



RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

08U16

Rendu exécutoire
le



ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Date d'origine :
Septembre 2024

3

ARRET du Projet - Dossier annexé à la
délibération municipale du 23 Mai 2023

APPROBATION - Dossier annexé à la
délibération municipale du 26 Septembre 2024

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 94 72 01
Courriel : Nicolas.Thimonier@arval-archi.fr

Participation financière : Conseil Départemental de l'Oise



ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION secteur 1AUhb propriété Maroux : 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.

Il s'agit d'orientations d'aménagement et de programmation portant sur la zone 1AU, secteur 1AUhb, rue Émile Deschamps, sur une emprise faisant l'objet d'un permis d'aménager accordé début 2023.

L'opération étant en cours de réalisation, les OAP renvoient au permis d'aménager accordé.

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

- Les dispositions relatives à l'aménagement du secteur correspondent à celles acceptées dans le permis d'aménager déjà accordé.

2/ Dispositions portant sur l'habitat :

- Les dispositions relatives à l'habitat sont celles acceptées dans le permis d'aménager déjà accordé qui prévoient 45 lots sur l'ensemble du secteur 1AU concerné par ses Orientations d'Aménagement et de Programmation.

3/ Dispositions portant sur les transports et les déplacements :

- Les dispositions portant sur les transports et les déplacements sont celles acceptées dans le permis d'aménager déjà accordé, avec notamment une voie interne desservant les lots qui se connecte en deux points à la rue Émile Deschamps.

4/ Dispositions relatives à la biodiversité :

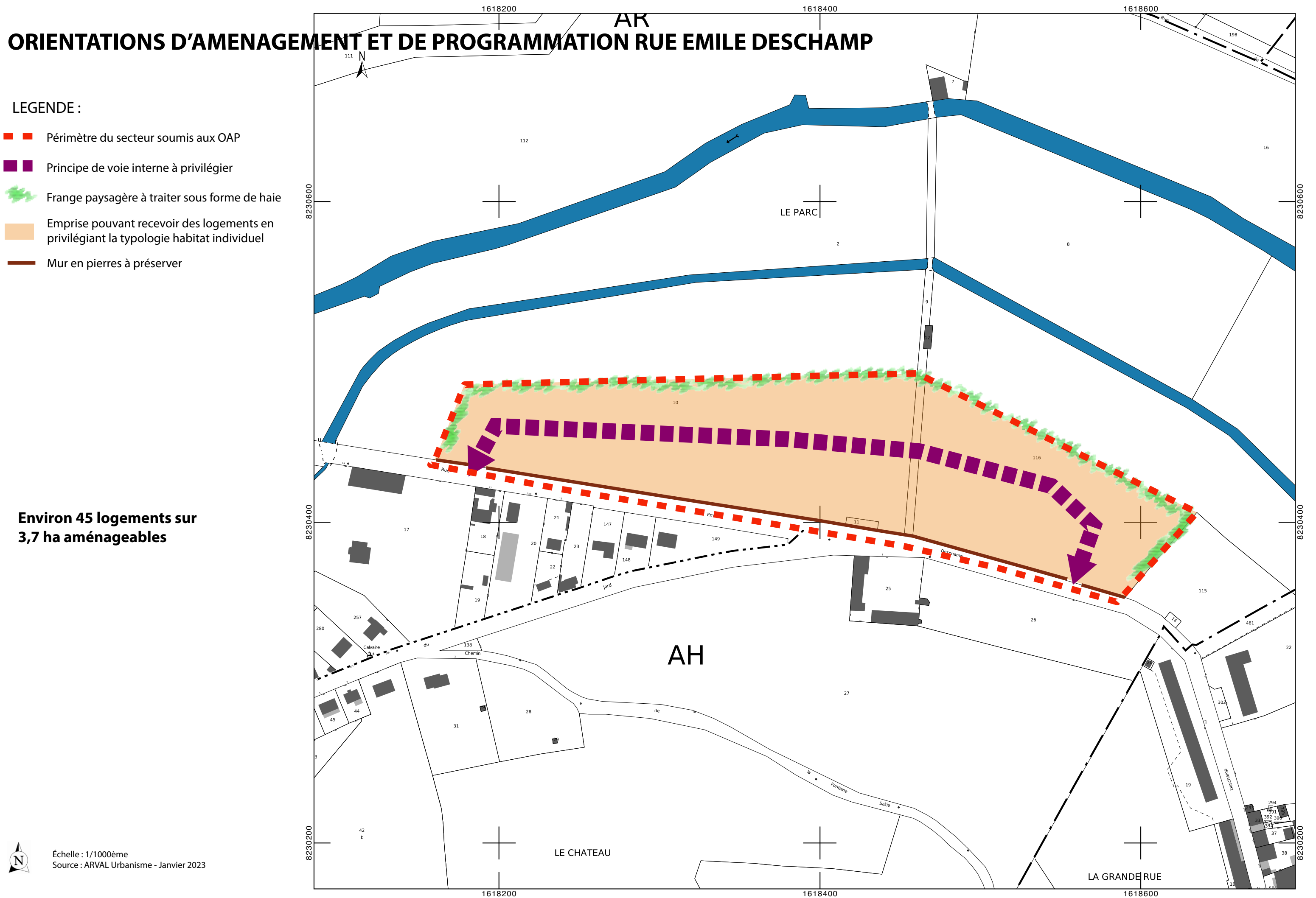
- Les dispositions relatives à la biodiversité sont celles acceptées dans le permis d'aménager déjà accordé.

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION RUE EMILE DESCHAMP

LEGENDE :

-   Périmètre du secteur soumis aux OAP
-   Principe de voie interne à privilégier
-  Frange paysagère à traiter sous forme de haie
-  Emprise pouvant recevoir des logements en privilégiant la typologie habitat individuel
-  Mur en pierres à préserver

Environ 45 logements sur 3,7 ha aménageables



ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION Friche industrielle rue Pierre Budin : 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.

Il s'agit d'orientations d'aménagement et de programmation portant sur le site de l'ancienne usine Killy (friche industrielle) inscrit en zone UC.

