

ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

U3CLC0416



DOCUMENT POUR ARRET

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Date d'origine :
MARS 2019

4^e

ARRET du Projet - Dossier annexé à la
délibération municipale du 18 mars 2019

Jean-Pierre BLOT

APPROBATION - Dossier annexé à la
délibération municipale du ...

Bureaux d'études : Sarl **Pro-G Urbain,**
Urbaniste

Ecologue

écosphère AGENCE NORD-OUEST,
Conseil et ingénierie pour la nature et le développement durable

Participation financière : Conseil Départemental de l'Oise

23 rue de Méry
60190 Neufvy,
06.23.01.61.60,
anne-claire@guigand.fr



28 rue du Moulin
60490 CUVILLY
33(0)3.44.42.84.55
www.ecosphere.fr

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION ZONE IAUa « Entrée de village nord » (parcelle ZB n°63 partielle)

NOTICE EXPLICATIVE

Conformément aux articles L.151-6 et L.151-7 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, les transports et les déplacements.

Il s'agit d'orientations d'aménagement et de programmation portant sur le secteur IAUa correspondant à une partie de la parcelle cadastrée section ZB n°63 (partielle), pour une surface de 0,8 ha, vouée à recevoir les extensions futures de la commune à vocation principale d'habitat.

1/ Caractéristiques principales du secteur :

- Surface totale : 0,8 ha.
- Densité souhaitée : Environ 18 logements à l'hectare, tandis que la densité actuelle sur la commune est d'environ 8 logements/ha.
- Nombre total de logements attendus à minima : environ 15 logements.

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

- Une typologie architecturale homogène conforme à celle du village sur le secteur est souhaitée, de manière à intégrer rapidement et parfaitement les constructions au bourg. Il est notamment demandé une homogénéité des clôtures donnant sur la rue qui seront constituées d'un sous-bassement minéral devant comprendre l'intégration des coffrets techniques.
- Un habitat de type pavillonnaire sera privilégié sur le secteur moins dense au nord en frange de l'urbanisation afin d'assurer la transition avec le plateau agricole tandis qu'une typologie de logements plus dense de type maisons de ville, accolées ou superposées ou petit collectif sera à envisager au sud tout en respectant le vélum du village et la sensibilité paysagère de l'entrée de bourg.
- Une qualité paysagère sur la zone est souhaitée, en créant une frange arbustive sur le pourtour de l'emprise destinée à recevoir les constructions, de manière à limiter les vues depuis l'entrée de bourg nord vers les nouvelles constructions. En particulier une conservation voire une reconstitution de la haie existante le long de la rue de Clermont sera demandée. Cette dernière sera complétée d'une haie sur le pourtour nord qui sera le long du chemin publique et en limite parcellaire constituée de fond de jardins nécessaire arborés. Les plantations seront réalisées lors de la réalisation des voies préalablement à toute urbanisation des lots.
- L'emprise du site sera autant que possible traitée de manière perméable afin de faciliter l'infiltration des eaux pluviales qui seront gérées sur l'emprise publique. Des espaces paysagers permettront le traitement des eaux de ruissellement.

3/ Dispositions portant sur l'habitat :

- Le secteur doit accueillir à minima 15 logements de différentes tailles en accession à la propriété et en locatif.
- Les petites et moyennes typologies (T2-T3) notamment en locatif devront être privilégiées.
- Les logements pourront se présenter sous forme d'individuel pure, d'individuel accolé ou superposé ou de petit collectif.
- Les maisons bioclimatiques et basse consommation d'énergie seront privilégiées.

4/ Dispositions portant sur les transports et les déplacements :

- Les nouvelles constructions seront desservies depuis la Route de Clermont en piquage sur le chemin d'Ansacq, en entrée de bourg nord.
- Une voie sera réalisée avec un gabarit permettant le double sens de circulation, l'accueil de l'offre en stationnement visiteurs et l'aménagement de deux trottoirs normalisés favorisant la sécurisation des circulations douces.
- Elle sera aménagée de manière à permettre le demi-tour des véhicules dans un premier temps et à pouvoir être prolongée à plus long terme. Elle devra prévoir l'accès aux véhicules de collecte des déchets et de sécurité, contre l'incendie notamment. La voie créée devra prévoir l'éclairage public.
- La voirie devra être aménagée de manière à collecter et gérer les eaux de ruissellement.

