

RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

24U23

Rendu exécutoire



ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Date d'origine :
Juillet 2025

3

ARRET du Projet - Dossier annexé à la
délibération municipale du 21 juillet 2025

APPROBATION - Dossier annexé à la
délibération municipale du

Urbanistes :

Mandataire : ARVAL

Agence d'Urbanisme ARVAL
Sarl MATHIEU - THIMONIER - CARRAUD
3 bis, Place de la République - 60800 CREPY-EN-VALOIS
Téléphone : 03 44 94 72 16 - Fax : 03 44 94 72 01
Courriel : nicolas.thimonier@arval-archi.fr

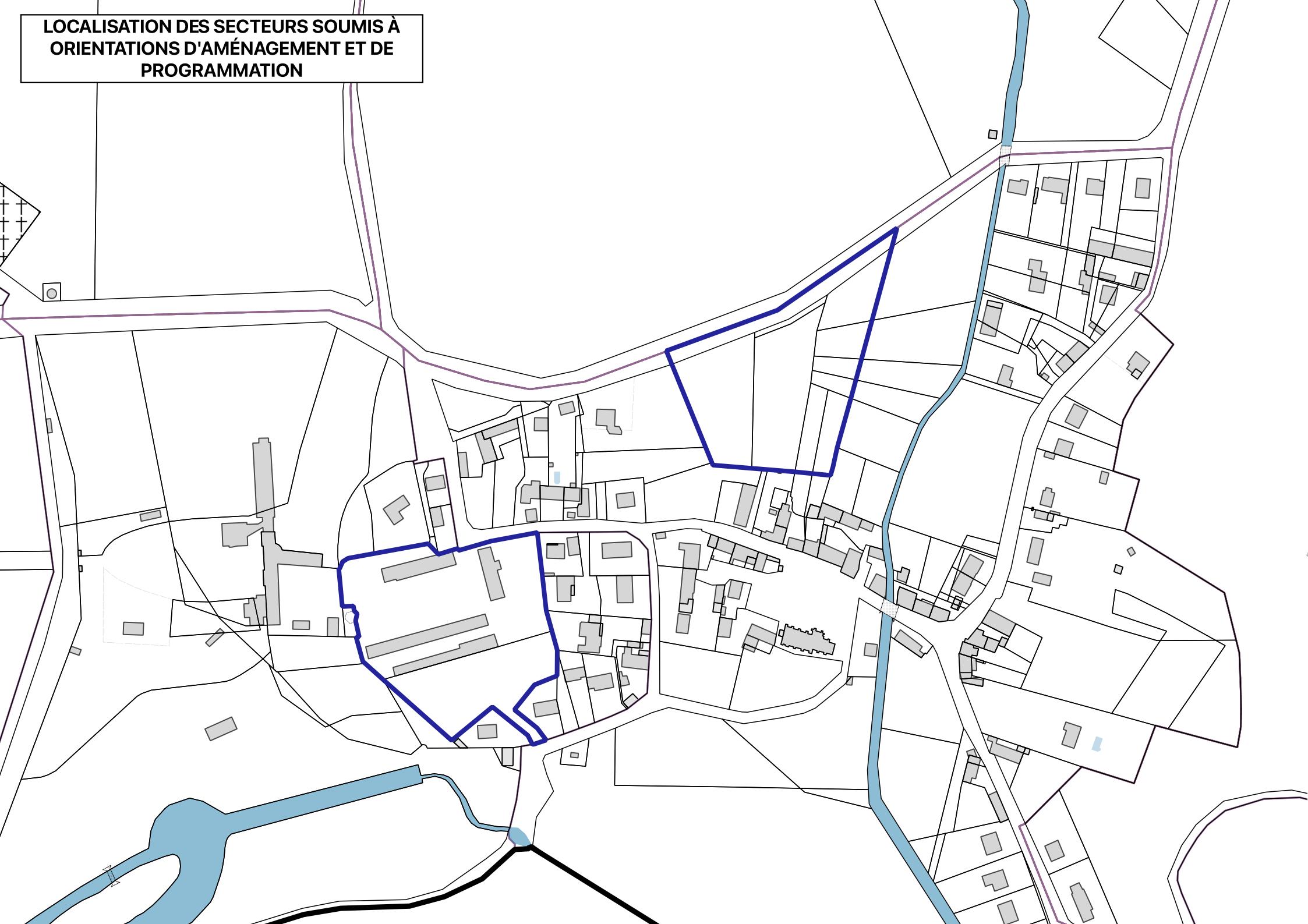
Equipe d'étude :

