

PLAN LOCAL D'URBANISME

01U18

Rendu exécutoire
le



ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Date d'origine :
Mars 2020

3

ARRET du Projet - Dossier annexé à la
délibération municipale du 7 septembre 2020

APPROBATION - Dossier annexé à la
délibération municipale du 4 octobre 2021

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 DU SECTEUR DU DOMAINE DE L'ORME À LEU : 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 définissant des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

Il s'agit d'orientations d'aménagement et de programmation relatives au secteur situé dans la continuité du secteur aggloméré existant, à l'est du bourg de Ribécourt-Dreslincourt, sur les parcelles cadastrées section ZH n°9,10, 11, 12, 13, 14, 41 et section ZB n°1, 2 et 52. L'ensemble de ce secteur est inscrit dans la zone 1AUb au plan de découpage en zones. Il intègre également la parcelle cadastrée section AH n°61 classée en zone UB au plan.

Il convient de rappeler que les Orientations d'Aménagement et de Programmation de ce secteur ont été définies lors de la modification du PLU approuvée le 16 février 2015, notifié aux personnes publiques associées et mises à disposition de la population. Un permis d'aménager a été accordé sur le secteur le 19 février 2016 pour une durée de 3 ans, prolongé de deux fois un an. Le permis d'aménager est donc valable jusqu'au 19 février 2021. La municipalité a souhaité fixer un cadre à l'aménagement dans l'éventualité d'une demande de permis modificatif qui devra respecter les conditions fixées ci-dessous.

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

- L'aménagement de ce secteur se fera à partir d'une opération d'ensemble afin d'éviter qu'une construction isolée ne remette en cause l'aménagement du reste de l'emprise. Compte tenu de la surface relativement importante à desservir par les réseaux publics, le porteur de projet sera tenu de participer au financement des réseaux nécessaires à la viabilisation du secteur (y compris à la sécurisation de l'accès au secteur depuis la rue du Général Leclerc).
- Ce secteur est proche de la centralité principale du territoire en offrant des accès directs depuis la rue Robert vers la place de la République, et depuis la rue Emile Zola vers la rue Aristide Briand. L'aménagement à envisager devra chercher à créer du lien entre les centralités existantes et ce futur quartier de la commune, trouvant un prolongement dans les liaisons viaires et en veillant à l'intégration architecturale et urbanistique du secteur par rapport au tissu urbain environnant.
- Au regard de l'emprise importante à aménager, il convient d'envisager une succession de centralités de quartier autour d'espaces verts, plantés et paysagers, pouvant être agrémentés d'installations de loisirs et de détente, à concevoir comme lieu de rencontres des habitants.
- Il conviendra de veiller à une bonne gestion des eaux pluviales à l'échelle du secteur. Les eaux pluviales devront nécessairement être gérées et infiltrées sur l'emprise de l'opération, sans report vers les emprises publiques existantes. Le fossé existant en limite est de la zone devra être préservé.

- L'aménagement du secteur doit permettre de constituer une frange paysagère de qualité, composée d'essences locales suffisamment denses, au contact de la future zone d'activités située le long de la rue du Général Leclerc. L'aménagement du secteur devra également prévoir de réaliser une frange paysagère le long de la rue Émile Zola. Une voie verte, paysagée et arborée, devra être prévue à travers le quartier. Elle permettra notamment de relier les différents espaces verts prévus sur l'opération.
- Le long de la rue du Général Leclerc, en continuité de la zone d'activités de la Grérie, sera développé un secteur voué à recevoir des activités économiques, de services, commerciales, artisanales, de PME-PMI, en recherchant des formes urbaines et architecturales compatibles avec la qualité de cette entrée de ville.
- Le porteur de projet devra justifier que l'aménagement du secteur n'a pas d'incidences sur le maintien de la fonctionnalité de la continuité écologique reposant sur un fossé humide et les formations végétales associées, identifié par l'Atlas de la Biodiversité Communale en limite de zone à l'est, sur la limite communale. A ce titre, un recul des constructions (d'au minimum 6 mètres) est demandé par rapport au fossé. Un traitement paysager, composé d'essences locales et de différentes strates, devra être réalisé le long du fossé pour améliorer la fonctionnalité de la continuité écologique et veiller à une entrée de ville qualitative.