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

- L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur ne peut s'envisager qu'à partir d'une opération d'ensemble afin d'éviter qu'un projet isolé ne remette en cause l'aménagement du reste de la zone. L'opération pourra être réalisée en plusieurs tranches.
- La conception de ce nouvel ensemble bâti doit viser à optimiser l'espace disponible dans le respect de la configuration urbaine du bourg. 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 architecturale homogène sur l'emprise est souhaitée, de manière à intégrer le nouveau secteur au reste du bourg. Uniquement dans l'emprise vouée à recevoir du logement de type habitat groupé, par unité foncière, est admis un abri de jardin dans la limite de 15 m² d'emprise au sol. En outre, sur l'ensemble du périmètre couvert par les OAP, sont admises pas plus de 2 constructions annexes isolées dans la limite de 50 m² d'emprise au sol chacune.
- La trame végétale existante en limite nord du site le long de la rue Pierre Budin est à préserver si son état sanitaire le permet en privilégiant à cet endroit un traitement végétal contribuant à limiter la vue sur les bâtiments nouvellement réalisées, depuis la rue (RD153). Une frange paysagère sous forme de haie est à réaliser sur le pourtour du secteur soumis aux OAP, à l'exception de la partie vouée à l'accès au site depuis la rue Pierre Budin.

2/ Dispositions portant sur l'habitat :

- Le secteur est uniquement à vocation d'habitat et à des activités de services sans problème de compatibilité avec les habitations voisines, et devra conduire à la réalisation d'environ 47 logements afin de répondre aux objectifs chiffrés du PADD. La densité moyenne retenue sera donc d'environ 45 logements à l'hectare.
- Est encouragée la réalisation d'une offre diversifiée en logements pour répondre aux différents besoins constatés sur la commune.

3/ Dispositions portant sur les transports et les déplacements :

- La desserte du site se fera à partir d'un unique point d'accès sur la rue Pierre Budin, sécurisé à la charge de l'aménageur. La voie desserte interne et le stationnement conserveront un statut privatif. Les aires de stationnement seront végétalisées et privilégieront un revêtement non imperméabilisé.

4/ Dispositions relatives à la biodiversité :

- Ce secteur s'inscrit dans un environnement largement urbanisé mais à partir d'une trame urbaine aérée. Les jardins des terrains bâtis sur le secteur et le traitement végétal des espaces publics participent à la biodiversité ordinaire au sein de l'espace urbanisé de Chaumont-en-Vexin.
- Les opérations à réaliser s'inscriront dans la même direction. Il est donc prévu :
 - au moins 40% de l'emprise de chaque terrain nouvellement construit pour de l'habitat, objet d'un traitement paysager de pleine terre, emprise restant non imperméabilisée (la surface bâtie est limitée à 30% de la superficie totale du terrain qui reçoit une construction),
 - la préservation des plantations existantes de qualité,
 - sur l'emprise restée libre de construction, la plantation d'au moins un arbre par tranche de 200 m² de surface,
 - au moins un arbre pour 4 places de stationnement créées sur l'emprise aménagée,
 - l'obligation de recourir à des essences champêtres locales suivant la liste annexée au règlement écrit du PLU. Les essences envahissantes sont interdites.
- Le maintien d'emprise non imperméabilisée sur le secteur évitera de porter atteinte à l'équilibre hydraulique et écologique des lieux.

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION : FRICHE INDUSTRIELLE RUE PIERRE BUDIN

LEGENDE :

-  Périmètre du secteur soumis aux OAP
-  Principe de voie principale interne à privilégier
-  Bâtiment démoli
-  Emprise vouée à recevoir des logements de type petit immeuble collectif
-  Emprise vouée à recevoir des logements en privilégiant la typologie habitat groupé
-  Emprise vouée à recevoir principalement du stationnement sur surface perméable

-  Traitement végétal à réaliser
-  Frange paysagère sous forme de haie

**Environ 47 logements sur
1,1 ha aménageable**

Échelle : 1/1000ème

Source : ARVAL Urbanisme - Septembre 2024



ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION zone UB au nord de l'hôpital : 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.

Il s'agit d'orientations d'aménagement et de programmation portant sur la zone urbaine (UB), sur l'emprise située entre la rue d'Énencourt-le-Sec et la rue de Noailles, à l'emplacement des équipements sportifs communaux appelés à connaître une reconversion urbaine avec la mise en service de la Plaine des Sports.

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

- L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur ne peut s'envisager qu'à partir d'une opération d'ensemble (pouvant exclure l'emprise dont l'aménagement est prévue à plus long terme) afin d'éviter qu'un projet isolé ne remette en cause l'aménagement du reste de la zone. 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 participera au financement des réseaux et à l'aménagement de l'espace public, nécessaires à la viabilisation et à l'urbanisation du secteur (si nécessaire par le biais d'un Projet Urbain Partenarial, d'une Taxe d'Aménagement majorée, etc.).

- La conception de ce nouvel ensemble bâti doit viser à optimiser l'espace disponible dans le respect de la configuration urbaine du bourg. Le projet présenté devra s'attacher à cette problématique tant au niveau de son organisation, sa desserte, son insertion paysagère et son architecture. Il devra intégrer le devenir des terrains de tennis et de l'ancienne piscine au regard de l'évolution de l'utilisation qui en serait faite (maintien ou non de l'usage actuel, ou possibilité d'intégrer à la reconversion urbaine ces emprises). Dans l'immédiat, est privilégié le maintien au moins un terrain de tennis qui peut être déplacés. Le projet devra également intégrer les besoins éventuels de l'équipement hospitalier.

- Une qualité architecturale homogène sur l'emprise est souhaitée, de manière à intégrer le nouveau secteur au reste du bourg, tout en acceptant des formes urbaines et architecturales contemporaines au regard de la typologie variée du bâti environnant.

- Un accompagnement paysager de qualité est à prévoir, en particulier sur la limite nord, le long des terrains voisins déjà urbanisés. Un espace vert commun pourra être envisagée au cœur du secteur aménagé

2/ Dispositions portant sur l'habitat :

- Le secteur est uniquement à vocation d'habitat et à des activités de services sans problème de compatibilité avec les habitations voisines, le centre hospitalier et l'espace Vexin-Thelle, et devra conduire à la réalisation d'environ 45 logements afin de répondre aux objectifs chiffrés

du PADD. La densité moyenne retenue (ne prenant que l'emprise aménagée pour du logement, hors emprise à plus long terme) sera donc d'environ 40 logements à l'hectare.

- Est encouragée la réalisation d'une offre diversifiée en logements pour répondre aux différents besoins constatés sur la commune. En lien avec la configuration du bâti rue du Général de Gaulle, au nord, des logements sous forme d'habitat groupé est à privilégier, au moins en continuité de cette trame bâtie. Compte tenu de la proximité du centre bourg et des équipements publics, l'accueil de logements destinés aux seniors est à envisager sur la zone à aménager.

