



# PLAN LOCAL D'URBANISME MODIFICATION N°1

27U19

Rendu exécutoire  
le



## ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Date d'origine :  
Décembre 2019

3

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 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'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION POUR LE SECTEUR DE RENOUVELLEMENT URBAIN DE LA RUE DES TILLEULS : NOTICE EXPLICATIVE

Conformément aux articles L.123-1-4 et R.123-1 du code de l'urbanisme (devenus les articles L151-6 à L151-7 et R151-6 à R151-8 au 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 (OAP) définissant des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat et les transports et les déplacements.

Il s'agit des orientations d'aménagement et de programmation portant sur les logements de la SA HLM en cours de réhabilitation sur la rue des Tilleuls, composé des parcelles n° 877, 878 et 879, et d'une propriété composée d'un ancien corps de ferme et de parcelles enclavées dans la trame urbaine cadastrées n°806, 782, 780, 498, 872, 495, 873, dans l'hypothèse de la reconversion de leur usage actuel (exploitation agricole).

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

- L'aménagement de ce secteur privilégiera un projet d'ensemble afin d'éviter qu'une construction isolée ne remette en cause l'aménagement du reste de l'emprise. L'opération pourra être réalisée en plusieurs tranches.

Par ailleurs, compte tenu de la surface relativement importante à desservir par les réseaux publics, le dépositaire du projet peut être amené à participer au financement du renforcement des réseaux.

- La conception de ce nouvel ensemble bâti doit contribuer à renforcer la centralité du village de Tricot. Le projet présenté doit s'attacher à cette problématique tant au niveau de son organisation, sa desserte, son insertion paysagère et son architecture, notamment en le concevant dans le but de garantir la transition paysagère entre la trame ancienne du bâti de la rue Saint-Antoine et de la Grande Rue à l'Est et au Nord, et les équipements sportifs et tissu pavillonnaire récent à l'Ouest et au Sud.

- Une qualité architecturale et paysagère sur l'ensemble du secteur soumis aux OAP est souhaitée, de manière à intégrer rapidement et parfaitement le nouveau secteur au reste du village. A ce titre, les bâtiments anciens en briques rouges de pays du corps de ferme méritent d'être préservés et valorisés, en particulier le pigeonnier et le hangar de l'ancienne ferme. En revanche, les bâtiments légers et autres installations pourront être démolis.

- Le projet devra intégrer le fait d'aménager un espace public au cœur du quartier. Cette micro-centralité pourra être à dominante minérale (placette) ou végétale (espace vert) et devra permettre de valoriser l'actuelle impasse des Tilleuls en lieu de rencontre et de transition paysagère entre le secteur d'habitat collectif et le secteur pavillonnaire.

