

Département du VAL D'OISE

Commune de MOURS

MODIFICATION N°2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Pièce n°3 : Orientations d'aménagement
et de programmation modifiées

Vu pour être annexé à la délibération du

approuvant la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme

Le Maire

Préambule

L'article L. 123-1-4° du code de l'urbanisme dispose que «Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

1. En ce qui concerne l'aménagement, les orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.

Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.

Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

2. En ce qui concerne l'habitat, elles définissent les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergements, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements.

Ainsi, le présent document expose les orientations d'aménagement retenues dans le cadre du P.L.U. de Mours.

Ces orientations d'aménagement, élaborées en cohérence avec le PADD, permettent à la commune de préciser les conditions d'aménagement de certains secteurs. De ce fait, les opérations de construction ou d'aménagement décidées dans ces secteurs doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement, c'est-à-dire qu'elles doivent être respectées dans l'esprit et non à la lettre.

En effet, la notion de compatibilité ne saurait être assimilée à celle de conformité, l'exigence de compatibilité par des travaux ou opérations d'aménagement supposant simplement l'absence de contrariété entre les dits travaux et opérations et les orientations d'aménagement.

Pour la commune de Mours, des orientations spécifiques ont été établies pour :

- La ferme du Moulin et environs,
- La zone d'extension d'habitat.

I. secteur Ferme du MOULIN

L'ancienne ferme du Moulin n'accueille plus aujourd'hui d'activité agricole, même si des bâtiments sont encore utilisés au stockage de matériels agricoles. L'objectif de la commune est de permettre une reconversion de qualité des bâtiments de la ferme pour préserver ce patrimoine et mettre en valeur ce secteur de Mours.

DECLINAISON DES PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Au zonage du PLU, ce secteur est classé en zone urbaine UBd et est donc susceptible d'accueillir des services, commerces, artisanat, habitations, sous réserve toutefois de la préservation architecturale de l'ancien corps de ferme, constituant un souvenir du passé agricole de la commune de Mours. La commune souhaite requalifier cet espace en réalisant une opération d'aménagement d'ensemble intégrant la ferme et l'unité foncière lui faisant face (voir schéma à la fin de ce chapitre). Ce projet peut éventuellement s'articuler en deux temps.

Dans ce cas, l'aménagement du corps de ferme sera réalisé en 1^{ère} phase et la réalisation de la 1^{ère} phase conditionne la réalisation de la 2^{ème}.

PHASE 1 : le corps de ferme

Les parties du bâtiment listées ci-dessous sont à conserver :

- Le mur en pierre sur la rue du Moulin, y compris le porche d'entrée en retrait (piliers, pierres chasse-roues), ainsi que la maison d'habitation y étant attachée,
- la Maison du meunier et son toit à la Mansart,
- le bâtiment le plus haut côté sud de la cour face au portail d'entrée,
- la cour carrée dans sa forme actuelle y compris le pavage de grès, hors disposition nécessaire à l'application des règles d'accessibilité.

Pour le bâtiment côté Sud, le porche sera restauré ou réaménagé en conservant ou rappelant sa justification initiale : un passage fermé vers l'arrière de la ferme et un abri à véhicule. Les murs seront traités en privilégiant la pierre, principalement côté cour. Si une extension en largeur s'avérait nécessaire, celle-ci se ferait à l'arrière du bâtiment jusqu'à la limite constructible de la parcelle.

Les autres bâtiments pourront être remaniés, démontés ou remplacés sous réserve de conserver la forme initiale de la cour.

La partie de bâtiment faisant la jonction entre la Maison du meunier et le bâtiment sud abritant auparavant les dispositifs de meunerie pourra être supprimé ou remanié. A noter, la démolition de tout ou partie des constructions de la ferme du Moulin Broussin est soumise à autorisation préalable de l'ABF.

Quelles que soient les options d'aménagement retenues, la cour devra conserver sa forme fermée par des murs, caractéristique des corps de ferme anciens de la région.

Matériaux :

Pour les parties conservées, la pierre sera conservée ou prédominante. Il s'agira de pierre de calcaire type pierre de St-Maximin (Oise) en moellon.

Le bois sera utilisé afin de rappeler les bâtiments agricoles.

Les parties qui ne seraient pas traitées en pierre apparente ou en bois recevront un enduit de finition type pierre.

Les toits seront à 2 pentes en tuiles de terre cuite plates (petit ou grand moule). Le toit de la Maison du meunier conservera sa structure actuelle en ardoise et à la Mansart.

