

# RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

11U13

Rendu exécutoire  
le 13 juillet 2016



## ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Date d'origine :  
juin 2016

3

ARRET du Projet - Dossier annexé à la  
délibération municipale du **12 Juin 2015**

APPROBATION - Dossier annexé à la  
délibération municipale du **17 Juin 2016**

### *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)

Participation financière : Conseil Départemental de l'Oise

# ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DU SITE D'ACTIVITÉS « LA CARLETTE » - NOTICE EXPLICATIVE

Conformément aux articles L.123-1-4 et R.123-1 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 une orientation d'aménagement et de programmation définissant des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

Il s'agit d'une orientation d'aménagement et de programmation relative au secteur AUe situé au lieu-dit « La Carlette », au nord du bourg de Morienvil, voué à recevoir de nouvelles constructions à des fins économiques, dans la continuité de la zone existante (à l'ouest).

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

- L'aménagement à envisager qu'il soit porté par un seul dépositaire ou par plusieurs, doit veiller à respecter le schéma d'ensemble.
- La conception de ce nouvel ensemble bâti contribuera à renforcer ce site d'activités économiques local, en permettant d'agrandir l'offre d'activités économiques et de services en continuité de l'existant. 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 paysagère sur la zone est souhaitée, de manière à s'intégrer rapidement dans ce rebord de plateau au grand paysage ouvert (au nord) et à limiter la co-visibilité avec la trame urbaine du bourg depuis Morienvil et le fond de vallée du ru Coulant. De ce fait, le pourtour du site est à souligner d'une frange paysagère qui viendra notamment prolonger, au sud du secteur à aménager, les boisements existants aux lieux-dits « le Fond du Val » et « le Mont Oui » qui viennent « chapeauter » la trame urbaine de Morienvil et le site de l'église. Une frange paysagère le long de la RD163 sera à réaliser, afin d'insérer au paysage les constructions et installations qui seraient réalisées sur cette entrée du bourg.
- Une qualité architecturale homogène sur la zone est souhaitée, de manière à intégrer rapidement et parfaitement le nouveau secteur à l'ensemble du bourg.

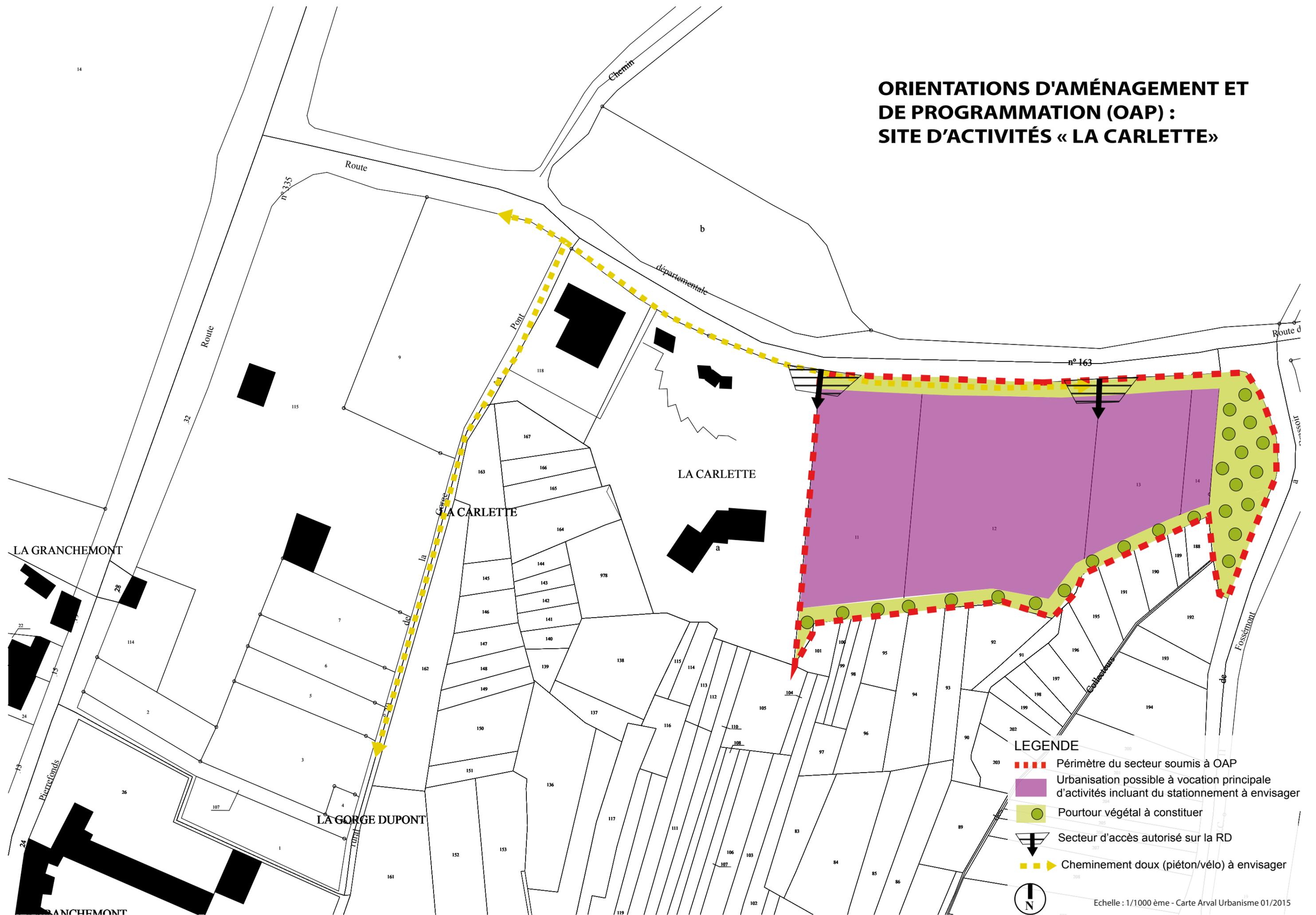
## 2/ Dispositions portant sur l'habitat :

