



RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

08U16

Rendu exécutoire
le



ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Date d'origine :

Mai 2023

3

ARRET du Projet - Dossier annexé à la
délibération municipale du 23 Mai 2023

APPROBATION - Dossier annexé à la
délibération municipale du

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 94 72 01
Courriel : Nicolas.Thimonier@arval-archi.fr

Participation financière : Conseil Départemental de l'Oise



ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION secteur 1AUhb propriété Maroux : NOTICE EXPLICATIVE

Conformément aux articles L.123-1-4 et R.123-1 du code de l'urbanisme (devenus les articles L151-6 à L151-7 et R151-6 à R151-8 au 1^{er} janvier 2016) 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 portant sur la zone 1AU, secteur 1AUhb, rue Émile Deschamps, sur une emprise faisant l'objet d'un permis d'aménager accordé début 2023.

L'opération étant en cours de réalisation, les OAP renvoient au permis d'aménager accordé.

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

- Les dispositions relatives à l'aménagement du secteur correspondent à celles acceptées dans le permis d'aménager déjà accordé.

2/ Dispositions portant sur l'habitat :

- Les dispositions relatives à l'habitat sont celles acceptées dans le permis d'aménager déjà accordé qui prévoient 45 lots sur l'ensemble du secteur 1AU concerné par ses Orientations d'Aménagement et de Programmation.

3/ Dispositions portant sur les transports et les déplacements :

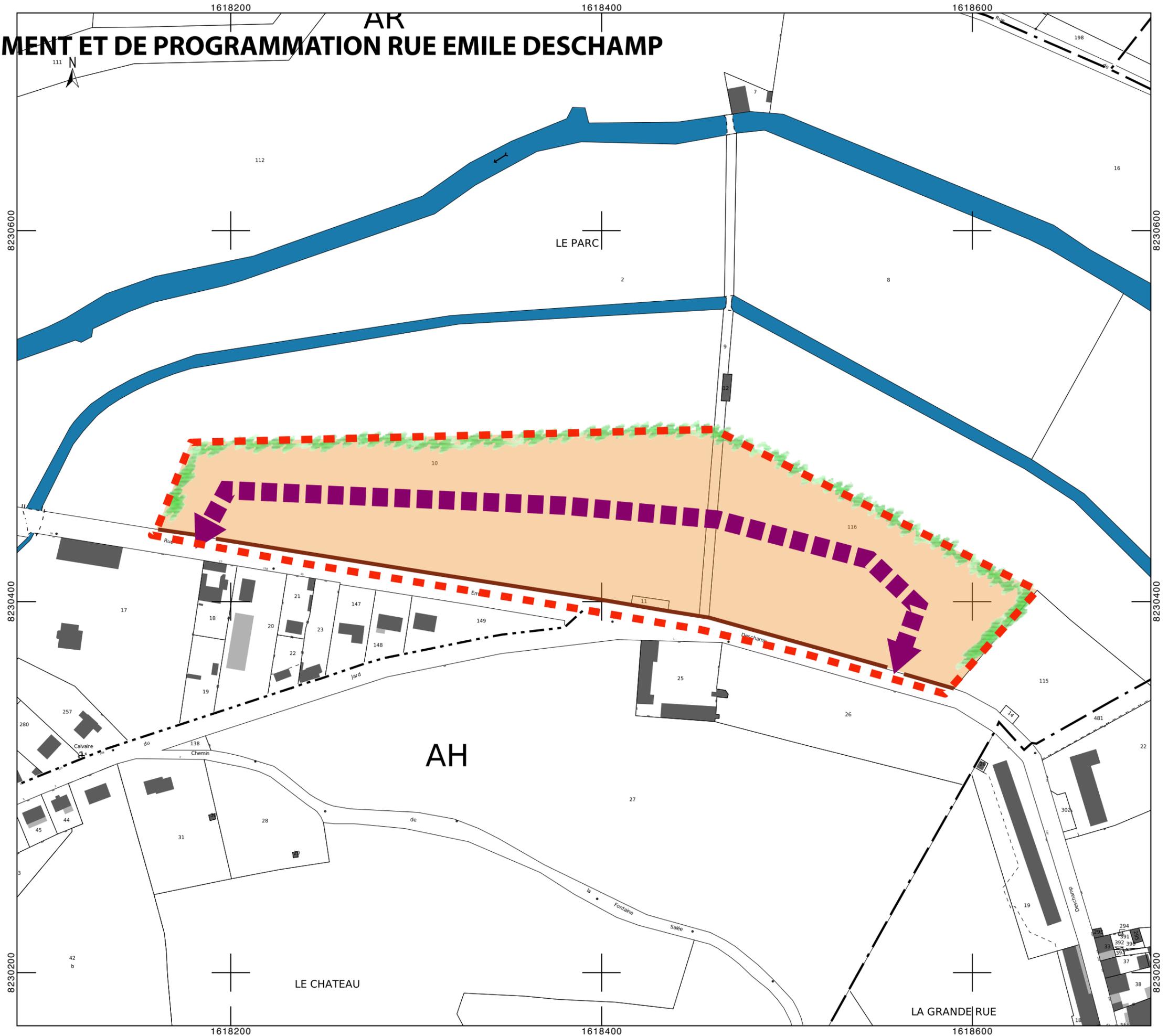
- Les dispositions portant sur les transports et les déplacements sont celles acceptées dans le permis d'aménager déjà accordé, avec notamment une voie interne desservant les lots qui se connecte en deux points à la rue Émile Deschamps.

