

Commune de

CAMPEAUX

**PLAN LOCAL
D'URBANISME**

APPROBATION

Vu pour être annexé à la
délibération en date du :

14 MARS 2014

4

**ORIENTATIONS
D'AMENAGEMENT ET DE
PROGRAMMATION**

SOMMAIRE

Page

INTRODUCTION

2

CHAPITRE UNIQUE : la zone 2 AUh

3

INTRODUCTION

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) 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, « le PLU comprend un rapport de présentation, un Projet d'Aménagement et de Développement Durables, des Orientations d'Aménagement et de Programmation, un règlement et des annexes ».

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation 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 ».

Est concernée par ces dispositions particulières :

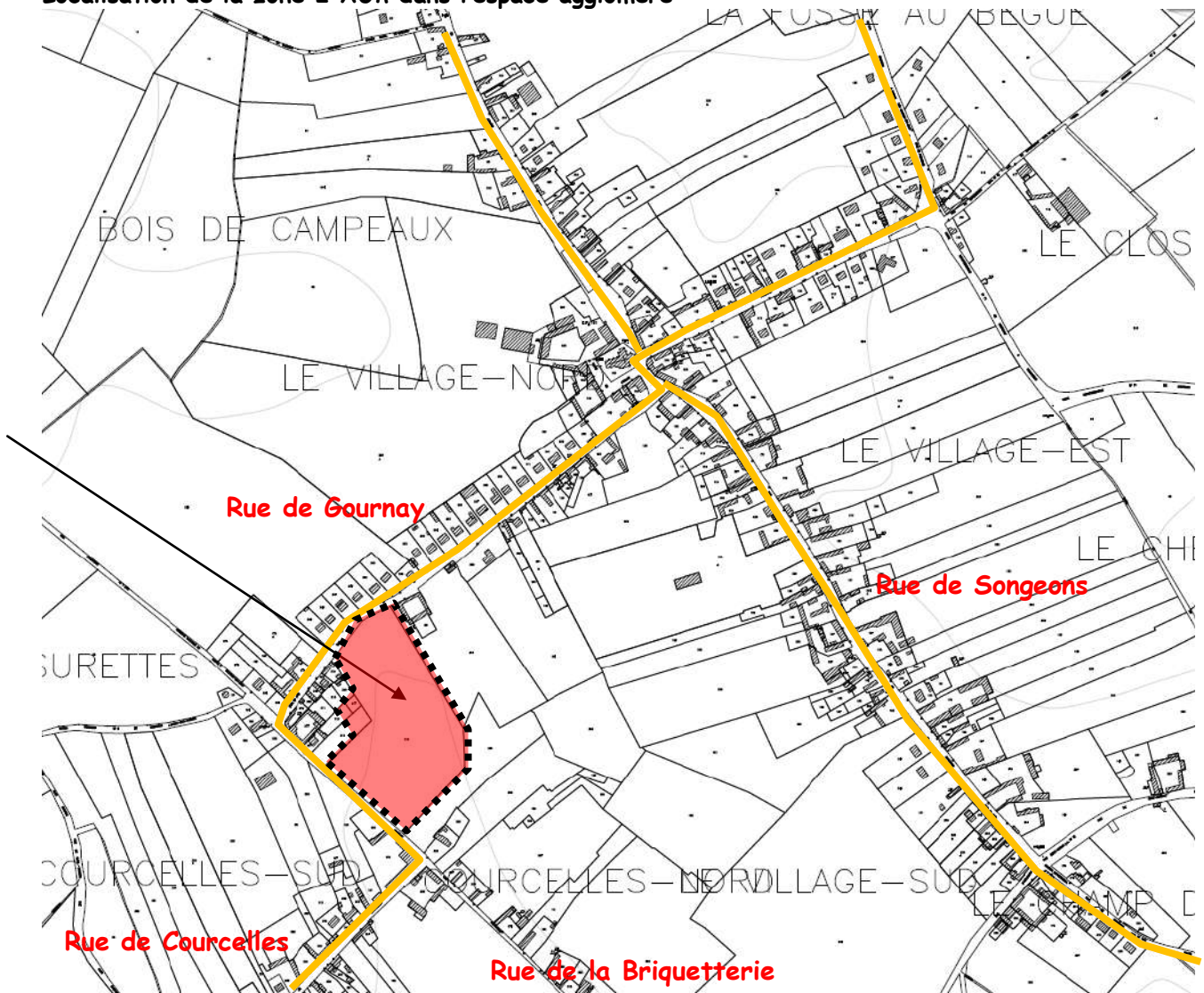
➤ **La zone 2 AUh inscrite au sein de l'entité principale du village, dans l'angle formé par la rue de Gournay.**

