



PLAN LOCAL D'URBANISME

06U20

Rendu exécutoire
le



MODIFICATION N°1

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Date d'origine :

Février 2021

3

PLU approuvé le 23 octobre 2017 - Études réalisées par Arval Urbanisme

MODIFICATION N°1 - APPROBATION - Dossier
annexé à la délibération municipale du 5 Février 2021

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

Equipe d'étude :

N. Thimonier (Géog-Urb)

Participation financière : Conseil Départemental de l'Oise



ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION POUR LE SECTEUR AU SUD DE L'ÉGLISE : 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 un ensemble de propriétés composées des parcelles cadastrées section C n°153, n°154, n°312 et n°315 et n°316, et W n°7 et n°187, situées près du centre du village au sud de l'église, pouvant recevoir de nouvelles constructions dans la continuité de la trame bâtie de Fleury, dans l'hypothèse de la reconversion progressive d'une partie de l'emprise actuellement occupée par l'exploitation agricole en activité.

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 pour la partie immédiatement aménageable. La parcelle n°312 desservie par la rue de la Brunette pourra faire l'objet d'une opération indépendante de celles situées chemin de la Messe.

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 pourra être amené à participer au financement du renforcement des réseaux et à l'aménagement du chemin de la Messe.

- Le cœur du secteur soumis aux OAP pourra faire l'objet d'une opération d'aménagement à plus long terme au regard aussi de l'évolution de l'emprise restant occupée, à ce jour, par l'exploitation agricole. L'ouverture à l'urbanisation est donc soumise à une procédure de modification du PLU (ou révision) au moment de laquelle le contenu des OAP sera à préciser.

- Une qualité architecturale homogène est souhaitée, de manière à intégrer rapidement et parfaitement le nouveau secteur au reste du village.

- Un effort spécifique serait fait en ce qui concerne l'accompagnement paysager de ce secteur, en particulier sur sa frange sud visible dans le paysage ouvert. C'est pourquoi, il est demandé de constituer une frange végétale suffisamment dense pour faciliter l'insertion du bâti et d'envisager un cheminement le long rejoignant le chemin de la messe au chemin des prés via l'espace public envisagé au sud de la rue du Moulin (emplacement réservé n°3 prévu au plan de découpage en zones).

2/ Dispositions portant sur l'habitat :

- La totalité des constructions qui seraient réalisées sur ce secteur doit conduire à la réalisation d'au moins 6 à 8 logements, en cherchant à diversifier leur typologie (taille, statut d'occupation), en particulier sur la parcelle n°312.
- Les bâtiments agricoles légers situés sur l'emprise à aménager 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 desservi par le chemin de la Messe depuis lequel, à plus long terme après modification du PLU, il conviendra d'envisager un bouclage jusqu'à la ruelle Brunette (à l'est) qui sera ainsi désenclavée. L'aménagement de la parcelle n°312 doit intégrer une emprise vouée à rendre possible ce bouclage à terme.
Le chemin de la Messe est à aménager afin de supporter un croisement des véhicules légers et assurer un cheminement piéton se prolongeant au sud de l'opération vers la zone d'activités économiques et le hameau de Neuville.

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION : SECTEUR DU CHEMIN DE LA MESSE AU SUD DE L'ÉGLISE



LEGENDE

- Périmètre du secteur des OAP
- Principe de voie à envisager
- Emprise dans laquelle de nouvelles constructions peuvent s'implanter
- Emprise vouée à un aménagement à plus long terme (nécessitant un ajustement ultérieur des OAP)
- Espace commun à aménager sur domaine public
- Bâtiment agricole léger pouvant être supprimé en lien avec l'opération d'aménagement

- Frange végétale à constituer
- Cheminement à aménager et à valoriser

**RÉALISATION D'ENVIRON 6 À 8 LOGEMENTS
SUR LA PARTIE TOUT DE SUITE AMÉNAGEABLE
DU SECTEUR SOUMIS AUX OAP**



Source : ARVAL Urbanisme - Octobre 2020
Ech : 1/1000ème

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DU SECTEUR 1AU LES AUNAIES : 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 opération de lotissement déjà aménagée et en cours de commercialisation depuis plusieurs années, située au lieu-dit « Les Aunaies » en frange est du secteur urbanisé du village.

