



COMMUNE DE PRECY SUR OISE

MODIFICATION N°2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

APPROBATION

Vu pour être annexé à la délibération
du 18.02.2026

5

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, 529, 530, 384 et 610,
- Orientation : Nord/Sud,
- Surface terrain : environ 6 542 m²,
- Ancien garage automobile / poids-lourds et station-service

L'objectif de cette OAP est d'organiser la reconstitution de la trame urbaine du bourg. Après démolition des bâtiments d'activités présents sur le site, le projet doit permettre l'accueil de nouveaux logements selon les principes édictés ci-dessous.

Principes généraux

- Typologie d'habitat : logements individuels, type maisons de ville, accolés sur l'une des limites séparatives selon la trame parcellaire et le modèle d'implantation détaillés page suivante,
- Les constructions devront s'inscrire dans le langage architectural de la maison traditionnelle de centre-bourg (toiture à deux pans, ordonnancement des ouvertures, présence de volets, modénatures discrètes...), sans exclure des propositions contemporaines. Il sera toutefois essentiel que chaque maison affirme son caractère unique (aucune maison ne devra être identique et le seul changement de couleurs de menuiserie ne sera pas admis), tout en respectant les principes et codes architecturaux propres au projet et au site dans son ensemble (centre bourg).
- La continuité urbaine et bâtie sur la rue du Havre devra être assurée par l'implantation des futures constructions. Toutefois, les espaces publics (trottoirs) sont étroits à cet endroit et afin de maintenir un espace confortable tel qu'il existe actuellement par le léger recul (1,6m) des constructions existantes par rapport à l'alignement, il est exigé que les futures constructions maintiennent ce recul. En constituant un élargissement ponctuel à cet endroit, il permettra d'assurer une circulation plus sécurisée et aisée des piétons, de sécuriser les entrées/sorties des futurs véhicules comme des futurs habitants ou encore de permettre la réalisation de plateforme pour les déchets en attente de collecte afin qu'ils ne gênent pas les piétons. Cet espace devra être non clos et faire l'objet d'un traitement qualitatif comportant notamment des plantations.



Extrait du zonage du PLU

- La clôture sur la RD 92 devra être soignée car elle contribue à la qualité de l'entrée de commune. Afin de constituer une barrière efficace au bruit, un mur plein est fortement recommandé,
- En limite de la RD, une bande boisée dense et constituée notamment d'arbres de hautes tiges, d'une profondeur minimale de 10m, devra être plantée. Le choix de végétaux aux feuilles persistantes est recommandé afin qu'ils jouent leur rôle de zone tampon en toute saison. Cette bande boisée devra rester constitutive de l'espace privé.
- Au sud-est du site, un espace de stationnement commun, notamment pour les véhicules des visiteurs devra être aménagé. Il est rappelé que la réalisation de places visiteurs est obligatoire, à raison d'au minimum, une place pour deux logements. Néanmoins, si cela est possible, cet espace de stationnement pourrait être ouvert aux autres riverains par exemple afin de limiter le stationnement sur la voie publique. Il sera accessible uniquement pas la rue du Havre. Il devra être qualitatif tout en restant simple. Des plantations adaptées au contexte local et demandant peu d'entretien devront agrémenter le site. Les espaces de stationnement devront obligatoirement être réalisés dans des revêtements perméables.
- Les éclairages des espaces communs devront être suffisants pour éviter toute zone d'ombre et seront obligatoirement équipés de leds.
- En amont, le porteur de projet devra prendre en compte la question du ramassage des déchets. Si la collecte peut être réalisée en porte à porte, les futurs logements devront prévoir le stockage des poubelles sur leur unité foncière ou à l'intérieur des logements ainsi qu'une aire de présentation pour les jours de collecte. Les bacs ne doivent en aucun cas se trouver sur l'espace public et gêner la circulation des piétons. Si le porte à porte n'est pas envisageable, un espace commun de collecte des déchets devra être prévu. Il devra être facile d'accès, suffisamment dimensionné et s'intégrer dans le projet d'ensemble. Il devra être aussi discret que possible dans le paysage urbain.
- Toujours dans le but de ne pas contraindre la circulation des piétons et de laisser libre l'espace public, il est demandé d'aménager une entrée charretière (place du midi) devant chaque accès individuel. Le portail devra donc être positionné suffisamment en recul pour qu'un véhicule puisse stationner sans encombrer l'espace public.