5/ Perspectives d'insertion paysagère et de situation du secteur :

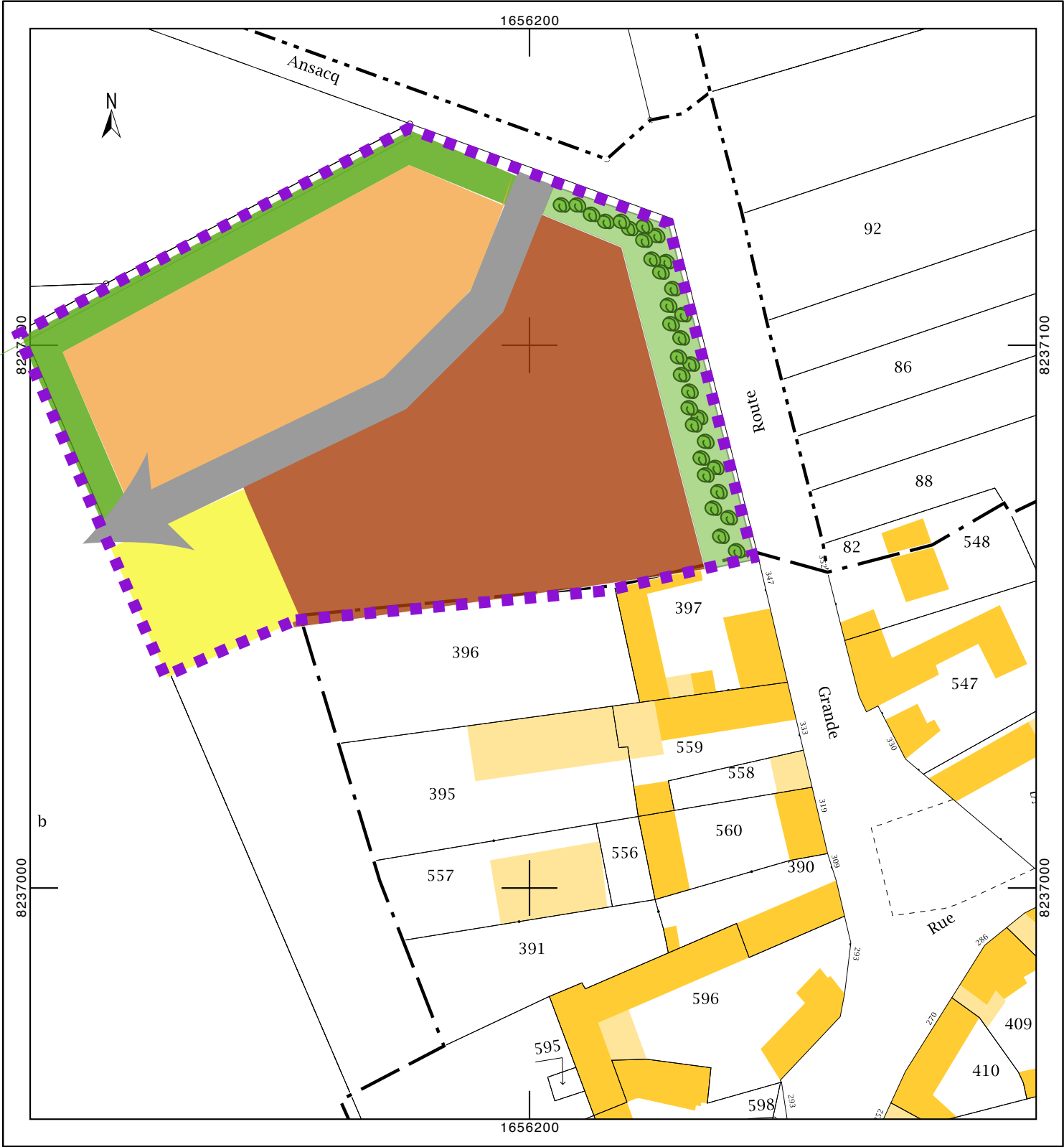


AVANT PROJET



APRES PROJET

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTEUR IAUa



LEGENDE

- Partie moins dense du secteur
- Partie du secteur où une typologie plus dense est à envisager
- Fonds de jardin à maintenir non bâtis et paysagers
- Haie et arbres à maintenir autant que possible et à recréer en frange
- Principe de desserte primaire pouvant être prolongée vers l'ouest
- Placette permettant le demi-tour des véhicules
- Périmètre des Orientations d'Aménagement et de Programmation