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION RUE EMILE DESCHAMP

LEGENDE :

-  Périmètre du secteur soumis aux OAP
-  Principe de voie interne à privilégier
-  Frange paysagère à traiter sous forme de haie
-  Emprise pouvant recevoir des logements en privilégiant la typologie habitat individuel
-  Mur en pierres à préserver

Environ 45 logements sur
3,7 ha aménageables



Échelle : 1/1000ème
Source : ARVAL Urbanisme - Janvier 2023

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION Friche industrielle rue Pierre Budin : NOTICE EXPLICATIVE

Conformément aux articles L.123-1-4 et R.123-1 du code de l'urbanisme (devenus les articles L151-6 à L151-7 et R151-6 à R151-8 au 1^{er} janvier 2016) 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 portant sur le site de l'ancienne usine Killy (friche industrielle) inscrit en zone UC.

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.
- La conception de ce nouvel ensemble bâti doit viser à optimiser l'espace disponible dans le respect de la configuration urbaine 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 architecturale homogène sur l'emprise est souhaitée, de manière à intégrer le nouveau secteur au reste du bourg.
- La trame végétale existante en limite nord du site le long de la rue Pierre Budin est à préserver si son état sanitaire le permet en privilégiant à cet endroit un traitement végétal contribuant à limiter la vue sur les bâtiments nouvellement réalisées, depuis la rue (RD153). Une frange paysagère sous forme de haie est à réaliser sur le pourtour du secteur soumis aux OAP, à l'exception de la partie vouée à l'accès au site depuis la rue Pierre Budin.

2/ Dispositions portant sur l'habitat :

- Le secteur est uniquement à vocation d'habitat et à des activités de services sans problème de compatibilité avec les habitations voisines, et devra conduire à la réalisation d'environ 45 logements afin de répondre aux objectifs chiffrés du PADD. La densité moyenne retenue sera donc d'environ 45 logements à l'hectare.
- Est encouragée la réalisation d'une offre diversifiée en logements pour répondre aux différents besoins constatés sur la commune.

3/ Dispositions portant sur les transports et les déplacements :

- La desserte du site se fera à partir d'un unique point d'accès sur la rue Pierre Budin, sécurisé à la charge de l'aménageur. La voie desserte interne et le stationnement conserveront un statut privatif. Les aires de stationnement seront végétalisées et privilégieront un revêtement non imperméabilisé.

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION : FRICHE INDUSTRIELLE RUE PIERRE BUDIN

LEGENDE :

- ■ Périmètre du secteur soumis aux OAP
- ■ Principe de voie principale interne à privilégier
-  Bâtiment pouvant être démoli si pas d'usage adapté envisagé
- ■ Emprise vouée à recevoir des logements de type petit immeuble collectif
- ■ Emprise vouée à recevoir des logements en privilégiant la typologie habitat groupé

- ■ Traitement végétal à réaliser
-  Frange paysagère sous forme de haie

**Environ 45 logements sur
1,1 ha aménageable**

Échelle : 1/1000ème
Source : ARVAL Urbanisme - Janvier 2023



ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION zone UB au nord de l'hôpital : NOTICE EXPLICATIVE

Conformément aux articles L.123-1-4 et R.123-1 du code de l'urbanisme (devenus les articles L151-6 à L151-7 et R151-6 à R151-8 au 1^{er} janvier 2016) 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 portant sur la zone urbaine (UB), sur l'emprise située entre la rue d'Énencourt-le-Sec et la rue de Noailles, à l'emplacement des équipements sportifs communaux appelés à connaître une reconversion urbaine avec la mise en service de la Plaine des Sports.

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 (pouvant exclure l'emprise dont l'aménagement est prévue à plus long terme) 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 (si nécessaire par le biais d'un Projet Urbain Partenarial, d'une Taxe d'Aménagement majorée, etc.).

- La conception de ce nouvel ensemble bâti doit viser à optimiser l'espace disponible dans le respect de la configuration urbaine 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. Il devra intégrer le devenir des terrains de tennis et de l'ancienne piscine au regard de l'évolution de l'utilisation qui en serait faite (maintien ou non de l'usage actuel, ou possibilité d'intégrer à la reconversion urbaine ces emprises). Dans l'immédiat, est privilégié le maintien au moins des terrains de tennis qui peuvent être déplacés. Le projet devra également intégrer les besoins éventuels de l'équipement hospitalier.

- Une qualité architecturale homogène sur l'emprise est souhaitée, de manière à intégrer le nouveau secteur au reste du bourg, tout en acceptant des formes urbaines et architecturales contemporaines au regard de la typologie variée du bâti environnant.

- Un accompagnement paysager de qualité est à prévoir, en particulier sur la limite nord, le long des terrains voisins déjà urbanisés. Un espace vert commun pourra être envisagée au cœur du secteur aménagé

2/ Dispositions portant sur l'habitat :

- Le secteur est uniquement à vocation d'habitat et à des activités de services sans problème de compatibilité avec les habitations voisines, le centre hospitalier et l'espace Vexin-Thelle, et devra conduire à la réalisation d'environ 45 logements afin de répondre aux objectifs chiffrés

du PADD. La densité moyenne retenue (ne prenant que l'emprise aménagée pour du logement, hors emprise à plus long terme) sera donc d'environ 40 logements à l'hectare.

- Est encouragée la réalisation d'une offre diversifiée en logements pour répondre aux différents besoins constatés sur la commune. En lien avec la configuration du bâti rue du Général de Gaulle, au nord, des logements sous forme d'habitat groupé est à privilégier au sud-est de la zone. Compte tenu de la proximité du centre bourg et des équipements publics, l'accueil de logements destinés aux séniors est à envisager sur la zone à aménager.

