

RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

03U24



Rendu exécutoire
le



MODIFICATION N°1

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Date d'origine :

Décembre 2024

3

PLU approuvé le 29 Septembre 2020 - Etude réalisée par Agence d'Urbanisme ARVAL SARL

Modification n°1 - APPROBATION - Dossier annexé
à la délibération municipale du 20 Décembre 2024

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

Participation financière : Conseil Départemental de l'Oise

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION – SECTEUR RUE DE L'OURMELET NOTICE EXPLICATIVE

Conformément aux articles L.123-1-4 et R.123-1 (devenus articles L.151-6 et R. 151-6 depuis janvier 2016) 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 relative à la parcelle cadastrée section ZB n°381, située rue de l'Ourmelet. Situé dans un angle de rue où les conditions d'accès, de stationnement et de circulations, ne sont pas optimales, les OAP proposées définissent des principes d'aménagement adaptés au regard des possibilités de division de ce terrain en plusieurs parcelles.

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. De plus, compte tenu de la configuration du terrain et des possibilités de division parcellaire, l'aménageur pourrait être tenu de participer au financement des réseaux nécessaires à la viabilisation des parcelles créées.
- Aucun accès direct aux parcelles qui seraient créées donnant sur la rue de l'Ourmelet ne peut être autorisé pour des raisons de sécurité routière. Il est donc demandé d'organiser une placette permettant d'assurer la desserte des terrains en dehors de la rue.
- Une qualité paysagère et urbaine sur le secteur est souhaitée. Au contact de l'espace agricole, présentant un paysage ouvert, une trame végétale est à créer, de type haie taillée, dans le but d'accompagner l'insertion paysagère des nouvelles constructions et d'assurer un espace tampon entre les parties habitées et les emprises cultivées.
Le long la rue de l'Ourmelet, une emprise paysagère incluant du stationnement est à prévoir.
- Une qualité architecturale homogène sur la zone est souhaitée, de manière à intégrer rapidement et parfaitement les constructions nouvelles au tissu bâti environnant, largement à dominante pavillonnaire. Compte tenu du dénivelé significatif existant entre l'emprise publique et l'emprise aménageable, la hauteur maximale des nouvelles constructions principales sera limitée à 7 mètres au faîtage comptés depuis le terrain naturel à l'endroit où est implantée la construction.
- Il est rappelé que ce secteur se trouve sur un sol particulièrement argileux. Il est donc demandé d'utiliser des techniques de construction et de gestion des eaux pluviales adaptées à la nature du sol. La plaquette d'informations sur les conséquences éventuelles de ce phénomène, figurant en annexe du présent règlement, pourra utilement renseigner les porteurs de projet à ce sujet.

2/ Dispositions portant sur l'habitat :

- Il sera réalisé au plus 3 à 4 logements sur la partie aménageable du secteur.

3/ Dispositions portant sur les transports et les déplacements :

- Dans l'hypothèse où l'opération projetée proposera la réalisation de plusieurs constructions, il sera aménagé une placette assurant un accès partagé des véhicules aux terrains constructibles, en dehors de l'emprise publique de la rue de l'Ourmelet. Dès lors, aucun accès direct depuis cette rue aux terrains aménagés n'est admis.
- Le projet d'aménagement intégrera la réalisation d'une bande de stationnement arborée, ouverte au public, le long de la rue de l'Ourmelet.

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) : Rue de l'Ourmelet

LEGENDE

- ■ ■ ■ Périimètre du secteur soumis aux OAP
- Emprise pouvant être construite
- ● Emprise vouée à du stationnement à aménager
- Placette d'accès partagé des véhicules aux terrains constructibles
- Trame végétale à créer

- Il est attendu au plus 3 à 4 logements sur
environ 0,36 ha aménageable

Echelle : 1/1000 ème - Carte Arval Urbanisme septembre 2018



©2017 Ministère de l'Action et des
Comptes publics



ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION – RUE DU CLOS DE SAVEUSE NOTICE EXPLICATIVE

Conformément aux articles L.123-1-4 et R.123-1 (devenus articles L.151-6 et R. 151-6 depuis janvier 2016) 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 relative à la parcelle cadastrée section ZB n°372 (en partie), située rue de l'Ourmelet. Se trouvant au débouché de la rue du Clos du Saveuse sur la RD62, à un croisement fréquenté et dangereux, les OAP proposées définissent des principes d'aménagement adaptés au regard des possibilités de division de ce terrain en plusieurs parcelles et de la nécessité d'anticiper à un aménagement de ce croisement routier.

