



**COMMUNAUTE DE
COMMUNES INTER
CAUX VEXIN**

**PLAN LOCAL D'URBANISME
DE LA COMMUNE DE LA RUE SAINT PIERRE**

3

Dossier de révision allégée
arrêté le ...

Version du 9 décembre 2024

**ORIENTATIONS
D'AMENAGEMENT ET DE
PROGRAMMATION**

1. LE CONTEXTE REGLEMENTAIRE

Cet outil constitue un atout essentiel pour les communes qui n'ont pas de capacité à maîtriser le foncier. En effet, elles permettent de spatialiser et de rendre opérationnelles les intentions affichées par la collectivité dans le Projet d'Aménagement de Développement Durables du PLU. Sous forme de schémas, elles donnent les grands principes d'aménagement sans figer les possibilités d'évolution des futures réalisations.

Les orientations d'aménagement et de programmation s'inscrivent dans les dispositions des articles L.151-6 et L.151-7 du Code de l'Urbanisme :

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, les déplacements et, en zone de montagne, sur les unités touristiques nouvelles.

En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les orientations d'aménagement et de programmation d'un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale comportent les orientations relatives à l'équipement commercial, artisanal et logistique mentionnées aux 1° et 2° de l'article L. 141-5 et déterminent les conditions d'implantation des équipements commerciaux, artisanaux et logistiques qui, du fait de leur importance, sont susceptibles d'avoir un impact significatif sur l'aménagement du territoire et le développement durable, conformément à l'article L. 141-6.

I.- Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain, favoriser la densification 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° (Abrogé) ;

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, renaturer, 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](#) ;

7° Définir les actions et opérations nécessaires pour protéger les franges urbaines et rurales. Elles peuvent définir les conditions dans lesquelles les projets de construction et d'aménagement situés en limite d'un espace agricole intègrent un espace de transition végétalisé non artificialisé entre les espaces agricoles et les espaces urbanisés, ainsi que la localisation préférentielle de cet espace de transition.

II.- En zone de montagne, ces orientations définissent la localisation, la nature et la capacité globale d'accueil et d'équipement des unités touristiques nouvelles locales.

III.- Dans les zones exposées au recul du trait de côte, les orientations d'aménagement et de programmation peuvent définir les actions et les opérations, ainsi que leur échéancier prévisionnel, nécessaires pour réorganiser le territoire au regard de la disparition progressive des aménagements, des équipements, des constructions et des installations.

Dans le PLU de LA RUE SAINT PIERRE, des orientations d'aménagement et de programmation ont été réfléchies suivant une logique du territoire et de fonctionnement du pôle construit, mais également dans le respect des objectifs communaux.

2. OAP A VOCATION D'HABITAT (1AU)

Parcelle Centre du bourg : 2.75 hectares



Extrait du plan de zonage

- accueil d'habitat :
 - une fourchette de 35 à 40 logements à construire,
 - 20% de logements de forme dense destinés aux séniors et aux jeunes couples, sous la forme de logements de type T2 et T3,
 - 80% de logements individuels,
- implantation : les logements denses seront implantés à l'alignement sur la future rue à créer, à l'exception des lots créés sur la RD 15 (traversée du bourg),
- jardins : les logements denses disposeront d'un jardin situé à l'arrière de la façade principale,
- déplacements routiers : création d'une voirie interne en boucle. Un accès devra être maintenu pour les engins agricoles vers la parcelle voisine (n°3),
- déplacements doux : les déplacements doux (piétons, vélos) devront être réfléchis en accompagnement de la voirie principale. Les cheminements piétonniers devront être connectés aux aménagements réalisés ou à réaliser par la commune. La connexion avec le lotissement voisin est impérative,
- gestion des eaux pluviales : la problématique des eaux pluviales des espaces communs devra être gérée à l'échelle de l'opération d'aménagement. Des aménagements utilisant les techniques d'hydraulique douce devront être recherchés. Ils pourront, par exemple, se traduire par la création de noues en accompagnement de la voirie interne à la zone,
- végétalisation de la zone ouverte à l'urbanisation : cette dernière est nécessaire, notamment en accompagnement de la voirie. La fermeture végétalisée de la zone 1AU au contact de la zone agricole sera maintenue et renforcée.

