Commune de Crèvecœur-le-Grand

30/06/2021

VERDI

PLAN LOCAL D'URBANISME

RAPPORT DE PRESENTATION

ANNEXE N°1

ETUDE ENTREE DE VILLE



SOMMAIRE

ETUDE ENTREE DE VILLE 1

1 Introduction 3

2 Présentation du site - Diagnostic 6

3 Projet urbain et parti pris d'aménagement 15

4 Traduction réglementaire 26



1 INTRODUCTION

1.1 RAPPEL DU CONTEXTE DE L'ETUDE

Dans le cadre de l'élaboration du PLU de la commune de Crèvecœur-le-Grand, il a été décidé la création d'un secteur en extension, classé en zone 1AUh, pour répondre aux besoins de créations de logements, les capacités du tissu urbain existant ne permettant pas d'accueillir l'ensemble des constructions nécessaires au projet.

En cohérence, et afin de stabiliser cette nouvelle limite urbaine, l'extension du secteur UE a également été actée. Il s'agit d'une parcelle appartenant à la Communauté d'Agglomération du Beauvaisis, desservies par l'ensemble des réseaux d'eau, d'assainissement et d'électricité et qui a fait l'objet de plusieurs manifestations d'intérêt par différents porteurs de projets.

Le projet de PLU de la commune de Crèvecœur-le-Grand a été arrêté par délibération du Conseil Municipal en date du 12 février 2020.

Suite à la période de consultation des Personnes Publiques Associées (PPA), et afin d'offrir une meilleure valorisation de ce secteur d'entrée de ville, il a été décidé la réalisation de la présente étude afin de proposer un projet d'aménagement global à l'ensemble du secteur et de mieux prendre en compte son impact sur l'entrée de ville et ses perceptions.



2
PRESENTATION DU SITE - DIAGNOSTIC

2.1 LE CONTEXTE PAYSAGER ET ARCHITECTURAL

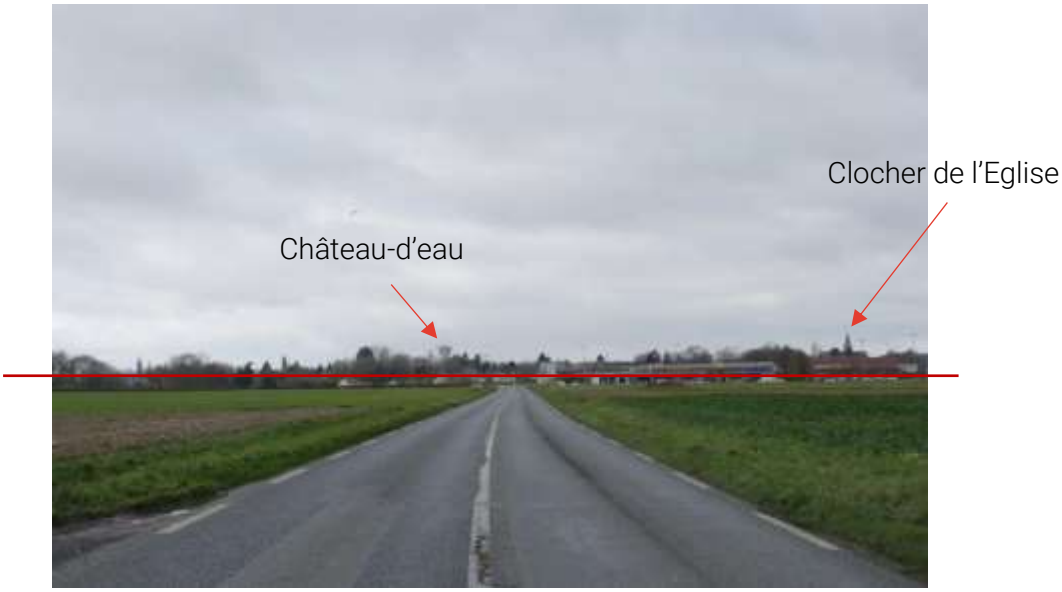
Actuellement, l'entrée de ville est marquée par la vision sur le carrefour giratoire et le centre commercial Leclerc. Le magasin, de par sa taille imposante, est visible d'assez loin depuis la route départementale grâce notamment à une légère montée en amont de la commune.

La vue qui s'ouvre au regard en arrivant sur la commune est principalement horizontale, le territoire d'entrée de ville étant essentiellement constitué de terres agricoles ou de friches. L'arrivée sur la commune offre aux observateurs 4 séquences visuelles différentes selon leur niveau d'approche.

Premièrement, l'observateur perçoit des plaines agricoles formant un paysage plat et horizontal. Seul un bosquet d'arbres à l'est se dresse verticalement. Toutefois, ce dernier ne coupe pas l'horizontalité de la perspective. Le parc d'éoliennes à l'ouest, en revanche, la rompt. Néanmoins, les éoliennes ne sont pas sur le territoire de l'entrée de village et étant éloignées, leur impact sur le champ de vision de l'observateur n'est pas proéminant.