N. Thimonier (Géog-Urb), M. Danse (Géog-Urb)

Participation financière : Conseil Départemental de l'Oise



**LOCALISATION DES SECTEURS SOUMIS À
ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE
PROGRAMMATION**



ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Corps de ferme du château (zones UV et 1AUh) : NOTICE EXPLICATIVE

Conformément aux articles L.151-6 et R. 151-6 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 des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) définissant des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de réalisation des équipements correspondant à chacune d'elles, le cas échéant.

Il s'agit d'orientations d'aménagement et de programmation portant sur un ensemble comprenant le corps de ferme du château (zone UV) et la pâture localisée au sud de ce dernier (zone 1AUh).

1/ Dispositions portant sur l'aménagement de ce secteur :

- L'urbanisation de ce secteur ne peut s'envisager qu'à partir d'une opération d'ensemble afin d'éviter qu'un projet isolé ne remette en cause l'aménagement du reste de la zone.
- La conception de ce nouvel ensemble bâti doit viser à optimiser l'espace disponible dans le respect de la configuration urbaine du bourg. Le projet présenté devra s'attacher à cette problématique tant au niveau de son organisation, sa desserte, son insertion paysagère et son architecture.
- Une qualité architecturale homogène sur l'emprise est souhaitée, de manière à intégrer les nouveaux bâtiments au reste du quartier.
- L'opération à réaliser aura à intégrer la construction de nouveaux logements venant répondre aux objectifs chiffrés du projet communal et à la volonté de diversifier l'offre disponible en matière de logements afin de densifier de façon raisonnée les espaces les plus propices.
- Le terrain est voisin de plusieurs parcelles bâties. Une trame végétale de type bande plantée en fond de jardin est à prévoir afin de limiter les effets de co-visibilité de voisinage. Aucune construction principale ne peut être implantée sur l'une des limites séparatives identifiée au schéma d'aménagement sur lesquelles une clôture végétale est obligatoire.
- Les surfaces imperméabilisées seront limitées et la gestion des eaux pluviales sera réalisée sur place.

2/ Dispositions portant sur l'habitat :

- Le secteur est à vocation principale d'habitat et devra conduire à la réalisation de 3 lots libres ainsi que 3 à 4 logements par réhabilitation de l'un des bâtiments du corps de ferme du château. La densité nette retenue est de 21 à 23 logements par hectare.
- Dans le cadre de la réalisation de nouveaux logements au sein de l'un des bâtiments du corps de ferme du château, des espaces privatifs devront être créés au sud de ce dernier et ainsi assurer une transition douce entre les lots libres et les logements créés au sein du corps de ferme.

- Aucune autre création de logement n'est autorisée sur le reste de la parcelle concernée par les Orientations d'Aménagement et de Programmation.
- Est encouragée la réalisation de logements à la typologie et au statut d'occupation diversifiés afin de répondre au plus grand nombre des besoins constatés sur la commune. La réhabilitation d'un des bâtiments du corps de ferme étant propice à la création de logements plus petits destinés à la location.

