

TOPOGRAPHIE – IMPLANTATION – EXPERTISE – COPROPRIETE – BORNAGE – URBANISME  
ETUDE D'AMENAGEMENT RURAL & URBAIN – SYSTEME D'INFORMATION GEOGRAPHIQUE – C.A.O / D.A.O

## Département de l'Oise

# COMMUNE DE BONNEUIL-LES-EAUX PLAN LOCAL D'URBANISME

# 4



### ARRET

Vu pour être annexé à la  
délibération du **16.05.18**

### ENQUETE PUBLIQUE

Vu pour être annexé à l'arrêté du

### APPROBATION

Vu pour être annexé à la  
délibération du

### EXECUTOIRE

A compter du

## ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

# Aménagement Environnement Topographie

Société A Responsabilité Limitée

E-mail : [aet.geometres@orange.fr](mailto:aet.geometres@orange.fr)

Site : [www.aet-geometres-urbanisme-vrd.fr](http://www.aet-geometres-urbanisme-vrd.fr)

2, rue de Catillon  
B.P. 225  
**60132 St Just-en-Chaussée**  
Tél : 03 44 77 62 30  
Fax : 03 44 77 62 39

12-14, rue St Germain  
**60200 Compiègne**  
Tél : 03 44 20 28 67  
Fax : 03 44 77 62 39



# ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

## EXTRAITS DU CODE DE L'URBANISME

### Article L151-6

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. En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les orientations d'aménagement et de programmation d'un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale comprennent les dispositions relatives à l'équipement commercial et artisanal mentionnées aux articles [L. 141-16](#) et [L. 141-17](#).

### Article L151-7

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 R151-6

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 R151-7

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 R151-8

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.



## ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

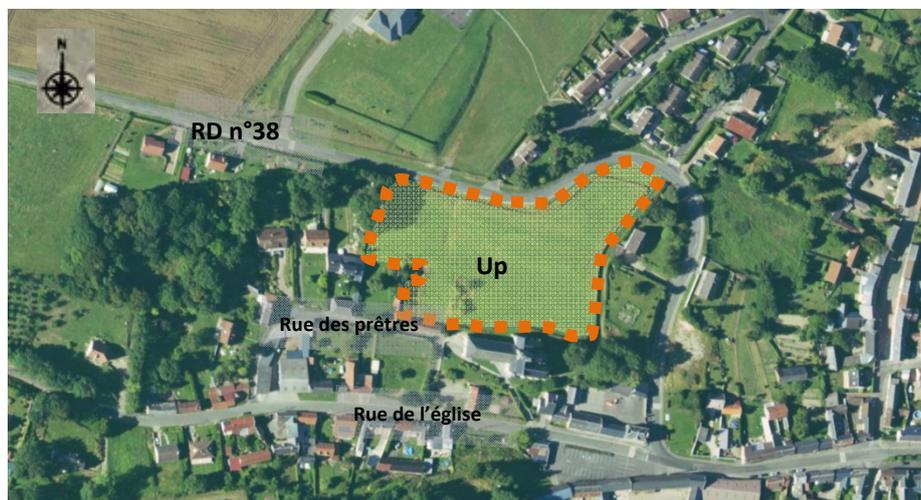
### Secteur Up « Le prieuré »

#### CONTEXTE GENERAL ET VOCATION DU SECTEUR

Le secteur concerné est situé en cœur de bâti à proximité de l'église Saint Nicolas inscrite au titre des monuments historiques depuis 1997. Les vestiges du prieuré Saint-Nicolas se composent notamment d'une porte du XVIème siècle accolée au mur du cimetière entourant l'église Saint-Nicolas. Cette porte est inscrite au titre des monuments historiques depuis 1998.



*Localisation générale du site – Vue aérienne de la commune de Bonneuil les eaux / Echelle non définie*



*Situation du secteur Up soumis à OAP – Vue aérienne / Echelle non définie*

Le secteur Up présente une surface d'environ 9824m<sup>2</sup> (surface cadastrale de la parcelle A n°76) et correspond dans son intégralité à un vaste espace en friche.

**ILLUSTRATION PHOTOGRAPHIQUE DU SECTEUR UP « LE PRIEURE »**

*Vues sur le secteur Up soumis à OAP depuis la rue du bois de l'église et la rue de Croissy*



Le site permet plusieurs perspectives remarquables sur l'église Saint-Nicolas.

## ENVIRONNEMENT GENERAL DU SITE

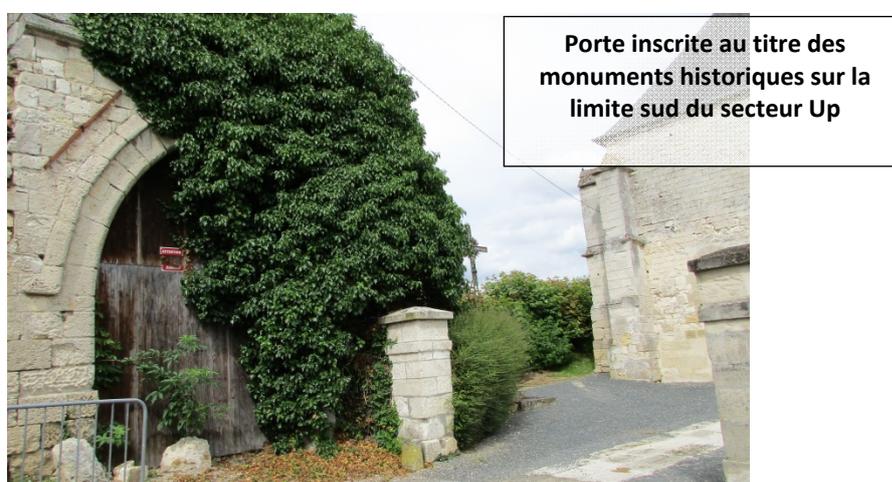
*Vues sur les abords du secteur Up soumis à OAP*



