

Commune de

FLEURINES

**PLAN LOCAL
D'URBANISME**

APPROBATION

Vu pour être annexé à la
délibération en date du :

05 MARS 2020

4

**ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT
ET DE PROGRAMMATION**

SOMMAIRE

INTRODUCTION	2
CHAPITRE UN – ILOT RUE PASTEUR – 1,25 HA	4
CHAPITRE DEUX – SECTEUR RUE DE VERNEUIL – 6,04 HA	10

INTRODUCTION

Les « orientations d'aménagement et de programmation » permettent de mettre en œuvre des actions ou opérations déterminées, dans certains secteurs.

Elles sont déterminées en application de l'article L.151-6 du Code de l'Urbanisme, selon lequel : « *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 et les déplacements* ».

Selon l'article L.151-7 du Code de l'Urbanisme, « *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. »*

Deux secteurs sont concernés :

- l'îlot rue Pasteur,
- le secteur d'équipements rue de Verneuil.



Positionnement des secteurs

CHAPITRE UN – Ilot rue Pasteur – 1,25 ha

Les Orientations d’Aménagement et de programmation ont été définies dans le cadre d’une étude particulière intitulée « Etude d’Aménagement urbain de l’îlot rue Pasteur à Fleurines », réalisée par *D+H Architecture Environnement Architecte-Urbaniste (Jocelyne Duvert et Nathalie Hébert, architectes associées / Théodora Fishkandl, architecte collaboratrice)*, avec l’appui du Parc Naturel Régional Oise Pays de France. Les illustrations figurant dans la suite du présent document sont extraites de cette étude. Seules quelques précisions ont été ajoutées pour faciliter l’utilisation des documents.

1. Circulation, desserte, stationnement

Les principes d'aménagement définis dans l'étude sont synthétisés dans une proposition d'OAP (Orientation d'aménagement et de programmation) destinée à figurer dans le PLU.

Cette OAP est déclinée dans trois cartes dont l'objet est de préciser les règles s'imposant à tout opérateur ou pétitionnaire intervenant dans le périmètre de projet de l'îlot Pasteur qui devient "périmètre de l'OAP".

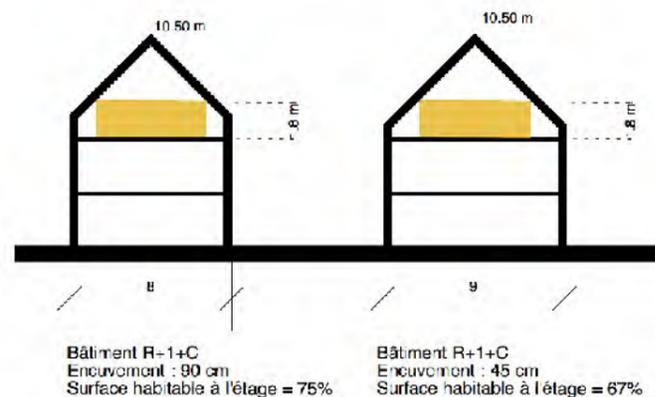
La carte n°1 concerne les principes de desserte, de circulation et de stationnement. Elle impose un schéma distributif du cœur d'îlot et des parcelles. Elle précise les espaces réservés au stationnement, le type et la localisation des voiries et des accès. Les sens de circulation peuvent aussi être imposés.

-  Limite de l'OAP
-  Bâti existant
-  Espaces dédiés au bâti
-  Espace public (mail, promenade, jeu de boules...)
-  Zone de stationnement (public et/ou privé, couvert ou non)
-  Accès carrossable
-  Sens de circulation
-  Retournement VL
-  Accès carrossable à sens unique seulement
-  Sens unique de circulation (sens imposé)
-  Sens unique de circulation (sens à définir)
-  Accès piétons aux logements
-  Noue de recueil des eaux de ruissellement
-  Voie de desserte piétonne
-  Voie carrossable
-  Voie d'accès piétonne

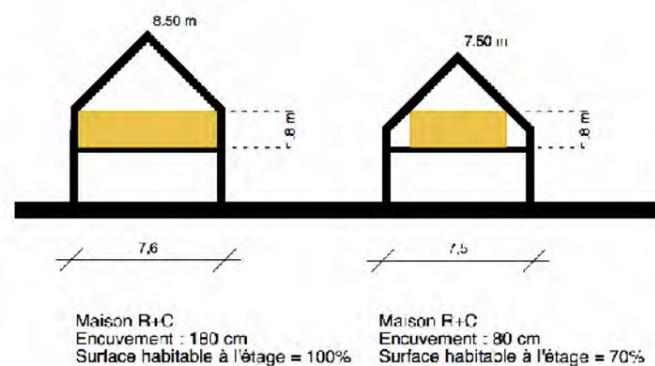


2. Implantation des constructions

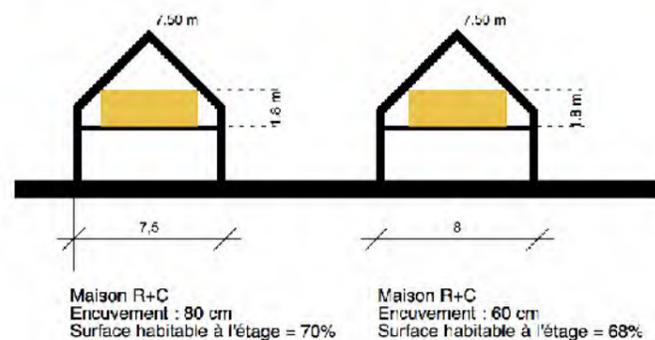
Habitat intermédiaire - Gabarit maximum :
 Largeur maximum : 9 m
 Hauteur maximum : 10,50 m



