



# PLAN LOCAL D'URBANISME

09U18

Rendu exécutoire  
le



## Modification n°1

### ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Date d'origine :

Mars 2019

3

PLU approuvé par délibération municipale du 20 Mars 2014 - Étude réalisée par l'Agence d'Urbanisme ARVAL SARL

APPROBATION - Dossier annexé à la  
délibération municipale du

#### 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 94 72 01  
Courriel : Nicolas.Thimonier@arval-archi.fr

Equipe d'étude : N. Thimonier (Géog-Urb)

Participation financière : Conseil Départemental de l'Oise



# ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DE LA ZONE 1AU : 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.

Il s'agit d'orientations d'aménagement et de programmation relative à la zone 1AU, située rue de Crépy, vouée à recevoir de nouvelles constructions dans la continuité de la trame bâtie existante et faisant le lien avec le quartier d'habitat situé rue du Petit Noyer.

## 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 permettant la réalisation d'au moins 10 logements afin d'éviter qu'un projet isolé ne remette en cause l'aménagement du reste de la zone.

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 participera au financement des réseaux et à l'aménagement de l'espace public, nécessaires à la viabilisation et à l'urbanisation du secteur.

- La conception de ce nouvel ensemble bâti doit contribuer à créer un lien urbain entre la trame urbaine existante de forme ancienne située le long de la rue de Crépy et le quartier d'habitat pavillonnaire récent du Petit Noyer. 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 la zone est souhaitée, de manière à intégrer rapidement et parfaitement le nouveau secteur au reste du village.

- Une qualité paysagère sur l'ensemble du secteur est souhaitée, de manière à intégrer rapidement et parfaitement les constructions au reste du village. A ce titre une frange paysagère (de type haie brise-vent) sur la partie nord est demandée afin de garantir une transition douce entre la trame bâtie et les espaces agricoles.

## Haie brise-vent donnée à titre d'exemple :



Source : Plaquette « Plantons dans l'Oise » - CAUE de l'Oise (figure en annexe du règlement de PLU)

À l'ouest, l'arrière des terrains qui seraient construits restera traité avec une haie (de type haie taillée) venant en limites séparatives avec les terrains limitrophes déjà construits. Le long de la rue de Crépy, une bande de 1,50 mètre de largeur planté d'une haie est à rétrocéder à la commune qui aura la charge de son entretien ; cette haie garantira la transition entre l'arrière des terrains qui seraient construits et la voie publique (rue de Crépy).

Haie taillée donnée à titre d'exemple :



Source : Plaquette « Plantons dans l'Oise » - CAUE de l'Oise (figure en annexe du règlement de PLU)

- Les eaux pluviales du secteur aménagé (en particulier des espaces communs) seront collectées et gérées sur place, avec la possibilité de les renvoyer vers le bassin pour les eaux pluviales existant au sud du secteur (parcelle n°357).

## 2/ Dispositions portant sur l'habitat :

- Le projet présenté doit proposer un programme de logements visant à favoriser l'accueil de différents types de ménages. Pour atteindre cet objectif, il est attendu des superficies de terrain (notamment en lots libres de construction) différenciées et il est proposé un « macro-lot » en partie sud du secteur en mesure de recevoir une construction de type maison de village pouvant compter plusieurs logements.
- La totalité des constructions qui seraient réalisées sur la zone 1AU doit conduire à la réalisation d'au moins 14 à 16 logements.












## 3/ Dispositions portant sur les transports et les déplacements :

- Ce secteur sera desservi depuis la rue de Crépy en prévoyant une voie internet qui desservira tous les terrains créés. Le débouché de cette voie sur la rue de Crépy doit être aménagé (pan coupé par exemple) de manière à assurer une bonne visibilité pour les automobilistes.
- Il conviendra de prévoir des emprises de stationnement suffisantes sur l'emprise de chaque terrain rendu constructible et sur l'espace public (ou susceptible de le devenir) de la voie de desserte interne (à la charge de l'aménageur). Afin d'éviter la multiplication des accès à chaque propriété, est à privilégier le couplage des accès (au moins pour véhicules) aux terrains.
- Un cheminement piéton est à réaliser depuis la rue de Crépy vers la rue des Prés et l'école, en particulier en venant se connecter sur la rue du Petit Noyer dans l'emprise restée non urbanisée.



# ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION : SECTEUR 1AU

## LEGENDE

-  Périmètre du secteur soumis aux OAP
-  Principe de voie nouvelle à créer (double sens) - tracé indicatif
-  Principe de voie secondaire à créer - tracé indicatif
-  Cheminement à aménager - tracé indicatif
-  Accès aux parcelles couplé à privilégier
-  Emprise dans laquelle de nouvelles constructions à usage d'habitation peuvent s'implanter
-  Emprise dans laquelle de nouvelles constructions à usage d'habitation plus dense peuvent s'implanter
-  Haie vive d'essences locales à planter par l'aménageur
-  Frange végétale à constituer par l'aménageur
-  Bande avec haie plantée à rétrocéder à la commune
-  Placette de retournement des véhicules

Entre 14 et 16 logements sur  
0,93 hectare,  
soit au moins 18 logements à l'hectare  
en tenant compte des emprises vouées  
aux voiries



Fond : service du cadastre  
Source : ARVAL Urbanisme - Janvier 2019  
Echelle : 1/1000 ème