



# RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

04U17

Rendu exécutoire



## ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Date d'origine :  
Juin 2023

3

ARRET du Projet - Dossier annexé à la  
délibération municipale du **5 Mai 2022**

APPROBATION - Dossier annexé à la  
délibération municipale du **29 Juin 2023**

### *Urbanistes :*

Mandataire : ARVAL

Agence d'Urbanisme ARVAL  
Sarl MATHIEU - THIMONIER - CARRAUD  
3 bis, Place de la République - 60800 CREPY-EN-VALOIS  
Téléphone : 03 44 94 72 16 - Fax : 03 44 94 72 01  
Courriel : nicolas.thimonier@arval-archi.fr

Equipe d'étude :

N. Thimonier (Géog-Urb), M. Louërat (Urb)

*Participation financière :* Conseil Départemental de l'Oise



# ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION secteur 1AUm Avrechy centre bourg : NOTICE EXPLICATIVE

Conformément aux articles L.151-6 et R. 151-6 du code de l'urbanisme et dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, le Plan Local d'Urbanisme comprend des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) définissant des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat et les transports et les déplacements.

Il s'agit d'orientations d'aménagement et de programmation portant sur le secteur 1AUm délimitée dans le prolongement du centre bourg d'Avrechy.

## 1/ Dispositions portant sur l'aménagement de ce secteur :

- L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur ne peut s'envisager qu'à partir d'une opération d'ensemble afin d'éviter qu'un projet isolé ne remette en cause l'aménagement du reste de la zone. L'opération pourra être réalisée en plusieurs tranches.

Par ailleurs, compte tenu de la surface relativement importante à desservir par les réseaux publics, au regard de la faible capacité financière de la commune, le dépositaire du projet participera au financement des réseaux et à l'aménagement de l'espace public, nécessaires à la viabilisation et à l'urbanisation du secteur.

- La conception de ce nouvel ensemble bâti doit viser à optimiser l'espace disponible dans le respect de la configuration urbaine du bourg. Le projet présenté devra s'attacher à cette problématique tant au niveau de son organisation, sa desserte, son insertion paysagère et son architecture.

- Une qualité architecturale homogène sur l'emprise est souhaitée, de manière à intégrer le nouveau secteur au reste du bourg, en rappelant que l'emprise se situe dans le périmètre de protection des abords de l'église Monument Historique.

- L'opération à réaliser aura à intégrer la construction de nouveaux logements venant répondre aux objectifs chiffrés du projet communal et la réorganisation de cette centralité autour de la place actuelle dont la conception est à reprendre. Il est notamment prévu de concevoir un vaste espace ouvert réservé aux piétons, de type parvis, le long de l'équipement scolaire accessible depuis cette place. Le stationnement des véhicules sera repoussé vers le sud avec un accès depuis la partie aménagée pour accueillir des logements et un éventuel accès (à confirmer par la commune) depuis la rue de la Croix Adam en lien avec la mairie.

- Dans les emprises prévues à cet effet sur le schéma (couleur orange), il sera réalisé des constructions de type maisons groupées analogues à celles existantes à l'entrée nord-est du secteur, venant « tenir la place et l'espace de stationnement », avec possibilité d'accueil d'activités commerciales et de services de proximité ou encore d'équipements d'intérêt collectif (micro-crèche par exemple), au rez-de-chaussée du bâtiment. Le reste de l'emprise sera vouée à accueillir des constructions destinées à l'habitation de type logement individuel.



Vue sur les maisons groupées existantes à l'est du secteur 1AUm.

