



PLAN LOCAL D'URBANISME

15U15

Rendu exécutoire
le



Modification n°1 du PLU - Mars 2021 Dossier pour notification

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Date d'origine :
Mars 2019

3

ARRET du Projet - Dossier annexé à la
délibération municipale du 14 juin 2018

APPROBATION - Dossier annexé à la
délibération municipale du 19 mars 2019

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), M. Louërat (Urb)

Participation financière : Conseil Départemental de l'Oise



ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTEUR **2AUh** de la rue de Cinqueux : NOTICE EXPLICATIVE

Conformément aux articles L.123-1-4 et R.123-1 (articles L.151-6, L.151-7 et R.151-6 à R.151-8 depuis janvier 2016) 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 relative au secteur **2AUh** à l'est de la rue de Cinqueux voué à recevoir de nouvelles constructions dans la continuité de la trame bâtie existante, sur les parcelles cadastrées section ZB n°52, 53, 54, 55 et 91 pour la partie à l'est de la RD75, et aux secteurs UB et UBj situés à l'ouest de la rue de Cinqueux sur la parcelle cadastrée section AB n°173.

*Le principe est que la partie située à l'est de la rue de Cinqueux et classée en zone **2AUh** ne pourra pas être aménagée tant que le conseil municipal n'aura pas décidé d'engager une procédure de modification du PLU qui devra être justifiée au regard du nombre de logements constatés sur la commune suivant les objectifs du projet communal traduits au PADD, à l'horizon 2030, et en fonction du taux de la capacité des équipements, en particulier des équipements scolaires. Lors de cette modification du PLU, les modalités d'aménagement de cet espace énoncé ci-dessous et le cadrage réglementaire pourront être affinés.*

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, selon le phasage affiché sur le schéma d'aménagement ci après et qui concerne la partie située à l'est de la rue de Cinqueux. La partie située à l'ouest n'est soumise à aucun phasage.
- 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 **2AUh**.
- La conception de ce nouvel ensemble bâti doit contribuer à valoriser l'entrée de ville depuis Cinqueux. 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 le secteur est souhaitée, de manière à intégrer rapidement et parfaitement les opérations réalisées aux constructions voisines existantes au nord du secteur. Il pourra être demandé au dépositaire du projet d'établir une réglementation d'urbanisme (règlement de lotissement, cahier des charges, etc.) visant à cet objectif.
- L'aménagement du secteur et l'implantation des futures constructions devront tenir compte des effets de pente qui caractérise l'emprise aménageable. Aussi, les bâtiments les plus hauts sont à privilégier en partie basse du secteur, et leur hauteur ne devra pas porter atteinte au cône de vue sur le paysage remarquable de la vallée de l'Oise.
- Une qualité paysagère sur le secteur est souhaitée. De ce fait, les franges du secteur à l'est de la rue de Cinqueux devront faire l'objet d'un traitement végétalisé afin de créer un espace de transition entre le tissu bâti et l'espace agricole. Par ailleurs, tant que la seconde tranche de l'opération n'est pas aménagée, l'occupation du sol pourra rester à vocation agricole.
- Les aménagements prévus sur le secteur à l'est de la rue de Cinqueux devront prendre en compte la gestion et le traitement des eaux pluviales, et devront prévoir les ouvrages et dispositifs nécessaires pour éviter les risques, en cohérence avec les conclusions des études hydrauliques réalisées ou à mener sur le terrain des opérations.

- En raison de milieux naturels liés à la vallée du Rhône, la partie nord du secteur à l'ouest de la rue de Cinqueux devra être maintenue en espace libre de construction, pouvant être aménagé en jardin d'agrément, engazonné et planté.

