

Commune de Vaumoise

58 rue de Chantilly  
60117 VAUMOISE  
mairie.vaumoise@9online.fr

# PLAN LOCAL D'URBANISME

09U09



Rendu exécutoire  
à compter du



## AVANT MODIFICATION N°1

**ORIENTATIONS PARTICULIERES  
D'AMENAGEMENT**

Date d'origine :  
Juin 2013

**3**

ARRET du Projet - Dossier annexé à la  
délibération municipale du **..20..Juin 2012**

APPROBATION - Dossier annexé à la  
délibération municipale du **..12 Juin 2013**

### *Urbanistes :*

Mandataire :

**ARVAL**

Agence d'Urbanisme ARVAL Sarl MATHIEU - THIMONIER - CARRAUD  
3bis, Place de la République - 60800 CREPY en VALOIS  
Téléphone: 03-44-94-72-16 Fax: 03-44-39-04-61  
Courriel : Nicolas.Thimonier@Arval-Archi.fr

Equipe d'étude :

N. Thimonier (Géog-Urb), A.-C. Guigand (Ing-Urb)

*Participation financière :* **Conseil Général de l'Oise**



## **PRINCIPES D'AMENAGEMENT DU SECTEUR : NOTICE EXPLICATIVE**

Conformément aux articles L.123-1-4 et R.123-1 du code de l'urbanisme et dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, le Plan Local d'Urbanisme comprend une orientation particulière d'aménagement définissant des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat et les transports et les déplacements.

Il s'agit d'une orientation d'aménagement relative à une partie de la zone UA, affectée comme zone urbaine mixte de tissu ancien soumis à des risques naturels, sur le secteur dit de « l'ancien Haras », au nord du village, vouée à recevoir de nouvelles constructions à court et moyen terme, dans la continuité de la trame bâtie du village.

Ce secteur est en effet concerné par un aléa fort de risque de coulée de boues et fait partie du périmètre éloigné du point de captage d'eau potable pour lequel la Déclaration d'Utilité Publique (voir annexes sanitaires, pièce n°5 du dossier PLU) n'interdit pas les constructions nouvelles à usage d'habitation. Pour autant, le dossier loi sur l'eau qui accompagnera la demande d'autorisation d'aménagement devra porter une attention particulière à l'aléa de risques de coulée de boue afin de proposer des aménagements adaptés s'ils sont nécessaires.

Il peut être desservi par un bouclage depuis la rue de l'Eglise prolongée et se reconnecte à la rue des Moulins.

Une seconde orientation d'aménagement est prévue au P.L.U. Il s'agit d'une orientation d'aménagement relative à la zone AU, secteur AUm affecté comme zone à urbaniser à vocation mixte à plus long terme.

Le secteur 2AUm délimité au P.L.U. autorise une urbanisation sur des parcelles de terres de culture étant aujourd'hui, pour la partie ouest, directement desservies par la rue Charles de Gaulles. Il s'agit de rester vigilant quant au traitement de la frange nord de ce prolongement d'urbanisation afin de préserver des vues vers les espaces agricoles et naturels. Ce secteur est fait partie du périmètre éloigné du point de captage d'eau potable pour lequel la Déclaration d'Utilité Publique (voir annexes sanitaires, pièce n°5 du dossier PLU) n'interdit pas les constructions nouvelles à usage d'habitation.

Ce secteur à urbaniser vise au renforcement de la centralité du bourg et à la proximité des habitants par rapport aux polarités existantes, dans une logique de réduction des déplacements qui sont souvent motorisés, sur des courtes distances. Il s'agit de favoriser les modes de circulation doux dans le village, tout en sécurisant les circulations viaires. Ce secteur, dans le prolongement du bâti existant, vient compléter le secteur aggloméré par la création de bouclages viaires, visant à relier les différents secteurs de la commune.

Il s'avère donc utile de définir un certain nombre de principes relatifs aux conditions d'urbanisation de ces deux zones. Les principes relatifs figurent sur les schémas ci-après.

Les éléments à retenir sont :

### **Pour le secteur de l'ancien Haras :**

- L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur est envisager pour une opération d'ensemble d'au moins 10 constructions afin d'éviter qu'un projet isolé ne remette en cause l'aménagement du reste de la zone. De plus, compte tenu de la surface relativement importante à desservir par les réseaux publics et de la faible capacité financière de la commune, l'aménageur pourrait être tenu de participer au financement des réseaux nécessaires à la viabilisation du secteur.