- Afin de faciliter la réalisation des objectifs chiffrés de logements sur cette opération, l'intégration des parcelles limitrophes au périmètre des OAP, dès lors qu'elles sont situées en zone urbaine au plan, pourrait être envisagée entre l'aménageur, les propriétaires concernées et la commune, au moment des études préalables au dépôt d'une demande d'autorisation d'urbanisme, sachant que les propriétaires de ces parcelles pourraient alors être tenus de participer au financement de la voie d'accès et des réseaux publics qui desserviraient ces terrains.
- Au contact de la friche végétale qui s'est récemment développée dans la partie ouest du secteur 1AUM depuis l'arrêt de l'exploitation agricole de cette partie de la parcelle, il est demandé la constitution d'une emprise publique végétalisée visant à conserver les éléments végétaux existants les plus intéressants et pouvant reposer sur le déploiement d'un verger conservatoire d'intérêt pédagogique pour les scolaires. Cette emprise végétale vient prolonger l'emprise déjà occupée par l'équipement scolaire.
- La limite sud du secteur 1AUM devra faire l'objet d'un traitement végétal sous forme de haie venant prolonger la haie existante conservée (qui présente un intérêt pour la biodiversité en tant que corridor écologique), ainsi que celle se trouvant au sud du chemin d'Amiens également à conserver. Ces haies permettent, par ailleurs, une transition douce et naturelle (sur au moins 5 à 10 mètres de large) entre les espaces agricoles ouverts plus au sud et la zone urbanisable tout en laissant des ouvertures visuelles et une certaine perméabilité des lieux. Cette zone tampon végétalisée sera plantée au moyen d'un ensemble d'arbres et d'arbustes, similaires à ceux recensés dans la haie existante (voir étude de diagnostic faune/flore annexée au rapport de présentation).
- Côté zone déjà urbanisée du bourg, une trame végétale de type bande plantée en fond de jardin est à prévoir afin de limiter les effets de co-visibilité de voisinage.
- Les surfaces imperméabilisées seront limitées et la gestion des eaux pluviales sera réalisée sur place.

## 2/ Dispositions portant sur l'habitat :

- Le secteur est uniquement à vocation d'habitat, d'aménagements et d'équipements publics et à des activités commerciales ou de services de proximité sans problème de compatibilité avec l'habitat, et devra conduire à la réalisation d'environ 30 logements afin de répondre aux objectifs chiffrés du PADD. La densité nette moyenne retenue sera donc d'environ 18 à 20 logements à l'hectare réellement voué au logement.
- Au moins 20% des logements réalisés viseront à satisfaire aux objectifs de mixité sociale (logement locatif ou en accession aidée notamment) suivant les dispositions de l'article L.151-41 du code de l'urbanisme.

## 3/ Dispositions portant sur les transports et les déplacements :

- Depuis la rue de la Croix Adam, la desserte principale de ce secteur se fera par l'est au niveau de la voie mise en attente qui dessert actuellement les deux maisons groupées existantes. Un autre accès, depuis la rue de la Croix Adam (face à la mairie) est à étudier au moins pour desservir le parking déplacé vers le sud qui sera utilisé pour les personnes venant à l'équipement scolaire.
- Le traitement des dessertes internes en voirie mixte reposera sur un revêtement de sol différencié afin de ne pas marquer la prédominance de l'automobile, plus particulièrement à proximité de la forme d'habitat un peu plus dense et de la place publique réorganisée.
- L'aménagement de la place côté mairie aura à intégrer une requalification du traitement de la rue de la Croix Adam à cet endroit afin d'améliorer la sécurité des piétons.
- Une voie douce (piétons, vélos) est à aménager depuis la mairie jusqu'au chemin d'Amiens, ainsi que jusqu'à la rue du Clos Lenoir, qui relie la trame urbaine de Bizancourt à celle d'Avrechy, en passant par le parvis de l'équipement scolaire, le parking déplacé, l'emprise publique végétalisée.



# ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTEUR 1AUm (centre bourg)

**2,5 ha emprise totale du secteur dont :**  
- 0,35 ha pour la place publique et parvis de l'école  
- 0,2 ha pour l'aire de stationnement (environ 80 places)  
- 0,85 ha pour l'emprise publique végétalisée  
- 1,1 ha pour l'habitat et la voirie (environ 30 logements)

- LEGENDE :
- Périmètre du secteur soumis aux OAP
  - Principe de voie interne à aménager
  - Principe de voie secondaire à aménager
  - Cheminement doux à envisager
  - Place publique restant ouverte aux véhicules (stationnement)
  - Espace restant aménagé en place publique non circulaire par les véhicules
  - Emprise publique végétalisée à valoriser (ouverture sur le paysage depuis la place et l'école)
  - Haie existante conservée
  - Frange paysagère à traiter sous forme de haie (haie à conserver quand elle existe et à prolonger)
  - Bande plantée à réaliser
  - Emprise pouvant recevoir des logements de type individuel et/ou maisons groupées
  - Emprise vouée à recevoir une forme d'habitat plus dense (maisons groupées)
  - Cône à valoriser vers l'église et le centre bourg





# ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION secteur 1AUe à Argenlieu : NOTICE EXPLICATIVE

Conformément aux articles L.151-6 et R. 151-6 du code de l'urbanisme et dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, le Plan Local d'Urbanisme révisé comprend des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) définissant des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat et les transports et les déplacements.