Maisons groupées - Gabarit maximum :
 Largeur maximum : 8 m
 Hauteur maximum : 8,50 m



Maison individuelle - Gabarit maximum :
 Largeur maximum : 8 m
 Hauteur maximum : 7,50 m



La carte n°2 concerne les principes d'implantation du bâti. Elle précise quels sont les espaces réservés à la construction (pavés d'implantation) les espaces dans lesquels peuvent être réalisées des annexes ou des extensions, le sens de faitage et les hauteurs maximales des constructions principales, la localisation et la nature des murs.

La largeur des pavés d'implantation correspond à la largeur maximum autorisée pour les constructions principales. Les adjonctions au corps principal peuvent être réalisées dans le reste de la surface hachurée. Leur hauteur doit être celle d'une construction en rez-de-chaussée. Dans ces surfaces, les toits-terrasses sont autorisés.

Les coupes illustrent, pour chaque typologie d'habitat, au moins deux possibilités dimensionnelles s'intégrant dans le gabarit maximum.

- Limite de l'OAP
- Bâti existant
- Parcelle constructible (Positionnement indicatif)
- Zone d'implantation du bâti
- Zone d'extension du bâti
- Sens de toiture sur bâti principal
- Implantation imposée sur l'angle
- Alignement imposé sur la ligne
- Construction principale. H ≤ 7,50 m
- Construction principale. H ≤ 8,50 m
- Construction principale. H ≤ 10,50 m
- Mur existant en pierres à réhabiliter
- Mur en pierres à réaliser. H ≥ 1,20 m
- Muret (gabions) en pierre locale. H : 0,50 m *
- Retrait minimum de 3 m imposé

* le positionnement des murets en limite séparative est indicatif, dans la mesure où le positionnement des limites parcellaires est indicatif. L'usage de gabions est possible, mais pas obligatoire



3. Aménagement végétal

La carte n°3 concerne les principes de plantation et de gestion du végétal existant. Elle précise quels sont les arbres ou les structures végétales existants à préserver. Elle précise aussi la nature et la localisation des plantations à réaliser (arbres, haies, écrans boisés...).

-  Limite de l'ODAP
-  Parcelle constructible
-  Arbre existant à conserver (emplacement exact à confirmer)
-  Arbre à planter
-  Massif arboré à constituer (emplacement indicatif)
-  Haie mixte constituée d'essences locales



4. Précisions complémentaires

Desserte automobile

Le schéma proposé dessert l'ensemble des aires de stationnement en périphérie des îlots bâtis. Il assure également un bouclage avec la rue Pasteur à l'est (sens unique) et la rue des Frièges au sud (double sens).

Le second accès depuis la rue Pasteur pourrait être destiné uniquement à la circulation des piétons et des vélos.

Stationnement

L'ensemble du stationnement (y compris privé), s'effectue sur les espaces mentionnés au plan. La capacité en stationnement respectera à minima les ratios suivants :

- 1 place publique à destination des visiteurs par logement créé.
- 2 places privées (couvertes ou non) par logement créé.

Desserte piétonne

La sente qui relie la rue Pasteur (à l'est) avec la rue des Frièges (au sud), est l'espace piétonnier majeur du site. Son parcours qui traverse les parcelles bâties, permet la desserte des habitations grâce à un réseau de sentes secondaires.

La sente principale a une largeur suffisante pour permettre un accès occasionnel (véhicules de secours, déménagements, personnes à mobilité réduite...).

Dans la partie centrale, l'une des sentes secondaires nord-sud, s'élargit pour prendre la forme d'un mail planté. Cet espace public est bordé à l'ouest par une noue secondaire qui constitue un "seuil" à franchir pour accéder aux maisons groupées.

Programme bâti

Le projet comportera au maximum 22 logements répartis entre maisons individuelles, maisons individuelles groupées et logements de type intermédiaire.

Structuration et limites

Les murs de clôture anciens, dont le mur situé en cœur d'îlot, sont conservés et remis en état.

Le dispositif est conforté par la mise en place d'une trame de murets séparatifs ou de soutènement dont l'objet est de structurer le site, afin de constituer un nouveau parcellaire.

Ainsi, au nord de la sente principale, le maillage des murs existants ou à créer définit un parcellaire qui évoque celui des jardins maraîchers et des vergers antérieurs.

Filtrer les vues avec le végétal

Pour limiter les covisibilités et ménager l'intimité des habitations (existantes et futures), il est proposé :

- De conserver les structures végétales existantes. A ce titre, la préservation des arbres remarquables ou des formations végétales intéressantes, est imposée.
- De conforter ce "filtre végétal" par la mise en place d'écrans boisés ou de haies vives complémentaires en limites du site.

