



Département de l'Oise

COMMUNE DE CATILLON-FUMECHON

# PLAN LOCAL D'URBANISME



## 4 | ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



### DOSSIER ARRÊTÉ

Vu pour être annexé à la délibération du :

### ENQUÊTE PUBLIQUE

### DOSSIER APPROUVÉ

Vu pour être annexé à la délibération du :

### DOSSIER EXÉCUTOIRE

## Aménagement Environnement Topographie

SARL de Géomètres-Experts



GÉOMÈTRE-EXPERT  
CONSEILLER VALORISER GARANTIR

e-mail : [aet.geometres@orange.fr](mailto:aet.geometres@orange.fr)

2, Rue de Catillon - B.P. 225  
60132 St Just-en-Chaussée  
Tel : 03 44.77.62.30  
Fax : 03 44.77.62.39

12-14, Rue St Germain  
60200 Compiègne  
Tel : 03 44.20.28.67  
Fax : 03 44.77.62.39



# PREAMBULE

---

Selon l'article L151-6 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 et les déplacements. En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les orientations d'aménagement et de programmation d'un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale comprennent les dispositions relatives à l'équipement commercial et artisanal mentionnées aux articles L.141-16 et L141-17.* »

Selon l'article L151-7 du Code de l'Urbanisme, « *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'opération 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 de 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 L151-35 et L151-36 »*



# ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT DE DE PROGRAMMATION

## Zone 1AUh – Rue des Déportés.

### CONTEXTE GÉNÉRAL ET VOCATION DU SECTEUR

---

La zone 1AUh est située à proximité du centre du village de Catillon-Fumechon. Les terrains de cette zone constituent majoritairement des espaces périphériques entre les constructions de la rue de Beauvais et de la rue des Déportés et le début de la plaine agricole cultivée (paysage de grande culture). À l'Est, ils sont longés par la place communale qui se prolonge jusqu'au paysage de grande culture. Les constructions à proximité immédiate du site sont en grande majorité de type pavillonnaire récent.

Le site présente un relief peu marqué avec une très légère pente d'orientation Sud – Nord. L'urbanisation du site sera soumise à la réalisation d'aménagements de gestion des eaux pluviales.



Localisation générale du site – Vue aérienne – Sans échelle



Le secteur est actuellement accessible depuis la rue des Déportés.

## ILLUSTRATIONS PHOTOGRAPHIQUES DU SECTEUR 1AUh ET DE SON ENVIRONNEMENT



D'une superficie d'environ 7 280 m<sup>2</sup>, le secteur 1AUh correspond majoritairement à une friche ainsi qu'à des terres agricoles gelées et un jardin de propriété privée.



Les Orientations d'Aménagement et de Programmation précisent l'aménagement de ce secteur en liaison avec la rue des Déportés

L'ensemble des orientations de ce document doit obligatoirement être respecté lors de l'aménagement du secteur soumis à OAP.

En accord avec le règlement, dans l'ensemble de la zone, toutes les règles édictées sont applicables à chaque terrain issu d'une division ou non et non à l'assiette totale d'origine. Toutes les règles de prospect imposées par ce règlement sont applicables à toutes constructions édifiées sur un même terrain.

Dans ce cas, les différents prospects sont donc respectés en cas de division après construction.

## **LES OBJECTIFS**

---

- Permettre la circulation des véhicules techniques
- Favoriser les déplacements piétons
- Volonté de densifier au sein de l'enveloppe urbaine en continuité du bâti existant et d'éviter l'étalement urbain

- Volonté de matérialiser la transition espace urbanisé/espace agricole
- Volonté de créer un lien avec la place communale et de lui redonner une certaine centralité
- Volonté de limiter les vis-à-vis entre les futures constructions et celles existantes

