



# Plan Local d'Urbanisme intercommunal

[www.cc-paysdebray.com](http://www.cc-paysdebray.com)

## LES **O**RIENTATIONS D'**A**MENAGEMENT ET DE **P**ROGRAMMATION (OAP)

APPROBATION  
VU POUR ETRE ANNEXE A LA DELIBERATION DU  
26/10/2022

**VERDI**

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

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

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

« 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 L.151-7 :**

« 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 règlementées 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. »

...

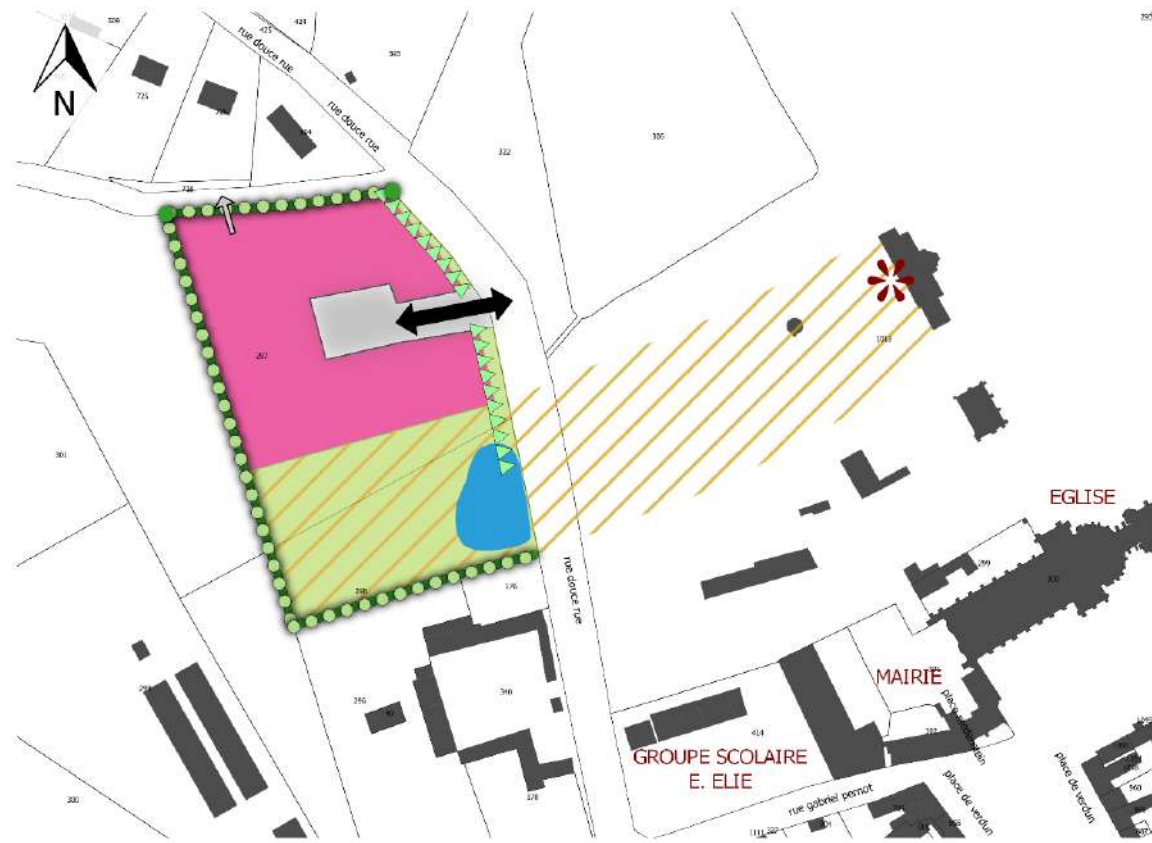
Les Orientations d'Aménagement et de Programmation définies ci-après doivent être comprises comme des intentions d'aménagement indiquant les principes de structuration et de requalification de secteurs à aménager ou à réhabiliter, et non comme la présentation d'un état fini.

Les travaux et opérations réalisés dans les secteurs concernés par une OAP sont opposables dans un rapport de **compatibilité**. Ils ne peuvent pas remettre en cause les principes d'aménagement retenus et doivent avoir pour objectif leur mise en œuvre.

...

**NB :** Les « logements à prix maîtrisés » évoqués dans le présent document comportent à la fois les logements locatifs avec un loyer maximum établi sur la base d'une convention entre le bailleur et l'Etat et les logements en accession bénéficiant de financements de prêt type à taux zéro ou autres dispositifs visant à permettre à des ménages à revenus modestes ou moyens d'accéder au logement (*source : SCoT du Pays de Bray approuvé le 13 novembre 2012*).

OAP n°1 - Saint-Germer-de-Fly



OAP n°1 : Commune de Saint-Germer-de-Fly

Elaboration du PLUiH de la CCPB

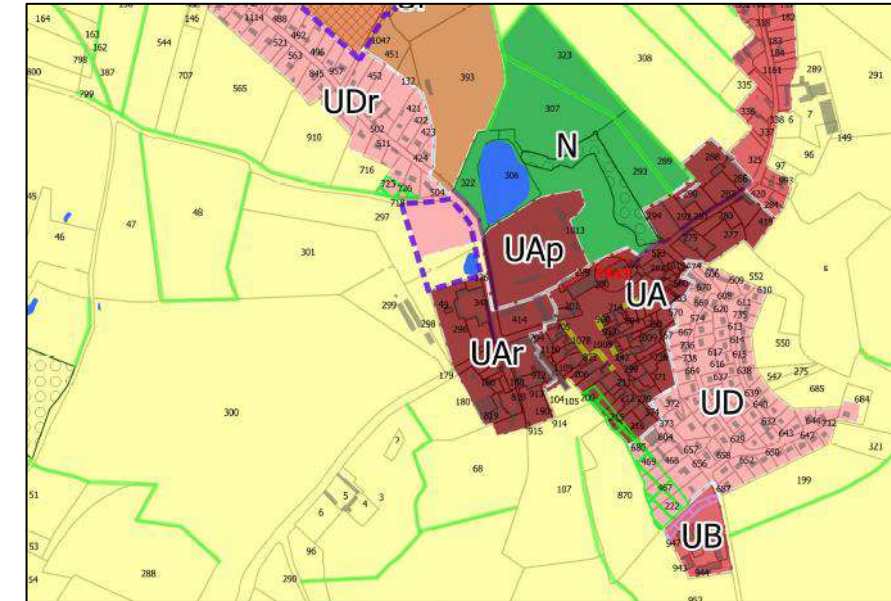
Producteur de la donnée : Verdi

Date	Modifications
29/03/2021	Arrêt
01/09/2022	Modification suite au retour des PPA
26/10/2022	Approbation



VERDI

Situation réglementaire du secteur OAP (extrait du règlement graphique)



Zonage PLU

- UA : Secteur urbain de coeur de ville
- UAp : Secteur urbain à vocation patrimoniale
- UAr : Secteur urbain de coeur de ville soumis à des sensibilités
- UB : Secteur urbanisé mixte
- UD : Secteur urbanisé d'habitat diffus, à dominante pavillonnaire
- UDr : Secteur urbanisé d'habitat diffus, à dominante pavillonnaire soumis à des sensibilités
- UP : Secteur urbanisé à vocation d'équipements publics
- N : Zone naturelle et forestière
- A : Zone agricole

### **DESCRIPTION :**

Cette OAP est située à Saint-Germer-de-Fly, sur un secteur du bourg qui bénéficie d'une situation géographique intéressante. En effet, il se trouve à la périphérie du centre-bourg et en face du château et de son parc.

Du fait de sa situation, une attention particulière sera portée à l'aménagement paysager de l'espace bâti et de ses alentours.

### **PROGRAMMATION :**

Le secteur est principalement destiné à l'accueil d'une résidence intergénérationnelle (pour les jeunes, les personnes âgées...) accueillant des logements de tailles variées.

L'opération comprendra un minimum d'une trentaine de logements. Elle sera constituée de 30 % minimum de logements à prix maîtrisés.

Le projet pourra, au besoin, intégrer des services (services administratifs, services médicaux, services à la personne, salle commune multifonction, salle de restauration collective...) et des espace(s) de détente intérieur(s) et/ou extérieur(s)...

### **QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE :**

Au regard de la situation du site implanté entre un espace bocager de qualité, le château et l'Abbaye de Saint Germer de Fly, tous deux reconnus au titre des Monuments Historiques, une attention particulière devra être apportée à la qualité architecturale et paysagère du projet.

#### Les aménagements devront respecter à minima les principes suivants :

- Le recul des constructions principales par rapport à la rue Douce Rue permettra de conserver un aspect rural à cette section du bourg ;
- Les aménagements réalisés aux abords de la rue Douce Rue devront présenter un réel intérêt architectural et/ou paysager (clôtures minérales reprenant des matériaux traditionnels anciens ou clôtures végétalisées, espaces libres plantés d'essences locales...);
- L'architecture des constructions devra s'intégrer avec le caractère des lieux environnants. Une architecture contemporaine pourra être mise en œuvre à condition d'être bien intégrée.
- Les arbres remarquables existants le long du chemin rural dit Rue Saint-Jean devront être conservés.
- Les clôtures édifiées en limites séparatives seront constituées d'un grillage vert doublé d'une haie composée d'essences locales.

### **Cône de vue à préserver :**

Le secteur compris dans le cône de vue du château est inconstructible. Il pourra, le cas échéant, être aménagé en espace de stationnement, espaces verts communs ou récréatifs.

### **STATIONNEMENT :**

Un parc de stationnement suffisamment dimensionné pour le stationnement des résidents et l'accueil des visiteurs devra être aménagé sur le site ou à proximité immédiate.

### **DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES :**

- En cas de réalisation de voie(s) de desserte automobile interne(s), ces dernières ne présenteront qu'un seul accès commun sur la rue Douce Rue.
- Une connexion piétonne, depuis l'intérieur de la zone, sur le chemin rural dit Rue Saint Jean devra être aménagée afin d'encourager les déplacements doux.

### **PRISE EN COMPTE DES ELEMENTS HYDRAULIQUES :**

- La fonctionnalité de la mare existante au Sud-est de la zone devra être conservée. Elle pourra être aménagée afin d'être valorisée en sa qualité d'espace vert.

