Mairie de VER-SUR-LAUNETTE

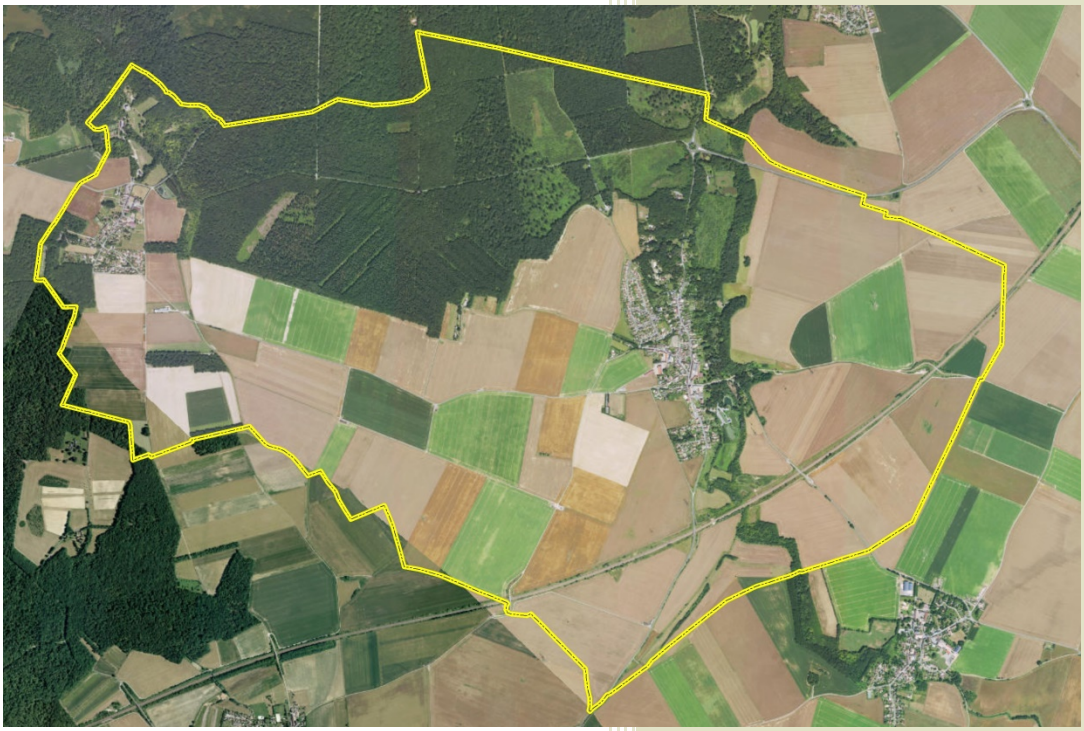
5 Rue du Bois

60950 VER-SUR-LAUNETTE

## COMMUNE DE VER-SUR-LAUNETTE

# PLAN LOCAL D'URBANISME

## 6.9-ETUDE D'AMENAGEMENT DE LA FERME DU DOMAINE SAINT-SULPICE



*Vu pour être annexé à la délibération d'approbation du PLU par le Conseil Municipal en date du : 07/07/2020*

*Le Maire*

cabinet GREUZAT

2 Bis rue Louis Armand
60800 Crépy-en-Valois

*urbanisme@cabinet-greuzat.com*
http//www.cabinet-greuzat.com

COMMUNE DE VER-SUR-LAUNETTE

# ÉTUDE D'AMÉNAGEMENT DE LA FERME DU DOMAINE DE SAINT-SULPICE

## 01. Analyse du contexte et du site de projet - Mars 2018

**D+H Architecture Environnement** Architectes-Urbanistes
(Jocelyne Duvert et Nathalie Hébert architectes associées )

Parc naturel régional Oise - Pays de France

## 01 Première partie
## Analyse du contexte et du site de projet

**1. La ferme et son contexte**
- Contexte patrimonial et historique
- Localisation et relation au paysage
- Desserte, accès

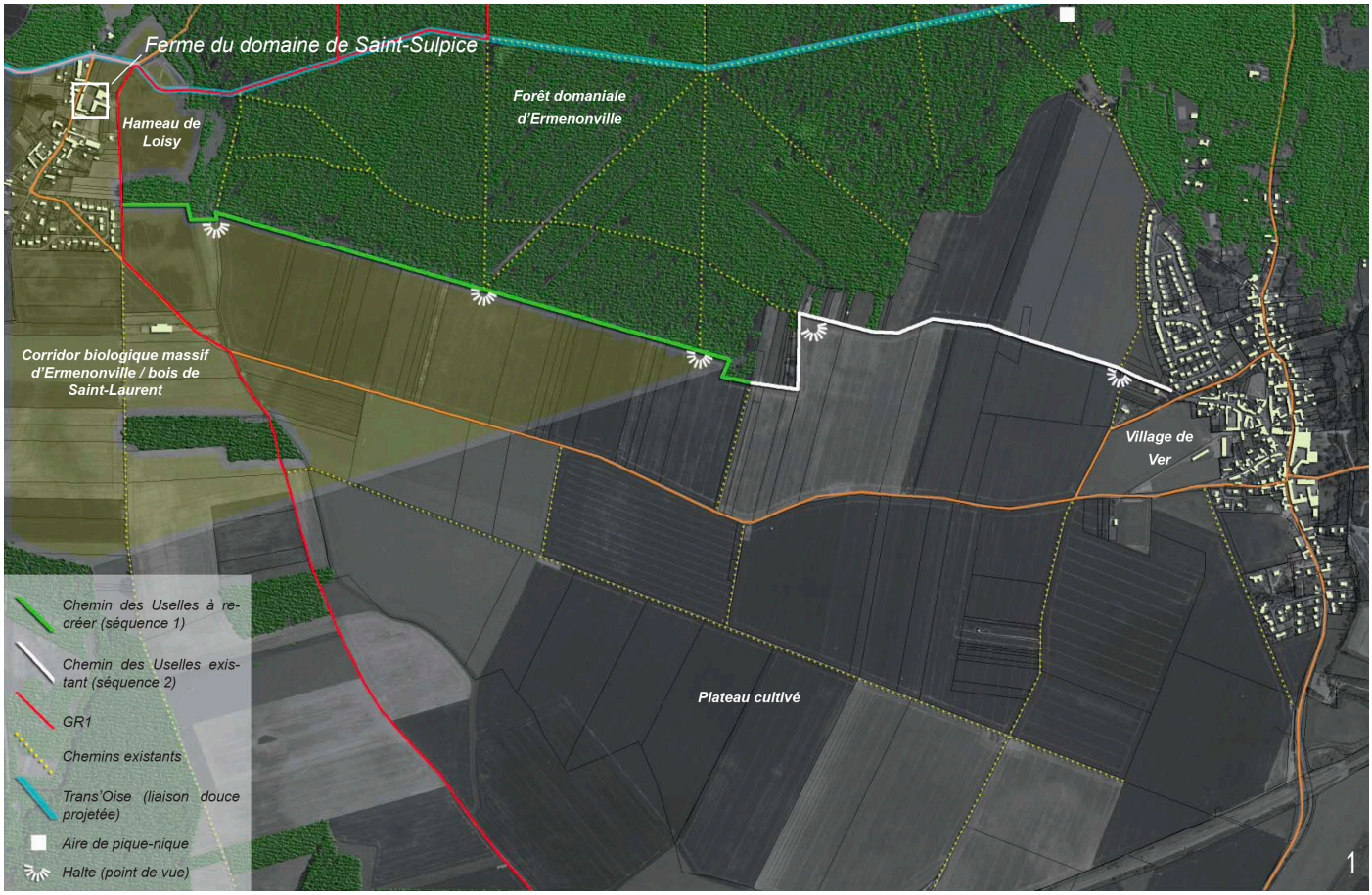
**2. Diagnostic du bâti de la ferme**
- Ancienneté et évolution du bâti
- Repérage et fonction des bâtiments
- Caractéristiques architecturales et paysagères
- Ruissellement et gestion des eaux pluviales
- Fonctions et usages du bâti

**3. Potentialités du bâti mutable**
- Bâtiments 3, 4 et 5 - Habitations
- Bâtiment 6 - Grange de stockage du grain
- Bâtiment 7 - Remise - atelier
- Synthèse des surfaces et du potentiel de mutation

**4. Orientations de projet**
- Potentialités d'extension
- Programme bâti
- Stationnement
- Références

# La ferme
# et son contexte

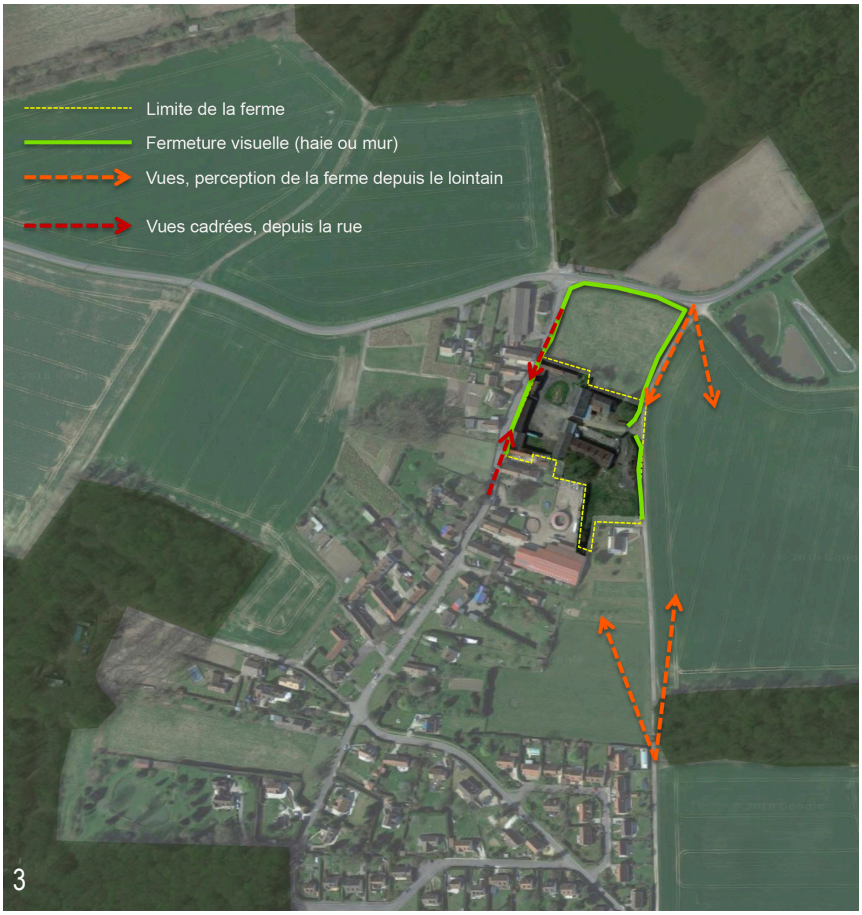
# Contexte patrimonial et historique



## Le domaine de Saint-Sulpice - La Ramée

Le domaine, répertorié par le Parc naturel régional, est situé à Loisy, hameau de Ver-sur-Launette.
Recensé depuis le XV$^{e}$ siècle, le domaine n'a cessé de s'agrandir. A la fin du XIX$^{e}$ siècle, sa superficie est de 268 hectares de terres agricoles et forestières. Il comprend un château et ses dépendances (écuries et logements de gardiens), ainsi qu'une chapelle. La ferme du domaine est située dans le hameau.
En 1857, le domaine est légué à la congrégation des sœurs hospitalières de Saint-Thomas de Villeneuve. La propriété, qui était depuis 2004 un centre spirituel, est devenue en 2017 une maison de repos pour les religieuses. La ferme est louée à un agriculteur qui cultive les terres, mais n'utilise que partiellement les installations vétustes, pour le stockage de petit matériel ou de véhicules. Le patrimoine bâti est laissé à l'abandon.

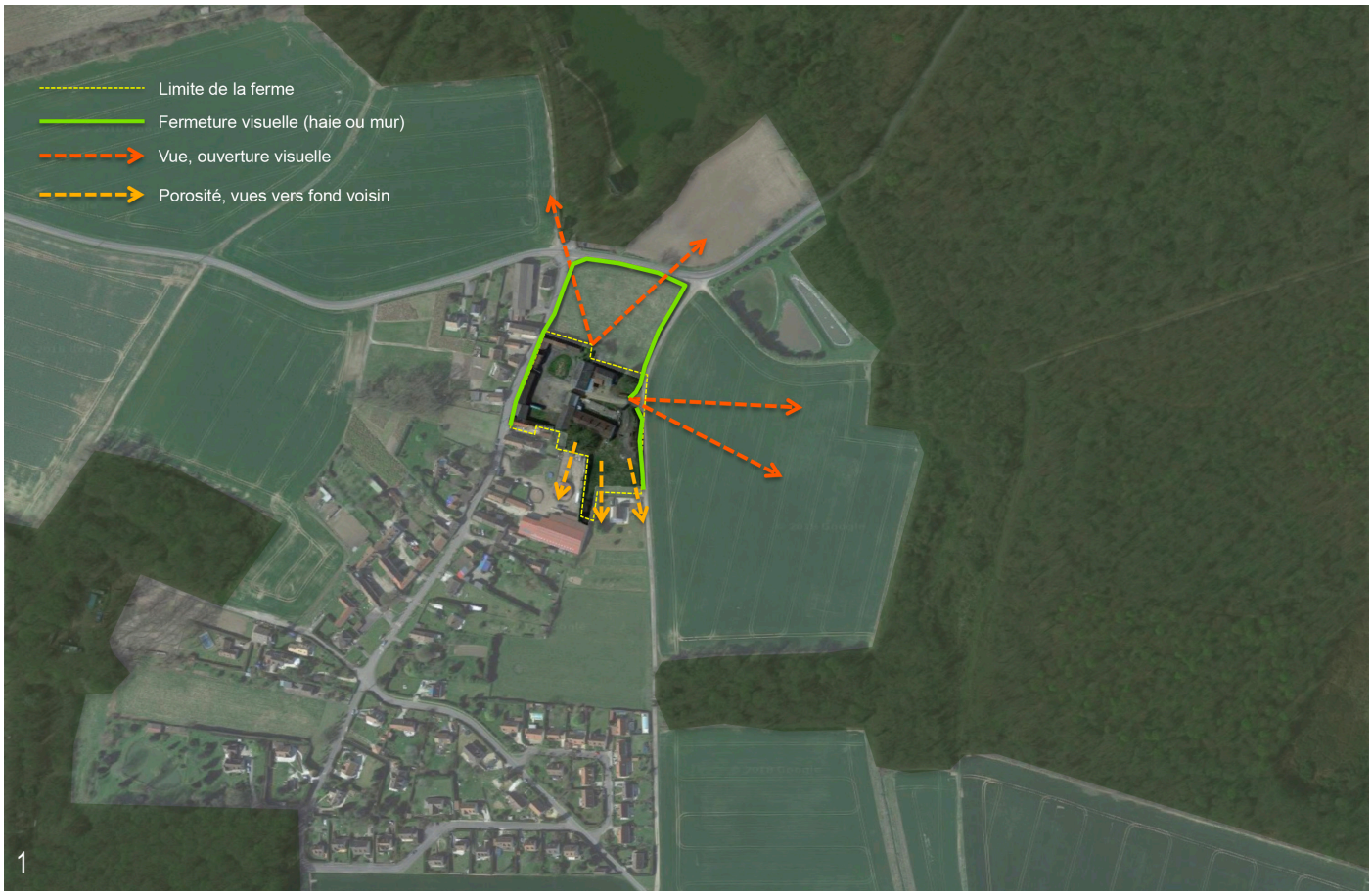
# Localisation et relation au paysage

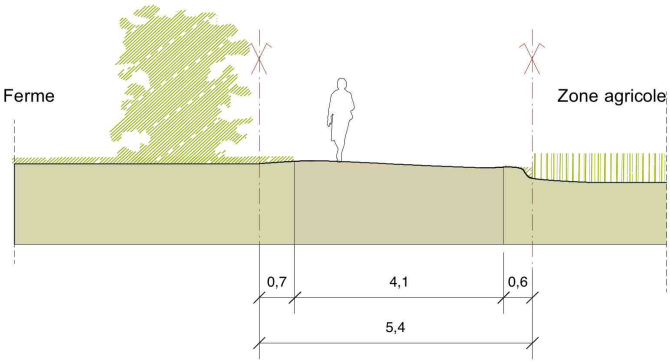



Alors que le château et la chapelle sont implantés au nord de la RD 922, dans la forêt, la ferme est située à l'intérieur du hameau de Loisy.
Elle est délimitée au nord par une prairie de plus de 7000 m2 et est mitoyenne d'un centre équestre au sud.
Les parcelles de la ferme, forment un îlot bâti traversant, ouvrant vers la rue Gérard de Nerval à l'ouest et vers le chemin de Beaumarchais à l'est.
Depuis la rue principale, la présence de la ferme est discrète. Les constructions sont implantées à l'alignement et se fondent dans le front bâti.
Côté champs (à l'est) et depuis la RD 922, une haie de persistants haute et dense, masque en grande partie sa présence.
A l'inverse, depuis les cours de la ferme, les ouvertures visuelles vers l'environnement immédiat sont nombreuses.
En hiver, on perçoit même assez bien dans les frondaisons boisées, la présence de la chapelle éloignée d'environ 140 m.

1. Carte extraite de l'étude urbaine de Ver-sur-Launette. Le hameau de Loisy est relié au village de Ver par la route de Ver et par le chemin des Uselles.
A l'est, le hameau ouvre sur une «demi clairière» cultivée. La présence de la forêt rend cette frange bâtie très peu visible depuis l'espace ouvert de la plaine agricole qui s'étend au sud et à l'ouest.
2. Chapelle du domaine de Saint Sulpice - La Ramée.
3. Vue aérienne - perception de la ferme depuis la rue et depuis l'espace cultivé.
4. Perception de la ferme depuis le chemin de Beaumarchais.

## Localisation et relation au paysage





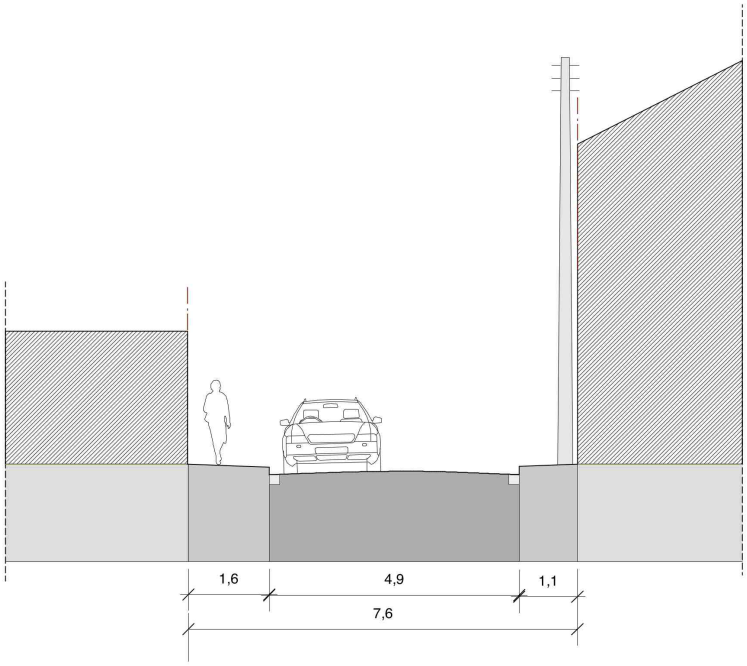

**Le chemin dit «de Beaumarchais»**

A l'est, la ferme ouvre sur le chemin de Beaumarchais. Cette voie carrossable pour des engins agricoles, relie la RD 922 et la route de Ver au sud. Elle constitue une limite d'urbanisation «naturelle» et joue le rôle d'un «tour de ville».
Le débouché du chemin dans un virage de la RD 922 est jugé dangereux. Son aménagement en tant que voie de desserte ne semble pas envisageable. La commune souhaite lui conserver son caractère rural et son usage agricole.

1. Vue aérienne - ouvertures visuelles depuis la ferme vers son environnement.
2. Vue vers le nord et la prairie délimitée par la haie persistante. En hiver, on perçoit la chapelle à travers les arbres.
3. Accès de la ferme depuis le chemin de Beaumarchais
4. Débouché du chemin sur la RD 922.

3

4




1

## La rue Gérard de Nerval

La rue Gérard de Nerval présente devant la ferme une emprise restreinte, variant entre 7 m et 8.50 m. La largeur de la chaussée, d'environ 5 m, laisse donc peu de place aux trottoirs.
Devant l'ancien corps de logis, le trottoir est très étroit (moins d'1 m). Il s'élargit à environ 2 m devant le hangar, mais le stationnement de véhicules fait obstacle à la circulation des piétons.
La commune souhaite que le trottoir soit élargi afin d'accueillir à la fois une bande de stationnement linéaire et un trottoir conforme aux normes de cheminement des personnes à mobilité réduite (PMR).

