

Département de l'Oise (60)

Plan Local d'Urbanisme de FRESNES-L'EGUILLON



Orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

Vu pour être annexé à la délibération
du conseil municipal du 05 février 2019

Après modification n°1

approuvée le 31 mars 2025

Pièce n° 4

Dossier Approbation du PLU

Commune de Fresnes-l'Eguillon
Mairie - 2, rue de la Mairie
60 240 FRESNES-L'EGUILLON

EXTRAIT DU CODE DE L'URBANISME :

ARTICLE L123-1-4

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, 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 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.

2. En ce qui concerne l'habitat, elles définissent les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergements, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements.

Elles tiennent lieu du programme local de l'habitat défini par les articles L. 302-1 à L. 302-4 du code de la construction et de l'habitation.

3. En ce qui concerne les transports et les déplacements, elles définissent l'organisation des transports de personnes et de marchandises, de la circulation et du stationnement. Elles tiennent lieu du plan de déplacements urbains défini par les articles 28 à 28-4 de la loi n° 82-1153 du 30 décembre 1982 d'orientation des transports intérieurs. Lorsqu'un plan local d'urbanisme est établi et approuvé par une commune non membre d'un établissement public de coopération intercommunale, il ne comprend pas les règles, orientations et programmations prévues au 2 et au présent 3. Lorsqu'un plan local d'urbanisme est établi et approuvé par un établissement public de coopération intercommunale qui n'est pas autorité compétente

pour l'organisation des transports urbains, il ne comprend pas les règles, orientations et programmations prévues au présent 3.

ARTICLE R*123-3-1

Les orientations d'aménagement et de programmation mentionnées au 1 de l'article L. 123-1-4 peuvent, le cas échéant par quartier ou par secteur, prévoir les actions et opérations d'aménagement prévues par ces dispositions.

Lorsque le plan local d'urbanisme est élaboré par un établissement public de coopération intercommunale, les orientations d'aménagement et de programmation mentionnées aux 2 et 3 de l'article L. 123-1-4 définissent :

1° en ce qui concerne l'habitat, les objectifs et les principes mentionnés au 2° de l'article L. 123-1-4.

elles comprennent, notamment, les objectifs mentionnés aux d, e et g de l'article R. 302-1-2 du code de la construction et de l'habitation ainsi que le programme d'actions défini à l'article R. 302-1-3 du même code ;

2° le cas échéant, en ce qui concerne les transports et les déplacements, l'organisation des transports de personnes et de marchandises, de la circulation et le stationnement. elles déterminent les mesures arrêtées pour permettre d'assurer la réalisation des objectifs mentionnés à l'article L. 1214-2 du code des transports. ces orientations d'aménagement et de programmation peuvent, en outre, comprendre tout élément d'information nécessaire à la mise en oeuvre des politiques du logement et du transport et des déplacements.

SOMMAIRE

I. Introduction :.....	3
II. Rappel des orientations générales	4
III. Secteur centre bourg de Fresnes :	5
IV. Secteur du Hameau d'Heulecourt.....	10

I. Introduction :

Ce document complète le **Projet d'Aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D.)** qui définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues par la commune.

Le PADD a été instauré dans les documents d'urbanisme par la loi Solidarité et Renouvellement Urbain du 13 décembre 2000, modifiée par la loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003 (Code de l'urbanisme, article L.123-1 et L.123-9).

Il précise les mesures assurant :

- La préservation des centres-villes et centres de quartier, leur développement ou leur création,
- La restructuration ou la réhabilitation d'îlots, de quartiers ou de secteurs,
- La conservation des caractéristiques et du traitement des rues, sentiers piétonniers et pistes cyclables, des espaces et ouvrages publics,
- La sauvegarde de la diversité commerciale des quartiers,
- L'aménagement des entrées de ville,
- La préservation des paysages.

Les orientations d'aménagement et de programmation assurent :

- L'aménagement et le développement pour réhabiliter, restructurer ou aménager la commune : mise en valeur de l'environnement, paysage, entrée de ville, patrimoine...
- L'habitat : étudier les besoins, assurer la mixité sociale, conserver un équilibre,

Les transports et les déplacements : organiser les circulations, assurer le stationnement nécessaire.

Ce cahier d'orientations d'aménagement et de programmation présente les orientations d'aménagement relatives à certains secteurs d'extension de l'urbanisation :

- **Secteur centre bourg de Fresnes,**
- **Secteur de la rue Saint-Marc à Heulecourt.**

Ces orientations d'aménagement et de programmation sont opposables mais n'engendrent qu'une obligation de compatibilité.

Compatibilité n'est pas conformité

Un document est conforme à un texte ou un document de portée supérieure lorsqu'il respecte en tout point ce texte ou ce document.

