



**COMMUNE D'AMENUCOURT
PLAN LOCAL D'URBANISME**

**Orientations d'aménagement et de
programmation**



SOMMAIRE :

1. Eléments de projet :	3
2. Restructuration d'un corps de ferme à vocation principale d'habitat au Mauvérand :.....	4
3. Restructuration d'un corps de ferme à vocation principale d'habitat au Roconval ::.....	7
4. Secteur de développement à long terme au Beauregard :.....	10

1. Eléments de projet :

Préambule :

Dans le cadre de l'élaboration du PLU d'Amenucourt, certains secteurs de la commune font l'objet d'une recomposition urbaine permettant de ne pas générer de consommation d'espace. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation ont pour ambition de préciser les **modalités d'aménagement futur de la commune dans un souci de développement durable.**

Les OAP et la mise en œuvre du PADD :

Les OAP ont pour finalité de mettre en œuvre les axes du Projet d'Aménagement et de Développement Durables. Pour cela, elles précisent les moyens pour atteindre les objectifs du PADD, en définissant des prescriptions pour les futurs projets d'aménagement.

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

- 1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain 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° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;
- 4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, 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.

Les secteurs d'OAP retenus

Les OAP suivent les **projets phares** de la commune et se rapportent à **2 secteurs géographiques** :

Secteur de densification au Mauvérand,

Secteur de densification au Roconval

Une étude spécifique doit être menée concernant la gestion des eaux pluviales, lors de la réalisation de chacun des projets.

Les secteurs d'Orientation d'Aménagement et de Programmation sont concernés par les risques d'inondation notamment au travers du Plan de Prévention du Risque d'Inondation de l'Epte aval approuvé le 15 mars 2005.

Une trame spécifique identifie des espaces soumis aux Plan de Prévention des Risques. Sur ces secteurs, le règlement du PPRI approuvé s'applique.

2. Restructuration d'un corps de ferme à vocation principale d'habitat au Mauvérand :

Objectifs :

Le Projet d'OAP porte sur une propriété située dans le hameau de Mauvérand, rattaché à la commune d'Amenucourt. Elle est desservie par la route du Mauvérand au Sud, et bordée par le chemin du Ru au nord-ouest ; le ru de Roconval se faufile entre le chemin et la parcelle privative.

Il s'agit ici d'une ancienne exploitation agricole qui abrite une partie bâtie - un logis et de nombreux bâtiments autrefois utilisés pour l'activité, ainsi qu'une partie plus naturelle avec une vaste prairie qui s'étend vers le nord-est.

La commune souhaite que le secteur choisi s'intègre dans une démarche qualitative de cohérence globale tout en prenant en compte les caractéristiques paysagères et urbaines propres au village.

L'aménagement de ce secteur vise à sa densification dans une logique globale d'aménagement. La densification du secteur visera à permettre la création de plusieurs logements dans cet ancien corps de ferme.

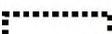
Puisqu'il est nécessaire de protéger les espaces agricoles et naturels, le projet s'inscrit à l'intérieur des limites existantes, sur l'emprise d'un corps de ferme à réhabiliter.

Le projet dimensionné selon les besoins de la commune se veut exemplaire en termes de qualité des aménagements paysagers, de gestion des flux et des stationnements.

Corps de ferme—Route du Mauvérand—Chemin du Ru—Orientation d'Aménagement et de Programmation



Légende:

-  Limites de l'OAP
-  Entrée principale à préserver
-  Perspective visuelle (église—mairie) à maintenir
-  Emprises bâties existantes pouvant faire l'objet de restructuration à vocation d'habitat
-  Emprise pouvant faire l'objet d'une nouvelle construction, dans la limite d'une emprise au sol maximale de 35% de la surface concernée.

Les réflexions de la collectivité portent sur une emprise foncière d'environ 4 000 m², au hameau du Mauvérand, dans une commune disposant de quelques équipements à proximité (salle polyvalente, terrains de tennis, ...) l'ont conduit à engager une démarche de développement urbain mesuré, à vocation d'habitat.

Le projet va permettre de diversifier et d'enrichir l'offre résidentielle, de résorber une friche agricole, dans le cadre d'un projet de renouvellement urbain.