A l'Est, le secteur Up est longé par une sente piétonne enherbée. Ce chemin constitue une coupure entre les dernières constructions à usage d'habitation et le site historique de l'ancien prieuré.



Au sud, le secteur Up est collé au terrain communal accueillant l'église Saint Nicolas, un calvaire et un ancien cimetière. La délimitation entre les deux espaces se fait grâce une haie champêtre. L'ensemble du secteur Up est entouré d'une haie champêtre caractéristique.



## LES OBJECTIFS DEGAGES PAR L'ANALYSE DU SITE

L'étude du site permet de mettre en évidence la nécessité de conserver cet espace naturel au sein de l'enveloppe urbaine de Bonneuil les eaux. Ce secteur correspond à une utilisation historique liée à l'église Saint-Nicolas et à l'ancien prieuré.

L'aménagement du site doit respecter les points principaux suivants :

- \* Maintien des perspectives sur l'église Saint Nicolas
- \* Maintien des haies champêtres entourant le site
- \* Conservation d'un large espace vert permettant d'aménager les abords de l'église Saint-Nicolas et de mettre en valeur les éléments du patrimoine existants

## SCHEMA D'AMENAGEMENT ET PRESCRIPTIONS

*Cf. page suivante*

Le schéma d'aménagement reprend les objectifs dégagés par l'analyse du site.

La volonté municipale est d'acquérir cette propriété afin de garantir sa pérennité.

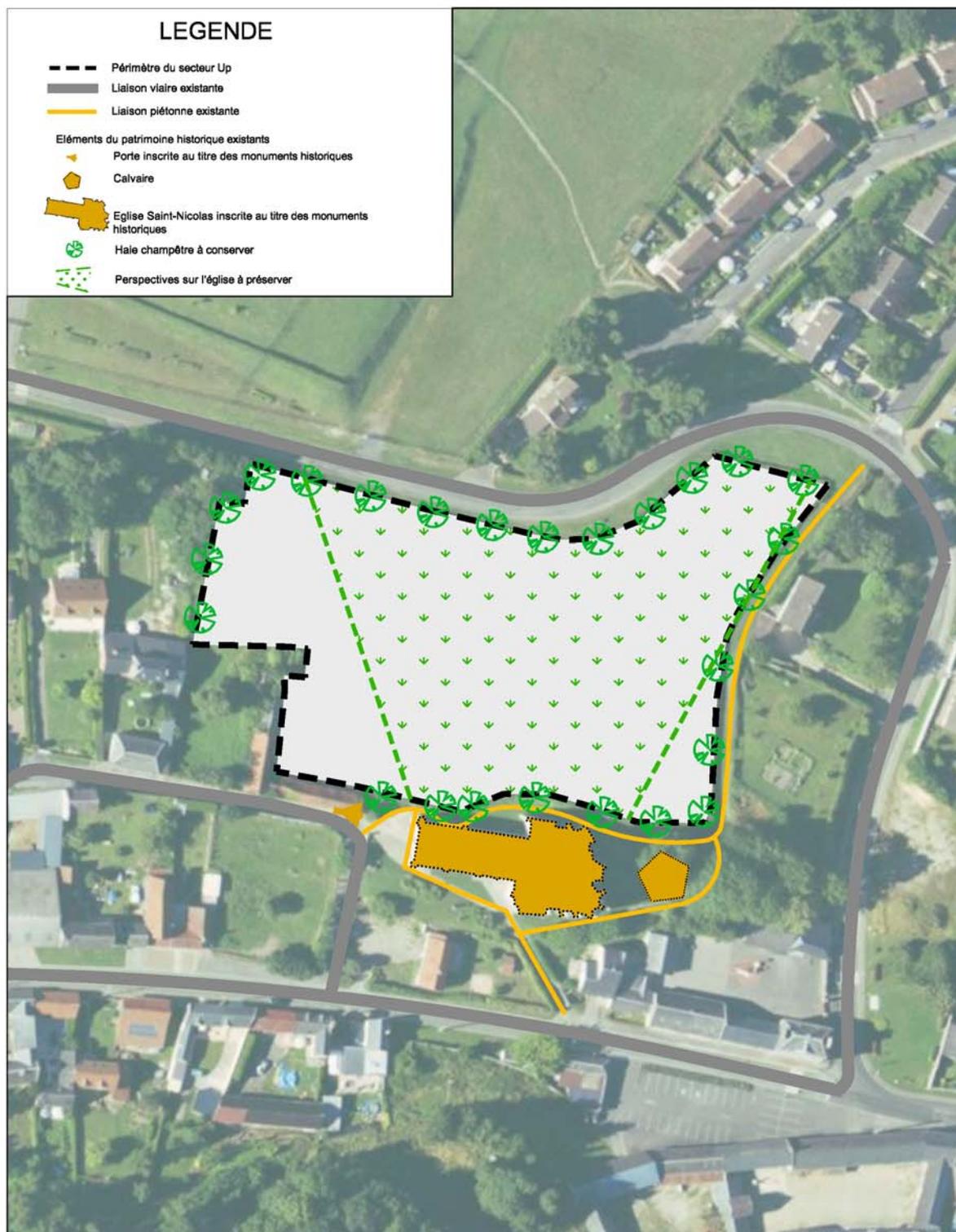
Aucune construction mettant en péril les perspectives sur l'église ne pourra être réalisée. Seuls les aménagements liés à un espace public de qualité en privilégiant de larges espaces verts pourront être autorisés. Ces aménagements seront mis en lien avec les éléments du patrimoine historique à proximité (église, calvaire, porche et ancien cimetière).