Un document est compatible avec un texte ou un document de portée supérieure lorsqu'il n'est pas contraire aux orientations ou principes fondamentaux de ce texte ou de ce document et qu'il contribue, même partiellement, à leur réalisation.

II. Rappel des orientations générales

Les orientations générales du PLU sont les suivantes :

- Maintenir le caractère résidentiel et rural. Créer une bonne qualité urbaine en tenant compte de l'impact des choix réalisés sur la qualité des espaces naturels,
- Protéger le patrimoine naturel et bâti pour préserver une identité,
- Favoriser un renouvellement urbain du tissu existant en tenant compte des contraintes environnementales, et en particulier des servitudes liées aux vallées humides, à la proximité d'une canalisation de gaz haute pression, de lignes électriques à haute tension, et à la protection du captage d'eau potable, mais aussi en se préservant d'une exposition aux risques technologiques,
- Autoriser un développement respectueux de la forme urbaine du bourg, organisé principalement autour d'un carrefour formé par la RD 35 et la RD 923, et autour des vallées humides,
- Limiter le développement du hameau pour conserver le caractère rural.
- Préserver l'activité agricole.

Un scénario d'évolution tendancielle a été retenu dans un but prospectif. Il est le suivant :

- **600 habitants en 2040 (avec 2,3 personnes par ménage).**
- Une augmentation du développement de petits et moyens logements pour les populations en début ou fin de parcours résidentiel (personnes âgées et/ou jeunes),
- La densification dans le respect de sa forme urbaine actuelle,
- La construction de logements supplémentaires rendue possible par l'ouverture à l'urbanisation de quelques secteurs par comblement des dents creuses.

La volonté de la municipalité est de permettre une augmentation de la population d'environ 130 habitants à l'horizon 2040, par la construction d'environ 80 logements, et l'aménagement d'équipements publics. Elle se projette au-delà de l'échéance du SCOT. Ce projet nécessite un besoin théorique de 3 ha à 6 ha à urbaniser.

Pour atteindre ces objectifs, la commune s'appuiera sur la consommation d'espaces libres (dents creuses), des projets de renouvellement urbain, par mutation du bâti, ou démolition – reconstruction.

Les extensions urbaines seront programmées dans des secteurs situés au sud -est du bourg, dans la continuité du tissu urbain existant, dans les secteurs les plus adaptés au regard de :

- Leur éloignement des zones humides sensibles, notamment par rapport à la vallée du ru du Mesnil, au ru d'Heulecourt et au ru de Pouilly,
 - Leur faible exposition au risque naturel et technologique,
 - Leur desserte par les réseaux (eau potable notamment),
 - Leur accessibilité,
- Leur positionnement dans le grand paysage permettant une intégration du bâti.

Compte tenu des caractéristiques de la commune, des facteurs naturels et économiques, les secteurs de projet sont les suivants :

- Le site « Dyona », site central, ancienne friche industrielle, pouvant accueillir un programme mixte : équipements publics et logements,
- Le développement des zones NA non consommées du POS,
- La rue Saint-Marc à Heulecourt pour du renouvellement urbain.

SECTEURS	SURFACES
Secteur « centre Bourg » de Fresnes	Environ 3 ha
Secteur de la rue Saint-Marc à Heulecourt	0,5 ha
TOTAL	3,5 ha

III. Secteur centre bourg de Fresnes :

1. État des lieux



Ce secteur est situé au sud-est de Fresnes.

