

# COMMUNE D'ULLY SAINT-GEORGES

Département de l'Oise



## PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)

### Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

*APPROBATION*

*Par délibération en date du 12/03/2020*

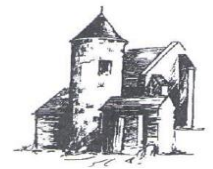
7

**Conduite d'opérations**

Mairie d'Ully Saint-Georges  
1 Avenue de la Gare  
60730 ULLY SAINT-GEORGES

**Bureau d'études**

GROUPE GEOSTRATYS  
14 rue Notre Dame de Bonsecours  
60300 SENLIS



## 1. Les orientations d'aménagement et de programmation du PLU

Le PLU peut mettre en œuvre les outils réglementaires existants de préservation des espaces. Ces outils sont présentés ci-après. Il faut souligner l'importance de l'intégration de la problématique des continuités écologiques au sein du document d'urbanisme. La prise en compte des continuités écologiques du territoire à travers l'inscription d'options d'aménagement opposables au sein des Orientations d'Aménagement et de Programmation permet d'atteindre cet objectif. Par ailleurs et de façon complémentaire, des démarches territoriales concertées favorisant la mise en œuvre d'outils contractuels peuvent être mises en place, notamment les plans de gestion du bocage, les schémas bocagers ou la démarche Agrifaune, les MAE...

Les orientations d'aménagement et de programmation du PLU offrent la possibilité de définir de manière précise des dispositions en matière de préservation de l'environnement ainsi que des mesures de réduction voire de compensation des incidences. Les OAP peuvent en effet « définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de ville et le patrimoine... ». Elles sont particulièrement utiles pour identifier des éléments de patrimoine naturel ou de paysage à conserver, restaurer ou créer.

Elles peuvent aussi permettre de définir des principes en termes de liaisons douces, de gestion des eaux pluviales, d'aménagement des entrées de ville, d'urbanisation adaptée à proximité ou en covisibilité d'un monument remarquable...

Les orientations d'aménagement sont opposables : les autorisations d'occupation du sol et les opérations d'aménagement doivent donc être compatibles avec elles. Suite au Grenelle de l'environnement puis à la loi ALUR, elles deviennent un élément obligatoire du PLU.