Principes :

Concernant l'aménagement - L'emprise, l'organisation et les gabarits du bâti existant :

L'intégrité de la cour telle qu'elle est devra être conservée :

- Conserver la volumétrie des bâtiments, les murs, ...
- Conserver l'espace central, y interdire les clôtures, ...

Un nouveau bâtiment, permettant la création d'un à deux logements pourra être créé (voir emprise dédiée dans le schéma de l'OAP).

Les accès tant par leurs emplacements que par leur nature : piétons et cochets ; les pierres chasses roues encadrant les passages devront être conservés et utilisés dans le cadre du projet : pas de création.

Le stationnement des véhicules devra être géré de manière collective, à proximité de l'accès cochet ; en utilisant si possible les anciens espaces de stockage et les dépendances.

L'assainissement et la gestion des eaux pluviales feront l'objet d'une réponse unique, dans le cadre du projet.

Concernant la forme urbaine et paysagère :

Le rythme des ouvertures et la qualité des façades seront préservés :

- Interdiction des volets roulants, les baies doivent conserver les volets battants existants ou identiques
- Maintien des proportions des menuiseries et maintien du rythme des ouvertures. Néanmoins, il sera possible d'en créer des nouvelles en conservant ce rythme et les proportions/dimensions des baies existantes.
- conserver les pierres apparentes et leur appareillage, ...

Concernant l'habitat :

La densité minimale attendue dans le cadre du projet, conformément aux attentes du SDRIF et de la charte du PNR est de 10 logements à l'hectare. Il peut être envisagé la création d'environ 5 à 6 logements sur cet espace.

Mixité : les logements programmés, par leurs tailles variées, leur accessibilité, le statut d'occupation, permettront de répondre aux besoins de la population en termes de parcours résidentiel.

3. Restructuration d'un corps de ferme à vocation principale d'habitat au Roconval :

Objectifs :

Le Projet d'OAP porte sur une propriété située dans le hameau du Roconval, rattaché à la commune d'Amenucourt. Cet ancien corps de ferme se positionne à l'angle de la rue des Moulins et de la ruelle de l'Abreuvoir - accès au ru de Roconval.

La propriété abrite quatre constructions distinctes les unes des autres, séparées par des espaces de différents profils.

La commune souhaite que le secteur choisi s'intègre dans une démarche qualitative de cohérence globale tout en prenant en compte les caractéristiques paysagères et urbaines propres au village.

L'aménagement de ce secteur vise à sa densification dans une logique globale d'aménagement. La densification du secteur visera à permettre la création de plusieurs logements dans cet ancien corps de ferme.

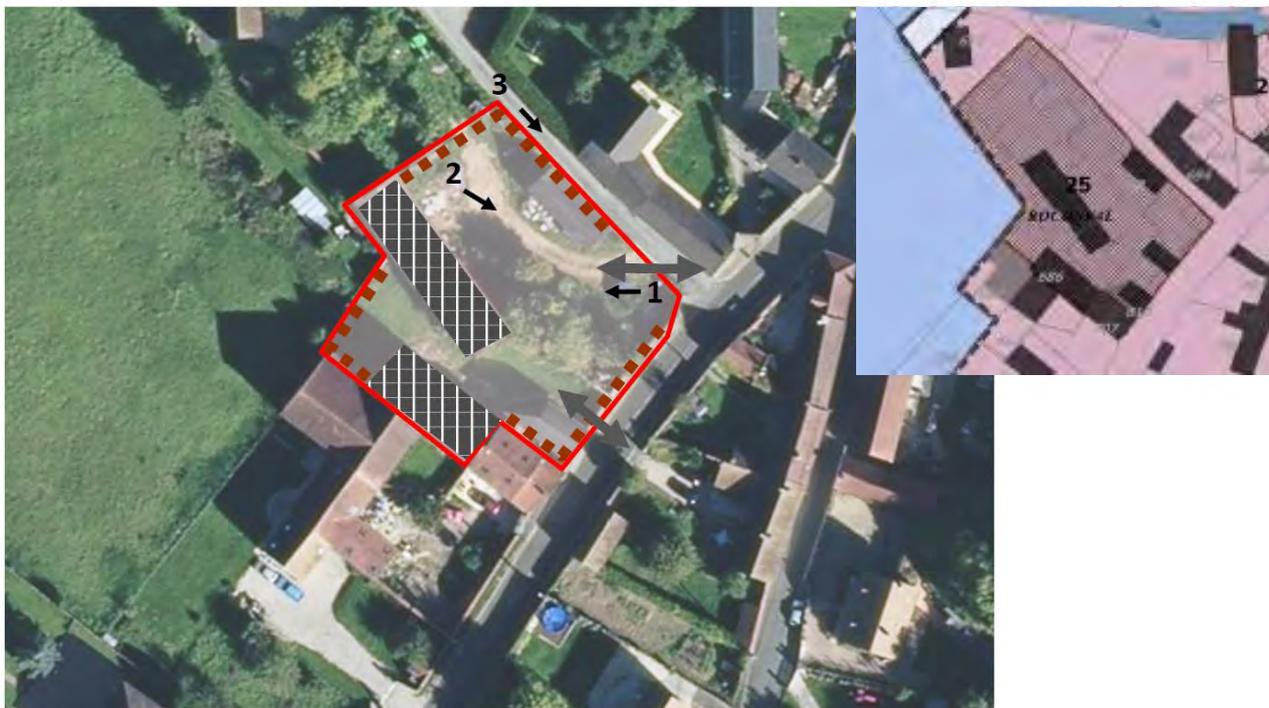
Puisqu'il est nécessaire de protéger les espaces agricoles et naturels, le projet s'inscrit à l'intérieur des limites existantes, sur l'emprise d'un corps de ferme à réhabiliter.