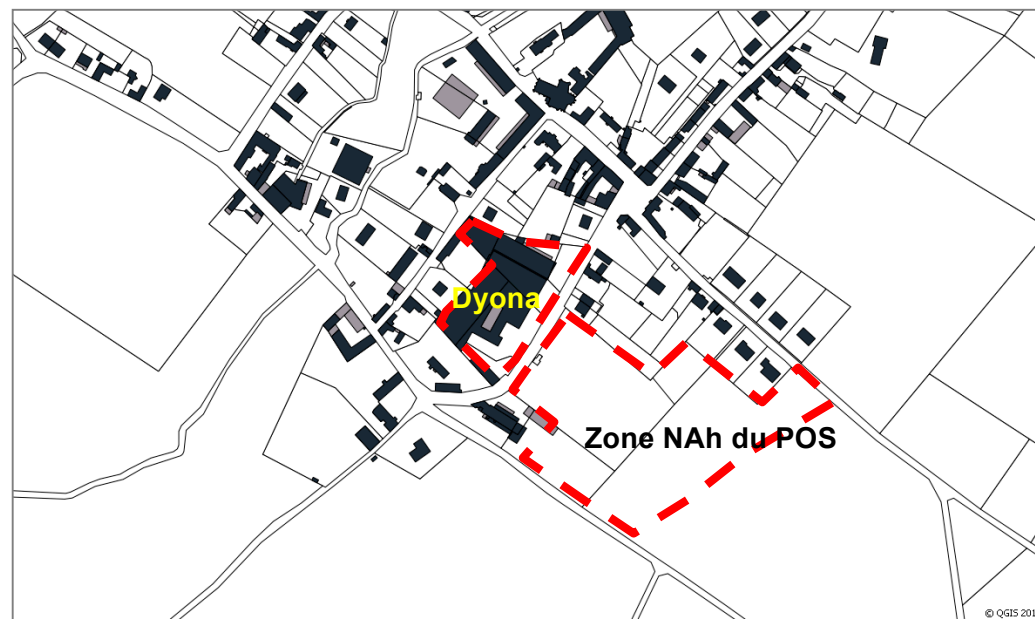
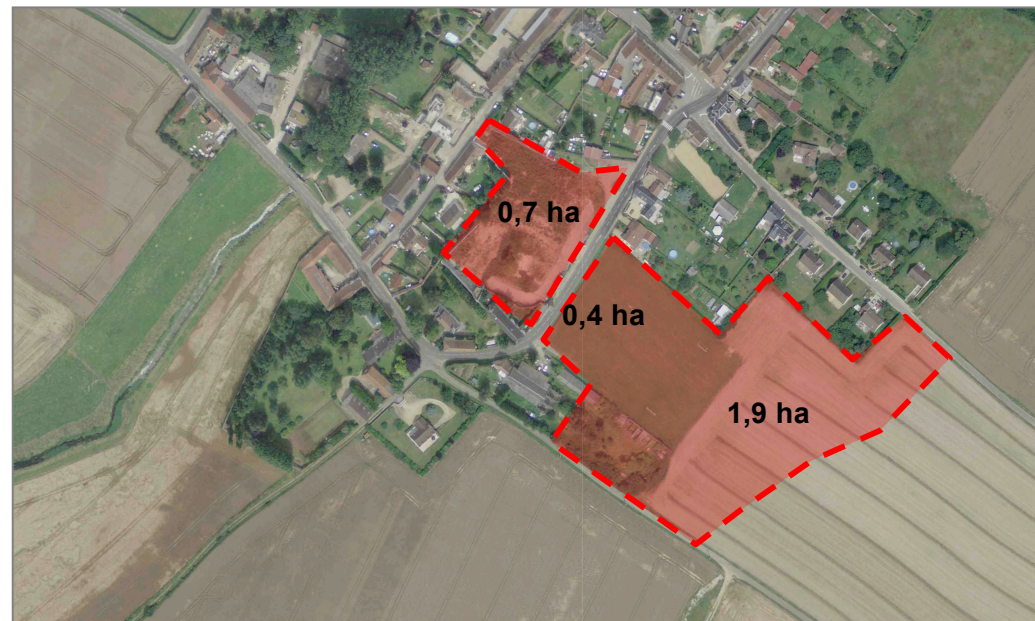
Il est bordé par la rue Nationale et le chemin du feu de Saint-Jean.

Il est constitué d'un terrain occupé par une ancienne activité économique (ancien site Dyona totalement démonté et terrain remis à nu), de terrain cultivé et de l'ancien terrain de sport communal.

L'ensemble constitue une capacité foncière globale d'environ 3 ha décomposés ainsi :

- 0,7 ha en mutation du site « Dyona »,
- 0,4 ha en mutation du terrain de sport,
- 1,9 ha en zone NAh de l'ancien POS non consommée.

L'assiette foncière du secteur de projet appartient est maîtrisée par la collectivité publique.





1

Vue du secteur depuis la rue Nationale en entrée de ville



2

Vue du secteur depuis la rue Nationale (ru du Mesnil)



