

COMMUNE DE SAINT-CREPIN-IBOUVILLERS

PLAN LOCAL D'URBANISME

Pièce 5 : **ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)**



APPROBATION

VU pour être annexé à la délibération en date du
29 JUIN 2022



SOMMAIRE

A. Les objectifs des Orientations d'Aménagement et de Programmation	3
OAP n°1 : Futur Parc d'activités des Sablons – 34.9 hectares.....	5
OAP n°2 : Qualification de l'entrée du hameau de Haillancourt – rue Gaston Hébert.....	13

A. Les objectifs des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (dites OAP) sont règlementées par plusieurs articles du Code de l'Urbanisme :

Article L.151-6 :

« Les Orientations d'Aménagement et de Programmation comprennent, en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements. [...] »

Article L.151-7 :

« Les Orientations d'Aménagement et de Programmation peuvent notamment :

- 1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la Commune ;
- 2° 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 ;
- 3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;
- 4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;
- 5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;
- 6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36. »

Article R.151-6 :

« Les Orientations d'Aménagement et de Programmation par quartier ou secteur définissent les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces, dans la continuité desquels s'inscrit la zone, notamment en entrée de ville.

Le périmètre des quartiers ou secteurs auxquels ces orientations sont applicables est délimité dans le ou les documents graphiques prévus à l'article R. 151-10. »

Article R.151-7 :

« Les Orientations d'Aménagement et de Programmation peuvent comprendre des dispositions portant sur la conservation, la mise en valeur ou la requalification des éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs qu'elles ont identifiés et localisés pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, notamment dans les zones urbaines réglementées en application de l'article R. 151-19. »

Article R.151-8 :

« Les Orientations d'Aménagement et de Programmation des secteurs de zones urbaines ou de zones à urbaniser, mentionnées au deuxième alinéa du R. 151-20, dont les conditions d'aménagement et d'équipement ne sont pas définies par des dispositions réglementaires, garantissent la cohérence des projets d'aménagement et de construction avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

Elles portent au moins sur :

- 1° La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère ;
- 2° La mixité fonctionnelle et sociale ;
- 3° La qualité environnementale et la prévention des risques ;
- 4° Les besoins en matière de stationnement ;
- 5° La desserte par les transports en commun ;
- 6° La desserte des terrains par les voies et réseaux.

Ces orientations d'aménagement et de programmation comportent un schéma d'aménagement qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur. »

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation doivent être comprises comme des intentions d'aménagement indiquant les principes de structuration et de requalification de secteurs à aménager ou à réhabiliter, et non comme la présentation d'un état fini.

Les travaux et opérations réalisés dans les secteurs concernés par une OAP sont opposables dans un rapport de **compatibilité**. Ils ne peuvent pas être contraires aux principes d'aménagement retenus mais doivent contribuer à leur mise en œuvre ou tout du moins ne pas les remettre en cause. Il faut en respecter l'esprit et non la règle. Seuls le règlement écrit et le règlement graphique sont opposables dans un rapport de **conformité** (application « à la règle ») aux autorisations d'urbanisme.

ooo

Le PLU de la commune de Saint-Crépin-Ibouwillers comporte **2 OAP**.

Elles sont détaillées dans la suite du document.

OAP n°1 : Futur Parc d'activités des Sablons

Comme le confirme le PADD, le PLU de Saint-Crépin-Ibouwillers attribue une place prépondérante à l'économie, et plus précisément au développement économique à l'échelle intercommunal (CC des Sablons).

Envisagée dès le Schéma de Cohérence Territoriale initial de la Communauté de communes des Sablons (SCoT) approuvé en 2014, la création d'une nouvelle zone d'activité en extension du Parc d'activité de la Reine Blanche a été confortée par la révision approuvée en mars 2020. Cette zone d'activité a ainsi été envisagée pour accueillir des projets majeurs d'intérêt extra-communaux.

L'emprise foncière de cette extension située sur la commune de Saint-Crépin-Ibouwillers est composée notamment des parcelles ZK 9 d'une surface de 147 323 m² et ZK 10 d'une surface de 201 063 m² appartenant à la SCEA des Peupliers.

