

Région Hauts-de-France  
Département de l'Oise

## Commune de Beaulieu-les-Fontaines

### Plan Local d'Urbanisme

#### Pièce n°3: Orientation d'aménagement et de programmation

Vu pour être annexé à la délibération

Le Maire,

**Le Maire**  
**François PLEVEL**



POS approuvé le ...*22 mars 1997*.....

PLU approuvé le ...*17 juin 2016*.....

Droit de Prémption Urbain établi sur l'ensemble des zones urbaines U et à urbaniser AU par délibération du .....

Modification n°1 approuvé le 12 avril 2023



Cabinet de conseils juridiques et formations en urbanisme M.T. Projets

9 Rue du Château Mouzin

51 420 Cernay-les-Reims

# **ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION ZONE 2AUH du Prieuré (parcelles ZD n°80, n°84, n°85 et ZE n°79, n°80, n°110 partielles)**

## **NOTICE EXPLICATIVE**

Conformément aux articles L.151-6 et L.151-7 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 définissant des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

Il s'agit d'orientations d'aménagement et de programmation portant sur le secteur 2AUH situé rue du Prieuré, correspondant aux parcelles ZD n°80, n°84, n°85 et ZE n°79, n°80, n°110 partielles, totalisant 1,4 ha. Ce secteur est voué à recevoir les extensions futures de la commune à vocation principale d'habitat et un équipement public de type Maison d'Assistants Maternels.

### 1/ Caractéristiques principales du secteur :

- Surface totale : 1,4 ha.
- Surface nette à destination des constructions : 1 ha.
- Densité SCOT : 10 à 12 logements/ha.
- Nombre de logements attendus : environ 15 logements soit une densité brute proche de 11 logements/ha et une densité nette de 15 logements/ha.

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

- Les constructions à usage d'habitation sur le secteur seront édifiées au fur et à mesure de la desserte par les réseaux des voies publiques.
- Sur le secteur, une typologie architecturale harmonieuse, compatible avec celle du village est souhaitée, de manière à intégrer rapidement et parfaitement les constructions au bourg. Il est notamment demandé une homogénéité des clôtures donnant sur la rue qui devront comprendre l'intégration des coffrets techniques.
- Un habitat de type pavillonnaire ou de maisons de ville sera privilégié sur ce secteur afin d'assurer la transition entre le tissu bâti du bourg. Il devra respecter la hauteur actuelle du bâti sur le village et la sensibilité paysagère de la frange est du bourg.
- Une qualité paysagère sur la zone est souhaitée, prenant en compte sa situation en frange est de secteur d'habitat, sur la plaine au paysage largement ouvert de grandes cultures. A ce titre des haies seront constituées d'essences de pays mêlant caducs et persistants.
- Les revêtements perméables seront privilégiés et les eaux pluviales seront gérées à la parcelle.

### 3/ Dispositions portant sur l'habitat :









- Des petites et moyennes typologies (T2-T3) notamment en locatif aidé ou non devront être étudiées.
- Les logements pourront se présenter sous forme d'individuels purs, d'individuels accolés ou superposés.
- Les maisons bioclimatiques et basse consommation d'énergie seront privilégiées.

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

- Pour des raisons de sécurité routière, aucun accès à destination de parcelles privées ne pourra être réalisé à l'angle de la rue du Prieuré et de la rue Dubreuil.
- Des liaisons douces menant vers les lieux attractifs de la commune et sécurisant ce type de circulation seront étudiées.
- Les voies devront prévoir l'accès aux véhicules de collecte des déchets et de sécurité, contre l'incendie notamment ainsi que l'éclairage public. Une offre en stationnement à destination des visiteurs est à étudier.
- Les voies et cheminements devront être aménagés de manière à collecter et gérer les eaux de ruissellement.
- Un accès agricole vers les parcelles ZD n°80 et n°81 doit être maintenu.

# ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SUR LE SECTEUR 2 AU DU PRIEURÉ

## LEGENDE

-  Secteur mixte principalement voué à l'habitat en zone à urbaniser
-  Secteur réservé à la réalisation d'un équipement public ou d'intérêt collectif
-  Exemple de circulations douces à favoriser
-  Principe de frange paysagère à créer permettant l'insertion des parcelles privées
-  Desserte principale assurée par le rue du Prieuré et la rue Dubreuil
-  Périmètre des OAP et de la zone 2AU
-  Pas d'accès aux logements depuis les voies publiques existantes dans l'angle
-  Accès agricole à maintenir



éch : 1/1000 à  
Pro-G Urbain

janv.2022