



COMMUNE d'ATTAINVILLE
Département du Val d'Oise



PLAN LOCAL D'URBANISME



3- ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Révision du POS valant
élaboration du PLU prescrite le : **15 juin 2010**

Révision du POS valant
élaboration du PLU arrêtée le : **06 octobre 2015**

Révision du POS valant
élaboration du PLU approuvée le :

SOMMAIRE

1	CADRAGE PREALABLE.....	4
1.1	Le cadre réglementaire des Orientations d'Aménagement et de Programmation	4
1.2	Objectifs des Orientations d'Aménagement et de Programmation	4
2	SECTEURS D'URBANISATION AU SEIN DE L'ENVELOPPE URBAINE.....	7
2.1	OAP 1 (terrains situés entre le chemin de Viarmes et la rue de la Plaine de France).....	8
2.1.1	Principe de composition urbaine.....	8
2.1.2	Règles figurant au schéma d'aménagement	8
2.1.3	Orientations programmatiques et typologies	9
2.1.4	Principes de traitement des espaces publics.....	9
2.1.5	Orientations paysagères.....	9
2.1.6	Principales caractéristiques des voies	9
2.1.7	Echéancier prévisionnel.....	9
2.2	OAP 3 (terrains situés en bordure de la rue de Moisselles).....	11
2.2.1	Principe de composition urbaine.....	11
2.2.2	Règles figurant au schéma d'aménagement	11
2.2.3	Orientations programmatiques et typologies	11
2.2.4	Principes de traitement des espaces privé	12
2.2.5	Orientations paysagères.....	12
2.2.6	Principales caractéristiques des voies	12
2.2.7	Echéancier prévisionnel.....	12
2.3	OAP 4 (terrains situés le long du chemin des Sablons).....	14
2.3.1	Principe de composition urbaine.....	14
2.3.2	Règles figurant au schéma d'aménagement	14
2.3.3	Orientations programmatiques et typologies	14
2.3.4	Principes de traitement des espaces publics.....	15
2.3.5	Orientations paysagères.....	15
2.3.6	Echéancier prévisionnel.....	15
2.4	OAP 5 (terrains situés le long du chemin des Bornes).....	16
2.4.1	Principe de composition urbaine.....	16
2.4.2	Règles figurant au schéma d'aménagement	16
2.4.3	Orientations programmatiques et typologies	16
2.4.4	Orientations paysagères.....	16
2.4.5	Principales caractéristiques des voies	17
2.4.6	Echéancier prévisionnel.....	17
2.5	OAP 6 (terrains situés entre la rue de l'Orme et le complexe sportif).....	19
2.5.1	Principe de composition urbaine.....	19
2.5.2	Règles figurant au schéma d'aménagement	19
2.5.3	Orientations programmatiques et typologies	20
2.5.4	Principes de traitement des espaces publics.....	20
2.5.5	Orientations paysagères.....	20
2.5.6	Principales caractéristiques des voies	20
2.5.7	Echéancier prévisionnel.....	20

3	SECTEURS EN PERIPHERIE OU EN EXTENSION URBAINE	22
3.1	OAP 2 (terrains situés en limite communale, en bordure de la rue des écoles)	23
3.1.1	Règles figurant au schéma d'aménagement	23
3.1.2	Orientations programmatiques et typologies	23
3.1.3	Echéancier prévisionnel.....	23
3.2	OAP 7 (terrains situés le long de la rue du Goulot)	25
3.2.1	Principe de composition urbaine.....	25
3.2.2	Règles figurant au schéma d'aménagement	25
3.2.3	Orientations programmatiques et typologies	26
3.2.4	Principes de traitement des espaces publics.....	26
3.2.5	Orientations paysagères.....	26
3.2.6	Echéancier prévisionnel.....	26

1 Cadrage préalable

1.1 Le cadre réglementaire des Orientations d'Aménagement et de Programmation

Introduites par la loi Grenelle 2 sur l'environnement n° 2010-788 du 12 juillet 2010, les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) peuvent être énoncées dans les secteurs à aménager en vue de permettre le renouvellement et d'assurer le développement de la commune. Elles sont obligatoires dans les zones à urbaniser (AU).

Elles sont formulées sous forme écrite et graphique d'un schéma d'aménagement. Les deux documents ne pouvant être appliqués séparément l'un de l'autre.

Elles précisent les principes et les caractéristiques des voies, espaces publics mais également les types d'implantations qui pourront être effectués sur certains secteurs en vue de réaliser les objectifs d'aménagement poursuivis.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation énoncent des principes avec lesquels les projets devront être compatibles. Aussi, les OAP sont opposables aux autorisations d'occupation des sols et aux opérations d'aménagements dans une relation de compatibilité (non de conformité).

1.2 Objectifs des Orientations d'Aménagement et de Programmation

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) permettent de formuler des principes d'aménagement susceptibles de permettre la prise en compte de préoccupations qualitatives en réponse aux orientations générales affirmées au PADD.

A Attainville, elles déclinent de façon localisée, les 3 axes suivants du PADD :

- **Affirmer les caractéristiques de l'identité rurale du bourg**
- **Dynamiser le village par un développement urbain maîtrisé et socialement équilibré**
- **Permettre un développement économique qualitatif, intégré au contexte rural.**

Ces orientations traduisent les principaux choix arrêtés par l'équipe municipale sur les territoires potentiels de projet. Elles définissent un cadre permettant de maîtriser l'évolution urbaine et paysagère de ces secteurs, en laissant toute la place à l'expression des spécificités de chaque projet.

Au présent document, chacune des OAP comprend :

- Des éléments de contexte du terrain, sans valeur réglementaire,
- L'énoncé des principes généraux à mettre en œuvre (rapport de compatibilité) en matière de composition urbaine, d'accès, d'implantation bâtie, de programmation, de traitement de l'espace public, de paysage et de caractéristique des voies,
- Un schéma d'aménagement correspondant.

Les terrains concernés par les OAP ont été retenus à l'issue du diagnostic, après analyse de site et de leur potentialité à répondre aux besoins d'accueil de nouveaux programmes de logements à l'horizon 2030 fixé pour la réflexion du PLU, en cohérence avec les objectifs de densité moyenne du Scot-OPF. Selon le principe d'une économie générale de l'espace, les terrains ont été retenus en priorité au sein de l'enveloppe urbaine et complétés par des potentialités foncières en extension urbaine en périphérie immédiate de l'enveloppe urbaine du bourg d'Attainville et du hameau de Moisselles.

Sur le territoire communal d'Attainville, 7 secteurs d'OAP ont été retenus et regroupés dans le présent document selon leur localisation au sein de l'enveloppe urbaine ou en périphérie, ainsi :

Secteurs d'OAP localisés au sein de l'enveloppe urbaine (Cf. chapitre 2)

OAP 1 ; OAP 3 ; OAP 4 ; OAP 5 ; OAP 6

OAP 1 →	couvre les terrains situés entre « le chemin de Viarmes » et la rue de la Plaine de France
----------------	---

OAP 3 →	couvre les terrains situés entre « la rue de Moisselles » et des terrains agricoles au sud du village
----------------	--

OAP 4 →	couvre les terrains situés le long du « chemin des Sablons »
----------------	---

OAP 5 →	couvre les terrains situés le long du « chemin des Bornes »
----------------	--

OAP 6 →	couvre les terrains situés entre la « rue de l'Orme », le complexe sportif et l'avenue des cèdres.
----------------	---