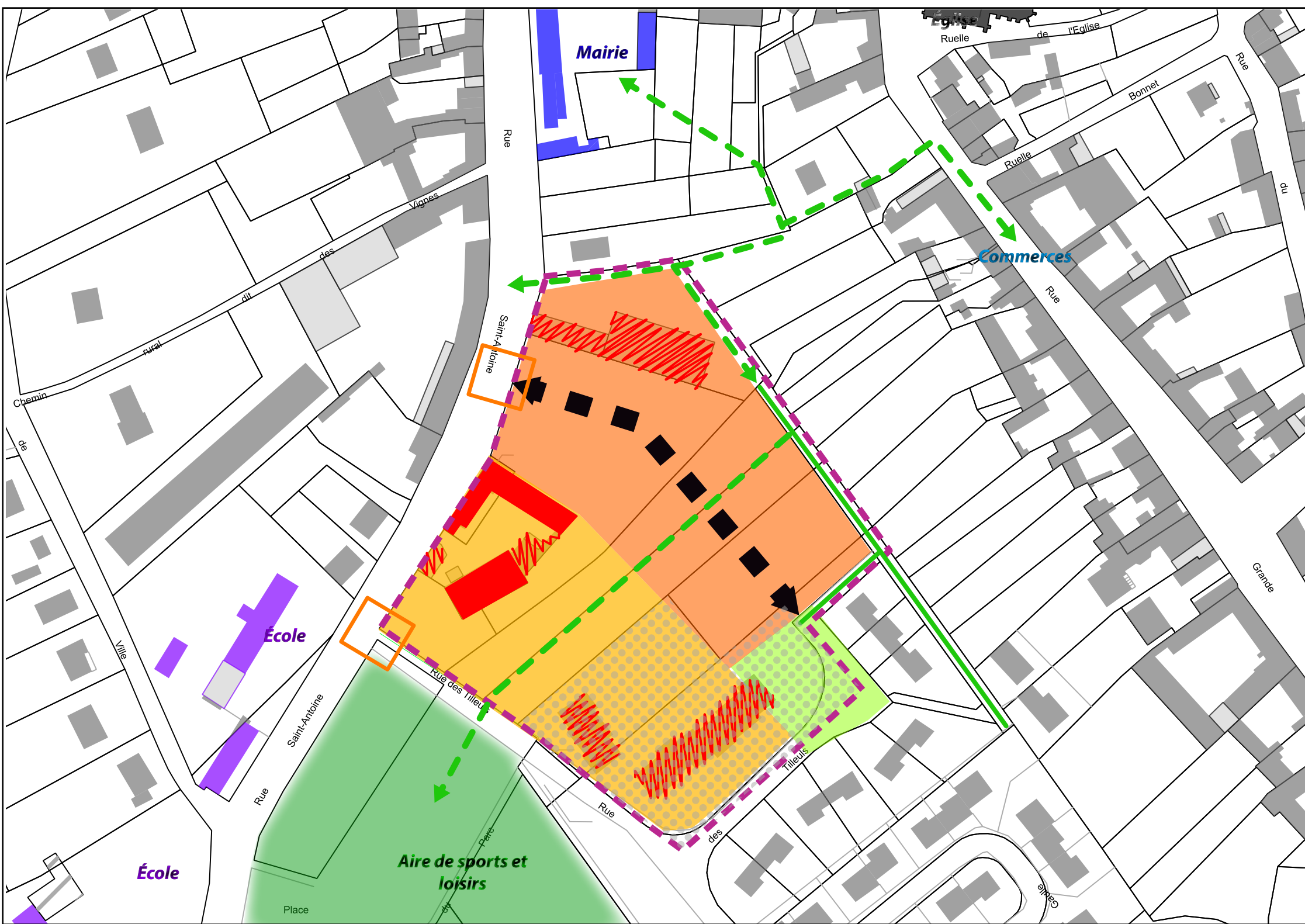
## 2/ Dispositions portant sur l'habitat :

- La programmation prévue pour le renouvellement urbain de la résidence des Tilleuls s'appuie sur le permis d'aménager en cours.
- Sur le reste du secteur soumis aux OAP, 20 logements maximum pourront être prévus par division et mutation du corps de ferme et hangars, et par l'aménagement de la parcelle attenante.
- Un effort de diversification de l'offre de logements (taille et type d'occupation) est attendu, notamment le long de la future voie à créer, entre la rue Saint-Antoine et la placette de la rue des Tilleuls.

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

- L'accès au secteur est maintenu par la rue des Tilleuls depuis laquelle il conviendra d'envisager un bouclage permettant de relier la rue Saint-Antoine à l'actuelle impasse des Tilleuls et ainsi désenclaver ce quartier.
- Des cheminements piétons devront être prévus entre la Grande rue située à l'Est du secteur et les équipements sportifs et scolaires situés à l'Ouest. Ces cheminements sont à prévoir sur l'emprise du secteur soumis aux OAP sur les parcelles n° 775, 781, 779 et le long de la parcelle n°495, en lien avec le projet d'acquisition par la municipalité de portion de terrains permettant le bouclage du cheminement jusqu'à la Grande Rue.

# ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION : RENOUVELLEMENT URBAIN DU SECTEUR DE LA RUE DES TILLEULS

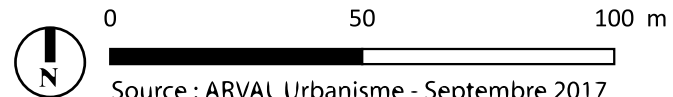


## LEGENDE

- Périmètre du secteur des OAP
- Patrimoine bâti à conserver
- Bâti pouvant être démolit
- Principe de voie à aménager
- Cheminements à aménager
- Cheminements à existants
- Emprise dans laquelle de nouvelles constructions à usage d'habitation peuvent s'implanter
- Emprise dans laquelle de nouvelles constructions à usage d'habitation plus denses (de type habitat groupé ou habitat intermédiaire) peuvent s'implanter
- Centralité de quartier à aménager (placette, espace vert...)
- Carrefour à sécuriser

**RÉALISATION DE 10 LOGEMENTS PAR RENOUVELLEMENT DE LA RÉSIDENCE DES TILLEULS (PERMIS D'AMÉNAGER EN COURS)**  
Surface : 0,5 ha, soit environ 20 logements / ha.

**POSSIBILITÉ DE RÉALISER 20 LOGEMENTS MAXIMUM PAR TRANSFORMATION DU CORPS DE FERME ET AMÉNAGEMENT DE L'UNITÉ FONCIÈRE ATTENANTE**  
Emprise du corps de ferme : 0,8 ha. + surface du terrain cultivé : 0,5 ha.  
Surface : 1,3 ha, soit environ 15 logements / ha.



# ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION POUR LE SECTEUR DE LA RUE DE COURCELLES : NOTICE EXPLICATIVE

Conformément aux articles L.123-1-4 et R.123-1 du code de l'urbanisme (devenus les articles L151-6 à L151-7 et R151-6 à R151-8 au 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 (OAP) définissant des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat et les transports et les déplacements.

Il s'agit des orientations d'aménagement et de programmation portant sur la partie nord de la rue de Courcelles déjà viabilisée, composé d'une partie de la parcelle n°9.

L'aménagement de ce secteur se fera en deux phases, permettant d'étaler dans le temps l'arrivée de nouveaux habitants sur la commune. *L'ensemble du secteur soumis aux OAP, inscrit en zone 2AUh, ne pourra pas être aménagé tant que le conseil municipal n'aura pas décidé d'engager une procédure de modification du PLU.* En effet, il n'est pas souhaitable que ce secteur soit immédiatement aménageable au moment de l'entrée en vigueur du PLU considérant qu'il convient de privilégier la construction dans les zones urbaines délimitées au plan. Lors de cette modification du PLU, les modalités d'aménagement de cet espace et le cadrage réglementaire pourront être affinés.

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

- L'aménagement de ce secteur privilégiera un projet d'ensemble afin d'éviter qu'une construction isolée ne remette en cause l'aménagement du reste de l'emprise. L'opération devra être réalisée en plusieurs tranches. Par ailleurs, compte tenu de la surface relativement importante à desservir par les réseaux publics, le dépositaire du projet peut être amené à participer au financement du renforcement des réseaux.
- Une qualité architecturale et paysagère sur l'ensemble du secteur soumis aux OAP est souhaitée, de manière à intégrer rapidement et parfaitement le nouveau secteur au reste du village, notamment aux habitations existantes au sud de la rue de Courcelles.
- Sur une bande d'au moins 4 mètres d'épaisseur le long de la rue de Courcelles, seront aménagés un trottoir et du stationnement.
- Une bande plantée (type haie d'essences variées) en frange nord de l'opération permettra de limiter l'impact paysager. Ce traitement paysager devra être réalisé par l'aménageur avant commercialisation des terrains attenants. Un principe de recul des constructions par rapport aux espaces agricoles est à prévoir (fonds de jardin côté nord).
- En limite Est de la zone, dans l'emprise liée au recul à prendre en compte par rapport au bassin d'orage (80 mètres de recul, conformément au dossier loi sur l'eau, cf : annexe 5 du PLU), sera aménagé un espace vert comprenant quelques places de stationnement à dominante végétale. Cette emprise publique permettra de requalifier l'entrée de bourg Est depuis Courcelles-Epayelles et s'intégrera dans la continuité de l'espace enherbé et planté autour du bassin d'orage. L'alignement d'arbres existant devra être maintenu.