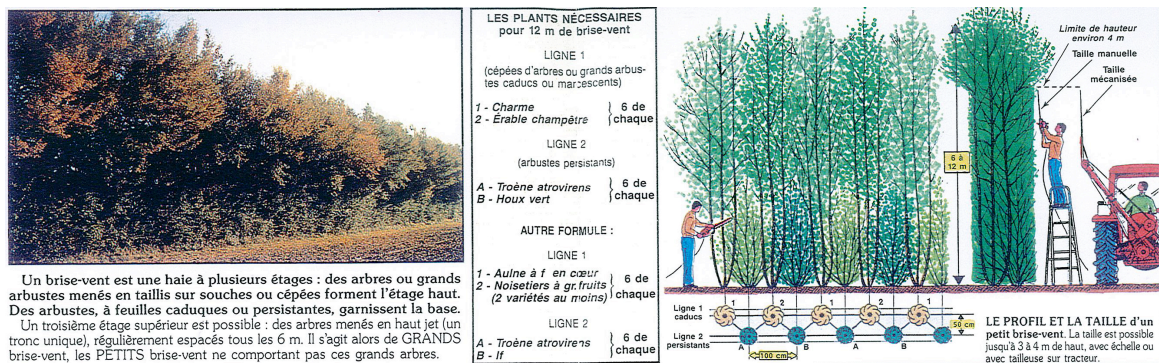
Il s'agit d'orientations d'aménagement et de programmation portant sur la partie sud de la zone d'activités économiques intercommunale d'Argenlieu sur laquelle un projet d'implantation d'une entreprise agro-alimentaire est prévu.

## 1/ Dispositions portant sur l'aménagement de ce secteur :

- La conception de l'aménagement du secteur soumis aux OAP devra veiller à garantir une bonne insertion au site des constructions et des installations, à assurer une desserte adaptée et une organisation fonctionnelle du site.
- Une qualité architecturale homogène sur l'emprise est souhaitée, de manière à intégrer les bâtiments et les installations au site.
- Une frange végétale est à réaliser sur le pourtour du secteur soumis aux OAP, en cherchant à conserver les éléments plantés existants, plus particulièrement dès lors que leur état sanitaire le permet et que cela ne nuit pas à l'aménagement global du site. Là où le paysage est ouvert, il conviendra de réaliser une haie de type bande arborée ou brise-vent venant se connecter avec le bosquet existant à conserver, tandis que le long de la RD916 est à privilégier une haie libre ou taillée, ou un alignement d'arbres afin de préserver une transparence et une visibilité sur la voie depuis l'espace destiné au stationnement des convois exceptionnels.

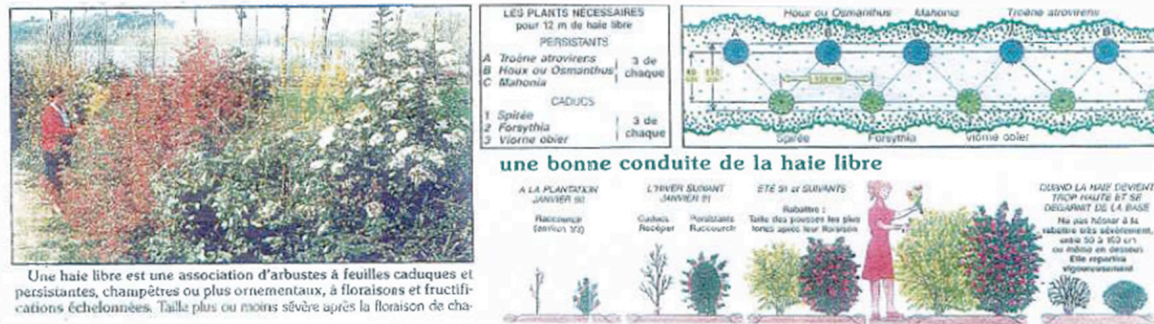
Le positionnement du boisement existant, identifié en « élément de paysage à préserver » au règlement graphique, pourra être ajusté pour répondre à des contraintes d'implantation des bâtiments et des installations prévues sur le secteur, uniquement dans la mesure où d'une part, sera reconstituée au moins la même superficie totale occupée par ce boisement sur le secteur 1AUe, en plus des plantations à réaliser sur le pourtour du site, d'autre part la nature des essences utilisées veilleront à tenir compte de l'intérêt écologique de ce boisement à l'échelle de la commune.

