

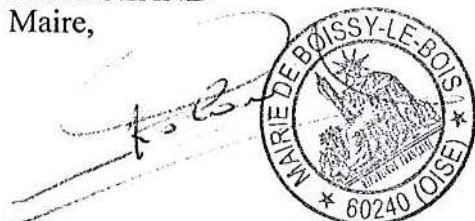


# PLAN LOCAL D'URBANISME

07U14

Jean ROLAND  
Maire,

Rendu exécutoire  
le



## ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Date d'origine :

Février 2017

**3**

ARRET du Projet - Dossier annexé à la  
délibération municipale du 30 Novembre 2015

APPROBATION - Dossier annexé à la  
délibération municipale du **6 Mars 2017**

### *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 39 04 61  
Courriel : Nicolas.Thimonier@arval-archi.fr

Equipe d'étude :

N. Thimonier (Géog-Urb)

Participation financière : Conseil Départemental de l'Oise



# ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION « L'ANCIEN POTAGER DU CHÂTEAU » : NOTICE EXPLICATIVE

Conformément aux articles L.123-1-4 et R.123-1 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 une orientation d'aménagement et de programmation définissant des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat et les transports et les déplacements.

Ces orientations d'aménagement et de programmation portent sur une partie de l'ancien potager du château et concernent les parcelles cadastrées section A n°45, n°44, et n°42, situées près du centre du village, pouvant recevoir de nouvelles constructions dans la continuité de la trame bâtie de Boissy-le-Bois.

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

- L'aménagement de ce secteur se fera à partir d'un projet d'ensemble afin d'éviter qu'une construction isolée ne remette en cause l'aménagement du reste de l'emprise. L'opération pourra être réalisée en plusieurs tranches.

- La conception de ce nouvel ensemble bâti doit prendre en compte le fort enjeu patrimonial de ce site. Le projet présenté devra s'attacher à cette problématique tant au niveau de son organisation, sa desserte, son insertion paysagère et son architecture, notamment en le concevant dans le but de préserver et prolonger la trame ancienne du bâti villageois.

- Une qualité architecturale homogène est souhaitée, de manière à intégrer rapidement et parfaitement ces nouvelles constructions et cet aménagement au reste du village. Les murs en pierres sont à conserver au regard de leur intérêt patrimonial. Celui, dans la partie centrale du secteur (entre les parcelles n°44 et n°45) délimitera l'emprise circulable (à l'est) pour les véhicules. Les nouvelles constructions sont admises à l'ouest de ce mur en respectant le gabarit et l'aspect de celles situées dans la partie ancienne du village. Leur hauteur maximale au faîtage sera limitée à 8 mètres.

- Une qualité paysagère sur le site est souhaitée. De ce fait, une partie du site restera à dominante végétale, réduisant ainsi l'imperméabilisation du sol. Il s'agit plus particulièrement de la partie haute du secteur afin d'éviter que les nouvelles constructions soient visibles depuis le plateau agricole qui domine le village à l'ouest.

Une frange végétale douce (de type haies adaptées au milieu naturel ou alignement d'arbres fruitiers) est à constituer sur la limite sud du secteur aménageable, afin de conserver l'esprit des lieux dans la partie de l'ancien potager restant en zone naturelle.

L'espace enherbé et arboré qui sépare la partie de la propriété aménageable de la rue qui la dessert restera traité de la sorte.

## 2/ Dispositions portant sur l'habitat :

- La totalité des constructions qui seraient réalisées sur ce secteur ne doit pas conduire à la réalisation de plus de 2 constructions.

3/ Dispositions portant sur les transports et les déplacements :

- Ce secteur sera exclusivement desservi par une voie interne organisée avec un unique point d'entrée sur la rue des Marronniers, qui sera situé là où existe déjà une ouverture.
- L'aménagement de cette voie interne prévoira des emprises suffisantes pour assurer le stationnement des véhicules afin d'éviter tout risque de report sur la rue des Marronniers. Le stationnement des véhicules sera privilégié en partie basse de la propriété.

# ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION L'ANCIEN POTAGER DU CHÂTEAU

- Périmètre du secteur soumis aux OAP
- Principe de voie interne à aménager
- Emprise dans laquelle peuvent s'implanter de nouvelles constructions à usage d'habitation avec jardins attenants
- Espace commun à aménager où serait privilégié le stationnement et à la manoeuvre des véhicules autorisés
- Mur en pierre à préserver
- Unique accès des véhicules au secteur soumis à OAP (ouverture existante)
- Espace enherbé et arboré à conserver
- Emprise d'intérêt paysager majeur à conserver en jardins non constructible
- Frange végétale douce à constituer



# ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION CHEMIN DE LA CAVÉE : NOTICE EXPLICATIVE

Conformément aux articles L.123-1-4 et R.123-1 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 et les transports et les déplacements.

Ces orientations d'aménagement et de programmation portent sur une partie de la parcelle cadastrée section C n°460 et une partie de la parcelle cadastrée section C n°402, situées au nord du village, pouvant recevoir de nouvelles constructions dans la continuité de la trame bâtie de Boissy-le-Bois.

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

- L'aménagement de ce secteur se fera à partir d'un projet d'ensemble afin d'éviter qu'une construction isolée ne remette en cause l'aménagement du reste de l'emprise. 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 pourra être amené à participer au financement du renforcement des réseaux.

- La conception de ce nouvel ensemble bâti doit respecter les caractéristiques du village de Boissy-le-Bois. Le projet présenté devra s'attacher à cette problématique tant au niveau de son organisation, sa desserte, son insertion paysagère et son architecture, notamment en le concevant dans le but de préserver et prolonger la trame urbaine du bâti villageois.

- Une qualité architecturale homogène est souhaitée, de manière à intégrer rapidement et parfaitement le nouveau secteur au reste du village. Les nouvelles constructions devront respecter le gabarit et l'aspect de celles situées dans le village. Leur hauteur maximale au faitage sera limitée à 8 mètres, hauteur comptée à l'endroit de la construction sur le terrain naturel avant travaux.

- Une qualité paysagère sur le site est souhaitée. De ce fait, une partie du site restera à dominante végétale, réduisant ainsi l'imperméabilisation du sol. Il s'agit plus particulièrement de la partie la plus à l'est qui vient au contact de l'espace qui conservera un caractère peu constructible. Une frange végétale est à constituer en limites nord, afin de contribuer à l'insertion paysagère des nouvelles constructions.

Le talus planté, situé sur une emprise communale, sera autant que possible conservé. Ne sera admis son percement limité pour permettre l'accès aux constructions depuis le chemin de la Cavée.

Aucune construction avec un sous-sol par rapport au niveau du chemin de la Cavée n'est autorisée. Le stationnement des véhicules dans la construction pourra se faire dans la mesure où il n'est pas plus bas que le chemin de la Cavée.




2/ Dispositions portant sur l'habitat :




- Le nombre de logements réalisés au total sur l'emprise du secteur est limité à 6 logements.

3/ Dispositions portant sur les transports et les déplacements :

- Les accès aux constructions depuis le chemin de la Cavée seront réalisés par 2, soit un percement commun à deux terrains contigus dans le talus existant.

# ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION CHEMIN DE LA CAVÉE

-  Périmètre du secteur soumis aux OAP
-  Emprise dans laquelle peuvent s'implanter de nouvelles constructions
-  Emprise à traiter en jardin attenant aux constructions

-  Accès des véhicules (aménagé par deux)
-  Talus planté à conserver (perçement pour accès autorisé)
-  Frange végétale à constituer



Source : ARVAL Urbanisme Septembre 2015

Ech : 1/1000ème