

Commune de Varesnes
CCPN

84 Rue de l'Eglise
60400 VARESNES
mairie.de.varesnes@gmail.com

ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

U9VAR0117



DOCUMENT POUR ARRET

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Date d'origine :
JUN 2019

4^e

ARRET du Projet - Dossier annexé à la
délibération municipale du 28 juin 2019



APPROBATION - Dossier annexé à la
délibération municipale du ...

Bureaux d'études :

Urbaniste

Sarl **Pro-G Urban**, 23 rue de Méry, 60190 Neufvy sur Aronde
06.23.01.61.60, anne-claire@guigand.fr

Environnementaliste/

ATER Environnement, 38 rue de la Croix Blanche, 60680
Grandfresnoy

Ecologue

Calidris, 46 rue de Launay, 44620 La Montagne, 02.51.11.35.90

Participation financière : Conseil Départemental de l'Oise



ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION ZONE IAU « En face le Moulin » (parcelles A n° 104, 303, 304, 305, 306, 307 et 1034 partielles)

NOTICE EXPLICATIVE

Conformément aux articles L.151-6 et L.151-7 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 définissant des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

Il s'agit d'orientations d'aménagement et de programmation portant sur le secteur IAU « En face le Moulin » situé en entrée de bourg sud, correspondant à 7 parcelles, section A, n° 104, 303, 304, 305, 306, 307 et 1034 partielles), pour une surface de 1,5 ha, vouée à recevoir les extensions futures de la commune à vocation principale d'habitat.

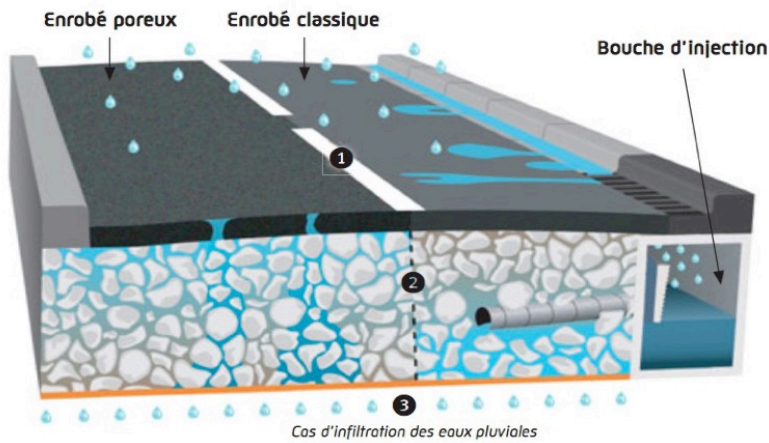
1/ Caractéristiques principales du secteur :

- Surface totale : 1,5 ha.
- Densité souhaitée : Environ 13 logements à l'hectare, tandis que la densité actuelle sur la commune est d'environ 8 logements/ha.
- Nombre total de logements attendus à minima : environ 19 logements.

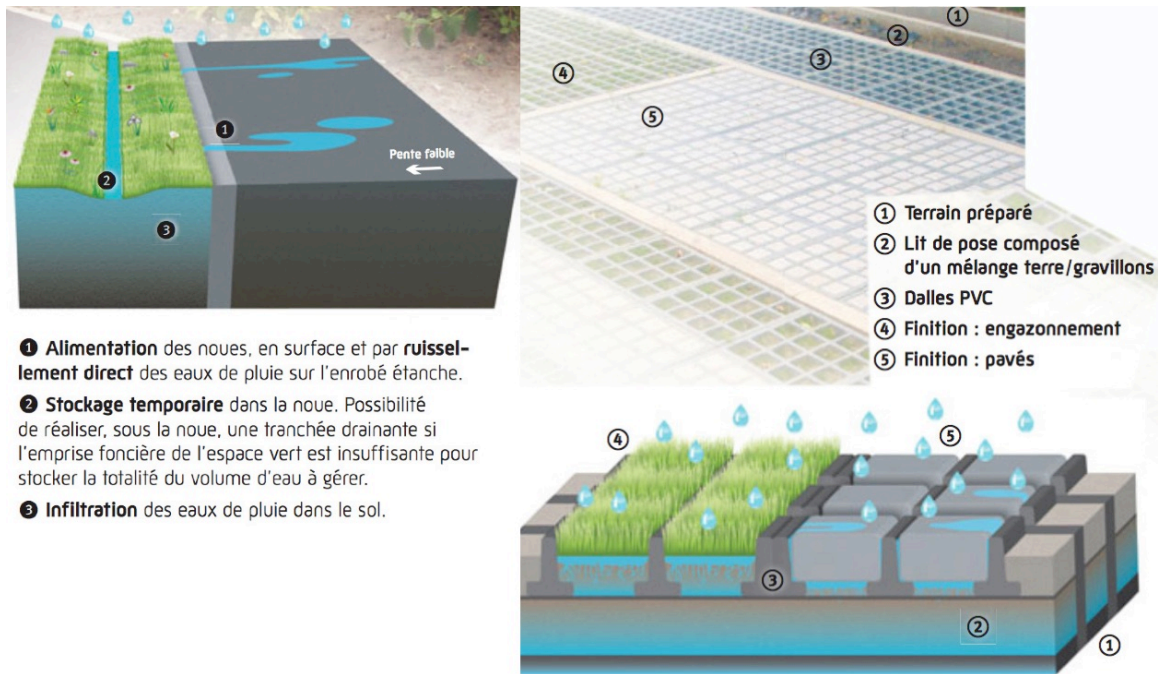
2/ Dispositions portant sur l'aménagement de ce secteur :