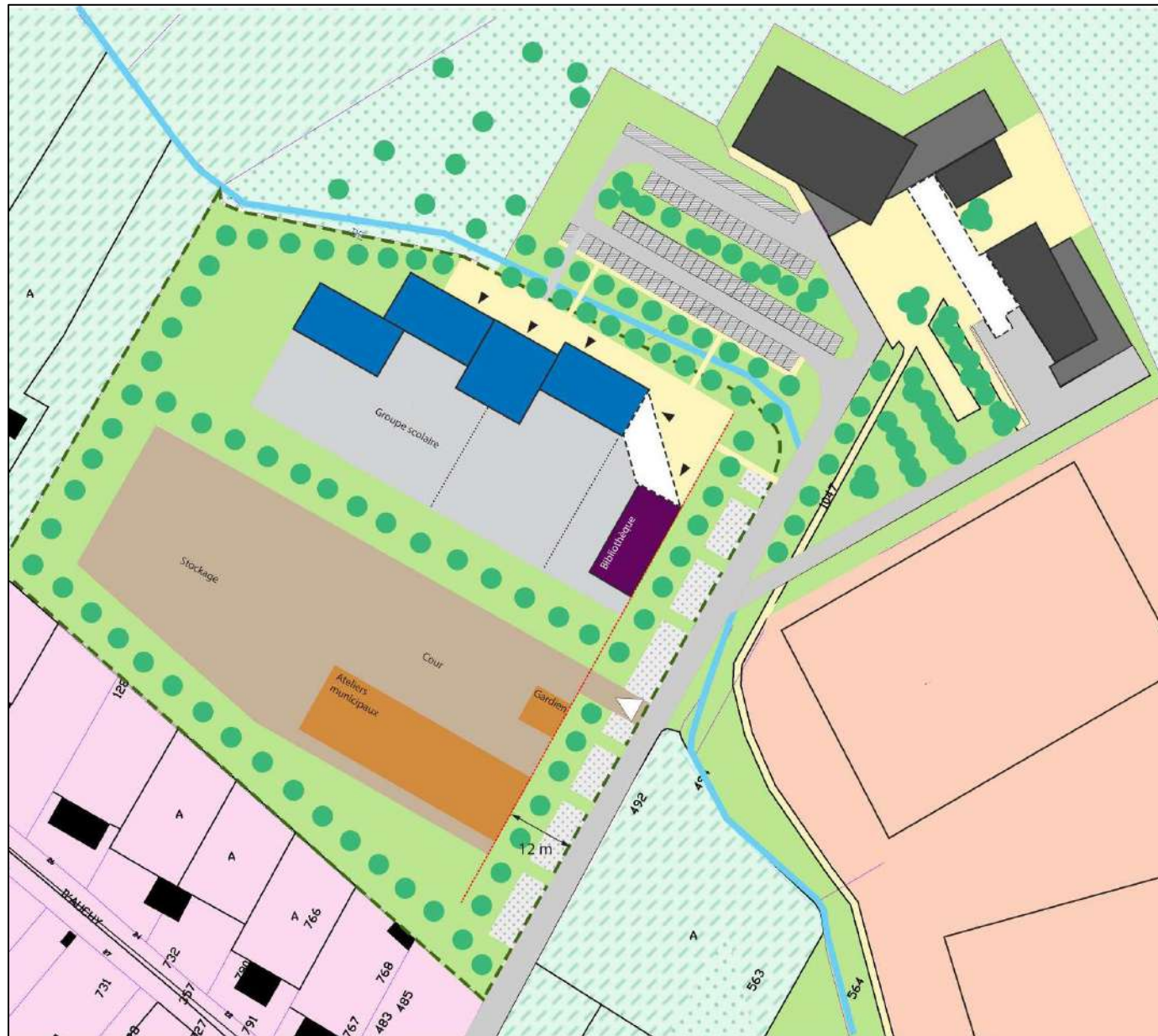
### **SURFACE (m<sup>2</sup>) :**

12 654 m<sup>2</sup>

### **NOMBRE DE LOGEMENTS PREVUS :**

Une trentaine de logements dont 30% minimum de logements à prix maîtrisés.

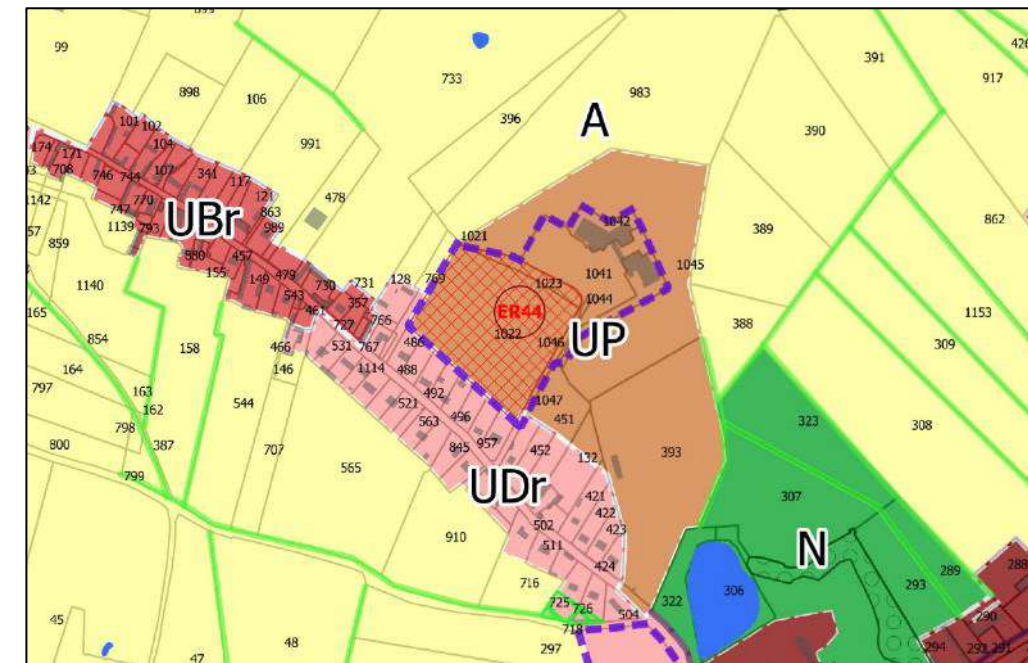
OAP n°2 - Saint-Germer-de-Fly



LEGENDE :

- |                                     |   |
|-------------------------------------|---|
| Voie existante                      | Ateliers Municipaux   |
| Parkings existants                  | Cour de service - Ateliers municipaux                                   |
| Cours d'eau                         | Accès bâtiments   |
| Limite périphérique de l'ER         | Groupe scolaire   |
| Arbres de hautes tiges              | Cour du groupe scolaire   |
| Pelouse                             | Bibliothèque  |
| Bâtiment haut                       | Parvis  |
| Bâtiment Bas                        | Nouvelles places de stationnement                                       |
| Tissu urbain pavillonnaire          | Séparations de principe entre zone primaire / maternelle / bibliothèque |
| Terrains de sport                   | Alignement à respecter  |
| Espaces cultivés existants          | Accès Ateliers municipaux   |
| Espaces plantés paysagers existants |   |

Situation réglementaire du secteur OAP (extrait du règlement graphique)



Zonage PLU

- UP : Secteur urbanisé à vocation d'équipements publics
- UDr : Secteur urbanisé d'habitat diffus, à dominante pavillonnaire soumis à des sensibilités
- UBr : Secteur urbanisé mixte soumis à des sensibilités
- N : Zone naturelle et forestière
- A : Zone agricole

**DESCRIPTION :**

Située à proximité du centre-bourg, cette opération vise à compléter l'offre d'équipements déjà présente sur la commune (salle socio-culturelle / halle des sports).

**PROGRAMMATION :**

Ce secteur est destiné principalement à la construction d'équipements publics, vocation qui prolonge celle déjà observée sur le site (salle socio-culturelle, halle des sports, dojo...).

A proximité de la halle des sports, de la salle socio-culturelle et des différents terrains de sports, il est projeté d'accueillir sur ce secteur du bourg de Saint Germer de Fly les équipements suivants :

- un groupe scolaire organisé autour d'une restauration scolaire et accompagné d'une cuisine et d'un centre périscolaire,
- une bibliothèque municipale,
- des ateliers municipaux permettant d'accueillir les différents services d'entretien, de stockage et de bureaux nécessaires,
- une loge de gardien en lien avec les ateliers municipaux,

Cette liste n'est pas exhaustive et pourra évoluer en fonction des projets municipaux.

**QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE :**

Le principe d'organisation spatiale des nouveaux équipements a été retenu en vis-à-vis des équipements déjà construits.

Un mail planté est organisé autour du ruisseau qui est maintenu ouvert. Il pourra y avoir des traversées ponctuelles afin de permettre des accès depuis le parking, notamment pour les livraisons de la cuisine.

La réalisation d'un grand parvis pouvant desservir l'école et la bibliothèque et permettant de répondre au vis-à-vis des bâtiments existants.

S'agissant de l'orientation: tel que disposé le groupe scolaire bénéficiera de salles de classe orientées Sud côté cour, tandis que la bibliothèque sera orientée Est-Ouest.

S'agissant des habitations voisines: une bande plantée sera également réalisée au Sud et à l'Ouest du terrain afin d'isoler les habitations existantes des équipements publics. Elle sera plus large derrière les ateliers municipaux afin d'éviter toutes nuisances sonores. A cet effet, les ateliers municipaux seront construits tout en longueur et du côté des habitations pour créer un écran acoustique entre la cour de service et les habitations.

**STATIONNEMENT :**

Le futur groupe scolaire situé en face de la halle des sports et de la socio-culturelle pourra utiliser le parking existant dans une logique de mutualisation.

**VOIRIE :**

La rue existante menant à la halle de sport et à la salle socio-culturelle sera bordée de stationnement et d'arbres de haute tige séparant les nouvelles constructions de la voirie.

**SURFACE (m²) :**

37 991 m<sup>2</sup>

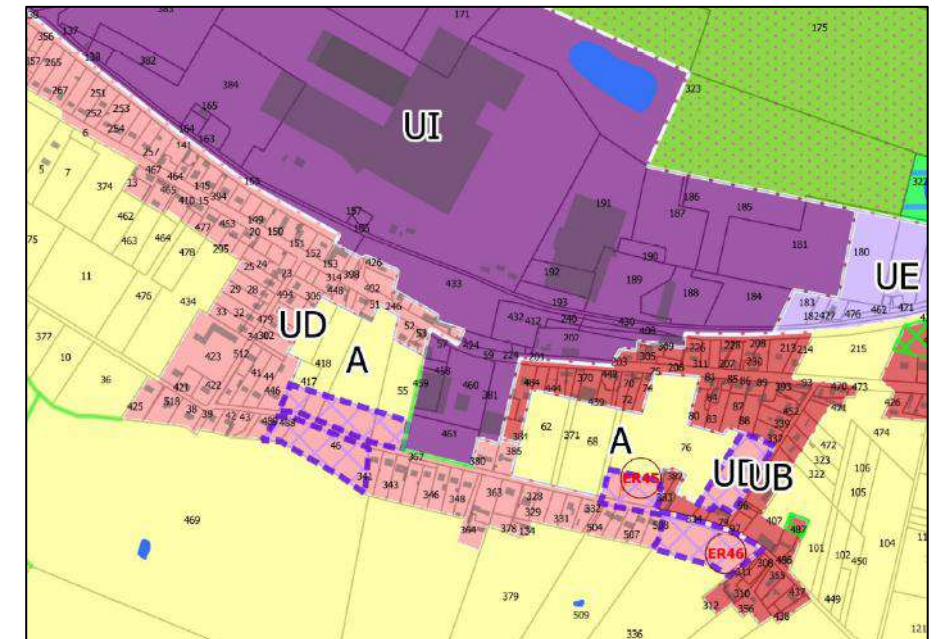
OAP n°3 - Saint-Germer-de-Fly



**Légende**

- Recherche d'une typologie mixte
- Principe de haie diversifiée
- Desserte agricole à conserver

Situation réglementaire du secteur OAP (extrait du règlement graphique)



**Zonage PLU**

- UB : Secteur urbanisé mixte
- UD : Secteur urbanisé d'habitat diffus, à dominante pavillonnaire
- UE : Secteur urbanisé à vocation économique
- UI : Secteur urbanisé à vocation d'activités industrielles
- Nc : Secteur naturel d'exploitation du sous-sol (carrières)
- A : Zone agricole

**OAP n°3 : Commune de Saint-Germer-de-Fly**

Elaboration du PLUIH de la CCPB

Producteur de la donnée : Verdi

Date	Modifications
29/03/2021	Arrêt
01/09/2022	Modification suite au retour des PPA
26/10/2022	Approbation



**VERDI**

**DESCRIPTION :**

Cette OAP se situe dans le hameau de Guillenfosse, qui fait partie de la commune de Saint-Germer-de-Fly. Malgré sa proximité avec la RN31 et un site d'activités, ce territoire s'inscrit dans un espace naturel et agricole à préserver. Ainsi, les futures constructions seront situées en périphérie de terres agricoles, ce qui implique de prêter attention au traitement paysager.

