



Commune de
VILLERS-SAINT-GENEST

DÉPARTEMENT DE L'OISE

Plan Local d'Urbanisme

Révision n°1

Document PROJET suite au CM
du 15 Janvier 2024



DOCUMENT PROJET

SOMMAIRE

Prescriptions générales	7
OAP sectorielles	11
OAP 1 // Haut de bourg	14
OAP 2 // Cœur de bourg	16
OAP 3 // Ferme de l'église	18
OAP 4 // Chemin du Montrolle	20
Échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation	21

DOCUMENT PROJET

PRÉAMBULE

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) constitue le cadre de référence du PLU et indique les orientations générales de développement pour la commune. Il est complété par des orientations d'aménagement et de programmation sur les périmètres de développement futur stratégiques, conformément aux articles L151-6 et suivants et L151-7 du Code de l'Urbanisme.

Art. L151-6 et suivants et L151-7 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. [...] »

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.

Les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques.

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, notamment par l'identification de zones propices à l'accueil de sites naturels de compensation, de restauration et de renaturation, 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. [...] »

Les orientations d'aménagement et de programmation traduisent les intentions communales pour les secteurs qui vont connaître un développement ou une restructuration particulière. Elles définissent un parti d'aménagement et permettent de préciser les conditions d'aménagement, en complémentarité du règlement.

Les opérations de construction ou d'aménagement situées dans ces secteurs devront être compatibles, c'est-à-dire respecter l'esprit, avec les orientations d'aménagement et de programmation.

Les orientations d'aménagement et de programmation de Villers-Saint-Genest sont opposables aux demandes d'autorisation d'aménager et de construire en termes de compatibilité.

+

1.

Prescriptions générales

Espaces libres et plantations

Le traitement paysager des nouveaux projets devra faire l'objet d'une attention particulière afin de proposer un paysage urbain de qualité et cohérent avec le site. Les plantations devront être utilisées comme composante fondamentale dans la conception des aménagements.

Une cohérence entre le choix des essences, l'environnement (biodiversité, conditions locales de sol et de climat, plantes mellifères...) et les usages devra être respectée. Il sera nécessaire de prévoir une diversité des espèces afin de limiter l'exposition aux maladies.

Les espaces verts et les plantations devront être conçus en fonction des principes de la « *gestion différenciée* », économe et respectueuse de l'environnement, privilégiant des espèces locales non invasives, et de préférence résistantes à la sécheresse et peu consommatrice en eau.



Raccordement à la fibre optique

L'aménagement des zones devra prévoir le raccordement à la fibre optique.

Stationnement

Le projet doit ménager suffisamment de stationnements pour les habitants ainsi que pour leurs visiteurs. Les stationnements en surface devront, dans la mesure du possible et sauf mention contraire dans les prescriptions, être enherbés ou dans un matériau infiltrant les eaux de pluie.

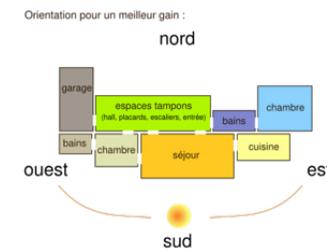


Maîtrise de l'énergie

Les façades exprimeront la prise en compte et la maîtrise par le projet de la lumière naturelle et des apports solaires : les ouvertures principales des façades seront donc orientées, dans la mesure du possible, en direction du Sud.

Les systèmes à « *double peau* », brise soleil, avancées de toiture exprimant la prise en compte et la maîtrise par le projet de la lumière naturelle et des apports solaires seront recherchés.

Plus généralement, les constructions devront présenter une forme compacte pour éviter les déperditions linéiques.



Gestion des eaux pluviales

■ A l'échelle de chaque unité foncière

L'infiltration des eaux pluviales est obligatoire sur les unités foncières. Le stockage, la rétention et le ralentissement de l'eau sont par ailleurs préconisés pour compléter cette stratégie d'infiltration.