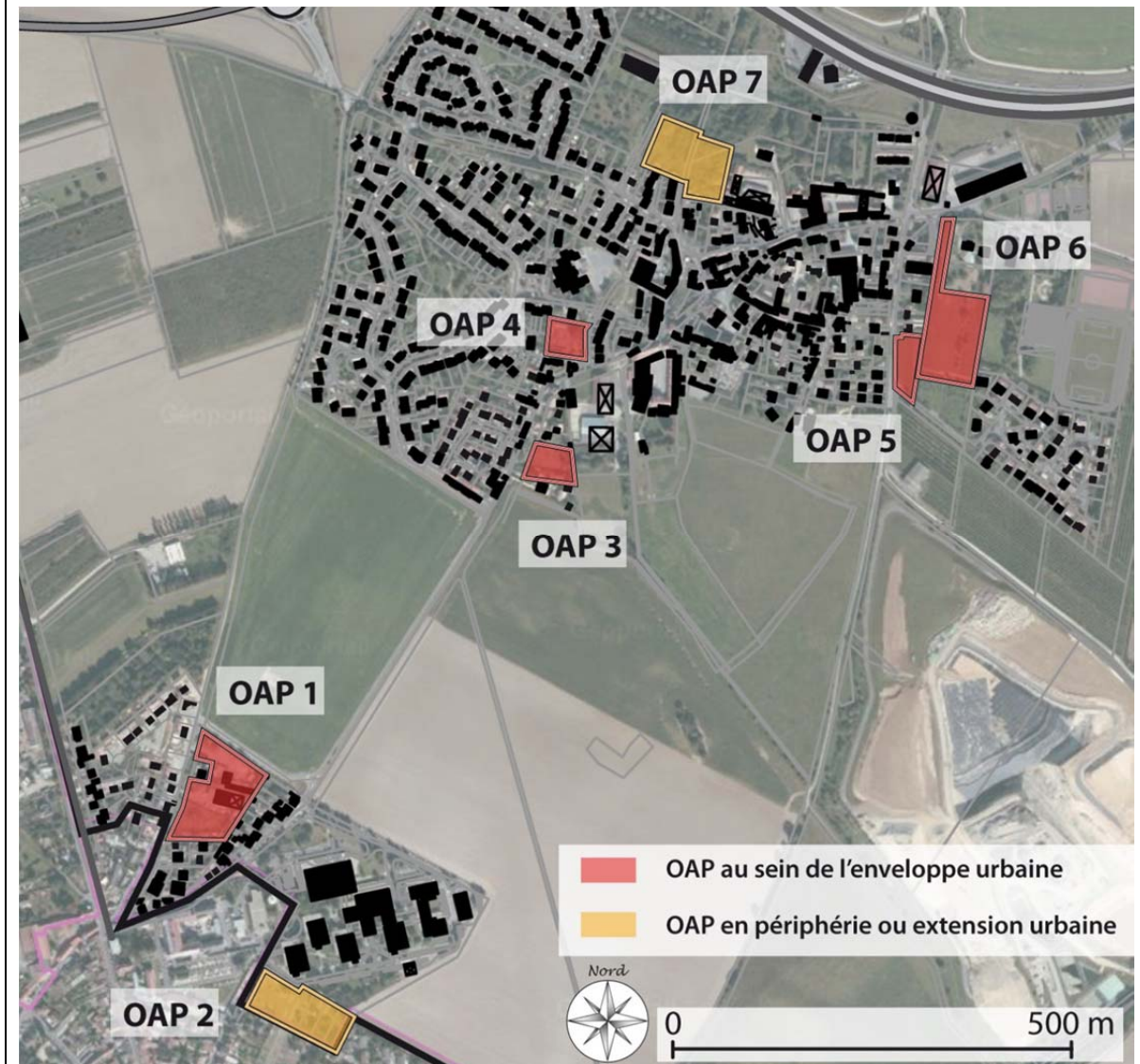
Secteurs d'OAP localisés en périphérie ou en extension urbaine (Cf. chapitre 3)

OAP 2 ; OAP 7

OAP 2 →	couvre les terrains situés en limite communale avec Moisselles en bordure de la « rue des Ecoles »
----------------	---

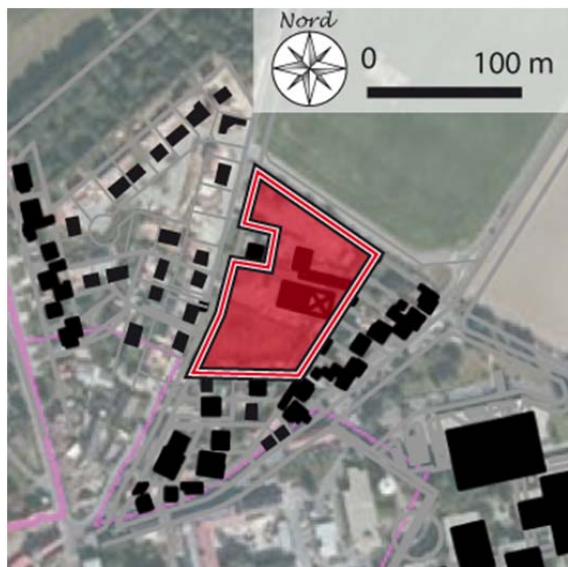
OAP 7 →	couvre les terrains situés de part et d'autre de la « rue du Goulot »
----------------	--

→ Localisation des OAP



2 SECTEURS D'URBANISATION AU SEIN DE L'ENVELOPPE URBAINE

2.1 OAP 1 (terrains situés entre le chemin de Viarmes et la rue de la Plaine de France)



de France. Le terrain, d'une superficie de 0.87 ha, est classé en zone UC au PLU. Il est actuellement occupé par 2 entrepôts en friches (ancien abattoir et stockage divers).

Ce terrain n'est soumis à aucun risque naturel connu, hormis l'aléa « faible » de retrait/gonflement lié au sol argileux, comme sur la totalité de la commune. Le terrain est inclus dans la bande de vigilance liée à la présence de la canalisation de gaz qui impose une information au transporteur en cas de projet et est identifié comme un terrain pollué ou potentiellement pollué par la base de données BASIAS.

La mise en œuvre de l'urbanisation du secteur d'OAP 1 nécessite la démolition des entrepôts existants et la création d'accès sur la rue de la Plaine de France et sur le Chemin de Viarmes.

Contexte :

L'OAP n°1 est localisé dans le « pavé de Moisselles » au contact du plateau agricole, entre la rue de Viarmes et la rue de la Plaine

Objectifs :

- **Assurer une mixité typologique tout en s'inscrivant dans la continuité du tissu bâti existant**
- **Paysager les espaces en interfaces avec les espaces ouverts au nord**

2.1.1 Principe de composition urbaine

Le secteur est en contact direct avec de grands espaces de respiration (terrains agricoles), il offre donc une grande visibilité depuis la rue de Moisselles. Un renforcement des plantations doit être apporté sur sa frange nord afin de faciliter l'intégration paysagère des nouvelles constructions.

Afin d'assurer une bonne desserte de l'opération, le principe d'un maillage sur la rue de la Plaine de France et le chemin de Viarmes est retenu. Une voie de desserte nord/sud-ouest irrigue l'ensemble du secteur.

2.1.2 Règles figurant au schéma d'aménagement

Le schéma d'aménagement définit les orientations à prendre en compte afin d'atteindre les objectifs retenus pour le secteur. Ces orientations concernent les principales caractéristiques des accès, des voies, des espaces publics, ainsi que l'implantation des constructions :

- **Accès** - localisation de principe : cette indication signifie que la création de l'accès est impératif mais que sa localisation précise reste à définir avec le projet opérationnel.
2 accès sont prévus, l'un au nord par la rue de la Plaine de France, l'autre au sud-ouest par le chemin de Viarmes
- **Implantation d'un espace public minéral** au nord de la voie : cette indication signifie que la création de l'espace public est impérative mais que sa localisation précise reste à définir avec le projet opérationnel
- **Implantation bâtie en ordre continu à l'alignement** : cette mention indique que les constructions devront impérativement être implantées à l'alignement des voies et y présenter un front bâti continu

- **Implantation bâtie à l'alignement (discontinuités possibles)** : cette mention indique que les constructions devront impérativement être implantées à l'alignement des voies de manière discontinue, autour de l'espace public et le long de la rue de la Plaine de France
- **Implantation bâtie en retrait (avec discontinuités possibles)** : Cette mention indique que les constructions devront impérativement être implantées en retrait des voies et y présenter un front bâti discontinu. Cette implantation est localisée le long du chemin de Viarmes, en cohérence avec les implantations des constructions existantes.
- **Espace vert privé et des plantations d'arbres** – Emplacement obligatoire : cette indication signifie que la création de l'espace vert est impératif ainsi que sa localisation, sur la frange nord de l'opération, le long de la rue la plaine de France.
- **Espace public** – Emplacement de principe : cette indication signifie que la création de l'espace public est impératif ainsi que sa localisation précise reste à définir avec le projet opérationnel.

2.1.3 Orientations programmatiques et typologies

Le secteur est à vocation dominante d'habitat et devra comprendre au minimum 43 logements (dont un peu moins d'un tiers de logements sociaux).

2.1.4 Principes de traitement des espaces publics

Cet espace structuré par des alignements du bâti devra être à dominante piétonne et intégrer quelques places de stationnement.

