

Commune de
TALMONTIERS

PLAN LOCAL
D'URBANISME

APPROBATION

Vu pour être annexé à la
délibération en date du :

12 DEC. 2016

4

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT
ET DE PROGRAMMATION

SOMMAIRE

Page

I - Introduction

2

II – Orientations d'Aménagement et de Programmation

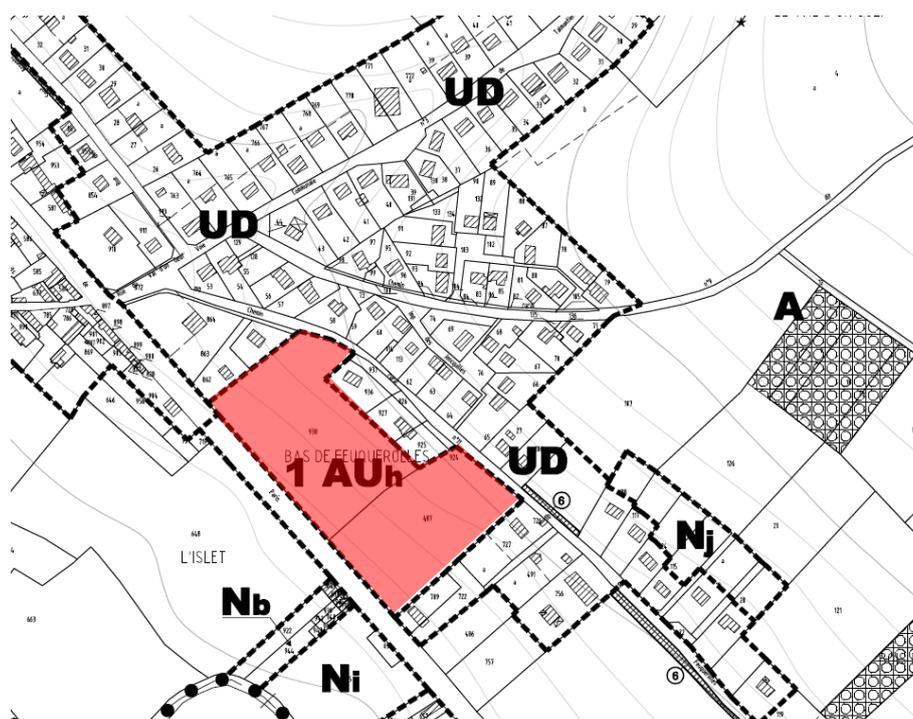
3

I - Introduction

Les « Orientations d'Aménagement et de Programmation » (OAP) permettent de mettre en œuvre des actions ou opérations déterminées, dans certains secteurs.

Elles sont définies en application de l'article L. 123-1-4 du Code de l'Urbanisme, selon lequel : « 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 ».

Le secteur soumis à ces OAP correspond à l'unique zone 1 AUh du PLU, inscrite au lieu-dit "Le Bas de Feuquerolles" et proposant une surface totale de 1 ha 98.



II – Orientations d'Aménagement et de Programmation

Le choix du secteur pressenti pour accueillir le développement communal traduit une volonté municipale forte de combler un vide au sein de l'enveloppe agglomérée du village, entité polarisante à l'échelle du territoire.

Superficie de la zone : 1 ha 98

Références cadastrales : 2 parcelles (n°938, n°487).

Localisation : zone inscrite sur l'entité village, dans la partie Sud.



Vue aérienne Village de Talmontiers



Vue aérienne zone 1 AUh du "Bas de Feuquerolles"

Occupation actuelle : Absence d'élément bâti.

Friche naturelle sur la parcelle n°938 et prairie sur la parcelle 487.

Vocation actuelle : Vocation agricole pour la parcelle n°487 (*information DDT Oise / Cartélie / Espaces agricoles*). Parcelle n°938 ayant perdu sa vocation agricole en 2011.

Contexte environnemental : Absence de reconnaissance ou protection environnementale.

Contexte viaire : zone encadrée par les voies de communication déjà existantes (rue de Paris qui longe la limite Sud, rue de Feuquerolles qui longe la limite Nord).

Environnement urbain : forte influence du bâti pavillonnaire de la rue de Feuquerolles, paysage routier de la RD 915.

ooo

D'une surface de moins de 2 hectares (1 ha 98), la zone 1 AUh s'inscrit à l'intérieur de l'enveloppe agglomérée du village, noyau bâti de référence à l'échelle du territoire.

Le village de Talmontiers, à la structure originelle largement influencée par la voirie (village-rue) a connu plusieurs épisodes de développement qui ont eu pour effet d'étirer et/ou épaissir la forme urbaine.

Aussi, les différentes opérations pavillonnaires qui ont vu le jour sur la lisière Sud-Est du village ont créé une excroissance sur des sections agricoles du territoire. A ce jour, la partie Sud du village renvoie une image décousue. La zone 1 AUh retenue par le PLU est directement en contact avec l'urbanisation de la rue de Feuquerolles. L'îlot constitue un vide dans la trame bâtie du village.