## Haie brise-vent donnée à titre d'exemple :



Source : Plaquette « Plantons dans l'Oise » - CAUE de l'Oise

## Haie libre donnée à titre d'exemple :



Source : Plaquette « Plantons dans l'Oise » - CAUE de l'Oise

- Le long de la RD916 et avec un accès depuis cette route, il convient de prévoir une emprise à aménager pour le stationnement des convois exceptionnels qui transitent par la RD916 et qui, régulièrement s'arrêtent jusqu'à plusieurs jours, à Argenlieu d'autant que le réaménagement de la traversée du hameau d'Argenlieu par cet axe pourrait fortement limiter les possibilités de stationnement de ces convois sur les bas-côtés dans leur état actuel.

L'aménagement de cette aire de stationnement privilégiera un traitement en surface non (ou faiblement suivant les normes techniques à respecter) imperméabilisée, les eaux de pluie seront gérées sur le site. Un traitement paysager adapté est à réaliser sans nuire à la visibilité d'entrée et de sortie de cette aire pour les convois : les plantations devront se situer à au moins 4 mètres du bord de la chaussée en privilégiant les haies.

## 2/ Dispositions portant sur l'habitat :

- La construction destinée au logement des personnes est autorisée uniquement à condition qu'elle soit nécessaires à la surveillance, l'entretien ou la direction de l'activité existante, et incluse ou accolée au bâtiment d'activité.

## 3/ Dispositions portant sur les transports et les déplacements :

- L'accès à l'emprise vouée à recevoir de nouvelles activités se fera par l'emprise mise en attente depuis la voie interne déjà aménagée de la zone d'activités économiques existantes.
- Le long de cette voie, le cheminement piéton existant et arrivant de la rue du Rideau Magdeleine est à prolonger jusqu'à l'emprise inscrite en secteur 1AUe.
- Le long de la RD916, l'accès à l'aire de stationnement des convois exceptionnels doit être conçue de manière à garantir une bonne sécurité routière dans la manœuvre des convois accédant ou quittant cette aire depuis la route. La voie d'insertion à cette aire de stationnement aura une longueur suffisante pour limiter la gêne au trafic routier sur la RD916. Depuis la voie qui dessert cette aire, il convient de rendre possible son prolongement vers le terrain situé au sud du secteur 1AUe.

# ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTEUR 1AUe

- LEGENDE :
- Périimètre du secteur soumis aux OAP
  - Voie de desserte à aménager
  - Cheminement existant à conforter et à prolonger
  - ||| Emprise destinée au stationnement des convois exceptionnels
  - ↩ Accès sur la RD916 à aménager et à sécuriser
  - ↔ Principe d'accès à rendre possible à terme
  - Bosquet existant à conserver (ajustement possible du positionnement de l'emprise)
  - Frange paysagère à réaliser de type bande arborée
  - Traitement végétal à réaliser (haie, alignement d'arbres)
  - Emprise vouée à recevoir des constructions et installations

**7,1 ha superficie totale du secteur soumis aux OAP dont :**  
**- 5,3 ha réellement urbanisé pour recevoir des activités économiques**





# ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION Zone 2AUh « Jardin Boilleau » : NOTICE EXPLICATIVE

Conformément aux articles L.151-6 et R. 151-6 du code de l'urbanisme et dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, le Plan Local d'Urbanisme comprend des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) définissant des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat et les transports et les déplacements.

