



PLAN LOCAL D'URBANISME

03U16

**Rendu exécutoire
à compter du**



MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°1

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Date d'origine :

Avril 2016

3

PLU approuvé le 11 Décembre 2014 - Etude réalisée par l'Agence d'Urbanisme ARVAL

Modification simplifiée n°1 - APPROBATION - Dossier
annexé à la délibération municipale du **13 Avril 2016**

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'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DU SITE ECONOMIQUE (parcelles n°230-334-228) 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, les transports et les déplacements.

Il s'agit d'une orientation d'aménagement et de programmation relative à une partie de la zone UE, au sud du village, vouée à recevoir de nouvelles constructions à des fins économiques, dans la continuité de la trame bâtie de Brasseuse.

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

- L'aménagement à envisager qu'il soit porté par un seul dépositaire ou par plusieurs, doit veiller à respecter le schéma d'ensemble, qui lui-même permet de lever les dispositions de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme (bande non constructible de 100 mètres depuis l'A1 dans l'attente d'un projet d'aménagement tenant compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de l'insertion dans le paysage).
- La conception de ce nouvel ensemble bâti contribuera à préserver des nuisances sonores et visuelles engendrées par l'autoroute, la trame urbaine habitée de Brasseuse, en constituant un ensemble de bâtiments formant un écran. Le projet présenté devra s'attacher à cette problématique tant au niveau de son organisation, sa desserte, son insertion paysagère et son architecture.
- Une qualité paysagère sur la zone est souhaitée, de manière à s'intégrer rapidement dans le grand paysage ouvert du Valois Multien. De ce fait, une partie du site sera aménagée en espace vert, réduisant ainsi l'imperméabilisation du sol et évitant que les constructions réalisées soient trop proches de l'A1, qui crée une entaille significative dans la perception du plateau du Valois. Cet espace vert sera agrémenté de bouquets d'arbres et d'arbres plus isolés (plantation « aléatoire ») visant à accompagner l'insertion paysagère du bâti tout en préservant des vues sur les constructions depuis l'A1 (maintien d'un effet vitrine). Une frange paysagère sur le pourtour du site sera à réaliser, avec un talus planté dans la partie basse de la zone, limitant les nuisances visuelles induites par l'autoroute A1.
- Une qualité architecturale homogène sur la zone est souhaitée, de manière à intégrer rapidement et parfaitement le nouveau secteur au reste du village
- L'aménagement de la partie nord (parcelle n°227) pouvant recevoir un usage d'activités autre qu'agricoles, ne sera possible qu'après révision simplifiée du PLU, en étant compatible avec les dispositions de la charte du PNR Oise Pays de France.

2/ Dispositions portant sur l'habitat :

- Les constructions destinées au logement des personnes sont autorisées à condition qu'elles soient nécessaires à la surveillance, l'entretien ou la direction des entreprises.
- Les constructions destinées au logement des personnes sont autorisées à condition qu'elles soient liées à l'activité agricole.

3/ Dispositions portant sur les transports et les déplacements :

- L'accès à ce site sera privilégié par le sud depuis la RD134 (arrivant depuis la route de Bray), ainsi que par l'actuel chemin rural n°2. Ce chemin, facilitant l'accès depuis la RD932a via la RD26e, devra être aménagé afin de permettre le transit des poids-lourds et des engins agricoles.

Cette mesure conduira ainsi à sécuriser la traversée du village et à limiter les nuisances sonores induites par les véhicules accédant au site d'activités.

Le dépositaire du projet pourra être tenu de participer aux aménagements routiers sur chacune de ces deux voies et proposer des solutions permettant de garantir la sécurité routière à leur croisement.

De plus un aménagement de la rue Lucien Fremont entre le croisement et le site Aquarelle est à prévoir afin de sécuriser l'accès aux entreprises.

- La desserte à l'intérieur du site sera permis par l'aménagement d'une voie interne depuis la rue Lucien Fremont et rejoignant la rue Etienne Devouge. Celle-ci prolongera l'actuel accès au site et sera implantée au plus près de l'emprise de l'autoroute A1. Une voie en antenne vers le sud est possible pour desservir la partie constructible.