# SCHEMA D'AMENAGEMENT



Commune de Bonneuil les eaux

Orientations d'aménagement et de programmation /  
Secteur Up "Le prieuré"



Plan Local d'Urbanisme de Bonneuil les eaux  
Orientations d'Aménagement et de Programmation



## ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

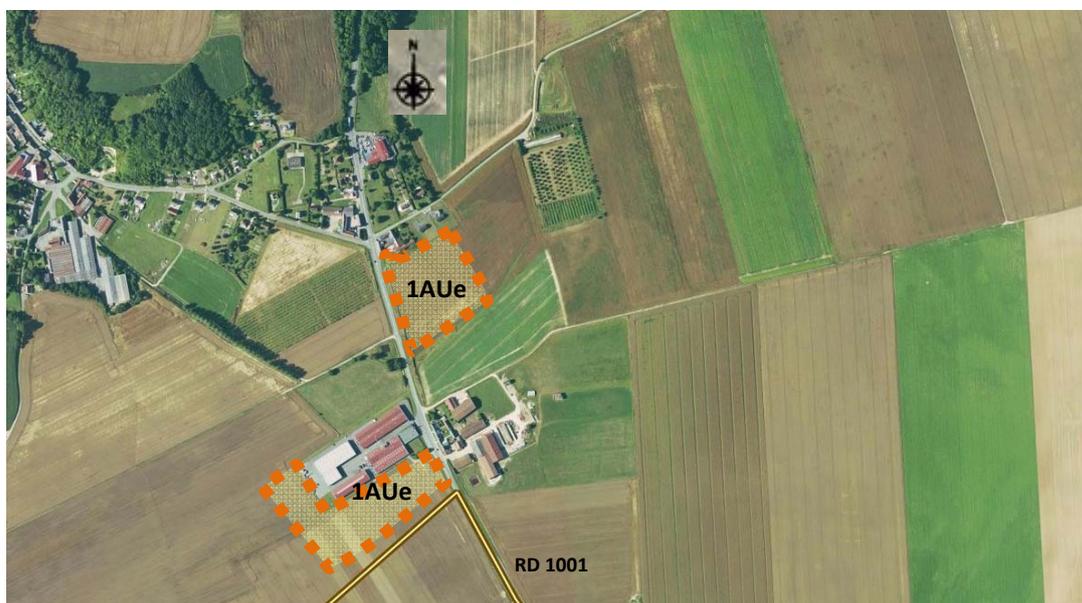
### Secteurs 1AUe

#### CONTEXTE GENERAL ET VOCATION DU SECTEUR

Les secteurs concernés sont situés le long de la RD 1001. Ils correspondent à des sites potentiels d'implantation de nouvelles activités économiques ou d'extension d'activités économiques existantes.



*Localisation générale du site – Vue aérienne de la commune de Bonneuil les eaux / Echelle non définie*



*Situation des secteurs 1AUe soumis à OAP – Vue aérienne / Echelle non définie*

Les secteurs 1AUe présentent une surface globale d'environ 5ha80 et correspondent dans leur intégralité à de la terre agricole cultivée.

**ILLUSTRATION PHOTOGRAPHIQUE DU SECTEUR 1AUe EN ENTREE DE VILLAGE ET ACCOLE AU SITE DE CORNILLEAU LIEU-DIT « CHEMIN DE BRETEUIL »**

*Vues sur le secteur 1AUe soumis à OAP depuis la RD1001*



**ILLUSTRATION PHOTOGRAPHIQUE DU SECTEUR 1AUe LIEU-DIT « SOUS LA FOLIE »**

*Vues sur le secteur 1AUe soumis à OAP depuis la RD1001*



## ENVIRONNEMENT GENERAL DU SECTEUR 1AUe LIEU-DIT « CHEMIN DE BRETEUIL »

*Vues sur le secteur 1AUe soumis à OAP lieu-dit « chemin de Breteuil » depuis la RD1001*



La folie de Bonneuil se compose d'une mixité entre habitat et activité économique. La principale activité économique est celle de Cornilleau. Son possible développement doit être envisagé. En face du secteur 1AUe défini est également implantée une exploitation agricole.