- Privilégier la requalification de la dent creuse, au sein de la partie agglomérée, au nord du village. L'opération d'aménagement doit être en continuité de ce qui a été réalisé, tout en facilitant sa connexion au reste de la commune.
- Reconstituer une frange paysagère qualifiée en entrée nord du village, afin que les constructions à créer deviennent faiblement visibles. Une continuité avec la zone naturelle au nord est souhaitée, via la conservation de la trame végétale. Pour cela, un traitement paysager peut être réalisé sous forme de haies libres ou taillées composées d'essences de Pays. De plus, l'entrée par la rue de l'Eglise prolongée est à valoriser par un espace vert. Ce dernier permet de faire le lien entre les nouvelles constructions et la transformation possible du corps de ferme en logements.
- Préserver la qualité architecturale homogène sur la zone. Cela permet d'intégrer rapidement et parfaitement le nouveau secteur au reste du village, qui présente un fort intérêt patrimonial. Dans cette logique, les murs situés rue de l'église sont à protéger.
- Prévoir une desserte appropriée de ce secteur en créant un accès depuis la rue de l'Eglise à l'ouest vers la rue des Moulins à l'est. Cet accès permet de desservir les nouvelles constructions de part et d'autre de la voirie. Cette nouvelle voie devra se faire en sens unique pour des questions de sécurité. Il reviendra à l'aménageur de sécuriser l'accès de l'opération sur la rue des Moulins.
- Conforter l'accessibilité de ce nouveau secteur en privilégiant des poches de stationnement à son entrée et sortie. Ces espaces publics sont à valoriser par un traitement paysager de l'espace, afin de créer un espace de rencontre entre les nouveaux occupants.
- Prévoir des aménagements qualitatifs pour gérer les eaux pluviales avant le rejet au milieu naturel, via le ru Moise, afin de compenser l'imperméabilisation des nouvelles parcelles.

#### — Pour le secteur de la zone 2AUm :

- L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur est envisagée pour créer une centralité au sein du village, tout en affirmant un pôle d'équipements publics qui regroupe déjà la mairie et l'école, autour d'une véritable place. Sa localisation, en plein centre du village permet de renforcer l'attractivité du bourg et de connecter les parties est et ouest de la commune.
- Le nouveau secteur permet d'accueillir des espaces à vocation d'habitat, offrant des parcelles de diverses tailles. Ainsi une graduation de la densité est prévue allant de la plus dense du côté du cœur du village, vers la moins dense aux abords de l'espace agricole. Cette différenciation permet d'offrir une large gamme de choix aux nouveaux résidents, propice à l'installation de jeunes ménages et permettant une évolution dans le parcours résidentiel.  
L'aménageur devra réaliser son programme en au moins trois tranches à l'horizon de 2025. Le nombre de logements réalisé dans chacune des tranches sera déterminé avec la commune.
- Créer un nouveau principe de maillage primaire. Il s'agit de prolonger l'impasse Champignolles au nord de la zone vers la rue du château d'eau et vers l'impasse au sud. L'emplacement de la voie est à définir en fonction de si elle se trouve dans ou en bordure de l'espace public.

Ce maillage primaire se dédouble afin de desservir des constructions de part et d'autre de la voirie. Il s'étend vers l'est afin d'être opportun, en cas d'une extension urbaine vers l'est à confirmer dans un prochain PLU, qui viendra prolonger ultérieurement l'aménagement de la zone. La mise en place d'un sens unique pour les deux rues au sud du secteur est à prévoir, afin de fluidifier la circulation (à étudier au moment de la présentation d'un projet détaillé).

De plus, la création d'un accès, connectant le pôle de la mairie et de l'école au nouvel espace public est à prévoir. Il pourra être pensé en tant que voie mixte, (pratiquée par les véhicules, les piétons et les vélos) et permettra d'améliorer la desserte des équipements de la commune.

Enfin en cas d'extension de l'urbanisation vers l'est, il pourrait être envisagé de créer une nouvelle voie secondaire, au sud de la zone 2AU, permettant de desservir les fonds de parcelles, situé entre l'impasse du château d'eau et la voie privée (à l'est). En effet, les dimensions de ces parcelles permettraient d'accueillir de nouveaux bâtis, et contribueraient à une densification du bâti de la commune suivant l'objectif de modération de la consommation des espaces agricoles et naturels.

- Favoriser les modes doux pour parcourir le centre du village. Pour cela, des cheminements doux traversent la zone pour la connecter du nord au sud et de l'est à l'ouest. Ces cheminements parcourent le nouvel espace public vers la mairie et l'école, renforçant la volonté de lier ces derniers avec une meilleure accessibilité.
- Sur le nouveau secteur à urbaniser, un mail végétalisé est à prévoir. Situé au centre de la zone en la traversant d'est en ouest, il fait office de colonne vertébrale et permet de parcourir depuis le pôle central, le secteur d'habitat avant de rejoindre l'espace naturel. Ce mail participe à la diversification de la densité voulue pour les nouvelles constructions et permet d'offrir de nouveaux cheminements de promenade au coeur du village.
- Penser le secteur avec une approche environnementale de l'urbanisme. Pour cela l'aménageur devra intégrer les composantes d'une démarche AEU (ou équivalent) dans son programme.

