



RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

10U21

Rendu exécutoire



ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Date d'origine :
Juin 2025

3

ARRÊT du Projet - Dossier annexé à la
délibération municipale du 8 Juillet 2024

APPROBATION - Dossier annexé à la
délibération municipale du 18 Juin 2025

Urbanistes :

Mandataire : ARVAL

Agence d'Urbanisme ARVAL
Sarl MATHIEU - THIMONIER - CARRAUD
3 bis, Place de la République - 60800 CREPY-EN-VALOIS
Téléphone : 03 44 94 72 16 - Fax : 03 44 94 72 01
Courriel : nicolas.thimonier@arval-archi.fr

Participation financière : Conseil Départemental de l'Oise



ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION secteur du Pont de Chantrel : NOTICE EXPLICATIVE

Conformément aux articles L.151-6 et R. 151-6 du code de l'urbanisme et dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, le Plan Local d'Urbanisme révisé comprend des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) définissant des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat et les transports et les déplacements.

Il s'agit d'orientations d'aménagement et de programmation portant sur le secteur actuellement occupé par des jardins attachés à des propriétés déjà bâties, situé en limite nord de la trame bâtie du village, rue du Pont de Chantrel.

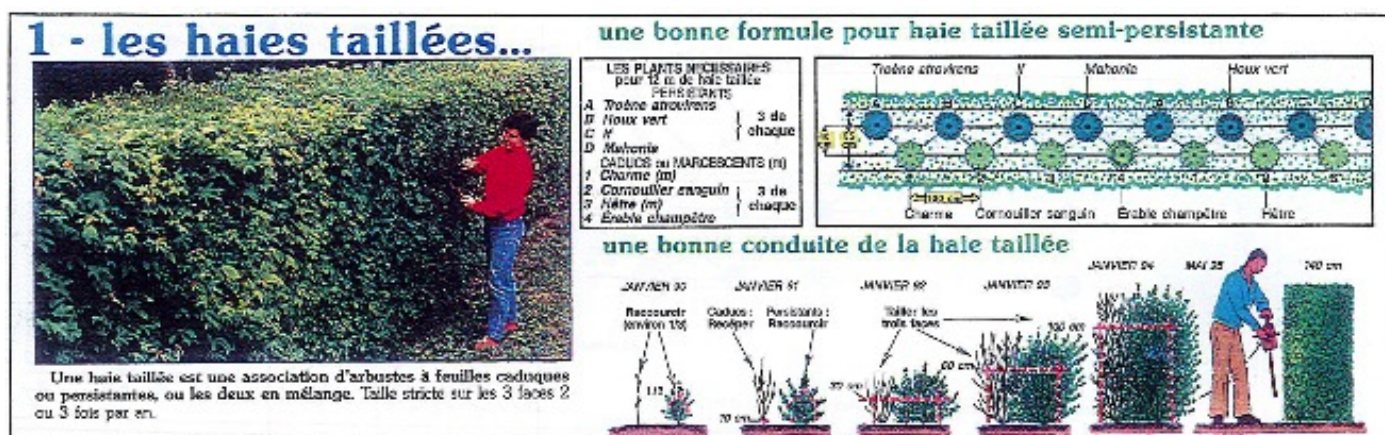
1/ Dispositions portant sur l'aménagement de ce secteur :

- L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur ne peut s'envisager qu'à partir d'une opération d'ensemble afin d'éviter qu'un projet isolé ne remette en cause l'aménagement du reste de la zone. L'opération pourra être réalisée en plusieurs tranches.
Par ailleurs, compte tenu de la surface relativement importante à desservir par les réseaux publics, au regard de la faible capacité financière de la commune, le dépositaire du projet participera au financement des réseaux et à l'aménagement de l'espace public, nécessaires à la viabilisation et à l'urbanisation du secteur.
- La conception de ce nouvel ensemble bâti doit viser à optimiser l'espace disponible dans le respect de la configuration urbaine du village. Le projet présenté devra s'attacher à cette problématique tant au niveau de son organisation, sa desserte, son insertion paysagère et son architecture.
- Une qualité architecturale homogène sur l'emprise est souhaitée, de manière à intégrer le nouveau secteur au reste du village, en rappelant que l'emprise se situe dans le périmètre de protection des abords de l'ancien château Monument Historique.
- Dans la partie de l'emprise où la constructibilité est limitée par rapport au retrait de 50 mètres à respecter de la lisière du massif forestier, pourra être aménagé la voie de desserte et des emprises de stationnement, ainsi que les jardins attachés aux constructions autorisées plus au sud.

