

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 ST-AUBIN-SOUS-ERQUERY 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

EXECUTOIRE

A compter du

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'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION N°1

Zone 1AU – Secteurs Nj ; Ue ; Ub

CONTEXTE GENERAL ET VOCATION DU SECTEUR

Le secteur concerné par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation se situe en cœur de bourg de la commune, entre les rue de Gournay (RD 37), Plisson et de Nointel.

Egalement situé en entrée de bourg, l'ensemble du secteur affiche une superficie d'environ 3.1 Ha et correspond pour l'essentiel à des pâtures.

Le site présente un relief relativement marqué. De même, à l'instar d'une grande partie du bourg communal, la périphérie Est du site (Rue de Nointel) peut être potentiellement soumis à un risque naturel.

L'environnement du site est constitué d'habitat individuel (ancien ou de type pavillonnaire) et de la plaine agricole (au Nord de la RD 37). De même, le site est desservi par les réseaux depuis la rue de Gournay.



Localisation générale du site – Vue aérienne – Sans échelle

L'ensemble de cette zone devra faire l'objet d'une urbanisation globale. Aucun détachement de lot individuel seul n'est autorisé.

Les orientations d'aménagement et de programmation précisent l'aménagement de ce secteur en liaison avec les rues de Gournay, de Nointel et Plisson.

L'aménagement du secteur s'articule avec les équipements publics existants et futurs, situés rue Plisson.

Aussi, l'ensemble des orientations de ce document doit obligatoirement être respecté lors de l'aménagement du secteur soumis à OAP.

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

L'ensemble de la zone dont l'OAP fait l'objet se constitue de différents secteurs soumis à des réglementations différentes. Aussi elle regroupe la zone 1AU (au Nord du chemin dit du « *Petit Clos* ») ainsi que les secteurs Ub, Ue et Nj (au Sud dudit chemin).



LES OBJECTIFS

- Maintien des perspectives et cônes de vue intéressants.
- Maintien du caractère du site (maintien et création de jardins de part et d'autres du chemin dit « *du Petit Clos* »).
- Valorisation et renforcement des cheminements piétonniers (chemin dit « *du Petit Clos* » et création d'un chemin transversal).
- Sécurisation de l'entrée de bourg (plantation d'une végétation basse sur la pointe inconstructible / Aucun accès aux parcelles privées depuis les rues de Gournay et de Nointel).
- Renforcement de l'insertion paysagère (plantation d'une végétation haute le long des voies).
- Favoriser la mixité fonctionnelle de l'espace (réalisation d'espaces verts structurants, de logements, d'équipements publics / de loisirs, et de jardins familiaux).
- Favoriser la mixité sociale (réalisation de 3 logements locatifs sociaux, sous forme de maisons individuelles non mitoyennes et de tailles différentes.)