## ENVIRONNEMENT GENERAL DU SECTEUR 1AUe LIEU-DIT « SOUS LA FOLIE »

*Vues sur le secteur 1AUe soumis à OAP lieu-dit « sous la folie » depuis le chemin de Montplaisir*



Le site a été défini en continuité des activités économiques existantes et en relation avec les itinéraires de circulation existants.

Le RD 1001 présente une circulation importante et la réalisation de nouvelles accessibilités sur cette voie de circulation doit être limitée, étudiée et encadrée. La question de la sécurité sera toujours une priorité. Le secteur 1AUe lieu-dit « sous la folie » peut être desservi par le chemin de Montplaisir.

Plan Local d'Urbanisme de Bonneuil les eaux  
Orientations d'Aménagement et de Programmation

## LES OBJECTIFS DEGAGES PAR L'ANALYSE DU SITE

L'étude du site permet de mettre en évidence plusieurs points principaux :

- \* Nécessité de porter attention à l'accessibilité depuis la RD1001 qui présente un trafic routier très important.
- \* Nécessité de traiter l'impact paysager des futures constructions dans leur environnement (impacts sur les perspectives lointaines en entrée de village)

## SCHEMA D'AMENAGEMENT ET PRESCRIPTIONS

*Cf. page suivante*

Le schéma d'aménagement reprend les objectifs dégagés par l'analyse du site.

La volonté municipale est de permettre l'implantation de nouvelles activités économiques mais surtout de permettre le développement de celles déjà installées sur le territoire communal.

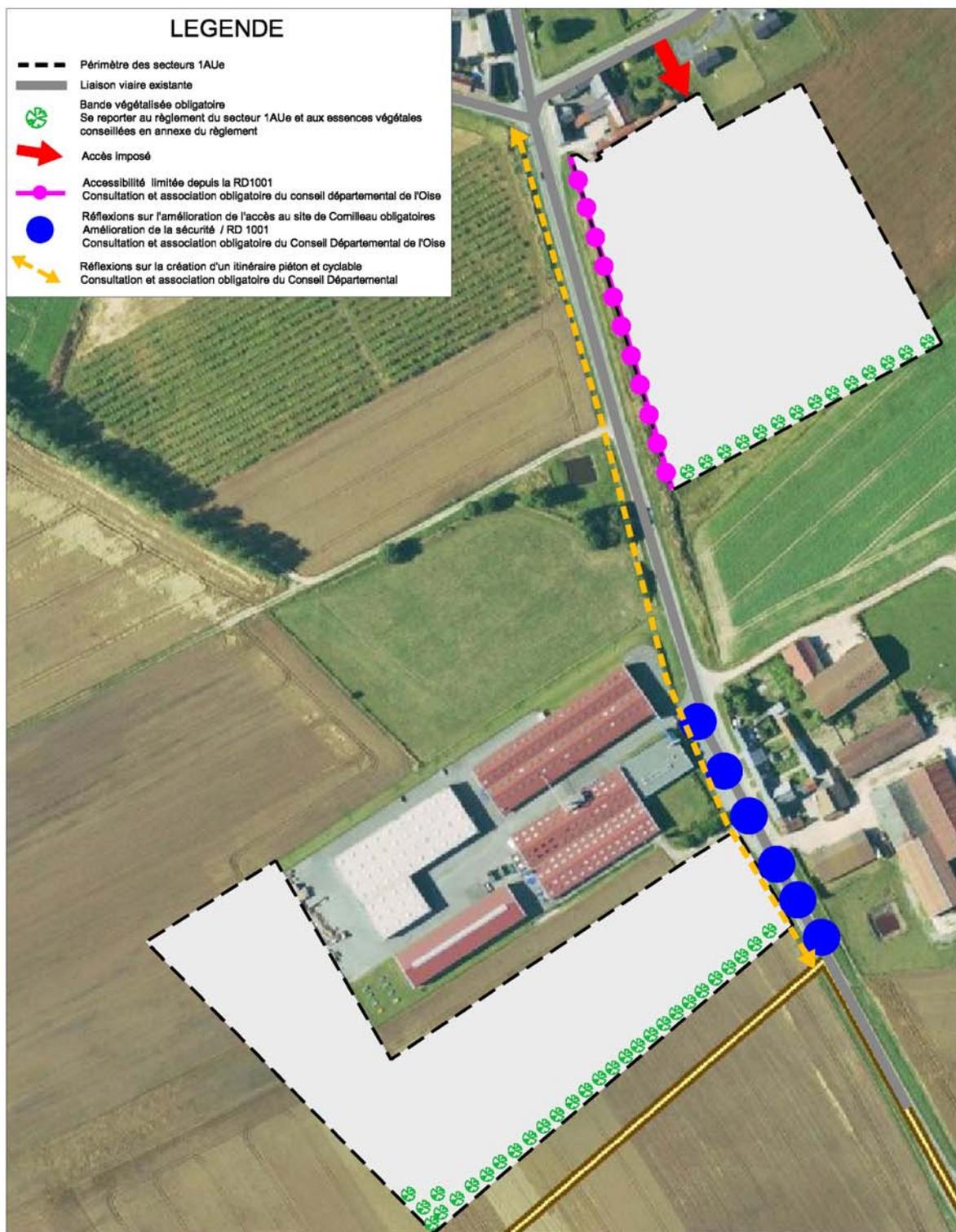
Une attention particulière est portée à l'intégration paysagère des constructions. L'utilisation d'essences locales est conseillée (se reporter en annexe du règlement).

