



TOPOGRAPHIE – IMPLANTATION – EXPERTISE – COPROPRIETE – BORNAGE – URBANISME
ETUDE D'AMENAGEMENT RURAL & URBAIN – SYSTEME D'INFORMATION GEOGRAPHIQUE – C.A.O / D.A.O

Département de l'Oise

COMMUNE DE MONTGERAIN

PLAN LOCAL D'URBANISME

4



ARRET

Vu pour être annexé à la
délibération du

ENQUETE PUBLIQUE

Vu pour être annexé à l'arrêté
du

APPROBATION

Vu pour être annexé à la
délibération du 14 mars 2016

Dossier exécutoire

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Aménagement Environnement Topographie

Société A Responsabilité Limitée

E-mail : aet.geometres@orange.fr

Site : www.aet-geometres-urbanisme-vrd.fr

2 rue de Catillon
B.P. 225
60132 St Just-en-Chaussée
Tél : 03 44 77 62 30
Fax : 03 44 77 62 39

12-14, rue St Germain
60200 Compiègne
Tél : 03 44 20 28 67
Fax : 03 44 77 62 39

Orientation d'Aménagement et de Programmation

Selon l'article L123-1-4 du code de l'urbanisme, « 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, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de ville et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles peuvent favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation, un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces.

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, dans le cas des plans locaux d'urbanisme tenant lieu de programme local de l'habitat, elles précisent les actions et opérations d'aménagement visant à poursuivre les objectifs énoncés à l'article L.302-1 du code de la construction et de l'habitation.

3. En ce qui concerne les transports et les déplacements, dans le cas des plans tenant lieu de plan de déplacements urbains, elles précisent les actions et opérations d'aménagement visant à poursuivre les principes et les objectifs énoncés aux articles L. 1214-1 et L. 1214-2 du code des transports.

En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les orientations d'aménagement et de programmation d'un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale comprennent les dispositions mentionnées à l'article L. 122-1-9 du présent code.



MAINTIEN DU CARACTERE PAYSAGER

Dans un premier temps, les orientations communales se sont déclinées suivant un objectif principal de maintien du caractère paysager et rural actuel du territoire.

Dans le cadre de cet objectif, un certain nombre de moyens ont été définis :

- Le maintien et la protection des ensembles boisés situés à l'Ouest du bourg

Outre le maintien du caractère rural et paysager de la commune le maintien et la protection des espaces boisés permet de maintenir la diversité écologique.



- Le Maintien des liaisons piétonnes caractéristiques (itinéraire piéton remarquable)

Participant du cadre rural et paysager de la commune, le maintien d'un certain nombre de chemins a été défini, notamment les liaisons piétonnes. Dans ce cadre, leur vocation est confortée notamment au regard de leur utilisation actuelle, notamment piétonne voire agricole le cas échéant.



Suivant ce caractère paysager fort, les zones de développement doivent également garantir une insertion paysagère des constructions.

Dans ce cadre, quelques dents creuses sont disponibles au sein du bourg. La commune souhaite garder son caractère rural tout en permettant un développement modéré. Ainsi, les choix d'urbanisation se sont concentrés sur une densification des espaces bâtis (maintien de l'enveloppe urbaine existante, urbanisation des dents creuses, anticipation de la mutation potentielle des sièges d'exploitation agricole au sein du bourg) en respectant la morphologie urbaine existante.

Au-delà des dents creuses, deux zones d'extension ont été définies. Néanmoins, l'urbanisation projetée reste modeste. De même, celle-ci est réalisée en façade sur les rues existantes et sans réalisation de voirie nouvelle.

