

Département du VAL D'OISE
Commune d'ATTAINVILLE

PLAN LOCAL D'URBANISME

PIÈCE N°4 : ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



Révision du PLU
Document arrêté le :

Document approuvé le :

Ensemble, participons à l'aménagement du territoire

IngESPACES



Urbanisme, Environnement, Déplacements

PRÉAMBULE

L'article L.151-6 du Code de l'Urbanisme dispose que « les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements ».

Ainsi, le présent document expose les orientations d'aménagement et de programmation retenues dans le cadre de la révision du PLU de la commune d'Attainville.

Deux types d'Orientations d'Aménagement et de Programmation ont été réalisés :

→ **Les OAP « thématiques »**

Elles concernent toutes les demandes d'autorisation d'urbanisme sur la totalité du territoire. Les demandes déposées doivent intégrer au préalable les principes développés dans les OAP thématiques. Les projets s'efforceront de démontrer leur compatibilité avec l'ensemble des principes et objectifs globaux ici développés. Les exemples et illustrations ont pour objectif de guider les porteurs de projets et de détailler les différents outils ou solutions techniques pouvant être mobilisés pour atteindre les objectifs fixés.

→ **Les OAP « sectorielles spatialisées »**

Elles portent sur des secteurs délimités précisément au règlement graphique. Lorsqu'une demande d'autorisation d'urbanisme se situe dans un de ces secteurs, on se référera au schéma le concernant. Celui-ci précisera les objectifs à atteindre et les principes à respecter en matière d'aménagement et de programmation.

Les opérations de construction ou d'aménagement décidées dans ces secteurs doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement, c'est-à-dire qu'elles doivent être respectées dans l'esprit et non à la lettre.

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

SOMMAIRE

<u>I. ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) THÉMATIQUE POUR LA PRISE EN COMPTE DU DÉVELOPPEMENT DURABLE DANS LA MISE EN OEUVRE DE PROJETS URBAINS ET DE CONSTRUCTIONS</u>	7
A. LES ESPACES NATURELS ET LE PAYSAGE	7
B. L'ÉCO-GESTION ET L'ÉCO-CONSTRUCTION	7
C. LE CONFORT ET LA SANTÉ	11
<u>II. ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SUR DES SECTEURS PARTICULIERS</u>	15
A. SECTEUR 1 « CHEMIN DE VIARMES »	15
B. SECTEUR 2 « RUE DES ÉCOLES »	17
C. SECTEUR 3 « RUE DE MOISSELLES »	19
D. SECTEUR 4 « CHEMIN DES SABLONS »	21
E. SECTEUR 5 « CHEMIN DES BORNES »	23
F. SECTEUR 6 « RUE DE L'ORME »	25
G. SECTEUR 7 « RUE DE L'ORME NORD »	27
H. SECTEUR 8 « ZONE D'ACTIVITES ECONOMIQUES »	30

I. ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) THÉMATIQUE POUR LA PRISE EN COMPTE DU DÉVELOPPEMENT DURABLE DANS LA MISE EN OEUVRE DE PROJETS URBAINS ET DE CONSTRUCTIONS

Des dispositions générales en matière de développement durable sont définies dans ce chapitre. Elles concernent l'ensemble du territoire d'Attainville, que ce soit à l'échelle des OAP sectorielles spatialisées définies aux chapitres suivants, à l'échelle de l'opération urbaine comme à l'échelle de la construction.

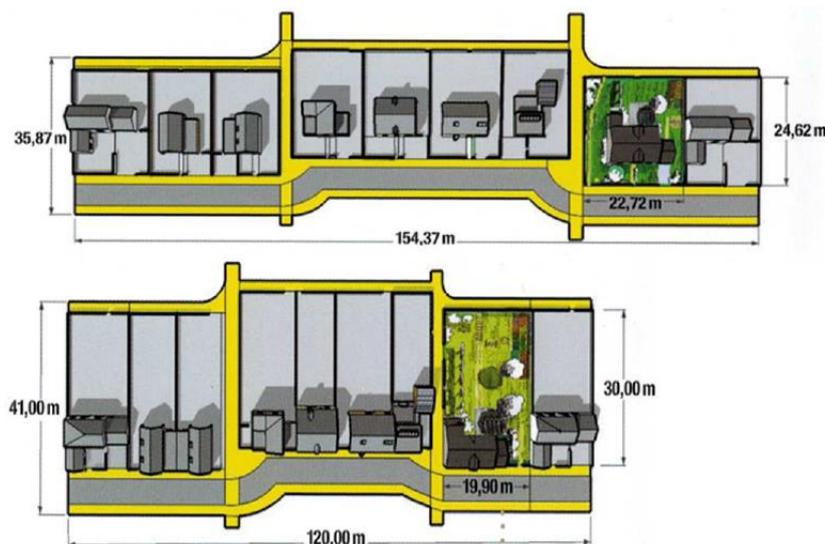
A. LES ESPACES NATURELS ET LE PAYSAGE

- Respecter le plus possible la topographie naturelle des lieux et le patrimoine bâti et végétal existant
- Adapter le projet aux plantations existantes
- Paysager et planter les espaces délaissés
- Choisir des essences locales pour les plantations (voir la liste dans le règlement du PLU)
- Limiter l'utilisation des produits phytosanitaires et assurer une gestion différenciée des espaces verts en fonction de la nature du sol, du relief... : préférer parfois une prairie fleurie plutôt qu'un gazon classique (facilité d'entretien)

B. L'ÉCO-GESTION ET L'ÉCO-CONSTRUCTION

Dans leur réalisation, les nouveaux projets urbains et de constructions devront s'inspirer des principes d'écogestion et d'écoconstruction ci-dessous :

- **Economiser le foncier, les réseaux et l'énergie :**
 - Limiter la largeur de la parcelle sur rue en s'adaptant notamment au contexte (urbain, rural).
 - Rechercher une implantation bâtie de part et d'autre des voies de desserte (pas d'un seul côté de la voie).



Ci-dessus : illustration schématique d'une économie de voie par une réflexion sur la largeur de parcelle sans impacter le cadre de vie (CAUE 53).

- **Réduire la consommation d'énergie** (bâtiment, mobilier urbain...)

- **Favoriser l'utilisation des énergies renouvelables** pour le chauffage, l'eau chaude sanitaire et l'électricité (capteurs solaires, panneaux photovoltaïques, énergies provenant de la biomasse...).
- **Réduire la consommation d'eau** en choisissant des équipements sanitaires économes et performants (toilettes avec double réservoir, robinetterie avec réglage thermostatique, utilisation de l'eau pluviale pour alimenter les chasses d'eau...).
- **Traiter le rejet des eaux de ruissellement et adopter une gestion alternative des eaux pluviales :**
 - Limiter les surfaces imperméabilisées :
 - Chercher à optimiser le tracé et à adapter le profil des voies (largeur) selon l'usage,
 - Penser (si possible) le bouclage des futures opérations de manière à éviter les places de retournement (très surfaciques),
 - Limiter le recul de la construction par rapport à la voie, les espaces situés entre la limite d'emprise publique et la maison étant généralement fortement minéralisés.
 - Dans la mesure du possible, suivre les courbes de niveau dans le tracé des voies pour ne pas accélérer le ruissellement.
 - Choisir, selon l'usage et la fréquentation des lieux, des revêtements en partie perméable pour le stationnement ou les cheminements piétons par exemple (stabilisé, pavés avec joints filtrants, dalles gazon, mélange terre / pierre...).
 - Privilégier une prise en charge des eaux pluviales par des dispositifs paysagers d'hydraulique douce (noues, bassins paysagers...).
 - Réinterroger l'usage de certains espaces imperméabilisés et leur capacité à accueillir du végétal (plantations, jardinières...)
 - En complément, prévoir des dispositifs de stockage des eaux pluviales en vue de leur réutilisation (arrosage, entretien des espaces collectifs...).

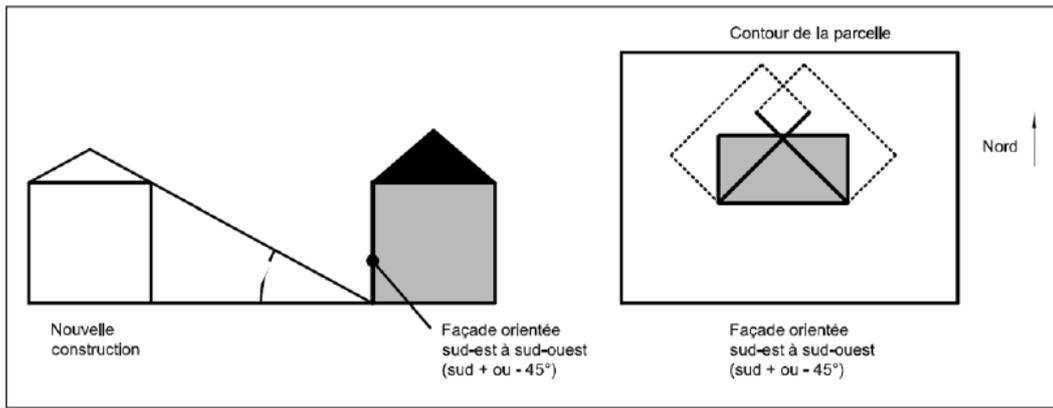
Objectifs de désimperméabilisation des sols

Pour les agrandissements ou extensions des constructions existantes sur des parcelles dont la superficie est supérieure ou égale à 1200 m², il convient de tendre vers la déconnexion des pluies courantes pour les parties imperméabilisées existantes et nouvelles.