2/ Dispositions au titre de la biodiversité (au titre de l'article L151-6-2 du code de l'urbanisme) :

- Ce secteur s'inscrit dans un environnement largement urbanisé mais à partir d'une trame urbaine aérée. Les jardins des terrains bâtis sur le secteur et le traitement végétal des espaces publics participent à la biodiversité ordinaire et à la mise en valeur des continuités écologiques, au sein de l'espace urbanisé de Thiers-sur-Thève venant au contact des continuités écologiques de la vallée de la Thève et des boisements aux alentours.
- Le pourtour de la zone avec les terrains bâtis à destination d'habitation ou d'équipements devra faire l'objet d'un traitement végétal sous forme de haie des jardins des terrains bâtis, permettant une transition douce et naturelle. Cette zone tampon végétalisée sera plantée sous forme de haie taillée composée d'essences de pays.
En limite des parcelles cadastrées section AD n°244 et AD n°245, dans l'emprise du secteur soumis aux OAP, il existe un vieux chêne qui sera à conserver si son état sanitaire le permet.

Haie taillée donnée à titre d'exemple :



Source : Plaquette « Plantons dans l'Oise » - CAUE de l'Oise

- Les surfaces imperméabilisées seront limitées et la gestion des eaux pluviales sera réalisée sur place.
- L'opération à réaliser s'inscrira dans la même direction. Il est donc prévu :
 - au moins 40% de l'emprise de chaque terrain nouvellement construit pour de l'habitat, objet d'un traitement paysager de pleine terre (la surface bâtie est limitée à 40% de la superficie totale du terrain qui reçoit une construction),
 - à l'échelle de chaque terrain nouvellement construit pour de l'habitat, la plantation d'au moins un arbre par tranche entamée de 300 m² de surface,
 - au moins 1 place de stationnement créée sera traitée en revêtement non imperméabilisé,
 - l'obligation de recourir à des essences champêtres locales suivant la liste établie par le Parc Naturel Régional Oise Pays-de-France annexée au règlement écrit du PLU.

3/ Dispositions portant sur l'habitat :

- Le secteur est uniquement à vocation d'habitat, d'aménagements et d'équipements publics et à des activités de services de proximité sans problème de compatibilité avec l'habitat, et devra conduire à la réalisation de 8 à 9 logements afin de répondre aux objectifs chiffrés du PADD. La densité nette moyenne retenue sera donc d'environ 15 logements à l'hectare sur l'emprise réellement voué au logement.
- Est encouragée la réalisation de logements à la typologie et au statut d'occupation diversifiés afin de répondre au plus grand nombre des besoins constatés sur la commune.

4/ Dispositions portant sur les transports et les déplacements :

- L'accès à ce site se fera au nord depuis la rue du Pont de Chantrel (entrée et sortie). L'organisation viaire à l'intérieur de la zone sera conçue de manière à faciliter la circulation des véhicules de services (camion de collecte des déchets ménagers) et de secours.
- Le traitement de la desserte interne en voirie mixte reposera sur un revêtement de sol différencié afin de ne pas marquer la prédominance de l'automobile.
- Une voie douce (piétons, vélos) est à étudier depuis la rue de la Fontaine Sainte Geneviève vers le secteur aménagé, où est à privilégier le passage des réseaux publics (eau et assainissement notamment).

ORIENTATION D'AMENAGEMENT
ET DE PROGRAMMATION DU
SECTEUR «PONT DE CHANTREL» -
SCHÉMA

LÉGENDE :

-  Périmètre du secteur soumis aux OAP
-  Emprise destinée à la création de logements individuels sur terrain non urbanisé
-  Emprise à traiter en jardins
-  Frange végétale à constituer
-  Principe de voie interne à privilégier avec création possible de stationnement
-  Cheminement piéton à envisager
-  Limite de constructibilité (50 m de la lisière forestière)

Sur l'ensemble du secteur soumis aux OAP, il est demandé de 8 à 9 logements soit une densité de 15 log/ha sur l'emprise constructible.



ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION rue Aveline : NOTICE EXPLICATIVE

Conformément aux articles L.151-6 et R. 151-6 du code de l'urbanisme et dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, le Plan Local d'Urbanisme révisé comprend des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) définissant des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat et les transports et les déplacements.

Il s'agit d'orientations d'aménagement et de programmation portant sur la reconversion de la partie du site de l'ancienne scierie, donnant directement sur la rue Aveline, dans un environnement déjà largement urbanisé. L'étude relative à l'évaluation environnementale du projet de PLU révisé a identifié ici des sensibilités écologiques limitées mais qui conduisent, préalablement à tout aménagement sur le site, à :

- vérifier l'absence de gîte d'hivernation (décembre à mi-mars) et de gîte d'estivage (mi-avril à mi-septembre) de chiroptères au droit du bâtiment localisé au sein du périmètre et qui est appelé à être démoli (mission à confier à un écologue qui en fonction de la présence ou non de chiroptères proposera des solutions adaptées, en particulier l'obstruction des ouvertures du bâtiment en question) ;
- réaliser une étude de délimitation et de caractérisation de zones potentiellement humides dans le périmètre à aménager et de proposer des solutions adaptées (éviter, réduire, compenser) en cas de présence de zone humide avérée.

1/ Dispositions portant sur l'aménagement de ce secteur :

- L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur ne peut s'envisager qu'à partir d'une opération d'ensemble afin d'éviter qu'un projet isolé ne remette en cause l'aménagement du reste de la zone. L'opération pourra être réalisée en plusieurs tranches.

Afin de rendre viable les circulations et le stationnement sur la partie de la rue Aveline, concernée par l'opération, une partie de l'emprise actuellement sur domaine privée est à faire basculer en domaine public.

- Afin de concourir à la diversification de l'offre en logements sur la commune, une partie de l'emprise à aménager est destinée à la création de logements adaptés aux seniors, en privilégiant des logements de plain-pied.

- La conception de ce nouvel ensemble bâti doit viser à optimiser l'espace disponible dans le respect de la configuration urbaine du village. Le projet présenté devra s'attacher à cette problématique tant au niveau de son organisation, sa desserte, son insertion paysagère et son architecture. Au regard de la densité du bâti observé dans cette partie ancienne du tissu urbanisé du village, il conviendra de s'inspirer du gabarit du bâtiment existant pouvant être démoli pour réaliser les nouvelles constructions.

- Une qualité architecturale homogène sur l'emprise est souhaitée, de manière à valoriser le bâti ancien existant et à bien intégrer les nouvelles constructions possibles au reste du bourg, en rappelant que l'emprise se situe dans le périmètre de protection des abords de l'ancien château Monument Historique.

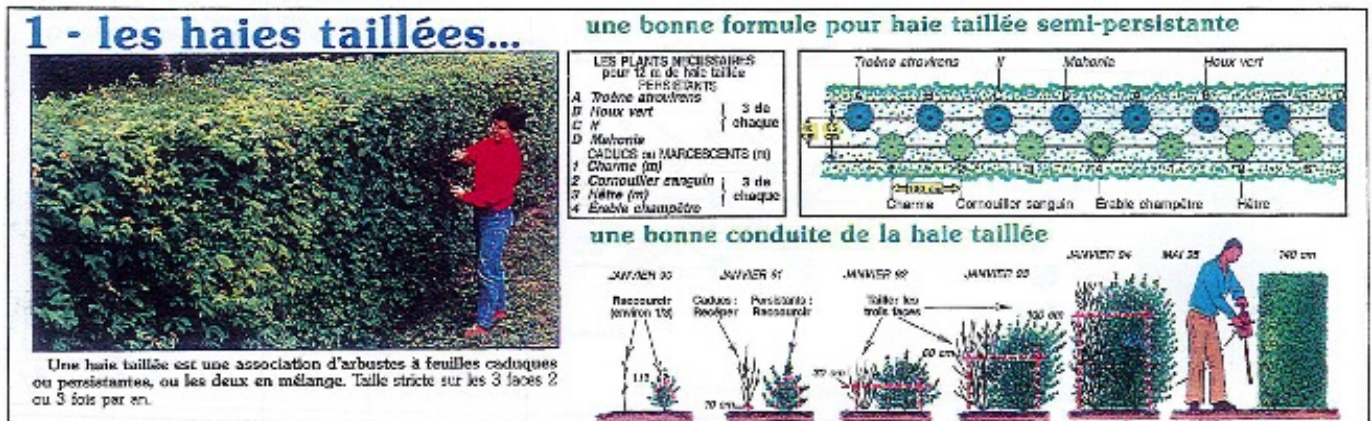
- Le long de l'espace de stationnement à aménager rue du Pont de Chantrel, il est demandé la plantation de quelques arbres qui viendront atténuer la vue directe sur les pignons des constructions à réaliser sur l'emprise.