Juin 2015

PLU de ST-AUBIN-SOUS-ERQUERY

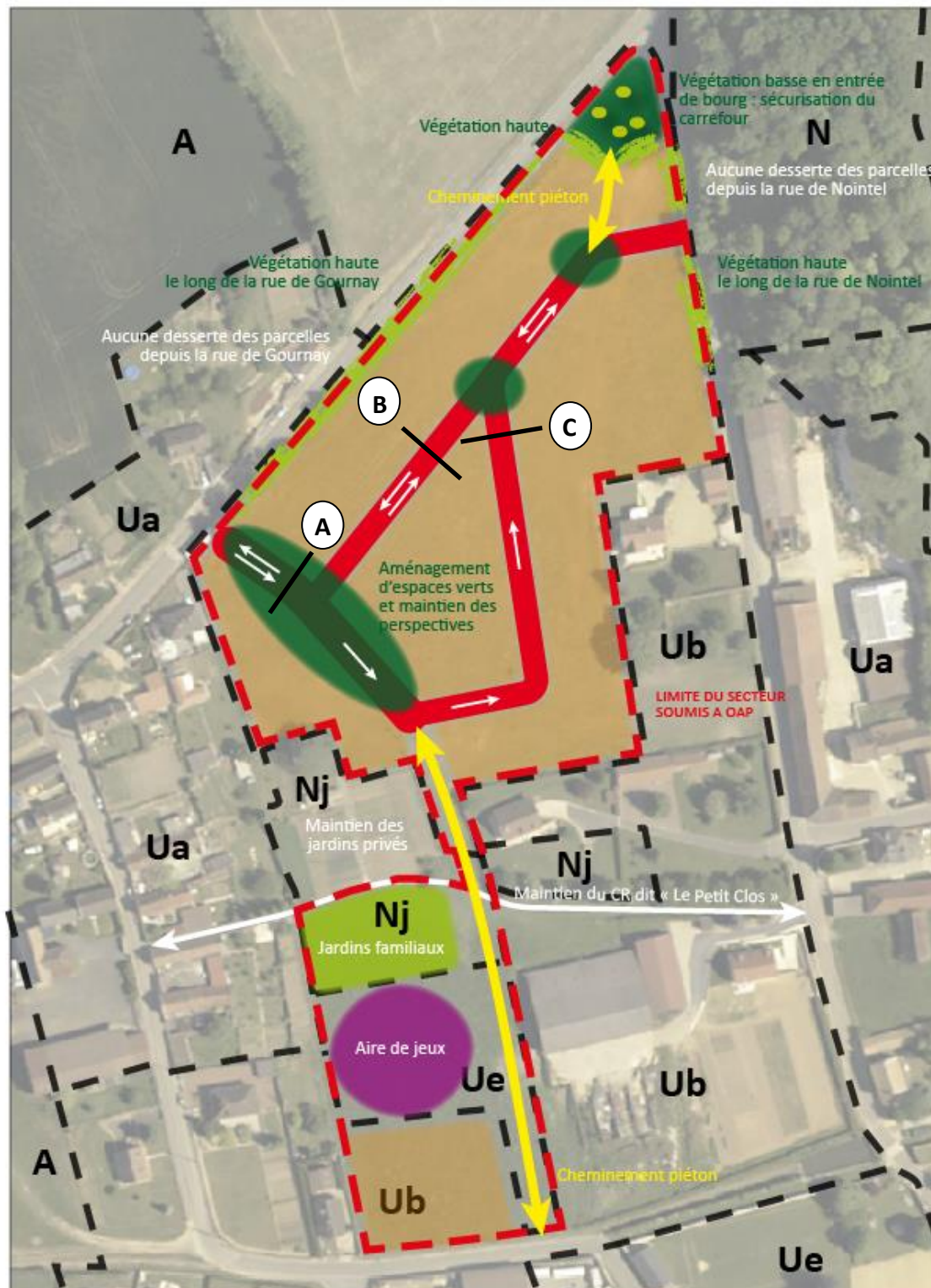
Orientations d'Aménagement et de Programmation

Aménagement Environnement Topographie

SCHEMA D'ORIENTATIONS GENERALES

LEGENDE

 Réalisation d'une aire de jeux	 Aménagement d'espace vert	 Végétation haute linéaire	 Cheminement piéton	 Espace vert inconstructible avec végétation basse associée (sécurisation du carrefour)
 Zone d'habitat	 Jardins familiaux	 Limite de secteur soumis à OAP	 Réseau viaire avec sens de circulation	



LA ZONE 1AU

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

La desserte par les réseaux au droit du terrain est effective par la rue de Gournay (RD 37). Du reste, des équipements propres à l'aménagement restant à la charge de l'aménageur devront être réalisés. Ces équipements devront être en capacité suffisante pour la desserte de l'ensemble de la zone.

En matière de stationnement, conformément au règlement de la zone, d'une part, le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors de voies publiques ou de desserte collective, d'autre part, dans le cadre de toute opération d'aménagement, celle-ci devra prévoir une place de stationnement visiteur pour 3 parcelles à usage d'habitation.

