



MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°1 PLAN LOCAL D'URBANISME

23U19

Rendu exécutoire
le



ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Date d'origine :
Février 2020

3

APPROBATION - Dossier annexé à la délibération municipale du :
27 février 2020

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), M. Louërat (Urb)

Participation financière : Conseil Départemental de l'Oise



ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION POUR LE SECTEUR DU CORPS DE FERME DE LA RUE DU CHÊNE ET SECTEUR CHEMIN DE REILLY: NOTICE EXPLICATIVE

Conformément aux articles L.123-1-4 et R.123-1 du code de l'urbanisme (devenus les articles L151-6 à L151-7 et R151-6 à R151-8 au 1^{er} janvier 2016) 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.

Ces orientations d'aménagement et de programmation portent sur une partie du corps de ferme de la rue du Chêne dont le bâtiment situé au sud de la parcelle cadastrée section G n°197 pourrait faire l'objet de mutation (identifiés en zone UAf au plan de découpage en zone), et du terrain attenant sur la parcelle cadastrée section G n°199 (identifié en zone UA côté rue du Chêne et 1AUh côté chemin de Reilly). Elles concernent également le terrain disponible section G parcelle n°506 à l'angle du chemin de Reilly et de la sente du Pressoir, et les fonds de jardin des parcelles section G n°200 et 201 (identifiés en zone 1AUh au plan de découpage en zone).

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

- L'aménagement de ce secteur se fera à partir d'une ou plusieurs opération(s) d'ensemble afin d'éviter qu'une construction isolée ne remette en cause l'aménagement du reste de l'emprise.
- Compte tenu de la surface relativement importante à desservir par les réseaux publics et de la faible capacité financière de la commune, le ou les porteur(s) de projet dont le terrain est situé dans la zone à urbaniser du plan seront tenus de participer au financement des réseaux nécessaires à la viabilisation du secteur, en particulier l'élargissement, la viabilisation et la sécurisation des déplacements doux du chemin de Reilly (principale voie d'accès au secteur), et des dispositifs nécessaires à la bonne défense incendie du secteur.
- La conception de ce nouvel ensemble bâti doit prendre en compte l'enjeu patrimonial de ce site. Une qualité architecturale homogène sur le secteur est souhaitée, de manière à intégrer rapidement et parfaitement le nouveau secteur au reste du village. 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.

A ce titre, les bâtiments anciens en pierres de pays du corps de ferme méritent d'être préservés et valorisés : il conviendra de privilégier la réutilisation des bâtiments existants pour créer de nouveaux logements et/ou activités compatibles selon la réglementation du PLU.

Le mur ancien en pierres qui enclot la parcelle cadastrée section G n°199 devra être préservé, sauf en cas de percements nécessaires au passage de la voirie et en cas d'ouverture d'un espace public ou d'une emprise vouée au stationnement directement accessible depuis la rue du Chêne.

- Une qualité paysagère et urbaine sur le secteur est souhaitée. A ce titre, une frange paysagère est à réaliser le long du chemin de Reilly afin de faciliter l'insertion paysagère de la frange ouest visible dans le paysage ouvert, et afin de préserver l'intimité des jardins. Il pourra s'agir d'une haie d'essences variées suffisamment dense pour faciliter l'insertion du bâti, à réaliser par l'aménageur avant la commercialisation des terrains.

- La présence d'un soupirail sur le bâtiment existant implanté sur la parcelle n°202, donnant sur la parcelle limitrophe n°199, impliquera nécessairement un recul d'au moins 3 m pour toute nouvelle construction.

2/ Dispositions portant sur l'habitat :

- Sur la parcelle cadastrée secteur G n°197, la totalité des constructions qui seraient réalisées doit conduire à la réalisation d'environ 8 à 10 logements par mutation du corps de ferme et constructions de nouveaux logements.

