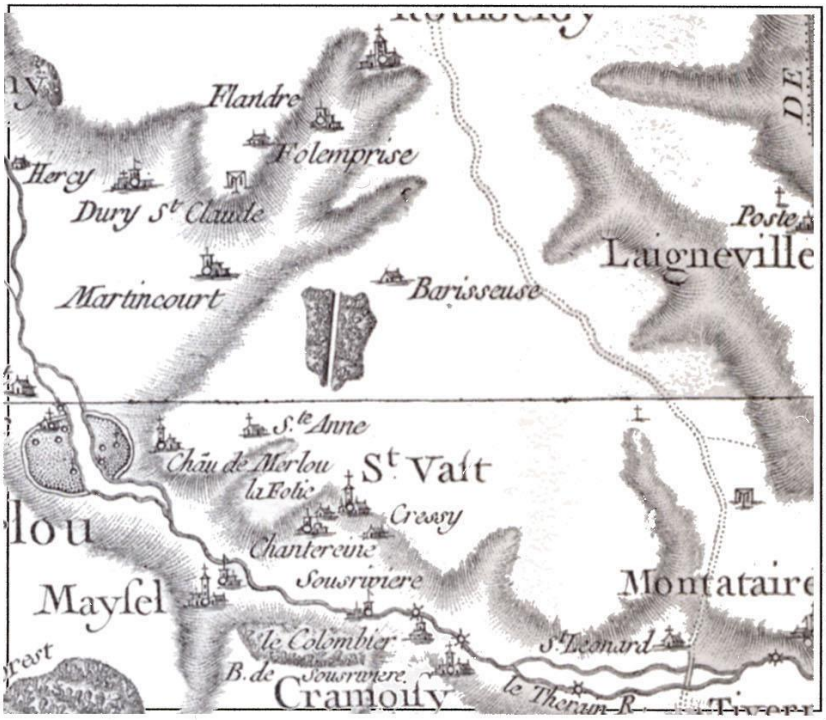
Envoyé en préfecture le 24/12/2019
Reçu en préfecture le 24/12/2019
Affiché le
ID : 060-216005942-20191223-D45_2019-DE

COMMUNE DE SAINT VAAST-LES-MELLO

ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

5



ARRET
Vu pour être annexé à la délibération du **21.12.2018**

ENQUETE PUBLIQUE
Vu pour être annexé à l'arrêté du **25.07.2019**

APPROBATION
Vu pour être annexé à la délibération du 23.12.2019

EXECUTOIRE
A compter du

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

ENJEUX - Atelier d'Urbanisme et d'Aménagement Urbain
8 place de la République 60290 MONCHY SAINT ELOI – T: 0951014576 / 0681066484 C: *enjeuxdurba@free.fr*
Sarl au capital de 7.622 euros - RCS SENLIS B 385157474 - CODE APE - SIRET 38515747400011

Envoyé en préfecture le 24/12/2019
Reçu en préfecture le 24/12/2019
Affiché le
ID : 060-216005942-20191223-D45_2019-DE

SOMMAIRE

1 : PREAMBULE **P. 05**

2 : LE SECTEUR DE RENOUVELLEMENT URBAIN

2.1 : Situation du secteur dans le village.
2.2 : Orientations de programmation **P. 06**
2.3 : Orientations d'Aménagement

3 : LE SECTEUR D'EQUIPEMENT (*rue* ***de Crécy***) **P. 08**

3.1 : Situation du secteur dans le village.
3.2 : Prise en compte du corridor écologique.
3.3 : Sauvegarde et mise en valeur du patrimoine
3.4 : Orientations de programmation
3.5 : Orientations d'Aménagement **P. 09**

PLANCHES

Planche 5.1: Orientations d'Aménagement *rue de la Croisette* **P. 07**
Planche 5.2: Orientations d'Aménagement *rue de Crécy* **P. 10**

Envoyé en préfecture le 24/12/2019
Reçu en préfecture le 24/12/2019
Affiché le
ID : 060-216005942-20191223-D45_2019-DE