Par la suite, des premiers reliefs apparaissent avec l'émergence dans le paysage des bâtiments commerciaux à l'est et de l'implantation diffuse d'arbres à l'ouest créant des premiers obstacles visuels aux habitations d'entrée de ville. Quand bien même le bâtiment commercial Leclerc soit imposant, étant étiré sur son terrain, il contribue à la perception horizontale qui reste prédominante voire totale sur la perspective. Les points visibles les plus hauts attirant le regard sont le clocher de l'Eglise à l'est et le Château-d'eau et viennent apporter une première rupture dans l'horizontalité du paysage.



A l'arrivée au rond-point, les lampadaires et différents panneaux, éléments verticaux, viennent rompre à nouveau cette horizontalité. Le clocher de l'Eglise est confondu avec les arbres à l'est. Le Château-d'eau, par sa couleur claire se démarquant, attire le regard vers le cœur du village. De la même façon, les façades claires des deux maisons pavillonnaires visibles au-dessus de la haie à l'entrée du faubourg à l'ouest attisent la curiosité.



Enfin, au pied des bâtiments commerciaux, ces éléments visuels sont dépassés et le début du faubourg se distingue. Le regard est attiré par les premières constructions et la végétation visibles au loin car il est guidé par la haie à gauche et le Leclerc à droite. L'absence de profondeur de vue, vers l'est, est notable.



En se plaçant au milieu de la culture en amont de la zone 1AU, le regard d'un observateur est attiré par les éoliennes à l'est et à l'ouest qui rompent l'horizontalité du paysage.



Les haies présentes sur le secteur ferment la parcelle au regard sur la quasi-totalité de la zone. Les seuls aperçus de l'intérieur des parcelles peuvent s'obtenir à travers les percées au sein des haies ou en se positionnant sur le parking proche des bassins. Cet obstacle à la vision peut être

perçu comme une gêne pour un observateur extérieur mais il garantira l'intimité des futurs résidents de la zone.









L'architecture prédominante de l'entrée de ville est composée de bâtiments commerciaux, le centre commercial Leclerc et le garage Point S, à l'est, et derrière ces bâtiments imposants, des maisons pavillonnaires et un corps de ferme se distinguent. A l'ouest cependant, la vue sur la majeure partie du secteur 1AU est masquée par la haie de la surface agricole, seuls se démarquent quelques toits de maisons pavillonnaires.

L'architecture très horizontale du centre commercial s'inscrit parfaitement dans le paysage. Le choix des couleurs et des matériaux lui confère une certaine neutralité de ton (brun/orange) et ne dénote pas au milieu des plaines agricoles (brun/vert/jaune). Les éléments vitrés restent discret quand la toiture à faible pente est presque imperceptible. L'ensemble pourrait ainsi faire penser à une grange, clin d'œil à une activité agricole qui a marqué le paysage.



