

PLAN LOCAL D'URBANISME

08U19

Rendu exécutoire
le



ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Date d'origine :

Avril 2024

3

ARRÊT du Projet - Dossier annexé à la
délibération municipale du **11 Avril 2023**

APPROBATION - Dossier annexé à la
délibération municipale du **11 Avril 2024**

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 Petit Boissy : NOTICE EXPLICATIVE

Conformément aux articles L151-6 à L151-7 et R151-6 à R151-8 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 le secteur voué à un aménagement au Petit Boissy (parcelles cadastrées section ZB n°132 et n°136, section A n°384 et n°385) inscrit en zone urbaine.

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.
- La conception de ce nouvel ensemble bâti doit viser à optimiser l'espace disponible dans le respect de la configuration urbaine 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 l'emprise est souhaitée, de manière à intégrer le nouveau secteur au reste du village.
- Une trame végétale en limite est du site, au contact de la zone naturelle, est à constituer sous forme d'une haie.
- L'emprise destinée à recevoir les activités de services devra contenir des places de stationnement en nombre suffisant par rapport aux besoins de ou des activités qui s'implanteront.

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 les habitations voisines, et devra conduire à la réalisation jusqu'à 5 logements. La densité moyenne retenue sera donc d'environ 12 logements à l'hectare.

3/ Dispositions portant sur les transports et les déplacements :

- La desserte de l'emprise se fera à partir d'un unique point d'accès sur la rue du Petit Boissy, sécurisé à la charge de l'aménageur. La voie desserte interne et le stationnement conserveront un statut privatif. L'aire de stationnement prévue pour les activités sera végétalisée et privilégiera un revêtement non imperméabilisé. Une aire de retournement adapté au passage des véhicules de services est à prévoir, ou à défaut sera aménagé un point de collecte des déchets ménagers pour l'ensemble des logements réalisés, donnant directement sur la rue du Petit Boissy.

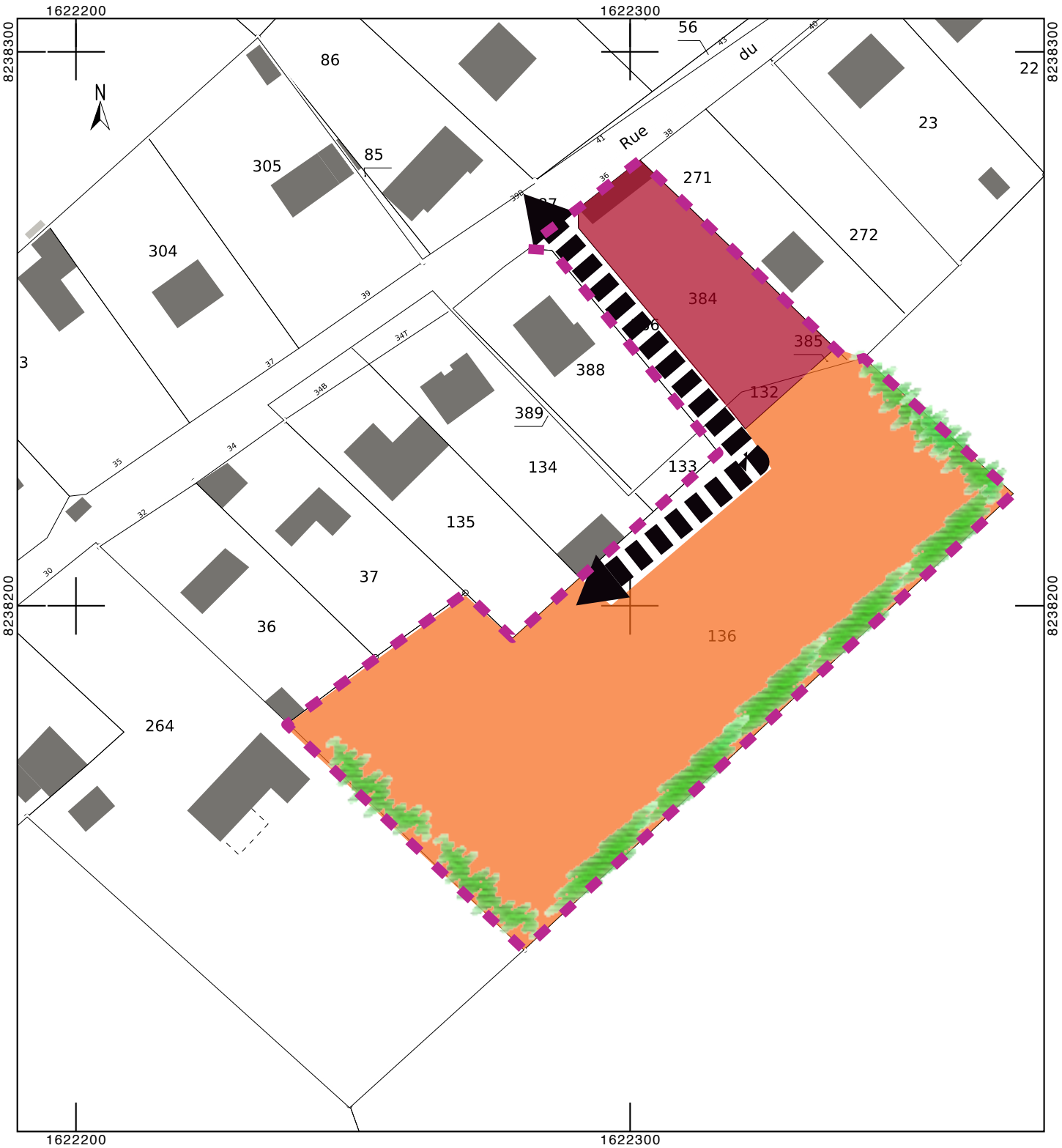
ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

