



Commune de
CHEVREVILLE
DÉPARTEMENT DE L'OISE

Plan Local d'Urbanisme

Projet Approuvé le 17 Janvier 2017

Vu pour être annexé à la délibération du : 17.01.2017



Prescriptions communes à l'ensemble des OAP	7
OAP Chèvreville	11
Présentation du site	12
Orientation d'aménagement	13
OAP Sennevières	17
Présentation du site	18
Orientation d'aménagement	19

Préambule

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) constitue le cadre de référence du PLU et indique les orientations générales de développement pour la commune. Il est complété par des orientations d'aménagement et de programmation sur les périmètres de développement futur stratégiques, conformément à l'article L123-1-4 (Nouv. art. L.151-6 et L151-7) du Code de l'Urbanisme.

Art. L123-1-4 (Nouv. art. L.151-6 et L151-7) du Code de l'Urbanisme :

« 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, 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. Elles peuvent 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.

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.

Elles peuvent adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu à l'article L. 123-1-13[...].»

Les orientations d'aménagement et de programmation traduisent les intentions communales pour les secteurs qui vont connaître un développement ou une restructuration particulière. Elles définissent un parti d'aménagement et permettent de préciser les conditions d'aménagement, en complémentarité du règlement.

Les opérations de construction ou d'aménagement situées dans ces secteurs devront être compatibles, c'est-à-dire respecter l'esprit, avec les orientations d'aménagement et de programmation.

Les orientations d'aménagement et de programmation de Chèvreville comprennent deux types d'illustrations des principes d'aménagement :

- Les **orientations d'aménagement** sont opposables aux demandes d'autorisation d'aménager et de construire en terme de compatibilité.
- Les **schémas d'intention** sont donnés à titre illustratif. Ils permettent notamment d'apprécier la répartition de la superficie aménagée entre emprises des bâtiments, emprises des voies et des aires de stationnement et emprises des espaces verts et aires de jeux.



Prescriptions communes à l'ensemble des OAP

ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Le traitement paysager du quartier devra faire l'objet d'une attention particulière afin de proposer un paysage urbain de qualité et cohérent avec le site. Les plantations devront être utilisées comme composante fondamentale dans la conception des aménagements.

Une cohérence entre le choix des essences, l'environnement (biodiversité, conditions locales de sol et de climat, plantes mellifères...) et les usages devra être respectée. Il sera nécessaire de prévoir une diversité des espèces afin de limiter l'exposition aux maladies.

Les espaces verts et des plantations devront être conçus en fonction des principes de la "gestion différenciée", économe et respectueuse de l'environnement, privilégiant des espèces locales non invasives, et de préférence résistantes à la sécheresse et peu consommatrice en eau.

MAÎTRISE DE L'ÉNERGIE

Les façades exprimeront la prise en compte et la maîtrise par le projet de la lumière naturelle et des apports solaires : les ouvertures principales des façades seront donc orientées, dans la mesure du possible, en direction du Sud.

Les systèmes à « double peau », brise soleil, avancées de toiture exprimant la prise en compte et la maîtrise par le projet de la lumière naturelle et des apports solaires seront recherchées.

Plus généralement, les constructions devront présenter une forme compacte pour éviter les déperditions linéiques.

RACCORDEMENT À LA FIBRE OPTIQUE

L'aménagement de la zone devra prévoir le raccordement à la fibre optique quand celle-ci sera disponible sur la commune.

GESTION DES EAUX PLUVIALES

■ A l'échelle de chaque unité foncière

L'infiltration des eaux pluviales est obligatoire sur les unités foncières. Le stockage, la rétention et le ralentissement de l'eau sont par ailleurs préconisés pour compléter cette stratégie d'infiltration.

■ A l'échelle des espaces publics communs du site

L'opération devra tendre vers une neutralité des ruissellements d'eau pluviale. La création de nouvelles surfaces imperméabilisées devra s'accompagner d'aménagements tels que :

- noues,
- fossés,
- bassins de rétention paysagers,
- plaine inondable,
- l'utilisation de matériaux drainants pour les trottoirs, stationnements... adaptés aux déplacements des personnes à mobilité réduite.
- des espaces communs qui permettront de stocker temporairement les eaux : stationnements, espaces verts...