**PROGRAMMATION :**

Dans le cadre de constructions de logements, une mixité des typologies bâties (individuel, collectif) et de l'offre en logements (locatifs, accessions à la propriété, logements à prix maîtrisés...) sera recherchée à l'échelle de l'ensemble des secteurs urbanisables soumis à la présente OAP.

Plusieurs déclarations préalables de lotissements ont été délivrées sur l'ensemble de ce secteur avant l'arrêt du projet de PLUi-H.

**QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE :**

Une haie constituée d'essences locales diversifiées devra être implantée au fond des terrains (sur l'espace privatif et non sur l'espace agricole) afin d'assurer une transition harmonieuse entre l'espace urbain et les terres agricoles périphériques.

**DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES :**

Une desserte aux îlots agricoles périphériques devra être conservée depuis la rue de Guillenfosse, pour ne pas entraver l'accès aux terres agricoles.

**SURFACE (m<sup>2</sup>) :**

31 751 m<sup>2</sup>

**NOMBRE DE LOGEMENTS PREVUS :**

Un total de 30 lots sur l'OAP.



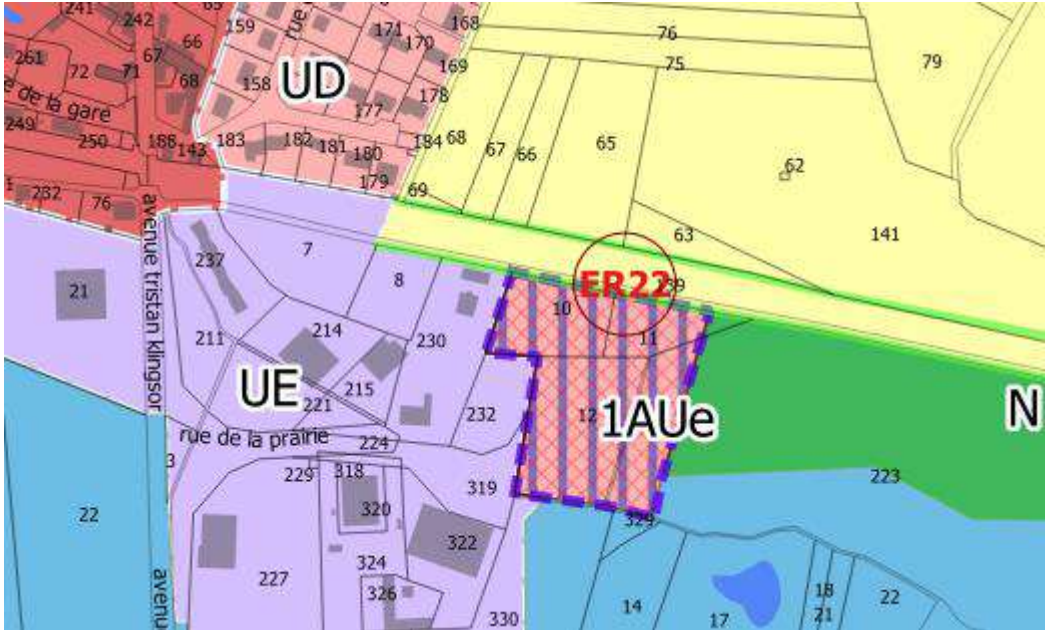
OAP n°4 - Lachapelle-aux-Pots



**Légende**

- Phase 1 : extension de la déchetterie
- Phase 2 : développement futur du site
- Sens de circulation
- Lien fonctionnel

Situation réglementaire du secteur OAP (extrait du règlement graphique)



**Zonage PLU**

- 1AUe : Zone à urbaniser à court terme à vocation d'activités
- UD : Secteur urbanisé d'habitat diffus, à dominante pavillonnaire
- UE : Secteur urbanisé à vocation économique
- UB : Secteur urbanisé mixte
- N : Zone naturelle et forestière
- Ni : Secteur naturel identifiant un risque inondation
- A : Zone agricole

**OAP n°4 : Commune de Lachapelle-aux-Pots**

Elaboration du PLUiH de la CCPB

Producteur de la donnée : Verdi

Date	Modifications
29/03/2021	Arrêt
01/09/2022	Modification suite au retour des PPA
26/10/2022	Approbation



### **DESCRIPTION :**

Cette OAP, positionnée au Sud de Lachapelle-aux-Pots, le long de la Voie Verte, a pour vocation la création d'un « éco-pôle » à partir de la Recyclerie et de la déchèterie existante.

Au regard de la proximité immédiate d'un secteur caractérisé par la présence d'un espace naturel verdoyant, une très grande attention devra être portée aux transitions entre espaces bâtis et zones naturelles.

### **PROGRAMMATION :**

Le projet consiste, sur le territoire de Lachapelle-aux-Pots, en la création d'un espace « éco-pôle » à l'Est de la zone d'activités de la Prairie, en mutualisant le fonctionnement des sites de l'actuelle déchèterie et de la Recyclerie/Maison d'économie solidaire situées l'une en face de l'autre.

Ce mode de fonctionnement commun est pensé à court/moyen terme pour anticiper la revalorisation des déchets suivant un circuit organisé entre les deux sites.

Les grandes lignes du projet sont :

- l'aménagement d'une nouvelle déchèterie dans le prolongement de celle existante actuellement ;
- l'amélioration de l'espace vente de la recyclerie par une éventuelle extension du magasin ;
- pour les deux sites, l'aménagement de places de stationnement adaptées à la fréquentation attendue.

Cette énumération n'est pas exhaustive et le contenu de ce projet d'intérêt collectif pourra être adapté aux objectifs poursuivis.

Le projet pourra évoluer et se développer à moyen/long terme sur les parcelles 10 et 11 situées au Nord dans le cadre d'une volonté partagée de diversifier les services proposés (ex: matériauthèque, etc...) en lien avec la déchèterie et la recyclerie dans l'optique d'une valorisation des déchets.

### **DESSERTE DE LA ZONE :**

Le fonctionnement commun de ces deux sites s'organisera autour de l'aménagement d'un réseau de voie(s) de liaisons aménagé entre les pôles de la déchèterie et de la recyclerie ayant comme tuteur principal la rue de la Prairie qui devra être réaménagée/requalifiée en conséquence.

### **SURFACE (m<sup>2</sup>) :**

11 788 m<sup>2</sup>

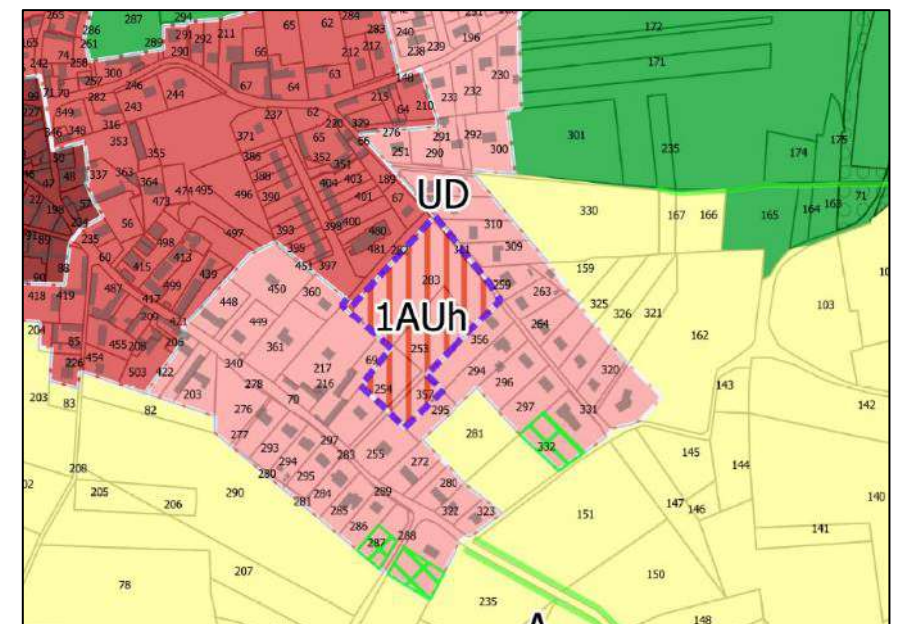
OAP n°5 - Lachapelle-aux-Pots



**Légende**

- Vocation habitat individuel
- Principe de voirie
- Principe d'espaces verts paysagers
- Densification à l'arrière du bâti
- Principe de plantations diversifiées
- Principe de liaison automobile / piétonne

Situation réglementaire du secteur OAP (extrait du règlement graphique)



**Zonage PLU**

- 1AUh : Zone à urbaniser à court terme à vocation d'habitat
- UB : Secteur urbanisé mixte
- UD : Secteur urbanisé d'habitat diffus, à dominante pavillonnaire
- UA : Secteur urbain de coeur de ville
- N : Zone naturelle et forestière
- A : Zone agricole

OAP n°5 : Commune de Lachapelle-aux-Pots

Elaboration du PLUiH de la CCPB

Producteur de la donnée : Verdi

Date	Modifications
29/03/2021	Arrêt
01/09/2022	Modification suite au retour des PPA
26/10/2022	Approbation



**VERDI**

**DESCRIPTION :**

Cette OAP s'inscrit dans un îlot intra-urbain de 1.2 hectares. Divisée en deux secteurs, cette opération vise d'une part à densifier l'arrière du bâti préexistant et d'autre part, à accueillir de nouveaux logements à prix maîtrisés.

Située entre la rue de la Ferme et la rue de la Croix Rouge, le secteur comprendra une nouvelle voirie accessible à la fois aux automobiles et aux piétons. Enfin, l'opération étant située en périphérie d'espaces agricoles et de jardins en fond de parcelle, une attention particulière devra être portée au traitement paysager.