PRINCIPES D'AMENAGEMENT



Extrait du plan de zonage

LEGENDE

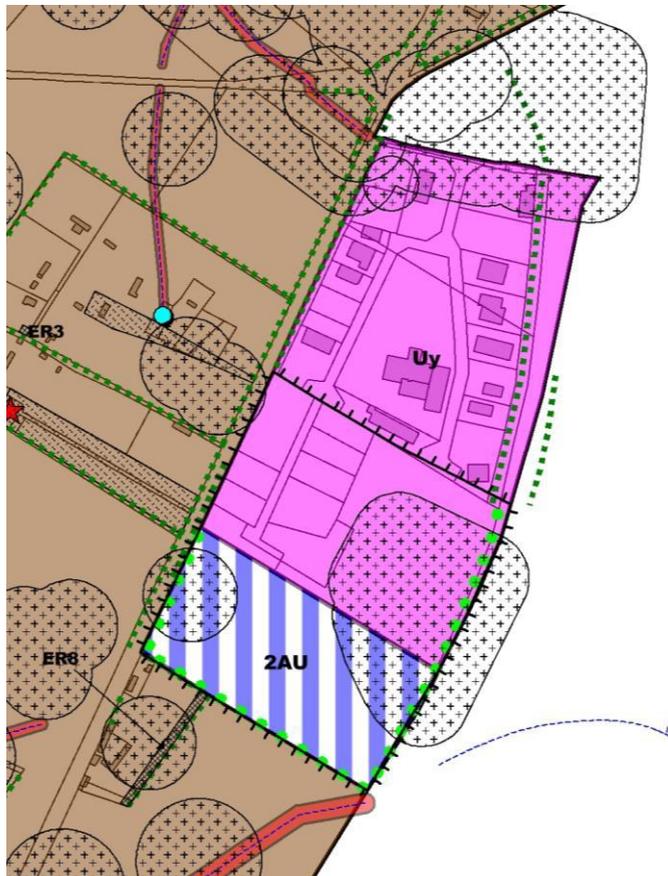
-  Voirie principale interne à la zone accompagnée d'aménagements permettant les déplacements piétonniers, la gestion des eaux pluviales et la végétalisation
-  Connexion piétonne à créer avec le lotissement voisin
-  Accès agricole à préserver vers la parcelle n°3
-  Structure paysagée existante à maintenir et à renforcer
-  Un macro-lot (article L.151-15 du code de l'urbanisme) devra être créé (proche des infrastructures) pour accueillir les 20% de logements de forme dense : sous la forme de maisons mitoyennes ou de petits plots de logements locatifs destinés aux séniors ou au jeunes couples : logements de type T2 et T3.