## **DESCRIPTIF DES PRINCIPES D'ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT**

---

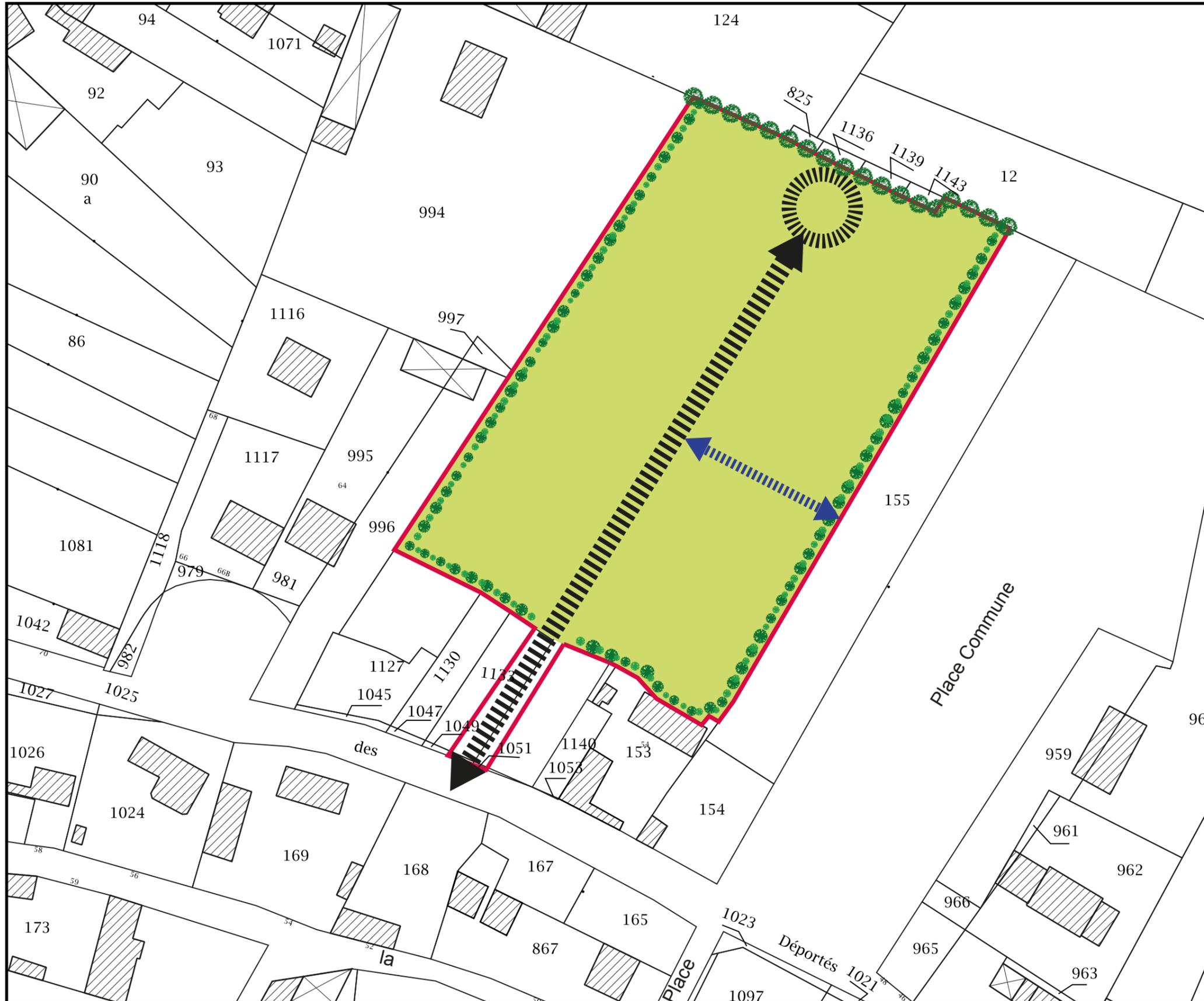
L'OAP s'applique sur l'ensemble de la zone 1AUh. Cette dernière devra faire l'objet d'une urbanisation globale. Aucun détachement de lot individuel seul n'est autorisé.

Le plan des principes d'orientations d'aménagement impose les choix d'urbanisme suivants :

- La création d'une trame viaire traversante à double sens prenant accès depuis la rue des Déportés et débouchant sur une aire de retournement de taille suffisante pour le passage de véhicules techniques ;
- La création d'une sente piétonne, au cœur du secteur, permettant de rejoindre la place communale ;
- La création maximale de 10 lots avec une emprise au sol maximale de 30% pour chaque lot ;
- La création d'une frange urbaine afin de matérialiser la transition espace urbain / espace agricole ;
- La végétalisation des fonds de parcelles afin d'assurer un minimum de vis-à-vis avec les constructions existantes.