2/ Dispositions au titre de la biodiversité (au titre de l'article L151-6-2 du code de l'urbanisme) :

- Ce secteur s'inscrit dans un environnement largement urbanisé. Les jardins des terrains bâtis sur le secteur et le traitement végétal des espaces publics participent à la biodiversité ordinaire et à la mise en valeur des continuités écologiques, au sein de l'espace urbanisé de Thiers-sur-Thève venant au contact des continuités écologiques de la vallée de la Thève et des boisements aux alentours.

- Côté fond de vallée de la Thève, l'emprise aménagée restera à dominante végétale (surface non imperméabilisée) avec une frange végétale à constituer de type haie taillée ou haie libre, venant faire transition avec le reste du site de l'ancienne scierie en cours de reconquête par la nature et pouvant constituer un espace de compensation de zone humide.

Haie taillée donnée à titre d'exemple :



Source : Plaquette « Plantons dans l'Oise » - CAUE de l'Oise

Haie libre donnée à titre d'exemple :



Source : Plaquette « Plantons dans l'Oise » - CAUE de l'Oise

- L'opération à réaliser s'inscrit dans la même direction. Il est donc prévu :
 - au moins 40% de l'emprise de chaque terrain nouvellement construit pour de l'habitat, objet d'un traitement paysager de pleine terre (la surface bâtie est limitée à 50% de la superficie totale du terrain qui reçoit une construction),
 - à l'échelle de chaque terrain nouvellement construit pour de l'habitat, la plantation d'au moins un arbre par tranche entamée de 300 m² de surface,
 - au moins 1 place de stationnement créée sera traitée en revêtement non imperméabilisé,
 - l'obligation de recourir à des essences champêtres locales suivant la liste établie par le Parc Naturel Régional Oise Pays-de-France annexée au règlement écrit du PLU.

3/ Dispositions portant sur l'habitat :

- Le secteur est uniquement à vocation d'habitat, d'aménagements et d'équipements publics et à des activités de services de proximité sans problème de compatibilité avec l'habitat, et devra conduire à la réalisation de 12 à 15 logements (y compris les logements adaptés aux seniors) afin de

répondre aux objectifs chiffrés du PADD. La densité nette moyenne retenue sera donc d'environ 35 logements à l'hectare.

- Est encouragée la réalisation de logements à la typologie et au statut d'occupation diversifiés afin de répondre au plus grand nombre des besoins constatés sur la commune.

4/ Dispositions portant sur les transports et les déplacements :

- La desserte est prévu depuis la rue Aveline, en limitant à deux, le nombre de nouvel accès direct sur la rue pour desservir les terrains aménagés. Les places de stationnement à aménager le long de la rue Aveline et le long de la rue du Pont de Chantrel, viennent en plus des places de stationnement à aménager dans l'emprise du terrain pour répondre aux besoins des logements créés.

- Le long de la rue du Pont de Chantrel, une emprise est à aménager en espace de stationnement végétalisé ouvert au public.