3/ Dispositions portant sur les transports et les déplacements :

- La voie interne principale à aménager pour desservir le secteur se fera depuis un accès à aménager sur la rue d'Énencourt-le-Sec. La voie interne aménagée prévoira la desserte de l'emprise dont l'aménagement est prévu à plus long terme.
- Le traitement des dessertes internes en voirie reposera sur un revêtement de sol différencié afin de ne pas marquer la prédominance de l'automobile.
- Le débouché sur la rue d'Énencourt-le-Sec sera traité de telle manière que la sécurité à ces carrefours soit optimale.
- Un cheminement vers le cœur du secteur à aménager est à prévoir en le connectant à la rue du Général de Gaulle (permettant aux habitants des quartiers au nord du bourg) de rejoindre à pied les équipements publics (hôpital, espace Vexin-Thelle, terrains de tennis), qui à terme pourra trouver un prolongement vers la rue de Noailles. Une réflexion pourrait être menée pour envisager un cheminement depuis ce nouveau quartier vers l'espace Vexin-Thelle pour rejoindre la rue Jean Hubert jusqu'au centre ville, en évitant de longer la RD115 (rue de Noailles) et la RD923 (rue Roger Blondeau) recevant une circulation importante.

4/ Dispositions relatives à la biodiversité :

- Ce secteur s'inscrit dans un environnement largement urbanisé mais à partir d'une trame urbaine aérée. Les jardins des terrains bâtis sur le secteur et le traitement végétal des espaces publics participent à la biodiversité ordinaire au sein de l'espace urbanisé de Chaumont-en-Vexin.
- Les opérations à réaliser s'inscriront dans la même direction. Il est donc prévu :
 - au moins 30% de l'emprise de chaque terrain nouvellement construit pour de l'habitat, objet d'un traitement paysager de pleine terre, emprise restant non imperméabilisée (la surface bâtie est limitée à 40% de la superficie totale du terrain qui reçoit une construction),
 - la préservation des plantations existantes de qualité,
 - au moins un arbre pour 4 places de stationnement créées sur l'emprise aménagée,
 - l'obligation de recourir à des essences champêtres locales suivant la liste annexée au règlement écrit du PLU. Les essences envahissantes sont interdites.
- Le maintien d'emprise non imperméabilisée sur le secteur évitera de porter atteinte à l'équilibre hydraulique et écologique des lieux.

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTEUR DE L'HÔPITAL

LEGENDE :

- Périmètre du secteur soumis aux OAP
- Principe de voie principale interne à privilégier
- Principe de liaison piétonne à envisager
- Principe de cheminement doux à envisager
- Centralité de quartier à valoriser autour d'un espace vert
- Frange paysagère à traiter
- Emprise vouée à des équipements sportifs (terrain de tennis)
- Emprise pouvant recevoir des logements de type mixte
- Emprise vouée à recevoir des logements plus particulièrement destinés aux seniors
- Emprise vouée à recevoir des logements en privilégiant la typologie d'habitat groupé
- Emprise vouée à recevoir des équipements et installations d'intérêt collectif
- Emprise dont l'aménagement est prévu à plus long terme
- Bâtiment pouvant être démoli si pas d'usage adapté envisagé

Environ 45 logements sur
1,3 ha réellement aménageable

Échelle : 1/1250ème
Source : ARVAL Urbanisme - Septembre 2024



ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION secteur 2AUh : 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.

Il s'agit d'orientations d'aménagement et de programmation portant sur la zone 2AU, secteur 2AUh, au nord de la rue Bad Zwesten. Ces orientations pourront être revues au moment de l'ouverture à l'urbanisation de cette zone.

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

- L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur ne peut s'envisager qu'à partir d'une opération d'ensemble afin d'éviter qu'un projet isolé ne remette en cause l'aménagement du reste de la zone. L'aménagement de l'ensemble de la zone pourra être réalisé à partir de plusieurs opérations, tout en veillant à la cohérence de l'ensemble. La première partie à aménager se situe au contact de la zone déjà urbanisée (lotissement de la Pommeraie). L'aménagement de la partie la plus à l'ouest, destinée à des équipements d'intérêt général, pourra se faire indépendamment du reste de l'aménagement du secteur.

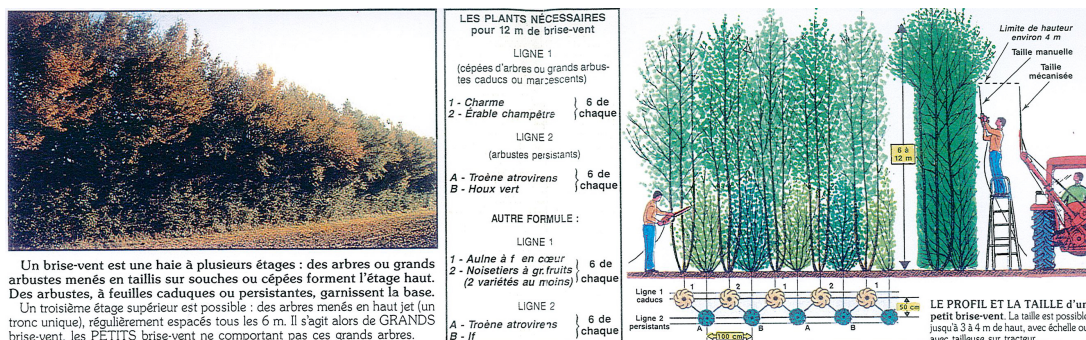
Par ailleurs, compte tenu de la surface relativement importante à desservir par les réseaux publics, au regard de la faible capacité financière de la commune, le dépositaire du projet participera au financement des réseaux et à l'aménagement de l'espace public, nécessaires à la viabilisation et à l'urbanisation du secteur (si nécessaire par le biais d'un Projet Urbain Partenarial, d'une Taxe d'Aménagement majorée, etc.).

- La conception de ce nouvel ensemble bâti doit viser à optimiser l'espace disponible dans le respect de la configuration urbaine du bourg. Le projet présenté devra s'attacher à cette problématique tant au niveau de son organisation, sa desserte, son insertion paysagère et son architecture. Une attention particulière sera portée au gabarit des constructions et à leur disposition afin de préserver une vue sur la butte de Chaumont-en-Vexin depuis l'entrée de ville nord par la RD153.

