PLUi

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Construire ensemble
Grand Paris Seine & Oise

PLUI APPROUVE VU POUR ÊTRE ANNEXE A LA PRESENTE DELIBERATION DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE EN DATE DU 16/01/2020

Le Président
Philippe TAUTOU

PARVENU LE
20 DEC. 2023
SOUS-PRÉFECTURE
78 MANTES LA JOLIE

PARVENU LE
20 JAN. 2020
SOUS-PRÉFECTURE
78 MANTES LA JOLIE

III - ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

Partie 3 – OAP de secteurs à Échelle Communale

. Délibération CC_2022–06–30_18 du 30 juin 2022 portant approbation de la modification simplifiée n°1 du PLUi

. Délibération CC_2023–12–14_39 du 14 décembre 2023 portant approbation de la modification générale n°1 du PLUi.

. Délibération CC_2025–06–26_22 du 26 juin 2025 portant approbation de la modification simplifiée n°2 du PLUi.

GRAND PARIS SEINE & OISE COMMUNAUTÉ URBAINE

construireensemble.gpseo.fr

I. NOTE INTRODUCTIVE ET PRESENTATION GENERALE DES OAP DU PLUI DE GPS&O 4
A. L'objet et la portée des « orientations d'aménagement et de programmation » 4
1. L'objet des orientations d'aménagement et de programmation 4
2. La portée des orientations d'aménagement et de programmation 4
3. La cohérence et la complémentarité des orientations d'aménagement avec les autres pièces du PLUi 5
B. Les « Orientations d'Aménagement et de Programmation » du PLUi de GPS&O 7
II. PRESENTATION GENERALE DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DE SECTEURS 11
A. Organisation du document 11
1. Le document OAP de secteurs à Échelle Communale 11
2. Présentation et contenu des fiches 11
3. Les thèmes des Orientations 14
B. Le contenu des orientations d'aménagement et de programmation 16
1. Destination générale et programmation 16
2. Composition et morphologie urbaine 18
3. Organisation viaire et déplacements 19
4. Qualité paysagère et environnementale 20
III. FICHES OAP PAR COMMUNES 26

I. NOTE INTRODUCTIVE ET PRESENTATION GENERALE DES OAP DU PLUI DE GPS&O

A. L'objet et la portée des « orientations d'aménagement et de programmation »

1. L'objet des orientations d'aménagement et de programmation

« 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 ». (Article L.151-6 du code de l'urbanisme).

Concernant l'aménagement, ces orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles peuvent favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation, un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces. Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants. Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ». (Article L.151-7 du code de l'urbanisme).

« En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les orientations d'aménagement et de programmation d'un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale comprennent les dispositions relatives à l'équipement commercial et artisanal mentionnées aux articles L. 141-16 et L. 141-17 ».

2. La portée des orientations d'aménagement et de programmation

L'article L.152-1 du code de l'urbanisme instaure un lien de compatibilité entre les travaux et les opérations d'aménagement et les orientations d'aménagement.

« Ces travaux ou opérations sont, en outre, compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement et de programmation ». (Article L.152-1 du code de l'urbanisme).

Cette compatibilité signifie que les travaux et opérations réalisées dans les secteurs concernés ne peuvent être contraires aux orientations d'aménagement retenues et doivent contribuer à leur mise en œuvre, ou tout au moins ne pas y faire obstacle.

3. La cohérence et la complémentarité des orientations d'aménagement avec les autres pièces du PLUi

a. Cohérence avec le PADD

Ces orientations d'aménagement et de programmation sont établies dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables (PADD), qui définit les orientations générales pour l'aménagement et le développement de l'ensemble du territoire de la Communauté Urbaine de Grand Paris Seine & Oise.

b. Articulation avec la règle d'urbanisme

L'exécution de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, doit être compatible avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation, elle doit également être conforme au règlement (article L.152-1 du code de l'urbanisme).

Les dispositions issues du règlement et des OAP s'appliquent de façon complémentaire. Leur articulation s'organise de la façon suivante :

- Lorsque l'orientation de l'OAP porte sur un sujet qui fait l'objet de dispositions prévues dans le règlement, ainsi que le prévoit ce dernier (IV-partie 1 : 0.4.2), ce sont les dispositions de l'OAP qu'il convient d'appliquer. Il peut s'agir par exemple :
  - De précisions relatives à la destination des constructions, à l'espace d'implantation des constructions selon leur destination, … ;
  - De précisions relatives à la hauteur totale des constructions, (nombre de niveaux des constructions, etc.) ;
  - De modalités de mise en œuvre de certaines règles (organisation des accès et de la desserte, modulation des hauteurs totales des constructions selon leur localisation, organisation spatiale de la trame verte, etc.),
- Lorsque l'orientation de l'OAP porte sur un sujet qui ne fait pas l'objet de dispositions prévues dans le règlement, les projets sont réalisés en compatibilité avec l'orientation de l'OAP. Il peut s'agir par exemple :
  - De la typologie ou du nombre de logements à réaliser ;
  - D'un chemin à créer ou à aménager, d'une placette à créer ;
  - De dispositions relatives à une construction (à préserver, à démolir, à réhabiliter, etc.) ou à un espace végétalisé (frange paysagée, haies, arbres, etc.) ;
- Lorsque l'OAP ne prévoit pas d'orientation particulière à l'égard de dispositions fixées par le règlement ou ne leur apportent pas de précisions, les dispositions règlementaires s'imposent et le projet leur est conforme. Il peut s'agir par exemple :
  - D'éléments de patrimoine (IV- partie 3), d'emplacements réservés (IV- partie 4) ;
  - De définitions qui figurent dans la première partie du règlement écrit ou qui précisent les modalités de calcul de l'application d'une règle (la mesure d'un niveau de construction par exemple) (IV- partie 1) ;
  - De dispositions relatives à la mixité du logement, aux normes de stationnement, ...

- Application des dispositions prévues en partie 1 du règlement dans les secteurs d'OAP

De façon générale, les définitions et modalités d'application de la règle prévues dans la première partie du règlement écrit (IV- partie 1) s'appliquent aux orientations des OAP. Il s'agit en particulier de ce qui concerne :

- La façade d'une construction (article 2.1.2) ;
- La limite de voie (article 2.1.3) ;
- L'implantation en limite de voie (article 2.1.4) ;
- Le recul et son mode de calcul (article 2.1.5) ;
- Le retrait et son mode de calcul (article 2.2.3) ;
- L'emprise au sol et ses modalités de calcul (article 2.4.2) ;
- La mesure de la hauteur totale des constructions et ses différentes modalités de calcul (article 2.5.3).

Il convient également de rappeler que des dispositions générales et communes qui figurent au règlement, en particulier dans sa partie 1, sont également applicables dans les secteurs d'OAP à Échelle Communale ou à Enjeux Métropolitains. Il s'agit notamment, dès lors que l'OAP ne prévoit pas expressément des dispositions qui leur sont différentes,

- Des marges de recul des autoroutes et routes à grande circulation fixées en application des articles L. 111-6 et L. 111-8 du code de l'urbanisme (article 0.5.10 du règlement) ;
- Des secteurs de mixité sociale (article 1.2.2) ;
- De la bande de 50 mètres, lisières des massifs de plus de 100 hectares (article 3.2.2) ;
- Des règles applicables aux voies et accès (article 5.1.1) ;
- Des règles applicables aux stationnements (articles 5.2) ;
- De la délimitation des périmètres de 500 mètres autour des gares en matière de stationnement (Annexe 2 de la partie 1 du règlement écrit).

En revanche, certaines dispositions prévues en partie 1 du règlement ne sont pas applicables dans les OAP de secteurs à Échelle Communale ainsi que dans les espaces situés dans une OAP de secteurs à Enjeux Métropolitains dont la destination est fixée par ladite OAP :

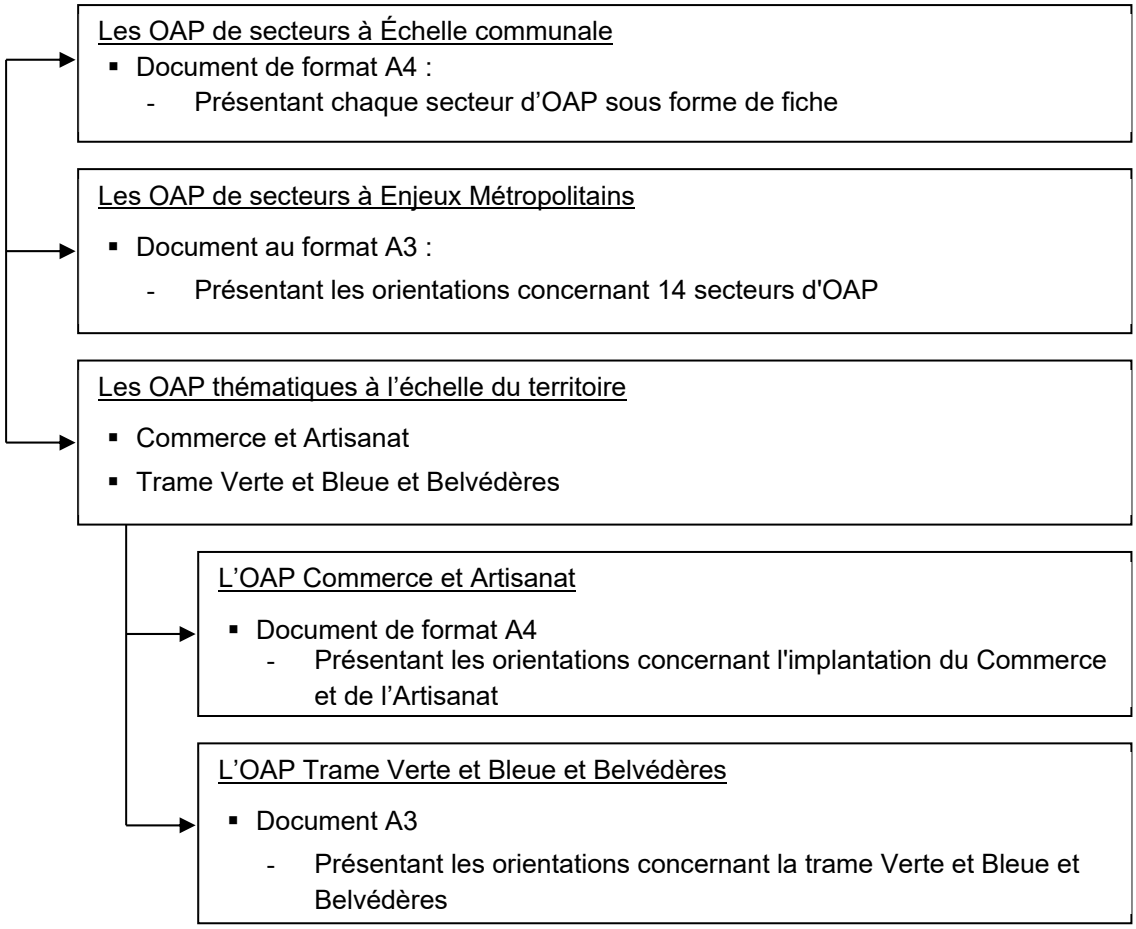
- Les secteurs de mixité fonctionnelle (article 1.3.3) ;
- Les bandes de constructibilité principale et secondaire (article 0.6.3).