Il s'agit d'orientations d'aménagement et de programmation portant sur la zone 2AUh délimitée au nord de la trame urbaine de Bizancourt. Le contenu de ces OAP pourra être ajusté au moment de la procédure de modification du PLU qui permettrait d'ouvrir à l'urbanisation tout ou partie de cette zone. Dans l'attente d'une éventuelle ouverture à l'urbanisation de cette emprise, son maintien à usage agricole est préconisé.

## 1/ Dispositions portant sur l'aménagement de ce secteur :

- L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur ne peut s'envisager qu'à partir d'une opération d'ensemble afin d'éviter qu'un projet isolé ne remette en cause l'aménagement du reste de la zone. L'opération pourra être réalisée en plusieurs tranches. Par ailleurs, compte tenu de la surface relativement importante à desservir par les réseaux publics, au regard de la faible capacité financière de la commune, le dépositaire du projet participera au financement des réseaux et à l'aménagement de l'espace public, nécessaires à la viabilisation et à l'urbanisation du secteur.
- La conception de ce nouvel ensemble bâti doit viser à optimiser l'espace disponible dans le respect de la configuration urbaine de Bizancourt. Le projet présenté devra s'attacher à cette problématique tant au niveau de son organisation, sa desserte, son insertion paysagère et son architecture.
- Une qualité architecturale homogène sur l'emprise est souhaitée, de manière à intégrer le nouveau secteur au reste de la trame urbaine de Bizancourt.
- Il est demandé le maintien d'un espace tampon d'une largeur d'au moins une quarantaine de mètres entre l'emprise du domaine ferroviaire à l'ouest de la zone soumise aux OAP et l'emprise aménageable inscrite en zone 2AUh au PLU. Cet espace tampon devra rester à usage agricole et/ou valoriser au titre de la biodiversité (jardins partagés, verger conservatoire, maraîchage, friche végétale spontanée, etc.) offrant une compensation à la partie de la friche végétale récente réduite par l'aménagement prévu du secteur 1AUm (au moins 0,3 ha). Entre cet espace tampon et la zone 2AUh aménageable, il est demandé la réalisation d'une frange paysagère de type haie brise-vent au moyen d'un ensemble d'arbres et d'arbustes, similaires à ceux recensés dans la haie existante (voir étude de diagnostic faune/flore annexée au rapport de présentation) sur le talus de l'emprise du domaine ferroviaire, support de corridor écologique local.

### Haie brise-vent donnée à titre d'exemple :



Un brise-vent est une haie à plusieurs étages : des arbres ou grands arbustes menés en taillis sur souches ou cépées forment l'étage haut. Des arbustes, à feuilles caduques ou persistantes, garnissent la base. Un troisième étage supérieur est possible : des arbres menés en haut jet (un tronc unique), régulièrement espacés tous les 6 m. Il s'agit alors de GRANDS brise-vent, les PETITS brise-vent ne comportant pas ces grands arbres.

#### LES PLANTS NÉCESSAIRES pour 12 m de brise-vent

LIGNE 1  
(cépées d'arbres ou grands arbustes caducs ou marcescents)

1 - Charme } 6 de  
2 - Érable champêtre } chaque

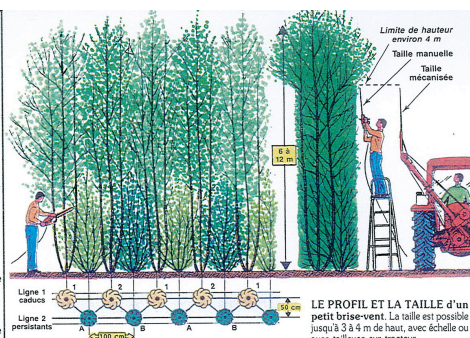
LIGNE 2  
(arbustes persistants)

A - Troène atroviens } 6 de  
B - Houx vert } chaque

#### AUTRE FORMULE :

LIGNE 1  
1 - Aulne à f en cœur } 6 de  
2 - Noisetiers à gr. fruits } chaque  
(2 variétés au moins)