- Une qualité architecturale homogène sur l'emprise est souhaitée, de manière à intégrer le nouveau secteur au reste du bourg.

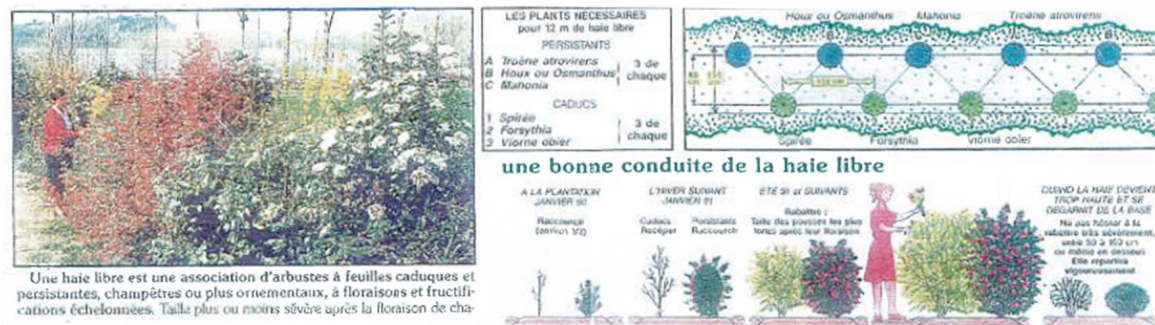
- Il est demandé la création d'une large transition douce et naturelle (au moins 6 mètres) entre les espaces agricoles ouverts et la zone urbanisable. Cette zone tampon végétalisée sera plantée de type haie brise-vent ou haie libre.

Haie brise-vent donnée à titre d'exemple :



Source : Plaquette « Plantons dans l'Oise » - CAUE de l'Oise

Haie libre donnée à titre d'exemple :



Source : Plaquette « Plantons dans l'Oise » - CAUE de l'Oise

- À l'intérieur de la zone, il est demandé la création d'une trame végétale au moins au niveau de l'emprise dans laquelle de nouvelles constructions un peu plus dense (type habitat groupé et/ou petit collectif) peuvent s'implanter. Cet espace végétal est à concevoir comme un lieu ouvert et partagé par les riverains.

- Les surfaces imperméabilisées seront limitées et la gestion des eaux pluviales sera réalisée à la parcelle ou à l'échelle de l'opération réalisée. Le fossé existant en limite est de la zone est à conserver et à renforcer si nécessaire pour évacuer les eaux pluviales vers l'aval.

2/ Dispositions portant sur l'habitat :

- En dehors du terrain le plus à l'ouest destiné à des équipements d'intérêt général, le secteur est principalement à vocation d'habitat et à des activités de services sans problème de compatibilité avec l'habitat, et devra conduire à la réalisation d'au moins 90 logements afin de répondre aux objectifs chiffrés du PADD. La densité nette moyenne retenue sera donc d'au moins 24 logements à l'hectare.

- Pour répondre aux différents besoins en logements constatés sur la commune, est encouragée la réalisation d'une offre diversifiée en logements aussi bien en typologie (une vingtaine de logements en petits immeubles collectifs, une bonne trentaine de logements en habitat groupé, une bonne trentaine de logements en habitat individuel) qu'en mode d'occupation (accession à la propriété normale ou aidée, location libre ou aidée).

3/ Dispositions portant sur les transports et les déplacements :

- Une voie interne principale sera à aménager pour desservir le secteur à partir de deux accès sur la rue Bad Zwesten récemment aménagée. À l'intérieur de la zone, un système de voie en bouclage sera prévu pour faciliter la circulation et le retournement des véhicules. Un accès secondaire est autorisé sur la rue de l'Osier au nord en privilégiant un sens unique de circulation. Des voies en attente seront prévues vers le nord dans l'hypothèse d'une nouvelle extension urbaine à étudier dans un prochain PLU (horizon 2035 et plus).

- Le traitement des dessertes internes en voirie reposera sur un revêtement de sol différencié afin de ne pas marquer la prédominance de l'automobile.

- Les débouchés sur la rue Bad Zwesten et sur la rue de l'Osier seront traités de telle manière que la sécurité à ces carrefours soit optimale.

- Le cheminement existant le long de la rue Bad Zwesten (liaison bourg – zone d'activités économiques) est à maintenir et à valoriser pour les piétons en prévoyant des accès pour les piétons vers le cœur du secteur à aménager.

4/ Dispositions relatives à la biodiversité :

- Ce secteur s'inscrit dans un environnement peu urbanisé en frange des tissus bâtis de la commune. Les jardins des terrains nouvellement construits sur le secteur et le traitement végétal des espaces publics devront participer à la biodiversité ordinaire au sein de l'espace urbanisé de Chaumont-en-Vexin.
- Le maintien d'emprise non imperméabilisée sur le secteur évitera de porter atteinte à l'équilibre hydraulique et écologique des lieux.

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION RUE BAD ZWESTEN

LEGENDE :