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

- Une trame viaire principale à double sens accompagnée d'espaces verts structurants et complétée d'une voie secondaire en sens unique permettant la distribution de l'ensemble de la zone.
- Des accès différenciés (Rue de Gournay et rue de Nointel) permettent le bouclage des voies.
- Une interdiction de réaliser des accès aux parcelles privatives depuis les rues de Gournay et de Nointel afin de sécuriser la traversée de bourg notamment le long de la rue de Gournay-RD 37.
- Un traitement paysager le long des rues de Gournay et de Nointel afin de favoriser l'insertion paysagère notamment en entrée de bourg et depuis le lointain.
- La pointe de la zone est rendue inconstructible et accompagnée d'une végétation basse afin de ne pas gêner la visibilité des automobilistes dans le carrefour.
- Réalisation d'un réseau de cheminements piétonniers. D'une part au niveau de la pointe inconstructible, située au Nord de la zone, d'autre part, au Sud de la zone, de manière transversale en lien avec les équipements publics existants et futurs.

HORS ZONE 1AU : SECTEURS Nj, Ub ET Ue

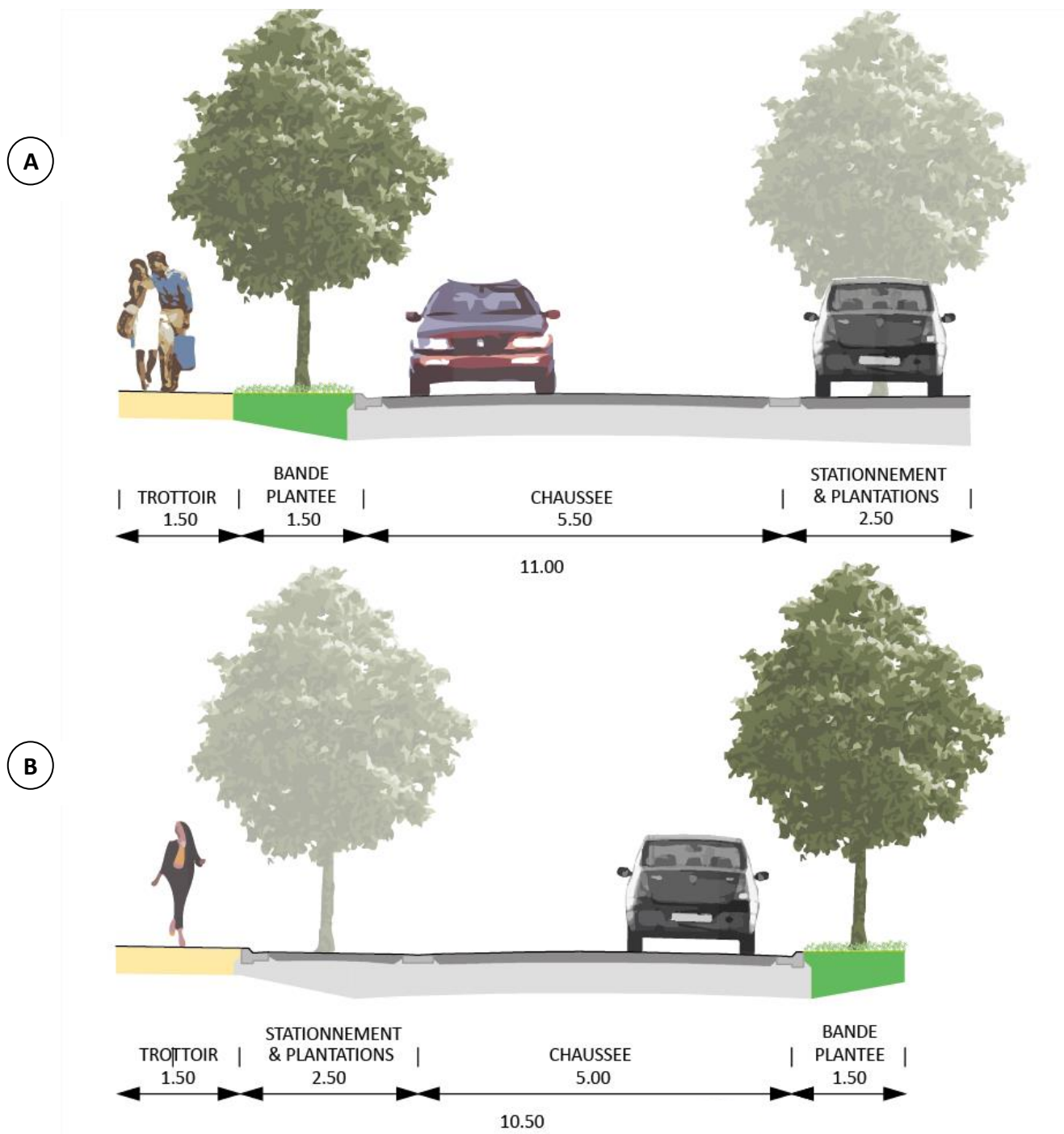
Le plan des principes d'orientations d'aménagement impose les choix d'urbanisme suivants :