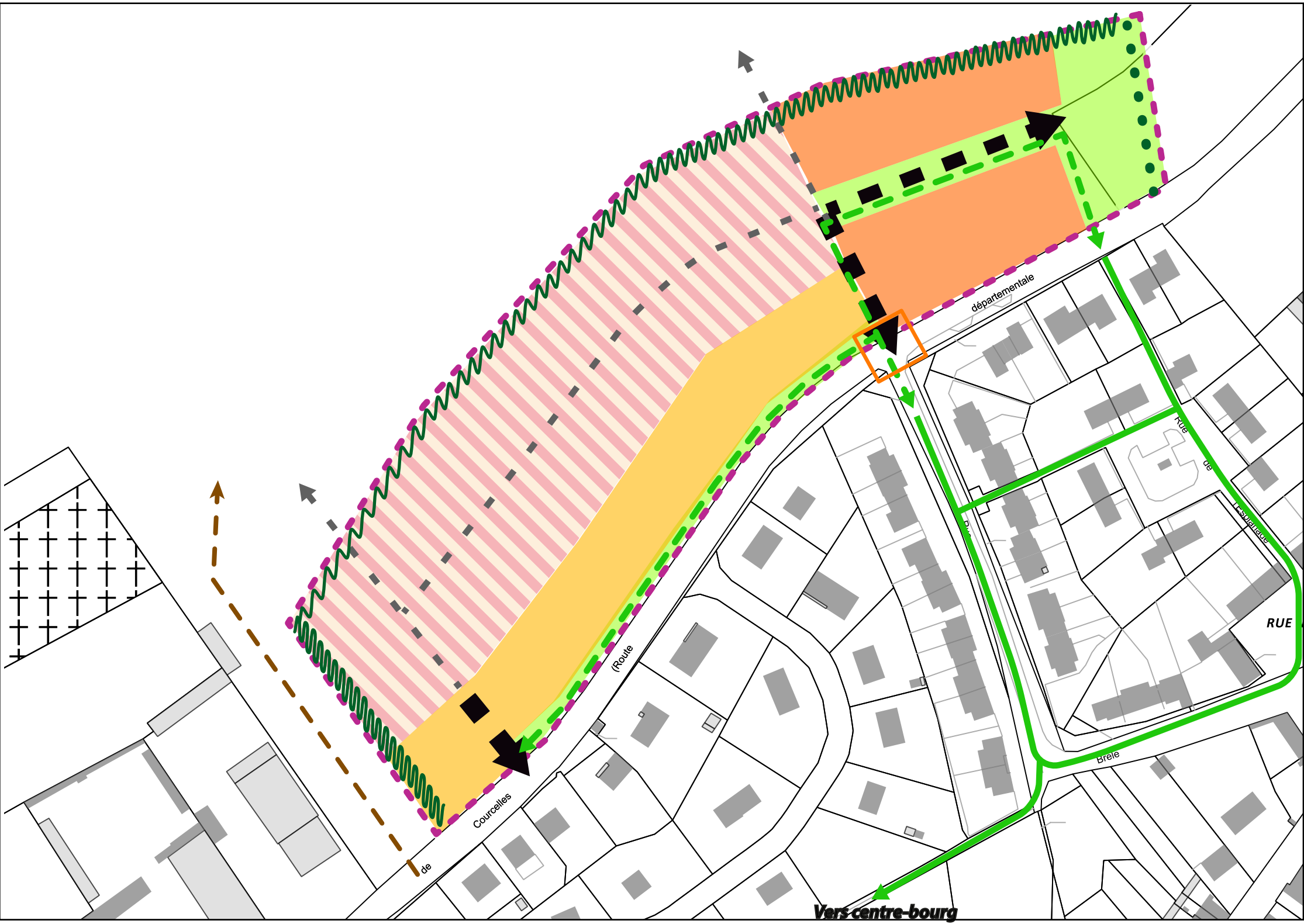
## 2/ Dispositions portant sur l'habitat :

- Le secteur devra conduire à la réalisation d'au plus 25 logements sur la première phase, afin de répondre aux objectifs chiffrés du PADD, afin de s'intégrer aux opérations réalisées au sud de la rue de Courcelles par une densité similaire.
- Un effort de diversification de l'offre de logements (taille et type d'occupation) est attendu, dans l'esprit des opérations réalisées au sud de la rue de Courcelles.