2/ Dispositions portant sur l'habitat :













- Sur le secteur à l'est de la rue de Cinqueux, chacune des deux phases devra conduire à la réalisation de 13 à 17 logements, soit entre 26 et 34 logements au total. Chacune des deux phases devra proposer un programme de logements encourageant la diversité de l'offre de logements. Les typologies de logements plus denses (collectif, intermédiaire) sont attendues au sud du secteur.
- Sur le secteur à l'ouest de la rue de Cinqueux, la totalité des constructions réalisées ne devra pas dépasser 6 à 7 logements.

3/ Dispositions portant sur les transports et les déplacements :

- L'accès à l'emprise urbanisable à l'est de la rue de Cinqueux se fera depuis la RD75, en privilégiant l'aménagement d'un nouveau carrefour sur cet axe depuis lequel une voie interne à aménager desservira l'ensemble du quartier. L'aménagement de cette voie interne privilégiera un bouclage de façon à éviter les voies en impasse. Ce bouclage devra être aménagé en face du chemin rural n°8 de Cafosse à Rieux.
- Le secteur à l'ouest de la rue de Cinqueux devra prévoir un accès unique depuis le chemin rural n°8 de Cafosse à Rieux, dont le carrefour avec la RD75 est à sécuriser.
- Ces nouveaux carrefours sur la RD75 pourront signaler l'entrée de bourg, dans le but de ralentir la vitesse des véhicules arrivant de Cinqueux et allant vers le centre-bourg et dans le but de créer une zone de trafic apaisée. La forme de l'aménagement à réaliser sur la RD123 fera l'objet d'une concertation entre le Conseil Départemental, la commune et le(s) aménageur(s). Dès lors, le(s) dépositaire(s) du projet pourra être tenu de participer aux aménagements routiers sur la RD75 et proposer des solutions permettant de garantir la sécurité routière à leur croisement.
- L'actuel chemin rural n°8 de Cafosse à Rieux pourra être aménagé pour faciliter la circulation des véhicules, tout en tenant compte des autres modes de déplacements (piétons, vélos et des circulations agricoles). Le cheminement existant le long de la rue de Cinqueux devra être valorisé.
- Un cheminement piéton est à étudier entre ce cheminement existant le long de la rue de Cinqueux et la passerelle de la gare, en passant par le carrefour à aménager sur la RD75 et par le secteur à vocation d'habitat à l'est de la rue.

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION : SECTEUR RUE DE CINQUEUX

LEGENDE

-  Périmètre du secteur soumis aux OAP
-  Principe de phasage de l'opération
-  Emprise dans laquelle de nouvelles constructions à vocation d'habitat peuvent s'implanter, comprenant du stationnement
-  Secteur privilégié pour l'implantation de logements collectifs ou intermédiaires
-  Emprise à maintenir en secteur de jardin
-  Cimetière
-  Emprise prévue pour l'extension du cimetière et l'aménagement de stationnements
-  Principe de voie à aménager
-  Principe de voie à prévoir à plus long terme
-  Carrefour à aménager avec trafic apaisé
-  Cheminement à aménager
-  Cheminement existant à conserver et valoriser
-  Frange végétale à constituer

