

Département de l'Oise
Commune de Gouvieux



Gouvieux

UNE NATURE CHALEUREUSE

REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)

Dossier d'approbation

Orientations d'Aménagement et de
Programmation (OAP)

	Prescrite	Arrêtée	Présentation au CM
Révision	14 octobre 2014	13 octobre 2021	29 novembre 2022

Sommaire

1. Sortie des 15 saules.....	3
2. Rue Blanche.....	5
3. Daguette.....	6
4. Terrain Chiquet-Dever.....	7
5. Secteur des glaises 10 arpents	9
6. Vieux chemin de Senlis	11
7. Petit Val.....	13
8. Clos du Roy et Chauffour	15
9. Amic-Eglise	17
10. La Chaussée	19
11. Rue Neuve.....	20

1. Sortie des 15 saules

Zonage : UB	Parcelle : 65 – 810 m ²
Vocation du site :	Habitat
CONTEXTE	
<ul style="list-style-type: none">• Carrefour important, tant en termes d'aménagement urbain que de portée historique, il fait le lien entre la périphérie de Gouvieux, le centre-ville et la zone artisanale des 15 saules. Les axes adjacents sont :<ul style="list-style-type: none">• Rue Corbier Thiebaut : voie bidirectionnelle accueillant des trottoirs et une bande cyclable,• Rue Thiers : voie en sens unique avec des trottoirs sous dimensionnés localement,• Rue de la Treille : voie bidirectionnelle avec trottoirs.• La qualité architecturale et paysagère de l'accès à la zone d'activité est peu qualitative. Il existe une difficulté de desserte pour les véhicules lourds vers la zone d'activité des 15 saules. La signalisation routière est insuffisante.• La composition architecturale est à requalifier :<ul style="list-style-type: none">• Bâti peu qualitatif et hétérogène sur la parcelle 65,• Parcelle 65 entourée de maisons anciennes caractéristiques : constructions étroites avec pignon en R+1+C.	
ORIENTATION D'AMENAGEMENT	
<ul style="list-style-type: none">• Les nouvelles constructions devront faire référence à la typologie architecturale existante : constructions étroites avec pignon en R+1+C.• Créer une morphologie redondante et reconnaissable dans ce secteur, sur la base de l'architecture des 3 maisons des parcelles alentours 64, 418 et 143.• Valoriser l'entrée de la zone d'activité des 15 saules et l'entrée dans le centre-ville• Sécuriser l'espace routier, par recommandations.• Rendre la zone accessible aux transports en commun ainsi qu'aux piétons : matérialiser un point d'arrêt (pose d'un poteau d'arrêt, d'une station d'attente ou d'un abri bus) complété d'un marquage au sol dédié avec signalisation de police spécifique et un passage piéton. Il devra être tenu compte du projet de piste cyclable sur le bas-côté Est de la rue Corbier Thiebaut.• Requalifier l'espace public : limitation des surfaces imperméabilisées, harmonisation des clôtures, réalisation d'un projet d'ensemble pour l'éclairage de l'entrée, réalisation d'un traitement paysager.• Nombre de logements possibles : quelques logements (3 par exemple).	



 Périmètre de l'OAP

2. Rue Blanche

Zonage : UA Avec adaptation à UAG	Parcelles : 354, 109, 108, 232, 089, 088, 397, 395, 393, 392, 391, 390, 435 – 14 600 m ²
Vocation du site :	Habitat

CONTEXTE

- Le secteur de la rue Blanche correspond à une vaste emprise localisée dans le centre ancien de Gouvieux. Le périmètre est propriété communale, hormis la parcelle 450 au Sud.

ORIENTATION D'AMENAGEMENT

- Vocation à accueillir de l'habitat et, selon les besoins, du tertiaire.
- Implantation des constructions libres par rapport aux voies et aux limites séparatives.
- Les toitures peuvent être à pente ou en terrasse.
- La hauteur du bâti ne dépassera pas 12 mètres au faîtage.
- La densité de construction de la parcelle 450 au sud sera équivalente à celle des parcelles communales cédées.
- Nombre de logements possibles : environ 85.



 Périmètre de l'OAP

3. Daguenette

Zonage : UB	Parcelles : 176, 175, 174, 207, 206, 86, 217, 790, 788, 760, 789, 178, 176, 791, 320, 183, 194, 277, 186, 278, 858, 187, 225, 228, 185, 229, 226, 223, 222, 220, 221, 857, 822, 856, 825, 89, 88, 821, 205, 204, 257, 271, 831, 832, 27, 254, 264, 256, 833, 175, 835, 39, 834, 40, 41, 199, 253, 876, 875, 32, 31, 25, 322, 318, 319, 317, 323, 792, 22 13 ha.
-------------	--

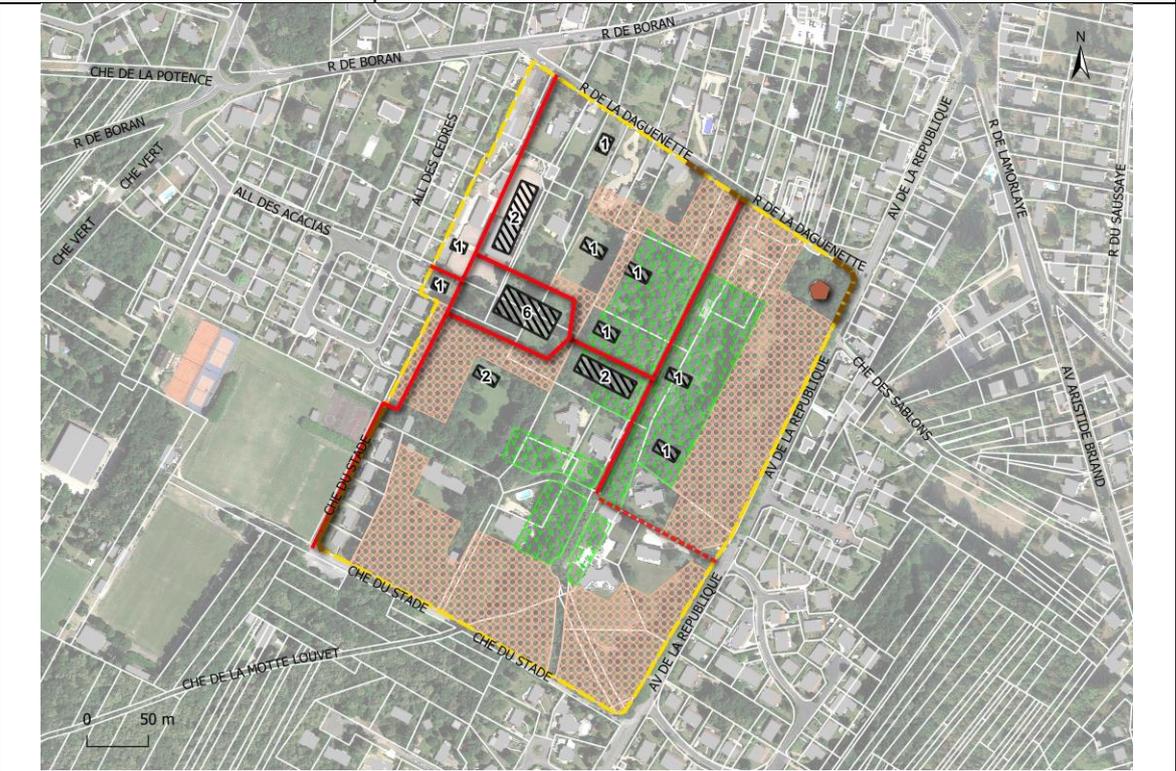
Vocation du site :	Habitat
--------------------	---------

