



Mosaïque Urbaine



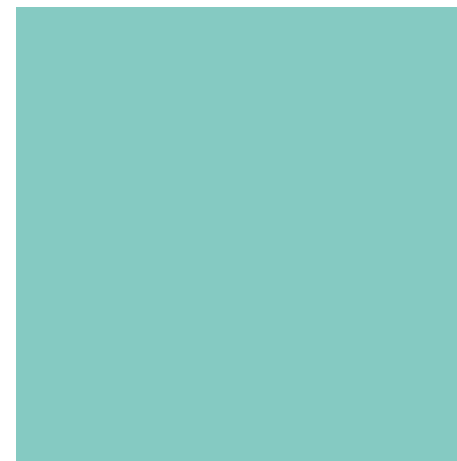
Commune de
ERMENONVILLE
DEPARTEMENT DE L'OISE

Plan Local d'Urbanisme

Modification n°1

Vu pour être annexé
à la délibération
du Conseil Municipal
du 29.08.2024 approuvant
la modification n°1 du PLU

Le Maire,
Jean-Michel CAZERES



Envoyé en préfecture le 03/09/2024

Reçu en préfecture le 03/09/2024

Publié le

ID : 060-216002113-20240829-20240829_04-DE

S²LO

3

OAP

Orientations d'
Aménagement et de
Programmation





Suivi des évolutions du document :

- Modification n°1 : approuvée le 29.08.2024
- Entrée en vigueur : 16 octobre 2018

Table des matières

Prescriptions communes à l'ensemble des OAP.....	7
OAP 1 L'Ermitage.....	11
OAP 2 Chemin des pauvres.....	19



Préambule

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) constitue le cadre de référence du PLU et indique les orientations générales de développement pour la commune. Il est complété par des orientations d'aménagement et de programmation sur les périmètres de développement futur stratégiques, conformément à l'article L123-1-4 (Nouv. art. L.151-6 et L151-7) du Code de l'Urbanisme.

Art. L123-1-4 (Nouv. art. L.151-6 et L151-7) du Code de l'Urbanisme :

« Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

1. En ce qui concerne l'aménagement, les orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles peuvent favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation, un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces.

Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.

Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

Elles peuvent adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu à l'article L. 123-1-13 [...].»

Les orientations d'aménagement et de programmation traduisent les intentions communales pour les secteurs qui vont connaître un développement ou une restructuration particulière. Elles définissent un parti d'aménagement et permettent de préciser les conditions d'aménagement, en complémentarité du règlement.

Les opérations de construction ou d'aménagement situées dans ces secteurs devront être compatibles, c'est-à-dire respecter l'esprit, avec les orientations d'aménagement et de programmation.

Les **orientations d'aménagement et de programmation** d'Ermenonville sont opposables aux demandes d'autorisation d'aménager et de construire en terme de compatibilité.

Envoyé en préfecture le 03/09/2024

Reçu en préfecture le 03/09/2024

Publié le

ID : 060-216002113-20240829-20240829_04-DE





Prescriptions communes à l'ensemble des OAP

Envoyé en préfecture le 03/09/2024

Reçu en préfecture le 03/09/2024

Publié le

ID : 060-216002113-20240829-20240829_04-DE



ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Le traitement paysager des nouveaux projets devra faire l'objet d'une attention particulière afin de proposer un paysage urbain de qualité et cohérent avec le site. Les plantations devront être utilisées comme composante fondamentale dans la conception des aménagements.

Une cohérence entre le choix des essences, l'environnement (biodiversité, conditions locales de sol et de climat, plantes mellifères...) et les usages devra être respectée. Il sera nécessaire de prévoir une diversité des espèces afin de limiter l'exposition aux maladies.

Les espaces verts et des plantations devront être conçus en fonction des principes de la "gestion différenciée", économe et respectueuse de l'environnement, privilégiant des espèces locales non invasives, et de préférence résistantes à la sécheresse et peu consommatrice en eau.

MAITRISE DE L'ENERGIE

Les façades exprimeront la prise en compte et la maîtrise par le projet de la lumière naturelle et des apports solaires : les ouvertures principales des façades seront donc orientées, dans la mesure du possible, en direction du Sud.

