



## PLAN LOCAL D'URBANISME

### TINQUEUX

Vu pour être annexé à la  
délibération du  
**22 novembre 2010**  
Approuvant le Plan Local  
d'Urbanisme  
Cachet et Signature du Maire



*Jean-Pierre Fortuné*

### Orientations d'aménagement

(document C)





## SOMMAIRE

➤ Préambule ..... p. 2

➤ Poursuivre le développement équilibré des  
espaces ..... p. 4

➤ Promouvoir la valorisation des entrées de  
quartiers ..... p. 5

➤ Créer une trame verte intégrée au réseau  
d'agglomération ..... p. 10

## LA PORTEE DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

La loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU), modifiée par la loi Urbanisme et Habitat, prévoit que le PLU soit assorti, de façon facultative, d'orientations relatives à des quartiers ou secteurs en vue de prévoir des actions spécifiques et cohérentes avec le PADD. Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

Ces orientations d'aménagement et les schémas doivent être établis en cohérence avec le PADD, ce qui signifie qu'ils ne doivent pas comprendre de dispositions qui lui seraient contraires.

De plus, les orientations d'aménagement s'inscrivent en complémentarité du règlement en proposant un parti d'aménagement pour un secteur, un site, un quartier. Cette complémentarité interdit toute confusion. Ce qui relève du domaine réglementaire figure dans le règlement.

En revanche, les orientations d'aménagement peuvent donner un sens ou une précision au règlement, sans constituer, en elles-mêmes, des prescriptions. Les orientations d'aménagement traduisent les intentions locales et précisent par voie graphique les principes d'aménagement retenus sur chacun des sites de projet. Il s'agit bien de rechercher un rapport de compatibilité avec tous les travaux ou autorisations du droit des sols car ces orientations générales ont une portée juridique renforcée.

### Les articles du Code de l'Urbanisme relatifs aux orientations d'aménagement

**Article L123-1** : « Les plans locaux d'urbanisme (...) peuvent, en outre, comporter des orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Ces orientations peuvent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en oeuvre, notamment pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes 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 espaces publics ».

**Article L123-5** : « Les travaux ou opérations doivent en outre être compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement mentionnées au troisième alinéa de l'article L. 123-1 et avec leurs documents graphiques ».

**Article R123-1** : « Le plan local d'urbanisme comprend un rapport de présentation, le projet d'aménagement et de développement durable de la commune et un règlement ainsi que des documents graphiques. Il peut comporter en outre des orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs, assorties le cas échéant de documents graphiques ».

**Article R123-3-1** : « Les orientations d'aménagement peuvent, par quartier ou par secteur, prévoir les actions et opérations d'aménagement mentionnées au troisième alinéa de l'article L. 123-1 ».

## LES OBJECTIFS ET RESULTATS RECHERCHES

Les orientations d'aménagement sur les secteurs, sites et quartiers sont ici présentées autour des grandes politiques communales et d'agglomération d'attractivité et de solidarité du territoire.

### Les objectifs recherchés

Les principes fixés dans les orientations d'aménagement répondent aux objectifs suivants :

- Promouvoir un développement urbain de qualité, principalement en continuité des zones bâties existantes tout en préservant et en intégrant les entités naturelles et patrimoniales
- Assurer la cohérence des initiatives privées en matière de développement urbain avec les objectifs publics affichés au PADD

### Le contenu des orientations générales

Les orientations d'aménagement se présentent selon trois volets :

- Une partie écrite présentant les enjeux pour l'aménagement du secteur, du quartier ou du site
- Une partie écrite indiquant les dispositions qualitatives relatives au schéma d'orientations d'aménagement
- Une partie graphique exprimé sous forme de schéma, dont les informations indiquées établissent des principes d'aménagement à respecter sans toutefois définir précisément les tracés et implantations

Pour chaque grand secteur, la collectivité publique a déterminé un schéma d'aménagement global destiné à assurer la cohérence d'ensemble des futurs développements.

Le choix de localisation des secteurs correspond aux orientations générales du PADD qui prévoit une articulation entre les secteurs bâtis et les éventuelles mutations des espaces dans un objectif de valorisation des espaces et de gestion économe du foncier.

