

Commune d'EPIAIS-RHUS

Elaboration du Plan Local d'Urbanisme

DOSSIER APPROBATION 3 - OAP

ARRET PROJET

Vu pour être annexé à la date de
délibération du conseil municipal

APPROBATION

Vu pour être annexé à la date de
délibération du conseil municipal



Novembre 2017

Sorepa - ZI du Haut Villé
Rue Jean-Baptiste Godin
60 000 BEAUVAIS
Tél : 03.44.48.26.50
Fax : 09.72.13.45.65

SOMMAIRE

1. RAPPEL DU CONTEXTE LEGISLATIF ET REGLEMENTAIRE DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION	3
2. RAPPEL DES ORIENTATIONS GENERALES	4
3. LOCALISATION DES OAP SUR EPIAIS-RHUS	5
4. OAP 1 : SECTEUR ENTREE DE VILLE OUEST D'EPIAIS – ECO-HAMEAU	7
4.1. Densité et typologie du bâti	8
4.2. Déplacements et dessertes	8
4.3. Gestion des eaux pluviales	8
4.4. Paysage et espaces publics	9
4.5. Gestion des déchets	9
4.6. Performances énergétiques des bâtiments	9
5. OAP 2 : REHABILITATION DES CORPS DE FERME.....	11
5.1. Prescriptions	13
5.2. Recommandations.....	13
6. OAP 3 : PROJET D'EQUIPEMENT COMMUNAL	14

1. RAPPEL DU CONTEXTE LEGISLATIF ET REGLEMENTAIRE DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

L'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme, modifié par la loi n°2000-788 du 12 juillet 2010 portant Engagement National pour l'Environnement (dite loi « Grenelle 2 »), prévoit que le Plan Local d'Urbanisme comprend des orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

Celles-ci ont pour objectif d'apporter des précisions sur certains secteurs de la commune. Selon l'article L.123-1-4 du Code de l'Urbanisme, créé par cette même loi, elles sont relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.

Ces orientations peuvent, en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre, notamment pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de ville 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 prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

En application de l'article L.123-5 du Code de l'Urbanisme, tous les travaux, les constructions ou opérations doivent être **compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation**.

Cette compatibilité signifie que les travaux et opérations réalisés dans les secteurs concernés par les orientations d'aménagement et de programmation (OAP), **ne peuvent être contraires aux orientations retenues**, mais contribuer à leur mise en œuvre ou tout au moins ne pas les remettre en cause. Il faut en respecter l'esprit. Seuls le règlement et le plan de zonage sont opposables dans un rapport de conformité (application « à la règle ») aux autorisations d'urbanisme.

La compatibilité des travaux, constructions ou opérations avec les OAP s'apprécie lors de l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme.

Les orientations par secteurs sont ainsi **complémentaires des dispositions d'urbanisme contenues dans le règlement écrit et graphique**.

Un permis de construire pourra être refusé au motif qu'il n'est pas compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation définies dans le présent document.

2. RAPPEL DES ORIENTATIONS GENERALES

Les trois grands axes du PADD du PLU sont les suivants :

