Commune de COURCELLES-EPAYELLES

172 rue du Château
60420 COURCELLES-EPAYELLES
Tel/fax: 03 44 51 01 16
Courriel : courcellesepayelles@wanadoo.fr

PLAN LOCAL D'URBANISME

14U14

Rendu exécutoire
le

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Date d'origine :

Octobre 2017

3

ARRET du Projet - Dossier annexé à la délibération municipale du **9 Juin 2016**

APPROBATION - Dossier annexé à la délibération municipale du **10 Novembre 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'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION « Rue d'Enfer » : 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 (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 relative aux terrains qui présentent un caractère constructible, situés au nord de la rue d'Enfer, en mesure de recevoir de nouvelles constructions dans la continuité de la trame bâtie de Courcelles-Epayelles.

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

• L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur est à envisager à partir de lots libres de construction.

• La conception de ce nouvel ensemble bâti doit contribuer à accompagner le traitement paysager de la frange nord 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.

• Une qualité architecturale et paysagère sur l'ensemble du secteur soumis aux OAP est souhaitée, de manière à intégrer rapidement et parfaitement les constructions au reste du village. A ce titre une frange paysagère sur l'arrière de l'emprise nord du secteur est demandée afin de garantir une transition douce entre la trame bâtie et les espaces agricoles. Au sud, l'arrière des terrains qui seraient construits restera traité en jardin (engazonné, potager, verger, planté) ou pourra rester utilisé par l'activité agricole.

La haie existante, le long de la rue d'Enfer (côté nord), sera préservée. Elle pourra être partiellement réduite, uniquement au droit de chacun des accès aux terrains rendus constructibles qui seront proposées. Il n'est admis qu'un accès par terrain ainsi créé.

Dans le cas d'une opération d'ensemble, il est demandé au dépositaire du projet d'établir une réglementation d'urbanisme (règlement de lotissement, cahier des charges, etc.) visant à cet objectif.

2/ Dispositions portant sur l'habitat :

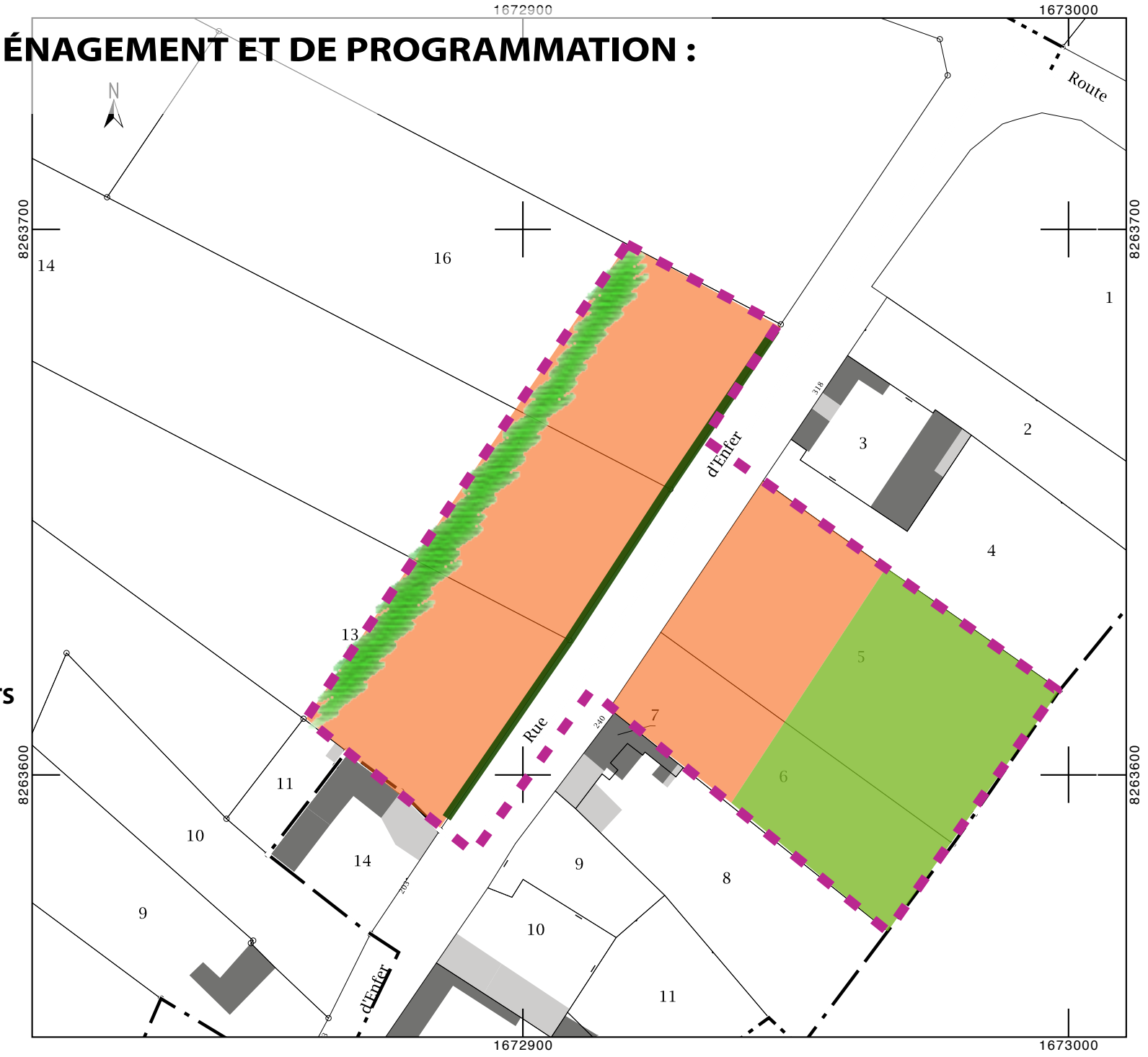
• La totalité des constructions qui seraient réalisées sur l'ensemble du secteur soumis aux OAP est limitée à 10 logements.