Pour les agrandissements ou extensions des constructions existantes sur des parcelles dont la superficie est inférieure à 1200 m², la déconnexion des pluies courantes pourra dans un premier temps être réalisée pour les nouvelles imperméabilisations créées uniquement.

Sur les secteurs soumis à OAP déjà bâtis, un objectif de réduction de l'imperméabilisation de 10 à 15% est imposé.

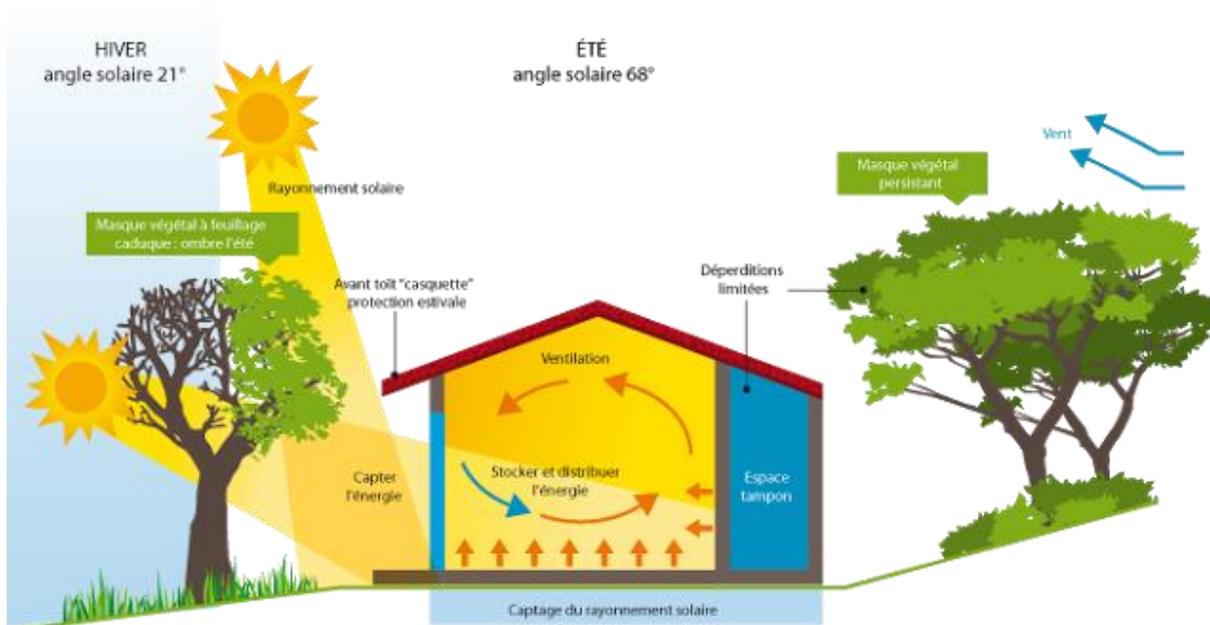
- **Favoriser le tri des déchets** sur le chantier et sur l'ensemble du projet (prévoir des emplacements spécifiques, dispositifs permettant le compost des déchets verts et des ordures ménagères, gérer les déchets industriels lors des travaux).
- **Favoriser les principes de l'habitat bioclimatique** pour les nouvelles constructions afin de préserver les ressources énergétiques, de diminuer les émissions de gaz à effet de serre et d'améliorer le confort des habitants :
 - **Penser l'implantation du bâtiment en fonction de l'environnement immédiat** pour profiter du solaire passif sans impacter outre mesure l'accès au soleil des riverains :
 - Appréhender les ombrages générés depuis les espaces riverains (bâtiments, végétaux...)
 - Anticiper les prospects induits par le projet de construction sur les parcelles voisines



Ci-dessus à droite : prise en compte du prospect généré par une construction nouvelle
 Ci-dessus à gauche : Orientation Sud d'une façade (+ ou - 45°)

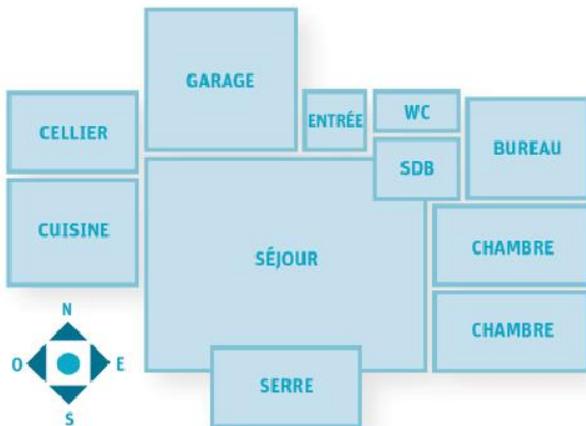
○ **Lutter contre les effets indésirables (surchauffe, éblouissement, vent...)** :

- Se protéger des rayons rasants du soleil couchant en limitant les ouvertures à l'Ouest, en privilégier des espèces arborescentes à feuilles caduques à proximité des bâtiments pour laisser passer les rayons du soleil en hiver et protéger les façades en été,
- Se protéger des vents dominants : plantation de végétaux coupe-vent, limitation des ouvertures face aux vents, utilisation du bâti comme protection (sur la terrasse par exemple).



Source : eRT2012

Disposition optimale des pièces en fonction de l'orientation



Habitation bioclimatique :
 - Concevoir une maison compacte (limiter les surfaces en contact avec l'extérieur)
 - Maximiser les apports solaires tout en s'en protégeant l'été (Agencer les espaces de vie en fonction des besoins : pièces de vie au Sud et pièces non chauffées au Nord).

Source : Guide de l'écoconstruction, ADEME

- **Accorder une place importante aux espaces boisés ou végétalisés** afin de bénéficier d'une régulation naturelle de la température et ainsi de limiter le recours à la climatisation pour les particuliers.
 - **privilégier des matériaux à forte inertie** (par exemple matériaux à base d'argile, fibre de bois, de chanvre, cellulose, liège,...) qui permettent de stocker la chaleur ou la fraîcheur en freinant ainsi les variations de température au sein du logement.
 - **choisir la bonne technique d'isolation** (intérieur, extérieur ou bien répartie) : pour le neuf, privilégier l'isolation extérieure, et pour l'ancien, l'isolation par l'intérieur, en particulier si le bâti présente un intérêt architectural remarquable.
 - **Privilégier un isolant naturel biosourcé et performant** (laine de chanvre, laine de bois...).
- Pour réduire l'impact de la construction sur l'environnement, les matériaux utilisés doivent présenter une énergie grise faible, l'énergie grise étant l'énergie consommée pendant le cycle de vie des matériaux. Pour effectuer un choix, la base de données INIES (Inventaire des Impacts Environnementaux et Sanitaires) permet de comparer différents matériaux suivant des critères tels que l'impact environnemental, le maintien des performances dans le temps, l'inertie, la durée de vie et la contribution au confort et à la santé.