**LEGENDE**

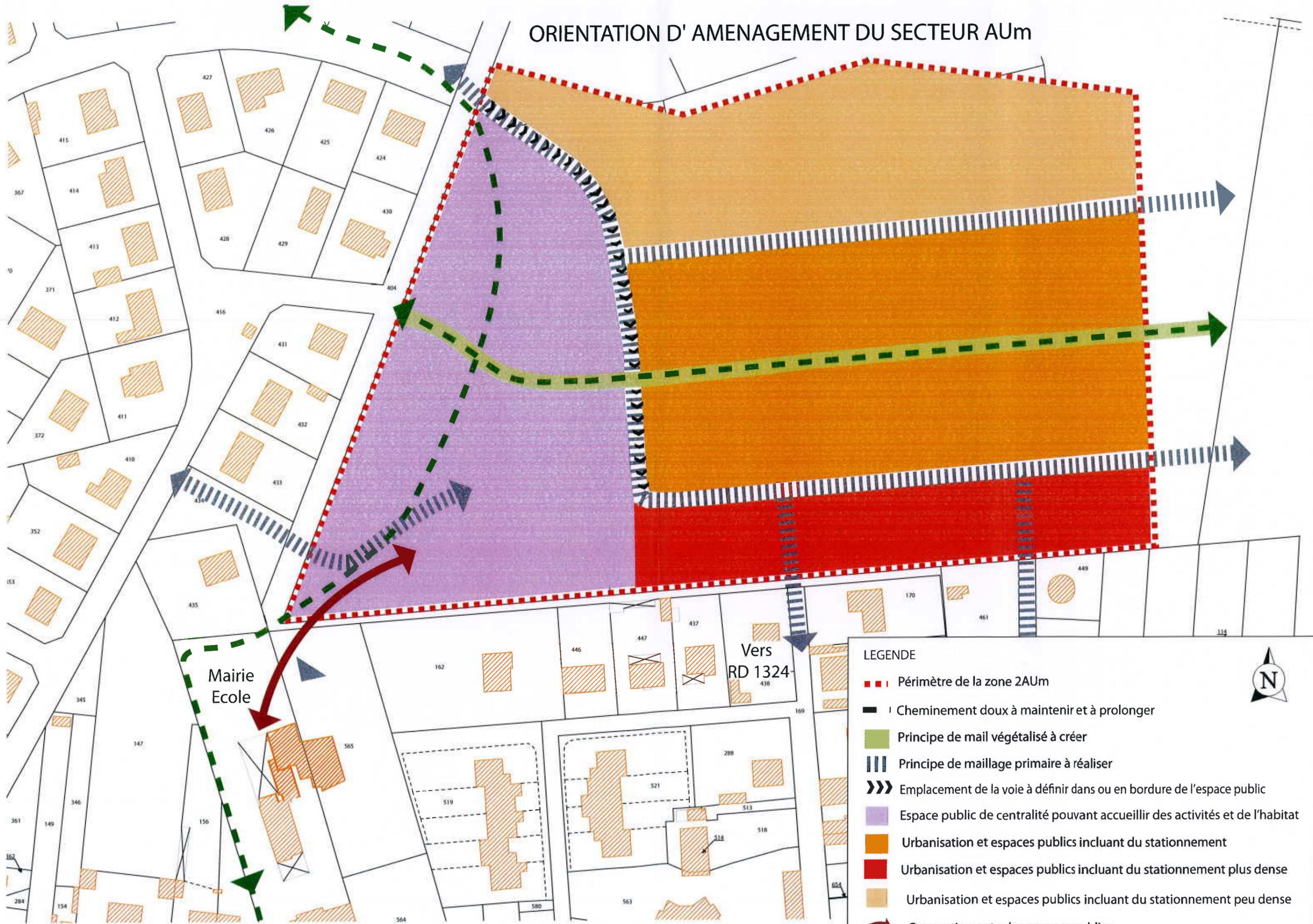
- Périmètre de l'orientation particulière d'aménagement
- Principe de maillage primaire à créer
- Emprise constructible
- Stationnement et espace public à privilégier
- Espace vert à réaliser
- Trame végétale à conserver
- Gestion des eaux pluviales à prévoir
- Mur à protéger

  
 ARVAL Urbanisme Mai 2012 éch. 1/1000ème

## ORIENTATION D' AMENAGEMENT DU SECTEUR DE L'ANCIEN HARAS



# ORIENTATION D' AMENAGEMENT DU SECTEUR AUm



Mairie  
Ecole

Vers  
RD 1324

**LEGENDE**

- Périmètre de la zone 2AUm
- Cheminement doux à maintenir et à prolonger
- Principe de mail végétalisé à créer
- Principe de maillage primaire à réaliser
- Emplacement de la voie à définir dans ou en bordure de l'espace public
- Espace public de centralité pouvant accueillir des activités et de l'habitat
- Urbanisation et espaces publics incluant du stationnement
- Urbanisation et espaces publics incluant du stationnement plus dense
- Urbanisation et espaces publics incluant du stationnement peu dense
- ↪ Connection entre les espaces publics