Sur ce secteur, il conviendra de réhabiliter les bâtiments du corps de ferme pour les transformer en logements en intégrant les recommandations architecturales définies par la plaquette de recommandations architecturales du Vexin-Thelle, annexée au règlement du PLU.

Un effort de diversification de l'offre est attendu, en privilégiant la primo-accession ou l'offre locative pour répondre notamment aux besoins des jeunes ménages ou des personnes âgées. Les nouveaux logements à créer pourront notamment correspondre à des typologies d'habitat groupé ou intermédiaire, dont la forme urbaine devra être en harmonie avec le bâtiment du corps de ferme existant à réhabiliter.

- Sur le reste du secteur identifié dans la zone 1AUh au plan de découpage en zone, la totalité des constructions qui seraient réalisées doit conduire à la réalisation d'environ 5 à 7 logements.

3/ Dispositions portant sur les transports et les déplacements :

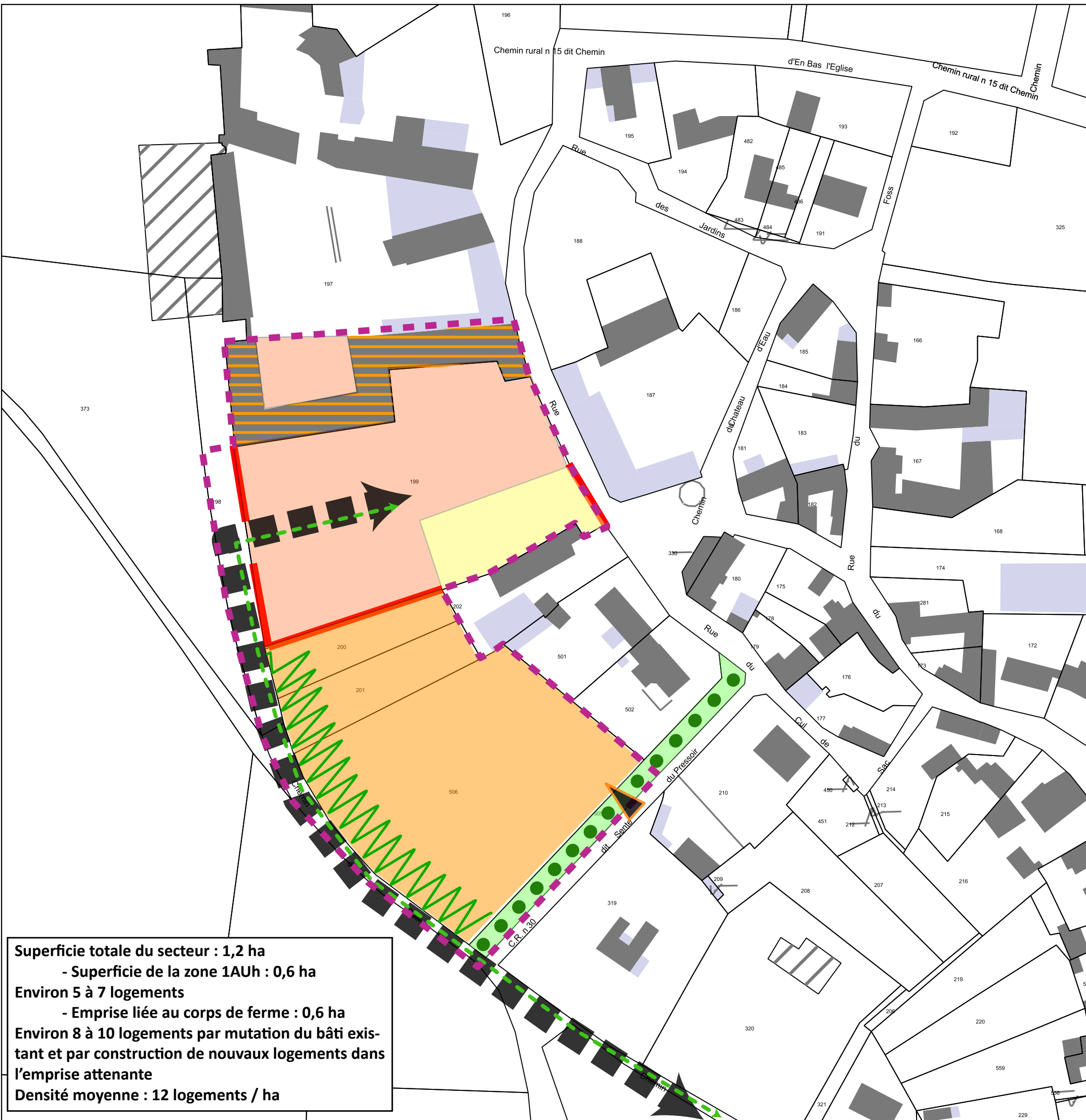
- L'accès à l'ensemble du secteur est desservi par le chemin de Reilly qu'il conviendra de viabiliser et d'élargir pour permettre le croisement des véhicules et la sécurisation des déplacements piétons et cycles depuis le secteur vers la rue du Billoy et vers équipements du village (mairie, école, salle des fêtes).