Trame parcellaire, organisation et implantation des futures constructions

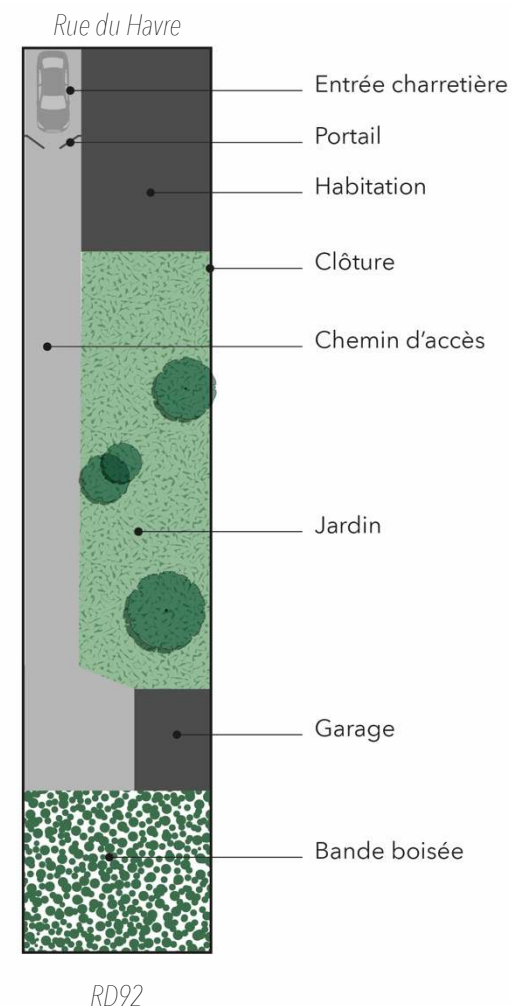
Le schéma ci-contre détaille les principes à respecter :