1. Coupe sur la rue Gérard de Nerval à proximité de l'entrée charretière.
2.Vue vers l'entrée de la ferme rue G. de Nerval
3.Vue vers le hangar et la partie élargie du trottoir
4. Vue vers le nord de la rue G. de Nerval. Le long du corps de logis, le trottoir a moins d'1 m de large.

2

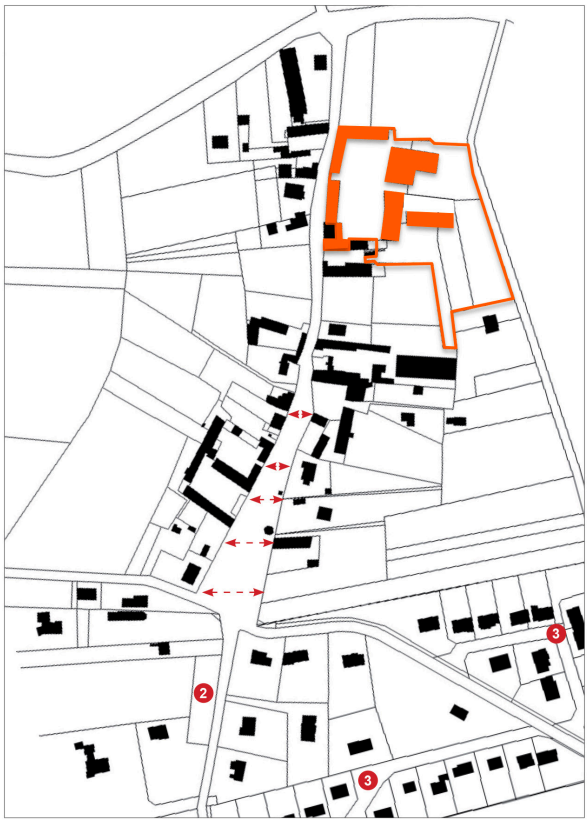
3

4

# Diagnostic du bâti de la ferme

# Ancienneté et évolution du bâti

1

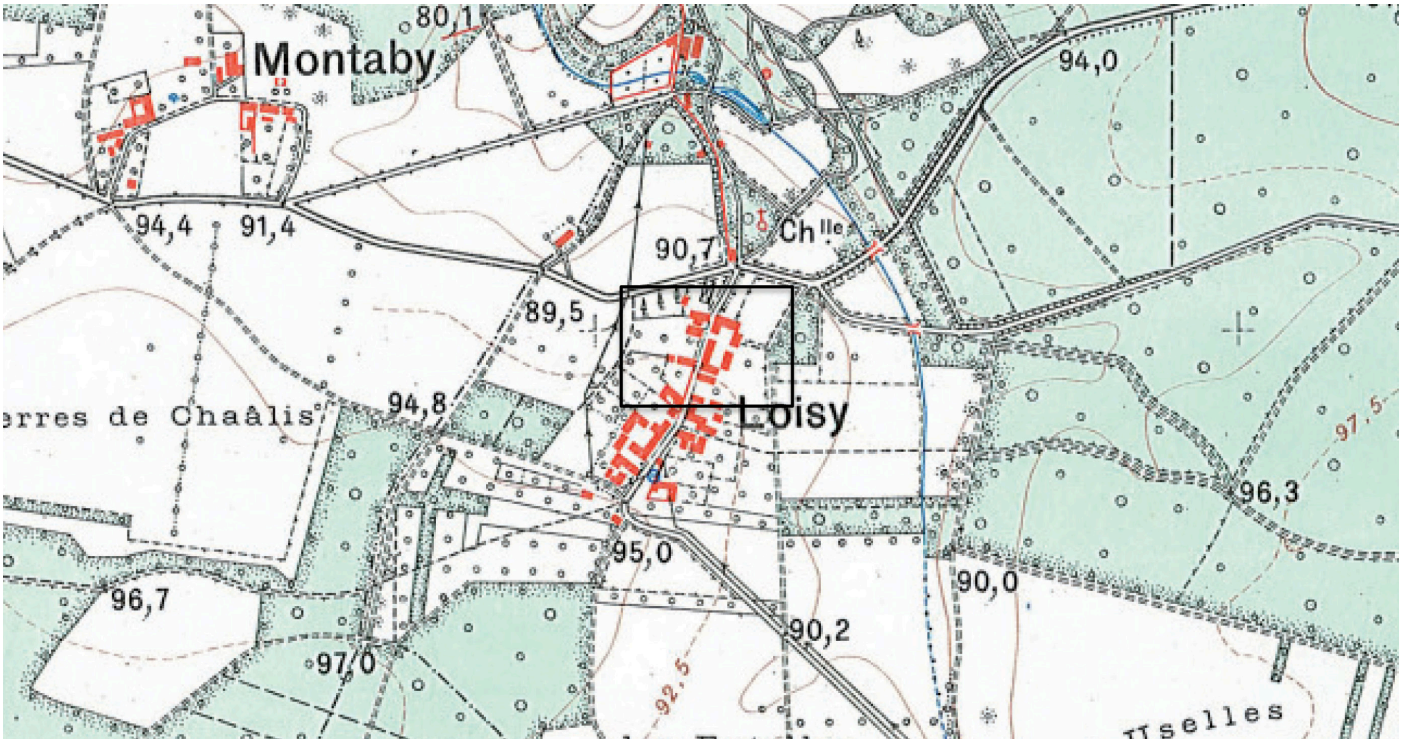



2 1 Rue Gérard de Nerval 2 Mail de la rue Saint-Laurent 3 Rues pavillonnaires

3

1.Emprise de la ferme sur le cadastre napoléonien (fond extrait de l'étude urbaine)
2. Emprise de la ferme sur le cadastre actuel (fond extrait de l'étude urbaine)
3. Carte état major 1818-1824
4. Carte IGN 1957

La comparaison du cadastre napoléonien, ou de la carte d'état major de 1818, avec le cadastre actuel, permet d'identifier qu'au au XIX$^{e}$ siècle, les constructions étaient organisées en deux entités formant un L ou un F, délimitant la partie nord de la cour. Laquelle était donc ouverte côté sud.
La configuration actuelle autour d'une cour fermée est donc récente, de même qu'une partie des constructions.
Les deux bâtiments qui délimitent la cour à l'est sont donc postérieurs et ont probablement été construits vers la fin du XIX$^{e}$ siècle.
C'est après 1957 (date de la carte IGN ci-dessous) que sont venues se greffer du côté est, les extensions les plus récentes (hangars métalliques).
On imagine facilement que l'activité s'est déplacée de ce côté en raison de l'accès, aisé pour les engins agricoles, par le chemin de Beaumarchais.

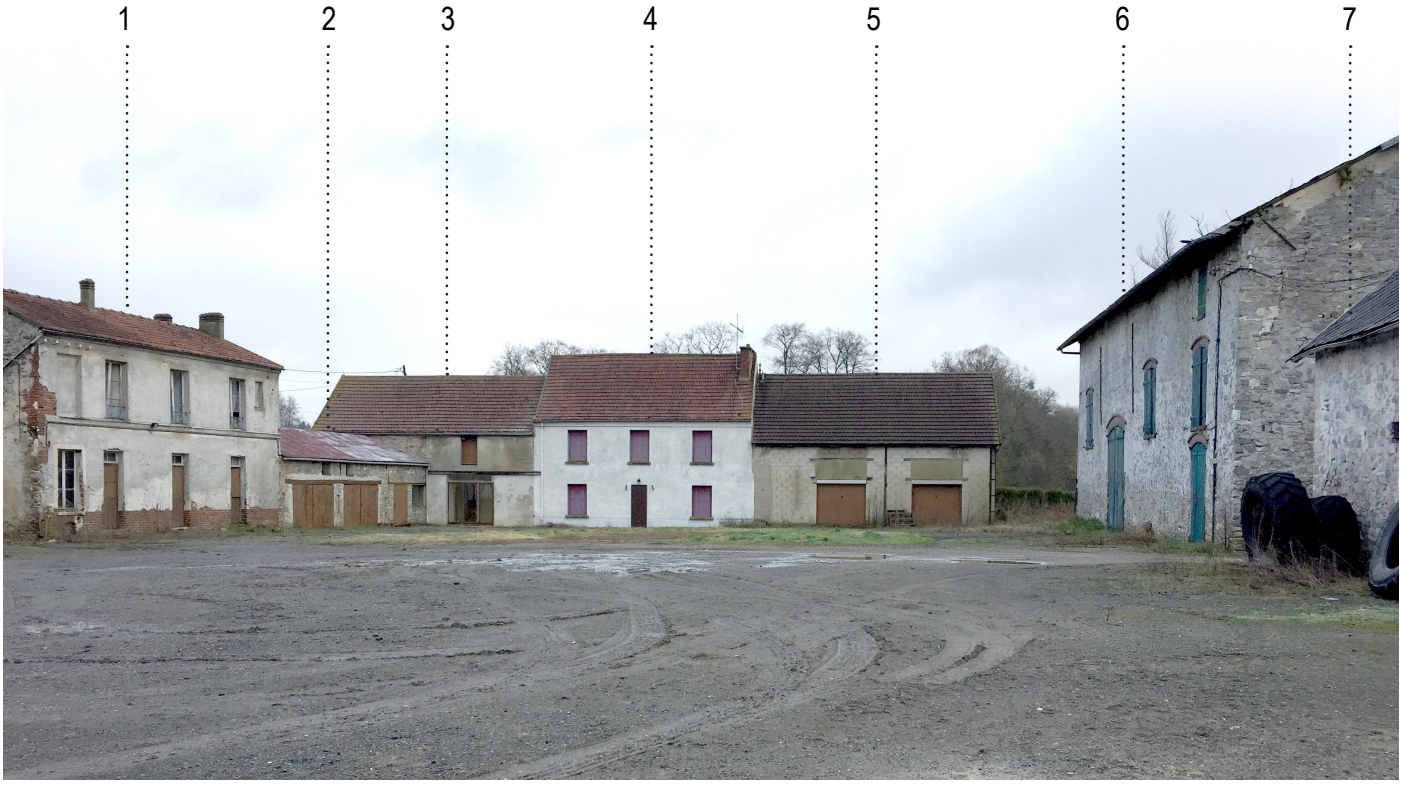



4

# Repérage et fonctions des bâtiments

La ferme actuelle est un ensemble de constructions hétéroclites, par leur ancienneté et par leurs modes contructifs.
Il est possible de décomposer l'ensemble en 10 entités distinctes en fonction de leur localisation ou de leur usage.

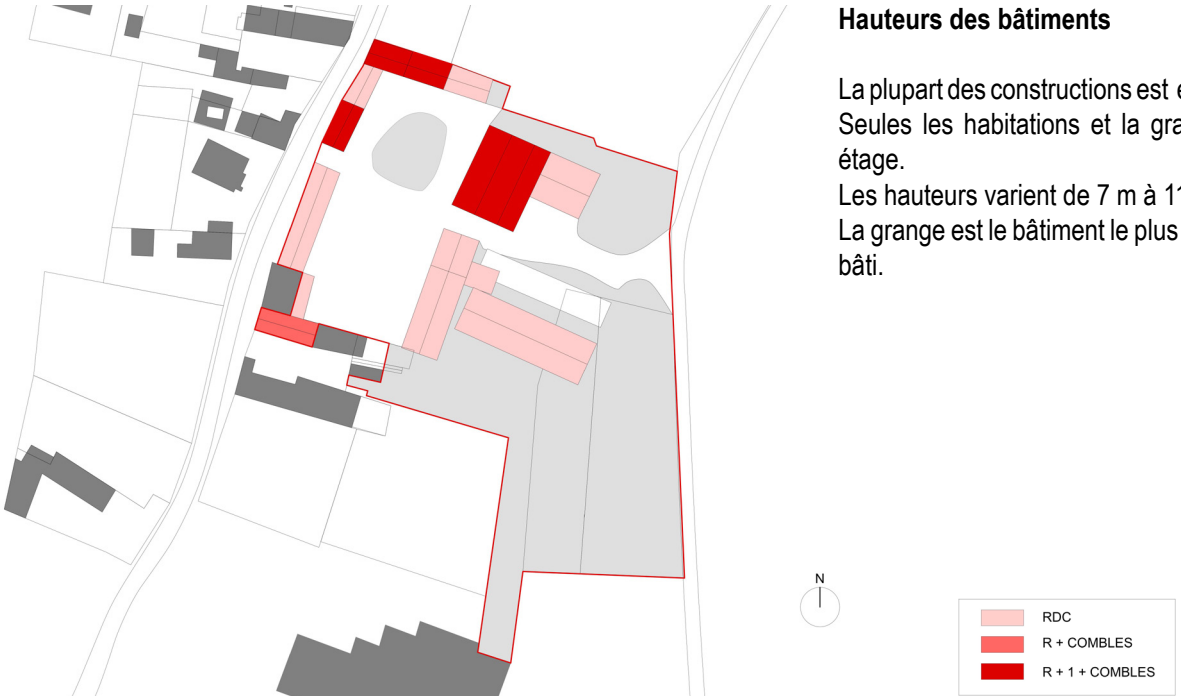
- Bât 1 : Logements.
- Bât 2 : Garage.
- Bât 3 : Logements.
- Bât 4 : Habitat du chef d'exploitation.
- Bât 5 : Garages.
- Bât 6 : Grange de stockage du grain.
- Bât 7 : Remise ou atelier.
- Bât 8 : Hangar métallique (abri de véhicules et d'engins agricoles).
- Bât 9 : Stockage du maïs.
- Bât 10 : Hangar (construction métallique).
- Bât 11 : Logement (ouvrant vers cour commune au sud).
- Bât 12 : Remise.
- Bât 13 : Hangar à ossature et charpente bois (abri de véhicules et d'engins agricoles).



10
8
7
6
9

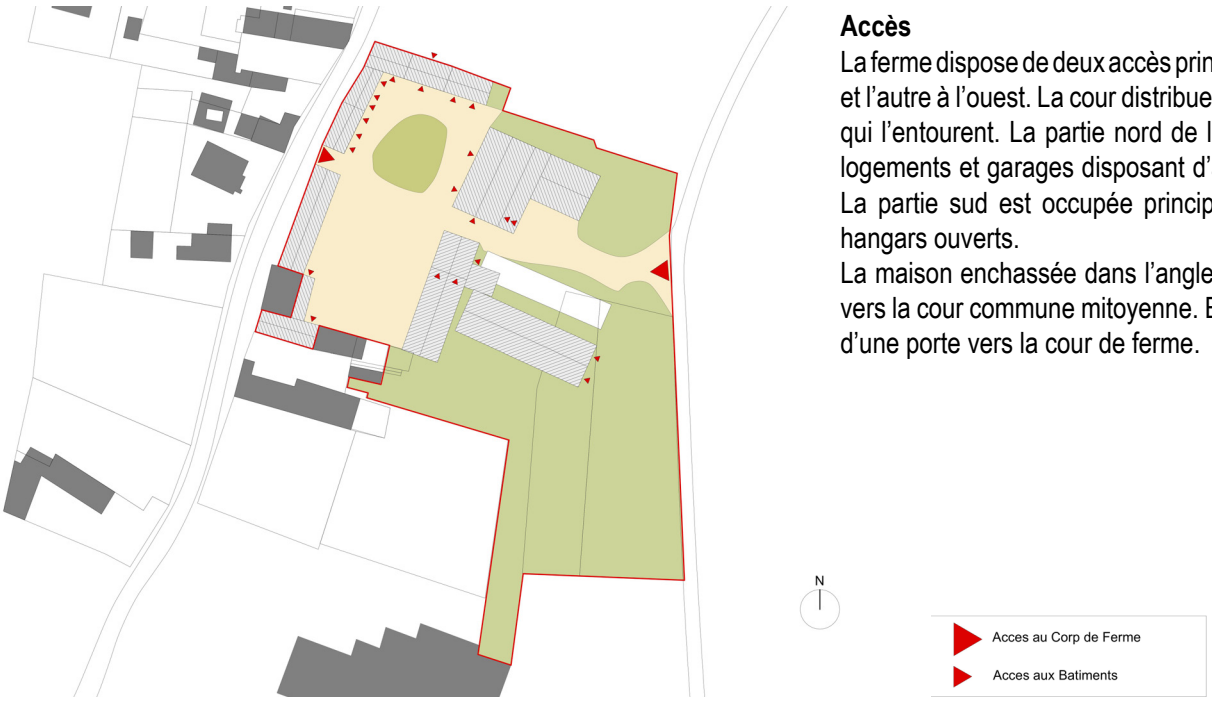
11
12
13

# Caractéristiques architecturales et paysagères




## Hauteurs des bâtiments

La plupart des constructions est en rez-de-chaussée. Seules les habitations et la grange comportent un étage.
Les hauteurs varient de 7 m à 11 m.
La grange est le bâtiment le plus élevé de l'ensemble bâti.




## Accès

La ferme dispose de deux accès principaux, l'un à l'est et l'autre à l'ouest. La cour distribue les constructions qui l'entourent. La partie nord de la cour concentre logements et garages disposant d'accès nombreux. La partie sud est occupée principalement par des hangars ouverts.
La maison enchassée dans l'angle sud-ouest ouvre vers la cour commune mitoyenne. Elle dispose aussi d'une porte vers la cour de ferme.

**Présence végétale**

La cour principale est presque entièrement minérale à l'exception du terre-plein présent dans sa partie nord.

A l'inverse, la partie est, est à dominante végétale, avec la présence de deux massifs d'arbres : l'un au nord et l'autre en limite avec le centre équestre.

Les arbres dans leur ensemble, manquent d'entretien. Plusieurs sont très abîmés. Le bosquet proche de la limite sud, est en cours d'enfrichement. Aucun sujet ne semble remarquable. Néanmoins, un diagnostic pourra utilement être effectué pour contrôler l'état sanitaire des arbres existants.

N

1. Bosquet situé au sud en limite avec le centre équestre. Le sol et les arbres sont envahis de lierre.
2. Arbre cassé en limite de la prairie au nord.
3. Cèdre étêté dans le bosquet situé au nord-est.

# Ruissellement et gestion des eaux pluviales

La cour principale, à demi minéralisée présente une légère pente du sud vers le nord (vue 1).
Le sol est constitué d'une grave naturelle compactée qui absorbe partiellement l'eau de pluie. Le ruissellement est conduit par la pente vers le terre-plein végétalisé (dans la partie nord de la cour) où l'eau stagne et s'infiltre lentement. La boue présente sur le terre-plein indique que la perméabilité et la capacité d'infiltration du terre plein sont insuffisantes. Un caniveau à grille le long des façades des habitations protège ces dernières en cas de forte pluie.
Les eaux de toiture sont recueillies et conduites vers des puits perdus répartis en fonction des besoins. Les eaux des toitures orientées vers la rue G. de Nerval, sont conduites vers le fil d'eau de la chaussée.

- Sol végétalisé
- Sol semi perméable (terre + gravier)
- Sol semi perméable (pavés)
- Sol Imperméable (béton ou enrobé)
- Sens de ruissellement
- Zone de rétention
- Descente d'eau pluviale (toitures)
- Caniveau ou regard e.p.

2 à 5 : Descentes d'eaux pluviales conduisant l'eau vers des puits perdus.
6.Ancienne cuve de récupération d'eau de pluie.
7. Caniveau en protection des façades au nord de la cour
8 à 9 : Collecte des eaux de toitures conduites vers l'espace public.