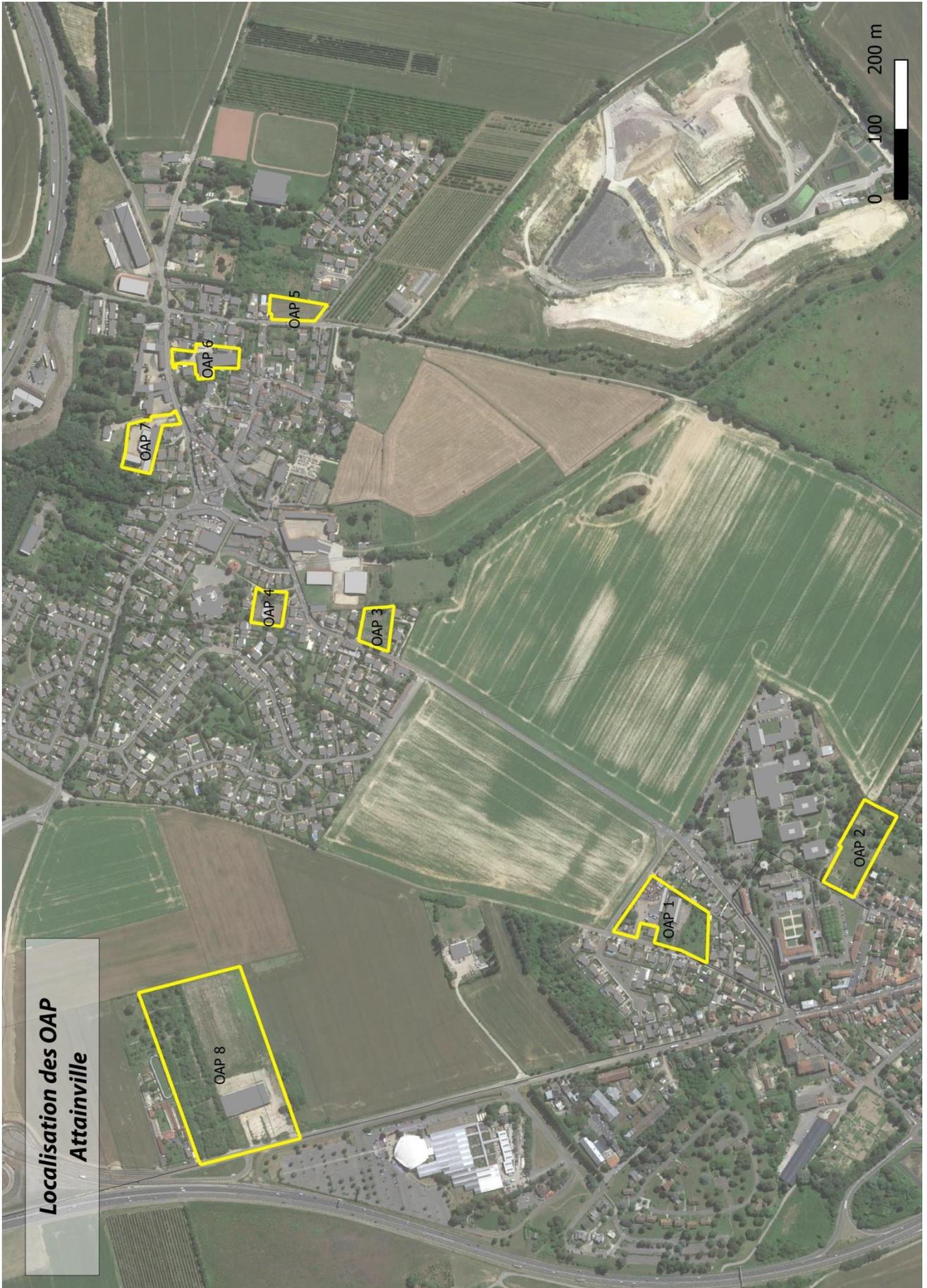
MATÉRIAU	Conductivité thermique (en W/m.K)	Résistance thermique R pour une épaisseur de 10 cm (en m ² .K/W)	Energie grise (en kWh/m ³)
Laine de bois	0,042	2,4	12
Laine de chanvre	0,039	2,6	40
Laine de lin	0,037	2,7	40
Ouate de cellulose (vrac)	0,035 à 0,04	2,8 à 2,5	50
Laine de mouton	0,035 à 0,045	2,8 à 2,2	50
Liège expansé	0,032 à 0,045	3,1 à 2,2	450

Source : Guide de l'éco-construction, ADEME

- **installer de bons vitrages et de bonnes menuiseries** permettant de bénéficier des apports solaires tout en protégeant contre les agressions extérieures (bruit, vent, poussières...).
- **choisir une ventilation adaptée** permettant d'assurer les conditions sanitaires pour la qualité de l'air tout en limitant les pertes de chaleurs (VMC double flux...).

C. LE CONFORT ET LA SANTÉ

- **Favoriser le confort acoustique :**
 - **Contrôler et planifier l'activité des chantiers.**
 - **Limiter le bruit des transports** (par exemple, optimiser les flux de trafic par des aménagements urbains favorisant la limitation de vitesse)
 - **Protéger l'habitat contre le bruit :**
 - Utiliser une isolation performante
 - Utiliser le végétal comme écran ou paroi absorbante
 - Éloigner les pièces principales des sources de bruit
 - Éviter les toitures légères (bruit de la pluie)
- **Favoriser le confort visuel :**
 - Privilégier l'éclairage naturel (baies vitrées, orientation/exposition, couleurs de revêtement diffusant...)
 - Limiter les risques d'éblouissement (éviter les toitures ou façades métalliques)
- **Favoriser le confort olfactif :**
 - Etudier l'emplacement et l'aération des locaux de déchets
 - Etudier l'emplacement des bassins de rétention.
- **Eviter l'implantation de végétation allergisante à proximité des constructions et privilégier les espèces arborescentes à feuilles caduques à proximité des bâtiments pour laisser passer les rayons du soleil en hiver et protéger la façade en été.**



Programmation de logements sur les différents secteurs

Programmation		Surface (m ²)	Densité maximale (lgt/ha)	Nombre maximal de logements
OAP en densification	OAP 1 Chemin de Viarmes	8 656	30	25
	OAP 3 Rue de Moisselles	2 374	20	4
	OAP 4 Chemin des sablons	2 163	15	3
	OAP 5 chemin des bornes	2 182	20	4
	OAP 6 ancienne activité au Sud de la rue de l'Orme	2 966	35	10
	OAP 7 - anciens hangars au Nord de la rue de l'Orme	3 466	15	6
Total densification				52
OAP en extension	OAP 2 rue des écoles	6 718	15	10
Total extension				10
TOTAL			-	62

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION
Secteur 1 «Chemin de Viarmes»



- | | | | |
|---|--|---|--|
|  | Secteur soumis aux Orientations d'Aménagement et de Programmation |  | Sens principal d'implantation des constructions |
|  | Aménager des entrées / sorties sécurisées au secteur (localisation de principe) |  | Réaliser un espace public (localisation de principe) |
|  | Concevoir une voie de desserte en double sens (localisation de principe) selon les principes de la zone de rencontre |  | Aménager un espace vert paysagé |
|  | Réaliser un cheminement piéton |  | Réaliser une insertion paysagère, d'essences locales, vis-à-vis des constructions existantes |

II. ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SUR DES SECTEURS PARTICULIERS

A. Secteur 1 « Chemin de Viarmes »

1. Localisation du secteur

Le secteur 1 « Chemin de Viarmes » est localisé dans le « pavé de Moisselles » au contact du plateau agricole, entre la rue de Viarmes et la rue des Hyaumes. Le terrain, d'une superficie de 0,87 ha, est actuellement occupé par 2 entrepôts en friches (ancien abattoir et stockage divers). 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.

2. Orientations d'aménagement

L'urbanisation de cet espace se fera par le biais d'une seule opération d'aménagement d'ensemble afin de réaliser un aménagement cohérent. Par ailleurs, plusieurs orientations détaillées ci-après sont à respecter (dont certaines figurent sur le plan joint).

Prendre en compte les principes du développement durable par le respect des orientations définies au chapitre I. du présent document.

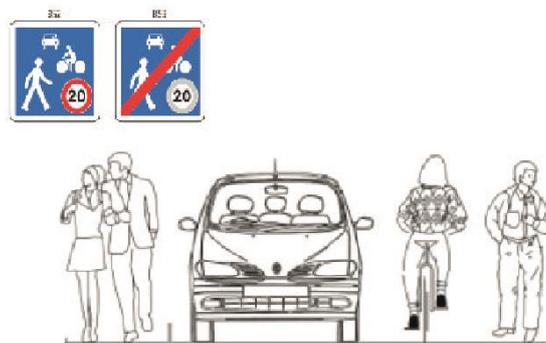
Favoriser la qualité de l'insertion architecturale et urbaine :

- Démolir l'ensemble des constructions existantes sur le secteur.
- Aménager un espace public au sein de l'opération (localisation de principe sur le schéma ci-contre).
- Respecter le sens principal d'implantation des constructions reporté sur le schéma ci-contre.

Assurer une accessibilité avec des déplacements simples :

- Le secteur est bordé par le chemin de Viarmes et la rue des Hyaumes. Une entrée devra être créée depuis le chemin de Viarmes et une entrée/sortie sécurisée doit être aménagée au droit de la rue des Hyaumes (localisation de principe sur le schéma ci-contre).
- Concevoir une unique voie de desserte principale à sens unique ou à double sens selon les principes d'une zone de rencontre (limitée à 20 km/h) donnant ainsi priorité aux cyclistes et piétons afin de renforcer les circulations douces sur le territoire communale.
- Réaliser un cheminement piéton au droit du chemin de Viarmes.