## ORIENTATIONS PARTICULIERES D'AMENAGEMENT

### POURSUIVRE LE DEVELOPPEMENT EQUILIBRE DES ESPACES

#### Secteur du Mont Saint Pierre

##### Les enjeux pour l'aménagement du secteur

- Favoriser le développement économique en continuité des zones existantes
- Garantir un traitement de qualité de la frange : transition entre espace urbain et espace naturel agricole mais également avec la vocation des territoires limitrophes (Champigny, Thillois ...).
- Mettre en valeur les cônes de vues
- Assurer la desserte routière de la zone en appui sur la trame existante dans les secteurs alentours
- Prendre en compte la proximité de l'A4 en bordure du secteur (zone de bruit).
- Assurer un développement cohérent en s'appuyant sur la topographie et les éléments structurants du paysage : Mont Saint Pierre

##### Les dispositions qualitatives relatives au schéma

- Préservation des vues vers le Mont Saint Pierre
- Intégration des bâtiments dans le paysage en prévoyant le retrait des constructions par rapport aux voies afin de minimiser l'impact des constructions et des paysagements par la végétalisation des parcelles
- Mise en place d'une bande paysagée en bordure du secteur afin de limiter l'impact des futures constructions
- Franchissement Nord Sud traversant la zone (Champigny/Tinqueux)

##### Les principes schématiques d'aménagement



## ➤ ORIENTATIONS PARTICULIÈRES D'AMÉNAGEMENT

### POURSUIVRE LE DÉVELOPPEMENT ÉQUILIBRÉ DES ESPACES

#### Secteur des Sintiniers

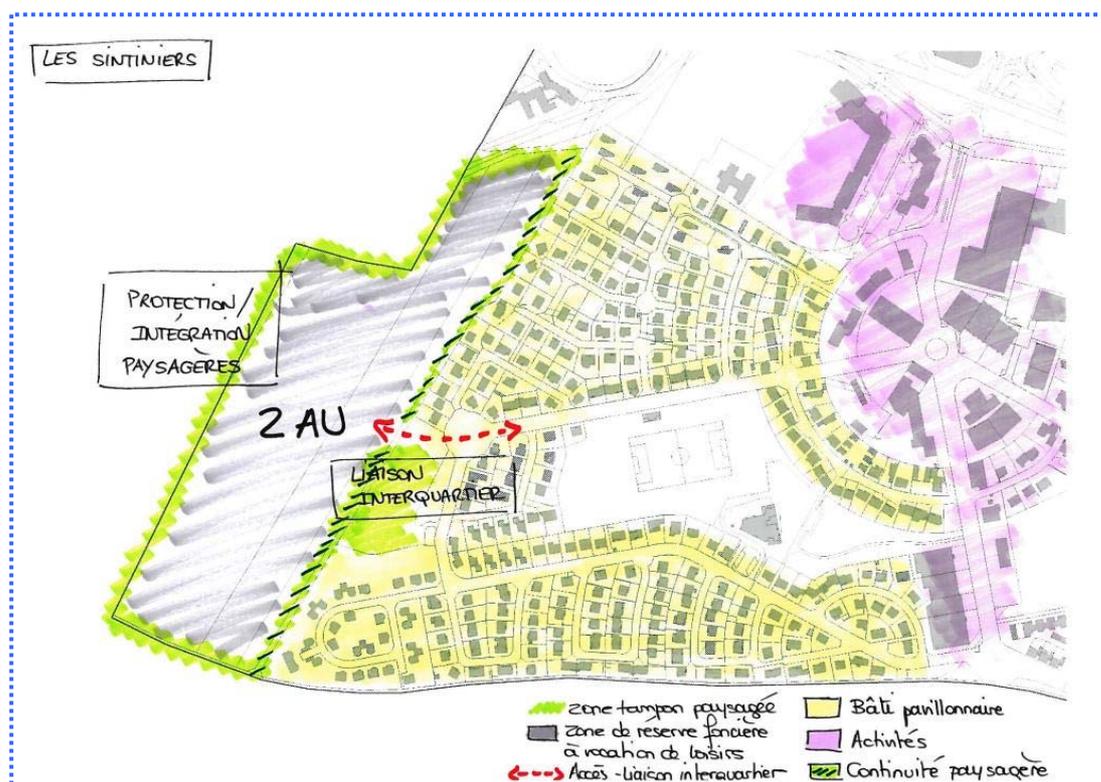
##### Les enjeux pour l'aménagement du secteur