La densité brute sera d'environ 14 logements/ha. Compte tenu des aménagements (voirie de presque 100 mètres de long ainsi que palette de retournement), plus de 1 000 m<sup>2</sup> du secteur ne pourront être destinés à accueillir des lots. La densité nette sur le secteur sera d'environ 17 logements/ha.

COMMUNE DE CATILLON-FUMECHON  
 SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT  
 Secteur 1AUh - Rue des Déportés



**LÉGENDE**



Périmètre d'application

**Gestion des espaces de circulation**



Principe de voie à double sens pour la desserte des lots



Principe d'aire de retournement



Principe de liaison piétonne vers la place communale

**Gestion des espaces d'habitation**



Création maximale de 10 lots à bâtir avec une emprise au sol maximale de 30% pour chaque lot

**Gestion des espaces de transition**



Principe de frange urbaine à créer

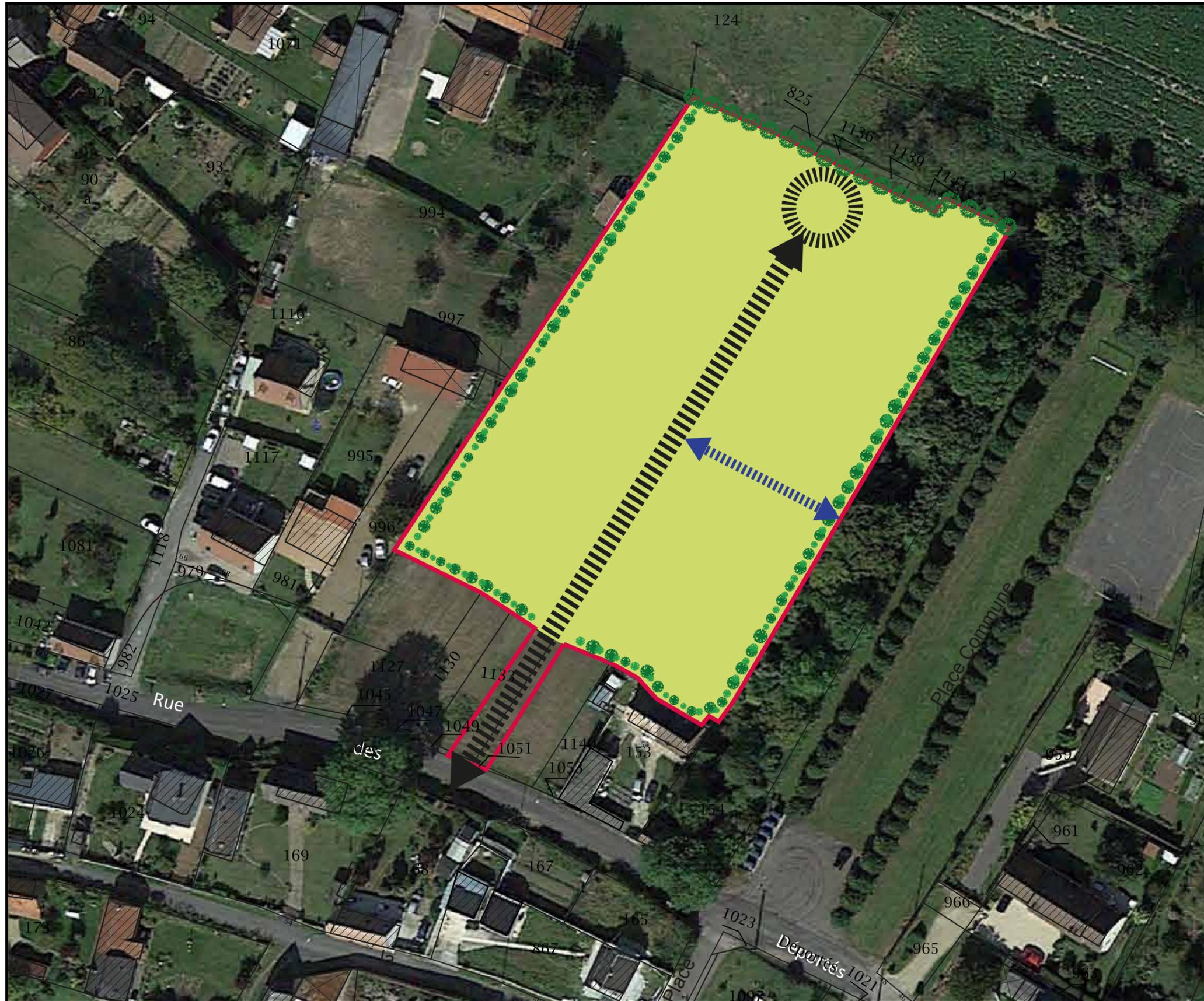
**Aménagement des espaces privés**



Clôture végétale imposée



COMMUNE DE CATILLON-FUMECHON  
 SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT  
 Secteur 1AUh - Rue des Déportés



