URBA-SERVICES

CABINET DE CONSEILS EN URBANISME

83, rue de Tilloy, BP 401 - 60004 BEAUVAIS CEDEX
Téléphone : 03.44.45.17.57
Fax : 03.44.45.04.25

Commune de ERQUERY

PLAN LOCAL D'URBANISME

MODIFICATION N°1

APPROBATION

Vu pour être annexé à la délibération en date du :
02 FEV. 2017

4

ORIENTATIONS PARTICULIERES D'AMENAGEMENT

SOMMAIRE

Page

I - INTRODUCTION **2**

II – PRINCIPES D'AMENAGEMENTS RETENUS **3**

III – SCHEMA D'AMENAGEMENT **7**

I - INTRODUCTION

Lors de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme d'Erquery, à l'issue du bilan précis des possibilités d'extension, les terrains situés au sud du village (lieux-dits « Les cailloux » et « Le Clos Badin ») ont été retenus comme unique zone d'urbanisation future à vocation d'habitat.

Suite à ce choix et compte tenu de l'importance des enjeux recensés, les élus ont souhaité approfondir l'aménagement de ce secteur qui fait appel à la composition urbaine en ce sens que l'urbanisation du secteur constitue l'occasion de renforcer la trame du village.

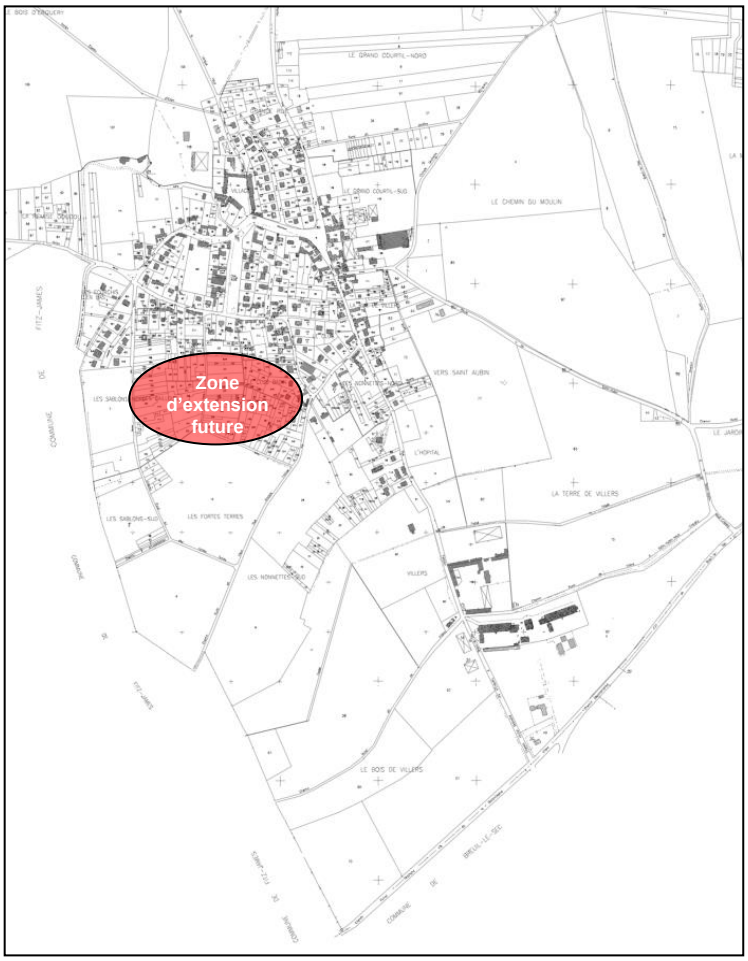
Une étude a donc été réalisée préalablement à l'approbation du Plan Local d'Urbanisme, dans le but premier de définir **des Orientations d'Aménagement conformément à l'article L. 123-1 du Code de l'Urbanisme**.

Un schéma d'ensemble organisant les voiries (liaison avec le tissu existant ou desserte), les espaces communs (espaces verts ou récréatifs), les éléments du paysage à protéger, a été défini par la municipalité ; cette étude constitue un préalable indispensable à la réussite de la greffe urbaine et à une intégration optimale du nouveau quartier.

II – PRINCIPES D'AMENAGEMENTS RETENUS

A - La définition d'un périmètre cohérent

Le périmètre de la zone résultant de l'étude permet de définir une urbanisation cohérente sur un secteur étendu qui occupe une position stratégique puisque situé en lisière du village et jouant un rôle fondamental en termes de composition urbaine. En effet, ce nouveau « quartier » viendra en quelque sorte boucler l'urbanisation au sud du village et redonner une cohérence à la silhouette de l'agglomération d'Erquery. Le secteur soumis aux orientations correspond aux périmètres des zones 1AUh et 2AUh inscrites au PLU en vigueur.