**PROGRAMMATION :**

La zone est destinée à accueillir une opération à caractère d'habitat individuel.

L'urbanisation de la partie Nord (orange) de la zone devra permettre d'atteindre un objectif de 22 logements à l'hectare, soit un minimum de 22 logements. Sur la partie Nord, le programme de logements sera composé de 100 % de logements à prix maîtrisés (locatifs et/ou accessions).

Le secteur Sud (violet) pourra accueillir une densité moindre, justifiée au regard de la trame bâtie observée à proximité et de l'effort de densité fait sur la partie Nord de la zone (par rapport au tissu existant).

**DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES :**

Toute voie de circulation automobile en impasse devra être équipée d'une aire de retournement.

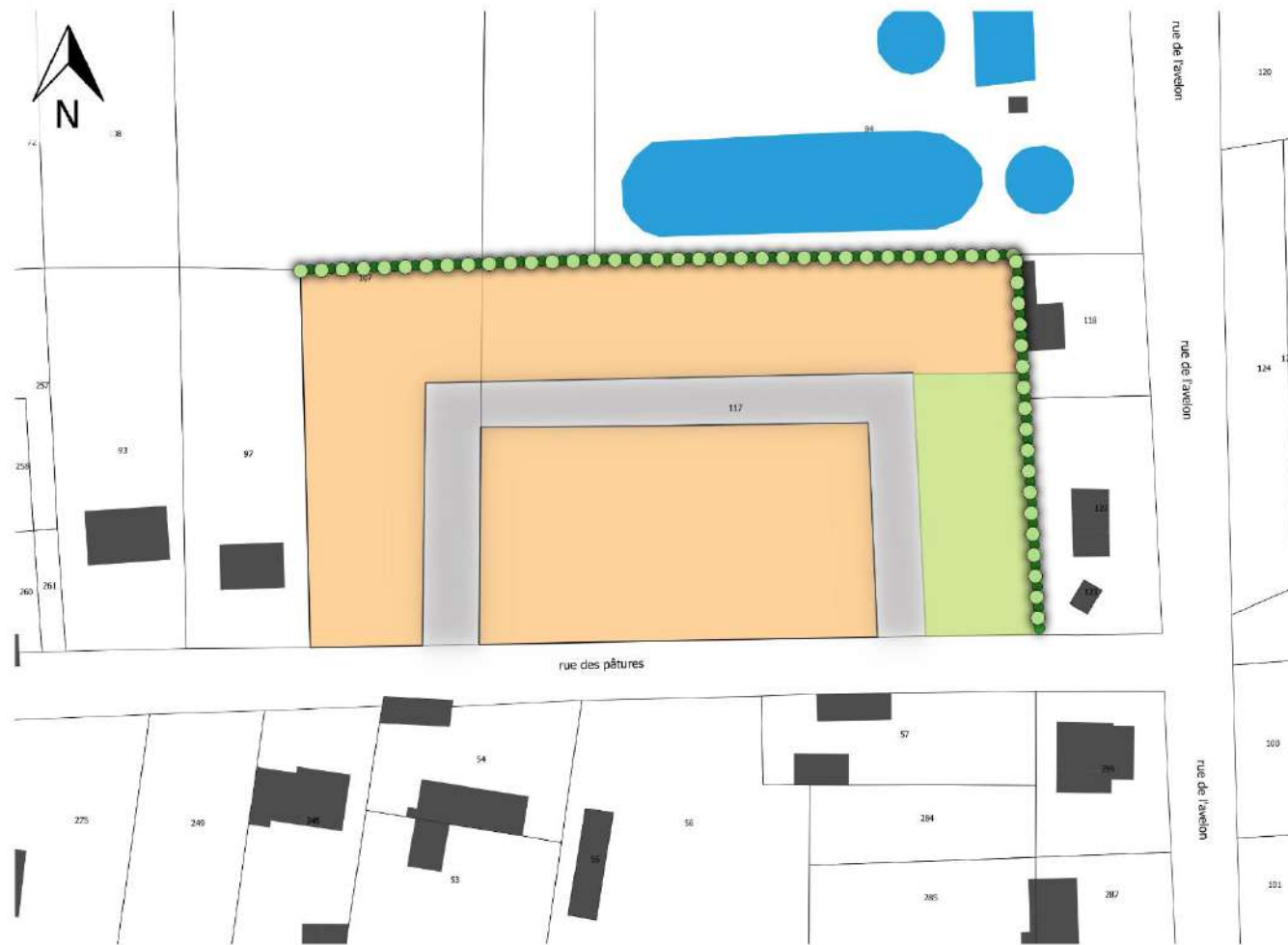
**SURFACE (m<sup>2</sup>) :**

12 828 m<sup>2</sup>

**NOMBRE DE LOGEMENTS PREVUS :**

Au moment de l'approbation du PLUiH, 2 Permis de Construire sont accordés sur la partie Nord (orange) pour un total de 22 logements individuels, édifiés sur les parcelles n°283 et n°358.

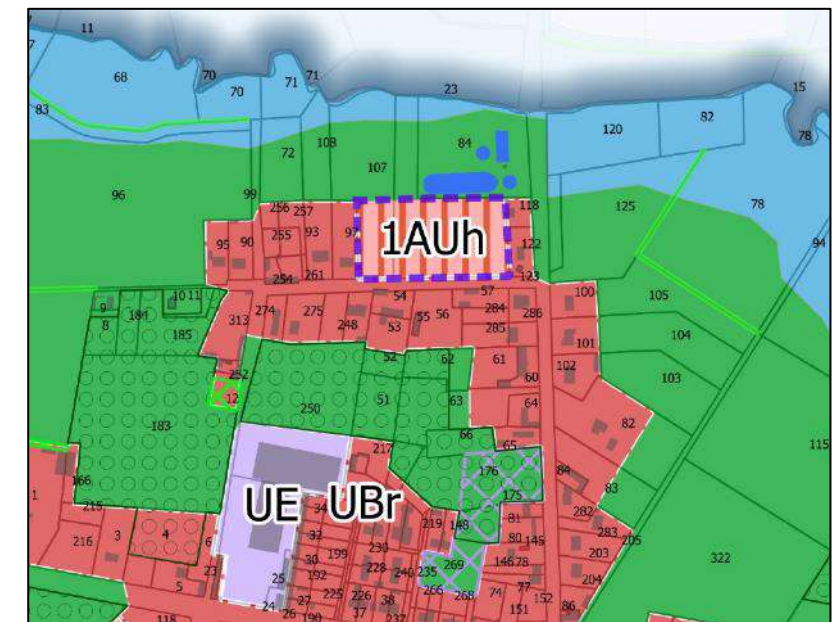
OAP n°6 - Saint-Aubin-en-Bray



**Légende**

- Opération à caractère d'habitat
- Principe d'espaces verts paysagers
- Principe de voirie
- Principe de plantations diversifiées

Situation réglementaire du secteur OAP (extrait du règlement graphique)



**Zonage PLU**

- 1AUh : Zone à urbaniser à court terme à vocation d'habitat
- UBr : Secteur urbanisé mixte soumis à des sensibilités
- UE : Secteur urbanisé à vocation économique
- N : Zone naturelle et forestière
- Ni : Secteur naturel identifiant un risque inondation
- Espace Boisé Classé (EBC)

**OAP n°6 : Commune de Saint-Aubin-en-Bray**

Elaboration du PLUiH de la CCPB

Producteur de la donnée : Verdi

Date	Modifications
29/03/2021	Arrêt
01/09/2022	Modifications suite aux retours des PPA
26/10/2022	Approbation



**VERDI**

### **DESCRIPTION :**

Cette opération est située dans le hameau des Fontainettes, à Saint-Aubin-en-Bray et a pour principale vocation la création de logements. Le site bénéficie de la proximité immédiate de la RN 31.

### **PROGRAMMATION :**

L'ensemble du secteur est destiné à accueillir principalement une opération à caractère d'habitat répondant à un objectif de densification minimum de 22 logements/ha, soit la réalisation d'au moins 17 logements.

L'opération pourra comporter des constructions (ou parties de constructions) à usage de bureau(x), de commerce(s) ou de service(s) ainsi que des équipements d'intérêt général ou d'intérêt collectif.

Le programme de logements devra faire prévaloir une mixité de l'offre en proposant au moins 20 % de logements à prix maîtrisés.

### **QUALITE DE L'INSERTION URBAINE ET PAYSAGERE :**

Les aménagements suivants devront être réalisés afin de faire écran avec la station de lavage située à l'Est de la zone :

- Un espace vert paysager pouvant comprendre des espaces de stationnements publics ;
- La plantation d'une haie composée d'essences locales diversifiées en limite Est de la zone.

Une haie composée d'essences locales diversifiées sera également implantée en limite Nord de la zone en vue d'assurer l'intégration des futures constructions par rapport aux espaces naturels de fond de vallée.

### **PRINCIPE DE VOIRIE :**

En cas de réalisation d'une voie interne à la zone 1 AU, elle devra former une boucle traversante en prenant appui sur la rue des Pâtures.

### **GESTION DES ALEAS NATURELS :**

Au regard de la situation de la zone au sein de la vallée de l'Avelon, des mesures constructives doivent être respectées. Aussi, dans l'ensemble de la zone, l'édification de sous-sols enterrés est interdite.

Les constructions à usage d'habitation devront impérativement être édifiées sur un vide sanitaire ou un radier.

### **SURFACE (m<sup>2</sup>):**

8 112 m<sup>2</sup>

### **NOMBRE MINIMAL DE LOGEMENTS ATTENDUS :**

17 logements minimum, dont au moins 20% de logements à prix maîtrisés.

