



# PLAN LOCAL D'URBANISME

10U15

Rendu exécutoire  
le



## ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Date d'origine :

Janvier 2019

3

ARRET du Projet - Dossier annexé à la  
délibération municipale du 13 juin 2018

APPROBATION - Dossier annexé à la  
délibération municipale du 06 février 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

## Site du cœur d'îlot à Bouvincourt

### NOTICE EXPLICATIVE

Conformément aux articles L151-6 à L151-7 et R151-6 à R151-8 du code de l'urbanisme (articles L.123-1-4 et R.123-1 du code de l'urbanisme dans sa version avant le 1<sup>er</sup> janvier 2016) 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 et garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères, notamment en entrée de ville.

Il s'agit des orientations d'aménagement et de programmation relatives aux terrains enclavés entre la rue des Racques, rue Henri Lambert et rue Charles Morenville, composés des parcelles cadastrées section AZ n°206, 207, 208, 213, 214, 215, 230, 231, 232, 233, 240, 290 et d'une partie des parcelles n°117, 225, 234 et 289, classées en zone à urbaniser « 1AUh » au plan de découpage en zones.

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

- L'aménagement du secteur 1AUh est soumis à une ou plusieurs opération(s) d'ensemble.
- Une qualité architecturale sur la zone est souhaitée, de manière à intégrer rapidement et parfaitement le nouveau secteur au reste du tissu bâti. Une architecture bioclimatique et contemporaine est préconisée, visant à une réduction de la consommation d'énergie dans la construction. L'utilisation de matériaux biosourcés sera privilégiée, notamment le bois (d'essences locales) ou matériaux composites d'aspect bois de façon à conserver les caractéristiques d'un cœur d'îlot vert.
- Une qualité paysagère sur la zone est souhaitée de manière à conserver les caractéristiques paysagères d'un « cœur d'îlot vert » à dominante végétale. La frange au contact des terrains déjà bâtis devra conserver les essences végétales présentes (ou les replanter), ou bien, en l'absence de végétation, créer une emprise arborée.
- Sur ce secteur, il sera demandé au dépositaire du projet d'établir une réglementation d'urbanisme (règlement de lotissement, cahier des charges, etc.) visant à ces objectifs. La cohérence de l'ensemble du projet sera appréciée par la collectivité, qui se réserve le droit de refuser le projet sur la base de la qualité urbaine, architecturale et paysagère.

#### 2/ Dispositions portant sur l'habitat :

- La totalité des constructions qui seraient réalisées dans le secteur devra conduire à la réalisation de 15 à 17 logements afin de répondre aux objectifs du PADD.

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






- Il convient d'envisager un bouclage de la voie interne depuis la rue des Racques jusqu'à la rue Charles Morenville. Un sens de circulation est préconisé avec un accès au secteur depuis la rue des Racques et la sortie sur la rue Charles Morenville.
- 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 rue des Racques ou la rue Charles Morenville.

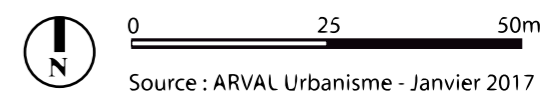
# ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION : SITE DU COEUR D'ÎLOT À BOULINCOURT



## LEGENDE

-  Périmètre du secteur soumis aux OAP
-  Principe de voie à aménager
-  Principe de voie à envisager, à déterminer selon la faisabilité foncière
-  Emprise dans laquelle de nouvelles constructions à usage d'habitation peuvent s'implanter à condition d'avoir une architecture contemporaine et/ou
-  Emprises arborées à préserver ou à créer

**RÉALISATION D'UNE QUINZAINE DE LOGEMENTS**  
Superficie : 1,5 hectare  
Densité moyenne : 12 logements / ha



# ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

## Secteur dit « Les aires de Ronquerolles » rue du Pont de Terre NOTICE EXPLICATIVE

Conformément aux articles L151-6 à L151-7 et R151-6 à R151-8 du code de l'urbanisme (articles L.123-1-4 et R.123-1 du code de l'urbanisme dans sa version avant le 1<sup>er</sup> janvier 2016) 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 et garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères, notamment en entrée de ville.

Ces orientations d'aménagement et de programmation portent sur le secteur situé au lieu-dit « Les aires de Ronquerolles », entre la rue du Pont de Terre, le chemin rural du Pont de Terre et l'ancien site agricole d'élevage de volailles, composé des parcelles cadastrées section AI n° 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17 et 18, classées en zone à urbaniser « 1AUh » au plan de découpage en zones.