- Maintien du chemin existant dit « *du Petit Clos* » dans sa vocation actuelle afin de conserver et conforter le caractère de la commune.
- Aménagement de jardins familiaux et maintien des jardins existants dans leur vocation actuelle afin de conserver le caractère du site et valoriser le chemin dit « *du Petit Clos* ».
- Aménagement d'un espace de jeux et de loisirs afin de recentrer le pôle d'équipements publics existants (Mairie ; Ecole ; Eglise ; Terrains et locaux communaux).
- Urbanisation du front de rue (Rue Plisson).

LES PRINCIPES DE VOIRIE

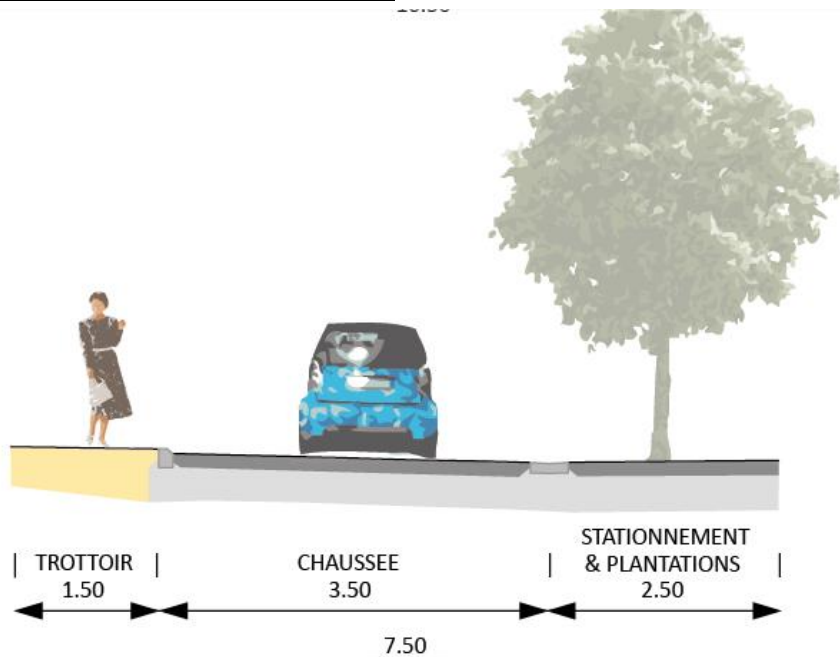
Au sein de l'aménagement, le respect des coupes de principe suivantes est obligatoire pour toute liaison viaire créée en accord avec le schéma d'orientations générales au sein de la zone 1AU.