CHAPITRE UNIQUE

◆ DESCRIPTION DE LA ZONE 2 AUh

La zone 2 AUh, d'une superficie d'environ 3 hectares, s'inscrit au sein de l'entité principale du village, dans l'angle formé par la rue de Gournay. Nous sommes en présence d'un îlot situé dans l'enveloppe agglomérée du village, et dans un contexte à l'ambiance urbaine affirmée : on observe du bâti quasiment sur toutes les lisières de la zone.

Localisation de la zone 2 AUh dans l'espace aggloméré



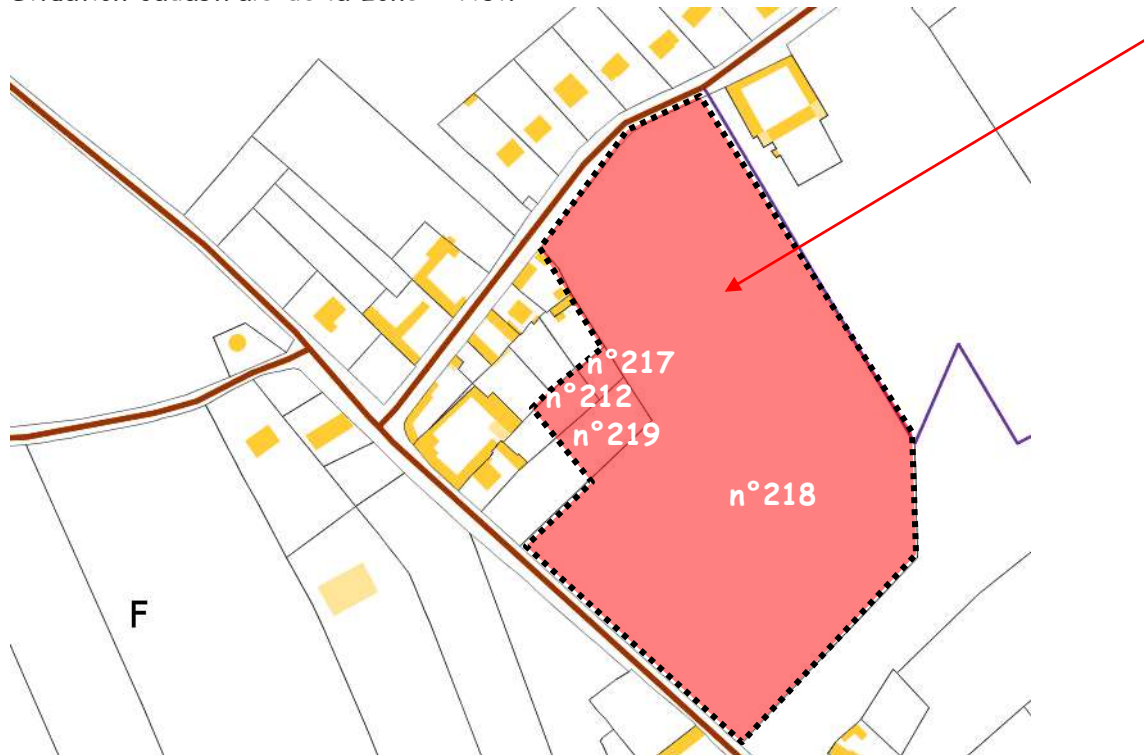
L'emprise de la zone 2 AUh appuie ses limites sur les parcelles cadastrées Section D n°218, n°217, n°219 et n°212. Comme le montre la prise de vue aérienne, la parcelle renvoie une image très végétale ; toutefois, il semble important de préciser que la végétation observée ne présente aucun intérêt particulier. Il s'agit, en effet, des plantations résiduelles liées à l'ancienne activité de la pépinière, se partageant entre diverses essences végétales (résineux, arbres fruitiers, arbres à fleurs, charmilles...).