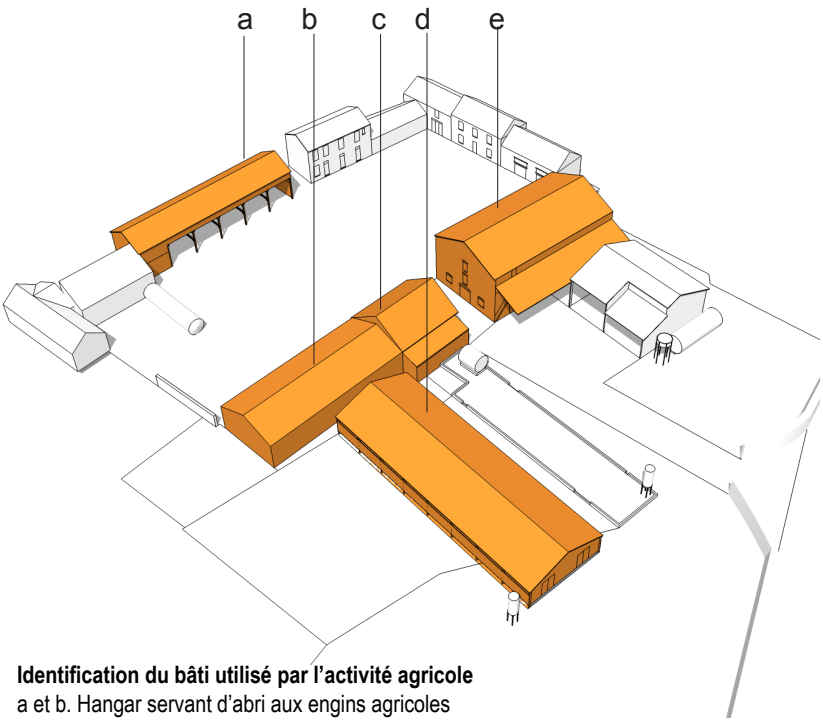
# Fonctions et usages du bâti

Les constructions de la ferme sont en majorité des abris. Les constructions plus techniques ou les logements sont à l'abandon et pour certains en très mauvais état de conservation.

N

- Logements
- Stockage du grain
- Remises, ateliers
- Hangars ou garages

1




**Identification du bâti utilisé par l'activité agricole**
a et b. Hangar servant d'abri aux engins agricoles
c. Remise - atelier.
d. Hangar récent.
e. Grange de stockage du grain, comportant un atelier dans une partie du rez-de-chaussée.

## Le bâti utilisé par l'activité agricole

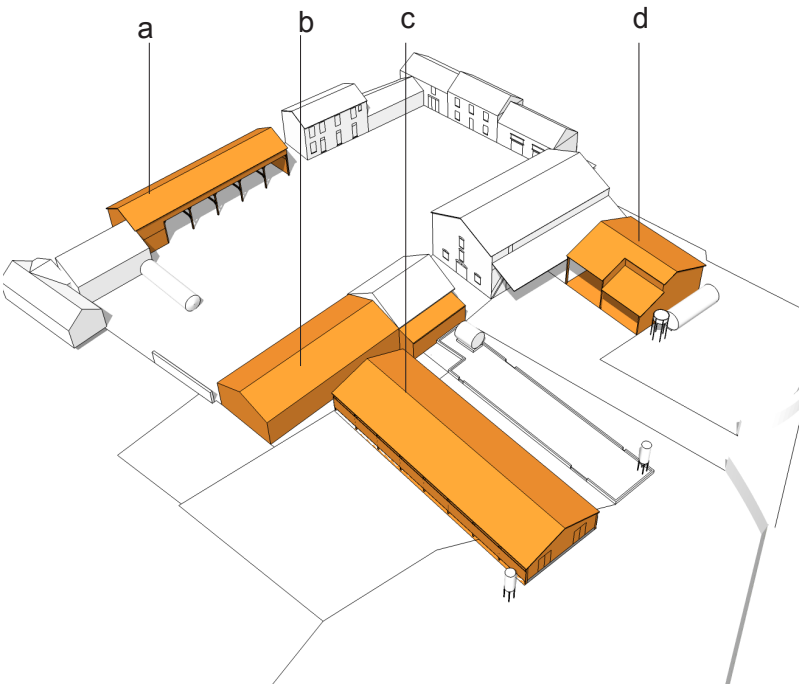
L'utilisation actuelle de la ferme se limite au stationnement de véhicules. Un atelier est aménagé au rez-de-chaussée de l'ancienne grange de stockage du grain (e).
Notons la présence également d'un poste de carburant.
L'agriculteur expoitant les terres dispose d'infrastructures ailleurs. Ses besoins à Loisy pourraient probablement être concentrés dans une seule construction.

**Vue photographiques**
1 : Intérieur du hangar (b) servant d'abri pour le matériel et les véhicules.
2. Silo récent dans la partie sud-est de la ferme à proximité du hangar (d)
3. Poste de desserte de carburant à proximité de la grange (e).
4. Atelier en rez-de-chaussée de la grange (e). L'espace comporte  également une cuve de carburant.

2

3

4

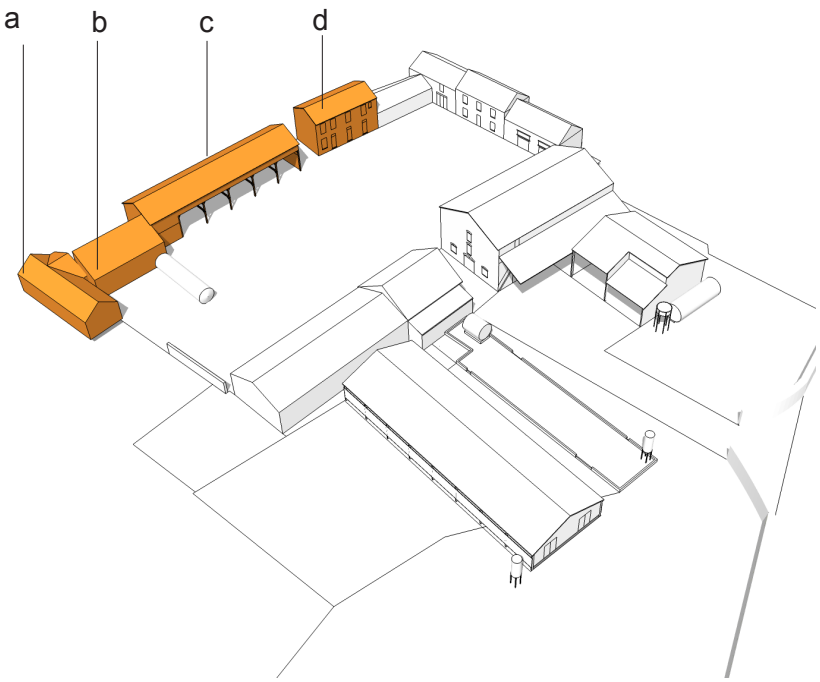



## Un bâti peu adapté à une mutation d'activité

Les hangars sont des constructions «légères», en métal ou en bois. Certains sont en très mauvais état. D'un point de vue fonctionnel et constructif, ces bâtiments sont peu évolutifs.
Seul un usage d'abri justifierait leur conservation.

**Identification du bâti inadapté à une mutation d'activité :**
a. Hangar ouvert avec pignons en pierre et charpente bois reposant sur un mur en pierre côté rue. Bien que très dégradée, la construction est intéréssante par son architecture et son implantation en front de rue.
b. Hangar en brique et charpente métallique ouvert sur un côté, datant du début XX$^{e}$ siècle. Représentatif d'une époque de la construction agricole. Son état général est médiocre. Sa couverture est très endommagée.
c et d : Hangars fermés récents (XX$^{e}$ siècle) sans qualité patrimoniale et sans potentiel de mutation.

Vue vers la façade cour du hangar situé le long de la rue Gérard de Nerval




## Vétusté du bâti

Les bâtiments situés le long de la rue G. de Nerval, sans doute les plus anciens, sont très endommagés. Les toitures de l'ensemble des bâtiments de la ferme ont été soumis à la tempête de 1999. En l'absence de réparations, les constructions, exposésà des voies d'eau, se sont fortement dégradés.

**Identification du bâti vétuste**

a. Maison d'habitation - Construction en pierre avec enduit plâtre et chaux. Couverture en tuiles mécaniques côté cour commune et en bac acier ondulé côté ferme.

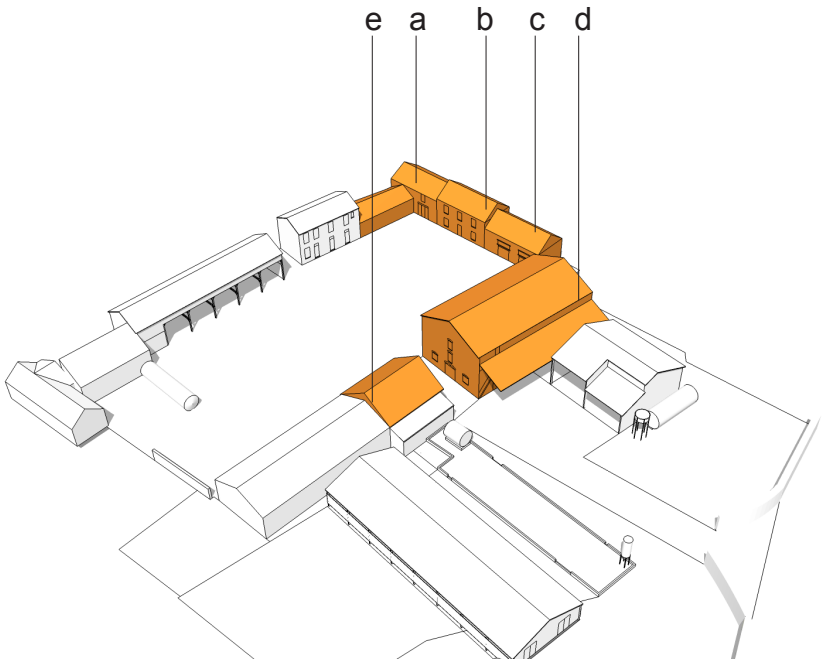
b. Remise-appentis (propriété de M. Chéron) - Construction en pierre et couverture en bac acier ou fibro-ciment.

c. Abri - Construction bois en appui sur un mur en pierre à l'alignement de la rue. Couverture en bac de fibro-ciment.

d. Ancien corps de logis - Construction en brique et pierre revêtues d'un enduit plâtre et chaux. Couverture en tuiles mécaniques

**Vues photographiques**

1. Pignon en saillie rue Gérard de Nerval de la maison donnant sur cour commune mitoyenne (a).
2. Charpente du hangar (c) dégradée par l'humidité et les moisissures
3. Intérieur du logis (d).
4. Détail de façade du logis côté cour.
5. Façade du logis rue Gérard de Nerval.




a. Construction ancienne (XVIIIe ou XIXe siècles) en pierre, réhabilitée en logements à une époque récente. Son retour (moins élevé) le long de la rue, correspond à des garages.
b. Construction en béton datant de la seconde partie du XXe siècle. Il s'agit d'une maison d'habitation dont l'état général semble correct.
c. Garage en blocs de béton aggloméré (sans doute reconstruit à l'emplacement d'un bâtiment plus ancien).
d. Grange de stockage du grain, en pierre et brique avec charpente et auvent métallique.
e. Remise-atelier. Construction est en pierre, datant probablement de la même période que la grange.

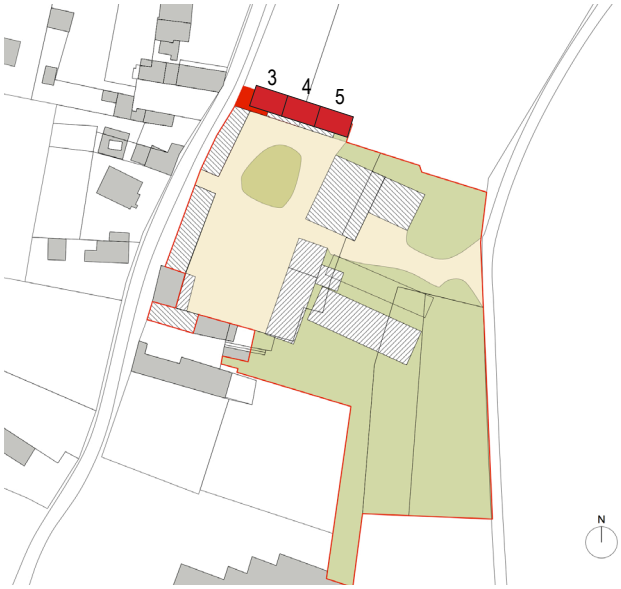
**Le bâti «mutable»**

Les bâtiments les mieux adaptés à une mutation éventuelle se situent dans la partie nord de la cour.
En limite nord, les 3 constructions mitoyennes ne présentent pas d'intérêt patrimonial. Leur réhabilitation est envisageable. Néanmoins la configuration ne permet pas de réaliser plus de 3 ou 4 logements. De plus, une réhabilitation pourrait s'avérer plus coûteuse qu'une reconstruction en raison des contraintes de la réglementation thermique actuelle.
A l'est de la cour, la grange présente un bel exemple de construction agricole de l'époque industrielle (probablement fin XIXe siècle). Il s'agit d'une construction en pierre et brique avec charpente métallique. Son état général nécessite un diagnostic technique.
Les dégradations de la toiture non réparées depuis plusieurs années risquent d'avoir entraîné des dégâts plus importants, notamment sur la charpente.
Ce bâtiment reste néanmoins l'un des plus intéressants de l'ensemble bâti de la ferme.
Le petit atelier qui lui fait face, présente à peu près les mêmes caractéristiques architecturales, sans le caractère imposant de la grange.

Vue vers l'angle nord-ouest de la cour et les bâtiments a,b et c.

# Potentialités du bâti mutable

# Bâtiments 3,4et 5 - Habitations




## Bâtiment 3 : Habitation

| | |
|---|---|
| Emprise au sol (m2) | **76** |
| Nombre de niveaux existants | R+combles |
| Surface planchers estimée (m2) | 126 |
| Nombre de niveaux aménageables | R+combles |
| Surface planchers potentielle (m2) | **114** |

## Bâtiment 4 : Habitation

| | |
|---|---|
| Emprise au sol (m2) | **75** |
| Nombre de niveaux existants | R+1 |
| Surface planchers estimée (m2) | 130 |
| Nombre de niveaux aménageables | R+1 |
| Surface planchers potentielle (m2) | **113** |

## Bâtiment 5 : Garage

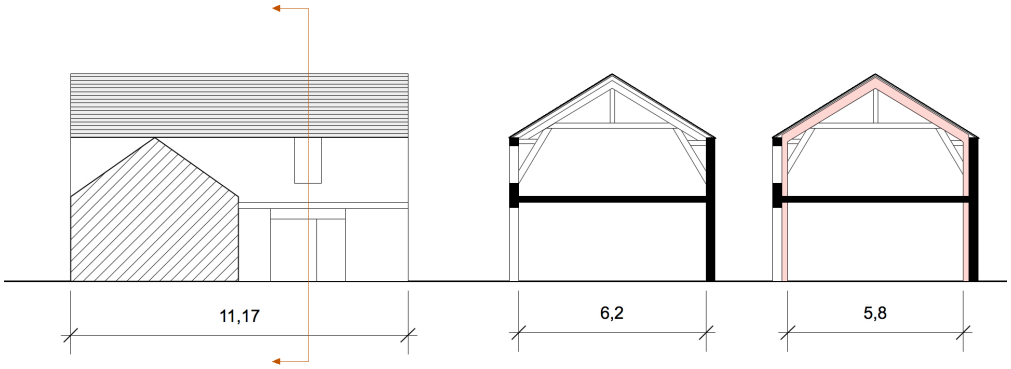
| | |
|---|---|
| Emprise au sol (m2) | **80** |
| Nombre de niveaux existants | RC |
| Surface planchers estimée (m2) | 72 |
| Nombre de niveaux potentiels | R+1 |
| Surface planchers potentielle (m2) | **110** |

Nota bene : Les surfaces potentielles estimées, tiennent compte :
- de la possibilité de créer un niveau supplémentaire dans le volume existant,
- de la diminution de surfaces de planchers liée à l'isolation.
- de la présence d'un escalier intérieur.

Façade nord de la séquence bâtie (batiments 3,4 et 5)

**Bâtiment 3 - Programme potentiel**

Une maison d'habitation individuelle de 4 pièces, avec une terrasse au sud (côté cour) et un jardin au nord (en prenant une surface sur la prairie).
L'utilisation du garage permettrait peut être la réalisation de deux logements.



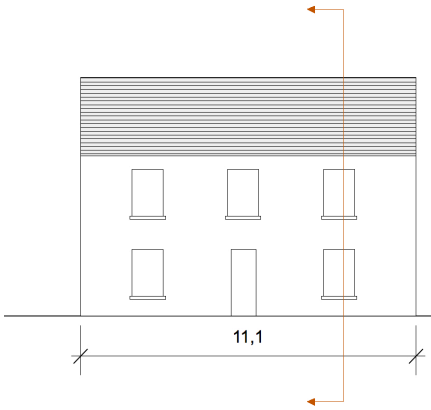

Façade nord

Coupe tranversale
(en rose figure l'isolation de la construction par l'intérieur à déduire des surfaces en cas de réhabilitation).

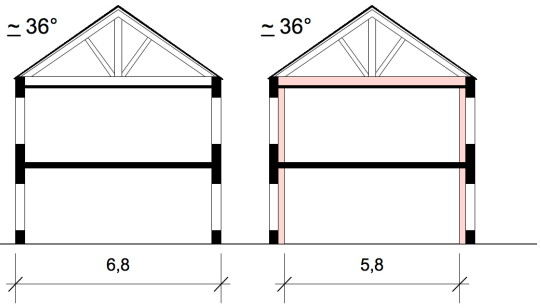
Façades sud des bâtiments 3 et 4.

Détail de la façade nord du bâtiment 3.

**Bâtiment 4 - Programme potentiel**
Une maison d'habitation individuelle de 4 pièces, avec une terrasse au sud (côté cour) et un jardin au nord (en prenant une surface sur la prairie).




Façade sud du bâtiment 4.

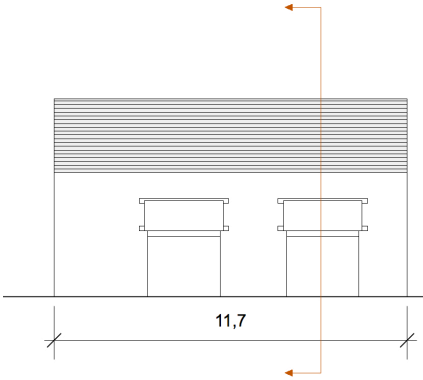



Coupe transversale sur le bâtiment 4.
(En rose figure l'isolation de la construction par l'intérieur à déduire des surfaces en cas de réhabilitation).

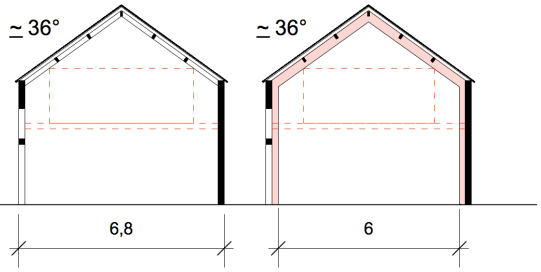
Façade sud du bâtiment 4 (côté cour)

Façade nord du bâtiment 4 (côté pâture)

**Bâtiment 5 - Programme potentiel**
Une maison d'habitation individuelle de 4 pièces, avec une terrasse au sud (côté cour) et un jardin au nord (en prenant une surface sur la prairie).
Réhabilitation plus lourde que dans les cas précédents, l'étage étant à créer et les travaux intérieurs plus importants.




Façade sud du bâtiment 5.

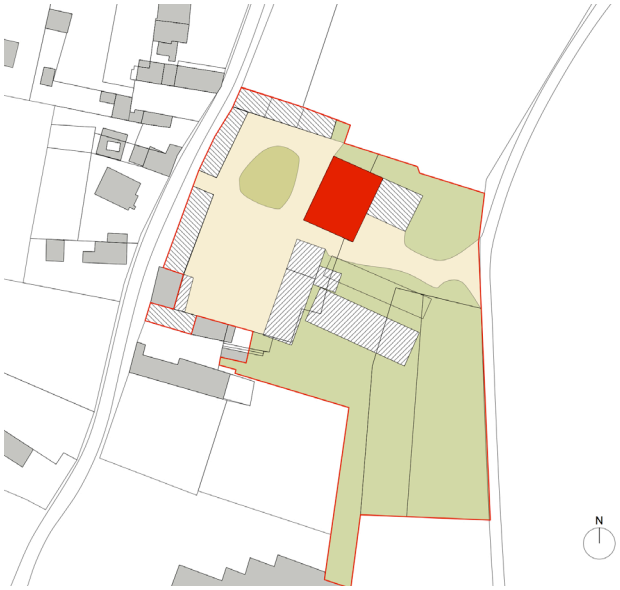



Coupe transversale sur le bâtiment 5.
(En rose figure l'isolation de la construction par l'intérieur à déduire des surfaces en cas de réhabilitation).

Façade sud du bâtiment 5 (côté cour).

Vue ntérieure du bâtiment 5.