Les systèmes à « double peau », brise soleil, avancées de toiture exprimant la prise en compte et la maîtrise par le projet de la lumière naturelle et des apports solaires seront recherchées.

Plus généralement, les constructions devront présenter une forme compacte pour éviter les déperditions linéiques.

RACCORDEMENT A LA FIBRE OPTIQUE

L'aménagement des zones devra prévoir le raccordement à la fibre optique quand celle-ci sera disponible sur la commune.

GESTION DES EAUX PLUVIALES

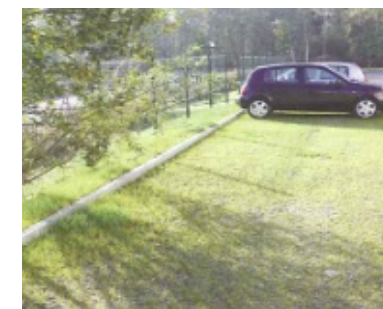
■ A l'échelle de chaque unité foncière

L'infiltration des eaux pluviales est obligatoire sur les unités foncières. Le stockage, la rétention et le ralentissement de l'eau sont par ailleurs préconisés pour compléter cette stratégie d'infiltration.

■ A l'échelle des espaces publics communs du site

Les opérations devront tendre vers une neutralité des ruissellements d'eau pluviale. La création de nouvelles surfaces imperméabilisées devra s'accompagner d'aménagements tels que :

- noues,
- fossés,
- bassins de rétention paysagers,
- plaine inondable,
- l'utilisation de matériaux drainants pour les trottoirs, stationnements... adaptés aux déplacements des personnes à mobilité réduite.
- des espaces communs qui permettront de stocker temporairement les eaux : stationnements, espaces verts...



MOBILIER URBAIN ET TRAITEMENT DES ESPACES PUBLICS

Une cohérence pour les revêtements de sol, le choix du mobilier urbain, le traitement des eaux pluviales, plantations, choix des matériaux, traitement des entrées de lots, traitement des espaces communs... devra être recherchée à l'échelle de chaque projet afin de faciliter la lecture urbaine et de lier les espaces.

Les espaces publics doivent être traités de manière qualitative et participer à l'ambiance du site. Ils doivent constituer des espaces agréables, de convivialité et faire partie intégrante de la vie du quartier.



Photos références



OAP 1 | L'Ermitage

Envoyé en préfecture le 03/09/2024

Reçu en préfecture le 03/09/2024

Publié le

ID : 060-216002113-20240829-20240829_04-DE



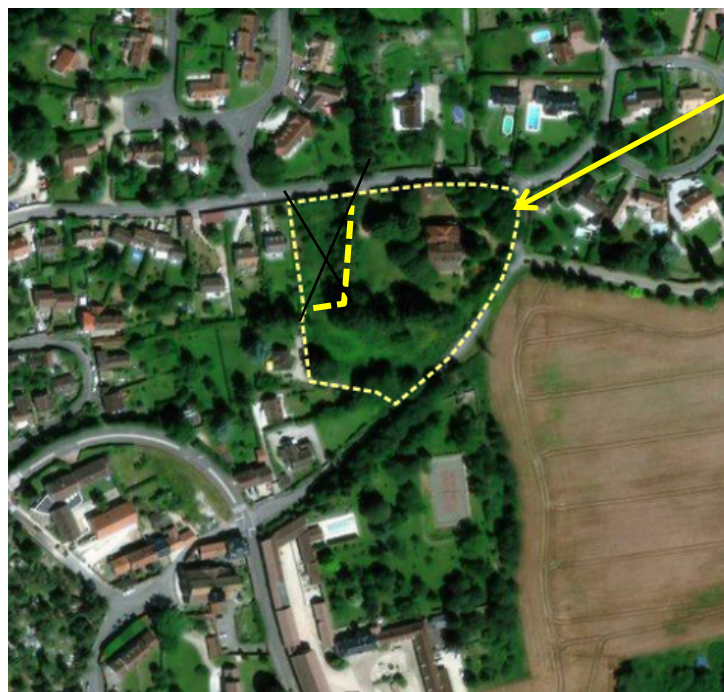
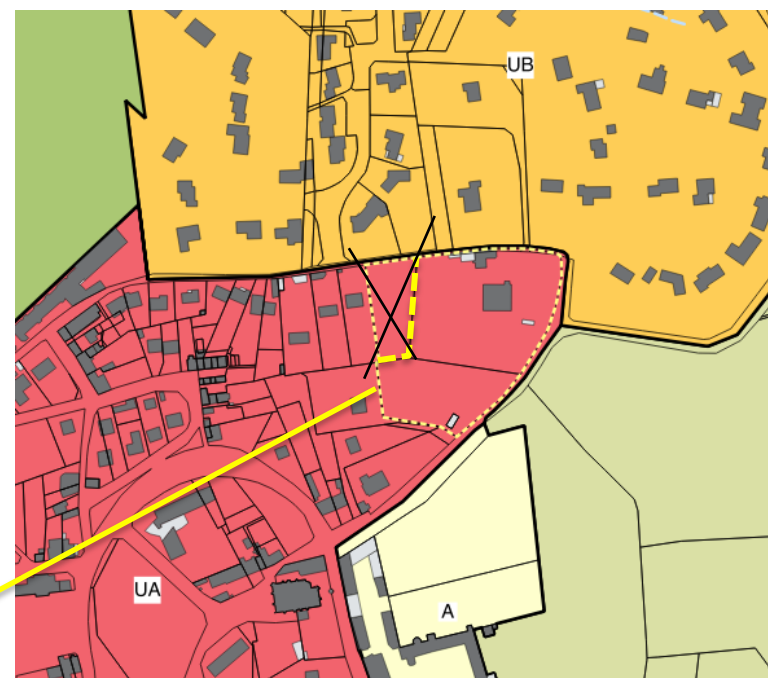
PRESENTATION DU SITE

