

PLAN LOCAL D'URBANISME

03U15

Rendu exécutoire
le



ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Date d'origine :
Novembre 2018

3

ARRET du Projet - Dossier annexé à la
délibération municipale du **14 Septembre 2017**

APPROBATION - Dossier annexé à la
délibération municipale du **15 Novembre 2018**

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'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION secteur 1AU rue de la Croisette : NOTICE EXPLICATIVE

Conformément aux articles L.123-1-4 et R.123-1 (devenus articles L.151-6 et R. 151-6 depuis janvier 2016) 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 (une partie de la parcelle n°139 section AB, une partie de la parcelle n°166 section AB, une partie de la parcelle n°168 section AB, une partie de la parcelle n°171 section AB) libre de construction au sein de la trame urbaine déjà constituée du bourg, qu'il convient d'optimiser dans son aménagement pour répondre à l'objectif de modération de la consommation des espaces agricoles et naturels.

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

- L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur ne peut s'envisager qu'à partir d'une opération d'ensemble afin d'éviter qu'un projet isolé ne remette en cause l'aménagement du reste de la zone. L'opération pourra être réalisée en plusieurs tranches.
- Une qualité architecturale homogène sur l'emprise est souhaitée, de manière à intégrer le nouveau secteur au reste du bourg, notamment aux habitations existantes le long de la rue de la Croisette.
- Une frange paysagère est à réaliser sur la limite nord et sur la limite sud de l'emprise afin de faciliter l'insertion paysagère du bâti réalisé et à créer un espace de transition avec les terrains voisins déjà urbanisés. Il pourra s'agir d'une haie d'essences variées. À réaliser par l'aménageur avant commercialisation des terrains.

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 8 à 10 logements afin de répondre aux objectifs chiffrés du PADD.

3/ Dispositions portant sur les transports et les déplacements :

- La voie interne à aménager pour desservir le secteur sera conçue de manière à rendre possible l'entrée et la sortie des véhicules depuis la rue de la Croisette. Au regard de ce qui sera réalisé (opération de logements avec stationnement et accès depuis la rue de Marines) sur les terrains situés plus à l'ouest (parcelles n°162 et n°163), il pourra être étudié l'intérêt d'un bouclage de la circulation entre les deux opérations.
- En conséquence, pour éviter aux véhicules de services de devoir s'engager dans cette voie, il sera aménagé à son extrémité est, un local poubelles commun aux riverains de l'opération réalisée, accessible depuis la rue de la Croisette.
- Il conviendra de prévoir l'accès aux terrains par les véhicules depuis la voie interne aménagée en incitant le couplage des accès par propriétés voisines.