LIGNE 2  
A - Troène atroviens } 6 de  
B - If } chaque



Source : Plaquette « Plantons dans l'Oise » - CAUE de l'Oise

- En limite nord de la zone, le fossé existant nécessaire à l'évacuation des eaux de ruissellement qui arrivent du plateau ouest en passant sous le domaine ferroviaire pour rejoindre le fond de vallée de l'Arré sera conservé et renforcé : la plantation d'une haie entre le fossé et l'arrière des terrains urbanisables est à réaliser.
- À l'intérieur de la zone, il est demandé la création d'au moins un espace public collectif à dominante végétale, lieu de détente et de rencontres entre les habitants. Il pourra utilement être agrémenté de jeux pour les enfants ou encore d'un terrain de boules par exemple.
- Les surfaces imperméabilisées seront limitées et la gestion des eaux pluviales sera réalisée à la parcelle.

## 2/ Dispositions portant sur l'habitat :

- Le secteur est uniquement à vocation d'habitat et à des activités de services sans problème de compatibilité avec l'habitat, et devra conduire à la réalisation d'environ 25 logements afin de répondre aux objectifs chiffrés du PADD, sauf si au moment de l'ouverture à l'urbanisation de la zone, les besoins en logements sur la commune sont plus ou moins importants au regard de ceux qui auront été réalisés dans les zones urbaines déjà constituées et sur le secteur 1AUm aménagé. La densité nette moyenne retenue sera donc d'environ 17 logements à l'hectare.

## 3/ Dispositions portant sur les transports et les déplacements :

- La voie interne principale à aménager pour desservir le secteur reposera sur un bouclage depuis les deux emprises prévues au moment de la réalisation des lots déjà délimités et en cours d'urbanisation qui donnent directement sur la rue du Jardin René. La viabilisation de la partie du chemin de Bizancourt au Metz sera à la charge de l'aménageur.
- Le traitement des dessertes internes en voirie mixte reposera sur un revêtement de sol différencié afin de ne pas marquer la prédominance de l'automobile.
- Des espaces de stationnement ouvert au public seront prévus aux emplacements matérialisés sur le schéma (pouvant être déplacés tout en restant dans l'emprise de la zone 2AUh). En outre, sur les parcelles cadastrées section ZK n°178, n°179 et n°181, pas encore urbanisées, il est demandé à l'aménageur la création d'au moins deux emplacements de stationnement longitudinal pour chacune des trois parcelles, à rétrocéder à la commune et accessibles par les riverains (et les visiteurs) de cette partie de la rue du Jardin René. Ces places de stationnement ouvertes au public viennent en plus des deux places de stationnement au minimum à prévoir sur l'emprise de la propriété privée vouée à recevoir une habitation.
- Depuis la rue du Jardin René et au travers de l'emprise soumise aux OAP, il convient de prévoir une liaison piétonne permettant de rejoindre la gare et d'accéder au réseau de transport ferroviaire.

# ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTEUR 2AUh

LEGENDE :

-  Périmètre du secteur soumis aux OAP
-  Principe de voie interne à privilégier
-  Stationnement provisoire (environ 10 places) à étudier (parcelle n°182)
-  Cheminement doux à envisager
-  Emprise vouée à une aire de stationnement partagée
-  Stationnement longitudinal à réaliser avec rétrocession à la commune
-  Aménagements d'une portion de voie publique à la charge du porteur de projet
-  Emprise à aménager en espace vert collectif à l'échelle du quartier
-  Frange paysagère à traiter sous forme de haie brise-vent
-  Bande plantée à réaliser et fossé eaux de ruissellement à préserver
-  Emprise à maintenir à usage agricole et/ou à valoriser au titre de la biodiversité (jardin partagé, verger, maraîchage, etc.)
-  Emprise déjà aménagée en cours de construction (habitat individuel)
-  Emprise pouvant recevoir de nouveaux logements à plus long terme (après modification du PLU)

**3,6 ha superficie totale du secteur soumis aux OAP dont :**  
**- 0,6 ha déjà aménagé (9 lots à bâtir)**  
**- 1 ha reste à vocation agricole ou naturelle**  
**- 2 ha emprise aménageable dont :**  
**- 0,5 ha pour la voirie, le stationnement et les espaces verts**  
**- 1,5 ha pour l'habitat (environ 25 logements)**

Échelle : 1/1000ème  
Source : ARVAL Urbanisme - Mars 2022