Localisation et description du site

L'OAP de l'Ermitage est inscrite en zone UA du PLU. Situé au nord du centre bourg, ce site du bas d'Ermenonville (fond de vallée) est bordé par la rue Souville au Nord et la rue de la Cavée à l'Est.

Il s'agit d'un ancien hôtel-restaurant qui n'est plus en activité aujourd'hui, ni même occupé. Les bâtiments restent en bon état et constituent un élément du patrimoine architectural de la commune (photo ci-dessous) qu'elle souhaite voire perdurer. Le reste de la propriété et des parcelles visées par l'OAP est **majoritairement** enherbé **mais présente quelques grands arbres** qu'il s'agira de conserver.

L'OAP vient encadrer la densification et la valorisation de cet espace qui doit participer aux objectifs d'accueil de nouveaux logements de la commune à court, moyen **et long** terme.



ORIENTATION D'AMENAGEMENT



LEGENDE

-  Délimitation de l'OAP
-  Limite entre la phase 1 à court et moyen terme : réhabilitation des bâtiments existants avec création de logements ; et la phase 2 à moyen et long terme : construction de nouveaux logement
-  Constructions existantes à réhabiliter et à valoriser
-  Voirie à créer pour la desserte des logements
-  Création d'un cheminement doux
-  Zone d'implantation des futures constructions
-  Local déchets en attente de collecte à prévoir en entrée de zone
-  Maintien des fronts boisés et plantations existants
-  Plantation à maintenir ou à réaliser pour assurer une transition douce avec le tissu existant
-  Perspective sur l'ancienne auberge-hôtel de l'Ermitage à maintenir
-  Entrée unique pour l'ensemble des véhicules du site
-  Sortie unique pour l'ensemble des véhicules du site (Aménagement assurant la visibilité et la sécurité de l'intersection exigé)

Objectifs

- + Proposer une **urbanisation cohérente** avec le tissu urbain d'Ermenonville.
- + Réhabiliter et **mettre en valeur les constructions existantes**, témoins du passé et héritage architectural pour la commune.
- + **Densifier** un secteur central de la commune tout en assurant une intégration dans le paysage.

