



PLAN LOCAL D'URBANISME

10U14

Rendu exécutoire
le



ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Date d'origine :

Juin 2017

3

ARRET du Projet - Dossier annexé à la
délibération municipale du **9 Juin 2016**

APPROBATION - Dossier annexé à la
délibération municipale du **30 Juin 2017**

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)

Participation financière : Conseil Départemental de l'Oise



ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION ZONE 1AUh « Le Clos Caronnesse » ET ZONE UA Rue du Moulin (parcelles n°181-182-629) : NOTICE EXPLICATIVE

Conformément aux articles L.123-1-4 et R.123-1 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 relative à la zone 1AUh au lieu-dit « Le Clos Caronnesse » et aux parcelles lui faisant face, inscrites en zone UA, rue du Moulin, vouée à recevoir de nouvelles constructions dans la continuité de la trame bâtie de La Neuville-sur-Ressons.

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. L'aménagement des terrains situés en zone UA pourra être réalisé indépendamment de l'aménagement envisagé sur la zone 1AUh, dès lors que les conditions d'accès depuis la RD938 sont respectées.

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 au moins de la zone 1AUh. Pour la régulation des eaux pluviales, il conviendrait d'étudier l'intérêt d'une canalisation reliant le chemin du tour de Ville (en amont de l'opération) au fond de vallée en passant par la zone à aménager.

- La conception de ce nouvel ensemble bâti doit contribuer à accompagner le traitement paysager des franges du village. 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 la zone 1AUh d'une part et sur la zone UA d'autre part est souhaitée, de manière à intégrer rapidement et parfaitement les opérations réalisées au reste du village. A ce titre une frange paysagère sur l'arrière (vers le haut du coteau) de l'emprise de la zone 1AUh est demandée afin de garantir une transition douce entre la trame bâtie et les espaces agricoles. Dans la zone UA, le mur existant de qualité (soubassement en brique surmonté d'une grille en ferronnerie fine) sera préservé le long de la RD938 au moins au droit de la partie du terrain vouée à recevoir de nouvelles constructions.

Dans le cas d'une opération d'ensemble, il pourra être demandé au dépositaire du projet d'établir une réglementation d'urbanisme (règlement de lotissement, cahier des charges, etc.) visant à cet objectif.

- Une qualité paysagère sur le site est souhaitée. De ce fait, une partie du site sera aménagée en espace vert, réduisant ainsi l'imperméabilisation du sol. Cet espace vert sera agrémenté de bouquets d'arbres et d'arbres plus isolés (plantation « aléatoire ») visant à accompagner l'insertion paysagère du bâti, que ce soit sur la zone 1AUh ou sur la partie de la zone UA venant au contact du fond de vallée du Matz.

Une frange paysagère à l'arrière des constructions situées dans la partie haute de la zone 1AUh sera à réaliser, en cherchant à conserver la trame végétale existante au moment de l'entrée en vigueur du PLU.

Dans la partie la plus haute de la zone à aménager, il convient d'implanter les constructions les plus basses afin de limiter leur impact visuel dans la lecture du paysage. En conséquence, leur hauteur maximale au faîtage est limitée à 8 mètres.

2/ Dispositions portant sur l'habitat :

- Dans la zone 1AUh, le projet présenté doit proposer un programme de logements mixte visant à favoriser l'accueil de différents types de ménages. Aussi, au moins 20% du programme de logements répondra au respect des objectifs de mixité sociale, en proposant notamment une offre de logements locatifs à loyer encadré et de dimension diversifiée.
- La totalité des constructions qui seraient réalisées sur la zone 1AUh doit conduire à la création d'au moins 20 logements.
- Dans la zone UA, la totalité des constructions qui seraient réalisées doit conduire à la création d'au moins 6 à 9 logements.
- Dans la zone UA, les bâtiments existants utilisés à des fins économiques devront conserver cet usage, en pouvant maintenir les logements existants au moment de l'entrée en vigueur du PLU révisé.

3/ Dispositions portant sur les transports et les déplacements :

- L'accès à l'emprise urbanisable de part et d'autre de la RD938 s'effectuera depuis un seul et même point au niveau duquel est à sécuriser le croisement de voies ainsi créé. La forme de l'aménagement à réaliser sur la RD938 fera l'objet d'une concertation entre le Conseil Départemental, la commune et le(s) aménageur(s). Dès lors, le(s) dépositaire(s) du projet pourra être tenu de participer aux aménagements routiers sur la RD938 et proposer des solutions permettant de garantir la sécurité routière à leur croisement.
- Pour la desserte de la zone UA, il n'est admis qu'un seul accès sur la RD938 pour des raisons de sécurité routière. La création d'une contre-allée (sous réserve de l'avis donné par le Conseil Départemental), située pour partie sur l'emprise publique, emplacement réservé n°8, et desservant la parcelle n°182, servira à desservir les parcelles constructibles en respectant au moins 2 places de stationnement par logement. Toute autre solution allant dans le sens de la sécurité pourrait être validée par la commune après étude.
- La parcelle n°188 sera un parking fermé et sécurisé en lien avec l'activité économique existante sur la parcelle n°629 (au moins le tant que cette activité existe).
- Pour la desserte de la zone 1AUh, il convient de prévoir à terme une boucle de circulation (entrée et sortie déconnectées) depuis la RD938. Dans le cadre de la réalisation d'une première tranche d'aménagement, une placette de retournement proposant du stationnement est à prévoir au cœur de l'emprise aménagée. La conception de la maille viaire doit rendre possible son prolongement vers le nord dans l'hypothèse où, dans un prochain PLU, serait envisagé une poursuite de l'urbanisation vers les terrains situés au nord de la zone 1AUh aujourd'hui proposée.
- Intégrer à l'aménagement de ce secteur, la continuité d'un cheminement (piétons, vélos) conduisant depuis fond de vallée du Matz qui fera l'objet d'une valorisation (espace public de plein air) vers le chemin dit du Tour de Ville soulignant le haut du coteau et la transition entre le périmètre urbanisé du village et l'espace agricole à partir duquel des circuits de promenade sont possibles. Ces cheminements seront conçus de manière à être sécurisés et à encourager leur utilisation au moins pour les déplacements sur de courtes distances.

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

