

# COMMUNE DE CREVECOEUR-LE-GRAND

## PLAN LOCAL D'URBANISME

### Pièce 5 : **ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION**



**Approuvé**

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du 30 juin 2021

## SOMMAIRE

<b>A.</b> Les objectifs des Orientations d'Aménagement et de Programmation .....	3
<b>B.</b> OAP : Plaine Horizon .....	5

## A. Les objectifs des Orientations d'Aménagement et de Programmation

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation sont règlementées par plusieurs articles du Code de l'Urbanisme :

### **Article L151-6 :**

« 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. [...] »

### **Article L151-7 :**

« 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. »

### **Article R.151-6 :**

« Les Orientations d'Aménagement et de Programmation par quartier ou secteur définissent les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces, dans la continuité desquels s'inscrit la zone, notamment en entrée de ville.

Le périmètre des quartiers ou secteurs auxquels ces orientations sont applicables est délimité dans le ou les documents graphiques prévus à l'article R. 151-10. »

### **Article R.151-7 :**

« Les Orientations d'Aménagement et de Programmation peuvent comprendre des dispositions portant sur la conservation, la mise en valeur ou la requalification des éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs qu'elles ont identifiés et localisés pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, notamment dans les zones urbaines réglementées en application de l'article R. 151-19. »

**Article R.151-8 :**

« Les Orientations d'Aménagement et de Programmation des secteurs de zones urbaines ou de zones à urbaniser, mentionnées au deuxième alinéa du R. 151-20, dont les conditions d'aménagement et d'équipement ne sont pas définies par des dispositions réglementaires, garantissent la cohérence des projets d'aménagement et de construction avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

Elles portent au moins sur :

1° La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère ;

2° La mixité fonctionnelle et sociale ;

3° La qualité environnementale et la prévention des risques ;

4° Les besoins en matière de stationnement ;

5° La desserte par les transports en commun ;

6° La desserte des terrains par les voies et réseaux.

Ces orientations d'aménagement et de programmation comportent un schéma d'aménagement qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur. »

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation doivent être comprises comme des intentions d'aménagement indiquant les principes de structuration et de requalification de secteurs à aménager ou à réhabiliter, et non comme la présentation d'un état fini.

Les travaux et opérations réalisés dans les secteurs concernés par une OAP sont opposables dans un rapport de **compatibilité**. Ils ne peuvent pas être contraires aux principes d'aménagement retenus mais doivent contribuer à leur mise en œuvre ou tout du moins ne pas les remettre en cause. Il faut en respecter l'esprit et non la règle. Seuls le règlement écrit et le règlement graphique sont opposables dans un rapport de **conformité** (application « à la règle ») aux autorisations d'urbanisme.

## B. OAP : Plaine Horizon



### OAP Plaine Horizon

Etude entrée de ville  
Fond : Orthophoto de l'Oise (campagne 2018)  
VERDI

Date	Modifications
30/06/2021	Approbation

Stué dans la partie Sud du bourg de Crèvecoeur-le-Grand, le projet d'OAP Plaine Horizon longe la D149, un axe majeur pour la commune. L'OAP qui fait face à une zone commerciale formera, par l'aménagement de 7.5 hectares, la **nouvelle entrée Sud de la commune**.

L'OAP intègre deux secteurs distincts :

- Un premier, à l'ouest de la RD, qui correspond à la zone 1AUh au plan de zonage, dédié à un programme de logements. Il y est prévu la réalisation de **156 logements** dont 20% de logements sociaux (soit environ 40 logements),
- Un second, à l'est de la RD et au sud du centre commercial Leclerc, qui doit accueillir des bâtiments à vocation d'activités.

Le projet a été travaillé pour respecter un principe de **transition harmonieuse** entre le tissu urbain existant et l'espace naturel de plaine agricole sur lequel se situe l'OAP. Aussi, **la hauteur du bâti** et **la densité des logements** ont été définies afin de **privilégier une décroissance progressive** en direction de l'espace agricole.