LIAISONS VIAIRES EN DOUBLE SENS : ZONE 1AU



LIAISON VIAIRE EN SENS UNIQUE : ZONE 1AU

C



LES SURFACES APPROXIMATIVES DES SECTEURS D'HABITAT ET D'EQUIPEMENT

Secteur d'habitat :

Zone 1 AU : ≈ 2.3 Ha

Secteur Ub (Front de la rue Plisson) : ≈ 0.22 Ha

Secteur d'équipement :

Secteur Ue (Espace de jeux et de loisirs) : ≈ 0.38 Ha

Secteur Nj (Jardins familiaux situés le long du « Petit Clos ») : ≈ 0.16 Ha

NB : les surfaces indiquées sont des surfaces graphiques approximatives.

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION N°2

Sous-secteur Uba

CONTEXTE GENERAL ET VOCATION DU SECTEUR

Le sous-secteur Uba concerné par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation se situe à l'Ouest de la commune, le long de la rue de Gournay (RD 37).

L'ensemble du sous-secteur affiche une superficie d'environ 0.5 Ha et correspond pour l'essentiel à des friches et autres espaces agricoles.

Le site présente un relief relativement marqué, notamment à proximité de la voie. A l'instar d'une certaine sensibilité hydraulique connue sur le territoire communal, à proximité du sous-secteur, des éléments de gestion des eaux de ruissellement ont été identifiés rue de Gournay. Aussi, leur maintien est obligatoire.

L'environnement du site est constitué d'habitat individuel (ancien ou de type pavillonnaire) et de la plaine agricole (au Sud). De même, le site est desservi par les réseaux depuis la rue de Gournay.



Localisation générale du site – Vue aérienne – Sans échelle

Les orientations d'aménagement et de programmation précisent l'aménagement de ce sous-secteur dont l'accès se fait depuis la rue de Gournay.

L'ensemble des orientations de ce document doit obligatoirement être respecté lors de l'aménagement du secteur soumis à OAP.

En accord avec le règlement, dans l'ensemble du sous-secteur, 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 sont applicables à chaque lot et non à l'assiette totale de l'unité foncière d'origine.



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



Vues depuis la rue de Gournay

LES OBJECTIFS

- Maintien du front bâti le long de la rue de Gournay.
- Prise en compte de la sensibilité hydraulique et des risques naturels.
- Aménagement de la rue de Gournay (voirie, trottoir, stationnement).



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

LE SOUS-SECTEUR Uba

Urbanisable sans modification du document d'urbanisme, le sous-secteur Uba constitue l'aménagement d'une importante dent creuse située au sein de l'enveloppe urbaine existante.

Desservi par l'ensemble des réseaux, le sous-secteur Uba est néanmoins soumis à une relative sensibilité hydraulique. Dans ce cadre, outre le maintien des éléments de gestion hydraulique identifiés et indiqués sur le plan de zonage, conformément au règlement du sous-secteur, la réalisation de sous-sols est interdite.