Le projet dimensionné selon les besoins de la commune se veut exemplaire en termes de qualité des aménagements paysagers, de gestion des flux et des stationnements.

Les réflexions de la collectivité portent sur une emprise foncière d'environ 1 900 m², au hameau du Roconval, dans une commune disposant de quelques équipements situés dans les hameaux du Mauvérand et de Beauregard (salle polyvalente, terrains de tennis, ...) l'ont conduit à engager une démarche de développement urbain mesuré, à vocation d'habitat.

Le projet va permettre de diversifier et d'enrichir l'offre résidentielle, de résorber une friche agricole, dans le cadre d'un projet de renouvellement urbain.

Corps de ferme—Ruelle de l'Abreuvoir—Roconval —Orientation d'Aménagement et de Programmation



Légende:

-  Limites de l'OAP
-  Entrées à conforter
-  Morphologie du bâti existant à préserver, en vue de la création de logements
-  Mur d'enceinte à préserver ou à reconstituer



1- Vue depuis l'entrée principale



2- Vue de la cour



3- Vue mur d'enceinte ruelle de l'Abreuvoir

Principes :

Concernant l'aménagement - L'emprise, l'organisation et les gabarits du bâti existant :

L'intégrité de la cour telle qu'elle est devra être conservée :

- Conserver la volumétrie des bâtiments, les murs, ...
- Conserver l'espace central, y interdire les clôtures, ...

Les accès tant par leurs emplacements que par leur nature : piétons et cochets ; les pierres chasses roues encadrant les passages devront être conservés et utilisés dans le cadre du projet : pas de création.

Le stationnement des véhicules devra être géré de manière collective, à proximité de l'accès cochet ; en utilisant si possible les anciens espaces de stockage et les dépendances.

L'assainissement et la gestion des eaux pluviales feront l'objet d'une réponse unique, dans le cadre du projet.

Concernant la forme urbaine et paysagère :

Le rythme des ouvertures et la qualité des façades seront préservés :

- Interdiction des volets roulants, les baies doivent conserver les volets battants existants ou identiques
- Maintien des proportions des menuiseries et maintien du rythme des ouvertures. Néanmoins, il sera possible d'en créer des nouvelles en conservant ce rythme et les proportions/dimensions des baies existantes.
- conserver les pierres apparentes et leur appareillage, ...

Concernant l'habitat :

La densité minimale attendue dans le cadre du projet, conformément aux attentes du SDRIF et de la charte du PNR est de 10 logements à l'hectare. Il peut être envisagé la création d'environ 3 à 4 logements sur cet espace.

Mixité : les logements programmés, par leurs tailles variées, leur accessibilité, le statut d'occupation, permettront de répondre aux besoins de la population en termes de parcours résidentiel.

4. Secteur de développement à long terme au Beauregard :

Objectifs :

Le Projet d'OAP porte sur le hameau du Beauregard, constituant l'une des deux entités urbaines principales de la commune, puisque s'y trouve la mairie, l'église et le cimetière.