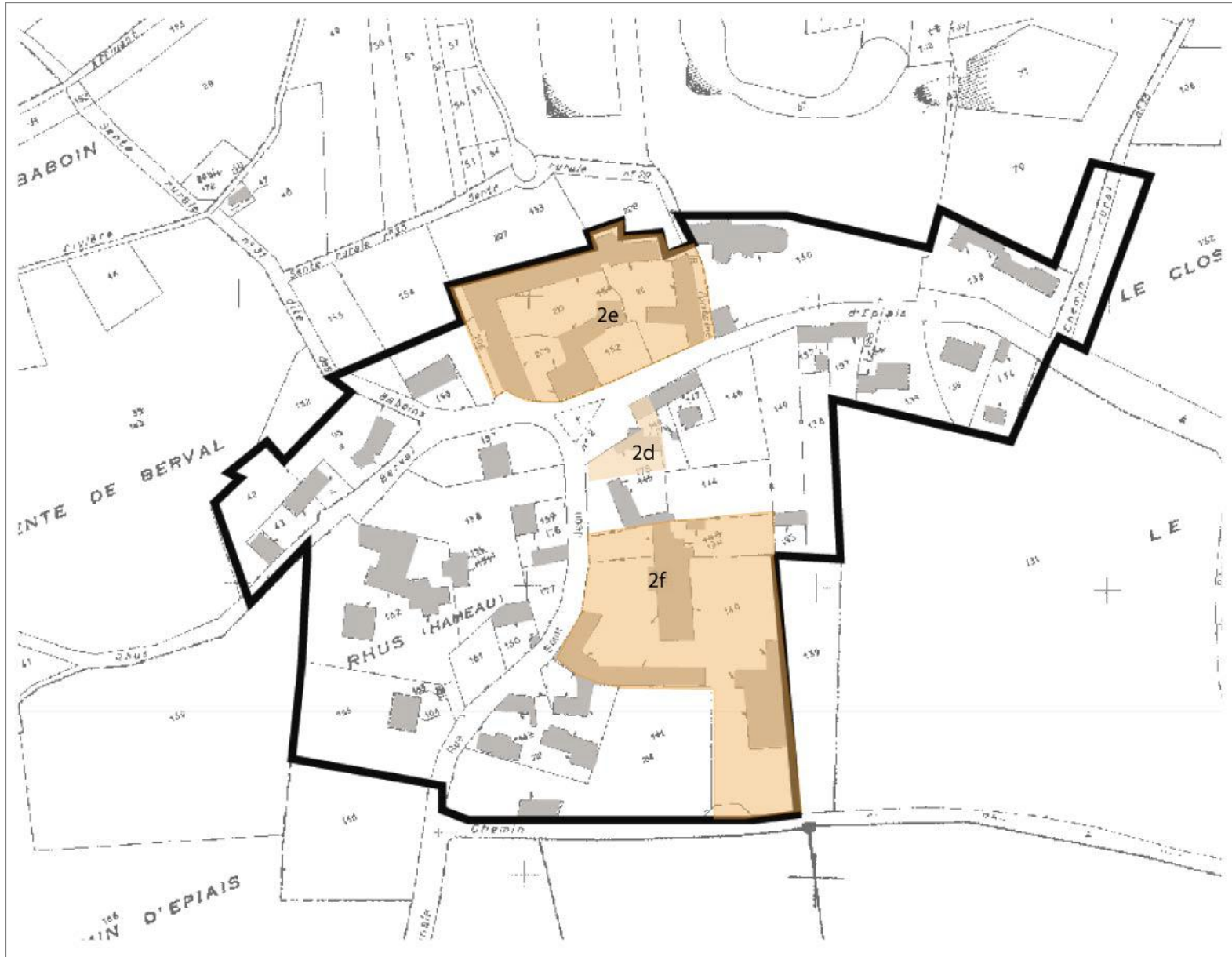
- 1) Préserver le cadre de vie de qualité sur la commune et valoriser les entités paysagères existantes*
- 2) Maintenir l'enveloppe urbaine dans les limites du périmètre formé par le site classé et proposer une offre diversifiée en logements et en équipements*
- 3) Pérenniser les emplois et l'activité agricole et diversifier les modes de transports*

Ces choix constituent les options fondamentales des élus pour le devenir de leur commune.