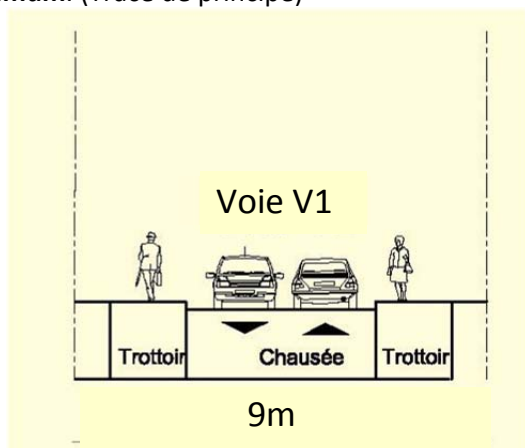
2.1.5 Orientations paysagères

Les plantations d'arbres au nord du secteur figurant au schéma d'aménagement devront, au minimum être réalisées afin d'offrir une épaisseur végétale qualitative en frange de l'espace agricole.

2.1.6 Principales caractéristiques des voies

Une voie de desserte nord/sud irrigue le secteur (noté V1)

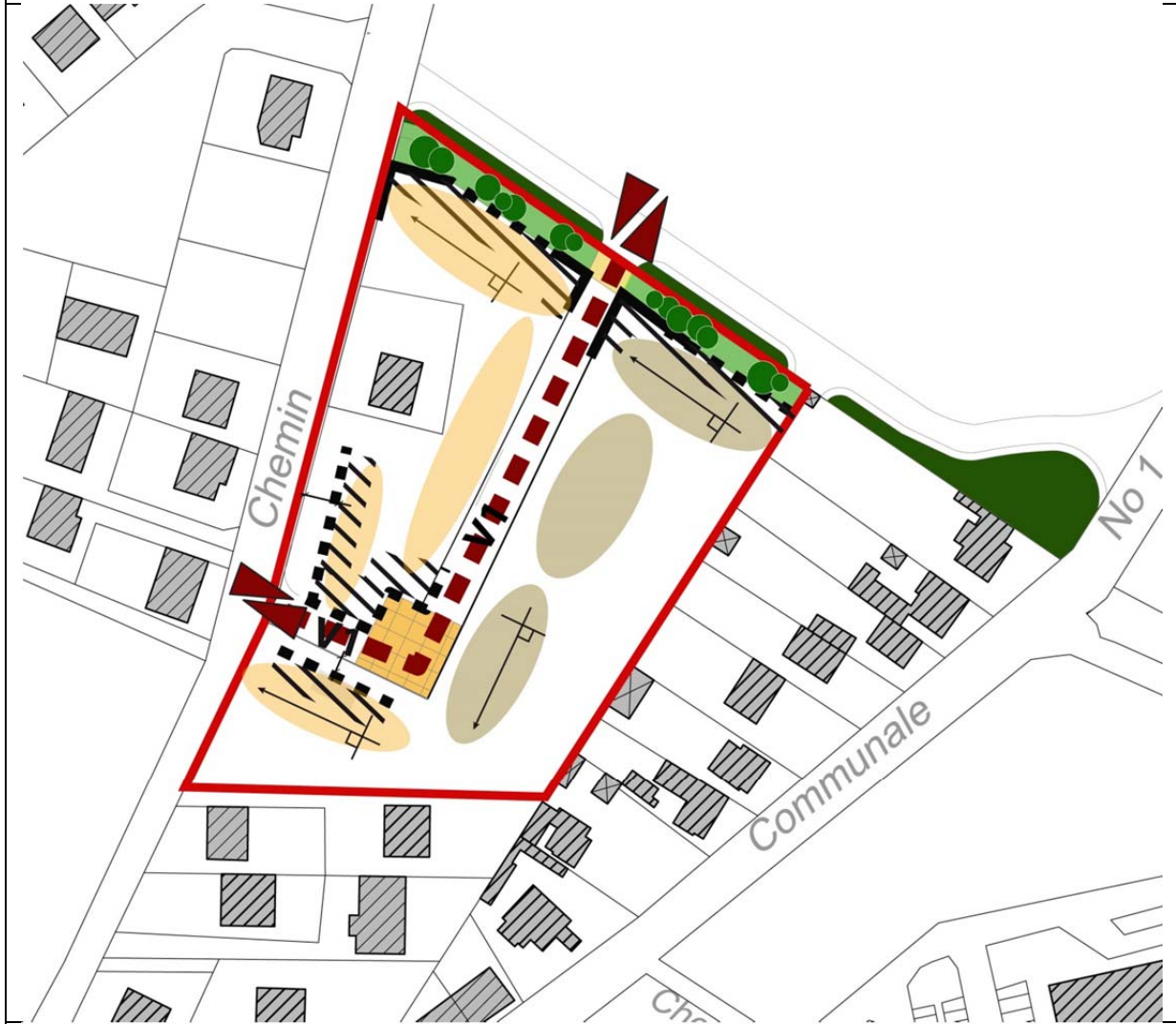
Cette voie a pour vocation la desserte en double sens de l'OAP 1 depuis le chemin de Viarmes à la rue de la Plaine de France. Elle comprend un trottoir de part et d'autre de la voie. Son emprise est de **9,0 m minimum**. (Tracé de principe)



2.1.7 Echancier prévisionnel

L'urbanisation de la zone n'est pas soumise à des contraintes d'échéancier

OAP 1 → Schéma d'aménagement Chemin de Viarmes



1. Accessibilité - Maillage viaire

- ▶ Entrée /Sortie
Emplacements de principes
- V1 Voirie à créer en sens unique
tracé de principe
- V2 Voirie à créer en double sens
tracé de principe

3. Paysage

- Espace public à créer
Emplacement de principe
- Espace vert public existant
- Espace privé végétal à créer
Emplacement obligatoire
- Plantations d'arbres à créer

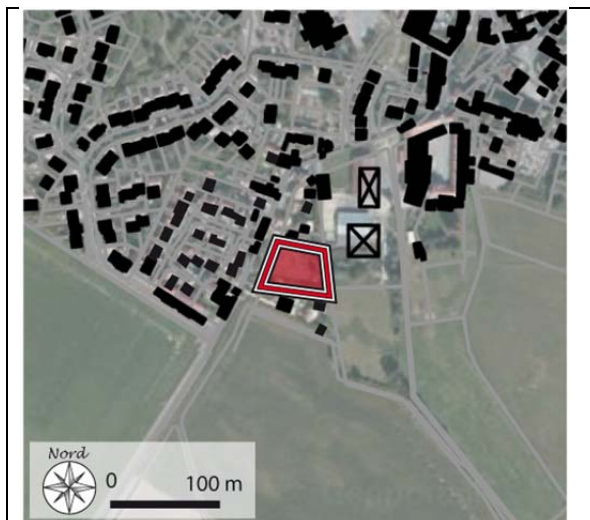
2. Implantation du bâti

- ▨ Implantation bâtie en ordre continu à l'alignement
- ▨ Implantation bâtie à l'alignement (discontinuité possible)
- ▨ Implantation bâtie en ordre continu avec retrait
- ▨ Implantation bâtie en retrait (discontinuité possible)
- ←+ Sens principal d'implantation des constructions

4. Programmation

- Périmètre OAP n°: 01

2.2 OAP 3 (terrains situés en bordure de la rue de Moisselles)



Contexte :

L'OAP n°3 se situe le long de la rue de Moisselles, à proximité de l'entrée de bourg sud. Le terrain a une superficie de 0.24 ha et est classé en zone UC du PLU.

Ce terrain n'est soumis à aucun risque naturel ou technologique connu, hormis l'aléa « faible » de retrait/gonflement lié au sol argileux, comme sur la totalité de la commune.

Il est actuellement occupé par des jardins.

Objectifs :

- **Assurer une mixité typologique tout en s'inscrivant dans la continuité bâtie**
- **Créer une accroche paysagère sur la rue de Moisselles**

2.2.1 Principe de composition urbaine

- L'aménagement de ce secteur doit participer au paysagement de la rue de Moisselles par l'implantation d'arbres aux abords de cette rue.
- Afin d'assurer son intégration urbaine le principe d'implantation des constructions en retrait de l'espace collectif à dominante minérale de desserte, est retenu

2.2.2 Règles figurant au schéma d'aménagement

Le schéma d'aménagement définit les orientations à prendre en compte afin d'atteindre les objectifs retenus pour le secteur. Ces orientations concernent les principales caractéristiques des accès, des voies, des espaces collectifs, ainsi que l'implantation des constructions.