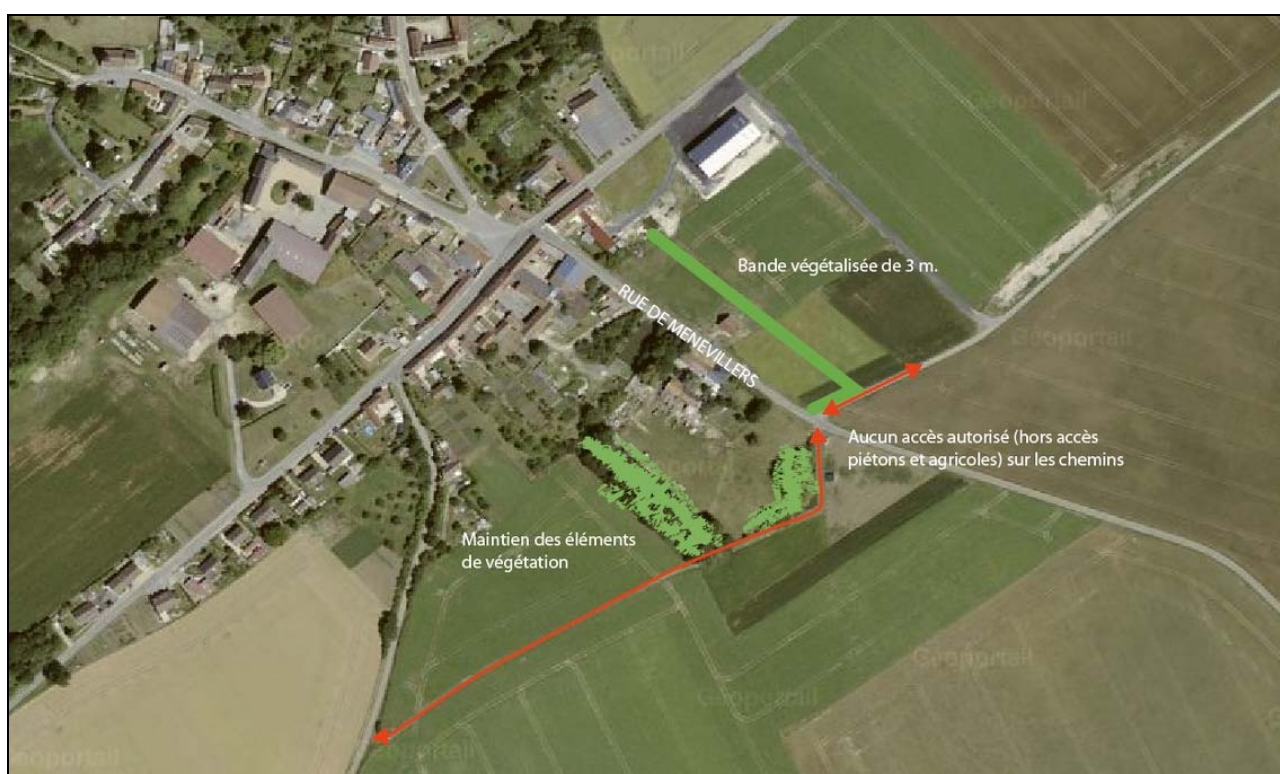
URBANISATION RUE DE L'EGLISE

L'intégration paysagère des futures constructions est une priorité. Il est obligatoire de réaliser une bande végétalisée en fonds de lots d'une largeur de 3 mètres. Les essences végétales utilisées devront garantir un mélange d'arbres de hautes tiges, d'arbustes, d'essences à feuilles caduques et persistantes (se reporter aux essences conseillées en annexe du règlement).



URBANISATION LE LONG DE LA RUE DE MENEVILLERS

Au Nord de la rue de Ménévillers, il est obligatoire de réaliser une bande végétalisée de 3 mètres de large. Les essences végétales utilisées devront garantir un mélange d'arbres de hautes tiges, d'arbustes, d'essences à feuilles caduques et persistantes (se reporter aux essences conseillées en annexe du règlement). Au Sud de la rue de Ménévillers, la conservation des éléments de végétation longeant le chemin est obligatoire. Aucun accès ne sera autorisé sur ce chemin afin de maintenir son caractère actuel. Seuls les accès piétons et agricoles sont autorisés.



ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Zone 1AU – Rue de Ménévillers

CONTEXTE GENERAL ET VOCATION DU SECTEUR

Le secteur concerné par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation se situe en proche périphérie du bourg de la commune, le long de la rue de Ménévillers.

Egalement situé en entrée de bourg, l'ensemble du secteur affiche une superficie d'environ 0.76 Ha (avec voirie) et correspond à une urbanisation réalisée de part et d'autre de la rue de Ménévillers.

Le site ne présente que très peu de relief (secteur relativement plat). A l'instar d'une grande partie du territoire communal, la zone 1AU, d'après l'Atlas des Risques Naturels Majeurs de l'Oise, est concernée par un risque de remontée de nappe considéré comme "moyen".

L'environnement du site est constitué d'habitat individuel (ancien ou de type pavillonnaire) et de plaine agricole. En matière de desserte, le site est desservi, au droit de la zone, par les réseaux depuis la rue de Ménévillers.



Localisation générale du site – Vue aérienne – Sans échelle

Les orientations d'aménagement et de programmation précisent l'aménagement de ce secteur notamment au regard de l'amélioration de l'entrée de village en matière d'insertion paysagère des constructions existantes et futures.

En accord avec le règlement, dans l'ensemble de la zone, toutes les règles édictées sont applicables à chaque terrain issu d'une division ou non et non à l'assiette totale d'origine. Toutes les règles de prospect imposées par ce règlement sont applicables à toutes constructions édifiées sur un même terrain. Dans ce cas, les différents prospects sont donc respectés en cas de division après construction.



Situation du secteur soumis à OAP – Vue aérienne – Sans échelle



LES OBJECTIFS

- Amélioration de l'insertion paysagère des constructions existantes et futures.
- Qualification et valorisation de l'entrée de village.
- Valorisation et renforcement des cheminements piétonniers.



OUVERTURE A L'URBANISATION – DESCRIPTIF DES PRINCIPES D'ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

LA ZONE 1AU

Urbanisable sans modification du document d'urbanisme, la zone 1AU constitue l'aménagement du secteur soumis à l'OAP.

La desserte par les réseaux au droit de la zone est effective par la rue de Ménévillers.

Néanmoins, l'urbanisation de la zone reste soumise à la réalisation des travaux de desserte des différents réseaux.

En matière de stationnement, conformément au règlement de la zone, le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors de voies publiques ou de desserte collective.

Le plan des principes d'orientations d'aménagement impose les choix d'urbanisme suivants :

- La réalisation d'une bande végétalisée d'une largeur de 3 mètres composée d'essences végétales qui devront garantir un mélange d'arbres de hautes tiges, d'arbustes, d'essences à feuilles caduques et persistantes (*se reporter aux essences conseillées en annexe du règlement*).
- Le maintien des éléments de végétation remarquables identifiés.
- Le maintien des chemins existants dans leur vocation actuelle afin de conserver et conforter le caractère de la commune. Aussi, aucun accès, en dehors de potentiels accès piéton et/ou agricole ne sera autorisé.
- L'aménagement public de la voie (rue de Ménévillers) : aménagement de trottoirs de part et d'autre de la voie accompagné d'un traitement paysager de qualité de l'entrée de village.