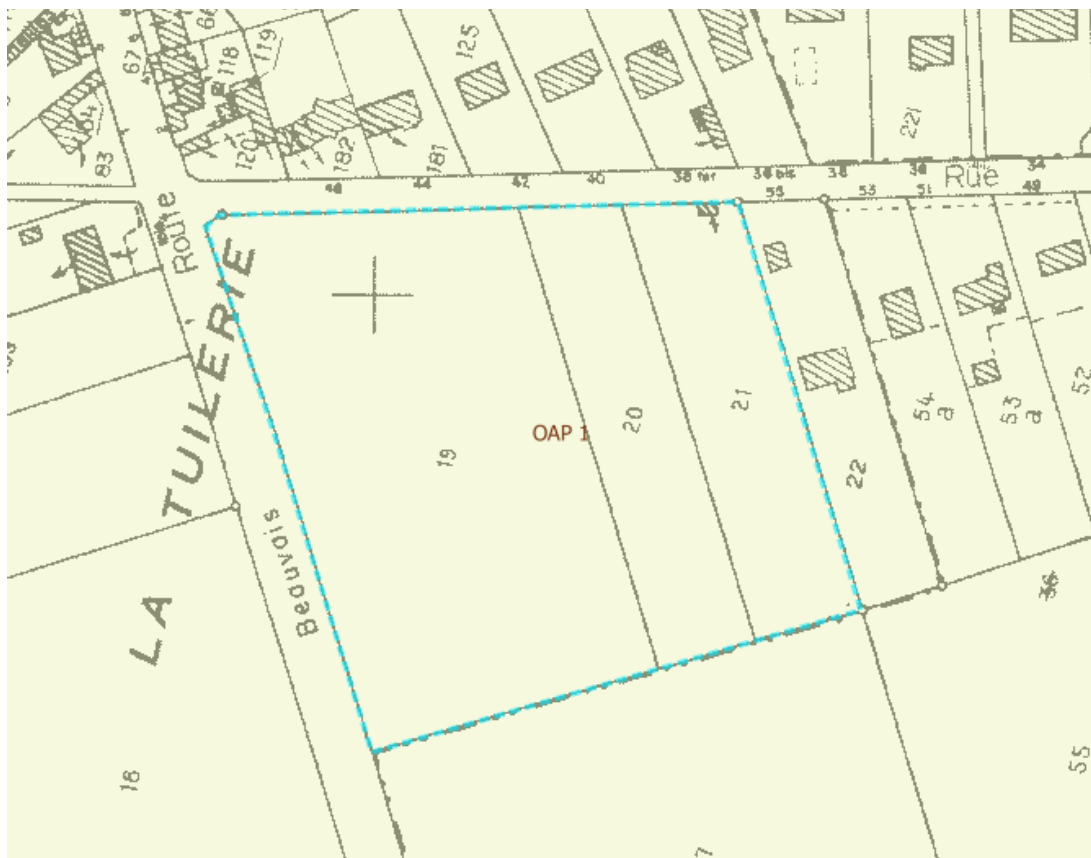
Le scénario d'évolution tendancielle retenu par la commune est une croissance démographique maîtrisée, dans le respect des préconisations du PNR du Vexin français, pour atteindre 746 habitants à l'horizon 2030. Cette croissance impliquera des besoins en logements estimés entre 33 et 46 logements à l'horizon 2030.

Pour réaliser ce projet, la commune s'appuiera sur la consommation d'espaces libres dans le tissu urbain existant (dents creuses), sur les projets de renouvellement urbain par réhabilitation des corps de ferme, et sur le secteur de division foncière présenté au sein des autres documents du PLU (notamment dans le rapport de présentation et dans le projet d'aménagement et de développement durables).

Afin de mieux maîtriser l'urbanisation future du territoire, notamment sur certains secteurs de la commune, il a été décidé d'instaurer des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sur ces secteurs.



4. OAP 1 : SECTEUR ENTREE DE VILLE OUEST D'ÉPIAIS – ECO-HAMEAU



OAP entrée de ville ouest d'Épiais – export plan de zonage



Le secteur d'étude présente un enjeu fort de qualification d'entrée de ville et de sécurisation des habitants.

Au regard de son positionnement et de l'emprise, un projet d'aménagement d'ensemble (c'est-à-dire qu'il faut un consensus des propriétaires pour engager l'urbanisation du secteur), qualitatif, type éco-hameau, sera aménagé sur le secteur.

Les voies créées devront être paysagées et devront prévoir un accès piéton.

Le programme d'aménagement d'ensemble devra être vigilant à la qualité des constructions réalisées.

Une ceinture végétale constituée d'une haie bordera le site le long de la RD 22. Afin de préserver l'ambiance paysagère et architecturale locale, une attention particulière sera portée à l'intégration paysagère des différents éléments architecturaux des constructions : façades, toitures, clôtures, couleurs,...

Pour respecter les objectifs de la charte et du PADD du PLU, les logements réalisés devront présenter une diversité de typologies.

Les constructions qui s'implanteront sur le secteur devront respecter les principes suivants :

4.1. DENSITE ET TYPOLOGIE DU BATI

Densité d'environ 15 logements à l'hectare.

Respect de l'architecture contemporaine locale.

Mixité sociale et intergénérationnelle.

Qualité des constructions.

4.2. DEPLACEMENTS ET DESERTES

Gestion des déplacements : limitation de la voiture, incitation aux circulations douces, cheminements piétons, accès piéton.

Mutualisation du stationnement (création d'une aire de stationnement).

Sécurisation des accès.

4.3. GESTION DES EAUX PLUVIALES

Raccordement des parcelles au réseau d'assainissement collectif.

Mise en place de revêtements de voirie perméables, pour faciliter l'infiltration des eaux de surface.

Récupération et réutilisation des eaux de pluie (ex : bassin d'infiltration,...).

4.4. PAYSAGE ET ESPACES PUBLICS

Traitement paysager de l'entrée de ville (côté ouest principalement) : plantation d'arbres d'alignement pour accompagner l'entrée dans le village depuis la RD22, espaces verts perméables.

