

Commune de

FRESNOY-EN-THELLE

**PLAN LOCAL
D'URBANISME**

APPROBATION

Vu pour être annexé
à la délibération en date du :

24 JUIN 2011

4

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

SOMMAIRE

	Page
INTRODUCTION	2
CHAPITRE I : la zone 1 AUh centrale	3
CHAPITRE II : la zone 2 AUha Sud	11
CHAPITRE III : la zone 2 AUhb Nord	16

INTRODUCTION

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation permettent de traduire certaines politiques et de mettre en œuvre des actions ou opérations d'aménagement déterminées, dans des secteurs précis.

Comme le rappellent les dispositions de l'article L. 123-1 du Code de l'Urbanisme, « les PLU peuvent comporter des orientations d'aménagement et de programmation relatives à des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Ces orientations peuvent, en cohérence avec le PADD, prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre, notamment pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de ville et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et des espaces publics ».

Sont concernées par ces dispositions particulières :

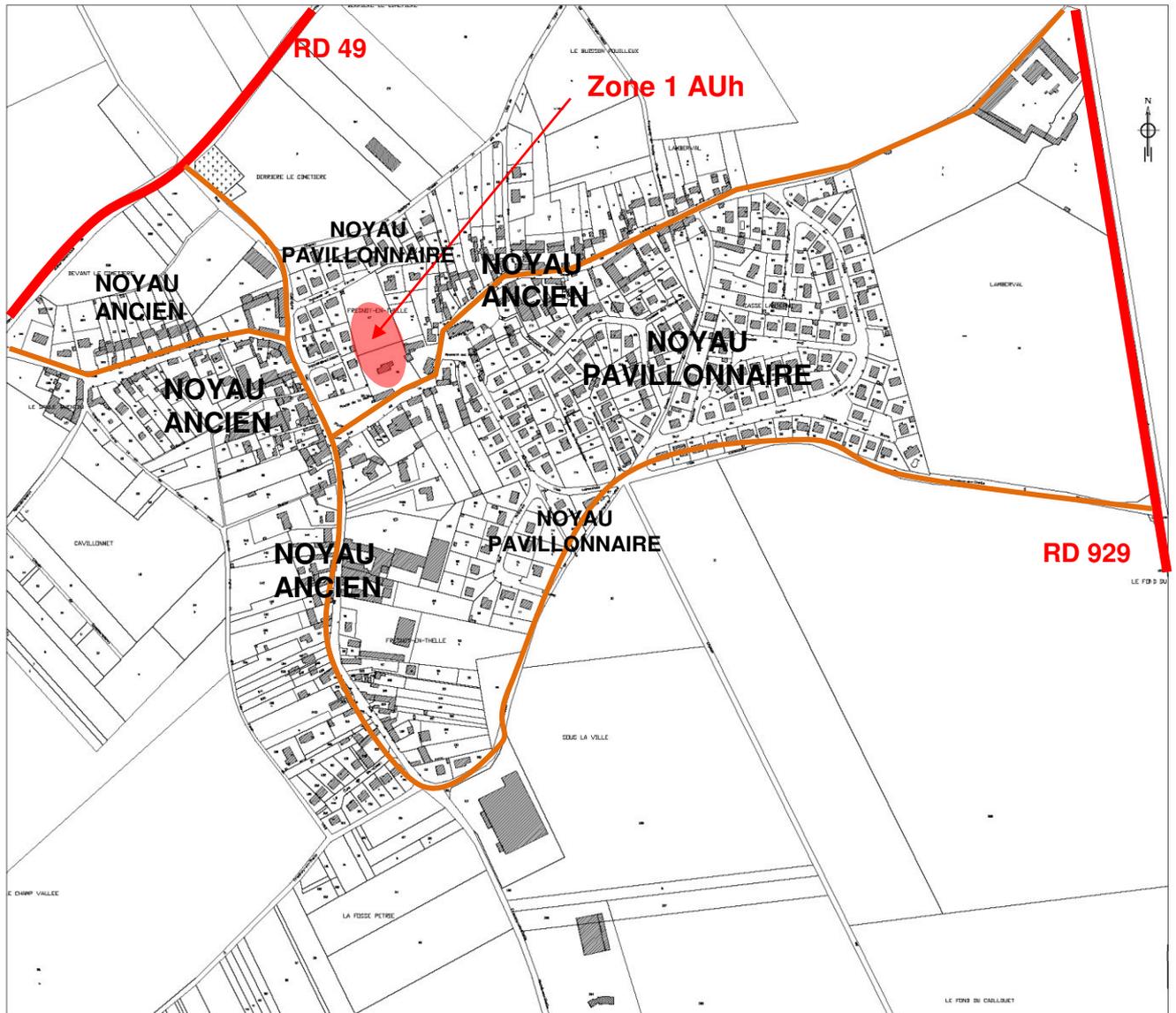
- **La zone 1 AUh**, inscrite au cœur du village, entre l'Impasse de la Ferme et la Place de la Mairie.
- **La zone 2 AUha** inscrite dans la partie Sud du village, entre la rue de Beaumont et le chemin du Tour de Ville.
- **La zone 2 AUhb** inscrite dans la partie Nord du village, au lieu-dit « Le Buisson Pouilleux ».