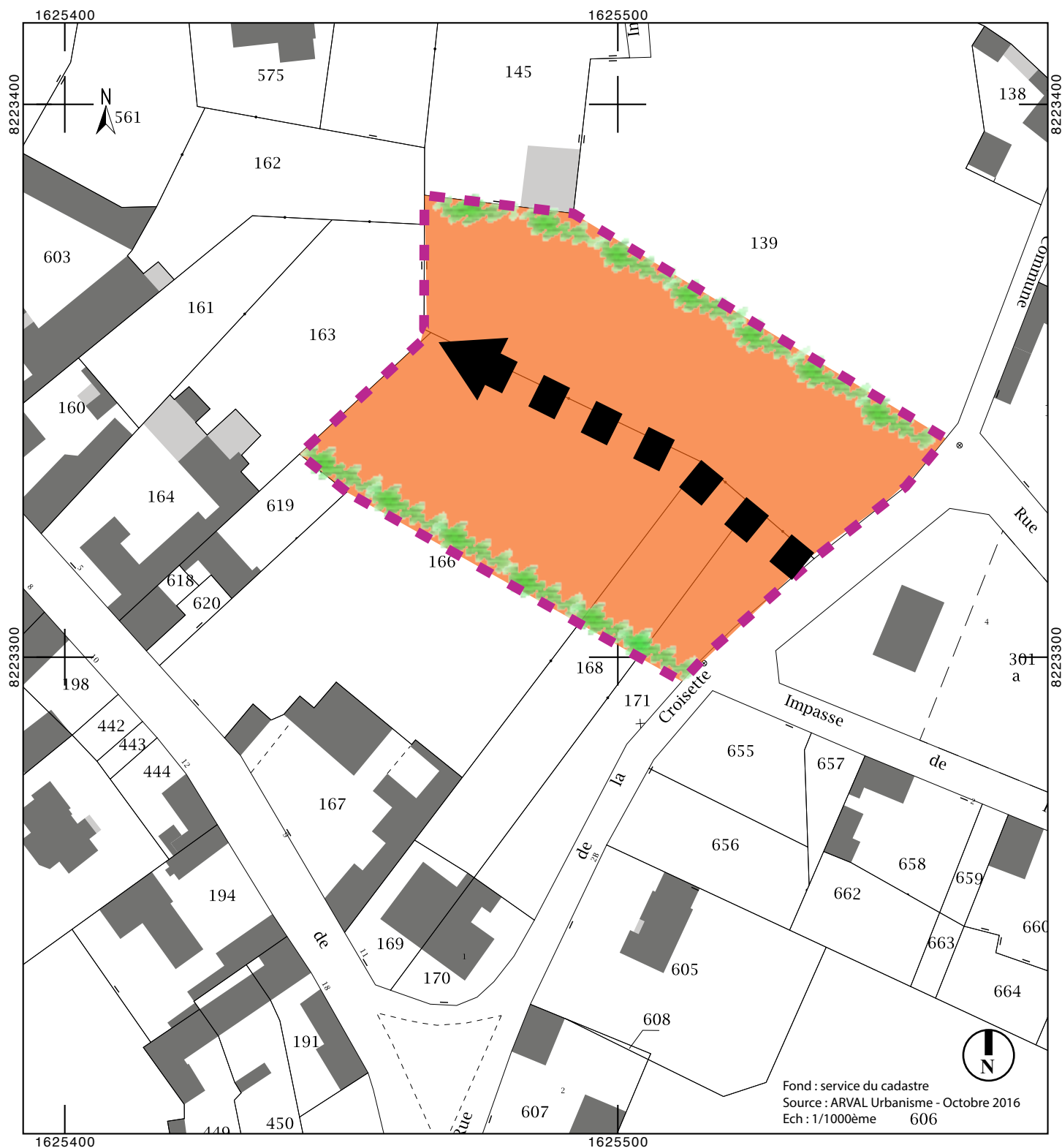
ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION : RUE DE LA CROISSETTE

LEGENDE

-  Périmètre du secteur soumis aux OAP
-  Emprise dans laquelle de nouvelles constructions peuvent s'implanter
-  Frange végétale à constituer
-  Principe de voie interne à aménager

**RÉALISATION DE 8 à 10 LOGEMENTS
SUR L'ENSEMBLE DU SECTEUR SOUMIS
AUX OAP**

Superficie totale du secteur : 5 500 m2



ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION secteur 1AU ruelle de la Bruyère : NOTICE EXPLICATIVE

Conformément aux articles L.123-1-4 et R.123-1 (devenus articles L.151-6 et R. 151-6 depuis janvier 2016) 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 (parcelles cadastrées section AB n°235, n°247, n°248 et n°251) s'inscrivant dans le cadre de la restructuration du site de la maison de retraite appelée à être déplacée, et des terrains limitrophes encore libres de construction, au sein de la trame urbaine déjà constituée du bourg, qu'il convient d'optimiser dans son aménagement pour répondre à l'objectif de modération de la consommation des espaces agricoles et naturels.

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

- L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur ne peut s'envisager qu'à partir d'une opération d'ensemble afin d'éviter qu'un projet isolé ne remette en cause l'aménagement du reste de la zone. L'opération pourra être réalisée en plusieurs tranches.

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 participera au financement des réseaux et à l'aménagement de l'espace public, nécessaires à la viabilisation et à l'urbanisation du secteur. Une attention particulière est portée à la réalisation du réseau d'assainissement collectif le long de la rue de la Bruyère.

- Une qualité architecturale homogène sur l'emprise est souhaitée, de manière à intégrer le nouveau secteur au reste du bourg. Une attention particulière sera donc portée à l'aspect des constructions réalisées sur l'ensemble du secteur qui s'inscrit dans un tissu de bâti ancien.

- Le long de la rue d'Auneuil, le mur ancien en pierres de pays formant la clôture du site actuel de la maison de retraite est à préserver. Les accès au site depuis la RD3 sont à limiter en réutilisant l'existant.

Le long de la ruelle de la Bruyère, le mur ancien en pierre de pays formant la clôture le long de la parcelle n°247 est à préserver sauf si cela n'est pas compatible avec les besoins de recalibrage de la voie qui seraient rendus nécessaires par l'opération envisagée.

