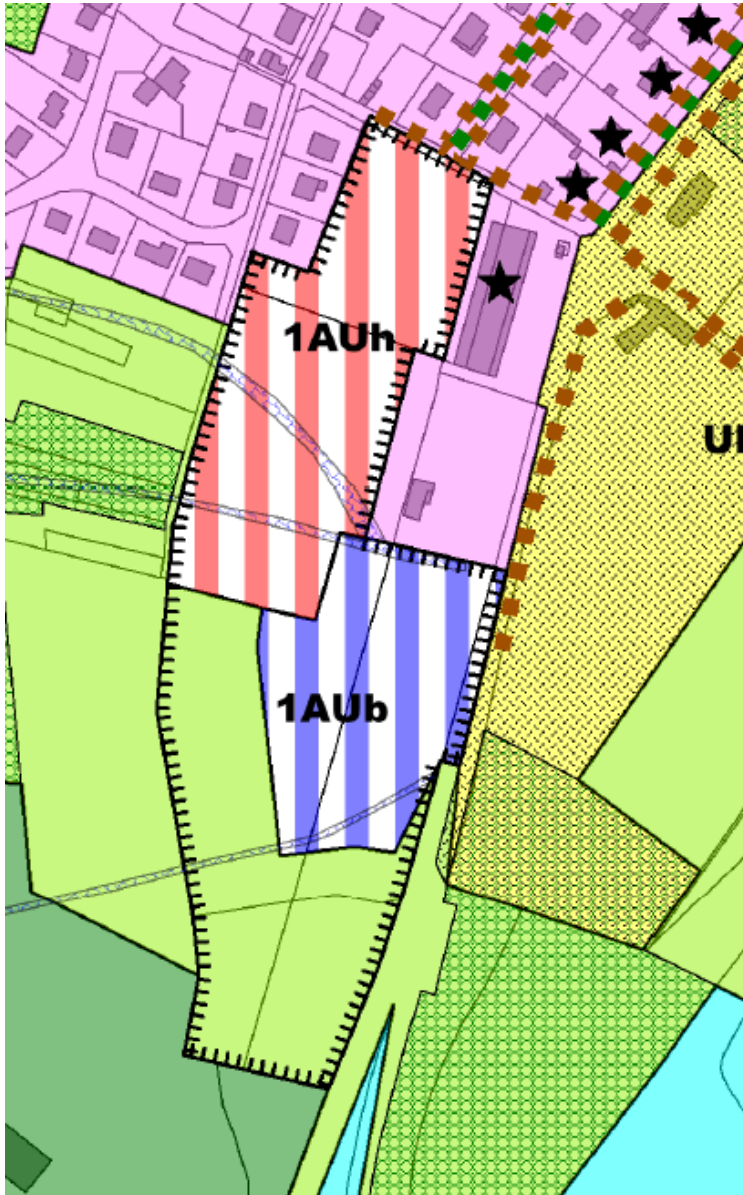
L'orientation d'aménagement a défini 3 secteurs :

- secteur Nord : construction de logements de type traditionnel de manière à poursuivre la typologie du bâti de la Rue des entrepreneurs, continuité paysagère assurée par la création d'un alignement d'arbres sur un seul côté de la voirie et mise en place d'une noue pour collecter les eaux pluviales,
- secteur Sud : création d'une structure boisée,
- secteur Est : construction de la maison de retraite.

Une coulée verte doit également être créée dans cet aménagement futur de manière à gérer le ruissellement observé dans le zonage pluvial et maintenir la continuité paysagère du coteau.



-  Construction de logements (1AUh)
-  Construction de l'équipement de services, d'intérêt collectif : maison de retraite (1AUB)
-  1 - Habitat de type traditionnel (ZONE 1AUh)
-  2 - Maison de retraite (ZONE 1AUB)
-  3 - Espace boisé à créer
-  Coulée verte à créer pour la gestion du ruissellement et paysagement de la zone. Cet espace aura une largeur **minimale maximale** de **15-mètres-dont 10 m et sera seront** rétrocédés dans le domaine public ; **il pourra être traversé pour des raisons techniques ou fonctionnelles (voirie, canalisations, etc.).**
-  Un talus arboré sera à créer le long de la RD 92
-  Chaque sous-secteur de l'orientation d'aménagement et de programmation disposera d'un accès :
  - secteur 1 : depuis la rue du Parc,
  - secteur 2 : depuis la route de Neuilly.