# Bâtiment 6 – Grange de stockage du grain




## Bâtiment 6 - Grange

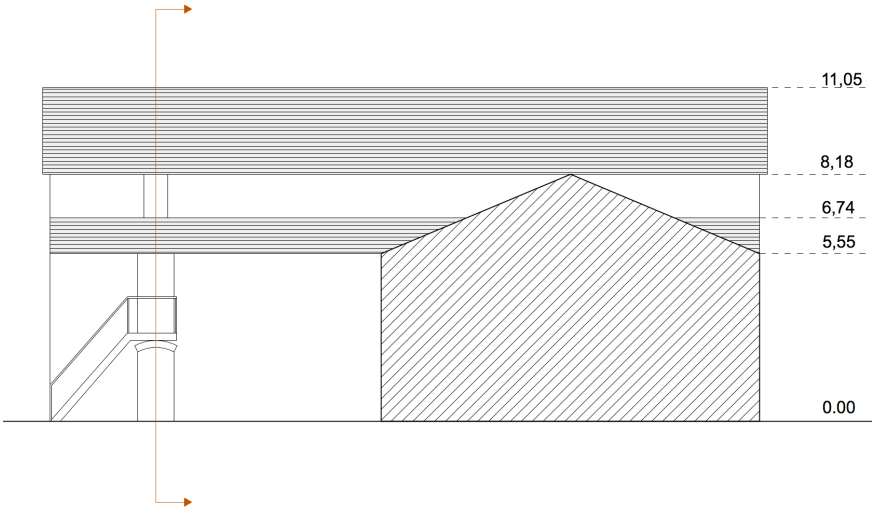
| | |
|---|---|
| Emprise au sol (m2) | **305** |
| Nombre de niveaux existants | R+1+ combles partiels |
| Surface plancher estimée (m2) | 414 |
| Nombre de niveaux aménageables | R+1+ combles totaux |
| Surface planchers potentielle (m2) | **728** |

Nota bene : Les surfaces potentielles estimées, tiennent compte :
- de la possibilité de créer plusieurs niveaux supplémentaires dans le volume existant,
- de la diminution de surfaces de planchers liée à l'isolation.
- de la création d'escaliers intérieurs.

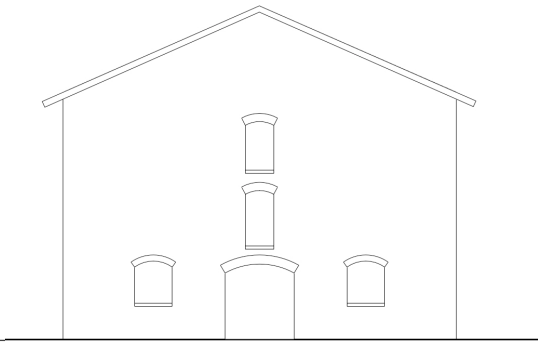
## Programme potentiel

Il est possible de réaliser 7 à 10 logements dans l'enveloppe existante. Cependant, la difficulté d'un tel projet est de maîtriser le coût de la réhabilitation.
La création de logements nécessite en effet des aménagements lourds.

Façade ouest de la grange (côté cour) avec au second plan l'atelier et le hangar en métal.




Façade est du bâtiment 6.

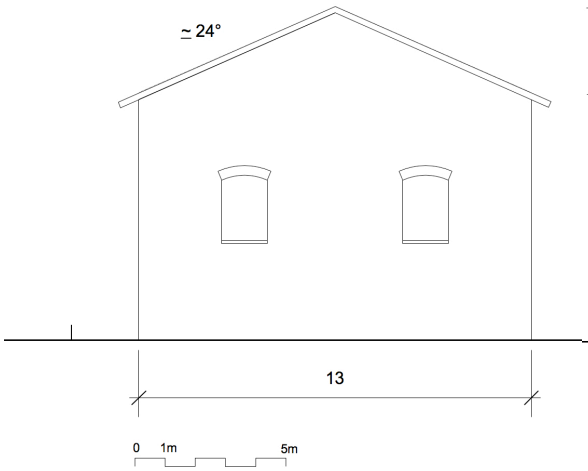


Pignon sud du bâtiment 6.

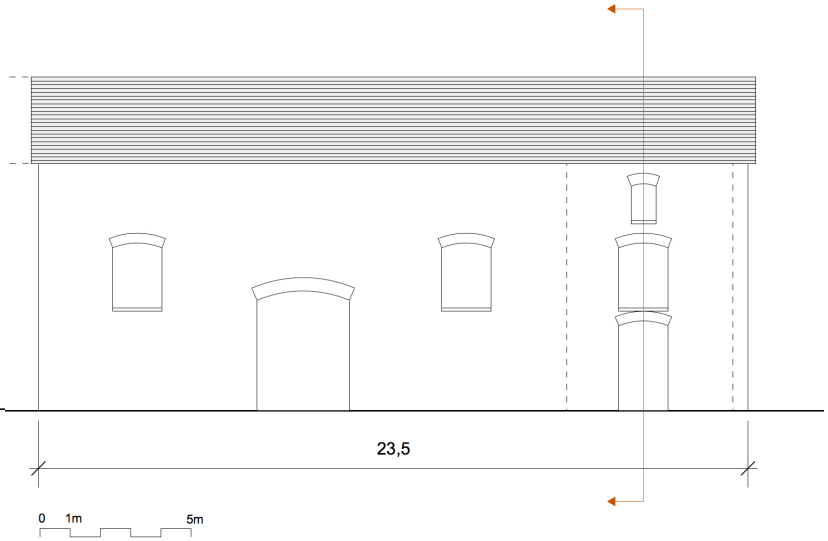
Façade est de la grange avec escalier d'accès vers l'étage.

Pignon sud de la grange.

## Bâtiment 6 – Grange de stockage du grain

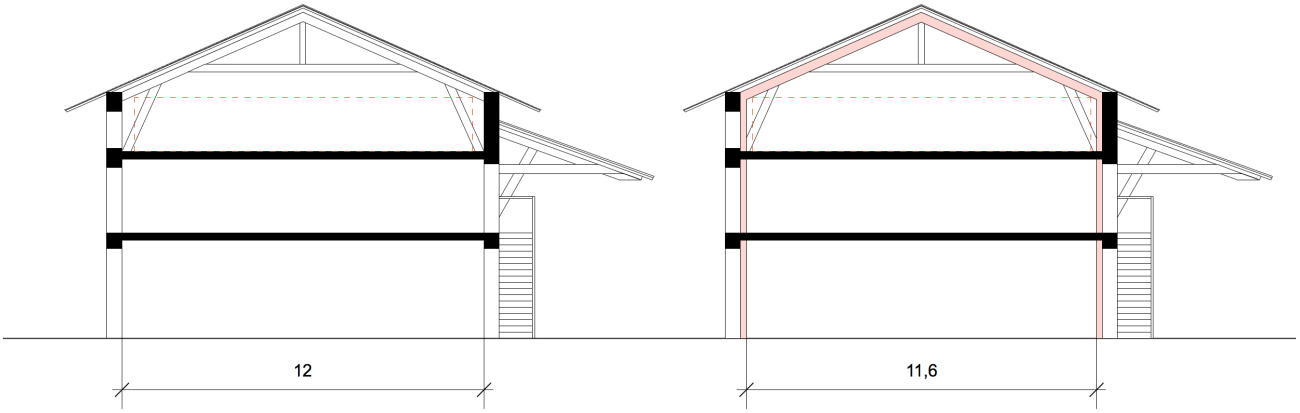



Bâtiment 6 - Pignon nord




Bâtiment 6 - Façade ouest

Façade ouest de la grange (côté cour).



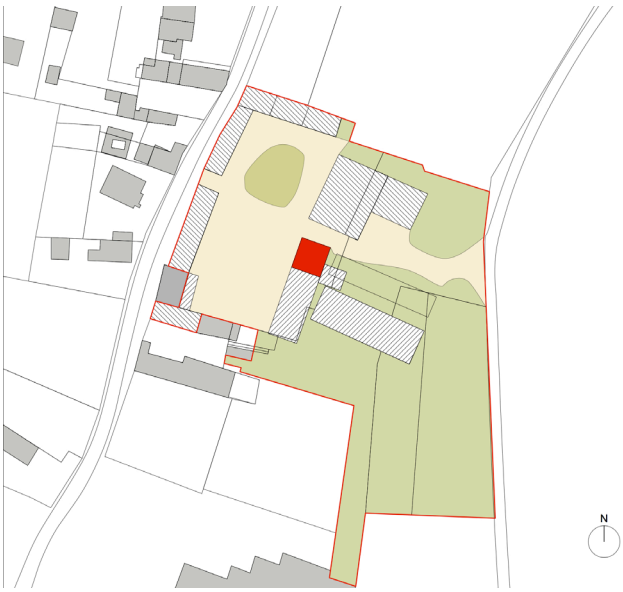

0 1m 5m

Coupe tranversale dans la partie à 3 niveaux
La surface totale de planchers existant est valuée à 414 m2

Coupe en cas de réhabilitation
La surface potentielle de plancher est estimée à 728 m2.
NB. Les surfaces potentielles estimées, si l'ensemble du volume comportait 2 niveaux en plus du rez-de-chaussée, tiennent compte également d'une diminution de surfaces de planchers liée à l'isolation (en rose sur la coupe).

Atelier de réparation et de stockage de carburant au rez-de-chaussée de la partie sud de la grange.

# Bâtiment 7 – Remise - atelier



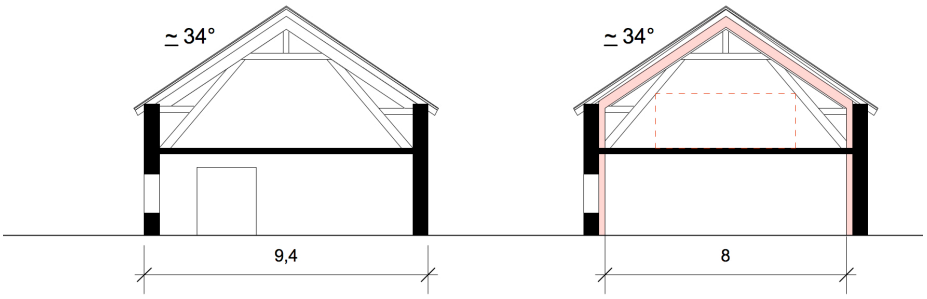

**Bâtiment 7 : Remise - atelier**

| | |
|---|---|
| Emprise au sol (m2) | **97** |
| Nombre de niveaux existants | R+combles |
| Surface planchers estimée (m2) | 118 |
| Nombre de niveaux aménageables | R+Combles |
| Surface planchers potentielle (m2) | **109** |

**Programme potentiel**

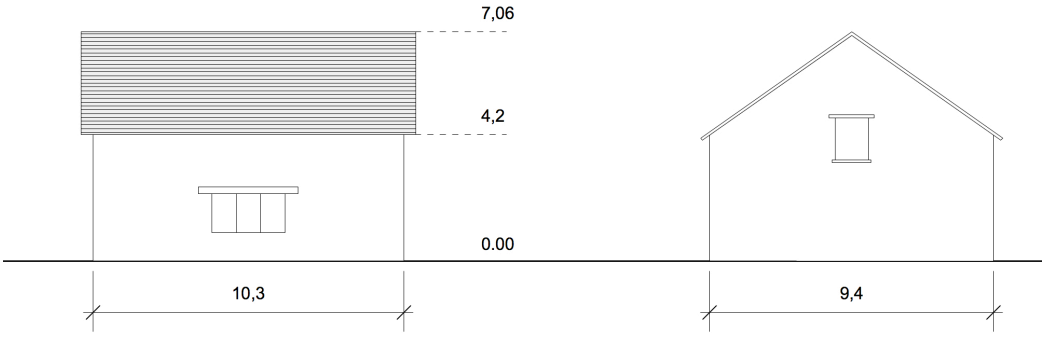
1 habitation individuelle avec jardin

Remise ou atelier - façade côté cour. La couverture en ardoises à pose losangée est perforée par la grêle.




Coupe tranversale sur bâtiment 7

(en rose figure l'isolation de la construction par l'intérieur à déduire des surfaces en cas de réhabilitation).




Façade ouest

Façade nord

Façade est  et passage entre la grange et la remise.

Pignon nord

# Synthèse des surfaces et du potentiel de mutation des constructions

La conservation du bâti existant pose de nombreuses contraintes. Néanmoins quelques constructions présentent un potentiel de mutation.
La surface totale de planchers existante est estimée à 850 m2 et représente 1 174 m2 de surface de planchers possible, si l'on exploite la totalité des volumes bâtis.
Cela permet d'envisager la création de 10 à 12 logements.
.

| **Bâtiment** | **Emprise sol** | **Surface existante** | **Surface potentielle** | **Nbre de logements** | **Nbre de logements** |
|---|---|---|---|---|---|
| **Bâtiments mutables** | | | | **Hypothèse basse** | **Hypothèse haute** |
| Bâtiment 3 | 76 | 126 | 114 | 1 | 1 |
| Bâtiment 4 | 75 | 130 | 113 | 1 | 1 |
| Bâtiment 5 | 80 | 72 | 110 | 1 | 1 |
| Bâtiment 6 | 305 | 414 | 728 | 1 | 1 |
| Bâtiment 7 | 97 | 118 | 109 | 6 | 8 |
| **Total 1** | **633** | **860** | **1 174** | **10** | **12** |

# Orientations de projet

# Potentialités d'extension

1

**Dans le PLU en cours d'élaboration,** le PADD s'appuie sur une hypothèse de 60 à 100 logements supplémentaires d'ici 2030, avec les objectifs suivants :

- Proposer des logements diversifiés (taille, typologie, propriété et locatif)
- Encadrer la reconversion des corps de ferme.
- Encourager la rénovation/réhabilitation du bâti ancien.

Le projet de PADD a également pour objectifs :

- Une modération de la consommation d'espaces agricoles et naturels.
- Le maintien de la forme urbaine.
- L'optimisation du potentiel du tissu existant.
- L'intégration urbaine et paysagère des éventuelles zones à urbaniser.

Une réflexion a été engagée sur le potentiel d'urbanisation de la frange urbaine située à l'est du hameau de Loisy. Une partie des terrains de la ferme est intégrée dans ce périmètre (extrémité nord).

La réceptivité de la surface, qui représente 1 7760 m², est évaluée à 32 logements (sur la base de 18 log/ha, densité préconisée dans le SCoT).

Cette hypothèse présente les avantages suivants :

- un impact paysager limité,
- une consommation de terres agricoles modérée.

Elle présente néanmoins trois inconvénients :

- des accès à créer,
- la proximité de la ferme du domaine de Saint-Sulpice et des contraintes possibles pour l'activité agricole,
- une situation à l'écart du bourg et des équipements.

*Possibilité de densification par renouvellement du bâti ancien existant.*

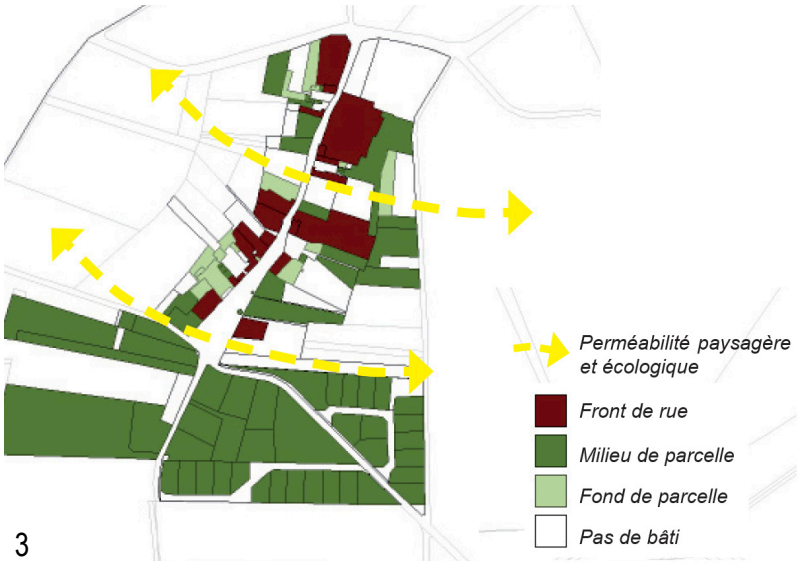
*Secteur de grand domaine, de grandes propriétés : conserver les caractéristiques d'un tissu bâti aéré.*

*Espace ouvert à conserver libre de constructions.*

*Possibilité de densification des «dents creuses»*

2

**L'étude urbaine** de la commune de Ver-sur-Launette, identifiait la ferme comme un potentiel de densification à l'intérieur de l'enveloppe bâtie. Cette hypothèse n'a pourtant pas été développée.
Sans doute parce que sa mutation n'était pas d'actualité.
La mise à contribution de la ferme dans sa totalité, répond aux enjeux énoncés dans le projet de PADD : maintien de la forme urbaine, optimisation du potentiel du tissu existant, réhabilitation du bâti existant, reconversion des corps de ferme.
Mais elle offre d'autres avantages :
- Elle dispose d'un accès sur la rue Gérard de Nerval
- Sa situation «entre-deux» permet de créer une liaison publique piétonnière, entre la rue Principale et le chemin de Beaumarchais.
- Cette ouverture permettrait de préserver la perméabilité paysagère et écologique est-ouest (vallée de la Thève - forêt d'Ermenonville).
Les différents scenarios d'aménagement de la frange est, proposés dans l'étude urbaine, s'appuient tous sur la préservation de cette perméabilité.



3

4

1. Hameau de Loisy, les possibilités de densification à l'intérieur de l'enveloppe bâtie constituée. Extrait de la présentation du 17 Octobre 2017 (Elaboration du PADD).

2. Etude urbaine Phase 3 (page 11).

3. Etude urbaine Phase 2.
Perméabilité paysagère et écologique (Page 32)

4. Etude urbaine Phase 4.
Propositions d'aménagement.Scénario 2 (page 37).

# Programme bâti

**Densité et programamtion**

Le SCoT du pays de Valois fixe une densité minimum qui doit être recherchée dans les projets d'urbanisation de 18 Logements par hectare.
La surface du terrain étant de 9 974 m2, l'opération devrait donc accueilir au moins 18 logements.

