



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 DE CUIGNIERES

PLAN LOCAL D'URBANISME

3



ARRET

Vu pour être annexé à la délibération du 29.novembre.2018

ENQUETE PUBLIQUE

Vu pour être annexé à l'arrêté du

APPROBATION

Vu pour être annexé à la délibération du

EXECUTOIRE

A compter du

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

Aménagement Environnement Topographie

Société A Responsabilité Limitée

E-mail : aet.geometres@orange.fr

Site : www.aet-geometres-urbanisme-vrd.fr

2, rue de Catillon
B.P. 225
60132 St Just-en-Chaussée
Tél : 03 44 77 62 30
Fax : 03 44 77 62 39

12-14, rue St Germain
60200 Compiègne
Tél : 03 44 20 28 67
Fax : 03 44 77 62 39

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

« Entrée de village nord » : NOTICE EXPLICATIVE

Conformément aux articles L.123-1-4 et R.123-1 (articles L.151-6 et R. 151-6 depuis janvier 2016) 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 relative aux terrains qui présentent un caractère immédiatement constructible, situés au nord de la rue de la Mare des Saules, en entrée nord du village, en mesure de recevoir de nouvelles constructions dans la continuité de la trame bâtie de Cuignières.

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

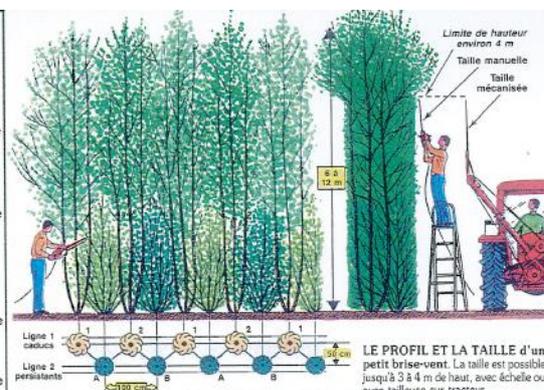
- L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur est à envisager à partir de lots libres de construction et/ou de lots livrés déjà construits.
 - La conception de ce nouvel ensemble bâti doit contribuer à accompagner le traitement paysager de la frange nord du village. Le projet présenté devra s'attacher à cette problématique tant au niveau de son organisation, sa desserte, son insertion paysagère et son architecture.
 - Une qualité architecturale et paysagère sur l'ensemble du secteur soumis aux OAP est souhaitée, de manière à intégrer rapidement et parfaitement les constructions au reste du village. A ce titre une frange paysagère sur l'arrière des terrains en frange est est demandée afin de garantir une transition douce entre la trame bâtie et les espaces agricoles. Entre cette frange végétale à constituer entre la partie constructible des terrains, une emprise restera traitée en jardin (engazonné, potager, verger, planté) en acceptant l'implantation d'un abri de jardin suivant les modalités fixées au règlement du PLU.
- Le long du chemin vicinal n°1 d'Erquinvillers à Cuignières, la frange végétale à constituer comportera une strate arborée de type haie brise-vent, ayant le double intérêt de l'insertion paysagère et de couper les vents froids du nord/nord-est.

Haie brise-vent donnée à titre d'exemple :



Un brise-vent est une haie à plusieurs étages : des arbres ou grands arbustes menés en taillis sur souches ou cèpès forment l'étage haut. Des arbustes, à feuilles caduques ou persistantes, garnissent la base. Un troisième étage supérieur est possible : des arbres menés en haut jet (un tronc unique), régulièrement espacés tous les 6 m. Il s'agit alors de GRANDS brise-vent, les PETITS brise-vent ne comportant pas ces grands arbres.

LES PLANTS NÉCESSAIRES pour 12 m de brise-vent	
LIGNE 1 (cèpès d'arbres ou grands arbustes caducs ou marcescents)	
1 - Charme	} 6 de chaque
2 - Érable champêtre	
LIGNE 2 (arbustes persistants)	
A - Troène atrovirens	} 6 de chaque
B - Houx vert	
AUTRE FORMULE :	
LIGNE 1	
1 - Aulne à f en cœur	} 6 de chaque
2 - Noisetiers à gr. fruits (2 variétés au moins)	
LIGNE 2	
A - Troène atrovirens	} 6 de chaque
B - If	



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

Les constructions ne pourront pas s'implanter en limite du chemin vicinal, une distance d'au moins 10 mètres sera à respecter.