3/ Dispositions portant sur les transports et les déplacements :

- L'accès devra se faire par l'impasse de la rue de la Fontaine et une aire de retournement devra être prévue afin de permettre aux véhicules de services d'entrer et de sortir du lotissement en toute sécurité.
- Au niveau du secteur destiné à l'accueil de lots libres, les espaces de stationnement liés à la création de logements au sein du bâtiment du corps de ferme du château devra être prévue. Depuis ces espaces de stationnement, l'accès aux logements créés dans le corps de ferme se fera par une liaison piétonne.

4/ Dispositions relatives à la biodiversité :

- Ce secteur s'inscrit à l'interface entre un environnement pavillonnaire et un imposant corps de ferme. Les jardins des terrains nouvellement construits sur le secteur et le traitement végétal des fonds de parcelle devront participer au développement et au maintien de la biodiversité existante au sein de l'espace urbanisé d'Antilly.
- Le maintien d'emprises non imperméabilisées sur le secteur évitera de porter atteinte à l'équilibre hydraulique et écologique des lieux. Chacun des lots à bâtir devra comporter au moins 50% d'espaces de pleine terre et il est exigé la plantation d'un arbre tous les 200 m² de surface de terrain conformément aux dispositions fixées par le règlement de la zone 1AUh.
- Dans le cadre des études écologiques réalisées sur le site, des espèces protégées d'oiseaux ont été identifiées. Le pétitionnaire est donc alerté et les travaux de défrichement ne pouvant être ni évité, ni réduit devront être réalisés en dehors de la période sensible de reproduction des oiseaux, à savoir du 1^{er} mars au 15 septembre.
- Dans le cadre des études écologiques réalisées sur le site, l'arbre à papillon, considéré comme espèce exotique envahissante a été identifié. Les modalités de gestion suivantes devront être prises en compte lors de l'aménagement du secteur :

L'arrachage manuel des jeunes pousses ou arbustes est considéré comme la méthode la plus efficace pour gérer le buddléia. L'utilisation d'un treuil ou la réalisation d'un tronçonnage suivi d'un dessouchage permet de compléter la méthode manuelle sur des sujets dont le tronc et le système racinaire sont plus développés. Prévoir au moins un passage de suivi les trois années suivant la première intervention pour contrôler qu'il n'y a pas de rejets, et les arracher le cas échéant. Les perturbations du milieu occasionnées par l'arrachage et le dessouchage/tronçonnage des jeunes pousses ou des arbustes de Buddléia favorisent leur reprise. La plantation d'espèces indigènes adaptées au biotope est donc préconisée afin de limiter la repousse des arbustes.

La coupe mécanique des inflorescences, réalisée immédiatement après la floraison et avant la formation de graines (entre juin et octobre) peut également être réalisée sur des petites surfaces. Elle permet d'empêcher la formation de graines et par conséquent de limiter la dissémination de l'espèce. Il s'agit d'une technique préventive, à coupler avec une technique curative (arrachage, coupe).

PLU D'ANTILLY ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION : CORPS DE FERME DU CHÂTEAU

LÉGENDE :

Périmètre d'application des OAP

Formes urbaines et densités

Réhabilitation d'un bâtiment du corps de ferme - 3 à 4 logements sauf contraintes techniques ou structurels.

Possibilité de créer un espace privatif pour les logements créés au sein du corps de ferme.

Autres bâtiments du corps de ferme pouvant faire l'objet d'un changement de destination vers les sous-destinations suivantes : artisanat, commerce dans la limite de 100 m² de surface de vente, activité de service, hébergement touristique, bureaux. Aucune création de logement autorisée sans évolution des OAP.

Création de 3 lots libres.

Liaisons et stationnement

Accès unique obligatoire.

Principe d'aire de retournement à prévoir.