L'urbanisation du hameau s'inscrit entre l'Epte et la route départementale. Les poches urbanisées sont séparées par des parcelles agricoles ou sylvicoles.

L'emprise concernée par l'OAP est une parcelle non agricole bordée par la route départementale, un vaste espace de stationnement planté et des parcelles privatives. Ces dernières présentent de nombreuses haies et arbres isolés, en opposition au paysage monospécifique de l'activité agricole.

La commune souhaite que le secteur choisi s'intègre dans une démarche qualitative de cohérence globale tout en prenant en compte les caractéristiques paysagères et urbaines propres au village.

L'aménagement de ce secteur vise à la création de plusieurs logements (2 à 3) dans une logique globale d'aménagement.

Puisqu'il est nécessaire de protéger les espaces agricoles et naturels, le projet s'inscrit à l'intérieur des limites existantes, sur une emprise non construite, propriété communale qui n'est pas exploitée pour l'agriculture.

Le projet dimensionné selon les besoins de la commune se veut exemplaire en termes de qualité des aménagements paysagers, de gestion des flux et des stationnements.

Les réflexions de la collectivité portant sur une emprise foncière d'environ 1 hectare, au hameau du Beauregard, l'ont conduit à engager une démarche de développement urbain mesuré, à vocation d'habitat.

Le projet permettra, à terme, de diversifier et d'enrichir l'offre résidentielle, de résorber une friche, située dans la partie urbanisée du hameau, donnant à voir sur la vallée de l'Epte et visible depuis l'entrée du village, dans le cadre d'un projet d'aménagement urbain et paysager.

Principes :

Les réflexions de la collectivité portent sur une emprise foncière d'environ 1 hectare, à Beaugard, dans une commune disposant d'équipements communaux (salle polyvalente, terrains de sports, ...) l'ont conduit à engager une démarche de développement urbain mesuré, à vocation d'habitat.

Aménu-court ambitionne, au-delà des prévisions d'évolution de population à l'horizon 2030 inscrites au PLU, d'éviter une diminution de sa population. Cet objectif, envisageant le projet communal au-delà de la Charte du PNR, permet à la commune d'assurer progressivement l'intégration de nouveaux habitants et de maintenir le dynamisme démographique actuel.

Cet enjeu politique, dans un souci de compatibilité avec la charte du PNR, permet de prévoir, dans l'hypothèse d'une diminution de la population communale, l'ouverture à l'urbanisation d'une emprise située dans le centre bourg, à l'issue d'une procédure de modification du PLU.

Le projet va permettre, à terme, de diversifier l'offre résidentielle de la commune et de « coudre » le village autour de lui.

Concernant l'aménagement :

- Favoriser l'intégration et la cohérence de la zone d'urbanisation future par rapport à la commune, par un choix d'éléments d'aménagement en relation avec l'existant (mobilier urbain, plantations...).

- Desservir en profondeur et traiter les fonds de parcelle : intégration du bâti à venir dans la silhouette villageoise (maintien des boisements existants et reconstitution d'une lisière), mais aussi avec l'urbanisation existante afin d'assurer un nouveau secteur d'habitat qualitatif.

- La gestion des eaux pluviales devra être réalisée à la parcelle pour chaque lot et/ou à l'échelle de l'opération, selon les capacités d'infiltration du sol.

Concernant la forme urbaine et paysagère :

Les emprises de bâtiments seront en limite de voirie (rue de Beaugard), dans la continuité de la typologie existante. Cette implantation permettra de dégager des espaces paysagers en fond de parcelles, en lien avec l'espace agricole et les aménagements paysagers des parcelles limitrophes.

La limite parcellaire sera traitée avec une haie arbustive afin de matérialiser la limite de propriété et d'offrir une barrière visuelle de faible hauteur, préservant l'espace privé sans impacter le paysage.

Le centre des parcelles regroupera divers arbres, implantés en isolé, afin d'assurer une continuité avec les aménagements limitrophes et permettre de conserver une certaine transparence des vues sur le grand paysage depuis la route départementale.

Les emprises paysagées seront traitées de façon raisonnée et dans une logique de gestion durable en lien avec les prescriptions du PNR du Vexin Français : mise en place de prairies fleurie, gestion des eaux pluviales au travers de noues végétalisées, haies bocagères et végétation endémique.