- Favoriser un équilibre habitat/activités/équipements nécessaire à la mixité fonctionnelle de la commune
- Prendre en compte la proximité de l'A4 en bordure du secteur (zone de bruit).
- Atténuer la coupure physique formée par l'A4
- Traiter qualitativement la frange et permettre l'accès
- Prévoir des liaisons interquartiers

##### Les dispositions qualitatives relatives au schéma

- Assurer la transition entre la frange urbaine et les quartiers environnants par des paysagements de transition
- Organiser l'aménagement du secteur notamment autour d'un réseau de circulations douces destinées à relier les lieux de centralité, les équipements et les espaces publics, en relation avec le réseau communal

##### Les principes schématiques d'aménagement



## ORIENTATIONS PARTICULIÈRES D'AMÉNAGEMENT

### POURSUIVRE LE DÉVELOPPEMENT ÉQUILIBRÉ DES ESPACES

#### Secteur Beauséjour

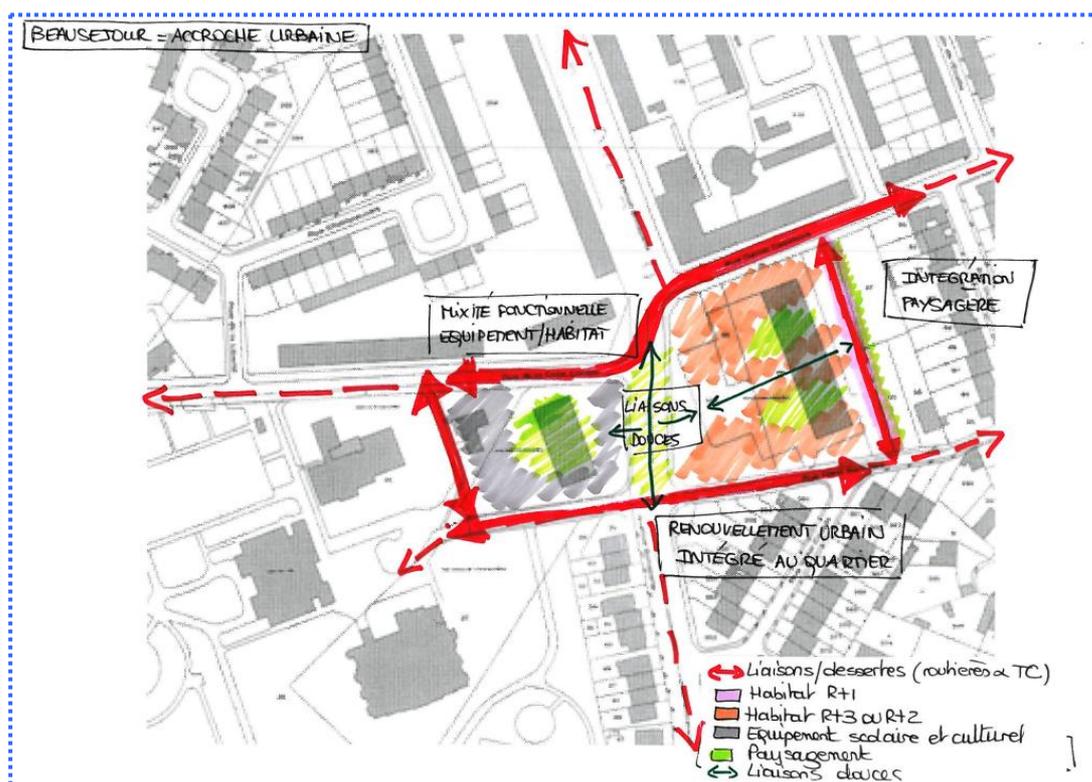
##### Les enjeux pour l'aménagement du secteur

- Conforter le développement urbain favorisant la mixité sociale et une mixité des formes urbaines
- Assurer un développement urbain respectueux du caractère architectural environnant
- Favoriser la construction de logements dont la forme urbaine est variée (R+1 à R+3) en fonction de la typologie du bâti limitrophe
- Ne pas créer de confrontations directes entre les franges de quartier et les nouvelles constructions en assurant une transition douce entre les formes urbaines
- Economiser l'espace et la consommation destinée à l'urbanisation en intensifiant le tissu urbain
- Intégrer les services à la population dans le fonctionnement et l'animation du quartier