ORIENTATION D'AMENAGEMENT
ET DE PROGRAMMATION DU SEC-
TEUR «RUE AVELINE» - SCHÉMA

LÉGENDE :

-  Périmètre du secteur soumis aux OAP
-  Bâtiment à démolir
-  Emprise à aménager en vue de l'élargissement de l'espace public (places de stationnement et cheminement piéton)
-  Emprise à aménager en espace de stationnement végétalisé
-  Emprise destinée à la création de logements sous forme de petits collectifs (R+1+C) avec implantation imposée sur le futur alignement
-  Principe d'implantation des petits collectifs (à titre indicatif)
-  Emprise destinée à la création de quelques logements pour seniors (résidence seniors)
-  Emprise à traiter en jardins
-  Frange végétale à constituer

Sur l'ensemble du secteur soumis aux OAP, il est demandé un minimum de 12 à 15 logements (y compris les logements pour séniors) soit une densité d'environ 35 log/ha.



ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION zone AU : NOTICE EXPLICATIVE

Conformément aux articles L.151-6 et R. 151-6 du code de l'urbanisme et dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, le Plan Local d'Urbanisme comprend des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) définissant des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat et les transports et les déplacements.

Il s'agit d'orientations d'aménagement et de programmation portant sur la zone AU délimitée dans le prolongement du centre du village, entre l'avenue Georges Delaine et la rue Neufmoulin.

1/ Dispositions portant sur l'aménagement de ce secteur :

- L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur ne peut s'envisager qu'à partir d'une opération d'ensemble afin d'éviter qu'un projet isolé ne remette en cause l'aménagement du reste de la zone. Elle est possible dès l'entrée en vigueur du PLU révisé. L'opération pourra être réalisée en plusieurs tranches. L'aménagement de l'emprise vouée à l'accueil de nouveaux équipements scolaires pourra être réalisé indépendamment de l'aménagement du reste de la zone et hors opération d'ensemble. Par ailleurs, compte tenu de la surface relativement importante à desservir par les réseaux publics, au regard de la faible capacité financière de la commune, le dépositaire du projet participera au financement des réseaux et à l'aménagement de l'espace public, nécessaires à la viabilisation et à l'urbanisation du secteur.

- La conception de ce nouvel ensemble bâti doit viser à optimiser l'espace disponible dans le respect de la configuration urbaine du village. Le projet présenté devra s'attacher à cette problématique tant au niveau de son organisation, sa desserte, son insertion paysagère et son architecture.

- Une qualité architecturale homogène sur l'emprise est souhaitée, de manière à intégrer le nouveau secteur au reste du village, en rappelant que l'emprise se situe dans le périmètre de protection des abords de l'ancien château Monument Historique.

Dans ce contexte, l'aménageur de l'opération est tenu de présenter à la commune, 2 à 3 modèles d'architecture (aspect extérieur, matériaux, teintes, etc.) des constructions qui pourront être autorisées sur l'emprise vouée à recevoir des logements, la commune participera à la définition de ces modèles. Il sera possible de décliner chacun de ces 2 à 3 modèles d'architecture suivant la typologie de la construction (notamment au regard de sa superficie de plancher).

Le cahier des charges de l'opération rendra obligatoire le respect de réaliser l'un de ces modèles sur chaque terrain créé, avec obligation de panacher ces 2 à 3 types de construction sur l'ensemble de l'opération.

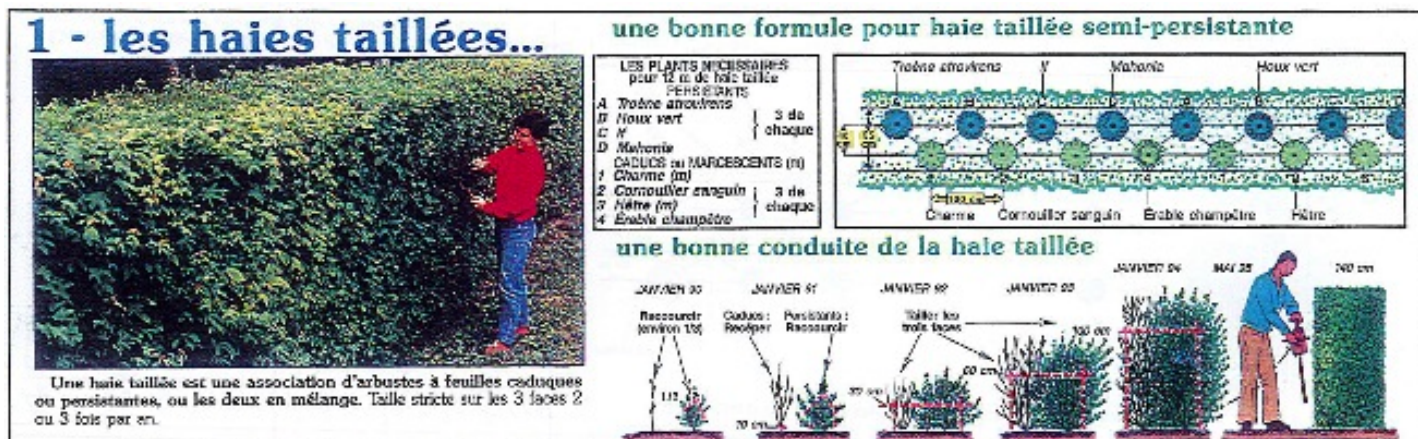
L'aménageur aura à préciser la forme des clôtures (pilier, hauteur du portail et du mur, dimension de l'ouverture, etc.) en recherchant une cohérence avec les modèles d'architecture des constructions.

