

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  
D'ERQUINVILLERS**

**PLAN LOCAL D'URBANISME**

**4**



**DOSSIER ARRÊTÉ**

**ENQUETE PUBLIQUE**

**APPROBATION**

**EXECUTOIRE**  
A compter du

**ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE  
PROGRAMMATION**

**Aménagement Environnement Topographie**

2, Rue de Catillon  
B.P. 225  
60132 St Just-en-Chaussée  
Tel : 03 44.77.62.30  
Fax : 03 44.77.62.39

Société A Responsabilité Limitée de Géomètres-Experts  
e-mail : [aet.geometres@wanadoo.fr](mailto:aet.geometres@wanadoo.fr)

12-14, Rue St Germain  
60200 Compiègne  
Tel : 03 44.20.28.67  
Fax : 03 44.77.62.39

# ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

## PREAMBULE

Article L151-6 du code de l'urbanisme :

« 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 du code de l'urbanisme :

« 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. ».

## INTRODUCTION

Les orientations d'aménagement et de programmation exposent la manière dont la collectivité souhaite mettre en valeur, restructurer ou aménager des quartiers ou des secteurs de son territoire. Elles viennent préciser les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables de la commune du point de vue du développement de l'habitat et de l'organisation de certains quartiers.

Les orientations d'aménagement et de programmation sont opposables aux tiers. Tout projet de construction ou d'aménagement doit tenir compte des orientations définies pour le quartier ou le secteur dans un rapport de compatibilité, c'est-à-dire respecter les orientations dans « l'esprit » et non au pied de la lettre.

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et des équipements correspondants.

Enfin, elles doivent s'inscrire en cohérence et en complément du règlement du Plan Local d'Urbanisme.

Les orientations d'aménagement et de programmation du Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Erquinvillers permettent de préciser les conditions d'aménagement du secteur situé au lieu-dit « Vallée Madame ».

Conformément à l'ordonnance n° 2015-1174 du 23 septembre 2015 relative à la partie législative du livre 1er du code de l'urbanisme, nouvelle codification entrée en vigueur à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2016, et au décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre 1er du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme, qui est facultative pour les procédures initiées avant le 1<sup>er</sup> janvier 2016, le règlement du Plan Local d'Urbanisme d'Erquinvillers fait donc référence à la nouvelle codification de la partie législative du code de l'urbanisme entrée en vigueur à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2016 et à l'ancienne codification de la partie réglementaire du code de l'urbanisme qui était en vigueur au 31 décembre 2015.

## ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

### Zone 1AU (« Vallée Madame »)

#### Secteurs 1AUa et 1AUb

### Zone U – Rue de la Chaussée Brunehaut

#### Secteur Ue – Rue de la Chaussée Brunehaut / Rue du tour de ville

## CONTEXTE GENERAL ET VOCATION DU SECTEUR

Le secteur concerné par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation se compose de 3 zones distinctes (1AU, Ue et U). L'ensemble du secteur affiche une superficie d'environ 1.28ha (surface graphique approximative) et correspond majoritairement au terrain de football (parcelle privée) à l'Est de la Chaussée Brunehaut et à de la terre agricole à l'Ouest de la Chaussée Brunehaut.

La zone 1AU est située au sud-ouest du bourg bâti d'Erquinvillers, de part et d'autre de la rue de la chaussée Brunehaut et au nord de la rue du tour de ville, à proximité des équipements communaux. Sa superficie est d'environ 0.91 ha.

Le site présente un relief relativement plat et est le moins soumis aux risques naturels de l'ensemble des espaces non bâtis périphériques au bourg.

L'environnement du site est constitué d'habitat individuel de type pavillonnaire, d'équipements communaux (ancienne école, salle des fêtes, mairie, église), et de la plaine agricole.

Le site est desservi par les réseaux au droit des terrains depuis la rue de la Chaussée Brunehaut.