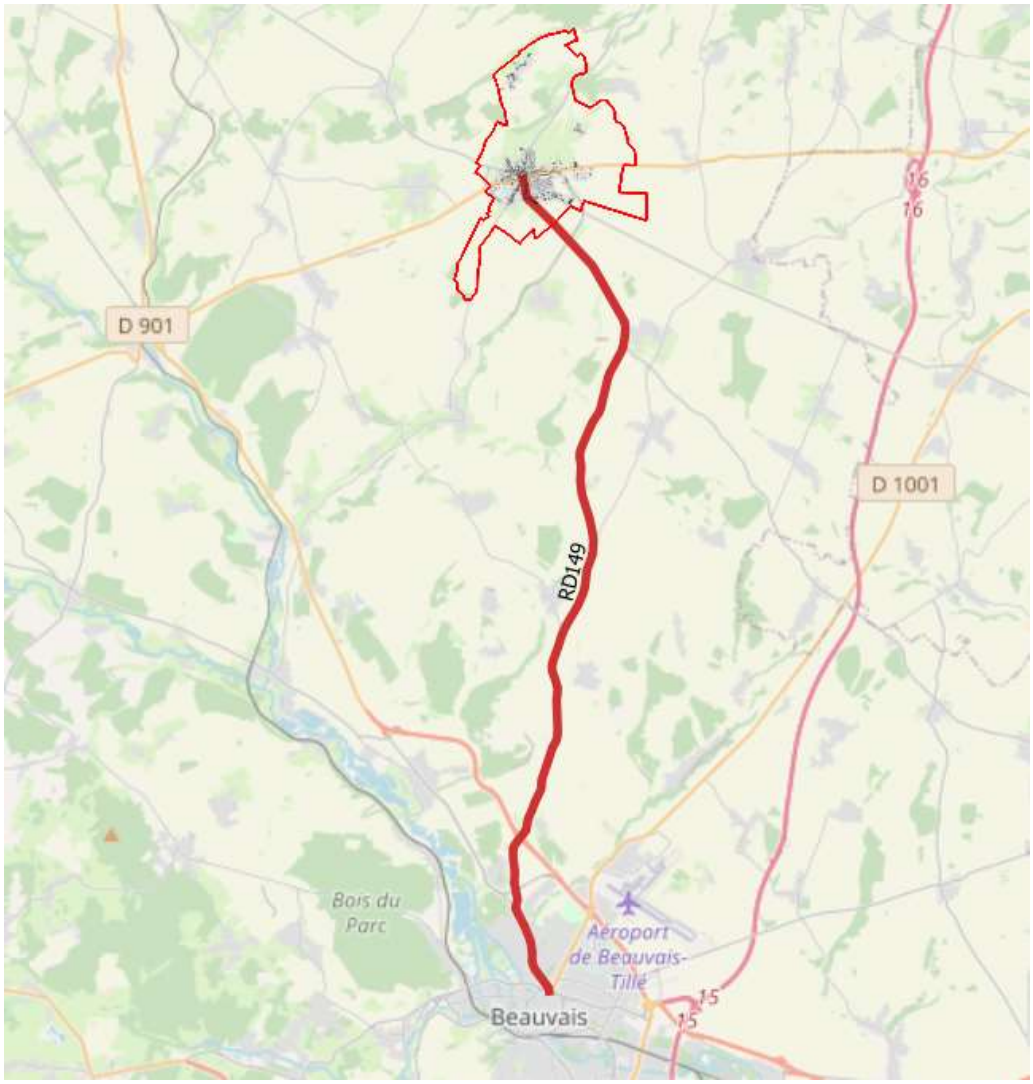


Le centre automobile Point S, plus à l'est, présente lui un profil architectural très classique de bâtiment d'activité : parallélépipède rectangle d'une couleur uni (ici blanche), dont seule l'enseigne renseigne le passant sur son activité. Un bâtiment plus banal, donc, mais également moins visible, étant excentré.

2.2 LE CONTEXTE ROUTIER

La RD149 assurant la liaison entre Beauvais et Crèvecœur-le-Grand structure l'axe d'entrée de ville. La circulation est régulière, mais les flux ne sont pas aussi intenses que ceux observés sur le RD 901 (voie classée comme « à grande circulation »).

Lors de la consultation des Personnes Publiques Associés, le Département de l'Oise a rappelé qu'une autorisation de sa part sera nécessaire pour la création d'un accès sur la RD 149.



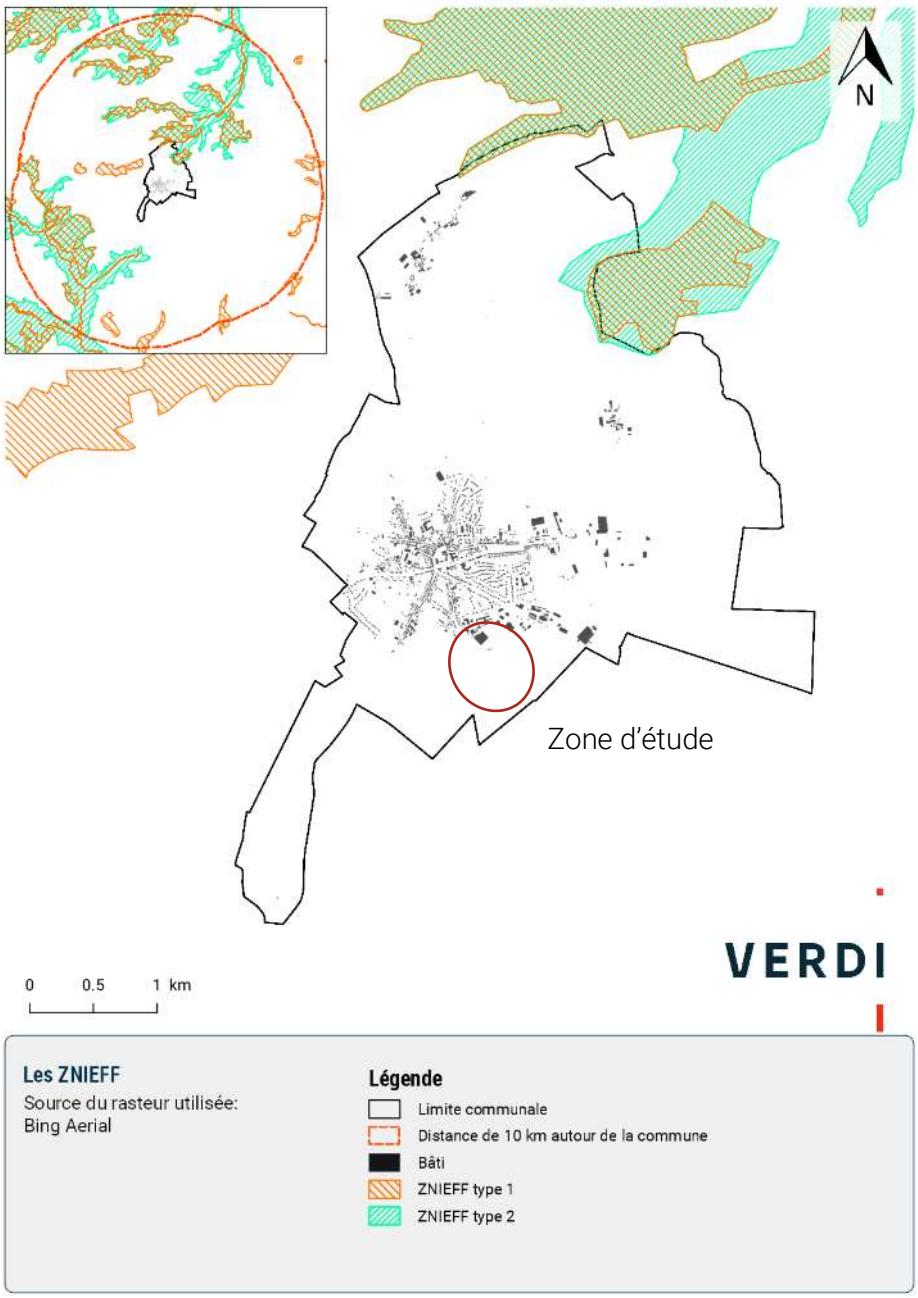
Les modes doux ne sont pas favorisés sur la RD, mais la densité de la circulation n'est pas incompatible avec un partage de la voirie entre les automobiles et les cycles.