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

- L'accès au secteur est prévu par un bouclage depuis la rue de Courcelles. Un sens de circulation pourra être prévu pour sécuriser les déplacements. Est notamment privilégié un accès en face de la rue Brûlée de façon à aménager le carrefour entre la rue de Courcelles et la future voie d'accès au secteur.
- Un accès agricole d'au moins 10 mètres le long du siège d'exploitation en activité à l'ouest du secteur devra être maintenu afin de permettre l'accès aux terres de culture directement depuis les bâtiments agricoles.
- Des cheminements piétons devront être prévus, en particulier le long de la rue de Courcelles et dans la continuité de la sente qui mène de la rue de l'Esplanade vers la rue de Courcelles, afin de relier l'espace public à créer au reste du secteur aggloméré.

# ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION : SECTEUR RUE DE COURCELLES



## LEGENDE

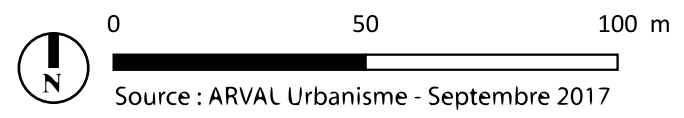
- Périètre du secteur des OAP
- ◄ ■ ► Principe de voie à aménager
- ◄ ■ ► Desserte à prévoir à plus long terme
- Carrefour à aménager/sécuriser
- ◄ - ► Cheminements à aménager
- Cheminements à existants
- - - Accès agricole à conserver

- Emprise dans laquelle de nouvelles constructions à usage d'habitation peuvent s'implanter
- Emprise dans laquelle de nouvelles constructions à usage d'habitation plus denses (de type habitat groupé ou habitat intermédiaire) peuvent s'implanter
- Seconde phase à réaliser à partir de 2020, emprise dans laquelle de nouvelles constructions à usage d'habitation peuvent s'implanter
- Emprise public à aménager et stationnement à prévoir
- ~ Traitement végétalisé, fond de jardin, principe de recul des constructions
- ● ● Alignement d'arbre à conserver

**PHASE 1 : RÉALISATION DE 25 LOGEMENTS MAXIMUM**  
Surface : environ 1,5 ha.

**PHASE 2 : RÉALISATION DE 20 LOGEMENTS MAXIMUM**  
Surface : environ 1,5 ha.

**Soit en moyenne 12 logements / ha.**



# ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION POUR LE SECTEUR DE LA RUE MOULARD : 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 des orientations d'aménagement et de programmation portant sur le secteur « UBm » à usage mixte de la zone urbaine, sur les terrains équipés et viabilisés restés libres de construction entre la rue Moulard et la route de Montgrain (RD152), composé des parcelles n° 29, 30, 31 et 38 qui comprend déjà la salle des fêtes et un parc de stationnement.