- Un seul nouvel accès est toléré depuis la sente du Pressoir en raison d'un réseau viaire particulièrement étroit et sous-dimensionné pour supporter les circulations engendrées par la création de plusieurs nouveaux accès.

- Une voie interne est à aménager depuis le chemin de Reilly sur le terrain attenant au corps de ferme (parcelle cadastrée section G n°199) pour desservir le secteur et accéder aux terrains nouvellement créés. Elle pourra déboucher sur la rue du Chêne. Un sens de circulation est à étudier. L'implantation des constructions se fera à 7 mètres minimum des futures voies (publiques ou privées) à créer.

- Le projet devra intégrer le fait d'aménager une emprise vouée à la création de stationnements ouverts au public et directement accessibles depuis la rue du Chêne (sa localisation sur le schéma n'est pas définitive et pourrait être situé ailleurs sur l'emprise de l'opération). Cette emprise devra être suffisante pour répondre à la fois aux besoins d'accueil de visiteurs liés à l'opération de logements du corps de ferme (hors stationnements répondant directement aux besoins des logements qui devront être réalisés sur chaque terrain) et à la fois aux besoins en stationnement identifiés dans le secteur bâti ancien de la rue du Chêne.

SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT : CORPS DE FERME RUE DU CHÊNE



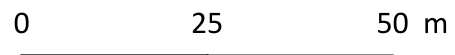
- Emprises à prévoir :**

 - Périmètre du secteur soumis aux OAP
 - Emprise destinées principalement à la création de logements (sur bâti existant à privilégier)
 - Emprise dans laquelle de nouvelles constructions à usage d'habitation peuvent s'implanter
 - Emprise dans laquelle de nouvelles constructions à usage d'habitation plus dense peuvent s'implanter (de type habitat groupé ou intermédiaire)
 - Emprise à aménager comprenant du stationnement ouvert au public (situé à titre indicatif, sa localisation n'est pas figée)

Aménagements à prévoir :

 - Principe de voie à élargir et à aménager
 - Liaisons douces (piéton et cycles) à aménager
 - Nouvel accès automobile autorisé
 - Traitement paysager à conserver
 - Alignement d'arbres à conserver
 - Traitement paysager le long de la voirie, recul des constructions
 - Murs à conserver (hors percements nécessaires à la voirie)

Source : ARVAL urbanisme
Février 2020
Echelle : 1/1000è



ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DU SECTEUR RUE DU BEAU CHENAUX : NOTICE EXPLICATIVE

Conformément aux articles L.123-1-4 et R.123-1 du code de l'urbanisme (devenus les articles L151-6 à L151-7 et R151-6 à R151-8 au 1^{er} janvier 2016) 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.

Ces orientations d'aménagement et de programmation portent sur une partie de la zone urbaine (parcelle cadastrée section ZB n°45), dans la continuité du bâti existant de la rue du Beau Chenaux.