3. OAP A VOCATION ECONOMIQUE (UY et 2AU)

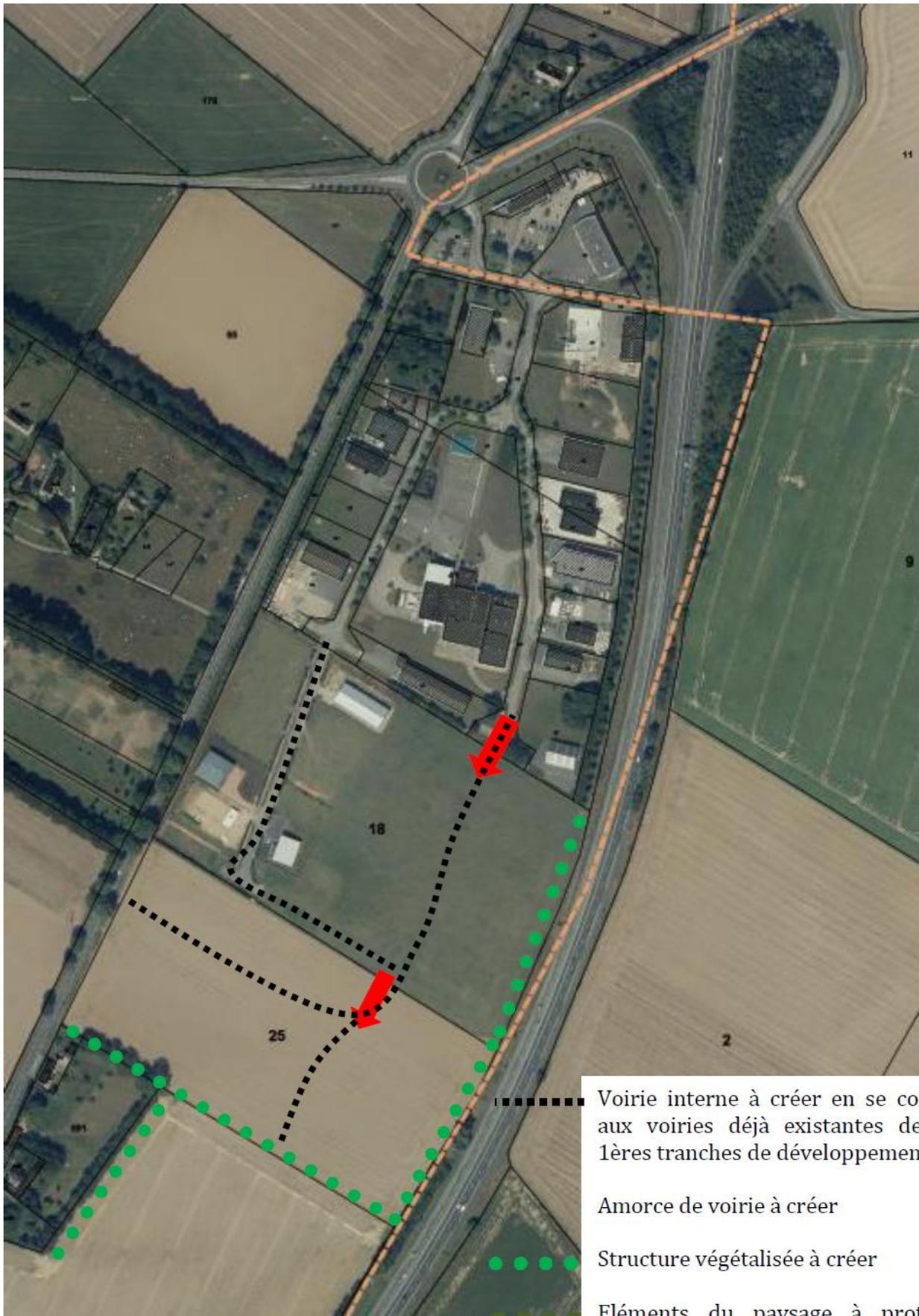
Parcelle en extension de la zone d'activités : 6.10 ha

L'urbanisation sera réalisée dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité de la zone 2AU et une partie de la zone Uy afin de garantir un urbanisme cohérent.

- **déplacements routiers** : définition d'un principe de voirie interne à la zone avec réflexion sécuritaire pour une entrée/sortie sur la RD 928 à étudier.
- **déplacements doux** : les déplacements doux (piétons, vélos) devront être réfléchis en accompagnement de la voirie principale. Les cheminements piétonniers devront être connectés aux aménagements réalisés ou à réaliser par la commune.
- **gestion des eaux pluviales** : la problématique des eaux pluviales des espaces communs devra être gérée à l'échelle de l'opération d'aménagement. Des aménagements utilisant les techniques d'hydraulique douce devront être recherchés. Ils pourront, par exemple, se traduire par la création de noues en accompagnement de la voirie interne à la zone.
- **végétalisation de la zone ouverte à l'urbanisation** : cette dernière est nécessaire, notamment en accompagnement de la voirie et en bordure de l'A28. Les alignements déjà présents le long de la RD 928 sont à protéger et maintenir.
- L'aspect des futures constructions sera qualitatif et s'inspirera du nuancier des façades et menuiseries issu du permis d'aménager repris dans les pages suivantes.
- Les stationnements pourront être mutualisés de manière à optimiser le foncier.
- Le gabarit des futurs bâtiments devra s'intégrer dans les volumes des constructions déjà réalisées en zone UY.