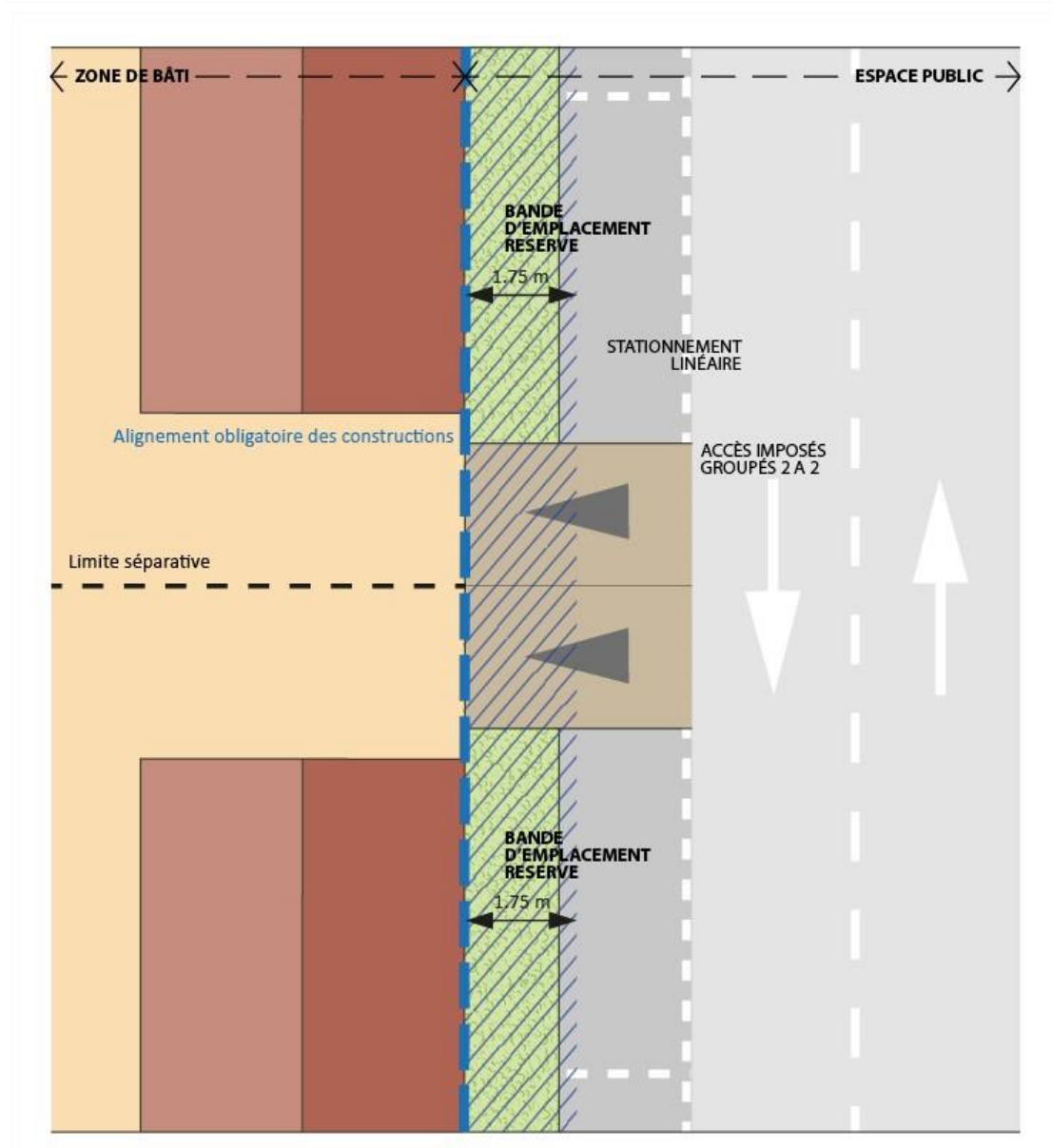
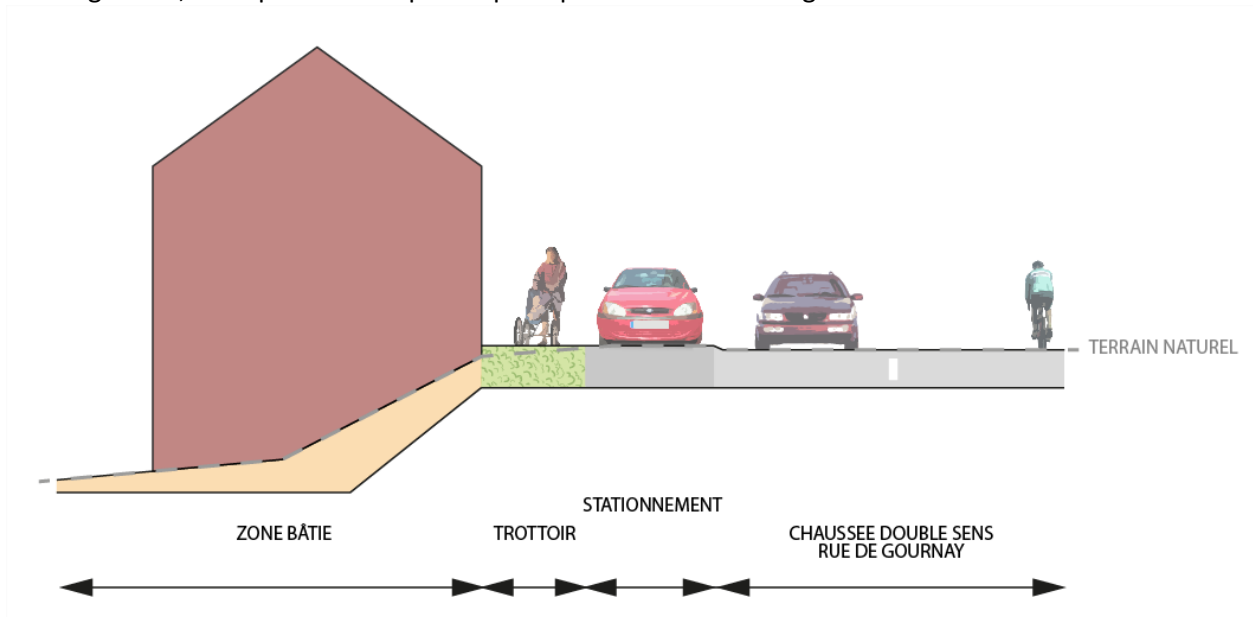
En fonction du terrain naturel, lors de l'implantation de toute construction à usage d'habitation, il est obligatoire de procéder au remblaiement entre la construction et l'espace public, afin de faciliter l'aménagement de l'espace public.