CONTEXTE

- Le secteur de la Daguenette est en entrée de ville dans un milieu boisé. Il représente une superficie de 13 ha. La rue de la Daguenette est un axe bidirectionnel avec accotements des deux côtés de la rue. L'avenue de la République est également un axe bidirectionnel avec des trottoirs localisés sur un côté de la voie. Le chemin du stade est aussi un axe bidirectionnel dont la largeur est faible.

ORIENTATION D'AMENAGEMENT

- Intégrer une vingtaine de logements dans un cadre verdoyant, sur une surface d'emprise d'environ 4 400 m².
- Maintien des boisements.
- Conservation du bâti patrimonial.

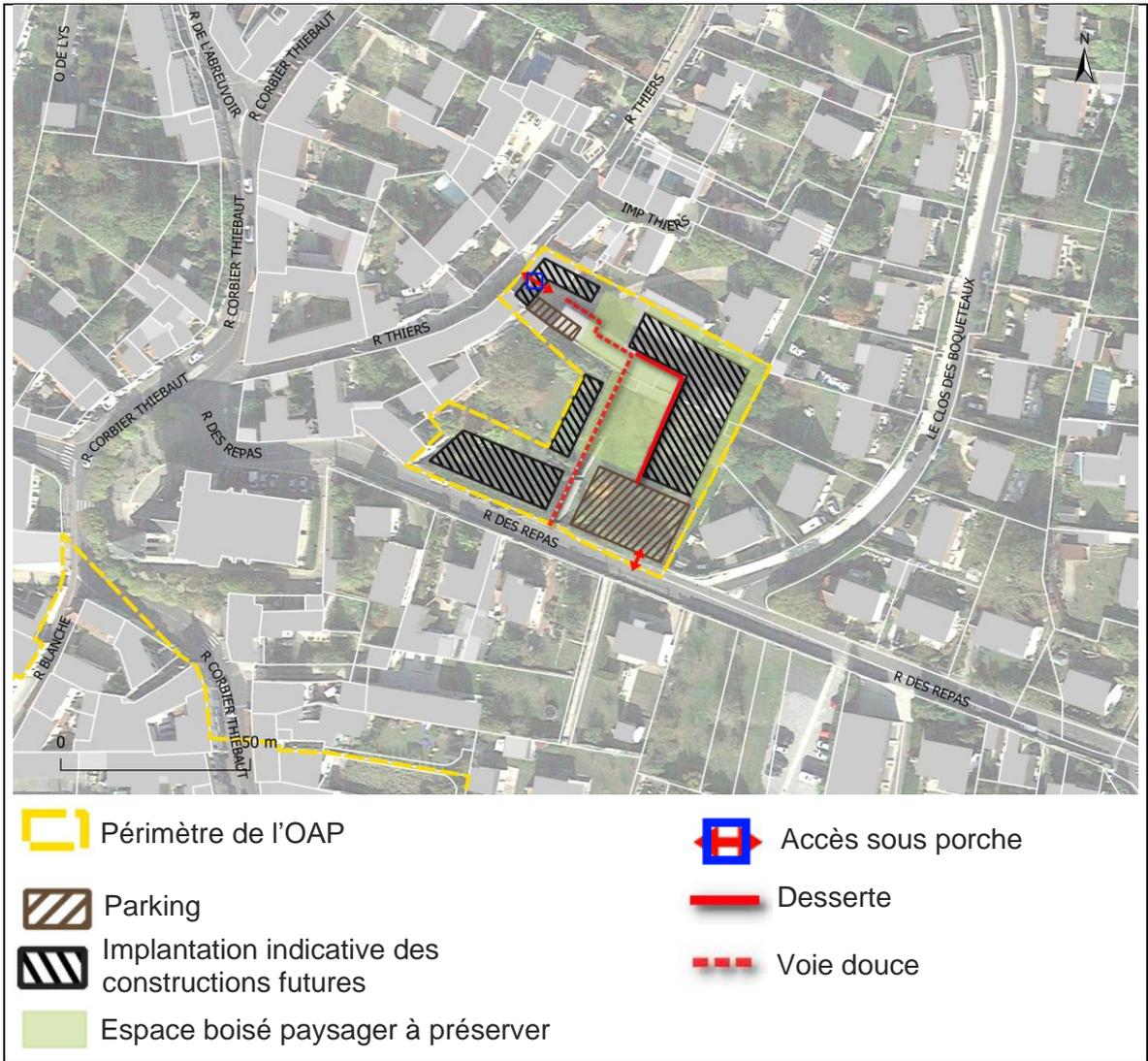


 Périmètre de l'OAP	 Bâti d'intérêt à préserver ou à requalifier des constructions futures
 Implantation indicative des constructions futures*	 Mur à conserver
 Espace boisé protégé	 Desserte dont voie douce
 Espace boisé classé à conserver	

