

PLAN LOCAL D'URBANISME

11U14

Rendu exécutoire
le



LE MAIRE
Charles Haende

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Date d'origine :

Mars 2017

3

ARRET du Projet - Dossier annexé à la
délibération municipale du **20 Juin 2016**

APPROBATION - Dossier annexé à la
délibération municipale du **27 Mars 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), A. Pitel (Ing-Urb)

Participation financière : Conseil Départemental de l'Oise



ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION GRANDE RUE (parcelles n°4, n°184 (partielle) et n°188) : 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 une orientation d'aménagement et de programmation définissant des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat et les transports et les déplacements.

Ces orientations d'aménagement et de programmation portent sur une propriété composée des parcelles cadastrées section AC n°4, n°184, et n°188, situées près du centre du village, pouvant recevoir de nouvelles constructions dans la continuité de la trame bâtie de Vaudancourt, dans l'hypothèse de la reconversion de leur usage actuel (exploitation agricole).

1/ Dispositions portant sur l'aménagement de ce secteur :

- L'aménagement de ce secteur privilégiera un projet d'ensemble afin d'éviter qu'une construction isolée ne remette en cause l'aménagement du reste de l'emprise. L'opération pourra être réalisée en plusieurs tranches.

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 pourra être amené à participer au financement du renforcement des réseaux.

- La conception de ce nouvel ensemble bâti doit contribuer à renforcer la centralité du village de Vaudancourt. Le projet présenté devra s'attacher à cette problématique tant au niveau de son organisation, sa desserte, son insertion paysagère et son architecture, notamment en le concevant dans le but de préserver et prolonger la trame ancienne du bâti villageois. A ce titre, la façade ancienne en pierre apparente donnant sur la Grande Rue est à préserver.

- Une qualité architecturale homogène est souhaitée, de manière à intégrer rapidement et parfaitement le nouveau secteur au reste du village. Il conviendra de privilégier la réutilisation des bâtiments existants pour créer de nouveaux logements et/ou activités compatibles selon la réglementation du PLU tout en admettant de nouvelles constructions sur la partie ouest de l'emprise devant respecter le gabarit et l'aspect de celles situées dans la partie ancienne du village. Au sud, il est possible de détacher un lot libre de construction qui proposerait une forme urbaine venant en continuité de celle observée sur les terrains voisins (partie haute de la Grande Rue).

2/ Dispositions portant sur l'habitat :

- La totalité des constructions qui seraient réalisées sur ce secteur ne doit pas conduire à la réalisation de plus de 8 logements (y compris ceux qui existent au moment de l'entrée en vigueur du PLU), en cherchant à diversifier leur typologie (taille, statut d'occupation), au moins tant que la capacité actuellement limitée de l'alimentation en eau potable n'est pas améliorée.

- Il conviendra de réhabiliter les bâtiments de l'ancien corps de ferme pour les transformer en logements en intégrant les recommandations architecturales définies par la plaquette architecturale du Vexin-Thelle, annexée au règlement du PLU.
- Les bâtiments agricoles légers situés dans la propriété pourront être supprimés dans le cadre du projet envisagé de mutation de l'usage du site.

3/ Dispositions portant sur les transports et les déplacements :

- Ce secteur sera exclusivement desservi par une voie interne organisée avec un point d'entrée et un point de sortie sur la Grande Rue afin de ne pas se terminer en impasse.
- L'aménagement de cette voie interne prévoira des emprises suffisantes pour assurer le stationnement des véhicules afin d'éviter tout risque de report sur la Grande Rue.

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SITE AGRICOLE POTENTIELLEMENT MUTABLE

-   Périmètre du secteur de l'OAP
-   Principe de voie à aménager
-  Emprise destinée principalement à la création de logements (sur bâti existant à privilégier)
-  Emprise dans laquelle de nouvelles constructions à usage d'habitation peuvent s'implanter
-  Emprise vouée à un lot libre de construction
-  Espace commun à aménager comprenant du stationnement ouvert au public
-  Bâtiment agricole léger pouvant être supprimé en lien avec l'opération d'aménagement
-  Facade en pierre à préserver



ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION RUE DE LA FORGE (parcelles n°114-115-116-186) : 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 définissant des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat et les transports et les déplacements.