L'étude du zonage pluvial a précisé qu'il existe des ruissellements provenant de l'amont de la zone à aménager.

Des dispositifs devront être pris en considération pour les intégrer dans l'urbanisation des zones 1AUh et 1AUb : par exemple, création d'un fossé en amont pour collecter les eaux pluviales, coulée verte à créer, ...

Le dossier réalisé au titre de la loi sur l'Eau dans le cadre de l'aménagement des zones 1AUh et 1AUb répondra à cette thématique.

L'aspect verdoyant de l'entrée de commune sera non seulement préservé mais renforcé par la plantation d'arbres en limite Sud des zones. Les futures constructions seront ainsi intégrées dans une structure boisée de manière à préserver également les cônes de vue et perspectives des éléments naturels et du bâti existants.

Extrait du zonage du PLU

**Pour le secteur 1 Nord - 1AUh, de constructions traditionnelles :**

- libre de constructeur,
- 2 places par logement sur la parcelle + 1 place de stationnement pour les visiteurs par logement à prévoir sur le domaine public,
- le nuancier de la commune est à prendre en considération. Il est joint en annexe du règlement écrit,
- couverture d'aspect petites tuiles plates (60 au m<sup>2</sup>), pureau droit et arêtes vives, teinte brune, rouge vieillie ou ardoise naturelle,
- lorsque le projet présente plusieurs volumes juxtaposés, ces volumes devront faire l'objet de décalages en plan et/ou en hauteur,
- les clôtures seront d'aspect cohérent sur l'ensemble de l'opération,
- frange à planter sur le fond de parcelle avec des végétaux d'essences locales,
- pilier de portail en pierre de taille,
- porte d'entrée traditionnelle en bois, naturel peint, largeur 90 maxi sans panneau latéral,
- les constructions devront rappeler les modénatures de l'architecture traditionnelle : soubassements, corniches, chaînages d'angles harpés, moulures, ...
- coffres de volets roulants non visibles de l'espace public,
- menuiseries avec petits bois extérieurs au vitrage, blanc cassé,
- mise en œuvre d'une porte en bois pour le garage ou bardage bois à lames verticales,
- enduit de finition talochée lissée (cf. nuancier annexé au règlement écrit pour les couleurs).
- les éclairages des espaces communs seront obligatoirement équipés de leds.

**Pour la zone 2 Est du futur équipement de santé - Secteur 1AUb :**

- matériaux de façade : verre, bois naturel, teinte naturelle, zinc patiné :
  - bois naturel en façade pour le volume principal de l'équipement,
  - enduits sur les autres façades,
  - zinc, bois, ..., pour les volumes annexes,
- toiture terrasse végétalisée et zinc patiné pour les toitures à deux pentes,
- exposition Sud à privilégier : optimiser la recherche de l'ensoleillement maximal,
- privilégier les grandes baies vitrées aux petites fenêtres,
- créer d'un talus arboré le long de la RD 92,
- essences locales et tiges hautes,
- végétalisation des noues par des essences adaptées : jonc, iris, ...
- les éclairages des espaces communs seront obligatoirement équipés de leds,
- grillage simple torsion à 1,50 m à l'intérieur de la propriété, caché par une haie,
- sur la limite avec la coulée verte, la clôture pourra être implantée dans la coulée verte.