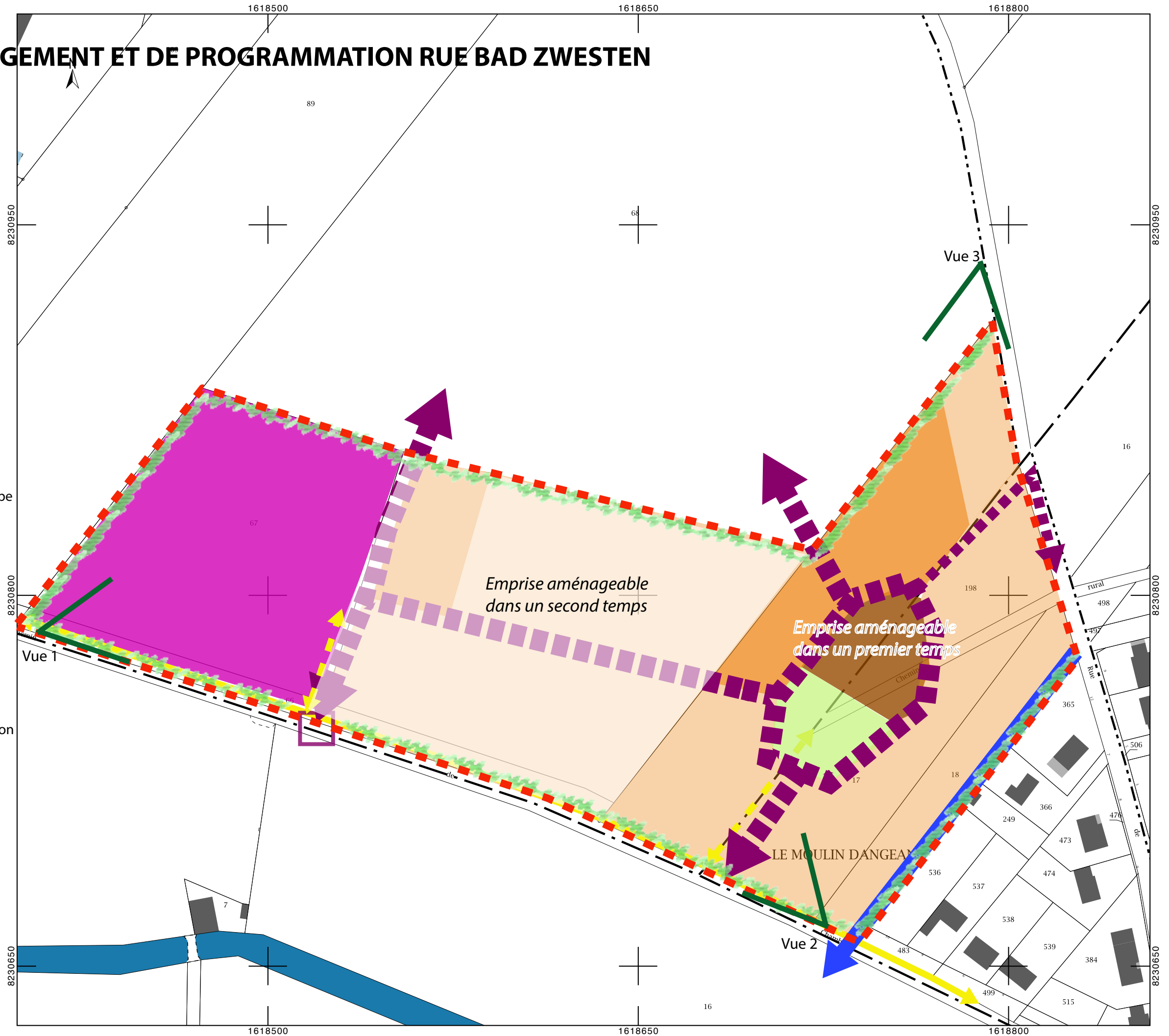
-   Périmètre du secteur soumis aux OAP
 -   Principe de voie principale interne à privilégier
 -   Principe de voie secondaire à étudier
 -  Cheminement doux à valoriser
 -   Principe de cheminement doux à créer
 -  Centralité de quartier à valoriser autour d'un espace vert
 -  Frange paysagère à traiter sous forme de haie brise-vent au nord, haie taillée au sud
 -  Accès existant à exploiter
 -  Emprise vouée à recevoir des logements de type petit immeuble collectif
 -  Emprise vouée à recevoir des logements en privilégiant la typologie habitat groupé
 -  Emprise pouvant recevoir des logements en privilégiant la typologie habitat individuel
 -  Emprise vouée à recevoir des équipements d'intérêt général
 -  Fossé pour eaux de ruissellement à conserver et à conforter
 -  Vue photographique au rapport de présentation (chapitre 4)

Au moins 90 logements sur 5 ha aménageables

(une trentaine de logements groupés, une vingtaine de logements en petits immeubles collectifs, au moins une trentaine de logements individuels)



Échelle : 1/1500ème
Source : ARVAL Urbanisme - Septembre 2024
modifié en Avril 2021



ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION secteur 1AUga : NOTICE EXPLICATIVE

Conformément aux articles L.123-1-4 et R.123-1 (articles L.151-6 et R.151-12 depuis janvier 2016) 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 (OAP) définissant des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat et les transports et les déplacements.

Il s'agit d'orientations d'aménagement et de programmation relatives à la zone à urbaniser 1AU, secteur 1AUga, dans le domaine golfique de Rebetz, vouée à recevoir de nouvelles constructions en lien avec les activités du domaine golfique.

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

- Dans l'emprise soumise aux OAP, il n'est pas fixé de dispositions particulières en dehors de celles définies au règlement du PLU révisé (pièce n°4c du dossier PLU), pour ce qui concerne les aménagements, installations et petites constructions liées et nécessaires au bon fonctionnement et à l'entretien du parcours golfique.

- L'aménagement de ce secteur s'inscrit dans le projet d'extension et d'aménagement d'ensemble du golf de Rebetz, engagé depuis plusieurs années, suivant ce qui figure dans le dossier présenté en 2014 annexé à la révision simplifiée n°1 du PLU approuvé en date du 21 mai 2015, et à sa mise à jour (dossier figurant en annexe des présentes OAP, pièce n°3 du dossier PLU révisé).

Toutefois, le projet a récemment évolué vers la réalisation uniquement de quelques constructions d'hébergement hôteliers et touristiques (de type cottage par exemple) dans la continuité de ce qui existe sur le Domaine de Rebetz. Le périmètre concerné est donc réduit autour de la parcelle actuellement cadastrée section AT n°49, sur une emprise globale d'environ 4 ha.

- Il est rappelé que l'aménageur devra s'assurer que les nouvelles constructions envisagées puissent correctement être desservies par les réseaux publics, notamment en ce qui concerne la desserte en eau destinée à la consommation humaine et en ce qui concerne les eaux usées. Dans l'hypothèse où un renforcement des réseaux publics existants serait engendré par le projet de construction envisagé sur le secteur soumis aux OAP, la commune pourra demander une participation financière du porteur de projet (par le biais d'un Projet Urbain Partenarial, d'une Taxe d'Aménagement majorée, etc.).

- 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 dans les parties les plus visibles depuis les voies et emprises publiques qui entourent le domaine golfique de Rebetz. Depuis la RD923, le cône de vue sur le château du Petit Rebetz (identifié sur le schéma des OAP) est à préserver en évitant l'implantation d'installations, des aménagements ou des plantations qui viendraient le perturber.

- Le recours à une architecture contemporaine, s'inspirant néanmoins des dominantes architecturales du Vexin-Thelle, peut être admis dans la mesure où ces constructions seront non visibles depuis la RD923.

- Il est demandé un traitement paysager conséquent sur les espaces restés libres de construction au sein du secteur aménageable. Ce traitement paysager sera complémentaire au caractère déjà largement paysager prévu (dans la partie du parcours golfique en cours d'aménagement) ou existant (dans la partie du parcours golfique déjà aménagée) suivant ce qui figure sur le fond de plan ayant servi à établir le schéma des OAP du PLU.