L'opération ayant déjà été réalisée, les OAP renvoient au permis d'aménager accordé initialement le 1^{er} décembre 2008 et ayant fait l'objet d'ajustements réglementaires depuis.

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 (initial et modifié) déjà accordé.

2/ Dispositions portant sur l'habitat :

- Les dispositions relatives à l'habitat sont celles acceptées dans le permis d'aménager (initial et modifié) déjà accordé qui prévoient au moins 17 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 (initial et modifié) déjà accordé, avec notamment une voie interne desservant les lots qui est reliée à la voie existante dans la partie déjà urbanisée du lotissement.

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DU SECTEUR 1AU LES AUNAIES 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 partie des parcelles cadastrées section B n°136 et n°140 au lieu-dit « La Garenne », sur une partie de la parcelle cadastrée section X n°96 et sur une partie de l'emprise du chemin rural dit Chemin Neuf, pouvant recevoir de nouvelles constructions dans la continuité de la trame bâtie récemment constituée du quartier des Aunaies.

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.
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 pourra être amené à participer au financement du renforcement des réseaux et à l'aménagement de l'emprise du Chemin Neuf.
- Une qualité architecturale homogène est souhaitée, de manière à intégrer rapidement et parfaitement le nouveau secteur au reste du village. Il conviendra de privilégier des formes urbaines et architecturales en cohérence avec celles réalisées sur l'opération voisine des Aunaies au sud.
- Un effort spécifique serait fait en ce qui concerne l'accompagnement paysager de ce secteur, en particulier sur sa frange nord donnant sur le paysage ouvert. C'est pourquoi, il est demandé de constituer une frange végétale suffisamment dense pour faciliter l'insertion du bâti qui pourra intégrer le dévoiement du chemin neuf afin d'assurer sa continuité depuis le village jusqu'au chemin vers Fresnes-l'Éguillon.
- L'aménagement de ce secteur devra intégrer un principe de prolongement vers le nord de la rue de la Garenne existante, dans l'hypothèse où dans un prochain PLU, est envisagée une extension urbaine du village à cet endroit.

2/ Dispositions portant sur l'habitat :

- La totalité des constructions qui seraient réalisées sur ce secteur doit conduire à la réalisation de 8 à 10 logements en cherchant à diversifier leur typologie (taille, statut d'occupation).

3/ Dispositions portant sur les transports et les déplacements :

- Ce secteur sera desservi par la rue de la Garenne dont les travaux de prolongement vers l'ouest sont en cours au droit du chemin neuf qui pourra être aménagé en espace commun comprenant du stationnement (entre l'emprise constructible et la voie de desserte).
- Le chemin neuf pourra être dévoyé sur le pourtour extérieur de l'emprise aménageable, notamment dans l'hypothèse où il n'est pas possible de maintenir un passage pour les piétons et les cycles sur son emprise actuelle à aménager pour pouvoir accéder aux terrains à créer.

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION : SECTEUR DES AUNAIES NORD

LEGENDE

-  Périimètre du secteur soumis aux OAP
-  Voie existante à utiliser et à aménager
-  Emprise dans laquelle de nouvelles constructions peuvent s'implanter
-  Espace commun à aménager comprenant du stationnement sur domaine public et accès aux terrains
-  Frange végétale à constituer
-  Cheminement à aménager et à valoriser
-  Portion de chemin pouvant être appelée à être déplacée
-  Réserve à prévoir pour réalisation ultérieure d'une voie

RÉALISATION DE 8 À 10 LOGEMENTS SUR LE SECTEUR SOUMIS AUX OAP



Source : ARVAL Urbanisme - Octobre 2020
Ech : 1/1000ème