■ A l'échelle des espaces publics communs du site

Les opérations devront tendre vers une neutralité des ruissellements d'eau pluviale. La création de nouvelles surfaces imperméabilisées devra s'accompagner d'aménagements tels que :

- Noues,
- Fossés,
- Bassins de rétention paysagers,
- Plaine inondable,
- L'utilisation de matériaux drainants pour les trottoirs, stationnements... adaptés aux déplacements des personnes à mobilité réduite.
- Des espaces communs qui permettront de stocker temporairement les eaux : stationnements, espaces verts...



Mobiliers urbains et espaces publics

Une cohérence pour les revêtements de sol, le choix du mobilier urbain, le traitement des eaux pluviales, plantations, choix des matériaux, traitement des entrées de lots, traitement des espaces communs... devra être recherchée à l'échelle de chaque projet afin de faciliter la lecture urbaine et de lier les espaces.

Les espaces publics doivent être traités de manière qualitative et participer à l'ambiance du site. Ils doivent constituer des espaces agréables, de convivialité et faire partie intégrante de la vie du quartier.



DOCUMENT PROJET

DOCUMENT PROJET

+ 2. OAP sectorielles



OAP 1 // Haut du bourg

OAP 2 // Cœur de bourg

OAP 3 // La ferme de l'église

OAP 4 // Le chemin du Montrolle



OAP 1 // Haut du bourg

Superficie (constructible) :
0,45 ha

Zone du PLU : UA

Cet ensemble foncier se situe en limite Nord du bourg dont la partie Est du site constitue l'entrée de ville. Il prend appui à l'Est sur la RD99 (rue de l'Église) et se trouve desservi par la rue du Pré Bin.

Il s'agit d'un ensemble inséré entre des constructions déjà existantes. Il couvre des terrains agricoles (cultivés ou prairies) et des terrains en herbe.

OAP 2 // Cœur de bourg

Superficie : 0,86 ha

Zone du PLU : 1AUc

Ce secteur se situe en plein centre de la commune, entre la rue de l'Église et la rue et impasse du Tour de Ville. Il doit venir constituer le cœur et la centralité manquants sur la commune.

Il s'agit de terrains actuellement servant à l'activité agricole (zone de stockage), en herbe ou en friche.

OAP 3 // Ferme de l'Église

Superficie (constructible) :
0,41 ha

Zone du PLU : UA ; 1AUh ; N

Cet OAP couvre une ferme dont l'activité devrait cesser à court ou moyen terme (bâtiments d'activités, d'habitation et espaces artificialisés attenants).

La ferme cessant son activité; il s'agit d'anticiper et d'encadrer son devenir, tout en créant une zone urbaine cohérente et maîtrisée.

Cet ensemble se situe à proximité immédiate de l'Église

OAP 4 // Chemin du Montrolle

Superficie : 0,33 ha

Zone du PLU : 2AU

Terrain en friche situé côté Sud du chemin du Montrolle, à l'angle avec la rue de la Procession.



OAP 1 // HAUT DE BOURG

Objectifs

- + Améliorer la visibilité et la qualité de l'entrée du bourg,
- + Maintenir une entrée de ville paysagée,
- + Créer une continuité paysagère vers le centre bourg,
- + Comblers les interstices entre les constructions existantes tout en maintenant un tissu cohérent et aéré.

Principes d'aménagement

Desserte et accès

- L'accès à la zone se fera uniquement depuis la rue du Pré Bin. Aucun accès ne sera autorisé sur la rue de l'Église (RD99).
- Les nouvelles constructions seront desservies soit directement par la rue du Pré Bin, soit par une voie de desserte interne à la zone qui se terminera en impasse (selon le nombre de construction à desservir, la nécessité, ou non, de réaliser un espace de retournement devra être étudiée).
- La partie Ouest de la rue du Pré Bin, concernée par l'OAP, devra être élargie afin de faciliter la circulation des véhicules. A cet effet, un emplacement réservé est positionné sur le plan de zonage. Cet élargissement est à prendre en compte lors du futur projet. Il constituera la nouvelle limite avec l'espace public.
- Afin de faciliter le ramassage des ordures ménagères et de limiter les nuisances sonores associées, un espace unique de stockage des déchets en attente de collecte devra être aménagé en entrée de zone (pour l'ensemble de l'îlot ou seulement pour les constructions situées dans l'impasse).
- Les stationnements en surface devront, dans la mesure du possible, être réalisés avec des dispositifs perméables.
- Dans la partie Est maintenue en espace vert et paysager, un cheminement piéton sécurisé devra être aménagé permettant de compléter l'itinéraire du tour de ville.