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

- L'aménagement de ce secteur privilégiera un projet d'ensemble, réalisé en une ou plusieurs tranches, afin d'éviter qu'une construction isolée ne remette en cause l'aménagement du reste de l'emprise. Par ailleurs, compte tenu de la surface relativement importante à desservir par les réseaux publics, le dépositaire du projet peut être amené à participer au financement du renforcement des réseaux.
- Une qualité architecturale et paysagère sur l'ensemble du secteur soumis aux OAP est souhaitée, de manière à intégrer rapidement et parfaitement le nouveau secteur au reste du bourg, notamment aux habitations existantes au nord de la rue Moulard et à la perspective visuelle de l'entrée de bourg depuis la route de Montgrain.
- Une bande plantée (type haie d'essences variées) en frange sud de l'opération (ou des opérations) permettra de limiter l'impact paysager. Ce traitement paysager devra être réalisé par l'aménageur avant commercialisation des terrains attenants. Un principe de recul des constructions par rapport aux espaces agricoles est à prévoir.
- Dans un souci de gestion des nuisances sonores autour de la salle des fêtes existante, un recul des constructions à vocation d'habitat de 30 mètres minimum par rapport à l'équipement est exigé. Dans cette emprise, de nouveaux équipements pourront être créés, sous condition d'intégration paysagère avec l'environnement existant. L'entrée de bourg depuis la route de Montgrain devra être valorisée par un traitement paysager.
- L'alignement d'arbres et l'emprise enherbée existante le long de la rue Moulard seront préservés (dans l'esprit de la rue Verte dont l'emprise publique est végétalisée). Ils pourront être partiellement réduits pour assurer les accès aux terrains rendus constructibles ou la réalisation de places de stationnement. L'aménagement d'un cheminement piéton est souhaité, à condition que le revêtement soit non imperméabilisé.
- Une attention particulière à la question de la gestion des eaux pluviales sur l'emprise du secteur devra être portée. Des aménagements adaptés devront être prévus afin d'assurer l'infiltration des eaux de pluie à la parcelle, sachant que ce secteur se situe sur un point bas du territoire et recueille une partie des eaux pluviales du reste du bourg.



## 2/ Dispositions portant sur l'habitat :

- Le secteur devra conduire à la réalisation d'une quinzaine de logements afin de répondre aux objectifs chiffrés du PADD.
- Au moins 10% des logements attendus devra répondre à un objectif d'intérêt général, soit par la création de logements aidés, soit par l'aménagement d'habitat adaptés à certaines catégories de population (logements adaptés aux personnes à mobilités réduites, logements séniors...).





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




- L'accès au secteur est prévu par un bouclage avec une entrée et sortie unique et sécurisé depuis la rue Moulard. Un sens de circulation pourra être prévu pour sécuriser les déplacements.
- Des cheminements piétons devront être prévus, en particulier le long de la rue Moulard et entre la salle des fêtes et la rue Moulard, afin de relier l'équipement public au reste du secteur aggloméré. Le chemin rural de la rue Moulard qui longe le secteur au sud devra être conservé à usage piétonnier et agricole : aucun accès automobile n'est autorisé sur ce chemin.

# ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION : SECTEUR RUE MOULARD

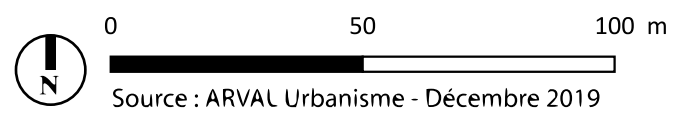


**LEGENDE**

-  Périmètre du secteur des OAP
-  Principe de voie à aménager
-  Emprise dans laquelle de nouvelles constructions à usage d'habitation d'intérêt général (logements aidés, logements adaptés PMR, résidence sénior...) et d'équipements d'intérêt général (city-stade, équipements sportifs ou de loisirs, aire de jeux...) peuvent s'implanter
-  Equipement existant (salle des fêtes)

-  Traitement végétalisé, fond de jardin, principe de recul des constructions
-  Alignement d'arbre à conserver
-  Chemin rural existant à maintenir (usage agricole et piétonnier)

**RÉALISATION D'UNE QUINZAINE DE LOGEMENTS  
ET DE NOUVEAUX ÉQUIPEMENTS**  
Surface : environ 3,5 ha.



# **ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION POUR LE SECTEUR DE L'ANCIEN CORPS DE FERME SITUÉ À L'ANGLE DE LA GRANDE RUE ET DE LA RUE DE COURCELLES : 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 des orientations d'aménagement et de programmation portant sur l'ancien corps de ferme composé des parcelles cadastrées section OE n°571 et n°220 classées en zone urbaine (UA) et la parcelle cadastrée section ZP n°37 classée en zone agricole (A) au PLU.