LOCALISATION DU SECTEUR RETENU

Le périmètre d'étude exclut les parcelles n°1 et 2 situées au lieu-dit « Les Sablons ». La topographie pentue et la forte sensibilité paysagère de cet espace ont conduit à laisser à l'état naturel cette partie du territoire. Toutefois, le raccordement de la zone au lotissement de l'impasse Baudelaire est envisagé sous la forme d'une voie piétonne de manière à créer une liaison entre les deux secteurs et traiter qualitativement la lisière urbaine très en vue.

Le choix de ce périmètre d'étude ne signifie pas que l'urbanisation de l'ensemble du secteur sera immédiate, mais il semble primordial d'entamer une réflexion d'ensemble pour l'aménagement de ce site pour assurer à terme une homogénéité de la lisière sud du village.

L'ouverture à l'urbanisation progressive de la zone permettra de répondre aux besoins en fonction des capacités d'accueil d'Erquery.

B – Une offre diversifiée en logement

L'aménagement de la zone prévoit une distinction entre deux types d'urbanisation : une occupation du sol de type pavillonnaire (habitat individuelle) ou de type groupé (habitat locatif).

- *Le bâti individuel en accession à la propriété*

L'urbanisation de la zone repose sur une composition urbaine établie sur le mode pavillonnaire. Ce choix traduit tout naturellement l'environnement immédiat de la zone mais aussi du village composé à 90 % de bâti pavillonnaire réalisé sous la forme de lotissements. Le caractère naturel du site invite à procéder à une urbanisation produisant peu de densité.

Les parcelles destinées à une urbanisation pavillonnaire ou groupée, seront disposées de part et d'autre des voies nouvelles. Cette organisation permettra une greffe urbaine harmonieuse de la zone avec le reste du village.

- *Les logements locatifs*

Le principe de mixité, mis en avant par la loi SRU, encourage la réalisation de telles opérations d'aménagement. La Municipalité souhaite en effet offrir, notamment à une population jeune, des logements de type locatif ; l'accueil de jeunes couples sur le territoire est un moteur indéniable pour le dynamisme communal.

Quelques terrains sont donc destinés à une occupation du sol plus dense ; mais pour favoriser l'intégration des futures locataires une diffusion des logements dans la zone a été préférée à un regroupement. La municipalité souhaite proposer une offre en logements locatifs de qualité (environ six logements).

C - Le principe d'une voie structurante et traversante

L'organisation du réseau viaire est un enjeu très fort : il détermine l'intégration future du nouveau quartier par rapport à l'existant.
Le principe d'une *voirie structurante et traversante*, permettant le raccordement de la zone aux différentes voies proches garantit la formation d'un maillage organisé assurant la fluidité de la circulation et l'enrichissement de la structure viaire du village. Les liaisons à l'intérieur du tissu urbanisé seront améliorées.
Cette trame viaire est complétée par une *voirie secondaire*.
Ce dernier principe d'aménagement a pour objet de proscrire toute organisation en impasse et éviter les dysfonctionnements qu'un lotissement mal relié à l'existant peut occasionner.

Par ailleurs, le dessin de la voie présente un tracé assez souple qui renvoie à celui du réseau viaire du village. Pour des raisons techniques ou fonctionnelles, l'axe de ces voies peut être décalé ; le report graphique est indicatif.

Le principe de *stationnement* est très simple. Il n'est pas prévu d'emplacements précis pour le stationnement compte tenu du caractère naturel de la zone. Néanmoins, en cas de besoin, le stationnement public pourra être regroupé par petits lots dans les bordures enherbées délimitant la voie et les lots constructibles. Il s'agit de préserver au maximum le caractère naturel de la zone, qui passe également par le traitement paysager des espaces publics. Il devra être prévu 1 place visiteur pour 3 logements réalisés.

D - Le développement de cheminements piétonniers

La volonté de développer les liaisons piétonnes à l'intérieur de la zone est une option d'aménagement qui a été retenue. L'aménagement de ce nouveau quartier est l'occasion de renforcer le maillage piétonnier en créant de nouveaux cheminements et en les raccordant au réseau existant.