éch. 1-1000è

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION ZONE IAUb « Entrée de village sud » (parcelles Zc n° 133, 3 totales et 138 partielle)

NOTICE EXPLICATIVE

Conformément aux articles L.151-6 et L.151-7 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, les transports et les déplacements.

Il s'agit d'orientations d'aménagement et de programmation portant sur le secteur IAUb situé en entrée de bourg sud dans le prolongement est du lotissement de l'Épinette, correspondant à 3 parcelles ZC 133 totale, ZC 3 totale et ZC 138 partielle), pour une surface de 3,6 ha, vouée à recevoir les extensions futures de la commune à vocation principale d'habitat.

1/ Caractéristiques principales du secteur :

- Surface totale : 3,6 ha.
- Densité souhaitée : Environ 12 logements à l'hectare, tandis que la densité actuelle sur la commune est d'environ 8 logements/ha.
- Nombre total de logements attendus à minima : environ 40 logements.

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

- Une typologie architecturale homogène conforme à celle du village sur le secteur est souhaitée, de manière à intégrer rapidement et parfaitement les constructions au bourg. Il est notamment demandé une homogénéité des clôtures donnant sur la rue qui seront constituées d'un sous-bassement minéral devant comprendre l'intégration des coffrets techniques.
- Un habitat de type pavillonnaire, de maisons de ville ou de petite collectif sera privilégié sur ce secteur afin d'assurer la transition entre le tissu bâti du bourg au nord et le plateau agricole au sud. Il devra respecter le vélum du village et la sensibilité paysagère de l'entrée de bourg.
- Une qualité paysagère sur la zone est souhaitée, prenant en compte sa situation sur le plateau agricole aux perspectives ouvertes en entrée de bourg. A ce titre une haie d'essences de pays mêlant caduc et persistant sera créée en limite sud avec les terres de culture. Elle sera réalisée lors de l'obtention du permis d'aménager avant toute édification de construction et sera complétée des fonds de jardins orientés sud. Le long de la rue de Clermont un aménagement paysager accueillant une offre en stationnement similaire à celui bordant le lotissement voisin de l'Épinette sera réalisé. Il devra s'étendre sur 5 mètre minimum depuis la limite de la départementale. Les plantations seront réalisées lors de la réalisation des voies préalablement à toute urbanisation des lots.
- L'emprise du site sera autant que possible traitée de manière perméable afin de faciliter l'infiltration des eaux pluviales qui seront gérées sur l'emprise publique. Des espaces paysagers ou enterrés permettront la collecte et le traitement des eaux de ruissellement en point bas du secteur.
- Un espace public accueillant un revêtement de sol adéquat, des équipements de proximité, une offre en stationnement résidentiel (si les voies ne permettent pas de l'accueillir), un éclairage suffisant, du mobilier urbain et une signalétique adaptés sera réalisé.

3/ Dispositions portant sur l'habitat :

- Le secteur doit accueillir à minima 40 logements de différentes tailles en accession à la propriété et en locatif.
- Des petites et moyennes typologies (T2-T3) notamment en locatif devront être réalisées.
- Les logements pourront se présenter sous forme d'individuel pure, d'individuel accolé ou superposé ou de petit collectif.
- Les maisons bioclimatiques et basse consommation d'énergie seront privilégiées.

4/ Dispositions portant sur les transports et les déplacements :

- Les nouvelles constructions seront desservies par une voie de gabarit permettant le double sens de circulation, la sécurisation des piétons (2 trottoirs normalisés) et le stationnement des véhicules en piquage sur la rue de Clermont face à la rue de l'Epinette et pouvant être prolongée dans les mêmes conditions vers la Route d'Ars à l'est. Le maillage secondaire devra permettre la desserte sécurisée des logements et l'accès vers la Route d'Ars au nord. Sur ce maillage secondaire les liaisons douces seront privilégiées.
- Les voies devront prévoir l'accès aux véhicules de collecte des déchets et de sécurité, contre l'incendie notamment ainsi que l'éclairage public.
- Les voies et cheminements devront être aménagés de manière à collecter et gérer les eaux de ruissellement.