L'inscription d'une zone d'extension future au niveau du village répond à une logique spatiale et fonctionnelle : il apparaît cohérent d'encourager la création de logements sur le noyau principal, à proximité des équipements phares du village (école, mairie, église...) et au sein d'une entité correctement desservie par les réseaux. Il apparaît capital de signaler le caractère intra-urbain de la zone AU.

Pour rappel, la zone (dans sa globalité) affichait déjà un caractère constructible dans le POS approuvé, en étant rattachée à la zone U du village. Le PLU a pris la précaution d'appréhender l'îlot sous un classement qui apparaît plus approprié (AU) mettant en évidence la nécessité d'y implanter de nouveaux réseaux, d'avoir une réflexion d'ensemble quant à l'aménagement futur, d'adapter le futur schéma d'urbanisation aux caractéristiques de la zone et enfin de mettre en place des outils en faveur de la réussite de la greffe urbaine avec l'existant.

ooo

Le PLU, au moyen d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) définit la zone 1 AUh, inscrite sur le village, des principes d'aménagement à respecter. Il s'agit de définir préalablement à l'urbanisation de la zone une image urbaine globale et de s'assurer ensuite que les principes d'aménagement seront respectés.

Les Orientations d'Aménagement retenues mettent l'accent sur des thèmes phares qui doivent guider le ou les projets d'urbanisation future : elles portent sur le schéma de desserte et sur la déclinaison de la trame végétale à l'intérieur et en périphérie de la zone.

S'agissant du schéma de desserte, les OAP misent sur la mise en place d'un maillage viaire performant. Aussi, le principe de deux connexions sur la rue de Feuquerolles est annoncé et d'un barreau en direction de la RD 915. Aussi, le schéma proposé assure une bonne irrigation de la future zone d'habitat et permet une meilleure diffusion des circulations. Les OAP rappellent l'obligation d'un traitement sécurisé du point d'accroche avec le réseau départemental (RD 915) ; le futur aménagement routier devra faire l'objet d'un partenariat avec le Conseil Départemental et d'une autorisation particulière.

L'obligation d'un traitement paysager de la future zone d'habitat a été largement pris en compte. Aussi, les orientations d'aménagement annoncent des principes de "paysagement" qui seront strictement à respecter.

La lisière Sud de la zone apparaît comme la plus sensible : un accompagnement végétal de qualité et diversifié doit être mis en place le long de l'axe départemental RD 915, afin d'une part d'assurer une qualité générale de l'entrée de village, un habillage végétal des futures constructions en vue de leur insertion dans le paysage environnant et d'autre part, de participer de la bonne gestion des eaux de surface (rappelons que la topographie du site propose une inclinaison). Les deux entrées depuis la rue de Feuquerolles devront également proposer une trame végétale intéressante pour un effet d'annonce et une image qualitative de la zone.

Le choix des essences végétales devra respecter la végétation locale et favoriser une diversité des essences et des strates végétales.

Le passage de la RD 915, axe structurant par lequel le village de Talmontiers se découvre, implique un traitement paysagé d'ensemble de qualité. En effet, la future zone d'habitat jouera un rôle de "vitrine". Depuis Sérifontaine, l'automobiliste, après avoir rencontré le verger (parcelles n°486 et n°757), pourra découvrir une urbanisation équilibrée entre bâti et végétal.

L'ouverture visuelle vers la vallée de l'Epte (sur l'autre rive de la RD 915) reste aussi un facteur qui justifie de la mise en place d'une trame végétale dense, qualitative au niveau des essences choisies. L'idée de prolonger le dialogue entre le couloir naturel de l'Epte et la future zone d'habitat reste une priorité.

Le contexte topographique de la future zone d'habitat (inclinaison Est-Sud) implique que toutes les précautions soient prises en matière de gestion des eaux de surface. Le plan paysager détaillé ci-dessus, en plus de participer à la qualité d'ensemble du futur quartier, jouera en faveur d'une meilleure gestion des eaux de surface. Les secteurs végétalisés (espaces engazonnés, haies, plantations d'arbres...) favorisent l'infiltration des eaux et atténuent les éventuels phénomènes de ruissellement.

De plus, la densité retenue (soit une vingtaine de logements au minimum dans le respect du SCOT en vigueur) est garante d'un équilibre hydraulique au sein de la zone et dans les secteurs situés à l'aval de la zone. Cet objectif chiffré, en accord avec la trame bâtie environnante, évite une sur-imperméabilisation du site.

Par ailleurs, il est utile de rappeler la localisation de la zone AU en entrée de village, visible depuis un axe structurant, celui de la RD 915. Il s'agit de proposer, sur un site qui se montre à la vue, une urbanisation qualitative et harmonieuse

SCHEMA DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT RETENUES