PLU
DOSSIER 5
OPTIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

1 : PREAMBULE

Les **Orientations d'Aménagement et de Programmation** (***OAP***) établies en application de l'article **L123-1-4** du code de l'urbanisme) comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.
Les **OAP** peuvent : « ***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 également : ***« prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics. »***[1]
Le **PLU de Saint Vaast les Mello** distingue **2** secteurs faisant l'objet d'**OAP** :

- **1 :** Un secteur de renouvellement urbain de **0,6 ha** (***UAr***) couvrant partiellement un cœur d'îlot desservi par des sentes piétonnes avec une façade de **60 m** sur la *rue* ***de la Croisette***. Il inclut une propriété bâtie (***0,05 ha***) et un fonds de propriété bâtie (*desservie par la rue* ***de la Paix***) comportant un ancien hangar agricole (***0,07 ha***). Les espaces non bâtis sont constitués de petites parcelles (***20***) à vocation dominante de jardin. L'objectif d'aménagement est, à partir d'une recomposition foncière, de permettre une densification du site urbain s'inscrivant dans une extension du bâti villageois de centre village tout en préservant les vues vers l'église et le bâti *rue* ***de la Paix*** et en permettant le désenclavement de la zone de jardin préservée au sud de la sente piétonne.
- **2** : Un site d'équipement public *rue* ***de Crécy*** de **0,4 ha** environ (*en zone* ***UG***). Il comporte un bâtiment témoignant de l'ancienne activité de carrière sur une parcelle de **0,08 ha** acquise par la commune. La plus grande partie du reliquat du site est propriété de la société d'exploitation des carrières. L'objectif d'aménagement est :
  - de préserver en le réaffectant le bâtiment existant en tant que témoin de l'activité ayant caractérisé la commune pendant plusieurs siècles.
  - de réaliser dans la partie urbaine un équipement d'intérêt intercommunal (*projet de classes vertes*) en liaison avec la mise en valeur et la gestion du site de la zone humide et de l'étang engagé au sud du terrain par la commune sur la base d'une étude environnementale réalisée en **2012/2013** par le bureau d'étude **OGE**;[2]

2 : LE SECTEUR DE RENOUVELLEMENT URBAIN (*rue* ***de la Croisette***)

2.1 : Situation du secteur dans le village.

Cette zone de jardins sur petites parcelles à l'est du bâti villageois de la *rue* ***de la Paix*** était dans le cadre du **POS** (***1992/2017***) affectée au développement à long terme du village. Le site occupe un cœur d'îlot desservi par **2** sentes piétonnes reliant les voies périphériques : *rue* ***de la Paix*** à l'ouest, *rue* ***de la Croisette*** au nord-est et à l'est et *rue* ***Dequevauviller*** au sud. Les sentes divisent le site en **3** secteurs :

- Des fonds de jardin desservis par la *rue* ***de la Croisette*** à l'est (***0,4 ha***);
- Un secteur de jardins et petites pâtures au sud (***0,5 ha***)
- Le secteur de petite parcellaire décrit au **§1**

[1] Code de l'Urbanisme, ancienne rédaction de l'article **L123-1**.
[2] Plan de gestion de la commune de Saint-Vaast-les-Mello, décembre 2013, O.G.E.

Envoyé en préfecture le 24/12/2019
Reçu en préfecture le 24/12/2019
Affiché le
ID : 060-216005942-20191223-D45_2019-DE

Dans le cadre des options de modération de la croissance résidentielle et de préservation du site du village, les options prises sur le secteur ont conduit :

- à la protection des secteurs sud et est en zone jardin (***Nj***)
- à l'extension de la zone urbaine (***UA***, *tissu villageois*) sur la partie nord pour inciter à un renouvellement urbain.

2.2 : Orientations de programmation

En dehors de la préservation des sentes, il n'y a pas d'enjeu de structure urbaine sur le secteur. L'objectif est de favoriser une extension raisonnée du tissu villageois préservant les vues vers le clocher de l'église et s'inscrivant dans la perception du bâti villageois de la *rue* ***de la Paix*** depuis la *rue* ***de la Croisette*** ou les sentes. Il est à souligner que le principal enjeu d'aménagement de la zone avec la recomposition foncière permettant une densification limitée du tissu urbain est l'intégration des constructions nouvelles dans le site urbain du village et notamment des vues nord-est du centre village (*rues de la Paix et Dequevauviller*) et du clocher de l'église. En co visibilité avec le monument classé, le plan de composition de l'ensemble et les constructions réalisées seront donc soumis à un avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France.
Dans le cadre d'une utilisation économe de l'espace, le principal objectif programmatique est d'assurer sur le secteur une densité proche de celle du bâti villageois de centre village.