- Les constructions destinées au logement des personnes sont autorisées à condition qu'elles soient nécessaires à la surveillance, l'entretien ou la direction des entreprises.

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

- L'accès à l'emprise destinée aux activités autorisées se fera depuis la RD163 en accord avec le Conseil Général de l'Oise (service des Routes) suivant les pavés d'implantation (secteurs d'accès) figurant au plan.
- Intégrer à l'aménagement de ce secteur, la continuité d'un cheminement (piétons, vélos) conduisant depuis le centre du bourg vers le site d'activités. Cette liaison est possible depuis le chemin rural dit de la Gorge du Pont. Ces cheminements seront conçus de manière à être sécurisés et à encourager leur utilisation au moins pour les déplacements sur de courtes distances.

# ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) : SITE D'ACTIVITÉS « LA CARLETTE »



**LEGENDE**

-  Périmètre du secteur soumis à OAP
-  Urbanisation possible à vocation principale d'activités incluant du stationnement à envisager
-  Pourtour végétal à constituer
-  Secteur d'accès autorisé sur la RD
-  Cheminement doux (piéton/vélo) à envisager

 N

Echelle : 1/1000 ème - Carte Arval Urbanisme 01/2015

# ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTEUR AUh « LE CLOROY » - NOTICE EXPLICATIVE

Conformément aux articles L.123-1-4 et R.123-1 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 une orientation d'aménagement et de programmation définissant des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat et les transports et les déplacements.

Il s'agit d'une orientation d'aménagement et de programmation portant sur le secteur AUh situé au lieu-dit « Le Cloroy », vouées à recevoir une nouvelle urbanisation en continuité de la trame bâtie du bourg (rue Saint Clément) et de l'opération récemment réalisée en partie nord.

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

- L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur est à envisager à partir d'une opération d'ensemble afin d'éviter qu'un projet isolé ne remette en cause l'aménagement du reste de la zone. L'opération pourra être réalisée en plusieurs tranches. Elle cherchera à mélanger différents types de logements avec des services aux habitants, en étudiant notamment l'intérêt de proposer une offre plus particulièrement adaptée aux seniors.

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

- La conception de ce nouvel ensemble bâti doit contribuer à accompagner le traitement paysager de la frange sud-ouest du bourg. 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 paysagère sur le site est souhaitée. De ce fait, une partie du site sera aménagée en espace vert, réduisant ainsi l'imperméabilisation du sol et maintenant une trame verte entre l'opération récemment réalisée et celle à venir. Cet espace vert sera agrémenté de bouquets d'arbres et d'arbres plus isolés (plantation « aléatoire ») visant à accompagner l'insertion paysagère du bâti. Il correspondra à un espace ouvert au public pouvant comporter des jeux de plein-air.