La Communauté de Communes des Sablons a signé une promesse de vente en janvier 2020 avec le propriétaire des terrains. Un levé topographique a été réalisé ainsi qu'une étude Faune Flore, de août 2020 à septembre 2021. Cette dernière a permis de confirmer l'absence de zone humide ou d'essences/espèces particulières. Les élus de la CCS ont par ailleurs validé l'avant-projet de l'aménagement de cette zone. Il est ainsi envisagé de déposer un Permis d'aménager qui aura pour objet la création de 3 à 5 lots d'une superficie importante et compatible avec l'implantation de sites majeurs dédiés à l'activité industrielle. Le projet devra permettre de proposer des lots pouvant être couplés de manière à garder une certaine souplesse dans la commercialisation des terrains et répondre aux besoins des entreprises.

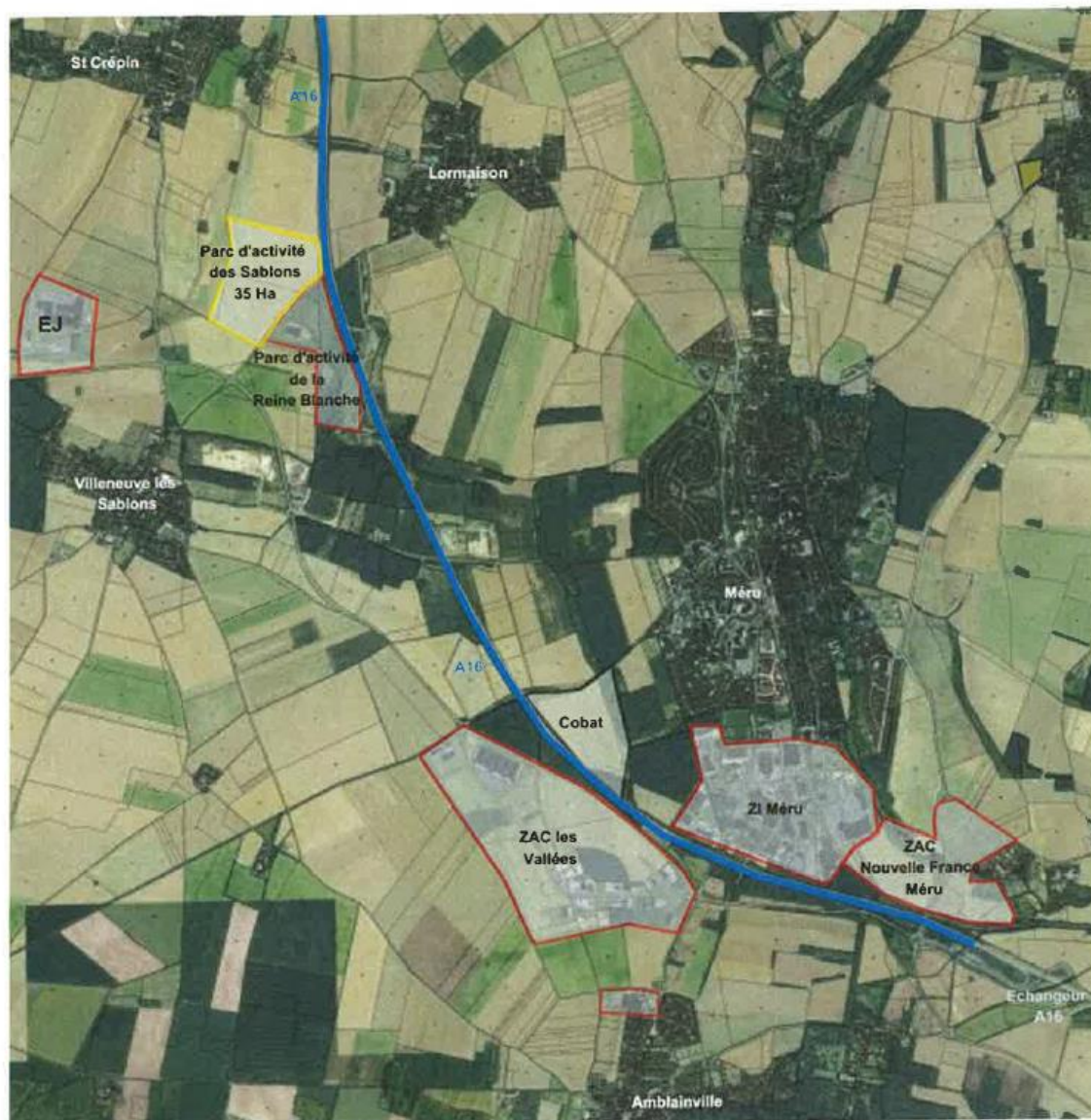
Bien que les crédits d'études et d'acquisition foncière aient été inscrits dès le budget de l'année 2020, la Communauté de communes des Sablons attend désormais l'approbation du Plan Local d'Urbanisme pour concrétiser la promesse de vente et lancer les études nécessaires à l'aménagement du « Parc d'Activité des Sablons ».