* Nombre indicatifs de logements

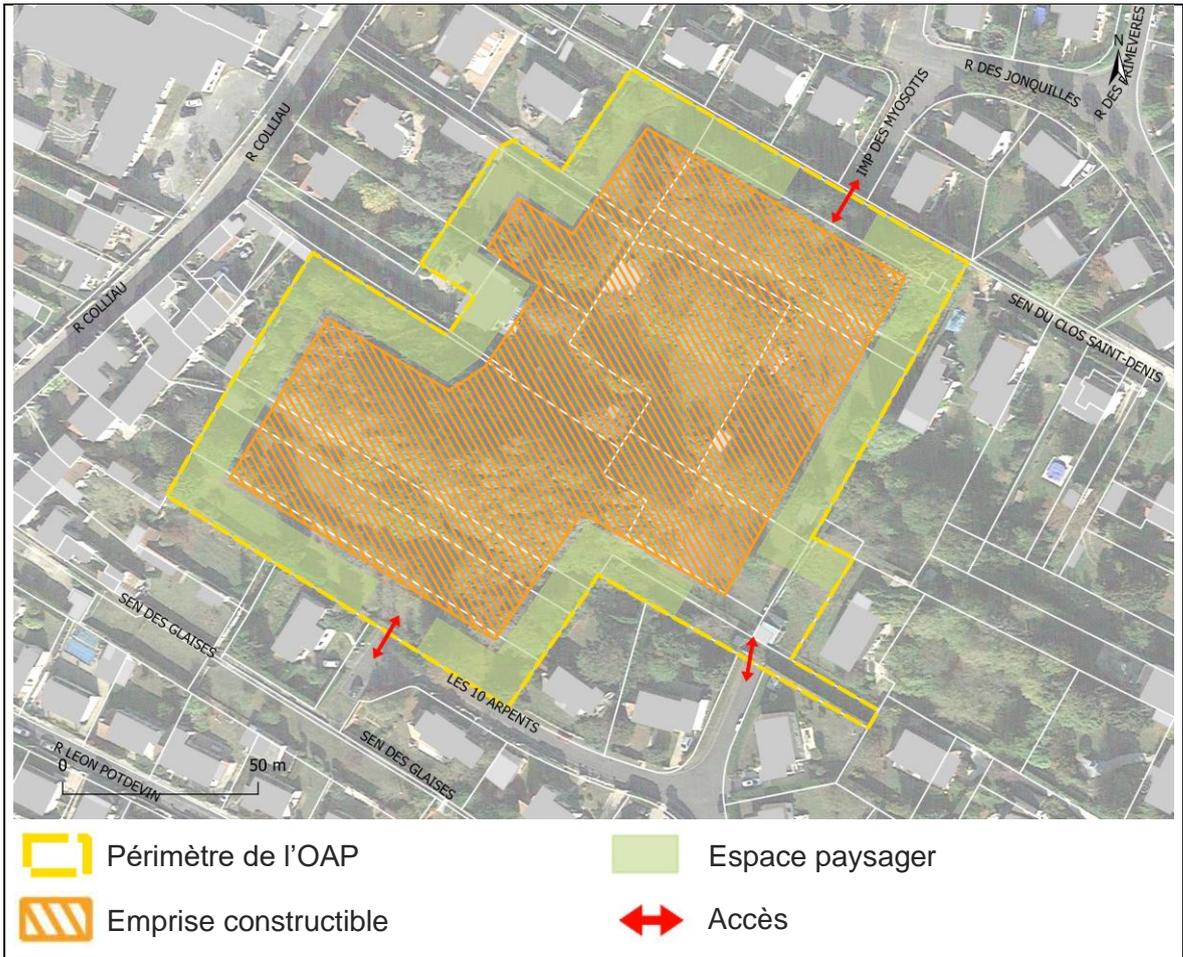
4. Terrain Chiquet-Dever

Zonage : UA avec dérogation aux articles UA6 et UA7	Parcelles : 6, 7, 238, 278 – 2 880 m ²
Vocation du site :	Habitat
CONTEXTE	
<ul style="list-style-type: none">• Le site de l'OAP se situe au centre-ville avec de fortes problématiques de stationnement et de circulation automobile, mais aussi une problématique de sécurité piétonne et cycliste. Les axes adjacents sont :<ul style="list-style-type: none">• Rue des Repas : voie bidirectionnelle avec trottoirs,• Rue Thiers : voie étroite en sens unique avec des trottoirs allant de sous-dimensionnés à inexistantes.	
ORIENTATION D'AMENAGEMENT	
<ul style="list-style-type: none">• Logements mitoyens rue des Repas : la ou les constructions doivent de préférence être implantées en front de rue afin de renforcer la perspective vers l'église. Elles pourraient répliquer les caractéristiques de la maison qui fait face au presbytère. Il est conseillé des logements mitoyens R+1+C avec de petits jardins privés sur l'arrière.• Les logements rue Thiers en R+1+C : la construction devra être implantée, soit en front de rue Thiers, avec un porche permettant un accès à du stationnement en arrière de parcelle, soit par création d'une cour intérieure végétalisée, accueillant tout ou partie du stationnement, afin de reprendre la typologie bâtie des corps de ferme.• Les logements en intérieur d'ilot : les constructions devront minimiser l'impact sur les constructions existantes (ensoleillement, vues, nuisances dont nuisances sonores dues au trafic, ...). Elles pourront être érigées en R+1+C ou R+C.• Secteur voué à l'accueil de constructions à vocation résidentielle.• Le commerce de détail n'est pas autorisé.• Il conviendra d'insérer du stationnement qualitatif et suffisamment dimensionné, dont au moins une place de stationnement en sous-sol par logement.• 10 places de stationnement public sont à préciser dans l'aménagement.• Il sera recherché l'intégration d'un verger.• Nombre de logements possibles : environ 15.	



5. Secteur des glaises 10 arpents

Zonage : UB	Parcelles de l'OAP : 162, 160, 713, 630, 418 Parcelles de l'emprise constructible : 180, 179, 176, 171, 172, 164, 542, 544, 543, 157, 156, 155, 154 19 050 m ²
Vocation du site :	Habitat et bureaux
CONTEXTE	
<ul style="list-style-type: none">Le secteur des Glaises est localisé à proximité du centre ancien de Gouvieux, entre deux quartiers pavillonnaires. La position de ce secteur au centre de l'agglomération et les conditions de sa desserte nécessitent que des prescriptions particulières d'aménagement lui soit appliquées. Le site fait face à une problématique de propriété foncière contraignant les voiries.	
ORIENTATION D'AMENAGEMENT	
<ul style="list-style-type: none">Ce secteur est voué à l'accueil d'habitats et de bureau. Les commerces ne sont pas autorisésLes constructions peuvent y être implantées dans l'emprise constructible définie graphiquement, selon une emprise au sol résultant des prescriptions du règlement.Le secteur doit être desservi par au moins deux accès distincts.La typologie de bâti pourra être R+1+C ou R+C.Il conviendra de mixer du logement individuel et du petit collectif afin de pouvoir insérer 40 logements tout en préservant la trame verte du site.Nombre de logements possibles : environ 40 logements.Le plan masse devra préciser le passage d'une voie cyclable joignant la sente du Clos Saint Denis à la sente des Dix Arpents.Les voies nouvelles doivent être aménagées pour la circulation des piétons et des véhicules, en toute sécurité en dans le respect de la trame viaire locale. Toute voie nouvelle créée desservant des constructions doit donc :<ul style="list-style-type: none">Être ouverte à la libre circulation,Disposer d'aménagements de collecte des eaux de ruissellement de la chaussée,Si elle mesure plus de 15m de long disposer de l'éclairage,Être dimensionnée en structure et en largeur pour supporter un passage d'engins de secours et de collecte des ordures ménagères, et leur permettre, soit de déboucher sur une voie, soit de faire demi-tour sans marche arrière.La mise en souterrain de l'ensemble des réseaux est obligatoire.	