Pourtant, le Leclerc a aménagé un passage sur le côté reliant le bâtiment au bourg pour faciliter l'accès aux piétons et vélos. Par la suite cependant, le trottoir est peu large et l'entrée dans le faubourg n'est pas équipée de pistes cyclables. De plus, les voitures se garant sur le trottoir constituent une gêne pour les piétons / cyclistes.

En parallèle cependant, un accès satisfaisant est assuré entre l'est de la zone commerciale et le centre.

2.3 LE CONTEXTE ENVIRONNEMENTAL

Le site est localisé au minimum à 2,5km des ZNIEFF les plus proches et en est séparé par la présence de grandes cultures et de zones urbanisées au niveau de ses périphéries.



La zone présente une végétation herbacée, un maillage de haie au niveau de ses périphéries ainsi que deux bassins entourés par un fourré. Cette mosaïque de milieux permet l'accueil et le repos d'espèces faunistiques. Ce site est en interaction avec les espaces prairies se situant à l'ouest mais ne constitue pas un corridor écologique. Il représente un enjeu écologique faible par rapport à la culture et la prairie mais modéré pour les haies ainsi que les deux bassins entourés de fourrés, lieux de reproduction probables pour des espèces protégées. Cependant, les bassins à l'est du territoire n'ont pas l'air d'être entretenus et la végétation a proliféré. Les bassins semblent asséchés quand bien même les photographies ont été prises en période hivernale et humide.





3

PROJET URBAIN ET PARTI PRIS D'AMENAGEMENT

3.1 L'INSERTION URBAINE DU PROJET

Ce secteur est marqué par une dualité urbaine : au premier plan, les aménagements à destination des bâtiments commerciaux et d'activités et au second plan, le début de la ville, avec ses faubourgs.

Il a été présenté plus haut les différences architecturales, urbaines, et paysagères que proposent ces deux secteurs, pourtant très proches

Les aménagements prévus vont permettre de retrouver si ce n'est une unité, une transition plus douce et plus cohérente entre eux

Avec le secteur 1AUh, à vocation résidentielle, qui vient s'avancer au premier plan, c'est la limite de la ville habitée qui apparait clairement à l'entrée de la ville : commerces, activités et habitations sont ainsi représentés, à part égale.



Une entrée de ville qui propose activités et logements, tous deux au premier plan

Par ailleurs, ce nouveau front urbain ne s'avance que peu au sud, la limite de l'espace urbanisé étant ainsi décalée d'un peu moins de 100m, vers le sud.



Une nouvelle (et ultime) limite urbaine qui reste très proche de l'existant.

3.2 LA QUALITE ARCHITECTURALE DES BATIMENTS

La progression dans la hauteur des bâtiments, avec une variation dans les typologies, permet de créer une liaison simple entre les maisons de faubourgs existantes et les premiers nouveaux logements (collectifs, en R+2). En diminuant progressivement la hauteur des nouvelles constructions sur la zone (R+1 avec combles au centre, puis R+1 sur la partie la plus au sud), les derniers bâtiments, maisons individuelles à la hauteur peu élevée, souligneront l'horizontalité du paysage.

Les nouveaux bâtiments d'activités, également au premier plan, s'aligneront sur cette hauteur limitée.



Des hauteurs graduées pour une transition plus douce

Concernant les nouveaux logements, il est fait le choix de laisser une certaine liberté dans l'aspect de ces nouvelles constructions, ce nouveau front urbain pouvant être l'occasion d'intégrer de nouvelles formes architecturales, plus contemporaines. Néanmoins, le choix des teintes et le traitement des façades devront garantir d'une bonne intégration dans le paysage

Afin de maintenir une cohérence visuelle avec l'existant, l'aspect des nouveaux bâtiments d'activité devra observer une cohérence et un lien avec le centre commercial Leclerc, que ce soit dans les tons ou les matériaux utilisés.