3/ Dispositions portant sur les transports et les déplacements :

• Il conviendra de prévoir des emprises de stationnement suffisantes sur l'emprise de chaque terrain rendu constructible et sur l'espace public de la rue d'Enfer (dans ce dernier cas à la charge de l'aménageur).

• Cette partie de la rue d'Enfer sera traitée de telle façon que la circulation des piétons soit sécurisée, notamment jusqu'au lieu de mémoire du circuit des Chars de la bataille du Matz.

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION : RUE D'ENFER



LEGENDE

- Périmètre du secteur soumis aux OAP
- Emprise dans laquelle de nouvelles constructions à usage d'habitation peuvent s'implanter
- Frange végétale à constituer
- Haie à conserver en autorisant un accès par terrain rendu constructible
- Emprise à conserver en fond de jardin planté ou en espace voué à l'activité agricole

RÉALISATION D'AU PLUS 10 LOGEMENTS SUR L'ENSEMBLE DU SECTEUR SOUMIS AUX OAP

N

Fond : service du cadastre
Source : ARVAL Urbanisme - Décembre 2015
Ech : 1/1000ème

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION Secteur 1AU « Rue des Sureaux » : 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 (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 relative aux terrains qui présentent un caractère constructible, situés sur le secteur 1AU délimité au plan, au sud de la rue des Sureaux, où un permis d'aménager a été délivré en 2009 pour la réalisation d'un lotissement de nouvelles constructions à usage d'habitation dans la continuité de la trame bâtie de Courcelles-Epayelles.

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

• L'aménageur est tenu de financer les réseaux nécessaires à la viabilisation du secteur et de faire valider par la commune et les délégataires du service public d'eau, d'assainissement et d'électricité, les travaux réalisés avant toute possibilité de rétrocession dans le domaine public.

• L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur est à envisager à partir de lots libres de construction sur la base du permis d'aménager délivré.

• La conception de ce nouvel ensemble bâti doit contribuer à accompagner le traitement paysager de la frange sud 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.