Desserte et accès

- + **Une voie en sens unique pour les véhicules motorisés.** Le point d'accès au site pour les véhicules motorisés se fera par la rue Souville. La sortie se fera quant à elle rue de la cavée. Ces deux points d'accès devront faire l'objet d'une attention particulière afin que soit assurée la sécurité des entrées et sorties de véhicules, en particulier rue de la cavée, où la visibilité est réduite. Un recul et une ouverture suffisante devront être prévus afin de garantir une parfaite visibilité des véhicules, aussi bien ceux sortant du site que ceux circulant rue de la cavée. La voie interne devra faire l'objet d'un traitement paysager afin qu'elle constitue un espace de qualité au sein du site. Elle pourra accueillir, en complément des plantations, des espaces de stationnement, notamment pour les visiteurs. Si le projet se réalise en plusieurs phases, l'accès aux différents espaces du site devra néanmoins être, à terme, mutualisé pour ne pas multiplier les points d'accès.
- + **Stationnement.** Le projet doit ménager suffisamment de stationnements pour les habitants ainsi que pour leurs visiteurs.
- + **Lien piéton.** Le long de la voie interne, un cheminement devra être aménagé pour permettre aux piétons et aux cycles de se rendre plus rapidement au centre bourg et aux équipements. Une attention particulière devra être portée à la sécurité pour ces déplacements.
- + **Perméabilité des espaces.** Le traitement des espaces de circulation piétonne et de stationnement devra être réalisé dans des revêtements perméables.

Composition urbaine

- + **Cœur de quartier.** La maison existante, qui sera réhabilitée et accueillera des appartements, devra servir de point de repère pour le quartier. Elle devra être perceptible depuis l'extérieur (carrefour de la rue de la cavée, la rue du moulin et la rue Souville). Les nouvelles constructions devront s'implanter en laissant suffisamment d'espace de respiration pour assurer la mise en valeur du bâtiment et lui conférer son rôle de point de repère. Autour, l'aménagement paysager devra être cohérent et de qualité pour participer à la mise en valeur du site et du bâtiment sans le masquer.
- + **Implantation des nouvelles constructions.** Les nouvelles constructions s'implanteront ensuite le long de la voirie interne prenant appui sur la rue Souville jusqu'à la rue de la cavée.
- + **Typologie des nouvelles constructions.** Les nouvelles constructions devront être de type pavillonnaire. Elles devront prendre en compte le relief du terrain et s'intégrer dans la pente. Le terrain naturel devra être le moins possible modifié et uniquement pour des considérations techniques justifiées.

Paysage et environnement

- + **Plantation des abords.** Afin d'assurer l'intégration des futures constructions dans le site, les franges du quartier devront être plantées d'une haie diversifiée et dense qui constituera une transition douce avec l'existant. Le long de la rue de la cavée, à



Exemple de schéma de plantation d'une haie aux espèces variées
(une couleur=une espèce)

l'exception de l'aménagement de la sortie, un front boisé, tel qu'il existe aujourd'hui, devra être maintenu ou recréé si l'état et la qualité des végétaux actuellement présents ne permettent pas leur conservation.

Il ne s'agit pas de masquer complètement le futur quartier mais d'assurer l'insertion des constructions dans le site. Cette bande devra être, au minimum de 2m de largeur. La liste des espèces à privilégier se situe en annexe du règlement. La végétation présente aux abords de la rue Souville, notamment au niveau de l'accès devra aussi être, dans la mesure du possible, conservée.



Vues depuis le chemin du moulin – Paysage à maintenir par un front végétalisé à conserver ou à recréer le long de la rue de la Cavée

- ✚ **Espace autour de la maison existante.** Cet espace devra faire l'objet d'une véritable composition urbaine et paysagère adaptée à son usage et à la mise en valeur du bâtiment.
- ✚ **Plantations le long des voies.** La voirie interne et les cheminements piétons devront également faire l'objet d'une composition paysagère de qualité adaptée à leur usage.
- ✚ **Conservation des plantations existantes.** Les arbres les plus emblématiques seront obligatoirement conservés pour garantir l'intégrité de l'histoire des lieux. Il conviendra de vérifier l'état phytosanitaire des grands sujets arborés et de les conserver dans le cadre de l'aménagement du site. Le cas échéant, tout abattage d'arbre devra être compensé à raison de un pour un. Une étude paysagère complète du site en amont du projet de construction en fond de parcelle (phase 2 à moyen-long terme) est fortement recommandée.
- ✚ **Eaux pluviales.** Au regard de la déclivité du site, la question de la gestion des eaux pluviales devra être prise en compte dès le début du projet notamment pour la phase 2. Cette gestion devra de préférence conduire à des aménagements à ciel ouvert (noues, bassin ou prairie inondable) qui participeront au paysage et à l'ambiance du site.