- **Accès** - localisation de principe : cette indication signifie que la création de l'accès est impératif mais que sa localisation précise reste à définir avec le projet opérationnel.
- **Implantation bâtie en ordre continue avec un retrait** : Cette mention indique que les constructions devront impérativement être implantées en retrait des voies de 4m et y présenter un front bâti continu
- **Accès à la parcelle d'angle** : Cette mention indique l'accès à la parcelle qui pourra être réalisé à l'angle de l'espace collectif. sa localisation précise reste à définir avec le projet opérationnel (Emplacement de principe)
- **Espace vert privé et des plantations d'arbres** – Emplacement obligatoire : cette indication signifie que la création de l'espace vert est impératif ainsi que sa localisation, sur la frange ouest de l'opération, le long de la rue de Moisselles
- **Espace privé à dominante minérale** – Emplacement de principe : cette indication signifie que la création de l'espace vert est impérative mais que sa localisation précise reste à définir avec le projet opérationnel

2.2.3 Orientations programmatiques et typologies

Le secteur est à vocation dominante d'habitat et devra comprendre au minimum l'accueil de 8 logements sur une superficie de 0.24 ha.

2.2.4 Principes de traitement des espaces privé

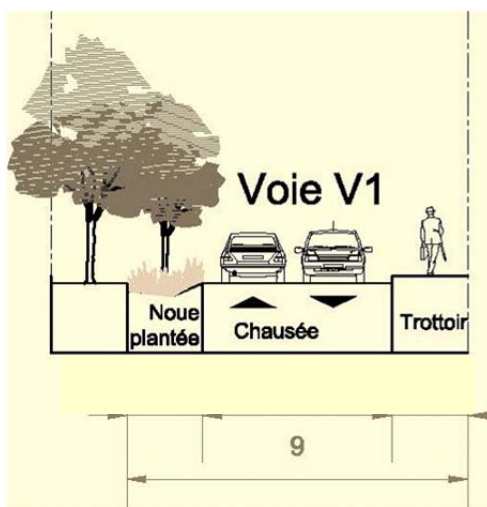
Cet espace collectif doit accueillir du stationnement doit être aménagé en cœur du secteur d'OAP 3.

2.2.5 Orientations paysagères

Un espace vert planté doit être impérativement créé et devra être implantée en frange de la rue de Moisselles tel que figurant sur le schéma d'aménagement. Il doit participer au paysagement de la rue de Moisselles.

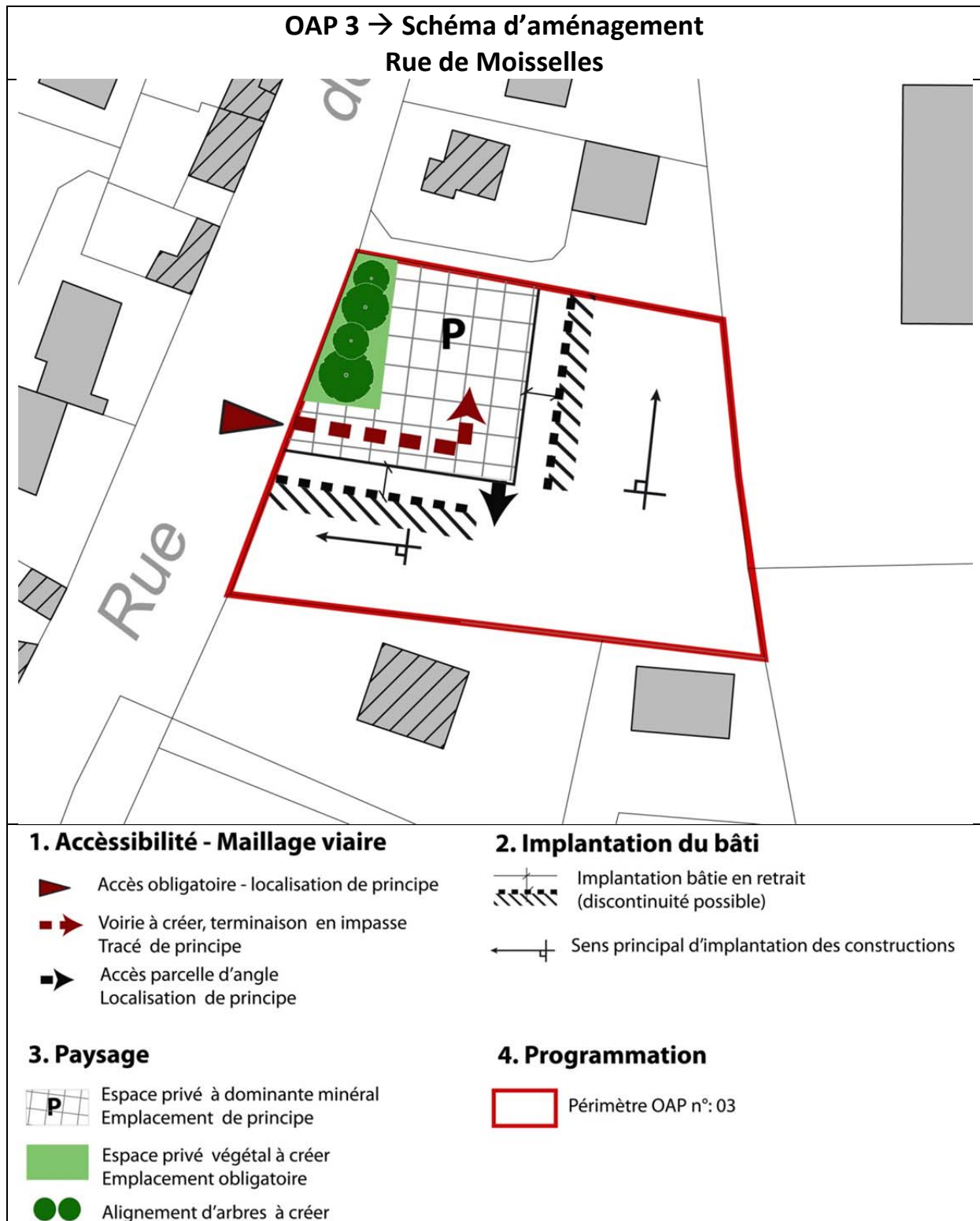
2.2.6 Principales caractéristiques des voies

Cette voie en terminaison en impasse a pour vocation la desserte du secteur d'OAP 3 depuis la rue de Moisselles. Elle comprend un trottoir côté logement et une noue côté espace végétal. Son emprise est de **9,0 m** de large minimum (tracé de principe)



2.2.7 Echéancier prévisionnel

L'urbanisation de la zone n'est pas soumise à des contraintes d'échéancier



2.3 OAP 4 (terrains situés le long du chemin des Sablons)



Contexte :

L'OAP n°4 est localisé dans le centre bourg le long du chemin des Sablons. Le terrain, d'une superficie de 0.21 ha et délimité par un mur en pierre qui lui confère une identité particulière, est classé en zone UC au PLU. Il est actuellement occupé des jardins. Ce terrain n'est soumis à aucun risque naturel ou technologique connu, hormis l'aléa « faible » de retrait/gonflement lié au sol argileux, comme sur la totalité de la commune. Le terrain présente un dénivelé important par rapport au chemin des sablons, son urbanisation doit donc tenir compte de cette contrainte

Objectifs :

- **Réaliser un programme de logements, en tenant compte des contraintes d'accès du terrain par rapport au chemin des sablons.**
- **Minimiser les impacts de l'aménagement du secteur sur le chemin des Sablons**
- **Préserver le mur en pierre existant**

2.3.1 Principe de composition urbaine

- Le secteur s'organise autour d'un espace collectif de desserte et de stationnement qui fait l'interface entre les constructions et la rue. En effet, le principe d'intensification urbaine, proposé par ailleurs, ne peut être mise en œuvre compte tenu des conditions d'accès difficile sur le chemin des Sablons
- Le mur existant est à préserver, en dehors de l'accès à créer (4m de large maximum).
- les constructions doivent être implantées en retrait de 10m minimum par rapport aux emprises publiques, avec discontinuités possibles

2.3.2 Règles figurant au schéma d'aménagement

Le schéma d'aménagement définit les orientations à prendre en compte afin d'atteindre les objectifs retenus pour le secteur. Ces orientations concernent les principales caractéristiques des accès ainsi que l'implantation des constructions.

- **Accès** - localisation de principe : cette indication signifie que la création de l'accès est impératif mais que sa localisation précise reste à définir avec le projet opérationnel
- **Implantation bâtie en retrait (discontinuités possibles)** Cette mention indique que les constructions devront impérativement être implantées en retrait des voies et y présenter un front bâti discontinu
- **Espace privé de desserte à dominante végétal et des plantations d'arbres** – localisation de principe en lien avec l'accès : cette indication signifie que la création de l'espace de desserte est impératif et sa localisation devra se faire au niveau de l'accès (localisation de principe).