Extrait du plan de zonage



- Voirie interne à créer en se connectant aux voiries déjà existantes depuis les 1ères tranches de développement
- - - Amorce de voirie à créer
- Structure végétalisée à créer
- ■ ■ ■ ■ Eléments du paysage à protéger et maintenir

EXTRAIT DU REGLEMENT DU PERMIS D'AMENAGER

Extension du Parc d'activités du Moulin d'Ecalles

Règlement particulier PA10

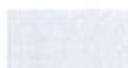
Parc d'activités MOULIN D'ECALLES 2 RÈGLEMENT ARCHITECTURAL & URBAIN

NUANCIER FAÇADES & MENUISERIES



PARTIES ATELIERS ET ENTREPOTS

Bardages métalliques



GRIS CLAIR 705/25



GRIS MÉTALLISÉ 9026/25



BRUN BEIGE RAL 8024

Menuiseries et bandeaux



RAL 9004



RAL 7016

PARTIES ACCUEIL, BUREAUX & SERVICES COMMUNS

Façades



BLANC



BÉTON BRUT



OCRE

Menuiseries et bandeaux



RAL 2001



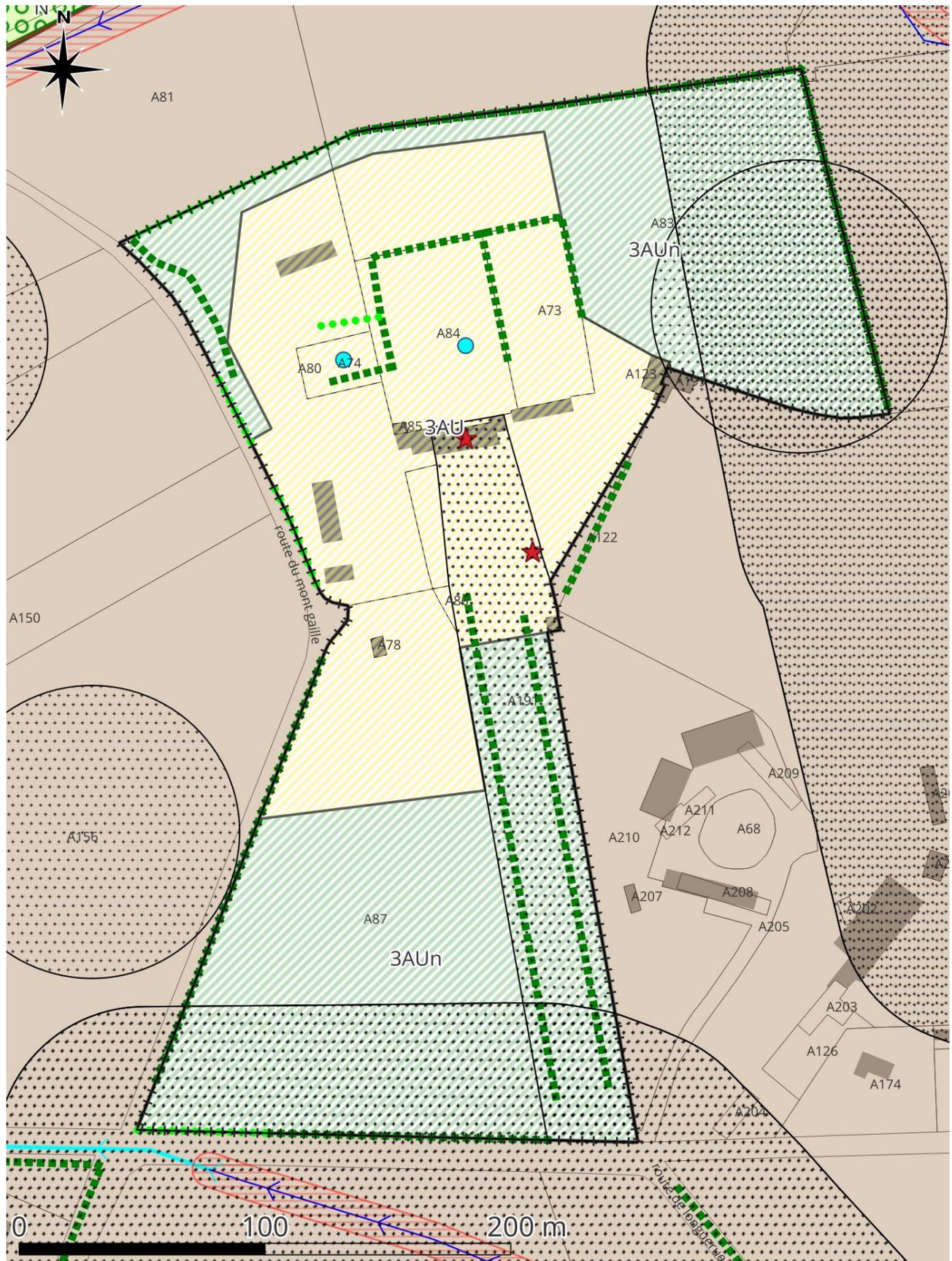
RAL 6005



RAL 9004 RAL 9001

4. OAP A VOCATION TOURISTIQUE (3AU)

Domaine du château du Mesnil-Godefroy : 7.32 hectares (dont 3.26 ha en secteur 3UA strict et 4.06 en 3AUn)