Pour la réalisation d'une haie vive, il est recommandé d'utiliser au moins 4 essences mélangées. L'utilisation de lauriers, thuyas ou troènes est interdite. L'alternance de bosquets, d'arbustes et d'arbrisseaux et d'arbres-tige est obligatoire.

# SCHEMA D'AMENAGEMENT



Commune de Bonneuil les eaux  
Orientations d'aménagement et de programmation /  
RD 1001 / Secteurs 1AUe



Plan Local d'Urbanisme de Bonneuil les eaux  
Orientations d'Aménagement et de Programmation



## ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

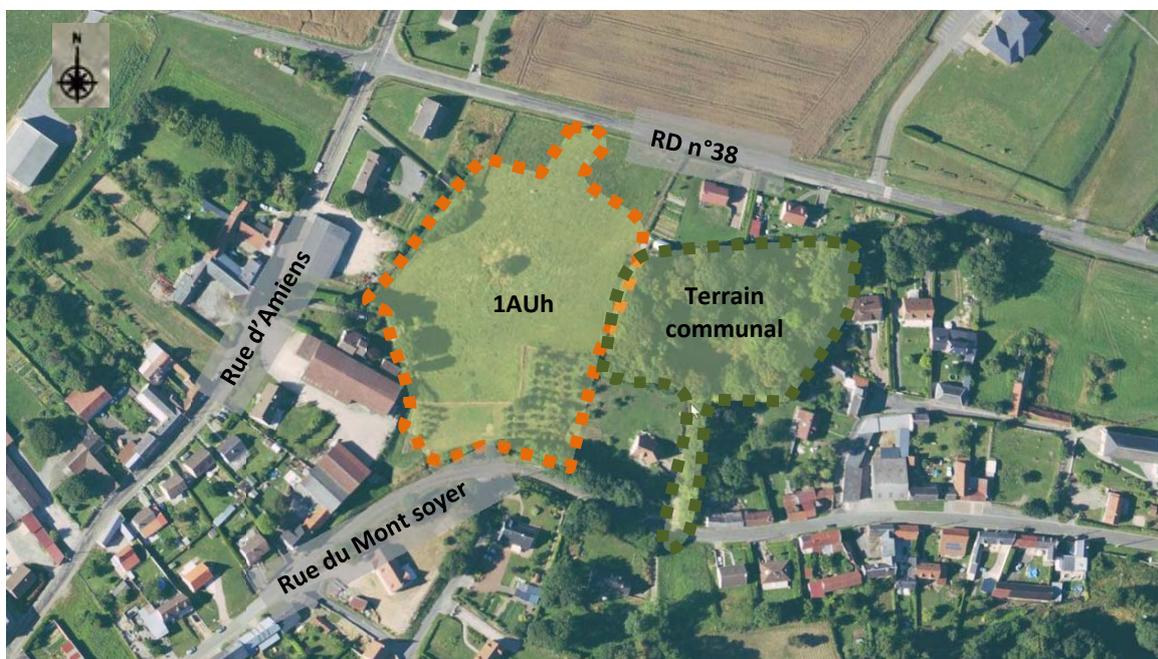
### Secteur 1AUh

#### CONTEXTE GENERAL ET VOCATION DU SECTEUR

Le secteur concerné est situé en cœur de bâti à l'extrémité ouest de l'enveloppe urbaine de la commune de Bonneuil les eaux.



*Localisation générale du site – Vue aérienne de la commune de Bonneuil les eaux / Echelle non définie*



*Situation du secteur 1AUh soumis à OAP – Vue aérienne / Echelle non définie*

Le secteur 1AUh présente une surface d'environ 1.13 ha (surface graphique approximative) et correspond dans son intégralité à un vaste espace pâturé. En son extrémité sud, deux petites surfaces sont plantées d'arbres.

Ce secteur est exclusivement réservé à de l'habitat individuel.

## ILLUSTRATION PHOTOGRAPHIQUE DU SECTEUR 1AUh



*Vue sur le secteur 1AUh soumis à OAP depuis la RD n°38 de Breteuil à Conty (au nord)*



*Vue sur le secteur 1AUh soumis à OAP depuis la rue du Mont soyer (au sud)*



*Vue sur le secteur 1AUh soumis à OAP depuis l'extrémité du chemin rural dit du tour de ville (à l'est)*



*Vue sur le secteur 1AUh soumis à OAP depuis le chemin entre la rue d'Amiens et la rue du Mont soyer (à l'ouest)*

## ENVIRONNEMENT GENERAL DU SITE

A l'Est, le secteur 1AUh est longé par un terrain communal actuellement en friche et partiellement boisé.



*Vue sur le terrain communal / Illustration du cœur de broussailles avec végétation en périphérie*



*Vue sur le terrain communal*

*Illustration du cœur de broussailles depuis le sentier prenant appui sur la rue du Mont soyer*

Au nord, le secteur 1AUh est longé par la RD n°58. Des terrains à bâtir sont programmés en façade sur rue et un espace a été réservé pour la desserte du cœur d'îlot.

