



PLU de Rivecourt

Orientations d'Aménagement & de Programmation (OAP)

Révision générale du P.O.S.
prescrit le : 12 novembre 2010
P.L.U. arrêté le : 22 septembre 2016
P.L.U. mis à enquête publique le :
4 octobre 2017
P.L.U. approuvé le : 15 mars 2018


SAFEGE
Ingénieurs Conseils

SOMMAIRE

Contexte réglementaire.....	4
OAP 1 : La rue du Château	8
OAP 2 : La rue de la République.....	10
OAP 3 : Le Clos Gourlette.....	12
OAP 4 : Le Fiqueron	14

CONTEXTE REGLEMENTAIRE

L'article L101-2 du code de l'urbanisme expose que, dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :

1° L'équilibre entre :

- a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;
- b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;
- c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
- d) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;
- e) Les besoins en matière de mobilité ;

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables.».

L'article L151-6 et 7 du code de l'urbanisme prévoit que :

Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements et, en zone de montagne, sur les unités touristiques nouvelles.

En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les orientations d'aménagement et de programmation d'un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale comprennent les dispositions relatives à l'équipement commercial et artisanal mentionnées aux articles L. 141-16 et L. 141-17.

I. - Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;

2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;

3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;

5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;

6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36.

II. - En zone de montagne, ces orientations définissent la localisation, la nature et la capacité globale d'accueil et d'équipement des unités touristiques nouvelles locales.».

LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SONT OPPOSABLES AUX TIERS

Tout projet de construction ou d'aménagement doit tenir compte des orientations définies pour le quartier ou le secteur au sein duquel il se situe et ce, dans un rapport de comptabilité. C'est « l'esprit » de l'orientation d'aménagement qui doit être respecté.

Cette comptabilité s'apprécie à l'occasion de l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme.

Les orientations d'aménagement et de programmation s'inscrivent en cohérence et en complément du règlement d'urbanisme.

LISTE DES OAP

Les aménagements sectoriels – orientations d'aménagement et de programmation (OAP) :

- OAP 1, La rue du Château ;

L'OAP rue du château a pour objet de rénover une zone urbaine face au château. L'objectif est de créer un espace intergénérationnel et une salle multifonction. L'objectif est de restaurer la vue sur le château. La densité nette maximale sur cette OAP sera de 18 logements à l'hectare.

- OAP 2, La rue de la République ;

L'OAP rue de la République prévoit la création d'un parking pour désengorger la rue de la République, un équipement public et la création de 2 logements.

- OAP 3, Le Clos Gourlette ;

Il s'agit d'un terrain nu qui aura pour densité maximale de 14 logements à l'hectare. L'urbanisation de cette zone n'est pas prévue avant 2022.

- OAP 4, Le Fiqueron.

Elle est prévue pour l'ouverture progressive de la zone à urbaniser, dans le respect du patrimoine (vue de l'église) et du paysage (préservation de 50% de la prairie acide), afin de répondre aux besoins en logements de la commune.

1. OAP 1 : LA RUE DU CHATEAU

Un projet de rénovation urbaine

L'OAP rue du château a pour objet de rénover une zone urbaine face au château. L'objectif est de créer un espace intergénérationnel et une salle multifonction. L'objectif est de restaurer la vue sur le château. La densité nette maximale sur cette OAP sera de 18 logements à l'hectare.



Orientation d'Aménagement
et de Programmation
Secteur du Château

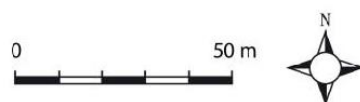
Éléments de contexte :

-  Périmètre de l'orientation d'aménagement
-  Conservation de certains bâtiments sous condition de fondations saines

Prescriptions :

-  Sécurisation des traversées et réaménagement du carrefour
-  Conservation de certains bâtiments de l'ancienne ferme et intégration des constructions nouvelles dans les gabarits et harmonie des constructions conservées (hauteur, couleur notamment) avec implantation d'un équipement public accompagné d'un parking
-  Vue sur le château à conserver par la création d'un mail
-  Zone destinée à recevoir un programme mixte : équipement public, parking, habitat social avec une densité maximale de 18 logements à l'hectare. L'intégration du projet se fait en harmonie avec les constructions conservées. Projet de 18 logements
-  Mise en place d'une clôture constituée d'une haie vive d'essences locales, protégée ou non par un grillage

Surface de l'OAP : 1,5 hectare





2. OAP 2 : LA RUE DE LA REPUBLIQUE

Projet de densification du tissu existant

L'OAP rue de la République prévoit la création d'un parking pour désengorger la rue de la République, un équipement public et la création de 2 logements.