**LÉGENDE**

 Périmètre d'application

**Gestion des espaces de circulation**

 Principe de voie à double sens pour la desserte des lots

 Principe d'aire de retournement

 Principe de liaison piétonne vers la place communale

**Gestion des espaces d'habitation**

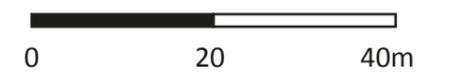
 Création maximale de 10 lots à bâtir avec une emprise au sol maximale de 30% pour chaque lot

**Gestion des espaces de transition**

 Principe de frange urbaine à créer

**Aménagement des espaces privés**

 Clôture végétale imposée



# ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT DE DE PROGRAMMATION

## Zone 1AUe – Rue du Parc.

### CONTEXTE GÉNÉRAL ET VOCATION DU SECTEUR

La zone 1AUe est située à proximité du centre du village de Catillon-Fumechon au Nord de l'activité Géo Staff. Les terrains de cette zone se composent exclusivement de terres agricoles. À l'Ouest, ils sont longés par des habitations, au Sud ils sont longés par un terrain communal faisant la transition avec l'activité Géo Staff et enfin au Nord et à l'Est ils sont bordés par la plaine agricole.

Les constructions à proximité immédiate du site sont en grande majorité de type pavillonnaire relativement récent.

Le site présente un relief peu marqué avec une légère pente d'orientation Sud – Nord d'environ 4%. L'urbanisation du site sera soumise à la réalisation d'aménagements de gestion des eaux pluviales.



Localisation générale du site – Vue aérienne – Sans échelle



Le secteur 1AUe présente une surface d'environ 0.5ha exclusivement composé de terres agricoles. Ce secteur a été défini afin de permettre le développement de l'activité Géo Staff.

## ILLUSTRATIONS PHOTOGRAPHIQUES DU SECTEUR 1AUe ET DE SON ENVIRONNEMENT





*Intersection rue de St-Just et rue du Parc (direction Nord)*



*Vue sur l'activité Géo Staff (direction Sud)*



*Vue sur le terrain communal (direction Ouest)*



*Vue sur le secteur 1AUe (direction Nord-Ouest)*

## DESCRIPTION DE L'ENVIRONNEMENT GÉNÉRAL DU SITE

---

Le site a été défini en continuité de l'activité Géo Staff. Il se compose de terres agricoles situées à proximité immédiate de l'enveloppe urbaine. Le secteur 1AUe est voisin d'un terrain communal et de plusieurs habitations.

La rue du Parc sert actuellement à la desserte d'habitations ainsi qu'à la desserte de l'entreprise Géo Staff. Son gabarit actuel ne permet pas de supporter un trafic plus dense de poids lourds : la circulation sur cette voie doit donc être limitée, étudiée et encadrée. Afin d'engendrer le moins de gêne possible, l'accès au secteur 1AUe devra donc se faire par le biais de la parcelle Géo Staff (parcelles concernées : ZK n°105 et C n°936) et non par l'extrémité de la rue du Parc.

## LES OBJECTIFS

---

L'étude du site permet de mettre en évidence plusieurs points principaux :

- Volonté de limiter l'impact d'une hausse de la circulation de poids-lourds en imposant l'accès au secteur via les parcelles Géo Staff ;
- Volonté de garantir la bonne insertion du projet en imposant la mise en place d'une frange urbaine entre le secteur 1AUe et la plaine agricole ;

- Volonté de garantir la bonne isolation du projet et imposant des coupures visuelles entre le secteur 1AUe, le terrain communal et les habitations situées à l'Ouest.

## **DESCRIPTIF DES PRINCIPES D'ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT**

---

L'OAP s'applique sur l'ensemble de la zone 1AUe. Cette dernière devra faire l'objet d'une urbanisation globale. Aucun détachement de lot individuel seul n'est autorisé.