- ***La densité minimale fixée pour le secteur devra être au minimum de 20 logts/ha*** (*soit* ***10*** *à* ***12*** *logts*).

Compte tenu de la structure foncière, l'aménagement repose sur un accord entre les différents propriétaires pour une recomposition foncière préalable et l'étude d'un plan d'ensemble.

- ***Il ne peut donc être établi d'échéancier de réalisation, le secteur ayant été depuis plus de 25 ans en zone d'extension urbaine sans faire l'objet de projets d'aménagement***.

2.3 : Orientations d'Aménagement

Cf. planche ***5.1*** *p* ***8***

Elles se limitent aux principes généraux de desserte du site, de désenclavement potentiel du secteur sud pour permettre son accès et son éventuelle mutation à long terme, et d'inscription dans le site urbain :

- ***Accès depuis la rue de la Croisette avec aménagement d'un espace public urbain;***
- ***Accès ultérieur de désenclavement réservé vers le secteur sud ;***
- ***Préservation du caractère piétonnier des sentes ;***
- ***Prolongation éventuelle du bâti continu*** (sente nord) ***sur la rue de la Croisette ;***
- ***Orientations dominante des espaces jardins à l'ouest, au sud et à l'est, impliquant un bâti s'inscrivant dans les orientations dominantes*** (est/ouest et nord/sud) ***du bâti villageois environnant***.
- ***Vues principales vers l'église et le bâti villageois à prendre en compte dans l'aménagement.***

Les **OAP** ne fixent pas, en dehors de ces principes généraux, de contraintes précises d'inscription dans le grand paysage ou dans le site urbain. Comme le souligne le choix d'un secteur de la zone **UA** (***UAr***, *secteur de renouvellement urbain*), les constructions seront soumises aux contraintes de volumétrie et d'aspect de la zone UA. Les options paysagères et d'insertion dans les vues repérées seront précisées dans la phase opérationnelle en concertation entre la maîtrise d'œuvre et l'Architecte des Bâtiments de France.

Envoyé en préfecture le 24/12/2019
Reçu en préfecture le 24/12/2019
Affiché le
ID : 060-216005942-20191223-D45_2019-DE

PLU SAINT-VAAST les MELLO

5: OAP.