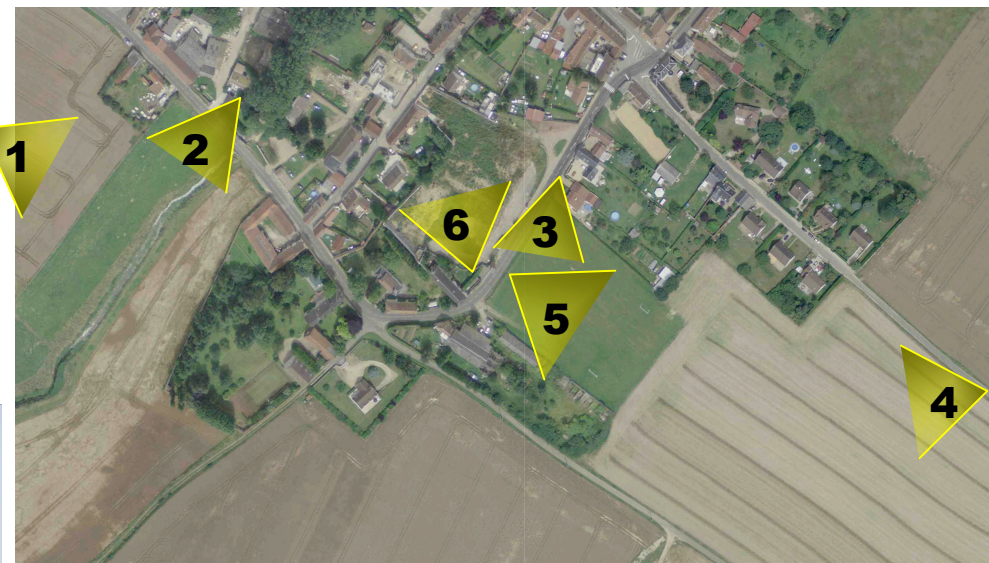
3

Vue du secteur depuis la rue Nationale (face parcelle Dyona)



4

Vue du secteur depuis la rue du 11 novembre



5

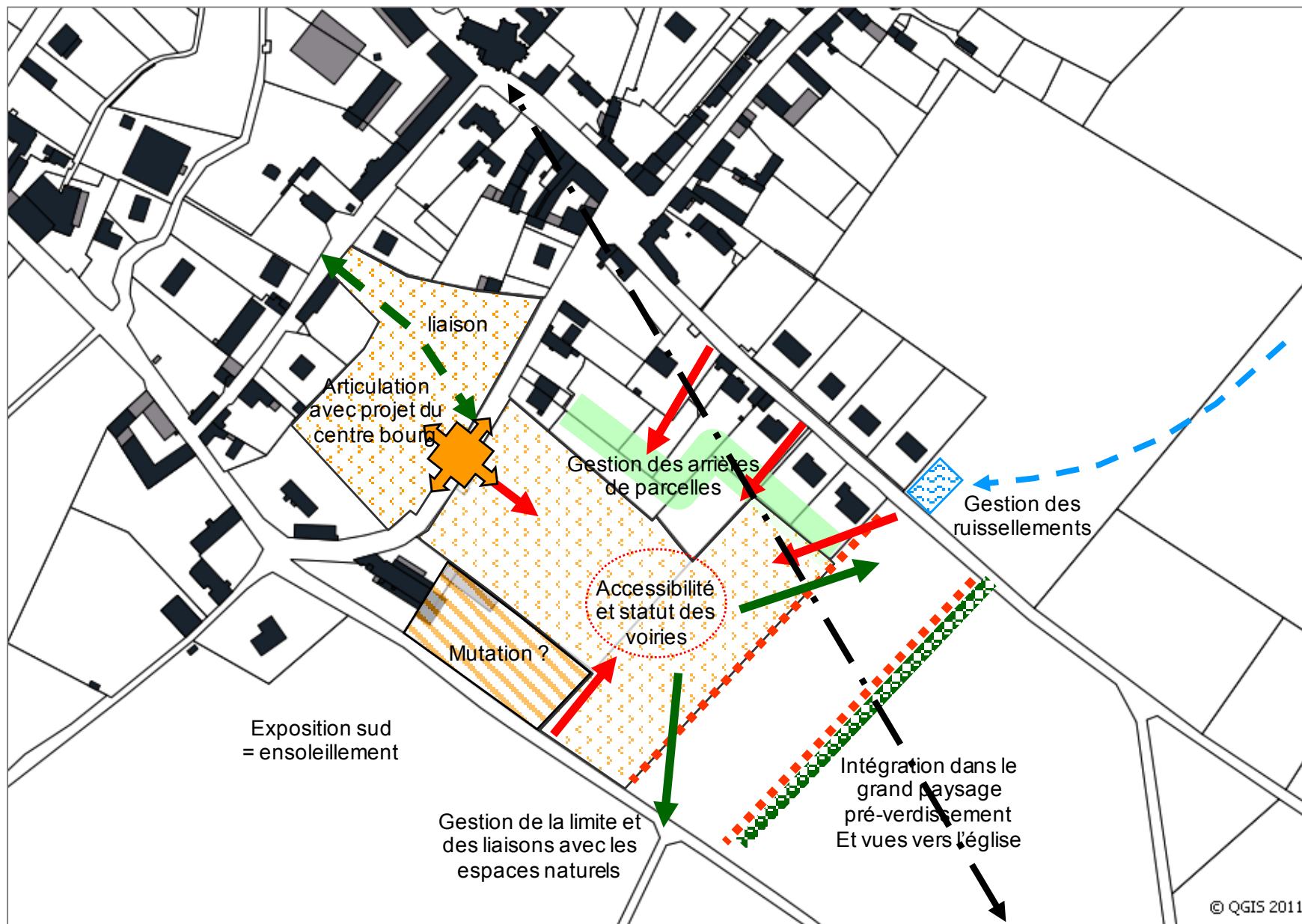
Vue du secteur depuis la rue Nationale (face parcelle Dyona)