Une attention particulière sera portée au traitement paysager afin que la totalité des constructions qui seraient réalisées soit au final perçue comme étant totalement insérée dans une trame végétale composée de strates arborées, de strates arbustives, de haies basses, d'espaces enherbés.

Aussi, en dehors des surfaces occupées par le bâti et la voie de desserte en véhicules, les emprises restantes resteront non imperméabilisées et largement végétalisées.

2/ Dispositions portant sur l'habitat :

- Il est rappelé que les constructions admises ne pourront pas être destinées à l'habitat. Il s'agira principalement d'hébergement touristique et hôtelier.

3/ Dispositions portant sur les transports et les déplacements :

- L'accès au secteur soumis aux OAP est limité et se fera depuis l'entrée principale du domaine golfique sur la RD923.

Charge au porteur du projet, de mettre en place un circuit des circulations de véhicules à l'intérieur du domaine golfique sachant que les voies aménagées resteront privées.

- Il est rappelé que des accords devront être passés entre la commune de Chaumont-en-Vexin, le propriétaire du domaine golfique de Rebetz et l'aménageur, au sujet de l'éventuel déplacement des chemins ruraux qui traversent actuellement le domaine golfique (en particulier au sud du secteur soumis aux OAP) en privilégiant au moins un principe de chemins qui permettent de faire le tour du domaine golfique étendu.

4/ Dispositions relatives à la biodiversité :

- Ce secteur s'inscrit dans un environnement largement végétalisé. Les aménagements rendus possibles respecteront cette ambiance, le couvert végétal sera largement conservé, excepté les emprises vouées recevoir de nouvelles constructions. Le diagnostic écologique conclut à des enjeux limités en ce qui concerne l'intérêt du milieu naturel, de la faune et de la flore. Les préconisations prévues quant aux conditions et aux périodes propices aux aménagements projetés seront respectées.

- Les opérations à réaliser viseront à limiter l'imperméabilisation des sols et à développer une trame végétale participant à la biodiversité ordinaire. Il est donc prévu :

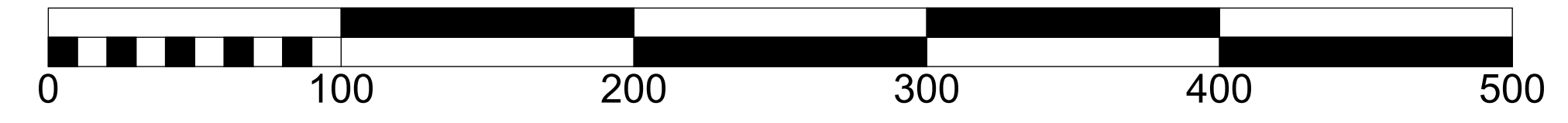
- L'emprise au sol des constructions dans le secteur 1AUga est limitée à 20% de la superficie totale du secteur,
- sur l'emprise restée libre de construction, la plantation d'au moins un arbre par tranche de 200 m² de surface,
- au moins un arbre pour 4 places de stationnement créées sur l'emprise commune,
- l'obligation de recourir à des essences champêtres locales suivant une liste annexée au règlement écrit du PLU. Les essences envahissantes sont interdites.

- Le maintien d'emprise non imperméabilisée sur le secteur évitera de porter atteinte à l'équilibre hydraulique et écologique des lieux.

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DOMAINE GOLFIQUE DE REBETZ



- LÉGENDE :**
- Périmètre du secteur soumis aux OAP
 - Orange Emprise aménageable soumise aux OAP (voir notice écrite ci-jointe)
 - ➡ Principe d'accès à l'emprise aménageable



Fond de plan : Plan masse domaine golfique de Rebetz (Jean-Pascal FOURÉS Architectes)
Informations complémentaires : ARVAL Urbanisme - Décembre 2018

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION secteur 1AUL à BERTICHÈRES : NOTICE EXPLICATIVE

Conformément aux articles L.123-1-4 et R.123-1 (articles L.151-6 et R.151-12 depuis janvier 2016) 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 (OAP) définissant des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat et les transports et les déplacements.

Il s'agit d'orientations d'aménagement et de programmation relatives à la zone à urbaniser 1AU, secteur 1AUL, dans le domaine golfique et équestre de Bertichères, voué à recevoir de nouvelles constructions en lien avec les activités du domaine golfique et équestre.

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

- Dans les emprises soumises aux OAP, il n'est pas fixé de dispositions particulières en dehors de celles définies au règlement du PLU révisé (pièce n°4c du dossier PLU), pour ce qui concerne les aménagements, installations et petites constructions liées et nécessaires au bon fonctionnement et à l'entretien du parcours golfique.

- 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 (y compris le gabarit des constructions), notamment dans les parties les plus visibles depuis les voies et emprises publiques qui entourent le domaine de Bertichères (avenue de Bertichères, chemin Blanc). Il est notamment demandé que :

- Le traitement du parc de stationnement se fera dans un revêtement perméable pour permettre l'infiltration des eaux de pluie, et sera accompagné d'un traitement végétal dans et autour du parking (secteur NL au PLU) ;
- Les arbres existants devront être conservés au maximum aux abords des ouvrages existants ;
- Les caractéristiques des enclos des hameaux devront être détaillées et mentionnées, avec la nature des murs, des portails (hauteur, couronnement, soubassement, chaînage au droit des ouvertures) ;
- Les bâtiments des hameaux devront être particulièrement étudiés en détaillant les aménagements et les traitements architecturaux envisagés (façades, ouvertures, toitures, menuiseries) ;
- Une attention toute particulière sera apportée à la transformation du paysage et du bâti protégés par servitudes d'utilité publique à la fois au titre du site inscrit et du Monument Historique.

- Le long du chemin Blanc et sur la partie sud du secteur aménageable venant au contact du fond de vallée de la Troësne, les aménagements prévus devront favoriser le maintien d'emprise à dominante végétale. Une frange paysagère sous forme de haie (il pourra s'agir d'une haie basse permettant de maintenir des vues sur le paysage depuis l'intérieur du site) est à réaliser sur le pourtour du secteur soumis aux OAP, à l'exception de la partie venant au contact du chemin blanc depuis laquelle se fera l'accès.

