



RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

10U19

Rendu exécutoire
le



ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Date d'origine :

Juin 2021

3

ARRET du Projet - Dossier annexé à la
délibération municipale du **15 Juin 2021**

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), M. Louërat (Géog-Urb)

Participation financière : Conseil Départemental de l'Oise



ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION Secteur de la rue du Chapitre : NOTICE EXPLICATIVE

Conformément aux articles L151-6 à L151-7 et R151-6 à R151-8 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 révisé 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 portant sur l'emprise aménageable au sein du périmètre déjà urbanisé de la commune, se trouvant entre l'église et la rue du Chapitre à Fresnoy où plusieurs terrains présentent un caractère constructible à encadrer au regard des objectifs chiffrés du projet communal à respecter et des enjeux patrimoniaux à cet endroit.

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 (parcelles n°32, n°33 et n°34) afin d'éviter qu'un projet isolé ne remette en cause l'aménagement du reste de l'emprise, notamment le nombre total de logements pouvant être réalisés. La construction des lots pourra ensuite se faire indépendamment les uns des autres. Sur les parcelles (n°35 et n°198) au sud de la rue du Chapitre, est privilégiée la réalisation d'une seule construction de type maison de village, pouvant comporter plusieurs logements afin de répondre à l'objectif de diversification de l'offre sur le village.

- Une qualité architecturale homogène sur l'emprise est souhaitée, de manière à intégrer le nouveau secteur au reste du périmètre déjà urbanisé, au regard des dispositions réglementaires de la zone UA qui visent à mettre en valeur l'architecture traditionnelle d'autant qu'il existe une co-visibilité avec l'église de Fresnoy. Les murs en pierres existants qui entourent une grande partie des terrains aménageables sont à maintenir en autorisant l'accès des véhicules vers les terrains ; côté nord de la rue du Chapitre, les percements existants dans le mur sont à privilégier pour prévoir ces accès.

Pour les constructions possibles, au nord de la rue du Chapitre, une attention particulière sera portée à leur gabarit et à leur implantation afin de préserver le cône de vue sur l'église, au moins dans l'axe du cheminement proposé.

- Un accompagnement paysager de qualité est à prévoir, sur les parties restées non bâties, en veillant à maintenir des surfaces perméables et en utilisant des plantations adaptées en taille afin de ne pas supprimer la vue sur le clocher de l'église de Fresnoy.

2/ Dispositions portant sur l'habitat :

- Le secteur est uniquement à vocation d'habitat et à des activités de services sans problème de compatibilité avec l'habitat, et devra conduire à la réalisation d'au plus 8 logements afin de répondre aux objectifs chiffrés du PADD. La densité moyenne retenue sera donc de 18 logements à l'hectare (l'emprise réellement constructible représente au totale 0,4 ha).

- Est encouragée la réalisation d'une offre diversifiée en logements pour répondre aux différents besoins constatés sur la commune, notamment au sud de la rue du Chapitre.

3/ Dispositions portant sur les transports et les déplacements :

- La commune prévoit l'aménagement d'une voie d'accès à un espace de stationnement depuis la rue de l'Église vers le sud (parcelle n°58), en démolissant le vieux bâtiment situé sur la parcelle n°54. Cet espace de stationnement pourra être utilisé par les riverains, mais aussi par les personnes venant à l'église, en répondant aux besoins actuellement constatés.

- Au sud de la rue du Chapitre, un autre espace de stationnement sera « officialisé » sur la partie de la parcelle n°27 déjà utilisé à cet usage de manière informelle. Un accès suffisamment large (au moins 5 mètres) sera maintenue pour permettre le passage des engins agricoles vers le sud de la parcelle n°27 à usage agricole.
- Il est demandé la réalisation d'un cheminement allant de la rue du Chapitre à la rue de l'Église en passant par la nouvelle aire de stationnement aménagée, en mesure de faciliter l'accès à l'église ainsi qu'à l'arrêt d'autocars pour les utilisateurs de ce mode de transport (en particulier les scolaires). Il est prévu d'améliorer l'arrêt d'autocars actuel.

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION Secteur de la chapelle de Le Luat : NOTICE EXPLICATIVE

Conformément aux articles L151-6 à L151-7 et R151-6 à R151-8 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 portant sur le secteur de la chapelle de Le Luat, où se présentent des enjeux de valorisation de cet édifice en lien avec la reconversion engagée de l'ancien corps de ferme qui le jouxte.