Zone de rencontre



Concevoir une insertion paysagère et écologique :

- Aménager un espace vert paysagé sur la frange Nord de l'opération, le long de la rue des Hyaumes. Cet espace devra être composé de plantation d'essences locales, d'une strate arbustive et d'une strate arborée.
- Concilier la biodiversité avec le développement de l'habitat et privilégier des clôtures poreuses pour la biodiversité composées de haies végétales, doublées ou non de grillage discret pour ne pas entraver les déplacements de la petite faune. Des passages pour la petite faune doivent être aménagés en bas des clôtures, notamment dans les coins. Un simple trou de 15 cm par 15 cm permet le passage de la plupart des animaux.
- Réaliser une insertion paysagère d'essences locales vis-à-vis des constructions existantes.

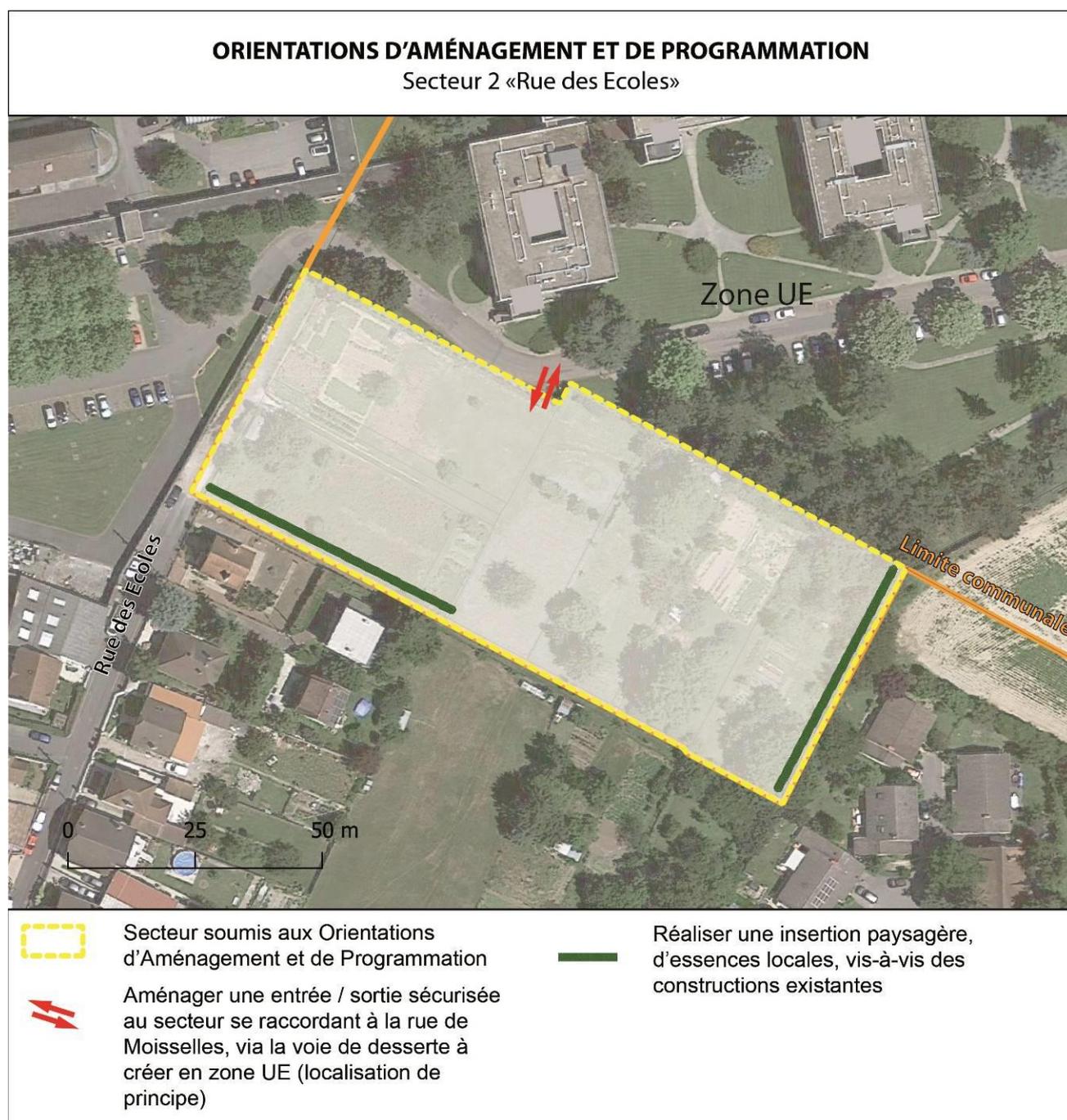
3. Programmation

Pour toute opération de construction sur le secteur, une densité maximale d'environ 30 logements par hectare doit être respectée (soit la construction d'environ 25 logements sur l'ensemble du secteur).

B. Secteur 2 « rue des Ecoles »

1. Localisation du secteur

Le secteur n°2, d'une superficie de 0,67 ha, est localisé 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 est actuellement occupé par des jardins. Ce terrain 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.



2. Orientations d'aménagement

L'urbanisation de cet espace se fera par le biais d'une seule opération d'aménagement d'ensemble afin de réaliser un aménagement cohérent. Par ailleurs, plusieurs orientations détaillées ci-après sont à respecter (dont certaines figurent sur le plan joint).

Prendre en compte les principes du développement durable par le respect des orientations définies au chapitre I. du présent document.

Assurer une accessibilité avec des déplacements simples :

- Le secteur est bordé par la rue des Ecoles, située sur la commune voisine de Moisselles. Aucun accès automobile à ce secteur ne devra se faire à partir de cette voie.
- La desserte du secteur s'effectuera par la rue de Moisselles, via une voie à créer au sein de la zone UE (site de l'hôpital).

Concevoir une insertion paysagère et écologique :

- Concilier la biodiversité avec le développement de l'habitat et privilégier des clôtures poreuses pour la biodiversité composées de haies végétales, doublées ou non de grillage discret pour ne pas entraver les déplacements de la petite faune. Des passages pour la petite faune doivent être aménagés en bas des clôtures, notamment dans les coins. Un simple trou de 15 cm par 15 cm permet le passage de la plupart des animaux.
- Réaliser une insertion paysagère d'essences locales vis-à-vis des constructions existantes.

3. Programmation

Pour toute opération de construction sur le secteur, une densité maximale d'environ 15 logements par hectare doit être respectée (soit la construction d'environ 10 logements sur l'ensemble du secteur).

4. Echancier prévisionnel

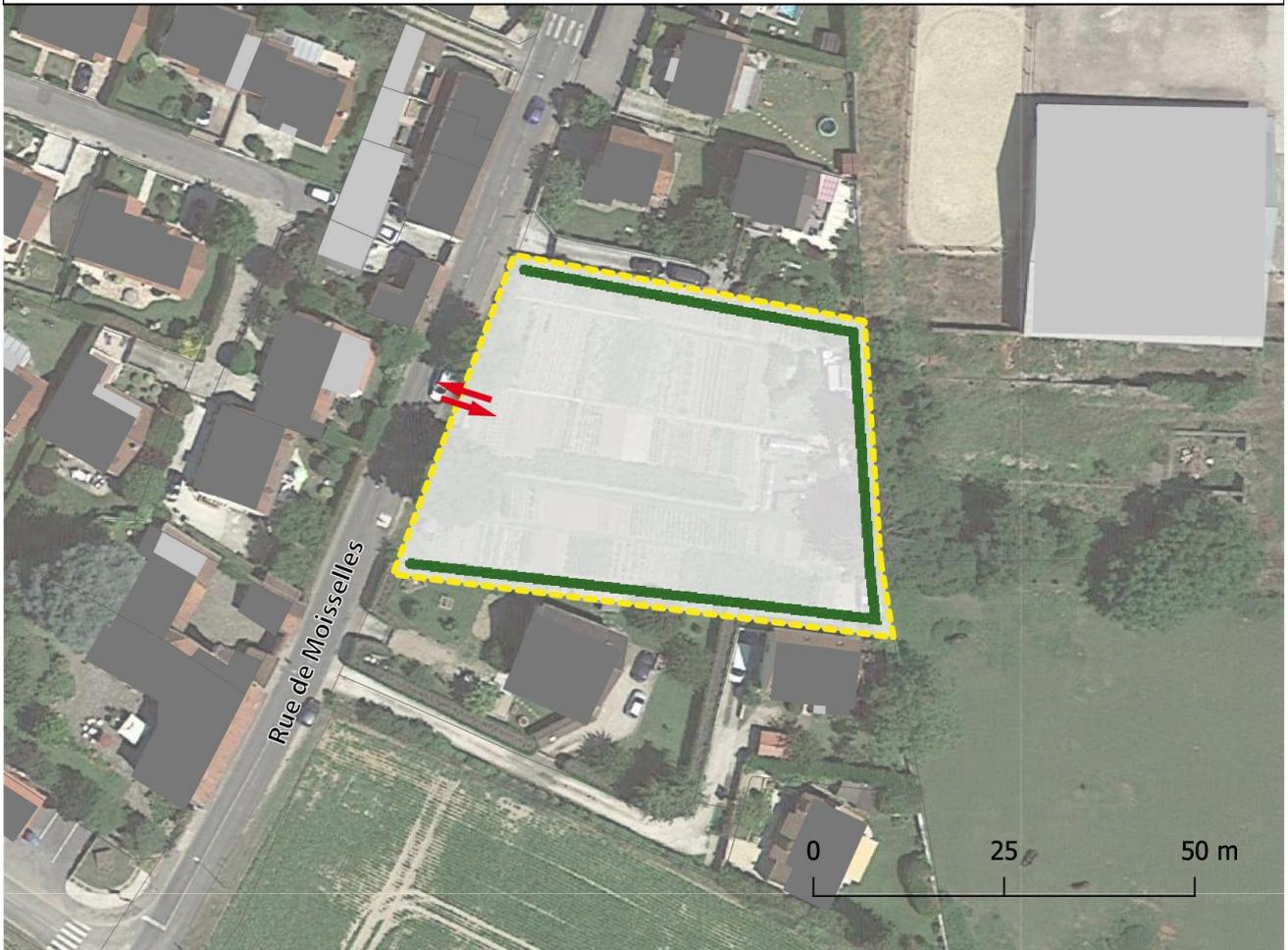
L'urbanisation de la zone devra se faire obligatoirement concomitamment à l'aménagement du site de l'hôpital, classé en zone UE, et au sein duquel le règlement du PLU impose la réalisation d'une voie se raccordant à la rue de Moisselles.