- Le long de la rue de la Mare des Saules, il est demandé de rétrocéder à la commune, après aménagement, une bande destinée à recevoir des places de stationnement et la circulation des piétons, intégrant le poste électrique existant. Au moins 6 places de stationnement est à prévoir.

- Il est fixé un principe de recul des constructions par rapport à l'emprise de la rue de la Mare des Saules (RD127) d'au moins 10 mètres afin de tenir compte de la situation en entrée de village au regard de la sécurité routière (en permettant un espace de manœuvre suffisant sur l'emprise privée des véhicules) et du bruit (vitesse des véhicules).

2/ Dispositions portant sur l'habitat :

- La totalité des constructions qui seraient réalisées sur l'ensemble du secteur soumis aux OAP est limitée à 4 logements sachant que l'emprise réellement constructible est de 1600 m², soit une densité estimée à 25 logements à l'hectare.

3/ Dispositions portant sur les transports et les déplacements :

- Il conviendra de prévoir des emprises de stationnement suffisantes sur l'emprise de chaque terrain rendu constructible et sur l'espace aménagé (à la charge de l'aménageur) le long de la rue de la Mare des Saules.

- Il est conseillé de coupler les accès véhicules aux terrains délimités pour être construits, pour des raisons de sécurité routière.

- Aucun accès sur le chemin vicinal n°1 d'Erquinvillers à Cuignières n'est autorisé.

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION : ENTRÉE DE VILLAGE NORD

LÉGENDE

-  Périmètre du secteur soumis aux OAP
-  Emprise vouée à l'implantation des nouvelles constructions
-  Frange végétale à constituer
-  Frange végétale à constituer avec une strate arborée
-  Emprise à traiter en jardin
-  Emprise à aménager pour du stationnement
-  Recul imposé des constructions par rapport à la voie publique

**RÉALISATION D'AU PLUS 4 LOGEMENTS
SUR L'ENSEMBLE DU SECTEUR SOUMIS
AUX OAP**

Superficie totale du secteur : 3 400 m²
dont 1 600 m² réellement constructibles



ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION « Angle de la rue de Mare des Saules et de la rue de Noroy » : NOTICE EXPLICATIVE

Conformément aux articles L.123-1-4 et R.123-1 (articles L.151-6 et R. 151-6 depuis janvier 2016) 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 relative aux terrains qui présentent un caractère immédiatement constructible, situés à l'angle de la rue de la Mare des Saules et de la rue de Noroy, en mesure de recevoir de nouvelles constructions dans la continuité de la trame bâtie de Cuignières.

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

- L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur est à envisager à partir de lots libres de construction et/ou de lots livrés déjà construits.

- La conception de ce nouvel ensemble bâti doit contribuer à accompagner le traitement paysager de la frange est du village. Le projet présenté devra s'attacher à cette problématique tant au niveau de son organisation, sa desserte, son insertion paysagère et son architecture.

- Une qualité architecturale et paysagère sur l'ensemble du secteur soumis aux OAP est souhaitée, de manière à intégrer rapidement et parfaitement les constructions au reste du village. A ce titre une frange paysagère sur la partie est de l'emprise du secteur est demandée afin de garantir une transition douce entre la trame bâtie et les espaces agricoles ou naturels.
La haie existante, le long de la rue de Noroy, sera préservée sauf si son état sanitaire ne le permet pas. Elle pourra être partiellement réduite, uniquement au droit de chacun des accès aux terrains rendus constructibles qui seront proposées. Il n'est admis qu'un accès par terrain ainsi créé.
Dans l'esprit de ce qui est observé ailleurs sur le village, une emprise à traiter en jardin ou à conserver en espace agricole est à prévoir dans la partie centrale du secteur aménageable, en cherchant à conserver (suivant leur état sanitaire) les quelques grands arbres qui existent.

- Les bâtiments de l'ancien corps de ferme intégrés au secteur soumis aux OAP présentent un intérêt patrimonial qui justifie leur maintien avec possibilité de reconversion vers du logement, de nouvelles activités compatibles avec l'habitat.