CHAPITRE I

LA ZONE 1 AUh

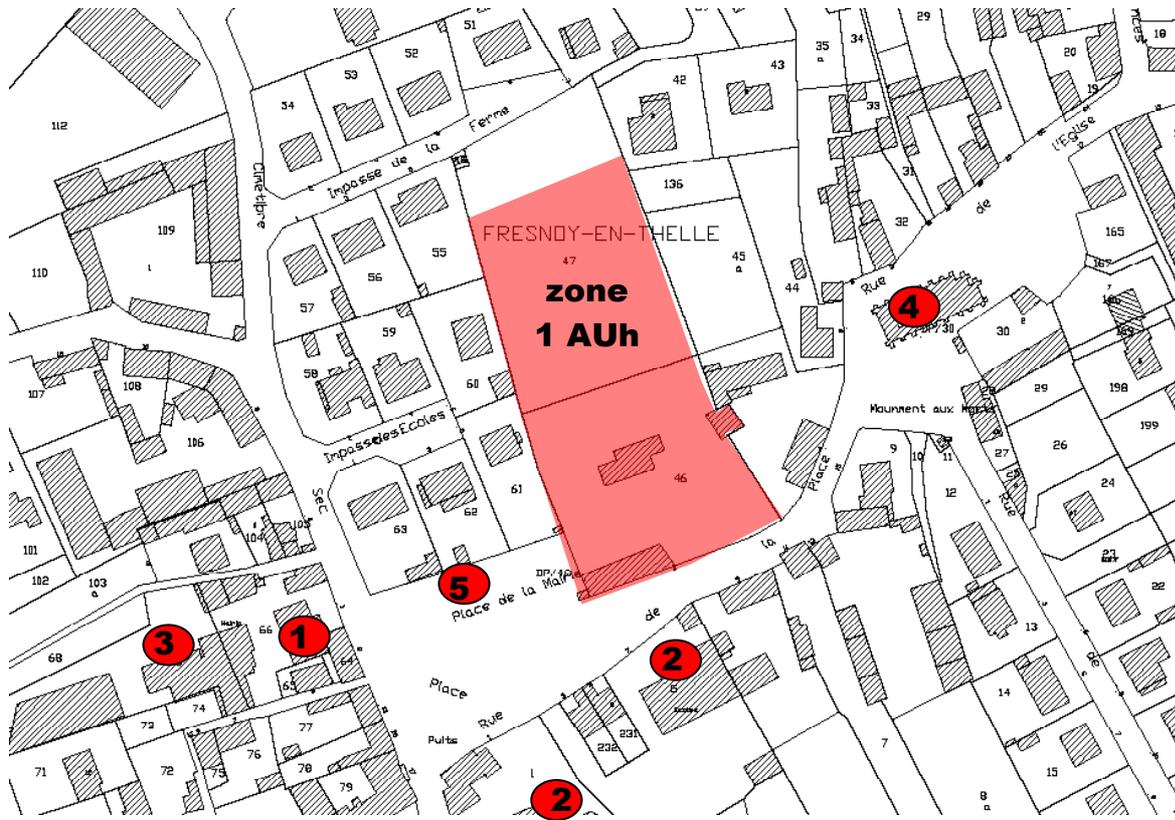
Localisation de la zone

A l'échelle du village....