2.3.3 Orientations programmatiques et typologies

Le secteur présente une capacité d'accueil de 3 logements sur une superficie de 0.21 ha

2.3.4 Principes de traitement des espaces publics

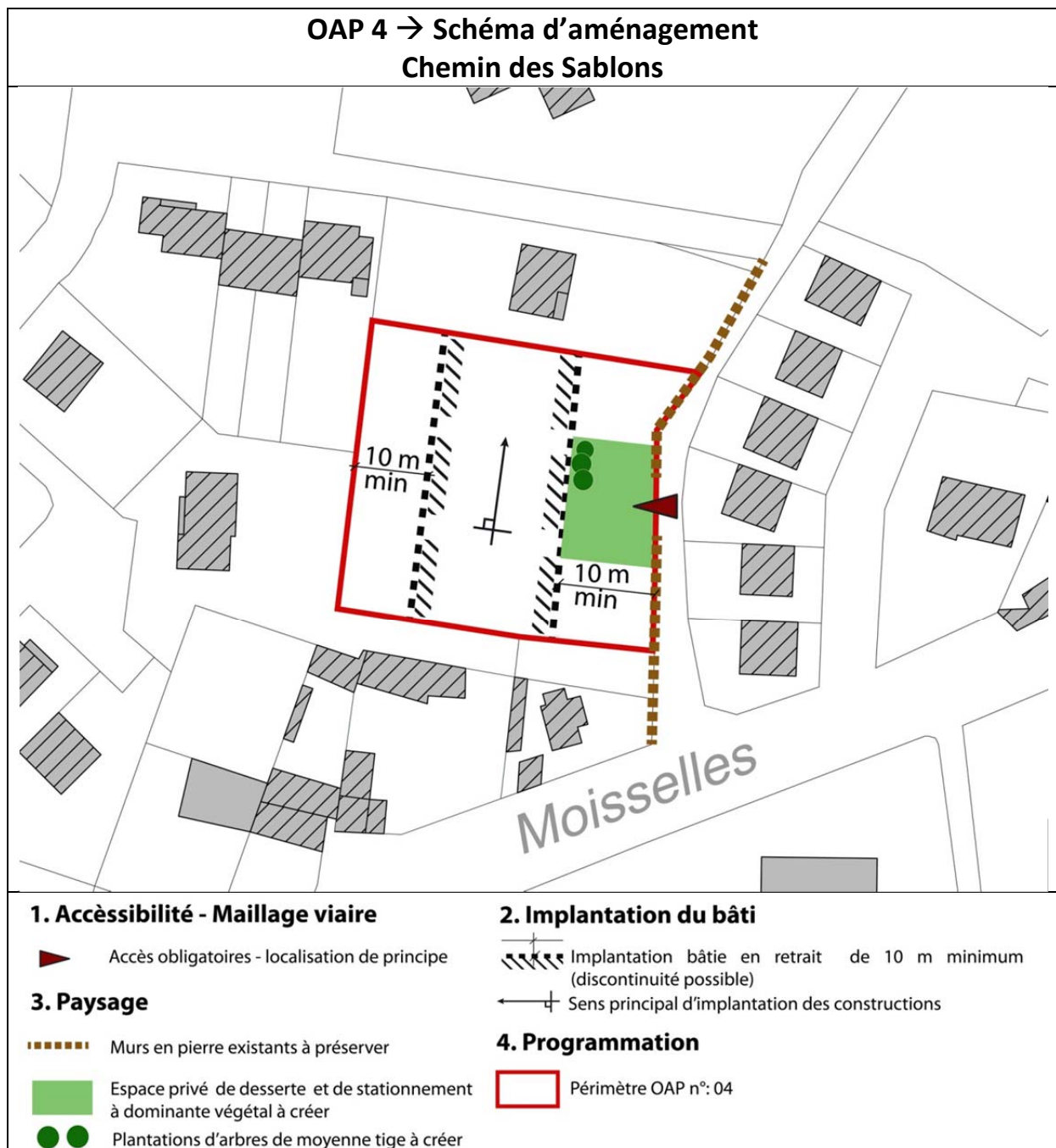
Afin de minimiser la coupure du mur en pierre depuis le chemin des Sablons, la desserte de l'ensemble des parcelles du secteur d'OAP 4 se fera à partir d'un espace de desserte central à dominante végétale. La coupure du mur ne doit pas excéder 4m de large.

2.3.5 Orientations paysagères

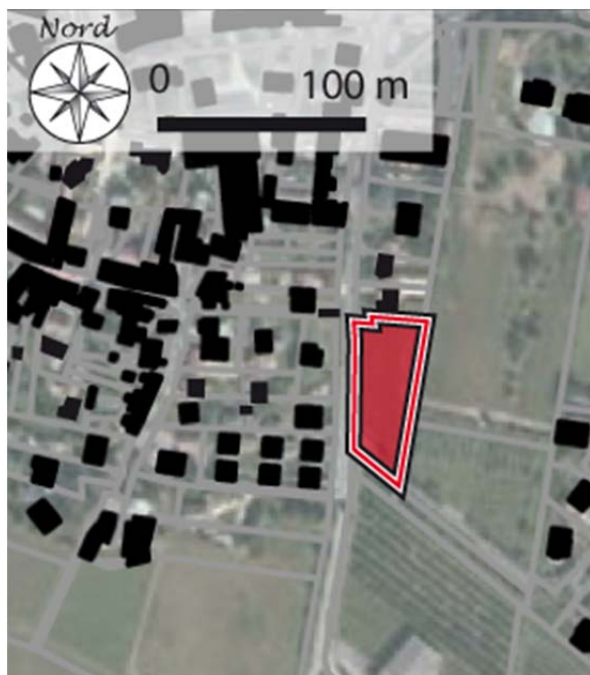
Les plantations d'alignements d'arbres figurant au schéma d'aménagement devront, au minimum être réalisées.

2.3.6 Echéancier prévisionnel

L'urbanisation de la zone n'est pas soumise à des contraintes d'échéancier



2.4 OAP 5 (terrains situés le long du chemin des Bornes)



Contexte :

L'OAP n°5 est localisée à l'ouest du centre bourg, en limite du périmètre urbanisé, le long du chemin des Bornes.

Le terrain, d'une superficie de 0.21 ha m², est classé en zone UC au PLU. Il est actuellement occupé par des vergers.

Ce terrain est traversé par un axe de ruissellement rejoignant le Val de Villaines en aval du bourg au droit duquel les constructions sont interdites afin de permettre le libre écoulement des eaux de surface et de minimiser le risque d'inondation pluviale. Il est également concerné par l'aléa « faible » de retrait/gonflement lié au sol argileux, comme sur la totalité de la commune. Ce terrain n'est soumis à aucun risque technologique connu.

Objectifs :

- **Assurer une mixité typologique tout en s'inscrivant dans la continuité bâtie**
- **Prise en compte de l'axe de ruissellement**
- **Créer un accès pour l'OAP de la Rue de l'Orme**

2.4.1 Principe de composition urbaine

L'aménagement de ce secteur doit permettre la réalisation :

- D'un accès sur l'OAP voisine de la rue de l'Orme
- De l'implantation d'arbres le long de la rive nord de cet accès
- La prise en compte de l'axe de ruissellement

2.4.2 Règles figurant au schéma d'aménagement

Le schéma d'aménagement définit les orientations à prendre en compte afin d'atteindre les objectifs retenus pour le secteur. Ces orientations concernent les principales caractéristiques des accès

- **Accès** – emplacement obligatoire : cette indication signifie que la création de l'accès est impératif ainsi que sa localisation. Les accès sont localisés, l'un sur le chemin des Bornes au nord du terrain, le second servira d'accès à l'OAP n°6.

2.4.3 Orientations programmatiques et typologies

Le secteur est à vocation dominante d'habitat et devra comprendre au minimum l'accueil de 7 logements sur une superficie de 0.21 ha.