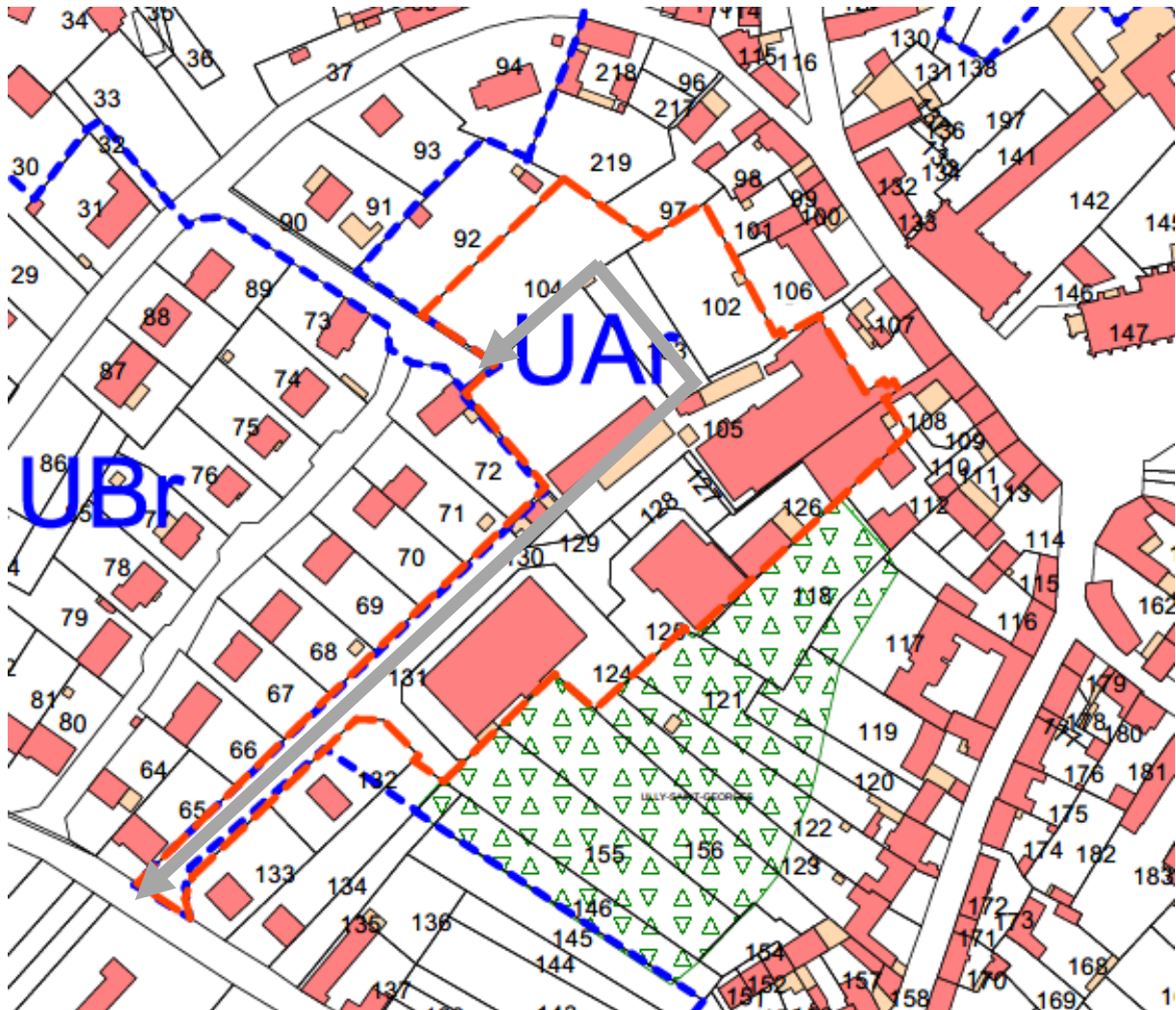
Les OAP sont obligatoires pour les zones AU et peuvent suffire (pas de règlement obligatoire). Une OAP en zone UAr a néanmoins été élaborée afin de visualiser l'urbanisation future d'un secteur artisanal en reconversion.

Les OAP doivent répondre aux objectifs de :

- 1° Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère,
- 2° Mixité fonctionnelle et sociale,
- 3° Qualité environnementale et prévention des risques,
- 4° Besoins en matière de stationnement,
- 5° Desserte en transports en commun,
- 6° Desserte des terrains par les voies et réseaux.



## 2. Reconversion d'un ilot central artisanal



Scénario de densification d'un ilot central du bourg

Cet ilot artisanal de 1,3 ha a été classé en emplacement réservé par la commune afin d'engendrer sa reconversion en secteur d'habitations.

