

PLAN LOCAL D'URBANISME

06U18

Rendu exécutoire
le



ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Date d'origine :
Octobre 2021

3

ARRET du Projet - Dossier annexé à la
délibération municipale du **11 Décembre 2020**

APPROBATION - Dossier annexé à la
délibération municipale du **3 Décembre 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), M. Louërat (Urb)

Participation financière : Conseil Départemental de l'Oise



ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTEUR DE L'ANCIEN CORPS DE FERME RUE DE L'ÉCOLE NOTICE EXPLICATIVE

Conformément aux articles L.151-6 et R. 151-6 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 portant sur une emprise située dans la zone U du plan, au nord de la rue de l'Ecole. Elle correspond à l'emprise occupée par d'anciens bâtiments agricoles à l'abandon, sur les parcelles cadastrées section OB n°448, 487 et 482.

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

- Une qualité architecturale homogène sur la zone est souhaitée, de manière à intégrer le nouveau secteur au reste du village.
- Le bâtiment ancien en pierre en limite à l'est du secteur mérite d'être préservé et valorisé : il conviendra de privilégier la réutilisation des bâtiments existants pour créer de nouveaux logements et/ou activités compatibles avec la réglementation du PLU.

2/ Dispositions portant sur l'habitat :

- La totalité des constructions qui seraient réalisées doit conduire à la réalisation de 3 à 4 logements.

3/ Dispositions portant sur les transports et les déplacements :

- Les terrains seront directement desservis par les véhicules depuis la rue de l'Ecole, ou bien par le biais d'une voirie à aménager pour desservir l'ensemble du secteur.
- L'aménageur devra prévoir deux places de stationnement par logement sur l'emprise de la propriété.

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

SECTEUR RUE DE LA POSTE

NOTICE EXPLICATIVE

Conformément aux articles L.151-6 et R. 151-6 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 portant sur une emprise située dans la zone U du plan, rue de la Poste, correspond à l'emprise attenante au corps de ferme en activité à l'angle de la rue de l'Ecole et de la rue de la Poste. Cette emprise s'étend sur les parcelles cadastrées section OB n°363 et 41.

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

- L'aménagement de ce secteur se fera à partir d'une ou plusieurs opération(s) d'ensemble afin d'éviter qu'une construction isolée ne remette en cause l'aménagement du reste de l'emprise.
- Une qualité architecturale homogène sur la zone est souhaitée, de manière à intégrer le nouveau secteur au reste du village.
- Une qualité paysagère sur le site est souhaitée. De ce fait, une frange paysagère composée d'essences locales et variées suffisamment dense pour faciliter l'insertion du bâti est à constituer en limite sud, à réaliser par l'aménageur avant la commercialisation des terrains. Un recul des constructions est attendu par rapport à cette frange paysagère, et l'emprise non bâtie des terrains devra être traitée en espace vert de type jardins attenants à une construction, restant à dominante végétale.