Vue aérienne de la zone 2 AUh



Source : DDT Oise

Situation cadastrale de la zone 2 AUh

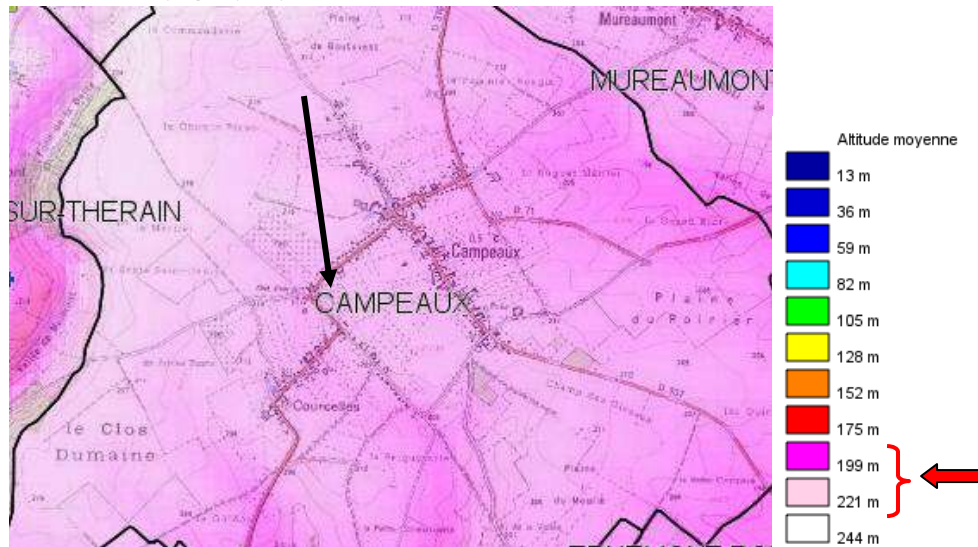


Source : cadastre.gouv.fr

Au vu des informations décrites précédemment, il apparaît que la zone 2 AUh du PLU n'occupe pas de fonction précise au sein de l'entité bâtie du village : il ne s'agit ni de terrains à usage agricole, ni de terrains pour un usage public. Nous sommes en présence d'un terrain en « friche » (ancienne pépinière), situé dans l'enveloppe agglomérée, à proximité du cœur du village. Les enjeux urbains attachés au site apparaissent clairement.

A l'image du territoire communal, les terrains inscrits en zone 2 AUh proposent un relief tabulaire ; aucun accident topographique n'est observé sur le site et ses environs proches. L'altitude moyenne relevée est voisine des 210 mètres.

Situation topographique de la zone 2 AUh



Source : DDT Oise / CARTELIE

Sur le plan environnemental, il est utile de préciser que la zone 2 AUh se situe à l'écart de toute protection ou reconnaissance écologique. L'unique ZNIEFF recensée à l'échelle du territoire se trouve très éloignée géographiquement de la zone à urbaniser.

En matière de risques naturels, l'atlas réalisé par la DDT de l'Oise montre que la zone 2 AUh est épargnée par le phénomène « coulée de boue » avec un aléa faible à nul. Aucun phénomène de « mouvement de terrain », de « remontée de nappe », « d'inondation » et de « cavité souterraine » n'a été observé. Au vu de ces informations, on arrive à la conclusion que le projet d'urbanisation de la zone 2 AUh n'a pas pour effet d'exposer une population nouvelle aux risques.