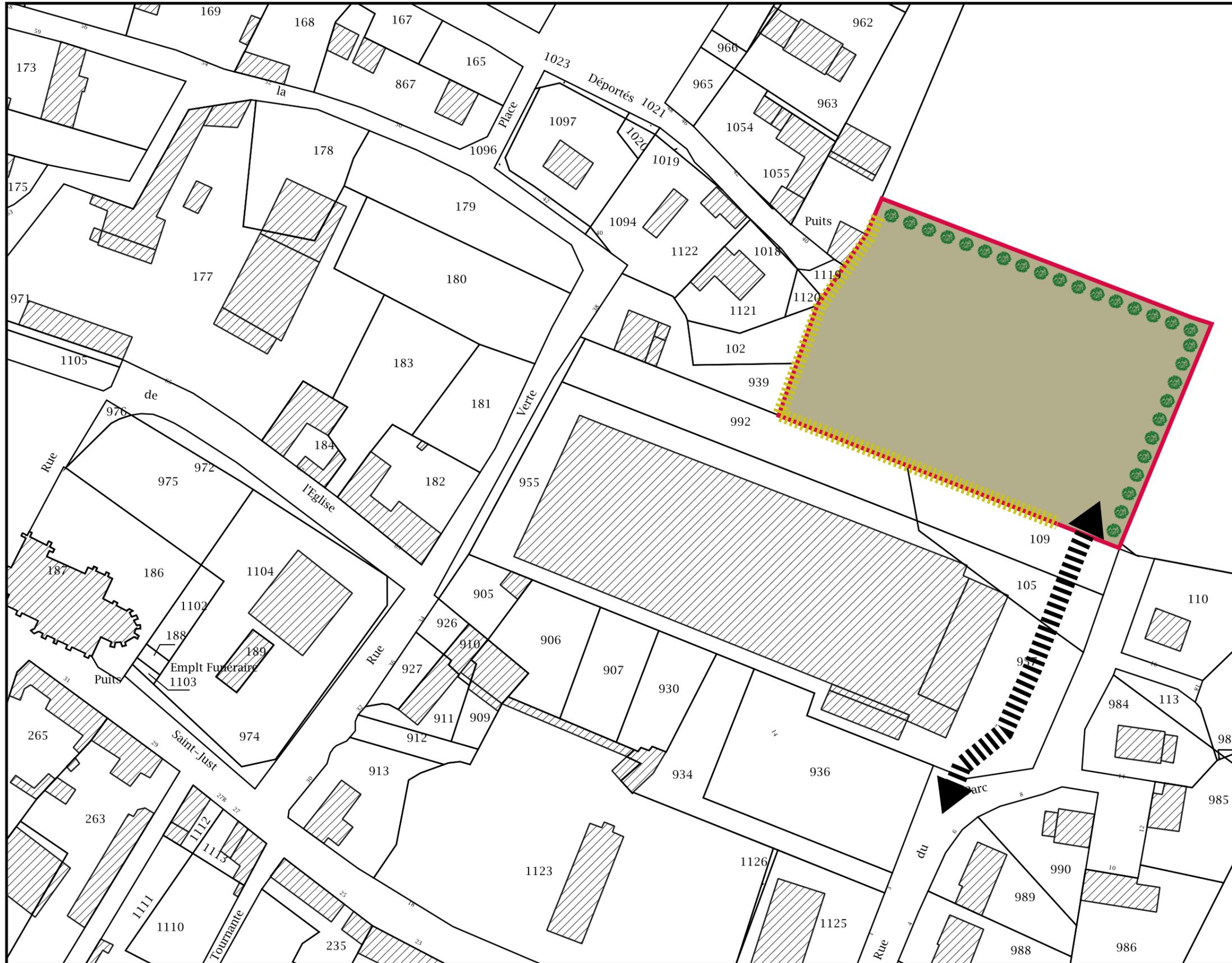
Le plan des principes d'orientations d'aménagement impose les choix d'urbanisme suivants :

- Un accès au secteur 1AUe via la parcelle actuelle de Géo Staff ;
- La création d'une frange urbaine afin de garantir la bonne insertion du projet et de matérialiser la transition espace urbain/espace agricole ;
- La prise en compte du voisinage immédiat du secteur 1AUe en imposant des coupures visuelles entre le secteur, le terrain communal et les habitations situées à l'Ouest.

