



PLAN LOCAL D'URBANISME

de la commune de Béthancourt-en-Valois

3

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Pièce n°3:

Vu pour être annexé à la délibération d'approbation du PLU par le Conseil Municipal en date du 20/06/2019



2, Bis Rue Louis Armand
60800 Crépy-en-Valois

Tél: 03.44.59.10.81
Fax: 01.60.09.19.72
Email: urbanisme@cabinet-greuzat.com
Web: www.cabinet-greuzat.com

Le Maire

Préambule

L'article L123-1-4 (Nouv. art. L151-6) du Code de l'Urbanisme stipule:

«Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, les Orientations d'Aménagement et de Programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.»

D'après l'article L123-1-4 (Nouv. art. L151-7), elles peuvent notamment:

«1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune;

2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces;

3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants;

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager;

5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics;

6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 123-1-13.

Depuis la loi Grenelle II du 12 Juillet 2010, les orientations d'aménagement et de programmation sont des pièces obligatoires des plans locaux d'urbanisme. Opposables dans un rapport de compatibilité lors de la délivrance des autorisations d'urbanisme, elles doivent notamment concerner toute nouvelle zone à urbaniser comme le prévoit l'article R123-6 (Nouv. art. R151-20) du Code de l'Urbanisme.

Le secteur concerné par l'OAP se situe en entrée de village, en frange Est du secteur aggloméré. Sa desserte se fait par la Rue des Bourbottes, voie d'usage essentiellement local.



Localisation de l'OAP à l'échelle du territoire (Source: Cabinet Gossart)

Description du site



Localisation de l'OAP à l'échelle du bourg (Source: Cabinet Gossart)

La surface totale de la zone couverte par l'OAP est d'1,26 ha. Le secteur correspond actuellement à des terres cultivées. L'aménagement de ce site constitue une opportunité de traiter l'entrée du village :

- De façon paysagère, afin d'assurer l'intégration des nouvelles constructions dans leur environnement.
- De façon à marquer l'entrée de village, afin de faire ralentir la circulation en provenance de Bellival.

Cela permettra également de réaliser un aménagement qui contribuera à améliorer la gestion des eaux de ruissellement sur le territoire.



Secteur de projet: vue depuis le Sud de la zone (Source: Cabinet Gossart)

Orientations d'aménagement et de programmation

AMENAGEMENT

Paysage

Les habitations devront venir s'implanter dans l'espace délimité sur la représentation graphique de l'OAP, afin de maintenir la continuité visuelle de la rue. La partie arrière de la parcelle sera traitée en jardin, ce qui favorisera la transition entre le secteur bâti et les espaces agricoles et naturels.

L'entrée de village offre de belles perspectives sur l'Eglise et la zone veillera à proposer un traitement paysager de qualité. Un « écran » végétal devra être aménagé par le porteur de projet, sous forme de haies d'essence locales en bordure Est du secteur, qui participera à l'intégration paysagère des constructions.

Les constructions devront être implantées en retrait de l'alignement des voies et emprises publiques afin de ne pas altérer les vues sur l'église.

Une attention particulière sera portée à l'homogénéité et à la qualité architecturale du bâti, afin d'assurer une intégration harmonieuse des nouvelles constructions dans leur environnement urbain.

Environnement

Les terrains situés au Sud de la zone sont soumis à un risque de coulées de boue qu'il conviendra de prendre en compte. C'est pourquoi une noue devra être aménagée permettant le recueil et l'écoulement des eaux de ruissellement.

Une gestion des eaux pluviales à la parcelle sera exigée. Le pétitionnaire veillera notamment à un traitement perméable de la parcelle qui facilitera l'infiltration des eaux pluviales et les dispositifs de récupération et de stockage des eaux seront encouragés.

Dans la mesure du possible, les constructions devront être implantées de façon à ce que la plus grande longueur soit exposée au Sud afin de :

- respecter la configuration des habitations existantes le long de la rue,
- maximiser l'apport de la lumière naturelle et de l'énergie solaire.

Mise en oeuvre

L'aménagement du secteur pourra être réalisée sous forme d'opération d'ensemble ou au coup par coup, sous réserve de la réalisation des ouvrages de gestion des eaux de ruissellement et d'aménagement de la voirie.

La réalisation de la noue en fond de terrain sera à la charge de l'aménageur. Les fossés situés en frange Ouest du périmètre de l'OAP seront aménagés par la commune.

Une participation au financement des réseaux pourra être demandée par la commune au porteur de projet, qu'il s'agisse d'un seul ou de plusieurs dépositaires.

BÂTI

Les constructions prendront la forme de maisons individuelles, dans le prolongement de l'occupation actuelle du quartier. Les caractéristiques du bâti (couleur, hauteur, volumétrie...) permettront d'assurer une insertion harmonieuse avec les constructions existantes.

La surface de la zone destinée à être urbanisée est de 0,66 ha brut. La programmation envisagée est de 11 logements minimum, de façon à porter la densité nette à 18 logements à l'hectare dans la zone à urbaniser.









TRANSPORTS ET DEPLACEMENTS

Les habitations seront directement desservies par la Rue des Bourbottes. La voirie sera aménagée de sorte à offrir un trottoir et du stationnement dans l'espace public, destiné notamment aux visiteurs.

Sur l'emprise de la parcelle, deux places de stationnement seront exigées. Les aires de stationnement non couvertes seront enherbées ou réalisées dans un matériau permettant l'infiltration des eaux.

TRADUCTION CARTOGRAPHIQUE

LEGENDE:

-  Périmètre de l'OAP
-  Limites communales-cours d'eau
-  Voies existantes
-  Voirie à aménager
-  Emprise vouée à l'urbanisation de type maisons individuelles
-  Sens du faitage à respecter
-  Espaces à traiter en jardins
-  Frange végétale d'essences locales à créer
-  Principes de noue végétalisée à créer en fond de parcelle, et de fossés en franges Ouest