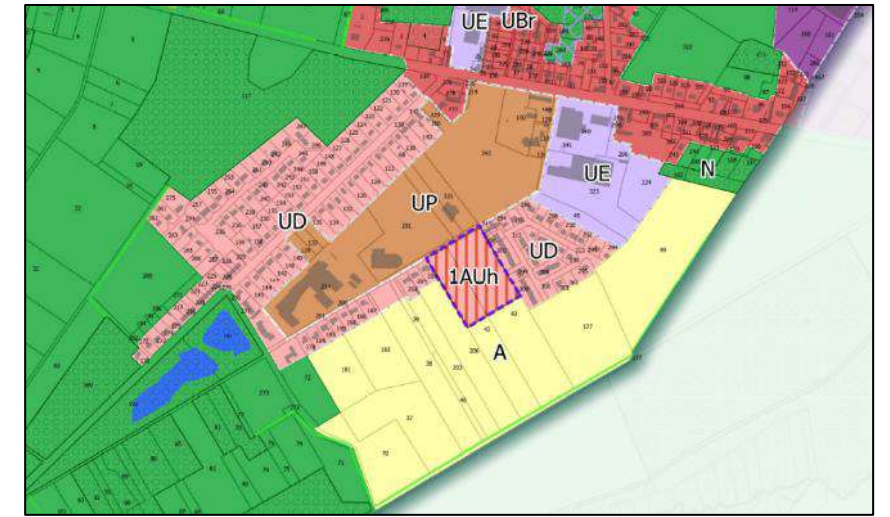
OAP n°7 - Saint-Aubin-en-Bray



**Légende**

- Vocation habitat mixte
- Principe de voirie partagée
- Principe d'espaces verts paysagers
- Principe de plantations diversifiées
- Principe de clôtures perméables
- Principe de sente enherbée

Situation réglementaire du secteur OAP (extrait du règlement graphique)



**Zonage PLU**

- 1AUh : Zone à urbaniser à court terme à vocation d'habitat
- UD : Secteur urbanisé d'habitat diffus, à dominante pavillonnaire
- UP : Secteur urbanisé à vocation d'équipements publics
- UE : Secteur urbanisé à vocation économique
- UBr : Secteur urbanisé mixte soumis à des sensibilités
- N : Zone naturelle et forestière
- A : Zone agricole

**OAP n°7 : Commune de Saint-Aubin-en-Bray**

Elaboration du PLUIH de la CCPB

Producteur de la donnée : Verdi

Date	Modifications
29/03/2021	Arrêt
01/09/2022	Modification suite au retour des PPA
26/10/2022	Approbation



**DESCRIPTION :**

Située à Saint-Aubin-en-Bray, à proximité du collège des Fontainettes et d'un espace pavillonnaire récent, le site constitue l'un des derniers espaces non bâtis d'importance au sein du tissu urbanisé

**PROGRAMMATION :**

L'ensemble du secteur est destiné à accueillir principalement une opération à caractère d'habitat répondant à un objectif de densification de 22 logements à l'hectare minimum, soit la réalisation d'au moins 35 logements.

Le programme devra faire prévaloir une mixité de l'offre en logements en proposant au moins 20 % de logements à prix maîtrisés et un minimum de 17 logements adaptés aux seniors.

L'opération pourra comporter des constructions (ou parties de constructions) à usage de commerce, de bureaux, de services ainsi que des équipements d'intérêt général ou d'intérêt collectif.

**STATIONNEMENT :**

La réalisation d'un espace de stationnement adapté sera intégrée, en assurant une infiltration des eaux pluviales et un traitement paysager qualitatif.

**QUALITE DE L'INSERTION URBAINE ET PAYSAGERE :**

L'aménagement de la zone sera agrémenté d'espaces verts paysagers (îlot(s) commun(s) ou bande(s) enherbée(s)). Les espaces verts pourront être associés à des ouvrages techniques (bassin, noue, ...).

L'intégration paysagère de la zone sera assurée par la plantation d'une haie composée d'essences locales diversifiées en limite Sud et Ouest.

Les clôtures offriront une perméabilité visuelle sur le chemin des Sables et seront de type clôture basse (végétales, grillage, muret surmonté de grillage, palissade, etc.).

**PRINCIPE DE VOIRIE :**

Le schéma des voies internes à la zone sera conçu afin de permettre une articulation optimale avec les secteurs voisins (réussite greffe urbaine).

La desserte de la zone s'effectuera à partir de voies nouvelles présentant un seul accès sur le chemin des Sables. Des possibilités de débouchés d'une voie ouverte à la circulation automobile sur la partie Ouest de la zone devra être conservée dans l'optique d'une poursuite du développement urbain par les générations futures.

Une connexion viaire (circulation automobile et/ou piétonne) sera également réalisée avec la résidence des Grès au niveau de l'espace réservé à cet effet (bande enherbée en attente au sein de la résidence).

**SURFACE (m²) :**

14 539 m<sup>2</sup>

**NOMBRE MINIMAL DE LOGEMENTS ATTENDUS :**

35 logements minimum dont au moins 17 logements pour les seniors et au moins 20 % de logements à prix maîtrisés.



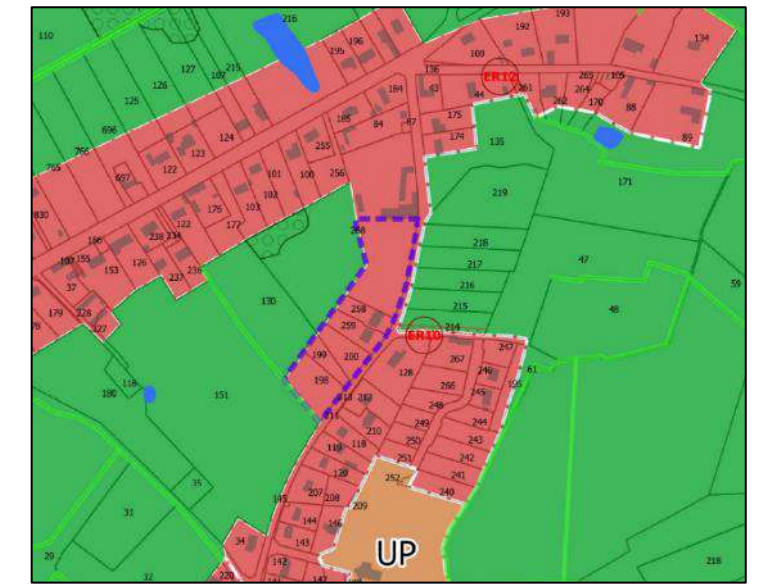
OAP n°8 - Espaubourg



**Légende**

- Vocation habitat individuel
- Principe d'espaces verts paysagers
- Talweg inconstructible
- Principe de haies et plantations diversifiées
- Principe de clôtures perméables
- Principe de lisière paysagère
- Arbre

Situation réglementaire du secteur OAP (extrait du règlement graphique)



**Zonage PLU**

- UBr : Secteur urbanisé mixte soumis à des sensibilités
- UP : Secteur urbanisé à vocation d'équipements publics
- N : Zone naturelle et forestière

**OAP n°8 : Commune d'Espaubourg**

Elaboration du PLUiH de la CCPB

Producteur de la donnée : Verdi

Date	Modifications
29/03/2021	Arrêt
01/09/2022	Modification suite au retour des PPA
26/10/2022	Approbation



**VERDI**

### **DESCRIPTION :**

Cette OAP doit permettre d'encadrer les aménagements prévus dans le cadre des futurs Permis de Construire. Des Déclarations Préalables de lotissements ont été accordées.

Située à proximité d'un talweg maintenu inconstructible et d'espaces agricoles, une attention particulière sera portée au traitement paysager.

### **QUALITE DE L'INSERTION URBAINE ET PAYSAGERE :**

Afin d'assurer la transition paysagère entre les espaces naturels, agricoles périphériques et l'espace bâti, des plantations devront être réalisées en limite de fond de parcelle(s). Ces plantations prendront la forme de haies végétales et/ou de plantations d'alignement (composées d'arbustes et/ou d'arbres de petites et/ou moyennes tiges). Les plantations seront composées d'essences locales, non invasives et non allergènes.

Afin de préserver le caractère naturel bocager ressenti, les clôtures sur rue ou édifiées en limites séparatives latérales seront constituées de haies composées d'essences locales diversifiées.

Elles pourront être doublées d'un grillage vert dont la hauteur est limitée à 2 mètres, comptée à partir du sol naturel après travaux. Le grillage pourra reposer sur une plaque de béton armée entre poteaux limitée à une hauteur de 50 cm comptée à partir du sol naturel après travaux.

### **PRISE EN COMPTE DES ELEMENTS HYDRAULIQUES :**

Afin de gérer au mieux la question du ruissellement des eaux pluviales, générant un risque sur le territoire, un talweg inconstructible est identifié. Aucune construction ne pourra être implantée à moins de 5 m des berges de ce fossé. Au Nord des constructions, un espace enherbé sera conservé afin de faciliter l'écoulement des eaux pluviales. Une lisière paysagère et des haies constituées d'essences locales seront implantées afin d'assurer une transition paysagère.

Cette prescription vise à conserver libre de toute construction les abords d'un fossé pouvant déborder et ne pas entraîner à terme son bon entretien.

Dans ce même objectif de gestion des eaux pluviales, les clôtures devront être conçues de manière à ne pas entraver l'écoulement des eaux pluviales. C'est pourquoi, les clôtures végétales doublées d'un grillage sont préconisées.

### **SURFACE (m<sup>2</sup>):**

7 876 m<sup>2</sup>

### **NOMBRE MINIMAL DE LOGEMENTS PREVUS :**

Durant l'élaboration du PLUiH, 6 lots à bâtir ont fait l'objet d'une Déclaration Préalable de lotissement.

A la date d'approbation du PLUiH, seuls 2 Permis de Construire pour édifier chacun une maison individuelle ont été accordés (soit au total 2 habitations).

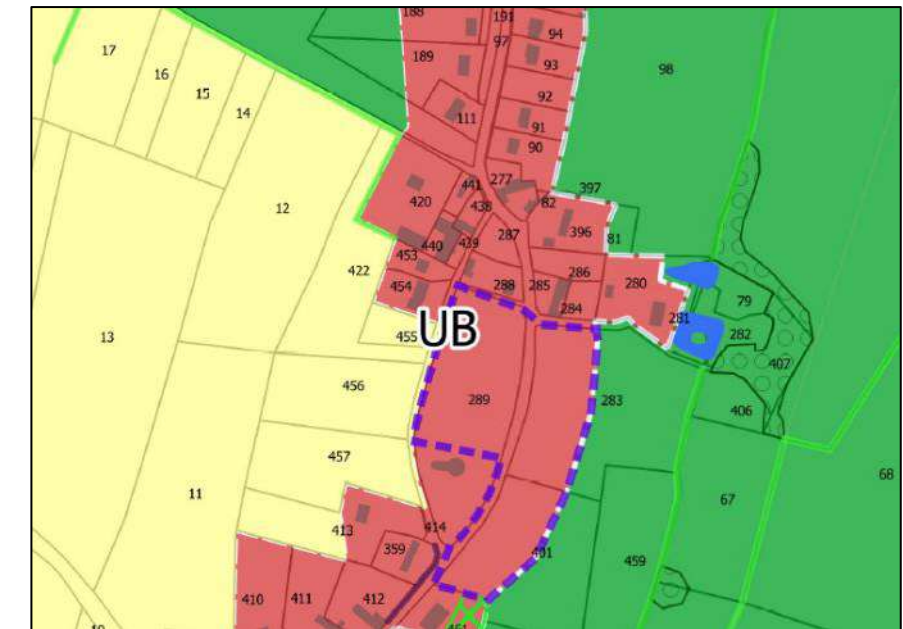
OAP n°9 - Espaubourg



**Légende**

- Opération à caractère d'habitat
- Architecture avec matériaux d'aspect "naturel"
- Principe de haies diversifiées
- Principe de bande enherbée piétonne
- Principe de plantation

Situation réglementaire du secteur OAP (extrait du règlement graphique)



**Zonage PLU**

- UB : Secteur urbanisé mixte
- N : Zone naturelle et forestière
- A : Zone agricole
- Espace Boisé Classé (EBC)

**OAP n°9 : Commune d'Espaubourg**

Elaboration du PLUIH de la CCPB

Producteur de la donnée : Verdi

Date	Modifications
29/03/2021	Arrêt
01/09/2022	Modification suite au retour des PPA
26/10/2022	Approbation



**VERDI**

### **DESCRIPTION :**

Cette OAP, située à Espaubourg, a pour vocation d'accueillir des logements. Une partie de ces logements, situés sur l'îlot Ouest, sera composée de matériaux d'aspect naturel. Afin de conserver l'aspect bocager du territoire, des plantations seront réalisées autour des futures constructions.