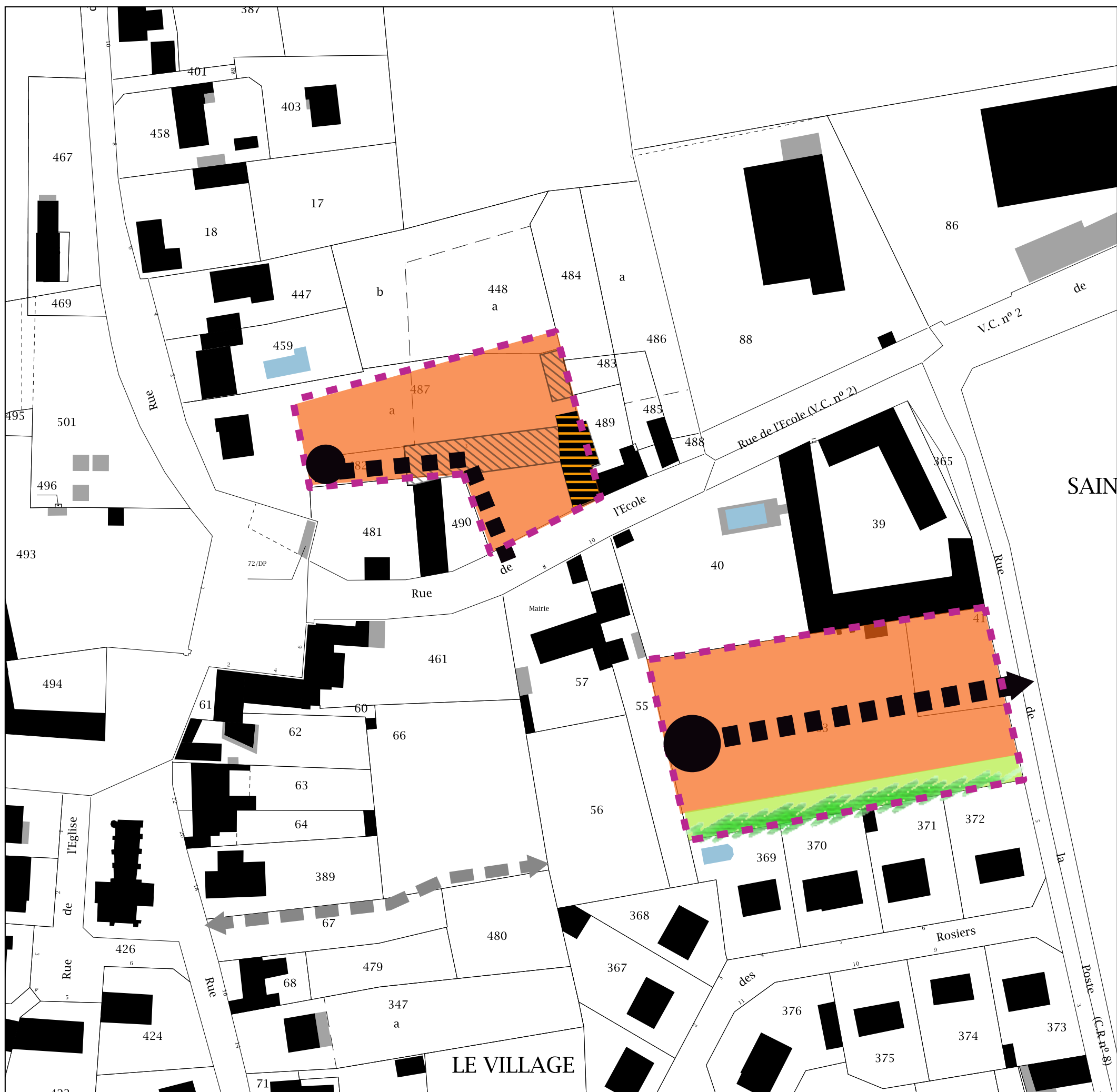
2/ Dispositions portant sur l'habitat :

- La totalité des constructions qui seraient réaliser doit conduire à la réalisation d'environ 6 logements.

3/ Dispositions portant sur les transports et les déplacements :

- Les terrains seront desservis par une nouvelle voie à aménager depuis la rue de la Poste.
- L'aménagement du secteur devra anticiper la création d'une liaison piétonne depuis la rue de l'Ecole, en particulier si le branchement du réseau d'eau est au niveau de la rue de l'Ecole (servitude de passage pour la gestion des réseaux). Si le branchement est situé rue de la Poste, cette liaison piétonne peut être envisagée mais n'est pas obligatoire.
- L'aménagement du secteur devra prévoir les emprises pour une éventuelle extension du réseau viaire à long terme jusqu'à la rue de la Houatte.