Programme de logements et phasage

- ✚ **Nombre de logements attendus :** 5 à 6 logements par la réhabilitation des constructions existantes + 6 à 7 logements par la construction de maisons individuelles type pavillonnaire.

- + **Densité nette attendue (à l'échelle de l'ensemble du site) : 14 à 18 log/ha**
- + **Phasage de l'opération : deux phases distinctes pourront être réalisées :**
 - A court et moyen terme : réhabilitation des constructions existantes avec création de logements,
 - A moyen et long terme : constructions de pavillons en fond de parcelle.





OAP 2 | Chemin des pauvres

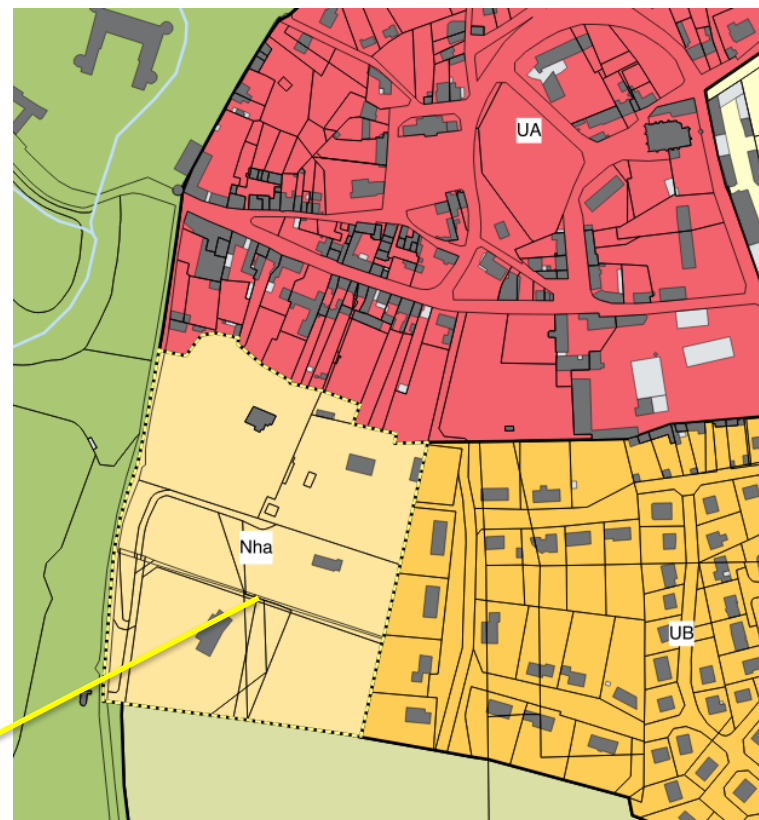
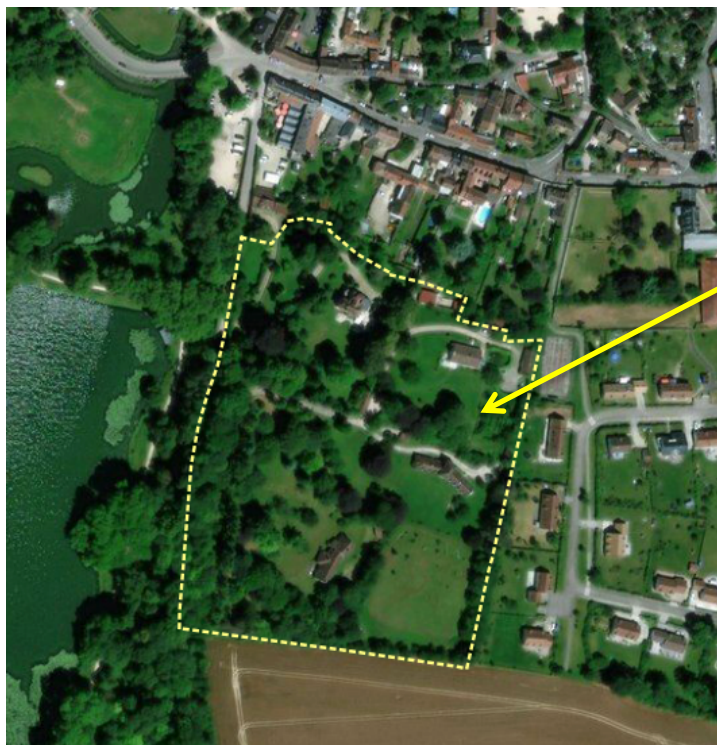