6. Vieux chemin de Senlis

Zonage : UXn	Parcelles : 38, 39, 40, 47, 369, 367, 365, 370, 366 13 700 m ²
--------------	--

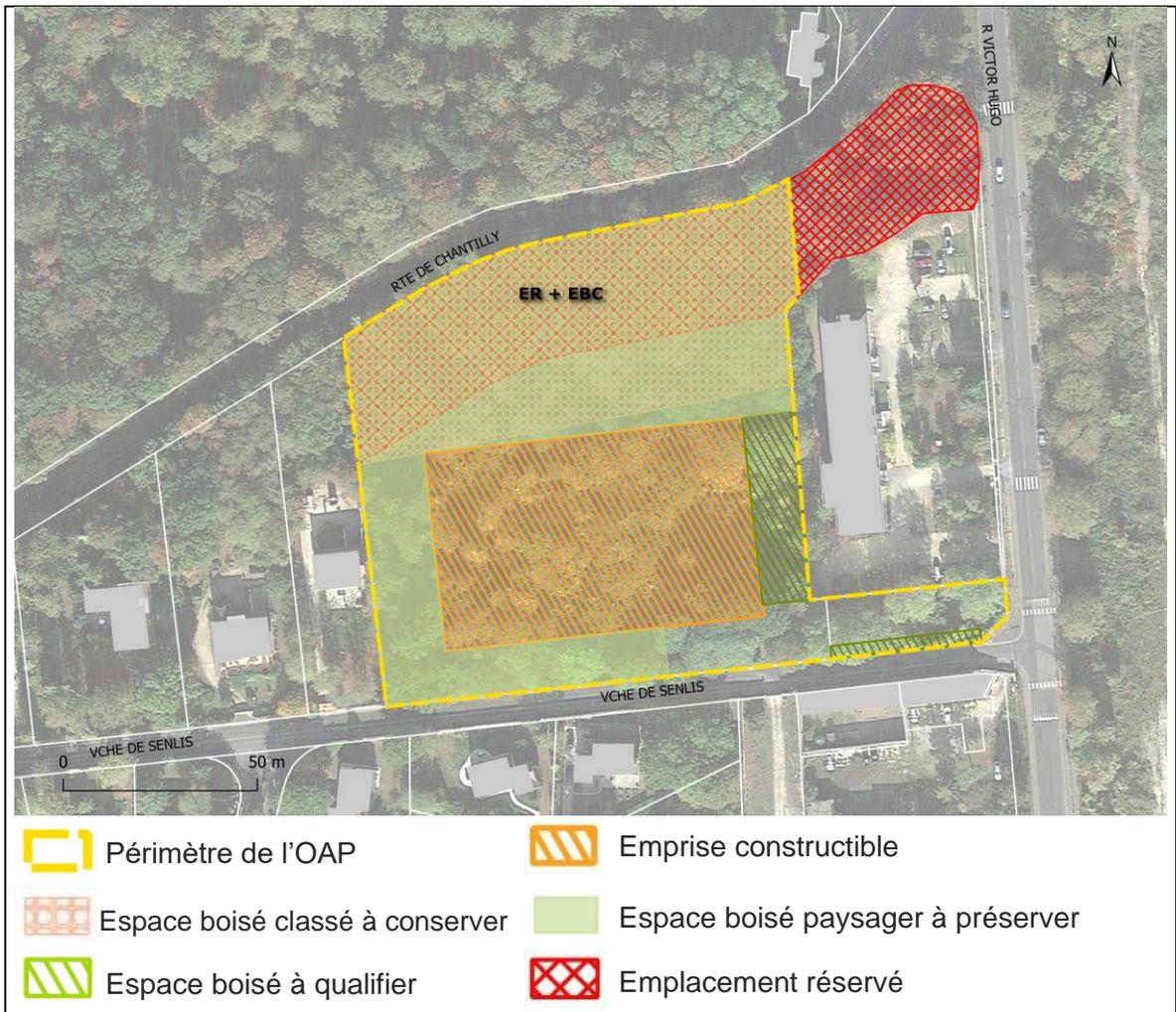
Vocation du site :	Economique ou équipement d'intérêt général
--------------------	--

CONTEXTE

- Situé à l'entrée de ville principale de Gouvieux, le secteur du Vieux Chemin de Senlis est dans un secteur urbanisé. Il doit également composer avec un environnement de grandes propriétés. Le secteur comprend un appentis précaire.
- La RD 909 est l'entrée principale sur la commune de Gouvieux depuis Chantilly. En limite de cette route, le secteur présente un paysage forestier dense. La moitié sud est composée d'un secteur de friche ligneuse en bordure du vieux chemin de Senlis. Le paysage forestier qui borde la voie RD 909 est à protéger. Il n'y sera admis ni stationnement ni clôture (la bande boisée correspondante, au nord du site fera l'objet d'un ER de 30m de profondeur le long de la RD 909).