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

- L'aménagement du secteur 1AUh est soumis à une seule opération d'ensemble, porté par un aménageur unique (public ou privé), afin d'éviter qu'une construction isolée ne remette en cause l'aménagement du reste de la zone. De plus, compte tenu de la surface relativement importante à desservir par les réseaux publics et de la faible capacité financière de la commune, l'aménageur sera tenu de participer au financement des réseaux nécessaires à la viabilisation du secteur.
- L'aménagement à envisager devra contribuer à renforcer la centralité de Ronquerolles et chercher à créer du lien entre ce futur quartier et la centralité autour de l'école maternelle et des commerces situés à 400 m, rue Bernard Laurent (RD151).
- Une qualité architecturale sur la zone est souhaitée, de manière à intégrer rapidement et parfaitement le nouveau secteur au reste du tissu bâti. Une architecture bioclimatique et contemporaine est préconisée, visant à une réduction de la consommation d'énergie dans la construction.
- Une qualité paysagère et urbaine sur le secteur est souhaitée. Le quartier devra être envisagé autour d'un espace vert au cœur du secteur, pouvant être agrémenté d'installations de loisirs et de détente, à concevoir comme un lieu de rencontres des habitants, à dominante végétalisée et pouvant également jouer un rôle dans la gestion intégrée des eaux pluviales (bassin de rétention paysager, noues...).
- Afin d'intégrer le futur quartier au paysage, l'arrière des terrains situés sur les franges du secteur (au contact du chemin rural du Pont de Terre à l'ouest et au nord, des bâtiments agricoles à l'est et du chemin rural des Aires de Ronquerolles au sud), est à traiter en espace vert de type jardins attenants à une construction, restant à dominante végétale. Une bande plantée de types haie d'essences variées, à réaliser par l'aménageur avant commercialisation des terrains sur l'ensemble des franges du secteur, permettra de limiter l'impact paysager.
- Sur ce secteur, il sera demandé au dépositaire du projet d'établir une réglementation d'urbanisme (règlement de lotissement, cahier des charges, etc.) visant à ces objectifs. La

cohérence de l'ensemble du projet sera appréciée par la collectivité, qui se réserve le droit de refuser le projet sur la base de la qualité urbaine, architecturale et paysagère.

## 2/ Dispositions portant sur l'habitat :

- La totalité des constructions qui seraient réalisées dans le secteur devra conduire à la réalisation d'une quarantaine de logements afin de répondre aux objectifs du PADD.
- Un effort de diversification de l'offre de logements est attendu, en privilégiant des typologies d'habitat groupé, intermédiaire ou petits collectifs sur les emprises situées côté rue du Pont de Terre et au cœur du secteur, au contact de l'espace vert à créer, pour répondre notamment aux besoins des jeunes ménages souhaitant occuper un logement adapté à proximité des équipements scolaires, services et commerces de Ronquerolles.

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

- L'accès et la sortie de l'ensemble du secteur se fera depuis la rue du Pont de Terre. L'aménagement de cette voie interne prévoira un bouclage de façon à éviter les voies en impasse. Un sens de circulation au sein du quartier pourra être instauré.
- L'aménagement du secteur devra anticiper une éventuelle opération future à l'est, sur l'emprise aujourd'hui occupée par d'anciens bâtiments agricoles amenés à muter à long terme, et conserver un accès depuis la voie interne à créer soit vers la rue Bernard Laurent, soit vers un second accès rue du Pont de Terre (notamment sur la parcelle cadastrée section AI n°30).
- L'aménagement du secteur prévoira des emprises suffisantes pour assurer le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des logements (deux places de stationnement par logement sur l'emprise de la propriété) et aux besoins des visiteurs (prévoir du stationnement le long des voies à créer).
- Des cheminements piétons devront être prévus entre la rue du Pont de Terre et l'espace vert à créer, et entre la rue du Pont de Terre et le chemin rural existant dit « Les Aires de Ronquerolles », (qui rejoint la rue Bernard Laurent plus au nord), à maintenir et à valoriser dans le cadre de l'opération d'ensemble.

# ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION : SECTEUR LES AIRES DE RONQUROLLES RUE DU PONT DE TERRE



## LEGENDE

- ■ ■ Périmètre des secteurs soumis aux OAP
- Emprise dans laquelle de nouvelles constructions à usage d'habitation peuvent s'implanter (en privilégiant l'habitat de type individuel ou individuel groupé)
- Emprise dans laquelle de nouvelles constructions à usage d'habitation peuvent s'implanter (en privilégiant l'habitat de type collectif ou intermédiaire)
- ← ■ ■ ■ → Principe de voie à aménager
- Principe d'accès à long terme à maintenir
- ← - - - → Cheminement doux à aménager
- Cheminement à existant à conforter
- Centralité de quartier à valoriser en espace vert avec gestion des eaux pluviales
- ~ ~ ~ Traitement végétalisé, fond de jardins, principe de recul du bâti des berges

**RÉALISATION D'UNE QUARANTAINE DE LOGEMENTS**  
**Superficie : 2,6 hectares**  
**Densité moyenne : 17 logements / ha**

# ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

## Secteur Avenue de la Forêt de Hez / Philippe Courtial (côté Est)

### NOTICE EXPLICATIVE

Conformément aux articles L151-6 à L151-7 et R151-6 à R151-8 du code de l'urbanisme (articles L.123-1-4 et R.123-1 du code de l'urbanisme dans sa version avant le 1<sup>er</sup> janvier 2016) 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 et garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères, notamment en entrée de ville.

Ces orientations d'aménagement et de programmation portent sur l'emprise située le long de l'avenue de la Forêt de Hez / Avenue Philippe Courtial (RD931), entre le chemin rural dit du Bosquet Fétu et le giratoire permettant l'accès à la RN31, présentant un caractère constructible puisque desservi et équipé par les réseaux de capacité suffisante (à l'exception du réseau d'assainissement) et déjà bâti de l'autre côté de la voirie. L'emprise du secteur s'étend sur la partie des parcelles cadastrées section ZC n°18, 19, 20, 21, 22 et 23 directement accessible depuis l'avenue et correspond aux emprises déjà bâties côté sud de l'avenue de la Forêt de Hez/avenue Philippe Courtial. Ce secteur est classé en zone 2AUh sur le plan de découpage en zones.

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

- Ce secteur 2AUh est destiné à l'ouverture à l'urbanisation à long terme, sous condition que les zones 1AUh aient été par ailleurs aménagées. Son ouverture à l'urbanisation nécessite une modification du PLU.
- L'aménagement de ce secteur devra nécessairement être aménagé sous forme d'une seule opération d'ensemble afin d'éviter qu'une construction isolée ne remette en cause l'aménagement du reste de la zone, ou, à l'inverse, que l'ensemble des logements prévus dans la programmation ne soient réalisés que sur une partie du secteur.
- Compte tenu de la surface relativement importante à desservir par les réseaux publics et de la faible capacité financière de la commune, l'aménageur sera tenu de participer au financement des réseaux nécessaires à la viabilisation du secteur, et notamment au raccordement de l'ensemble des futures constructions au réseau d'assainissement existant au droit de l'emprise soumise aux OAP.
- Une qualité architecturale homogène sur la zone est souhaitée, de manière à intégrer rapidement et parfaitement le nouveau secteur au reste du tissu bâti existant, en cherchant à valoriser et requalifier la traversée d'Agnetz par la RD931.
- Une qualité paysagère sur le secteur est souhaitée. De ce fait, une emprise le long de l'avenue de la Forêt de Hez/avenue Philippe Courtial devra être aménagée en espace public comprenant du stationnement et des massifs plantés, dans l'esprit des aménagements paysagers réalisés côté sud de la voirie.

Au nord du secteur, est demandé l'aménagement d'un merlon paysager, planté d'essences locales, d'une hauteur suffisante pour limiter les nuisances sonores par rapport à la RN31, et pour assurer la gestion de la frange paysagère du secteur au contact de l'espace agricole.



