

Commune de CHAMPAGNE-SUR-OISE

PLAN LOCAL D'URBANISME

MISE EN COMPATIBILITÉ

PIÈCE N° 5 - ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION MODIFIÉES



Elaboration du PLU - Document approuvé le 15 novembre 2007

Modification n°1 approuvée le : 24 septembre 2009

Modification simplifiée n°1 approuvée le : 24 juin 2010

Modification simplifiée n°2 approuvée le : 25 novembre 2010

Modification n°2 approuvée le : 29 mars 2016

Mis en compatibilité le :





PREAMBULE

L'article L. 123-1 du code de l'urbanisme dispose que «*le P.L.U. peut comporter des orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Ces orientations peuvent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre, notamment pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. (...)*».

Ainsi, le présent document expose les orientations d'aménagement retenues dans le cadre du P.L.U. de Champagne-sur-Oise.

Ces orientations d'aménagement, élaborées en cohérence avec le PADD, permettent à la commune de préciser les conditions d'aménagement de certains secteurs. De ce fait, les opérations de construction ou d'aménagement décidées dans ces secteurs doivent être **compatibles** avec les orientations d'aménagement, c'est-à-dire qu'elles doivent être respectées dans l'esprit et non à la lettre.

En effet, la notion de compatibilité ne saurait être assimilée à celle de conformité, l'exigence de compatibilité par des travaux ou opérations d'aménagement supposant simplement l'absence de contrariété entre les dits travaux et opérations et les orientations d'aménagement.

Les orientations d'aménagement retenues sont présentées sur quatre secteurs distincts :

- L'espace à dominante d'habitat à développer à moyen terme des Gaudines
- L'espace à dominante d'habitat de la « Plaine des Branlards », à développer à moyen terme (au Sud) et long terme (au Nord)
- L'espace à vocation d'activités des Boursaults à développer à moyen terme, au Nord de la zone existante
- L'espace à vocation mixte situé rue de Welwyn (secteur UBb)

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Secteur UBb

-  Secteur soumis aux orientations d'aménagement et de programmation
-  Implantation préférentielle pour les constructions à vocation d'habitat (localisation de principe)
-  Implantation préférentielle pour les constructions d'habitat individuel (localisation de principe)
-  Implantation préférentielle pour une résidence personnes âgées et/ou jeunes (localisation de principe)
-  Espace dédié aux équipements publics et d'intérêt collectif :
1 - Centre culturel communal
2 - Maison des jeunes
-  Aménager un espace vert à l'entrée (localisation de principe)
-  Créer un espace vert commun de convivialité (localisation de principe)
-  Prévoir un unique accès automobile sécurisé au secteur
-  Créer un accès piéton adapté aux personnes à mobilité réduite entre le secteur et le Centre Culturel et Sportif (localisation de principe)
-  Aménager une voie de desserte principale selon le principe d'une zone de rencontre (localisation de principe)
-  Réaliser une insertion paysagère d'au moins 1,50 m de largeur composée d'essences locales vis-à-vis des constructions existantes
-  Préserver l'alignement d'arbres existant en limite du secteur





4. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DE L'ESPACE A VOCATION MIXTE UBb

Le secteur UBb est situé au cœur de la zone urbanisée du centre bourg. Il est voisin du Parc Municipal et du Centre Culturel et Sportif (CCS).

Le secteur présente une superficie d'environ 1,1 ha.

Afin de réaliser un aménagement cohérent de cet espace, plusieurs orientations d'aménagement sont imposées (dont certaines figurent sur le plan joint) :

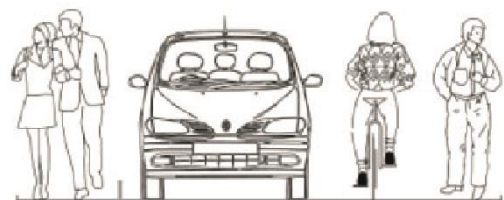
Assurer une insertion architecturale et urbaine des constructions :

- Implanter préférentiellement :
 - La résidence personnes âgées et/ou jeunes en continuité des équipements publics existants et à venir soit en limite Nord du secteur.
 - Les constructions à vocation d'habitat, entre la maison des jeunes et la résidence personnes âgées et/ou jeunes, avec une implantation préférentielle pour l'habitat individuel en frange Sud-Est du secteur afin de créer un épandage des hauteurs vis-à-vis des constructions existantes.
- La hauteur totale des constructions ne devra pas excéder :
 - R+2+combles pour la résidence personnes âgées et/ou jeunes soit au maximum 16 m au faîtage,
 - R+1+combles pour les constructions à vocation d'habitat soit au maximum 7 m à l'égout du toit.