Localisation générale du site – Vue aérienne – Sans échelle

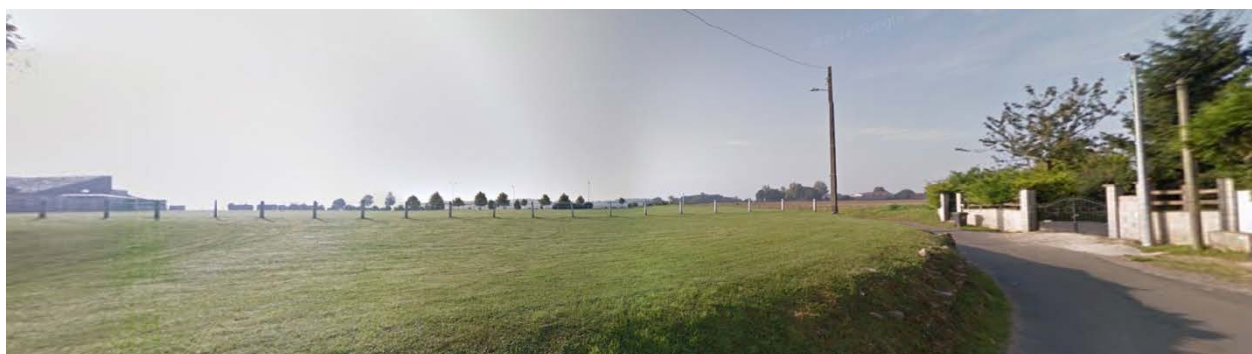




*Situation du secteur soumis à OAP – Vue aérienne – Sans échelle*



Vue sur le secteur soumis à OAP depuis la rue de la Chaussée Brunehaut (direction sud-ouest)



Vue sur le secteur soumis à OAP depuis la rue de la Chaussée Brunehaut (direction sud)



Vue sur le secteur soumis à OAP depuis le croisement entre la rue de la Chaussée Brunehaut et la rue du tour de ville (direction nord)



Vue sur le secteur soumis à OAP depuis le croisement entre la rue de la Chaussée Brunehaut et la rue du tour de ville (direction nord / nord-est)

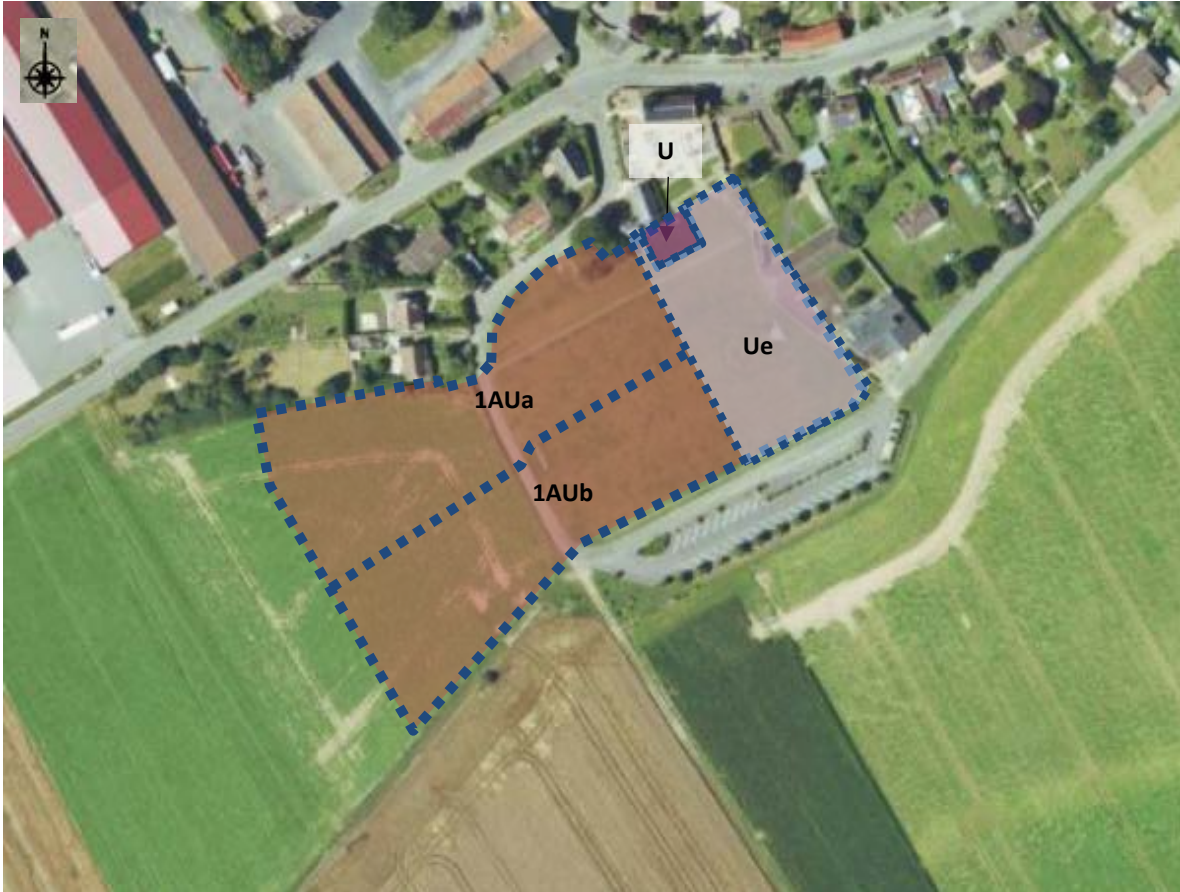
L'ensemble de la zone 1AU constitue différents secteurs à vocation d'habitat.