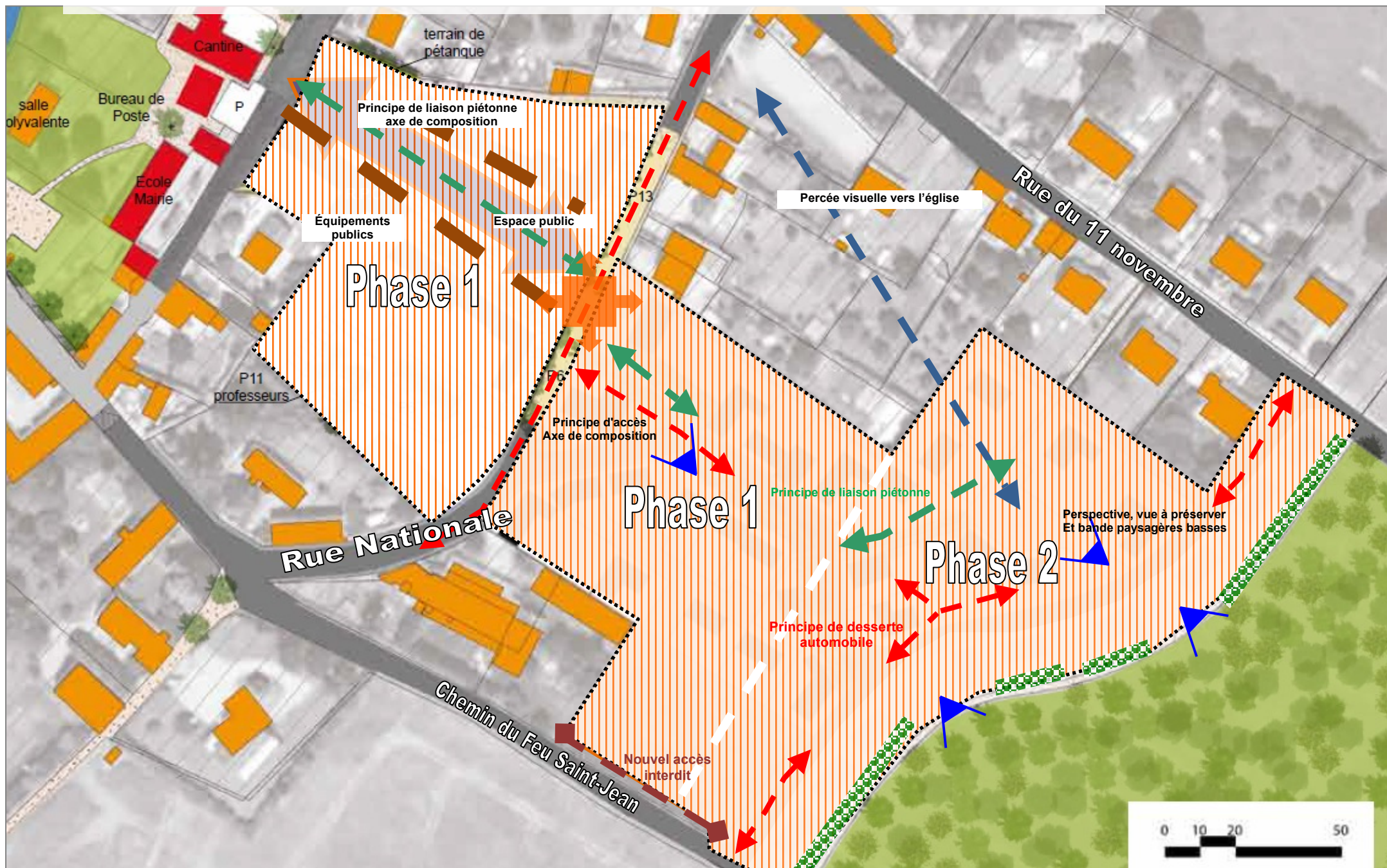
6

Vue du secteur : parcelle Dyona.