- Une typologie architecturale homogène conforme à celle du village sur le secteur est souhaitée, de manière à intégrer rapidement et parfaitement les constructions au bourg. Il est notamment demandé une homogénéité des clôtures donnant sur la rue qui seront constituées d'un sous-bassement minéral limité à 80 cm, devant comprendre l'intégration des coffrets techniques.
- Un habitat de type pavillonnaire ou de maisons de ville sera privilégié sur ce secteur afin d'assurer la transition entre le tissu bâti du bourg au nord et le plateau agricole au sud. Il devra respecter le vélum du village et la sensibilité paysagère de l'entrée de bourg.
- Une qualité paysagère sur la zone est souhaitée, prenant en compte sa situation sur le plateau agricole aux perspectives ouvertes en entrée de bourg sud. A ce titre une haie d'essences de pays mêlant caducs et persistants sera créée en limite sud avec le Chemin Vert. Elle sera réalisée dès l'obtention du permis d'aménager avant toute édification de construction. A terme, ces plantations s'inscriront en fonds de jardins.
- Les revêtements perméables seront privilégiés sur les emprises publiques ou des bassins de stockage des eaux pluviales seront mis en œuvre sur le secteur (tranchées drainantes, chaussées à structure réservoir, stationnement ever green,...) afin de faciliter l'infiltration des eaux pluviales qui seront gérées sur l'emprise publique. Les voies seront traitées de façon mixte permettant la circulation des véhicules mais aussi de libérer des espaces publics en accueillant un revêtement de sol adéquat, des équipements de proximité, une offre en stationnement résidentiel (si les voies ne permettent pas de l'accueillir), un éclairage suffisant, du mobilier urbain et une signalétique adaptée.

Les aménagements suivants sur les voiries à créer devront être étudiés :

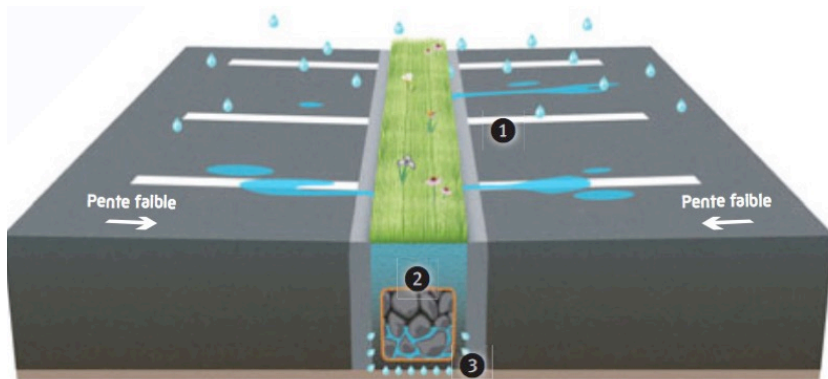


Principe de chaussée à structure réservoir - source : ADOPTA



- ❶ Alimentation des noues, en surface et par ruissellement direct des eaux de pluie sur l'enrobé étanche.
- ❷ Stockage temporaire dans la noue. Possibilité de réaliser, sous la noue, une tranchée drainante si l'emprise foncière de l'espace vert est insuffisante pour stocker la totalité du volume d'eau à gérer.
- ❸ Infiltration des eaux de pluie dans le sol.

Principe de noue drainante et de dalles-gazon et dalles-pavés - source : ADOPTA



Principe de tranchée drainante - source : ADOPTA

3/ Dispositions portant sur l'habitat :







- Le secteur doit accueillir à minima 19 logements de différentes tailles en accession à la propriété et en locatif, dont 2 logements locatifs et un logement locatif aidé à minima.
- Des petites et moyennes typologies (T2-T3) notamment en locatif devront être étudiées.
- Les logements pourront se présenter sous forme d'individuels purs, d'individuels accolés ou superposés.
- Les maisons bioclimatiques et basse consommation d'énergie seront privilégiées.

4/ Dispositions portant sur les transports et les déplacements :

- La voie principale permettra nécessairement de relier la rue du Moulin au Chemin Vert. Sa largeur permettra d'accueillir un double sens de circulation pour les véhicules et les liaisons douces ainsi qu'une offre en stationnement résidentiel.
- Les voies devront prévoir l'accès aux véhicules de collecte des déchets et de sécurité, contre l'incendie notamment ainsi que l'éclairage public.
- Les voies et cheminements devront être aménagés de manière à collecter et gérer les eaux de ruissellement.

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SUR LE SECTEUR IAU DIT EN FACE LE MOULIN

LEGENDE

-  Secteur mixte principalement voué à l'habitat
-  Placette publique : revêtement pour circulations mixtes permettant la gestion des eaux de ruissellement, aménagée de mobilier urbain et de places de stationnement
-  Frange paysagère à créer
-  Principe de desserte principale reliant la rue du Moulin au Chemin Vert
-  Périmètre des Orientations d'Aménagement et de Programmation
-  Pas d'accès aux parcelles depuis le Chemin rural du Chemin Vert

éch : 1/1000 à
Pro-G Urbain