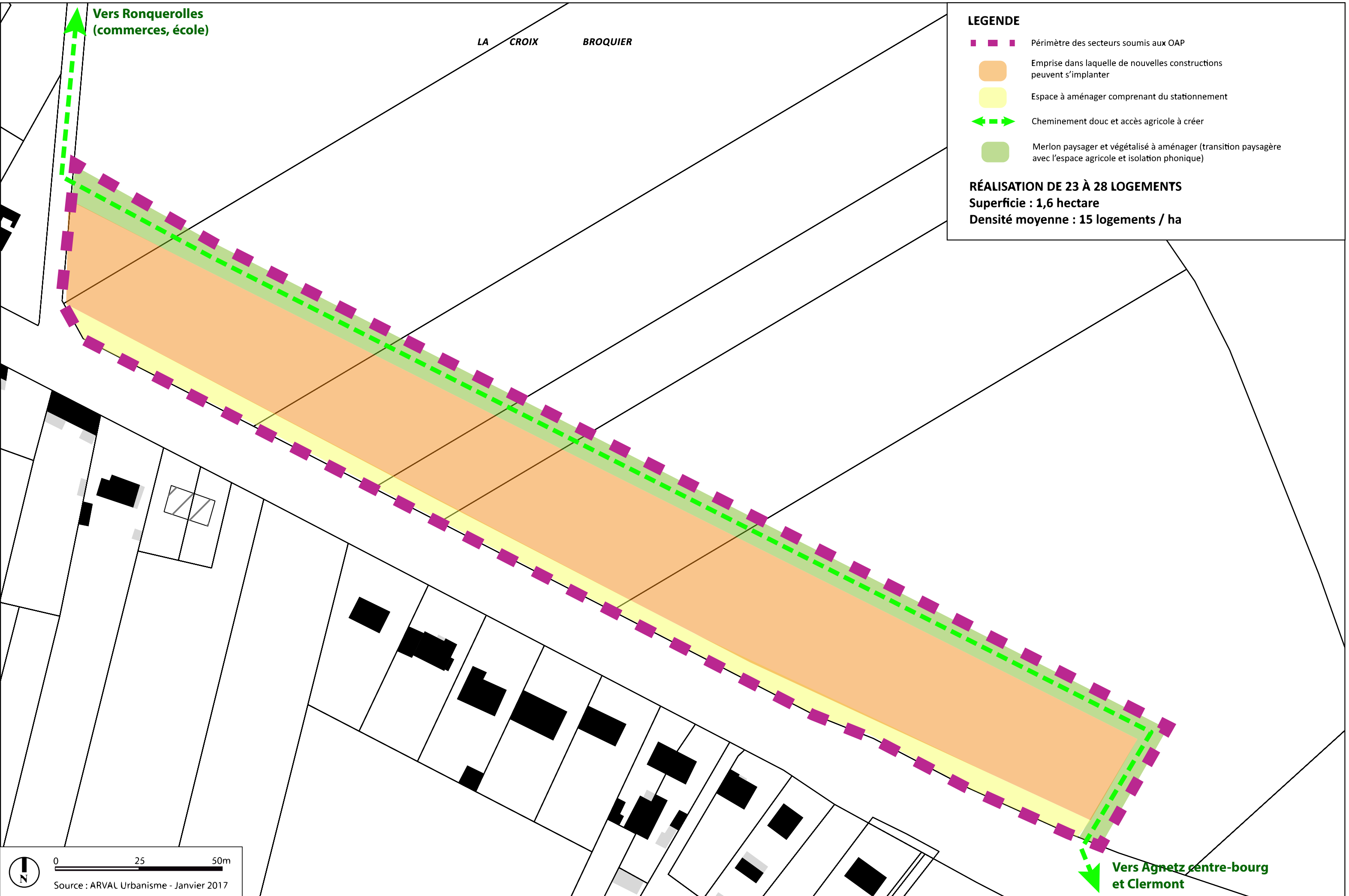
## 2/ Dispositions portant sur l'habitat :

- Le secteur est uniquement à vocation d'habitat et devra conduire à la réalisation de 23 à 28 logements afin de répondre aux objectifs chiffrés du PADD.

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

- L'accès aux terrains en mesure de recevoir de nouveaux logements se fera depuis l'avenue de la Forêt de Hez/Avenue Philippe Courtial. Il n'est pas envisagé de nouveaux accès depuis le chemin rural du Bosquet Fétu dont le caractère piétonnier et non viabilisé devra être maintenu afin de permettre l'accès aux terres agricoles.
- Le stationnement des véhicules devra être correctement géré (deux places de stationnement par logement sur l'emprise de la propriété). Afin de ne pas entraver la circulation des véhicules sur l'avenue de la Forêt de Hez/avenue Philippe Courtial, des emplacements de stationnement venant en limite entre l'emprise privée du terrain et l'emprise publique sont demandés.
- Une liaison piétonne est à prévoir le long de l'avenue de la Forêt de Hez/avenue Philippe Courtial, ainsi qu'un cheminement piéton et le maintien d'un accès agricole d'au moins 6 mètres de large côté nord du merlon paysager à créer (côté espace agricole). Ce cheminement permettra de relier le bourg d'Agnetz à Ronquerolles, en passant par les cheminements existants rue des Buttes, le long des infrastructures sportives (à l'est), le long de la RD931 jusqu'au cheminement rural dit du Bosquet Fétu menant à la rue des Patis à Ronquerolles.

# ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION : SECTEUR AVENUE DE LA FORÊT DE HEZ



## LEGENDE

- Périimètre des secteurs soumis aux OAP
- Emprise dans laquelle de nouvelles constructions peuvent s'implanter
- Espace à aménager comprenant du stationnement
- ↔ Cheminement doux et accès agricole à créer
- Merlon paysager et végétalisé à aménager (transition paysagère avec l'espace agricole et isolation phonique)

**RÉALISATION DE 23 À 28 LOGEMENTS**  
**Superficie : 1,6 hectare**  
**Densité moyenne : 15 logements / ha**

Vers Ronquerolles  
(commerces, école)

LA CROIX BROQUIER

Vers Agnetz centre-bourg  
et Clermont

# **ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION**

## **Secteurs Avenue de la Forêt de Hez / Philippe Courtial (entrée de ville côté Ouest)**

### **NOTICE EXPLICATIVE**

Conformément aux articles L151-6 à L151-7 et R151-6 à R151-8 du code de l'urbanisme (articles L.123-1-4 et R.123-1 du code de l'urbanisme dans sa version avant le 1<sup>er</sup> janvier 2016) 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 et garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères, notamment en entrée de ville.

Ces orientations d'aménagement et de programmation portent sur les emprises restées libres de construction situées de part et d'autre de l'avenue de la Forêt de Hez/avenue Philippe Courtial (RD931), depuis le carrefour avec la rue de la Canonnière/rue des Patis. Ces secteurs présentent un caractère constructible puisque desservis et équipés par l'ensemble des réseaux et déjà bâti de l'autre côté de la voirie.

Il s'agit d'une emprise située au nord de l'avenue, composée des parcelles cadastrées Section ZB n°44, 45 et 20, englobant un corps de ferme pouvant recevoir de nouvelles constructions et dont le bâti existant peut être amené à muter dans l'hypothèse d'un changement de destination de leur usage actuel (exploitation agricole); et d'une emprise située au sud de l'avenue, composée des parcelles cadastrées Section V n°227 et Section AX n°2 et n°3. Ces deux secteurs sont classés en zone urbaine « UB » au plan de découpage en zones.

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

- L'aménagement de chacun des deux secteurs se fera à partir d'une ou plusieurs opération(s) d'ensemble, afin d'éviter qu'une construction isolée ne remette en cause l'aménagement du reste de l'emprise.
- Une qualité architecturale homogène sur la zone est souhaitée, de manière à intégrer rapidement et parfaitement les nouveaux secteur au reste du tissu bâti existant, en cherchant à valoriser la traversée d'Agnetz par la RD931.

A ce titre, le bâtiment ancien du corps de ferme (en briques, enduit et en tuiles petit moule) méritent d'être préservés et valorisés : il conviendra de privilégier la réutilisation des bâtiments existants pour créer de nouveaux logements et/ou activités compatibles selon la réglementation du PLU. Le mur ancien en pierres et briques qui enclot une partie de la parcelle cadastrée section ZB n°20 devra être préservé, et l'accès à l'opération devra privilégier l'accès existant de façon à limiter les nouveaux percements nécessaires au passage de la voirie.

- Une qualité paysagère sur le secteur est souhaitée de façon à valoriser le paysage de l'entrée de ville ouest du tissu aggloméré d'Agnetz. De ce fait, un espace paysager est à aménager à l'angle de l'avenue de la Forêt de Hez/avenue Philippe Courtial et de la rue des Patis : il pourra s'agir d'un espace planté d'essences locales de haute tige suffisamment dense pour faciliter l'intégration du bâti, à réaliser par l'aménageur avant commercialisation des terrains.

L'arrière des terrains situés sur les franges des deux secteurs, au contact des espaces agricoles est à traiter en espace vert de type jardins attenants aux constructions, restant à dominante végétale. Une bande plantée de types haie d'essences variées, à réaliser là aussi par l'aménageur avant commercialisation des terrains, permettra de limiter l'impact paysager.