2. Récapitulatif des contraintes du site



3. Orientations d'aménagement pour le secteur centre bourg :



Programme :

- L'évolution du tissu urbain s'appuie sur la **reconversion du site DYONA** (ancienne activité économique démolie, terrain remis à nu) et une extension du tissu urbain entre la rue du 11 Novembre et le chemin du Feu Saint-Jean.
- L'urbanisation de la partie la plus à l'est inscrite en zone AU (seconde tranche) ne pourra être réalisée qu'après aménagement de l'ancien site Dyona et de l'ilot bordant la rue Nationale à l'Est (première tranche), hors aménagements et installations publics.
- **L'opération comprend la réalisation d'environ 50 logements (capacité à affiner), dont 8 à 10 logements locatifs publics** (à implanter dans l'emprise initialement portée par l'EPFLO, ouest du site), proposant une densité globale d'environ 20 logements / ha.
- **Implantation d'équipements publics à proximité de la mairie – école actuelle** venant conforter la centralité du village et en limite sud-est de la zone à côté du parc public en cours d'aménagement, constituant un lieu de rencontres entre les habitants. Aménagement d'une aire de stationnement au niveau de l'emprise aménagée donnant sur la rue de la Mairie. Ces équipements et aménagements publics peuvent être réalisés indépendamment de la réalisation de ce qui est prévu par ailleurs sur le secteur soumis aux OAP.
- La vocation principale de la zone est résidentielle, avec du logement individuel, et petits collectifs (densité), majoritairement de 2 à 4 pièces, pour répondre à des besoins intergénérationnels. Le long de la rue Nationale, il conviendra de réaliser un traitement de l'interface entre l'espace public et l'espace privé qui concourra à préserver la continuité bâtie depuis le café au nord. **Un traitement qualitatif de la rue Nationale, dans son tronçon traversant l'emprise aménagée, est attendu avec l'objectif de sécuriser la traversée des piétons et le croisement des véhicules** entre ceux circulant sur cette route et ceux arrivant des emprises aménagées de part et d'autre.
- Une voie de desserte interne traverse le centre de l'ilot au sud et relie la rue du 11 novembre.
- Une desserte piétonne traverse l'ancien site Dyona reliant la rue Nationale à la rue de la Mairie pour rejoindre l'école et donner une cohérence à l'ensemble des équipements publics.
- Des places sont créées ou valorisées pour organiser des lieux publics conviviaux, marquant la traversée du bourg, et les zones de centralité, en **s'appuyant sur un axe de composition fort reliant ce quartier aux équipements publics situés rue de la Mairie et à l'emprise publique en cours d'aménagement au sud-est.**
- Une bande paysagère au sud-est intègre le nouveau bâti au grand paysage et forme un espace tampon avec les espaces cultivés plus à l'est. Des ouvertures créent des liens visuels et des perspectives vers l'espace naturel et l'église. Elles accueillent également des cheminements piétons.
- Les nouveaux espaces publics sont également paysagés et permettent de mettre en scène des vues perspectives vers l'église. **L'urbanisation de cette nouvelle zone comprendra la plantation d'arbres, de bosquets et de haies afin de former une liaison végétale** entre la zone urbaine et la zone agricole, déjà en partie le long du chemin récemment aménagé par la commune au sud-est de la zone.
- **L'aménageur se rapprochera du Syndicat Mixte d'Assainissement des Sablons (SMAS) pour convenir des modalités de mise en place de l'assainissement collectif depuis le réseau public** sur l'emprise aménagée, et dans l'attente de sa mise en place, du dispositif d'assainissement des eaux usées à réaliser. L'aménageur devra également prévoir la défense incendie.
La gestion des eaux de ruissellement se fera à la parcelle pour les parties privées, et dans des dispositifs adaptés pour les parties publiques qui comprendront, en association les espaces paysagés mentionnés, des noues filtrantes, et des ouvrages de rétention pour gérer les débits et le risque de pollution en amont du ru du Mesnil.
- Des principes de composition urbaine, de hauteur / épannelage sont traduits dans les articles du règlement du PLU.