• Une qualité architecturale et paysagère sur l'ensemble du secteur soumis aux OAP est souhaitée, de manière à intégrer rapidement et parfaitement les constructions au reste du village. A ce titre une frange paysagère sur la partie sud et la partie est de l'emprise du secteur est demandée afin de garantir une transition douce entre la trame bâtie et les espaces agricoles. Au nord, l'arrière des terrains qui seraient construits restera traité avec une haie venant en limites séparatives avec les terrains limitrophes déjà construits.

• Il est demandé de favoriser à l'intérieur du secteur aménagé, un accompagnement végétal des espaces communs ainsi que des emprises des terrains qui ne seront pas occupées par le bâti.

Il est demandé au dépositaire du projet d'établir une réglementation d'urbanisme (règlement de lotissement, cahier des charges, etc.) visant à cet objectif.

2/ Dispositions portant sur l'habitat :

• La totalité des constructions qui seraient réalisées sur l'ensemble du secteur soumis aux OAP est limitée à 18 logements suivant le permis d'aménager qui a déjà été délivré.

3/ Dispositions portant sur les transports et les déplacements :

• Une voie interne allant de la voie communale de Courcelles-Epayelles à Méry-la-Bataille à la rue des Sureaux est à organiser pour desservir le secteur. Aucun accès direct aux terrains rendus constructibles n'est possible depuis la voie communale de Courcelles-Epayelles à Méry-la-Bataille.

• Il conviendra de prévoir des emprises de stationnement suffisantes sur l'emprise de chaque terrain rendu constructible et sur l'espace public (ou susceptible de le devenir) de la voie de desserte interne (à la charge de l'aménageur).

• Un cheminement pour les piétons est à conserver depuis la rue des Sureaux vers l'emprise à aménager, au niveau du passage existant entre la parcelle n°17 et la parcelle n°22 section ZN.

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION : SECTEUR 1AU «LA RUE DES SUREAUX»

LEGENDE

- Périmètre du secteur soumis aux OAP
- Principe de voie à aménager
- Emprise dans laquelle de nouvelles constructions à usage d'habitation peuvent s'implanter
- Frange végétale à constituer à l'aménageur
- Haie vive d'essences locales à planter par l'aménageur
- Cheminement à aménager et à valoriser

RÉALISATION D'AU PLUS 18 LOGEMENTS SUR L'ENSEMBLE DU SECTEUR SOUMIS AUX OAP

Fond : service du cadastre
Source : ARVAL Urbanisme - Décembre 2015
Ech : 1/1000ème

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION « Chaussée Brunehaut » : 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 (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 propriété composée des parcelles cadastrées section AB n°80, n°93, et n°218, situées le long de la Chaussée Brunehaut, pouvant recevoir de nouvelles constructions dans la continuité de la trame bâtie de Courcelles-Epayelles, dans le cadre de la reconversion de cette ancienne exploitation agricole.

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

• L'aménagement de ce secteur privilégiera 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 contribuer à valoriser les caractéristiques 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 existants en dur pourront être conservés et reconvertis en logements.

• Une qualité architecturale et paysagère sur l'ensemble du secteur soumis aux OAP est souhaitée, de manière à intégrer rapidement et parfaitement les constructions au reste du village. Il conviendra de privilégier la réutilisation des bâtiments existants pour créer de nouveaux logements et/ou activités compatibles selon la réglementation du PLU tout en admettant de nouvelles constructions sur la partie ouest de l'emprise devant respecter le gabarit et l'aspect de celles situées dans la partie ancienne du village.

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 4 logements supplémentaires (par rapport à ceux qui existent au moment de l'entrée en vigueur du PLU), en cherchant à diversifier leur typologie (taille, statut d'occupation).

• Les bâtiments agricoles légers situés dans la propriété pourront être supprimés dans le cadre du projet envisagé de mutation de l'usage du site.

3/ Dispositions portant sur les transports et les déplacements :

• Ce secteur sera exclusivement desservi depuis un accès commun sur la chaussée Brunehaut et un autre possible depuis la rue des Sureaux, avec la possibilité de réaliser une voie interne organisée afin de ne pas se terminer en impasse.

• L'aménagement de cette voie interne devra prévoir des emprises suffisantes pour assurer le stationnement des véhicules afin d'éviter tout risque de report sur la Chaussée Brunehaut ou sur la rue des Sureaux.