En première approche :
Si l'on excepte les emprises des bâtiments 9 et 10, la surface correspondant aux emprises des constructions non conservées (1,2,8,11,13) est d'environ 700 m2 (680 m2, 775 m2 si l'on inclut le garage de M. Chéron), ce qui représente un potentiel de 1 156 m2 habitables, pour des constructions en R+1, soit entre 9 et 15 logements.
Si l'on ajoute ces logements, aux 10 à 12 logements réalisables dans l'existant, on peut considérer que la ferme représente un potentiel de 20 à 27 logements sans modification de la forme bâtie.
Cette hypothèse s'appuie sur une externalisation du stationnement qui n'est pas inclus dans les surfaces.

| **Bâtiment** | **Emprise sol** | **Surface existante** | **Surface potentielle** | **Nbre de logements** | **Nbre de logements** |
|---|---|---|---|---|---|
| **Bâtiments mutables** | | | | **Hypothèse basse** | **Hypothèse haute** |
| Bâtiment 3 | 76 | 126 | 114 | 1 | 1 |
| Bâtiment 4 | 75 | 130 | 113 | 1 | 1 |
| Bâtiment 5 | 80 | 72 | 110 | 1 | 1 |
| Bâtiment 6 | 305 | 414 | 728 | 1 | 1 |
| Bâtiment 7 | 97 | 118 | 109 | 6 | 8 |
| **Total 1** | **633** | **860** | **1 174** | **10** | **12** |

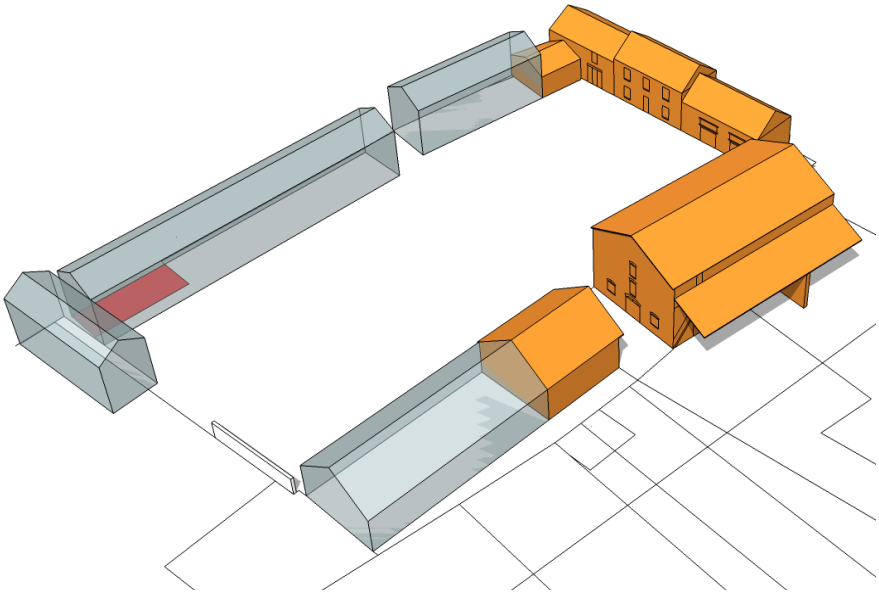
| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Constructions neuves** | | | | | |
| Bâtiment 1 | 78 | | 125 | 1 | 2 |
| Bâtiment 2 | 65 | | 104 | 1 | 2 |
| Bâtiment 8 | 230 | | 368 | 3 | 5 |
| Bâtiment 11 | 99 | | 158 | 1 | 2 |
| Bâtiment 13 | 203 | | 325 | 3 | 4 |
| **Total 2** | **675** | | **1 080** | **9** | **15** |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Total 1+2** | **1 308** | **860** | **2 254** | **19** | **27** |

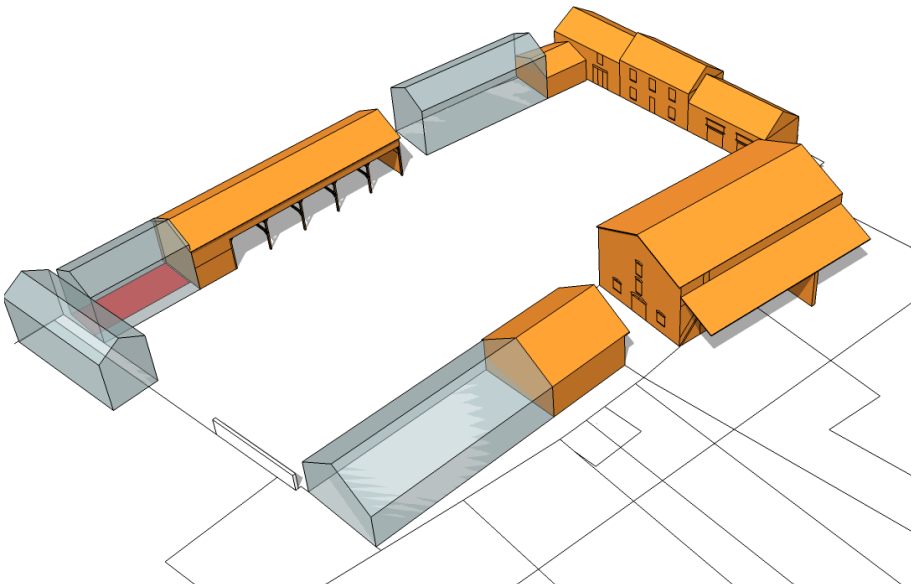
| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Garage | **98** | | 157 | **1** | **2** |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Total 1+2+G** | **1 406** | **860** | **2 411** | **20** | **29** |

L'hypothèse développée pour tester la réceptivité du site s'appuie sur une conservation de toutes les constructions «mutables» et une reconstruction sur les emprises existantes.
Le garage situé rue Gérard de Nerval (en rouge) est intégré avec l'accord de son propriétaire.
L'une des variables du projet pourrait être de conserver un abri dédié au stationnement ou à des espaces de rangement dans la cour.
Le hangar en bois situé en front de rue semble approprié. Son état général nécessite cependant une reconstruction totale.
La reconstruction en lieu et place du hangar de logements neufs est évaluée à 4 logements.



1. Identification du bâti conservé /réhabilité et du bâti reconstruit



2. Variante avec conservation de l'abri rue Gérard de Nerval

Bâti réhabilité

Bâti reconstruit au même emplacement

Garage annexé à l'opération

# Stationnement

Comment préserver l'intégrité de la cour, tout en assurant la desserte des logements et le stationnement des véhicules ?
La question du stationnement qui consomme beaucoup d'espace peut être une contrainte forte dans le cadre de la réalisation d'un programme de logements.
Le stationnement et la circulation des véhicules peuvent entrainer une modification radicale du traitement de la cour.
L'existence de portes cochères dans le bâti, permet de réaliser du stationnement couvert individuel. Mais en zone rurale, il est courant que les habitants disposent de deux véhicules par foyer et il faut aussi prévoir un stationnement visiteurs.
L'importance des besoins et la volonté de préserver l'espace de la cour, convergent vers la solution d'une aire de stationnement hors de la cour.

La surface nécessaire pour le stationnement, si l'on prévoit la réalisation de 2,5 places par logement, serait de :
- 50 places pour 20 logements, soit environ 950 m2.
- 68 places pour 27 logements, soit environ 1300 m2.

Ces besoins sont compatibles avec la disponibilité foncière.
La surface disponible sur le terrain est d'environ 5000 m2 (hors corps de ferme et en supprimant les bâtiments de stockage situés dans la partie est).
Il faut cependant tenir compte du maintien de l'activité agricole qui nécessitera la construction ou le maintien d'un bâtiment technique.

Surfaces disponibles

Surfaces affectées à des jardins particuliers

## Ferme de Mortefontaine

La ferme de Mortefontaine (Oise) a été réaménagée pour accueillir 30 logements dans les années 2000.
La grande cour rectangulaire a pu être conservée et en partie végétalisée grâce à la création de deux aires de stationnement en dehors de la cour.
Le traitement de l'ancienne cour de ferme est cependant fortement lié à la desserte, puisqu'elle est parcourue d'une voirie intérieure.
Les espaces végétalisés bien que résiduels sont importants et qualifient l'espace qui conserve son caractère collectif.

1. Vue aérienne de la ferme après réhabilitation. On repère facilement les deux aires de stationnement externalisées.
2. Vue vers la cour ouest.
3. Vue vers la façade sud du logis (réhabilité) seule habitation disposant de quelques places de stationnement dans la cour principale.

# Références

**Ferme à Eve**

L'absence de possibilité de stationnement en dehors de la cour peut conduire à utiliser l'espace pour cet usage exclusif.

Cette option peut être justifiée dans le cas où la cour accueille des commerces, comme dans la ferme de de l'église à Eve.

Néanmoins, la transformation de la cour en parking représente une déqualification de l'espace d'origine.

Dans le cas où le bâti a une vocation résidentielle, l'espace de la cour peut être préservé en tant qu'espace collectif, distribuant les logements.

La cour peut conserver son caractère tout en distribuant des lieux de stationnement externalisés (comme à Mortefontaine) ou quelques garages fermés aménagés dans les anciens hangars agricoles.

1. Vue aérienne avant minéralisation complète de la cour.
2. Vue de la cour réaménagée.

1

## Ferme «Bordat» - Les Loges-en-Josas

Le projet des Loges-en-Josas, qui associe réhabilitation et construction neuve, comprend un espace collectif central (A), qui met en relation visuelle trois bâtiments.
Le stationnement aérien est localisé dans une aire dédiée (B). Quelques garages fermés sont aménagés dans une construction neuve s'appuyant sur l'ancien mur d'enceinte (2).

10 logements aux Loges-en-Josas (Yvelines). DLA Dumont-Legrand architectes.

Réhabilitation d'un corps de ferme comportant deux bâtiments de logements : l'un à l'ouest (1) et le second au nord-est (3) venant fermer la cour triangulaire.
Au sud un troisième bâtiment (2) est réalisé à l'emplacement d'une construction en ruines. Il abrite du stationnement couvert, ainsi que les locaux communs (vélos, déchets...).

1. Plan du rez-de-chaussée.
2. Vue intérieure du bâtiment des garages. Les murs ont été conservés, la charpente est neuve.
3. Vue de l'espace collectif central et des garages au second plan.

2

3

COMMUNE DE VER-SUR-LAUNETTE

# ÉTUDE D'AMÉNAGEMENT DE LA FERME DU DOMAINE DE SAINT-SULPICE

## 01. Esquisses d'aménagement - Mai 2018

**D+H Architecture Environnement** Architecte-Urbaniste
(Jocelyne Duvert et Nathalie Hébert architectes associées )

Parc naturel régional Oise - Pays de France

## 02 Deuxième partie
## Esquisses d'aménagement

**1. Principes d'aménagement**
- Relocaliser le bâti destiné à des usages agricoles
- Gérer les eaux pluviales sur site
- Préserver la cour de la présence des voitures
- Le bâti conservé (bâtiments 2, 3, 4 et 6)
- Programme envisagé (hors réhabilitation)

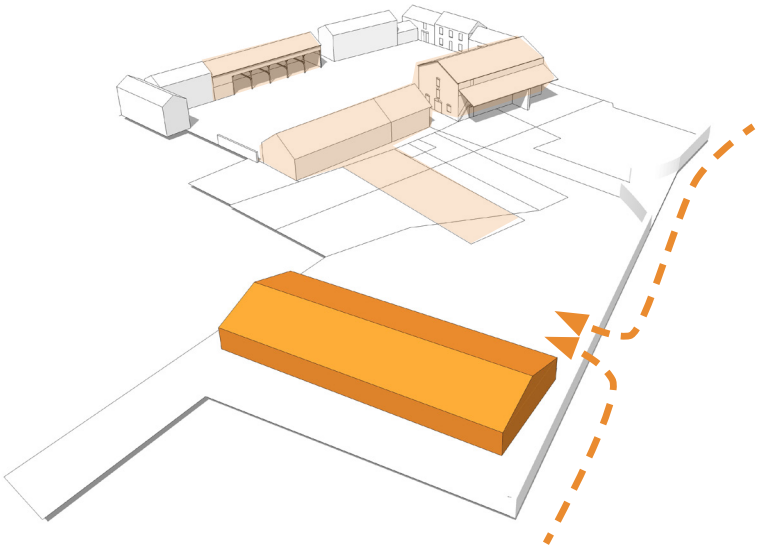
**2. Scénario 1**
- Plan masse
- Perspectives
- Programme
- Réhabilitation
- Espaces extérieurs
- Stationnement

**3. Scénario 2**
- Plan masse
- Perspectives
- Programme
- Espaces extérieurs
- Stationnement

**4.Comparaison des scénarios**
- Scénario 1
- Scénario 2

# Principes d’aménagement

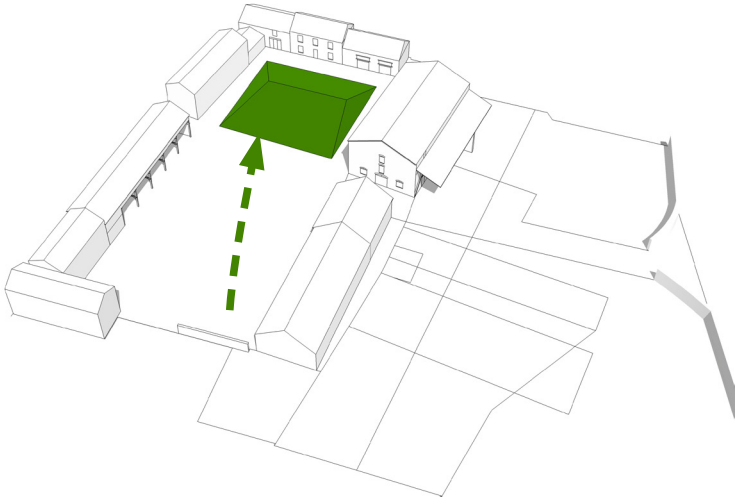
# Relocaliser le bâti destiné à des usages agricoles



Un programme des surfaces nécessaires et des fonctionnalités devra être établi avec l'agriculteur exploitant.
En première approche, les besoins semblent concerner, pour l'essentiel, du stationnement de matériel agricole, du stockage de carburant et un atelier de maintenance.
Le bâtiment testé dans le modèle a des dimensions de 40 m x 16 m (640 m2).
La partie la plus au sud du site conviendrait en dimensions. La surface disponible d'environ 1700 m2 permettrait de réaliser une cour de manœuvre, d'environ 500 m2 côté nord, sur toute la longueur de façade du hangar avec un accès vers le chemin de Beaumarchais.
L'intérêt de cette localisation qui ne pénalise pas l'activité agricole, est de libérer la partie la plus exploitable du terrain pour l'habitat et ses espaces connexes (jardins, stationnement, voirie interne...).

Accès actuel de la ferme depuis le chemin de Beaumarchais

# Gérer les eaux pluviales sur site



L'espace du terre-plein qui recueille aujourd'hui, par gravitation, une grande partie du ruissellement pourrait être tranformé en bassin ou mare paysagée.

La gestion des eaux pluviales devra être étudiée en fonction d'une étude de perméabilité qui précisera les capacités d'absorption du sol.
Néanmoins, une gestion différenciée pourra être mise en œuvre, avec les principes suivants :
- Gérer le ruissellement (sur l'espace public) en infiltrant ou en stockant l'eau au plus près des surfaces à traiter par des dispositifs adaptés (noues, tranchées drainantes, bassins..), participant au traitement paysager du projet.
- Imposer des surfaces perméables pour le stationnement et les cheminements piétonniers.
- Gérer les eaux de toiture par des bassins souterrains disposés sous l'espace public ou privé (dans le cas de maisons individuelles avec jardins).
- Favoriser la récupération des eaux pluviales pour l'arrosage ou d'autres besoins domestiques.

Compte tenu de sa surface le projet relève de la Loi sur l'eau et devra faire l'objet d'une déclaration.

Espace engazonné recevant actuellement le ruissellement de la cour.

# Préserver la cour de la présence des voitures

**Principes de stationnement**

Le stationnement des véhicules pourrait être entièrement dissocié de la cour de ferme et des constructions qui l'entourent. Cela signifie que les espaces nécessaires au stationnement (couverts ou aériens) devront être recherchés dans l'espace disponible à l'est du site, une fois déduites les surfaces nécessaires à l'activité agricole.

Les besoins sont à définir en fonction du programme bâti, à raison de 2,5 places par logements.

Soit :

- pour 20 logements : 50 places, qui nécessitent environ 1000 m2,
- pour 25 logements : 63 places, qui nécessitent 1200 m2.

NB. A l'extrêmité sud, la bande de terrain résiduelle, sans utilité pour le projet, pourrait être cédée aux propriétaires des terrains mitoyens.

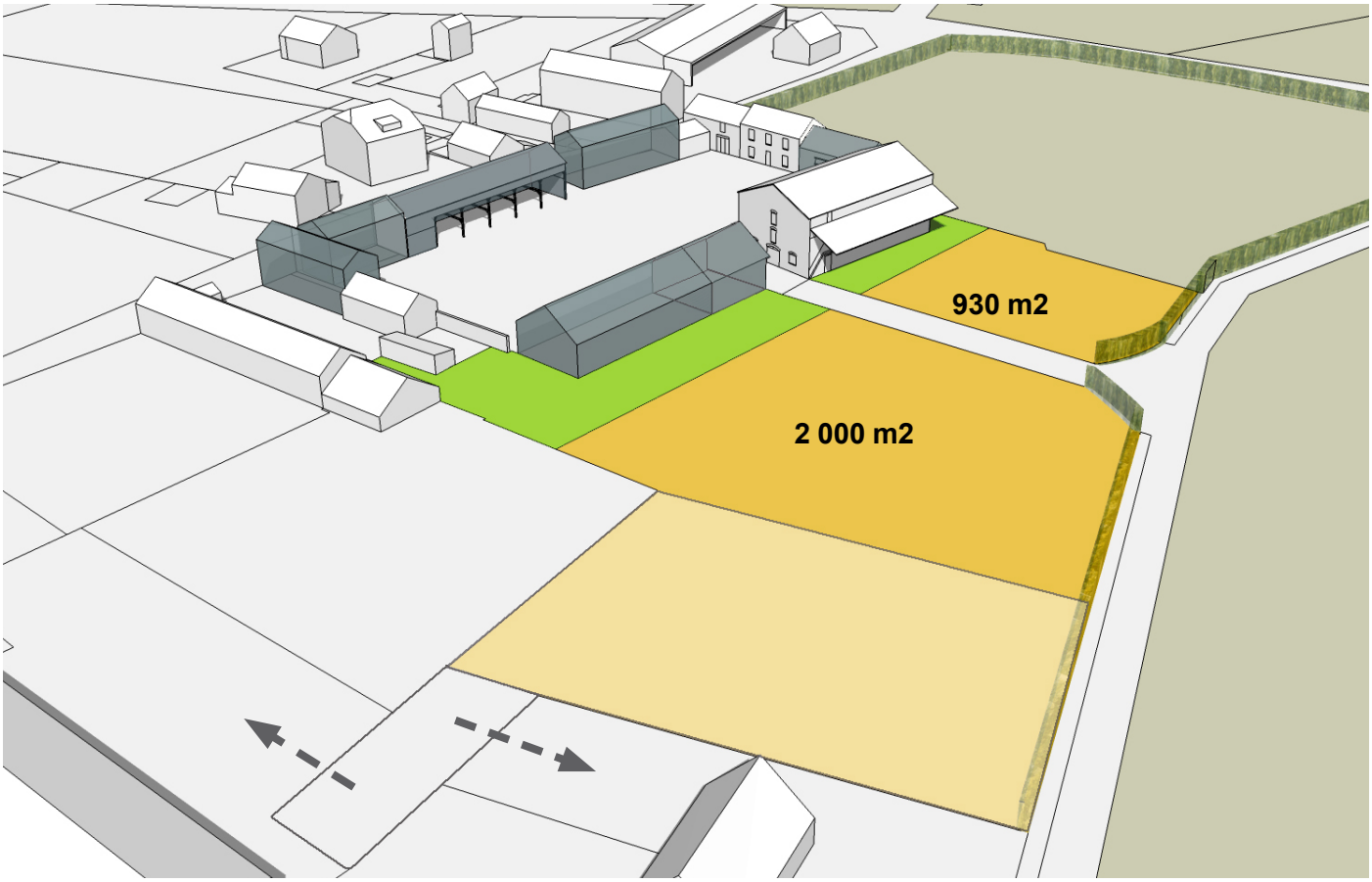
**Principes de desserte**

L'accès actuel de la ferme par la rue Gérard de Nerval peut être préservé et voué uniquement aux déplacements doux ou à l'accesibilité des secours.

L'accès des véhicules pourrait être relocalisé plus au sud à l'emplacement du garage.

Deux schémas sont envisagés :

- L'un traversant d'ouest en est, sans débouché sur le chemin de Beaumarchais, mais desservant les aires de stationnement. Ce schéma permet de réduire les surfaces de voirie au strict nécessaire.
- L'autre, suivant un schéma en L, présente l'avantage de desservir certains logements qui pourraient bénéficier de stationnement sur la parcelle. Une disposition intéressante, notamment dans le cas de logements accessibles aux personnes à mobilité réduite. Le schéma de voirie permet aussi d'envisager une extension vers l'est sans création de nouvelle voirie.