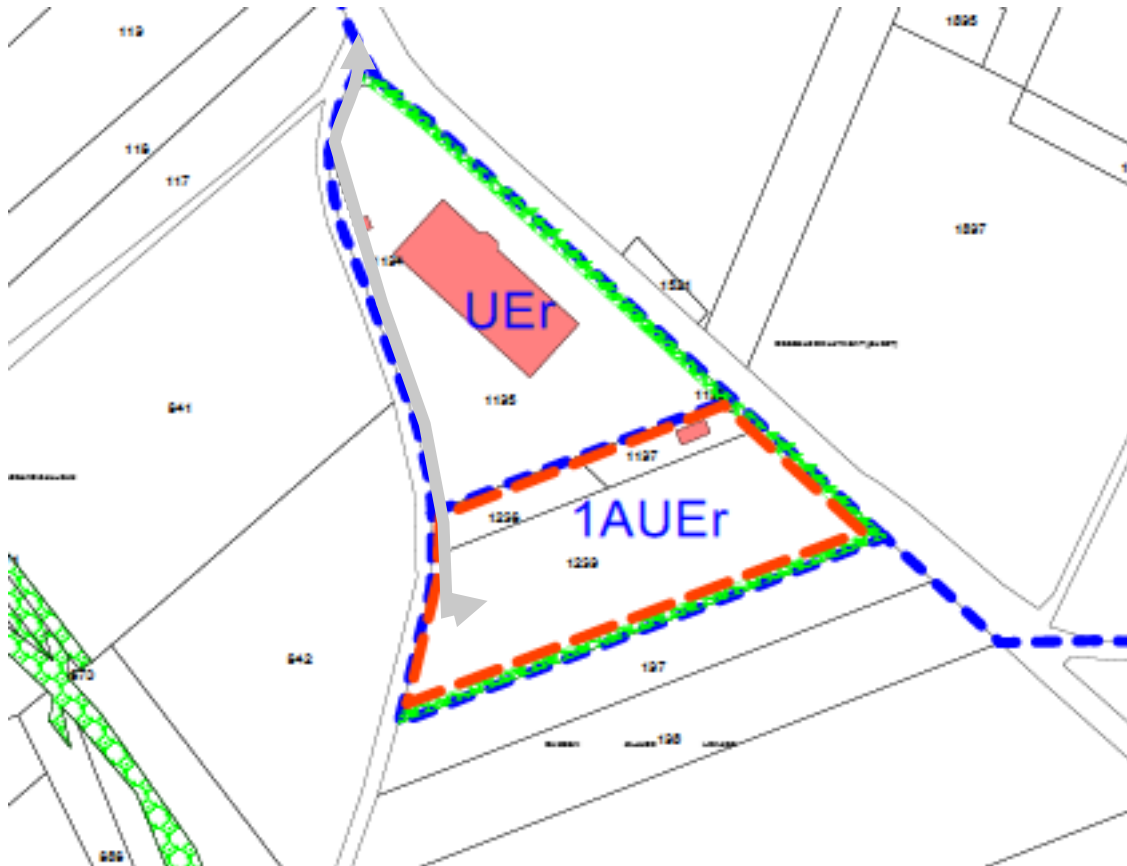
- 1° Le règlement de la zone UAr du bâti ancien du bourg garantit la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère.
- 2° Après consultation des exploitants du site, le secteur artisanal actuel ne génère que peu d'emplois par rapport au nombre de futurs logements. La possibilité d'installation de services assure une mixité fonctionnelle et sociale,
- 3° Le secteur artisanal ne générera plus de nuisances pour les futurs logements ce qui assure qualité environnementale et prévention des risques,
- 4° Le règlement de la zone UAr satisfait aux besoins en matière de stationnement,
- 5° La desserte en transports en commun est en centre bourg,
- 6° Desserte des terrains par les voies et réseaux : un bouclage en sens unique est possible avec la desserte de la zone artisanale. La consultation des concessionnaires de réseaux confirme la capacité des réseaux à recevoir les 20 logements projetés par ce scénario.



*Vue aérienne avant et simulation après reconversion du site*



### 3. Confortement de la zone artisanale



Cette zone partiellement équipée, offre 1.5 ha pour l'accueil d'artisans locaux en accord avec la CCT.

- 1° Le règlement de la zone 1AUer garantit la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère.
- 2° Le règlement de la zone 1AUer permet l'accueil d'artisans divers assurant ainsi une mixité fonctionnelle à la zone,
- 3° La zone 1AUer prévoit un espace tampon de plantations en périphérie, ce qui assure une qualité environnementale et une entrée de bourg paysagée. Une seule sortie sur la RD 44 sera autorisée, ce qui participe à la prévention des risques de circulation,
- 4° Le règlement de la zone 1AUer satisfait aux besoins en matière de stationnement,
- 5° La desserte en transports en commun pourra être améliorée par la création d'un arrêt de bus au niveau de la zone,
- 6° Desserte des terrains par les voies et réseaux : la consultation des concessionnaires de réseaux confirme la capacité des réseaux à recevoir les artisans sur la zone.



*Vue avant et simulation d'entrée de ville après urbanisation du site*