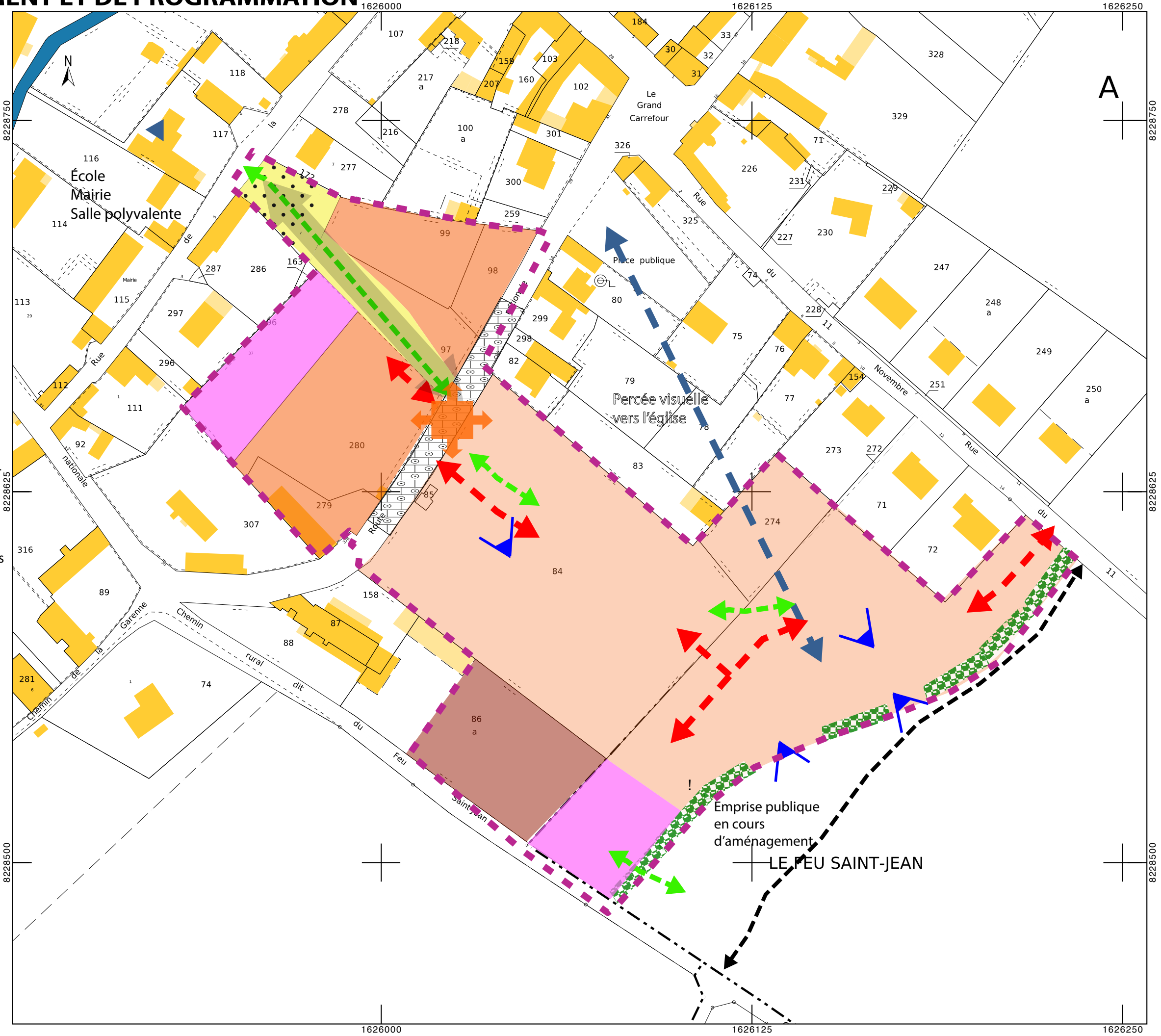
ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

CENTRE BOURG

Légende

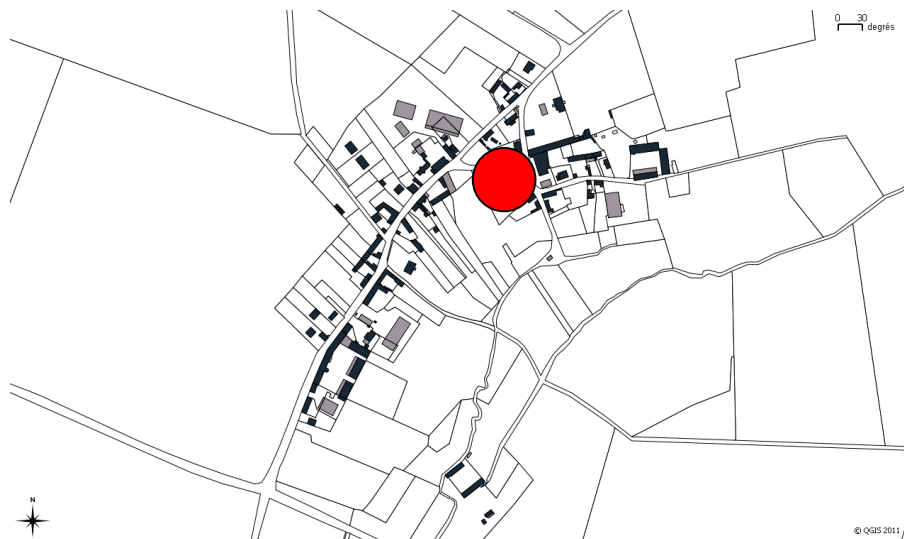
- Périmètre du secteur soumis à des OAP
- Principe de desserte automobile à créer
- Principe de circulation des piétons à prévoir
- Chemin communal récemment aménagé
- Axe de composition
- Espace public avec stationnement à aménager
- Traversée de route à sécuriser et organiser
- Traitement de rue à réaliser
- Emprise destinée à des aménagements publics ou à des équipements publics
- Emprise pouvant recevoir de nouvelles constructions (dominante logement)
- Emprise pouvant recevoir de nouvelles constructions (densité plus forte)
- Emprise devant restée en jardin
- Percée visuelle à mettre en valeur
- Frange végétalisée à constituer