Extrait du plan de zonage

- Accueil d'hébergements touristiques et d'activités de loisirs, d'évènementiel et de restauration :
 - Au sein des bâtiments existants à valeur patrimoniale à restaurer ;
 - Au sein de nouveaux bâtiments « en dur » ;
 - Au sein de constructions « légères » (écolodges ...).

- Implantation :
 - Les nouvelles constructions « en dur » seront implantées dans la partie colorée en violet sur le plan ci-dessous.
 - Les constructions « légères » seront implantées dans la partie colorée en jaune sur le plan ci-dessous.

- Desserte : l'allée monumentale, accès historique dans l'axe du château, sera réservée aux évènements particuliers. Un nouvel accès « quotidien » sera aménagé afin de desservir le parking principal côté ouest.

- Parking principal : Le parking principal sera aménagé sous couvert végétal, en privilégiant les revêtements perméables et végétalisés.

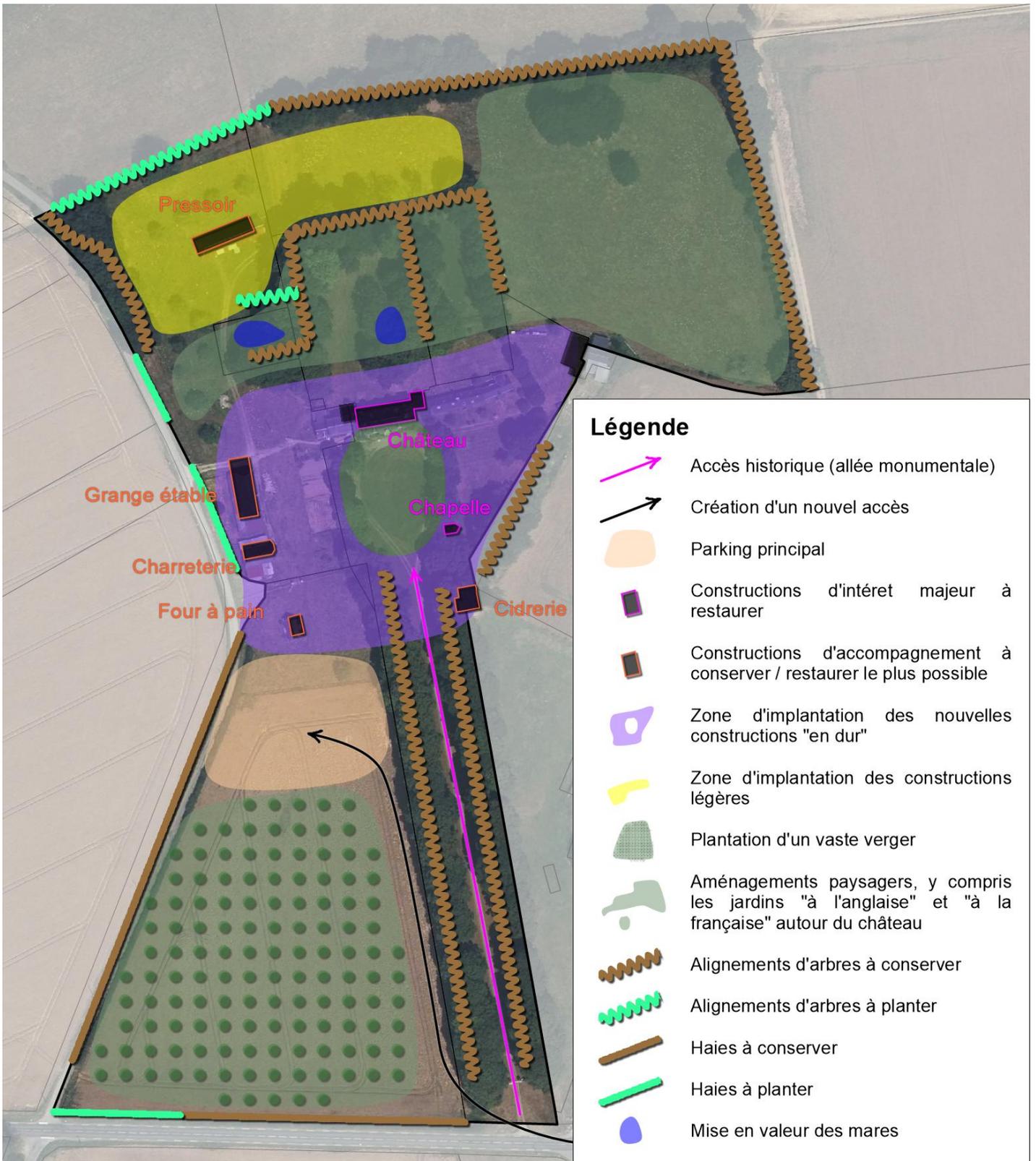
- Déplacements doux : les déplacements doux relieront les différents secteurs du domaine du château du Mesnil-Godefroy.