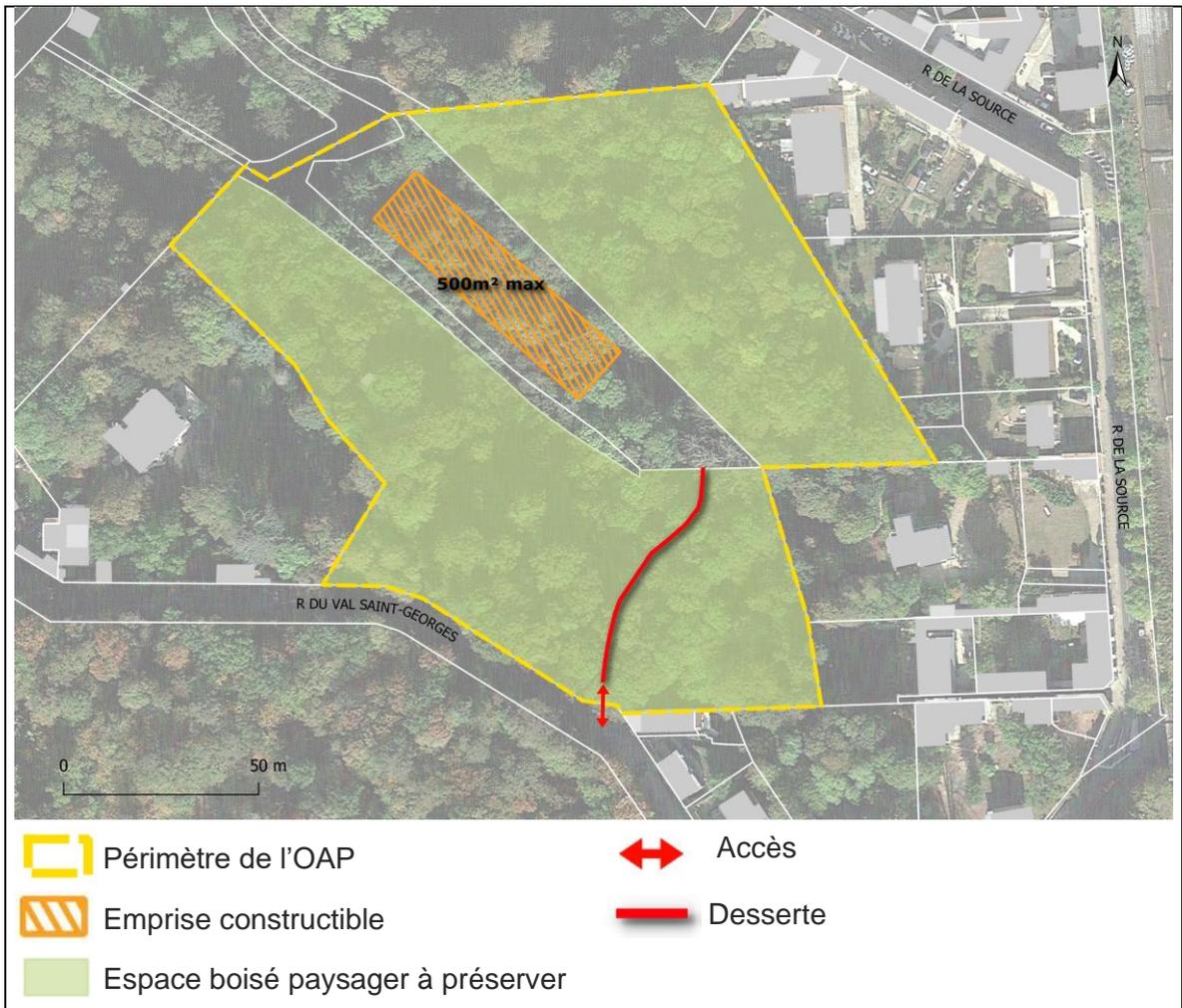
ORIENTATION D'AMENAGEMENT

- Secteur voué aux activités économiques (notamment de services) ou à un équipement d'intérêt général. Les commerces de distribution ne sont pas autorisés.
- Les boisements suivants sont à protéger : ceux qui définissent le caractère forestier des abords de la RD909 de telle sorte que le paysage actuel d'entrée de ville soit préservé ; une bande boisée séparant l'emprise constructible du tissu pavillonnaire qui se développe plus à l'Ouest et qui est à même d'assurer un espace tampon ; la frange boisée en limite avec le vieux chemin de Senlis afin de préserver l'alignement sur voie d'un front bâti continu sur tout le linéaire de la rue et de maintenir un horizon boisé depuis le lotissement voisin du haras des bois ; quelques sujets très développés méritent une protection individuelle, notamment au regard de l'immeuble voisin, rue Victor Hugo.
- Le périmètre constructible correspond à l'emprise au sol possible pour les constructions. La hauteur des constructions devra tenir compte de la hauteur des bâtiments avoisinants. Ainsi, les constructions pourront être du R+2 ou R+1 avec toit plat ou du R+C.
- Un espace vert planté d'arbres de hautes tiges devra être réalisé en limite séparative Est concernant l'impact de la mutation du terrain au regard de l'immeuble donnant sur la rue Victor Hugo. Les espaces non bâtis en bordure du vieux chemin de Senlis devront faire l'objet d'aménagement paysagers.
- Le caractère du ou des édifices devra soit faire référence au langage architectural d'une des typologies rencontrées sur le territoire communal, soit exprimer un caractère contemporain. Les toits terrasses sont possibles. Les façades pourront disposer de surfaces en vitrage réfléchissant visant à atténuer la massivité et la visibilité des bâtiments depuis la RD909.
- L'accès et la desserte du secteur devront s'effectuer depuis le vieux chemin de Senlis.
- Le stationnement devra essentiellement être réalisé en sous-sol et en aucun cas occuper les boisements à préserver le long de la RD909.
- Les clôtures sont interdites le long de la RD909.



7. Petit Val

Zonage : UNx	Parcelles : 33, 34, 35, 62 – 19 300 m ²
Vocation du site :	Économique
CONTEXTE	
<ul style="list-style-type: none">• Le secteur du Petit Val est assimilable à l'ensemble des sites de grande qualité paysagère implantés à flanc de coteaux de la Nonette et originellement mis en valeur à des fins résidentielles. A ce titre, la vocation du site n'est pas appelée à évoluer, afin que soit préservé ce cadre bâti et naturel à forte valeur patrimoniale.• La division foncière du parc engendre une dépréciation qui pourrait aboutir à un état de friche qui n'est pas souhaité au regard de la mise en valeur initiale du site. Aussi, la valorisation de cette propriété est envisagée, sous réserve d'un projet de très grande qualité et dans le cadre de la protection des boisements.• Le périmètre de l'OAP comprend la propriété Barbaut, constituée d'un ancien parc, aujourd'hui non entretenu et séparé de la demeure du Val Saint-Georges dont elle constituait le domaine. L'emprise comprend les versants boisés du Petit Val ainsi que le fond du vallon, à l'origine probablement organisé en prairie, jardin et terrasse « à la française ».• Le terrain dispose d'un accès indépendant par la rue du Val Saint-Georges, voie privée où subsiste un porche, vestige de l'ancienne entité foncière.	
ORIENTATION D'AMENAGEMENT	
<ul style="list-style-type: none">• Les aménagements du site sont conditionnés à la restitution des prairies de fond de vallon et d'un parc structuré.• Ce secteur est voué à des activités tertiaires soucieuses de la qualité environnementale de leur cadre d'implantation. La préservation du caractère paysager du site exclut toute évolution vers un quartier pavillonnaire, ainsi que tout commerce de distribution.• Objectif de protection des boisements : les possibilités de défrichement sont réservées à l'emprise constructible indiquée ci-dessous et au déboisement que nécessite la restitution du parc tel qu'il était organisé au XIX^{ème} siècle.• Les périmètres constructibles : le périmètre constructible consiste en une emprise au sol maximale de 500 m² sans localisation précise. Toutefois, ce périmètre constructible doit être éloigné de toutes les limites de propriété d'au moins 20m.• Le caractère du ou des édifices devra soit faire référence au langage architectural d'une des typologies rencontrées sur le territoire communal, soit exprimer un caractère contemporain (y compris toit-terrasse). La hauteur maximale est de 10m• L'accès et la desserte du terrain devront s'effectuer par le porche existant, rue du Val Saint-Georges. Le stationnement devra essentiellement être réalisé en sous-sol.	