### **PROGRAMMATION :**

La diversification des formes de logements est encouragée sur l'ensemble du secteur, afin de permettre le parcours résidentiel des habitants (individuel, collectif, habitat intermédiaire, maisons groupées, en bande, petits collectifs...), proposant notamment des logements de petite taille (2 à 3 pièces) et/ou adaptés au maintien à domicile des personnes âgées et des jeunes en décohabitation.

L'ensemble du secteur est destiné à accueillir principalement une opération à caractère d'habitat répondant à un objectif minimum d'une vingtaine de logements.

### **QUALITE DE L'INSERTION URBAINE ET PAYSAGERE :**

Le secteur soumis à Orientations d'Aménagement et de Programmation est constitué de deux îlots séparés par la Grande Rue.

Des dispositions spécifiques peuvent être applicables sur chacun des secteurs.

#### *Sur l'ensemble des deux îlots*

Des haies composées d'essences locales diversifiées seront plantées au pourtour de chacun des deux îlots afin d'assurer une transition paysagère harmonieuse avec les espaces naturels aux alentours qui présentent un réel intérêt paysager (fond de vallée, pâtures bocagères).

Les clôtures sur rue ou édifiées en limites séparatives seront constituées de haies composées d'essences locales diversifiées.

Elles pourront être doublées d'un grillage vert dont la hauteur est limitée à 2 m comptée à partir du sol naturel après travaux. Le grillage pourra reposer sur une plaque de béton armée entre poteau limitée à une hauteur de 50 cm comptée à partir du sol naturel après travaux.

#### *Îlot à l'Ouest de la Grande Rue*

Dans la continuité de la construction en bois située au Sud de cet îlot, la composition architecturale des façades des constructions principales réalisées sur ce secteur du village devra présenter au moins en partie des matériaux d'aspect naturel (type bois ou matériaux d'aspect similaire).

Afin de favoriser l'intégration paysagère des futures constructions, la hauteur maximale des constructions principales est limitée à 9 m au faîtage, soit rez-de-chaussée + 1 niveau de Combles.

#### *Îlot à l'Est de la Grande Rue*

La hauteur maximale des constructions principales est limitée à 10 m au faîtage, soit rez-de-chaussée + 1 étage + 1 niveau de Combles.

### **PRINCIPE DE VOIES :**

#### *Sur l'ensemble des deux îlots*

Aucun accès direct automobile n'est autorisé sur la Ruelle ou la Ruelle du Moulin.

#### *Îlot à l'Est de la Grande Rue*

Afin d'apporter une aération à la trame bâtie par rapport à la Grande Rue et de sécuriser la circulation piétonne entre le centre-village et le pôle de la salle des fêtes, une bande enherbée d'au moins 4 m de large sera conservée en limite de l'emprise de la Grande Rue. Dans cette bande restée libre, il sera aménagé un espace réservé à la circulation piétonne (sente/trottoir...).

### **SURFACE (m<sup>2</sup>) :**

12 394 m<sup>2</sup>

### **NOMBRE MINAL DE LOGEMENTS ATTENDUS :**

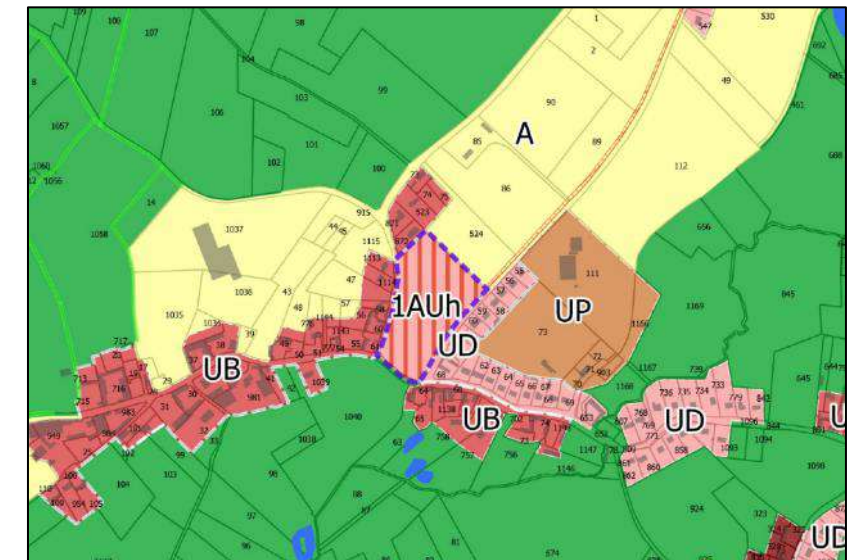
Sur ce secteur, 20 logements minimum sont attendus.

OAP n°10 - Ons-en-Bray



- Légende**
- Opération à caractère d'habitat
  - Principe de sente
  - Principe de piste cyclable
  - Principe de voie de desserte

Situation réglementaire du secteur OAP (extrait du règlement graphique)



**Zonage PLU**

- 1AUh : Zone à urbaniser à court terme à vocation d'habitat
- UB : Secteur urbanisé mixte
- UD : Secteur urbanisé d'habitat diffus, à dominante pavillonnaire
- UP : Secteur urbanisé à vocation d'équipements publics
- N : Zone naturelle et forestière
- A : Zone agricole

**OAP n° 10 : Commune d'Ons-en-Bray**

Elaboration du PLUIH de la CCPB

Producteur de la donnée : Verdi

Date	Modifications
29/03/2021	Arrêt
01/09/2022	Modification suite au retour des PPA
26/10/2022	Approbation



**VERDI**

### **DESCRIPTION :**

Cette opération à caractère d'habitat est située à Ons-en-Bray, à proximité de l'école.

Au vu de la proximité de l'opération avec des espaces agricoles, le traitement paysager des lisières devra faire l'objet d'une attention particulière.

### **PROGRAMMATION :**

Le secteur est destiné à recevoir des opérations d'habitat. La zone 1 AUh pourra, le cas échéant, recevoir des équipements publics ou d'intérêt collectif.

Une mixité de l'offre en logements est attendue sur cette zone avec une proportion de logements à prix maîtrisée au moins égale à 10 % de la capacité d'accueil totale en logements de la zone 1AUh.

### **SCHEMA VIAIRE :**

Des principes minimums à respecter sont définis ci-après et reportés sur le schéma de principe. Pour les besoins de l'opération, le nombre de voies internes à la zone (voie de desserte automobile, voie douce...) pourra être complété.

Afin de respecter et accentuer le caractère orthogonal du réseau viaire déjà existant (route de la Vallée au Sud, chemin des Galopins à l'Ouest, route des Solons à l'Est) il sera exigé, au minimum, deux voies transversales de desserte reliant la route des Solons au chemin des Galopins. Les tracés seront à déterminer.

Selon le même principe, une sente piétonne transversale permettra de rejoindre directement l'entrée des installations sportives situées au Sud de la zone UP (accès par les parcelles communales 483 et 485).

Une piste cyclable et un trottoir seront projetés le long de la façade Est de la zone, une emprise suffisante à cet aménagement devra être laissée libre.

### **GESTION DES EAUX PLUVIALES :**

Sur l'ensemble de la zone, les eaux pluviales des constructions et des voies créées seront infiltrées sur le terrain d'assiette du projet, soit par le biais de systèmes d'infiltration à la parcelle, soit par le biais de dispositifs de récupération des eaux pluviales collectives (ex : bassins, noues le long des chaussées, plaine inondable...).

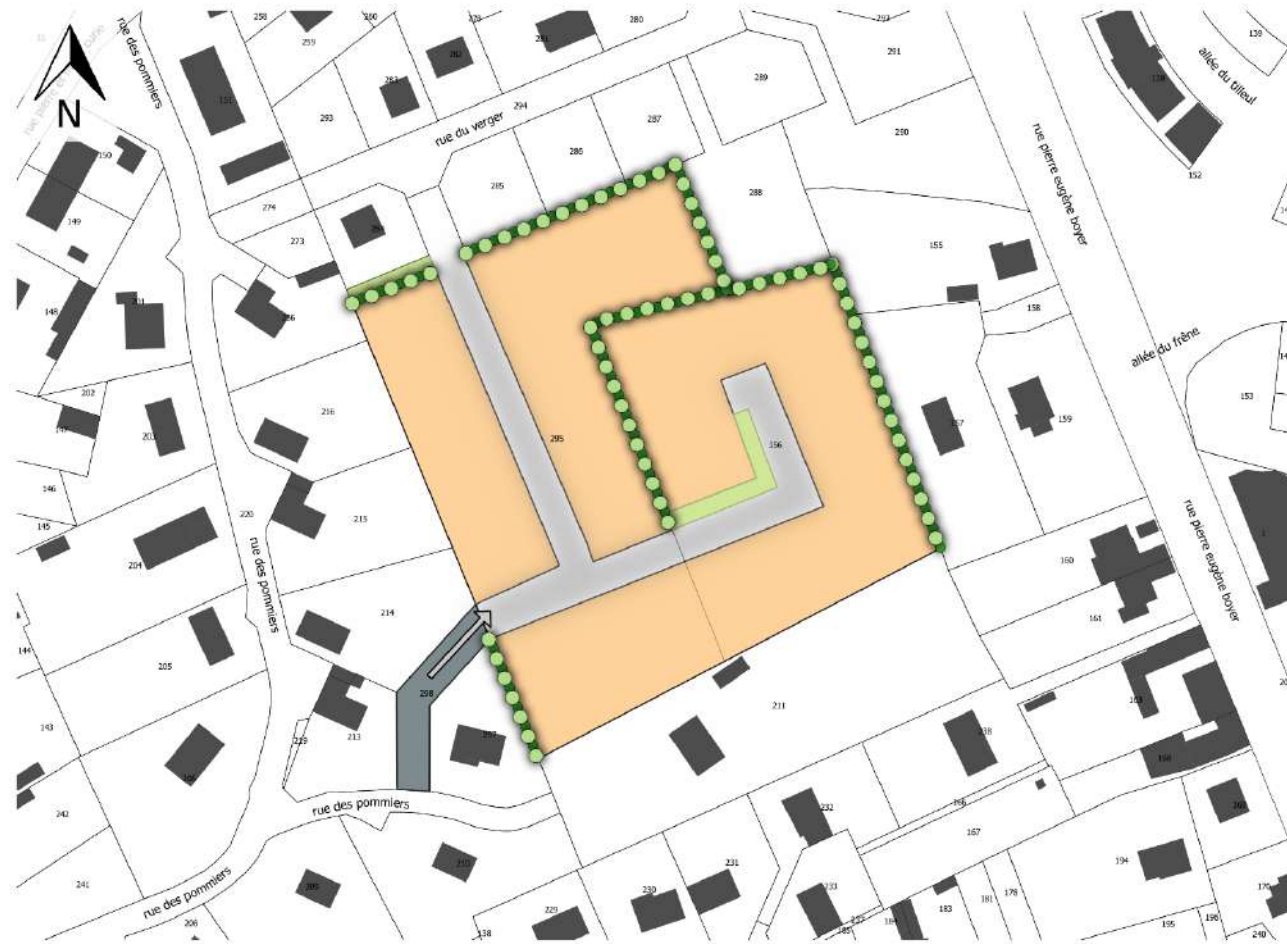
### **SURFACE (en m<sup>2</sup>) :**

20 025 m<sup>2</sup>

### **NOMBRE MINIMAL DE LOGEMENTS ATTENDUS :**

Est attendue sur ce secteur, une vingtaine de logement minimum dont au moins 10% de logements à prix maîtrisé.