2/ Dispositions portant sur l'habitat :

- Ce secteur aménageable constitue un enjeu majeur dans le développement futur de la ville, puisqu'il s'agit de proposer un futur quartier à l'est de la trame urbaine existante. Il s'agit pour le territoire communal d'anticiper les besoins en logements liés au projet du Canal Seine Nord Europe (CSNE) et de répondre aux objectifs non atteints à ce jour du SCOT de la CC2V. Le projet devra répondre à cet enjeu dans sa programmation de logements, tant dans la quantité que dans les typologies de logements pour répondre aux besoins.
- Sur l'ensemble des emprises en mesure de recevoir du logement, il sera réalisé environ 452 logements en cherchant à proposer une offre adaptée à la situation à proximité du cœur de bourg et diversifiée pour répondre aux différents besoins constatés.
- L'aménagement de la zone 1AUb sera prévu en une ou plusieurs tranches. L'ouverture à l'urbanisation de l'emprise actuellement vouée à la grande culture (partie Est du secteur, inscrite en zone 2AU au plan de découpage en zones 4b) sera à confirmer au regard des besoins estimés en logements sur la commune par rapport à la mise en œuvre des objectifs chiffrés avancés au PADD.
- La programmation du secteur devra intégrer un programme de logements mixte comprenant au moins 20% de logements satisfaisant au respect des objectifs de mixité sociale suivant les dispositions de l'article L.151-15 du code de l'urbanisme. Ces logements sont à privilégier dans les emprises vouées à recevoir de l'habitat individuel groupé et de l'habitat collectif.
- Un effort de diversification de l'offre de logements est attendu, en privilégiant la primo-accession ou l'offre locative et en privilégiant des logements de type T2 à T4 pour répondre notamment aux besoins des jeunes ménages ou des personnes âgées souhaitant occuper un logement adapté à proximité des commerces, des services et des équipements du centre bourg. En outre, le projet devra intégrer l'aménagement d'une résidence senior comptant environ 80 logements pour personnes âgées.

3/ Dispositions portant sur les transports et les déplacements :

- L'axe de desserte principal à prévoir devra connecter la rue Émile Zola à la rue du Général Leclerc, au niveau du carrefour giratoire au niveau de la zone d'activités de la Grérie. Des voiries secondaires sont à prévoir depuis la rue du Général Leclerc au niveau de la parcelle cadastrée AH n°61, et depuis la rue Émile Zola à aménager, dans le prolongement de la rue de Pimprez.
- L'aménagement du secteur devra anticiper une extension possible sur la zone 2AU à l'est et réserver une ou plusieurs emprises pour l'aménagement à long terme.
- L'aménagement du secteur devra anticiper une extension possible sur la zone 2AU à l'est et réserver une ou plusieurs emprises pour l'aménagement à long terme.
- Des liaisons douces sont à prévoir, en lien avec la voie verte à créer à travers le secteur et l'axe de desserte principale. Ces liaisons douces permettront de connecter le futur quartier à la place de la République en passant par la rue Robert, et à la rue Aristide Briand depuis la rue Emile Zola.
- La desserte de la future zone d'activités sera assurée par un accès unique depuis le carrefour giratoire existant, puis par une contre-allée le long de la rue du Général Leclerc ou en recul, à l'arrière des bâtiments. Aucun nouvel accès direct n'est autorisé sur la RD932, à l'exception du dernier lot le plus à l'est.

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION : DOMAINE DE L'ORME À LEU

LÉGENDE

- Le diagramme légendaire est organisé en deux colonnes. La colonne de gauche liste sept types d'emprises avec des symboles colorés et des descriptions. La colonne de droite liste six principes d'aménagement avec des symboles graphiques et des descriptions. En bas à droite, un encadré résume les données de programmation.

