

# MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°1 PLAN LOCAL D'URBANISME

18U20

Rendu exécutoire  
le

## ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Date d'origine :  
Juillet 2021

4

### APPROBATION

Dossier annexé à la délibération municipale du :  
**7 juillet 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 39 04 61  
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 AU NORD DE LA RUE BORDES

### 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, la modification simplifiée du 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 situées dans la zone UA du plan de découpage en zones, sur un ancien corps de ferme désaffecté au nord de la rue des Bordes. L'emprise couverte par ces OAP correspond à la parcelle cadastrée section AB n°2, qui compte deux bâtiments traditionnels en pierres et à un ancien hangar agricole vacant dont il ne reste que l'armature métallique, et à la parcelle cadastrée section AB n°1 qui correspond au jardin attenant au corps de ferme.

*Vue sur l'ancien corps de ferme depuis l'entrée par la rue Bordes*



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

- L'aménagement du secteur se fera à partir d'une opération 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 rapidement et parfaitement le nouveau secteur au reste du village, en cherchant à valoriser l'entrée principale du bourg depuis Barbery et Senlis.

A ce titre, les bâtiments anciens du corps de ferme en pierres méritent d'être préservés et valorisés : il conviendra de privilégier la réutilisation des bâtiments existants pour créer de nouveaux logements et/ou activités compatibles selon la réglementation du PLU.



En revanche, la structure métallique de l'ancien hangar agricole construit le long de la rue des Bordes devra être démolie dans le cadre du projet d'aménagement.

Les murs anciens en pierres qui donnent sur la rue des Bordes et qui enclosent l'unité foncière devront quant à eux être préservés. Un percement nouveau pourra éventuellement être autorisé pour permettre l'accès des véhicules à l'intérieur de la propriété.

- Une qualité paysagère sur le secteur est souhaitée de façon à valoriser le paysage de l'entrée de village.

De ce fait, le traitement de l'emprise située à l'arrière des bâtiments du corps de ferme devra rester à dominante végétale, enherbé et planté, à usage principal de jardin attenant aux logements qui seront réalisés. Les clôtures au contact de l'espace agricole devront être à dominante végétales et suffisamment denses pour faciliter l'intégration paysagère du secteur.

La cour du corps de ferme sera valorisée en tant qu'emprise partagée. Elle devra accueillir les emplacements réservés au stationnement des véhicules, à raison de 2 places minimum par logement créé. Les pavés visibles depuis la rue des Bordes au niveau de l'accès à la cour seront dans la mesure du possible conservés et valorisés.

## 2/ Dispositions portant sur l'habitat :

- La totalité des constructions qui seraient réalisées doit conduire à la réalisation de 4 à 6 logements, afin de rester compatible avec la capacité de la ressource en eau potable, et afin de répondre aux objectifs du PADD tout en restant compatible avec le tissu bâti avoisinant et avec la qualité architecturale et patrimoniale du village.
- Il conviendra de réhabiliter les bâtiments en dur de l'ancien corps de ferme pour les transformer en logements en intégrant les recommandations architecturales définies par la plaquette architecturale établie par le PNR, disponible en mairie.
- Les logements nouvellement créés devront chercher à diversifier le parc de logements existant en diversifiant la taille (en cherchant à réaliser des logements de petite taille ou de taille moyenne, de moins de 4 pièces) et en diversifiant le statut d'occupation (en cherchant à réaliser des logements locatifs ou destinés aux primo-accédants) pour répondre notamment aux besoins des jeunes ménages ou des personnes âgées.

## 3/ Dispositions portant sur les transports et les déplacements :

- Ce secteur sera desservi depuis la rue des Bordes, tout en veillant à sécuriser le débouché sur la rue des Bordes qui offre peu de visibilité du fait des hauts murs présents à l'alignement de l'espace public.
- L'accès en véhicules sur l'emprise à conserver en jardin devra être évité de façon à éviter de multiplier les accès sur la rue principale du village. L'accès existant pourra être conservé pour un usage exclusivement piétonnier et pour l'entretien de cette partie de la propriété.
- Le stationnement des véhicules sera assuré dans la cour commune avec au minimum 2 places de stationnement par logement.