Une frange paysagère à l'arrière des constructions (en partie haute du coteau) sera à réaliser, afin de garantir une transition douce entre la trame bâtie et les espaces agricoles. Elle sera complétée d'un bosquet à planter au contact avec le terrain déjà construit (rue Miotte). En outre, en partie basse une frange paysagère est à prévoir afin de préserver une certaine intimité entre les constructions existantes desservies depuis la rue Saint Clément et les nouvelles constructions.

- En point bas du secteur à aménager, il conviendra de prévoir un aménagement en mesure d'assurer une gestion adaptée des eaux de ruissellement.

- Une qualité architecturale homogène sur la zone est souhaitée, de manière à intégrer rapidement et parfaitement le nouveau secteur au reste du bourg. Dans ce but, est à privilégier la commercialisation de terrains déjà construits, sur au moins une partie du secteur à aménager.

## 2/ Dispositions portant sur l'habitat :

- Le projet présenté doit proposer un programme de logements mixte visant à favoriser l'accueil de différents types de ménages. Aussi, au moins 20% du programme de logements répondra au respect des objectifs de mixité.

Sera étudié l'intérêt de réaliser au moins une partie des nouveaux logements pour des personnes âgées autonomes (séniors souhaitant emménager dans un logement adapté en taille, en fonctionnalité, en prix de revient) permettant à la commune d'offrir une certaine mixité intergénérationnelle.

- La totalité des constructions qui seraient réalisées sur ce secteur AUh doit conduire à la réalisation d'au moins 10 à 20 logements.

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

- Ce secteur sera desservi par une voie venant prolonger celles aménagées sur l'opération en cours (rue Miotte, rue Henrio) en envisageant un bouclage des flux de circulation automobile. Le dépositaire du projet devra étudier et faire valider par la commune, les sens de circulations envisagés dans l'organisation de ce bouclage.

Dans la partie la plus au sud, une placette de retournement des véhicules sera à prévoir.

- Intégrer à l'aménagement de ce secteur, la continuité d'un cheminement (piétons, vélos) conduisant vers le centre du bourg et vers l'école depuis la rue Saint Clément et le chemin rural dit Sente Vasselin, ainsi que vers Elincourt et le centre commercial envisagé. Ce cheminement sera conçu de manière à être sécurisé et à encourager son utilisation au moins pour les déplacements sur de courtes distances. Le cheminement traversera l'espace vert commun aménagé au nord du secteur, ainsi que l'espace vert à créer en limite sud.

# ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) : LE CLOROY



## LEGENDE

- - - Périmètre du secteur soumis aux OAP
- Principe de maillage primaire à prévoir
- Placette de retournement à prévoir
- Urbanisation possible et espaces publics incluant du stationnement à envisager
- Espaces verts publics à créer
- Aménagement pour eaux de ruissellement à prévoir
- Ligne végétale à constituer (fond de terrain)
- Liaison douce (cheminement) à envisager
- Bosquet à planter



# ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTEUR AUh À ÉLINCOURT - NOTICE EXPLICATIVE

Conformément aux articles L.123-1-4 et R.123-1 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 une orientation d'aménagement et de programmation définissant des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat et les transports et les déplacements.

Il s'agit d'une orientation d'aménagement et de programmation relative au secteur AUh situé sur le hameau d'Élincourt au sud du territoire, vouée à recevoir de nouvelles constructions à court et moyen terme dans la continuité de la trame bâtie existante du hameau.

## 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 la zone. L'opération pourra être réalisée en plusieurs tranches.

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

- La conception de ce nouvel ensemble bâti doit viser à optimiser l'espace disponible dans le respect de la configuration urbaine du hameau d'Élincourt. 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 comme un point d'accroche vers le site commercial envisagé au sud de la RD32 (rue de Gilocourt).

- Une qualité architecturale homogène sur la zone est souhaitée, de manière à intégrer rapidement et parfaitement le nouveau secteur au reste du hameau

- Une qualité paysagère sur le site est souhaitée visant à accompagner l'insertion paysagère du bâti. Il est proposé la réalisation d'une bande paysagère entre les deux secteurs constructibles. Il est demandé de veiller au traitement paysager des parties de terrains bordant la RD32.

## 2/ Dispositions portant sur l'habitat :

- La totalité des constructions qui seraient réalisées sur le secteur AUh doit conduire à la réalisation d'au moins 10 logements.