Espaces disponibles pour la réalisation d'espaces extérieurs collectifs et d'aires de stationnement

Schéma de desserte scénario 1 - tracé est-ouest

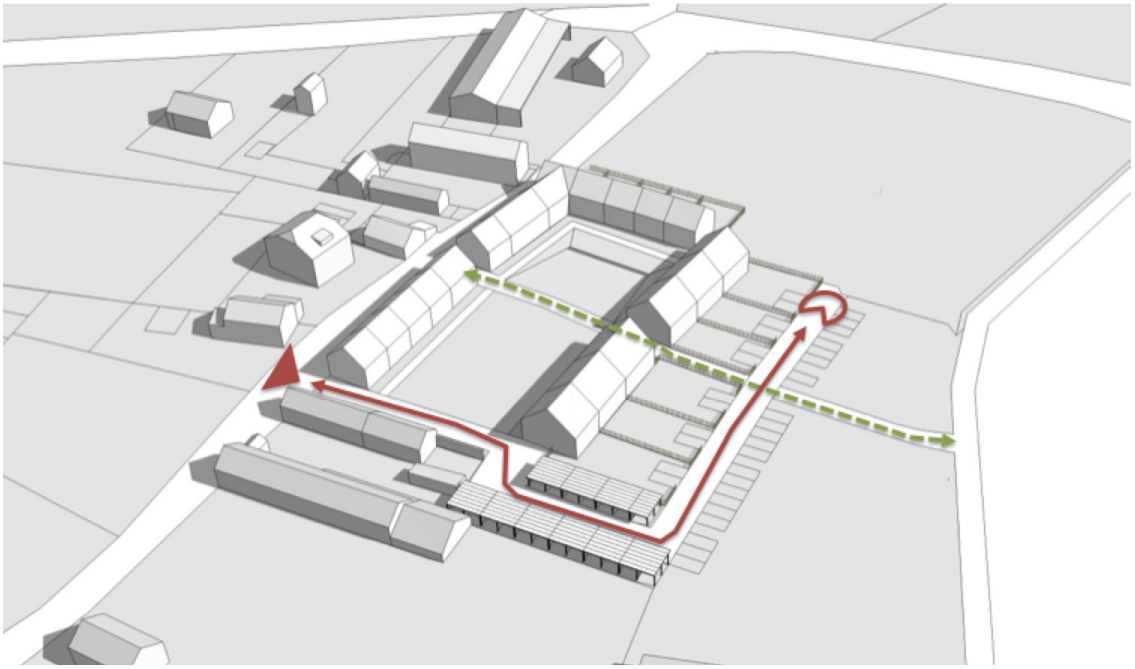
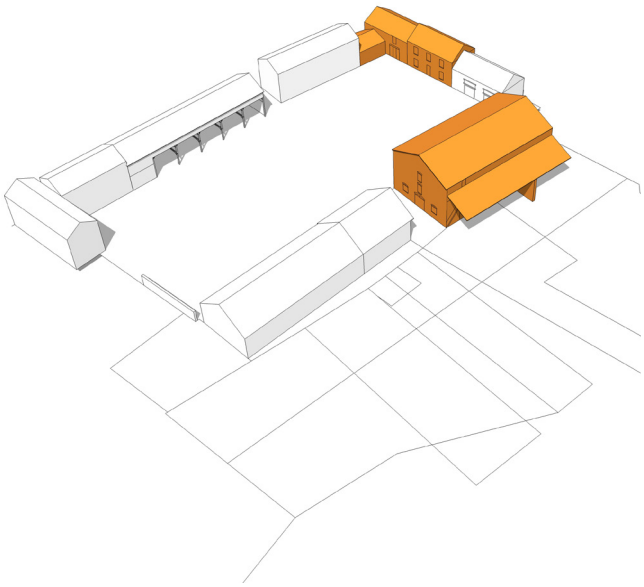


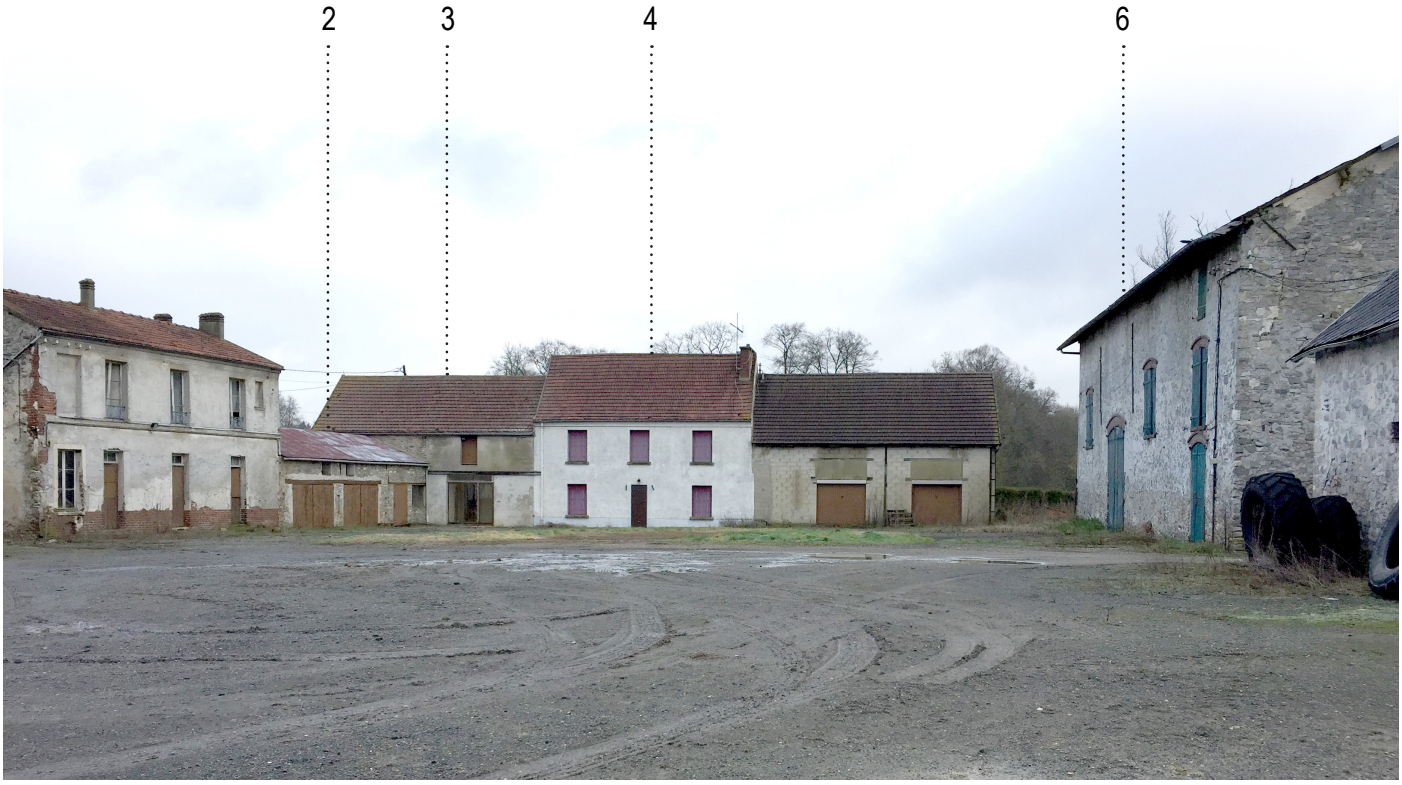
Schéma de desserte scénario 2 - tracé en L

- Acccès principal véhicules
- Desserte principale piétons
- Desserte véhicules des aires de stationnement
- Aire de retournement

# Le bâti conservé



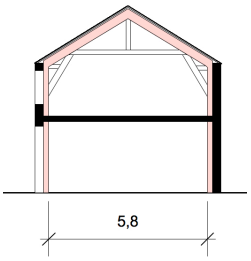
Quatre constructions pourraient être conservées et réhabilitées :
Les habitations existantes et leurs garages (bâtiments 2,3 et 4), occupées jusqu'à une date récente, que l'on supposera «habitables» et dont la réhabilitation pourrait être d'un coût modéré.
La Grange (6) pour son caractère patrimonial et emblématique de la ferme.



**Rappel du potentiel de surfaces habitables**
**suivant l'évaluation réalisée en phase diagnostic.**

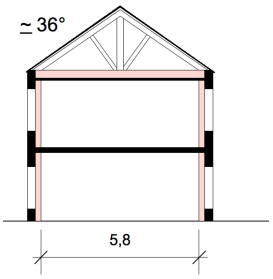
**Le bâtiment 3 et le bâtiment 2 (garage)**
permettent de réaliser 1 maison individuelle avec garage.

| | |
|---|---|
| Emprise au sol (m2) | **76** |
| Nombre de niveaux existants | R+combles |
| Surface planchers estimée (m2) | 126 |
| Nombre de niveaux aménageables | R+combles |
| Surface planchers potentielle (m2) | **114** |



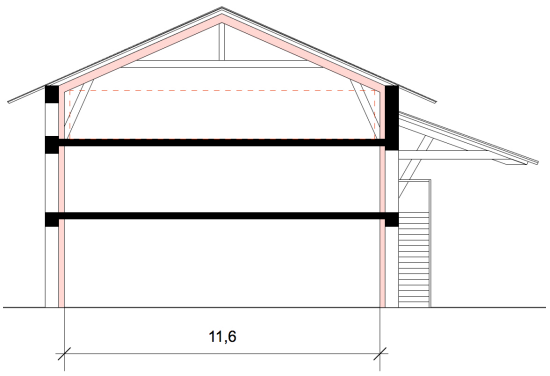

**Le bâtiment 4**
permet de réaliser 1 maison individuelle.

| | |
|---|---|
| Emprise au sol (m2) | **75** |
| Nombre de niveaux existants | R+1 |
| Surface planchers estimée (m2) | 130 |
| Nombre de niveaux aménageables | R+1 |
| Surface planchers potentielle (m2) | **113** |




**Le bâtiment 6**
permet de réaliser 6 à 8 logements (3 ou 4 en rez-de chaussée
et 4 duplex accessibles au niveau 1).

| | |
|---|---|
| Emprise au sol (m2) | **305** |
| Nombre de niveaux existants | R+1+ combles partiels |
| Surface plancher estimée (m2) | 414 |
| Nombre de niveaux aménageables | R+1+ combles totaux |
| Surface planchers potentielle (m2) | **728** |




Récapitulatif
Bât 3 : 1 habitation individuelle
Bât 4 : 1 habitation individuelle
Bât 6 : 6 à 8 logements dont 4 en duplex avec accès côté est
**Total : 8 à 10 logements**

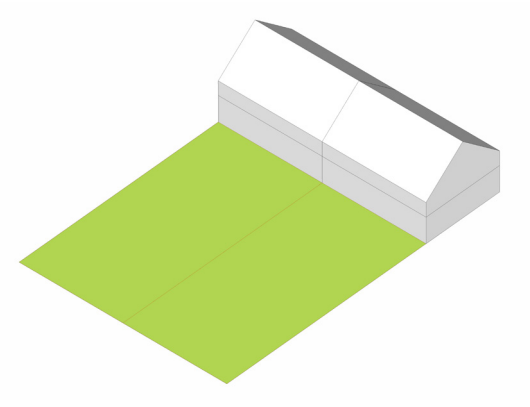
# Programme envisagé (hors réhabilitation)

Densité minimum recherchée (SCOT) : 18 logements /Ha
Surface terrain : 10 044 m2 (1,04 Ha) en prenant en compte le garage de M.Chéron.
Programme minimum : 18 logements

Deux typologies semblent compatibles
avec le caractère du site et les contraintes identifiées :

## 1/ La maison individuelle

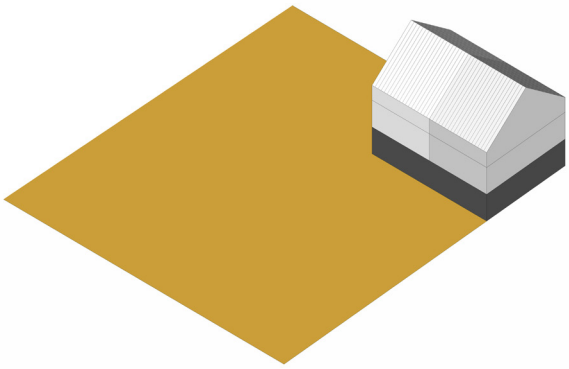
La maison individuelle groupée se rapproche de la maison rurale par ses proportions et par son mode d'assemblage.
Elle peut facilement bénéficier d'un petit jardin ou d'une terrasse.
Elle est adaptée à la réalisation de logements locatifs destinés aux personnes à mobilité réduite ou à des personnes âgées (logements de 2 ou ou 3 pièces en simple rez-de-chaussée). Elle peut aussi convenir aux attentes des primo-accédants.



**Les logements proposés :**
Il s'agit de maisons de tailles diversifiées allant de de 3 à 5 pièces.

## 2/ L'habitat superposé dit « intermédiaire »

L'habitat intermédiaire consiste à superposer des logements en conservant certaines qualités de l'habitat individuel (telles que l'individualisation des accès ou les prolongements extérieurs, jardins ou terrasses).



**Les logements proposés :**
Il s'agit d'ensembles de 6 ou 7 logements avec :
- Au rez-de-chaussée, des logements de 3 ou 4 pièces bénéficiant de jardins ou de terrasses individualisées.
- A l'étage, des logements en duplex de 3 ou 4 pièces bénéficiant d'une loggia ou d'une terrasse.

# Scénario 1

# Plan masse

Le principe de la proposition est de conserver les quatre constructions identifiées en raison de leur bon état général ou de leur caractère patrimonial .
Le programme vise une diversité de typologies et une mixité entre neuf et ancien.

Plan masse du scénario 1

Batiment ou élément bâti à préserver et à réhabiliter

**Bâtiments (éventuellement) conservés :**

- Le mur du hangar rue Gérard de Nerval, pourrait devenir le mur de façade d'un bâtiment neuf en construction bois.
Son rez-de-chaussée permettrait de pourvoir aux besoins de rangement individuels et collectifs et au stationnement des deux roues.
L'étage pourrait être aménagé en espace de rangement (grenier) ou bien en petits logements locatifs comme dans l'exemple figurant ci-dessous.

- Les deux maisons d'habitation au nord de la cour pourraient être conservées et réhabilitées.

- L'ancienne grange de stockage du grain (en R+2) pourrait, sous réserve d'un diagnostic technique concernant sa structure, être réhabilitée en logements collectifs.
Il est possible de réaliser au moins 6 logements de grande taille, dont 4 en étage.
Une structure rapportée (en bois ou en métal) sur la façade est du bâtiment permettrait de réaliser une coursive de desserte au premier niveau et des loggias au second niveau.

1. Construction réalisée en appui sur un mur ancien conservé : Logements au Courtil Saint-Mathurin (Garo-Boixel architectes).
2.Exemple de structure rapportée en façade formant coursive de desserte ou loggias.

# Programme bâti

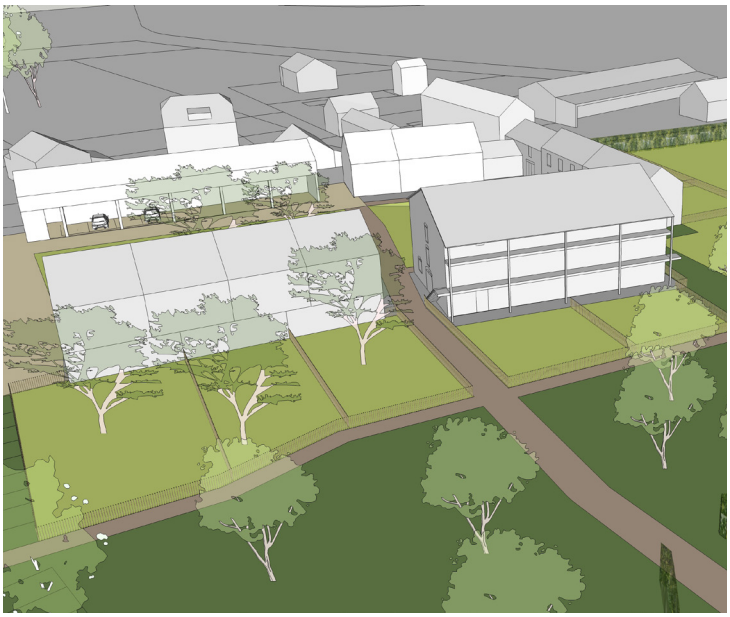
**Localisation des logements**

1. Maison neuve reconstruite sur l'emprise de l'existant
2. Trois maisons individuelles neuves en R+1 .
3. Maison existante réhabilitée.
4. Maison existante réhabilitée.
5. Maison neuve reconstruite sur l'emprise de l'existant
6. Six logements collectifs dans l'ancienne grange réhabilitée.
7. Septs logements neufs de type «intermédiaire»

***Total : 20 logements***

**Le programme des constructions neuves comprend :**

- Une maison reconstruite sur l'emprise de la maison située au sud de la cour.
- Quatre maisons individuelles en R+1, construites en continuité des maisons conservées dans la partie nord.
- Un bâtiment de logements dits «intermédiaires» en vis à vis de l'ancienne grange à l'est de la cour.



Vue plongeante depuis l'est

Vue plongeante depuis le sud

# Espaces extérieurs

**Programme des aménagements extérieurs**
8 Jardins individuels : 180 m2 en moyenne
Espace vert collectif (cour) : 1 265 m2
Jardins collectif ou locatifs : 1 925 m2

Chaque habitation dispose d'une terrasse ou d'un «usoir» côté cour. 11 des 20 maisons disposent de jardins individuels.
Pour les maisons situées sur le front nord de la cour, les jardins pourraient être réalisés côté sud en prenant une bande de terrain sur la pâture.
A l'est, les logements du rez-de-chaussée peuvent bénéficier de jardins individuels.
Une surface importante pourrait être aménagée en espaces collectifs tels que prairie, aire de jeux, vergers ou jardins potagers.
Ce scénario se prête à un partage de l'espace comme dans certains éco-quartiers actuels.

1

2

3

4

1. Stationnement couvert : 10 places
2. Stationnement couvert : 12 places
3. Stationnement aérien : 36 places
Total : 58 places

**Organisation des aires de stationnement**

Depuis l'accès principal rue Gérard de Nerval, l'ensemble du stationnement est organisé le long d'une voie de desserte est-ouest peu consommatrice d'espace et qui libère une grande surface au nord, permettant la création d'un espace collectif important.

Quelques places couvertes pourraient être réalisées sous le bâtiment (1) rue Gérard de Nerval.

Ces espaces représentent la réalisation de 2 places par logement (dont une couverte) et 1/2 place visiteur par logement.

1. Aire de jeux dans un ensemble d'habitat groupé. (Arlesheim-Suisse).
2. Verger conservatoire (France).
3. Potager (Clos des Fées - Palluel).
4. Potager collectif (France).
5,6 et 7 : Bâtiment dédié au stationnement des deux roues et au rangement individuel (greniers) et collectif pour le matériel servant à la collectivité. (Zoug -Suisse).

5

6

7

# Scénario 2

# Plan masse

Plan masse du scénario 2

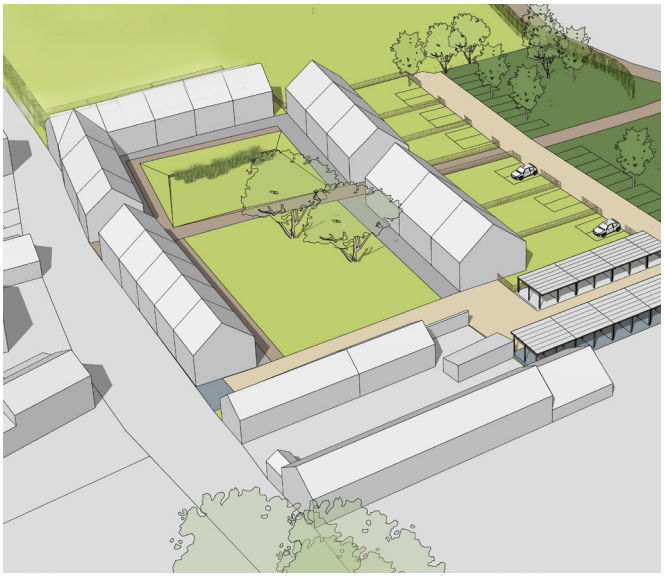
**Programme des logements**

1. Maison individuelle (reconstruction)
2. Ensemble de 5 maisons groupées avec terrasses
3. Ensemble de 3 maisons groupées avec terrasses
4. Ensemble de 5 maisons groupées avec jardins
5. Ensemble de 3 maisons groupées avec jardins
6. Ensemble de 3 maisons groupées avec jardins.

***Total : 20 logements***

Maison individuelle

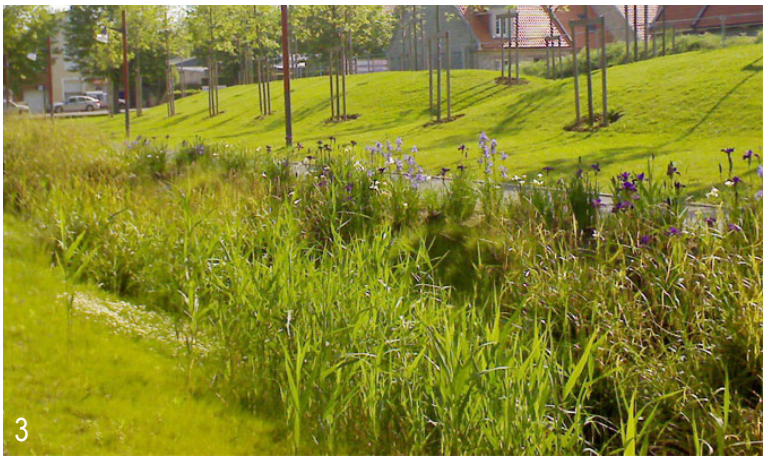
Le principe de la proposition est de ne conserver aucun bâtiment, mais de reconstruire sur l'emprise des bâtiments qui cernent la cour.
Les constructions en R+1 ou R+C sont toutes des maisons individuelles groupées, avec des tailles de logement permettant de répondre à différents besoins du parcours résidentiel.
Chaque habitation dispose d'une terrasse ou d'un «usoir» côté cour. 11 des 20 maisons disposent de jardins individuels.
Pour les maisons situées sur le front nord de la cour, les jardins pourraient être réalisés côté sud en prenant une bande de terrain sur la pâture.
A l'est, les maisons disposent d'un double accès avec stationnement individualisé.