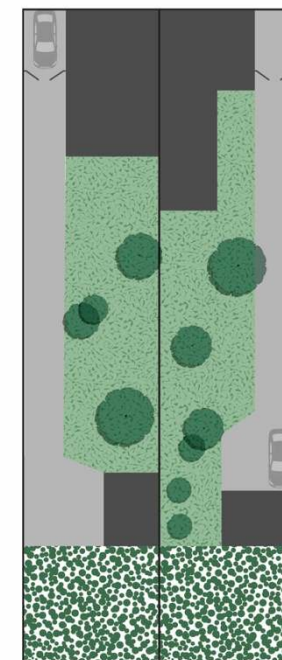
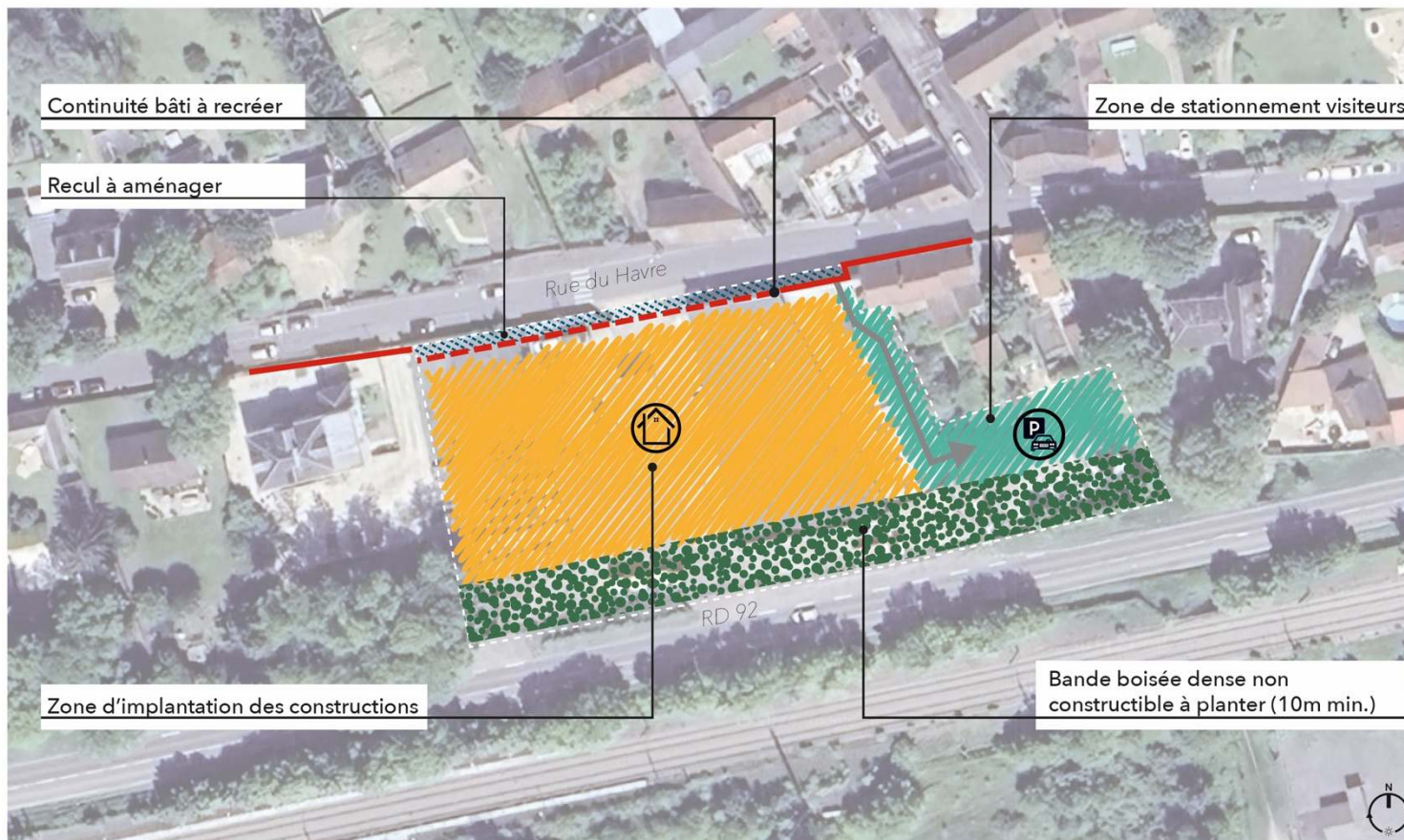
- Parcelle en lanière,
- Implantation de la construction principale en recul de 1,6m par rapport à l'alignement, accès individuel fermé par un portail métallique, positionné en recul de la façade sur rue afin de ménager une entrée charretière,
- Clôtures :
 - Mur plein obligatoire sur la rue du Havre,
 - Mur plein recommandé en limite séparative et en fond de parcelle (en limite avec la RD).
 - Dans tous les cas, les clôtures doivent faire l'objet d'un soin particulier afin de contribuer à la qualité de l'espace urbain. Elles doivent permettre une séparation efficace entre voisins sans recours à des dispositifs non durables ou peu qualitatifs, tels que les bâches et filets plastiques, canisses, végétation artificielle...
 - Sur rue comme en limite séparative, les clôtures doivent prévoir des découpes régulières en pied de clôture pour le passage de la petite faune et libre écoulement des eaux.
- Garage / espace de stationnement / annexe, à implanter en fond de parcelle,
- Jardin de pleine terre, planté, en milieu de parcelle (entre la maison et l'annexe)
- 10m minimum de bande boisée dense et composée notamment d'arbres de hautes tiges en limite avec la RD92.

La forme des constructions n'est pas imposée mais devra respecter des volumes simples et compacts s'intégrant dans l'environnement général.

Programme et densité attendus

- Nombre de logements attendus : entre 6 et 9
- Densité nette (hors espace commun) moyenne de 20 à 25 log/ha.





Exemple de déclinaison de la trame parcellaire sur deux parcelles



Images références : Centre de Précý (rue Charles de Gaulle/ rue de Gorée)

Exemple d'architecture contemporaine (NZI architectes)

RISQUES ET NUISANCES A PRENDRE EN COMPTE

Le site est concerné par plusieurs risques et nuisances que le projet devra **impérativement** prendre en compte en amont.

Aucun projet ne pourra être validé sans justifications concernant la prise en compte de ces éléments, qui pourront notamment se traduire par des études spécifiques permettant de justifier l'absence de risque ou le cas échéant, la mise en place de mesures de gestion adaptées et durables assurant la sécurisation du site et de ses abords.

- **Le risque de pollution du sol**

- Le site est recensé dans la base de données CASIAS (Carte des anciens sites industriels et activités de services) qui recense les anciennes activités susceptibles d'être à l'origine d'une pollution des sols. L'inscription d'un établissement dans la base CASIAS ne préjuge pas d'une éventuelle pollution à son endroit.
- Ainsi, tout changement d'usage de ces sites doit s'accompagner de la recherche d'éventuelle pollution afin d'évaluer les conséquences potentielles sur la santé humaine et de mettre en place, si nécessaire, les mesures nécessaires pour y remédier.