♦ JUSTIFICATION DE L'INSCRIPTION DE LA ZONE 2 AUh

Le PLU est un document de planification qui nécessite que la commune engage une réflexion quant à son développement futur (notion d'indicateurs de développement) et la forme urbaine que prendra ce développement futur (inscription de zones à urbaniser par exemple).

Les réflexions engagées pour la planification d'un territoire doivent tenir compte des spécificités de ce dernier. Pour le SCOT, la commune de Campeaux est à l'image d'une commune rurale de la Picardie Verte, située toutefois à quelques kilomètres d'un des pôles structurants, celui de Formerie.

Cette proximité géographique a pour effet de rapprocher Campeaux des commerces, des services et autres équipements qu'ils soient scolaires, culturels, sportifs (...), situation qui participe d'une certaine dynamique locale qui « déborde » sur le territoire de Campeaux.

S'agissant du faible nombre de dents creuses, quelques précisions peuvent être données. A l'échelle du village, il est vrai que l'on peut recenser un certain gisement de dents creuses, soit un comptage brut de 18. Toutefois, cette enveloppe se doit d'être revue à la baisse compte tenu des liens avec le monde agricole : nombreuses sont les enclaves urbaines qui restent l'outil de travail des exploitations agricoles existantes au sein du village (prairies, pâturages notamment). Les exploitations agricoles étant toutes pérennes sur le court-moyen terme, les « vides » observés à l'intérieur de l'enveloppe agglomérée ne peuvent raisonnablement être comptabilisés telles des dents creuses sur le court-moyen terme. Aussi, après un examen précis, le nombre de dents creuses réellement utilisables peut être estimé à 5-6, gisement qui se révèle bien trop maigre pour répondre aux objectifs de développement de la commune sur le long terme.

Au vu des indicateurs de développement annoncés dans le PADD et du faible potentiel du tissu aggloméré actuel (dents creuses), des options de développement complémentaires ont été étudiées.

Le village de Campeaux appuie sa trame bâtie sur une structure de village rue ; l'urbanisation (qu'elle soit ancienne ou plus récente) est guidée par les voies de communication (rue de Songeons, rue de Berlure, rue de Gournay, rue de Formerie...). Ce schéma urbain a fortement contribué à la définition d'une silhouette très étirée, prenant la forme d'une croix.