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION : SECTEURS DES CORPS DE FERME



LÉGENDE

-  Périimètre du secteur soumis aux OAP
-  Principe d'accès / Voies à créer
-  Principe d'accès / voie à créer à long terme
-  Emprise dans laquelle de nouvelles constructions peuvent s'implanter
-  Bâtiments vétustes de l'ancien corps de ferme, pouvant être démolis
-  Bâtiment dont la réhabilitation est à privilégier
-  Emprise à conserver en jardin
-  Frange végétale à constituer

PROGRAMMATION ATTENDUE

**RÉALISATION D'AU PLUS 10 NOUVEAUX LOGEMENTS
SUR LES SECTEURS POUVANT ACCUEILLIR DE NOUVELLES
CONSTRUCTIONS**

- SECTEUR RUE DE LA POSTE : ENVIRON 6 LOGEMENTS
- SECTEUR RUE DE L'ÉCOLE : ENVIRON 3 À 4 LOGEMENTS

SUPERFICIE DU SECTEUR : 0,6 HA
- SECTEUR RUE DE LA POSTE : 0,4 HA
- SECTEUR RUE DE L'ÉCOLE : 0,2 HA

DENSITÉS MOYENNES : 18 LOGEMENTS/HA



Fond : service du cadastre
Source : ARVAL Urbanisme - Septembre 2021
Ech : 1/1000ème

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTEUR À L'OUEST DU BOURG NOTICE EXPLICATIVE

Conformément aux articles L.151-6 et R. 151-6 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 portant sur une emprise située dans la zone 1AU du plan, à l'entrée ouest du village de part et d'autre de l'ancienne route nationale RN2. Cette emprise s'étend au nord sur les parcelles cadastrées section OB n°472, 115 et 111 et section OY n°9 et 104, et au sud sur la parcelle cadastrée section OB n°508.

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

- L'aménagement de ce secteur se fera à partir d'une ou plusieurs opération(s) d'ensemble afin d'éviter qu'une construction isolée ne remette en cause l'aménagement du reste de l'emprise, en pouvant réaliser une opération distincte au sud de l'ancienne RN2.
- Compte tenu de la surface relativement importante à desservir par les réseaux publics et de la faible capacité financière de la commune, le ou les porteur(s) de projet seront tenus de participer au financement des réseaux nécessaires à la viabilisation du secteur, en particulier l'extension du réseau d'eau potable et d'électricité, à la sécurisation des déplacements doux et à l'aménagement du stationnement à réaliser avant commercialisation des terrains.
- Le projet devra prévoir l'aménagement d'un parc de stationnement ouvert au public et directement accessible depuis la rue de la Houatte sur une partie de la parcelle cadastrée section OB n°111 de façon à répondre aux besoins en stationnement du secteur.
- Une qualité architecturale homogène sur la zone est souhaitée, de manière à intégrer le nouveau secteur au reste du village. De ce fait, les constructions donnant directement sur l'emprise de l'ancienne route nationale RN2 (côté nord de la route) devront adopter des formes urbaines qui rappellent l'architecture traditionnelle des maisons de village implantées le long de l'ancienne RN2 (constructions à l'alignement de l'emprise publique et en limite séparative, volumes simples avec des hauteurs comprenant un étage et comble). En conséquence, sur l'emprise identifiée en rouge sur le schéma, l'implantation des constructions de limite séparative à limite séparative est possible.
- Une qualité paysagère sur le site est souhaitée.

De ce fait, un traitement paysager composé d'essences locales et variées suffisamment dense pour faciliter l'insertion du bâti est à constituer sur la frange ouest et sud au contact de l'espace agricole, à réaliser par l'aménageur avant la commercialisation des terrains. Ce traitement paysager d'au moins 10 mètres de largeur comprendra un merlon planté d'au moins 2 mètres de largeur en bas de talus ; ce traitement paysager devra prévoir le passage de la petite faune en cas de clôture. Un recul des constructions est attendu sur au moins 8 mètres par rapport à la frange paysagère du talus planté, et l'emprise non bâtie des terrains devra être traitée en espace vert de type jardins attenants à une construction, restant à dominante végétale. Un recul des constructions est également attendu par rapport aux constructions existantes implantées rue de la Houatte.

Les emprises publiques situées le long de l'ancienne RN2, entre l'emprise où pourront s'implanter de nouvelles constructions et la voirie, devront faire l'objet d'un traitement paysager marquant l'entrée dans le secteur aggloméré.