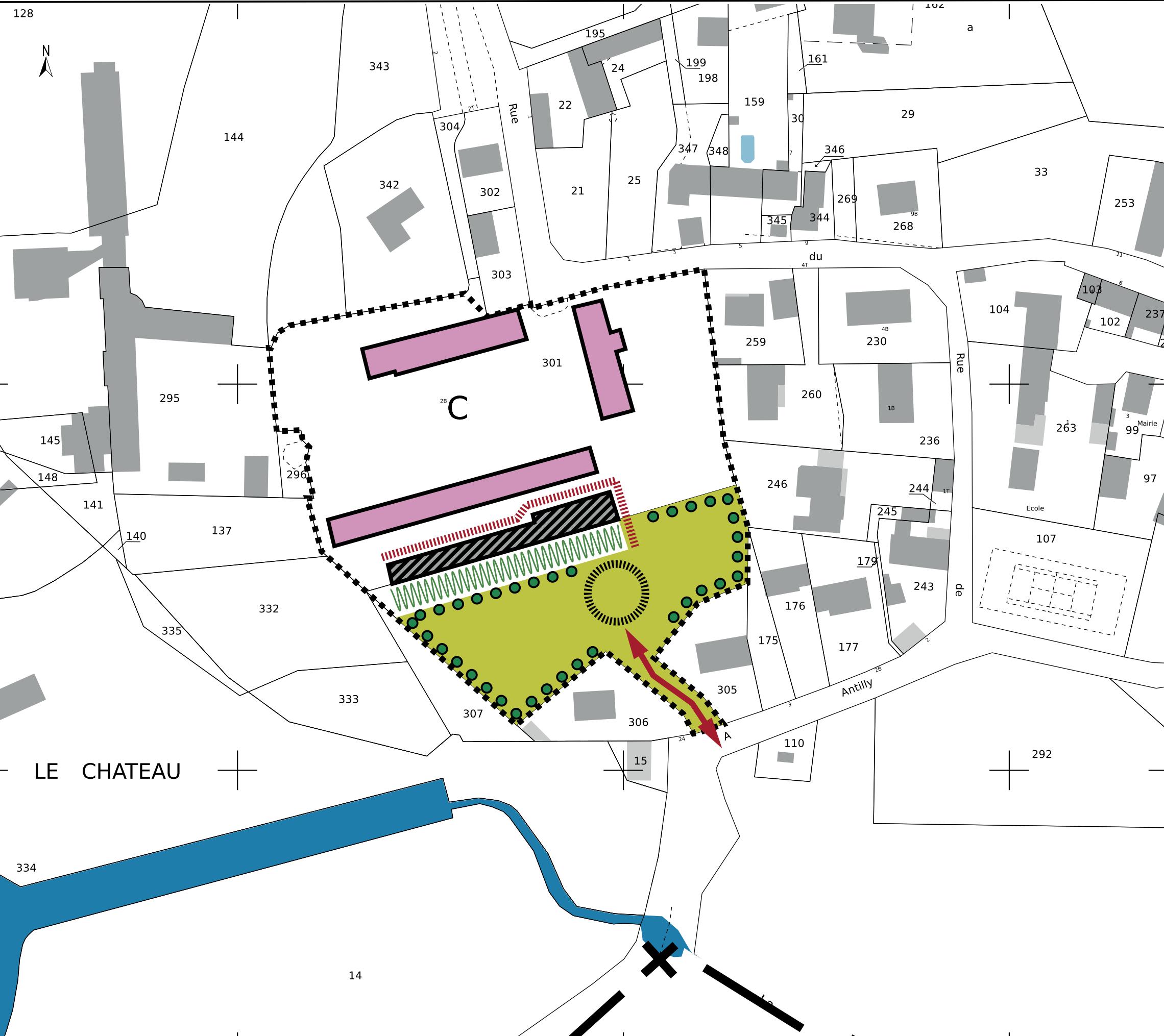
Principe d'accès piéton aux logements créés dans le bâtiment du corps de ferme.

Stationnement des futurs logements créés dans le bâtiment du corps de ferme à prévoir au sein de la zone destinée à l'accueil des lots libres.