Une étude réalisée par la CCI de l'Oise en 2018 avait déjà relevé que « le territoire des Sablons a été attractif ces dernières années. Les entreprises se sont volontiers installées sur les zones d'activités disponibles. Aujourd'hui le foncier disponible dans les zones d'activités les plus pertinentes sur le plan de l'attractivité se fait plus rare. Il sera difficile dans l'avenir d'y assurer l'implantation de nouvelles entreprises si le mouvement continu dans ce sens, ce qui est probable au vu de l'amélioration de la conjoncture et de la hausse des demandes manifestées en 2017. Par ailleurs, il est à noter que la mobilisation de friche ne peut répondre à ce besoin foncier. La requalification de la dizaine de friche existante pour des nouveaux projets a eu lieu durant les dernières années, de sorte que seule 1 friche industrielle reste non mobilisable. »

Le développement récent du territoire des Sablons ne fait que conforter les projets inscrits au SCoT de 2020.

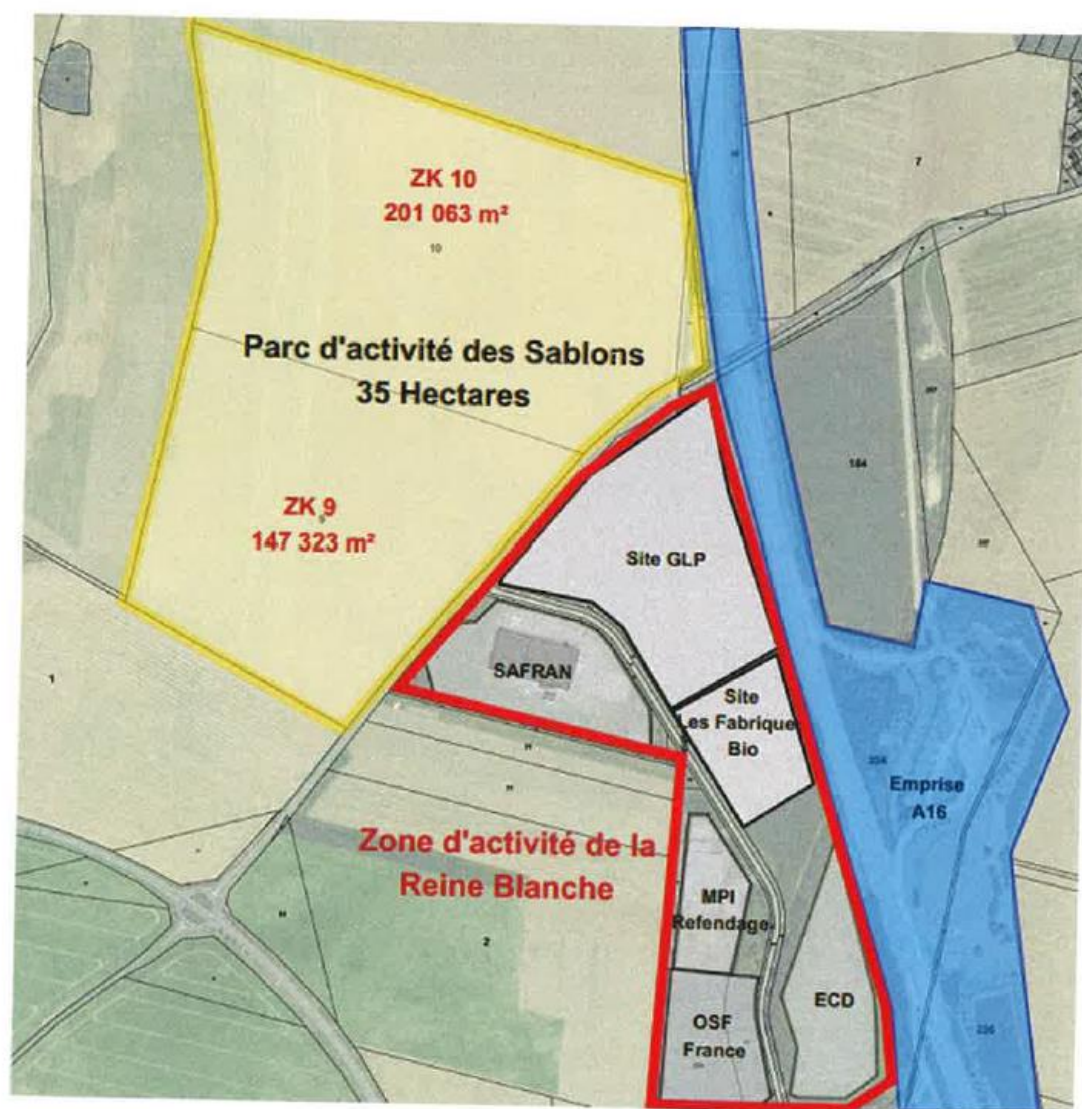
Après avoir réalisé l'aménagement de la ZAC les Vallées à Amblainville et le Parc d'activités de la Reine Blanche à St-Crépin et Lormaison, la CC des Sablons entend désormais concrétiser l'aménagement du parc d'Activités des Sablons. Conformément aux projets inscrits au SCoT, ce parc d'activité constituera la dernière zone d'activité communautaire à aménager avant l'application de la directive ZAN. Il aura vocation à accueillir des projets majeurs d'intérêt extra-communaux et permettra de pallier à l'ensemble des difficultés rencontrées dans le cadre d'aménagement de la ZAC de la Nouvelle France (ZAC privée) sur les communes de Méru et Esches, dont le développement est encore à ce jour freiné par des nouveaux contentieux.