LEGENDE

- Zone d'implantation des constructions
- Zone paysagère
- Espace commun : stationnements, aménagements paysagers, voie d'accès...
- Haies champêtres à réaliser
- Nouvel alignement / limite du domaine public à respecter
- Espace public à créer et aménager
- Cheminements piétons à créer
- Accès unique pour l'ensemble des logements en second rang
- Plantations à réaliser
- Noue à réaliser
- Espace pour les déchets en attente de collecte à aménager pour l'ensemble des logements

Composition urbaine et paysagère

- Les constructions s'implanteront, d'une part, en bordure de la rue du Pré Bin et d'autre part, au fond de l'impasse qui sera créée à partir de la rue.
- En bordure de la rue de l'Église, une zone paysagère doit être conservée, aménagée et plantée afin de qualifier l'entrée de village. Elle intégrera le cheminement piéton du tour de ville ainsi qu'une noue pour améliorer la gestion des eaux pluviales et notamment récupérer celles de la rue.
- Une composition paysagère adaptée à l'usage de la zone devra être proposée. En particulier, le périmètre extérieur et les limites avec les constructions existantes devront faire l'objet d'un soin particulier (plantation de haies diversifiées). L'ensemble des espaces, publics comme privés, doivent participer à l'ambiance du village et à la création d'un paysage cohérent et de qualité.

Programmation

- + **Nombre de logements attendus** : 5 à 7 logements
- + **Densité nette moyenne attendue** : 15 à 20 log/ha



- La connexion Est/Ouest entre la rue de l'Église et la rue des Mathurins devra être assurée pour les mobilités actives par la future voie ou, le cas échéant, des cheminements dédiés. Des accès facilités pour ces mobilités vers l'école, la salle des fêtes et la mairie, depuis l'intérieur de la zone, devront être réalisés.

Composition urbaine et paysagère

- Le projet a pour objectif de créer un cœur de bourg constitué de logements et d'espaces publics (stationnements, aire de jeux, espaces verts, parvis minéral...) accompagné par des cheminements piétons transversaux et facilités recréant ainsi une centralité dont le village est aujourd'hui dépourvu.
- La frange Nord, en bordure de l'école et de la salle des fêtes, doit être réservée à des espaces publics. Elle accueillera un vaste espace vert aménagé et agrémenté d'une ou plusieurs aires de jeux (enfance, adulte). Le traitement paysager devra être travaillé et de qualité afin d'offrir un espace agréable et attractif, à la fois zone de repos et de convivialité. Un parvis minéral planté, sorte de mail, devra accompagner les cheminements vers l'école et la salle des fêtes. Il doit pouvoir servir d'espace ouvert pour des manifestations communales : fête de village, videgrenier... Son aménagement doit donc être réalisé en conséquence.
- L'espace de stationnement ne devra pas être qu'un parking mais devra également participer aux usages du site. Une place importante du végétal est attendue.
- Les constructions à vocation de logements de la zone devront être réalisées sous forme de pavillons et/ou d'habitat intermédiaire.
- Sans exclure la création contemporaine, le parti architectural de ces logements devra proposer des implantations et architectures en cohérence avec l'environnement du bâti existant.
- Un traitement paysager sera mis en place à l'entrée du site (côté Est) dans l'objectif de favoriser l'insertion des nouveaux logements dans le paysage urbain et de traiter la bordure sur la rue.
- Une composition paysagère adaptée à l'usage de la zone devra être proposée. L'ensemble des espaces, publics comme privés, doivent participer à l'ambiance du village et à la création d'un paysage cohérent et de qualité.

Programmation

- + **Nombre de logements attendus** : 5 à 8 nouveaux logements
- + **Surface dédiée aux espaces publics** : 50% minimum de la surface totale de l'opération (y compris voirie et cheminements piétons/vélos)
- + **Densité nette moyenne attendue** : 15 à 20 log/ha.



