

Commune de

FOSSEUSE

**PLAN LOCAL
D'URBANISME**

APPROBATION

Vu pour être annexé à la
délibération en date du :

08 MARS 2013

4

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

SOMMAIRE

	Page
INTRODUCTION	2
CHAPITRE I : la zone 1 AUh	3
CHAPITRE II : la zone 1 AUv	7

INTRODUCTION

Les Orientations d'Aménagement (OA) permettent de traduire certaines politiques et de mettre en œuvre des actions ou opérations d'aménagement déterminées, dans des secteurs précis.

Comme le rappellent les dispositions de l'article L. 123-1 du Code de l'Urbanisme, « les PLU comprend un rapport de présentation, un Projet d'Aménagement et de Développement Durable, des Orientations d'Aménagement, un règlement et des annexes ».

Les Orientations d'Aménagement sont attachées à des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Elles peuvent, en cohérence avec le PADD, prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre, notamment pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de ville et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et des espaces publics ».

Sont concernées par ces dispositions particulières :

- **La zone 1 AUh,**
- **La zone 1 AUv.**

CHAPITRE I

LA ZONE 1 AUh

Les orientations d'aménagement retenues pour la zone 1 AUh

Le diagnostic territorial, réalisé dans le cadre des études du PLU, a permis de souligner le caractère inachevé de la lisière Nord du village.

Aussi, l'inscription de la zone 1 AUh dans le prolongement naturel du lotissement Chantepeie permettra la « terminaison » de l'enveloppe agglomérée et confortera l'armature urbaine du village.

De plus, les Orientations d'Aménagement retenues pour la zone de développement garantissent à la fois la réussite de la greffe urbaine (liens physiques avec l'existant), l'insertion des futures constructions dans le contexte environnant (aménagements paysagers...) et la maîtrise des éventuelles sensibilités hydrauliques.

Les grandes orientations concernant l'aménagement futur de la zone sont détaillées ci-après (*voir schéma page suivante*).

➤ Le principe de points d'accroches sur le réseau viaire existant au niveau de la rue du Vert Galant et de la rue des Hauts de Fosseuse.

S'agissant de la voie créée depuis la rue du Vert Galant, le PLU programme un emplacement réservé, inscrit au bénéfice de la commune de Fosseuse. L'emprise de la réserve intègre l'aménagement de pans coupés au droit de la jonction avec la rue du Vert Galant. S'agissant d'une route départementale, il est entendu que le Conseil Général de l'Oise sera directement associé à la réalisation du projet d'urbanisation.

Un second emplacement réservé est inscrit sur la parcelle n°447 pour permettre le débouché de la voie nouvelle sur la rue des hauts de Fosseuse.

La démarche de multiplier les options de desserte offre l'avantage de diffuser le trafic induit par la future zone d'habitat et de ne pas concentrer l'ensemble des flux sur un même point (situation qui pourrait créer des perturbations à l'échelle du village).

➤ Le règlement attaché à la zone 1 AUh précise que les voies nouvelles créées à l'occasion de l'urbanisation de la zone doivent présenter une largeur de 5 mètres (bande roulante). Ces dernières doivent être accompagnées de trottoirs (1,50 m de large) qui permettront de faciliter et sécuriser les déplacements des habitants.

➤ Dans le souci de ne pas apporter de désordres hydrauliques à la fois à l'intérieur de la zone et dans les sections bâties situées plus en aval, il est précisé que les eaux de surface issues de la voirie interne à la zone 1 AUh doivent être collectées et gérées (interdiction de rejet sur l'espace public). Aussi, des noues engazonnées au pouvoir absorbant pourront être aménagées aux endroits stratégiques pour la concentration des eaux de surface. En outre, afin de confirmer les préoccupations communales pour limiter les incidences de la planification urbaine sur le milieu naturel, le traitement à la parcelle des eaux pluviales est obligatoire. Il a pour objet d'éviter tout rejet supplémentaire lié à une construction ou à une opération nouvelle.

➤ La municipalité n'a pas souhaité associer la ruelle du Page au plan de circulation de la future zone d'habitat. L'absence des réseaux, son étroitesse, son profil sinueux et son débouché très sensible sur la rue du Vert Galant restent des facteurs explicatifs de cette décision. La ruelle du Page conserve sa fonction de desserte pour les quelques habitations existantes et de desserte agricole pour les terres cultivées situées plus en amont du village.

➤ Le chemin du Roi, véritable frontière naturelle entre l'espace aggloméré et l'espace naturel (en l'occurrence agricole pour Fosseuse), fait l'objet d'une protection spécifique au titre de l'article L.123-1-5(6) du Code de l'Urbanisme.