Les toitures terrasses, si elles ne sont pas interdites, ne devront représenter plus de 10% de la surface au sol. Elles seront acceptées si un traitement architectural justifie leur emploi.

Hauteur des bâtiments :

A l'exception des bâtiments conservés, les hauteurs des nouveaux bâtiments seront de :

- 8 mètres à l'égout du toit pour un toit à 2 pentes,
- 9,5 mètres à l'acrotère pour un toit terrasse.

La hauteur au faîtage ne pourra dépasser 13 mètres.

Stationnement

La cour de la ferme devra rester pierrée, elle ne pourra pas accueillir les places de stationnement attribuées aux logements.

Les parkings seront paysagers. Afin de protéger la rivière « Le rû de Presles », dit « rû du Roy », aucun parking ne pourra être aménagé à moins de 20 mètres du haut de berge.

PHASE 2 : Terrains en face de la ferme sous réserve de la réalisation de la phase une et de son contenu :

Les terrains situés en face de la ferme et accueillant aujourd'hui un hangar agricole de qualité médiocre pourront accueillir un programme de construction. Cette phase est conditionnée par la réalisation de la phase une et devra être traitée en harmonie avec elle. L'aménagement de la phase une étant finalisée ou les programmes engagés, les terrains faisant face à la ferme pourront donc à leur tour accueillir de l'habitat.

Le hangar sera démoli et la totalité du terrain est soumis à une urbanisation cohérente.

Les constructions répondent au règlement du secteur UBd. De plus, elles respectent le caractère architectural de la ferme requalifiée qui leur fait front.

Voirie et réseaux :

La zone UBd est située à l'extrémité de la rue du Moulin. Cette rue ne dispose pas d'une structure suffisante pour accueillir le flux consécutif à l'aménagement de la zone UBd.

Un emplacement réservé reprenant principalement le chemin des Vaches est prévu dans ce PLU pour prolonger la rue du Moulin jusqu'à rue de L'Isle-Adam.

Les réseaux d'eau, d'électricité, de téléphone, d'éclairage public devront être adaptés et enfouis. Une participation à l'amélioration des réseaux sera prévue dans les termes prévus par la loi.

Programmation de logements :

La construction de logements doit être répartie entre les 2 terrains (ferme et terrains situés en face de la ferme) constituant la zone UBd.

Un ensemble de 40 logements au maximum peut être construit dont 25 au maximum sur la parcelle AD0003 (ferme).

Les logements qui seront construits devront présenter une diversité de taille et de surface, pour répondre à des besoins diversifiés en termes de taille de ménage.



Entrée, portail, mur côté rue du Moulin à conserver



Habitation incorporée au mur côté rue à conserver.