### **II.3 - Espace de renouvellement urbain à vocation d'habitat - 1AUp**

Espace de renouvellement urbain :

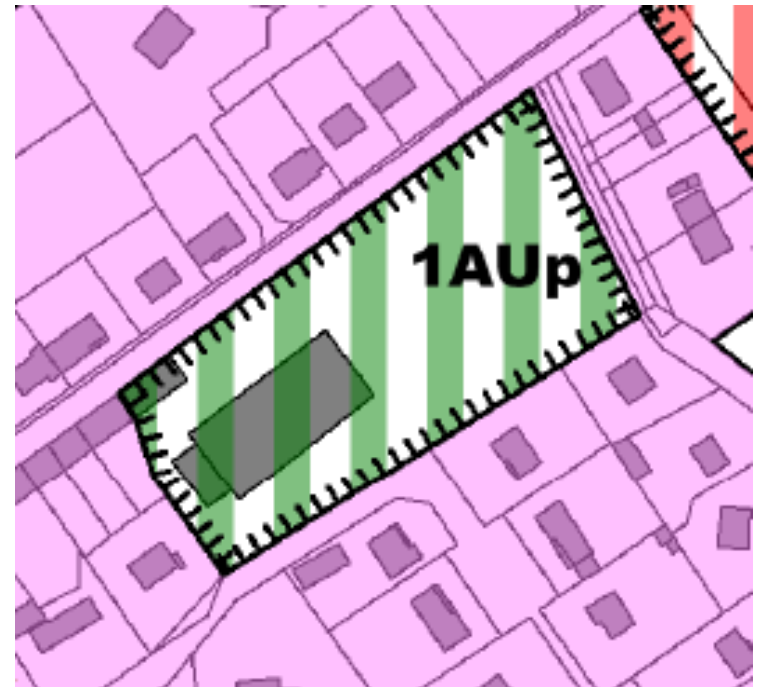
- Situation : Cœur de bourg, Rue des Briqueteries,
- Parcelle : n°646,
- Orientation : Nord/Sud,
- Surface terrain : environ 8 800 m<sup>2</sup>,
- **Site pollué.**

L'objectif de cette OAP est d'organiser la densification de la trame urbaine. Après dépollution du site, le projet consistera à démolir les bâtiments présents sur le site pour construire de nouveaux logements.

Des **principes** ont été définis de manière à accompagner la collectivité lors du développement futur de ce secteur.






Les orientations portent donc sur les points suivants :

- obligation de dépollution avant d'aménager cette zone.
- habitat mixte : habitat groupé et collectif et individuel,
- 50% de logements collectifs et groupés dont 25% aidés,
- 50% de logements individuels dont 25% aidés,
- habitat passif voire positif,
- les constructions utiliseront la brique : chaînages d'angles, corniches, soubassements,
- les éclairages des espaces communs seront obligatoirement équipés de leds,
- création d'une aire de jeux,
- le soubassement du bâtiment implanté en bordure de la rue des Briqueteries doit être affecté au stationnement,
- pour les logements individuels : création de 2 places de stationnement par logement sur la parcelle,
- création d'un local / poubelles / vélos sur le site,
- pas d'accès routier depuis le lotissement voisin : la liaison avec l'allée des peupliers sera uniquement piétonne.



Extrait du zonage du PLU



-  Habitat individuel
-  Habitat collectif et groupé
-  Accès automobile à la zone
-  Continuité urbaine à restituer sur la rue des Briqueteries
-  Liaison piétonne depuis l'allée des peupliers