RÉALISATION DE 13 À 17 LOGEMENTS SUR LA PREMIÈRE PHASE

Superficie de la phase 1 : 0,55 ha

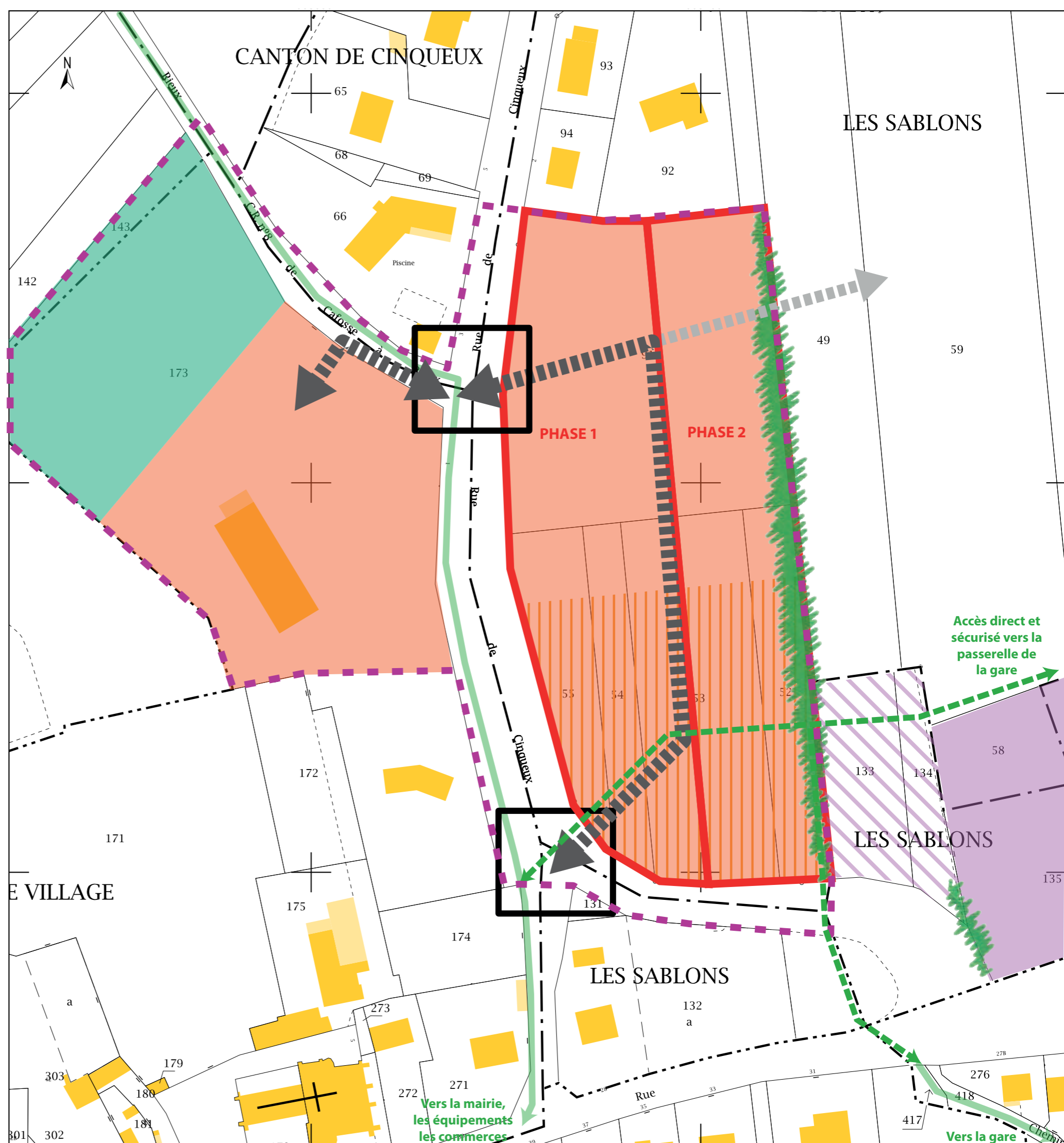
RÉALISATION DE 13 À 17 LOGEMENTS SUR LA DEUXIÈME PHASE

Superficie de la phase 2 : 0,55 ha

Superficie totale : 1,1 ha



Fond : service du cadastre
Source : ARVAL Urbanisme - Janvier 2018
Echelle : 1/1000 ème



ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTEUR 1AUh « Les Crêtes Boisées » : NOTICE EXPLICATIVE

Conformément aux articles L.123-1-4 et R.123-1 (articles L.151-6, L.151-7 et R.151-6 à R.151-8 depuis janvier 2016) 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 relative au secteur 1AUh lié au permis d'aménager « Les Crêtes Boisées » vouée à recevoir de nouvelles constructions dans la continuité de la trame bâtie existante de la rue Marius Ducroq, sur les parcelles cadastrées AH n° 95, 96, 97, 98, 99, 100, 101, 102, 103, 104, ZA n°18 et 190 (partie sud).