- Le long des parcelles habitées cadastrées section AB n°249 et n°513, le maintien (voire le redéploiement) d'une frange végétale est à prévoir afin de préserver l'intimité de ces jardins.

2/ Dispositions portant sur l'habitat :

- Le secteur est à vocation d'habitat et à des activités de services sans problème de compatibilité avec l'habitat, et devra conduire à la réalisation 5 à 7 logements sur les terrains libres de construction et jusqu'à une vingtaine de logements sur le bâti mutable actuellement utilisé par la maison de retraite, afin de répondre aux objectifs chiffrés du PADD. Sur le bâti de la maison de retraite, l'installation d'un nouvel équipement de type services à la population reste possible.

- Un effort de diversification de l'offre est attendu pour répondre notamment aux besoins des jeunes ménages ou des personnes âgées souhaitant occuper un logement adapté à proximité des commerces, des services et des équipements du centre bourg.

3/ Dispositions portant sur les transports et les déplacements :

- Une voie interne est à aménager depuis la rue du Château d'eau jusqu'à la ruelle de la Bruyère pour desservir le secteur et accéder aux terrains nouvellement créés. Elle pourra déboucher au niveau de l'amorce de voie existante sur la ruelle de la Bruyère. Un sens de circulation est à étudier.
- De la placette (au niveau de la rue du Château d'eau) jusqu'au croisement avec la rue d'Auneuil, la ruelle de la Bruyère est à aménagée en intégrant la sécurisation des déplacements des piétons (accès à l'école et aux équipements sportifs, depuis les quartiers ouest du bourg).

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION : SITE DE LA MAISON DE RETRAITE ET DE SES ABORDS

LEGENDE

-  Périimètre du secteur soumis aux OAP
-  Emprise voué à l'aménagement de logements sur bâti existant
-  Emprise dans laquelle de nouvelles constructions peuvent s'implanter
-  Frange végétale à constituer
-  Rue à élargir et à aménager
-  Principe de desserte interne à envisager
-  Cheminement à conforter

RÉALISATION DE 5 à 7 LOGEMENTS SUR L'EMPRISE AMÉNAGEABLE ET UNE VINGTAINE DE LOGEMENTS SUR LE BÂTI MUTABLE

Superficie totale du secteur : 7 300 m²



ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION rue de Marquemont : NOTICE EXPLICATIVE

Conformément aux articles L.123-1-4 et R.123-1 (devenus articles L.151-6 et R. 151-6 depuis janvier 2016) 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 (une partie de la parcelle n°9 et la parcelle n°11, section ZH et la parcelle n°19, section AB) restée libre de construction au sein de la trame urbaine déjà constituée du bourg à l'est de la rue de Marquemont, qu'il convient d'optimiser dans son aménagement pour répondre à l'objectif de modération de la consommation des espaces agricoles et naturels.

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

- L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur ne peut s'envisager qu'à partir d'une opération d'ensemble afin d'éviter qu'un projet isolé ne remette en cause l'aménagement du reste de la zone. L'opération pourra être réalisée en plusieurs tranches.
- Une qualité architecturale homogène sur l'emprise est souhaitée, de manière à intégrer le nouveau secteur au reste du bourg.
- En raison de sa position en surplomb de plusieurs mètres de la chaussée rue de Marquemont, le caractère constructible de ces parcelles est lié à la réalisation d'une voie de desserte côté est aménagé depuis le chemin de Gypseuil.
- Une bande plantée (existante déjà en partie, côté sud) est à maintenir et à renforcer tout le long du talus qui surplombe la rue de Marquemont. Elle constituera un filtre végétal qui contribuera à l'insertion paysagère des constructions.

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 6 à 7 logements afin de répondre aux objectifs chiffrés du PADD.

3/ Dispositions portant sur les transports et les déplacements :

- La voie interne à aménager pour desservir le secteur pourra éventuellement se connecter à la voie à aménager sur l'emprise de la sente de la Ruellette, en lien avec l'ouverture à l'urbanisation du secteur 1AU en frange nord-est du bourg, ce qui permettrait d'organiser un sens de circulation. Si cela n'est pas possible, pour éviter aux véhicules de services de devoir s'engager dans cette voie, il sera aménagé à son extrémité nord, un local poubelles commun aux riverains de l'opération réalisée, accessible depuis la rue de Marquemont/chemin de Gypseuil.
- Il conviendra de prévoir l'accès aux terrains par les véhicules depuis la voie interne aménagée en incitant le couplage des accès par propriétés voisines.