- Des mesures permettant d'éviter les éventuelles incidences de l'aménagement sur l'environnement sont à intégrer dans le projet. Les éléments plantés existants dans le verger au moment de l'élaboration du PLU seront protégés et le projet d'aménagement devra veiller à conserver des espaces enherbés (au travers des fonds de jardin privés ou le long des espaces publics) de façon à maintenir (ou créer) une continuité écologique en s'appuyant sur la frange paysagère à créer à l'ouest du secteur.
- L'aménagement du secteur devra respecter les prescriptions du schéma de gestion des eaux pluviales annexé au PLU. Outre l'intérêt paysager et environnemental du merlon planté, cet aménagement assurera la gestion des eaux pluviales sur une zone d'expansion des ruissellements située côté ouest du secteur.

2/ Dispositions portant sur l'habitat :

- La totalité des constructions qui seraient réaliser doit conduire à la réalisation d'environ 27 logements côté nord de l'ancienne route nationale, et à environ 5 logements côté sud.
- Un effort de diversification de l'offre de logements est attendu, en privilégiant la primo-accession ou l'offre locative pour répondre notamment aux besoins des jeunes ménages.

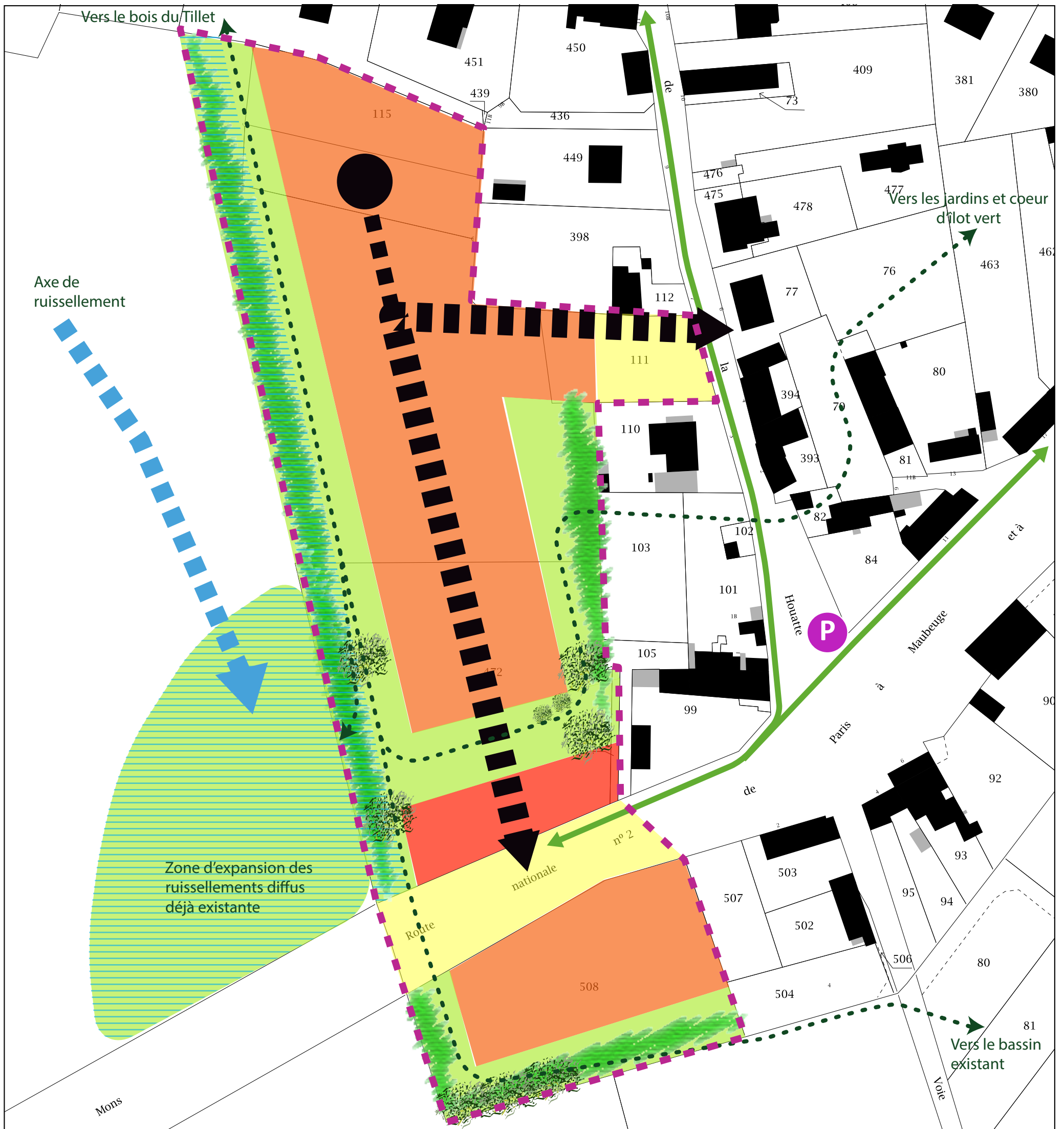
3/ Dispositions portant sur les transports et les déplacements :