B. Les « Orientations d'Aménagement et de Programmation » du PLUi de GPS&O

Le PLUi de GPS&O comprend 3 types d'OAP :

- Des OAP de secteurs à Échelle Communale qui correspondent :
  - À des espaces où les enjeux d'aménagement et les réponses à y apporter relèvent de l'échelle locale de la commune concernée ;
  - À des espaces de recomposition urbaine ou d'extension de l'urbanisation, classés en zone U (urbaine) ou en zone AU (à urbaniser) et de dimension relativement réduite.
- Des OAP de secteurs à Enjeux Métropolitains :
  - Établies à partir d'un des sujets d'enjeux majeurs et déterminants pour l'aménagement et le développement du territoire de la communauté urbaine et élargies sur des espaces environnants en raison :
    - Des incidences de cet aménagement sur les espaces alentours ;
    - De la nécessaire cohérence entre plusieurs opérations d'aménagement et d'urbanisme situées à proximité les unes des autres ;
    - Des continuités de la trame viaire et de la trame verte à organiser sur des espaces élargis.
- Des OAP thématiques :
  - OAP Commerce et Artisanat à l'échelle du territoire
    - Traitant essentiellement de la localisation préférentielle des commerces et des conditions d'implantation des équipements commerciaux selon quatre types de pôles.
  - OAP Trame Verte et Bleue et Belvédères à l'échelle du territoire
    - Concernant la protection et le développement de la trame verte et bleu et des Belvédères du territoire de la communauté urbaine.

Ces 3 ensembles d'OAP sont rassemblés et présentés dans différents documents, lesquels sont regroupés dans un sous-dossier unique du PLUi « les OAP » selon le schéma ci-dessous :



- Articulation et complémentarité entre les différentes OAP

Toutes les OAP s'appliquent de façon concomitante. Elles portent généralement sur des espaces ou des sujets différents. En cas de superposition entre différentes OAP, les orientations définies à une échelle plus précise prévalent à celles qui sont établies à une plus grande échelle.

.

Cette articulation entre les différentes OAP s'applique de la façon suivante :

- Entre une OAP de secteur à Enjeux Métropolitains et un zoom dans la même OAP : Les orientations définies dans le cadre du zoom prévalent sur les orientations plus générales du secteur à Enjeux Métropolitains ;
- Entre une OAP de secteur à Enjeux Métropolitains et une OAP de secteur à Échelle Communale : Les cadrages des OAP de secteur à Enjeux Métropolitains peuvent comprendre des espaces qui font l'objet d'OAP de secteurs à Échelle Communale. Ces dernières restent opposables nonobstant leur absence dans le figuré de l'OAP de secteur à Enjeux Métropolitains ;
- Entre l'OAP Trame Verte et Bleue et Belvédères et une autre OAP (OAP de secteur à Enjeux Métropolitains, zoom de l'OAP de secteur à Enjeux Métropolitains, OAP de secteur à Échelle Communale) : Les orientations des OAP de secteurs prévalent à celles de l'OAP Trame Verte et Bleue et Belvédères dans la mesure où ces dernières sont réalisées à des échelles plus fines que l'OAP TVB ;

- Entre l'OAP Commerce et Artisanat et une autre OAP (OAP de secteur à Enjeux Métropolitains, zoom de l'OAP de secteur à Enjeux Métropolitains, OAP de secteur à Échelle Communale) : Les orientations Commerce et Artisanat prévalent à celles des autres OAP dans la mesure où elles traduisent la politique générale de la communauté urbaine en termes de développement commercial et artisanal.

II. PRESENTATION GENERALE DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DE SECTEURS

A. Organisation du document

1. Le document OAP de secteurs à Échelle Communale

Le document des OAP de secteurs à Échelle Communale, dites OAP de secteurs, est composé de deux parties :

- La première partie du document présente des généralités et des éléments communs aux OAP :

Les modalités de présentation des OAP sous forme de fiches :
L'organisation des fiches, leur contenu écrit et graphique ;
L'expression graphique des schémas des OAP, leur légende type.

- Les effets des éléments qui figurent dans les OAP sur les conditions d'occupation et d'utilisation du sol :

Précision du sens et de la portée des orientations indiquées dans les fiches ;
Caractéristiques opposables des orientations détaillées.

- La seconde partie présente chaque OAP :

Les OAP sont présentées sous forme de fiches homogènes dans leur composition et dans leur présentation.
Chaque OAP est assortie d'un schéma, chaque schéma est dessiné selon le même mode graphique et le même figuré de légende.

2. Présentation et contenu des fiches

- Structure et constitution de la fiche

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation « de secteur » se présentent sous forme de fiches regroupées par communes, ces dernières sont classées par ordre alphabétique et sont présentées dans la partie 2 du document des OAP de secteur.

Un modèle de fiche a été créé et appliqué à l'ensemble des OAP « de secteur » afin que chaque fiche OAP soit structurée de la même manière. Pour cela, les orientations ont été regroupées en quatre catégories pour la partie écrite et graphique :

- La destination générale et programmation
- La composition et morphologie urbaine
- L'organisation viaire et les déplacements
- La qualité paysagère et environnementale

Toutes les OAP ne sont pas concernées par l'ensemble de ces sujets, cela varie en fonction de l'objectif de l'orientation. Il est donc possible qu'une fiche ne comporte pas ces quatre catégories, étant précisé qu'il faudra néanmoins se référer à la partie "Le contenu de orientations d'aménagement et de programmation" pour l'application de chaque OAP.

- Organisation de la fiche

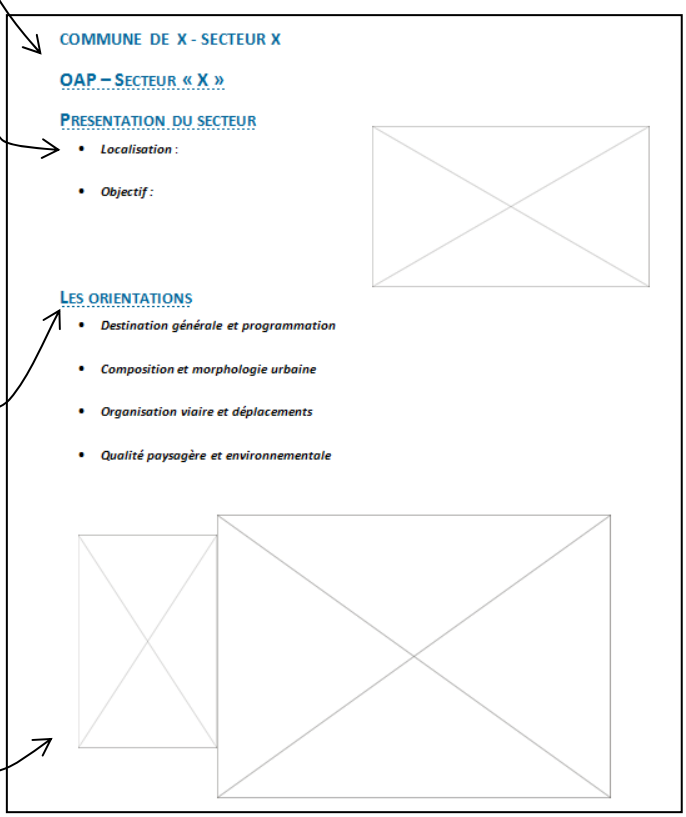
Désignation :
- Nom de la commune et nom du secteur géographique (ouest, est, centre-ouest, ou centre-est)
- Nom du secteur d'OAP

Présentation du secteur en 2 parties :
- **Localisation** : situation du secteur d'OAP dans le territoire de la commune et extrait de photo aérienne pour repérage visuel.
- **Objectif** : Intention urbaine poursuivie au travers de l'OAP.

Les orientations : Présentation écrite (généralement sous forme de liste) de l'ensemble des dispositions affectant l'occupation ou l'utilisation des sols qui sont à respecter dans un rapport de compatibilité. Les orientations sont regroupées selon quatre catégories (cf. Le contenu des orientations d'aménagement et de programmation pages 15 à 24).

Le schéma des orientations : Les orientations écrites sont traduites, précisées et complétées sous forme graphique intégrant un schéma et une légende. Une légende commune (présentée ci-après) a été construite afin d'avoir un mode graphique harmonisé pour toutes les OAP. Dans certaines OAP, des représentations d'éléments plus spécifiques viennent compléter ces dispositions graphiques communes.