-  Voie départementale
-  Voie principale du village

Situation de la zone par rapport aux équipements et aux espaces publics...



- 1 Mairie
- 2 Ecoles (maternelle et primaire)
- 3 Structures cantine, périscolaire, bibliothèque
- 4 Eglise
- 5 Place publique du village

LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT DE LA ZONE 1AUh



Légende :



Limite de la zone 1 AUh



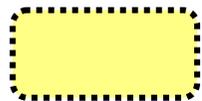
Principe de liaison automobile



Principe de sente piétonne



Bâti existant à conserver et à réhabiliter pour la réalisation de logements locatifs aidés



Urbanisation mixte partagée entre 4 lots à bâtir (pavillonnaire) et 8 logements individuels locatifs



Stationnement dimensionné aux besoins des logements locatifs aidés, aménagés dans le bâti à conserver

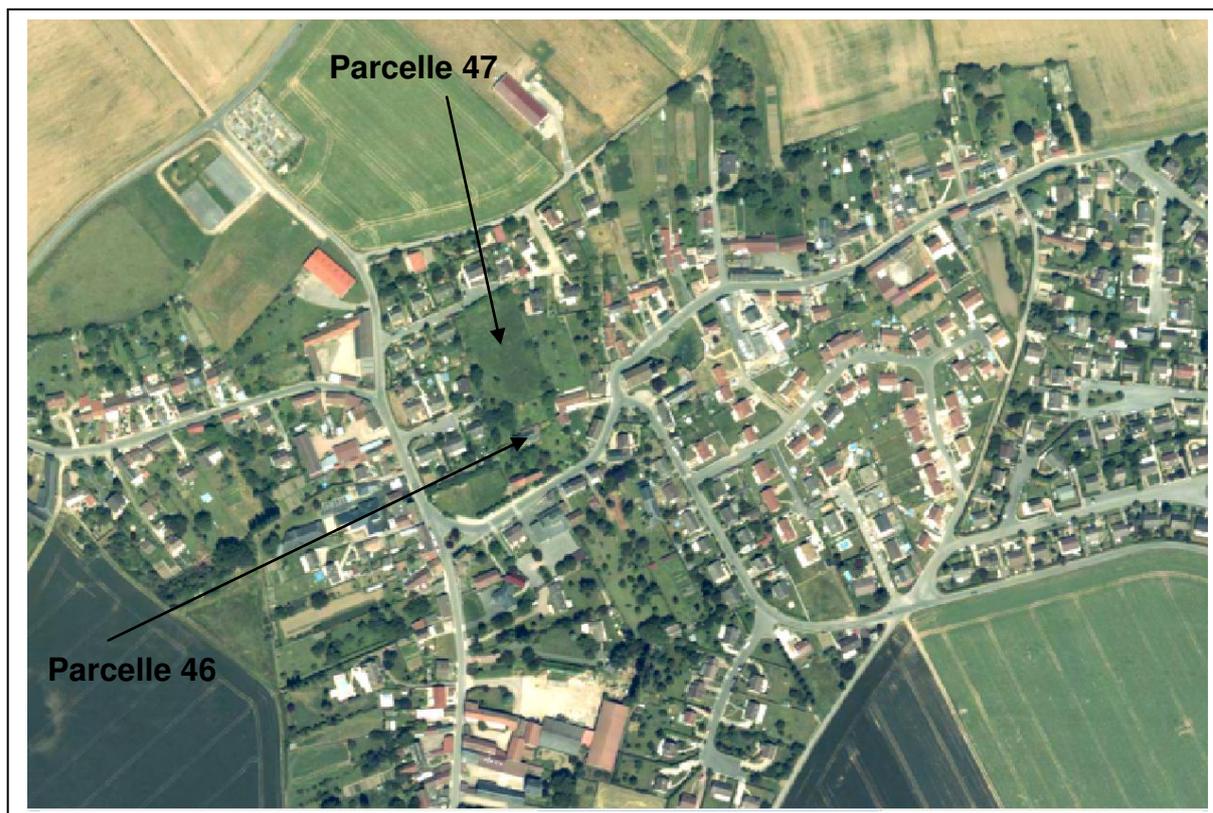


Aménagements paysagers à réaliser (plantations, espaces engazonnés...)