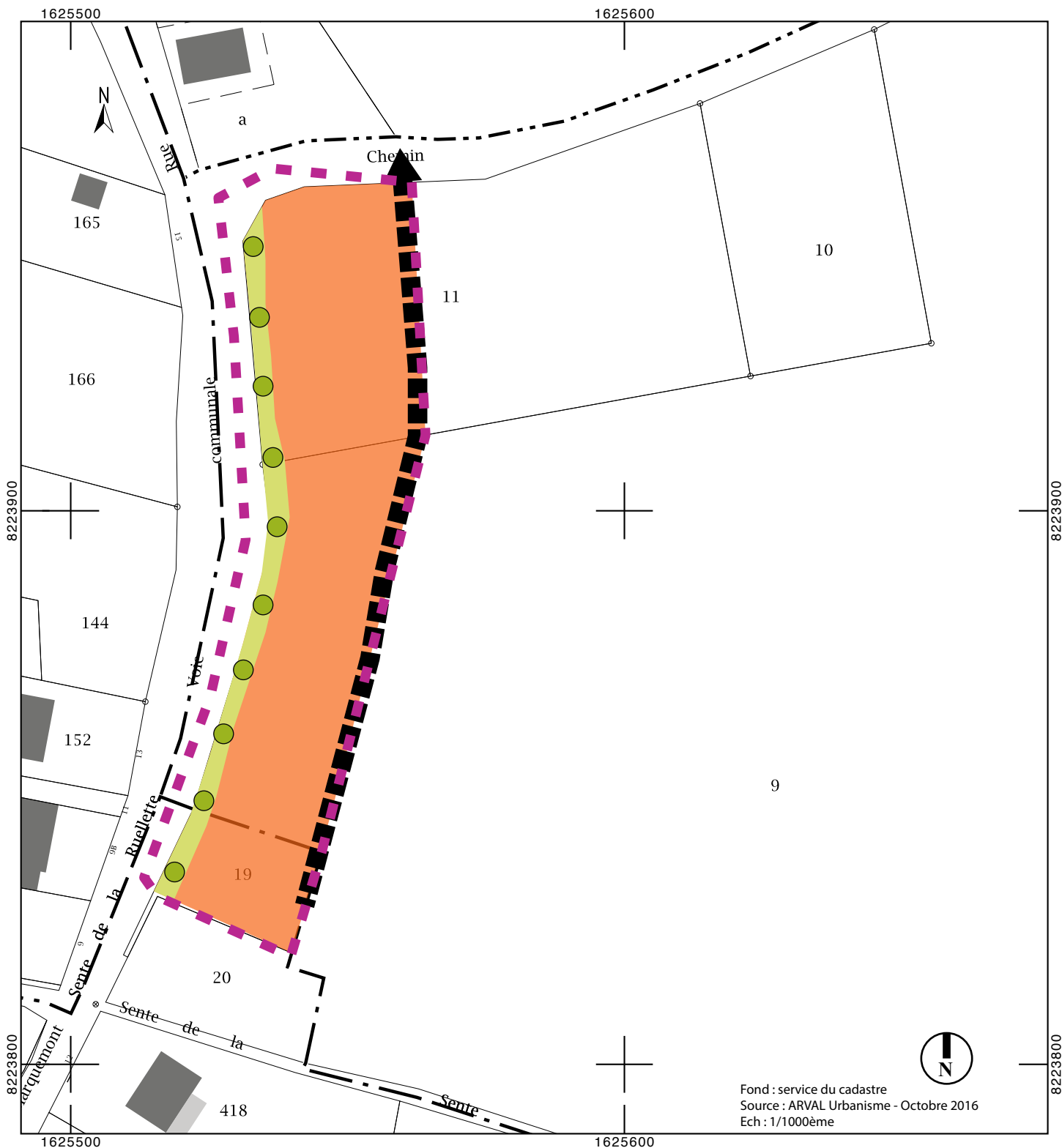
ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION : RUE DE MARQUEMONT

LEGENDE

-  Périmètre du secteur soumis aux OAP
-  Emprise dans laquelle de nouvelles constructions peuvent s'implanter
-  Ligne végétale à constituer et maintien du talus (pas d'accès possible sur la rue de Marquemont)
-  Voie de desserte interne à aménager pour accéder obligatoirement aux terrains

**RÉALISATION DE 6 à 7 LOGEMENTS
SUR L'ENSEMBLE DU SECTEUR SOUMIS
AUX OAP**

Superficie totale du secteur : 3 700 m²



ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION pour le secteur 2AU frange nord-est : NOTICE EXPLICATIVE

Conformément aux articles L.123-1-4 et R.123-1 (devenus articles L.151-6 et R. 151-6 depuis janvier 2016) 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 le secteur 2AU délimitée au plan (lieu-dit « Le Village ») en frange nord-est de la trame urbaine, correspondant à un ensemble de parcelles restées libres de construction venant en continuité de la trame urbaine déjà constituée du bourg, qu'il convient d'optimiser dans son aménagement pour répondre à l'objectif de modération de la consommation des espaces agricoles et naturels.