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

- Compte tenu de la capacité actuellement limitée du réseau électrique, le projet d'aménagement sera soumis, au préalable de la délivrance de toute autorisation d'urbanisme, à la signature d'un Projet Urbain Partenarial (PUP) négocié entre la collectivité et le porteur de projet, ou, à défaut, à la mise en place d'une taxe d'aménagement majorée suivant les modalités décidées par la commune. Ces dispositions (ou d'autres équivalentes) visent à la participation du ou des aménageurs (du ou des constructeurs) au renforcement du réseau électrique (notamment le remplacement du poste électrique).
- Une qualité architecturale homogène sur la zone est souhaitée, de manière à intégrer rapidement et parfaitement ces nouvelles constructions et cet aménagement au reste du village.
- Une qualité paysagère et urbaine sur le secteur est souhaitée. L'arrière des terrains construits est à traiter en espace vert de type jardins attenants à une construction, restant à dominante végétale, ou pourra rester à vocation agricole. Dans tous les cas, au contact avec l'espace agricole, la clôture des propriétés devra correspondre à une haie d'essences variées suffisamment dense pour faciliter l'insertion du bâti. Une attention particulière est à porter au traitement de la partie la plus au sud qui marque l'entrée dans le village depuis la rue du Beau Chenaux (et depuis la RD153).

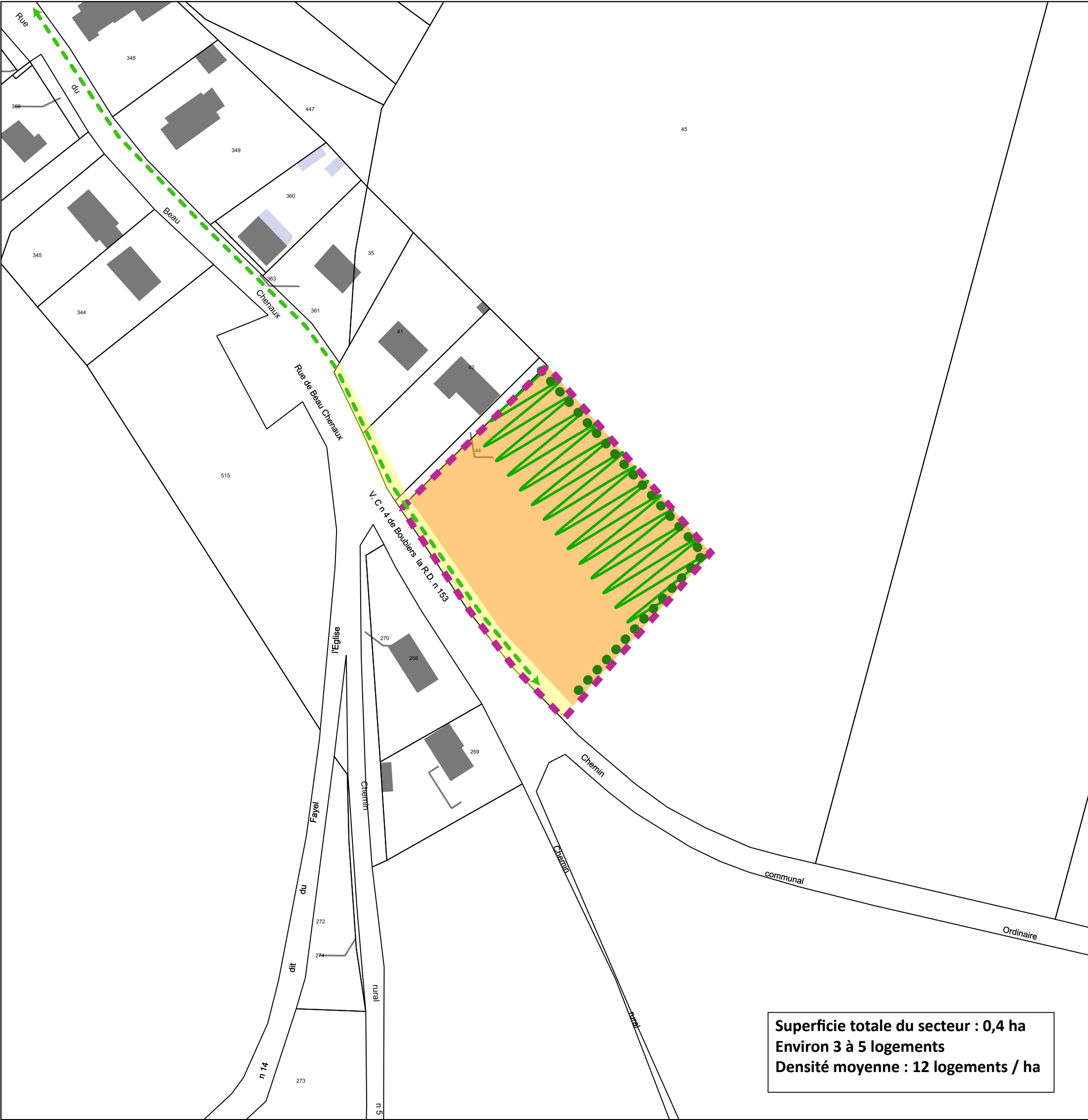
2/ Dispositions portant sur l'habitat :