Végétalisation des toitures des bâtiments.

4.5. GESTION DES DECHETS

Mise en place d'un site dédié au compostage collectif à petite échelle.

4.6. PERFORMANCES ENERGETIQUES DES BATIMENTS

Orientation des constructions de façon à permettre l'ensoleillement maximum des constructions.

Incitation à l'utilisation des énergies renouvelables (panneaux photovoltaïques, moulin à vent,...).

Incitation à l'utilisation de matériaux écologiques et recyclables.



Légende OAP ENTREE DE VILLE OUEST :

L'urbanisation devra se faire dans le cadre d'un aménagement d'ensemble, s'inscrivant dans une démarche d'éco-hameau

Surface globale : 1,65 ha


Vocation dominante : Habitat


Densité : 15 log/ha

Part de logements individuels : 70%

Part de logements mitoyens : 30%

 Périmètre de l'OAP

 Phase 1 :
Surface : 0.87 ha

 Phase 2 :
Surface ; 0.78 ha
Ne sera urbanisable qu'après révision du PLU

 Principe d'accroche pour une connexion future à prévoir

 Principe de traitement paysager de l'entrée de ville

Principe de voirie structurante à créer
accompagnée d'une liaison douce
(revêtements de voiries perméables)

Principe de mutualisation du stationnement sur le secteur

Sécurisation de l'accès : Carrefour à aménager

Principe de récupération des eaux pluviales sur le secteur

Principe de traitement paysager de la voirie

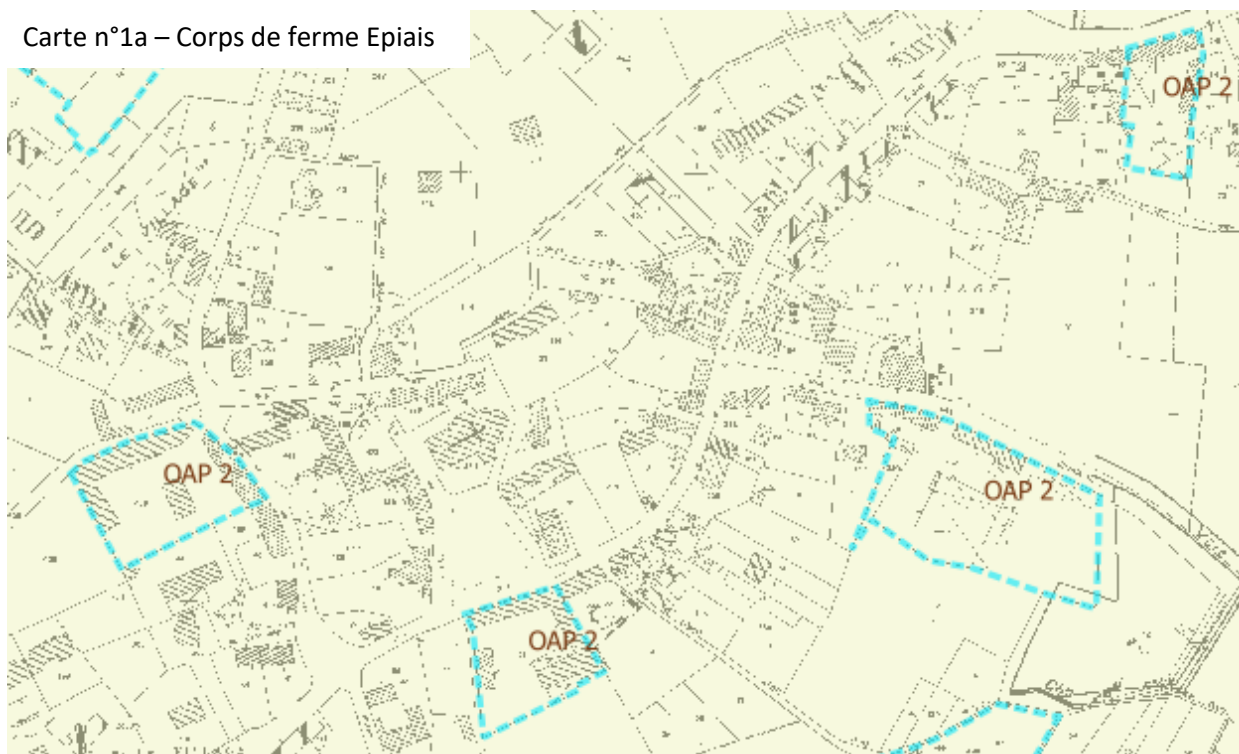
5. OAP 2 : REHABILITATION DES CORPS DE FERME

Sur le territoire d'Epiais-Rhus, on recense de nombreux corps de fermes, organisés autour d'une cour centrale. Cet ensemble de fermes modèle le paysage par leur aspect extérieur, leurs imposants bâtiments et les entrées parfois monumentales composées de portes charretières, portes piétonnes ou porches.

