

PLAN LOCAL D'URBANISME

14U25

Rendu exécutoire le



Modification simplifiée n°1

ORIENTATIONS PARTICULIÈRES D'AMÉNAGEMENT

Date d'origine :

Janvier 2026

3

PLU approuvé le 25 Juin 2013 - Modification de droit commun n°1 approuvée le 25 septembre 2021 - Etude réalisée par ARVAL Urbanisme

Modification simplifiée n°1 - APPROBATION - Dossier annexé à
la délibération municipale du 24 Janvier 2026

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

PRINCIPES D'AMENAGEMENT DE LA ZONE 1AUh : NOTICE EXPLICATIVE

Conformément aux articles L.123-1-5 et R.123-1 du code de l'urbanisme (devenus articles L151-6 à L151-7 et R151-6 à R151-8), le Plan Local d'Urbanisme contient des orientations d'aménagement relative au secteur 1AUh « Hardencourt », situé en partie nord de l'entité urbanisée du hameau d'Hardencourt sud, voué à recevoir les extensions futures de la commune à destination principale d'habitat. Ce secteur s'inscrit dans la continuité de l'opération d'habitat réalisée il y a une dizaine d'années, rue du Pré.

Cette zone se situe en entrée de hameau au croisement de la voie communale n°4 arrivant de la RD915 et de la rue du Vieux Quesnet arrivant de Chaumont-en-Vexin. L'aménagement de cette zone doit en tenir compte tant dans son fonctionnement que dans son traitement paysager.

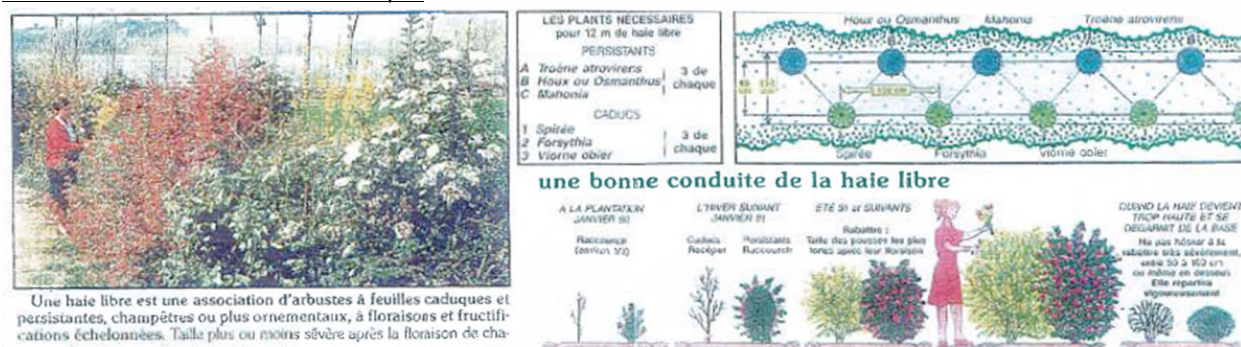
L'ouverture à l'urbanisation de ce site ne peut être engagé qu'à partir d'une opération réflexion d'ensemble afin d'éviter qu'un projet isolé ne remette en cause l'engagement du reste de la zone. Une réalisation en plusieurs tranches est possible ; les principes d'aménagement détaillés ci-après s'appliqueront alors dans le cadre de chacune des tranches envisagées.

Il s'avère donc utile de définir un certain nombre de principes relatifs aux conditions d'urbanisation de ce secteur. Ils figurent sur le schéma ci-après.