Environ 50 logements à réaliser sur 2,5 ha à aménager



IV. Secteur du Hameau d'Heulecourt

1. État des lieux



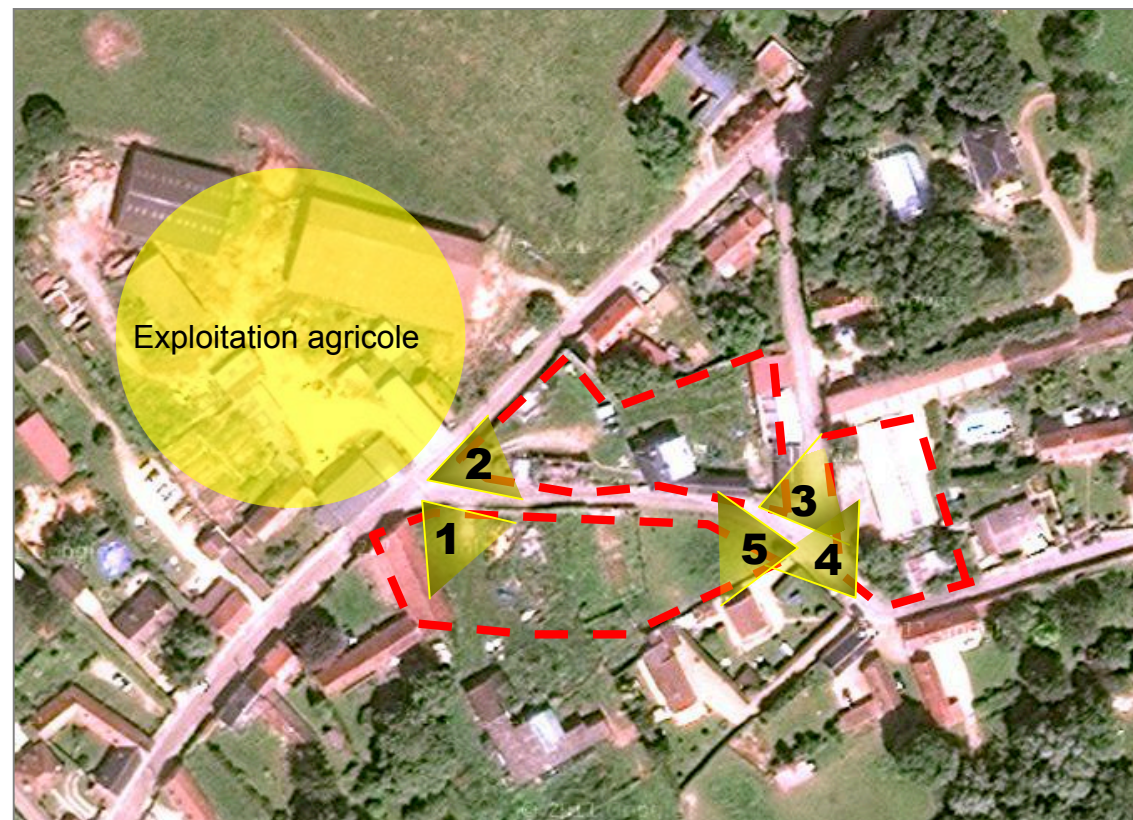
Ce secteur est situé dans le hameau d'Heulecourt.

L'ensemble constitue une capacité foncière globale d'environ 0,5 ha. Il est bordé par la rue de la Liberté et la rue Saint-Marc.

Il est constitué d'un terrain occupé par un ancien corps de ferme à l'abandon, une zone en friche, et un ancien bâtiment industriel (atelier) à l'abandon également.

Le secteur de projet est impacté par un périmètre d'éloignement autour d'une exploitation agricole. Les autorisations de construire seront soumises à la Chambre d'Agriculture pour avis.





2. Orientations d'aménagement pour le secteur du hameau d'Heulecourt :



Programme :

- Conservation d'axes traversant les îlots pour des accès parking et une perception du paysage et du contexte rural.
- Logique d'implantation liée à l'orientation sud et conservation de l'alignement sur rue.
- Création d'un effet de placette entre les 3 îlots.
- Création de 5 à 6 logements au maximum, dans une logique de renouvellement urbain, en reprenant la forme urbaine du hameau.