OAP 3 // FERME DE L'ÉGLISE

Objectifs

- + Remettre en valeur les perspectives sur l'église,
- + Conserver les bâtiments existants de qualité, mémoire du lieu,
- + Restructurer le front bâti en conservant une harmonie avec l'existant et la structure villageoise,
- + Proposer une offre de logements diversifiée,
- + Garder un caractère aéré et rural.

Principes d'aménagement

Desserte et accès

- L'ensemble du site et des logements seront desservis uniquement par le Chemin du Montrolle par un accès unique.
- Afin de faciliter le ramassage des déchets, un espace commun de stockage des déchets en attente de collecte devra être prévu à l'entrée du site. Le camion ne devra pas avoir à entrer.
- Le chemin du Montrolle devra être élargi afin de faciliter la circulation des véhicules (voir emplacement réservé sur le zonage) et de permettre la création d'un itinéraire piéton sécurisé. Ce nouvel espace public devra aussi être l'occasion d'accueillir des plantations ainsi que, si l'espace est suffisant, du stationnement ponctuel pour les visiteurs.
- Les espaces de stationnement des logements pourront être rassemblés sous la forme d'un parc de stationnement commun, côté Est du site.
- Le projet devra ménager suffisamment de stationnements pour les habitants des futurs logements.
- Les stationnements en surface devront, dans la mesure du possible, être réalisés avec des dispositifs perméables.

Composition urbaine et paysagère

- Le site comprend la maison d'habitation de la ferme ainsi qu'un autre bâtiment en pierre. Ces constructions devront être conservées et réhabilitées, notamment en logements.



LEGENDE

- Zone d'implantation des constructions denses et continues type maisons de ville
- Éléments référence (Eglise, arrêt de bus) à prendre en compte et à mettre en valeur
- Bâtiments existants à conserver et à aménager pour l'accueil de nouveaux logements
- Front bâti à recréer (implantation obligatoire des constructions à l'alignement ou clôture minérale)
- Alignement cohérent des futures constructions avec le bâti existant à assurer
- Espaces communs ou privés à aménager : jardins, circulations piétonnes, espaces de convivialité, cours...
- Espace pour les déchets en attente de collecte à aménager pour l'ensemble des logements de la cour
- Zone de stationnement
- Espace public à créer et aménager
- Nouvel alignement / limite du domaine public à respecter
- Plantations à réaliser
- Cheminements piétons à créer
- Accès unique pour l'ensemble des logements de la cour

- De nouvelles constructions de logements, implantées de manière continues (type maison de ville), seront à réaliser dans la continuité de la maison actuelle. Leur implantation devra se faire légèrement en retrait de l'implantation actuelle des hangars afin de recréer un alignement cohérent avec le bâtiment existant et d'ouvrir la perspective sur l'église (voir emplacement réservé sur le plan de zonage).
- Les maisons de ville doivent recréer le front bâti existant actuellement, caractéristique du village ancien. A l'angle, dans la mesure du possible, un pan coupé devra être préféré à un angle droit.
- Désormais en recul, les constructions sur la rue laisseront plus de place à l'espace public et permettront une circulation piétonne facilitée et sécurisée. Les piétons devront passer derrière l'arrêt de bus présent à l'angle, lequel devra être conservé et mis en valeur dans le cadre du projet.
- Au nord de l'îlot, dans la continuité du bâtiment existant, la zone d'implantation définie pourra également accueillir des constructions à vocation de logement (pavillons individuels, accolés ou maisons de ville). Elles devront être alignées avec le bâtiment existant afin de maintenir un linéaire bâti cohérent. L'arrière devra être conservé comme espace paysager (commun ou jardin individuel).
- Le centre de l'îlot pourra être aménagé soit comme une vaste cour commune, soit accueillir des cours ou jardins individuels. Une proposition combinant espaces individuels et espaces communs pourrait être particulièrement adaptée.
- La zone de stationnement, proposée, côté Est pourra être aménagée en espace vert commun si les besoins de stationnement sont satisfaits par ailleurs. Mais dans tous les cas, elle ne pourra accueillir de constructions de logements supplémentaires.
- Une composition paysagère adaptée à l'usage de la zone devra être proposée. L'ensemble des espaces, publics comme privés, doivent participer à l'ambiance du village et à la création d'un paysage cohérent et de qualité.