- Le muret en briques rouges situés le long de la rue de la Mare des Saules est à maintenir du fait qu'il participe pleinement à la constitution du front bâti continu dans cette partie de la rue (en remontant vers le nord). Son percement pour le passage d'un véhicule reste admis.

- Compte tenu de la problématique de l'enlèvement des déchets ménagers dans la rue de Noroy (difficulté, voire impossibilité de faire demi-tour pour le véhicule), il est demandé à ce que le(s) aménageur(s) de ce secteur soumis aux OAP, prévoit la réalisation d'un local poubelles partagé par tous les riverains de la rue de Noroy, local accessible depuis la rue de la Mare des Saules.

2/ Dispositions portant sur l'habitat :

- La totalité des constructions qui seraient réalisées sur l'ensemble du secteur soumis aux OAP est limitée à 7 nouveaux logements sachant que l'emprise réellement constructible est de 1900 m².
- Sur le bâti existant de l'ancien corps de ferme, dès lors que quelques logements seraient réalisés, il serait intéressant qu'ils contribuent à la diversification de l'offre en habitat sur le village, notamment en proposant une typologie (1 à 3 pièces par exemple) et un statut d'occupation (locatif) en mesure de répondre à une partie des besoins.

3/ Dispositions portant sur les transports et les déplacements :

- La desserte des terrains s'effectuera directement depuis la rue de Noroy et de la rue de la Mare des Saules, en limitant pour cette dernière, le nombre d'accès pour des raisons de sécurité routière.
- Il conviendra de prévoir des emprises de stationnement suffisantes sur l'emprise de chaque terrain rendu constructible, ainsi que sur l'emprise de l'ancien corps de ferme offrant un potentiel de reconversion.

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION :

ANGLE RUE DE LA MARE DES SAULES ET RUE DE NOROY

LÉGENDE

-  Périmètre du secteur soumis aux OAP
-  Emprise dans laquelle de nouvelles constructions et du stationnement peuvent s'implanter
-  Emprise destinée principalement à la création de logements (sur bâti existant uniquement)
-  Frange végétale à constituer avec une strate arborée
-  Emprise à traiter en jardin ou à conserver en espace voué à l'activité agricole
-  Arbres à préserver (si leur état sanitaire le permet)
-  Portion de haies à préserver (si leur état sanitaire le permet)
-  Muret en briques à préserver (une ouverture possible pour véhicules et un portillon)

RÉALISATION D'AU PLUS 7 NOUVEAUX LOGEMENTS SUR L'ENSEMBLE DU SECTEUR SOUMIS AUX OAP

Superficie totale du secteur : 5 000 m²
dont 1 900 m² réellement constructibles

Nota Bene : prévoir un local poubelle commun à tous les logements situés rue de Noroy, local donnant sur la rue de la Mare des Saules



ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION « Ouest de la rue de l'Église » : NOTICE EXPLICATIVE

Conformément aux articles L.123-1-4 et R.123-1 (articles L.151-6 et R. 151-6 depuis janvier 2016) 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.

Ces orientations d'aménagement et de programmation portent sur une propriété composée des parcelles cadastrées section A n°454 et n°455, situées à l'extrémité ouest de la rue de l'Église, s'inscrivant dans le cadre de la reconversion possible d'une ancienne exploitation agricole.

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

- La conception de l'aménagement possible doit contribuer à valoriser les caractéristiques du village. Le projet présenté devra 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 préserver la trame ancienne du bâti villageois. A ce titre, les bâtiments existants en dur (pierres et/ou briques rouges notamment) pourront être conservés et reconvertis en logements.
- Une qualité architecturale et paysagère sur l'ensemble du secteur soumis aux OAP est souhaitée, de manière à intégrer rapidement et parfaitement les constructions au reste du village. Il conviendra de privilégier la réutilisation des bâtiments existants pour créer de nouveaux logements et/ou activités compatibles selon la réglementation du PLU.
- La partie sud de la propriété est à maintenir en jardin aménagé pour les occupants des bâtiments aménagés, secteur de transition avec les espaces naturels ou agricoles entourant la trame bâtie du village.