Les orientations d'aménagement et de programmation portent également sur un secteur de la zone naturelle N visant à la reconquête de la continuité écologique identifiée sur les coteaux boisés sur les parcelles cadastrées ZA n°18 et 190 (partie nord) et AI n°80.

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.
- 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 1AUh.
- Une qualité architecturale homogène sur le secteur est souhaitée, de manière à intégrer rapidement et parfaitement les opérations réalisées aux constructions voisines existantes. Il pourra être demandé au dépositaire du projet d'établir une réglementation d'urbanisme (règlement de lotissement, cahier des charges, etc.) visant à cet objectif.
- L'aménagement du secteur et l'implantation des futures constructions devront tenir compte des effets de pente qui caractérise l'emprise aménageable. Aussi, les bâtiments les plus hauts sont à privilégier en partie basse du secteur.
- Une qualité paysagère sur le secteur est souhaitée. De ce fait, la frange nord du secteur devra faire l'objet d'un traitement végétalisé afin de créer un espace de transition entre le tissu bâti et l'espace naturel. La commune se réserve le droit de refuser le projet si celui-ci n'intègre pas l'aménagement de cet espace public.
- Une emprise devra être vouée à l'aménagement d'un ouvrage de gestion des eaux pluviales. Sa localisation côté rue Marius Ducroq devra être privilégiée et son aménagement en espace vert pourra être envisagé.
- L'aménagement d'un espace de loisirs (plaine de jeux, prairie, espace de détente...) au nord du secteur 1AUh devra veiller à la reconquête des milieux naturels et à la bonne fonctionnalité de la continuité écologique. Le bosquet existant devra être maintenu et une haie bocagère

pourra le prolonger au sud. Les plantations devront correspondre à des essences locales et adaptées aux milieux supports de la continuité écologique identifiée. Les aménagements réalisés sur ce secteur veilleront à ne pas constituer des obstacles physiques à la continuité écologique (chemins, clôtures,...).

2/ Dispositions portant sur l'habitat :


- Sur l'ensemble du secteur 1AUh d'une superficie de 2,4 ha, le nombre de logements attendu correspond au permis d'aménager accordé, soit au plus 37 logements.
- Une diversité des typologies de logements est attendu pour répondre, à l'échelle du territoire intercommunal, aux objectifs du SCOT en vigueur sur le territoire.

3/ Dispositions portant sur les transports et les déplacements :

- L'accès à l'emprise urbanisable se fera par un bouclage depuis la rue Marius Ducroq.
- Des liaisons douces sont à prévoir afin de relier la rue Marius Ducroq au chemin rural de la Cavée de Thérigny et à l'espace de loisirs prévu au nord de la zone.
- Les liaisons douces existantes chemin rural de la Cavée de Thérigny et chemin rural de la sente de Thérigny sont à maintenir.

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION : SECTEUR DES CRÊTES BOISÉES

LEGENDE

-  Périmètre du secteur soumis aux OAP
-  Emprise dans laquelle de nouvelles constructions à vocation d'habitat peuvent s'implanter, comprenant du stationnement
-  Principe de voie à aménager
-  Cheminement à aménager
-  Cheminement existant à conserver
-  Emprise privilégiée pour la réalisation d'un bassin de rétention des eaux pluviales
-  Frange végétale à constituer
-  Emprise vouée à l'aménagement d'un espace de loisirs en lien avec la reconquête de la continuité écologique
-  Continuité écologique forestière prise en compte (identifiée par la DREAL)
-  Bosquet existant à préserver et valoriser
-  Haie bocagère préconisée

RÉALISATION D'AU PLUS 37 LOGEMENTS SUR L'ENSEMBLE DU SECTEUR SOUMIS AUX OAP

Superficie totale du secteur : 3,7 ha
 Superficie de l'emprise vouée à l'accueil de nouveaux logements : 2,4 ha