Annexe 1 : Plan de localisation des zones d'activité des Sablons

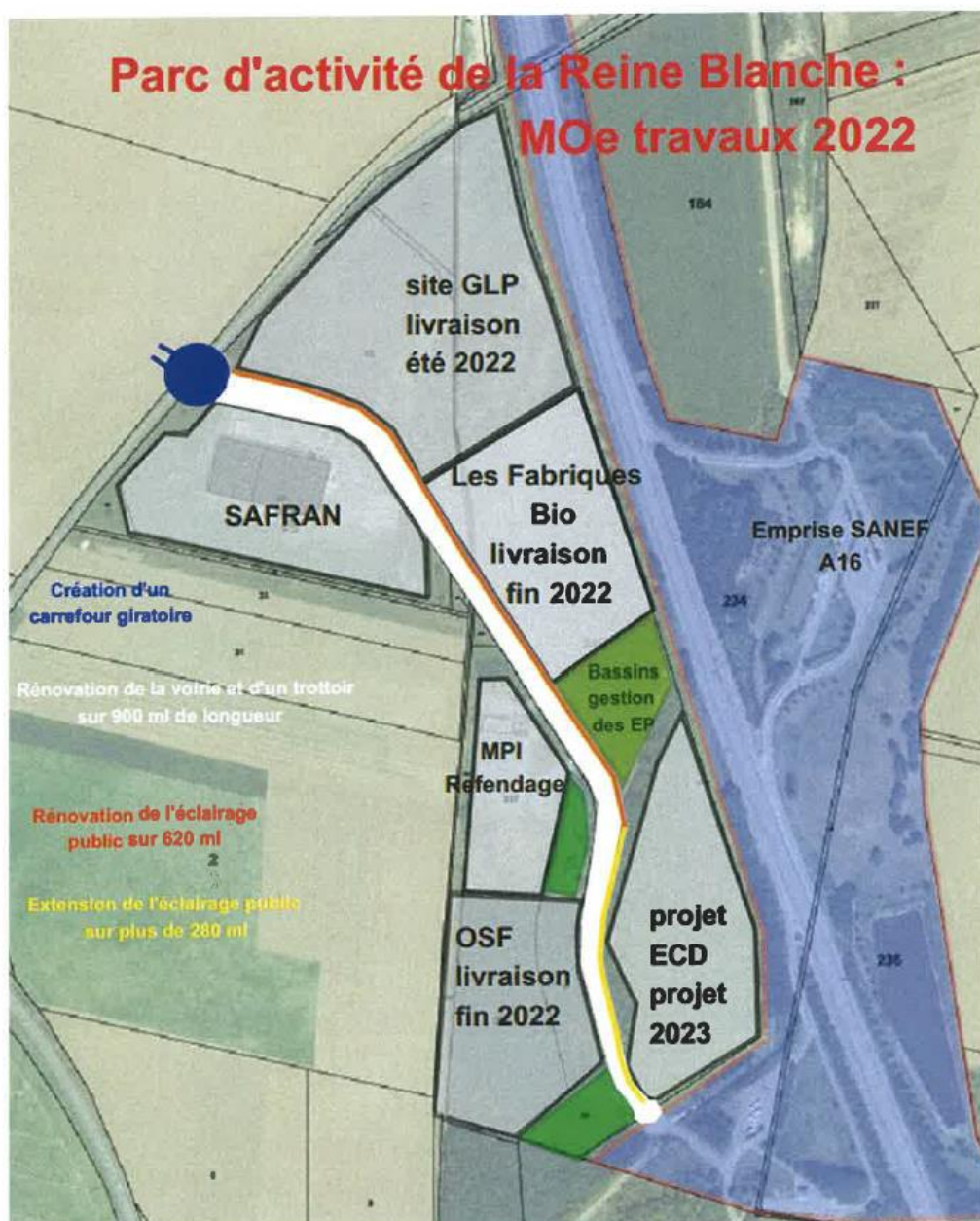


Afin de sécuriser la maîtrise foncière des terrains du Parc d'Activités des Sablons, la CC des Sablons a signé une promesse de vente avec le propriétaire des terrains portant sur les parcelles ZK 9 d'une surface de 147 323 m² et ZK10 d'une surface de 201 063 m² appartenant à la SCEA des Peupliers. Un levé topographique a été réalisé ainsi qu'une étude faune flore (août 2020 à septembre 2021). Cette dernière a permis de confirmer l'absence de zone humide ou d'essences, d'espèces particulières, protégées.