MOBILIER URBAIN ET TRAITEMENT DES ESPACES PUBLICS

Une cohérence pour les revêtements de sol, le choix du mobilier urbain, le traitement des eaux pluviales,... devra être recherchée à l'échelle de l'ensemble du projet afin de faciliter la lecture urbaine et de lier les espaces.

La cohérence et le lien entre les espaces publics doivent être une des composantes majeures de la réflexion de réalisation du quartier dans sa globalité





OAP Chèvreville

PRÉSENTATION DU SITE

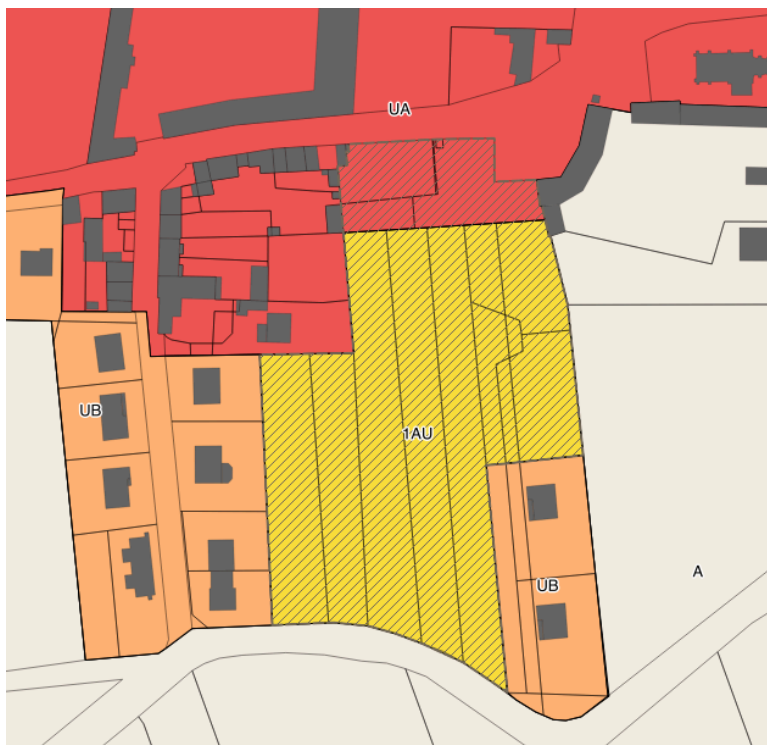
Localisation

L'OAP de Chèvreville s'étend sur la zone 1AU et sur une partie de zone UA. Elle se situe au Sud du village. Elle s'accroche au Nord sur la rue de l'Église, à côté de la mare et au Sud sur le chemin du Tour de ville. La zone vient combler un espace libre entre le village traditionnel situé le long de la rue de l'église (au Nord), l'urbanisation linéaire et pavillonnaire de la rue de la Nouette (à l'Ouest) et deux pavillons isolés au Sud-Est. Conformément à l'objectif du PADD, le secteur reste à l'intérieur du tour de ville puisque celui-ci constitue la limite Sud de la zone.



Actuellement la zone est en partie cultivée et en partie en espace agro-naturel, entre friches, jardins et espaces simplement enherbés.

Cette zone a pour objectif de répondre aux besoins en logements de la commune à court et moyen terme.



ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT



Objectifs

- + Proposer une urbanisation cohérente avec le tissu urbain de Chèvreville mais en apportant une mixité dans les formes urbaines,
- + Aménager les abords de la mare pour créer un nouvel espace de rencontre et de convivialité en cœur de village.

Desserte et accès

Le site sera desservi, pour les véhicules motorisés, par un seul accès qui sera réalisé sur le chemin du Tour de ville. Cet accès ne devra en aucun cas être le même que le chemin privé actuellement existant à l'Est du site et desservant les deux pavillons. Il se terminera en impasse qui sera aménagée sous la forme d'une placette de quartier. Cette dernière pourra accueillir le stationnement des visiteurs afin que les trottoirs à l'intérieur du quartier soit laissés aux piétons. Les stationnements en surface devront, dans la mesure du possible, être enherbés ou dans un matériau infiltrant les eaux de pluie.