La volonté communale est d'avoir un apport de population progressif et espacé dans le temps, permettant le renouvellement de la population. De plus, l'urbanisation de la zone 1AU est conditionnée aux réseaux existants et aux travaux progressifs nécessaires à son urbanisation générale. De ce fait, la zone 1AU est soumise à un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation et est divisée en deux secteurs : 1AUa et 1AUb.

La zone U est la zone urbaine. La superficie de la zone U concernée par l'OAP est de 0.027ha.

Le secteur Ue est un secteur urbain à vocation d'équipements publics. La superficie de la zone Ue concernée par l'OAP est d'environ 0.35 ha.





*Situation des zones et secteurs inclus dans l'OAP, notamment les secteurs 1AUa et 1AUb  
Vue aérienne – Sans échelle*

## LES OBJECTIFS

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

- Requalification de l'enveloppe urbaine au sud de bourg bâti par un développement de l'urbanisation en lien avec la réorganisation des équipements publics
- Réorganisation des équipements publics de la manière suivante :
  - Réaffectation de la mairie actuelle en habitation avec création d'un jardin (classé en zone U)
  - Prévision de l'agrandissement éventuelle du cimetière
  - Création d'un espace public central structurant constitué d'un espace planté façon « verger »

Cet agrandissement des espaces publics s'articule avec la réorganisation des équipements au sein des espaces communaux existants à proximité (transformation de l'ancienne école en mairie avec aire de jeux) et la création d'un nouveau terrain de football au sud de la rue du tour de ville à proximité du parking existant.

- Favoriser l'utilisation des modes doux de circulation par le développement de liaisons piétonnes au sein de la zone.
- Veiller à la transition paysagère entre les futurs bâtis et la plaine agricole et les équipements publics.
- Respecter la typologie et les qualités architecturales environnantes

## L'ÉCHEANCIER PRÉVISIONNEL DE L'OUVERTURE À L'URBANISATION

Au sein de la zone 1AU, la volonté communale est permettre un renforcement de l'urbanisation au sud du bourg mais de manière échelonnée dans le temps afin d'avoir un apport régulier de la population.

Cette zone est donc soumise à un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation. L'urbanisation est également conditionnée aux réseaux existants et aux travaux progressifs nécessaires à son urbanisation générale.