Le maintien du statut piétonnier et du caractère rural de ce chemin apparaît capital, à la fois dans le cadre de l'aménagement de la zone 1 AUh que dans l'intérêt général du village. En effet, le chemin marque une « cassure » dans la déclivité du terrain naturel ; il joue un rôle efficace dans la gestion des eaux de surface (ces dernières venant du plateau situé en amont). En outre, le chemin du Roi reste fortement lié à l'histoire rurale de Fosseuse ; il tangente le village sur sa lisière Nord et offre un site de promenade pour les habitants et un axe majeur pour la desserte des terres agricoles.

➤ Soucieuse de prolonger le caractère rural à l'intérieur des parties bâties et de conserver un dialogue entre l'urbanisation et les espaces naturels périphériques, l'aménagement de la zone 1 AUh programme la réalisation de sentes piétonnes vers les chemins qui bordent la zone. Les cheminements doux répondent aux préoccupations en matière d'urbanisme durable et permettront aux habitants de Fosseuse de rejoindre rapidement les espaces naturels récréatifs (à titre d'information, le lotissement voisin des Hauts de Fosseuse propose également une sente vers le chemin du Roi). Aussi, un premier principe de sente est annoncé pour rejoindre le chemin rural du Roi, un second vers la ruelle du Page et enfin un troisième pour se connecter à la rue du Vert Galant, axe principal du village.

➤ Pour garantir à la fois un équilibre hydraulique et une insertion paysagère des futures constructions, l'aménagement de la zone 1 AUh intègre plusieurs orientations. La végétation existante le long de la ruelle du Page, au niveau de la lisière Ouest de la zone, doit être intégralement conservée.

De plus, des plantations seront réalisées au niveau de la lisière Nord de la zone, le long du chemin du Roi. Le choix des plantations devra s'orienter vers des essences au pouvoir absorbant avéré (favoriser le phénomène d'infiltration des eaux de surface) et qui soient en cohérence avec la trame végétale déjà existante.

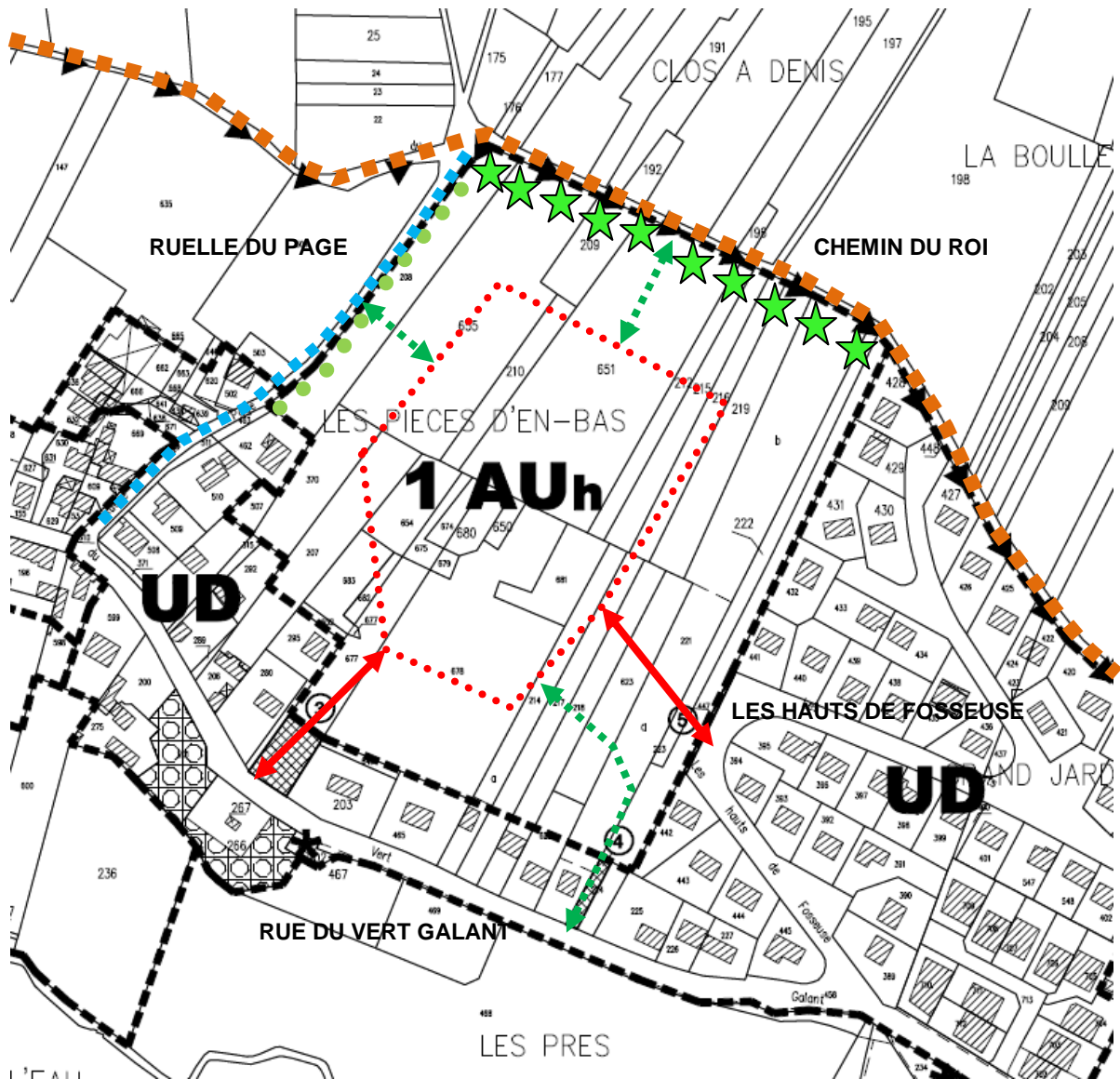
Un autre point se doit d'être précisé : les boisements situés en amont sur le plateau agricole, qu'ils soient ponctuels ou étendus, font l'objet d'une protection stricte au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme (Espaces Boisés Classés). Cette action conservatrice joue en faveur d'une gestion efficace des eaux de surface et des éventuels phénomènes de ruissellements et de coulées de boue.