2.4.4 Orientations paysagères

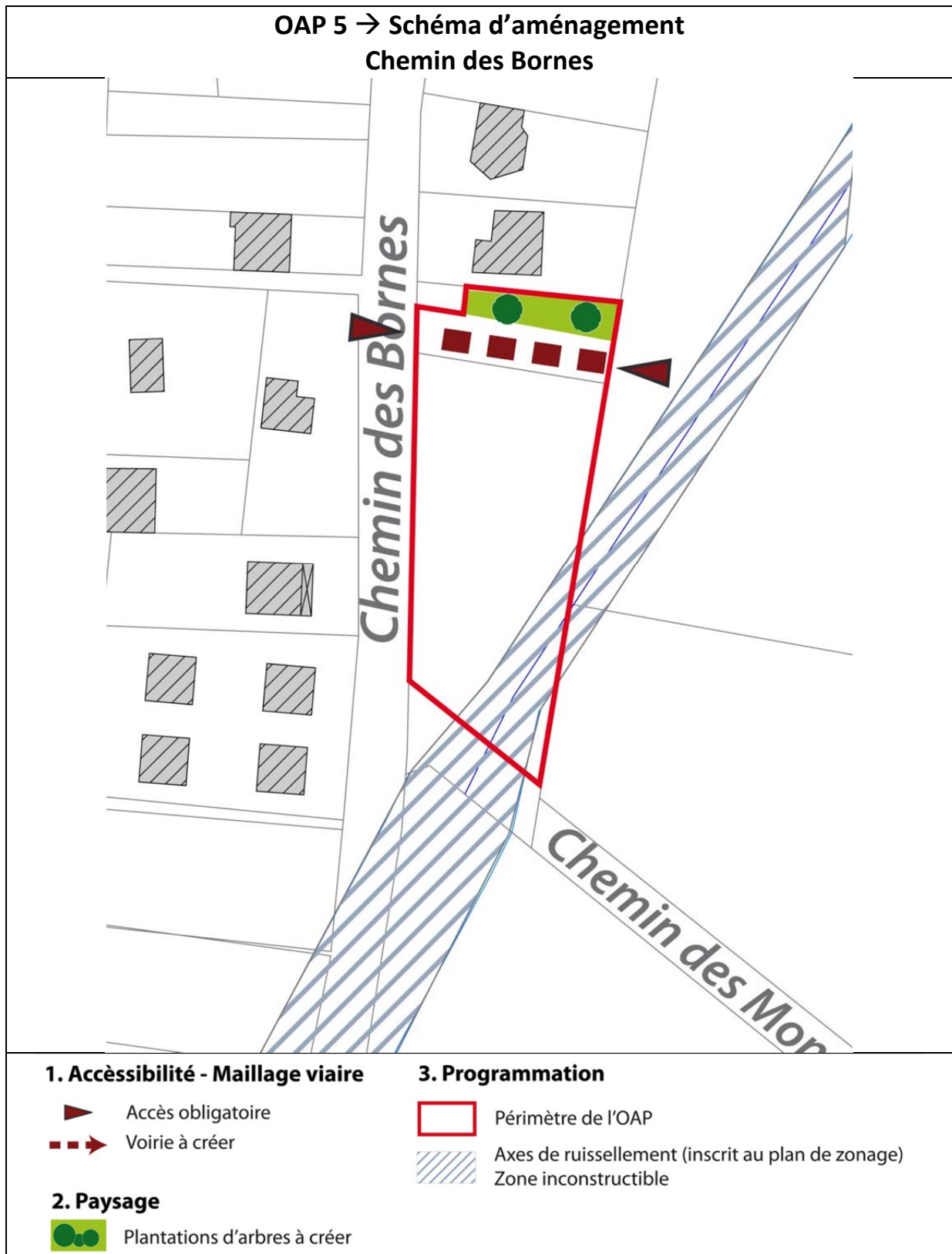
Les plantations d'alignements d'arbres figurant au schéma d'aménagement devront, au minimum être réalisées.

2.4.5 Principales caractéristiques des voies

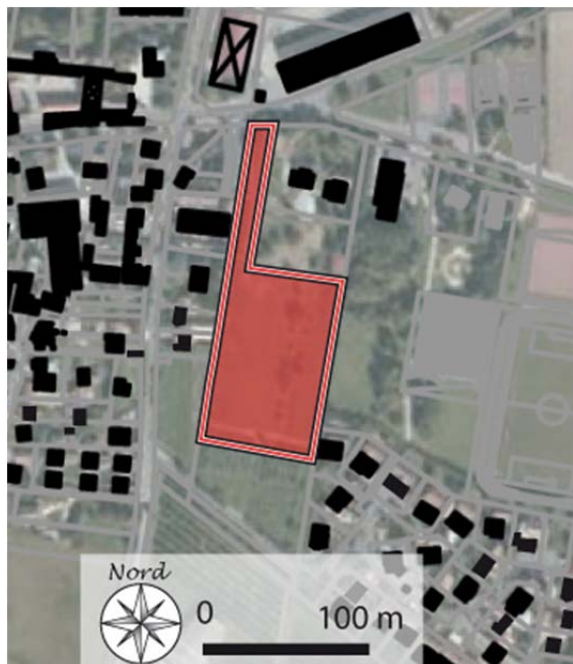
Une voirie devra relier les 2 accès. Cette voie a pour vocation la desserte en double sens.

2.4.6 Echancier prévisionnel

L'urbanisation de la zone n'est pas soumise à des contraintes d'échéancier



2.5 OAP 6 (terrains situés entre la rue de l'Orme et le complexe sportif)



Contexte :

L'OAP n°6 est localisée à l'ouest du bourg, à proximité des équipements sportifs de la commune entre la rue de l'Orme (au nord) qui constitue son accès, le chemin des Bornes (à l'ouest) et l'avenue des cèdres (au sud). Le terrain, d'une superficie de 0.90 ha, est classé en zone 1AU au PLU.

Occupé par des jardins, ce terrain est traversé par un axe de ruissellement rejoignant le Val de Villaines en aval du bourg au droit duquel les constructions sont interdites afin de permettre le libre écoulement des eaux de surface et de minimiser le risque d'inondation pluviale. Il est également concerné par l'aléa « faible » de retrait/gonflement lié au sol argileux, comme sur la totalité de la commune. Ce terrain n'est soumis à aucun risque technologique connu

Objectifs :

- **Structurer une trame paysagère autour du stade et du complexe sportif**
- **Assurer une mixité typologique dans la continuité du tissu bâti**
- **Prise en compte de l'axe de ruissellement**

2.5.1 Principe de composition urbaine

- Un maillage urbain reliant la rue de l'Orme au nord au chemin des Bornes, à l'ouest.
- Des liaisons douces permettant l'accès aux équipements sportifs (Est) à l'allée et l'avenue des Cèdres au sud
- La prise en compte de l'axe de ruissellement.
- l'aménagement de ce secteur doit permettre de structurer une trame paysagère autour de stade et du complexe sportif offrant des vues sur l'église et le grand paysage.

2.5.2 Règles figurant au schéma d'aménagement

Le schéma d'aménagement définit les orientations à prendre en compte afin d'atteindre les objectifs retenus pour le secteur. Ces orientations concernent les principales caractéristiques des accès, des voies, des espaces publics, ainsi que l'implantation des constructions :

- **Accès** - localisation obligatoire : cette indication signifie que la création de l'accès est impératif ainsi que sa localisation. 2 Accès sont localisés sur cette OAP, l'un au nord sur la rue de l'Orme, l'autre au sud-ouest vers le chemin des Bornes, via l'OAP n°5
- **Implantation bâtie à l'alignement (discontinuités possibles)** : cette mention indique que les constructions devront impérativement être implantées à l'alignement des voies de manière discontinue. Les constructions doivent être implantées à l'alignement avec des discontinuités possibles, le long de la voie 03 et la liaison menant à l'avenue des Cèdres et le long des terrains du stade.

- **Espace public** – Emplacement obligatoire : cette indication signifie que la création de l'espace public est impérative ainsi que sa localisation, au croisement des voies V1 et V3.

2.5.3 Orientations programmatiques et typologies

Le secteur est à vocation dominante d'habitat et devra comprendre au minimum 37 logements, dont un peu moins d'un tiers de logements sociaux.