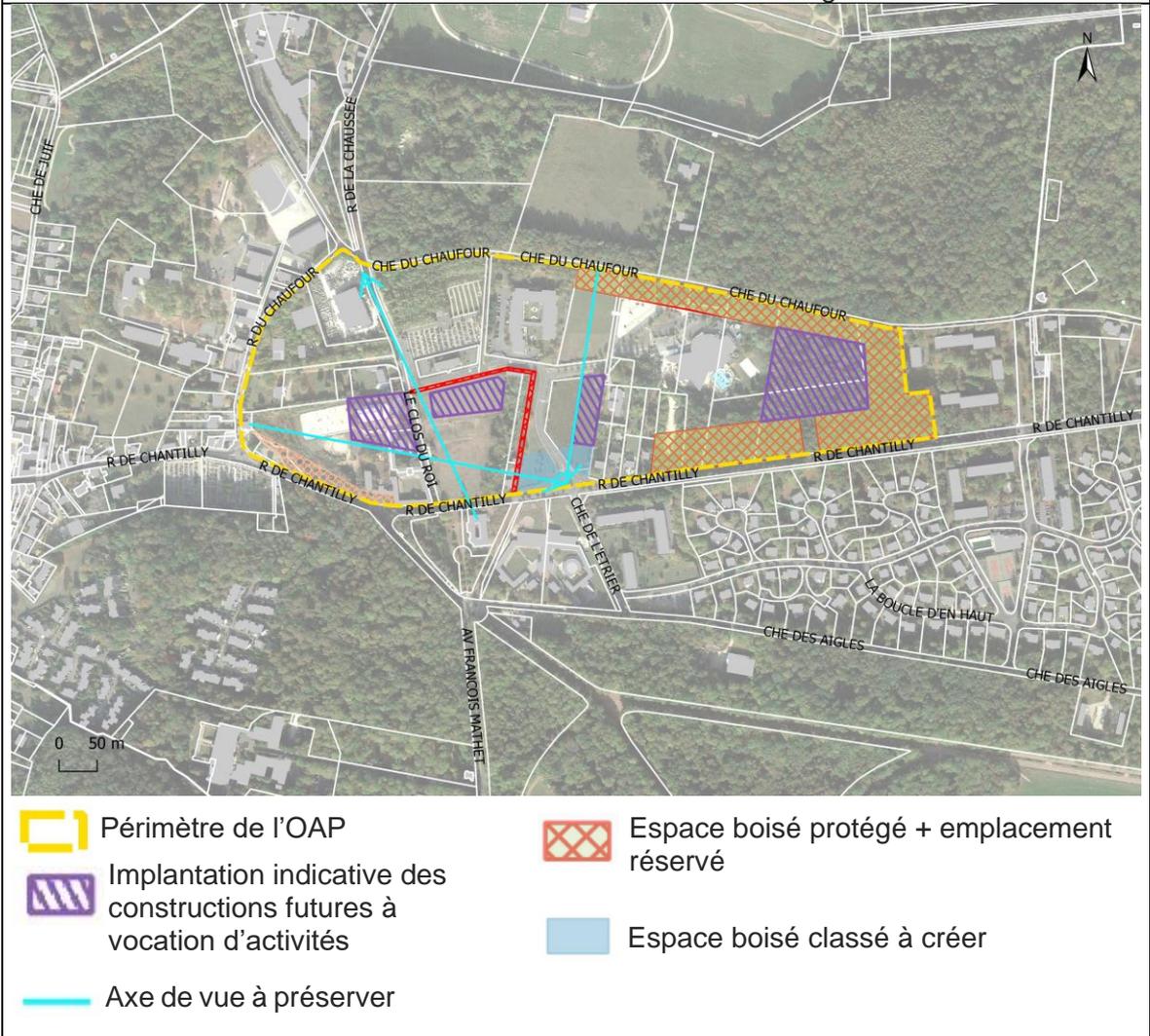


8. Clos du Roy et Chauffour

Zonage : UXn	Parcelles : 111, 130, 129, 126, 787, 786, 501, 849, 861, 125, 481, 123, 480, 479, 859, 860, 857, 858, 802, 803, 110, 109, 780, 784, 783, 791, 490, 790, 497, 496, 494, 495, 491, 52, 485, 59, 58, 486, 57, 50, 493, 492, 298, 297, 299, 51, 49 – 22,4 ha
Vocation du site :	Économique
CONTEXTE	
<ul style="list-style-type: none">• Ce secteur est faiblement occupé et les initiatives qui s'y sont développées forment une juxtaposition d'éléments bâtis qui ne forme pas à proprement dit un tissu urbain. Cette logique d'opérations successives isolées a également généré une part importante d'espaces résiduels en pourtour de chaque construction et le foncier morcelé par la voie de desserte et les espaces libres renvoie l'image d'un site en attente.• Ce secteur bénéficie de fortes potentialités paysagères : il constitue un espace de transition entre le coteau et le plateau et le fond de vallée qui s'inscrit dans un écrin vert et plus largement l'environnement qualitatif de la commune de Gouvieux, un contexte marqué par un patrimoine bâti de caractère, un ensemble de protection réglementaires (PNR, site inscrit et classé) et « espace boisé classé » inscrits au PLU ; un contexte d'entrée de ville principale dans le cœur de ville de Gouvieux.• Ce secteur est également un carrefour routier permettant de relier les communes limitrophes de Gouvieux. La voie RD909 est en bordure de ce site. Le secteur se situe entre l'extrême limite du plateau Valois vers Chantilly et les fortes pentes des coteaux qui marquent la transition vers le cœur urbain de Gouvieux niché dans la vallée de la Nonette. Entouré de forêt, ce secteur fait également office de clairière.	
ORIENTATION D'AMENAGEMENT	
<ul style="list-style-type: none">• Les terrains non bâtis font partie des secteurs inscrits au Projet d'Aménagement et de Développement Durables comme étant destinés à l'activité équestre (pour l'ancienne écurie Dupré, les terrains limitrophes à l'ouest et son paddock à l'est) et pour le reste au développement économique.• Site d'enjeu majeur au regard de son inscription paysagère et des dessertes locales, ce secteur est voué à des activités tertiaires soucieuses de la qualité environnementale de leur cadre d'implantation. Les commerces de distribution ne sont pas autorisés.• L'architecture sera compatible avec celle des bâtiments proches. La volumétrie n'excédera pas R+1+C• L'ancienne voirie sera qualifiée par un traitement végétal composé des éléments suivants : alignement d'arbre, constitution d'une « porte végétale » par sujet d'essence ou de gabarit remarquable• La vue sur le coteau depuis la montée de l'ancien cimetière, la vue sur l'ancienne écurie Dupré depuis la RD909 et la vue vers la propriété Cordula au nord du site (axe visuel entre la piscine et la maison de retraite) doivent être préservés.• Les emprises constructibles sont cadrées par les éléments de protection ou de mise en valeur précédemment soulevés. Elles constituent les emprises au sol autorisées pour les constructions.• Les édifices pourront être implantés sur tout ou partie des emprises constructibles, en respectant toutefois les obligations de limite d'implantation ou de gabarit indiquées au document graphique.• Il conviendra de créer un accès sécurisé au Chauffour depuis la RD909.• Les voies nouvelles doivent être aménagées pour la circulation des piétons et des véhicules, en toute sécurité. Toute voie nouvelle créée desservant des	

constructions doit donc être ouverte à la libre circulation ; disposer d'aménagement de collecte des eaux de ruissellements de la chaussée, si elle mesure plus de 15 m de long, disposer de l'éclairage ; être dimensionnées en structure et largeur pour supporter un passage d'engins de secours et de collecte des ordures ménagères, et leur permettre soit de déboucher sur une voie soit de faire demi-tour sans marche arrière ; si elle se termine en impasse, elle doit être aménagée de façon à ce que les véhicules puissent faire demi-tour, et préserver une possibilité de débouché routier qui permettra ultérieurement d'assurer son prolongement jusqu'à une voie existante.

- La mise en souterrain de l'ensemble des réseaux est obligatoire.



9. Amic-Eglise

Zonage : UA avec dérogation aux articles UA6 et UA7	Parcelles : 14, 15, 16, 18, 498, 643, 644, 881, 898, 899, 900, 389, 390, 388, 387, 386, 385, 819, 820, 383, 708, 707, 706, 705, 704, 748, 379, 925, 460, 461, 376, 731, 730, 732, 733, 852, 851, 735, 515, 548, 926, 927 – 15 700 m ²
---	--