Présentation des principes d'aménagement de la zone 1 AUh

D'une superficie de 5 870 m², la zone 1 AUh correspond actuellement à un « vide » dans la trame bâtie du village. Les deux parcelles concernées (n°46 et n°47) sont attachées à une vaste propriété qui n'est plus occupée et entretenue.

Deux constructions existent sur la parcelle n°46 (une grange ancienne implantée à l'alignement de la voie et une habitation qui ne présente pas d'intérêt architectural particulier). Comme le montre la prise de vue aérienne, la parcelle n°47 est aujourd'hui occupée par la partie « jardinée » de la propriété.



Vue aérienne de la zone 1 AUh

Le diagnostic territorial réalisé dans le cadre de la révision du PLU, cet îlot central est apparu capital dans la planification future du village. D'ailleurs, le POS approuvé affichait déjà un classement de zone d'extension future à vocation d'habitat programmée sur le long terme (2 NAh).

Il est utile de rappeler les dispositions des lois SRU et UH et le Grenelle de l'Environnement qui avantagent l'urbanisation dite de « recomposition urbaine » plutôt qu'une urbanisation « consommatrice d'espaces périphériques ». Les documents d'urbanisme doivent identifier les éventuels îlots situés à l'intérieur des périmètres agglomérés et évaluer les possibilités de les urbaniser. Compte tenu des enjeux urbains liés au comblement de ces « vides », le Code de l'Urbanisme (article L.123-1) propose aux communes de définir des Orientations d'Aménagement. Ces dernières sont écrites dans un but bien précis : assurer la réussite de la greffe urbaine du futur quartier tant sur le plan des liaisons viaires ou piétonnes, sur le plan des aménagements paysagers et sur le plan des typologies du bâti.

Aussi, après un état des lieux précis de la zone et de ses environs et après l'examen de plusieurs scénarii, la municipalité a décidé d'arrêter les principes d'aménagement qui suivent.

Sur le plan de la desserte de la zone, le principe d'une voie traversante reliant l'Impasse de la Ferme et la rue de la Place est annoncé. L'idée d'un quartier en impasse a été immédiatement écartée : ce schéma viaire ne correspond pas à ce qui existe déjà dans le village et ne semble pas privilégier la bonne intégration des futurs habitants.

En outre, la municipalité a opté pour une voie traversante en sens unique (vraisemblablement depuis l'Impasse de la Ferme) ; il s'agit de ne pas générer des circulations trop denses à l'intérieur de ce nouveau quartier.

Parallèlement à la voie automobile, le plan des orientations d'aménagement propose une liaison douce qui s'inscrit dans un cheminement élargi entre le chemin de la Sablière et la Place de la Mairie. Plusieurs arguments sont avancés : la sente piétonne qui sera aménagée proposera un cheminement sécurisé pour les habitants vers les équipements publics, et notamment les écoles. Par ailleurs, le village de Fresnoy-en-Thelle est une entité bâtie qui a su conserver une échelle humaine et un caractère rural : les déplacements piétons doivent être encouragés.

La sente aménagée à l'intérieur de la zone 1 AUh pourra être prolongée sur la parcelle n°39, vers le chemin de la Sablière, situé plus au Nord. A terme, l'idée est de créer un cheminement doux depuis la zone 2 AUh inscrite dans la partie Nord du village (lieu-dit « Le Buisson Pouilleux »).

Sur le plan du paysage, les orientations d'aménagement privilégient la réalisation de « zones vertes » au niveau des points stratégiques de la zone 1 AUh : les entrées du futur quartier, des carrefours (...). Il semble, en effet, important d'alimenter et de prolonger la trame verte intra-urbaine par des secteurs végétalisés.

Sur le plan de la typologie, les réflexions engagées dans le cadre de l'aménagement futur de la zone 1 AUh ont été guidées par le principe de mixité (principe encouragé par les lois SRU et UH). Aussi, la municipalité a opté pour une urbanisation future qui se décline à travers des lots à bâtir, des logements individuels locatifs et l'aménagement de logements locatifs aidés dans la grange existante. Cette dernière est à conserver compte tenu de son intérêt architectural.

S'agissant des lots à bâtir, leur localisation préférentielle se situe dans la partie Nord de la zone 1 AUh, dans le prolongement du bâti pavillonnaire existant (Impasse de la Ferme) et futur (terrains vierges classés en zone UD dans l'Impasse de la Ferme).