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.
- Aucun accès direct depuis la RD62 au terrain concerné par les OAP ne peut être autorisé pour des raisons de sécurité routière. Il est donc demandé de traiter en jardins (emprise non urbanisée) la partie du terrain venant au contact de la RD62 et de prévoir une clôture (en limite de la partie grisée sur le schéma) qui soit adaptée pour garantir la visibilité au croisement des deux rues. En outre, une emprise est à conserver non aménagée à l'angle de la rue du Clos de Saveuse et de la route départementale, afin de permettre une mise en sécurité de ce carrefour routier.
- Une qualité paysagère et urbaine sur le secteur est souhaitée. Au contact de l'espace agricole, présentant un paysage ouvert donnant sur le tissu bâti de Bailleval, une trame végétale est à créer, de type haie taillée, dans le but d'accompagner l'insertion paysagère des nouvelles constructions et d'assurer un espace tampon entre les parties habitées et les emprises agricoles.
Le long la rue du Clos de Saveuse, une emprise paysagère incluant du stationnement ouvert au public est à prévoir.
- Une qualité architecturale homogène sur la zone est souhaitée, de manière à intégrer rapidement et parfaitement les constructions nouvelles au tissu bâti environnant, largement à dominante pavillonnaire.

2/ Dispositions portant sur l'habitat :

- Il sera réalisé au plus 3 logements sur la partie aménageable du secteur.

3/ Dispositions portant sur les transports et les déplacements :

- L'accès à l'emprise urbanisable ne peut être réalisé que depuis la rue du Clos de Saveuse, le long de laquelle une bande de stationnement arborée, ouverte au public, est à réaliser.

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) : Rue du Clos de Saveuse

LEGENDE

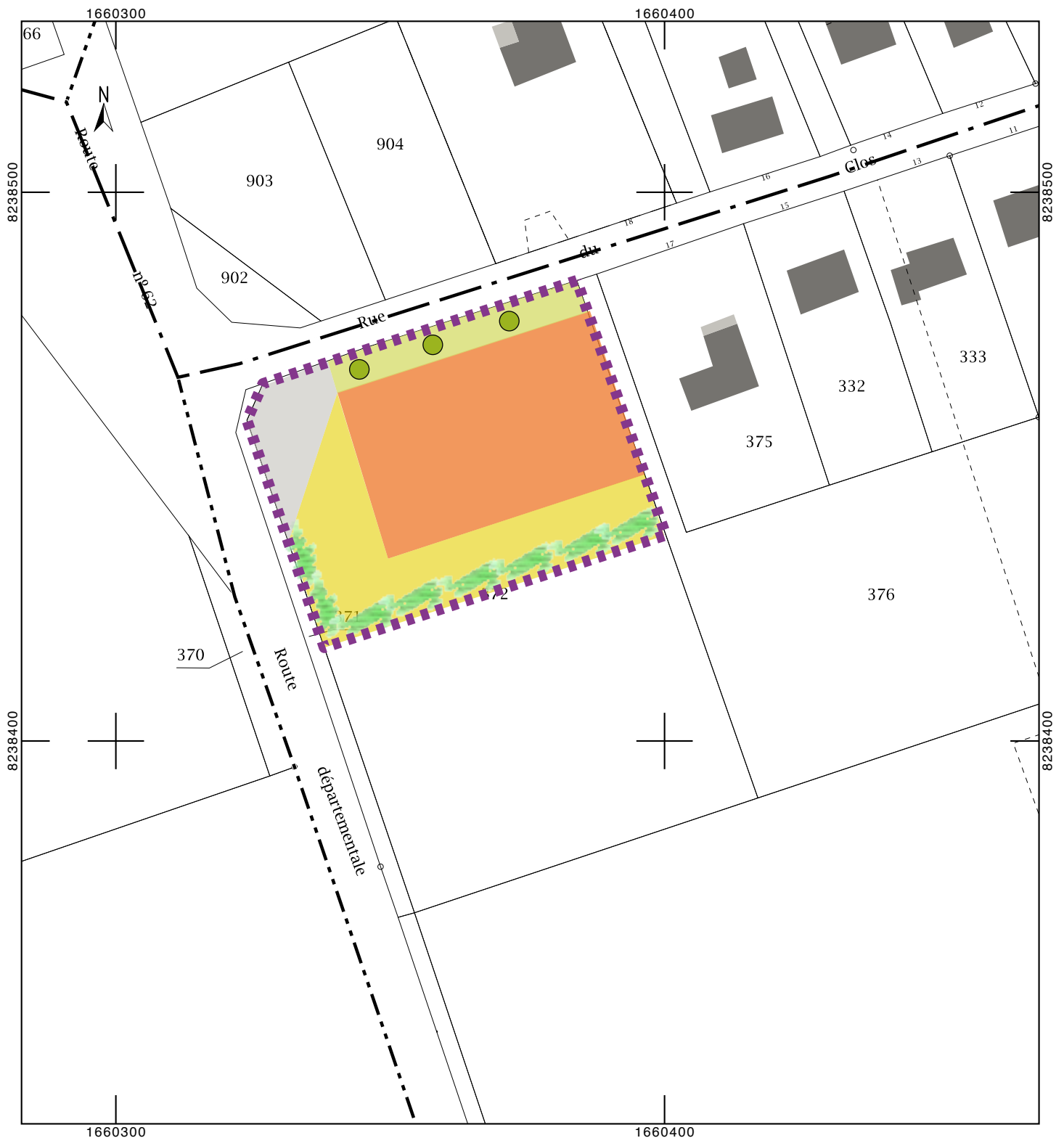
-  Périmètre du secteur soumis aux OAP
-  Emprise pouvant être construite
-  Emprise paysagère incluant du stationnement à aménager
-  Emprise à traiter en jardins (non urbanisée)
-  Trame végétale à créer
-  Emprise à conserver pour aménagement ultérieur du carrefour