3/ Dispositions portant sur les transports et les déplacements :

- La voie interne principale à aménager pour desservir le secteur se fera depuis un accès à aménager sur la rue d'Énencourt-le-Sec. À l'intérieur de la zone, une connexion sur la rue du Général de Gaulle sera à étudier à plus long terme. La voie interne aménagée prévoira la desserte de l'emprise dont l'aménagement est prévu à plus long terme.
- Le traitement des dessertes internes en voirie reposera sur un revêtement de sol différencié afin de ne pas marquer la prédominance de l'automobile.
- Le débouché sur la rue d'Énencourt-le-Sec sera traité de telle manière que la sécurité à ces carrefours soit optimale.
- Un cheminement vers le cœur du secteur à aménager est à prévoir en le connectant à la rue du Général de Gaulle (permettant aux habitants des quartiers au nord du bourg) de rejoindre à pied les équipements publics (hôpital, espace Vexin-Thelle, terrains de tennis), qui à terme pourra trouver un prolongement vers la rue de Noailles. Une réflexion pourrait être menée pour envisager un cheminement depuis ce nouveau quartier vers l'espace Vexin-Thelle pour rejoindre la rue Jean Hubert jusqu'au centre ville, en évitant de longer la RD115 (rue de Noailles) et la RD923 (rue Roger Blondeau) recevant une circulation importante.

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTEUR DE L'HÔPITAL

LEGENDE :

- Périmètre du secteur soumis aux OAP
- Principe de voie principale interne à privilégier
- Principe de connexion à étudier à plus long terme
- Principe de cheminement doux à envisager
- Centralité de quartier à valoriser autour d'un espace vert
- Frange paysagère à traiter sous forme de haie
- Croisement à aménager à plus long terme
- Equipement sportif (terrain de tennis) à prendre en compte
- Emprise vouée à recevoir des logements plus particulièrement destinés aux séniors
- Emprise vouée à recevoir des équipements et installations d'intérêt collectif
- Emprise dont l'aménagement est prévu à plus long terme
- ⊠ Bâtiment pouvant être démoli si pas d'usage adapté envisagé

**Environ 45 logements sur
1,3 ha réellement aménageable**

Échelle : 1/1250ème
Source : ARVAL Urbanisme - Avril 2023



ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION secteur 1AUh : NOTICE EXPLICATIVE

Conformément aux articles L.123-1-4 et R.123-1 du code de l'urbanisme (devenus les articles L151-6 à L151-7 et R151-6 à R151-8 au 1^{er} janvier 2016) 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 portant sur la zone 1AU, secteur 1AUh, au nord de la rue Bad Zwesten.

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'aménagement de l'ensemble de la zone pourra être réalisé à partir de plusieurs opérations, tout en veillant à la cohérence de l'ensemble. La première partie à aménager se situe au contact de la zone déjà urbanisée (lotissement de la Pommeraie). L'aménagement de la partie la plus à l'ouest, destinée à des équipements d'intérêt général, pourra se faire indépendamment du reste de l'aménagement du secteur.

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 (si nécessaire par le biais d'un Projet Urbain Partenarial, d'une Taxe d'Aménagement majorée, etc.).

- La conception de ce nouvel ensemble bâti doit viser à optimiser l'espace disponible dans le respect de la configuration urbaine 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 attention particulière sera portée au gabarit des constructions et à leur disposition afin de préserver une vue sur la butte de Chaumont-en-Vexin depuis l'entrée de ville nord par la RD153.

- Une qualité architecturale homogène sur l'emprise est souhaitée, de manière à intégrer le nouveau secteur au reste du bourg.

- Il est demandé la création d'une large transition douce et naturelle (au moins 6 mètres) entre les espaces agricoles ouverts et la zone urbanisable. Cette zone tampon végétalisée sera plantée de type haie brise-vent ou haie libre.

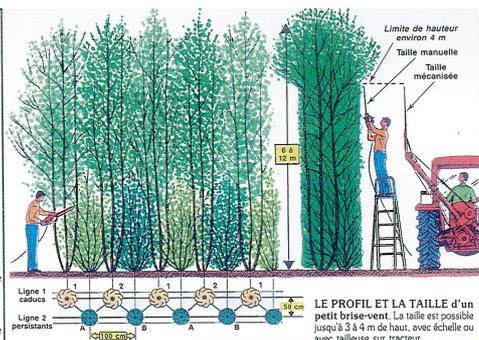
Haie brise-vent donnée à titre d'exemple :



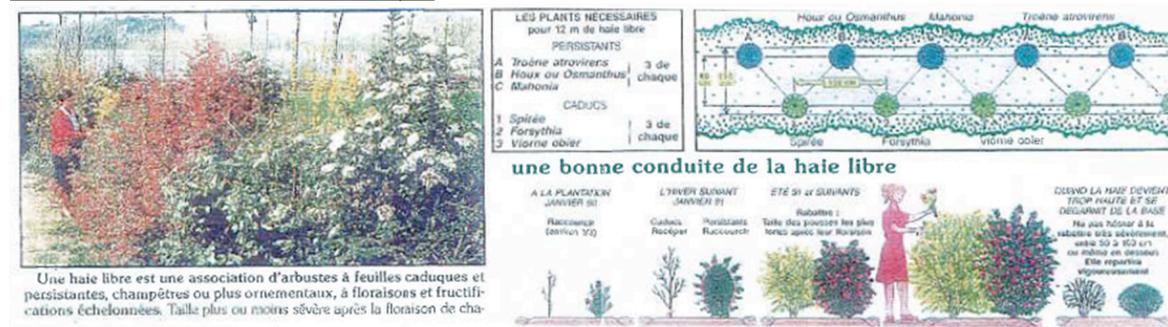
Un brise-vent est une haie à plusieurs étages : des arbres ou grands arbustes menés en taillis sur souches ou cèpées forment l'étage haut. Des arbustes, à feuilles caduques ou persistantes, garnissent la base. Un troisième étage supérieur est possible : des arbres menés en haut jet (un tronc unique), 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 (cèpes d'arbres ou grands arbustes caducs ou marcescents) | |
| 1 - Charme | } 6 de |
| 2 - Érable champêtre | |
| LIGNE 2 (arbustes persistants) | |
| A - Troène atrovirens | } 6 de |
| B - Houx vert | |
| AUTRE FORMULE : | |
| LIGNE 1 | |
| 1 - Aulne à f. en cœur | } 6 de |
| 2 - Noisetiers à gr. fruits (2 variétés au moins) | |
| LIGNE 2 | |
| A - Troène atrovirens | } 6 de |
| B - If | |



Haie libre donnée à titre d'exemple :



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

- À l'intérieur de la zone, il est demandé la création d'une trame végétale au moins au niveau de l'emprise dans laquelle de nouvelles constructions un peu plus dense (type habitat groupé et/ou petit collectif) peuvent s'implanter. Cet espace végétal est à concevoir comme un lieu ouvert et partagé par les riverains.