Annexe 2 : Vue aérienne du Parc d'activité des Sablons

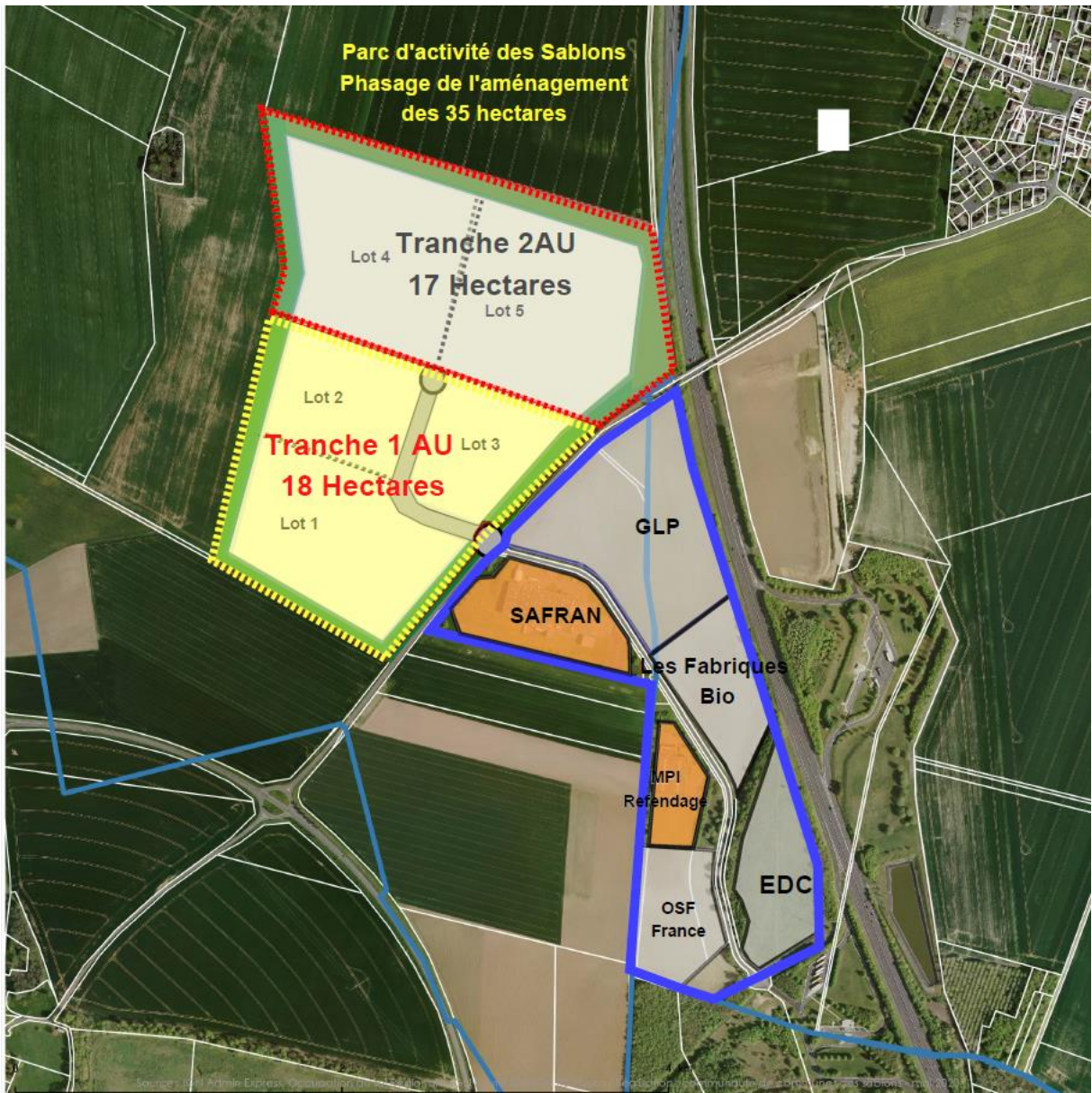


Dans le cadre du développement en cours du parc d'Activités de la Reine Blanche et par anticipation à la création du Parc d'Activités des Sablons, la Communauté de Communes va réaliser dans les prochains mois, l'aménagement d'un carrefour giratoire permettant de sécuriser l'accès aux deux parcs d'activités.



Du fait de l'absence de disponibilités foncières ou de friches industrielles, la CC des Sablons ne peut plus répondre aux sollicitations des entreprises souhaitant s'implanter et/ou se développer sur les zones d'activités intercommunales. La concrétisation du parc d'Activités des Sablons est dès lors nécessaire en matière de développement économique pour assurer la création d'emplois et remédier au taux de chômage recensé sur le territoire intercommunal.

Principes d'aménagement



L'emprise du futur Parc d'Activités des Sablons est appréhendée en 2 tranches :

- Une première immédiatement aménageable (zone 1AU_i du PLU), d'une surface de 18 ha, sur les terrains directement desservis par la RD existante et le futur giratoire prochainement aménagé par la CC des Sablons.
- La deuxième tranche d'une surface de 17 hectares, planifiée selon une temporalité différée (classement 2AU_i du PLU), sur les parcelles plus au Nord.

Pour la garantie d'un aménagement final cohérent et pour une meilleure transparence, l'OAP n°1 couvre l'intégralité des 35 hectares.



Orientation DESSERTE