Traitement paysager

Clôture végétale obligatoire, implantation des constructions principales en limite séparative interdite

Sur l'ensemble du secteur soumis aux OAP et pouvant accueillir des logements, il est demandé 6 à 7 logements sur environ 0,37 ha soit une densité brute de 17 à 19 logements par hectare et une densité nette d'environ 21 à 23 logements par hectare.



ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Sud de la RD n° 922 (zone 1AUh) : NOTICE EXPLICATIVE

Conformément aux articles L.151-6 et R. 151-6 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 des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) définissant des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de réalisation des équipements correspondant à chacune d'elles, le cas échéant.

Il s'agit d'orientations d'aménagement et de programmation portant sur la zone 1AUh délimitée au sud de la RD n° 922.

1/ Dispositions portant sur l'aménagement de ce secteur :

- L'urbanisation de ce secteur ne peut s'envisager qu'à partir d'une opération d'ensemble afin d'éviter qu'un projet isolé ne remette en cause l'aménagement du reste de la zone.
- La conception de ce nouvel ensemble bâti doit viser à optimiser l'espace disponible dans le respect de la configuration urbaine du bourg. Le projet présenté devra s'attacher à cette problématique tant au niveau de son organisation, sa desserte, son insertion paysagère et son architecture.
- Une qualité architecturale homogène sur l'emprise est souhaitée, de manière à intégrer les nouveaux bâtiments à leur environnement.
- L'opération à réaliser aura à intégrer la construction de nouveaux logements venant répondre aux objectifs chiffrés du projet communal et à la volonté de diversifier l'offre disponible en matière de logements afin de densifier de façon raisonnée les espaces les plus propices.
- Le terrain est voisin de quelques parcelles bâties et d'espaces naturels. Une trame végétale de type bande plantée en fond de jardin est à prévoir afin de limiter les effets de co-visibilité de voisinage et afin d'intégrer au mieux les futures constructions à leur environnement. Aucune construction principale ne peut être implantée sur l'une des limites séparatives identifiée au schéma d'aménagement sur lesquelles une clôture végétale est obligatoire.
- Les surfaces imperméabilisées seront limitées et la gestion des eaux pluviales sera réalisée sur place.
- Un seul accès à la zone sera autorisé depuis la RD n° 922.

2/ Dispositions portant sur l'habitat :

- Le secteur est à vocation principale d'habitat et devra conduire à la réalisation de 8 à 9 lots libres. La densité nette retenue est de 13 à 15 logements par hectare.

- Est encouragée la réalisation de logements à la typologie et au statut d'occupation diversifiés afin de répondre au plus grand nombre des besoins constatés sur la commune.

3/ Dispositions portant sur les transports et les déplacements :

- Un unique accès devra être réalisé depuis la RD n° 922 et une aire de retournement devra être prévue afin de permettre aux véhicules de services d'entrer et de sortir du lotissement en toute sécurité.
- La création de l'accès et la sécurisation du futur carrefour devront être conçus en concertation avec le Conseil Départemental de l'Oise.
- Une liaison piétonne à destination du centre-bourg devra être prévue. Un emplacement réservé (ER n° 1) a été mis en place par la commune afin de permettre la continuité de ce futur aménagement.

4/ Dispositions relatives à la biodiversité :