- Il est attendu au plus 3 logements sur
environ 0,3 ha aménageable (dont 0,14 ha
urbanisable)

Echelle : 1/1000 ème - Carte Arval Urbanisme mars 2018



©2017 Ministère de l'Action et des Comptes
publics



ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION – SECTEUR DU COURTIL TARTRON NOTICE EXPLICATIVE

Conformément aux articles L.123-1-4 et R.123-1 (devenus articles L.151-6 et R. 151-6 depuis janvier 2016) 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 relative aux terrains encore libres de construction, situés entre la rue de l'Ourmelet au nord et la rue Jacques Isoré au sud, de part et d'autre du sentier dit du Courtil Tartron. Cette emprise vient en continuité du tissu bâti observé le long de ces rues.

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. De plus, compte tenu de la surface relativement importante à desservir par les réseaux publics et de la faible capacité financière de la commune, l'aménageur pourrait être tenu de participer au financement des réseaux nécessaires à la viabilisation du secteur.
- Privilégier l'extension de l'urbanisation du village au cœur du tissu bâti. En effet, la zone est proche du pôle multifonctions de l'école et des équipements à développer sur le village. Les constructions doivent rester calées dans la trame bâtie et restées faiblement visibles depuis la départementale n°62 dont elles sont relativement éloignées.
- Une qualité paysagère et urbaine sur le secteur est souhaitée. Au sud de l'emprise aménageable au contact des constructions existantes, une emprise restera traitée en espace vert de type jardins attenants à une construction. Le long la voie de desserte interne à aménager, une emprise paysagère incluant du stationnement est à prévoir. Sur le pourtour ouest et est de l'emprise, une trame végétale est à créer, de type haie taillée, dans le but d'accompagner l'insertion paysagère des nouvelles constructions.
- Une qualité architecturale homogène sur la zone est souhaitée, de manière à intégrer rapidement et parfaitement les constructions nouvelles au tissu bâti environnant, largement à dominante pavillonnaire. Les constructions pourront venir à l'alignement de la voie aménagée ou en retrait de celle-ci. En outre, il sera possible d'implanter des constructions en limites séparatives.

2/ Dispositions portant sur l'habitat :

- Il sera réalisé une quinzaine de logements sur la partie aménageable du secteur.
- Est encouragée la réalisation de quelques logements voués à diversifier l'offre à l'échelle du village en favorisant la primo-accession, à partir de la construction de petites maisons de village sur au plus 2 niveaux, en adoptant un gabarit et une architecture analogues à ce qui peut être observé dans le vieux village. L'objectif de diversification de l'offre en logements pourra aussi être atteint en modulant la superficie des terrains libres de construction qui seraient créés.