- Gestion des eaux pluviales : les eaux pluviales devront être gérées à l'échelle du domaine du château du Mesnil-Godefroy. Des aménagements utilisant les techniques d'hydraulique douce devront être recherchés. Ils pourront, par exemple, se traduire par la création de noues en accompagnement de la voirie interne, de mares ou de plans d'eau naturels.

- Mise en valeur du patrimoine :
 - Le château et la chapelle sont des constructions d'intérêt majeur, qui seront impérativement conservées et restaurées ;
 - La cidrerie, le pressoir, le four à pain, la charretterie et la grange-étable sont des constructions d'accompagnement typiques du patrimoine vernaculaire local : elles seront conservées et restaurées (sauf état de ruine des structures).

- Mise en valeur paysagère, végétale et environnementale : le projet devra s'appuyer sur les éléments structurants de la charpente paysagère existante et compléter celle-ci afin de renforcer le caractère rural du domaine :
 - Maintien des alignements de tilleuls de l'allée monumentale, jusqu'au droit de la cidrerie au minimum ;
 - Plantation d'un vaste verger au sud-ouest ;
 - Création d'un jardin « à la française » devant la façade sud du château ;
 - Création d'un jardin « à l'anglaise » au niveau du parc nord ;
 - Confortement des haies et alignements d'arbres ceinturant le domaine du château du Mesnil-Godefroy ;
 - Mise en valeur des mares existantes.

PRINCIPES D'AMENAGEMENT



5. OAP THEMATIQUE « CONTINUITES ECOLOGIQUES »

Les grands principes de l'OAP « Trame Verte et Bleue »

❖ *Les masses boisées, prairies et réseau de haies*

- **Préserver les grandes entités boisées**

Les grandes entités boisées sont protégées et leur emprise est maintenue. Des aménagements légers participant à la valorisation écologique des sites peuvent s'y développer. Les usages de loisirs de ces sites y sont maintenus, dans le respect de leurs sensibilités écologiques et paysagères.

- **Gérer les espaces de transition autour des espaces boisés**

Les espaces de lisières sont préservés et une attention particulière leur est portée, au vu de leur intérêt remarquable pour la biodiversité. Les lisières sont étagées et intègrent les trois strates de végétation (arborée, arbustive, herbacée). Leurs perméabilités physique et visuelle sont garanties.