De manière générale, les teintes vives sont prohibées, afin de ne pas créer une rupture trop forte dans un paysage marqué par des teintes plutôt douces (vert, brun, gris pâle, bleu gris, etc.)

3.3 LA QUALITE PAYSAGERE

Deux choix s'avéraient possibles :

- S'inscrire dans la continuité d'un paysage de plaines agricoles, marqué par une très forte horizontalité
- Créer une rupture dans cette horizontalité, avec un élément repère fort

Après réflexion, la deuxième solution a rapidement été abandonnée : le programme envisagé (construction de logements et de bâtiments d'activités) ne permettaient pas d'introduire cet élément repère dans le paysage, qui aurait apporté une verticalité, créant ainsi la rupture.

Un geste artistique monumental pourra, éventuellement être envisagé, mais il est prématuré d'axer un traitement paysager sur ce seul éclat.

Le parti a donc été pris de souligner cette horizontalité : dans la forme et l'implantation des bâtiments, comme vu précédemment, mais également dans l'utilisation des haies, arbres, espaces verts et autres éléments végétaux.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable avait indiqué le projet de boucler une ceinture verte au sud de la ville ; ce projet est ici concrétisé :

- Sur le secteur 1AUH

Par des espaces verts plantés qui viennent s'implanter au sud du site. D'une largeur conséquente, ils permettront d'accueillir une voie douce qui poursuivra un chemin de tour de ville, commençant à l'ouest de Crèvecœur-le-Grand.

Un large espace vert central, bordé d'arbres, permettra d'amener de la végétation jusqu'au cœur du secteur. A noter que le réseau de haies existantes devra, dans la mesure du possible être intégré aux futurs aménagements.

- Sur le secteur Ue

Par une haie diversifiée, qui vient border les limites ouest et sud, complétée par une bande d'espace vert, instaurant une distance entre la route et les nouveaux bâtiments. En rappel des arbres situés sur la parcelle voisine (à l'est), des arbustes et bosquets seront plantés à intervalle régulier.



Un réseau d'éléments paysagers pour concrétiser la ceinture verte au sud de la ville



Perspectives : le site avant (au-dessus) et après aménagement (au-dessous)

3.4 LA PRISE EN COMPTE DES NUISANCES

Le site a l'avantage de n'être soumis à aucune nuisance qui présenterait une incompatibilité avec son aménagement.

Seule la présence de la départementale RD 149, et dans une mesure encore moindre, le trafic routier liée au centre commercial pourraient être source de nuisance sonore.

Toutefois, les flux routier étant peu important sur cet axe, aucune mesure de réduction sonore n'est ici rendue nécessaire. De plus, les aménagements paysagers participent à une mise à distance des constructions par rapport à la voie, atténuant encore le bruit.