3/ Dispositions portant sur les transports et les déplacements :

- Il convient d'aménager une voie ouverte à la circulation automobile sur le sentier du Courtil Tartron à élargir. Cette voie est à concevoir depuis la rue de l'Ourmelet (entrée – sortie) et proposera quelques places de stationnement. Le schéma de voirie présenté au plan ci-après sera à respecter. Le débouché de cette voie sur la rue de l'Ourmelet sera à sécuriser et nécessite de prévoir une emprise suffisante pour garantir la manœuvre des véhicules et assurer une bonne visibilité. Le prolongement de la voie jusqu'à la rue Jacques Isoré restera principalement traité en chemin, en autorisant l'accès des véhicules jusqu'à l'activité économique existante.
- Cette voie sera réalisée en permettant la circulation sécurisée des piétons (liaison privilégiée entre Cagneux, Louveauourt et Bailleval centre).

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) : Courtil Tartron

LEGENDE

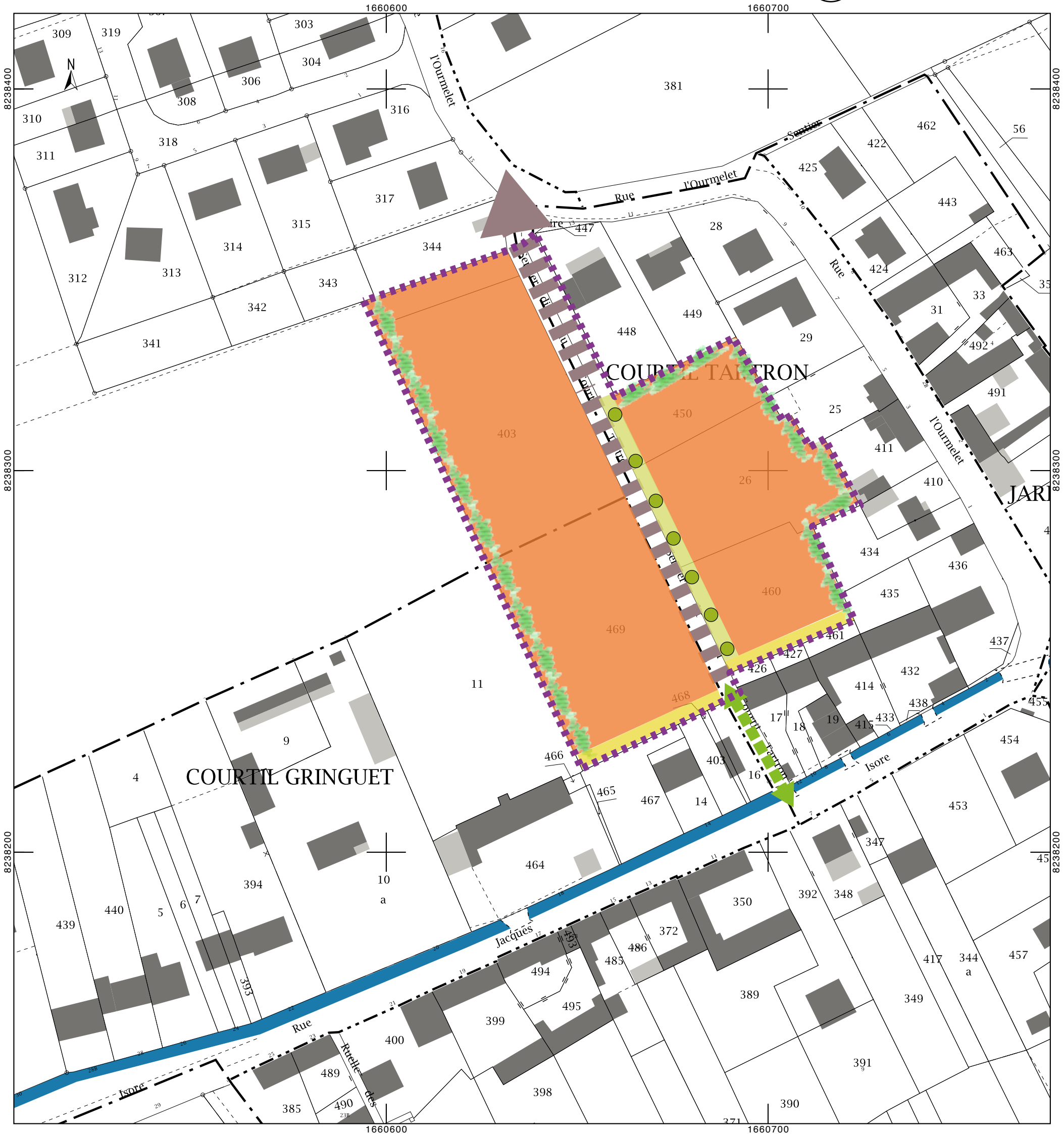
-  Périmètre du secteur soumis aux OAP
-  Principe de maillage principal à prévoir
-  Urbanisation possible
-  Emprise paysagère incluant du stationnement à aménager
-  Emprise à maintenir non construite
-  Trame végétale à créer
-  Liaison douce (chemin) à valoriser et accès à l'activité économique existante