- Les surfaces imperméabilisées seront limitées et la gestion des eaux pluviales sera réalisée à la parcelle ou à l'échelle de l'opération réalisée. Le fossé existant en limite est de la zone est à conserver et à renforcer si nécessaire pour évacuer les eaux pluviales vers l'aval.

2/ Dispositions portant sur l'habitat :

- En dehors du terrain le plus à l'ouest destiné à des équipements d'intérêt général, le secteur est principalement à vocation d'habitat et à des activités de services sans problème de compatibilité avec l'habitat, et devra conduire à la réalisation d'au moins 90 logements afin de répondre aux objectifs chiffrés du PADD. La densité nette moyenne retenue sera donc d'au moins 24 logements à l'hectare.

- Pour répondre aux différents besoins en logements constatés sur la commune, est encouragée la réalisation d'une offre diversifiée en logements aussi bien en typologie (une vingtaine de logements en petits immeubles collectifs, une bonne trentaine de logements en habitat groupé, une bonne trentaine de logements en habitat individuel) qu'en mode d'occupation (accession à la propriété normale ou aidé, location libre ou aidée).

3/ Dispositions portant sur les transports et les déplacements :

- Une voie interne principale sera à aménager pour desservir le secteur à partir de deux accès sur la rue Bad Zwesten récemment aménagée. À l'intérieur de la zone, un système de voie en bouclage sera prévu pour faciliter la circulation et le retournement des véhicules. Un accès secondaire est autorisé sur la rue de l'Osier au nord en privilégiant un sens unique de circulation. Des voies en attente seront prévues vers le nord dans l'hypothèse d'une nouvelle extension urbaine à étudier dans un prochain PLU (horizon 2035 et plus).

- Le traitement des dessertes internes en voirie reposera sur un revêtement de sol différencié afin de ne pas marquer la prédominance de l'automobile.

- Les débouchés sur la rue Bad Zwesten et sur la rue de l'Osier seront traités de telle manière que la sécurité à ces carrefours soit optimale.

- Le cheminement existant le long de la rue Bad Zwesten (liaison bourg – zone d'activités économiques) est à maintenir et à valoriser pour les piétons en prévoyant des accès pour les piétons vers le cœur du secteur à aménager.

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION RUE BAD ZWESTEN

LEGENDE :

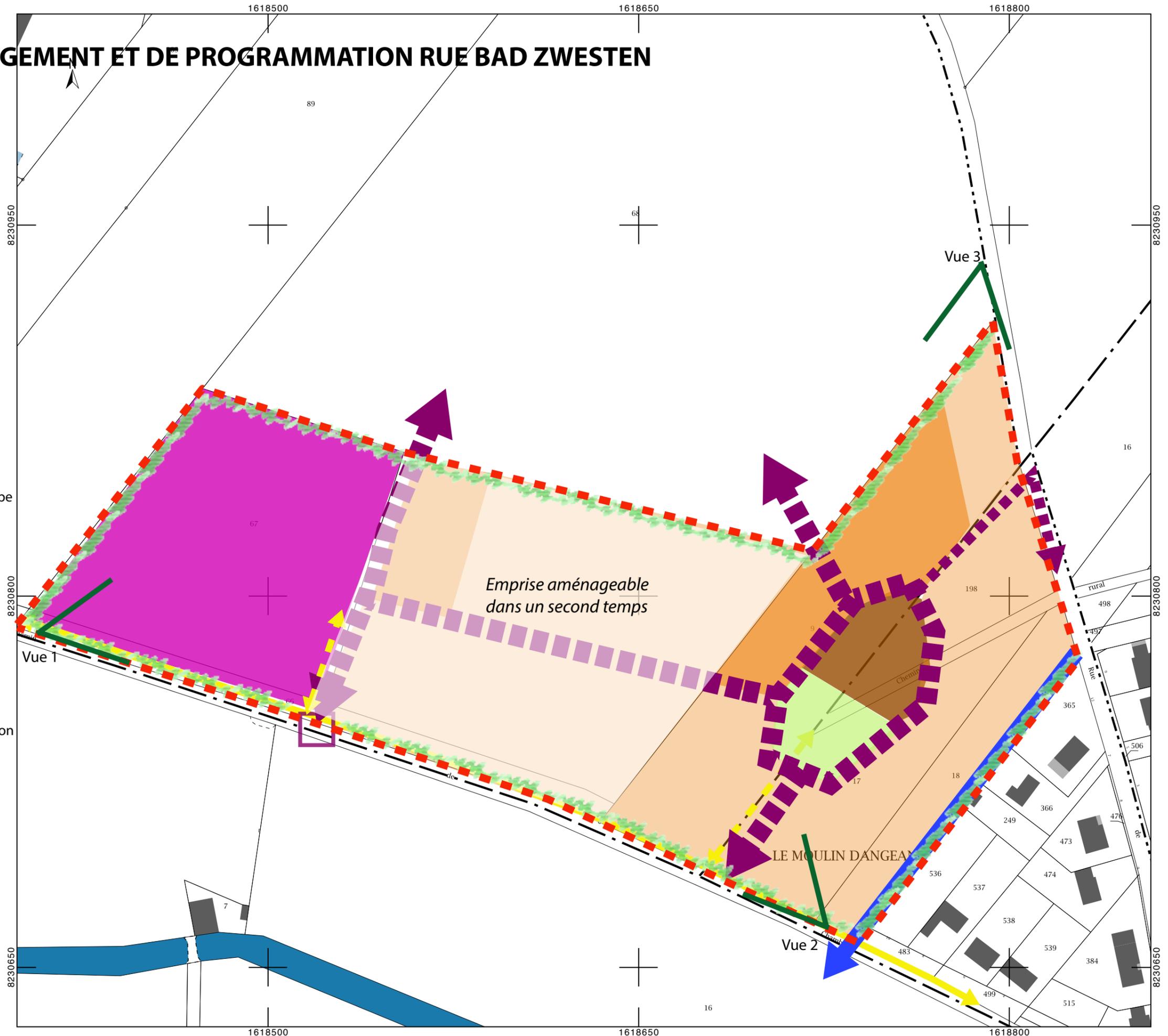
-  Périmètre du secteur soumis aux OAP
-  Principe de voie principale interne à privilégier
-  Principe de voie secondaire à étudier
-  Cheminement doux à valoriser
-  Principe de cheminement doux à créer
-  Centralité de quartier à valoriser autour d'un espace vert
-  Frange paysagère à traiter sous forme de haie brise-vent au nord, haie taillée au sud
-  Accès existant à exploiter
-  Emprise vouée à recevoir des logements de type petit immeuble collectif
-  Emprise vouée à recevoir des logements en privilégiant la typologie habitat groupé
-  Emprise pouvant recevoir des logements en privilégiant la typologie habitat individuel
-  Emprise vouée à recevoir des équipements d'intérêt général
-  Fossé pour eaux de ruissellement à conserver et à conforter
-  Vue photographique au rapport de présentation (chapitre 4)