C. Secteur 3 « rue de Moisselles »

1. Localisation du secteur

Le secteur n°3, d'une superficie de 0,24 ha, se situe le long de la rue de Moisselles, à proximité de l'entrée de bourg sud. Ce terrain est actuellement occupé par des jardins.

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION
Secteur 3 «Rue de Moisselles»



Secteur soumis aux Orientations d'Aménagement et de Programmation



Aménager un seul accès automobile sécurisé assurant la desserte des constructions



Réaliser une insertion paysagère, d'essences locales, vis-à-vis des constructions existantes

2. Orientations d'aménagement

L'urbanisation de cet espace se fera par le biais d'une seule opération d'aménagement d'ensemble afin de réaliser un aménagement cohérent. Par ailleurs, plusieurs orientations détaillées ci-après sont à respecter (dont certaines figurent sur le plan joint).

Prendre en compte les principes du développement durable par le respect des orientations définies au chapitre I. du présent document.

Assurer une accessibilité avec des déplacements simples :

- Le secteur est structuré à ses abords par la rue de Moisselles. Un seul accès automobile sécurisé au secteur se fera donc à partir de cette rue. Cet accès permettra d'assurer la desserte des constructions.

Concevoir une insertion paysagère et écologique :

- Concilier la biodiversité avec le développement de l'habitat et privilégier des clôtures poreuses pour la biodiversité composées de haies végétales, doublées ou non de grillage discret pour ne pas entraver les déplacements de la petite faune. Des passages pour la petite faune doivent être aménagés en bas des clôtures, notamment dans les coins. Un simple trou de 15 cm par 15 cm permet le passage de la plupart des animaux.
- Réaliser une insertion paysagère d'essences locales vis-à-vis des constructions existantes.

3. Programmation

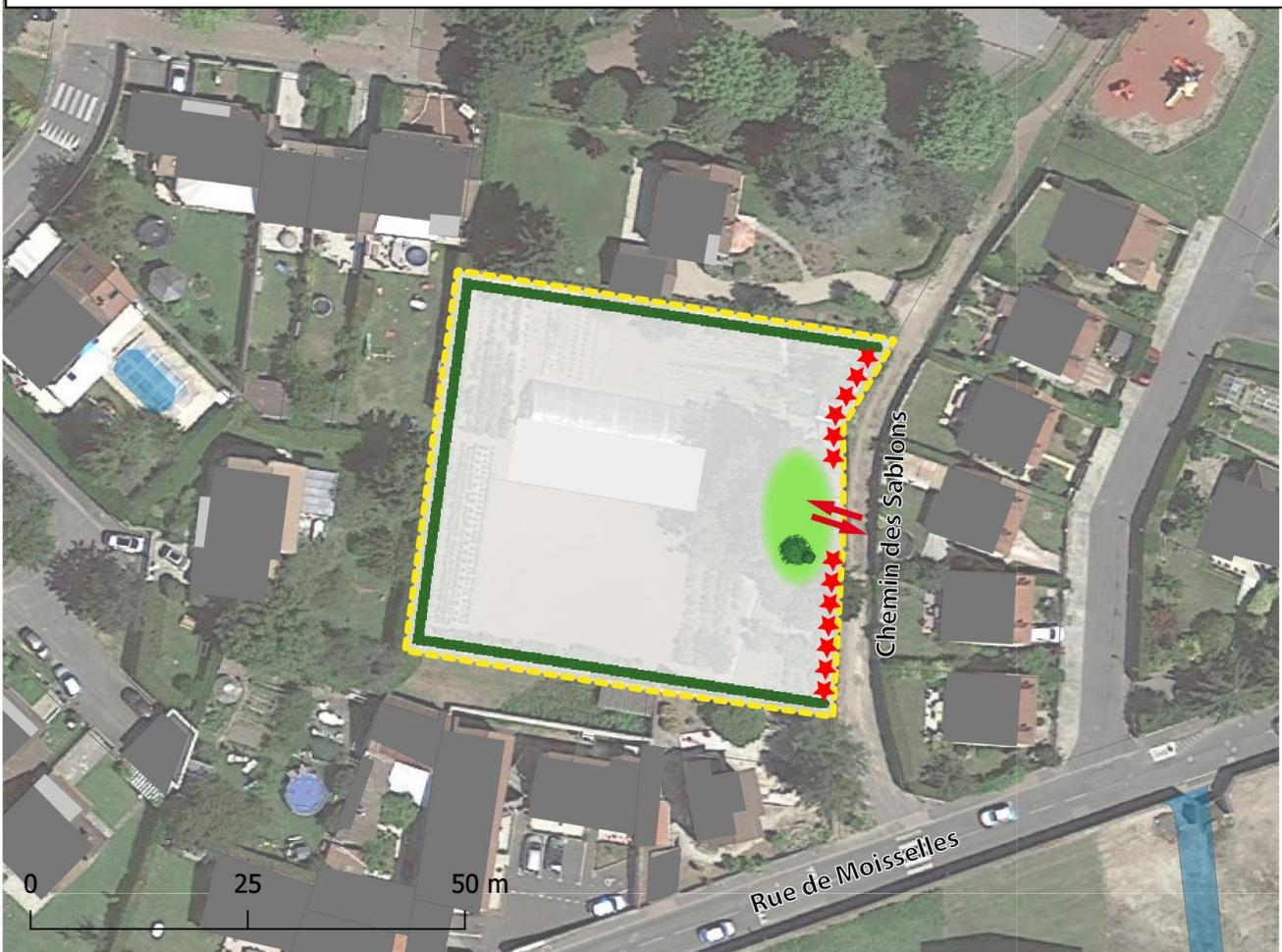
Pour toute opération de construction sur le secteur, une densité maximale d'environ 20 logements par hectare doit être respectée (soit la construction d'environ 4 logements sur l'ensemble du secteur).

D. Secteur 4 « Chemin des Sablons »

1. Localisation du secteur

Le secteur n°4, d'une superficie de 0,21 ha, est localisé dans le centre bourg le long du chemin des Sablons. Le terrain, délimité par un mur en pierre, lui confère une identité particulière. Il est actuellement occupé des jardins. Ce terrain présente un dénivelé important par rapport au chemin des sablons, son urbanisation doit donc tenir compte de cette contrainte.

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION
Secteur 4 «Chemin des Sablons»



	Secteur soumis aux Orientations d'Aménagement et de Programmation		Préserver le mur en pierre existant
	Aménager un seul accès automobile sécurisé assurant la desserte des constructions		Réaliser une insertion paysagère, d'essences locales, vis-à-vis des constructions existantes
	Créer un espace de desserte et de stationnement paysagé		

2. Orientations d'aménagement

L'urbanisation de cet espace se fera par le biais d'une seule opération d'aménagement d'ensemble afin de réaliser un aménagement cohérent. Par ailleurs, plusieurs orientations détaillées ci-après sont à respecter (dont certaines figurent sur le plan joint).

Prendre en compte les principes du développement durable par le respect des orientations définies au chapitre I. du présent document.

Favoriser la qualité de l'insertion architecturale et urbaine :

- Démolir l'ensemble des constructions existantes sur le secteur.
- Préserver le mur en pierre existant situé le long du chemin des Sablons.