## **II.4 - Espace de renouvellement urbain à vocation d'habitat - 1AUh**

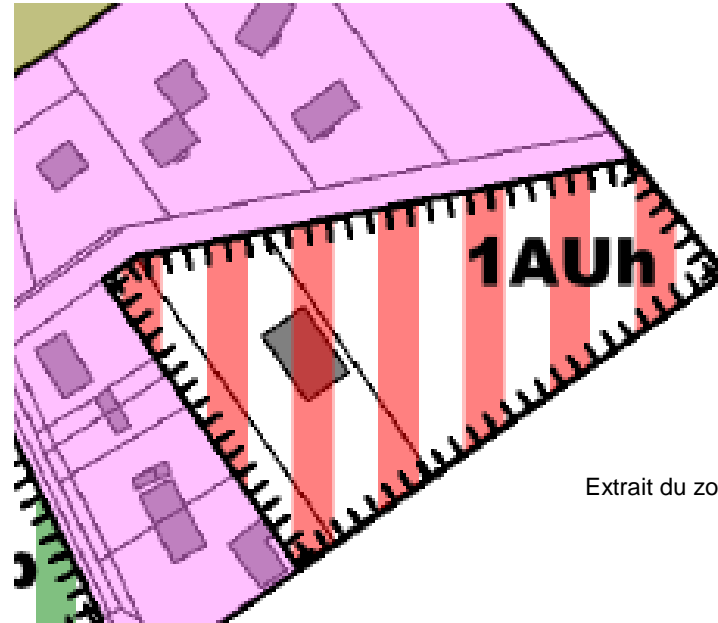
Espace de renouvellement urbain :

- Situation : Limite Est du territoire, Rue des Briqueteries,
- Parcelles : n° 338, 339 et 340,
- Orientation : Nord/Sud,
- Surface terrain : environ 7900 m<sup>2</sup>.

L'objectif de cette OAP est d'organiser la densification de la trame urbaine. A la délocalisation de l'entreprise, le projet consistera à démolir les bâtiments présents sur le site pour construire de nouveaux logements.




Des **principes** ont été définis de manière à accompagner la collectivité lors du développement futur de ce secteur. Les orientations portent donc sur les points suivants :

- habitat mixte : habitat groupé (maisons jumelées) et individuel,
- 50% de logements groupés dont 50% aidés,
- 50% de logements individuels,
- habitat passif voire positif,
- les constructions utiliseront la brique : chaînages d'angles, corniches, soubassements,
- les éclairages des espaces communs seront obligatoirement équipés de leds,
- maintien d'une bande inconstructible de 5 mètres en lisière du bois présent sur la commune voisine,
- une clôture composée de végétaux d'essences locales est obligatoire sur la rue des Briqueteries,
- voirie interne à créer en sens unique.
- L'entrée et la sortie sur la rue des briqueteries seront à étudier en concertation avec les élus de manière à ne pas gêner la circulation des riverains.



Extrait du zonage du PLU



-  Voirie interne à créer, en sens unique.  
L'entrée et la sortie sur la rue des briqueteries  
seront à étudier en concertation avec les élus de  
manière à ne pas gêner la circulation des  
riverains
-  Clôture végétale composée de végétaux  
d'essences locales à créer sur la rue des  
briqueteries
-  Bande inconstructible de 5 m

Source Géoportail

## **II.5 - Espace d'aménagement urbain à vocation d'activités économiques - Secteur 1AUe**

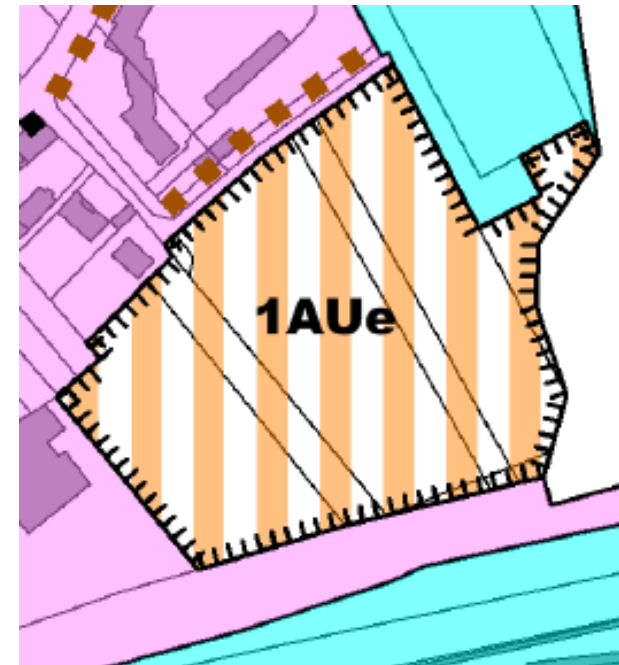
Espace d'aménagement urbain :

- Situation : Cœur de bourg, RD 92,
- Parcelles : n°187, 670, 671, 603 et 604,
- Orientation : Nord/Sud,
- Surface terrain : environ 16 567 m<sup>2</sup>.