- **Le risque inondation**

- Une partie du site est couverte par le PPRi de l'Oise (zone bleue) et l'entièreté se situe dans une zone potentiellement sujette aux débordements par remontée de nappe ou au moins, à des inondations de cave, avec une fiabilité forte.
- Le futur projet devra donc intégrer les dispositions réglementaires du PPRi sur les zones concernées. Elles pourront être utilement étendues à l'ensemble du site. La conception du projet devra également prendre en compte le risque de remontée de nappe et inondation de cave notamment dans la configuration et la construction des futurs bâtiments.

- **Les nuisances sonores**

- Le site est situé dans une zone de bruit provenant de la RD92 et de la voie ferrée, toutes deux classées par des arrêtés préfectoraux relatifs aux voies bruyantes.
- Le modèle parcellaire et d'implantation à respecter dans le cadre de la présente OAP vise à éloigner autant que possibles les espaces habitables des voies et à constituer des obstacles au bruit (bande boisée dense, annexes en fond de parcelle, jardin planté...) Toutes autres mesures contribuant à réduire les nuisances sonores sont fortement recommandées.
- Il est par ailleurs rappelé que tout bâtiment à construire dans ces secteurs doit respecter un isolement acoustique minimal déterminé selon les spécifications de l'arrêté du 30 mai 1996 (modifié par l'arrêté du 23 juillet 2013).

II.2 - Espace d'aménagement urbain à vocation d'habitat - Secteur 1AUh

- 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.

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.

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 : zone paysagère ouverte (zone naturelle à la végétation basse, zone agricole cultivée ou encore prairie...)

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.



1- Construction de logements - habitat de type traditionnel (1AUh)



2- Zone paysagère ouverte (espace agricole cultivé, prairie, zone naturelle à la végétation basse...)