2/ Dispositions au titre de la biodiversité (au titre de l'article L151-6-2 du code de l'urbanisme) :

- Ce secteur s'inscrit dans un environnement largement urbanisé mais à partir d'une trame urbaine aérée. Les jardins des terrains bâtis sur le secteur et le traitement végétal des espaces publics participent à la biodiversité ordinaire et à la mise en valeur des continuités écologiques, au sein de l'espace urbanisé de Thiers-sur-Thève venant au contact des continuités écologiques de la vallée de la Thève et des boisements aux alentours.

- Le pourtour de la zone AU avec les terrains bâtis à destination d'habitation ou d'équipements devra faire l'objet d'un traitement végétal sous forme de haie des jardins des terrains bâtis, permettant une transition douce et naturelle. Cette zone tampon végétalisée sera plantée sous forme de haie taillée composée d'essences de pays.

Haie taillée donnée à titre d'exemple :



Source : Plaquette « Plantons dans l'Oise » - CAUE de l'Oise

- Les surfaces imperméabilisées seront limitées et la gestion des eaux pluviales sera réalisée sur place.
- L'opération à réaliser s'inscrira dans la même direction. Il est donc prévu :
 - au moins 40% de l'emprise de chaque terrain nouvellement construit pour de l'habitat, objet d'un traitement paysager de pleine terre (la surface bâtie est limitée à 40% de la superficie totale du terrain qui reçoit une construction),
 - à l'échelle de chaque terrain nouvellement construit pour de l'habitat, la plantation d'au moins un arbre par tranche entamée de 300 m² de surface,
 - au moins 1 place de stationnement créée sera traitée en revêtement non imperméabilisé,
 - l'obligation de recourir à des essences champêtres locales suivant la liste établie par le Parc Naturel Régional Oise Pays-de-France annexée au règlement écrit du PLU.

3/ Dispositions portant sur l'habitat :

- Le secteur est uniquement à vocation d'habitat, d'aménagements et d'équipements publics sans problème de compatibilité avec l'habitat, et devra conduire à la réalisation d'environ 10 à 15 logements afin de répondre aux objectifs chiffrés du PADD. La densité nette moyenne retenue sera donc d'environ 11 à 16 logements à l'hectare réellement voué au logement.
- Est encouragée la réalisation de logements à la typologie et au statut d'occupation diversifiés afin de répondre au plus grand nombre des besoins constatés sur la commune.

4/ Dispositions portant sur les transports et les déplacements :

- La desserte principale de ce secteur à aménager se fera depuis la rue du Neufmoulin (entrée et sortie). L'organisation viaire à l'intérieur de la zone sera conçue de manière à faciliter la circulation des véhicules de services (camion de collecte des déchets ménagers) et de secours.
- Le traitement de la desserte interne en voirie mixte reposera sur un revêtement de sol différencié afin de ne pas marquer la prédominance de l'automobile.
- Une voie douce (piétons, vélos) est à aménager depuis l'avenue Georges Delaine vers le secteur aménagé.

LÉGENDE :

- Sur l'ensemble du secteur soumis aux OAP, il est demandé de 10 à 15 logements soit une densité de 11 à 16 log/ha sur l'emprise constructible dédiée à l'habitat**

Échelle 1/1000^{ème}