En périphérie du secteur 1AUh, la réalisation de logements HLM vient de s'achever sur le terrain communal au croisement avec la rue d'Amiens.



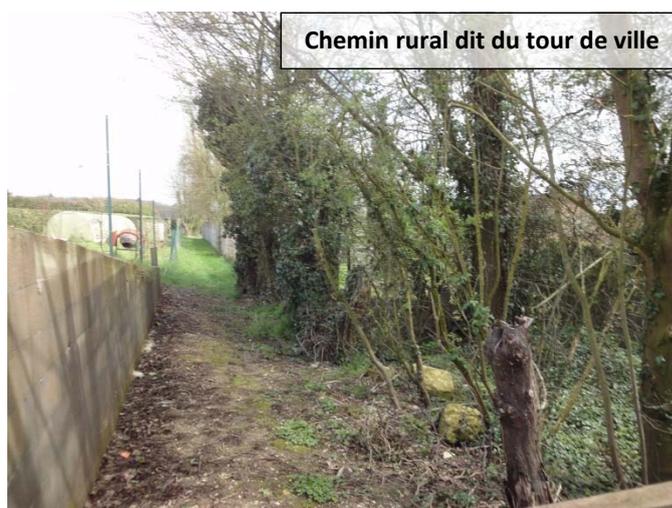
**Logements HLM en périphérie  
du secteur 1AUh**

Le secteur 1AUh est actuellement accessible depuis la rue d'Amiens grâce à une sente piétonne.



Sente depuis la rue d'Amiens  
vers le secteur 1AUh

Le chemin rural dit du tour de ville est actuellement en impasse. Il s'arrête au niveau de la pâture classée en secteur 1AUh. Cette même sente longe le terrain communal au nord.



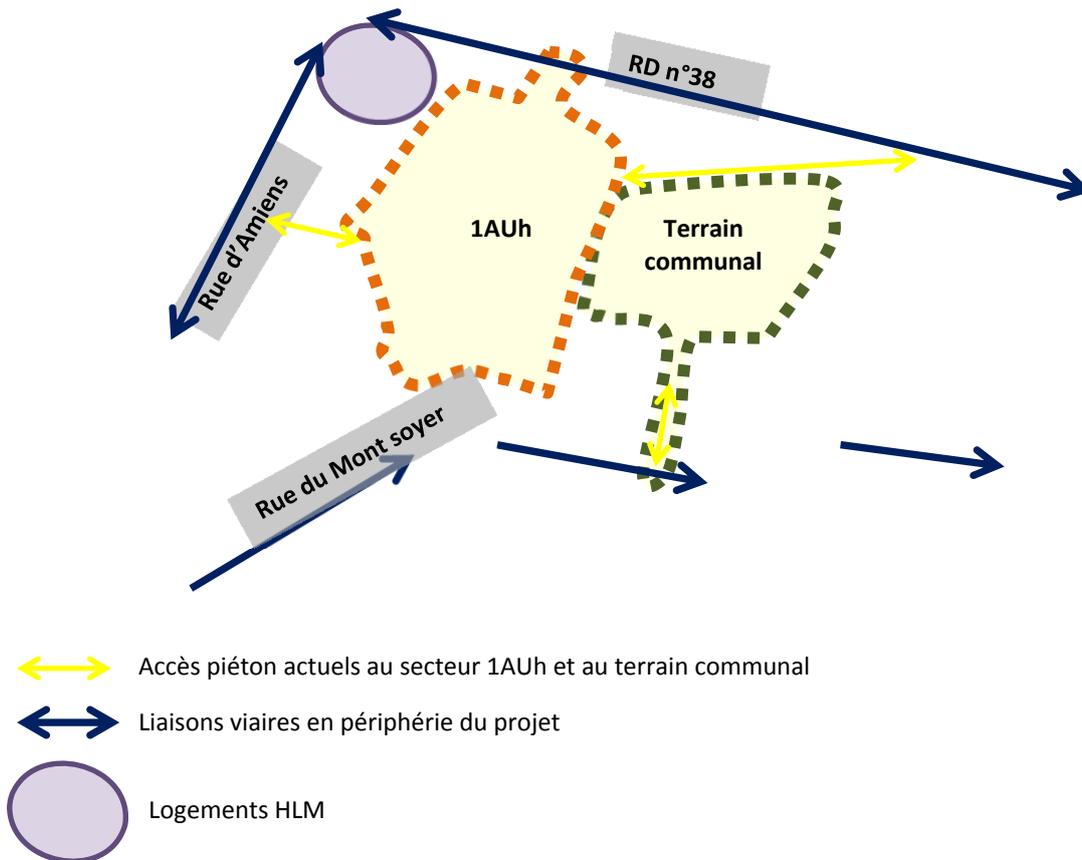
Chemin rural dit du tour de ville

Le terrain communal présente également un accès par la rue du Mont soyer. Cet accès est inclus dans l'entité foncière de la commune de Bonneuil les eaux.



Accès au terrain communal depuis la rue du Mont soyer

## Schéma récapitulatif



Le secteur 1AUh est entouré de bâtis pavillonnaires. 3 exploitations agricoles sont recensées rue d'Amiens et 1 au carrefour avec la RD n°38. Le terrain communal à l'Est correspond à un cœur d'îlot vert que la municipalité souhaite conserver.