En sus, l'aménagement doit programmer la réalisation de 1 000 m² d'espaces verts communs, répartis à l'intérieur de la zone. L'orientation vise à associer le végétal dans les réflexions en matière d'urbanisation. A l'échelle de la parcelle, le règlement édicte des règles particulières. Aussi, la plantation d'au moins 3 arbres par terrain d'assiette accueillant une construction (respectant les essences acclimatées) est imposée.








➤ S'agissant du programme de logements, la zone 1 AUh est vouée en partie à l'accueil de logements locatifs afin de répondre à une demande non satisfaite à ce jour. L'objectif municipal est d'aboutir à une opération totale d'environ 65 nouveaux logements, avec création d'au moins 14 logements locatifs.

La surface retenue pour l'habitat locatif est de 550 m² pour 2 logements (soit une densité de 35 logements/hectare). Pour le reste de l'opération, il est prévu de prolonger l'image urbaine qui caractérise les quartiers voisins (lotissements Les Hauts de Fosseuse et Chantepie) soit un parcellaire moyen de 650 m² (une densité de 15 logements/hectare).

LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT DE LA ZONE 1 AUh



LEGENDE

-  Principe de desserte à respecter (création de voie circulaire)
-  Principe de liaison piétonne à respecter
-  Plantations à réaliser
-  Végétation existante à conserver
-  Chemin rural à conserver
-  Chemin conservant un statut de desserte agricole
-  Exemple de desserte interne (tracé facultatif)