5/ Perspectives d'insertion paysagère et de situation du secteur :

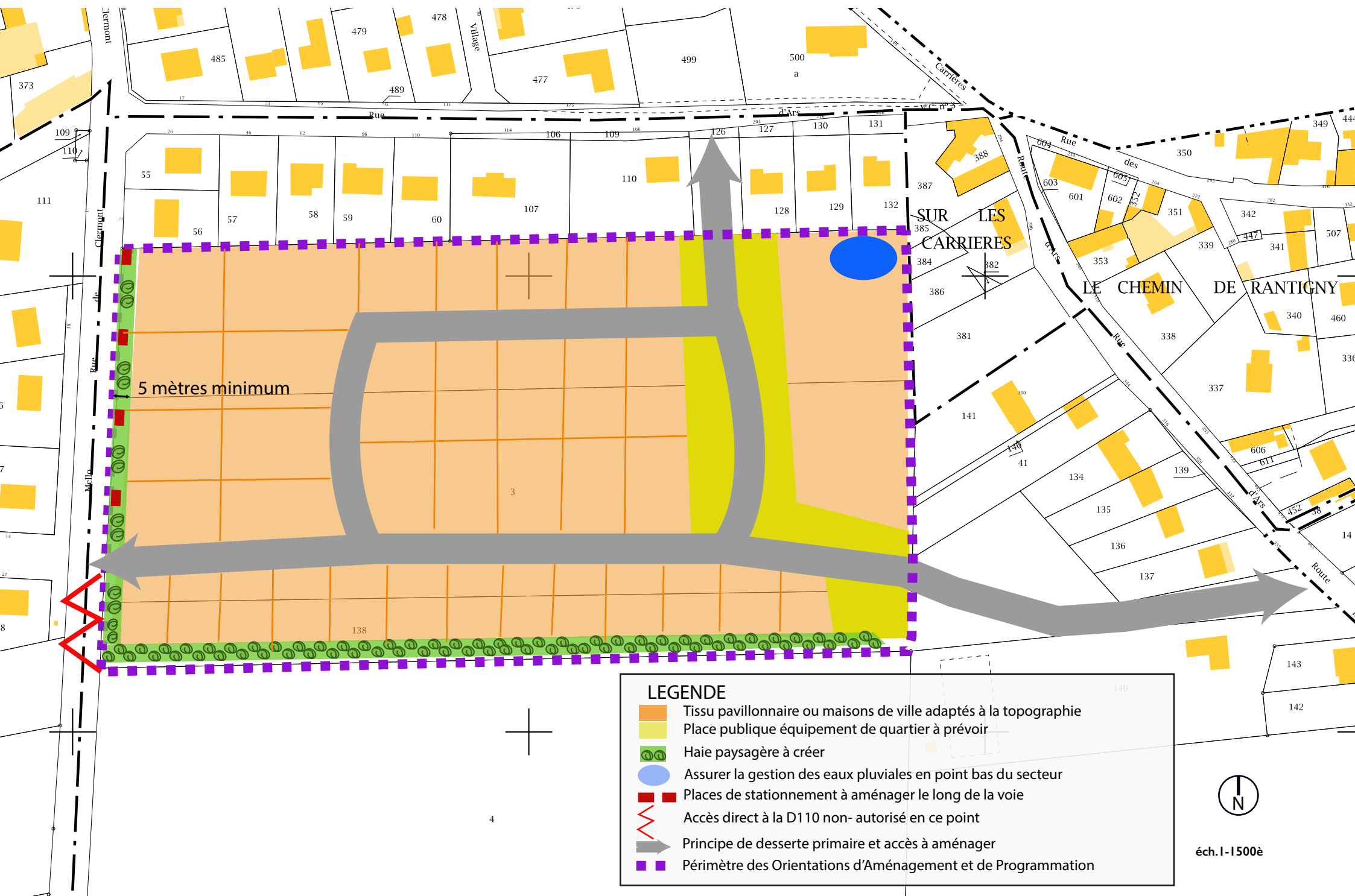


AVANT PROJET



APRES PROJET

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTEUR IAUb



ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION ZONE IAU « Parc du château » (parcelles B n°226 et 587 partielles et 588, 589 et 590 totales)

NOTICE EXPLICATIVE

Conformément aux articles L.151-6 et L.151-7 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, les transports et les déplacements.