Une attention particulière sera portée aux espaces urbanisés à proximité d'espaces boisés. Une perméabilité maximale sera recherchée pour la Trame Verte et Bleue et les déplacements des espèces. Le bâti sera implanté selon une ligne de transition douce avec la hauteur de la lisière forestière.

Des aménagements légers, pour la pratique de loisirs ou le bon fonctionnement écologique de ces espaces, pourront être envisagés (équipements publics de plein air, cheminements doux, ...), dans le respect de la fonctionnalité écologique.

- **Préserver et valoriser les pelouses et prairies calcicoles**

Dotés de fortes valeurs écologiques et patrimoniales, ces milieux sont pourtant menacés par l'abandon ou l'intensification agricole ou forestière. Aujourd'hui, faute de gestion, les prairies et pelouses calcicoles connaissent un boisement et une fermeture spontanée.

Figure : Evolution des pelouses calcicoles

Source : CEN Picardie, 2013



Les pelouses calcicoles présentent différents aspects, mais toutes connaissent une évolution spontanée de la végétation : les espèces pionnières s'installent sur le sol à nu et créent en quelques années une fine couche de terre qui est, elle-même, aussitôt convoitée par les graminées ou par les plantes des pelouses rases. Peu à peu, la pelouse rase se densifie et devient un ourlet* qui, progressivement, est envahi d'arbustes puis de fourrés. Les plantes herbacées y sont plus rares. Enfin, le manteau arbustif* devient lisière clairsemée puis boisement dense. Les espèces des pelouses ont alors laissé place à celles d'un sous-bois riche en humus...*



Le morçèlement (urbanisation, boisement, ...) de ces milieux ne sera pas autorisé et le caractère ouvert des milieux calcicoles sera maintenu.

❖ ***L'espace agricole comme marqueur du paysage***

Des objectifs de qualité paysagère sont associés à ces espaces, en vue notamment d'assurer des transitions douces entre les espaces urbains et ruraux ou naturels : intégration paysagère des franges urbaines, aménagements paysagers, ...

❖ ***La nature en ville : support de développement de la trame verte et bleue***

Les nouveaux aménagements paysagers au sein des espaces verts existants et les nouveaux espaces verts conçus dans le cadre des projets devront utiliser des essences végétales locales (adaptées au climat et au sol et permettant le développement de la biodiversité), non invasives et peu consommatrices d'eau.

L'accessibilité de ces espaces verts par les habitants et usagers du quartier sera favorisée au maximum. Ils viendront s'insérer dans le maillage de Trame Verte et Bleue en préservant dans la mesure du possible les sujets végétaux existants, et en évitant de canaliser les fossés importants, les mares etc.

Les aménagements paysagers pourront chercher à favoriser la conservation sur le territoire des espèces remarquables présentes. A cet effet, des aménagements réalisés pourront se rapprocher des habitats fréquentés par ces espèces aux cours de leur cycle de vie.

Chaque projet devra prévoir la création d'espaces s'intégrant dans la Trame Verte et Bleue, présentant des aménagements paysagers végétalisés, à dominante de pleine terre.

Ces espaces verts seront réalisés en fonction du caractère et de la configuration des espaces libres, de leur vocation et des données techniques liées à l'écologie du milieu.

Ces espaces verts ou bleus seront conçus en intégrant les impératifs de connexion au reste du maillage écologique local et seront prioritairement d'un seul tenant afin d'offrir de réels services écologiques, paysagers et sociaux. Il est recommandé que les nouveaux espaces verts intègrent des fonctions nourricières (mise en place de jardins partagés par exemple).

Par ailleurs, la végétalisation des toitures, murs pignons, balcons et loggias, ainsi que des éléments de construction en saillie, sera recommandée. A cet effet, une épaisseur suffisante de terre végétale devra être assurée pour permettre le développement des végétaux dans de bonnes conditions.

Les voies principales de desserte seront accompagnées d'un aménagement paysager (plantation d'arbres d'alignement, haies libres diversifiées, cortège herbacé, pieds d'arbres plantés...). Lorsque les constructions autorisées seront implantées en retrait par rapport à une voie de desserte créée dans le cadre du projet, l'espace non bâti fera l'objet d'un traitement végétalisé diversifié (aménagement de jardins de devant, végétalisation des aires de stationnements, ...).