### LES OBJECTIFS DEGAGES PAR L'ANALYSE DU SITE

Suivant l'analyse du site, les constats réalisés et les enjeux soulevés, les orientations d'aménagement prennent en compte plusieurs lignes directrices :

- Permettre la densification de l'habitat à proximité des équipements publics
- Améliorer les itinéraires piétons existants en périphérie du secteur d'extension (liaison en cœur d'aménagement)
- Tenir compte de l'accès principal par la RD n°38
- Préserver les talus importants le long de la rue du Mont soyer (création d'accès interdite)

Il est à noter que l'aménagement du site s'insèrera naturellement au sein de l'enveloppe urbaine de Bonneuil les eaux étant donné que le secteur est entouré de bâtis existants et longé par un vaste espace naturel. La préservation des talus le long de la rue du Mont soyer permet de conserver le caractère rural de cette voie d'accès.

## ECHEANCIER PREVISIONNEL DE L'OUVERTURE A L'URBANISATION DES ZONES AU ET DE LA REALISATION DES EQUIPEMENTS

Le secteur 1AUh constitue une zone d'urbanisation à court terme, desservie par tous les réseaux depuis la RD n°38. Un point d'accès aux réseaux peut également être envisagé rue d'Amiens suivant les caractéristiques techniques du projet.

L'aménagement du secteur devra obligatoirement respecter les principes définis au sein du schéma d'aménagement réalisé et joint au présent document. Celui-ci définit notamment les principes d'accès et de circulation.

L'aménagement pourra se faire au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes prévus par les orientations d'aménagement et de programmation de la zone.

## SCHEMA D'AMENAGEMENT

*Cf. page suivante*

Principales caractéristiques du schéma d'aménagement :

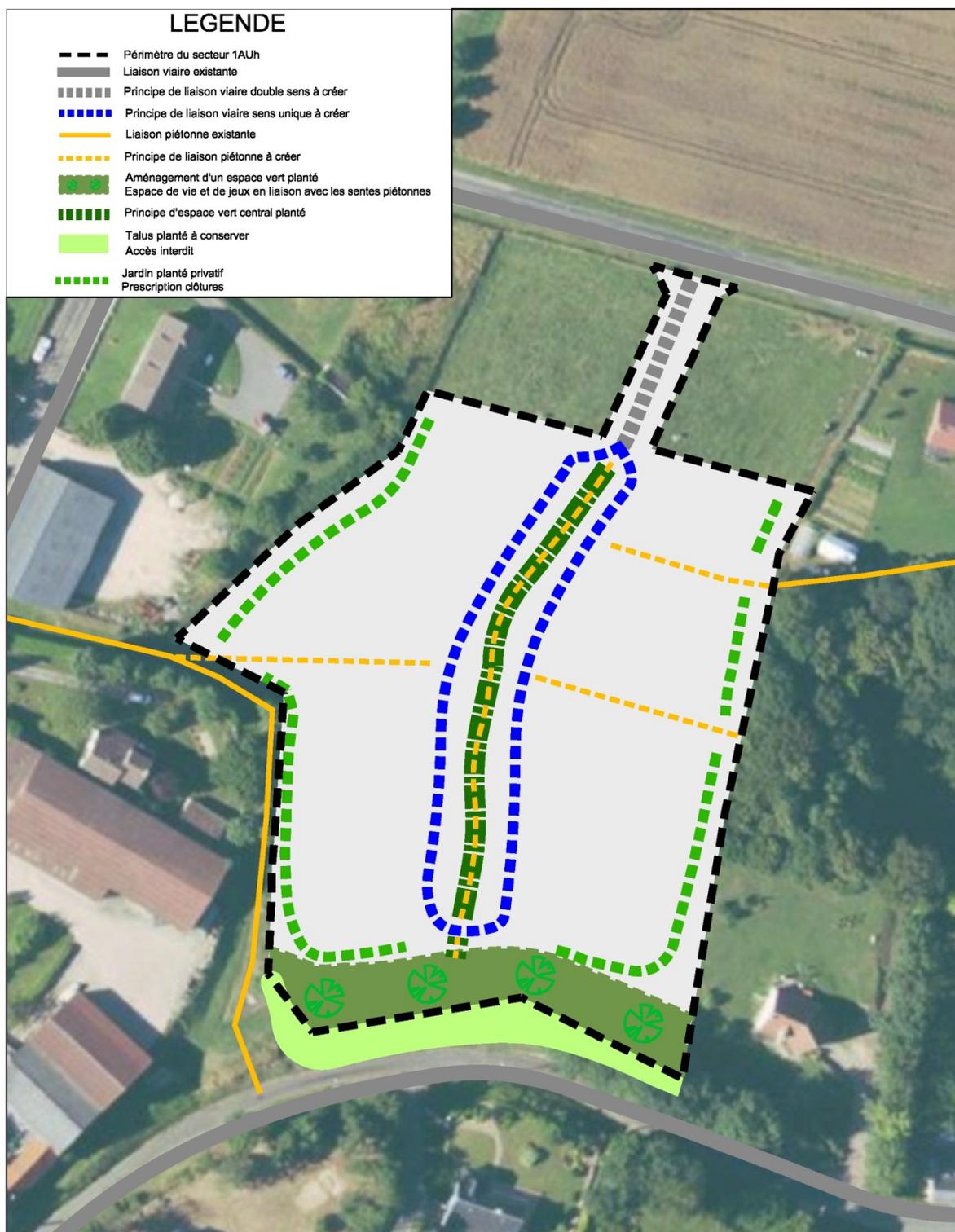
- \* Liaison double sens depuis la rue de Croissy (RD n°38). Ce point servira obligatoirement de point d'accès et de point de sortie.
- \* Cette voie en double sens se poursuit par un principe d'espace vert central planté. Cette orientation offre une perspective sur l'aménagement d'un espace vert à l'extrémité sud du secteur et offre un large espace de respiration en cœur d'aménagement. Cet espace vert présente la particularité de reculer les limites de propriété privée par rapport au haut de talus le long de la rue du mont soyer.
- \* Les espaces aménagés seront reliés au proche environnement par la réalisation de nouvelles sentes piétonnes. Des liaisons vers la rue d'Amiens, vers le sentier du tour de ville et vers le parc communal sont imposées.
- \* La desserte viaire de l'ensemble de l'espace intérieur se fait par une voie en sens unique de part et d'autre de l'espace central planté. Chaque lot d'habitation aura donc une perspective sur l'espace vert central et un accès direct aux espaces de vie et de jeux aménagés.
- \* Prescription de clôtures sur les différentes périphéries du site afin de préserver les différents riverains de ce nouvel aménagement (cf. règlement écrit du secteur 1AUh)
- \* Conservation du talus planté le long de la rue du Mont soyer avec interdiction de réaliser de nouveaux accès.