2.5.4 Principes de traitement des espaces publics

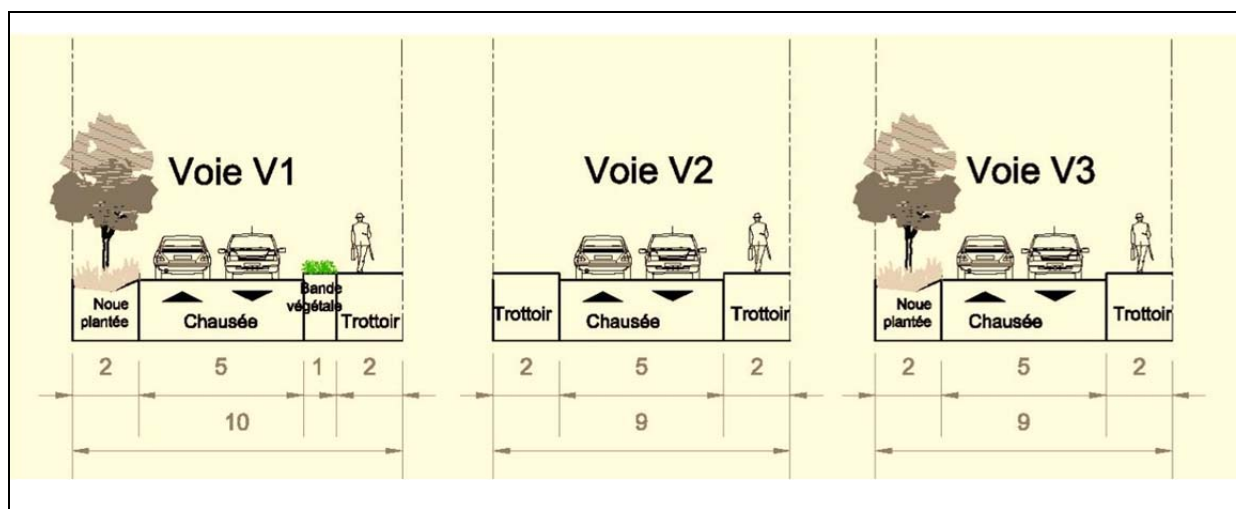
Un espace public accueillant du stationnement doit être impérativement réalisé et implanté à l'intersection des voies 01 et 03.

2.5.5 Orientations paysagères

La préservation et l'aménagement d'espaces verts en connexion avec le complexe sportif est l'un des atouts de l'aménagement de ce secteur.

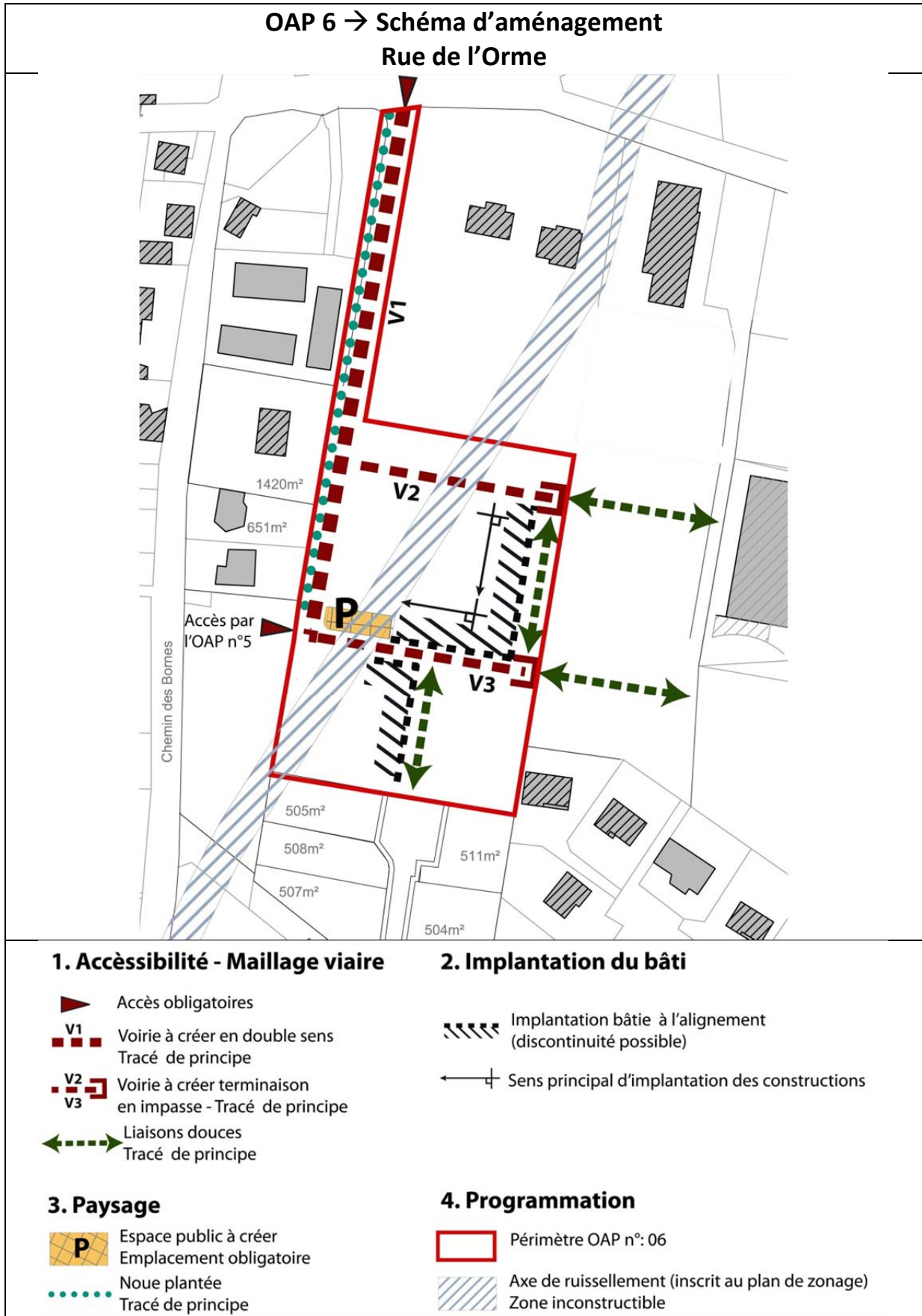
2.5.6 Principales caractéristiques des voies

- **Voie 01** : axe structurant nord - sud du secteur d'OAP 6, elle relie la rue de l'Orme à l'accès provenant du chemin des Bornes. Cette voie intègre une noue plantée, un trottoir et une bande végétalisée, son emprise est de **10 m** de large minimum (tracé de principe)
- **Voie 02** : Voie de desserte interne à l'OAP. Elle comprend un trottoir de part et d'autre de la voie, son emprise est de **9m** minimum (tracé de principe).
- **Voie 03** : Cette voie de desserte est -ouest (au sud du secteur) à une terminaison en impasse. Elle comprend un trottoir et une noue, son emprise est de **9m** minimum (tracé de principe).
- **Liaisons douces** : Plusieurs liaisons douces sont prévues au schéma d'aménagement, cette indication signifie que leurs création est impératives mais que leurs localisations et leurs largeur reste à définir dans le projet opérationnel (trace de principe).



2.5.7 Echancier prévisionnel

L'urbanisation de la zone n'est pas soumise à des contraintes d'échéancier



3 SECTEURS EN PERIPHERIE OU EN EXTENSION URBAINE

3.1 OAP 2 (terrains situés en limite communale, en bordure de la rue des écoles)



Contexte :

L'OAP n°2 est localisée dans le « pavé de Moisselles », en limite de la commune de Moisselles, le long de la rue des écoles, bordée au Nord par le centre hospitalier Roger Prévost. Le secteur d'OAP, d'une superficie de 0.63 ha, est classé en zone UC du PLU. Il est actuellement occupé par des jardins. Ce terrain n'est soumis à aucun risque naturel connu, hormis l'aléa « faible » de retrait/gonflement lié au sol argileux, comme sur la totalité de la commune. Il est toutefois inclus dans la bande de vigilance liée à la présence de la canalisation de gaz qui impose une information au transporteur en cas de projet. Un projet de transfert de ces terrains à la commune de Moisselles est envisagé.

Objectifs :

- **Du fait de son enclavement, entre le centre hospitalier et la commune de Moisselles, cette OAP se réalisera en parallèle avec l'urbanisation des terrains situés à Moisselles.**
- **Les réseaux, notamment les accès devront se faire par Moisselles**

3.1.1 Règles figurant au schéma d'aménagement

Le schéma d'aménagement définit les orientations à prendre en compte afin d'atteindre les objectifs retenus pour le secteur. Ces orientations concernent les principales caractéristiques des accès :