Il s'agit d'orientations d'aménagement et de programmation portant sur le secteur IAU correspondant à 5 parcelles cadastrées section B n°226 (partielle), 587 (partielle), 588 (totale), 589 (totale) et 590 (totale) pour une surface de 0,5 ha, vouée à permettre la valorisation touristique du parc du château à vocation principale d'activités économiques de type hôtellerie et/ou restauration et/ou paramédicales, suivant le règlement de la zone.

1/ Caractéristiques principales du secteur :

- Surface totale : 0,5 ha.
- Projet souhaité et densité autorisée : Privilégier la réhabilitation des bâtiments existants à destination d'activités hôtelières, de restauration, paramédicales et leur extension limitée à 50% de leur emprise au sol et permettre des constructions neuves adaptées à l'accueil du public sachant que l'emprise au sol de l'ensemble des constructions est limitée à 20% de la surface de la zone IAU.

2/ Dispositions portant sur l'aménagement de ce secteur, les transports et les déplacements :

- Une typologie architecturale s'accordant aux bâtiments anciens en brique ou pierre et respectant le velum du bâti du parc de manière à ne pas être visible depuis les voies publiques sachant que le parc est ceinturé d'un mur en pierre qui devra être entretenu avec les matériaux d'origine est souhaitée. Les murs et façades identifiés au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme devront se conformer au règlement de la zone faisant que seuls sont autorisés un accès véhicule et un accès piéton dans les murs et les nouveaux percements en façade seront limités à la création de fenêtres de 1,20 mètres de large maximum tout les 4 mètres linéaires du bâtiment au minimum.

Au niveau de la côte de Vaux, un nouvel accès est possible dans la mesure où le mur existant est préservé faisant que seul le portillon existant peut être élargi jusqu'à 5 mètres s'il est reconstitué en retrait de 6 mètres par rapport à la voie publique, le tout constitué de pilastres et de murs en pierre locale. La nouvelle entrée possible sur la rue de Vaux s'inspirera de l'exemple du château de Seran dans le Vexin Thelle.

Aucun accès véhicule n'est autorisé sur l'impasse du Château.

L'utilisation de l'entrée Est actuelle du château sur la rue de Rantigny reste possible.

- Si le projet est incompatible avec la capacité des réseaux, le pétitionnaire participera financièrement au renforcement des réseaux rendus nécessaire par la mise en œuvre de son projet. Dans le cas contraire, le projet pourra être refusé pour insuffisance des réseaux.

- Une qualité paysagère sur la zone est souhaitée, en protégeant les arbres de qualité qui ponctuent le parc de stationnement qui devra s'organiser et s'étendre en prenant en compte les sujets de haute tige existants. Les abords de ces arbres peuvent rester non imperméabilisés puisqu'il est imposé que 50% de la surface étendue du parc de stationnement reste non imperméabilisée.

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SUR LE SECTEUR IAU DU PARC DU CHATEAU

LEGENDE

-  Secteur voué aux activités hôtelières, de restauration et para-médicales par changement de destination des constructions existantes et constructions neuves comprenant les aménagements connexes dans la mesure où la desserte par les réseaux est suffisante.
-  Parc de stationnement pouvant être étendu dans la mesure où 50% de la surface reste non imperméabilisée
-  Arbres à préserver
-  Principe d'accès à créer dans le respect des règles liées à la sécurité routière
-  Mur à préserver : seul le portillon existant peut être élargi jusqu'à 5 mètres si le mur est reconstitué en retrait de 6 mètres par rapport à la rue de Rantigny et que des pilatres sont réalisées en pierre.
-  Pas d'accès aux véhicules à moteur Impasse du Château
-  Périmètre des Orientations d'Aménagement et de Programmation surface totale 0,5 ha dont 0,2 ha constitués des bâtiments existants et de leurs abords.

éch : 1/1000 à
Pro-G Urbain