Certains de ces corps de ferme ne sont plus utiles à l'activité agricole et leur réhabilitation à court ou moyen terme est fortement encouragée. Elle permet de continuer à faire vivre ces lieux tout en préservant et en valorisant le patrimoine bâti de la commune.

C'est notamment le cas de six corps de fermes identifiés au PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durables) et représentés sur les deux cartes suivantes. Le projet communal vise à accompagner cette réhabilitation en trouvant un nouvel usage si leur vocation agricole disparaît, dans un souci de mixité des fonctions (logements, gîtes, chambres d'hôtes, camping à la ferme, services et activités non nuisantes).

Carte n°1a – Corps de ferme Epiais





Cette reconversion du bâti participera à la construction de logements nécessaires au maintien et à la croissance de la population à hauteur des 746 habitants à l’horizon 2030.

L’urbanisation par réhabilitation des corps de ferme identifiés ne pourra se réaliser que sous réserve des dispositions suivantes :

- Les réseaux présents devront être suffisants pour permettre la réhabilitation des corps de ferme identifiés,
- Les espaces verts présents avant réhabilitation devront être maintenus,

Cette orientation d’aménagement et de programmation (O.A.P.) indique les principes d’aménagement pour tous les corps de ferme qui feront l’objet d’une telle réhabilitation.

5.1. PRESCRIPTIONS

S'inscrire dans le développement modéré et maîtrisé du village

Respecter les caractéristiques traditionnelles des corps de ferme :

- Organisation du bâti autour d'une cour commune ouverte,
- Conservation de l'implantation et de la volumétrie générale des bâtiments,
- Préservation des éléments architecturaux fondamentaux (bâtiments emblématiques, matériaux d'origine, détails architecturaux, éléments de petit patrimoine, abords et environnement immédiat, murs de clôture,...),
- Préservation du patrimoine naturel et la qualité paysagère des corps de ferme (espaces enherbés, plantations,...)
- Conservation des abords typiques (espaces enherbés, plantations, mur d'enceinte,...) de la ferme,
- Préservation du caractère ouvert de la cour,
- Amélioration du traitement d'une clôture dégradée.

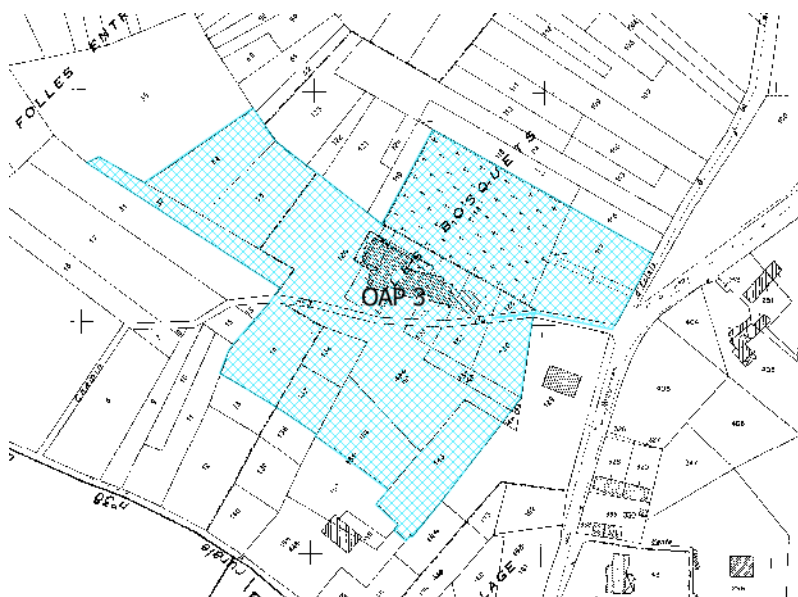
Prévoir un stationnement dans la propriété, en respectant les dispositions de l'article 12 du règlement de la zone concernée.