Les nouvelles constructions proches du croisement de la D149 et de la Route de Rotangy au Nord du site seront de type collectifs R+1 ou R+2. Certains bâtiments pourront comprendre, en RDC, des **locaux commerciaux** ou de services pour la population. Les commerces donneront sur la zone piétonne qui comprend une placette accueillant du stationnement pour les logements collectifs situés à proximité. Sur la partie Sud du site, les logements sont individuels. Lorsque la succession de logements dépasse le nombre de 3, le bâti devra être segmenté. Cela limite l'imperméabilisation des sols et permet d'aérer le tissu urbain proche de la plaine agricole.

Les bâtiments d'activités devront être implantés avec un retrait par rapport aux voies existantes (RD149 et avenue du Général de Gaulle) et maintenir des espaces enherbés aux abords. L'emprise au sol des bâtiments d'activités sera **limitée à 40% de la surface parcellaire** afin d'éviter une trop forte prégnance du bâti dans le paysage et laisser une place aux espaces verts. Leur hauteur sera limitée à **6m au faitage, soit l'équivalent d'un R+1**, en cohérence avec les logements qui seront réalisés de l'autre côté de la RD149 et avec le contexte paysager. L'aspect des bâtiments devra observer une cohérence dans les teintes, tons et matériaux choisis pour le centre commercial voisin. L'utilisation des teintes claires ou vives est prohibée, jugées trop agressives dans le paysage environnant. Les façades des bâtiments d'activités devront observer une cohérence entre elles. Le stationnement des logements est prévu sur leur zone d'emprise ou sur des espaces dédiés situés en entrée ou sortie de site. Compte-tenu de l'exposition du site, l'orientation privilégiée pour l'implantation des logements sera le **Sud-Est**.

Concernant le site économique, le stationnement nécessaire au bon fonctionnement des activités devra être assuré à l'intérieur de la parcelle, en dehors des voies et emprises publiques pour ne pas créer de désordres et de perturbations dans les flux de circulation. Les surfaces dédiées au stationnement privilégieront l'utilisation de matériaux perméables ou semi-perméables (dalles evergreen, pavés, « stabilizer », graviers...). La **création de vues** sur le paysage environnant et **d'espaces de respiration** sont des éléments structurants du projet. Un espace vert non planté situé au cœur du site ouvre la vue vers l'horizon l'espace naturel qui entoure Crèvecoeur-le-Grand. Cet **axe vert connecte** tous les éléments du site ainsi que l'OAP au cœur du bourg. Il joue un rôle de **parc urbain** et de lieu de promenade pour les riverains. Pour créer une transition entre les logements, la zone commerciale et les terrains agricoles une **ceinture verte** plantée est prévue en périphérie de l'OAP. Des bandes réservées aux **voies douces** traversent le site pour optimiser la connectivité de

l'OAP au reste de la ville. Le bassin existant entouré de fourrés devra être préservé et intégré aux aménagements paysagers. Le réseau de haies existant devra être intégré, dans la mesure du possible, aux aménagements prévus.

Cette ceinture verte se prolongera également sur la parcelle dédiée aux activités économiques : elle prendra la forme **d'une haie diversifiée**, complétées par des **arbustes et bosquets placés ponctuellement**, qui permettront de créer un rythme dans le paysage, mais sans pour autant constituer un masque visuel.

L'entrée dans le site par les véhicules motorisés est possible à trois endroits depuis la route de Rotangy. L'emplacement réservé n°2, qui concerne une partie de cette route, doit permettre son aménagement en vue de la future desserte du site.

Au cœur de l'OAP, la circulation s'effectue **en sens unique** le long de l'espace vert pour simplifier les déplacements et limiter la présence des véhicules. La sortie du site sera envisagée au niveau du carrefour giratoire existant sur la RD149. Il est important de rappeler que la consultation des services départementaux de l'Oise est impérative pour la création de tout accès sur cette route.

L'accès aux bâtiments d'activités s'effectuera uniquement par l'avenue du Général de Gaulle qui reste la voie de référence pour la desserte du site économique. Le nombre et l'emplacement des accès n'est pas défini par la présente OAP, mais ces derniers devront permettre de limiter l'emprise des voiries créées, Il s'agit ainsi de réduire l'imperméabilisation des sols sur un îlot peu vaste et de faciliter la lecture des aménagements routier pour une meilleur sécurité dans et aux abords du site.