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

- Compte tenu de la nécessité d'organiser une voie interne à la zone à aménager, au regard de la faible capacité financière de la commune, le(s) dépositaire(s) (pour chaque opérateur réalisant une tranche d'aménagement de la zone au regard de l'emprise qu'il aménage) du projet participera au financement des réseaux ainsi qu'à l'aménagement du croisement routier jouxtant la zone et à l'élargissement de l'emprise correspondant à la voie communale n°4 longeant la zone sur sa partie est, au moment où la parcelle concernée sera aménagée.
- Une qualité architecturale homogène sur l'emprise est souhaitée, de manière à intégrer le nouveau secteur au reste du hameau, notamment aux habitations existantes le long de la rue d'Hardencourt et de la rue du Pré. La bande d'implantation des constructions est donc limitée dans une emprise allant de 6 mètres à 25 mètres depuis les voies publiques qui les desserviront.
- Une frange paysagère est à réaliser, en particulier sur le pourtour de l'emprise aménageable venant au contact de l'espace agricole afin de faciliter l'insertion paysagère du bâti réalisé donnant sur l'espace agricole de grande culture, tout en prenant en compte la récente législation sur les Zones de Non Traitement (ZNT) aux abords des terrains construits. Il pourra s'agir d'une haie d'essences variées, de type haie libre ou haie taillée côté champs. À réaliser par l'aménageur avant commercialisation des terrains.

Haie libre donnée à titre d'exemple :



Source : Plaquette « Plantons dans l'Oise » - CAUE de l'Oise

- Le long des terrains déjà urbanisés, rue du Pré, une bande plantée est à réaliser afin d'assurer une transition douce entre les nouvelles habitations et celles existantes.
- À l'échelle de l'emprise à aménager, est encouragée la réalisation d'un espace vert collectif ouvert à l'ensemble des habitants, autour de quelques jeux de plein air, dans le but de concourir à la création de liens social.
- Les surfaces imperméabilisées seront limitées et la gestion des eaux pluviales sera réalisée à la parcelle.

2/ Dispositions portant sur l'habitat :

- Le secteur est uniquement à vocation d'habitat et à des activités de services sans problème de compatibilité avec l'habitat, et devra conduire à la réalisation d'une quinzaine de logements afin de répondre aux objectifs chiffrés du PADD. La densité nette moyenne retenue sera donc de 13 logements à l'hectare compatible avec les orientations du SCOT du Vexin-Thelle.

3/ Dispositions portant sur les transports et les déplacements :

- Ce secteur sera desservi depuis la rue d'Hardencourt déjà aménagée et équipée, et depuis la voie communale n°4 dont les abords sont à aménager afin de prévoir du stationnement en mesure de répondre aux besoins des futurs habitants et de leurs visiteurs. L'aménagement de cette voie s'accompagnera d'un traitement paysager adapté contribuant à la qualité de l'arrivée sur le hameau.
- Au croisement de cette voie avec la rue d'Hardencourt, la rue du Parc et la rue du Vieux Quesnet (vers Chaumont-en-Vexin), un élargissement d'emprise publique est à prévoir afin de sécuriser cet endroit, en fonction de chaque opération réalisée et de sa connexion avec les emprises publiques qui existent.
- Le long de la rue d'Hardencourt, du fait de sa faible largeur, il conviendra de limiter les accès directs aux terrains rendus nouvellement constructibles, en privilégiant leur desserte par la voie interne à créer. Le cheminement piéton aménagé, le long de cette voie, est à préserver afin de sécuriser le déplacement des enfants vers l'arrêt de car situé rue du Parc.
- La voie interne à aménager sera suffisamment large pour permettre une circulation à double sens au moins dans sa partie la plus à l'ouest, en intégrant du stationnement ouvert à tous. Dans sa partie donnant sur la rue d'Hardencourt, il pourra être privilégié seulement un sens unique de circulation afin de tenir compte de la faible largeur de la bande roulante rue d'Hardencourt, évitant ainsi les difficultés d'entrée et de sortie. Dès lors que l'urbanisation de la zone se fait en plusieurs opérations, la voie interne aménagée devra prévoir un espace de retournement des véhicules, au moins temporaire, à sa extrémité, dans l'attente de sa jonction définitive avec chacune des deux voies publiques qui bordent la zone à urbaniser.
- En conséquence, le dépositaire (ou les dépositaires si l'aménagement de la zone se fait en plusieurs tranches) du projet devra prévoir des aménagements routiers sur chacune de ces deux voies existantes et proposer à la commune des solutions permettant de garantir la sécurité routière.