Orientation d'Aménagement
et de Programmation
Secteur Rue de la République

Éléments de contexte :

 Périmètre de l'orientation d'aménagement

Prescriptions :

 Création d'une zone de stationnement le long de la voie de desserte
Largeur globale : environ 5 mètres

 Principe de desserte principale depuis la rue de la République
Largeur globale : environ 5 mètres

 Construction existante à valoriser

 Zone destinée à recevoir de l'habitat individuel en fond de parcelle (densification du tissu urbain en lien avec le contexte existant)
2 logements potentiels

 Mise en place d'une clôture constituée d'une haie vive d'essences locales, protégée ou non par un grillage

 Servitude à créer, liée à la gestion des eaux pluviales, avec rejet au ruisseau

Surface de l'OAP : 0,3 hectare
pour un potentiel total de 5 à 6
logements en tout sur l'OAP

0 50 m





3. OAP 3 : LE CLOS GOURLETTE

Urbanisation d'une dent creuse

Il s'agit d'un terrain nu qui aura pour densité maximale brute de 14 logements à l'hectare. L'urbanisation de cette zone n'est pas prévue prioritairement mais pourra se faire pour compenser les difficultés de mobilisation des autres sites, pour atteindre les objectifs de construction de la commune.



Orientation d'Aménagement
et de Programmation
Secteur du Clos Gourlette

Éléments de contexte :

 Périmètre de l'orientation d'aménagement

Prescriptions :

 Création d'une liaison douce - passage de réseaux

 Principe de desserte principale (sens unique) avec entrée depuis la RD13 et sortie rue des Groseilliers

 Principe de liaisons douces, d'une largeur minimale de 2 m, permettant de relier la rue de l'Avenir, la rue des groseilliers, l'impasse Sannier et la parcelle 251

 Alignement des fronts bâti à respecter

 Zone destinée à l'habitat d'une densité maximale de 18 logements à l'hectare pour environ 10-14 logements

 Connexion avec la rue de l'Avenir : apaisement de la vitesse et sécurisation de l'accessibilité du nouveau quartier

 Mise en place d'une clôture constituée d'une haie vive d'essences locales, protégée ou non par un grillage

Surface de l'OAP : 1 hectare

0 50 m





4. OAP 4 : LE FIQUERON



LE FIQUERON

Projet d'extension urbaine et de densification du centre bourg

CONTEXTE

Le site se situe à proximité de l'église et du cimetière, en limite urbaine du village mais à proximité immédiate du centre bourg.

L'urbanisation de ce site était inscrite dans le POS et les élus en souhaitent l'urbanisation dans le cadre du PLU.

Du fait de sa proximité avec l'église, l'urbanisation du site ne peut se faire sans l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France. La vue remarquable sur le clocher de l'église est à prendre en compte dans les aménagements.

ENJEUX

- La création d'un véritable quartier, respectueux de la trame verte existante ;
- La constitution d'un espace de transition entre le centre bourg et l'espace agricole / naturel (prairie acide) ;
- La préservation du caractère bucolique de ce secteur, témoin encore vivant du village vernaculaire ;
- La mise en valeur du patrimoine architectural local et d'une architecture contemporaine, se fondant dans le paysage bucolique.
- L'insertion paysagère des nouvelles constructions dans le paysage, en prenant notamment en compte la topographie.

OBJECTIFS

- Structurer l'urbanisation autour du bourg et de son centre tout en prenant en compte la vue remarquable sur le clocher de l'église;
- Aménager un quartier durable, intégré à son environnement :
 - Privilégier les formes urbaines compactes s'intégrant dans le site et son environnement ;
 - Concevoir des espaces et des bâtiments économes en ressources naturelles et adaptés au changement climatique ;
 - Composer avec la topographie du site pour implanter les constructions afin de limiter les remblais / déblais ;
 - Réaliser de l'habitat évolutif
 - Limiter les hauteurs des constructions et des plantations pour prendre en compte la vue sur le clocher de l'église ;

- Aménager des espaces verts conciliant préservation de la biodiversité et gestion alternative des eaux pluviales,
 - Recourir à des essences locales pour toute plantation pour préserver la faune et la flore locales, et pour faciliter l'intégration du projet dans le paysage (cf. la liste des végétaux en annexe du P.L.U. et l'ouvrage « arbres et haies de Picardie ») ;
 - Gérer autant que possible les eaux à la parcelle et favoriser la collecte des eaux pluviales pour des usages domestiques (nettoyage de la voiture, arrosage du jardin...) ;
 - Recourir par exemple à des noues pour faciliter la gestion des eaux pluviales et les connecter avec le réseau existant si nécessaire ;
- Prendre en compte les voiries existantes pour faciliter l'intégration du nouveau quartier dans son contexte villageois.