Garantir des déplacements simples et sécurisés :

- Prévoir un unique accès automobile au secteur depuis la rue de Welwyn bordant le Sud-Ouest du secteur.
- Développer les modes de déplacement doux par la création d'un accès piéton adapté aux personnes à mobilité réduite entre d'une part le secteur et d'autre part le Centre Culturel et Sportif et le Parc municipal.
- Aménager une voie de desserte principale selon le principe d'une zone de rencontre. Cette voie doit être munie d'un espace de retournement suffisamment dimensionné pour permettre le demi-tour des usagers.
- Faciliter le stationnement des cycles afin de renforcer leur usage. Pour cela, un espace devra être réservé et aménagé pour le stationnement des

Zone de rencontre





cycles selon les normes suivantes :

- Pour les bâtiments à usage principal d'habitation, l'espace dédié au stationnement des vélos doit posséder une superficie de 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m².
- Pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, l'espace possède a minima un nombre de places calculé par rapport à 15 % de l'effectif d'agents ou usagers du service public accueillis simultanément dans le bâtiment.

Concevoir une insertion paysagère et écologique

- Aménager un espace vert à l'entrée du secteur afin de marquer celle-ci.
- Créer un espace vert commun de convivialité en jonction de la résidence personnes âgées et/ou jeunes et les constructions à vocation d'habitat.
- Réaliser une insertion paysagère d'au moins 1,50 m de largeur composée d'essences locales vis-à-vis des constructions existantes aux abords du secteur.
- Préserver l'alignement d'arbres existant situé en limite Nord-Ouest du secteur.
- A l'intérieur du secteur, concilier la biodiversité avec le développement de l'habitat et des équipements publics et privilégier des clôtures poreuses pour la biodiversité composées de haies végétales, doublées ou non de grillage discret pour ne pas entraver les déplacements de la petite faune. Des passages pour la petite faune doivent être aménagés en bas des clôtures, notamment dans les coins. Un simple trou de 10 cm par 10 cm permet le passage de la plupart des animaux.

Intégrer les principes d'un développement urbain durable

→ Gestion des eaux

- Assurer une gestion qualitative et économe des ressources en eau
- Respecter le cycle de l'eau à travers une limitation des surfaces de sol imperméabilisé et une récupération des eaux pluviales
- En fonction d'une étude d'assainissement pluvial à réaliser, il pourra être mis en œuvre la collecte des eaux pluviales aérienne des espaces publics et privés par caniveaux et noues plantées avec éventuellement création d'un bassin tampon régulateur et si techniquement possible infiltration des eaux pour alimenter la nappe phréatique
- Afin de diminuer la quantité d'eau de ruissellement, les poches de stationnement pourront être traitées avec des revêtements poreux (bandes de roulement béton alternés avec dalle gazon, pavés béton avec joints graviers ou engazonnés, stabilisé renforcé ou béton poreux).

→ En matière énergétique :

- a) Limiter les consommations énergétiques :



Les objectifs à suivre en matière de consommation énergétique sont donc les suivants :

- Réaliser des bâtiments économes en énergie qui respectent au minimum la réglementation environnementale en vigueur. Les bâtiments à implanter combineront optimisation des orientations et intégration urbaine. Favoriser l'ensoleillement des bâtiments en évitant les ombres portées des bâtiments entre eux, empêchant l'apport thermique.
- Accorder une place importante aux espaces végétalisés afin de bénéficier d'une régulation naturelle de la température et ainsi limiter le recours à la climatisation pour les particuliers.
- Privilégier des espèces arborescentes à feuilles caduques à proximité des bâtiments pour laisser passer les rayons du soleil en hiver et protéger la façade en été.
- Mettre en place un mobilier urbain peu consommateur d'énergie qui permettra également de réduire les dépenses.

b) Favoriser l'utilisation d'énergies renouvelables

Afin de réduire la dépendance aux énergies fossiles (chauffage et électricité), il est nécessaire d'encourager le recours aux énergies renouvelables, en favorisant les ressources localement disponibles.

→ Sur le plan acoustique :

- Contrôler et planifier l'activité des chantiers
- Protéger l'habitat contre le bruit (par exemple, utiliser des produits d'isolation performants).

→ En matière de déchets :

- Développer les moyens relatifs à la collecte sélective.
- Appliquer les normes de dimensionnement des locaux pour le tri sélectif.

→ En matière architecturale :

- Privilégier l'utilisation de matériaux de construction performants sur le plan énergétique, mais aussi de matériaux naturels, recyclés ou encore tous ceux ayant un faible impact sur l'environnement.

En matière de programmation :

L'opération doit comprendre :

- Une maison des jeunes,
- Un centre culturel communal,
- Environ 75 logements (plus ou moins 10 %), dont au moins 30 % de logements sociaux :
 - Soit environ 30 logements au sein de la résidence personnes âgées et/ou jeunes,



- Soit environ 45 logements accueillant de l'habitat individuel et de l'habitat collectif.