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

- Les terrains pourront être directement desservis par les véhicules depuis la rue de Fresnoy, ainsi que depuis la RD32 (rue de Gilocourt), pour cette dernière dès lors que des aménagements routiers auront permis de sécuriser les accès directs aux terrains aménageables. Ces aménagements pourront résulter des travaux liés à l'implantation de l'équipement commercial sur l'emprise située au sud de la RD32 (rue de Gilocourt).

- Intégrer à l'aménagement de ce secteur, la continuité d'un cheminement (piétons, vélos) conduisant vers le site commercial envisagé, en privilégiant la rue de Fresnoy présentant un caractère moins routier et permettant de rejoindre la liaison piétonne envisagée entre le bourg et ce site commercial. Ce cheminement permettra ainsi aux résidents d'utiliser les modes doux pour accéder aux services et commerces de proximité.

# ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DU SITE COMMERCIAL AU SUD D'ÉLINCOURT - NOTICE EXPLICATIVE

Conformément aux articles L.123-1-4 et R.123-1 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 une orientation d'aménagement et de programmation définissant des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

Il s'agit d'une orientation d'aménagement et de programmation relative au secteur AUc situé au sud-est d'Élincourt, voué à recevoir de nouvelles constructions à des fins commerciales et de services, dans la continuité de ce qui peut exister sur la commune voisine de Fresnoy-la-Rivière.

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

- L'aménagement à envisager qu'il soit porté par un seul dépositaire ou par plusieurs, doit veiller à respecter le schéma d'ensemble.
- La conception de ce nouvel ensemble bâti visera à valoriser un site placé de manière stratégique pour développer une offre commerciale et de services en continuité de la pharmacie située sur la commune voisine de Fresnoy-la-Rivière. 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 paysagère sur la zone est souhaitée, de manière à s'intégrer rapidement dans ce fond de vallée au paysage fermé par les boisements. Le caractère humide des terrains qui compose ce fond de vallée conduit à envisager un projet qui évite une trop forte imperméabilisation des sols. C'est notamment le cas dans la partie longeant le ru Coulant et dans la partie sud du secteur aménageable (venant au contact de l'Automne).  
Il est rappelé que l'aménagement de ce secteur en zone humide identifiée au SAGE de l'Automne est compensé par un aménagement respectant le caractère de zone humide d'une emprise communale, actuellement occupée par une peupleraie, située au sud de Rocquigny.
- L'aménageur sera tenu de veiller à une bonne gestion des eaux de ruissellement en provenance de l'emprise aménagée et celles arrivant de l'amont, afin de limiter les incidences sur la qualité des eaux de l'Automne et du ru Coulant qui bordent le secteur à aménager. Le porteur du projet devra ainsi prévoir des aménagements adaptés (bassins, noues drainantes, etc.) permettant la régularisation des eaux pluviales (en particulier en cas de forts orages) et minimiser l'imperméabilisation des sols sur l'opération réalisée (plus particulièrement sur les emprises vouées au stationnement) ; il devra également réaliser un traitement adapté des abords du ru Coulant et de l'Automne en lien avec les attentes des structures en charge de la gestion de l'eau.
- Une qualité architecturale homogène sur la zone est souhaitée, de manière à intégrer rapidement et parfaitement le nouveau secteur à l'environnement bâti.