- La nouvelle voie à aménager devra prévoir le bouclage de l'ancienne RN2 jusqu'à la rue de la Houatte par la parcelle cadastrée OB n°111 (à défaut de pouvoir aménager la voirie, les emprises devront être prévues pour un aménagement à long terme). L'accès au secteur se fera principalement depuis l'ancienne route nationale (double sens de circulation envisagé). Depuis la rue de la Houatte sera privilégié un accès unique (pas de sortie envisagée).
- L'accès au secteur situé au sud se fera directement depuis l'ancienne route nationale. Les accès couplés deux à deux sont à privilégier.
- Pour ne pas entraver la circulation des véhicules sur l'ancienne route nationale et sur la future voie à créer, des emplacements de stationnement venant en redent de la limite entre l'emprise privée du terrain et l'emprise publique sont demandés. Ces emplacements en redent (aménagés par exemple au devant du portail d'accès au terrain alors positionné à au moins 5 mètres en retrait de l'alignement du terrain sur l'emprise publique) rendront possible le stationnement d'au moins deux véhicules.



- Une liaison douce est à aménager le long de l'ancienne route nationale.

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION : SECTEUR À L'OUEST DU BOURG



LÉGENDE

-  Périimètre du secteur soumis aux OAP
-  Principe d'accès / Voies nouvelles à créer
-  Liaisons douces existantes ou prévues, à conforter
-  Arrêt de car scolaire prochainement conforté
-  Emprises dans laquelle de nouvelles constructions peuvent s'implanter
-  Emprise dans laquelle de nouvelles constructions de type maison de village (R+1+C), à l'alignement de l'ancienne RN2, peuvent s'implanter
-  Emprises à aménager ouverte au public, comprenant du stationnement
-  Emprises à conserver en espace de pleine terre (jardins, merlon planté, traitement paysager)
-  Frange végétale à constituer (merlon planté, clôtures végétalisées, jardins arborés)

-  Éléments plantés existants (verger et haies arbustives) à conserver
-  Ouvrages de gestion des eaux pluviales conformes au schéma de gestion des eaux annexé au PLU (Merlon paysager de 50 cm de hauteur et 5 m de largeur, planté d'une haie, et zone d'expansion des ruissellements avec infiltration naturelle des eaux pluviales)
-  Trames vertes des milieux plantés et enherbés

PROGRAMMATION ATTENDUE

Réalisation d'environ 32 logements

- Secteur au nord de l'ancienne RN2 : environ 27 logements attendus
- Secteur au sud de l'ancienne RN2 : environ 5 logements attendus

Superficie totale : 1,8 ha.

- Secteur au nord de l'ancienne RN2 : 1,5 ha.
- Secteur au sud de l'ancienne RN2 : 0,3 ha.

Densités moyennes attendues : 18 logements / ha.



Fond : service du cadastre
Source : ARVAL Urbanisme - Septembre 2021
Ech : 1/1000ème