Planche 5-1: Site renouvellement

rue de la Croisette

Options d'Aménagement

Légende

Périmètre OAP

Zone de réglementation

Options d'aménagement

Recul alignement, implantation possible

Principe de liaison

Liaison douce

Zone d'implantation et de stationnement

Zone jardin

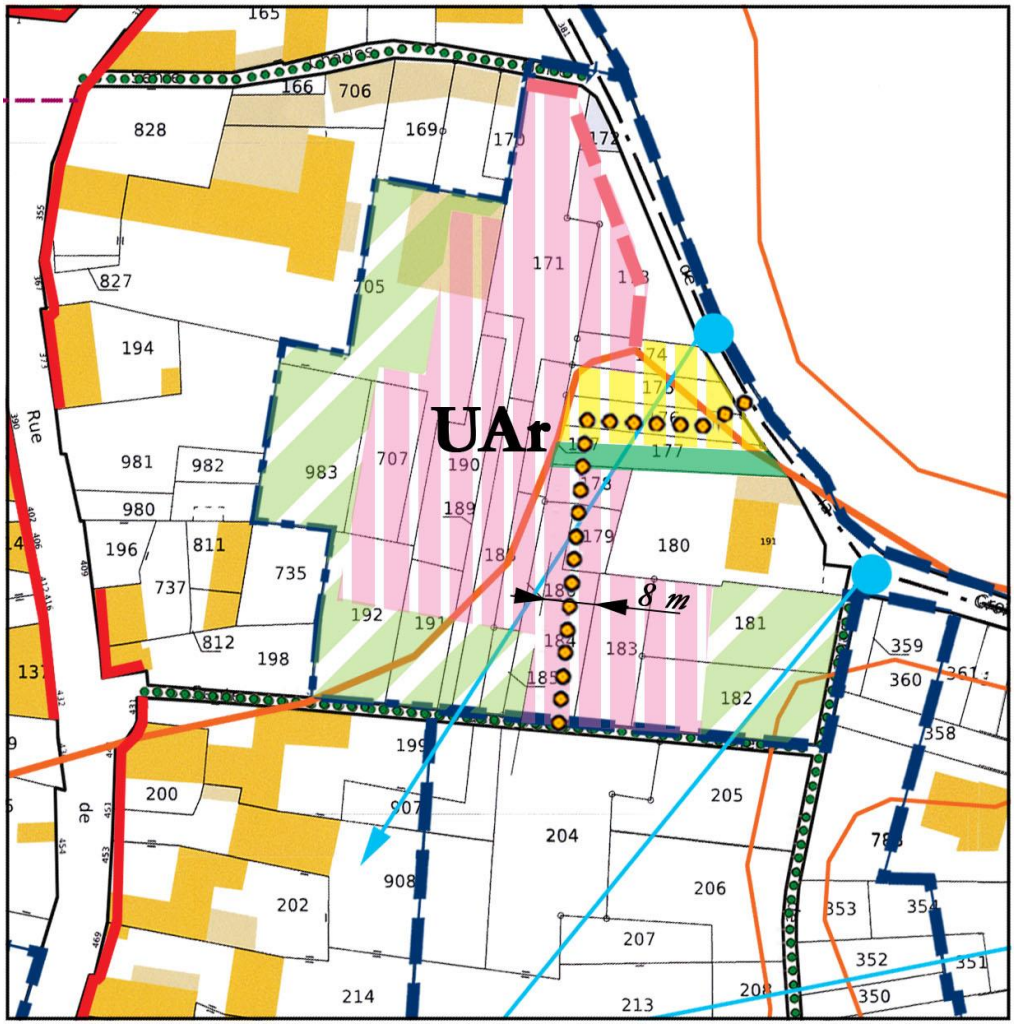
Espace public aménagé

Espace public planté

Emprise minimale

Vue vers l'église à prendre en compte

0 10 25 50 m



Envoyé en préfecture le 24/12/2019
Reçu en préfecture le 24/12/2019
Affiché le
ID : 060-216005942-20191223-D45_2019-DE

3 : LE SECTEUR D'EQUIPEMENT (*rue **de Crécy***)

3.1 : Situation du secteur dans le village.

Ce site desservi par la *rue **de Crécy*** en limite de la zone humide couvre intégralement une ancienne plateforme de traitement des produits de carrière avant leur expédition. La commune a fait récemment l'acquisition du bâtiment d'exploitation sur une parcelle de **0,08 ha**, dans le but de le préserver (*cf. **§1***). Dans le **POS**, une extension résidentielle avait été prévue. Comme tous les projets de développement situés sur les anciennes plateformes de carrière dans les zones humides de la vallée, le projet a été abandonné, conformément aux options du **SCoT** qui préservent intégralement les périmètres des **ZNIEFF**, et les Zones Humides avérées. De ce point de vue le site se situe *rue **de Crécy*** en dehors de la zone humide dans la continuité du front bâti (***0,4 ha** env.*) *;*

3.2 : Prise en compte du corridor écologique.

Les corridors potentiels ont été identifiés au **SCoT** à partir des documents antérieurs établis par la **DREAL**. Le site est partiellement concerné par un corridor potentiel batraciens reliant l'étang au thalweg marquant la limite est du village. Cette indication a été reprise dans l'étude de gestion **OGE** sans que l'analyse permette de confirmer la réalité du tracé qui présente certaines difficultés sur le site (*différence de niveau entre la plateforme et la rue de Crécy*) et hors site (*traversée de 3 voies urbaines et 2 îlots urbains*)
Quoiqu'il en soit, les dispositions des **OAP** préservent de part et d'autre du bâtiment existant, du site de ses extensions potentielles et des voies de desserte, deux continuités des zones végétalisées entre la zone humide et la *rue **de Crécy*** d'une largeur minimale de **6 m** à l'ouest *(en partie sur l'axe du corridor identifié)* et à l'est. Le projet s'intégrant dans les objectifs de gestion et de mises en valeur de l'espace naturel avec la participation du **Conservatoire des Espaces Naturels de Picardie** (*cf. ci-après*), le traitement de ces espaces naturels dans le projet opérationnel pourra être précisé avec les conseils de cet organisme.