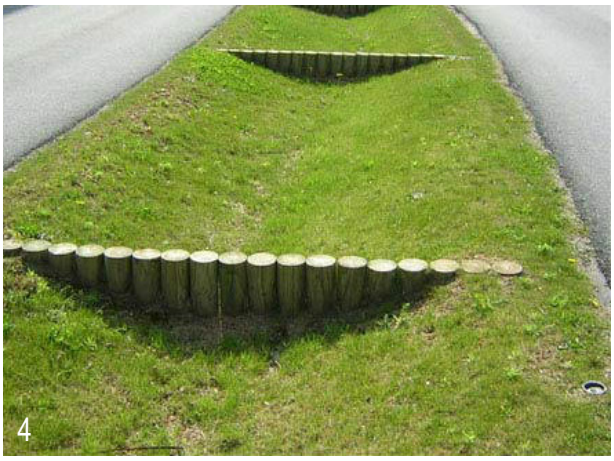


**Programme des aménagements extérieurs**
11 Jardins individuels : 110 m2 en moyenne.
Espace vert collectif (cour) : 1 255 m2.
Espace libre (extension future) : 1 936 m2

Les espaces collectifs sont limités à la grande cour. Le recueil des eaux de ruissellement dans la partie nord est paysagé. Le reste de la cour est un jardin d'agrément accessible à tous les habitants, et notamment, ceux des maisons sans jardin.

Exemples de dispositifs de gestion des eaux de ruissellement contribuant au traitement paysager.
1. Noue végétalisée le long d'une sente piétonne.
2. Passage à gué entre deux bassins d'infiltration des eaux pluviales (Clos des Fées - Palluel).
3. Noue s'élargissant pour former un bassin.
4. Noue simplement engazonnée avec dispositifs en rondins limitant l'écoulement et favorisant l'infiltration.



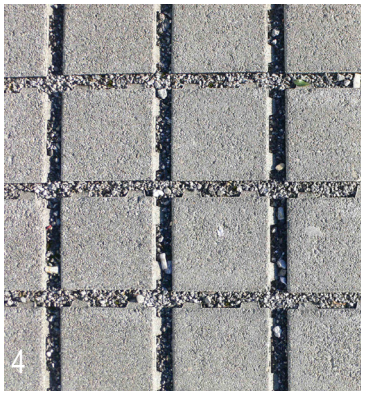



# Stationnement

Localisation du stationnement
1. Stationnement à la parcelle : 12 places
2. Stationnement couvert : 19 places
3. Stationnement aérien : 23 places
Total : 54 places

**Organisation des aires de stationnement**
Depuis l'accès principal rue Gérard de Nerval, l'ensemble du stationnement est organisé le long d'une voie de desserte en L qui dessert le côté jardin des maisons situées à l'est de la cour et permet d'envisager une extension avec de futures constructions à l'est de la nouvelle voie.
Ces espaces représentent la réalisation de 2 places par logement (dont une couverte) et 1/2 place visiteur par logement.

Exemples de revêtements perméables adaptés à du stationnement de moyenne intensité :
1. Résille en polyéthilène remplie d'un mélange terre-sable engazonné.
2 Stationnement sur résille polyéthilène engazonnée.
3. Dalles alvéolées en béton à joints remplis d'un mélange terre-gravier engazonné.
4. Pavés en béton à joints larges replis de graviers.
5. Même matériau avec joints remplis d'un mélange terre-gravier engazonné.



Exemples de stationnement couvert non fermé :
6. Stationnement couvert, aménagé sous un carport.
Ce dispositif permet à la fois de privatiser le stationnement des habitants tout en qualifiant l'espace collectif.
7. Carports individuels associés aux habitations (Clos des Fées - Palluel).

6

7

# COMPARAISON DES SCÉNARIOS

# Scénario 1

**Programme du scénario 1**
7 maisons individuelles (dont 2 en réhabilitation) et 8 avec jardins
6 logements collectifs
7 logements intermédiaires
58 Places de stationnement dont 22 couvertes
Plusieurs espaces collectifs (cour + verger ou jardins collectifs).

**Caractéristiques du scenario 1**
• Préservation de la cour.
• Gestion indépendante du stationnement (peu de superposition des flux piétons/véhicules).
• Mixité bâtie et architecturale.
• Des espaces collectifs importants et diversifiés
• La réhabilitation d'une partie du bâti favorise l'intégration du projet dans le contexte villageois.

**Conséquences**
• Un mode opératoire complexe (opération mixte…).
• Une gestion collective importante (co-propriété, association syndicale…).
• Des coûts de constructions difficiles à appréhender au stade de la faisabilité (réhabilitation).

**Programme du scénario 2**
20 maison individuelles groupées
dont 11 avec jardins
54 Places de stationnement dont
19 couvertes et 12 à la parcelle
1 espace collectif (cour)
1 espace libre (réserve foncière ou jardin collectif / verger)

**Caractéristiques du scenario 2**
• Préservation de la cour.
• Gestion du stationnement semi indépendante (peu de superposition des flux piétons/véhicules).
• Un schéma de voirie qui permet de desservir directement une partie des maisons et d'envisager une extension vers l'est.
• Homogénéité des types de logements (maison individuelle).
mais possibilité de mixer locatif et accession
• Un espace commun (cour) et éventuellement un jardin collectif / verger à l 'est.

**Conséquences**
• Un mode opératoire simple (permis groupé avec 1 ou 2 opérateurs).
• Des coûts de construction faciles à appréhender.
• Une gestion des espaces collectifs simplifiée et plus classique.
• Un potentiel d'extension sans création de nouvelle voirie.

COMMUNE DE VER-SUR-LAUNETTE

# ÉTUDE D'AMÉNAGEMENT DE LA FERME DU DOMAINE DE SAINT-SULPICE

## 03. Plan d'aménagement urbain et principes de composition - Juin 2018

**D+H Architecture Environnement** Architecte-Urbaniste
(Jocelyne Duvert et Nathalie Hébert architectes associées)

Parc naturel régional Oise - Pays de France

## 03 Troisième partie
## Plan d'aménagement urbain et principes de composition

**1. Présentation du projet**
- Périmètre du projet
- Accès et desserte des habitations et du stationnement
- Caractèristiques générales du projet
- Répartition des typologies de logements
- Petit collectif (réhabilitation)
- Maisons individuelles groupées
- Habitat intermédiaire
- Abri collectif
- Surfaces habitables et densité

**2. Aspects techniques**
- Aménagements paysagers
- Stationnement
- Réseaux divers
- Gestion des eaux pluviales
- Surfaces de voirie, stationnement, espaces verts
- Estimation sommaire du coût des travaux d'aménagement

**3.Traduction réglementaire**
- Orientations d'aménagement et de programmation

Présentation du projet

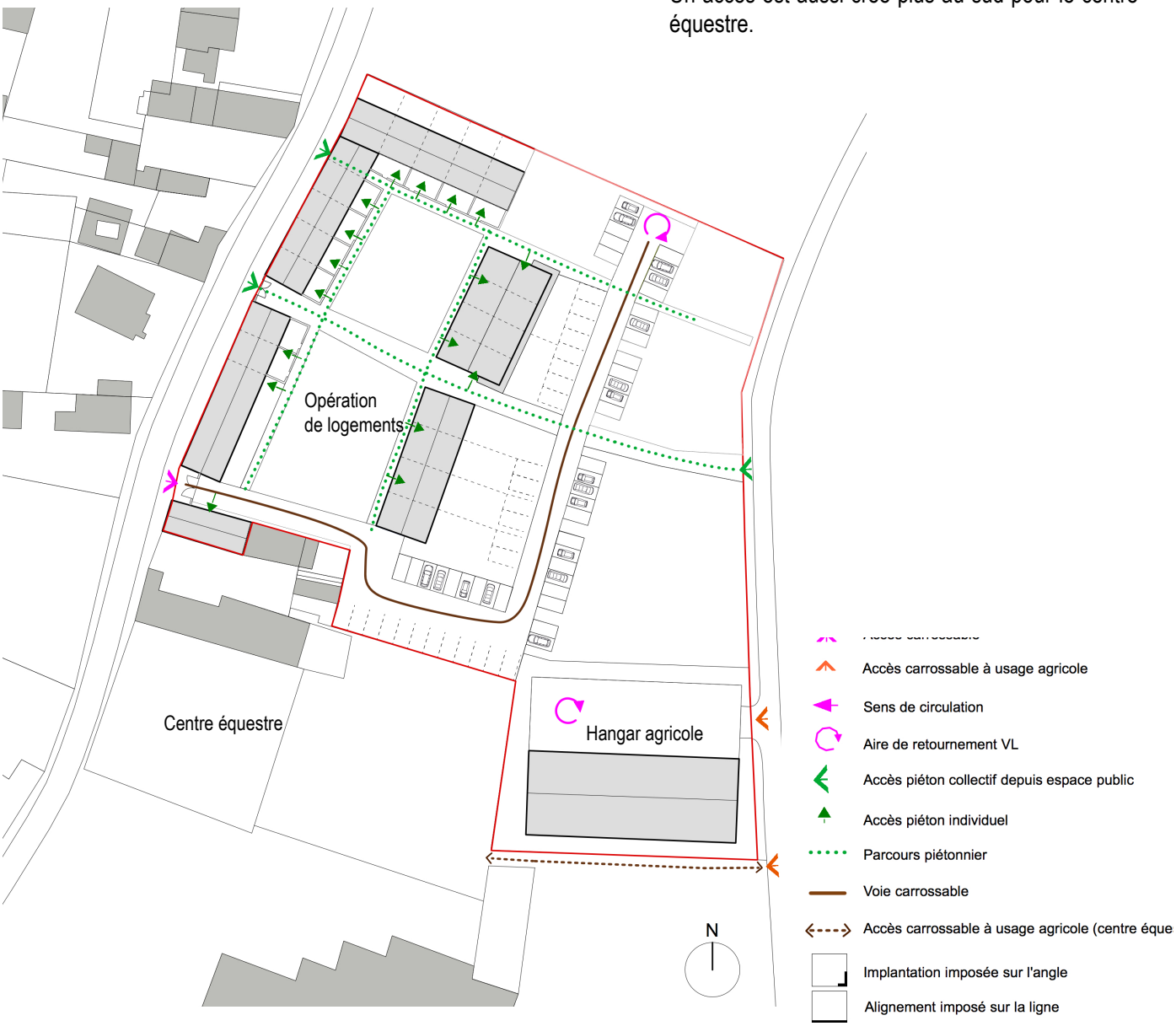
# Périmètre du projet

Le périmètre d'étude est modifié au profit d'un nouveau "périmètre de projet" tenant compte du contexte.
- Côté rue Gérard de Nerval, un trottoir de 2.00 m de large est libéré sur tout le linéaire du terrain.
- Côté nord, le projet s'étend de quelques mètres sur l'emprise de la pâture. Cela permet d'associer des jardins aux maisons implantées au nord de la cour.
- Au sud-ouest le garage de M. Chéron est intégré au périmètre.
- Au sud, un appendice de quelques m2 (occupé par une citerne) est exclu du périmètre.
- A l'extrêmité sud, une bande de 3 m de large est exclue au bénéfice du centre équestre, afin de créer pour celui-ci, un accès au chemin de Beaumarchais. L'extrêmité de la parcelle pourra être cédée aux propriétés mitoyennes.

# Accès et desserte des parcelles et du stationnement

Le projet de logements prend son accès principal rue Gérard de Nerval. La voirie intérieure avec un tracé en L, dessert l'ensemble des espaces de stationnement. Depuis la rue Gérard de Nerval, deux autres accès, piétonniers, desservent l'îlot. L'un situé à l'emplacement actuel de l'accès de la ferme, l'autre est un passage sous porche localisé plus au nord.

Ce maillage fin de l'îlot, améliore son intégration urbaine et évite l'effet de résidentialisation qui, à l'échelle de Loisy, serait préjudiciable.
La cour dessert l'ensemble des maisons individuelles, ainsi que les rez-de-chaussée des logements collectifs et intermédiaires.
La partie sud du terrain est attribuée à l'exploitation agricole, dont l'accès est créé sur le chemin de Beaumarchais.
Un accès est aussi créé plus au sud pour le centre équestre.



# Caractéristiques générales du projet

**Programme**
**.** 11 maisons individuelles groupées, dont 5 avec jardins.
**.** 1 maison individuelle dans la cour commune au sud (reconstruction).
**.** 6 logements collectifs.
**.** 7 logements intermédiaires.
***Total : 25 logements***

**.** 65 Places de stationnement dont 26 couvertes
**.** Plusieurs espaces collectifs (cour, verger ou jardins partagés).

**Caractéristiques du projet**

. Préservation de la cour

. Gestion du stationnement semi-indépendante (peu de superposition des flux piétons/véhicules)

. Le schéma de voirie permet de desservir directement une partie des maisons et d'envisager une extension vers l'est.

. Mixité des types de logements (Maisons individuelles, logements de type intermédiaire, petit collectif, réhabilitation et neuf)

. Possibilité de mixer locatif et accession.

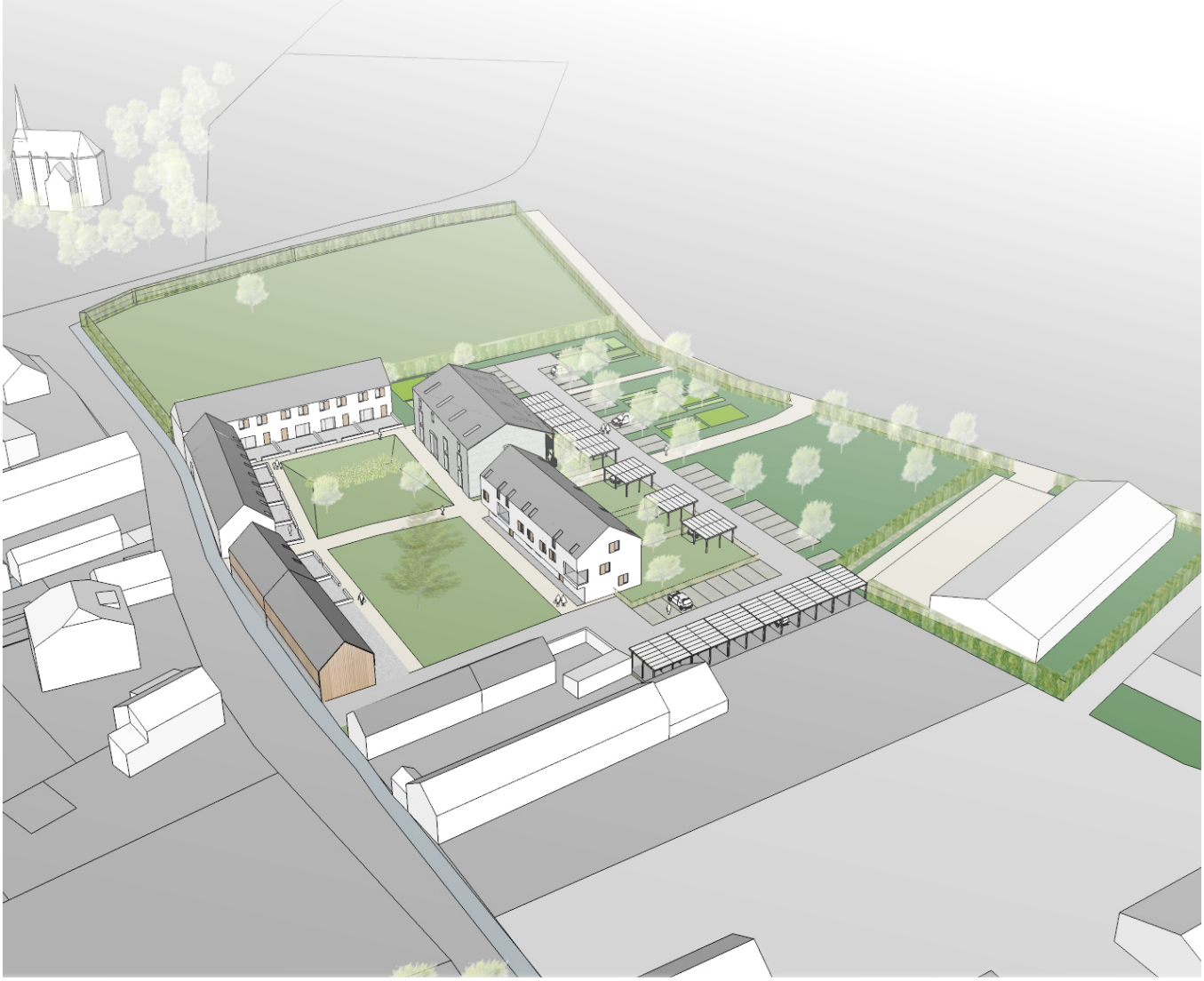
. Plusieurs espaces collectifs (cour, prairie, aire de jeux, potagers, verger...).

**Conséquences**

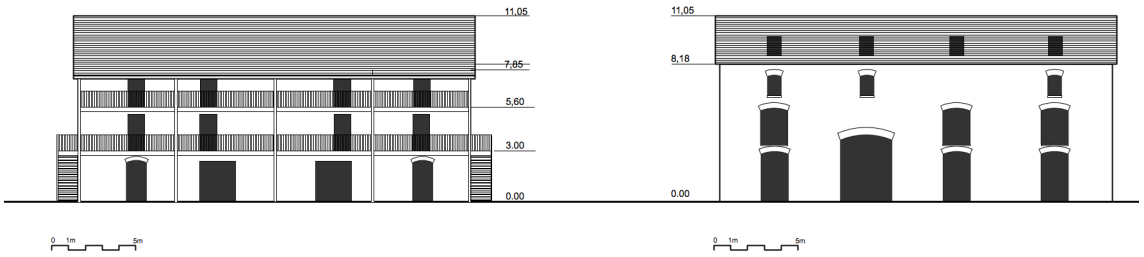
. Un mode opératoire complexe (construction neuve et réhabilitation) signifiant plusieurs maîtrises d'ouvrage, des chantiers avec des plannings différents et les interfaces qui en découlent.

. Une gestion collective importante (co-propriété, association syndicale,…).

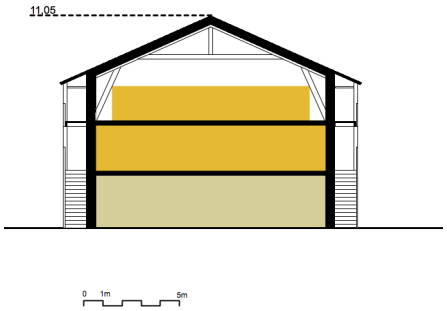
. Des coûts de construction difficiles à appréhender au stade de la faisabilité, notamment en raison du coût de la réhabilitation.



# Répartition des typologies de logements




Façades ouest et est du bâtiment 1




La faisabilité de la réhabilitation de l'ancienne grange s'appuie sur l'hypothèse suivante :

1. En rez-de-chaussée : deux grands logements en simplex avec jardins (et carport attenant) à l'est.
2. En étage : quatre logements en duplex accessibles par une coursive, avec balcons au R+2.

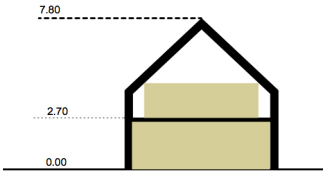
La surface de plancher potentielle est estimée à 720 m2.
La surface moyenne des logements est d'environ 120 m2.

Vue depuis la sente traversante vers la façade est du bâtiment réhabilité

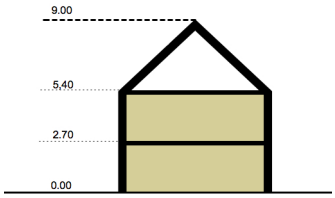
# Maisons individuelles groupées

Les maisons individuelles proposées dans le cadre de la faisabilité sont de deux types, et permettent de proposer une offre diversifiée de logements.

Des maisons de type "maison rurale" (en R + combles), localisées du côté ouest de la cour correspondent à des logements de 3 pièces, sans jardins, mais avec une terrasse côté cour de ferme.
Les maisons de type "maison de village", situées au nord de la cour, sont des constructions en R+1 correspondant à des logements de 4 ou 5 pièces, avec terrasses au sud et jardins au nord donnant sur la pâture.