Vocation du site : Habitat

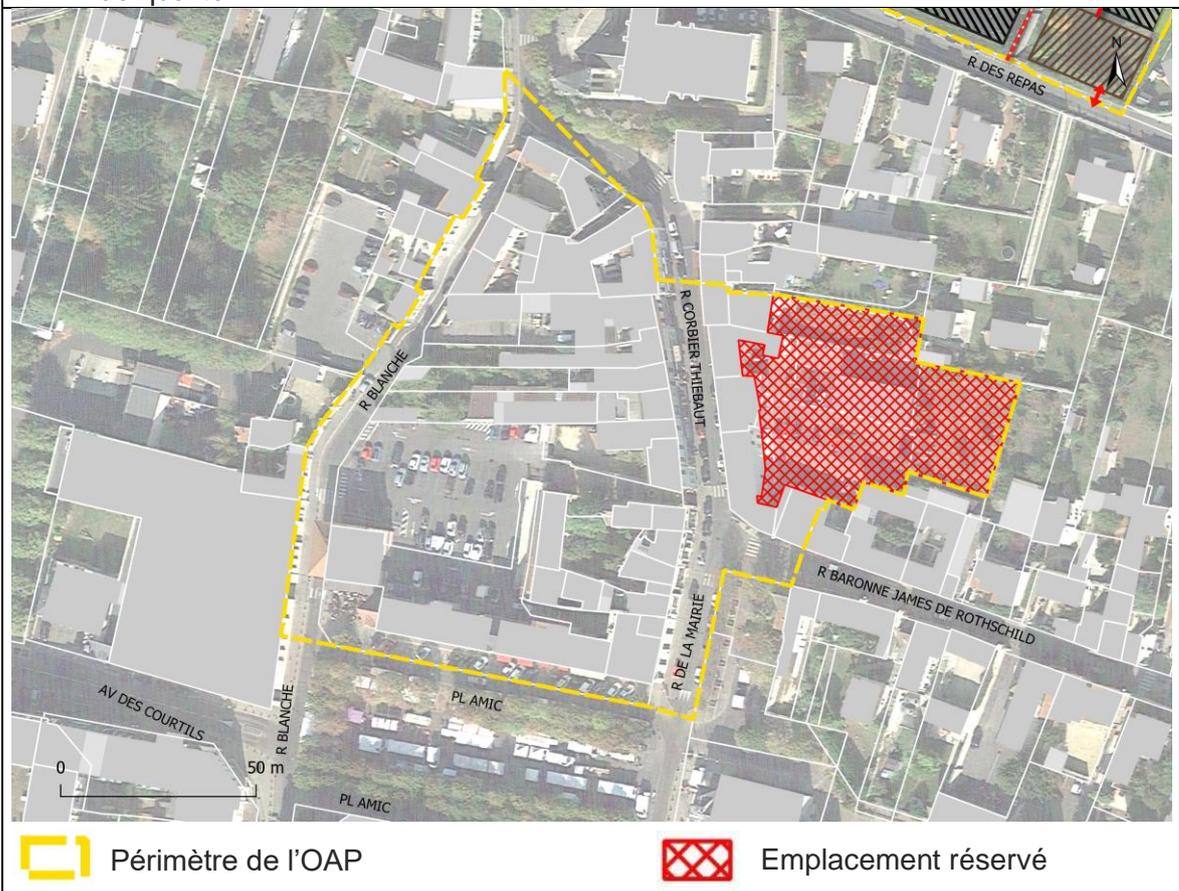
CONTEXTE

- Le périmètre concerné est limité au sud par les immeubles de commerces et d'habitat longeant la place Amic ; au nord à partir de l'église par la rue Corbier Thiébaut ; à l'ouest, le périmètre s'arrête à la rue Blanche, puis à l'est par les parcelles jouxtant la rue Corbier Thiébaut.
- La rue Corbier Thiébaut est la rue principale de Gouvieux en termes de petits commerces.
- Le cœur de l'îlot est constitué de constructions ou espaces divers aménagés au fil du temps sans aucune cohérence ni qualité de construction ou d'aménagement : bâtiments abandonnés, boxes de stationnement, excroissance arrière des commerces à vocation de laboratoires, de stockage, utilisation désordonnée de cour commune (par exemple derrière le commerce de fleurs).
- L'habitat est concentré au-dessus des commerces (rue Corbier Thiébaut et place Amic). Il n'y a que deux maisons le long de la rue blanche au nord. Quelques logements potentiels ou passés ne sont pas ou plus occupés.
- Au sud du périmètre, les immeubles le long de la place Amic sont qualitatifs. Mais le parking ne l'est pas. Ce parking de surface comporte un accès au parking souterrain des immeubles longeant la place Amic, accès dont la pente comprends un méplat anticipant l'entrée d'une éventuelle extension du parking.
- Les piétons ne peuvent traverser l'îlot selon l'axe est-ouest qu'en empruntant le passage Corot. L'îlot ne peut pas être traversé selon l'axe nord sud, sauf par le passage au sud entre les deux immeubles longeant la place Amic.
- Les cyclistes ne bénéficient d'aucun aménagement particulier.
- Concernant la circulation des véhicules, la rue Corbier Thiébaut est en double sens partiel, ce qui permet de ralentir les véhicules et de dissuader le passage de poids lourds. La rue blanche est en sens unique.

ORIENTATION D'AMENAGEMENT

- La rue Corbier Thiébaut pourra accueillir au moins deux commerces ou services supplémentaires, au sud, à l'angle du passage Corot et au nord, à la place de l'ancienne fromagerie depuis longtemps désaffectée.
- Le parking Corbier Thiébaut (40 places) pourra le cas échéant être étendu par le déplacement du club de billard (une dizaine de places) et par l'utilisation d'un terrain de 600m² à acquérir par la commune (20 places).
- La commune souhaite créer quelques (entre 5 et 10) nouvelles cellules en rez de chaussée de bâtiments à construire, à destination de commerces ou de services (qui le cas échéant pourraient être reconvertis en bureaux voire en logements).
- L'îlot sera densifié par l'occupation des logements vides (la question du stationnement des véhicules des habitants devra être prise en compte) et par la construction de nouveaux bâtiments.
- Une vingtaine de logements est prévue sur ce secteur.
- Pour la circulation des piétons, il semble nécessaire de créer un axe de traversée nord sud, voire un nouvel axe de passage est-ouest, qui améliorera aussi la liaison avec le quartier des Courtils.

- Pour la circulation des cyclistes, il serait intéressant que l'aménagement contribue à la réalisation de l'axe cyclable nord sud (notamment en permettant d'éviter l'utilisation par les cyclistes du nord de la rue blanche). Une sortie au niveau de l'ancienne fromagerie établirait la continuité avec la rue Thiers (par la traversée de la place de l'église).