3.3 : Sauvegarde et mise en valeur du patrimoine industriel communal

La commune a acquis l'ancien bâtiment d'exploitation des produits de carrière avec le projet de l'intégrer dans un projet d'équipement permettant d'en conserver les principaux aspects et de le mettre en valeur. Cette mise en valeur se traduit par sa mise en évidence dans la section urbaine correspondante de la rue de Crécy, en préservant notamment les vues est et ouest et plus particulièrement l'espace naturel est sur la plus grande partie de la façade.
L'adaptation du bâtiment lui-même à ses nouvelles fonctions tout en préservant ses caractéristiques générales sera l'objet de la phase opérationnelle à la charge du maître d'oeuvre choisi par la commune.

3.4 : Orientations de programmation

La commune a engagé dans le secteur de la vallée, avec notamment l'aide du **Conservatoire des Espaces Naturels de Picardie** une série d'actions tendant à préserver et mettre en valeur le milieu naturel, en particulier l'étude d'un plan de gestion sur la base d'un inventaire intégral réalisé par un bureau d'étude spécialisé ;[3]
Dans le cadre de ce plan ont été prévus :

- La reconversion des anciennes installations sportives (*secteur **Nl***) comme base d'accueil et d'accès aux divers espaces naturels (*étangs, circuit des carrières*);

[3] OGE, Etude citée décembre 2013

Envoyé en préfecture le 24/12/2019
Reçu en préfecture le 24/12/2019
Affiché le
ID : 060-216005942-20191223-D45_2019-DE

- L'aménagement de sentiers pédagogiques notamment sur les berges de l'étang communal
- La prise en compte des divers circuits départementaux existants (*circuits «des carrières» et de «l'orée du Bois Saint Michel»*), ou projetés (*TransOise*);

La commune souhaite faire de ce site un élément complémentaire de cette mise en valeur en accueillant un équipement de niveau intercommunal ou régional profitant de cette localisation.

- ***Le programme actuel porte sur la réalisation d'un centre d'accueil de classes vertes. Il serait associé à un aménagement rue de Cramoisy permettant l'arrêt et le stationnement des cars. Seuls les accès de service se feraient par la rue de Crécy.***

.

3.5 : <u>Orientations d'Aménagement</u>

- Accès : Pour les voitures particulières et les véhicules de service par la rue de Crécy ; L'accès des cars se ferait hors site, sur rue de Cramoisy. Une liaison douce s'intègrerait aux sentiers pédagogiques mis en place par le plan de gestion.
- Préservation et mise en valeur du bâtiment d'exploitation, notamment :
- En préservant les liaisons visuelles avec la zone humide de part et d'autre depuis la rue Crécy ;
- En préservant les vues vers les façades principales est et ouest du bâtiment ;
- En préservant partiellement la pâture à l'est du bâtiment.
- Zone d'implantation des extensions, des accès et du stationnement sur la rue de Crécy et au sud du bâtiment préservé préservant des marges de recul plantées de 6 m minimum par rapport aux propriétés voisines et à la limite de la zone humide ;
- Clôture végétale sur la rue de Crécy ;
- Maintien de vues vers le Marais depuis la rue de Crécy préservant les continuités écologiques potentielles entre la zone humide et le thalweg au nord du village.

Envoyé en préfecture le 24/12/2019
Reçu en préfecture le 24/12/2019
Affiché le
ID : 060-216005942-20191223-D45_2019-DE

PLU SAINT-VAAST les MELLO
5: OAP.
Planche 5-2: Site équipement
rue de Crécy
Options d'Aménagement