Assurer une accessibilité avec des déplacements simples :

- Le secteur est bordé par le chemin des Sablons. Un seul accès automobile sécurisé à ce secteur se fera donc à partir de cette voie.
- Réaliser un traitement urbain du chemin des Sablons et le raccorder aux réseaux actuellement présents sur la rue de Moisselles
- Créer un espace de desserte et de stationnement paysagé à l'entrée du secteur.

Concevoir une insertion paysagère et écologique :

- Concilier la biodiversité avec le développement de l'habitat et privilégier des clôtures poreuses pour la biodiversité composées de haies végétales, doublées ou non de grillage discret pour ne pas entraver les déplacements de la petite faune. Des passages pour la petite faune doivent être aménagés en bas des clôtures, notamment dans les coins. Un simple trou de 15 cm par 15 cm permet le passage de la plupart des animaux.
- Réaliser une insertion paysagère d'essences locales vis-à-vis des constructions existantes.

Prévoir des réseaux suffisants pour répondre aux besoins des futurs occupants.

3. Programmation

Pour toute opération de construction sur le secteur, une densité maximale d'environ 15 logements par hectare doit être respectée (soit la construction d'environ 3 logements sur l'ensemble du secteur).

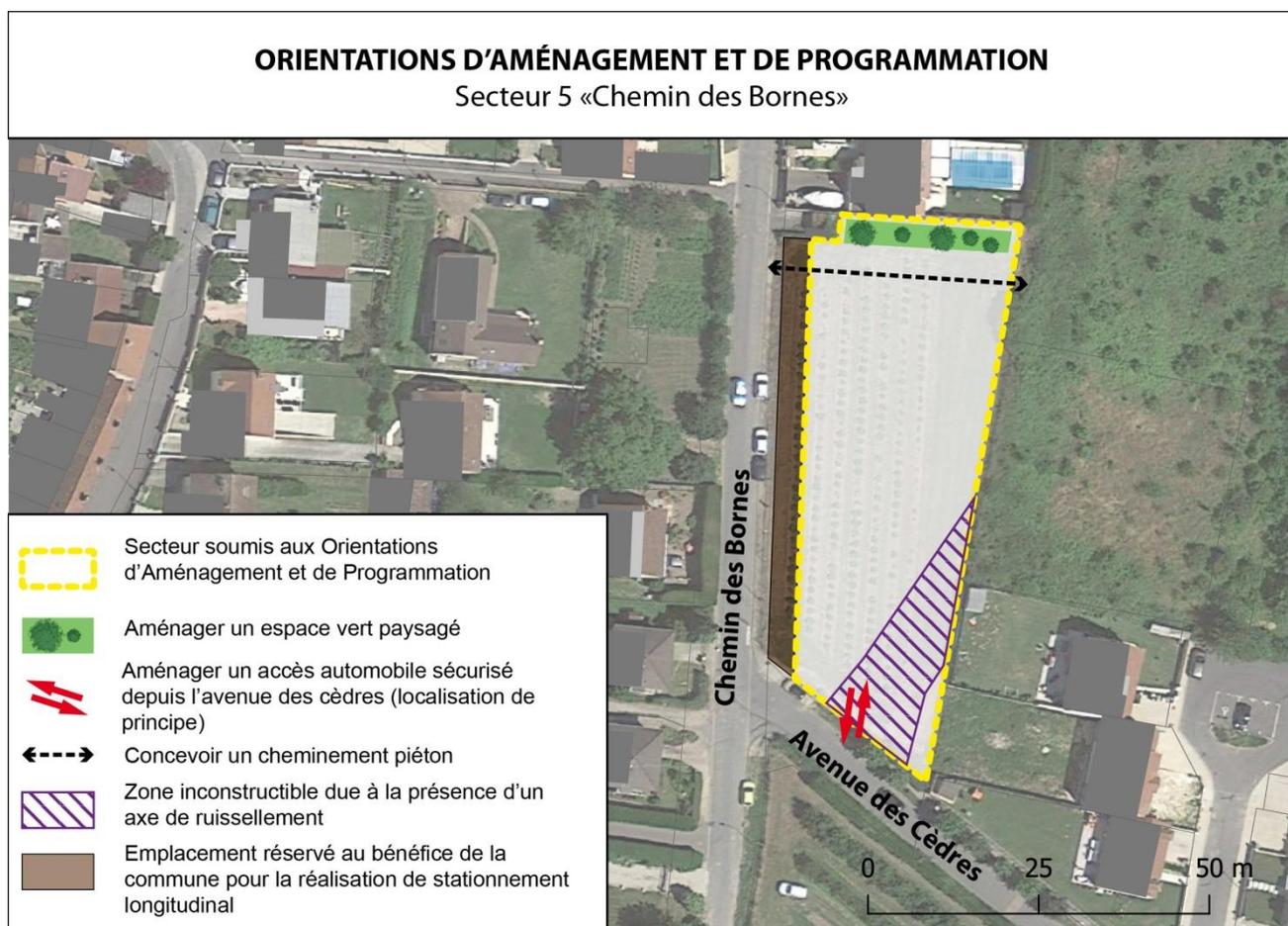
E. Secteur 5 « Chemin des Bornes »

1. Localisation du secteur

Le secteur, d'une superficie de 0,21 ha, est localisé à l'Ouest du centre bourg.

Le secteur se situe en limite du périmètre urbanisé, le long du chemin des Bornes. 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.

Le secteur se situe également au droit d'un emplacement réservé au bénéfice de la commune, pour la réalisation de stationnement longitudinal.



2. Orientations d'aménagement

L'urbanisation de cet espace se fera par le biais d'une seule opération d'aménagement d'ensemble afin de réaliser un aménagement cohérent. Par ailleurs, plusieurs orientations détaillées ci-après sont à respecter (dont certaines figurent sur le plan joint).

Prendre en compte les principes du développement durable par le respect des orientations définies au chapitre I. du présent document.

Assurer une accessibilité avec des déplacements simples :

- Concevoir un accès automobile sécurisé depuis l'avenue des Cèdres.
- Concevoir un cheminement piéton (localisation de principe sur le schéma ci-contre) reliant le chemin des bornes à la voie réalisée à l'Est du secteur.

Concevoir une insertion paysagère et écologique, et prise en compte des risques naturels :

- Une partie du secteur est inconstructible du fait de la présence d'un axe de ruissellement.
- Aménager un espace vert paysagé, composé d'essences locales, au Nord du secteur.
- Concilier la biodiversité avec le développement de l'habitat et privilégier des clôtures poreuses pour la biodiversité composées de haies végétales, doublées ou non de grillage discret pour ne pas entraver les déplacements de la petite faune. Des passages pour la petite faune doivent être aménagés en bas des clôtures, notamment dans les coins. Un simple trou de 15 cm par 15 cm permet le passage de la plupart des animaux.