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION « Rue du Château » sud : 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 (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 propriété composée de la parcelle cadastrées section AB n°115, située le long de la rue du Château, où de nouveaux logements et activités peuvent être envisagés, dans la continuité de la trame bâtie de Courcelles-Epayelles, dans le cadre de la reconversion de cette ancienne exploitation agricole.

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

• L'aménagement de ce secteur privilégiera 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 contribuer à valoriser les caractéristiques 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 existants en dur pourront être conservés et reconvertis en logements ou à usage d'activité. En outre, la façade ancienne et le mur en briques rouges apparentes donnant sur la rue du Château sont à préserver.

• Une qualité architecturale et paysagère sur l'ensemble du secteur soumis aux OAP est souhaitée, de manière à intégrer rapidement et parfaitement les constructions au reste du village. Il conviendra de prévoir la réutilisation des bâtiments existants pour créer de nouveaux logements et/ou activités compatibles selon la réglementation du PLU.

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 4 logements supplémentaires (par rapport à ceux qui existent au moment de l'entrée en vigueur du PLU), en cherchant à diversifier leur typologie (taille, statut d'occupation).

3/ Dispositions portant sur les transports et les déplacements :

• Ce secteur sera exclusivement desservi depuis un accès commun sur la rue du Château, en ce qui concerne la circulation des véhicules dès lors qu'il est prévu au moins deux logements sur la propriété.

• Des emprises suffisantes pour assurer le stationnement des véhicules sont à prévoir sur l'emprise de la propriété, afin d'éviter tout risque de report sur la rue du Château ou sur la Chaussée Brunehaut.

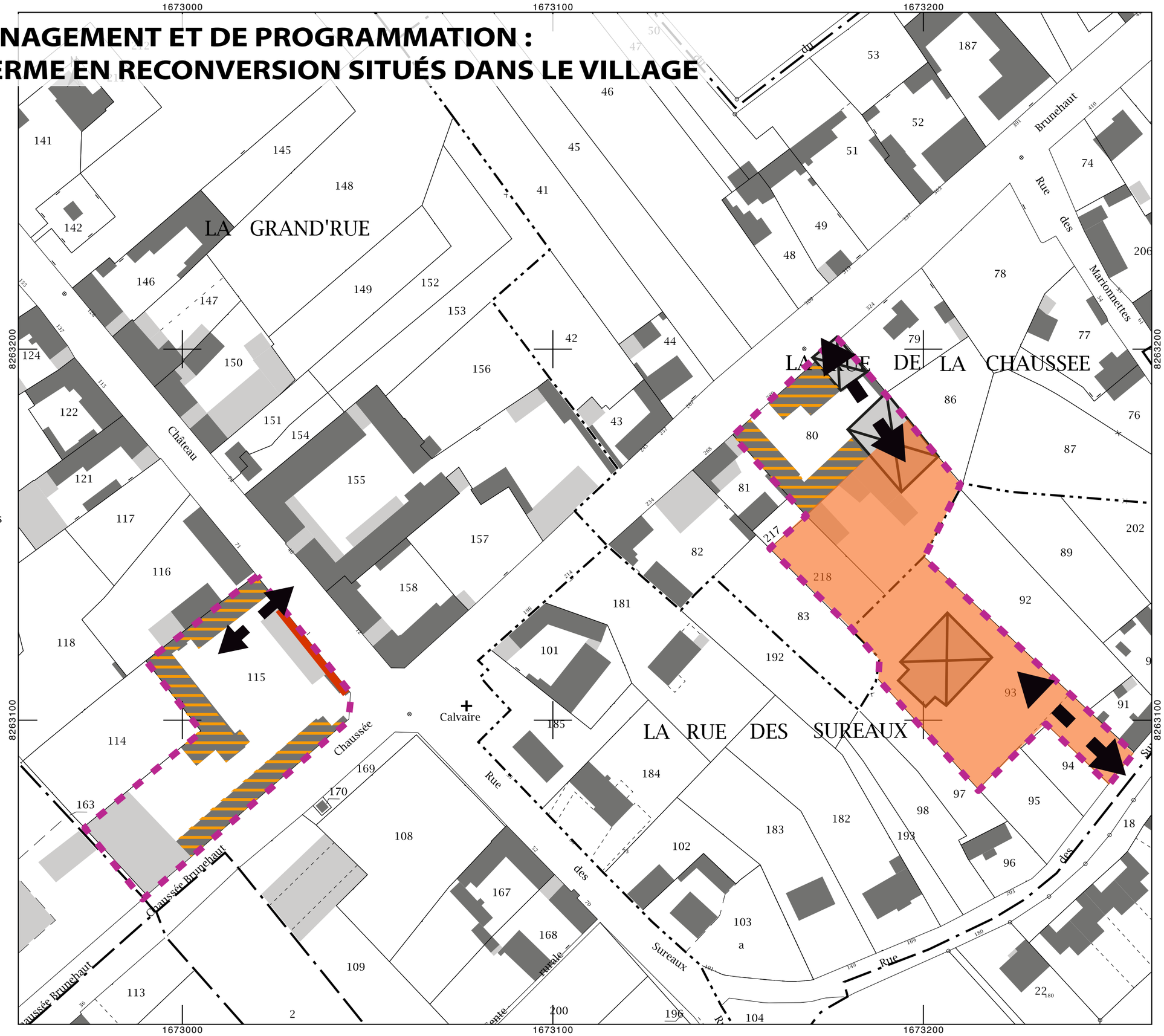
ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION : ANCIENS CORPS DE FERME EN RECONVERSION SITUÉS DANS LE VILLAGE