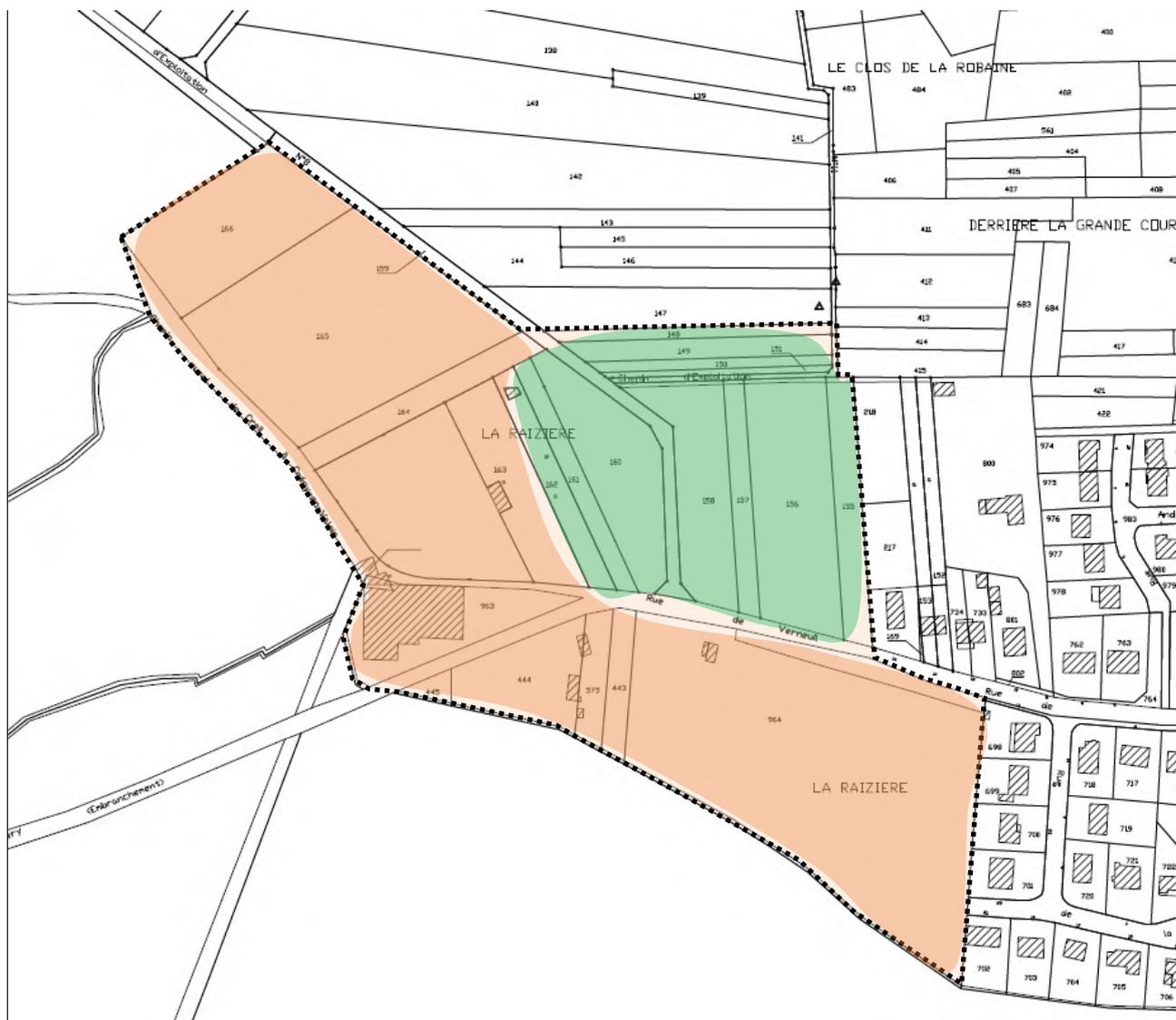
Gestion des eaux de ruissellement

La gestion des eaux de ruissellement (sur voirie et espaces publics) pourra reposer sur les principes suivants :

- Un réseau, constitué d'une noue principale et de noues secondaires, collecte les eaux de ruissellement de l'espace public.
- Dans la partie sud et le long des espaces de stationnement, les eaux sont infiltrées et conduites vers des dispositifs de stockage et d'infiltration souterrains (chaussées réservoirs par exemple).

Ces dispositifs sont le support d'aménagements paysagers, accompagnant la voirie et constituant des séquences paysagères qualitatives.

CHAPITRE DEUX – Secteur rue de Verneuil – 6,04 ha



Source : www.geoportail.fr

LEGENDE

-  Secteur concerné
-  Secteur à privilégier pour l'accueil des aménagements et installations qui ne feront pas obstacle au maintien du cône de vue vers la forêt d'Halatte et ses glacis agricoles
-  Secteur où l'accueil de tous types d'aménagement, d'installation et de construction est autorisé