Les logements individuels locatifs occuperaient la partie centrale de la zone 1 AUh. On pourrait se projeter vers une urbanisation de type maison de ville en bande (comme ce qui a pu être fait au niveau du lotissement de l'Eglise). Il est précisé que la maison d'habitation existante ne serait pas conservée : son architecture ne présente pas d'intérêt notable.



Les récents logements locatifs du quartier de l'Eglise

La notion de mixité est confirmée par la programmation d'une offre en logements locatifs aidés. Ces derniers seront aménagés dans la grange existante, implantée à l'alignement de la rue de la Place. La grange présente un intérêt architectural qui mérite une mise en valeur dans le cadre du PLU.



La grange qui sera aménagée en logements locatifs aidés

En synthèse, il a semblé intéressant d'encadrer les différents types de logements à l'intérieur de ce futur quartier. Les choix qui ont été arrêtés semblent correspondre au profil du village de Fresnoy-en-Thelle et répondre aux exigences du parcours résidentiels des ménages. En effet, les logements locatifs aidés permettront l'arrivée de jeunes couples (logements de petite taille), ces derniers pourront en fonction de l'agrandissement de leur famille prétendre à des logements plus spacieux (logement locatif individuel, bâti pavillonnaire).

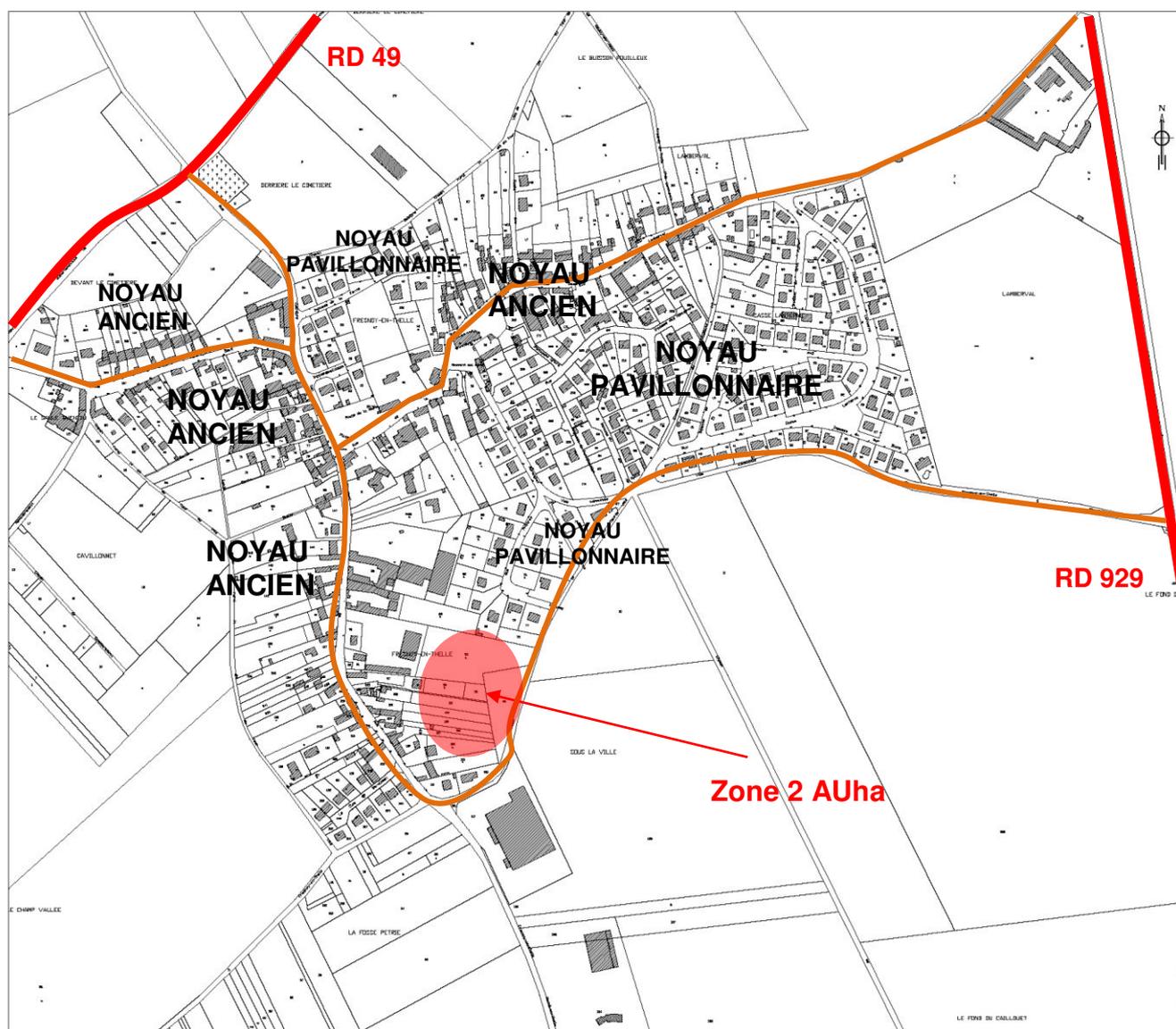
Sur le plan de l'offre en stationnement, il convient de préciser que cette dernière sera proportionnée aux besoins et qu'elle ne grèvera pas l'espace public. Le plan des orientations particulières d'aménagement localise l'espace de stationnement affecté aux logements locatifs sociaux aménagés dans la grange. Il convient de garder une proximité géographique entre les logements et les secteurs de stationnement.