Comme le montre le plan de l'OAP, la desserte intérieure de la zone se fera à partir **d'un unique accès depuis le futur giratoire** qui sera prochainement aménagé par la CC des Sablons. Il s'agit de ne pas multiplier les accès sur la rue du Bois Famin qui seraient sources de dangerosité. Le giratoire prévu permettra à la fois l'accès sécurisé du futur pôle des Sablons et de la Reine Blanche située en face.

Ce rond-point offre l'avantage de se connecter sur la RD205 au Sud, pour rejoindre l'échangeur de l'A16.

Cette antenne en impasse sera aménagée à son extrémité pour permettre à l'ensemble des véhicules particuliers et poids-lourds de faire demi-tour dans des conditions adaptées et sécurisées.

Bien que la zone soit planifiée en 2 tranches, l'antenne aménagée permettra la desserte optimale de la 1^{ère} phase et à terme (lorsque la zone 2AU sera ouverte à l'urbanisation après modification du PLU) assurera l'intégralité de la desserte des derniers lots (diffusion des flux à partir du giratoire aménagé).

Ce schéma de desserte limite l'action d'imperméabilisation liée à la voirie, en appuyant les flux sur un unique axe viaire et une optimisation du giratoire.

Il est utile de préciser via l'OAP, l'interdiction totale d'accès sur l'A16.

Orientation PAYSAGE

La dimension paysagère du projet de Parc économique est largement confirmée par l'OAP. L'insertion paysagère du vaste projet économique sera gérée et aménagée par la Communauté de Communes des Sablons. Aussi, ce sont près de 2 550 m² d'espaces dédiés aux aménagements paysagés.