Les pourtours de la parcelle actuellement occupée par les hangars et bâtis légers du corps de ferme seront aménagés en jardinets (espaces enherbés et plantés) attenants aux logements envisagés de façon à créer une frange paysagère entre l'espace agricole situé au nord et à l'ouest et l'opération projetée.

- Dans ce secteur, le porteur de projet devra s'assurer que l'étude des sols permette la réalisation du projet d'aménagement sans risque d'inondation par remontée de nappes des futures constructions.
- L'aménagement du secteur ne pourra être autorisé que sous réserve d'une compatibilité avec l'activité d'élevage avoisinante.

## 2/ Dispositions portant sur l'habitat :

- Sur le secteur au nord de l'avenue de la Forêt de Hez/avenue Philippe Courtial, la totalité des constructions qui seraient réalisées doit conduire à la réalisation d'une quinzaine de logements (pouvant être répartis entre une dizaine de logements par réhabilitation du corps de ferme et environ 5 logements sur le reste du secteur).
- Sur le secteur au sud de l'avenue de la Forêt de Hez/avenue Philippe Courtial, la totalité des constructions qui seraient réalisées doit conduire à la réalisation de 6 à 8 logements afin de répondre aux objectifs du PADD tout en restant compatible avec le tissu bâti avoisinant.
- Un effort de diversification de l'offre est attendu par réhabilitation du corps de ferme, en privilégiant la primo-accession ou l'offre locative pour répondre notamment aux besoins des jeunes ménages ou des personnes âgées. Les nouveaux logements à créer pourront notamment correspondre à des typologies d'habitat groupé ou intermédiaire, dont la forme urbaine devra être en harmonie avec les bâtiments existants du corps de ferme à maintenir.

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

- L'accès aux terrains en mesure de recevoir de nouveaux logements pourra se faire par le biais d'un bouclage entre l'avenue Philippe Courtial et la rue des Pâtis, tout en veillant à sécuriser les accès sur la route départementale 931.
- Le stationnement des véhicules devra être correctement géré (deux places de stationnement par logement sur l'emprise de la propriété). Afin de ne pas entraver la circulation des véhicules sur l'avenue de la Forêt de Hez/avenue Philippe Courtial, des emplacements de stationnement venant en limite entre l'emprise privée du terrain et l'emprise publique sont demandés.
- Le chemin de remembrement existant à travers le secteur sud sera maintenu afin de permettre l'accès aux terres agricoles. En outre, deux autres accès pourront être créés en limite à l'Est et à l'Ouest du secteur, en fonction des besoins des exploitants agricoles leur permettant d'accéder aux pièces de culture enclavées entre la rue de l'Empire et l'avenue de la Forêt de Hez/avenue Philippe Courtial.
- Des liaisons piétonnes sont à prévoir au nord et au sud de l'avenue de la Forêt de Hez/avenue Philippe Courtial, permettant de relier les secteurs au bourg d'Agnetz et à Ronquerolles.

# ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION : ENTRÉE OUEST (GICOURT)



## LEGENDE

- Périmètre des secteurs soumis aux OAP
- Emprise dans laquelle de nouvelles constructions à usage d'habitation peuvent s'implanter
- Emprise dans laquelle de nouvelles constructions à usage d'habitation peuvent s'implanter (en privilégiant l'habitat de type collectif ou intermédiaire)
- Emprise destinée principalement à la création de logements (sur bâti existant à privilégier)
- Bâti agricole léger pouvant être supprimé
- Espace à aménager comprenant du stationnement
- Espace paysager à aménager
- Espace à traiter en jardinets attendant aux logements envisagés
- Traitement végétalisé, fond de jardins, transition avec l'espace agricole
- Cheminement à existant à conforter
- Chemin permettant l'accès aux terres agricoles à conserver ou à créer
- Accès existant à aménager et à sécuriser : accès véhicule à privilégier
- Mur en pierre à préserver

**OPÉRATION AU SUD DE L'AVENUE :**  
**RÉALISATION DE 6 à 8 LOGEMENTS**  
 Superficie : 0,6 hectare  
 Densité moyenne : 15 logements / ha

**OPÉRATION AU NORD DE L'AVENUE :**  
**RÉALISATION D'UNE QUINZAINE DE LOGEMENTS**  
 Superficie : 0,8 hectare  
 Densité moyenne : 19 logements / ha

# ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

## Secteur rue du Pont Roy à Ronquerolles (entrée de ville nord-ouest)

### NOTICE EXPLICATIVE

Conformément aux articles L151-6 à L151-7 et R151-6 à R151-8 du code de l'urbanisme (articles L.123-1-4 et R.123-1 du code de l'urbanisme dans sa version avant le 1<sup>er</sup> janvier 2016) 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 et garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères, notamment en entrée de ville.