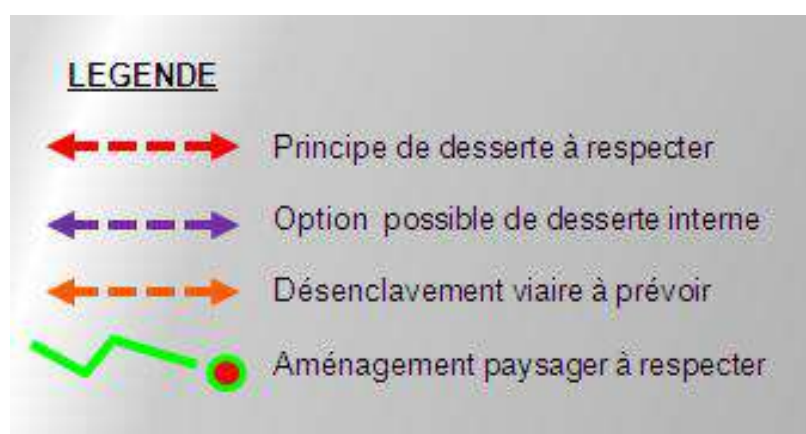
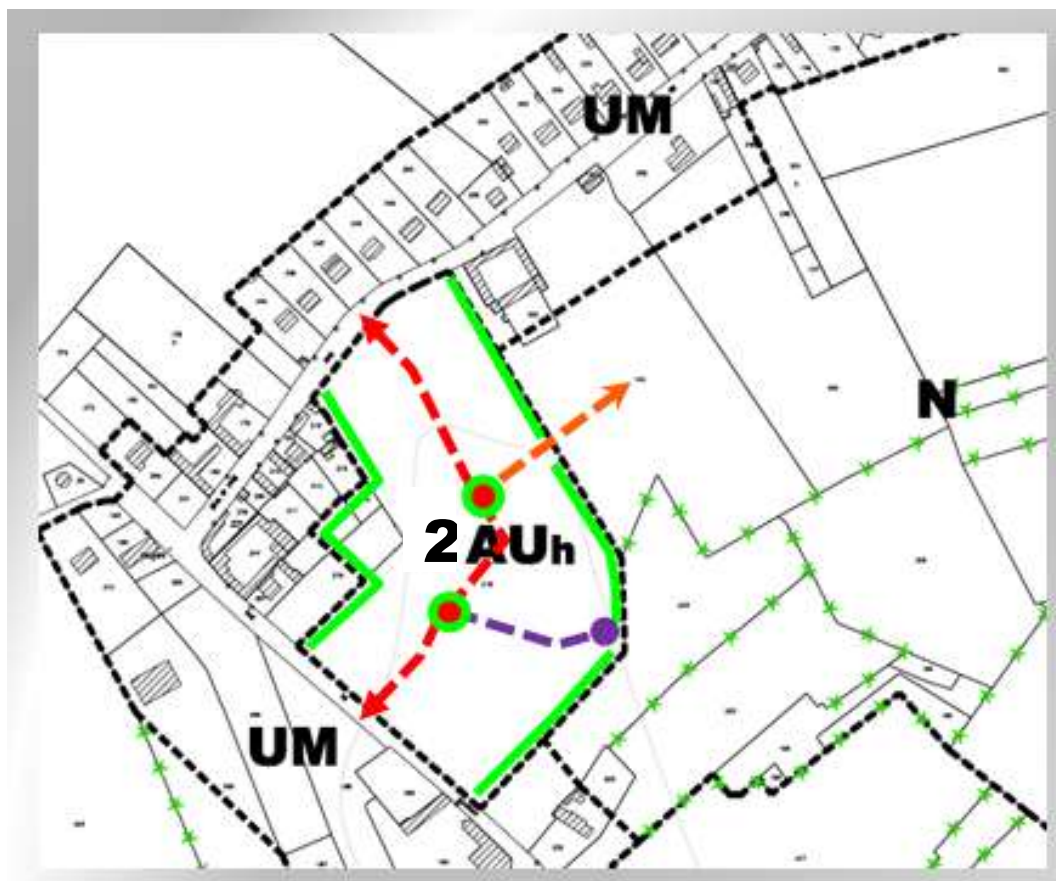
Aujourd'hui, dans une optique de développement futur, il est essentiel d'affirmer que l'enveloppe agglomérée linéaire a atteint ses limites maximales. En effet, compte tenu du contexte législatif et des préoccupations nationales en matière de préservation des espaces agricole et naturel, il n'apparaît pas raisonnable d'envisager de poursuivre le développement de l'urbanisation le long des voies de communication.

L'îlot compris dans l'angle de la rue de Gournay est apparu adapté à la programmation d'une urbanisation future orientée vers la vocation Habitat : absence d'intérêt écologique, absence de contrainte majeure, absence de lien avec le monde agricole, empreinte urbaine fortement marquée, présence des réseaux en façade, proximité du cœur du village (...). Les avantages se sont révélés plus nombreux que les inconvénients.

♦ ORIENTATIONS RETENUES POUR L'AMENAGEMENT DE LA ZONE 2 AUh

Concernant l'aménagement futur de la zone 2 AUh, des orientations ont été écrites dans l'optique d'aboutir à un développement cohérent, fonctionnel et compatible avec le tissu urbain existant et le cadre environnant.