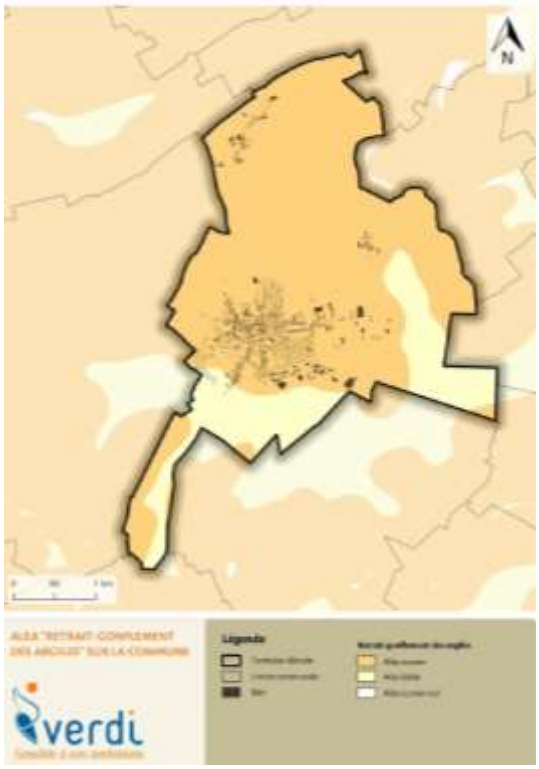
3.5 LA PRISE EN COMPTE DE LA SECURITE

3.5.1 LES RISQUES NATURELS

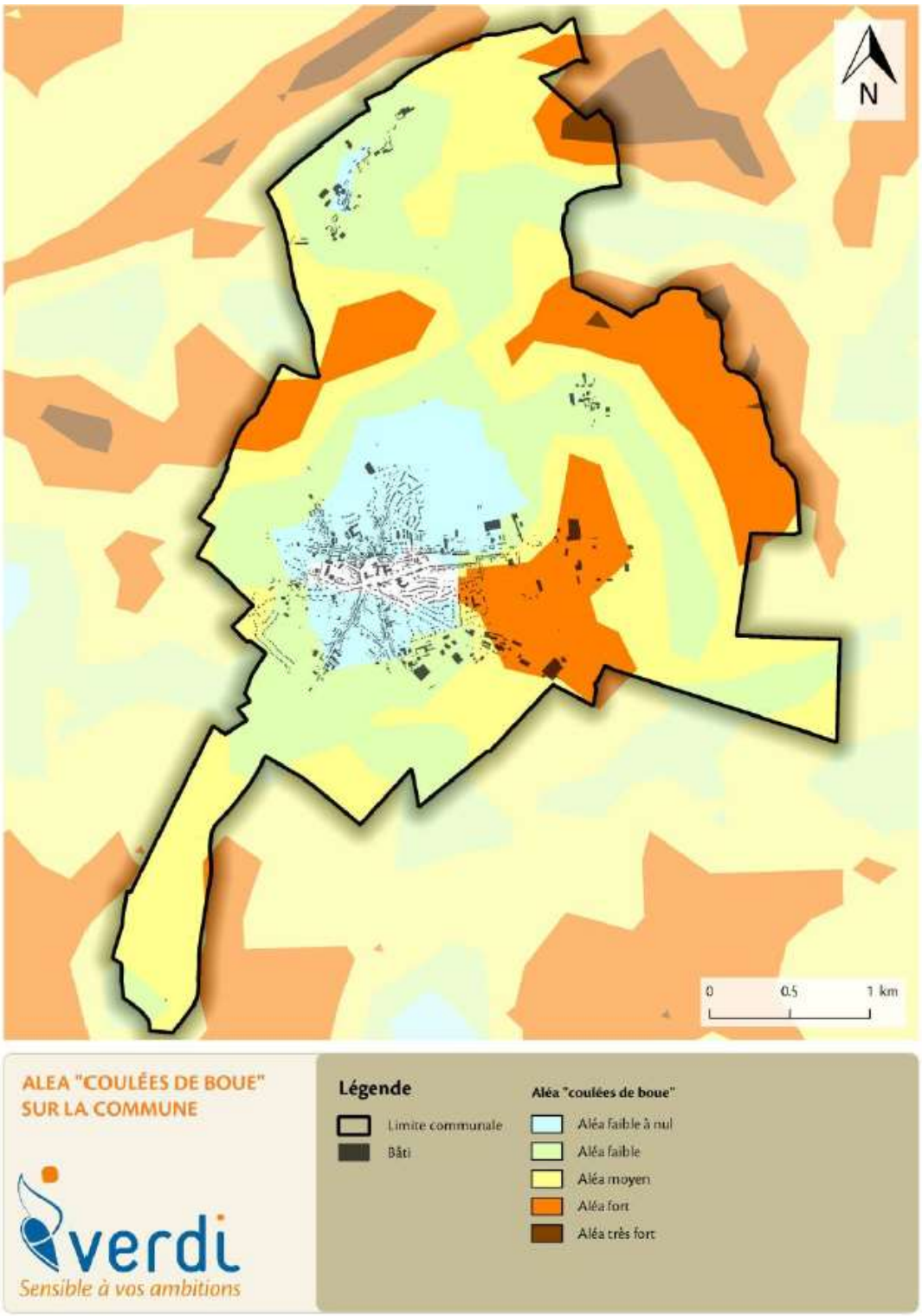
Trois aléas naturels principaux ont été identifiés sur le territoire communal :

- L'aléa retrait-gonflement des argiles, identifié comme moyen sur le site d'entrée de ville (comme sur l'ensemble de l'espace urbanisé)
- L'aléa mouvement de terrain, lié à la présence de cavité, identifié comme localisé et en masse sur l'ensemble du territoire communal
- L'aléa inondation et coulées de boues, identifié comme faible sur le site d'entrée de ville

Concernant l'aléa retrait-gonflement des argiles, le règlement du PLU présente, en annexe, les plaquettes du BRGM informant sur la nature du risque et les solutions techniques qu'il est possible de mettre en place pour y répondre.







Les aléas naturels sur le territoire communal (cartes extraites du rapport de présentation du PLU)

3.5.2 LES RISQUES TECHNOLOGIQUES

Ils sont extrêmement limités : la commune n'est pas concernée par un Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT) et la RD 149 n'est pas considérée comme une infrastructure pouvant transporter des matières dangereuses.

De plus, aucun site industriel n'est situé à proximité du site.

3.5.3 L'ACCESSIBILITE

Concernant le secteur 1AUh, l'accès au site par les automobiles s'effectue par la route de Rotangy, située à l'ouest du site. Un emplacement réservé est inscrit au PLU à cet effet pour l'aménagement de cette voie.

La sortie est située au niveau du carrefour giratoire sur la RD 149. Il est d'ailleurs important de rappeler que la consultation des services départementaux de l'Oise est impérative pour la création de tout accès sur cette route.

