

RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

15U20

Rendu exécutoire
le



ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Date d'origine :
Septembre 2022

3

ARRÊT du Projet - Dossier annexé à la
délibération municipale du 18 Novembre 2022

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)

Participation financière : Conseil Départemental de l'Oise



ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION THÉMATIQUES

Prise en compte des enjeux liés à l'assainissement des eaux usées : NOTICE EXPLICATIVE

Conformément aux articles L151-6 à L151-7 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 pour objet de lutter contre l'insalubrité suivant les dispositions de l'article L151-7 1° du code de l'urbanisme.

L'objectif de ces OAP est d'encadrer les conditions de création de nouveaux logements dans les bâtiments existants, au regard de la nature des sols des terrains situés dans la zone urbaine de la commune, qui rend difficile la mise en place de dispositifs d'assainissement des eaux usées conformes à la réglementation en vigueur. En effet, il convient d'éviter des projets d'aménagement qui pourraient porter atteinte à la salubrité publique et à l'environnement, en raison de conditions d'assainissement des eaux usées insuffisantes ou inadaptées.

1/ Les emprises concernées :

- Les emprises concernées par ces OAP correspondent à l'ensemble des terrains déjà construits situés dans la zone urbaine délimitée au PLU, ainsi que sur les constructions de l'exploitation agricole situées à l'angle de la rue de Roye (RD142) et la route vers Canny-sur-Matz (RD41) inscrites en zone agricole au PLU.

2/ Les modalités d'application des orientations fixées :

- Il est rappelé que la commune a opté pour le maintien d'un assainissement autonome à l'échelle des terrains recevant des constructions qui nécessitent la mise en place d'un dispositif d'assainissement des eaux usées. L'application des OAP ainsi définies pourrait être revue dès lors qu'un dispositif d'assainissement collectif des eaux usées conforme à la législation en vigueur serait mis en place.

- Le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) et la commune (ou la collectivité publique en charge de l'urbanisme) sont chargés de l'application des ces OAP, sur la base des demandes d'autorisation d'urbanisme déposées. Le non respect des ces OAP pourra conduire à refuser la demande d'autorisation d'urbanisme.

3/ Les orientations fixées :

- Toute transformation d'un bâtiment existant en logements, est limitée à un nombre maximal de deux logements à l'échelle de l'unité foncière qui reçoit le bâtiment objet du projet, en s'assurant de la conformité de l'assainissement des eaux usées à l'échelle de l'unité foncière.

- Sur les constructions existantes déjà vouées au logement, pour lesquelles le dispositif d'assainissement des eaux usées a été déclaré non conforme, il est rappelé que la création de nouveaux logements n'est pas possible tant que le dispositif d'assainissement n'est pas mis aux normes.

- Une emprise minimale de 250 m² libre devra être laissée libre de toute construction, installation de plantation (hors engazonnement et massif fleuri), sans stockage de charges lourdes, pour chaque

logement neuf aménagé, afin d'assurer la mise en place d'un dispositif d'assainissement des eaux usées à l'échelle de l'unité foncière qui reçoit une construction vouée au logement.

- Le dispositif à mettre en place respectera les dispositions de l'arrêté du 7 septembre 2009 (modifié le 7 mars 2012) qui fixe les prescriptions techniques applicables aux installations d'assainissement non collectif recevant une charge de pollution organique inférieure ou égale à 1,2 kg/jour de DBO5 (Demande Biologique/Biochimique en Oxygène pour 5 jours), c'est-à-dire :

- Obligation de réalisation d'une étude de sol : préconisation de la filière et du mode d'évacuation des eaux usées traitées (infiltration à privilégier).
- Respect du règlement du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) de la Communauté de Communes du Pays des Sources (CCPS) figurant dans les annexes sanitaires du dossier PLU (pièce n°5a).
Interdiction des puits d'infiltration (eaux usées traitées) suivant les conclusions du rapport de l'hydrologue agréé de l'Oise en date du 16 juin 2004.

Ces dispositions pourraient être actualisées en lien avec toute évolution de la législation nationale et/ou locale.