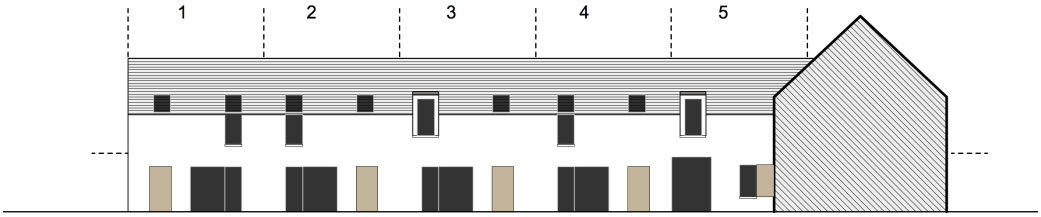


Coupe type "maison rurale"

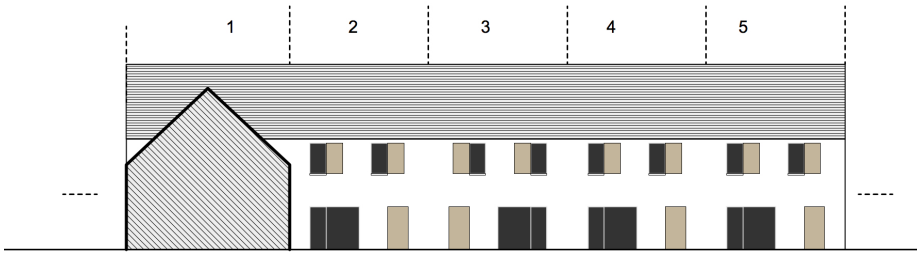


Coupe type "maison de village"

Vue vers la partie nord de la cour avec en fond les maisons individuelles groupées de type "maison de village"




Façade est du bâtiment 3



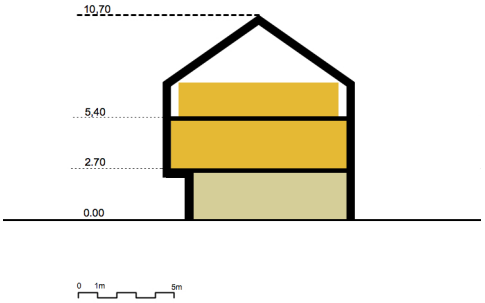

Façade sud du bâtiment 2

Vue vers la partie ouest de la cour et les maisons individuelles groupées de type "maison rurale"

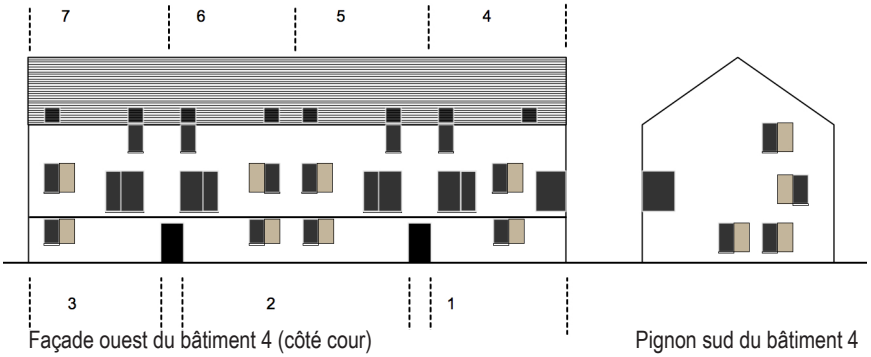
# Habitat intermédiaire

Les logements intermédiaires proposés dans le cadre de la faisabilité ont les caractéristiques suivantes :
Hauteur : 9 m à 10.50 m
Largeur : 8,50 m
Il s'agit d'un ensemble de 7 logements
- Au rez-de-chaussée, les logements de 3 ou 4 pièces bénéficient de jardins ou de terrasses individualisés.
- A l'étage, les logements en duplex de 3 ou 4 pièces bénéficient d'une serre ou d'une loggia.

L'immeuble est implanté au sud de l'ancienne grange réhabilitée. Ses accès sont dissociés :
- Les logements du rez-de-chaussée sont accessibles depuis le côté est.
Chaque logement dispose d'un petit jardin et de deux places de stationnement sur la parcelle.
- Les duplex sont accessibles au niveau 1, par des escaliers situés en façade ouest (côté cour). Chaque logement dispose d'une loggia ou d'un balcon.

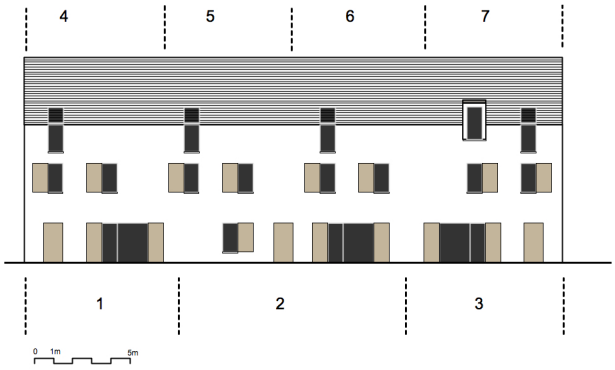


Façade ouest du bâtiment 4 (logements intermédiaires). Accès des 4 logements de l'étage depuis la cour.




Façade ouest du bâtiment 4 (côté cour)

Pignon sud du bâtiment 4




Façade est du bâtiment 4

Façade est du bâtiment 4 (logements intermédiaires). Accès des 3 logements du rez-de-chaussée depuis leurs jardins.

# Abri collectif

Il est proposé de conserver le mur d'enceinte auquel s'adosse le hangar en charpente bois implanté rue Gérard de Nerval. Après restauration du mur, un nouvel abri pourra être construit sur le principe des références présentées (vues 4 et 5).
La construction en bois peut être légèrement plus élevée que le hangar actuel afin de disposer d'un étage sous comble. Le bâtiment aura ainsi une volumétrie permettant aussi bien la réalisation d'habitat groupé que des locaux de rangement individuels (type caves ou greniers) et collectifs (vélos, poussettes, mobilier de jardin, local déchets, etc.).

1

2

3

1. Hangar existant vu depuis la cour de ferme.
2. Hangar existant vu depuis la rue Gérard de Nerval
3. Détail de la structure bois (poteau) encastrée dans le mur d'enceinte, côté rue.
4. Logements en construction bois avec appui de l'étage sur un mur ancien en pierres. Clos Saint-Mathurin à Bouvron (44) - Garo-Boixel architectes.
5. Abri collectif avec rangements individuels dans une opération de logements collectifs. Zoug - Suisse.
6. Vue de l'abri collectif depuis le côté sud de la cour.

4

5

6

# Surfaces habitables et densité

**Densité**

> 11 maisons individuelles groupées avec ou sans jardins
> 1 maison individuelle isolée
> 7 logements intermédiaires
> 6 logements en petit collectif (réhabilitation)
**> 25 logements**

Surface terrain : 10 660 m2 (1,07 Ha)
**Densité : 23 Logts / Ha**

| Bâtiments | Emprise au sol des constructions | Surfaces de planchers existantes | Surface de planchers créées | Nombre de logements |
|---|---|---|---|---|
| **Bâtiment mutable** | | | | |
| Parcelle 5 (Logements R+2) | 305 | 414 | 728 | 6 |
| **Total 1** | **305** | **414** | **728** | **6** |
| **Constructions neuves** | | | | |
| Parcelle 1 (Logements R+1) | 306 | | 475 | 5 |
| Parcelle 1 (Logements R+combles) | 208 | | 327 | 4 |
| Parcelle 2 (Logements R+combles) | 96 | | 156 | 2 |
| Parcelle 3 (Logement R+combles) | 99 | | 131 | 1 |
| Parcelle 4 (Logements R+1+combles) | 280 | | 650 | 7 |
| **Total 2** | **989** | | **1 739** | **19** |
| **Total 1+2** | **1 294** | **414** | **2 467** | **25** |

| Garages | Emprise au sol des constructions | | | Nombre de places de stationnement |
|---|---|---|---|---|
| Garage (carports) | **448** | | | **26** |

## Repérage et surface de chaque parcelle

> parcelle 1 : 903 m2
> parcelle 2 : 408 m2
> parcelle 3 : 100 m2
> parcelle 4 : 832 m2
> parcelle 5 : 620 m2
> Parcelle 6 : 1 578 m2

# Aspects techniques

# Aménagements paysagers

1. Prairie
2. Bassin paysager de rétention et d'infiltration
3. Aire de jeu
4. Verger
5. Potager
6. Potager

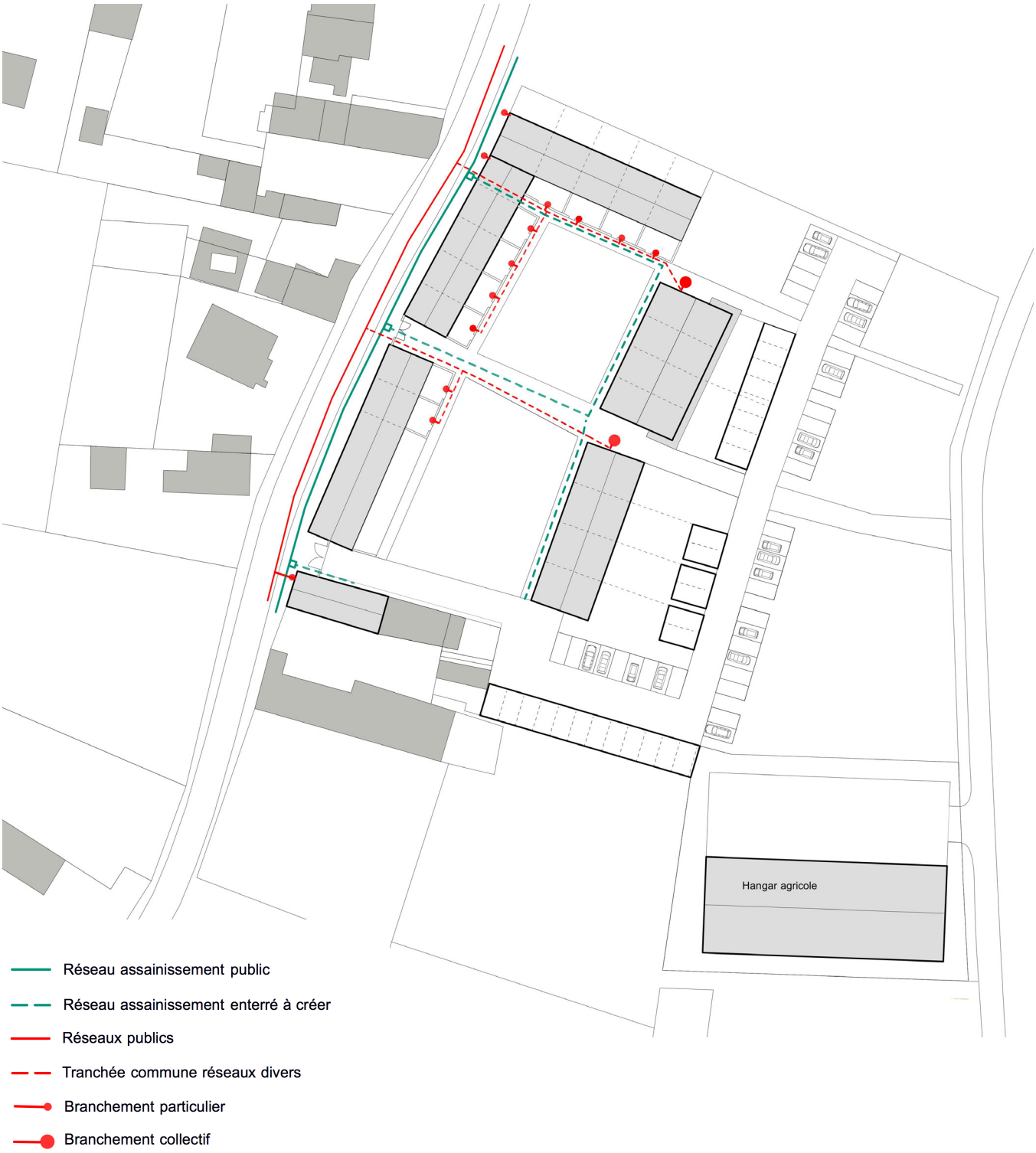
11 logements bénéficient de jardins particuliers.
Chaque logement bénéficie d'une terrasse ou d'une loggia.
Les maisons individuelles disposent d'une terrasse orientée au sud ou à l'ouest en périphérie de la cour.
La cour est traitée comme un espace vert collectif (prairie) dont la partie nord est occupée par un bassin de recueil des eaux pluviales.
Côté est, une surface importante peut être attribuée à un verger ou à un jardin potager collectif. Ces espaces peuvent également constituer une réserve foncière pour une extension ultérieure vers l'est. Une hypothèse qui nécessitera cependant une réorganisation du stationnement.

Vue vers la cour et les terrasses privatives en limite de l'espace central.

Vue depuis le nord-est du site vers les espaces collectifs (verger, potagers).

# Stationnement

# Réseaux divers



# Gestion des eaux pluviales

**Principes proposés pour la gestion des eaux pluviales**

**1. Gérer le ruissellement (sur l'espace public) en infiltrant ou en stockant l'eau au plus près des surfaces à traiter par des dispositifs adaptés (noues, tranchées drainantes, bassins..), participant au traitement paysager du projet.**
> Les eaux de surfaces sont conduites soit vers le bassin situé au nord de la grande cour, soit vers des tranchées drainantes ou des noues en bordure des voiries ou des espaces de stationnement.

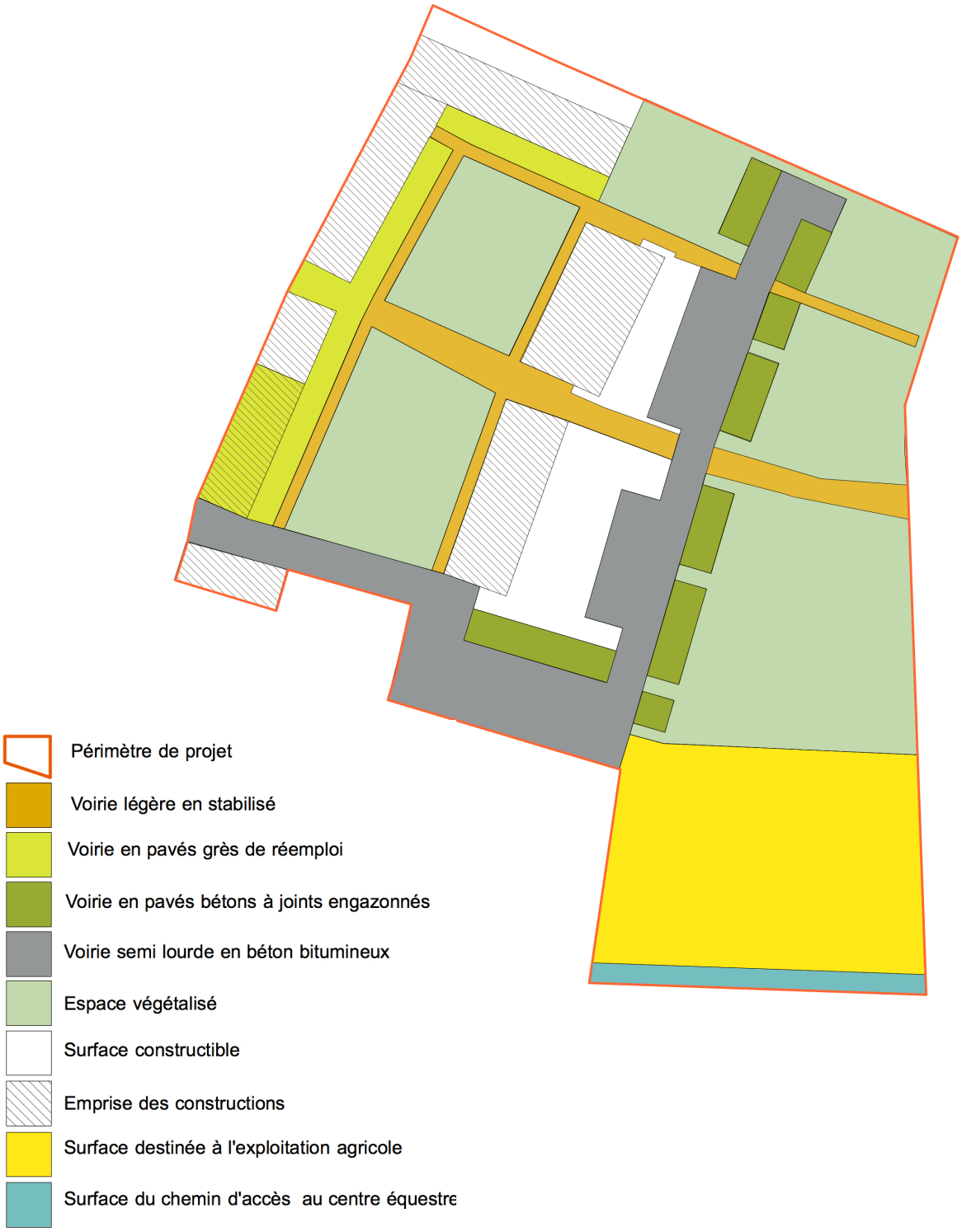
**2. Imposer des surfaces perméables pour le stationnement et les cheminements piétonniers.**
> Les espaces piétonniers reçoivent un revêtement semi-perméable de type stabilisé.
> Les aires de stationnement reçoivent un revêtement semi-perméable (pavés ou dalles à joints engazonnés ou gravillonnés).

**3. Gérer les eaux de toiture par des bassins souterrains disposés sous l'espace public ou privé (dans la cas de maisons individuelles avec jardins).**
> Mise en œuvre de puisards pour les maisons individuelles avec jardins.
> Mise en œuvre de bassins enterrés de type caissons ou (en fonction de la perméabilité du sol) utilisation du bassin de rétention de la cour.

4. **Favoriser la récupération des eaux pluviales pour l'arrosage ou d'autres besoins domestiques.**
> Une cuve de récupération collective des eaux pluviales peut être installée en amont des espaces de rétention, permettant un réemploi pour l'entretien des espaces verts collectifs. Ces eaux pourraient aussi être filtrées, puis être réintroduites dans un circuit collectif à usage domestique.

Nota bene : La gestion des eaux pluviales devra être étudiée en fonction d'une étude de perméabilité qui précisera les capacités d'absorption du sol.
En fonction de la superficie du projet, une étude et une déclaration

# Surfaces de voirie, stationnement, espaces verts



**Surfaces des espaces extérieurs à aménager**

| | | |
|---|---|---|
| Voirie légère - stabilisé | 740 | m2 |
| Voirie - pavés grès de réemploi | 755 | m2 |
| Stationnement - pavés béton à joints engazonnés | 490 | m2 |
| Voirie semi lourde - béton bitumineux | 1 438 | m2 |
| Espace végétalisé | 3 617 | m2 |
| **Total des surfaces à aménager** | **7 040** | **m2** |

**Autres surfaces comprises dans le périmètre de projet**

| | | |
|---|---|---|
| Surfaces destinées à l'exploitation agricole | 1 578 | m2 |
| Surface du chemin d'accès au centre équestre | 152 | m2 |
| **Total des surfaces autres que projet de logements** | **1 730** | **m2** |

# Estimation sommaire du coût des travaux

| Estimation | | |
|---|---|---|
| Installations de chantier | 25 000,00 | € |
| Terrassements | 35 700,00 | € |
| Voirie | 257 700,00 | € |
| Réseaux divers | 48 530,00 | € |
| Assainissement | 40 025,00 | € |
| Eclairage public | 33 130,00 | € |
| Signalisation, clôtures, murets techniques | 50 250,00 | € |
| Espaces verts | 46 275,00 | € |
| Carports | 130 000,00 | € |
| Coût travaux HT | 666 610,00 | € |
| Aléas et divers 10 % | 66 661,00 | € |
| **Total HT** | **733 271,00** | **€** |
| Tva 20% | 146 654,20 | € |
| **Total TTC** | **879 925,20** | **€** |
| Démolitions | 50 000,00 | € |
| *Surface à aménager* | *7 040* | *m2* |
| *Surface totale terrain d'assiette du projet* | *10 686* | *m2* |

# Traduction réglementaire

# Orientations d'aménagement et de programmation

- Limite de l'OAP
- Elément bâti à réhabiliter (grange + mur rue G. de Nerval)
- Habitat individuel groupé H maximum : 7,80 m
- Habitat individuel groupé H maximum : 9,00 m
- Habitat intermédiaire H maximum : 10,70 m
- Construction à usage collectif (rangement)
- Construction à usage agricole
- Parcelles privées (cours ou jardins)
- Terrasse privative (ou collective devant local collectif)
- Zone de stationnement
- Accès carrossable
- Accès carrossable à usage agricole
- Sens de circulation
- Aire de retournement VL
- Accès piéton collectif depuis espace public
- Accès piéton individuel
- Parcours piétonnier
- Voie carrossable
- Accès carrossable à usage agricole (centre équestre)
- Implantation imposée sur l'angle
- Alignement imposé sur la ligne
- Ligne de faitage imposée
- Haie vive à planter
- Bassin de recueil des eaux pluviales
- Espace vert collectif
- Arbre à planter en ligne associé au stationnement
- Arbre à planter en groupement (verger)