Il s'agit des orientations d'aménagement et de programmation relative au secteur présentant un caractère constructible puisque desservi et équipé par l'ensemble des réseaux et déjà bâti de l'autre côté de la voirie, situé le long de la rue du Pont Roy (RD151) à Ronquerolles. Ce secteur se compose de la partie de la parcelle cadastrée Section AE n°72 située le long de l'emprise publique, inscrit en zone « UB » au plan de découpage en zones.

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

- L'aménagement du secteur se fera à partir d'une ou plusieurs opération(s) d'ensemble, afin d'éviter qu'une construction isolée ne remette en cause l'aménagement du reste de l'emprise.
- Une qualité architecturale homogène sur la zone est souhaitée, de manière à intégrer le nouveau secteur au reste du tissu déjà bâti, notamment aux habitations existantes le long de cette même rue.
- Une bande plantée (type haies d'essences variées) sur les franges du secteur au contact avec l'espace agricole permettra de limiter l'impact paysager, à réaliser avant commercialisation des terrains. L'implantation des constructions se fera côté rue de façon à maintenir le fond des terrains en jardins à traiter en espace vert, planté et végétalisé.

#### 2/ Dispositions portant sur l'habitat :

- La programmation de logements devra être compatible avec les objectifs du PADD, et respecter au minimum les densités observées sur les terrains voisins, soit la réalisation de 8 à 10 logements attendus.

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

- Les terrains seront directement desservis depuis la rue du Pont Roy.
- Une bande le long de l'emprise publique de la rue du Pont Roy sera aménagée pour recevoir du stationnement ouvert au public.
- Une liaison piétonne est à prévoir le long de la rue du Pont Roy permettant de relier le secteur à la centralité principale de Ronquerolles.

# ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION: ENTRÉE NORD-OUEST (RONQUEROLLES)



## LEGENDE

- Périimètre des secteurs soumis aux OAP
- Emprise dans laquelle de nouvelles constructions peuvent s'implanter
- Espace à aménager comprenant du stationnement et un cheminement piéton
- ← → Cheminement à aménager
- Traitement végétalisé, fond de jardins, transition avec l'espace agricole

**RÉALISATION DE 8 À 10 LOGEMENTS**  
Superficie : 0,6 hectare  
Densité moyenne : 16 logements / ha

# **ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION**

## **Site d'activités de Ramecourt dit « La Croix Verte »**

### **NOTICE EXPLICATIVE**

Conformément aux articles L151-6 à L151-7 et R151-6 à R151-8 du code de l'urbanisme (articles L.123-1-4 et R.123-1 du code de l'urbanisme dans sa version avant le 1<sup>er</sup> janvier 2016) 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 et garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères, notamment en entrée de ville.

Il s'agit des orientations d'aménagement et de programmation relative au secteur 1AUe situé au lieu-dit « Ramecourt » en limite avec le pôle urbain voisin de Clermont. Il s'agit d'un site identifié à l'échelle intercommunale par la Communauté de Communes du Pays Clermontois et dont les terrains sont en cours de commercialisation. Les parcelles cadastrées AS n°40, n°28, n°6, n°10 et n°29 sont donc vouées à recevoir de nouvelles constructions à des fins économiques ou d'équipements d'intérêt collectif en continuité du site existant.

#### 1/ Dispositions portant sur l'aménagement de ces secteurs :

- L'aménagement du secteur se fera à partir d'une ou plusieurs opération(s) d'ensemble et doit veiller à respecter le schéma d'ensemble.
- La conception de ce nouvel ensemble bâti contribuera à renforcer le site d'activités économiques local, en permettant d'agrandir l'offre d'activités économiques (commerces, artisanats, activités tertiaires, hébergement hôtelier et touristique, restauration) mais également l'offre d'équipements d'intérêt collectif en continuité des activités et équipements existants déjà implantés (moyenne surface commerciale de Lidle, Hôtel le Clermotel, Collège Jeanne d'Arc, bureaux de la fédération départementale des chasseurs de l'Oise...). 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 les zones est demandée de manière à intégrer rapidement et parfaitement les nouveaux bâtiments et les nouvelles installations à l'existant.
- Une qualité paysagère sur les zones est demandée de manière à s'intégrer dans le paysage, et de manière à limiter la co-visibilité avec la trame urbaine à vocation dominante d'habitat à l'Est. De ce fait, une frange paysagère constituée de haies vives champêtres en limite Nord-Est du secteur sera à réaliser.