- La totalité des constructions qui seraient réalisées doit conduire à la réalisation d'environ 3 à 5 logements afin de répondre aux objectifs du PADD.

3/ Dispositions portant sur les transports et les déplacements :

- L'accès aux terrains en mesure de recevoir de nouveaux logements se fera depuis la rue du Beau Chenaux.
- Le stationnement des véhicules devra être correctement géré (deux places de stationnement par logement sur l'emprise de la propriété). Afin de ne pas entraver la circulation des véhicules sur la rue du Beau Chenaux, des emplacements de stationnement venant en limite entre l'emprise privée du terrain et l'emprise publique sont demandés, dans la continuité de ceux déjà réalisés rue du Beau Chenaux.

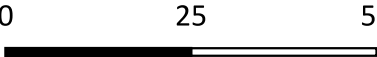
SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT : RUE DU BEAU CHENAUX



Superficie totale du secteur : 0,4 ha
Environ 3 à 5 logements
Densité moyenne : 12 logements / ha

- Périmètres des secteurs soumis aux OAP
- Emprises dans laquelle de nouvelles constructions à usage d'habitation peuvent s'implanter
- Emprises à aménager comprenant du stationnement ouvert au public à prolonger
- Liaisons douces (piéton et cycles) à prévoir
- Traitement paysager végétalisé à planter (haies, arbres, arbustes)
- Emprise végétalisée, fond de jardin, principe de recul d'implantation des constructions ou emprise pouvant rester à vocation agricole selon les besoins de l'activité

Source : ARVAL urbanisme
Mai 2017
Echelle : 1/1000è



ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DU SECTEUR EN ENTRÉE DE VILLAGE OUEST : NOTICE EXPLICATIVE

Conformément aux articles L.123-1-4 et R.123-1 du code de l'urbanisme (devenus les articles L151-6 à L151-7 et R151-6 à R151-8 au 1^{er} janvier 2016) 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.

Ces orientations d'aménagement et de programmation portent sur une partie de la zone 2AU le long du chemin de Reilly et une partie de la zone naturelle N pour le reste de la parcelle cadastrée section G n°436, entre le chemin de Reilly et la rue du Billoy.

Le principe est que la partie du secteur le long du chemin de Reilly voué à accueillir de l'habitat ne pourra pas être aménagé tant que le conseil municipal n'aura pas décidé d'engager une procédure de modification du PLU qui devra être justifiée au regard du nombre de logements constatés sur la commune suivant les objectifs du projet communal traduits au PADD, à l'horizon 2030. Lors de cette modification du PLU, les modalités d'aménagement de cet espace énoncées ci-dessous et le cadrage réglementaire pourront être affinés.