CHAPITRE II

LA ZONE 2 AUha

Localisation de la zone

A l'échelle du village....



-  Voie départementale
-  Voie principale du village

D'une superficie de 1,3 hectares environ, la zone 2 AUha s'inscrit dans la partie Sud de l'enveloppe agglomérée. Elle se partage entre des fonds de parcelles des constructions de la rue de Beaumont et un secteur de prairie ; elle figurait partiellement comme zone d'extension future programmée sur le long terme au POS approuvé (zone 2 NAh).



Vue aérienne de la zone 2 AUh Sud

Le présent PLU propose une zone 2 AUha au périmètre élargi (par rapport aux propositions du POS approuvé). Plusieurs éléments justifient ce choix : une logique spatiale qui offre les perspectives d'un aménagement cohérent, fonctionnel et plus ambitieux que la zone d'extension que proposait le POS approuvé.

Rappelons toujours les dispositions des lois SRU et UH qui encouragent les municipalités à programmer un développement urbain à l'intérieur des « vides » et en limitant la consommation d'espaces périphériques.

Il est utile de préciser que la zone 2 AUha est une zone préférentielle pour le développement futur du village de Fresnoy-en-Thelle, mais qu'en l'état elle restera non bâtie. En effet, l'ouverture à l'urbanisation ne pourra se faire qu'après la mise en modification du présent PLU. Nous sommes dans une planification du territoire sur le long terme, une vision du village pour les 10 à 15 années à venir.

Malgré ce statut de « réserve foncière », la municipalité a souhaité annoncer quelques grandes orientations concernant l'aménagement futur de la zone. Le schéma ci-après les présente.

Il s'agit principalement d'orientations concernant la future desserte de la zone et les points « d'accroche » avec le réseau viaire existant.

La voie qui sera aménagée proposera une largeur adaptée pour garantir des déplacements sécurisés aussi bien pour les automobilistes que pour les piétons.

LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT DE LA ZONE 2 AUha**Légende**

- ◀-----▶ **Principe de voies principales à respecter dans l'aménagement de la zone (bouclage)**
- ◀-----▶ **Principe de voirie optionnelle**

Le chemin du Tour de Ville constitue la voie de référence pour l'aménagement futur de la zone. Deux débouchés sont proposés ; l'idée est de diffuser les flux de circulation plutôt que de concentrer ces derniers en un seul carrefour. N'étant pas desservies en façade, les parties de terrains situées le long de la rue du Tour de Ville ont été rattachées au classement 2 AUha.