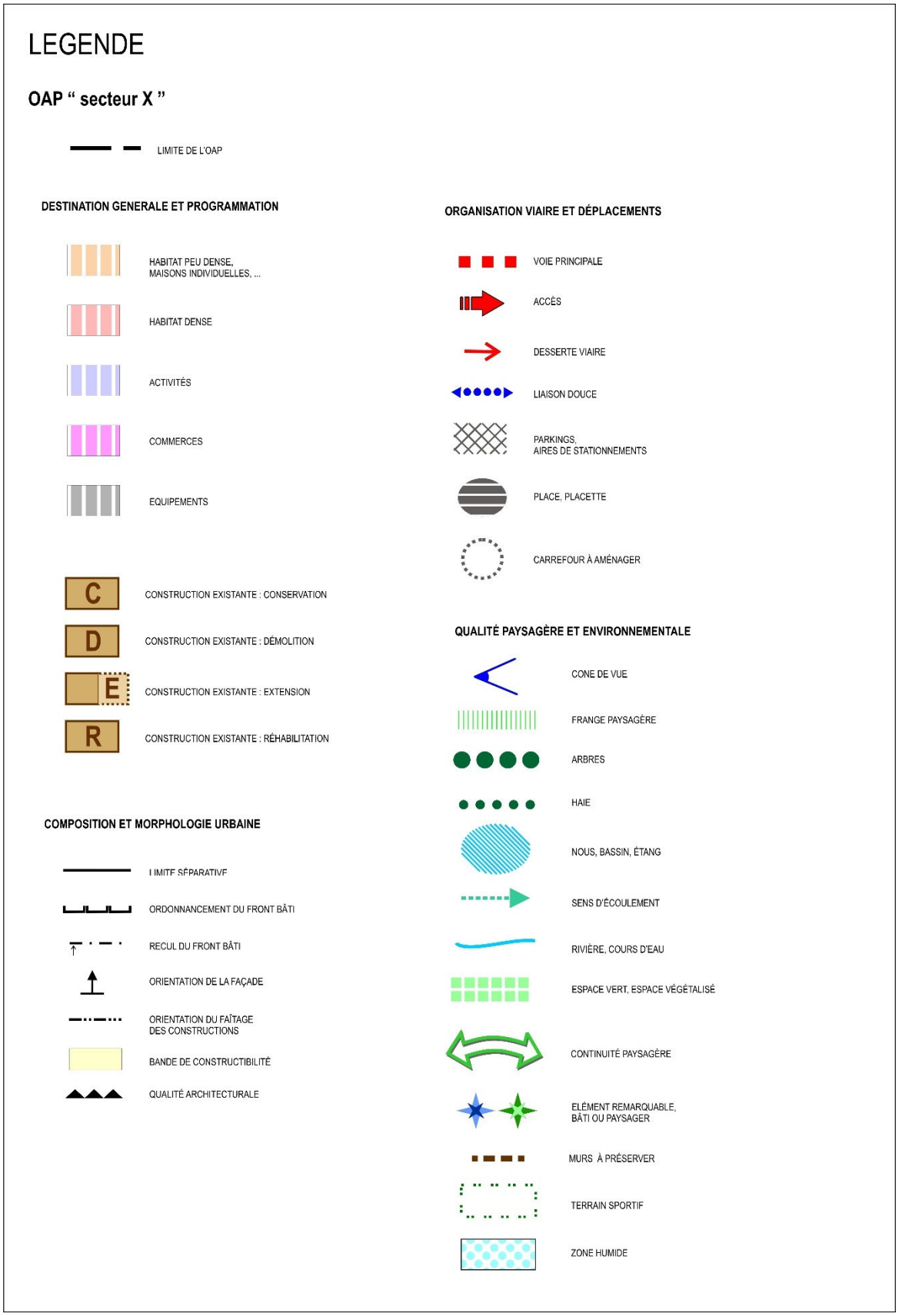
Les intitulés des légendes peuvent également varier entre les OAP en fonction de l'élément concerné.



Modèle type adopté pour la construction des fiches

En résumé, les parties du document qui sont opposables aux demandes d'occuper ou d'utiliser les sols en termes de compatibilité sont :
- → La partie écrite de la fiche intitulée : « les orientations »
- → Le schéma figurant dans la fiche
- → La sous-partie « Le contenu des orientations d'aménagement et de programmation » (pages 15 à 24) dans la mesure où elle apporte des précisions aux orientations présentées dans la fiche et qu'elles sont complémentaires (thème 4 notamment).

- Légende commune des schémas des OAP



3. Les thèmes des Orientations

Les schémas des OAP sont généralement établis selon les figurés de cette légende commune, cependant :

- Certains figurés ne correspondant à aucune des catégories précédentes ont pu être utilisés pour répondre à des besoins spécifiques au projet. Par exemple dans l'OAP du secteur « ZAD » à Juziers où la voie majeure à requalifier figure en couleur rose ;

- Les figurés peuvent être adaptés selon les schémas pour plus de lisibilité. Par exemple dans l'OAP du secteur « Ermitage » à Evecquemont où le mur à conserver figure en orange au lieu de la couleur marron ;

- Dans de très rares cas, un figuré peut être utilisé avec une autre signification que celle de la légende commune, dans un souci de compréhension et de lisibilité du schéma, dès lors que ce figuré n'est pas déjà utilisé au schéma dans sa signification initiale. Par exemple dans l'OAP du secteur « ilot SNCF » à Hardricourt, où la protection contre les nuisances générées par la RD est représentée en tireté rouge.

Dans chaque secteur, les orientations qui encadrent l'intention du projet d'aménagement et qui, par conséquent, sont opposables aux demandes d'occuper et d'utiliser le sol dans l'espace concerné, sont regroupées selon quatre thématiques, elles-mêmes déclinées selon différents sujets :

- Thème 1 : La destination générale et la programmation

Principaux sujets développés :
- La vocation des espaces (la destination principale des constructions, leur localisation, …) ;
- Le programme de constructions (nombre de logements, mixité de l'habitat, surfaces de plancher prévues) ;
- Le phasage (aménagement ou constructions réalisés en plusieurs phases successives, chronologie et ordre de priorité des réalisations, …) ;
- Les constructions (intervention sur du bâti existant, extension, …).

- Thème 2 : La composition et la morphologie urbaine

Principaux sujets développés :
- L'implantation des constructions (rapport à la voie, aux limites séparatives, …) ;
- L'ordonnancement des constructions (organisation du bâti, continuités/discontinuités, …).

- Thème 3 : L'organisation viaire et les déplacements

Principaux sujets développés :
- Les accès et la desserte (desserte du secteur, irrigation viaire, carrefours et voies existantes à aménager) ;
- Les circulations internes et les déplacements (réseau de cheminements, circulations douces, …) ;
- Les stationnements (parkings, organisation des stationnement, …),
- Les places et placettes (espaces communs, publics ou privés, à aménager ou à créer, …).

- Thème 4 : La qualité paysagère et environnementale

Principaux sujets développés :

- Les vues (vues emblématiques, vues à préserver ou à valoriser, …) ;
- Le patrimoine (éléments de paysage bâti ou naturel à préserver ou à mettre en valeur, …) ;
- La trame verte (espaces végétalisés, espaces plantés, haies ou boisements, à créer, à valoriser ou à préserver, …) ;
- La trame bleue (bassins, noues drainantes, réseaux hydrauliques, …) et gestion du cycle de l'eau.
- La prise en compte des risques naturels, nuisances et pollutions ;
- Les performances énergétiques : desserte énergétique, conception bioclimatique, maîtrise des besoins en énergie.

Cette partie du document a pour objet d'expliquer et de préciser les conditions de prise en compte de ces orientations et les conditions de compatibilité à respecter dans l'élaboration des projets d'aménagement et de construction.

Les indications et développements présentés dans cette partie du document viennent compléter les orientations figurant dans les fiches notamment s'agissant du thème 4 et des orientations en matière de prise en compte des risques naturels, nuisances et pollutions et des performances énergétiques : desserte énergétique, conception bioclimatique, maîtrise des besoins en énergie.

Elles sont opposables aux demandes d'occuper ou d'utiliser les sols dans le secteur concerné, sauf dispositions particulières mentionnées dans ladite fiche.

B. Le contenu des orientations d'aménagement et de programmation

1. Destination générale et programmation

a. La vocation des espaces

Cette orientation définit la localisation de l'espace à urbaniser, celui-ci peut être d'un seul tenant ou divisé en plusieurs sous-secteurs. La délimitation peut être plus ou moins précise selon le secteur d'OAP :

- Lorsque l'espace identifié est délimité par un élément précis, une voie par exemple, le projet doit respecter cette logique de localisation dans son rapport avec cet élément ;
- Lorsque la localisation est identifiée par un figuré géométrique, par exemple une ellipse, le principe de compatibilité ne s'oppose pas au déplacement de cette localisation dans le secteur dès l'instant où les principes généraux de cette localisation sont respectés :
    - Rapport de surface / ensemble de l'espace du secteur ;
    - Localisation géographique dans le secteur : centrale, au nord, à l'est ou au sud par exemple, etc.
- Lorsque les localisations correspondent à plusieurs types d'occupations (logement et activités, habitat plus dense et habitat moins dense, logements collectifs ou individuels, …) ce principe de localisation relatif entre les différents éléments doit être respecté.

La destination des futures constructions peut également être précisée, il peut s'agir de logements, d'activités, de commerces ou d'équipements. Un même secteur d'OAP peut comporter plusieurs destinations différentes.

Chaque destination est représentée graphiquement par un figuré hachuré dont la couleur lui est spécifique.

Généralement l'habitat peu dense est représenté en orange, du plus clair au plus foncé selon la densité. L'habitat dense comme le logement collectif est généralement représenté en rose clair. Un orange très foncé est également utilisé pour représenter d'autres formes d'habitat tel que l'hébergement touristique.

Les activités commerciales peuvent être représentées par un linéaire ou un figuré hachuré de couleur rose/violet parfois mêlé au figuré de l'habitat, lorsqu'il s'agit de secteurs mixtes.

Les secteurs d'activités et/ou d'industries sont représentés en bleu.

L'activité commerciale et/ou tertiaire est représentée en violet.

Les équipements scolaires, socio-culturels, ou sportifs sont représentés en gris.

En règle générale, les destinations indiquées dans l'OAP viennent préciser ou limiter les destinations et sous-destinations autorisées dans le règlement.

Ces destinations des constructions correspondent à des dominantes et ne s'opposent pas, sur le principe, à une certaine diversité dès lors que :

- Cette destination dominante est respectée, les autres destinations devant rester marginales,

- L'orientation ne prévoit pas l'exclusivité de cette destination,
- Les projets sont conformes aux destinations et sous-destinations autorisées ou interdites dans le règlement.

b. Le programme de constructions

Cette orientation indique le programme de construction prévu ou envisagé sur le secteur. Ce programme peut s'exprimer en nombre de logements, en répartition des types ou des catégories de logements, en surface de plancher et hauteur totale des constructions.

Ces éléments de programmation sont indicatifs et constituent un ordre de grandeur du, ou des, projet(s) à réaliser. Ils doivent être respectés en termes de compatibilité :

- En règle générale un écart de plus ou moins 10% de ce programme global peut être admis ;
- Le programme prévu sur l'ensemble du secteur ou de l'espace localisé ne saurait être concentré sur une partie de terrain très minorée pour constituer des réserves foncières « constructibles dans le futur ».