Ces orientations d'aménagement et de programmation portent sur une propriété composée des parcelles cadastrées section AC n°114, n°115, n°116 et n°186, situées au centre du village, pouvant recevoir de nouvelles constructions dans la continuité de la trame bâtie de Vaudancourt.

1/ Dispositions portant sur l'aménagement de ce secteur :

- L'aménagement de ce secteur privilégiera un projet d'ensemble afin d'éviter qu'une construction isolée ne remette en cause l'aménagement du reste de l'emprise. L'opération pourra être réalisée en plusieurs tranches.

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 pourra être amené à participer au financement du renforcement des réseaux et à l'aménagement de l'espace accessible au public (au moins en partie) sur la parcelle n°114.

- La conception de ce nouvel ensemble bâti doit contribuer à renforcer la centralité du village de Vaudancourt. Le projet présenté devra s'attacher à cette problématique tant au niveau de son organisation, sa desserte, son insertion paysagère et son architecture, notamment en le concevant dans le but de préserver et prolonger la trame ancienne du bâti villageois. A ce titre, le mur ancien donnant sur la rue du Four (rue de Gisors) est à préserver ; il continuera de constituer la clôture de cette propriété.

- Une qualité architecturale homogène est souhaitée, de manière à intégrer rapidement et parfaitement le nouveau secteur au reste du village. Il conviendra de privilégier la réutilisation des bâtiments existants pour créer de nouveaux logements et/ou activités compatibles selon la réglementation du PLU tout en admettant de nouvelles constructions sur les parcelles n°115 et n°116 devant respecter le gabarit et l'aspect de celles situées dans la partie ancienne du village.

- Une qualité paysagère sur le site est souhaitée. De ce fait, une partie du site restera à dominante végétale, réduisant ainsi l'imperméabilisation du sol. Il s'agit plus particulièrement de la parcelle n°186 qui caractérise pleinement la perception du village accroché au coteau et bordé d'un « cordon » de jardins en partie basse (côté nord). Sur cette parcelle, le mur ancien qui l'entoure est à préserver, de même que les quelques arbres résiduels dans un ancien verger.

L'impact visuel des nouvelles constructions qui pourraient être réalisées sur les parcelles n°115 et n°116 doit être limité en recherchant une implantation et un traitement architectural

adaptés, et en les accompagnant d'un jardin attenant (en particulier sur la parcelle n°116) pouvant trouver un prolongement sur la parcelle n°186.

2/ Dispositions portant sur l'habitat :

- Le nombre de logements réalisés au total sur l'emprise du secteur doit tenir compte de la capacité limitée du réseau d'alimentation en eau potable. Il est donc limité à 8 logements (y compris ceux qui existent au moment de l'entrée en vigueur du PLU).
- La réhabilitation possible de toute ou partie des bâtiments existants de cet ancien corps de ferme pour les transformer en logements intégrera les recommandations architecturales définies par la plaquette architecturale du Vexin-Thelle, annexée au règlement du PLU.

3/ Dispositions portant sur les transports et les déplacements :

- L'ensemble du secteur sera directement desservi par les véhicules depuis un seul accès : celui existant et donnant sur la place de la Mairie.
- Il convient d'intégrer à l'aménagement de ce secteur, la possibilité d'offrir un espace de stationnement mutualisé entre les personnes habitant sur la propriété et le stationnement public (au moins la journée) sur la parcelle n°114.
- Il est possible d'envisager un accès réservé aux piétons depuis la ruelle de la Fontaine, identifiée à l'échelle du territoire communal comme un cheminement fort (piétons, vélos) conduisant depuis le centre du village vers l'espace de loisirs et le quartier du Petit Marais.

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION ANCIEN CORPS DE FERME RUE DE LA FORGE