Légende

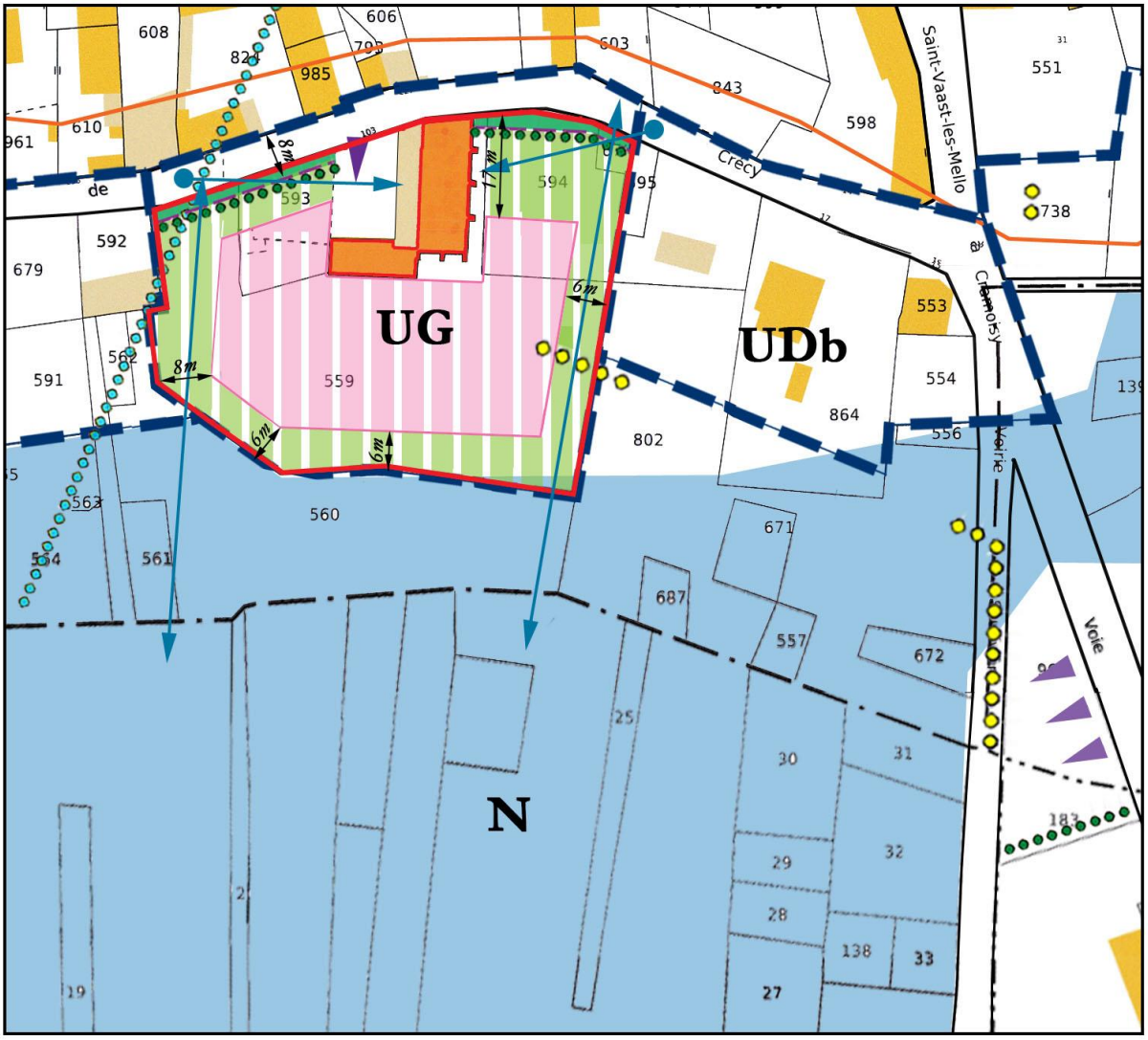
Indications zonage
- Périmètre OAP
- Zone de réglementation

Contraintes
- Zone humide
- Axe continuité écologique

Dispositions hors site
- Arrêt cars

Options d'aménagement
- Bâtiment à préserver
- Clôture végétale imposée
- Accès service
- Liaison douce
- Zone d'implantation et de stationnement
- Espaces plantés
- Alignement, Aménagement espace public
- Vue préservée

0 10 25 50 m



Envoyé en préfecture le 24/12/2019
Reçu en préfecture le 24/12/2019
Affiché le
ID : 060-216005942-20191223-D45_2019-DE