3. Programmation

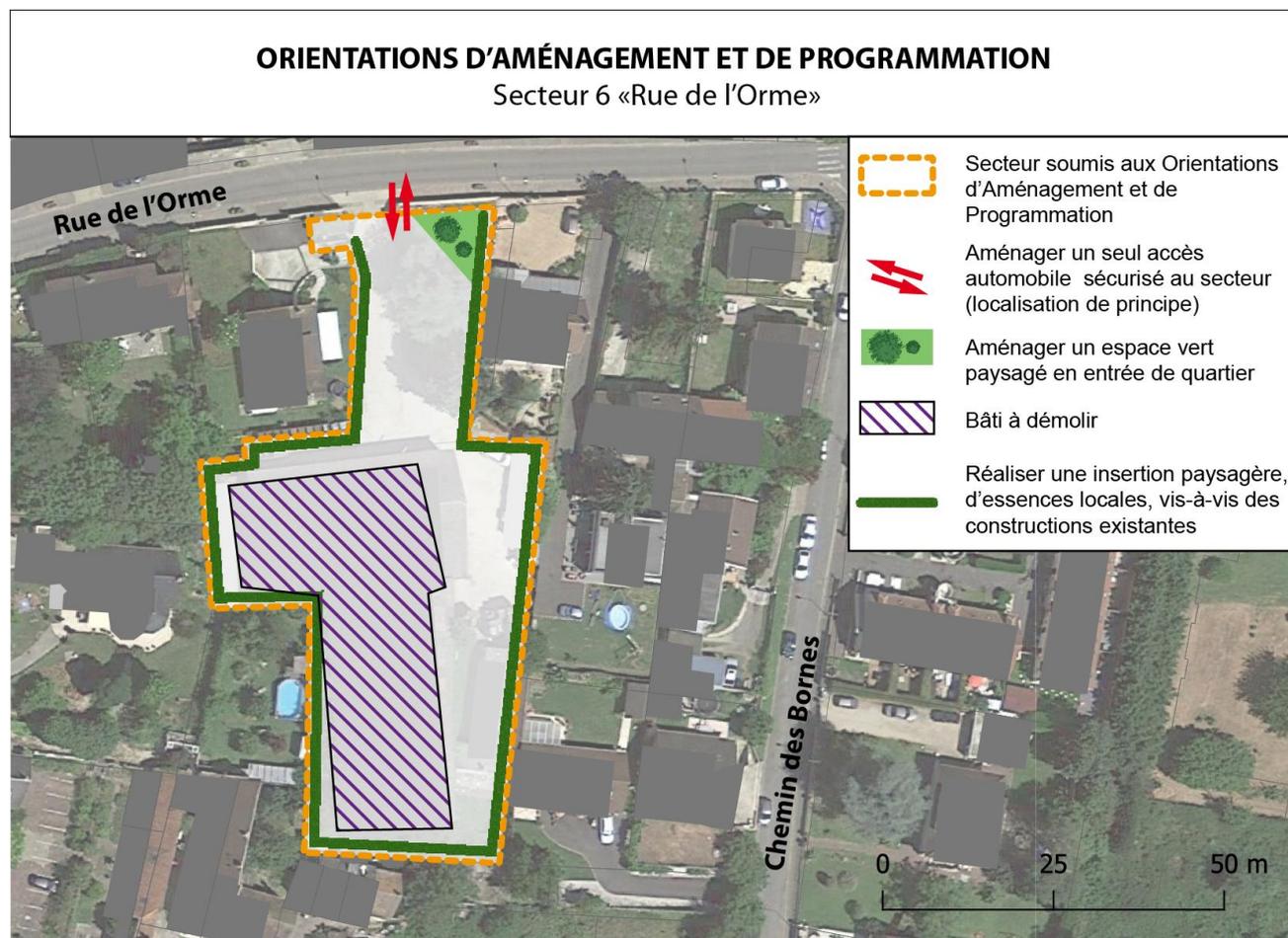
Pour toute opération de construction sur le secteur, une densité maximale d'environ 20 logements par hectare doit être respectée (soit la construction d'environ 4 logements sur l'ensemble du secteur).

F. Secteur 6 « Rue de l'Orme »

1. Localisation du secteur

Le secteur, d'une superficie de 0,30 ha, est localisé à l'Ouest du centre bourg.

Le secteur se situe au Sud de la rue de l'Orme. Il est actuellement occupé par des bâtiments d'activités.



2. Orientations d'aménagement

L'urbanisation de cet espace se fera par le biais d'une seule opération d'aménagement d'ensemble afin de réaliser un aménagement cohérent. Par ailleurs, plusieurs orientations détaillées ci-après sont à respecter (dont certaines figurent sur le plan joint).

Prendre en compte les principes du développement durable par le respect des orientations définies au chapitre I. du présent document.

Favoriser la qualité de l'insertion architecturale et urbaine :

- Les constructions existantes devront être démolies.

Assurer une accessibilité avec des déplacements simples :

- Le secteur est bordé au Nord par la rue de l'Orme. Un seul accès automobile sécurisé à ce secteur se fera donc à partir de cette voie.

Concevoir une insertion paysagère et écologique, et prise en compte des risques naturels :

- Aménager un espace vert paysagé en entrée de quartier, composé d'essences locales, au Nord-Est du secteur.
- Réaliser une insertion paysagère d'essences locales vis-à-vis des constructions existantes aux abords du secteur.
- Concilier la biodiversité avec le développement de l'habitat et privilégier des clôtures poreuses pour la biodiversité composées de haies végétales, doublées ou non de grillage discret pour ne pas entraver les déplacements de la petite faune. Des passages pour la petite faune doivent être aménagés en bas des clôtures, notamment dans les coins. Un simple trou de 15 cm par 15 cm permet le passage de la plupart des animaux.

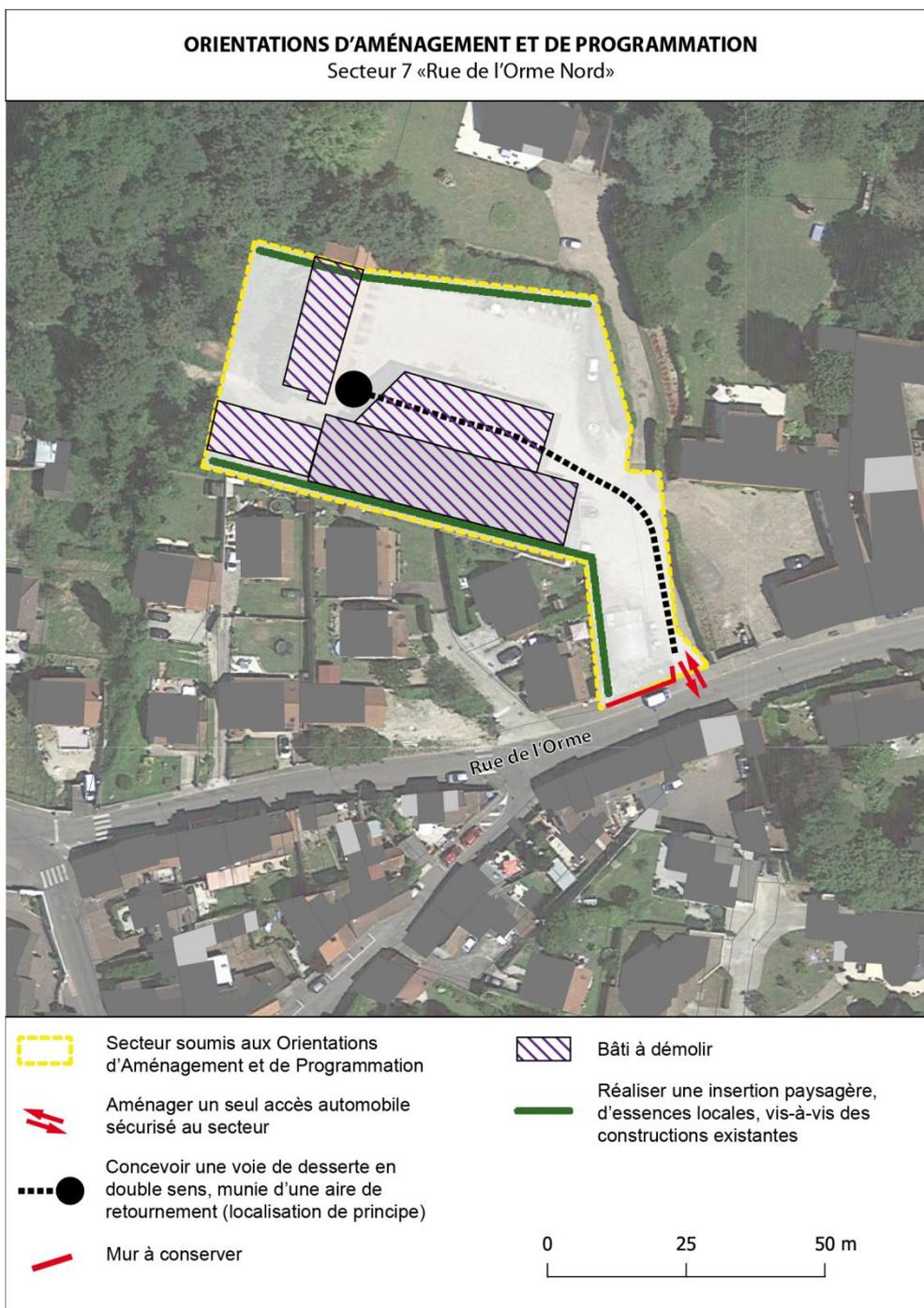
3. Programmation

Pour toute opération de construction sur le secteur, une densité maximale d'environ 35 logements par hectare doit être respectée (soit la construction d'environ 10 logements sur l'ensemble du secteur). Le secteur doit accueillir des petits collectifs et/ou de l'habitat intermédiaire.

G. Secteur 7 « Rue de l'Orme Nord »

1. Localisation du secteur

Le secteur 7, d'une superficie de 0,35 ha, se situe au Nord de la rue de l'Orme et présente actuellement d'anciens hangars.



2. Orientations d'aménagement

L'urbanisation de cet espace se fera par le biais d'une seule opération d'aménagement d'ensemble afin de réaliser un aménagement cohérent. Par ailleurs, plusieurs orientations détaillées ci-après sont à respecter (dont certaines figurent sur le plan joint).

Prendre en compte les principes du développement durable par le respect des orientations définies au chapitre I. du présent document.

Favoriser la qualité de l'insertion architecturale et urbaine :

- Préserver le mur en pierre existant situé le long de la rue de l'Orme.