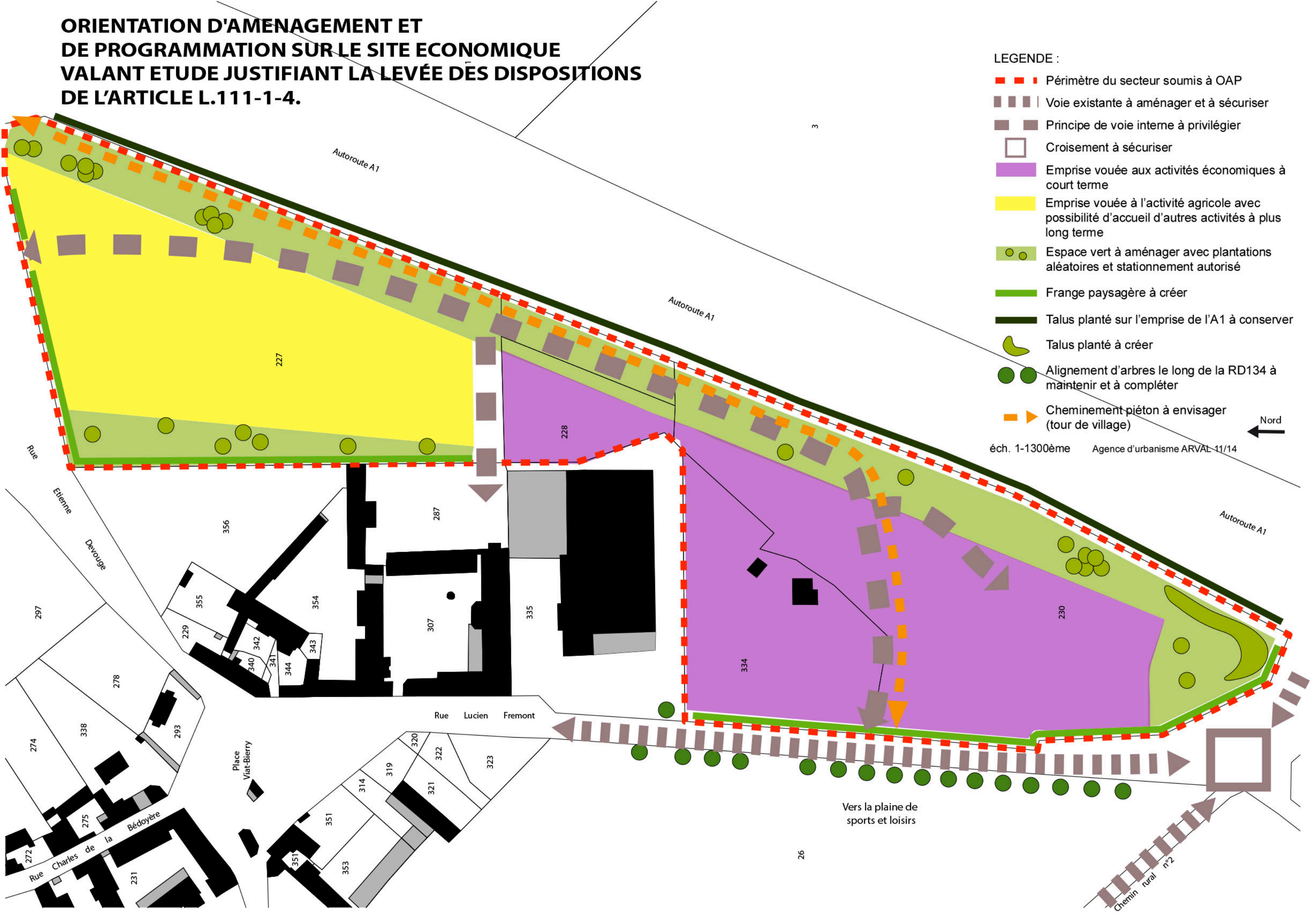
Au delà du site économique, elle permettra de desservir l'arrière de l'opération d'habitat au sud de la place Viat-Bierry ainsi que le projet agricole, identifié qui se trouve au nord de l'emprise du site d'activités. Elle devra donc intégrer un profil de voie mixte pouvant entre autre accueillir des poids-lourds et des engins agricoles.

- Il conviendra de réaliser un bouclage de circulation depuis le carrefour de Villers vers la route de Villeneuve-sur-Verberie en traversant le site d'activités économiques, en prolongeant la voie sur la parcelle située au nord du projet.

- Intégrer à l'aménagement de ce secteur, la continuité d'un cheminement (piétons, vélos) conduisant vers le terrain de football (site d'équipements publics de loisirs) ainsi que vers la plaine agricole. Ce cheminement, pouvant s'inscrire dans un circuit de tour de village, sera conçu de manière à être sécurisé et à encourager son utilisation au moins pour les déplacements sur de courtes distances. Une connexion de ce cheminement vers la Chaussée Brunehaut est à privilégier.

- Sur l'opération, une aire de stationnement pourra être envisagée sur l'arrière des bâtiments dans la partie la plus proche de l'autoroute A1 dans l'emprise vouée à être traitée en espace vert. Cette aire de stationnement limitera les emprises imperméabilisées et dégagera la rue Lucien Frémont et la place Viat-Bierry du stationnement non organisé pouvant être constaté.

**ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET
DE PROGRAMMATION SUR LE SITE ECONOMIQUE
VALANT ETUDE JUSTIFIANT LA LEVEE DES DISPOSITIONS
DE L'ARTICLE L.111-1-4.**



ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION ZONE UA Rue Louis Augueux (parcelles n°231 et n°232) : 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.

Il s'agit d'une orientation d'aménagement et de programmation portant sur trois parcelles cadastrées section A n°231, n°232 et n°9 (partielle), vouées à recevoir une mutation d'usage au coeur de la trame bâtie du village, inscrite en zone UA.

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

- Une qualité architecturale homogène sur la zone est souhaitée, de manière à intégrer rapidement et parfaitement la réhabilitation des bâtiments au reste de la rue. Par conséquent les murs de clôture en pierre devront être conservés. Il conviendra de traiter le nouveau mur de clôture de manière similaire au mur d'enceinte du village, soit avec une hauteur de 2,20 mètres, au moins jusqu'au droit de la façade (ou pignon) arrière de la construction qui serait réalisée, depuis la voie de desserte. Est toléré au nord et jusqu'à la limite parcellaire un mur bahut surmonté d'une grille avec une haie. Il s'agit ici de conserver le principe visuel du mur qui enveloppe la partie nord du village.
- Une qualité paysagère sur la zone est souhaitée, notamment au niveau de la partie ouest qui offre de larges perspectives visuelles sur le paysage. Une frange paysagère est donc à créer là où l'ancien mur d'enceinte a été abaissé, afin de garantir une transition douce au sein de l'îlot. De même, une grande partie de la cour devra être aménagée en espace commun non construit, (en préservant l'espace enherbé existant et en aménageant les espaces de stationnement sur la partie déjà imperméabilisée), permettant d'offrir un espace de respiration aux futurs occupants. *Il est cependant admis la réalisation d'une construction nouvelle avec jardin attenant sur la partie ouest de la parcelle n°232. En outre, le bâtiment léger à usage agricole situé à l'est de la parcelle n°232 sera supprimé dès lors qu'il n'y aura plus d'activité agricole exercée sur le corps de ferme.*
- Une qualité paysagère est également à trouver sur la parcelle au delà du mur d'enceinte. De ce fait, il conviendra de réaliser une frange paysagère sur l'arrière de la parcelle, prolongeant ainsi le nouveau mur de clôture en pierre. Le reste de la parcelle sera traité de manière perméable afin de faciliter l'infiltration des eaux pluviales, tout en garantissant une transition harmonieuse entre la frange ouest du village et l'espace agricole (sous forme de jardin attenant à une habitation).

2/ Dispositions portant sur l'habitat :

- La totalité des constructions qui seraient réalisées sur cette emprise doit conduire à la réalisation d'au plus 10 logements.

- Il conviendra de réhabiliter les bâtiments pour les transformer en logements en intégrant les recommandations architecturales propres à Brasseuse définies par la plaquette du PNR Oise-Pays-de-France.

- Une nouvelle construction accueillant un logement est autorisée dans la partie la plus à l'ouest. Afin de favoriser l'insertion de celle-ci dans le paysage, il conviendra de limiter la construction en hauteur *au faîtage à 7,50 mètres*, soit rez-de-chaussée + comble, ainsi qu'à implanter la construction de manière perpendiculaire à la rue Louis Augueux.

La composition architecturale de la nouvelle construction intégrera les recommandations architecturales propres à Brasseuse définies par la plaquette du PNR Oise-Pays-de-France.

Une attention particulière sera portée au traitement architectural de la façade visible (côté ouest) en arrivant sur le village (matériaux, forme des ouvertures, menuiseries, etc...), de manière à retrouver les caractéristiques dominantes du bâti traditionnel en pierres.

- Le bâtiment agricole léger situé dans la cour pourra être supprimé dans le cadre du projet envisagé de mutation de l'usage du site.

3/ Dispositions portant sur les transports et les déplacements :

- Les terrains seront directement desservis par les véhicules depuis la rue Louis Augueux. Des accès piétons (et/ou véhicules) limités aux occupants des logements depuis la place Viat-Bierry et la rue Charles de la Bédoyère sont à privilégier.

- Un accès piéton et vélo est à conserver depuis la rue Charles de la Bédoyère.

- Sur l'opération, sera réalisée une aire de stationnement commune à l'ensemble des logements, et envisagée sur la partie centrale (voir plan).

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION
DU CORPS DE FERME SITUÉ RUE LOUIS AUGUEUX