Dès lors que le projet prévoit une part de logements sociaux, ce volume se substitue à celui fixé par le règlement concernant les secteurs de mixité sociale (Titre 1 du règlement) cette proportion doit être respectée à l'échelle de l'ensemble des constructions sur le secteur (et non à l'échelle de chaque terrain ou de chaque construction).

c. Le phasage

Cette orientation définit la temporalité de l'aménagement ou des constructions réalisés en plusieurs phases successives. Il est possible que l'OAP en prévoit l'ordre (phase 1 et phase 2 par exemple). Sauf indication contraire prévue dans l'OAP :

Cet ordre de priorité ne saurait être inversé ;

- Le temps écoulé entre les différentes phases de réalisation n'est pas prévu, il correspond le plus souvent à la période et au rythme de livraison des logements par exemple.

d. Intervention sur les constructions existantes

Cette orientation définit la nature des interventions à opérer sur des constructions existantes. Il peut s'agir de :

- La conservation du bâti [indication « C » sur le figuré graphique]: Cette orientation n'induit pas forcément une conservation stricte en l'état, des interventions ponctuelles peuvent être effectuées dès lors que l'implantation, la volumétrie générale et l'aspect dominant de la construction (matériaux, modénatures, coloris, rythme des ouvertures, ..) sont respectés ;
- La démolition du bâti [D], partielle ou totale : bien que celle-ci soit prévue, un projet qui ne prévoirait pas cette démolition ne saurait être considéré comme incompatible avec l'OAP dès lors que cette non-démolition ne compromet pas la logique générale poursuivie dans ladite OAP ;
- L'extension du bâti [E], en règle générale, l'OAP indique schématiquement la direction de cette extension et/ou l'espace qui y est consacré ;
- La réhabilitation du bâti [R] : en règle générale cette orientation qui induit une mise en valeur du bâti est à mettre en cohérence avec la destination du secteur prévue dans l'OAP.

2. Composition et morphologie urbaine

Les dispositions relatives à la composition et à la morphologie urbaine sont le plus souvent fixées dans le règlement du PLUi. Ainsi que le précise le règlement, les dispositions prévues aux orientations sont complémentaires ou substitutives. Dans de tels cas, ce sont les orientations qui priment sur la règle écrite.

a. Implantation des constructions

Cette orientation apporte des précisions sur l'implantation des constructions. Il peut s'agir de :

- L'implantation par rapport à une voie, existante ou à créer, en bordure du secteur ou interne à l'opération ;
- L'implantation par rapport à une ou plusieurs limites séparatives, le plus fréquemment externe au secteur, le projet ne prévoyant généralement pas l'organisation et le découpage des terrains à l'intérieur du périmètre du secteur ;
- L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres.

Ces orientations figurent généralement sous forme d'un tracé (trait, tireté, ...) sur le schéma, éventuellement complété par l'indication d'une distance.
Toutefois, les dispositions figurant aux orientations doivent être appréciées en termes de compatibilité, contrairement à la règle écrite appréciée en conformité ; il en résulte que lorsqu'une OAP indique un recul de 10 mètres par exemple, rien ne s'oppose à ce que la construction soit implantée avec un recul légèrement inférieur ou légèrement supérieur.

b. Ordonnancement des constructions

L'orientation sur l'ordonnancement des constructions vient compléter les dispositions en matière d'implantation des constructions ; elles visent généralement l'ordonnancement des constructions les unes par rapport aux autres : en ordre discontinu, continu, semi-continu ou structurant un angle de voie ou une place par exemple.

L'ordonnancement des constructions peut être représenté par différents figurés linéaires pleins, pointillés ou crantés. Ces éléments peuvent être complétés d'un figuré d'orientation du faîtage des constructions pouvant comporter une flèche ou non.

Ces principes d'ordonnancement doivent être respectés dans la composition des projets, leur auteur étant libre d'organiser la continuité ou la discontinuité des constructions par exemple.

3. Organisation viaire et déplacements

a. Accès, desserte et carrefour à aménager

Cette orientation pose les principes d'accès ou/et de desserte du secteur d'OAP. Il peut s'agir de la desserte viaire ou des accès en circulation douce.

L'accès ou la desserte se définissent ici comme la possibilité d'entrer et de sortir du secteur, par conséquent avec une circulation qui s'effectue dans les deux sens de circulation sauf dispositions contraires mentionnées dans les orientations. Il peut s'agir d'un accès existant à utiliser tel quel, à réaménager ou à renforcer, ou d'un accès à créer notamment lors de la création de nouvelles voies de circulations. L'accès indiqué dans les schémas doit être obligatoirement sécurisé, tant pour les piétons que pour les conditions de circulation automobile. En outre, certaines orientations prévoient la nécessité de réaménager ces lieux ou ces carrefours à proximité, en particulier lorsqu'il s'agit d'intersections composées de plusieurs voies.

Dans le cas où l'orientation prévoit plusieurs accès, ceux-ci doivent être mis en œuvre dans la mesure où leur conception permet :

- De mieux fluidifier la circulation ;
- De mieux irriguer les différents programmes de construction ou d'aménagement.

En outre, lorsque deux accès sont reliés par une voie interne indiquée au schéma, cette organisation qui permet d'éviter la circulation en impasse doit impérativement être respectée.

b. Circulations internes et déplacements

Cette orientation définit les principes de circulations douces et/ou motorisées du secteur à créer, ou à renforcer, dans le secteur d'aménagement. Les circulations et liaisons douces désignent des cheminements réservés pour les déplacements des piétons ou/et des vélos.

Ces voies, qu'il s'agisse de voies nouvelles ou de voies existantes, doivent être aménagées et sécurisées en fonction du projet et de la circulation qui est induite par sa réalisation. La poursuite de cet objectif pourra nécessiter l'élargissement de la voie existante.

Sauf dispositions contraires, les voies permettent une circulation dans les deux sens et viennent s'intégrer au mieux dans le maillage existant. Ce dispositif doit tenir compte de la hiérarchie du réseau existant (le gabarit des voies, l'importance de la circulation).

Le tracé des liaisons douces et du réseau routier devra être respecté de manière générale tout en admettant des réorientations ne compromettant pas l'esprit de l'OAP. Plus précisément, sans qu'il s'agisse d'en respecter le tracé, la compatibilité des projets d'infrastructure viaire doit être appréciée au regard :

- De leurs débouchés et de leur connexion avec les réseaux environnants ;
- Du principe de leur localisation dans le secteur d'aménagement et des éléments de programme à desservir.

Les éléments relatifs aux circulations motorisées sont représentés par un tracé linéaire plein ou en pointillés rouges, avec ou sans flèches à leurs extrémités. Les liaisons douces sont représentées par des pointillés bleus, avec ou sans flèche à leurs extrémités.

Une attention particulière sera portée à créer et compléter le maillage des cheminements doux pour améliorer l'accessibilité aux espaces récréatifs et de promenade (berges de Seine en particulier).

D'une façon générale, les opérations d'ensembles figurants dans les OAP privilégieront les espaces de circulation partagés intégrant la présence des modes de déplacements doux. Ces modes de déplacement seront favorisés par un aménagement agréable et continu des parcours.

c. Stationnements

Les dispositions relatives aux stationnements sont fixées dans le règlement du PLUi (Partie 1 et Partie 2). Dans le cas où des dispositions sont prévues dans l'OAP notamment en termes de modalités de réalisation du stationnement, ce sont les dispositions prévues aux orientations qui priment sur la règle écrite.

Cette orientation définit la localisation des parkings ou les modalités de réalisation de stationnement à créer au sein du secteur d'OAP. Les parkings peuvent être végétalisés afin de réduire la surface à imperméabiliser. Lorsque le parking fait l'objet d'un emplacement localisé et délimité, celui-ci doit être respecté en termes de localisation, sa dimension pouvant être adaptée aux besoins réels du projet.

Les nouvelles opérations intégreront des stationnements vélos fonctionnels, sécurisés et positionnés à proximité immédiate des sorties d'immeubles dans le cas d'habitat collectif (cf. Partie 1 du règlement).
L'implantation des parkings est symbolisée par un quadrillage gris.

d. Place et Placette / Espaces ouverts

Cette orientation concerne les espaces publics ou privés de type place, placette ou parvis. Ces espaces publics peuvent intégrer des aires de stationnement et admettent les circulations motorisées dans le cas de placette de retournement ou de stationnement.

La zone de localisation de ces espaces est symbolisée par des bandes horizontales de couleur grise.

4. Qualité paysagère et environnementale

a. Vues à préserver

L'orientation d'aménagement peut prévoir des cônes de vue afin de préserver des vues ou des ouvertures paysagères sur des panoramas, des éléments de paysage ou des constructions.

Les vues à préserver peuvent concerner :
- Des espaces lointains et extérieurs au secteur d'OAP dont la visibilité est à préserver ou à mettre en valeur depuis l'intérieur du secteur ;
- Des espaces internes au secteur, ou en frange de celui-ci, dont la visibilité doit être préservée et mise en valeur au travers de l'opération d'aménagement ou de construction, une église ou un autre bâtiment remarquable par exemple.

En règle générale, sauf dispositions contraires qui seraient indiquées dans les orientations du secteur, l'espace intérieur du cône de vue doit de préférence être dégagé de toute

occupation, ce qui exclue d'y aménager un parking par exemple ou de planter des arbres de hautes tiges qui empêcheraient la vue.

b. Patrimoine et intégration au tissu bâti

Cette orientation concerne les éléments remarquables du patrimoine bâti ou paysager qu'il convient de préserver et/ou de valoriser et le tissu bâti dans lequel ils s'inscrivent.

Ces éléments de patrimoine doivent être maintenus et mis en valeur dans le cadre de la réalisation des projets d'aménagement des secteurs.

Dans tous les cas, des mesures préventives et/ou curatives doivent être prévues afin d'éviter sa dégradation. Cette préservation intègre à la fois la conservation de l'élément et la prise en compte de son environnement ou de ses abords afin qu'ils n'entravent pas sa conservation et sa mise en valeur.

c. Trame verte paysagère et écologique

Cette orientation concerne tous les éléments relatifs à la trame verte paysagère et écologique au sein du secteur. Cela concerne la création, la préservation et/ou le maintien :

- D'espaces de trame verte paysagère et/ou écologique (surfacique) : il peut s'agir d'espaces perméables végétalisés, jardinés, naturels, ou cultivés qui peuvent être publics ou privés ;
- D'espaces de continuités paysagères et/ou écologiques (linéaires) : il s'agit de continuités paysagères et/ou écologiques de type franges et lisières paysagères, de haies de diverses essences, d'alignements d'arbres, de talus. Le terme de lisière, ici, est entendu au sens strict du terme et désigne les limites entres espaces urbanisés et naturels, agricoles ou forestiers. La frange constitue une limite imprécise entre deux milieux plus ou moins imbriqués. La lisière constitue une limite plus ferme, plus définie.