# Schéma d'aménagement - Secteur de l'ancien corps de ferme au nord de la rue des Bordes



## LÉGENDE

-  Périmètre du secteur soumis aux OAP
-  Emprise destinée principalement à la création de logements par mutation du patrimoine bâti existant à valoriser
-  Bâtiment destiné à la démolition
-  Emprise destinée à la valorisation de la cour commune par un traitement paysager (minéral ou végétal) comprenant du stationnement
-  Emprise à conserver en jardins attenants aux logements
-  Frange végétale à constituer
-  Mur en pierres à conserver

**PROGRAMMATION ATTENDUE :**  
Réalisation de 4 à 6 logements





## OAP 1. Implantation du bâti et sens des toitures



## OAP 1. Implantation du bâti et sens des toitures

La plus grande partie des constructions du tissu villageois est implantée sur au moins une limite parcellaire.

Les toitures de forme simple, perpendiculaires ou parallèles à la voie, confortent la trame bâtie alors que les toitures de formes complexes du tissu récent apparaissent comme très isolées.

Compte tenu de la très faible quantité de terrains constructibles dans le village, il paraît important de tenir fermement une règle qui conforte la trame bâtie existante et évite que des constructions nouvelles viennent au contraire l'affaiblir.

### **Orientations réglementaires :**

#### En ce qui concerne le bâti :

- Implantation à l'alignement pour les parcelles situées dans le noyau ancien
- En cas de recul, par rapport à l'alignement, les implantations seront en appui sur au moins une limite séparative, y compris pour les annexes.
- De façon générale, l'implantation du bâti sera soit parallèle, soit perpendiculaire à la rue.

#### En ce qui concerne les toitures :

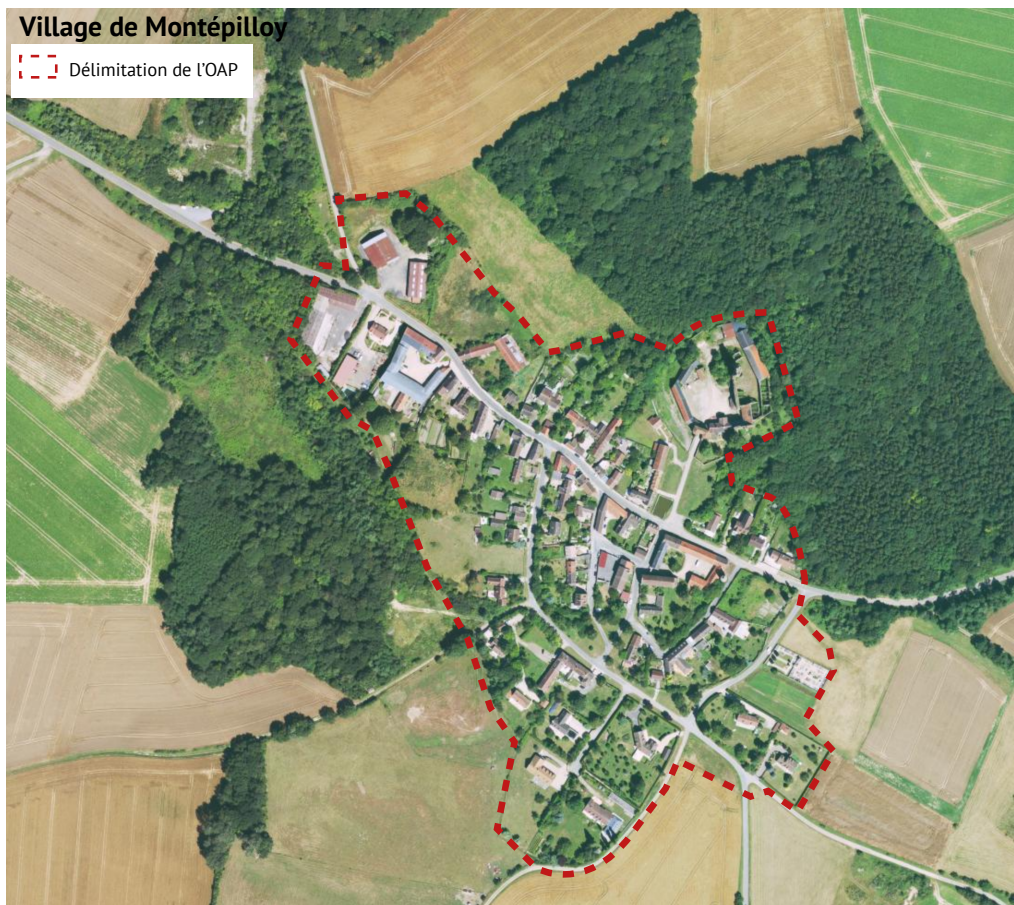
- Respect des toitures des bâtiments juxtaposés lorsqu'ils s'inscrivent en continuité (alignement des faîtages, similarité des pentes )
- Seules sont autorisées les toitures à simples pans et sans lucarne, ni excroissance.