##### Les dispositions qualitatives relatives au schéma

- Organiser l'aménagement du secteur autour d'un réseau de circulations douces dédiées aux cycles et/ou aux piétons destinées à relier les lieux de centralité, les équipements et les espaces publics
- Mettre en place d'une bande paysagée en bordure du secteur afin de limiter l'impact des futures constructions
- Créer des espaces de respiration paysagés en alternance avec le développement du bâti
- Générer une intensité urbaine (habitat/équipement/mobilité ...) dans une stratégie de recomposition urbaine

##### Les principes schématiques d'aménagement



## ➤ ORIENTATIONS PARTICULIÈRES D'AMÉNAGEMENT

### PROMOUVOIR LA VALORISATION DES ENTRÉES DE QUARTIERS

#### Secteur Boucicaut

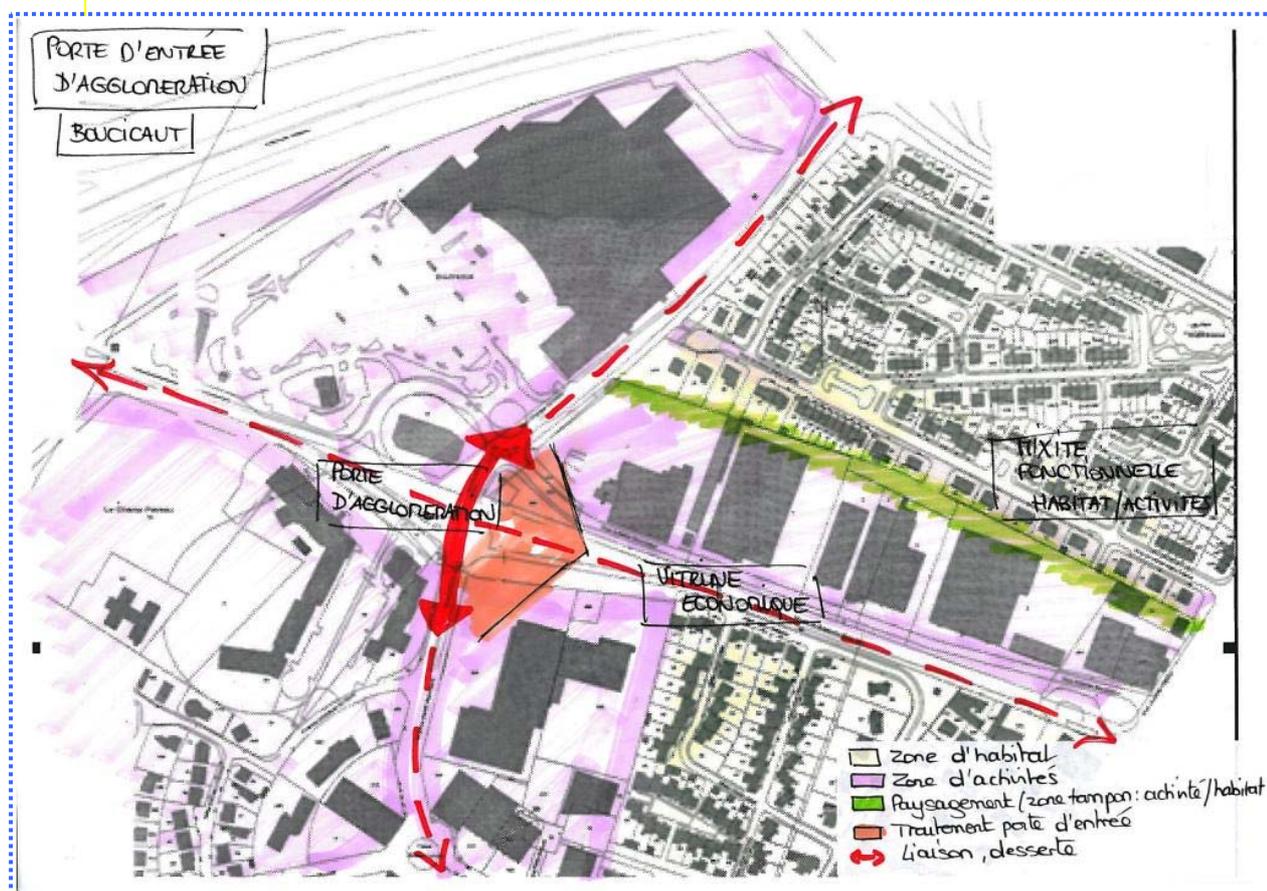
##### Les enjeux pour l'aménagement du secteur