LEGENDE

- Périmètre du secteur soumis aux OAP
- Principe d'accès à privilégier depuis la voie publique
- Emprise destinée principalement à la création de logements (sur bâti existant à privilégier)
- Emprise dans laquelle de nouvelles constructions à usage d'habitation peuvent s'implanter
- Bâtiment agricole léger pouvant être supprimé en lien avec l'opération d'aménagement
- Front bâti à conserver

RÉALISATION D'AU PLUS 4 LOGEMENTS SUPPLÉMENTAIRES SUR CHACUN DES DEUX SECTEURS SOUMIS AUX OAP

Fond : service du cadastre
Source : ARVAL Urbanisme - Décembre 2015
Ech : 1/1000ème



ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION « Rue du Château » nord : 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 (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 propriété composée de la parcelle cadastrées section AB n°131, située le long de la rue du Château, où de nouveaux logements et activités peuvent être envisagés, dans la continuité de la trame bâtie de Courcelles-Epayelles, dans le cadre de la reconversion de cette ancienne exploitation agricole.

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

• L'aménagement de ce secteur privilégiera 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 contribuer à valoriser les caractéristiques 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 existants en dur pourront être conservés et reconvertis en logements ou à usage d'activité. En outre, le front bâti donnant sur la rue du Château est à préserver dans le respect du principe d'alignement à la voie publique du bâti ancien du village.

• Une qualité architecturale et paysagère sur l'ensemble du secteur soumis aux OAP est souhaitée, de manière à intégrer rapidement et parfaitement les constructions au reste du village. Il conviendra de privilégier la réutilisation des bâtiments existants pour créer de nouveaux logements et/ou activités compatibles selon la réglementation du PLU.

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 4 logements supplémentaires (par rapport à ceux qui existent au moment de l'entrée en vigueur du PLU), en cherchant à diversifier leur typologie (taille, statut d'occupation).