### **LE SECTEUR 1AUa**

Ce secteur constitue le premier aménagement obligatoire de la zone 1AU urbanisable de suite sans modification du Plan Local d'Urbanisme. Il affiche une superficie d'environ 0.51 ha (surface graphique approximative).

La desserte par les réseaux au droit du terrain est effective par la rue de la Chaussée Brunehaut.

Au sein du secteur 1AUa, il sera demandé 3 logements de part et d'autres de la rue.

Des équipements propres à la charge de l'aménageur devront être réalisés. Ces équipements devront être en capacité suffisante pour la desserte éventuelle future du secteur 1AUb.

### **LE SECTEUR 1AUb**

Ce secteur affiche une superficie d'environ 0.40 ha (surface graphique approximative).

Le secteur 1AUb, dans le prolongement du secteur 1AUa, ne pourra être urbanisé qu'une fois le secteur 1AUa réalisé.

Dans tous les cas, le secteur 1AUb pourra être ouvert à l'urbanisation si, dans un délai de 3 ans après l'approbation du PLU (ou la viabilisation des terrains du secteur 1AUa), les terrains du secteur 1AUa ne seraient pas tous urbanisés.

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

Au sein du secteur 1AUb, il sera demandé 2 logements de part et d'autres de la rue de la Chaussée Brunehaut.

## TYPE ET CARACTÉRISTIQUE DE L'URBANISATION ATTENDUE

L'ensemble des orientations de ce document doit obligatoirement être respecté lors de l'aménagement du secteur soumis à OAP.

Afin de respecter la typologie et l'architecture actuelle du bourg, les grands principes définis pour le secteur soumis à OAP au sein de la zone 1AU sont (se reporter au schéma des principes d'aménagement en dernière page) :











- accès obligatoire depuis la rue de la chaussée Brunehaut
- bande de retrait minimum des constructions de 5m par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques,
- trame d'accès interdit (sauf accès piéton) depuis la rue du tour de ville,
- accès interdit au niveau des virages,
- une limite de constructibilité (à environ 35m de la rue de la chaussée Brunehaut) – cf règlement pour les constructions autorisées au-delà de cette limite,
- recul minimal de 4m par rapport au fond de parcelle privée – aucune construction admise,
- trame de clôture végétale obligatoire,
- aménagement des abords de la rue de la Chaussée Brunehaut (espace vert, espace piéton, places de stationnement).

→ se reporter au règlement de la zone 1AU pour connaître les dispositions applicables à chaque construction