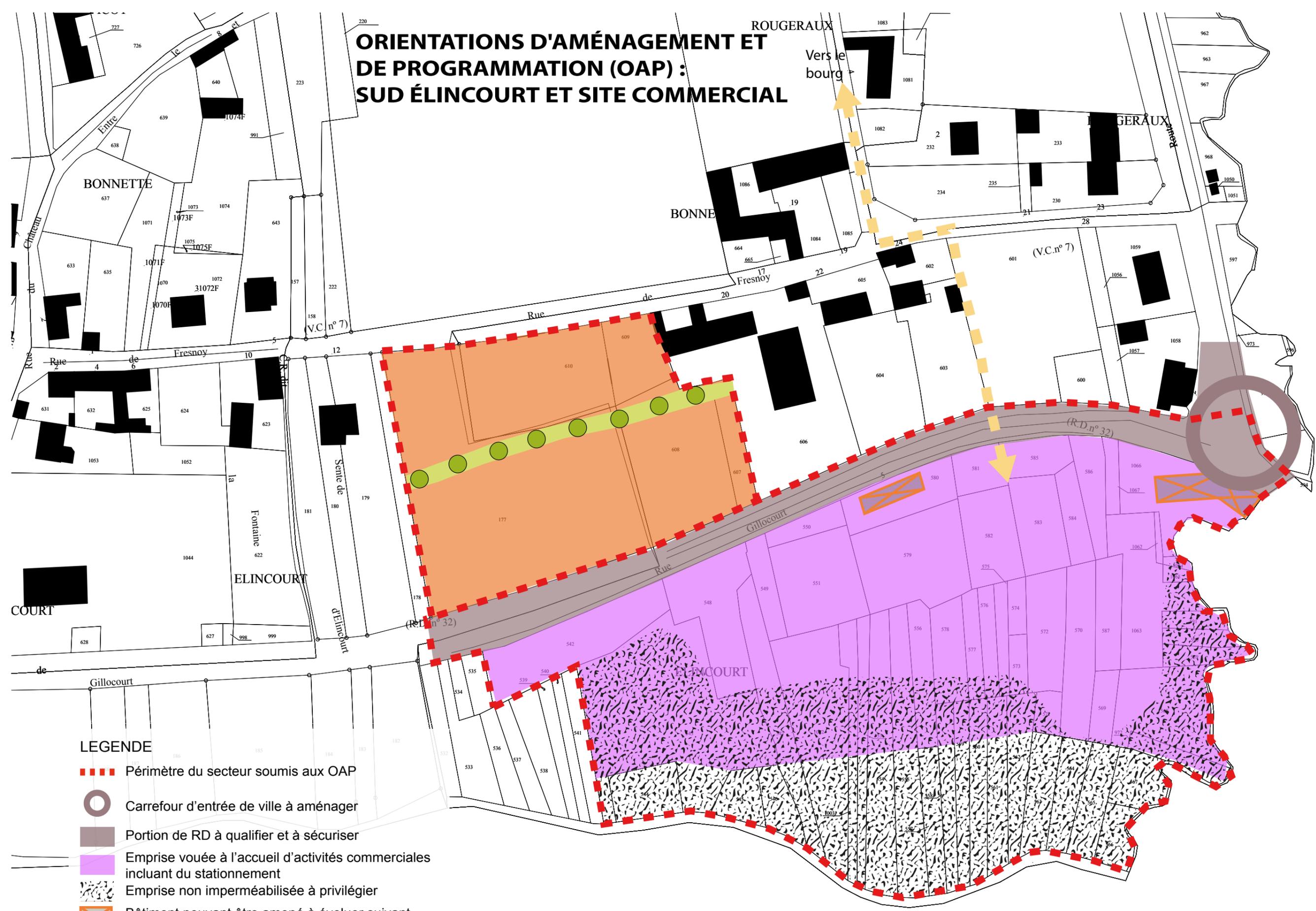
## 2/ Dispositions portant sur l'habitat :

- Les constructions destinées au logement des personnes sont autorisées à condition qu'elles soient nécessaires à la surveillance, l'entretien ou la direction des entreprises.

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

- L'accès à l'emprise destinée aux activités autorisées se fera depuis la RD32 qui fera l'objet d'une requalification (en accord avec le Conseil Départemental de l'Oise, service des Routes) afin de la rendre plus sûre. Les aménagements à envisager pourront créer un effet d'appel depuis la RD335 (voie la plus circulée) nécessitant d'aménager le croisement entre ces voies départementales.
- Intégrer à l'aménagement de ce secteur, la continuité d'un cheminement (piétons, vélos) arrivant du bourg de Morienvall par la rue du Diable (ou rue Mognon). Ce cheminement sera conçu de manière à être sécurisé et à encourager son utilisation au moins pour les déplacements sur de courtes distances.

# ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) : SUD ÉLINCOURT ET SITE COMMERCIAL



## LEGENDE

- Périmètre du secteur soumis aux OAP
- Carrefour d'entrée de ville à aménager
- Portion de RD à qualifier et à sécuriser
- Emprise vouée à l'accueil d'activités commerciales incluant du stationnement
- Emprise non imperméabilisée à privilégier
- X Bâtiment pouvant être amené à évoluer suivant le projet envisagé
- Urbanisation possible et espaces publics incluant du stationnement à envisager

- Ligne végétale à constituer (fond de terrain)
- Liaison douce à envisager