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

- L'aménagement du secteur 2AU est soumis à une seule opération d'ensemble afin d'éviter qu'une construction isolée ne remette en cause l'aménagement du reste de l'emprise et de façon à favoriser une harmonie entre les constructions bioclimatiques par ailleurs attendues dans cette zone.
- Compte tenu de la surface relativement importante à desservir par les réseaux publics et de la faible capacité financière de la commune, l'aménageur sera tenu de participer au financement des réseaux nécessaires à la viabilisation du secteur, en particulier l'élargissement, la viabilisation et la sécurisation des déplacements doux du chemin de Reilly, principale voie d'accès au secteur.
- Une qualité architecturale homogène et une qualité paysagère sur le site est souhaitée, de manière à intégrer les nouvelles constructions au site et à l'environnement. Ce secteur privilégiera une architecture bioclimatique et contemporaine visant à une réduction de la consommation d'énergie dans la construction.
- Une qualité paysagère et urbaine sur le secteur est souhaitée. A ce titre, l'arrière des terrains construits est à traiter en espace vert de type jardins attenants à une construction, restant à dominante végétale. Une attention particulière est à porter au traitement de la partie la plus à l'ouest visible depuis l'entrée de village.
- L'aménagement d'un espace vert enherbé et planté, entre la sente du Pressoir et la rue du Billoy, en face de la salle des fêtes, devra s'attacher à valoriser l'entrée de village ouest. Cet espace public à dominante végétale pourra être aménagé en parc, verger, et accueillir quelques aménagements légers (petit mobilier urbain, aire de jeu, boulodrome...)

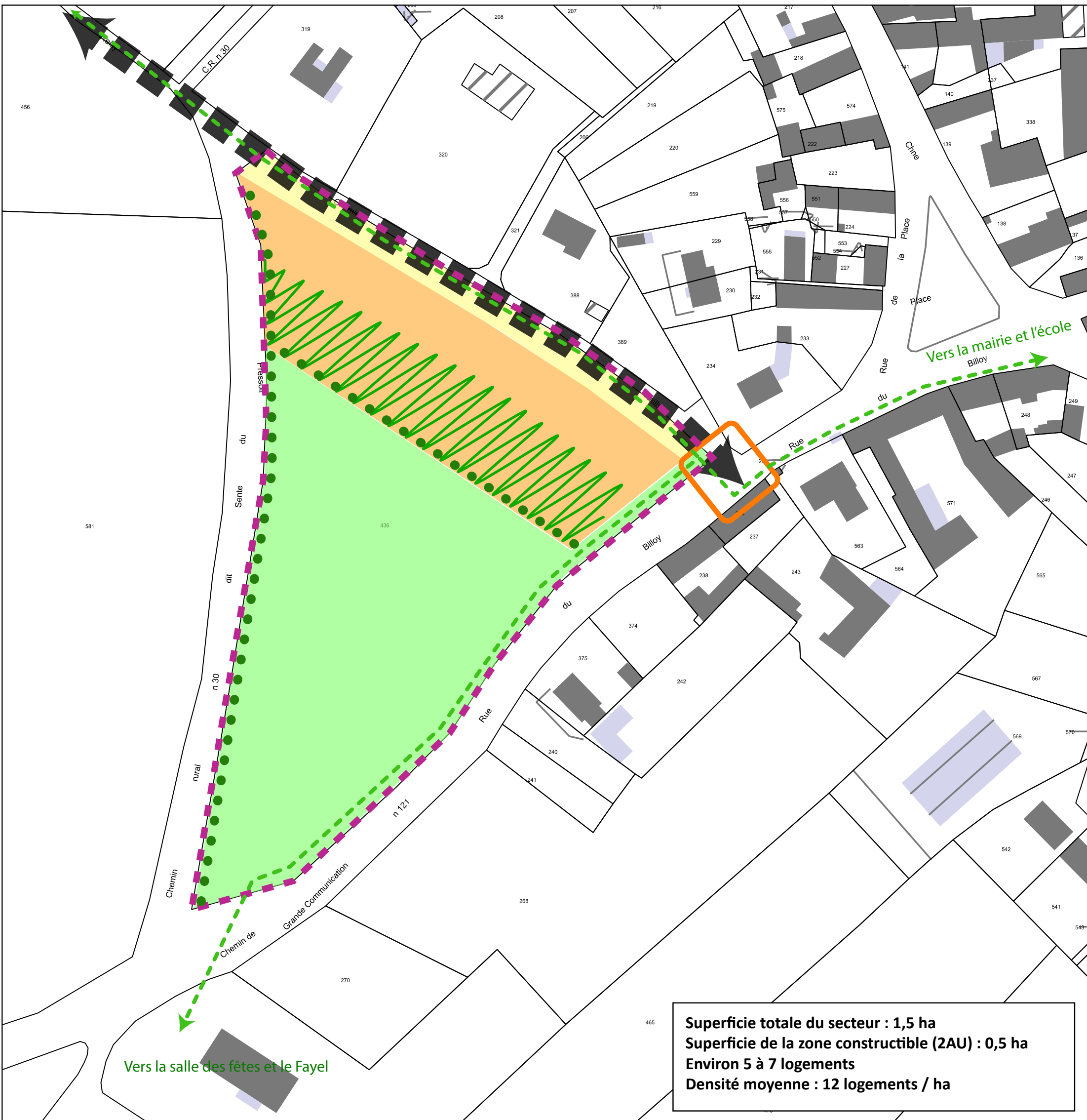
2/ Dispositions portant sur l'habitat :