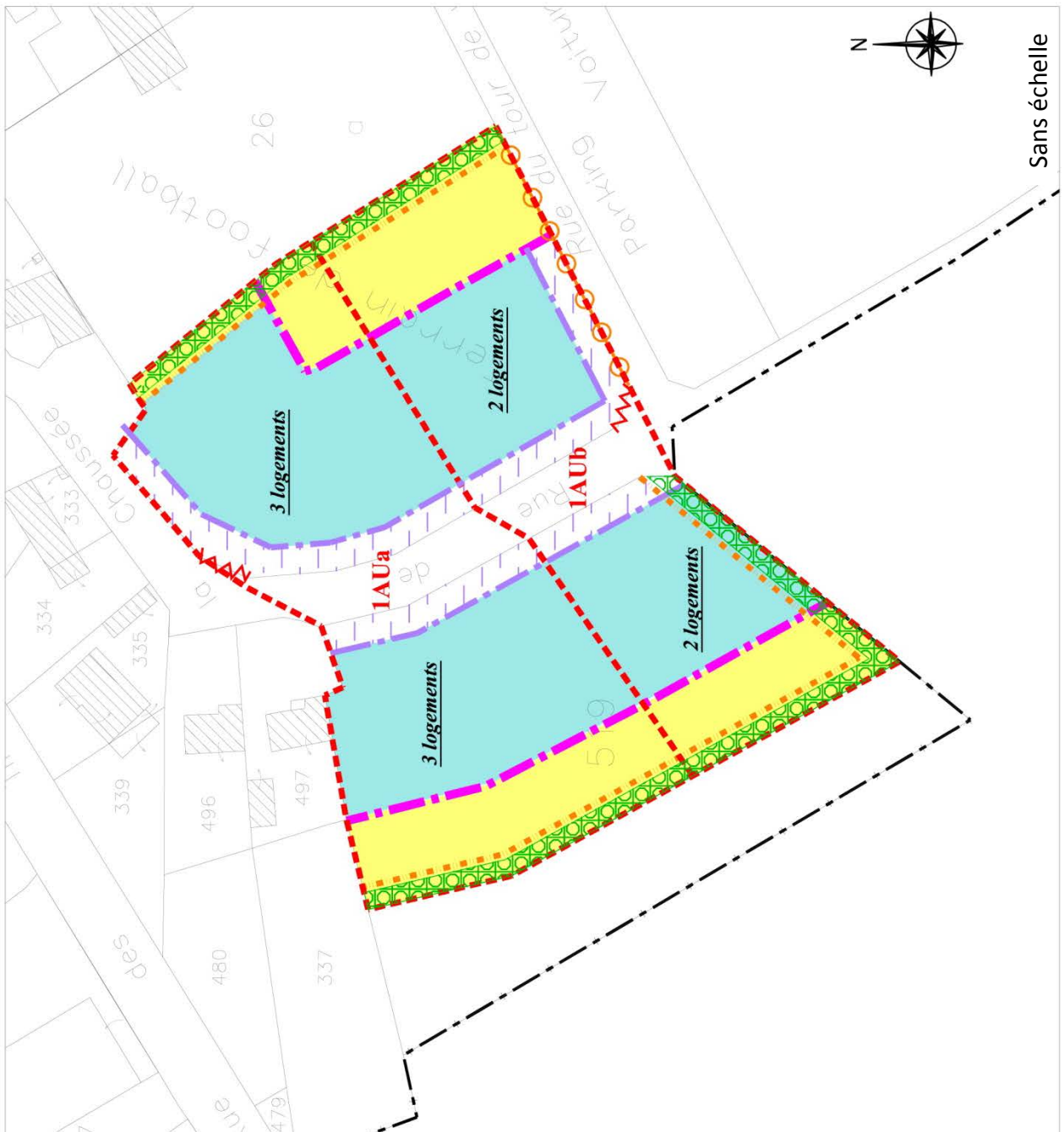
PRINCIPES D'AMENAGEMENT DE LA ZONE 1AU



**Légende**

-  Périmètre de la zone 1AU
-  Art. 1AU3 - Accès interdit
-  Art. 1AU3 - Accès interdit (sauf accès piéton)
-  Art. 1AU6 - Retrait minimum des constructions de 5m par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques
-  Terrains concernés par le retrait minimum de 5m
-  Art. 1AU6 - Limite de constructibilité
-  Terrains concernés par la limite de constructibilité à environ 35m (cf règlement pour les constructions autorisées)
-  Art. 1AU7 - Recul minimal de 4m par rapport au fonds de parcelle privée - Aucune construction admise.
-  Art. 1AU11 / Art. 1AU 13 - Clôture végétale obligatoire
-  Terrains où les constructions à usage d'habitation sont autorisées

Commune d'Erquinvillers - Plan Local d'Urbanisme







# PRINCIPES D'ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

## Commune d'Erquinvillers / Plan Local d'Urbanisme

### Lieu-dit "Vallée Madame"

#### Légende

- Limite communale
- ▬ Trame viaire existante
- ■ ■ ■ Chemin de desserte agricole
- - - - Chemin piéton
- - - - Principe de fonds de parcelles végétalisés
- ▨ Equipements communaux existants
- ▨ Agrandissements des équipements communaux
- ▨ Equipements sportifs
- ▨ Principe d'espace planté façon "verger"
- ▨ Sécurisation de la circulation routière et piétonne / Accès interdit

Situation



Echelle : 1/1500