Depuis celle-ci, le lien avec une éventuelle extension du site urbain devra être prévu afin que les différents quartiers, à l'avenir, ne soit pas isolés les uns des autres.

Aucun accès routier ne devra déboucher sur la rue de l'Église au Nord. Si nécessaire, et en fonction des besoins liés à l'implantation des constructions, un accès pompier pourra être prévu mais il ne devra pas servir aux autres véhicules et constituer une voie douce. Ainsi, entre le nouveau quartier et la rue de l'Église, les accès seront réservés aux seuls piétons et cycles. L'urbanisation du site devra d'ailleurs favoriser ce type de circulation par des aménagements adaptés, qualitatifs et sécurisés.

Composition urbaine

Le nouveau quartier s'organise autour et dans le prolongement de l'espace vert qui sera créé autour de la mare. Véritable enjeu dans l'aménagement du site, ce nouvel espace vert doit devenir une centralité et constituer un vrai lieu de vie et de convivialité pour l'ensemble du village. En l'absence de lien routier entre la rue de l'église et la placette du nouveau quartier, c'est cet espace vert qui doit faire le lien entre nouveau et ancien. Il devra faire l'objet d'une composition paysagère soignée, pensée à la fois pour participer à l'amélioration du cadre de vie et à l'attractivité du site mais aussi pour favoriser la biodiversité, assurer une gestion écologique du site et des eaux pluviales.

Composition
paysagère

Au Nord-ouest, entre la mare et les maisons implantées le long de la rue de l'église, un îlot de constructions plus dense devra s'inscrire dans la continuité de la composition et des formes urbaines existantes (maisons de ville). Une implantation à l'alignement est attendue, en particulier le long de la rue de l'église, et se prolonger à l'intérieur du quartier par des clôtures minérales.

Prolonger l'existant

Entre la placette et la rue de l'église, un lien visuel devra être maintenu afin de ne pas refermer le quartier sur lui-même mais bien de l'ouvrir vers l'extérieur et d'inciter les passants à y pénétrer. Au fur et à mesure que le quartier se prolonge vers le Sud, des formes urbaines moins denses, en cohérence avec le bâti existant s'implanteront autour du parc, de la placette et de la nouvelle rue. Les OAP préconisent également une implantation en pignon des constructions qui pourront ainsi assurer de meilleures performances énergétiques en profitant de larges façades au Sud.

S'ouvrir
vers
l'extérieur

Programme de logements

- + Nombre de logements attendus : 12 à 13 logements individuels
- + Densité nette préconisée : 15 log/ha

Schéma d'intention (non opposable)





OAP Sennevières

PRÉSENTATION DU SITE

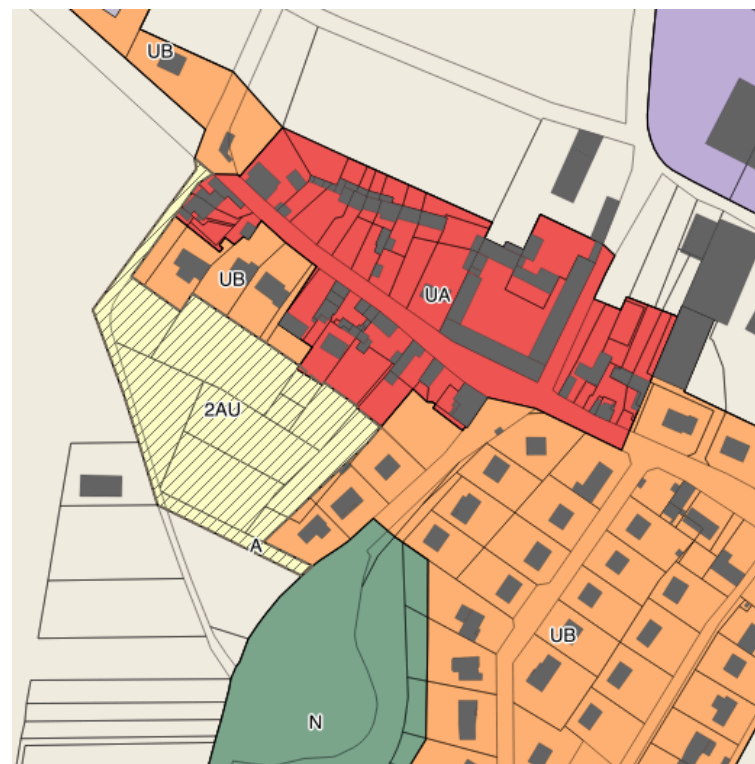
Localisation

Le secteur d'aménagement futur de Sennevières est situé à l'Ouest du village.