HYPOTHESES

- Montage opérationnel groupé, avec phasage éventuel de l'opération

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

- **Création d'un nouveau quartier qui vient connecter la partie sud du Fiqueron à la Cavée du Moulin (partie nord du village)**
- **Un quartier à dominante résidentielle**

La fonction principale du quartier est l'habitat. Ce quartier renforce la centralité du centre bourg.
- **Une priorité donnée aux modes de déplacements doux**

Les modes non motorisés seront prioritaires afin de valoriser le maillage interurbain et la liaison avec les chemins de randonnées. Des stationnements sur voirie seront possibles à certains endroits pour limiter l'engorgement de l'espace public.
- **Renforcer la trame verte en limite des espaces urbains existants**
 - Mettre en cohérence le traitement paysager avec l'ensemble du quartier, par :
 - la préservation des haies et des arbres existants ;
 - le recours aux essences locales (cf. la liste des végétaux annexée au P.L.U. et l'ouvrage « arbres et haies de Picardie »).

■ Promouvoir la qualité environnementale dans les constructions et dans les aménagements

- Répondre aux préconisations définies par la ville en matière d'éclairage public afin de limiter les pollutions nocturnes et réduire la consommation en énergie ;
- Mettre en place la gestion alternative des eaux pluviales.
- Travailler à rendre les bâtiments les plus discrets possibles (intégrer en fonction de la topographie : toitures en faible pente voire végétalisées, nuancier de couleurs du CAUE 60 : <http://www.caue60.com/vous-construisez/vos-materiaux-et-vos-couleurs/recommandations/>,...)
- Préservation de 50% de la prairie acide.

ORIENTATIONS DE PROGRAMME

Le potentiel de construction est en cohérence avec la projection du SCOT (18 logements/ha en moyenne) et est compensé par la densité sur les autres sites d'urbanisation.

Concevoir des bâtiments à faible pente de toiture, voire végétalisée afin de se fondre dans le paysage.

L'urbanisation est phasée en 2 temps : la zone 1AU pour la construction de 4 logements, et la zone 2AU en deuxième phase, qui ne sera ouverte qu'après modification du PLU et toujours dans le respect des éléments patrimoniaux et naturels.

LE FIQUERON

Éléments de contexte

-  Périmètre de l'orientation d'aménagement
-  Espace Boisé Classé / Espace boisé
-  Eglise Saint-Wandrille (monument historique)
-  Cimetière (monument historique)

Prescriptions

-  Zones destinées à recevoir de l'habitat individuel
-  Prairie acide : espace à préserver de toute construction ou de toute plantation d'arbre à longue tige
-  Création de voie de desserte à double sens
-  Prolongement de voirie
-  Création de parking avec revêtement perméable
-  Stationnement sur voirie (végétalisé)
-  Principe de liaisons douces
-  Plantation de bosquets (alignement simple d'essences locales)
-  Zone destinée à recevoir l'extension du cimetière
-  Zones de retournement
-  Carrefour à créer



OAP 4 – Le Fiqueron : le phasage

Phasage de l'OAP

Première phase

① Réalisation de 4 logements individuels et d'une voie de desserte

② Réalisation de l'extension du cimetière et d'un parking public

Emplacement réservé n°1: 1500 m²

Deuxième phase





SIÈGE SOCIAL

PARC DE L'ILE
15/27 RUE DU PORT
92022 NANTERRE CEDEX

AGENCE DE LILLE :

CENTRE D'AFFAIRE TRIOPOLIS
46 RUE DES FUSILLÉS
BP20101
59652 VILLENEUVE D'ASCQ



AGENCE D'URBANISME
Oise-les-Vallées

**Oise-les-Vallées
Agence d'urbanisme**

13, Allée de la Faïencerie 60100 CREIL
Tél. 03 44 28 58 58

| www.oiselavallee.org |