L'ensemble des éléments relatifs à la trame verte paysagère et écologique peuvent être représentés graphiquement par des aplats de couleur verte (carrés ou ronds) pour les espaces ou des motifs linéaires (ronds, bandes) également de couleur verte pour les continuités paysagères.

Les indications ci-dessous permettent de préciser l'intention de l'orientation et d'apprécier la compatibilité des projets et des occupations du sol à leur égard. Ainsi, sauf disposition contraire prévue dans les orientations pour le secteur :

- Lorsqu'il s'agit d'espaces végétalisés à créer, ou de franges paysagées à maintenir ou à créer, les espaces concernés ne doivent pas être bâtis ni aménagés en aire de stationnement par exemple ;
- Lorsqu'il s'agit de franges paysagées en limite avec un espace urbanisé extérieur au secteur, une zone naturelle ou agricole, l'espace doit être paysagé et végétalisé en respectant approximativement son épaisseur dessinée au schéma ;
- Lorsqu'il s'agit d'espaces paysagers intérieurs au secteur, en cœur d'îlot sur des espaces destinés à rester d'usage privé ou en espaces verts communs, le principe de création et de dimensionnement de cet espace doit être respecté, ce qui ne s'oppose pas à la modification de ses contours, sans pour autant remettre en cause sa localisation.
- Lorsqu'il s'agit de bosquet à préserver, l'orientation concerne le caractère boisé de l'espace, ce qui ne s'oppose pas à l'éclaircissement du boisement, aux abattages ou à la replantation de spécimens sous réserve de préserver le fonctionnement écologique de ce boisement.

d. Trame bleue et gestion du cycle de l'eau

Cette orientation concerne les éléments relatifs à la trame bleue et contribuant de manière générale à la gestion durable du cycle de l'eau au sein du secteur.

- Zones humides

Zones humides

Il s'agit de la création, la préservation et/ou le maintien de zones humides connues ou potentielles. Ces zones humides font partie prenante de la trame bleue du territoire. Elle participe également à la gestion des eaux pluviales.
Ces zones sont représentées par une trame à pois de couleur bleue dans le schéma d'orientation.

Dispositif de gestion des eaux pluviales

Il s'agit de la création, la préservation et/ou le maintien de dispositifs contribuant à la gestion des eaux pluviales : des noues, bassins d'infiltration ou de rétention. Ces éléments doivent être intégrés au projet d'aménagement, toutefois des dispositifs alternatifs de gestion des eaux pluviales complémentaires peuvent être prévus en fonction d'études techniques, de topographie ou de sol par exemple. Dans de tels cas, le projet d'aménagement est considéré comme compatible avec l'orientation dès lors qu'il prend en compte ces préoccupations de façon précise.

Les solutions favorables à la trame bleue peuvent être intégrées aux aménagements prévus pour la trame verte, notamment dans le cadre de la création de noues paysagères, ce qui permet de multiplier les fonctions (gestion des eaux, végétalisation du secteur, espace de loisirs) offertes par un même espace. Ces éléments sont représentés par un tracé ou une zone hachurée de couleur bleue dans le schéma d'orientation.

- Cours d'eau

Pour les secteurs comportant un tronçon de réseau hydrographique temporaire ou permanent ou un petit plan d'eau, il convient de veiller à limiter le risque de pollution accidentelle des eaux superficielles, notamment par ruissellement des eaux pluviales, en particulier sur les surfaces de stationnement. Une zone tampon plantée le long du cours d'eau concerné ainsi que des mesures de collecte et traitement des eaux pluviales liées au stationnement doivent être prévues.

- Eau potable

Pour les secteurs touchant un périmètre de captage rapproché comme éloigné (si défini), les servitudes liées à l'arrêté de protection sont applicables (annexes AS1 du PAC de l'Etat). En outre :

- Pour le périmètre de protection rapproché, il est demandé de maintenir sur la totalité du secteur les boisements ou autres structures naturelles (zones humides) par exemple pour leur capacité épuratrice ;
- Pour le périmètre de protection éloigné, en sus des recommandations issues de l'arrêté définissant les périmètres de protection, il est proposé de maintenir autant que possible les boisements / zones humides pour leur fonction épuratrice et de prévoir une gestion des eaux pluviales compatible avec les objectifs de protection de la ressource en eau potable (traitement avant infiltration, étanchéité des bassins de rétention …).

e. Prise en compte des risques naturels, nuisances et pollutions

- Risque inondation

Dans le cas des secteurs couverts par un PPRI ou arrêté valant PPRI, au-delà des prescriptions du PPRI qui se traduisent dans le règlement, en fonction du contexte des différents projets, il est demandé de valoriser les espaces inconstructibles par des aménagements résilients (culture inondable, aménagement de découverte du paysage et de la biodiversité…).
Dans le cas de zones inondables définies par l'AZI et le TRI mais non couvertes par le périmètre de PPRI, il faudra à minima réaliser les aménagements au niveau du terrain naturel de préférence et ne pas porter atteinte aux conditions d'écoulement et d'expansion des crues.

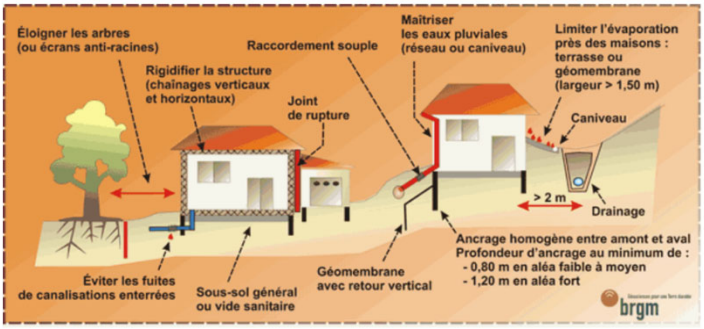
- Ruissellement

Pour tous ces secteurs, les projets devront limiter l'impact du ruissellement des eaux pluviales via :

- La mise en œuvre des dispositifs de gestion des eaux pluviales par l'aménagement de noues, de fossés, de bassins de rétention des eaux ou encore de puits d'infiltration intégrés à la composition paysagère et à la conception des espaces verts de la zone ;
- La disposition des voies de circulation parallèlement aux courbes de niveau afin de limiter les vitesses d'écoulement des eaux superficielles.

- Risques mouvements de terrain

Au-delà des prescriptions règlementaires, pour les secteurs exposés à des risques de mouvements de terrain ainsi que pour les secteurs ou parties de secteurs en zone d'aléa fort ou moyen lié au retrait gonflement des argiles, il faudra prendre en compte le comportement géotechnique des terrains d'assise afin d'adapter les techniques de construction choisies ainsi que les aménagements extérieurs (plantations notamment) selon les principes définis par le BRGM.



- Risque de remontée de nappe

Pour les secteurs concernés par un risque lié aux remontées de la nappe hors PPRI, il conviendra de :

- Eviter les aménagements et constructions en sous-sol en particulier de stockage ;
- Veiller à maintenir une part majoritaire d'espaces verts de pleine terre pour tenir compte de la sensibilité aux remontées de nappe.

- Nuisances et pollutions liées aux infrastructures de transport

Les secteurs touchant des axes routiers à fort trafic sont concernés par des risques et nuisances dont l'intensité est directement corrélée au trafic de véhicules individuels et poids lourds. De fait, les mesures à prendre afin de réduire les incidences relèvent idéalement d'une marge de recul des constructions sensibles par rapport à la voie. Les nouvelles constructions aux abords de l'infrastructure devront prévoir des mesures de protection acoustique (marge de recul, isolation, orientation des bâtiments, parois) dans l'enveloppe des nuisances liées au trafic routier / ferroviaire (nuisances supérieures à 65 dB).

f. Les performances énergétiques : desserte énergétique, conception bioclimatique, maîtrise des besoins en énergie

- Production d'énergie renouvelable et raccordement aux réseaux de chaleur

Cette orientation s'applique à toutes les OAP qu'elles concernent des secteurs d'extension ou de renouvellement urbain, à vocation d'habitat ou économique.

Pour toutes les OAP concernant des projets en extension urbaine, afin de limiter les impacts sur les énergies fossiles. Il est ainsi demandé :

- Pour les opérations nouvelles, d'étudier la mise en œuvre de systèmes collectifs de production d'énergie. Ces systèmes devront être privilégiés dans les opérations d'aménagement d'ensemble. Lorsque le projet est situé à proximité d'un réseau de chaleur ou d'une source d'énergie fatale haute ou basse température, le projet encouragera la densification des réseaux de chaleur existant en favorisant la densification urbaine et la mixité des fonctions (logements, bureaux, équipements publics).
- Les projets de nouvelles constructions devront avoir recours à au moins une source d'énergie renouvelable ou de récupération, sauf s'il est démontré que cela n'est pas pertinent.
- Outre le respect à minima de la Réglementation Thermique en vigueur, toute nouvelle construction soumise à cette réglementation doit prévoir une couverture de 30% de son énergie primaire (besoins Eau Chaude Sanitaire, chauffage et rafraîchissement) par des énergies renouvelables et de récupération, sauf si une impossibilité technique peut être justifiée sur la base de l'étude d'approvisionnement énergétique.
- Le plan de conception urbaine du quartier doit éviter les masques solaires afin de ne pas obérer le potentiel de développement énergétique solaire en toiture.

Dans toutes les OAP concernant des projets en renouvellement urbain, afin de participer à la réduction de la consommation énergétique à l'échelle du territoire, d'accroître la part des énergies renouvelables et de limiter les émissions de gaz à effet de serre, le projet de rénovation doit être l'occasion de développer l'énergie solaire (thermique et/ou photovoltaïque) sur les toitures des bâtiments présentant un potentiel pour la production d'énergie solaire, sauf impossibilité technique ou économique, notamment justifiée sur la base de l'étude d'approvisionnement énergétique.