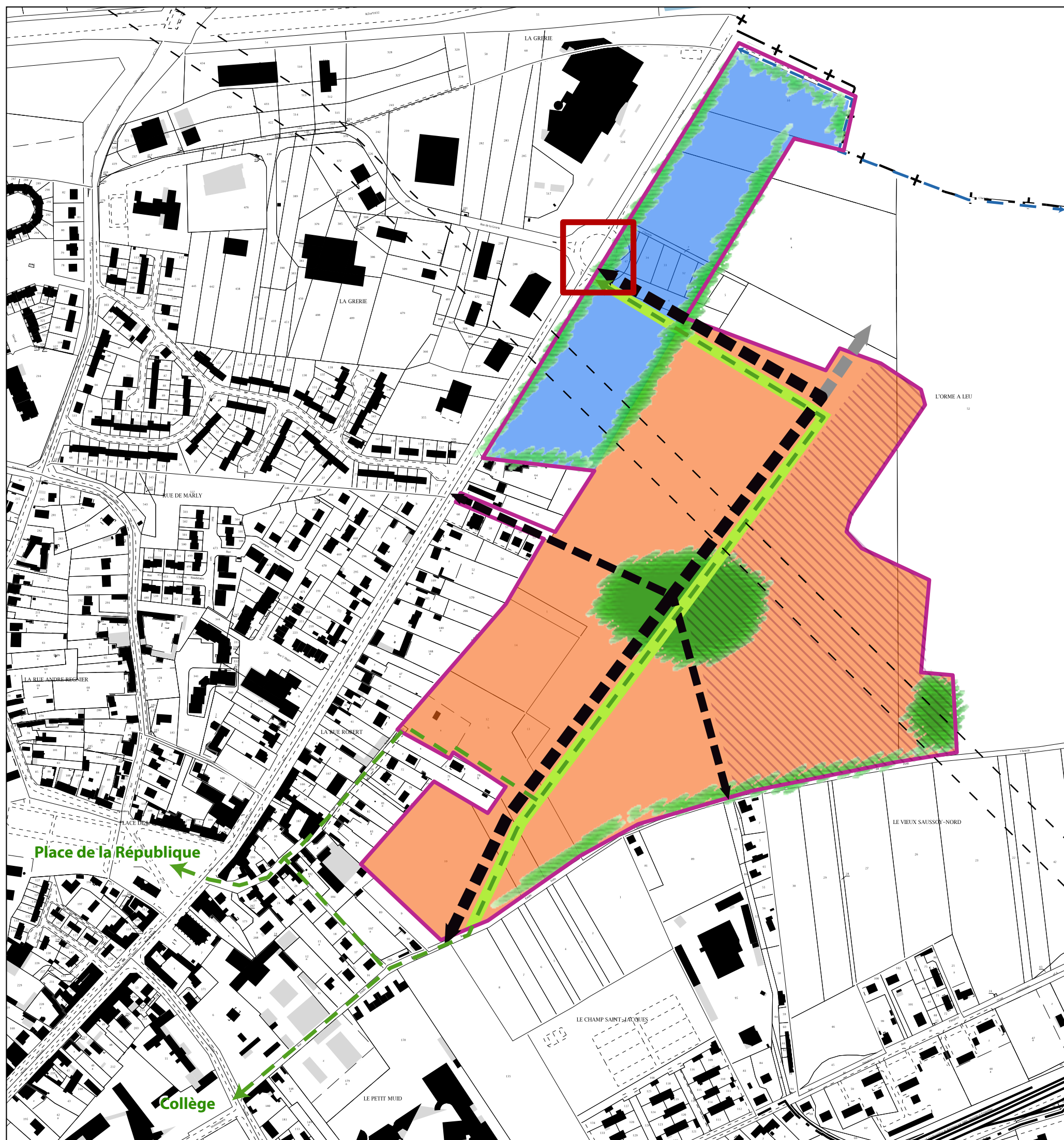
	Périmètre du secteur soumis aux OAP		Principe de voie verte traversant le futur quartier à créer
	Principe d'accès à créer		Traitement paysager à prévoir
	Principe d'accès à plus long terme à anticiper		Emprise publique comprenant des ouvrages pour la gestion des eaux pluviales
	Carrefour à sécuriser, entrée de ville à requalifier		Corridor écologique (fossé humide) dont la fonctionnalité est à pérenniser
	Liaisons douces à créer ou à conforter		Servitude de lignes électriques
	Emprise dans laquelle de nouvelles constructions peuvent s'implanter		
	Emprise dans laquelle de nouvelles constructions sont attendus dans une seconde phase		
	Emprise dans laquelle de nouvelles constructions à vocation d'activités ou d'équipements peuvent s'implanter		

Programmation : Environ 500 logements
Superficie : Environ 20 hectares

→ **Superficie** : Environ 6 hectares

N

Fond : service du cadastre
Source : ARVAL Urbanisme - Janvier 2020
Ech : 1/4000ème



ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTEUR CHEMIN DU PIOSOT - 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 définissant des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

Il s'agit d'orientations d'aménagement et de programmation relatives au secteur situé entre le chemin du Puisot, les serres du lycée horticole et la rue de Paris, sur les parcelles cadastrées section AI n° 166, 167, 168, 170, et 171. L'ensemble de ce secteur est inscrit dans la zone UD au plan de découpage en zones.

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

- L'aménagement de ce secteur se fera à partir d'une seule opération 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 le secteur est souhaitée, de manière à intégrer rapidement et parfaitement les nouveaux bâtiments et les nouvelles installations à l'existant.

2/ Dispositions portant sur l'habitat :

- Il sera réalisé environ 8 logements en cherchant à proposer une offre adaptée à la situation en cœur de bourg (logements pour les jeunes ou les seniors par exemple).

3/ Dispositions portant sur les transports et les déplacements :

- La desserte en véhicules des logements qui seraient aménagés se fera depuis le chemin du Puisot.

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION : SECTEUR CHEMIN DU PUISOT

LÉGENDE

- Périmètre du secteur soumis aux OAP
- Principe d'accès à créer
- Aire de retournement des véhicules
- Emprise dans laquelle de nouvelles constructions peuvent s'implanter

Programmation : Environ 8 logements
Superficie : Environ 3 000 m²



Fond : service du cadastre
Source : ARVAL Urbanisme - Janvier 2020
Ech : 1/1000ème