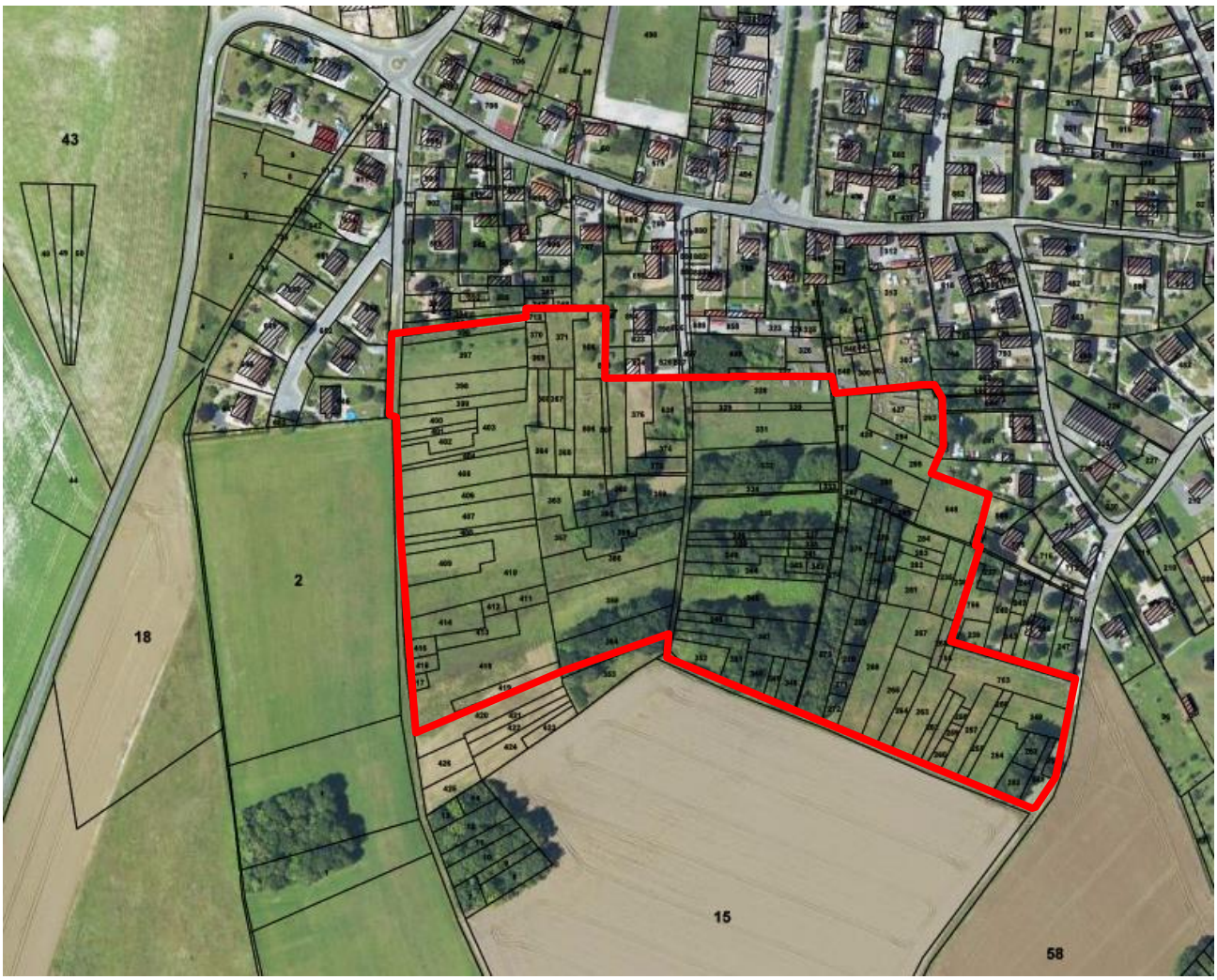
Ainsi, des cheminements piétonniers existants faisant la liaison avec le tour de ville seront conservés. Dans le schéma d'aménagement, la partie sud de la ruelle Madame garde sa vocation de sente piétonne (dont le statut va évoluer puisqu'elle va faire office de tour de ville). Les chemins ruraux existants et donnant sur cette ruelle sont conservés et deviendront des barreaux de liaison piétonne entre les voies nouvelles et le chemin de tour de ville. Pour rééquilibrer la répartition de ces sentes, il est prévu d'en créer une à l'est de la zone (ER n°5). Ce maillage sera valorisé consécutivement à l'urbanisation de la zone.

De plus, un cheminement piétonnier pouvant évoluer en voie carrossable est programmé à l'ouest de la zone. Il vise à assurer une liaison entre l'impasse Baudelaire et la voie nouvelle créée dans le secteur AUh.

E – L’aménagement d’une lisière végétale

Une attention particulière doit être portée au traitement de la lisière végétale, c’est-à-dire la limite urbaine qui sera en contact avec l’espace naturel proche. La présence de boisements en périphérie de la zone (voir photo aérienne ci-après) est un atout qui contribue à intégrer la nouvelle urbanisation. Néanmoins, l’armature végétale pourra être renforcée par une obligation de planter sur les limites indiquée au plan. Les essences locales seront préconisées (charmes, hêtres, noisetiers, etc.).

Il s’agit de cette manière de constituer une transition paysagère harmonieuse, en complément des boisements existants, qui permettra l’intégration paysagère du futur secteur bâti. Le traitement qualitatif envisagé mettra en valeur la zone et participera ainsi à la qualité générale du cadre de vie.



F – Les espaces communs

L’urbanisation du secteur pourra s’accompagner d’espaces communs (espace vert, jeux pour les enfants, square, etc.).

Ces équipements sont importants si l’on veut créer de la convivialité au sein de la zone ou plus simplement favoriser du lien social.

III – SCHEMA D'AMENAGEMENT