Comme le précise le schéma ci-après, l'aménagement de la zone ne doit pas s'appuyer sur une réflexion minimaliste. L'intérêt du site porte à la fois sur sa proximité avec l'urbanisation existante et sa position centrale à l'échelle du village.



Les orientations d'aménagement définies proposent un schéma viaire ouvert, proposant un bouclage avec le réseau viaire existant (dans le cas précis, la rue de Gournay). Cette option présente l'avantage de ne pas enclaver le futur quartier et de créer des liens avec l'existant favorisant ainsi la réussite de la future greffe urbaine.

Sensibilisée à la nécessité de penser l'avenir du village sur le très long terme, la municipalité oblige, par le biais des Orientations d'Aménagement et de Programmation, à la réalisation d'une voirie « en attente » qui s'ouvre vers les terrains situés à l'Est de la zone 2 AUh.

Comme le précise le PADD, la totalité de l'îlot est appréhendé comme un secteur à enjeux pour le développement futur du village envisagé sur le très long terme, malgré un classement naturel (N) dans le présent PLU. Dans cette optique, le PLU se devait de « préparer » l'avenir en conservant une possibilité d'accès vers le reste de l'îlot.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation fixent un principe de desserte principale à respecter strictement pour la zone 2 AUh (trait rouge sur le schéma ci-avant identifiant la voie primaire).

Toutefois, des options de desserte secondaire pourront compléter cette armature dans le souci d'assurer une optimisation de l'îlot et une bonne répartition des flux (voie courte en impasse par exemple).

Sur le plan paysager, le profil général du village et le contexte environnant impliquent que des précautions soient prises quant à l'aménagement futur.

Aussi, les Orientations d'Aménagement et de Programmation édictent des prescriptions en matière de plantations, principalement au niveau des lisières de la zone 2 AUh. Les aménagements paysagers sont de deux ordres : celles qui accompagnent les limites communes avec l'urbanisation existante afin de maintenir des zones tampon et éviter des co-visibilités directes entre les urbanisations ; celles programmées en périphérie de la zone qui ont pour objectif d'adoucir la transition entre l'espace bocager et le futur quartier à usage d'habitation. Il ne s'agit, dans les deux cas, de cacher la future urbanisation, mais au contraire de l'accompagner. La végétation employée pourra reprendre les essences implantées localement et proposer une diversité dans ses aspects et ses hauteurs (arbustes, arbres de moyenne et haute tiges, haies mélangées...).

En outre, la touche végétale devra également être prolongée à l'intérieur de la zone, notamment par la mise en place d'espaces verts paysagés aux points stratégiques de la zone (entrée, carrefour, nœud viaire...). Le profil rural qui caractérise aujourd'hui le village de Campeaux doit être repris comme un fil directeur pour l'aménagement futur de la zone 2 AUh. La localisation des espaces verts aménagés est reportée à titre indicatif sur le schéma figurant à la page précédente.

S'agissant du programme d'aménagement, la vocation future de la zone 2 AUh a déjà été précisée, celle de l'Habitat. En effet, les projections réalisées ont montré que pour assurer le développement futur du village, tout modéré qu'il soit, il convenait de programmer une zone d'extension nouvelle (compte tenu de la faible réceptivité du tissu actuel).

Aussi, la zone 2 AUh a pour finalité à accueillir de nouvelles constructions à usage d'habitation. La pyramide des âges de la population souligne une prédominance des tranches d'âge dites « jeunes » ; cette particularité statistique implique que le développement urbain du village intègre ce point en privilégiant une relative mixité dans la typologie des constructions futures. Aussi, la zone 2 AUh pourra proposer un nouveau parc partagé entre des lots à bâtir (résidentiel), des logements locatifs, des logements en accession à la propriété (...). La démarche vise à répondre aux différents besoins de la population sur le long terme en favorisant notamment le parcours résidentiel des jeunes ménages et le logement des personnes âgées.