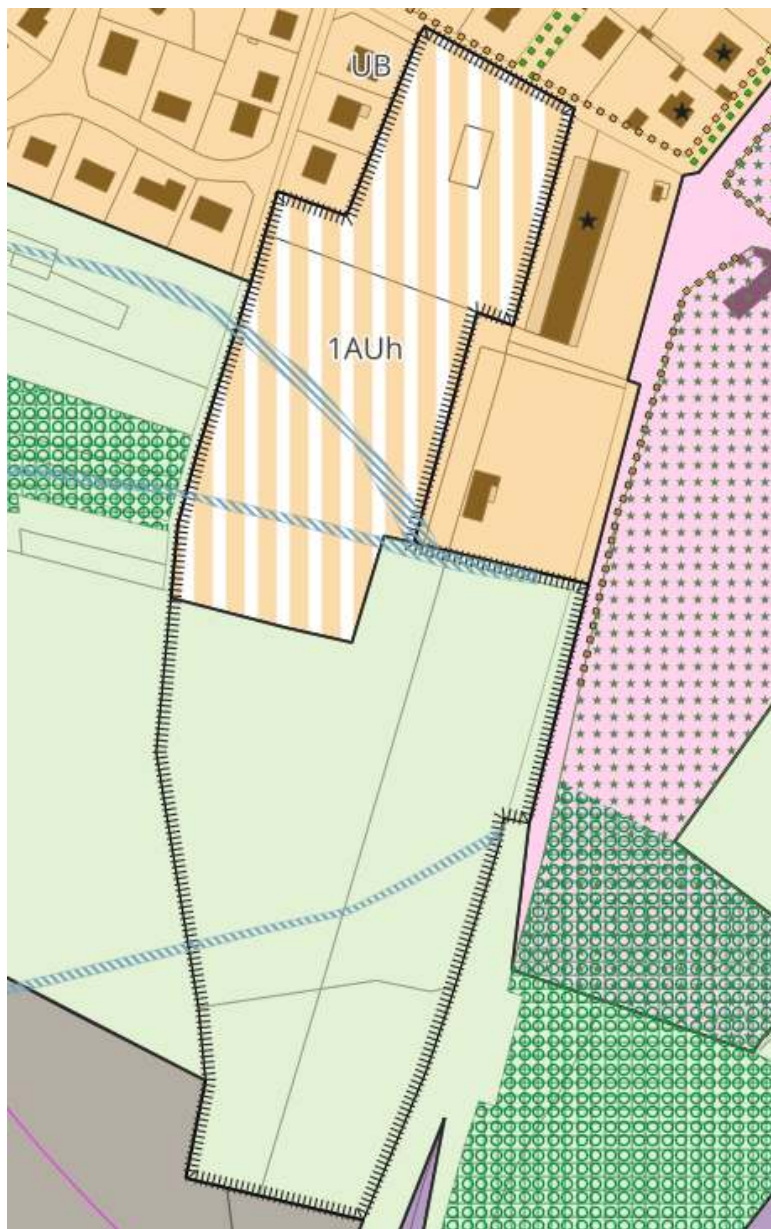
3- Espace boisé à créer



Coulée verte à créer pour la gestion du ruissellement et paysagement de la zone. Cet espace aura une largeur minimale de 10 m et sera rétrocedé dans le domaine public ; il pourra être traversé pour des raisons techniques ou fonctionnelles (voirie, canalisations, etc.).



Accès depuis la rue du Parc



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 de la zone 1AUh : 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 de la zone 1AUh 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 de la zone 1AUh. 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

Le secteur 1AUh devra présenter des 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 m²), 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.

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

Espace de renouvellement urbain :

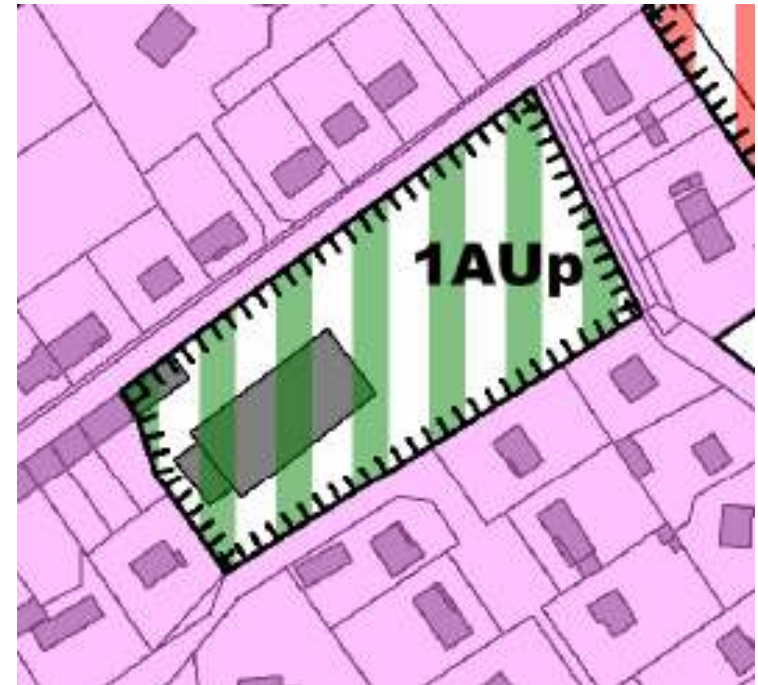
- Situation : Cœur de bourg, Rue des Briqueteries,
- Parcelle : n°646,
- Orientation : Nord/Sud,
- Surface terrain : environ 8 800 m²,
- **Site pollué.**

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

Source Géoportail

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

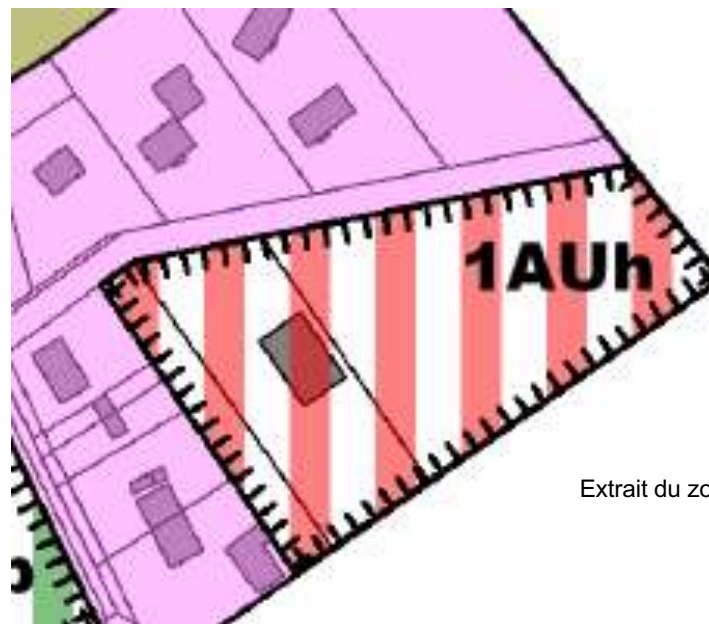
Espace de renouvellement urbain :

- Situation : Limite Est du territoire, Rue des Briqueteries,
- Parcelles : n° 338, 339 et 340,
- Orientation : Nord/Sud,
- Surface terrain : environ 7900 m².