Assurer une accessibilité avec des déplacements simples :

- L'ensemble des constructions existantes sur le secteur devront être démolies.
- Le secteur est bordé par la rue de l'Orme. Un accès automobile sécurisé à ce secteur se fera donc à partir de cette voie, par mutualisation d'un accès existant. De ce fait le mur en pierre situé au droit de la rue de l'Orme sera conservé.
- Concevoir une voie de desserte en double sens munie d'une aire de retournement (localisation de principe sur le schéma ci-contre).

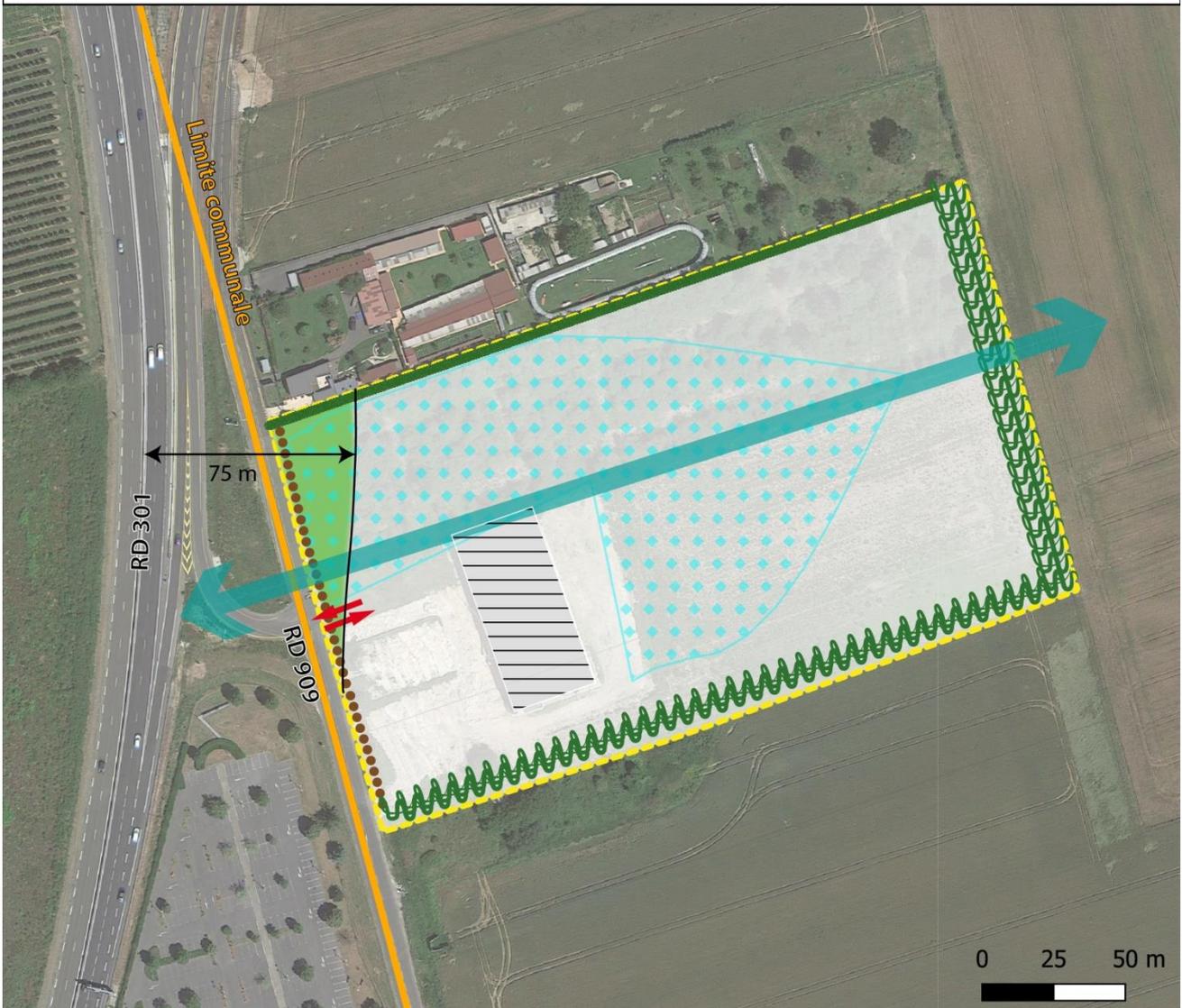
Concevoir une insertion paysagère et écologique :

- Réaliser une insertion paysagère d'essences locales vis-à-vis des constructions existantes.
- Concilier la biodiversité avec le développement de l'habitat et privilégier des clôtures poreuses pour la biodiversité composées de haies végétales, doublées ou non de grillage discret pour ne pas entraver les déplacements de la petite faune. Des passages pour la petite faune doivent être aménagés en bas des clôtures, notamment dans les coins. Un simple trou de 15 cm par 15 cm permet le passage de la plupart des animaux.

3. Programmation

Pour toute opération de construction sur le secteur, une densité maximale d'environ 15 logements par hectare doit être respectée (soit la construction d'environ 6 logements sur l'ensemble du secteur).

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION
Secteur 8 «Zone d'activités économiques»



- | | | | |
|---|---|---|---|
|  | Secteur soumis aux Orientations d'Aménagement et de Programmation |  | Maintenir une percée visuelle vers la Plaine de France |
|  | Réaliser un front architectural et/ou paysager de qualité le long de la RD 909 |  | Aménager un espace vert paysagé pouvant comprendre des accès |
|  | Construction à démolir |  | Réaliser une insertion paysagère dense, d'essences locales, vis-à-vis des espaces agricoles et naturels |
|  | Bande d'inconstructibilité de 75m vis à vis de la RD 301 |  | Réaliser une insertion paysagère dense, d'essences locales, vis-à-vis des constructions existantes |
|  | Aménager un accès automobile sécurisé au secteur, sous la forme d'un accès double sens ou d'un principe d'entrée/sortie différenciés (localisation de principe) |  | Enveloppe de probabilité de zone humide |

H. Secteur 8 « Zone d'activités économiques »

1. Localisation du secteur

Le secteur 8, d'une superficie de 3,7 ha, se situe au droit de la RD 909, en limite communale avec Baillet-en-France. Le secteur est actuellement occupé par un ancien bâtiment d'activité, aujourd'hui vacant.

2. Orientations d'aménagement

L'urbanisation de cet espace se fera par le biais d'une seule opération d'aménagement d'ensemble afin de réaliser un aménagement cohérent. Par ailleurs, plusieurs orientations détaillées ci-après sont à respecter (dont certaines figurent sur le plan joint).

Prendre en compte les principes du développement durable par le respect des orientations définies au chapitre I. du présent document.

Favoriser la qualité de l'insertion architecturale et urbaine :

- Réaliser un front architectural et/ou paysager de qualité le long de la RD 909.
- Les bâtiments devront présenter une unité d'aspect et de volume, s'adapter au terrain naturel et s'intégrer au paysage et à l'environnement bâti et faire l'objet d'une recherche approfondie et d'une composition architecturale soignée utilisant des matériaux nobles et durables.
- La construction existante sur le secteur devra être démolie.
- Une bande d'inconstructibilité de 75 m est imposée vis-à-vis de la RD 301, cette zone devra être traitée en espace paysager, pouvant comprendre des accès.
- Maintenir une percée visuelle vers la Plaine de France, d'orientation Ouest/Est, par une implantation adéquate du bâti.

Assurer une accessibilité avec des déplacements simples :

- Le secteur est bordé par la RD 909. Il conviendra d'aménager un accès automobile sécurisé au secteur, sous la forme d'un accès double sens ou d'un principe d'entrée/sortie différenciés (localisation de principe sur le plan joint).
- L'aménagement des accès devra se faire en concertation avec les services routiers du département.
- Une liaison douce piétons/cycles sera réalisée à l'intérieur de la zone.

Concevoir une insertion paysagère et écologique :

- Réaliser une insertion paysagère, d'essences locales, vis-à-vis des constructions existantes au Nord de la zone.
- Réaliser une insertion paysagère d'essences locales vis-à-vis des espaces agricoles existants aux abords, afin d'intégrer les futures constructions dans le paysage communal.
- Concilier la biodiversité avec le développement de l'habitat et privilégier des clôtures poreuses pour la biodiversité composées de haies végétales, doublées ou non de grillage discret pour ne pas entraver les déplacements de la petite faune. Des passages pour la petite faune doivent être aménagés en bas des clôtures, notamment dans les coins. Un simple trou de 15 cm par 15 cm permet le passage de la plupart des animaux.
- La zone AUI est en partie concernée par des enveloppes d'alerte des zones humides potentielles définies par la DRIEE ou par le SAGE. Dans ce cadre, pour toute ouverture à l'urbanisation, le pétitionnaire doit vérifier au préalable si la zone est avérée humide (analyse de la flore et du sol). Dans le cas où le caractère humide est avéré, la démarche « éviter, réduire, compenser » doit être appliquée.