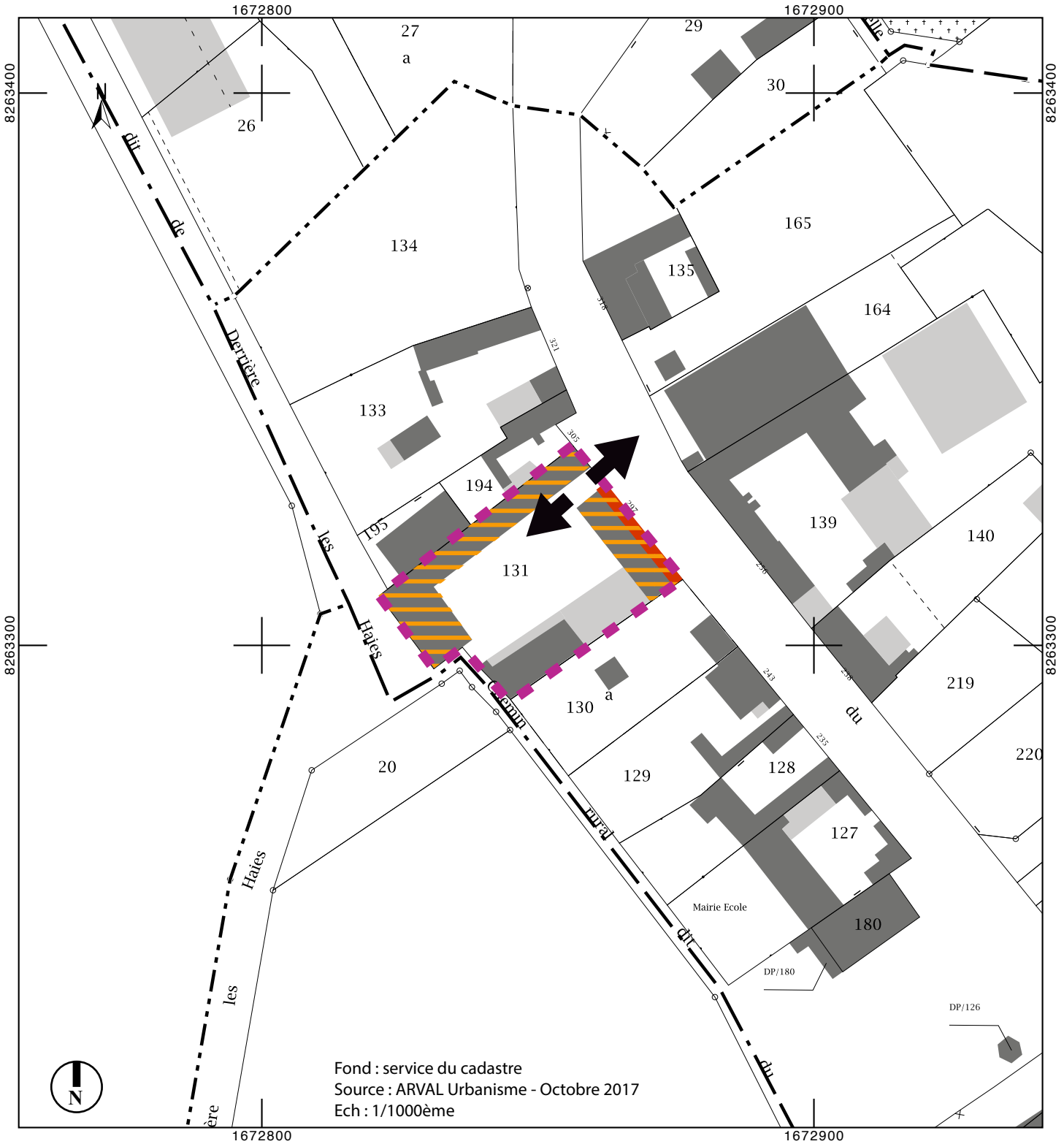
3/ Dispositions portant sur les transports et les déplacements :

• Ce secteur sera exclusivement desservi depuis un accès commun sur la rue du Château, en ce qui concerne la circulation des véhicules dès lors qu'il est prévu au moins deux logements sur la propriété.

• Des emprises suffisantes pour assurer le stationnement des véhicules sont à prévoir sur l'emprise de la propriété, afin d'éviter tout risque de report sur la rue du Château.

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION : ANCIEN CORPS DE FERME EN RECONVERSION SITUÉ DANS LE VILLAGE (rue du Château)

LEGENDE

- Périmètre du secteur soumis aux OAP
- Principe d'accès à privilégier depuis la voie publique
- Emprise destinée principalement à la création de logements (sur bâti existant à privilégier)
- Front bâti à conserver

RÉALISATION D'AU PLUS 4 LOGEMENTS SUPPLÉMENTAIRES SUR L'ENSEMBLE DU SECTEUR SOUMIS AUX OAP