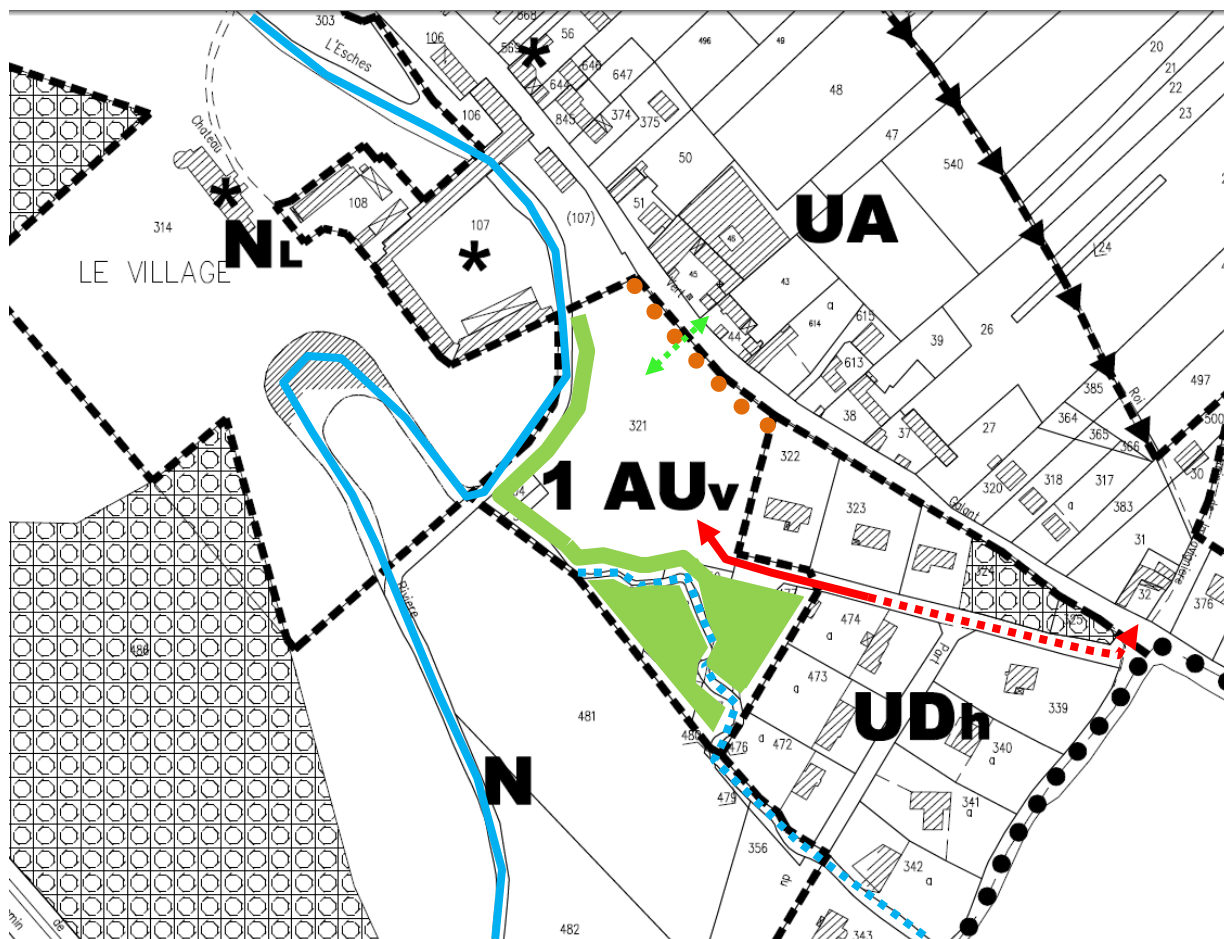
CHAPITRE II

LA ZONE 1 AUv







Les orientations d'aménagement retenues pour la zone 1 AUv

Aussi, l'inscription de la zone 1 AUv dans le prolongement naturel de l'urbanisation permettra le comblement d'un vide à l'intérieur du village et confortera l'armature urbaine. Il est intéressant de rappeler la situation de la zone dans les dispositions du POS approuvé : les terrains étaient associés à la zone urbaine (UCb) sous une trame Espaces Boisés non Classés (notion qui n'a aucune portée juridique).

LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT DE LA ZONE 1 AUv



LEGENDE

-  Principe de desserte à respecter
-  Interdiction d'accès automobile
-  Principe de liaison piétonne à respecter
-  Rivière de l'Esches
-  Bras dévié de l'Esches
-  Principe de zone verte à conserver (maintien de la végétation existante et plantations nouvelles)

De plus, les Orientations d'Aménagement retenues pour la zone de développement garantissent à la fois la réussite de la greffe urbaine (liens physiques avec l'existant), l'insertion des futures constructions dans le contexte environnant (aménagements paysagers...) et la maîtrise des éventuelles incidences.

Les conditions d'aménagement de la zone sont détaillées ci-après :

- S'agissant de la desserte automobile de la zone, tout accès sur la rue du Vert Galant est interdit. Les constructions nouvelles doivent être desservies par une voirie interne qui s'inscrit dans le prolongement de la rue existante du Parc du Château. Ces changements seront l'occasion de mettre en place un panneau STOP au niveau du carrefour entre le chemin du Marais et la rue du Vert Galant.
- L'aménagement de la zone devra intégrer un principe de liaisons douces pour offrir aux futurs habitants une sente vers la rue du Vert Galant, axe principal du village le long duquel se sont implantés les équipements publics (mairie, école, salle polyvalente...).
- Le passage de la rivière de l'Esches en bordure de la zone 1 AUv justifie le maintien d'une zone verte à proximité du cours d'eau et l'obligation de préserver le maximum d'arbres.
- Le règlement interdit strictement l'édification de sous-sols. La sensibilité en matière de remontée de nappe justifie cette interdiction. Il convient de préciser que la sensibilité hydraulique liée aux remontées de nappe (aléa) concerne la totalité de l'urbanisation de la rue du Vert Galant. Cette information ne remet pas en cause le caractère constructible de la zone mais nécessite que des précautions constructives soient mises en place (notamment l'interdiction des sous-sols et l'obligation d'édifier la construction sur un vide sanitaire ou un radier).
- Les indicateurs de densité attachés à la zone 1 AUv s'appuient sur un parcellaire d'au moins 750 m², soit une densité moyenne de 13 logements/hectare. Les caractéristiques de la trame bâtie observable aux environs de la zone 1 AUv, ajoutées à celles du cadre naturel environnant justifient la densité retenue par le PLU.