L'objectif de cette OAP est d'organiser la densification de la trame urbaine du bourg en accueillant des activités économiques, artisanat, commerces, bureaux et services.


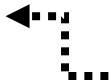



Des **principes** ont été définis de manière à accompagner la collectivité lors du développement futur de ce secteur. Les orientations portent donc sur les points suivants :

- accueil d'artisanat, d'activités tertiaires, de services,
- accès entrant uniquement par la RD (si autorisation),
- les déplacements doux : les déplacements piétonniers devront être réfléchis en accompagnement de la voirie principale,
- la gestion des eaux pluviales : la problématique des eaux pluviales des espaces communs devra être gérée à l'échelle de la zone à urbaniser. Des aménagements utilisant les techniques d'hydraulique douce devront être recherchés,
- la végétalisation de la zone ouverte à l'urbanisation : cette dernière est nécessaire, notamment en accompagnement de la voirie et en façade sur la RD. Des plantations devront être prévues au pourtour de la zone aménagée pour une meilleure intégration au site,
- les parkings créés devront être arborés,
- les toitures auront une toiture à deux pentes, les toitures terrasses sont interdites ainsi que les toitures à la mansard,
- les éclairages des espaces communs seront obligatoirement équipés de leds.



Extrait du zonage du PLU



-  Accès possibles pour l'aménagement de la zone
-  Accès depuis la RD 92 (uniquement entrant) à étudier avec les services compétents de la direction des routes
-  Structure verte à créer pour une intégration optimale des constructions en entrée de commune
-  Voiries internes
-  Création de macro-lots pouvant accueillir plusieurs activités

## **II.6 - Espace d'aménagement urbain à vocation d'habitat - Secteur 1AUh**


Espace d'aménagement urbain :


- Situation : Cœur de bourg,
- Orientation : Nord/Sud,
- Surface terrain : environ 6 700 m<sup>2</sup>.

L'objectif de cette OAP est d'organiser la densification de la trame urbaine.

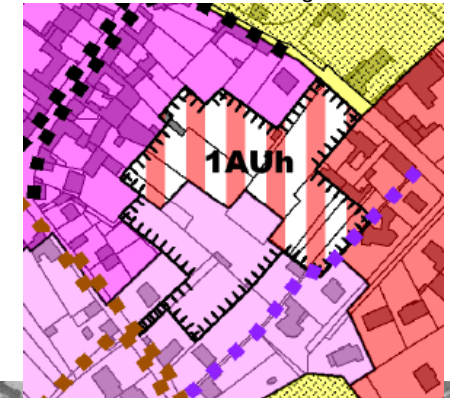
Des **principes** ont été définis de manière à accompagner la collectivité lors du développement futur de ce secteur. Les orientations portent donc sur les points suivants :

- habitat mixte : habitat groupé et individuel,
- 50% de logements groupés dont 25% aidés,
- 50% de logements individuels dont 25% aidés,
- habitat passif voire positif,
- luminaires des espaces communs : leds imposés,
- voirie interne à créer,
- sens unique de circulation (entrée depuis la rue Michaulane et sortie Rue des Tournelles),
- aire de retournement à réaliser sur la parcelle 220 (zone UB), laquelle constituera également l'amorce de voirie pour créer une liaison avec la zone 1AUh,
- un descriptif de la voirie à créer sera à fournir à la commune pour validation avant travaux, afin de garantir la construction de cet ouvrage dans les règles de l'art avant rétrocession dans le domaine public.

 Accès possibles pour l'aménagement de la zone

 Zone d'aménagement à vocation d'habitat mixte

Extrait du zonage du PLU



Source Géoportail