2/ Dispositions portant sur l'habitat :

- La totalité des constructions qui seraient réalisées sur ce secteur ne doit pas conduire à la réalisation de plus de 4 logements, en cherchant à diversifier leur typologie (taille, statut d'occupation).
- Les bâtiments agricoles légers situés dans la propriété pourront être supprimés dans le cadre du projet envisagé de mutation de l'usage du site.

3/ Dispositions portant sur les transports et les déplacements :

- Ce secteur sera exclusivement desservi depuis le seul accès existant rue de l'Église, en veillant à mettre en place un dispositif adapté au nombre de véhicules possibles.
- Dans les limites de la propriété, des emprises suffisantes pour assurer le stationnement des véhicules sont à prévoir afin d'éviter tout risque de report le long de la rue de l'Église à proximité de la mairie et de la salle communale.

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION : ANCIEN CORPS DE FERME À L'OUEST DU VILLAGE

LÉGENDE

-  Périimètre du secteur soumis aux OAP
-  Emprise destinée principalement à la création de logements (sur bâti existant à privilégier)
-  Emprise à conserver en jardin
-  Principe d'accès commun aux logements à privilégier depuis la voie publique

RÉALISATION D'AU PLUS 4 LOGEMENTS SUR L'ENSEMBLE DU SECTEUR SOUMIS AUX OAP



Fond : service du cadastre
Source : ARVAL Urbanisme - Mai 2018
Ech : 1/1000ème



ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION « Est de la rue de l'Église » : NOTICE EXPLICATIVE

Conformément aux articles L.123-1-4 et R.123-1 (articles L.151-6 et R. 151-6 depuis janvier 2016) 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.

Ces orientations d'aménagement et de programmation portent sur une propriété composée de la parcelle cadastrée section A n°469 et une partie de la parcelle cadastrée section A n°1020, située le long de la rue de l'Église, où de nouveaux logements et activités peuvent être envisagés, dans la continuité de la trame bâtie de Cuignières, dans le cadre de la reconversion possible de cette ancienne 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.

- La conception de ce nouvel ensemble bâti doit contribuer à valoriser les caractéristiques du village. Le projet présenté devra 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 préserver et prolonger la trame ancienne du bâti villageois. A ce titre, le bâtiment existant en dur (limite nord) déjà voué à du logement pourra être conservé. Pour le reste, le bâti existant ne présente pas un grand intérêt et pourra être supprimé dans le cadre de l'aménagement envisagé.

En outre, la portion de mur en pierres apparentes donnant sur la rue de l'Église est à préserver au regard de son intérêt patrimonial.

- La partie sud de la propriété est à maintenir en jardin aménagé pour les occupants des bâtiments aménagés, secteur de transition avec les espaces naturels ou agricoles entourant la trame bâtie du village.

2/ Dispositions portant sur l'habitat :

- La totalité des constructions qui seraient réalisées sur ce secteur ne doit pas conduire à la réalisation de plus de 4 logements, en cherchant à diversifier leur typologie (taille, statut d'occupation).

3/ Dispositions portant sur les transports et les déplacements :

- Pourra être privilégié un accès commun aux logements aménagés, depuis la rue de l'Église en prévoyant des aires de stationnement sur la partie arrière (côté sud) par rapport à la rue.

- Des emprises suffisantes pour assurer le stationnement des véhicules sont à prévoir sur l'emprise de la propriété, afin d'éviter tout risque de report sur la rue de l'Église.

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION : ANCIEN CORPS DE FERME RUE DE L'ÉGLISE

LÉGENDE

- Périmètre du secteur soumis aux OAP
-  Bâtiment léger pouvant être supprimé en lien avec l'opération d'aménagement envisagée
-  Bâtiment léger déjà démolì
- Emprise dans laquelle de nouvelles constructions et du stationnement peuvent s'implanter
- Emprise à traiter en jardin ou à conserver en espace voué à l'activité agricole

RÉALISATION D'AU PLUS 4 LOGEMENTS SUR L'ENSEMBLE DU SECTEUR SOUMIS AUX OAP

Superficie totale du secteur : 2 800 m²
dont 1 600 m² réellement constructibles



Fond : service du cadastre
Source : ARVAL Urbanisme - Septembre 2018
Ech : 1/1000ème