- Implantation sur une limite parcellaire au moins
- Implantation en retrait de toute limite parcellaire



## OAP 2. Plan de clôtures





## OAP 2. Plan de clôtures

Trois typologies observées dans le village servent de référence au plan d'aménagement des clôtures qui cherche à rétablir une cohérence d'ensemble en même temps qu'à conserver à chaque rue son caractère singulier. Il s'agit :

- des clôtures minérales (les murs en pierre),
- des clôtures végétales (les haies),
- des clôtures mixtes (associant le plus souvent végétal et minéral).



Les clôtures minérales



Les clôtures végétales



Les clôtures mixtes



Les espaces plantés de transition

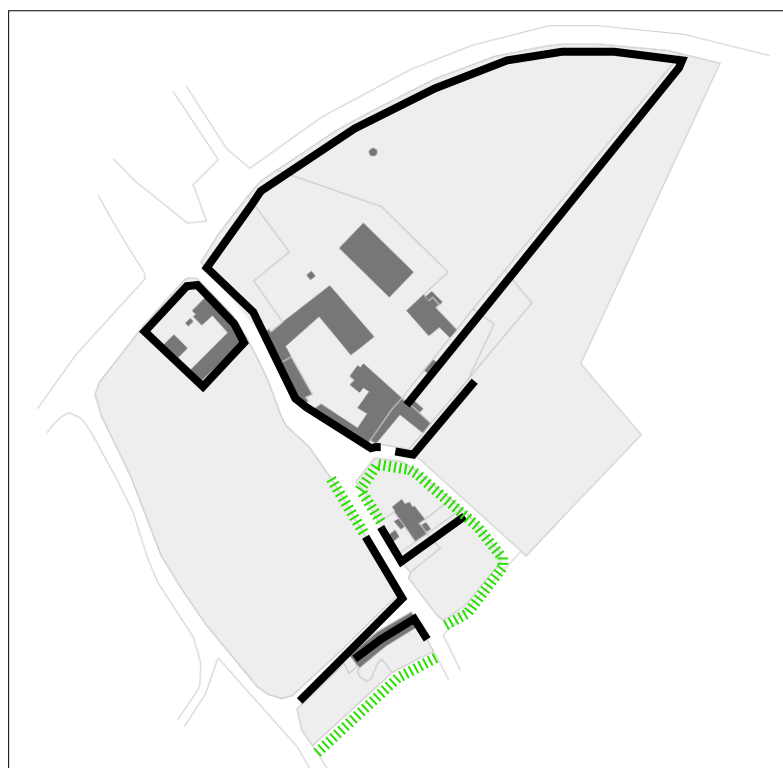
### **Orientations réglementaires**

- Se rapporter au plan de clôtures pour toute modification ou élaboration de clôtures



## PLAN DE CLÔTURES

-  Mur maçonnerie pierre locale de hauteur minimum : 1,60 m
-  Mur maçonnerie pierre locale de hauteur 1,10 m surmonté ou non d'un écran opaque utilisant des panneaux d'un autre matériau (métal ou bois).
-  Clôture végétale : haie vive (libre ou taillée mixte)
-  Clôture mixte comportant un muret en pierre locale H : 0,70 minimum surmonté ou non d'un élément à barreaudage vertical ajouré (H totale maximum : 1,60 m), doublée d'une haie vive (libre ou taillée).
-  Clôture mixte comportant un muret en pierre locale H : 0,70 minimum surmonté ou non d'un élément à barreaudage vertical ajouré (H totale maximum : 1,60 m).



Hameau de Boasne