LE PETIT BOISSY

-  Périimètre du secteur soumis aux OAP
-  Principe de voie pour véhicules à créer
-  Emprise pouvant recevoir de nouveaux logements
-  Emprise pouvant recevoir des activités de services ainsi que le stationnement et un logement associés
-  Frange paysagère à traiter sous forme de haie

Jusqu'à 5 nouveaux logements possibles sur l'ensemble du secteur
(superficie totale 0,68 ha environ avec 0,56 ha voué à l'habitat)

Source : ARVAL Urbanisme Avril 2023
Ech : 1/1000ème



ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION rue du Four à Chaux : NOTICE EXPLICATIVE

Conformément aux articles L151-6 à L151-7 et R151-6 à R151-8 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 le secteur voué à un aménagement rue du Four à Chaux (parcelles cadastrées section B n°88 et n°89) inscrit en zone urbaine.

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.
- La conception de ce nouvel ensemble bâti doit viser à optimiser l'espace disponible dans le respect de la configuration urbaine 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 l'emprise est souhaitée, de manière à intégrer le nouveau secteur au reste du village.

2/ Dispositions portant sur l'habitat :

- Le secteur est uniquement à vocation d'habitat, et devra conduire à la réalisation jusqu'à 4 logements. La densité moyenne retenue sera donc d'environ 15 logements à l'hectare.

3/ Dispositions portant sur les transports et les déplacements :

- La desserte de l'emprise se fera à partir d'un unique point d'accès sur la rue du Four à Chaux, sécurisé à la charge de l'aménageur. La voie desserte interne conservera un statut privatif. Une aire de retournement adapté au passage des véhicules de services est à prévoir, ou à défaut sera aménagé un point de collecte des déchets ménagers pour l'ensemble des logements réalisés, donnant directement sur la rue du Four à Chaux.

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

RUE DU FOUR À CHAUX

-  Périmètre du secteur soumis aux OAP
-  Principe de voie pour véhicules à créer (tracé indicatif pouvant évoluer)
-  Emprise pouvant recevoir de nouveaux logements

Jusqu'à 4 nouveaux logements possibles sur l'ensemble du secteur
(superficie totale 0,26 ha environ)

Source : ARVAL Urbanisme Mars 2023
Ech : 1/1000ème



ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION zone 1AUm : NOTICE EXPLICATIVE

Conformément aux articles L151-6 à L151-7 et R151-6 à R151-8 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 la zone 1AUm, à l'est de la rue Saint-Nicolas.

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'aménagement de l'ensemble de la zone pourra être réalisé à partir de plusieurs opérations, tout en veillant à la cohérence de l'ensemble. L'aménagement de l'emprise vouée à l'extension de l'équipement scolaire et périscolaire pourra être réalisé indépendamment du reste de la zone.

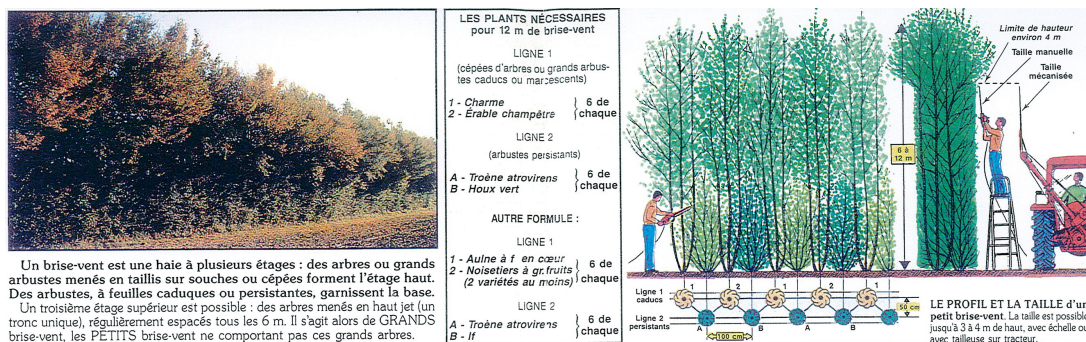
Par ailleurs, compte tenu de la surface relativement importante à desservir par les réseaux publics, au regard de la faible capacité financière de la commune, le dépositaire du projet participera au financement des réseaux et à l'aménagement de l'espace public, nécessaires à la viabilisation et à l'urbanisation du secteur (si nécessaire par le biais d'un Projet Urbain Partenarial, d'une Taxe d'Aménagement majorée, etc.).