Au moins 90 logements sur 5 ha aménageables

(une trentaine de logements groupés, une vingtaine de logements en petits immeubles collectifs, au moins une trentaine de logements individuels)



Échelle : 1/1500ème
 Source : ARVAL Urbanisme - Octobre 2018
 modifié en Avril 2021



ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION secteur 1AUga : NOTICE EXPLICATIVE

Conformément aux articles L.123-1-4 et R.123-1 (articles L.151-6 et R.151-12 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 relatives à la zone à urbaniser 1AU, secteur 1AUga, dans le domaine golfique de Rebetz, vouée à recevoir de nouvelles constructions en lien avec les activités du domaine golfique.

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

- Dans les emprises soumises aux OAP, il n'est pas fixé de dispositions particulières en dehors de celles définies au règlement du PLU révisé (pièce n°4c du dossier PLU), pour ce qui concerne les aménagements, installations et petites constructions liées et nécessaires au bon fonctionnement et à l'entretien du parcours golfique.
- L'aménagement de ce secteur réparti en 4 sous secteurs (1AUga1, 1AUga2, 1AUga3, 1AUga4) se fera à partir d'un projet d'ensemble afin d'éviter qu'une opération isolée ne remette en cause l'aménagement du reste de l'emprise. Chaque sous-secteur pourra cependant faire l'objet d'une opération de construction distincte (relevant d'un permis d'aménager ou d'un permis de construire), l'opération pouvant être réalisée en plusieurs tranches. Le projet d'ensemble de référence est à ce jour, celui annexé à la révision simplifiée n°1 du PLU approuvé en date du 21 mai 2015, et à sa mise à jour (dossier figurant en annexe des présentes OAP, pièce n°3 du dossier PLU révisé).
- Il est rappelé que l'aménageur a à sa charge le financement des différents réseaux nécessaires à la viabilisation du secteur et aux constructions admises, depuis les branchements possibles sur le réseau public (depuis le Chemin de Rebetz, le Chemin du Petit Rebetz). Pour le secteur 1, un raccordement au réseau d'assainissement du quartier du Clos de la Vigne est possible. Dans l'hypothèse où un renforcement des réseaux publics existants serait engendré par les projets de construction envisagés sur le secteur soumis aux OAP, la commune pourra demander une participation financière du porteur de projet (par le biais d'un Projet Urbain Partenarial, d'une Taxe d'Aménagement majorée, etc.).
- La conception de ce nouvel ensemble bâti doit prendre en compte le fort enjeu patrimonial de ce site. Le projet présenté devra s'attacher à cette problématique tant au niveau de son organisation, sa desserte, son insertion paysagère et son architecture, notamment dans les parties les plus visibles depuis les voies et emprises publiques qui entourent le domaine golfique de Rebetz. Depuis la RD923, le cône de vue sur le château du Petit Rebetz (identifié sur le schéma des OAP) est à préserver en évitant l'implantation d'installations, des aménagements ou des plantations qui viendraient le perturber.
- Les secteurs 1 et 4 étant les plus proches de la trame urbaine de la commune, il est attendu que les constructions qui y seraient réalisées respectent les principales caractéristiques architecturales du Vexin-Thelle (rappel de la pierre et de la brique en matériau de façade, toiture à deux pentes avec tuiles plates, ouvertures plus hautes que larges, etc.). Leur hauteur et leur gabarit seront également en adéquation avec le bâti environnant.

- Dans le secteur 3, le concept avancé de quelques constructions insérées dans un bois autorise à une architecture différente, valorisant justement le bois comme matériau de référence, sous conditions que ces constructions restent non visibles depuis la RD923.

- Dans le secteur 2 qui est appelé à recevoir le plus grand nombre des constructions possibles, le recours à une architecture contemporaine, s'inspirant néanmoins des dominantes architecturales du Vexin-Thelle, peut être admis dans la mesure où ces constructions seront là encore non visibles depuis la RD923.