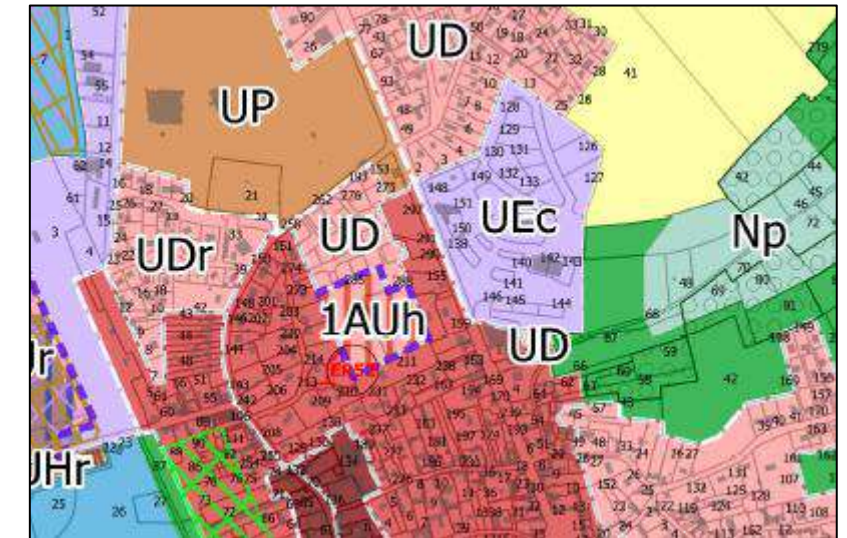
OAP n°11 - Sérifontaine



**Légende**

- Principe de plantations diversifiées
- Principe de liaison entre Rue des Pommiers et zone 1AUh
- Vocation habitat individuel
- Principe d'espaces verts paysagers
- Principe de voirie partagée
- Emplacement réservé pour l'accès

Situation réglementaire du secteur OAP (extrait du règlement graphique)



**Zonage PLU**

- 1AUh : Zone à urbaniser à court terme à vocation d'habitat
- UD : Secteur urbanisé d'habitat diffus, à dominante pavillonnaire
- UDr : Secteur urbanisé d'habitat diffus, à dominante pavillonnaire soumis à des sensibilités
- UC : Secteur urbanisé mixte comprenant de l'habitat collectif
- UP : Secteur urbanisé à vocation d'équipements publics
- UEc : Secteur urbanisé à vocation de commerce et d'activité
- N : Zone naturelle et forestière
- Np : Secteur naturel identifiant un périmètre de protection rapproché "AEP"
- A : Zone agricole

**OAP n°11 : Commune de Sérifontaine**

Elaboration du PLUIH de la CCPB

Producteur de la donnée : Verdi

Date	Modifications
29/03/2021	Arrêt
01/09/2022	Modification suite au retour des PPA
26/10/2022	Approbation



**VERDI**

### **DESCRIPTION :**

Située au cœur de Sérifontaine, à proximité d'une zone d'activités et insérée dans un quartier résidentiel, cette dent creuse présente un potentiel très intéressant. Une attention particulière est portée à l'aménagement paysager du secteur, afin de garantir une bonne insertion des futures constructions dans le tissu urbain existant.

### **PROGRAMMATION :**

Le secteur est destiné à recevoir des opérations à caractère d'habitat.

Une mixité de l'offre en logements est recommandée (individuel, collectif, locatif, accession...).

### **QUALITE D'INSERTION URBAINE ET PAYSAGERE :**

Une haie composée d'essences locales diversifiées permettra de marquer les limites de l'opération avec les habitations déjà existantes, ainsi que la séparation interne à l'opération entre les différentes phases.

### **GESTION DES EAUX PLUVIALES :**

Sur l'ensemble de la zone, les eaux pluviales des constructions et des voies créées seront infiltrées sur le terrain d'assiette du projet, soit par le biais de systèmes d'infiltration à la parcelle, soit par le biais de dispositifs de récupération des eaux pluviales collectives (ex : bassins, noues le long des chaussées, plaine inondable...).

### **DESSERTE DE LA ZONE :**

Dans le cadre de l'aménagement de la zone, il sera prévu une voie principale de desserte traversante entre la rue du Verger au Nord et la rue des Pommiers au Sud-Ouest d'une largeur d'emprise au moins égale à 9 m. La largeur de la chaussée roulante de cette voie nouvelle sera d'au moins 5 m.

### **SURFACE (en m<sup>2</sup>) :**

13 514 m<sup>2</sup>

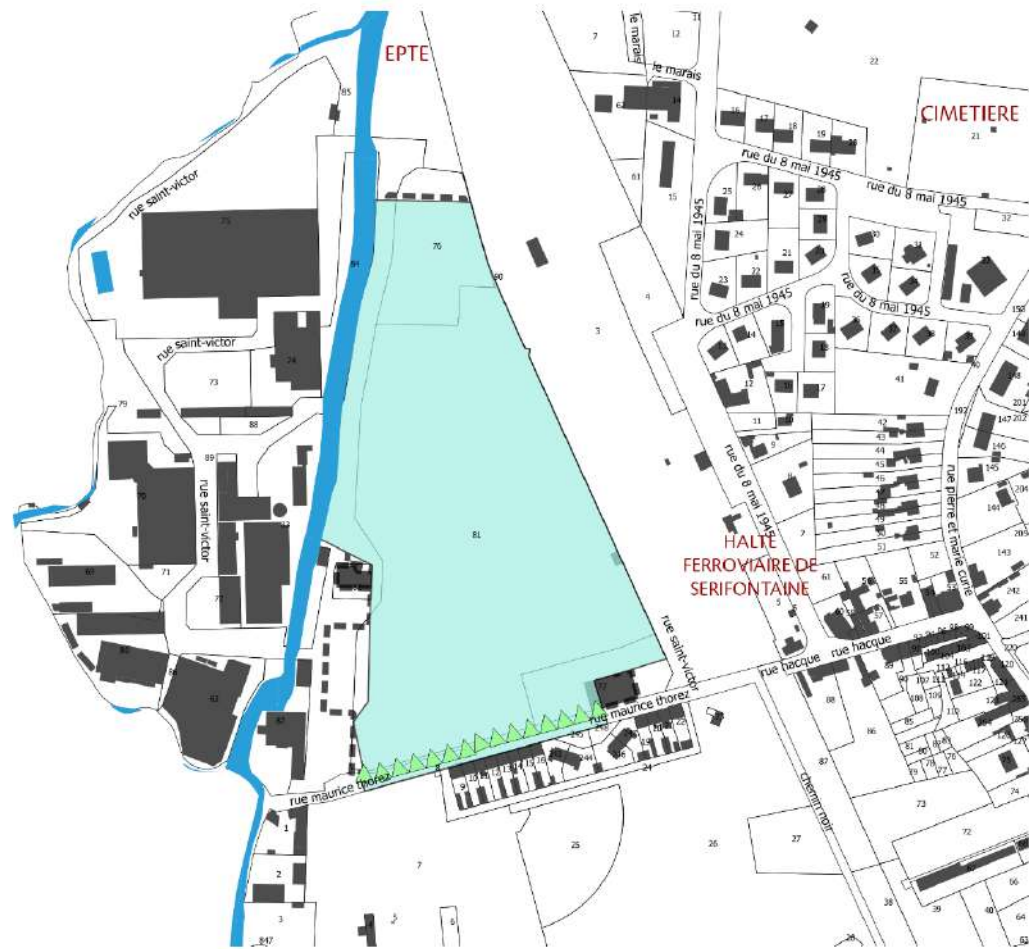
### **NOMBRE MINIMAL DE LOGEMENTS PREVUS :**

A la date d'approbation du PLUiH, 12 lots à bâtir (maisons individuelles) ont fait l'objet d'un permis d'aménager sur la parcelle n°295.

A terme, un total d'environ 25 logements est prévu sur l'intégralité de la zone 1AUh.



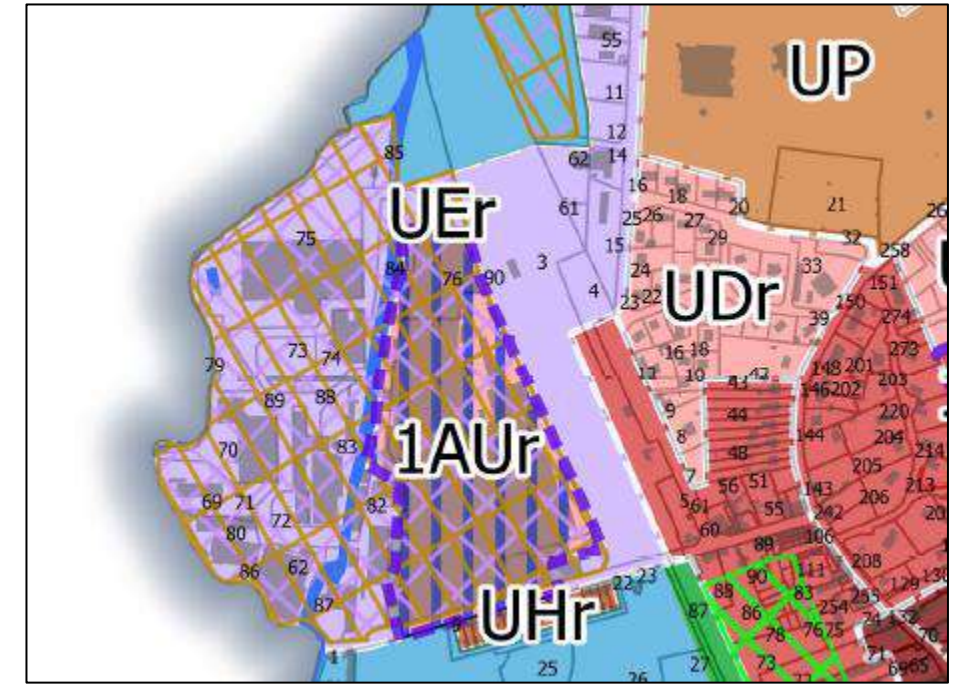
OAP n°12 - Sérifontaine



Légende

- Reconversion d'un ancien site industriel pollué
- Traitement qualitatif des abords de la rue

Situation réglementaire du secteur OAP (extrait du règlement graphique)



Zonage PLU

- 1AUr : Zone à urbaniser à court terme soumise à des sensibilités
- UEr : Secteur urbanisé à vocation économique soumis à des sensibilités
- UHr : Secteur bâti au développement limité soumis à des sensibilités
- UDr : Secteur urbanisé d'habitat diffus, à dominante pavillonnaire soumis à des sensibilités
- UP : Secteur urbanisé à vocation d'équipements publics
- UC : Secteur urbanisé mixte comprenant de l'habitat collectif
- Secteur avec limitation de la constructibilité ou de l'occupation pour des raisons de pollutions et de nuisances

OAP n°12 : Commune de Sérifontaine

Elaboration du PLUiH de la CCPB

Producteur de la donnée : Verdi

Date	Modifications
29/03/2021	Arrêt
01/09/2022	Modification suite au retour des PPA
26/10/2022	Approbation



**VERDI**

**DESCRIPTION :**

Cette OAP s'inscrit dans le cadre de la reconversion d'un ancien site industriel pollué. Ce site était occupé par la société TREFIMETAUX, spécialisée dans le laminage du cuivre et de ses alliages. En 2005, plusieurs diagnostics et évaluations ont été effectués, ce qui a permis de confirmer la présence de polluants dans les sols. Des travaux de dépollution ont été réalisés et des actions supplémentaires pourraient encore être nécessaires. La requalification de ce site par l'aménagement d'un parc photovoltaïque au sol ou d'un aménagement similaire est en cours de réflexion.