#### 2/ Dispositions portant sur l'habitat :

- Les constructions destinées au logement des personnes sont autorisées à condition qu'elles soient nécessaires à la surveillance, l'entretien ou la direction des entreprises.



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

- L'accès principal à l'emprise destinée aux activités et équipements collectifs autorisés se fera depuis la rue Siméon Guillaume de la Roque (RD931) dont le débouché devra être géré de manière à garantir une sécurité optimale pour les véhicules. Un bouclage devra être prévu jusqu'à la rue de la Croix Verte.
- Cette voirie à créer sera située au niveau de la servitude liée au réseau électrique projeté (entre les postes de Carrières et Breteuil), générant un périmètre inconstructible de 3 mètres de part et d'autre des câbles enfouis (cf : liste des servitudes en annexe du PLU).
- Un bouclage est également à envisagé jusqu'à l'impasse de la Croix Verte à l'est du secteur.

# ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION : SITE D'ACTIVITÉS DE RAMECOURT

- LEGENDE**
- Périimètre du secteur soumis aux OAP
  - ↔ Principe de voie à aménager
  - Carrefour à sécuriser
  - Urbanisation possible à vocation principale d'activités
  - Pourtour végétal à constituer

Superficie : 3,6 hectares



# **ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION**

## **Site d'activités de Ronquerolles dit « ZA du Pâtis» NOTICE EXPLICATIVE**

Conformément aux articles L151-6 à L151-7 et R151-6 à R151-8 du code de l'urbanisme (articles L.123-1-4 et R.123-1 du code de l'urbanisme dans sa version avant le 1<sup>er</sup> janvier 2016) 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 et garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères, notamment en entrée de ville.

Il s'agit des orientations d'aménagement et de programmation relative au secteur 1AUe situé à l'ouest de Ramecourt et accessible depuis la rue des Patis. Il s'agit d'un site identifié à l'échelle intercommunale par la Communauté de Communes du Pays Clermontois et dont les terrains sont essentiellement voués au développement des activités déjà implantées sur le secteur. Les parcelles cadastrées AH n°1, 2, 3, 4 et 5 sont donc vouées à recevoir de nouvelles constructions à des fins économiques, en continuité du site existant, et notamment de des activités industrielles ou artisanales, en raison de leur situation à l'écart de la trame bâtie de Ronquerolles.

### 1/ Dispositions portant sur l'aménagement de ces secteurs :

- L'aménagement du secteur se fera à partir d'une ou plusieurs opération(s) d'ensemble et doit veiller à respecter le schéma d'ensemble.
- La conception de ce nouvel ensemble bâti contribuera à renforcer le site d'activités économiques en permettant l'extension des activités déjà implantées (entreprise de production de béton et industrie de peinture routière). 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 les zones est demandée de manière à intégrer rapidement et parfaitement les nouveaux bâtiments et les nouvelles installations à l'existant.
- Une qualité paysagère sur les zones est demandée de manière à s'intégrer dans le paysage de la vallée de la Brèche, et de manière à limiter la co-visibilité avec la trame urbaine à vocation dominante d'habitat à l'Est. De ce fait, une frange paysagère constituée de haies vives champêtres en limite Est et le long du chemin rural dit « Voirie de Vaches » sera à réaliser.

### 2/ Dispositions portant sur l'habitat :

- Les constructions destinées au logement des personnes sont autorisées à condition qu'elles soient nécessaires à la surveillance, l'entretien ou la direction des entreprises.

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

- L'accès à l'emprise destinée aux activités autorisées se fera depuis la rue des Patis, ou directement depuis les parcelles déjà occupées par les entreprises existantes.
- L'aménagement du secteur devra permettre le maintien et la valorisation du chemin rural dit « Voirie des Vaches » qui relie la rue Dorée à la forêt domaniale de Hez-Froidmont.

# ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION : SITE D'ACTIVITÉS DE RONQUEROLLES

## LEGENDE

- Périètre du secteur soumis aux OAP
- ↔ Principe de voie ou d'accès à privilégier
- Urbanisation possible à vocation principale d'activités
- Pourtour végétal à conserver ou à constituer
- Cheminement à existant à conforter

Superficie : 1,5 hectares