- Ce secteur s'inscrit à l'interface entre un environnement pavillonnaire et des espaces naturels. Les jardins des terrains nouvellement construits sur le secteur et le traitement végétal des fonds de parcelle devront participer au développement et au maintien de la biodiversité existante au sein de l'espace urbanisé d'Antilly. Les essences intéressantes existantes sur le site devront être préservées autant que possible. En cas de défrichement des essences les plus remarquables, de nouveaux sujets devront être plantés sur l'emprise de l'opération.
- La haie existante donnant sur la RD n° 922 est identifiée au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme. Elle est donc à préserver. Suivant la variante retenue pour la création de l'accès à la zone, un défrichement ponctuel sera autorisé afin de permettre de créer et de sécuriser cet accès.
- Le maintien d'emprises non imperméabilisées sur le secteur évitera de porter atteinte à l'équilibre hydraulique et écologique des lieux. Chacun des lots à bâtir devra comporter au moins 50% d'espaces de pleine terre et il est exigé la plantation d'un arbre tous les 200 m² de surface de terrain conformément aux dispositions fixées par le règlement de la zone 1AUh.
- Dans le cadre des études écologiques réalisées sur le site, des espèces protégées d'oiseaux ont été identifiées. Le pétitionnaire est donc alerté et les travaux de défrichement ne pouvant être ni évité, ni réduit devront être réalisés en dehors de la période sensible de reproduction des oiseaux, à savoir du 1^{er} mars au 15 septembre.
- Dans le cadre des études écologiques réalisées sur le site, l'ailante glanduleux, considéré comme espèce exotique envahissante a été identifié. Les modalités de gestion suivantes devront être prises en compte lors de l'aménagement du secteur :

Des précautions vestimentaires sont à prendre avant toute opération sur le terrain : le port de gants imperméables est impératif pour éviter tout contact avec la sève de l'arbre.

L'arrachage mécanique garantit des résultats rapides et très satisfaisants, mais ne peut être envisagé que dans les zones humides ou sur les terrains meubles à faible enjeu en termes de patrimoine naturel. L'impact sur le site, lié à l'accès et aux manœuvres des engins mécaniques, est aussi à prendre en compte dans le choix d'un tel mode de gestion.

Des coupes répétées pendant plusieurs années, pendant la floraison, vont épuiser au fur et à mesure les réserves des individus et la banque de semences contenue dans le sol. L'écorçage consiste à réaliser deux entailles circulaires distantes d'au moins 15 cm autour du tronc et de quelques centimètres de profondeur,

jusqu'à l'aubier (partie de l'arbre, située sous l'écorce). L'écorce située entre les deux entailles est ensuite retirée. La sève élaborée ne circule plus vers les racines, mais les feuilles reçoivent toujours de l'eau : la vie de l'arbre est alors ralentie, l'arbre se dessèche et tombe au bout de un à trois ans (alors qu'une coupe le stress et engendre en réaction de nombreux rejets). Cette opération est à réaliser aussi bas que possible, à la base du tronc et au début de l'automne.

Pour les zones infestées non adaptées à la gestion par écorçage pour des raisons de sécurité (parcs, bords de route, zones fréquentées) une coupe de l'arbre suivie d'un dessouchage est nécessaire. Afin d'éviter toute dissémination des graines, ces opérations doivent être réalisées durant la floraison, ou dans tous les cas avant la fructification.

Les jeunes plants peuvent être éliminés en pratiquant un arrachage manuel, en veillant à extraire l'appareil racinaire.

PLU D'ANTILLY
ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT
ET DE PROGRAMMATION :
SUD RD N°922

LÉGENDE :

- Périmètre d'application des OAP
- Formes urbaines et densités
- Création de 8 à 9 lots libres.
- Liaisons et stationnement
- Principe d'accès unique obligatoire (variante n°1).
- Principe d'accès unique obligatoire (variante n°2).
- Nouveau carrefour sécurisé à créer en concertation avec le Conseil Départemental de l'Oise (variante n°1).
- Nouveau carrefour sécurisé à créer en concertation avec le Conseil Départemental de l'Oise (variante n°2).
- Principe d'aire de retourement à prévoir.
- Principe de liaison piétonne à prévoir entre l'opération et le centre bourg.
- Traitement paysager
- ● Clôture végétale obligatoire.
- ● ● ● Haie existante à préserver (sauf pour création et sécurisation de l'accès).

Sur l'ensemble du secteur soumis aux OAP, il est demandé 8 à 9 logements sur environ 0,80 ha (hors portion intégrant la départementale) soit une densité brute de 10 à 12 logements par hectare et une densité nette d'environ 13 à 15 logements par hectare.