PRESENTATION DU SITE

Localisation et description du site

L'OAP du Chemin des Pauvres s'applique sur le secteur Nha du PLU. Situé au sud-ouest du centre bourg, ce secteur est en contrebas de l'opération du Four à Chaux réalisée ces dernières années et à l'arrière du faubourg commerçant de la rue du prince Radziwill. Il est aujourd'hui desservi par l'unique Chemin des Pauvres qui borde la zone sur son côté Ouest.

Ce secteur se caractérise par un habitat peu dense, de grandes propriétés. Il est néanmoins proche du bourg et des équipements et l'espace est suffisant pour accueillir de nouvelles constructions sans remettre en cause l'intégrité du site. Ciblé par le PLU pour recevoir une densification mesurée et participer à l'accueil de nouveaux logements et activités sur la commune, l'OAP vient encadrer cette densification pour s'assurer du maintien des caractères et de l'ambiance du lieu.



ORIENTATION D'AMENAGEMENT

- Bâti :**
 Zone d'implantation des constructions
- Voirie à créer :**
 Voirie principale
 Impasse
 Cheminement doux
 Chemin carrossable
- Plantations :**
 Maintien des boisements existants
 Continuité boisée à recréer
- ↑ N 



Objectifs

- + Proposer une **densification mesurée** du site cohérente avec le tissu existant.
- + **Maintenir les caractéristiques du site** : environnement boisé, faible densité, implantation aérée des constructions...

Desserte et accès

✚ **Un accès principal et un accès secondaire pour les véhicules motorisés.** Le chemin des pauvres, seul accès de la zone aujourd'hui, sera conservé comme accès principal au site. Une fin en impasse sera conservée au Nord, tandis qu'au Sud, de nouvelles voies seront créées pour accéder aux zones constructibles. En impasse pour la voie de la première « clairière » à l'Ouest, la voie d'accès à la seconde « clairière » pourra être prolongée par un chemin (accès carrossable - il ne s'agit pas de créer une voirie urbaine mais bien de garder un caractère rural et champêtre à cet accès secondaire) qui permettra de rejoindre la rue du Four à Chaux et de désenclaver le micro-quartier.

✚ **Stationnement.** Le projet doit ménager suffisamment de stationnements pour les habitants ainsi que pour leurs visiteurs et/ou usagers des éventuelles activités. Les stationnements en surface devront, dans la mesure du possible, être enherbés ou dans un matériau infiltrant les eaux de pluie.

✚ **Cheminements doux.** L'accès carrossable qui sera créé au Sud devra être partagé. Au Nord, à hauteur de l'ancien tennis, un accès piéton devra être aménagé entre le présent micro-quartier du chemin des pauvres et celui du Four à Chaux. Il permettra notamment de rejoindre la venelle qui descend vers la rue Léon Martin et qui permet un accès rapide au cœur de bourg.

Composition urbaine

✚ **Création de deux nouvelles « clairières ».** Sur le principe des implantations actuelles, sous forme de « clairières habitées », deux nouvelles clairières sont créées et pourront recevoir de nouvelles constructions.

Paysage et environnement

✚ **Maintien et accentuation de l'environnement boisé.** Caractérisé par une ambiance boisée et une large place accordée à la végétation, l'accueil de nouveaux bâtiments sur le site ne doit pas remettre en cause cet environnement. Les boisements existants devront être maintenus et dans certains cas, prolongés ou étoffés pour assurer l'insertion des futures constructions et garder une aération avec le bâti existant. La liste des espèces à privilégier se situe en annexe du règlement.



Exemple de schéma de plantation d'une haie aux espèces variées
(une couleur=une espèce)

Programme de logements et d'équipements

✚ **Nombre de logements attendus :** 2 à 4 logements

✚ **Autres destinations compatibles :** Le site pourrait accueillir une activité de location de salle (séminaires, événements...)