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

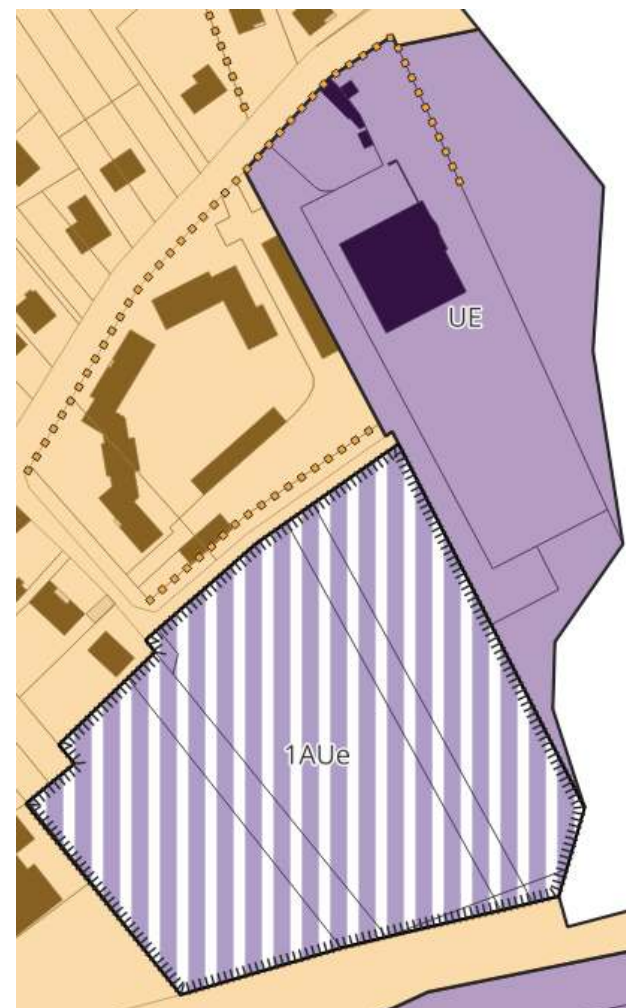
Espace d'aménagement urbain :

- Situation : Cœur de bourg, RD 92,
- Parcelles : n°187, 670, 671 et 672, 603 et 604, 606 à 608,
- Orientation : Nord/Sud,
- Surface terrain : environ 16 567 m².

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 l'impasse du Martray. Un accès secondaire pourra éventuellement être réalisé, à terme, au nord-est de la zone par la mutualisation d'un chemin d'accès privé existant. Cet accès pourra rester privé mais ouvert à la circulation publique afin de répartir les flux au sein de la zone.
- 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 éclairages des espaces communs seront obligatoirement équipés de leds.



Extrait du zonage du PLU

RISQUES ET NUISANCES A PRENDRE EN COMPTE

Le site est concerné par le risque inondation. Le projet devra **impérativement** prendre en compte ce sujet en amont.

Aucun projet ne pourra être validé sans justifications concernant la prise en compte de ces éléments, qui pourront notamment se traduire par des études spécifiques permettant de justifier l'absence de risque ou le cas échéant, la mise en place de mesures de gestion adaptées et durables assurant la sécurisation du site et de ses abords.

Une partie du site est couverte par le PPRi de l'Oise (zone bleue) et l'entièreté se situe dans une zone potentiellement sujette aux débordements par remontée de nappe ou au moins, à des inondations de cave, avec une fiabilité forte.

Le futur projet devra donc intégrer les dispositions réglementaires du PPRi sur les zones concernées. Elles pourront être utilement étendues à l'ensemble du site. La conception du projet devra également prendre en compte le risque de remontée de nappe et inondation de cave notamment dans la configuration et la construction des futurs bâtiments.