- Assurer un maillage des nouvelles voiries sur l'existant en favorisant les circulations à partir d'axes structurants
- Désenclaver la zone par un axe structurant assurant la liaison entre la porte d'entrée de l'agglomération et la zone Boucicaut
- Restructurer le cadre bâti le long de la route de Soissons
- Marquer le caractère urbain de l'entrée
- Utiliser le traitement des espaces publics comme un lien fédérateur entre les quartiers
- Etablir une transition douce et végétale entre les secteurs d'habitat et les zones commerciales et d'activités
- Affirmer la vitrine économique par une identité et des aménagements communs

##### Les dispositions qualitatives relatives au schéma

- Limiter les nuisances le long des voies de circulation
- Créer des zones de paysagement marquant la transition entre les espaces résidentiels et économiques
- Marquer l'effet de porte d'entrée sur le secteur et l'agglomération par l'ouest (forme urbaine, espaces publics ...)

##### Les principes schématiques d'aménagement



## ORIENTATIONS PARTICULIÈRES D'AMÉNAGEMENT

### PROMOUVOIR LA VALORISATION DES ENTRÉES DE QUARTIERS

#### Secteur Sortie de Dormans

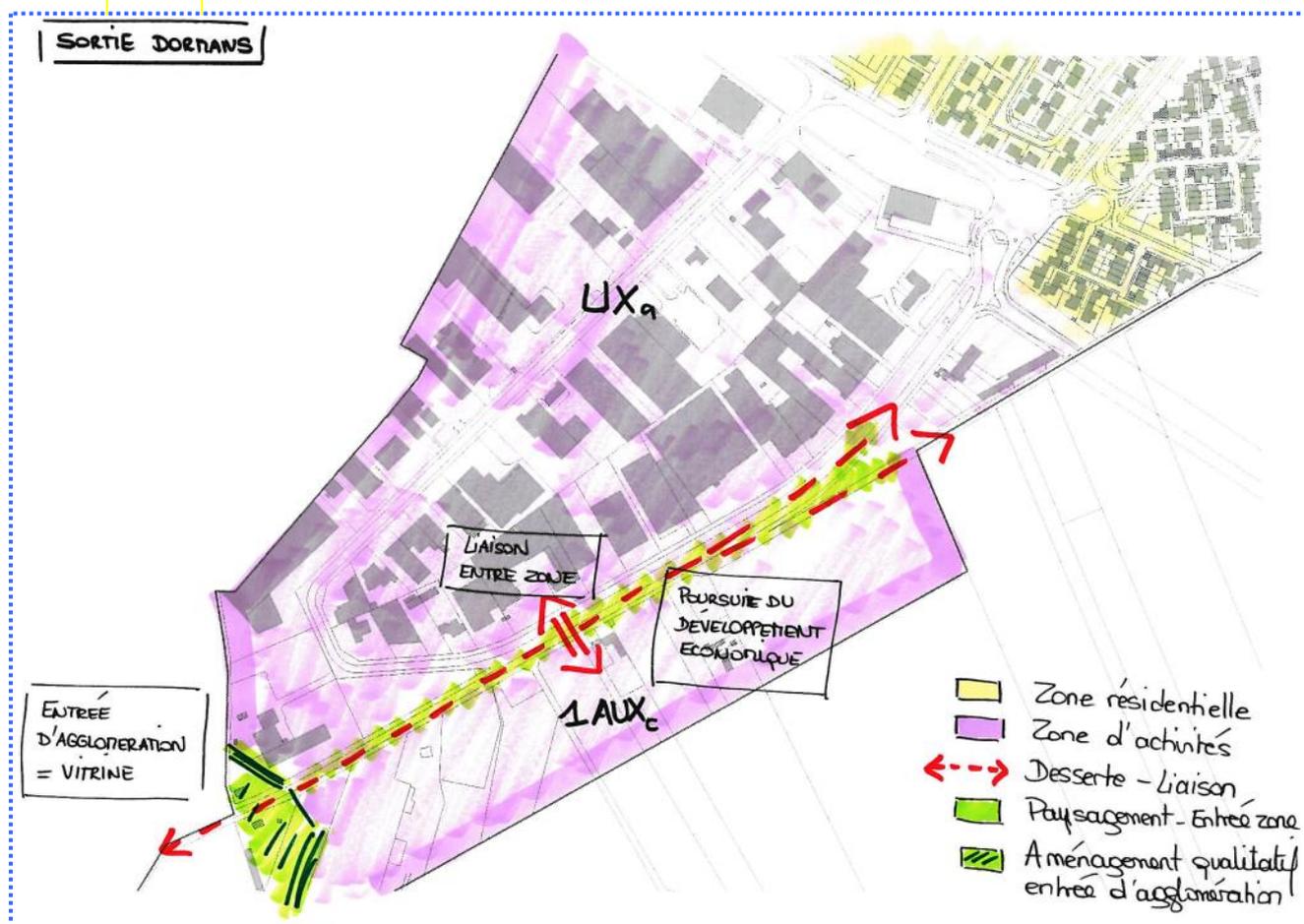
##### Les enjeux pour l'aménagement du secteur