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

- Un groupement des accès aux parcelles privatives deux à deux afin de les limiter et sécuriser la rue de Gournay et la desserte des habitations : seuls 2 x 2 accès sont autorisés pour l'urbanisation de ce secteur.
- Un alignement obligatoire des constructions autorisées afin de maintenir le front bâti existant situé de part et d'autre du sous-secteur.
- Un aménagement de la voie en matière de création de trottoirs et de stationnement le long du sous-secteur, en lien avec l'existant.

LES PRINCIPES D'IMPLANTATION

Pour tout aménagement, le respect des coupes de principe suivantes est obligatoire au sein du sous-secteur.



ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION N°3

Secteur Ub

CONTEXTE GENERAL ET VOCATION DU SECTEUR

Le secteur concerné par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation se situe en cœur de bourg de la commune, le long de la rue Plisson, à proximité de la Mairie.

Situé en cœur de bourg, le site présente un relief peu marqué. De même, à l'instar de la majorité du bourg communal, une partie de la rue Plisson peut être potentiellement soumise à un risque naturel.

L'environnement du site est constitué d'habitat individuel, majoritairement de type pavillonnaire (cf. lotissement des Marronniers). De même, le site est desservi par les réseaux depuis la rue Plisson.



Localisation générale du site – Vue aérienne – Sans échelle

L'ensemble de cette zone devra faire l'objet d'une urbanisation globale. Aucun détachement de lot individuel seul n'est autorisé.

L'aménagement du secteur s'articule avec les équipements publics existants et futurs, situés rue Plisson. Aussi, l'ensemble des orientations de ce document doit obligatoirement être respecté lors de l'aménagement du secteur soumis à OAP.