2/ Dispositions portant sur l'habitat :

- Il est rappelé que les constructions admises ne pourront pas être destinées à l'habitat. Il s'agira principalement d'hébergement touristique et hôtelier.

3/ Dispositions portant sur les transports et les déplacements :

- L'accès au secteur soumis aux OAP se fera en un unique point depuis le chemin Blanc, en précisant que les véhicules devront arriver par l'avenue de Bertichères et non par le chemin Blanc.
- Le chemin Blanc sera privilégié pour la circulation des piétons et des cycles vers le centre bourg.
- Une aire de stationnement largement arborée est prévue à l'est du secteur (secteur NL au PLU) soumis aux OAP.
- Au sud du périmètre soumis aux OAP, une liaison pédestre entre le secteur voué à l'hébergement et le parcours golfique pourra être aménagée.

4/ Dispositions relatives à la biodiversité :

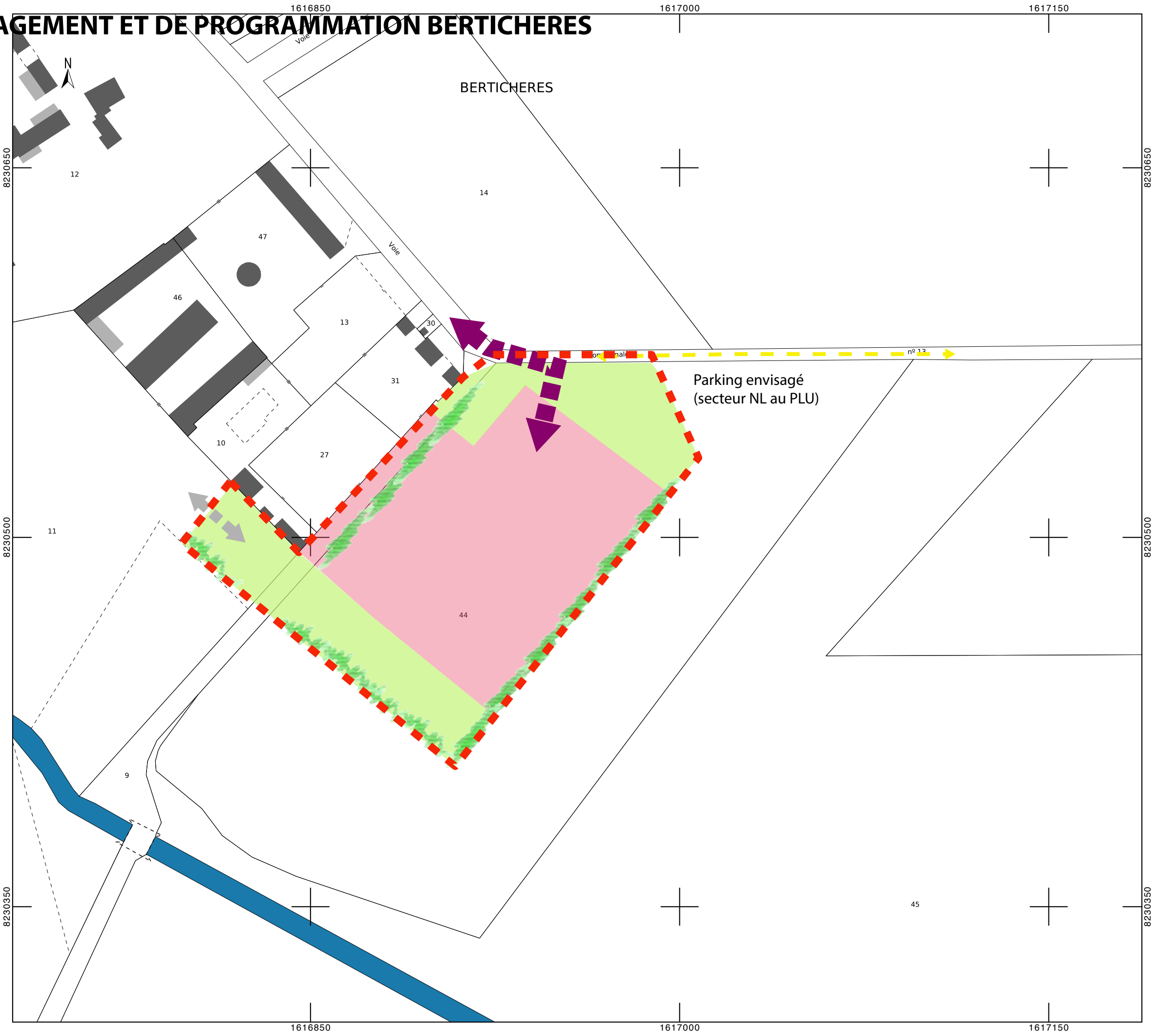
- Ce secteur s'inscrit dans un environnement largement végétalisé. Les aménagements rendus possibles respecteront cette ambiance, le couvert végétal sera largement conservé, excepté les emprises vouées recevoir de nouvelles constructions et à la valorisation de la grange, du château et leurs abords. Le diagnostic écologique conclut à des enjeux limités en ce qui concerne l'intérêt du milieu naturel, de la faune et de la flore. Les préconisations prévues quant aux conditions et aux périodes propices aux aménagements projetés seront respectées.
- Les opérations à réaliser viseront à limiter l'imperméabilisation des sols et à développer une trame végétale participant à la biodiversité ordinaire. Il est donc prévu :
 - L'emprise au sol des constructions dans le secteur 1AUL est limitée à 50% de la superficie totale du secteur,
 - sur l'emprise restée libre de construction, la plantation d'au moins un arbre par tranche de 200 m² de surface,
 - au moins un arbre pour 4 places de stationnement créées sur l'emprise commune,
 - l'obligation de recourir à des essences champêtres locales suivant une liste annexée au règlement écrit du PLU. Les essences envahissantes sont interdites.
- Le maintien d'emprise non imperméabilisée sur le secteur évitera de porter atteinte à l'équilibre hydraulique et écologique des lieux.

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION BERTICHERES

LEGENDE :

- Périmètre du secteur soumis aux OAP
- Principe de desserte à privilégier
- Principe de cheminement doux à valoriser
- ↔ Principe de liaison piétonne à privilégier
- Emprise pouvant recevoir de nouvelles constructions
- Emprise vouée à rester à dominante végétale
- Frange paysagère à traiter sous forme de haie

Environ 2 ha aménageables
(hors parc de stationnement)



Échelle : 1/1500ème
Source : ARVAL Urbanisme - Septembre 2024

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION zone UL (site du lycée) : NOTICE EXPLICATIVE

Conformément aux articles L.123-1-4 et R.123-1 (articles L.151-6 et R.151-12 depuis janvier 2016) 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 (OAP) définissant des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat et les transports et les déplacements.