Ces Orientations d'Aménagement et de Programmation ont principalement pour objet d'orienter les réflexions sur le contenu du projet d'urbanisation qui pourrait être envisagé sur ce secteur, à plus long terme, sachant que l'ouverture à l'urbanisation de cette zone 2AU nécessitera une procédure de modification du PLU lors de laquelle il sera possible d'ajuster le contenu des OAP ci-après avancé.

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

- L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur ne peut s'envisager qu'à partir d'une opération d'ensemble afin d'éviter qu'un projet isolé ne remette en cause l'aménagement du reste de la zone. Une réalisation en plusieurs tranches de l'opération sera à privilégier afin de mieux répartir dans le temps l'arrivée de nouveaux habitants au regard de la capacité des équipements publics à les accueillir.

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 participera au financement des réseaux et à l'aménagement de l'espace public, nécessaires à la viabilisation et à l'urbanisation du secteur. Une attention particulière est portée à la réalisation du réseau d'assainissement collectif en privilégiant la solution du réseau gravitaire allant se raccorder au réseau existant rue des Ecoles.

- La conception de ce nouvel ensemble bâti doit viser à optimiser l'espace disponible dans le respect de la configuration urbaine du bourg. Le projet présenté devra s'attacher à cette problématique tant au niveau de son organisation, sa desserte, son insertion paysagère et son architecture.

- Une qualité architecturale homogène sur l'emprise est souhaitée, de manière à intégrer le nouveau secteur au reste du bourg.

- Une frange paysagère est à réaliser sur la limite nord-est de l'emprise afin de faciliter l'insertion paysagère du bâti réalisé et à créer un espace de transition avec les terres agricoles voisines. Il pourra s'agir d'une haie d'essences variées en mesure aussi de jouer un rôle régulateur sur le ruissellement des eaux arrivant de l'espace agricole vers le sud. À réaliser par l'aménageur avant commercialisation des terrains.

- La gestion des eaux de ruissellement devra être traitée à partir de noues drainantes et/ou de bassin(s) réalisées sur l'emprise de l'opération.

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 quarantaine de logements afin de répondre aux objectifs chiffrés du PADD.
- Un effort de diversification de l'offre est attendu pour répondre notamment aux besoins des jeunes ménages ou des personnes âgées souhaitant occuper un logement adapté à proximité des commerces, des services et des équipements du centre bourg.

3/ Dispositions portant sur les transports et les déplacements :

- La voie interne principale à aménager pour desservir le secteur sera conçue de manière à permettre un maillage complet de la rue de Tumbrel à la rue de Marquemont. Sur la rue de Tumbrel, l'accès correspondra à une entrée et une sortie de l'emprise aménager. Sur la rue de Marquemont, un sens unique de circulation (sens à définir avec la commune) est à privilégier au niveau du chemin de la Ruellette.
- Le maillage interne à la zone aménagée pourra contenir des voies secondaires en évitant autant que possible les dispositifs de voie en raquette.
- Le chemin de la Ruellette qui traverse l'emprise aménageable est à valoriser pour la circulation des piétons en tenant compte également des besoins de circulation des véhicules agricoles dans sa partie sud (hors OAP). Au nord, ce chemin est à conforter pour accéder à l'école de la commune située à proximité du secteur à aménager.

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION : FRANGE EST DU BOURG

- LEGENDE**
-  Périmètre du secteur soumis aux OAP
 -  Emprise dans laquelle de nouvelles constructions peuvent s'implanter
 -  Frange végétale à constituer
 -  Emprise à conserver en fond de jardin planté
 -  Principe de voie principale interne à aménager
 -  Cheminement à conforter

RÉALISATION D'UNE QUARANTAINE DE LOGEMENTS SUR L'ENSEMBLE DU SECTEUR SOUMIS AUX OAP

Superficie totale du secteur : 28 500 m²

Fond : service du cadastre
Source : ARVAL Urbanisme - Décembre 2016
Ech : 1/1250ème