- Restructurer le cadre bâti le long de la route de Dormans
- Favoriser la mutation des espaces par une diversification des activités
- Créer des liens avec les développements économiques limitrophes (Bezannes)
- Trouver des complémentarités entre les zones d'activités
- Mettre en valeur l'axe de la route de Dormans en complémentarité de la zone contiguë et permettre son évolution

##### Les dispositions qualitatives relatives au schéma

- Aménagement l'entrée de ville par une unité de forme urbaine, une simplification et un renforcement des accès, la valorisation des espaces et des aménagements
- Limiter les nuisances liées à la présence d'une infrastructure routière
- Hiérarchiser les voiries de desserte et traiter le paysagement de l'entrée de ville

##### Les principes schématiques d'aménagement



## ➤ ORIENTATIONS PARTICULIÈRES D'AMÉNAGEMENT

### PROMOUVOIR LA VALORISATION DES ENTRÉES DE QUARTIERS

#### Secteur Entrée Ouest

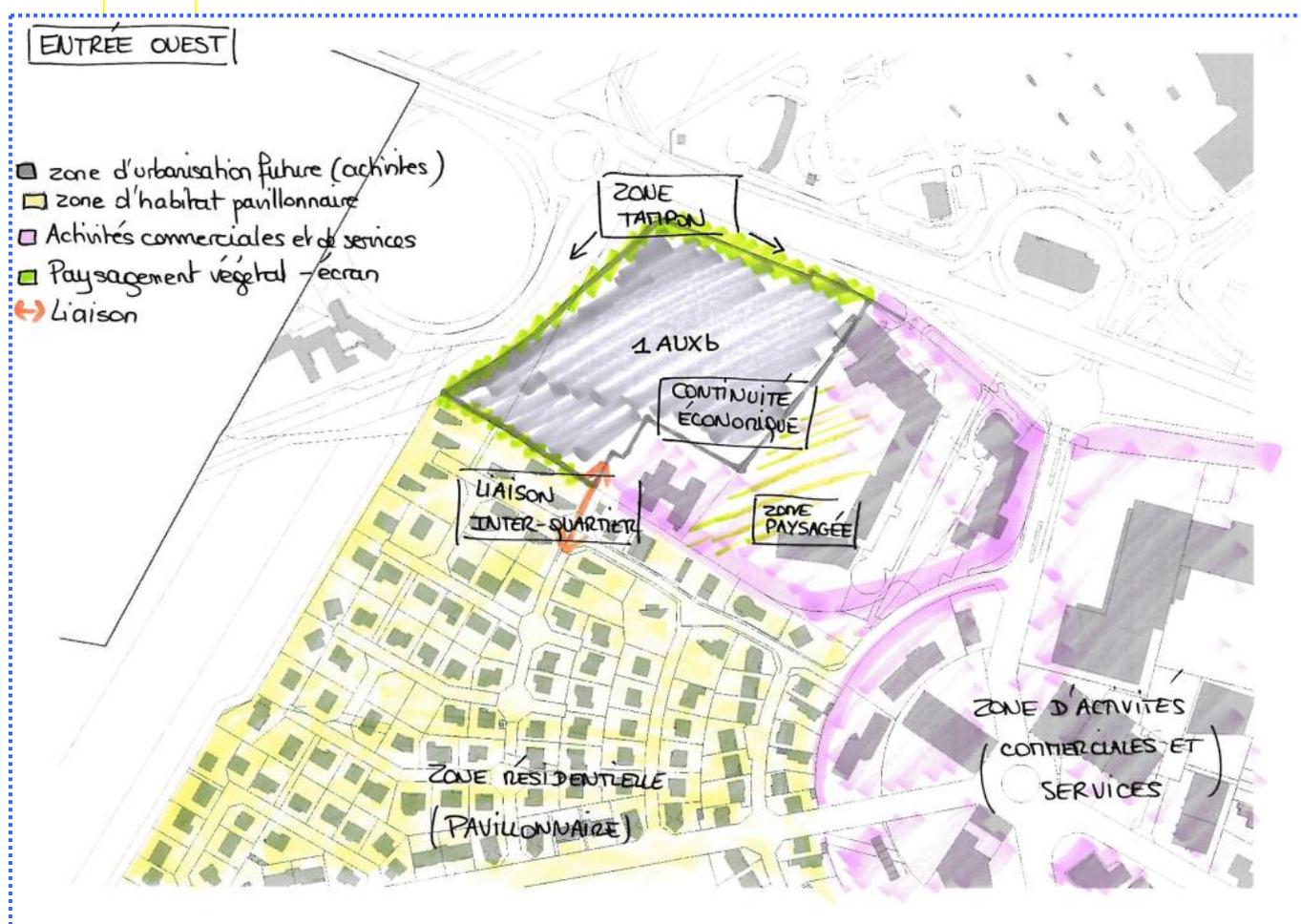
##### Les enjeux pour l'aménagement du secteur