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

- Il est demandé de valoriser la chapelle en lieu de manifestations culturelles temporaires et/ou permanentes entrant dans le cadre de la valorisation touristique du territoire. En lien avec les manifestations possibles, il convient d'utiliser le bâtiment léger existant sur l'emprise de la propriété de l'ancien corps de ferme aujourd'hui transformé pour une grande partie en logements, pour stocker et ranger du matériel, mais aussi du matériel communal.
- La valorisation de la chapelle et la réhabilitation du bâtiment léger qui la jouxte devront se faire en préservant la qualité architecturale du site, de manière à intégrer ces aménagements au reste de la trame urbaine. Une attention particulière sera portée à l'aménagement d'un nouvel accès depuis la placette à l'ouest de la chapelle, pour desservir cet équipement et le bâtiment léger transformé, sans perturber l'accès existant à l'ancien corps de ferme transformé en logements.
- Les surfaces imperméabilisées seront limitées et la gestion des eaux pluviales sera réalisée à la parcelle ou à l'échelle de l'opération.

2/ Dispositions portant sur l'habitat :

- Sur la partie de l'ancien corps de ferme en cours de réhabilitation, le nombre total de logements est limité à 16 afin de respecter les objectifs chiffrés du PADD.

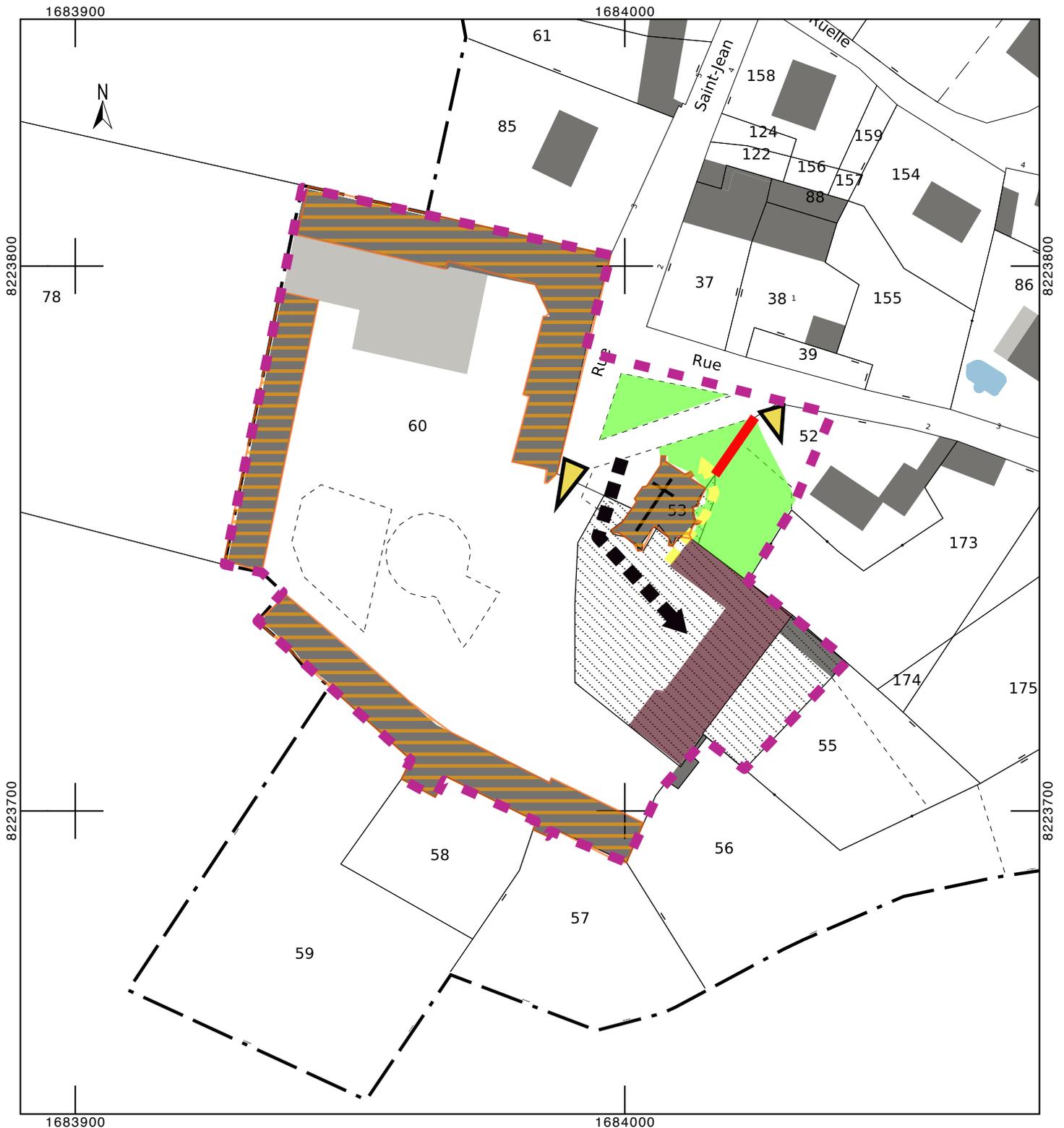
3/ Dispositions portant sur les transports et les déplacements :

- Un lieu de stationnement des véhicules est à prévoir dans l'emprise de la parcelle n°60, stationnement en mesure de répondre aux besoins engendrés par les manifestations organisées sans empiéter sur l'espace public végétalisé situé au nord de la chapelle.
- Il conviendra d'étudier la possibilité de créer un chemin permettant de faire le tour de la chapelle à pied, tout en conservant l'essentiel du mur en pierres donnant la placette (côté est), formant la clôture de la propriété bâtie située à l'est de la chapelle.