- La facilité du stationnement est une des caractéristiques du centre-ville de Gouvieux. Elle devra être maintenue. Le principe à mettre en œuvre est que les clients des commerces et services devront pouvoir stationner leur véhicule en surface ; cependant les habitants résidents (actuels et futurs) d'une part, les travailleurs d'autre part, pourront de préférence être orientés vers un stationnement en sous-sol, à condition de réaliser une étude géotechnique préalable.
- La création de places de stationnement, notamment en souterrain (y compris le cas échéant à l'ouest de la rue blanche) sera nécessaire, à condition de réaliser une étude géotechnique préalable, d'une part pour le stationnement des nouvelles occupations du sol, d'autre part pour résorber un excès actuel de stationnement en surface.
- Le traitement des sols (dont celui des aires de stationnement de surface) devra être de qualité.



10. La Chaussée

Zonage : UB	Parcelle : 43 – 1 500 m ²
Vocation du site :	Habitat
CONTEXTE	
<ul style="list-style-type: none">• Il s'agit de la dernière parcelle à l'est du hameau de la chaussée, le long du chemin du viaduc qui mène à Chantilly.• Le hameau de la chaussée est à cet endroit en zone UA. Il est suivi à l'est d'une zone naturelle et de zones agricoles.• L'architecture et la volumétrie nécessaires pour assurer une transition satisfaisante entre le hameau de la Chaussée et la zone naturelle mitoyenne posent question.	
ORIENTATION D'AMENAGEMENT	
<ul style="list-style-type: none">• Il n'est pas souhaitable de laisser construire sur cette parcelle des bâtiments de gabarit R+1+comble en façade sur rue, comme l'autoriserait le règlement de la zone UA. L'aspect serait trop massif.• L'orientation consiste donc à autoriser sur cette parcelle des constructions de gabarit moindre, soit R+comble, qui seraient implantées à l'est et éventuellement au nord de la parcelle, en limite séparatives (ou quasi séparatives) avec la zone naturelle. L'objectif est la création d'une dizaine de logements.	
	
 Périmètre e l'OAP	 Implantation indicative des constructions de transition

11. Rue Neuve

Zonage : UB	Parcelles : 44, 43, 42, 51, 53, 54, 705, 704, 793, 792 – 13 000 m ²
Vocation du site :	Habitat
CONTEXTE	
<ul style="list-style-type: none"> Le secteur est limité par la rue Neuve au sud et par la route de Creil au nord, par diverses constructions hétéroclites à l'ouest, et par les zones naturelles de la propriété de la princesse Aga Khan à l'est. L'ensemble inclut deux anciens moulins de valeur patrimoniale mais aussi des constructions de moindre intérêt (hangars notamment), et d'une ancienne écurie. 	
ORIENTATION D'AMENAGEMENT	
<ul style="list-style-type: none"> L'OAP permettra la disparition de deux hangars disgracieux de façon, d'une part, à mettre en valeur les bâtiments patrimoniaux et les murs de pierre, d'autre part, à restaurer l'aspect du bâti rural à l'ouest de la parcelle ; et à autoriser la conversion de l'écurie en logements. Deux accès seront possibles. Le mur, rue Neuve, est à conserver. L'objectif est la création d'une dizaine de logements. 	
Périimètre de l'OAP Implantation indicative des constructions futures Construction à démolir Espace non constructible Espace boisé protégé	Bâti d'intérêt à préserver ou à requalifier des constructions futures Mur à conserver Accès Espace boisé classé à conserver