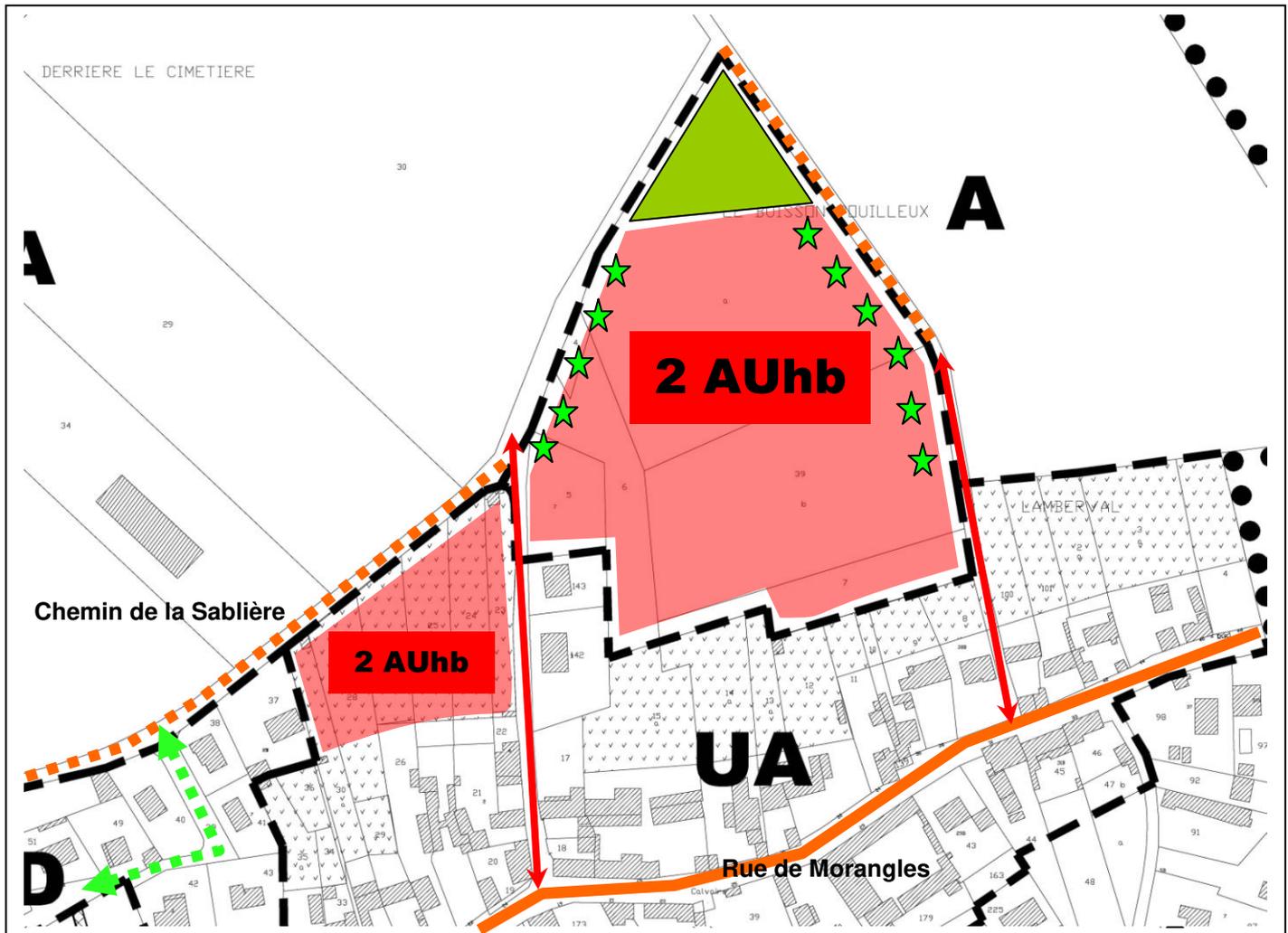
Le plan ci-dessus fait apparaître une possible ouverture de la zone vers la rue de Beaumont ; ce lien n'est pas envisageable dans l'immédiat compte tenu de la présence d'une exploitation agricole (parcelle n°93).

Toutefois, la municipalité a souhaité intégrer cette option viaire dans les orientations d'aménagement. Il semble important de préciser que l'urbanisation de la zone pourra aboutir sans la réalisation de cette voie.