Le projet propose en complément divers accès pour les mobilités douces : les chemins ainsi prévus doivent pouvoir irriguer l'ensemble du site et permettre de rejoindre facilement le centre-ville. Un axe piéton offre un accès immédiat à l'espace vert central

Concernant le secteur Ue, les accès s'effectuent uniquement par l'avenue du Général de Gaulle. Le nombre de ces accès, ainsi que la desserte interne du site ne sont pas fixés dans le PLU, mais une limitation de l'emprise des voiries devra être recherchée. Les aménagements récemment réalisés permettent déjà aux piétons et cyclistes de rejoindre, sur le côté est de la RD 149, le centre commercial.



Des accès au site simplifiés et à destination de tous les modes de déplacements.



4
TRADUCTION REGLEMENTAIRE

4.1 L'OAP « PLAINE HORIZON »



OAP Plaine Horizon

Etude entrée de ville
Fond : Orthophoto de l'Oise (campagne 2018)
VERDI

Date	Modifications
30/06/2021	Approbation

Situé dans la partie Sud du bourg de Crèvecoeur-le-Grand, le projet d'OAP Plaine Horizon longe la D149, un axe majeur pour la commune. L'OAP qui fait face à une zone commerciale formera, par l'aménagement de 7.5 hectares, la **nouvelle entrée Sud de la commune**.

L'OAP intègre deux secteurs distincts :

- Un premier, à l'ouest de la RD, qui correspond à la zone 1AUh au plan de zonage, dédié à un programme de logements. Il y est prévu la réalisation de **156 logements** dont 20% de logements sociaux (soit environ 40 logements),
- Un second, à l'est de la RD et au sud du centre commercial Leclerc, qui doit accueillir des bâtiments à vocation d'activités.

Le projet a été travaillé pour respecter un principe de **transition harmonieuse** entre le tissu urbain existant et l'espace naturel de plaine agricole sur lequel se situe l'OAP. Aussi, **la hauteur du bâti** et **la densité des logements** ont été définies afin de **privilégier une décroissance progressive** en direction de l'espace agricole.

Les nouvelles constructions proches du croisement de la D149 et de la Route de Rotangy au Nord du site seront de type collectifs R+1 ou R+2. Certains bâtiments pourront comprendre, en RDC, des **locaux commerciaux** ou de services pour la population. Les commerces donneront sur la zone piétonne qui comprend une placette accueillant du stationnement pour les logements collectifs situés à proximité. Sur la partie Sud du site, les logements sont individuels. Lorsque la succession de logements dépasse le nombre de 3, le bâti devra être segmenté. Cela limite l'imperméabilisation des sols et permet d'aérer le tissu urbain proche de la plaine agricole.

Les bâtiments d'activités devront être implantés avec un retrait par rapport aux voies existantes (RD149 et avenue du Général de Gaulle) et maintenir des espaces enherbés aux abords. L'emprise au sol des bâtiments d'activités sera **limitée à 40% de la surface parcellaire** afin d'éviter une trop forte prégnance du bâti dans le paysage et laisser une place aux espaces verts. Leur hauteur sera limitée à **6m au faîtage, soit l'équivalent d'un R+1,** en cohérence avec les logements qui seront réalisés de l'autre côté de la RD149 et avec le contexte paysager. L'aspect des bâtiments devra observer une cohérence dans les teintes, tons et matériaux choisis pour le centre commercial voisin. L'utilisation des teintes claires ou vives est prohibée, jugées trop agressives dans le paysage environnant. Les façades des bâtiments d'activités devront observer une cohérence entre elles. Le stationnement des logements est prévu sur leur zone d'emprise ou sur des espaces dédiés situés en entrée ou sortie de site. Compte-tenu de l'exposition du site, l'orientation privilégiée pour l'implantation des logements sera le **Sud-Est**.

Concernant le site économique, le stationnement nécessaire au bon fonctionnement des activités devra être assuré à l'intérieur de la parcelle, en dehors des voies et emprises publiques pour ne pas créer de désordres et de perturbations dans les flux de circulation. Les surfaces dédiées au stationnement privilégieront l'utilisation de matériaux perméables ou semi-perméables (dalles evergreen, pavés, « stabilizer », graviers...). La **création de vues** sur le paysage environnant et d'**espaces de respiration** sont des éléments structurants du projet. Un espace vert non planté situé au cœur du site ouvre la vue vers l'horizon l'espace naturel qui entoure Crèvecœur-le-Grand. Cet **axe vert connecte** tous les éléments du site ainsi que l'OAP au cœur du bourg. Il joue un rôle de **parc urbain** et de lieu de promenade pour les riverains. Pour créer une transition entre les logements, la zone commerciale et les terrains agricoles une **ceinture verte** plantée est prévue en périphérie de l'OAP. Des bandes réservées aux **voies douces** traversent le site pour optimiser la connectivité de l'OAP au reste de la ville. Le bassin existant entouré de fourrés devra être préservé et intégré aux aménagements paysagers. Le réseau de haies existant devra être intégré, dans la mesure du possible, aux aménagements prévus.

