

# Commune de Rivecourt



mai 2016



## Orientations d'Aménagement & de Programmation - OAP

Révision générale du P.O.S. prescrit le :  
P.L.U. arrêté le :  
P.L.U. mis à enquête publique le :  
P.L.U. approuvé le :

  
**SAFEGE**  
*Ingénieurs Conseils*

SIÈGE SOCIAL  
PARC DE L'ÎLE - 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-la-Vallée



# SOMMAIRE

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

## CONTEXTE REGLEMENTAIRE

**L'article L 121-1 du code de l'urbanisme** expose que « les plans locaux d'urbanisme déterminent les conditions permettant d'assurer, dans le respect des objectifs du développement durable :

1° L'équilibre entre :

- a) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;
- b) L'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 ;
- c) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ; 1° bis La qualité urbaine, architecturale et paysagère des entrées de ville ;

2° 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 en matière 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 et de développement des transports collectifs ;

3° La réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, 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, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ».

**L'article L123-1.4 du code de l'urbanisme** prévoit que :

« Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

1. En ce qui concerne l'aménagement, les orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.

Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.

Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

2. En ce qui concerne l'habitat, dans le cas des plans locaux d'urbanisme tenant lieu de programme local de l'habitat, ces orientations précisent les actions et opérations d'aménagement visant à poursuivre les objectifs énoncés à l'article L. 302-1 du code de la construction et de l'habitation.
3. En ce qui concerne les transports et les déplacements, dans le cas des plans tenant lieu de plan de déplacements urbains, elles précisent les actions et opérations d'aménagement visant à poursuivre les principes et les objectifs énoncés aux articles L. 1214-1 et L. 1214-2 du code des transports.

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 mentionnées à l'article L. 122-1-9 du présent code ».

## **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 ;
- OAP 2, La rue de la République ;
- OAP 3, Le Clos Gourlette ;
- OAP 4, Le Fiqueron.

## **1. OAP 1 : LA RUE DU CHATEAU**

Un projet de rénovation urbaine










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

0 50 m





## **2. OAP 2 : LA RUE DE LA REPUBLIQUE**

Projet de densification du tissu existant





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)

 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

0 50 m





### **3. OAP 3 : LE CLOS GOURLETTE**

Urbanisation d'une dent creuse







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

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

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

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/>,...)

## ORIENTATIONS DE PROGRAMME





Le potentiel de construction est inférieur à la projection du SCOT (18 logements minimum/ ha) mais est compensé par la densité sur les autres sites d'urbanisation.

Réaliser des lots de 2 logements attenants ou contigus dans un même volume dont un T1.

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

## 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

Deuxième phase