# COMMUNE DE CATILLON-FUMECHON

## SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT

### Secteur 1AUe - Rue du Parc

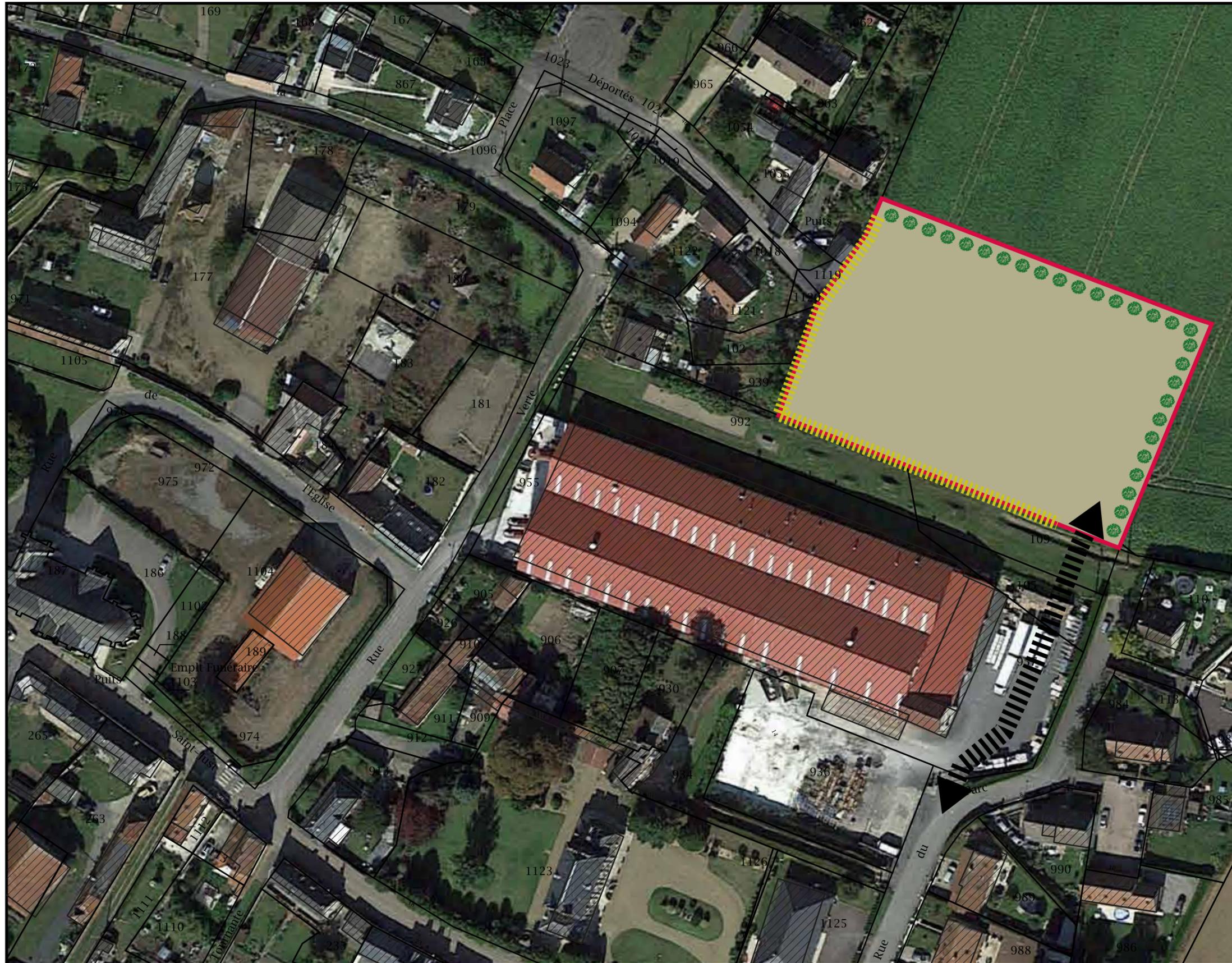


### LÉGENDE

-  Périmètre d'application
-  Principe de frange urbaine à créer
-  Principe d'accès d'obligatoire
-  Principe de coupure visuelle à assurer



COMMUNE DE CATILLON-FUMECHON  
SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT  
Secteur 1AUe - Rue du Parc



LÉGENDE

-  Périmètre d'application
-  Principe de frange urbaine à créer
-  Principe d'accès d'obligatoire
-  Principe de coupure visuelle à assurer