L'OAP s'étend sur toute la zone 2AU.

Celle-ci prend appui au Nord-ouest sur la rue des Roches et au Sud-est sur la rue du château. Sa frange Ouest est délimitée par le chemin du Tour de ville, conformément à l'objectif du PADD qui stipulait de garder les tours de ville comme limite à l'urbanisation.

La zone s'inscrit en second rideau de la frange bâtie des rues des roches et du château. Au Sud-est, elle fait face à la mare et à l'espace vert de Sennevières, l'une des centralités et des lieux de convivialité du village.



Actuellement la zone est un espace que l'on pourrait qualifier d'agro-naturel ou d'espace ouvert artificialisé. Il est couvert d'un mélange de parcelles en friches, en jardins, en potagers ou d'espaces enherbés.

Cette zone a pour objectif de répondre aux besoins en logements de la commune à long terme. Son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification du PLU.

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT



Objectifs

- + Proposer une urbanisation cohérente avec le tissu urbain de Sennevières mais apportant une mixité dans les formes urbaines,
- + Créer de nouveaux espaces publics de rencontre.

Desserte et accès

Le site comportera deux points d'accroche : un en entrée Ouest de Sennevières, sur la rue des Roches, l'autre, en entrée Sud du village sur la rue du château. Ces deux points étant situés sur des rues fréquentées, l'aménagement des carrefours devra être particulièrement bien étudié et traité afin d'assurer les meilleures conditions de sécurité pour les usagers.

Afin de minimiser les risques d'accidents et les points noirs de circulation, un sens unique devra être établi pour desservir le quartier. Le sens de circulation sera à définir lors de l'urbanisation du site.

Des stationnements devront être prévus à l'intérieur du quartier pour les visiteurs. La placette centrale pourra être utilisée à ces fins sans en constituer la fonction principale. Les stationnements en surface devront, dans la mesure du possible, être enherbés ou dans un matériau infiltrant les eaux de pluie.

Le chemin du tour de ville qui constituera la limite du quartier et qui sera en partie occupé par la voirie devra faire l'objet d'un aménagement spécifique et soigné. Il doit être traité comme un véritable mail piéton et non comme une simple voirie de desserte. Les espaces de circulations douces devront être aménagés pour assurer sécurité et convivialité aux utilisateurs, notamment sur les parties où l'espace se partagera avec la voirie automobile. Les circulations douces doivent constituer le mode de circulation privilégié sur ce tour de ville et des largeurs de voies suffisantes devront être prévues et réservées.

Composition urbaine

Le futur quartier s'organise autour d'une placette centrale, espace de rencontre et de convivialité qui devra être traité comme tel par une composition paysagère et minérale soignée tout en gardant un caractère rural. Le mobilier urbain et l'éclairage devront être adaptés à cette fonction. Cette placette pourra accueillir également des espaces de stationnements afin d'éviter que celui-ci ne se fasse sur les trottoirs, notamment pour les visiteurs.

Composition
paysagère

Les constructions s'organisent autour de la placette et pourront être plus dense aux abords de celle-ci afin de structurer l'espace. Sur l'extérieur, elles pourront devenir moins dense et leurs jardins pourront ainsi maintenir une transition douce avec le grand paysage agricole ou les constructions existantes.

Le chemin piétons et cycles du tour de ville devra être planté d'arbres de hautes tiges en limite avec l'espace agricole afin de constituer une frange urbaine de qualité.

Programme de logements

- + Nombre de logements attendus : 12 logements individuels
- + Densité nette préconisée : 15 log/ha

Schéma d'intention (non opposable)