- La totalité des constructions qui seraient réalisées doit conduire à la réalisation d'environ 5 à 7 logements afin de répondre aux objectifs du PADD.

3/ Dispositions portant sur les transports et les déplacements :

- Le secteur est desservi directement depuis le chemin de Reilly qui nécessitera un élargissement pour répondre aux circulations engendrée par l'aménagement du secteur et à celles engendrées par l'aménagement du secteur du corps de ferme de la rue du Chêne. Un sens de circulation pourra être envisagé sur le chemin de Reilly dans la mesure où l'aménagement du secteur plus au nord débouche sur la rue du Chêne.
- Le carrefour entre la rue du Bolloy et le chemin de Reilly devra être aménagé de façon à garantir un accès sécurisé au secteur.
- L'aménagement du secteur prévoira des emprises suffisantes pour assurer le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des logements (deux places de stationnement par logement sur l'emprise de la propriété). Afin de ne pas entraver la circulation des véhicules sur le chemin de Reilly, des emplacements de stationnement venant en limite entre l'emprise privée du terrain et l'emprise publique sont demandés.
- La réalisation d'un cheminement piéton sécurisé le long de la rue du Billoy, à l'est du secteur, est demandée sur le talus. Ce cheminement permettra de relier les équipements de la rue de Senlis (mairie/école) jusqu'à la salle des fêtes.

SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT : ENTRÉE DE VILLAGE OUEST - CHEMIN DE REILLY



Légende

- Diagramme légendaire des emprises à aménager :

 - Périmètres des secteurs soumis aux OAP
 - Emprises dans laquelle de nouvelles constructions à usage d'habitation peuvent s'implanter
 - Principe de voie à élargir et à aménager
 - Carrefour à aménager et à sécuriser
 - Liaisons douces (piéton et cycles) à aménager
 - Emprises à aménager comprenant du stationnement ouvert au public
 - Espace public à aménager (Parc, verger, installations de sports et loisirs..)
 - Traitement paysager végétalisé à planter (haies, arbres ou arbustes)
 - Emprise végétalisée, fond de jardin, principe de recul d'implantation des constructions

Source : ARVAL urbanisme
Mai 2017
Echelle : 1/1000è