- Plus globalement, il est attendu dans le dossier de demande d'autorisation de construire (ou d'aménager) un cahier des charges qui définit des modèles architecturaux (gabarit, aspect extérieur, matériaux, teintes, etc.) de constructions dans la limite de 5 modèles, la commune participera à la définition de ces modèles. Il sera possible de décliner chacun de ces modèles d'architecture suivant la typologie de la construction (notamment au regard de sa superficie de plancher).

Le cahier des charges de l'opération rendra obligatoire le respect de réaliser l'un de ces modèles sur chaque terrain créé pour recevoir une construction.

- Il est demandé un traitement paysager conséquent sur les espaces restés libres de construction dans chacun des 4 secteurs délimités. Ce traitement paysager sera complémentaire au caractère déjà largement paysager prévu (dans la partie du parcours golfique en cours d'aménagement) ou existant (dans la partie du parcours golfique déjà aménagée) suivant ce qui figure sur le fond de plan ayant servi à établir le schéma des OAP du PLU.

Dans le secteur 3, le traitement paysager attendu devra correspondre à un bois venant en continuité du bois existant identifié en élément de paysage à préserver par les dispositions réglementaires du PLU révisé.

Dans le secteur 1, il est demandé de réaliser une frange paysagère sur la frange ouest de l'emprise aménageable, traitement paysager de transition (sous forme de haies libres ou taillées composées d'essences de Pays) entre les futures constructions, le ru du Moulinet et le tissu habité de la résidence du Clos de la Vigne.

Dans le secteur 4, il est demandé de préserver les arbres existants situés en limite nord de l'emprise aménageable, qui marquent l'accès au secteur. Ici, la préservation du mur en pierres qui entoure le domaine de Rebetz (dispositions réglementaires du PLU révisé) accompagnera l'insertion du bâti.

Dans le secteur 2, une attention particulière sera portée au traitement paysager afin que la totalité des constructions qui seraient réalisées soit au final perçue comme étant totalement insérée dans une trame végétale composée de strates arborées, de strates arbustives, de haies basses (notamment pour souligner les limites des lots), d'espaces enherbés.

Aussi, dans chacun des 4 secteurs, en dehors des surfaces occupées par le bâti et la voie de desserte en véhicules, les emprises restantes resteront non imperméabilisées et largement végétalisées.

2/ Dispositions portant sur l'habitat :

- Il est rappelé que l'aménagement de l'emprise des 4 sous-secteurs doit conduire au plus à la réalisation de 140 constructions (logements et/ou hébergements touristiques), suivant ce qui a été validé initialement au moment de la révision simplifiée n°1 du PLU approuvée en date du 21 mai 2015.

Dans le secteur 1, il ne pourra pas être réalisé plus de 20 logements liés aux activités du domaine golfique.

Dans le secteur 2, il ne pourra pas être réalisé plus de 100 logements liés aux activités du domaine golfique, en grande majorité sous forme de constructions indépendantes les unes des autres (une même construction pouvant compter jusqu'à 3 logements).

Dans le secteur 3, il ne pourra pas être réalisé plus de 10 logements liés aux activités du domaine golfique sous forme de constructions indépendantes les unes des autres (une même construction pouvant recevoir jusqu'à 2 logements).

Dans le secteur 4, il ne pourra pas être réalisé plus de 10 logements liés aux activités du domaine golfique, en privilégiant ici un seul ou au plus deux bâtiments s'inspirant du bâti de la ferme du Grand Rebetz (aujourd'hui transformé en lieu d'hébergement et de séminaires).

- La notion de « logements liés aux activités du domaine golfique » implique la rédaction d'un règlement de co-propriété définissant les conditions d'occupation de ces logements (entendu comme un lieu de résidence permanent ou secondaire pour les occupants qui s'engagent à pratiquer les activités proposées par le domaine golfique, ou encore comme un hébergement à usage touristique en lien avec les activités proposées par le domaine golfique). Les futurs résidents devront donc être signataires de ce règlement de co-propriété et s'engager à respecter le fonctionnement du domaine golfique qui reste l'activité principale des lieux.

3/ Dispositions portant sur les transports et les déplacements :

- Les accès au secteur soumis aux OAP sont limités.

Pour toute la partie sud du domaine golfique, l'accès aux sous-secteurs 1, 2 et 3 n'est possible qu'à partir de l'entrée du domaine golfique de Rebetz récemment aménagée sur la RD923. Il s'agira donc d'une entrée commune aux utilisateurs du domaine golfique et aux résidents. Il n'est donc admis aucun autre accès sur la RD923. Charge au porteur du projet, de mettre en place un circuit des circulations de véhicules à l'intérieur du domaine golfique sachant que les voies aménagées resteront privées.

L'accès au sous-secteur n°4 pourra être prévu depuis le chemin du Petit Rebetz, mais en aucun cas depuis la RD115 (route de Noailles).

Compte tenu que la circulation à l'intérieur du domaine golfique reposera sur des voies privées, le porteur du projet d'aménagement devra prévoir avec la collectivité compétente et les organismes concernés, les conditions de collecte des déchets ménagers ainsi que l'organisation des secours.

- Il est rappelé que des accords devront être passés entre la commune de Chaumont-en-Vexin, le propriétaire du domaine golfique de Rebetz et l'aménageur, au sujet de l'éventuel déplacement des chemins ruraux qui traversent actuellement le domaine golfique (en particulier le secteur 2 soumis aux OAP) en privilégiant au moins un principe de chemins qui permettent de faire le tour du domaine golfique étendu.