Cette ceinture verte se prolongera également sur la parcelle dédiée aux activités économiques : elle prendra la forme **d'une haie diversifiée**, complétées par des **arbustes et bosquets placés ponctuellement**, qui permettront de créer un rythme dans le paysage, mais sans pour autant constituer un masque visuel.

L'entrée dans le site par les véhicules motorisés est possible à trois endroits depuis la route de Rotangy. L'emplacement réservé n°2, qui concerne une partie de cette route, doit permettre son aménagement en vue de la future desserte du site.

Au cœur de l'OAP, la circulation s'effectue **en sens unique** le long de l'espace vert pour simplifier les déplacements et limiter la présence des véhicules. La sortie du site sera envisagée au niveau du carrefour giratoire existant sur la RD149. Il est important de rappeler que la consultation des services départementaux de l'Oise est impérative pour la création de tout accès sur cette route.

L'accès aux bâtiments d'activités s'effectuera uniquement par l'avenue du Général de Gaulle qui reste la voie de référence pour la desserte du site économique. Le nombre et l'emplacement des accès n'est pas défini par la présente OAP, mais ces derniers devront permettre de limiter l'emprise des voiries créées, Il s'agit ainsi de réduite l'imperméabilisation des sols sur un îlot peu vaste et de faciliter la lecture des aménagements routier pour une meilleur sécurité dans et aux abords du site.

4.2 LE REGLEMENT DES ZONES 1AUH ET UE

4.2.1 EXTRAITS DU REGLEMENT DE LA ZONE UE

- Concernant l'implantation des bâtiments

« Les constructions doivent être édifiées avec un **retrait (R) d'au moins 6 m** par rapport **à l'alignement** de la voie ouverte à la circulation qui dessert la construction projetée. »

« Les constructions ou installations à usage d'activité doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à la ½ hauteur du bâtiment sans jamais être inférieure à 5 m. »

« La distance entre deux constructions sur un même terrain doit être au moins égale à 4 m. »

- Concernant l'emprise au sol des bâtiments

« L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas excéder 40% de la surface totale de la parcelle. »

- Concernant le traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions

« La surface éco-aménageable ou non imperméabilisée devrons représenter au moins 60% des espaces restés libres après implantation des constructions et dont au moins 30% seront maintenus en espaces verts de pleine terre. »

« La plantation d'un (1) arbre de haute tige est obligatoire pour 200 m2 de surface libre de construction. »

- Concernant la gestion des eaux pluviales

« La surface imperméabilisée ne doit pas être supérieure à 80 % de la surface de la parcelle. »

« Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Pour la gestion des eaux pluviales sera privilégié des dispositifs de traitements alternatifs (noues, tranchées et voies drainantes, puits d'infiltration…) à l'utilisation systématique de bassins de rétention. »

« Les parkings doivent intégrer des systèmes favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales (ou leur évaporation) et préservant les fonctions écologiques des sols : revêtements de surface, aménagements hydrauliques ou solutions végétalisées. »

4.2.2 EXTRAITS DU REGLEMENT DE LA ZONE 1AUH

- Concernant l'implantation des bâtiments

« Toute construction devra observer une marge de recul de 5m par rapport à l'emprise de la RD 149. »

« Les constructions non contiguës doivent être édifiées avec une marge minimale de recul de 3m. »

- Concernant l'emprise au sol des bâtiments

« L'emprise au sol maximale sera limitée à 70% de la surface parcellaire pour les constructions individuelle à usage d'habitation et leurs annexes. »

- Concernant les performances énergétiques et environnementales

« Toute construction neuve doit adopter quand cela est possible un dispositif destiné à économiser la ressource en l'eau en se tournant vers des ressources alternatives à l'eau potable et des techniques économes en eau[1]. Cela participe du développement durable du territoire car tous les usages ne nécessitent pas une eau de qualité potable et oriente une régulation vertueuse des finances. »

« Pour tout projet de construction comprenant une surface de plancher supérieure à 500 m², ces dispositifs doivent être complétés par des installations de productions d'énergie renouvelable (panneaux solaires, géothermie…) »

- Concernant le traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions

« La surface éco-aménageable ou non imperméabilisée devrons représenter au moins 70% des espaces restés libres après implantation des constructions et dont au moins 30% seront maintenus en espaces verts de pleine terre. »

« La plantation d'un (1) arbre de haute tige est obligatoire pour 100 m2 de surface libre de construction. »

[1] Par exemple : La récupération et l'utilisation des eaux de pluie pour certains usages non-liés à la consommation humaine (arrosage
du jardin, évacuation des excrétas, lavage des sols)

- Concernant la gestion des eaux pluviales

« Les eaux de ruissellement doivent être gérées à la parcelle.

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. »

« Les parkings doivent intégrer des systèmes favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales (ou leur évaporation) et préservant les fonctions écologiques des sols : revêtements de surface, aménagements hydrauliques ou solutions végétalisées. »