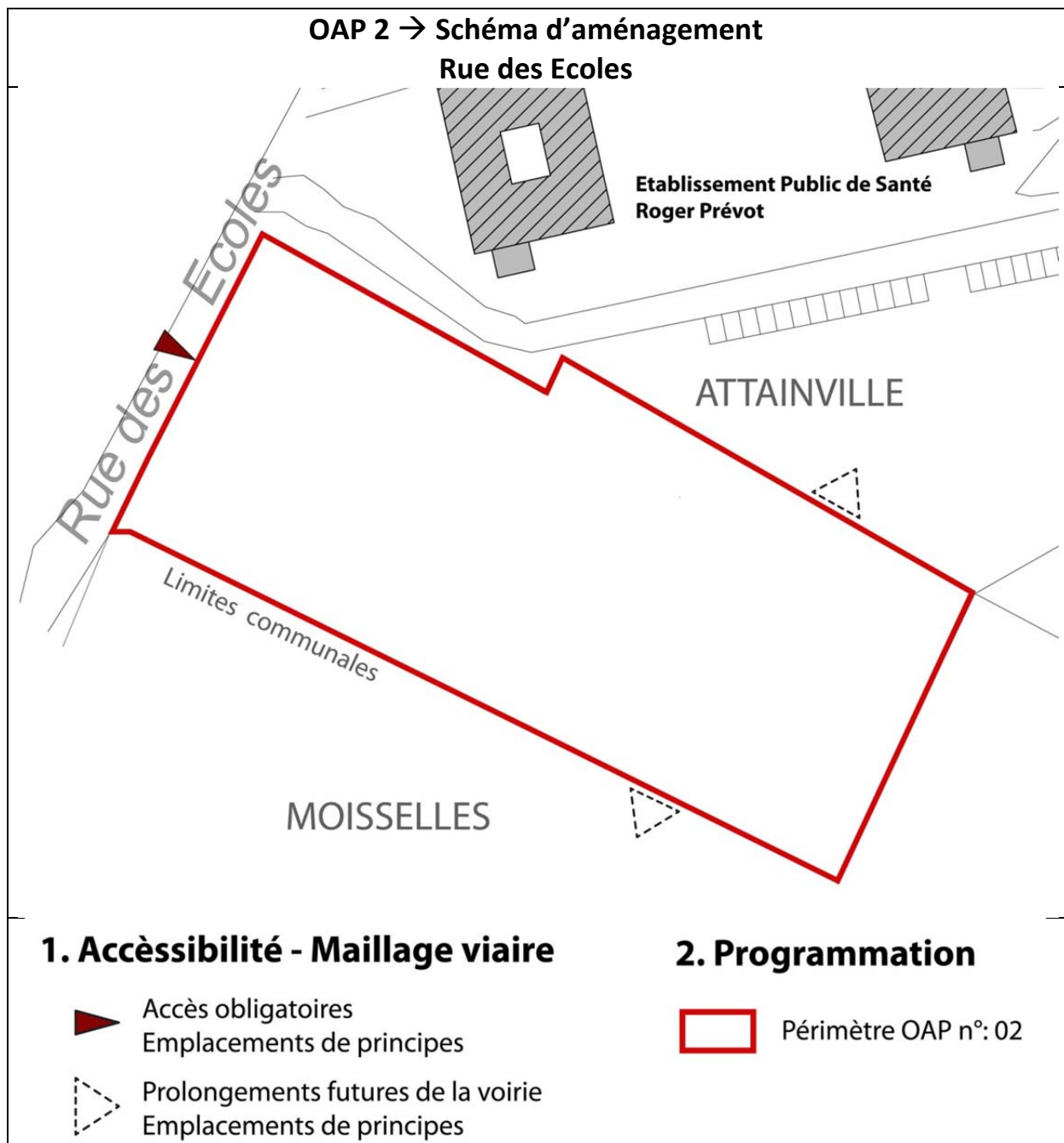
- **Accès** - localisation de principe : cette indication signifie que la création de l'accès est impératif mais que sa localisation précise reste à définir avec le projet opérationnel
- **Prolongements futurs de la voirie** – localisation de principe : cette indication signifie qu'à terme, il pourra être envisagé la création d'autres accès mais que leur localisation et leur nombre restent à définir avec le projet opérationnel.

3.1.2 Orientations programmatiques et typologies

Le secteur est à vocation dominante d'habitat et devra comprendre au minimum 10 logements.

3.1.3 Echancier prévisionnel

L'urbanisation de la zone n'est pas soumise à des contraintes d'échéancier, elle se fera en parallèle avec l'urbanisation des terrains situés au sud sur la commune de Moisselles



3.2 OAP 7 (terrains situés le long de la rue du Goulot)



Contexte :

L'OAP n°7 est localisé au nord du centre bourg, de part et d'autre de la rue du Goulot. Le terrain, d'une superficie de 0.69 ha, est classé en zone 1AU au PLU. Il est actuellement occupé par une friche végétale.

Ce terrain, situé en hauteur de part et d'autre de l'axe d'écoulement principal du Val de Villaines, n'est pas directement concerné par les phénomènes de ruissellement. Il est toutefois concerné par l'aléa « faible » de retrait/gonflement lié au sol argileux, comme sur la totalité de la commune. Ce terrain n'est soumis à aucun risque technologique connu.

Ce Secteur est impacté par un axe de ruissellement au niveau de la rue du Goulot rejoignant le Val de Villaines et traversant le bourg. La zone est par ailleurs entièrement incluse dans la zone affectée par le bruit liée à la proximité de la Francilienne où la mise en œuvre de mesures d'isolation acoustique est nécessaire pour protéger les populations des effets liés aux nuisances. La rue du Goulot constitue un axe de passage pour les engins agricole et axe de ruissellement. La partie des terrains située à l'Est de la rue du Goulot présente un dénivelé par rapport à la rue du Goulot.

Objectifs :

- **Assurer une mixité typologique tout en s'inscrivant dans la continuité bâtie**
- **Assurer la gestion du dénivelé sur la partie est**
- **Maintenir la fonction de passage des engins agricoles de la rue du Goulot**
- **Structurer un espace collectif qualitatif**
- **Prise en compte de l'axe de ruissellement**

3.2.1 Principe de composition urbaine

Le schéma d'aménagement définit les orientations à prendre en compte afin d'atteindre les objectifs retenus pour le secteur. Ces orientations concernent les principales caractéristiques des accès, des espaces publics, ainsi que l'implantation des constructions :

- L'urbanisation sera constituée autour de 2 espaces collectifs dans la continuité des accès aux terrains, de part et d'autres de la rue du Goulot
- La préservation des boisements existants : Le secteur « rue de Goulot » s'inscrit dans une zone boisée avec un fort dénivelé sur la partie Est.
- Implantation des constructions en retrait par rapport à la rue du Goulot, identifiée comme axe de ruissellement

3.2.2 Règles figurant au schéma d'aménagement

Le schéma d'aménagement définit les orientations à prendre en compte afin d'atteindre les objectifs retenus pour le secteur. Ces orientations concernent les principales caractéristiques des accès, des voies et des espaces publics, ainsi que l'implantation des constructions :

- **Accès** - localisation de principe : cette indication signifie que la création de l'accès est impératif mais que sa localisation précise reste à définir avec le projet opérationnel. 2 Accès sont prévus sur les 2 parties du terrain de part et d'autre de la rue du Goulot.

- **Largeur de voie** – Largeur de principe : La largeur de la rue du Goulot est portée à environ 7.5m. Cette cote comprend la rue et le cheminement piéton afin de préserver la largeur actuelle de la rue du Goulot pour la circulation des engins agricoles.
- **Implantation bâtie en retrait (avec discontinuités possibles)** : Cette mention indique que les constructions devront impérativement être implantées en retrait des voies et y présenter un front bâti discontinu.
- **Espace public** – Emplacement de principe : cette indication signifie que la création de l'espace public est impératif mais que sa localisation précise reste à définir avec le projet opérationnel.

3.2.3 Orientations programmatiques et typologies

Le secteur est à vocation dominante d'habitat et devra comprendre au minimum 30 logements, dont un peu moins d'un tiers de logements sociaux.

3.2.4 Principes de traitement des espaces publics

Un espace public largement planté d'une dimension minimale de **500m²** doit être réalisé à l'est de la rue du Goulot (Espace E1 au schéma d'aménagement), il intègre des places de stationnements largement paysagés à raison d'un arbre de haute tige pour deux places de stationnement.

Un second espace public à dominante minérale est prévu à l'Ouest (Espace E2 au schéma d'aménagement).

3.2.5 Orientations paysagères

Sur le secteur de l'OAP 7, la majorité des arbres existants hors des emprises constructibles doivent être conservés

3.2.6 Echancier prévisionnel

L'urbanisation de la zone n'est pas soumise à des contraintes d'échancier

OAP 7 → Schéma d'aménagement Rue du Goulot



1. Accessibilité - Maillage viaire

Accès obligatoires - localisation de principe

2. Implantation du bâti

Implantation bâtie en retrait (discontinuité possible)

Sens principal d'implantation des constructions

Largeur de voie
7.5m

3. Paysage

Espace privé à dominante minéral à créer
Emplacement de principe

Alignement d'arbres à créer

4. Programmation

Périmètre OAP n°: 06

Axe de ruissellement (inscrit au plan de zonage)
Zone inconstructible