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DOMAINE GOLFIQUE DE REBETZ



- LÉGENDE :**
- Périmètre du secteur soumis aux OAP
 - Emprise aménageable soumise aux OAP (voir notice écrite ci-jointe)
 - Emprise aménageable spécifique (constructions dans les bois) soumise aux OAP (voir notice écrite ci-jointe)
 - Principe d'accès routier aux emprises aménageables
 - Frange paysagère à réaliser
 - Arbres existants à préserver
 - Cône de vue à préserver depuis la RD923 et l'entrée principale du domaine

Fond de plan : Plan masse domaine golfique de Rebetz (Jean-Pascal FOURES Architectes)
 Informations complémentaires : ARVAL Urbanisme - Janvier 2019

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION secteur 1AUL à BERTICHÈRES : NOTICE EXPLICATIVE

Conformément aux articles L.123-1-4 et R.123-1 (articles L.151-6 et R.151-12 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 relatives à la zone à urbaniser 1AU, secteur 1AUL, dans le domaine golfique et équestre de Bertichères, voué à recevoir de nouvelles constructions en lien avec les activités du domaine golfique et équestre.

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

- Dans les emprises soumises aux OAP, il n'est pas fixé de dispositions particulières en dehors de celles définies au règlement du PLU révisé (pièce n°4c du dossier PLU), pour ce qui concerne les aménagements, installations et petites constructions liées et nécessaires au bon fonctionnement et à l'entretien du parcours golfique.
- La conception de ce nouvel ensemble bâti doit prendre en compte le fort enjeu patrimonial de ce site. Le projet présenté devra s'attacher à cette problématique tant au niveau de son organisation, sa desserte, son insertion paysagère et son architecture (y compris le gabarit des constructions), notamment dans les parties les plus visibles depuis les voies et emprises publiques qui entourent le domaine de Bertichères (avenue de Bertichères, chemin Blanc).
- Le long du chemin Blanc et sur la partie sud du secteur aménageable venant au contact du fond de vallée de la Troësne, les aménagements prévus devront favoriser le maintien d'emprise à dominante végétale. Une frange paysagère sous forme de haie est à réaliser sur le pourtour du secteur soumis aux OAP, à l'exception de la partie venant au contact du chemin blanc depuis laquelle se fera l'accès.

2/ Dispositions portant sur l'habitat :

- Il est rappelé que les constructions admises ne pourront pas être destinées à l'habitat. Il s'agira principalement d'hébergement touristique et hôtelier.

3/ Dispositions portant sur les transports et les déplacements :

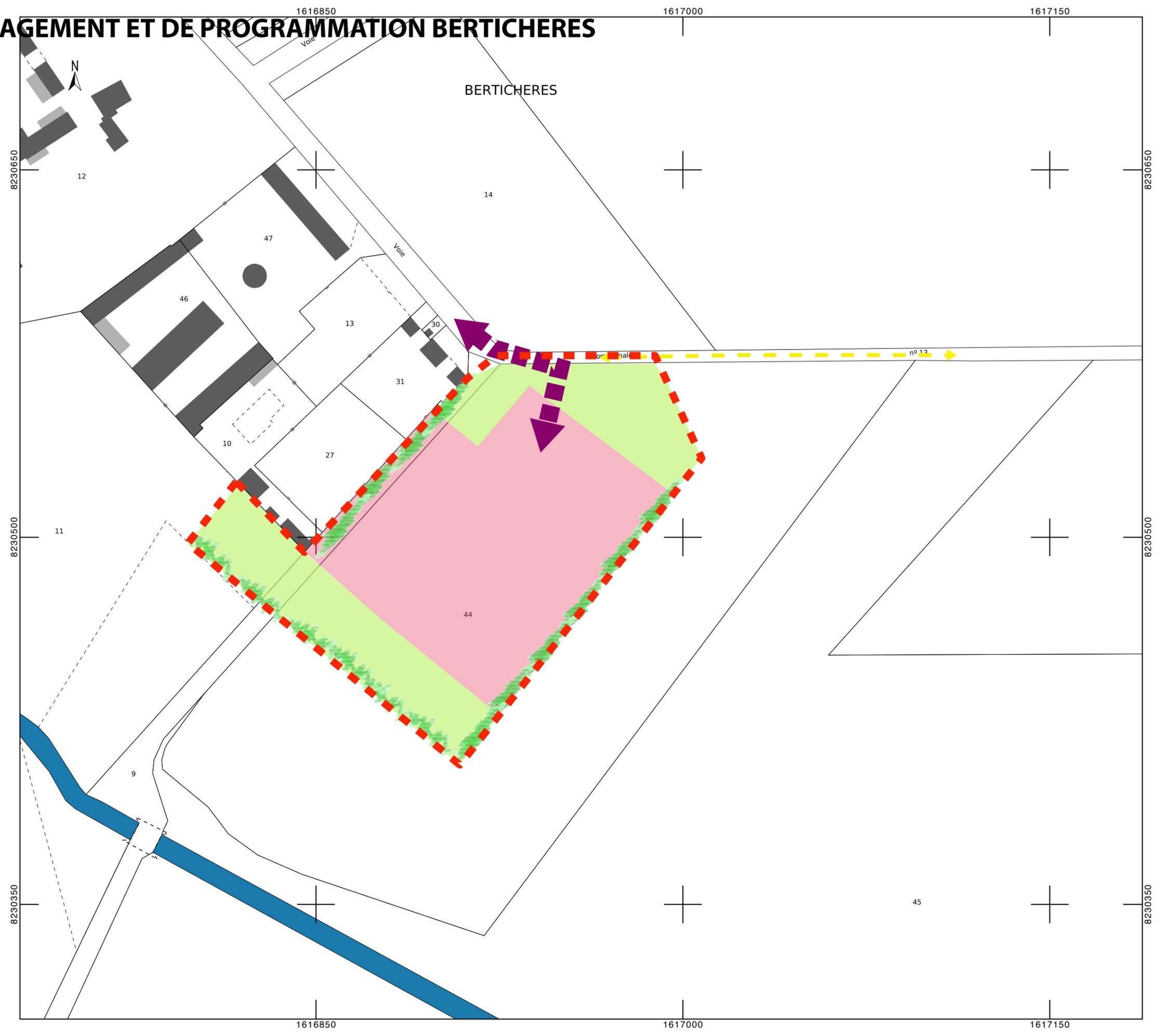
- L'accès au secteur soumis aux OAP se fera en un unique point depuis le chemin Blanc, en précisant que les véhicules devront arriver par l'avenue de Bertichères et non par le chemin Blanc.
- Le chemin Blanc sera privilégié pour la circulation des piétons et des cycles vers le centre bourg.
- Une aire de stationnement largement arborée est prévue à l'est du secteur soumis aux OAP.