- Conception bioclimatique

Dans toutes les OAP concernant des projets en extension urbaine, pour favoriser la conception bioclimatique du quartier, le plan de conception urbaine du quartier devra reposer sur des principes d'orientation des constructions en fonction des vents dominants, des masques solaires et de l'exposition au soleil. Ces principes concerneront aussi la volumétrie et typologie des bâtiments qui favorisent les formes compactes.
Dans les opérations d'ensemble, l'implantation des constructions se fera préférentiellement en mitoyenneté. Les techniques employées privilégieront autant que possible le recours aux matériaux de construction locaux sobres en énergie grise.

- Maîtrise des besoins en énergie

Dans toutes les OAP concernant des projets en renouvellement urbain, il est préconisé de rechercher des performances énergétiques correspondant au niveau suivant : -20% par rapport à la réglementation en vigueur. Ils s'appuieront notamment sur l'amélioration de la régulation, équilibrage des réseaux, amélioration de l'isolation, etc.

III. FICHES OAP PAR COMMUNES

COMMUNE D'ANDRESY 33
OAP - Secteur « Domaine du Faÿ » 34
OAP - Secteur « Les Sablons » 36
COMMUNE D'ARNOUVILLE-LÈS-MANTES 39
OAP - « Secteur 1 » 40
OAP - « Secteur 2 » 41
OAP - « Secteur 3 » 42
OAP - « Secteur 4 » 43
COMMUNE D'AUBERGENVILLE 44
OAP - Secteur « Gare » 44
COMMUNE D'AUFFREVILLE-BRASSEUIL 46
OAP - Secteur « Porte des prés » 46
COMMUNE DE BOINVILLE-EN-MANTOIS 48
OAP - « Secteur 1 » 49
OAP - « Secteur 2 » 50
OAP - « Secteur 3 » 52
COMMUNE DE BOUAFLE 54
OAP - Secteur « Eglise » 55
OAP - Secteur « Charnelles » 57
OAP - Secteur « Sérizia » 59
OAP - Secteur « Fossé Maulet » 62
OAP - Secteur « Les Erables » 64
COMMUNE DE BUCHELAY 66
OAP - Secteur « Centre - village » 67
OAP - Secteur « Chemin des Fossés » 69
COMMUNE DE CHANTELOUP-LES-VIGNES 71
OAP - Secteur « Les Guédrus » 71
COMMUNE DE CHAPET 73
OAP - secteur « Château de Bazaincourt » 74

OAP - Secteur « Mitan » 76
COMMUNE DE CONFLANS-SAINTE-HONORINE 79
OAP - Secteur « La justice » 80
OAP - Secteur « Chennevières » 83
COMMUNE DE DROCOURT 85
OAP - Secteur « Chemin des Ravenelles » 86
OAP - Secteur « Rue d'Ancoin » 88
OAP - Secteur « Route départementale 983 » 90
COMMUNE D'ÉCQUEVILLY 92
OAP - secteur « Extension nord-est » 93
OAP - secteur « Château d'Écquevilly » 95
COMMUNE D'ÉPÔNE 96
OAP - Secteur « Sud » 97
COMMUNE D'ÉVECQUEMONT 99
OAP - Secteur « Ermitage » 100
OAP - Secteur « Adhémar » 102
COMMUNE DE FAVRIEUX 104
OAP - Secteur « Chemin de la mare la Grue » 104
COMMUNE DE FLACOURT 107
OAP - Secteur « Route de Boinvilliers » 107
COMMUNE DE FLINS-SUR-SEINE 109
OAP – Secteur « Les Bleuets et jardins familiaux » 110
OAP - Secteur « Parc Jean Boileau » 112
COMMUNE DE FOLLAINVILLE-DENNEMONT 113
OAP - Secteur « Emmaüs » 115
OAP - Secteur « Croix de Mantes/Victor Hugo » 117
OAP - Secteur « Pointe RD148 » 119
COMMUNE DE FONTENAY-MAUVOISIN 120
OAP - « Secteur 1 » 122

OAP - « Secteur 2 » 124
OAP - « Secteur Le Clos Boullet » 125
COMMUNE DE FONTENAY-SAINT-PERE 127
OAP - Secteur « Rue de l'ancienne mairie, rue du moulin » 127
COMMUNE DE GAILLON-SUR-MONTCIENT 129
OAP - Secteur « Parcelles 79/80/81 » 130
OAP - Secteur « Parcelle 178 » 132
COMMUNE DE GARGENVILLE 133
OAP - Secteur « Rue Jean Lemaire » 135
OAP - Secteur « Cœur de Ville » 137
COMMUNE DE GOUSSONVILLE 138
OAP - Secteur "Nord-est du bourg" 140
OAP - Secteur "Îlot Central" 142
OAP - Secteur "Nord-ouest du bourg" 144
COMMUNE DE GUERVILLE 146
OAP - Secteur « La Motte » 147
OAP - Secteur « Les Castors » 149
COMMUNE DE GUITRANCOURT 152
OAP - Secteur « Centre-Bourg » 153
OAP - Secteur « La Marivas et la Prévôté » 155
COMMUNE D'HARDRICOURT 157
OAP - Secteur « Les Beaux Vents » 158
OAP - Secteur « Îlot SNCF » 161
COMMUNE D'ISSOU 163
OAP - Secteur « Liaison verte » 164
OAP - Secteur « Rangiport » 166
OAP - Secteur « Cœur d'Issou » 168
Schéma d'aménagement - OAP - Secteur « Cœur d'Issou » 170
COMMUNE DE JAMBVILLE 171

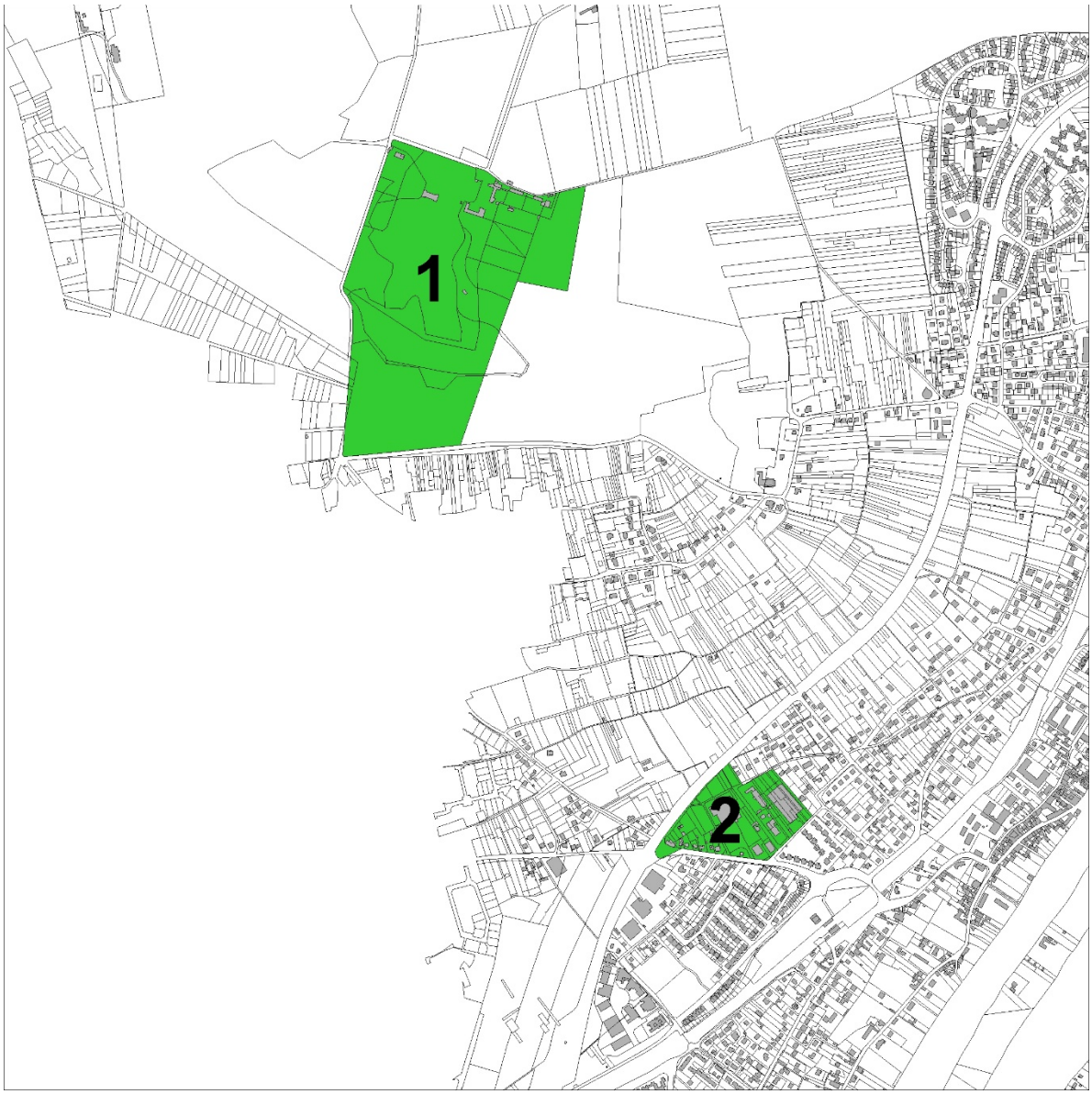
OAP - Secteur « Entrée de Village - rue du Moustier » 172
OAP - Secteur « Allée du château de Jambville » 174
OAP - Secteur « Les Sablons » 177
COMMUNE DE JOUY-MAUVOISIN 178
OAP - Secteur « OAP 1 » 180
OAP - Secteur « Chapon » 181
COMMUNE DE JUZIERS 183
OAP - Secteur « Les Sergenteries » 184
Cette OAP a vocation à être réalisée à court terme 184
OAP - Secteur « Les Sotteries » 187
OAP - Secteur « Les Louvetières » 189
OAP - Secteur « Les Plis » 191
OAP - Secteur « Les Chaudières » 193
OAP - Secteur « Les Marais-Bocannes » 195
OAP - Secteur « Les Frichots-Bocannes » 197
OAP - Secteur « La Scierie » 200
OAP - Secteur « La ZAD » 202
COMMUNE DE LA FALAISE 204
OAP - Secteur « Rue de la source » 204
OAP - Secteur « Les Serres » 206
COMMUNE DU TERTRE-SAINT-DENIS 207
OAP - Secteur « Rue de la mairie - rue de la ferme » 207
COMMUNE DES ALLUETS-LE-ROI 209
OAP - Secteur « Route d'Ecquevilly » 210
OAP - Secteur « Route Royale - rue de la ferme » 212
OAP - Secteur « Rue de la Procession - chemin de la Vieille Rue » 214
OAP - Secteur « Maule D45 » 216
OAP - Secteur « Route Royale » 218