5.2. RECOMMANDATIONS

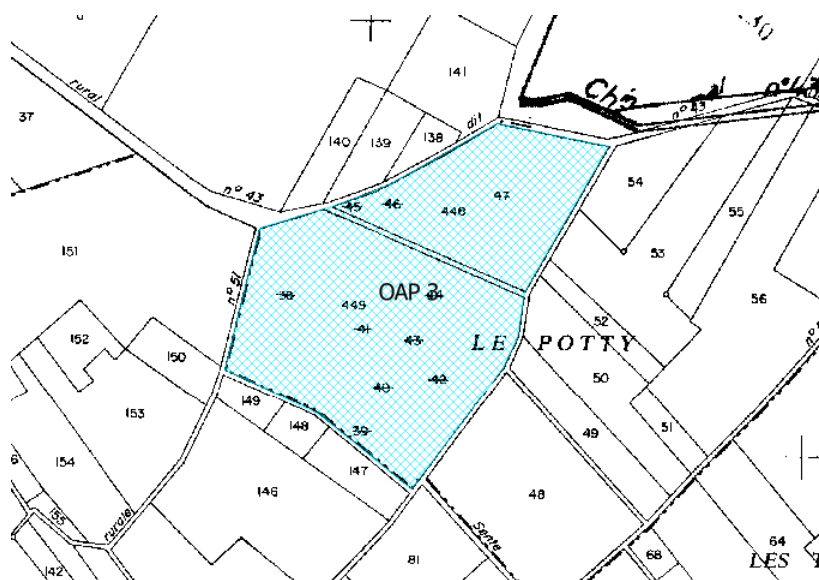
Recourir à des matériaux et techniques de restauration ou de réhabilitation compatibles avec les caractéristiques particulières du bâti ancien.

Atteindre la meilleure performance énergétique possible en valorisant les potentialités bioclimatiques des bâtis anciens et en privilégiant le recours aux énergies renouvelables.

6. OAP 3 : PROJET D'ÉQUIPEMENT COMMUNAL

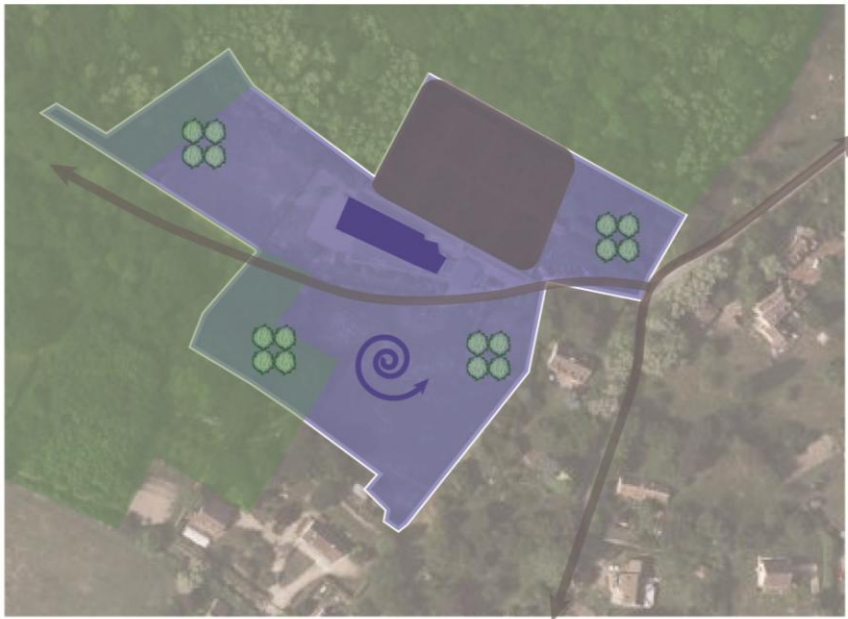


Équipement communal – export plan de zonage



Équipement communal – export plan de zonage


Cette Orientation d'Aménagement et de Programmation concerne les deux zones UE (la première au nord du tissu urbain en face de l'école, la seconde au sud), destinées à recevoir à l'implantation d'équipements. Il est prévu, sur le site au nord du tissu urbain, l'accueil d'une salle polyvalente, d'une bibliothèque, d'une aire de stationnement et éventuellement d'un atelier municipal.



Légende OAP EQUIPEMENT :

 Périmètre de l'OAP


 Voirie existante

 Zone spécifique à l'implantation d'équipements,
type : salle polyvalente, bibliothèque, aire de
stationnement, atelier municipal

 Amélioration et agrandissement de l'aire de jeux existante

 Principe d'un espace de retournement

 Cimetière existant sur le secteur

 Bâti existant sur le secteur : école

 Traitement paysager qualitatif de la zone

 Périmètre du massif boisé de plus de 100 ha