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION BERTICHERES

LEGENDE :

-  Périmètre du secteur soumis aux OAP
-  Principe de desserte à privilégier
-  Principe de cheminement doux à valoriser
-  Emprise pouvant recevoir de nouvelles constructions
-  Emprise vouée à rester à dominante végétale
-  Frange paysagère à traiter sous forme de haie

Environ 2 ha aménageables
(hors parc de stationnement)



Échelle : 1/1500ème
Source : ARVAL Urbanisme - Janvier 2023

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION secteur 1AUp : NOTICE EXPLICATIVE

Conformément aux articles L.123-1-4 et R.123-1 (articles L.151-6 et R.151-12 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 relatives à la zone à urbaniser 1AU, secteur 1AUp, voué à l'implantation d'un nouvel équipement scolaire et de formation (lycée).

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

- La conception de ce nouvel ensemble bâti doit viser à optimiser l'espace disponible dans le respect de la configuration urbaine 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 attention particulière sera portée au gabarit des constructions et à leur disposition afin de préserver une vue sur la butte de Chaumont-en-Vexin depuis l'entrée de ville nord par la RD6 (route d'Énencourt-le-Sec).
- Il est demandé la création d'une large transition douce et naturelle (au moins 6 mètres) entre les espaces agricoles ouverts et la zone urbanisable. Cette zone tampon végétalisée sera plantée de type haie brise-vent ou haie libre. La haie existante en limite nord est à conserver suivant son état sanitaire.

Haie brise-vent donnée à titre d'exemple :



LES PLANTS NÉCESSAIRES pour 12 m de brise-vent

LIGNE 1
(cépées d'arbres ou grands arbustes caducs ou marcescents)

1 - Charme } 6 de
2 - Érable champêtre } chaque

LIGNE 2
(arbustes persistants)

A - Troène atrovirens } 6 de
B - Houx vert } chaque

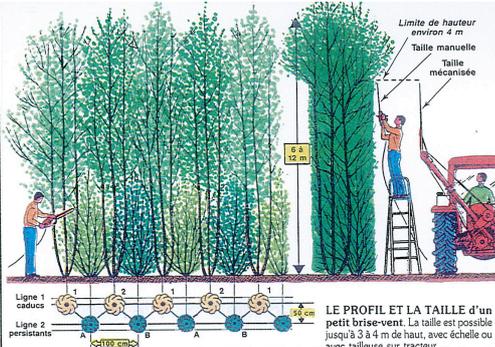
AUTRE FORMULE :

LIGNE 1

1 - Aulne à f en cœur } 6 de
2 - Noisetiers à gr.fruits } chaque
(2 variétés au moins)

LIGNE 2

A - Troène atrovirens } 6 de
B - If } chaque



Un brise-vent est une haie à plusieurs étages : des arbres ou grands arbustes menés en taillis sur souches ou cépées 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.

LE PROFIL ET LA TAILLE d'un petit brise-vent. La taille est possible jusqu'à 3 à 4 m de haut, avec échelle ou avec tailleuse sur tracteur.

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

Haie libre donnée à titre d'exemple :



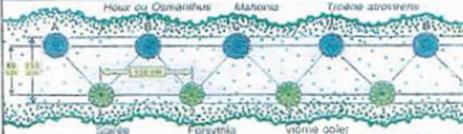
LES PLANTS NÉCESSAIRES pour 12 m de haie libre

PERSISTANTS

A Troène atrovirens } 3 de
B Houx ou Osmanthus } chaque
C Mahonia } chaque

CADUCS

1 Spirée } 3 de
2 Forsythia } chaque
3 Viorne obier } chaque



une bonne conduite de la haie libre

A LA PLANTATION (JANVIER 91) : Raccourcir (environ 50%)

L'ÉTÉ SUIVANT (JANVIER 92) : Couper / Raccourcir

PERSISTANTS : Raccourcir

ÉTÉ 91 et SUIVANTS : Rabotter : Taille des persistants les plus ténus après leur Rabotage

DEVANT LA HAIE DEVIENT TRÈS HAUTE ET SE DÉGARNIT DE LA BASE : Haie qui tend à se rabotter très sévèrement, sans 50 à 100 cm ou même en dessous. Elle repousse vigoureusement.

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

2/ Dispositions portant sur l'habitat :

- Sans objet.

3/ Dispositions portant sur les transports et les déplacements :

- L'accès au secteur soumis aux OAP se fera depuis la RD6 (route d'Énencourt-le-Sec) à partir d'aménagements sécurisés.
- Les aires de stationnement qui seraient prévues à l'intérieur du secteur devront autant que possible privilégier le recours à un revêtement non imperméabilisé.
- Des liaisons pour les piétons sont à prévoir depuis l'emprise à aménager et la plaine des Sports à l'ouest et les équipements sportifs et le collège au sud.

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTEUR 1AU_p

LEGENDE :

-  Périmètre du secteur soumis aux OAP
-  Principe de desserte à privilégier
-  Cheminement doux à valoriser
-  Frange paysagère existante à conserver
-  Frange végétale à constituer
-  Emprise vouée à recevoir des équipements d'intérêt collectif



Échelle : 1/1500ème
Source : ARVAL Urbanisme - Janvier 2023