Il s'agit d'orientations d'aménagement et de programmation relatives à la partie de la zone UL, vouée à l'implantation d'un nouvel équipement scolaire et de formation (lycée) et d'équipements d'accompagnement (notamment sportifs).

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

- La conception de ce nouvel ensemble bâti doit viser à optimiser l'espace disponible dans le respect de la configuration urbaine du bourg. Le projet présenté devra s'attacher à cette problématique tant au niveau de son organisation, sa desserte, son insertion paysagère et son architecture. Une attention particulière sera portée au gabarit des constructions et à leur disposition afin de préserver une vue sur la butte de Chaumont-en-Vexin depuis l'entrée de ville nord par la RD6 (route d'Énencourt-le-Sec).
- Il est demandé la création d'une large transition douce et naturelle (au moins 6 mètres) entre les espaces agricoles ouverts et la zone urbanisable. Cette zone tampon végétalisée sera plantée de type haie brise-vent ou haie libre. La haie existante en limite nord est à conserver suivant son état sanitaire (en rendant possible le passage d'une voie si nécessaire).

Haie brise-vent donnée à titre d'exemple :



LES PLANTS NÉCESSAIRES pour 12 m de brise-vent

LIGNE 1
(cépées d'arbres ou grands arbustes caducs ou marcescents)

1 - Charme } 6 de
2 - Érable champêtre } chaque

LIGNE 2
(arbustes persistants)

A - Troène atroviridis } 6 de
B - Houx vert } chaque

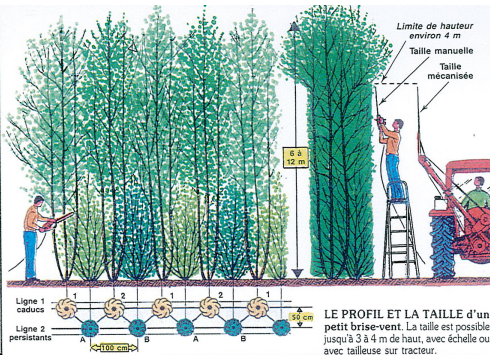
AUTRE FORMULE :

LIGNE 1

1 - Aulne à f. en cœur } 6 de
2 - Noisetiers à gr. fruits } chaque
(2 variétés au moins)

LIGNE 2

A - Troène atroviridis } 6 de
B - If } chaque



Un brise-vent est une haie à plusieurs étages : des arbres ou grands arbustes menés en taillis sur souches ou cépées forment l'étage haut. Des arbustes, à feuilles caduques ou persistantes, garnissent la base.

Un troisième étage supérieur est possible : des arbres menés en haut jet (un tronc unique), régulièrement espacés tous les 6 m. Il s'agit alors de GRANDS brise-vent, les PETITS brise-vent ne comportant pas ces grands arbres.

LE PROFIL ET LA TAILLE d'un petit brise-vent. La taille est possible jusqu'à 3 à 4 m de haut, avec échelle ou avec tailleur sur tracteur.

Source : Plaque « Plantons dans l'Oise » - CAUE de l'Oise

Haie libre donnée à titre d'exemple :



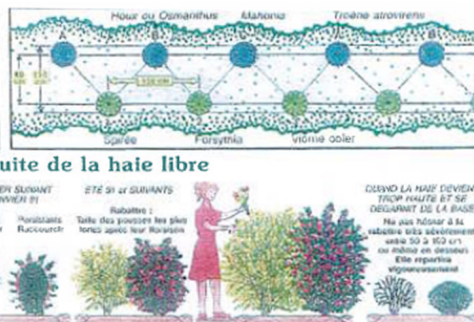
LES PLANTS NÉCESSAIRES pour 12 m de haie libre

PERSISTANTS

A - Troène atroviridis } 3 de
B - Houx ou Osmanthus } chaque
C - Mahonia

CADUCS

1 - Spirée } 3 de
2 - Forsythia } chaque
3 - Viorne obier



une bonne conduite de la haie libre

A LA PLANTATION (JANVIER 91)
Raccourcir (environ 50%)

L'HIVER SUIVANT (SAISON 91)
Caducs Raccourcir

ÉTÉ 91 et SUIVANTS
Persistants Raccourcir
Taille des pousses les plus fortes après leur floraison

QUAND LA HAIE DEVIENT TROP HAUTE ET SE DÉGARNIT DE LA BASE
Ne pas hésiter à la receller très abondamment, voire 50 à 60 cm. Elle repartira vigoureusement.

Source : Plaque « Plantons dans l'Oise » - CAUE de l'Oise

2/ Dispositions portant sur l'habitat :

- Sans objet.

3/ Dispositions portant sur les transports et les déplacements :

- L'accès au secteur soumis aux OAP se fera depuis la RD6 (route d'Énencourt-le-Sec) à partir d'aménagements sécurisés.
- Les aires de stationnement qui seraient prévues à l'intérieur du secteur devront autant que possible privilégier le recours à un revêtement non imperméabilisé.
- Des liaisons pour les piétons sont à prévoir depuis l'emprise à aménager et la plaine des Sports à l'ouest et les équipements sportifs et le collège au sud.

4/ Dispositions relatives à la biodiversité :

- Ce secteur s'inscrit dans un environnement actuellement à dominante végétale. Les aménagements rendus possibles respecteront cette ambiance, la haie existante en limite nord de la parcelle ZK n°30 est à préserver du fait de son intérêt pour la biodiversité ordinaire.

Il conviendra de traduire, dans les aménagements à réaliser, les conclusions de l'étude environnementale qui sera réalisée, notamment en ce qui concerne l'intérêt du milieu naturel, de la faune et de la flore. Si elles sont précisées, les préconisations quant aux conditions et aux périodes propices aux aménagements projetés seront respectées.

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION ZONE UL (site lycée)

LEGENDE :

- Périmètre du secteur soumis aux OAP
- Principe de desserte à privilégier
- Cheminement doux à valoriser
- Frange paysagère existante à conserver
- Frange végétale à constituer
- Emprise vouée à recevoir des équipements d'intérêt collectif



Échelle : 1/1500ème
Source : ARVAL Urbanisme - Janvier 2023