- Il est attendu une quinzaine de logements sur environ 0,9 ha aménageable

Echelle : 1/1000 ème - Carte Arval Urbanisme mai 2020



©2017 Ministère de l'Action et des Comptes publics



ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION – RUELLE JEANNOT NOTICE EXPLICATIVE

Conformément aux articles L.123-1-4 et R.123-1 (devenus articles L.151-6 et R. 151-6 depuis janvier 2016) 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 relative aux terrains encore libres de construction, situés le long de la rue de la Fontaine Saint Maur et de la rue de la Chesnaie, au lieu-dit « Ruelle Jeannot ». Cette emprise vient en continuité du tissu bâti de Louveauourt et Cagneux observé le long de ces rues.

En raison de la présence de sources et l'existence de ruissellements, tout aménagement et nouvelle construction devra être conçu en conséquence. L'étude géotechnique obligatoire du fait de l'aléa retrait-gonflement des argiles pourra utilement être complétée d'une analyse des sols au regard de la présence de sources et de ruissellements.

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

- L'urbanisation de ce secteur devra veiller à produire un ensemble de constructions harmonieux tant dans la forme urbaine que l'aspect architectural. Les constructions principales ne pourront s'implanter que dans l'emprise prévue à cet effet sur le schéma.
- Une qualité paysagère et urbaine sur le secteur est souhaitée. Au contact de l'espace naturel, chaque terrain restera à large dominante végétale, surface non imperméabilisée, de type jardin d'agrément, potager ou verger, afin de constituer un espace tampon entre les parties habitées et le milieu naturel. Sera recherché le maintien des arbres existant dont l'état sanitaire le permet. La plantation de nouveaux végétaux veillera à reprendre les essences locales.

Le long de la voie publique, les emprises de stationnement à aménager pourront s'accompagner d'un traitement paysager adapté et intégrer la problématique de la gestion des eaux pluviales.

- Une qualité architecturale homogène sur la zone est souhaitée, de manière à intégrer rapidement et parfaitement les constructions nouvelles au tissu bâti environnant, largement à dominante pavillonnaire.

2/ Dispositions portant sur la biodiversité :

- L'aménagement réalisé devra concourir au maintien et au développement de la biodiversité ordinaire locale qui caractérise cette partie du territoire communal. Pour cela, il convient de préserver en l'état, autant que possible, la partie du secteur identifiée au schéma en emprise devant conserver un traitement en jardin (dominante végétale). Une attention particulière est à porter à la conservation des arbres.
- Le recours aux essences locales est demandé pour concourir à cette biodiversité ordinaire.

3/ Dispositions portant sur l'habitat :

- Il sera réalisé au plus 7 constructions pour au plus 7 logements sur la partie aménageable du secteur.

4/ Dispositions portant sur les transports et les déplacements :

- Sur chaque unité foncière existante ou nouvellement délimitée, une portion de terrain est vouée à l'aménagement de l'emprise publique : création de places de stationnement directement accessibles depuis la rue de la Fontaine Saint Maur et de la rue de la Chesnaie, places ouvertes à tous, venant en plus des places de stationnement à prévoir dans l'emprise privative de l'unité foncière qui reçoit une construction.

Les modalités d'aménagement puis de gestion de ces places seront négociées avec la commune.

