

# Commune de Signy-Signets

# Plan Local d'Urbanisme

## ORIENTATIONS d'AMENAGEMENT et de PROGRAMMATION

## Document n°3

"Vu pour être annexé à la délibération du

27 février 2020

approuvant le Plan Local d'Urbanisme"

Cachet et Signature du Président :



### **GEOGRAM**

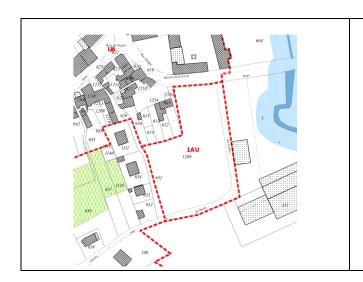
16 rue Rayet Liénart 51420 Witry-lès-Reims Tél.: 03 26 50 36 86 / Fax: 03 26 50 36 80 e-mail: bureau.etudes@geogram.fr Site internet: www.geogram.fr Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) doivent respecter le PADD et comprendre des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

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 ». Tout aménagement peut se faire par phase sous conditions d'une prise en compte globale des orientations d'aménagement et de programmation définies sur la zone.

Deux Orientations d'Aménagement et de Programmation ont étés définies dans le Plan Local d'Urbanisme de Signy-Signets sur les zones 1AU et 2AU afin de définir les principes d'aménagement et de desserte de la zone d'extension du territoire communal.

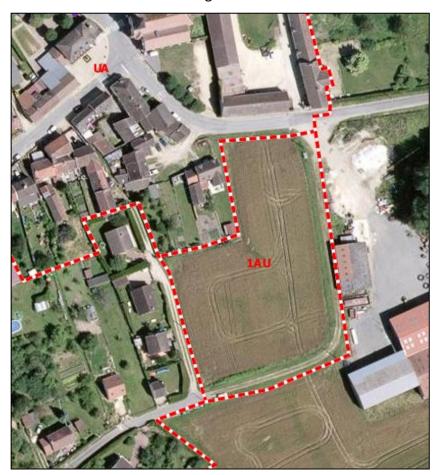
Bien que la représentation graphique de ces orientations ne soit qu'indicative, les schémas d'aménagement ne devront pas être remis en cause lors des opérations de constructions.



#### Zone1AU

#### **LOCALISATION ET CARACTERISTIQUE DU SECTEUR:**

La zone 1AU est située à l'est du bourg de Signets, entre la rue Georges Milville et la ruelle des Loches. D'une surface de 5 945 m², cette zone s'étend sur une parcelle cultivée implantée en continuité immédiate de la zone urbaine de Signets.



#### La mise en œuvre d'OAP sur cette zone se justifie par la prise en compte de :

- La gestion des accès et de la desserte interne de la zone.
- la gestion de l'urbanisation au regard des besoins identifiés sur la commune.
- la gestion des impacts paysagers engendrés par l'urbanisation de la zone.

#### **❖** VOCATION DU SECTEUR ET PRINCIPES D'AMENAGEMENT GENERAUX:

Ce secteur est soumis aux règles inscrites en zone 1AU auxquelles viennent s'ajouter les prescriptions inscrites dans l'OAP. La vocation principale de cette zone est résidentielle.

La densité nette de constructions sur cette zone doit être de l'ordre de 20 logements par hectare. Cette densité correspond aux objectifs inscrits dans le PADD et est compatible avec les orientations du SDRIF.

#### LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT DETAILLES :

#### > Acces et stationnement:

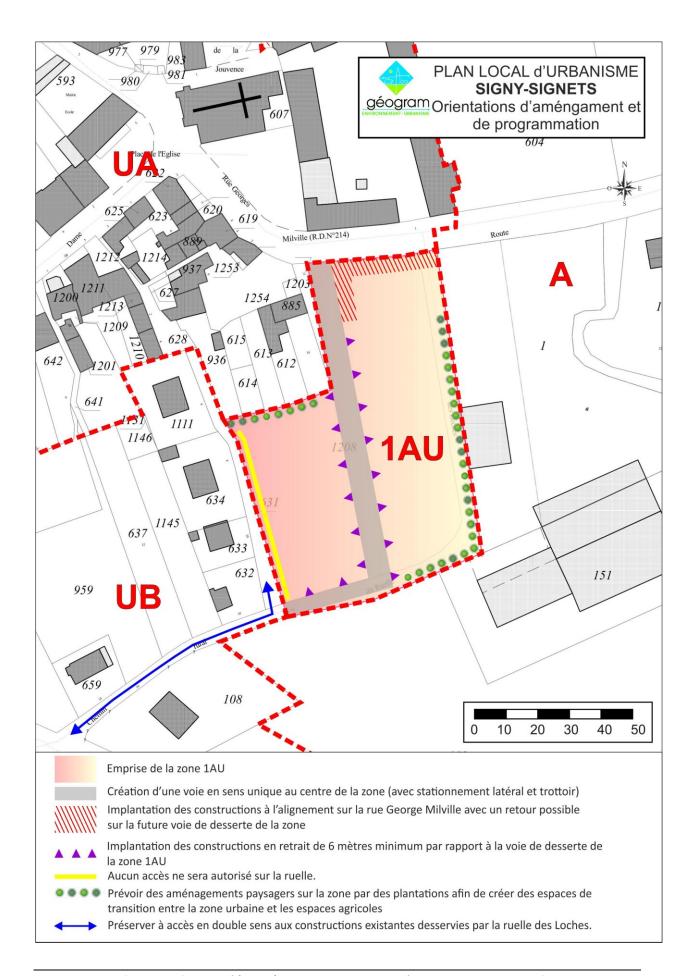
- → L'accès à la zone se fera par la création d'une voirie en sens unique au centre de la zone. Le sens de circulation devra être étudié en collaboration avec les services du Département (ARD de Coulommiers).
- → Aucun autre accès ne sera autorisé sur la rue Georges Milville.
- → L'aménagement de la voie devra intégrer une chaussée en sens unique, des places de stationnements en latéral et au minimum un trottoir répondant aux normes en vigueur (soit une emprise de 7 à 8 mètres minimum).
- → Cette future voie de desserte devra intégrer les aménagements nécessaires à la sécurisation des cheminements doux afin d'intégrer le PDIPR, en remplacement du chemin rural existant.
- → Aucun accès ne sera autorisé sur la ruelle qui longe la limite ouest de la zone 1AU.

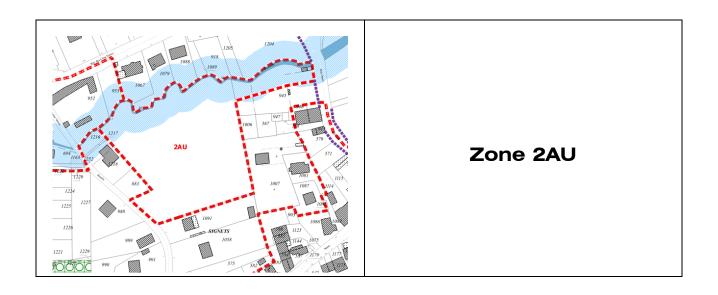
#### > Implantation des constructions

- → Les constructions implantées rue Georges Milville devront être à l'alignement des voies et emprises publiques. Trois à quatre logements locatifs pourraient être construits sur cet alignement.
- → La construction de sous-sol est interdite (comme sur l'ensemble des zones urbaines de la commune).
- → A l'exception des constructions implantées sur la rue Georges Milville, Les constructions devront s'implanter en retrait de 6 mètres par rapport à la voie de desserte.
- → La hauteur des constructions est limitée à 11 mètres au faîtage (par rapport au terrain naturel). Cette hauteur est en adéquation avec les objectifs de densité affichés sur la zone et s'inscrit en continuité des constructions implantées aux alentours.
- → La volonté des élus est de voir se réaliser sur la zone, une part de logements locatifs de type logements intermédiaires et une part de logements individuels afin de diversifier l'habitat présent sur la commune, de respecter l'objectif de mixité sociale sur le bourg et de répondre ainsi aux besoins de la population (en particulier les jeunes actifs).