COMMUNE DE LIMAY 220
OAP - Secteur « Les Hauts-Reposoirs » 221
OAP - Secteur « Centre-ville » 223
COMMUNE DE MAGNANVILLE 226
OAP - Secteur « La mare Pasloue » 226
COMMUNE DE MÉZIÈRES-SUR-SEINE 229
OAP - Secteur « Les Gravois » 230
OAP – Secteur « Les Fontaines » 232
COMMUNE DE MEZY-SUR-SEINE 235
OAP - Secteur « Rue Erambert/rue Alfred Lasson » 235
COMMUNE DE MONTALET-LE-BOIS 238
OAP - Secteur « Rue des Lavandières nord » 239
OAP - Secteur « Rue des Lavandières sud » 241
OAP - Secteur « Damply » 243
OAP - Secteur « Routes des Férets » 245
COMMUNE DE MORAINVILLIERS 247
OAP - Secteur « Les Groux » 248
OAP - Secteur « Centre-bourg (propriété Carayon) » 250
OAP - Secteur « Le clos Poussin » 253
COMMUNE D'ORGEVAL 256
OAP - Secteur «Farot-Maurer » 257
OAP - Secteur « Villennes » 259
OAP - Secteur « Feucherolles - Colombet » 261
OAP - Secteur « Montamets » 265
OAP - Secteur « Dumesnil » 267
COMMUNE DE PORCHEVILLE 270
OAP - Secteur « Fontaine Saint-Séverin » 271
OAP - Secteur « Allée de la Garenne » 273
COMMUNE DE ROSNY-SUR-SEINE 275

OAP - Secteur « Centre-ville » 276
OAP - Secteur « Belvédère » 278
OAP - Secteur « Pasteur » 280
OAP - Secteur « Les Hautes Perruches » 283
COMMUNE DE SAILLY 285
OAP - Secteur « Chemin de la folle entreprise » 285
COMMUNE DE SOINDRES 287
OAP - Secteur « Site 1 en cœur de village » 288
OAP - Secteur « Site 2 en cœur de village » 289
COMMUNE DE VAUX-SUR-SEINE 290
OAP - Secteur « Les Marronniers » 290
COMMUNE DE VILLENNES-SUR-SEINE 292
OAP - Secteur « Breteuil » 292

COMMUNE D'ANDRESY

Repérage des secteurs d'OAP

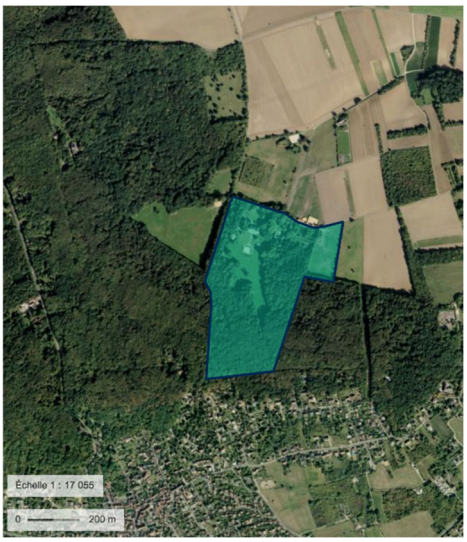


1 – Secteur « Domaine du Faÿ »

2 – Secteur « Les Sablons »

COMMUNE D'ANDRESY

OAP - Secteur « Domaine du Faÿ »



Présentation du secteur

- Localisation :

Le secteur d'une superficie d'environ 23 hectares se situe au sud du chemin du Faÿ, au nord de la commune d'Andrésy.

- Objectif :

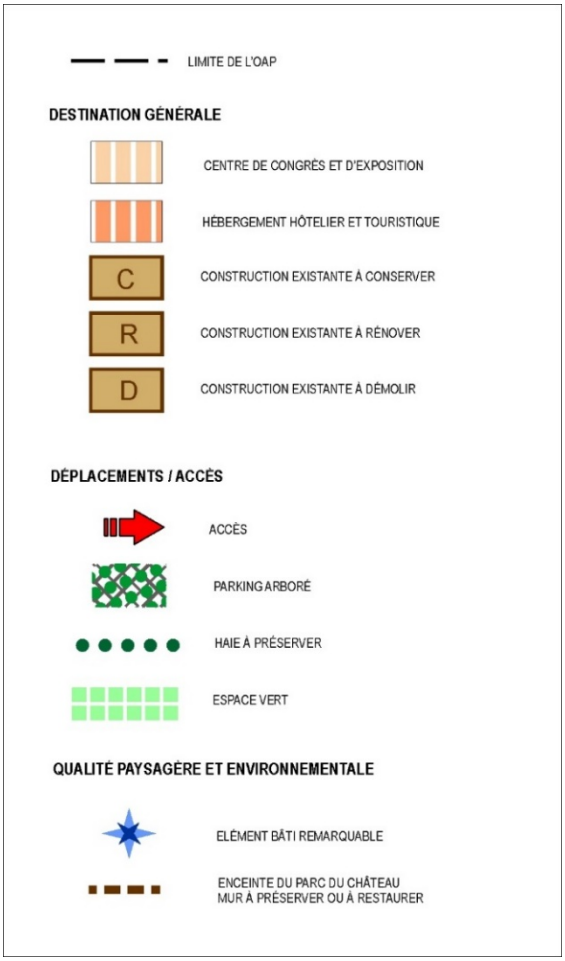
Ce secteur a pour vocation d'encadrer l'intégration paysagère des constructions nouvelles, au regard de la qualité patrimoniale du site du château du Faÿ et de la présence d'un espace boisé à préserver.

Les orientations

- Destination générale et programmation
  - Le secteur ouest, accueillera un centre de congrès et d'exposition ;
  - Le secteur est, admet l'implantation de constructions de type hébergement hôtelier et touristique dès lors que le caractère boisé est préservé.
- Composition et morphologie urbaine
  - Les constructions devront s'inscrire dans la composition d'ensemble, conformément aux préconisations du site patrimonial remarquable qui s'appliquent également dans ce secteur.
- Qualité paysagère et environnementale
  - Le château et le colombier sont identifiés en tant qu'ensemble bâti remarquable au titre de l'aire de valorisation du patrimoine (AVAP), dans laquelle se trouve l'OAP.

COMMUNE D'ANDRESY

Schéma d'aménagement - OAP - Secteur « Domaine du Faÿ »



COMMUNE D'ANDRESY

OAP - Secteur « Les Sablons »

Présentation du secteur

- Localisation :

Le secteur des Sablons, se situe à l'entrée nord-est de la ville d'Andrésy, au carrefour de la route départementale RD55 et de la rue de Triel. Le secteur étudié constitue une des entrées de ville. Il s'étend sur une surface d'environ de 4,4 hectares comprenant la parcelle « Casino ». Sans la parcelle « Casino », le secteur objet de l'OAP s'étend sur 3,2 hectares.

- Objectif :

L'objectif de l'orientation d'aménagement et de programmation est de requalifier l'entrée de ville en composant un projet urbain d'ensemble autour de la parcelle du supermarché existant.

Les orientations

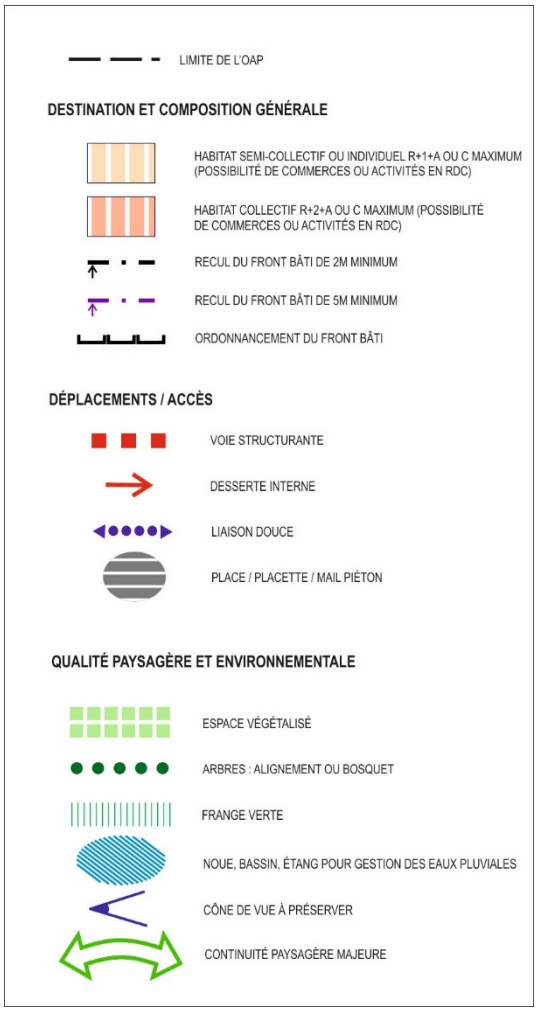
- Destination générale et programmation
  - Le site doit accueillir une opération résidentielle comprenant des typologies d'habitat différentes (individuel, semi collectif et collectif) dont 35% de logements locatifs sociaux.
  - Construction de 330 logements environ autour du supermarché existant dans une trame paysagère forte préservant des continuités existantes, des vues et créant au sud du quartier un espace public qualitatif.
  - Une densité moyenne de 100 logements à l'hectare est visée, qui comprend les typologies suivantes : un habitat collectif R+2+A/C maximum de part et d'autre du supermarché existant, un habitat individuel semi-collectif R+1+A/C maximum au nord-est et au nord-ouest du projet.
  - Des commerces et services peuvent être intégrés au projet.
- Composition et morphologie urbaine
  - Prise en compte du relief et du supermarché existant. Le projet pourra évoluer si l'espace où est implanté le supermarché venait à se libérer ou dans le cadre de la modernisation de ce dernier.
  - La disposition des bandes bâtis permet de s'orienter vers le sud et la vallée, profitant de la meilleure exposition du site. Le plan ainsi ouvert offre la possibilité d'une végétalisation omniprésente et d'un réseau de circulation douce très développé, au profit d'un réseau viaire automobile le plus restreint possible.
  - L'organisation du bâti permet de préserver les vues sur la vallée depuis le site.
  - Les hauteurs totales prévues permettent l'intégration de cette opération dans le tissu urbain existant.
- Organisation viaire et déplacements
  - Requalification et élargissement des voies existantes.
  - Optimisation des dessertes viaires afin de réduire l'impact automobile sur les voiries.