# SCHEMA D'AMENAGEMENT



Commune de Bonneuil les eaux

Orientations d'aménagement et de programmation / Secteur 1AUh



Plan Local d'Urbanisme de Bonneuil les eaux  
Orientations d'Aménagement et de Programmation

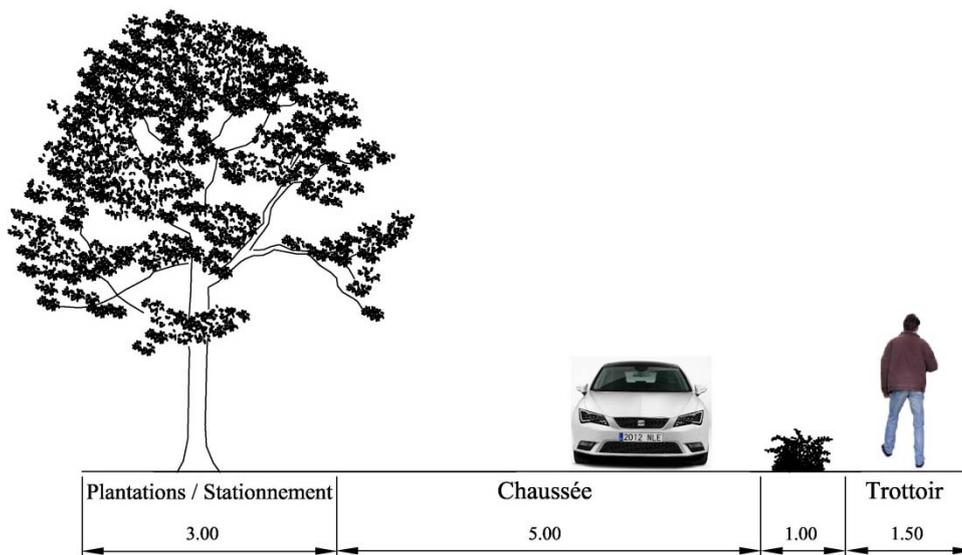
## PRINCIPALES CARACTERISTIQUES DES VOIES ET ESPACE PUBLICS

Les principes de voirie suivants devront obligatoirement être respectés lors de l'aménagement du secteur 1AUh. Les largeurs présentées sont des largeurs minimum. Des largeurs supérieures pourront être aménagées.

La voie à double sens pourra être de deux types suivant la réalisation de places de stationnement ou pas. Il convient de se reporter aux dispositions réglementaires afin de connaître la réglementation.

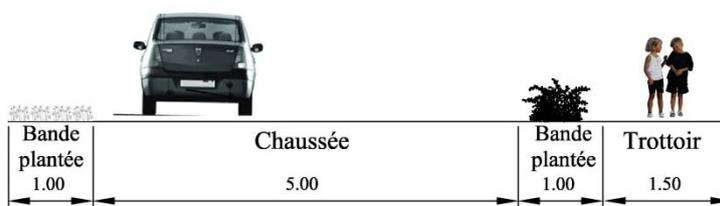
### Coupe de voirie

#### Voie à double sens / Principe 1



### Coupe de voirie

#### Voie à double sens / Principe 2



L'espace vert central présentera diverses typologies qui devront obligatoirement toutes être respectées au sein de sa longueur totale. L'aménagement des espaces de stationnement est obligatoire mais pourra présenter une implantation différente de celle représentée.

Cf. schémas page suivante

Coupe de voirie

Voies en sens unique avec espace vert central

Elargissement ponctuel avec aménagement d'espaces de stationnement ou espaces de vie et de jeu