Alors même que cette section du territoire des Sablons est marquée par l'industrie, la localisation de la zone dans un contexte agricole a largement motivé la définition d'une bande paysagère périphérique, assurant une transition paysagère harmonieuse (évite des vues directes sur les futurs volumes bâtis industriels) et participant à limiter l'imperméabilisation des espaces non bâtis.

Le projet prévoit également un accompagnement végétal le long de la rue du Bois Famin, qui s'épaissit le long de l'emprise autoroutière de l'A16.

Les plantations réalisées doivent reprendre des essences locales, non invasives et non allergènes. L'utilisation de végétation de strates différenciées est recommandée pour éviter l'impression de murs végétaux.

La voie de desserte interne prévue à l'occasion de l'aménagement de la zone intégrera des espaces engazonnés de part et d'autres et quelques plantations d'arbres de moyenne tige.

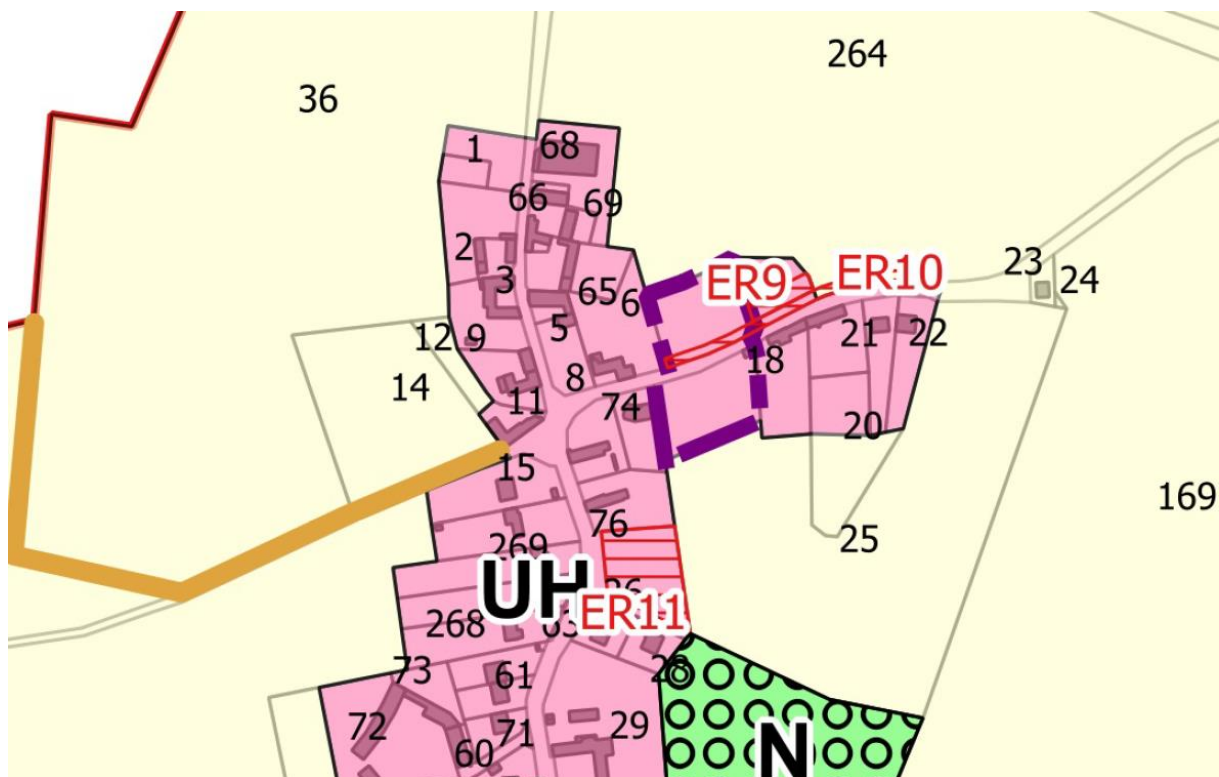
Les nouvelles constructions, par leur aspect, gabarit et densité, devront garantir une insertion harmonieuse avec la plaine agricole voisine, et en cohérence avec les constructions présentes sur le Parc de la Reine Blanche, situé plus au Sud.

Orientation RESEAUX

Un bassin de gestion des eaux pluviales générées par l'aménagement devra être réalisé sur l'emprise de la future zone économique, dès la 1^{ère} tranche (zone 1AU).