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION Secteur au sud du village : 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 sud-ouest du périmètre déjà urbanisé de la commune, où plusieurs terrains présentent un caractère constructible à encadrer au regard des objectifs chiffrés du projet communal à respecter et des enjeux de sécurité routière 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 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 et les conditions de desserte des terrains nouvellement délimités. La construction des lots pourra ensuite se faire indépendamment les uns des autres.

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, le dépositaire du projet pourra participer au financement des réseaux et à l'aménagement de l'espace public, nécessaires à la viabilisation et à l'urbanisation du secteur.

- 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 U.

Une attention particulière sera portée au gabarit et à l'implantation des constructions afin de préserver la vue sur l'église.

- Un accompagnement paysager de qualité est à prévoir, sur les parties restées non bâties, en veillant à maintenir des surfaces perméables afin d'assurer une bonne gestion des eaux usées et des eaux pluviales, et en utilisant des plantations adaptées en taille afin de participer à la constitution du pourtour arboré autour du village.

Haie taillée donnée à titre d'exemple :

1 - les haies taillées...

une bonne formule pour haie taillée semi-persistante

LES PLANTS NECESSAIRES pour 12 m de haie taillée PERSISTANTS

A	Troène arborescent	3 de chaque
B	Trois vert	
C	Y	1 de chaque
D	Mahonia	
E	CADUCS ou MARCESCENTS (M)	
F	Charme (m)	
G	Cornouiller sanguin	3 de chaque
H	Hêtre (m)	
I	Ébène champêtre	

une bonne conduite de la haie taillée

JANVIER 00 : Raccourcir (niveau 100)

JANVIER 01 : Caducs : Raccourcir ; Persistants : Raccourcir

JANVIER 02 : Taille les trois faces

JANVIER 03 : Taille les trois faces

JANVIER 04 : MAI 05 : Taille les trois faces

100 cm, 70 cm, 30 cm, 100 cm, 100 cm, 100 cm, 100 cm, 100 cm

Une haie taillée est une association d'arbustes à feuilles caduques ou persistantes, ou les deux en mélange. Taille stricte sur les 3 faces 2 ou 3 fois par an.

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

- Le long de la RD142, le fossé de gestion des eaux pluviales est à prendre en compte afin de garantir son bon fonctionnement.

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 à 9 logements afin de répondre aux objectifs chiffrés du PADD. La densité moyenne retenue sera donc d'au moins 10 à 12 logements à l'hectare (l'emprise réellement constructible représente au total 0,78 ha).
- Est encouragée la réalisation d'une offre diversifiée en logements pour répondre aux différents besoins constatés sur la commune, notamment pour les primo-accédants.

3/ Dispositions portant sur les transports et les déplacements :

- Le projet devra intégrer les aménagements de mise en sécurité de la traversée du village par la RD142, ainsi que la présence du chemin de randonnée (circuit touristique du Bois des Loges).
- Pour des raisons de sécurité routière, les nouvelles constructions seront implantées avec un retrait d'au moins 10 mètres par rapport à l'emprise publique et les accès aux terrains nouvellement délimités sont couplées, suivant l'emplacement de la desserte prévue par les réseaux (eau, électricité, fibre).

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION : Sud du village

LEGENDE :

-  Périimètre du secteur soumis aux OAP
-  Voie existante à aménager
-  Cheminement doux à sécuriser (tracé de principe)
-  Partie à traiter en jardin (dominante végétale)
-  Frange paysagère à traiter sous forme de haie
-  Emprise pouvant recevoir des logements de type individuel et/ou maisons groupées
-  Fossé des eaux pluviales sur emprise de la route départementale, à prendre en compte
-  Recul minimal imposé des constructions par rapport à l'emprise de la voie publique
-  Principe d'accès couplés aux terrains (aménager par deux) suivant l'emplacement de la desserte prévue par les réseaux

0,9 ha emprise totale du secteur dont :
 - 0,12 ha pour la voie publique
 - 0,78 ha pour l'habitat et l'accompagnement paysager (environ 8 à 9 logements)