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

- La mutation de l'ancien corps de ferme et l'aménagement des terrains attenants privilégieront un projet d'ensemble afin d'éviter qu'une construction isolée ne remette en cause l'aménagement du reste de l'emprise.
- La conception de ce nouvel ensemble bâti doit prendre en compte l'enjeu patrimonial du site et contribuer à valoriser l'entrée nord dans le bourg de Tricot. Le projet présenté doit s'attacher à cette problématique tant au niveau de son organisation, sa desserte, son insertion paysagère et son architecture.
- Une qualité architecturale sur l'ensemble du secteur soumis aux OAP est souhaitée, de manière à intégrer rapidement et parfaitement le secteur au reste du village.

A ce titre, les bâtiments anciens en briques rouges de pays du corps de ferme méritent d'être préservés et valorisés : il conviendra de privilégier la réutilisation des bâtiments existants pour créer de nouveaux logements et/ou activités compatibles avec la réglementation du PLU.

Le mur ancien en briques qui enclot la parcelle cadastrée section OE n°220 devra être préservé, sauf en cas d'un percement nécessaire au passage de la voirie et en cas d'ouverture d'une emprise vouée au stationnement accessible directement depuis la Grande Rue.

- Une qualité paysagère et urbaine sur le secteur est souhaitée. A ce titre, un traitement paysager devra être réalisé sur la frange est du secteur, au contact des hangars agricoles, de façon à intégrer ces hangars dans le paysage depuis la rue de Courcelles.
- Le projet devra intégrer la présence de hangars agricoles encore en activité à l'est de l'ancien corps de ferme et la gestion des éventuelles nuisances réciproques entre l'activité agricole et le tissu à vocation principalement résidentielle.











## 2/ Dispositions portant sur l'habitat :

- Sur les parcelles cadastrées OE n°571 et n°220, la totalité des constructions qui seraient réalisées doit conduire à la réalisation d'environ 12 à 15 logements par mutation du corps de ferme et constructions de nouveaux logements.
- Sur ce secteur, il conviendra de réhabiliter les bâtiments du corps de ferme pour les transformer en logements.
- Un effort de diversification de l'offre est attendu, en privilégiant des logements de taille variés allant du T2 au T4, et en privilégiant la primo-accession ou l'offre locative pour répondre notamment aux besoins des jeunes ménages ou des personnes âgées.

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

- L'accès au secteur est prévu depuis la Grande Rue dans la cour carrée de l'ancien corps de ferme, avec une sortie uniquement prévue sur la rue de Courcelles (RD152) de façon à limiter les sorties sur la route qui supporte le plus de circulation.
- Des cheminements piétons existants le long du secteur devront être conservés et valorisés pour faciliter les déplacements en mode doux depuis le secteur et le cimetière vers le centre-bourg.

# ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION : ANCIEN CORPS DE FERME À L'ANGLE DE LA GRANDE RUE ET RUE DE COURCELLES

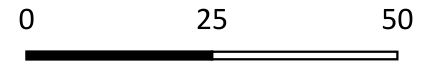

- LEGENDE**
-  Périmètre du secteur soumis aux OAP
  -  Emprises destinées principalement à la création de logements sur bâti existant à privilégier
  -  Emprise dans laquelle de nouvelles constructions peuvent s'implanter
  -  Emprise à aménager comprenant du stationnement
  -  Emprise à conserver à usage agricole
  -  Principe d'accès avec sens de circulation à envisager
  -  Liaison douce à conserver et à valoriser
  -  Mur à conserver (hors percement nécessaire aux accès)
  -  Frange paysagère à traiter
  -  Emprise concernée par le projet d'extension du cimetière

**Superficie occupé par les bâtiments de l'ancien corps de ferme et emprise attenante pouvant accueillir de nouveaux logements : 0,5 ha**

**Programmation : 12 à 15 logements par mutation des bâtiments existants et construction de nouveaux logements**

**Densité moyenne globale : 28 logements / ha**

**Source : ARVAL urbanisme**  
**Décembre 2019**  
**Echelle : 1/1000è**


Vers le centre-bourg