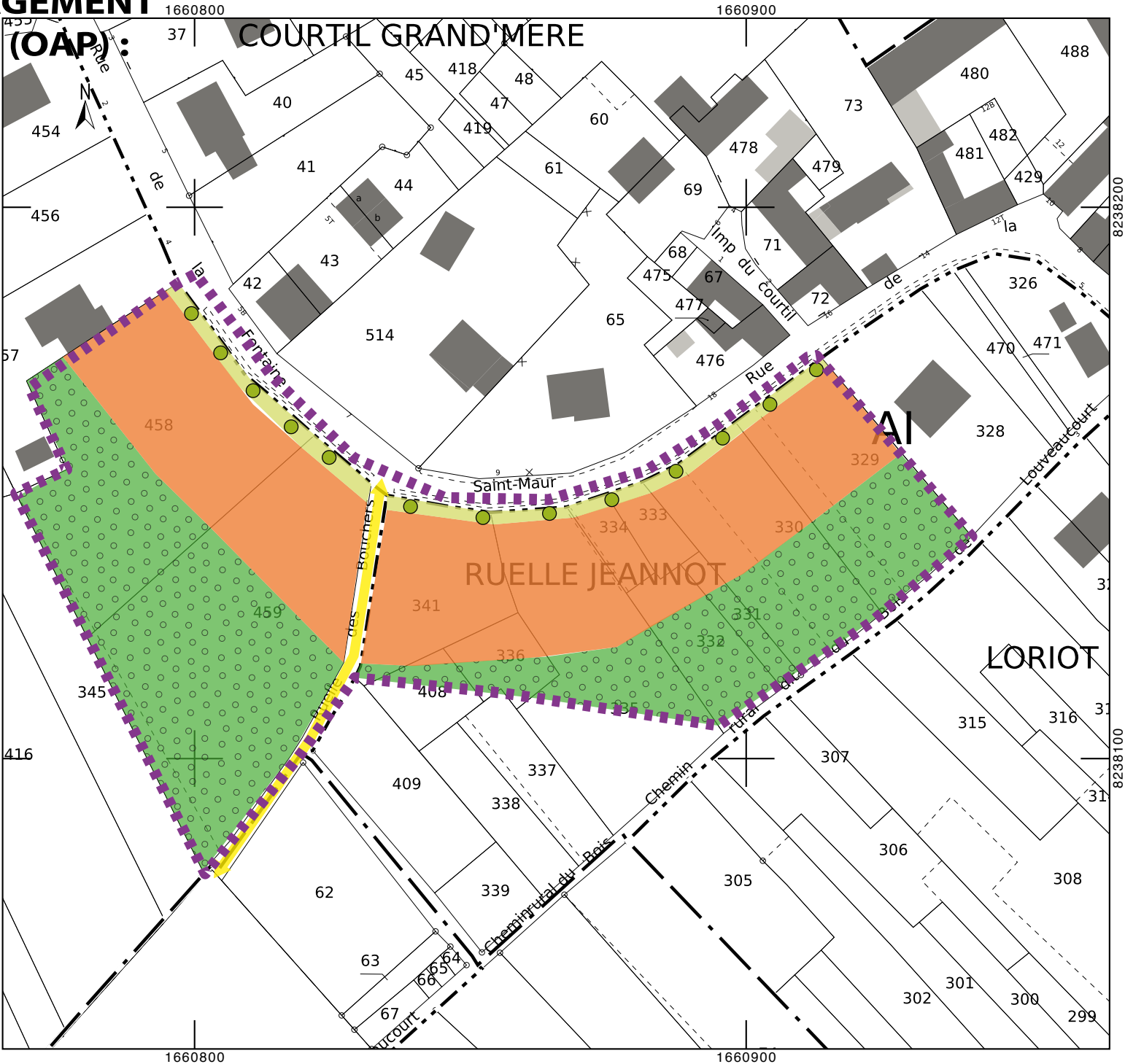
- La ruelle des Bouchers doit rester une voie réservée aux piétons et à la circulation des engins agricoles ou forestiers. Aucun accès (excepté un portail pour les piétons) depuis cette ruelle n'est possible pour desservir les terrains qui la bordent.

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) : Ruelle Jeannot

LEGENDE

-  Périmètre du secteur soumis aux OAP
-  Emprise pouvant être construite
-  Emprise vouée à du stationnement à aménager
-  Emprise devant conservée un traitement en jardin (dominante végétale)
-  Chemin à conserver (aucun accès voiture autorisé)

- Il est attendu 7 logements sur
environ 0,4 ha réellement constructible



Echelle : 1/1000 ème - Carte Arval Urbanisme février 2024



Source : cadastre 2018