OAP n°2 : Entrée du hameau de Haillancourt – rue Gaston Hébert

Le PLU programme sur le hameau de Haillancourt, une zone urbaine (UH) étendue aux parcelles situées en entrée Est du hameau.



Cet espace de terres agricoles situé sur le hameau de Haillancourt (rue Gaston Hébert) prolonge le tissu urbain déjà existant. Identifiées comme dent creuse et façade agricole influencée par le bâti dans le cadre des études du PLU, les 2 rives agricoles concernent une surface estimée à moins de 5 200 m² (2 880 m² pour la rive Nord, 2260 m² pour la rive Sud)

L'adjonction de ces rives à la zone urbaine a été largement motivée par la présence de l'ensemble des équipements et d'une voie qui borde directement les parcelles concernées. Enfin, l'empreinte du bâti sur ce secteur a été un argument supplémentaire (présence de constructions en face et de chaque côté).

SCHEMA DE L'OAP



LEGENDE

-  Voie de référence pour la desserte des futures habitations
-  Zone d'implantation du bâti à usage d'habitation
-  Principe de paysagement des fonds de parcelles
-  Zone de stationnement public réalisée avec des matériaux perméables et accompagnée d'un travail paysager de qualité

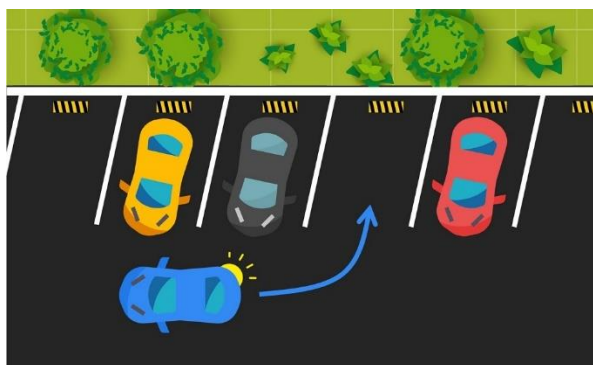
Orientation PRINCIPE D'AMENAGEMENT

Les dispositions du PLU et de l'OAP prévoient l'édification de constructions à usage d'habitation le long de la rue existante, à l'image de la trame bâtie déjà observée.

Aucun aménagement de voie nouvelle n'est autorisé.

Il est à noter que l'OAP prévoit la réalisation d'un espace de stationnement, d'utilité publique, identifié par un ER sur le plan de zonage. Inscrit au bénéfice de la commune, il permettra un recalibrage de la voie existante pour améliorer et sécuriser les flux de circulation, notamment ceux du bus scolaire. L'aménagement vise à un élargissement de la bande roulante pour permettre le croisement de 2 véhicules. Pour précision, l'élargissement de voirie n'est pas directement lié au projet d'urbanisation nouvelle sur les 2 rives ; il répond à une problématique sécuritaire déjà existante.

Un second ER est inscrit partiellement sur la parcelle 53 pour planifier l'aménagement d'un espace de stationnement public, en épi. Il répond à une problématique identifiée aujourd'hui, avec le stationnement des riverains sur la voie en partie, compliquant d'autant les conditions de circulation.



Après soustraction des emprises nécessaires à l'aménagement d'un parking et à l'élargissement de la voie existante, **la capacité maximale d'accueil est estimée à 7 nouveaux logements**. La densité retenue peut se justifier par le statut de hameau de l'entité agglomérée concernée (Haillancourt), par la capacité des réseaux existants, par la trame bâtie observée et la linéarité de l'urbanisation et enfin par le profil agricole environnant.

Orientation PAYSAGE / ASPECT EXTERIEUR

Les nouvelles constructions, par leur aspect, gabarit et densité, devront respecter les caractéristiques du tissu urbain environnant, et garantir une insertion harmonieuse avec la plaine agricole voisine. Seules les constructions à vocation d'habitation sont autorisées.

La frange Nord du site devra faire l'objet d'un traitement paysager pour une transition harmonieuse entre les fonds de parcelles et la plaine agricole.

Un espace central paysagé sera aménagé pour accueillir stationnements, aire de jeux et autres espaces verts.

Il sera privilégié l'utilisation de matériaux semi-perméable pour la réalisation des espaces de stationnements.

La desserte des constructions sera assurée par la rue existante, la rue Gaston Hébert dont l'emprise sera améliorée via l'emplacement réservé inscrit au bénéfice de la commune.