- La conception de ce nouvel ensemble bâti doit viser à optimiser l'espace disponible dans le respect de la configuration urbaine 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 l'emprise est souhaitée, de manière à intégrer le nouveau secteur au reste du village.

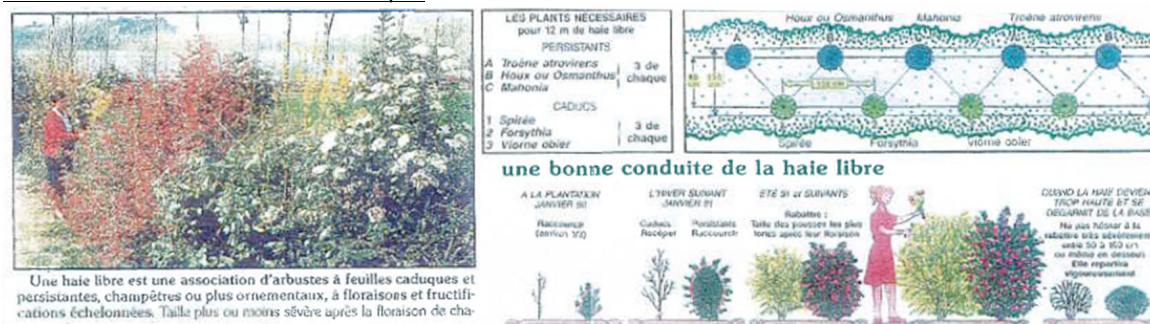
- Il est demandé la création d'une transition douce et naturelle (au moins 6 mètres) entre les espaces agricoles ouverts et la zone urbanisable, en mesure d'intégrer la bande de Zone de Non Traitement (ZNT) au contact d'une zone habitée. Cette zone tampon végétalisée sera plantée de type haie brise-vent ou haie libre.

Haie brise-vent donnée à titre d'exemple :



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

Haie libre donnée à titre d'exemple :



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

- Les surfaces imperméabilisées seront limitées et la gestion des eaux pluviales sera réalisée à la parcelle ou à l'échelle de l'opération réalisée.

2/ Dispositions portant sur l'habitat :

- En dehors de l'emprise la plus au nord destinée à des équipements et aménagements d'intérêt général, le secteur est principalement 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 d'au moins 15 logements à l'hectare.
- Pour répondre aux différents besoins en logements constatés sur la commune, est encouragée la réalisation d'une offre diversifiée en logements aussi bien en typologie (quelques logements pourraient ainsi viser à répondre aux besoins des primo-accédants) qu'en mode d'occupation (accession à la propriété normale ou aidée, location libre ou aidée).

3/ Dispositions portant sur les transports et les déplacements :

- Une voie interne principale sera à aménager pour desservir le secteur à partir d'un accès sur la rue Saint-Nicolas. À l'intérieur de la zone, une voie sera à réaliser pour desservir l'emprise vouée au logement en rendant possible son prolongement vers le sud (à étudier dans une prochaine révision du PLU, horizon 2035 et plus).
- La portion de la voie allant de la rue Saint-Nicolas à l'emprise vouée à l'équipement scolaire et périscolaire sera dotée d'un cheminement adapté pour la circulation sécurisée des piétons.
- L'aménagement de l'aire de stationnement intégrera le stationnement et le retournement du bus scolaire.

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DERRIÈRE LES ÉQUIPEMENTS SCOLAIRES

-  Périmètre du secteur des OAP
-  Principe de voie pour véhicules à créer
-  Passage pour les piétons à envisager
-  Espace voué à recevoir du stationnement ouvert au public
-  Emprise vouée à recevoir une extension des équipements scolaires
-  Emprise pouvant recevoir quelques nouveaux logements
-  Emprise pouvant recevoir quelques nouveaux logements primo-accédants
-  Frange paysagère à traiter sous forme de haie

Jusqu'à une quinzaine de nouveaux logements possibles sur l'ensemble du secteur
(superficie totale 1,7 ha environ avec 0,9 ha voué à l'habitat)

Source : ARVAL Urbanisme Juin 2022
Ech : 1/1000ème