Concernant l'habitat :

La densité minimale attendue dans le cadre du projet, conformément aux attentes du SDRIF et de la charte du PNR est de 10 logements à l'hectare.

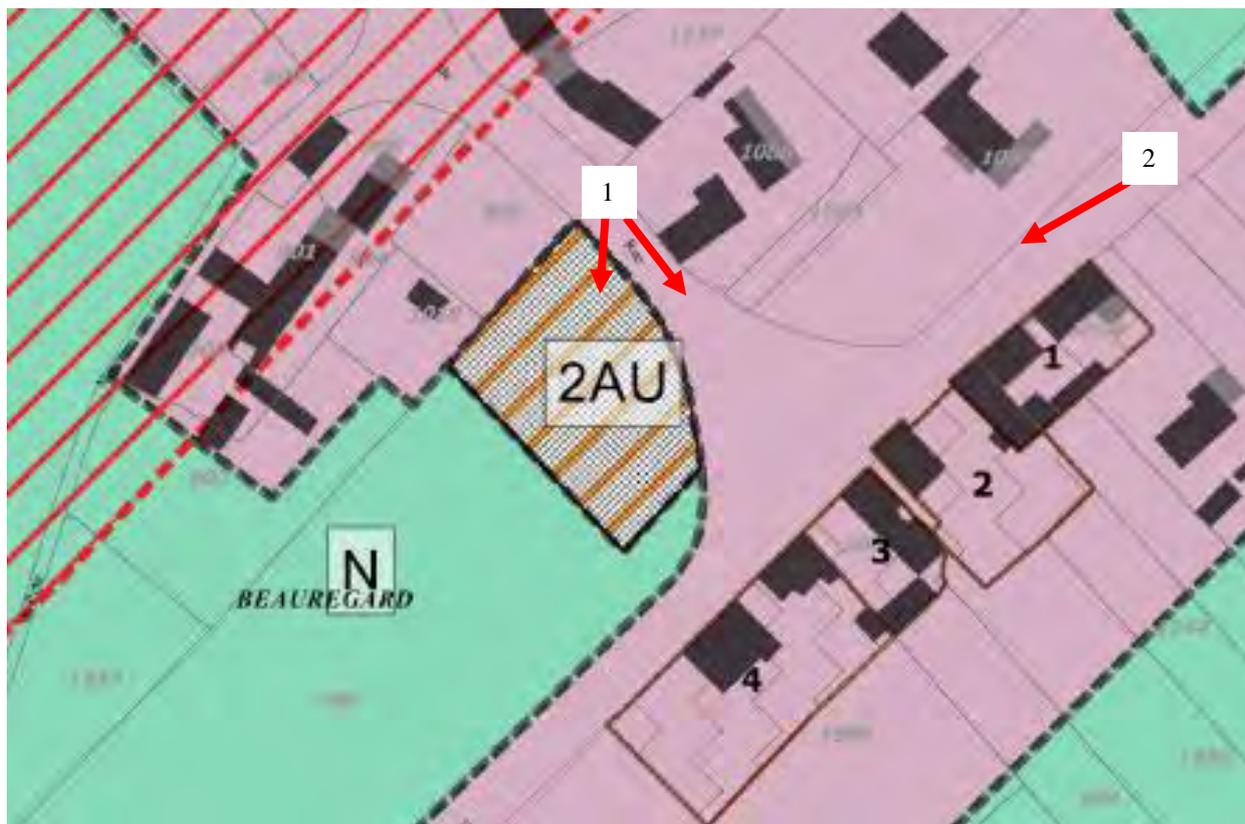
Mixité : les logements programmés, par leurs tailles variées, leur accessibilité, le statut d'occupation, permettront de répondre aux besoins de la population en termes de parcours résidentiel.

Concernant les transports et déplacements :

- le projet se situe en cœur de village, à proximité des équipements publics.

- Limiter l'impact de la voiture individuelle, en privilégiant la gestion collective du stationnement et en limitant l'offre publique à 1 place par logement et un espace pour les deux roues (vélo).

Ces stationnements pourront être regroupés et seront mis en œuvre dans un souci d'intégration qualitative à l'espace public.



Vues n°1



Vue n°2