#### > AUTRES ORIENTATIONS

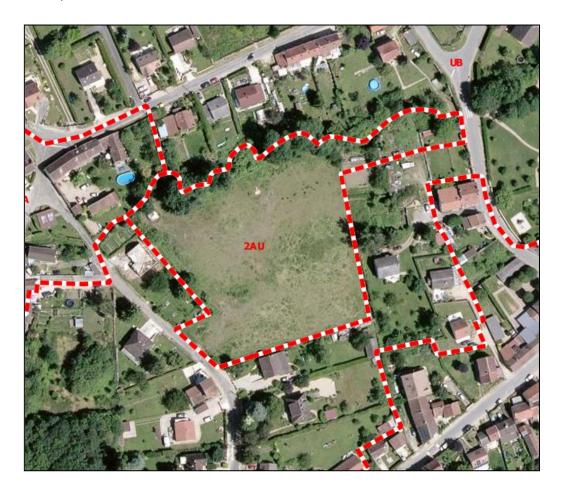
- → Le raccordement au réseau d'assainissement devra s'effectuer depuis la rue Georges Milville. La mise en place de ce réseau devra être prévue sous le trottoir qui sera créé au sein de la zone (regroupement avec le réseau Eaux pluviales).
- → L'ensemble des réseaux devront être enterrés.
- → Une attention particulière sera portée par la commune au respect des caractéristiques techniques de la voirie et des réseaux à créer en vue de leur transfert dans le domaine public.
- → Lors de l'aménagement de la zone, des aménagements paysagers devront être réalisés afin de préserver un cadre végétalisé en entrée de commune et créer un espace de transition entre les constructions nouvelles et la zone agricole.





#### **LOCALISATION ET CARACTERISTIQUE DU SECTEUR:**

La zone 2AU est située au sein du bourg de Signets, entre la rue Omer Galissant et la ruelle Bonne. D'une surface de 10 105 m², cette zone s'étend principalement sur une pâture, ainsi que sur des arrières de jardins et des délaissés. L'ensemble de la zone est identifiée en dents creuse au sein de l'espace urbanisé de référence.



#### **❖** VOCATION DU SECTEUR ET PRINCIPES D'AMENAGEMENT GENERAUX:

Ce secteur étant classé en zone 2AU, une procédure de modification du PLU sera nécessaire afin de l'ouvrir à l'urbanisation. La vocation principale de cette zone est résidentielle.

La densité nette de constructions sur cette zone doit être de l'ordre de 20 logements par hectare. Cette densité correspond aux objectifs inscrits dans le PADD et est compatible avec les orientations du SDRIF.

<u>Remarques</u>: l'ouverture à l'urbanisation de cette zone est soumise à la réalisation d'une étude de détermination de zones humides afin de vérifier l'absence ou la présence de zones humides sur l'emprise de la zone et de réaliser les mesures nécessaires en fonction des résultats (doctrine Eviter, Réduire, Compenser « ERC »).

Par ailleurs il est précisé qu'au regard de la surface de la zone, supérieure à 1 ha, le projet d'aménagement sera susceptible d'être soumis à un dossier de déclaration pour les rejets d'eaux pluviales dans le ru de la Bécotte, conformément à l'article R.214-1 du code de l'environnement.

#### LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT DETAILLES :

#### **ACCES ET STATIONNEMENT:**

- → L'accès à la zone se fera depuis la ruelle Bonne.
- → Un accès devra être prévu sur ou depuis la rue Omer Galissant.
- → Les conditions de desserte (largeur de voirie, sens de circulations, caractéristiques des stationnements visiteurs, trottoirs...) seront définies lors de l'ouverture à l'urbanisation de la zone.

#### **AUTRES ORIENTATIONS**

- → Le programme de construction qui sera prévu sur la zone devra afficher une mixité au sein du programme de afin de répondre aux besoins recensés sur la commune.
- → Au sein de la bande inconstructible de 15 mètres de profondeur le long du ru de la Becotte, seuls les aménagements de voiries sont autorisés (voirie routière et piétonne).