CHAPITRE III

LA ZONE 2 AUhb

LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT DE LA ZONE 2 AUhb



Légende	
	Voie existante
	Actuel chemin qui prendra un véritable statut de rue
	Point d'accroche avec le noyau aggloméré
	Principe de liaison piétonne
	Principe d'une coupure verte (zone tampon)
	Travail paysagé des lisières
	Vocation à dominante Habitat

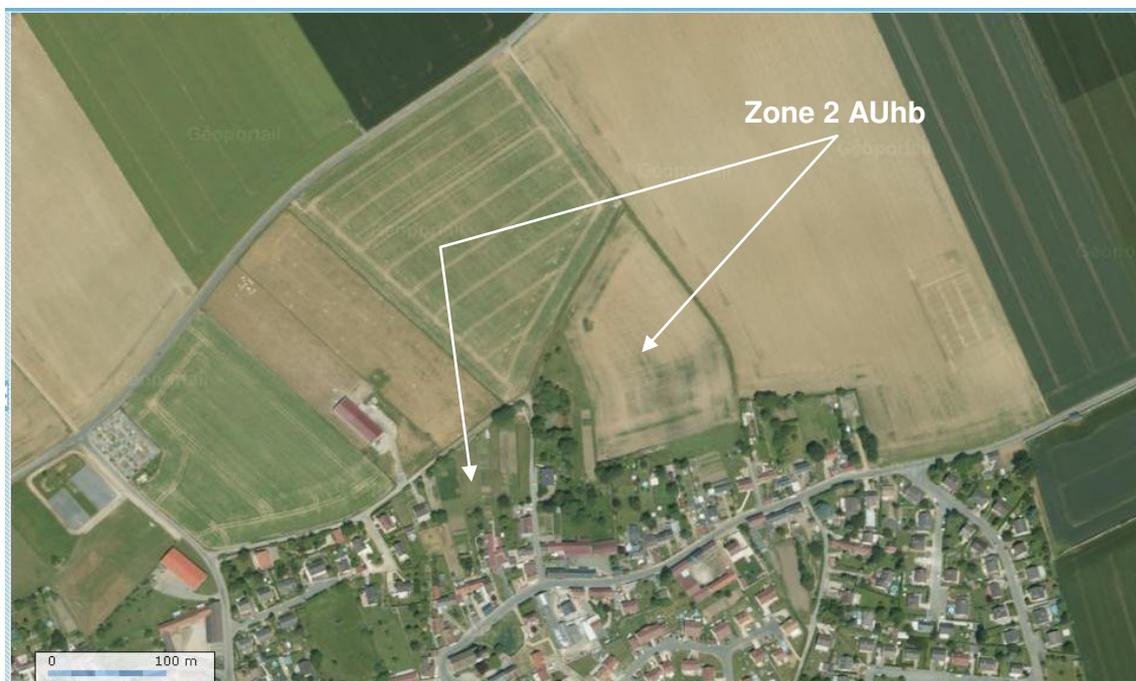
D'une surface de 2,8 hectares environ, la zone affiche un profil agricole avec la présence de terres cultivées et de prés. Elle englobe également les fonds de parcelles jardinés de quelques constructions de la rue de l'Eglise.

La zone ne présente aucune contrainte topographique particulière et n'est concernée par aucun élément boisé. Sur le plan écologique, la zone étudiée n'est concernée par aucune protection ou reconnaissance particulière.

En matière d'aménagement futur, plusieurs pistes de réflexions peuvent être avancées. La présence de chemins ruraux en périphérie constitue une base solide pour envisager la future desserte de la zone.

De plus, il existe deux axes (la ruelle des Princes et la voie communale n°12) qui débouchent à l'intérieur de l'espace aggloméré (*voir schéma ci-avant*).

L'actuel chemin de la Sablière pourra également jouer un rôle dans la future desserte : il affiche aujourd'hui un profil peu aménagé (mauvais état de la chaussée) et sert à la desserte de quelques constructions pavillonnaires. Le projet de lui donner un statut de rue est retenu.



Vue aérienne de la zone 2 AUhb

Le schéma des orientations d'aménagement propose une liaison piétonne depuis le chemin de la Sablière et l'Impasse de la Ferme, via la Place de la Mairie. Ce cheminement permettra aux habitants de rejoindre le cœur du village par le biais d'un itinéraire sécurisé, à l'écart des circulations automobiles.

Enfin, il semble important de signaler que l'ouverture à l'urbanisation de la zone est, en plus d'être subordonnée à la modification du PLU, conditionnée en premier lieu à la révision du SCOT du Pays de Thelle.