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT DU SECTEUR 1AUh HARDENCOURT

LÉGENDE

- ■

Périmètre du secteur soumis aux Orientations d'Aménagement

▬ ▬ ▬

Principe de voie interne à réaliser

■

Emprise pouvant être construite

●

Emprise à conserver pour aménagement du croisement routier et plantations

—

Continuité piétonne à préserver

●

Emprise paysagère incluant du stationnement à aménager

—

Trame végétale à créer (prise en compte de la ZNT)

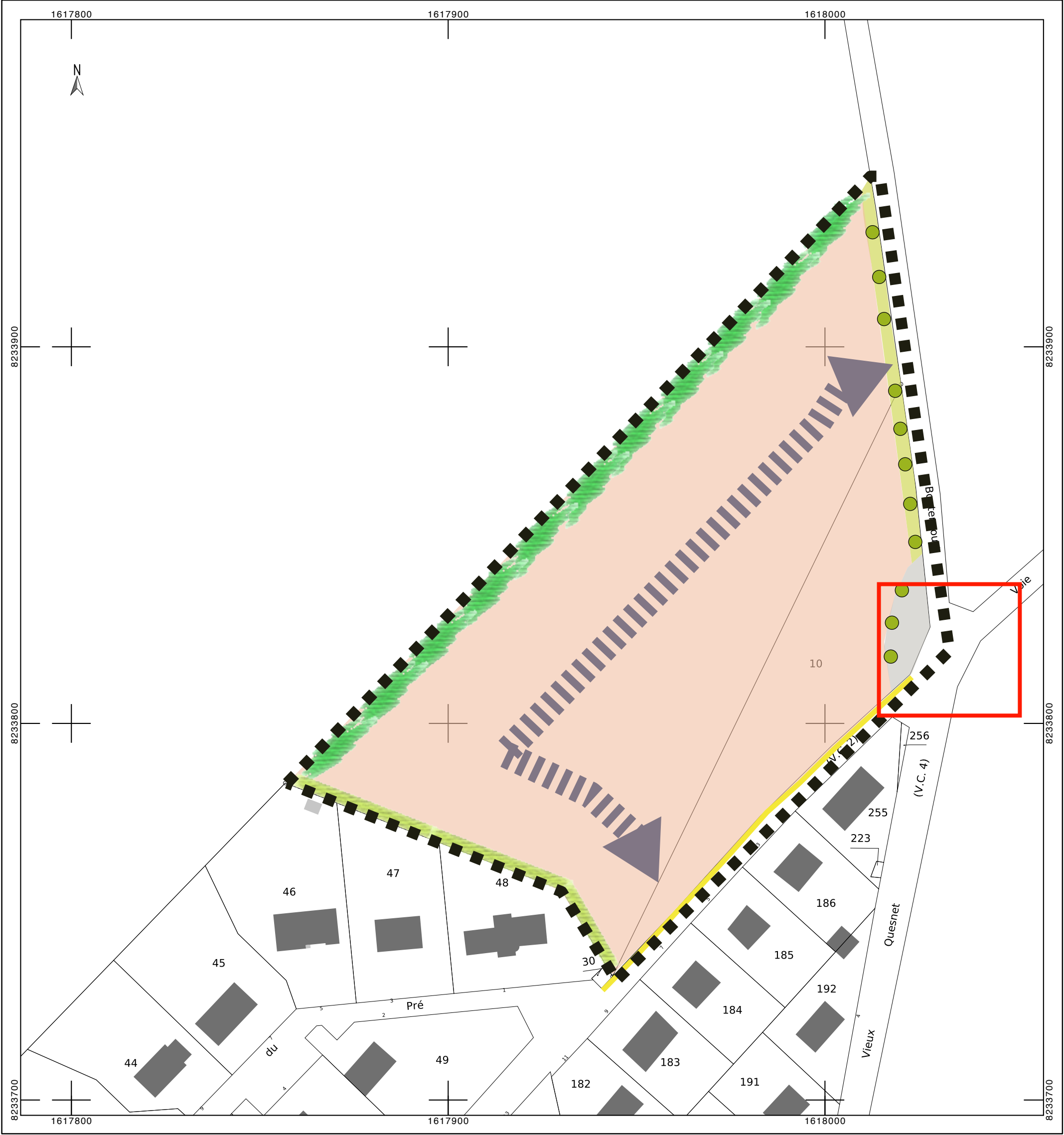
—

Bande plantée à réaliser

□

Croisement à aménager
- Il est attendu une quinzaine de logements sur 1,2 ha d'emprise constructible**