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION CHAPELLE À LE LUAT

- Périmètre du secteur des OAP
- Bâti existant d'intérêt patrimonial à conserver
- Emprise à dominante végétale à conserver
- Accès véhicules à la propriété privé existant
- Mur en pierre à préserver
- Emprise que la commune souhaite acquérir
- Accès véhicules à aménager
- Passage pour les piétons à créer
- Bâti existant voué à un usage par la collectivité publique

**Pas plus de 16 logements possibles
sur l'ensemble du secteur
(superficie totale 8 500 m2 environ)**



ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION THÉMATIQUES

Traitement paysager des fonds de terrains en zones urbaines : NOTICE EXPLICATIVE

Conformément aux articles L151-6 à L151-7 et R151-6 à R151-8 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 révisé 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 ici d'orientations d'aménagement et de programmation thématiques ayant un objet paysager suivant les dispositions de l'article L151-7 1° du code de l'urbanisme.

L'objectif de ces OAP est la mise en valeur des paysages sur les franges des zones urbanisées de la commune venant au contact des paysages ouverts de grandes cultures, ainsi que de gérer l'interface entre les emprises cultivées (exploitation agricole) et les emprises habitées.

1/ Les emprises concernées :

- Les emprises concernées par ces OAP correspondent aux fonds des terrains, le plus souvent construits ou constructibles et inscrits en zones urbaines du PLU, venant directement au contact des secteurs agricoles ou naturels qui entourent les entités urbanisées dans un paysage largement ouvert. L'enjeu est donc de veiller à un traitement adapté de ces emprises, particulièrement visibles dans la lecture du grand paysage et en approche sur le village.

Ces fonds de terrains présentent une emprise restée libre de construction suffisamment importante sur laquelle de nouveaux aménagements ou de nouvelles constructions restent encore possibles suivant la réglementation du PLU. La question du traitement de la clôture des ces terrains en frange extérieure des entités bâties est également posée.

- L'objectif des OAP est d'encadrer l'aspect ou encore la forme de ces constructions et aménagements, ainsi que des clôtures, en visant à proposer des solutions particulièrement discrètes dans le paysage et participant à assurer une bonne transition entre les espaces bâtis du village et les secteurs agricoles ou naturels aux paysages ouverts.



Frange ouest de Ducy.



Frange nord de Ducy.



Frange nord-ouest de Fresnoy.



Frange sud-ouest de Fresnoy.



Frange sud de Fresnoy.



Frange ouest de Le Luat.

2/ Le traitement paysager attendu :

- Il est demandé de maintenir une dominante végétale sur la partie des terrains inscrits dans le périmètre des OAP. Cette dominante végétale reposera sur la présence d'au moins une haie taillée ou une haie libre ou encore une haie brise-vent, composée d'essences locales et variées, formant la clôture de la propriété. Les arbres existants qui participent au caractère végétal de ces emprises sont à préserver dès lors que leur état le permet tout en acceptant leur entretien normal.

Haie libre donnée à titre d'exemple :

Source : Plaquette « Plantons dans l'Oise » - CAUE de l'Oise

Haie taillée donnée à titre d'exemple :

Source : Plaquette « Plantons dans l'Oise » - CAUE de l'Oise

Haie brise-vent donnée à titre d'exemple :

Source : Plaquette « Plantons dans l'Oise » - CAUE de l'Oise

- Toute forme de nouvelle clôture pleine (en dehors des murs anciens existants en pierres naturelles de pays à préserver) est interdite le long du terrain donnant sur l'emprise agricole ou naturelle. La clôture pourra comporter un grillage gris ou vert reposant ou non sur un soubassement limité à 0,60 mètre de hauteur réalisé en matériau mat et sombre, le tout doublé d'une haie.

3/ Les possibilités d'aménagement et de construction :

- À l'échelle de chaque terrain, dans l'emprise concernée par les OAP, il est autorisé uniquement un seul abri de jardin limité à 20 m² d'emprise au sol et à 3 mètres de hauteur maximale, réalisé en bois de teinte naturel foncé.

Exemple d'abris de jardin en bois :