Programmation

- + **Nombre maximum de logements attendus** : 6 à 9 logements
- + **Densité nette moyenne attendue** : 18 à 30 log/ha



OAP 4 // CHEMIN DU MONTROLLE

Objectifs

- + Accueillir de nouveaux logements,
- + Proposer une densification cohérente avec le tissu urbain existant.

Principes d'aménagement

Desserte et accès

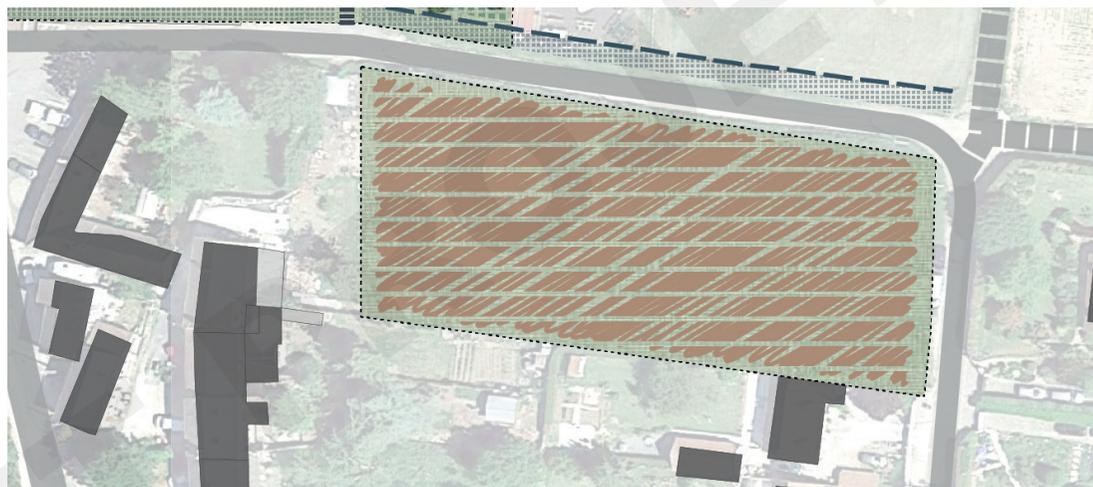
- Les constructions seront desservies soit par le chemin du Montrolle, soit par le chemin de la procession.
- Le projet devra ménager suffisamment de stationnements pour les habitants des futurs logements.

Composition urbaine et paysagère

- L'îlot devra être réservé à des constructions de logements individuels type pavillon.
- Les constructions devront s'implanter de préférence avec un faîtage parallèle au chemin du Montrolle afin de bénéficier d'une large façade au Sud.
- Les constructions situées le long du chemin de la procession pourront choisir de faire face soit au chemin du Montrolle soit à la rue de la Procession.
- Une composition paysagère adaptée à l'usage de la zone devra être proposée. L'ensemble des espaces, publics comme privés, doivent participer à l'ambiance du village et à la création d'un paysage cohérent et de qualité.

Programmation

- + **Nombre maximum de logements attendus** : 5 logements
- + **Densité nette moyenne attendue** : 18 log/ha



LEGENDE

 Zone d'implantation des constructions

ÉCHÉANCIER PRÉVISIONNEL D'OUVERTURE À L'URBANISATION

Par ordre de priorité :

PROJET(S) À COURT ET MOYEN TERME (MOINS DE 5 ANS)

OAP 2 // COEUR DE BOURG	5 à 8 logements
-------------------------	-----------------

OAP 3 // FERME DE L'ÉGLISE	6 à 9 logements
----------------------------	-----------------

OAP 1 // HAUT DU BOURG	5 à 7 logements
------------------------	-----------------

PROJET(S) À LONG TERME (5 ANS ET +)

OAP 4 // CHEMIN DU MONTROLLE	5 logements
------------------------------	-------------