**PRINCIPE DE QUALITE URBAINE :**

Les abords de la rue Maurice Thorez devront faire l'objet d'un traitement qualitatif (clôture...).

Un traitement minéral sera privilégié.

**SURFACE (en m<sup>2</sup>):**

49 047 m<sup>2</sup>

OAP n°13 - Talmontiers

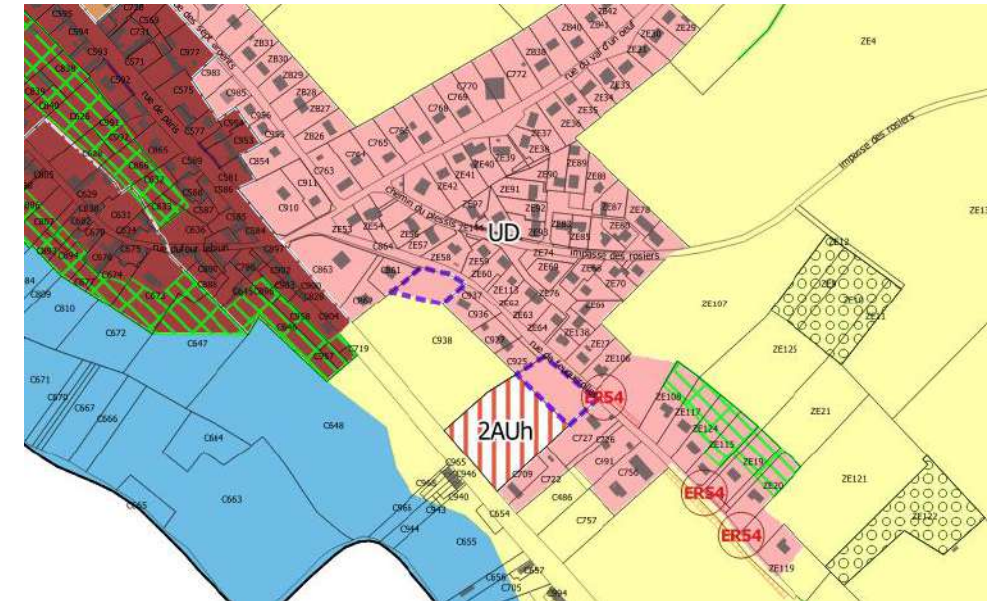


Légende

- Vocation habitat individuel
- Principe de maintien d'un accès d'au moins 6 m de large vers l'arrière de l'îlot

NB : Le positionnement des principes d'accès est donné à titre indicatif

Situation réglementaire du secteur OAP (extrait du règlement graphique)



Zonage PLU

- 2AUh : Zone à urbaniser à moyen / long terme à vocation d'habitat
- UD : Secteur urbanisé d'habitat diffus, à dominante pavillonnaire
- A : Zone agricole
- Ni : Secteur naturel identifiant un risque inondation
- Eléments de paysage à protéger : îlot végétal

OAP n°13 : Commune de Talmontiers

Elaboration du PLUiH de la CCPB

Producteur de la donnée : Verdi

Date	Modifications
29/03/2021	Arrêt
01/09/2022	Modification suite au retour des PPA
26/10/2022	Approbation



VERDI

### **GRANDS PRINCIPES DE L'OAP**

L'OAP vise à permettre le comblement des dents creuses en façade dans la rue de Feuquerolles, sans toutefois hypothéquer / remettre en cause (pour les générations futures), l'aménagement du reliquat foncier des parcelles n°938 et n°487 (proposé au classement 2AUh par le PLUi-H approuvé).

Aussi, l'OAP affiche le principe pour chacune des 2 façades de maintien d'un accès vers les parcelles arrières situées entre la rue du Feuquerolles et la RD 915.

Les accès maintenus depuis la rue de Feuquerolles devront présenter une largeur minimale de 6m (dans l'esprit d'une chaussée de 4.50m de large et d'un trottoir de 1.50m).

### **SURFACE (en m<sup>2</sup>):**

3544 m<sup>2</sup>

### **NOMBRE MAXIMAL DE LOGEMENTS PREVUS :**

Pour la totalité des façades incluses en zone urbaine, dans un souci d'équilibre de la trame bâtie existante et de la capacité des réseaux en place, un nombre maximal de 5 logements est retenu par l'OAP (2 pour la 1<sup>ère</sup> façade au début de la rue de Feuquerolles et 3 pour la seconde façade médiane).

OAP n°14 - Lalande-en-Son



**Légende**

- Vocation habitat individuel
- Principe de voirie
- Principe d'espace vert paysager central
- Principe de haie diversifiée

**OAP n°14 : Commune de Lalande-en-Son**

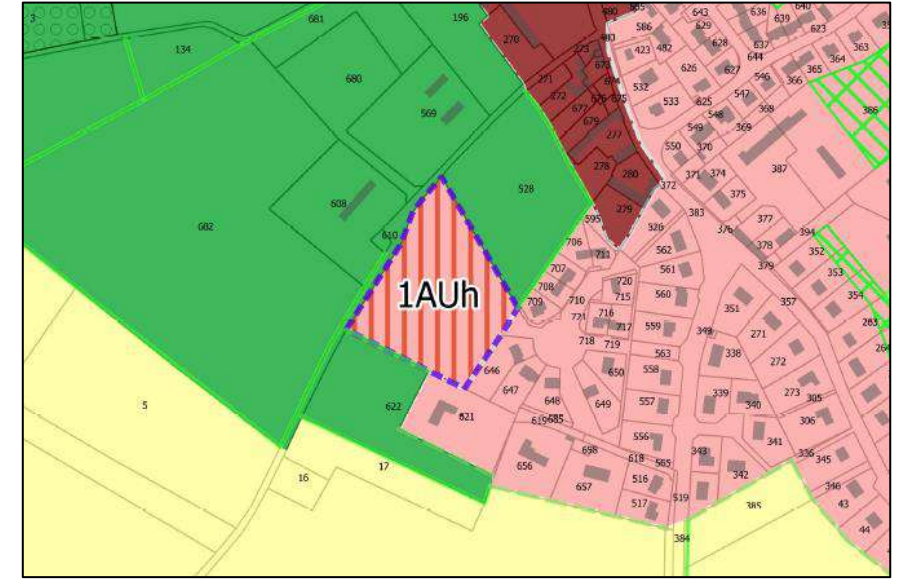
Elaboration du PLUIH de la CCPB

Producteur de la donnée : Verdi

Date	Modifications
29/03/2021	Arrêt
01/09/2022	Modification suite au retour des PPA
26/10/2022	Approbation



Situation réglementaire du secteur OAP (extrait du règlement graphique)



- Zonage PLU**
- 1AUh : Zone à urbaniser à court terme à vocation d'habitat
  - UD : Secteur urbanisé d'habitat diffus, à dominante pavillonnaire
  - UA : Secteur urbain de coeur de ville
  - A : Zone agricole
  - N : Zone naturelle et forestière
  - Eléments de paysage à protéger : îlot végétal
  - Eléments de paysages à protéger : Haies et alignement d'arbres

**DESCRIPTION :**

Cette OAP est située au Sud-Ouest de la commune de Lalande-en-Son, en périphérie d'un espace bâti pavillonnaire. Elle a pour principale vocation la création d'habitations.

Afin de préserver le caractère naturel et bocager de ce territoire, des haies et des espaces verts seront implantés pour marquer la transition avec les espaces naturels.

**PROGRAMMATION :**

Le secteur est destiné à recevoir des opérations à caractère d'habitat répondant à un objectif de densification de 12 logements à l'hectare minimum, soit la réalisation d'au moins 12 logements.

Le programme devra proposer 25 % de logements à prix maîtrisés.

L'opération pourra comporter des constructions (ou parties de constructions) à usage de bureaux, de services ainsi que des équipements d'intérêt général ou d'intérêt collectif.

**QUALITE D'INSERTION URBAINE ET PAYSAGERE :**

Dans l'esprit bocager des lieux, les franges Nord-Ouest et Sud-Ouest de la zone seront plantées à l'aide d'essences locales, sous forme de plantations d'alignement.

Sur ces franges, les clôtures seront exclusivement végétales et composée d'essences locales. Elles pourront être doublées d'un grillage vert. Les plaques de béton armé entre poteaux d'une hauteur maximale de 50 cm comptée à partir du sol après travaux sont admises uniquement en soubassement du grillage.

Le cadre de vie de la zone sera agrémenté par l'aménagement d'un espace vert central. Cet espace pourra également héberger des places de stationnement pour les visiteurs et/ou des espaces récréatifs (ex : aire de jeux, boulodrome...).

**DESSERTE DE LA ZONE :**

La desserte de la zone sera organisée à partir d'une voie principale traversante reliant la rue des Pommiers à la rue de la Mare Moisselle.

Pour être constructible, tout terrain devra prendre accès sur les voies nouvelles internes à la zone. Tout accès direct individuel à une construction depuis la rue de la Mare Moisselle ou le chemin rural n°7 de Gueulancourt à la Mare Moisselle est interdit.

Afin de ne pas compromettre le développement futur de l'urbanisation, par les générations futures, sur les îlots voisins, il pourra être conservé un espace libre suffisant réservé au prolongement de la voie principale de desserte de la zone 1 AU vers le Nord-Est et le Sud-Ouest.

**SURFACE (en m²) :**

9 333 m<sup>2</sup>

**NOMBRE MINIMAL DE LOGEMENTS PREVUS :**

Sur le secteur de l'OAP, sont attendus 12 logements minimum, dont 25 % de logements à prix maîtrisés.