Echelle : 1/1000 ème - Carte Arval Urbanisme Juin 2025



PRINCIPES D'AMENAGEMENT DE LA ZONE 2AUh : NOTICE EXPLICATIVE

Conformément aux articles L.123-1-5 et R.123-1 du code de l'urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme contient une orientation d'aménagement relative à la zone 2AUh « Le village », situé en partie ouest de l'entité urbanisée nord de Jaméricourt, voué à recevoir les extensions futures de la commune à destination principale et d'habitat, après modification du PLU une fois que les modalités d'accès à la centralité du village par le secteur UAp seront possibles. En effet, ce secteur s'inscrit dans la continuité de l'emprise réservée au potentiel d'extension du pôle d'équipement public central du village.

La zone 2AUh participe au renforcement de la proximité des futures habitations par rapport au pôle central du village dans une logique de réduction des déplacements fréquemment motorisés. La zone 2AUh est d'ailleurs imbriquée dans la trame actuellement urbanisée de la commune. Il s'agit toutefois de rester vigilant quant au traitement des aménagements paysagers et urbains sur sa frange ouest aujourd'hui visible depuis la RD981.

L'ouverture à l'urbanisation de ce site ne peut être engagé qu'à partir d'une opération d'ensemble afin d'éviter qu'un projet isolé ne remette en cause l'engagement du reste de la zone.

Il s'avère donc utile de définir un certain nombre de principes relatifs aux conditions d'urbanisation de ce secteur. Ils figurent sur le schéma ci-après.

Les éléments à retenir sont :

- L'urbanisation de la zone est divisée en deux parties par la courbe de niveau à prendre en compte. Au sud de celle-ci, l'urbanisation peut être plus haute et atteindre 10 mètres maximum comme sur le reste du village et sera au nord, limitée à 6,50 mètres de hauteur en raison de la topographie naturelle plus élevée sur cette partie. Les bâtiments sont limités à un rez-de-chaussée plus combles au maximum.
- Des boisements existants en limite nord du secteur participant à l'insertion paysagère des constructions à venir sont à préserver autant que possible (les coupes et abattages nécessaires à l'aménagement de la voirie restant admis).
- Prévoir un traitement paysager adapté, dans la continuité des boisements conservés, permettant de masquer les nouvelles constructions depuis la frange ouest de l'urbanisation et l'entrée de village nord. Profiter de cette zone tampon pour y réaliser un chemin de « Tour de Village ». Cet aménagement planté est autant de surface non imperméabilisée favorisant la gestion des eaux pluviales.
- Prévoir une desserte appropriée de ce secteur pouvant être à sens unique de circulation reliant la rue du Clos de l'Abbaye au Chemin de la Fontaine. Sur cet axe, un espace public pourra accueillir du stationnement et une forme d'habitat contribuant à organiser l'espace public, afin d'établir la jonction entre le pôle d'équipements (aujourd'hui la salle des fêtes) et le nouveau quartier.
- Favoriser un programme de logements mixte, comprenant au moins 20% de logements qui sera réalisé, affecté à des catégories de logements satisfaisant au respect des objectifs de mixité sociale.

ORIENTATION D'AMENAGEMENT DU SECTEUR 2AUh

LEGENDE

Périmètre de la zone 2AUh

Principe de maillage primaire à réaliser

Urbanisation limitée
à 6,50 mètres et RDC + combles maximum

Urbanisation pouvant être
plus haute jusqu'à 10 mètres au maximum

Aménagements paysagers et chemin de tour
de ville à réaliser

Boisements existants à conserver autant que
possible

Principe de prolongement de place publique pouvant
accueillir du logement plus dense

Courbe de niveau à prendre en compte

éch. 1-1000è

Agence d'urbanisme ARVAL 06/2013