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



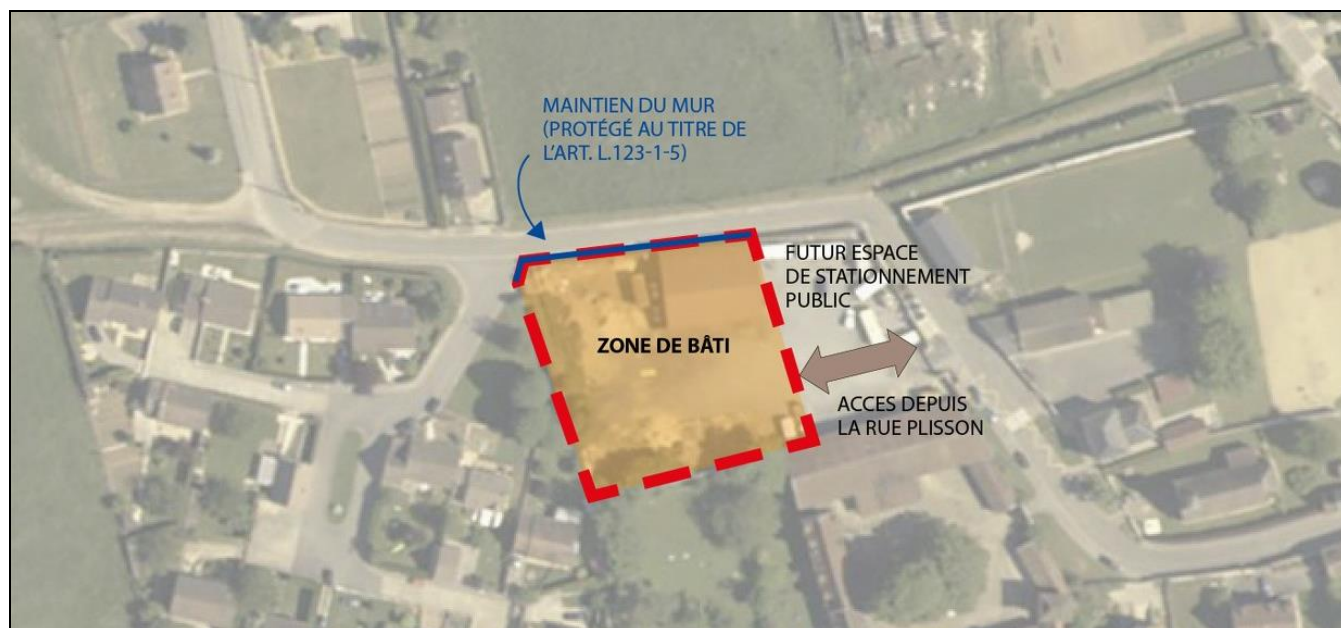
LES OBJECTIFS

L'objectif de cette orientation est de maintenir et de favoriser un renouvellement générationnel. Les orientations communales prennent en considération la réalisation de logements afin de permettre une diversité de l'habitat (accès à la propriété, logement individuel).

Cette orientation prévoit la réalisation d'un complexe total de logements situé entre la rue Plisson et la rue des Marronniers, en arrière et en complément du futur espace de stationnement situé rue Plisson, en face du local communal. L'accès à ces nouvelles constructions se fera uniquement par la rue Plisson.

La conception de tout programme devra en outre respecter une certaine qualité architecturale ainsi qu'un environnement paysager de qualité.

SCHEMA D'ORIENTATIONS GENERALES



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

La desserte par les réseaux au droit du terrain est effective par la rue Plisson. Du reste, des équipements propres à l'aménagement peuvent rester à la charge de l'aménageur et devront le cas échéant être réalisés. Ces équipements devront être en capacité suffisante pour la desserte de l'ensemble de la zone.

En matière de stationnement, 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 :

- Un accès obligatoirement effectué depuis l'Est et la rue Plisson en accord avec l'aménagement d'un futur espace de stationnement public situé en face de l'école et du local communal.
- Aucun accès depuis le Nord (mur protégé le long de la rue de Plisson) ne sera autorisé.
- Le maintien du mur situé au Nord du secteur soumis à OAP. Par ailleurs, ce mur est protégé au titre de l'article L.123-1-5 du Code de l'Urbanisme. Aussi, il convient de se reporter à la pièce relative aux éléments protégés au titre de cet article afin de prendre en considération les différentes prescriptions.