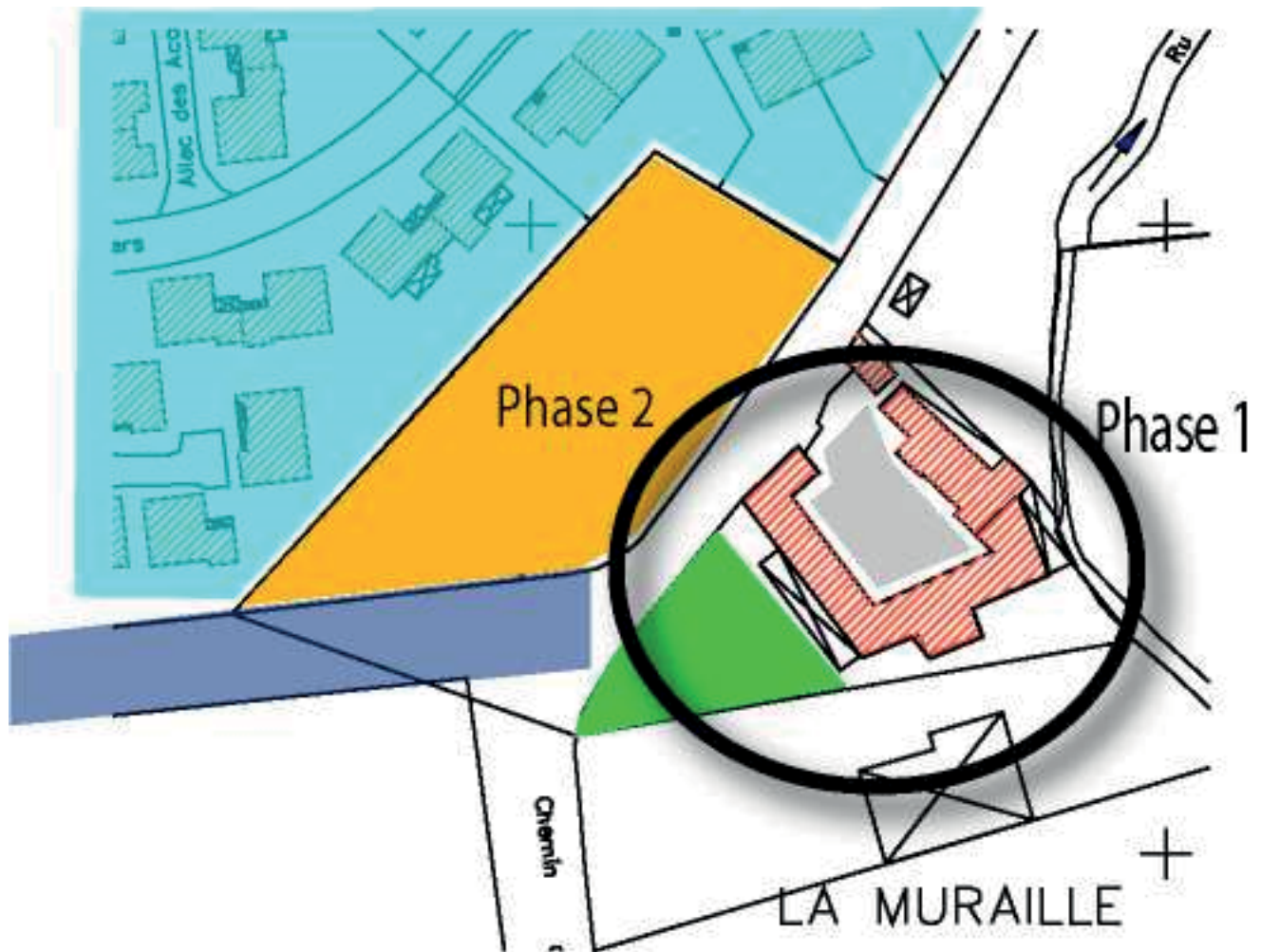




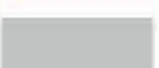



Toit à la Mansart et bâtiment côté sud à conserver.



En rouge : partie Est-Sud pouvant être supprimée ou remaniée.

Orientations d'aménagement sur la ferme du Moulin Broussin



	Phase 1 : Ferme du Moulin à reconvertir à vocation d'habitat
	Phase 2 : zone à développer à vocation d'habitat
	Principe de cour de ferme à conserver
	Aménagement d'un espace vert ou création d'un parking aménagé
	Urbanisation existante sous forme pavillonnaire
	Voirie à aménager

II. secteur de construction d'habitation

Ne disposant plus de terrains constructibles, le maintien de la population de MOURS et son projet de léger accroissement passe par un agrandissement de sa zone urbaine. Après compilation des différentes contraintes sur le territoire, le seul terrain susceptible de satisfaire au besoin de construction, est la terre agricole située entre les premières habitations rue de l'Isle Adam et la future déviation de la RD922. D'une superficie de 5 hectares, ce terrain peut constituer une ressource en termes d'habitat.

La municipalité souhaite pour ce secteur un projet d'ensemble cohérent en rapport avec le patrimoine existant de la commune. **Les constructions d'habitation** sont éloignées d'au moins 75 m de la déviation, et une superficie d'environ 3 hectares est ouverte à l'urbanisation future.

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

- Le nouveau quartier d'habitation est desservi par une voie nouvelle connectée à chaque extrémité aux voiries existantes, **à terme** il n'y a donc pas de voie en impasse.
- Le secteur permet d'accueillir tant de l'habitat individuel que de petits immeubles collectifs.

ORIENTATIONS SPECIFIQUES CONCERNANT LA ZONE D'HABITATION

- Le nombre total de maisons individuelles sera approximativement de 88. Le nombre de logements en habitat collectif sera compris entre 20 et 30.
- Les immeubles d'habitat collectif seront au plus de type R+2. Les logements qui y seront proposés présenteront une diversité de typologie, pour permettre de répondre à des besoins diversifiés en taille de ménage.
 - Pour **chaque** bâtiment d'habitat collectif, un local sera intégré au bâti en prévision de la collecte sélective des déchets. -Les voitures des habitants trouveront une place à l'intérieur des parcelles, c'est pourquoi seront requises :
 - 2 places de stationnement par pavillon,
 - 1,2 place par logement d'habitat collectif,
 - Auxquelles s'ajoute 0,5 place visiteur/logement
- Une trame de circulation douce, sous d'allées paysagées permet de circuler dans le quartier en toute sécurité.

SCHEMA DE PRINCIPE