- Désenclaver la zone par un axe structurant assurant la liaison avec la zone d'activité existante
- Utiliser le traitement des espaces publics comme un lien fédérateur entre les secteurs d'activités et la liaison avec le quartier d'habitat

##### Les dispositions qualitatives relatives au schéma

- Créer une zone tampon de paysagement pour assurer la tranquillité et la sécurisation du secteur d'activités
- Maîtriser les flux de circulation en requalifiant les infrastructures routières
- Créer un cadre bâti dynamique pour une vitrine économique

##### Les principes schématiques d'aménagement



### CRÉER UNE TRAME VERTE INTÉGRÉE AU RÉSEAU D'AGGLOMÉRATION

#### Secteur Muire / Pasteur (Coulée verte)

##### Les enjeux pour l'aménagement du secteur

- Faire pénétrer la Coulée verte dans la ville en multipliant les accès et les liaisons interquartiers vers le Parc de la Muire et les équipements de loisirs afin de constituer un maillage vert
- Faire de cet espace naturel le support de la mise en place d'un réseau de circulations douces se diffusant dans tout le secteur et plus généralement dans la ville de Tinquieux dans le cadre d'une articulation avec les communes voisines
- Améliorer ou aménager des intersections ou traversées pour les circulations douces
- Transformer l'effet de coupure de l'axe majeur reliant les parties nord et sud de Tinquieux
- Développer des centralités de quartier pour favoriser la vie des quartiers et limiter les déplacements (réduisant par la même les émissions de gaz à effet de serre et contribuant à lutter contre le changement climatique)

##### Les dispositions qualitatives relatives au schéma

- Créer à partir de cet espace naturel un maillage d'espaces verts qui viendrait s'insérer dans le tissu urbain et dans le maillage d'agglomération
- Traiter ce couloir paysager comme un véritable espace de transition entre la ville et la nature
- Ouvrir le tissu urbain sur son environnement naturel en intégrant une logique de cheminements publics dans les aménagements (tels que pistes cyclables, trottoirs élargis, ou passages suffisamment dimensionnés etc....) et favoriser la continuité des liaisons douces dans le tissu urbain, entre espaces verts existants ou à créer et vers les zones naturelles
- Créer des espaces naturels préservés afin de prendre en compte les zones humides et les zones inondables notamment en maintenant de larges emprises non constructibles le long de la Coulée verte
- Préserver les éléments de paysage et composantes naturelles remarquables en limite d'urbanisation avec notamment le maintien d'une zone naturelle "tampon" par l'aménagement de la Coulée verte
- Privilégier l'infiltration à la parcelle sur le secteur, y compris dans la ZAC de la Haubette.



## ↘ ORIENTATIONS PARTICULIERES D'AMENAGEMENT

CREER UNE TRAME VERTE INTEGREE AU RESEAU  
D'AGGLOMERATION