- Création d'une voirie interne dans la partie est du secteur et de circulations douces à l'ouest dans le but de se raccorder à l'existant.
- Création de circulations douces dans tout le périmètre de l'opération pour affirmer la place du piéton et des déplacements doux.
- Les stationnements sont à raison d'une place par tranche ouverte de 50m² de logement pour les logements en accession privée.
- Les stationnements sont à raison d'une place par logement dans les logements locatifs sociaux.

- <u>Qualité paysagère et environnementale</u>
  - Création d'un espace végétalisé tampon entre la RD55 et les bâtiments du collectif situés au nord, afin d'atténuer l'impact visuel et sonore du trafic routier.
  - Création d'une continuité paysagère venant des bois situés au nord.
  - Création d'une bande végétalisée d'une largeur de 5 m ou plus en périphérie du site entre les maisons des Sablons et le projet.
  - Aménagement d'un mail arboré et d'alignement d'arbres sur les voies principales (rue des Sablons et rue de Triel côté projet).
  - Un traitement végétalisé de l'ensemble sera préconisé, le projet étant situé dans un secteur d'aspect très végétal.
  - Requalification de l'entrée de ville (rond-point) par la création d'un espace végétalisé et arboré.

COMMUNE D'ANDRESY

Schéma d'aménagement - OAP - Secteur « Les Sablons »



COMMUNE D'ARNOUVILLE-LÈS-MANTES

Repérage des secteurs d'OAP

1 - Secteur 1

2 - Secteur 2

3 - Secteur 3

4- Secteur 4

COMMUNE D'ARNOUVILLE-LÈS-MANTES

OAP - « Secteur 1 »

Présentation du secteur

- Localisation :

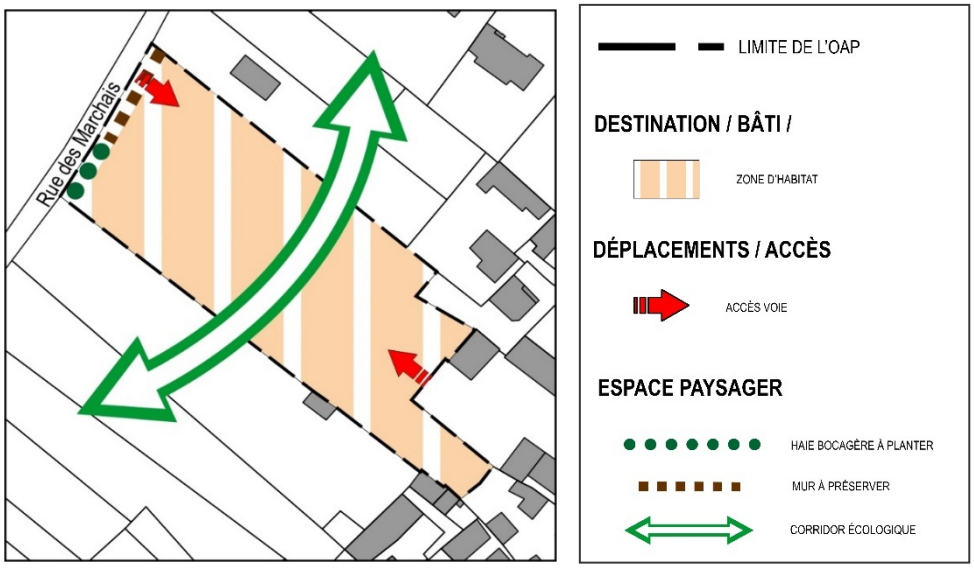
Ce secteur concerne un ensemble de terrains d'une superficie d'environ 5100 m² situés à proximité de la Grande Rue en cœur de bourg.

- Objectif :

Ce secteur a pour vocation d'accueillir un ensemble de logements diversifiés dans le cadre d'une opération d'extension urbaine résidentielle.

Les orientations

- Destination générale et programmation
  - Réalisation de 8 logements au moins.
- Composition et morphologie urbaine
  - Préservation du mur au nord du secteur.
- Organisation viaire et déplacements
  - 2 accès possibles : au nord-ouest et/ou au sud-est du secteur.
- Qualité paysagère et environnementale
  - Plantation d'une haie bocagère dans la continuité du mur à conserver.



COMMUNE D'ARNOUVILLE-LÈS-MANTES

OAP - « Secteur 2 »

Présentation du secteur

- Localisation :

Ce secteur se situe au sud-est du centre-bourg, le long de la route d'Hargeville (D65) en limite d'agglomération. Les terrains s'étendent sur une surface d'environ 12000 m².

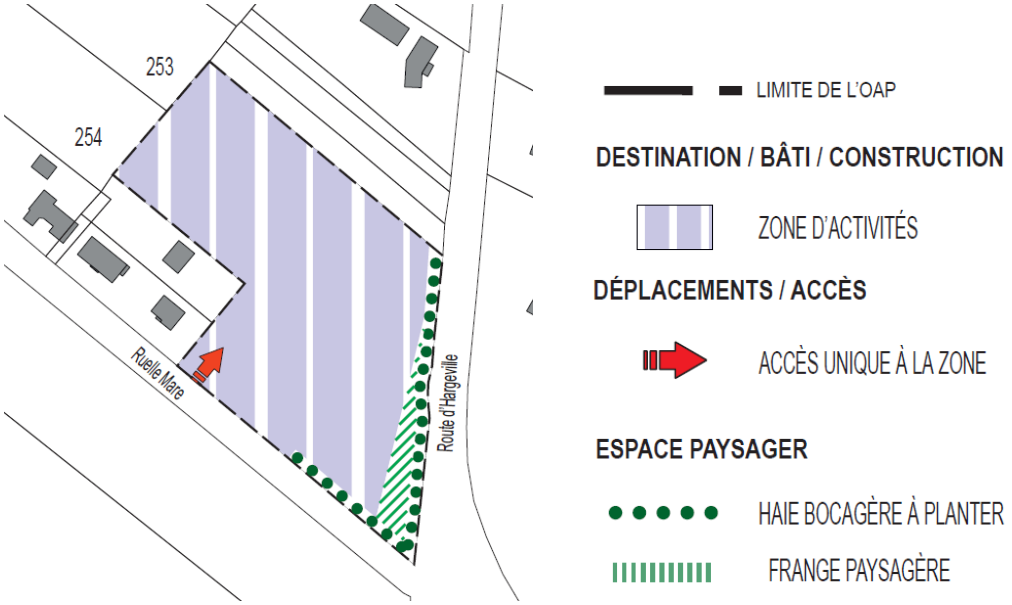
- Objectif :

Organisation de l'accès et de la desserte des terrains du secteur permettant également le désenclavement des terrains voisins.

Les orientations

- Organisation viaire et déplacements
  - Accès unique au secteur depuis la ruelle Mare ;
  - Interdiction d'accès direct sur la RD 65 (route d'Hargeville) ;
  - Desserte des terrains voisins (parcelles référencées au cadastre en vigueur « D 253 » et « D 254 ») depuis l'intérieur du secteur d'aménagement.

- Qualité paysagère et environnementale
  - Plantation d'une haie bocagère à l'est et au sud.



COMMUNE D'ARNOUVILLE-LÈS-MANTES

OAP - « Secteur 3 »

Présentation du secteur

- <u>Localisation :</u>

Ce secteur se situe au centre du bourg en bordure de la route de Mantes (D65). Il s'étend sur une surface de 4400 m².

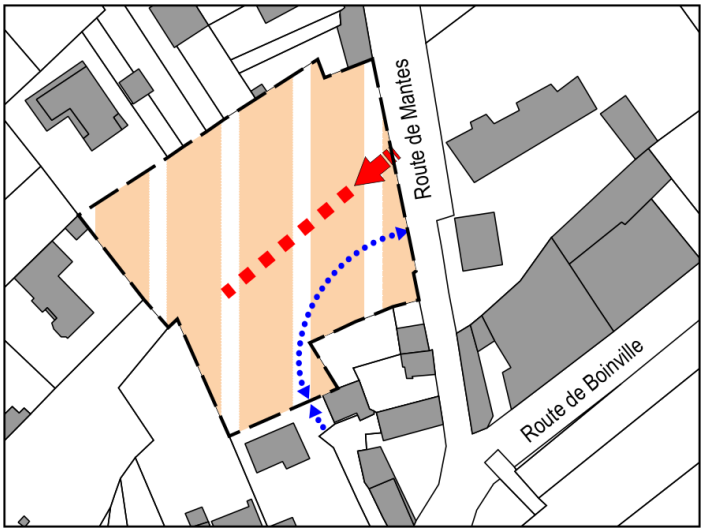
- <u>Objectif :</u>

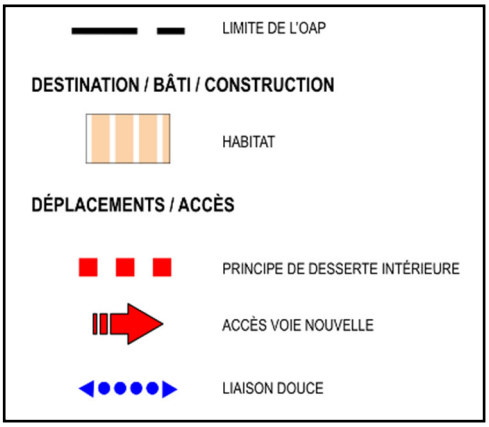
Réalisation d'un programme de logements et organisation des accès.

Les orientations

- <u>Destination générale et programmation</u>
  - Réalisation d'un programme de 6 logements au moins soit une densité minimum de 14 logements par hectare.

- <u>Organisation viaire et déplacements</u>
  - Accès unique depuis la route de Mantes ;
  - Création d'une liaison piétonne vers le sud de la zone permettant d'éviter aux piétons de devoir passer par le carrefour peu sécurisé entre la route de Mantes, la rue des prés et la route de Boinville.





COMMUNE D'ARNOUVILLE LÈS MANTES

OAP - « Secteur 4 »

Présentation du secteur

- Localisation :

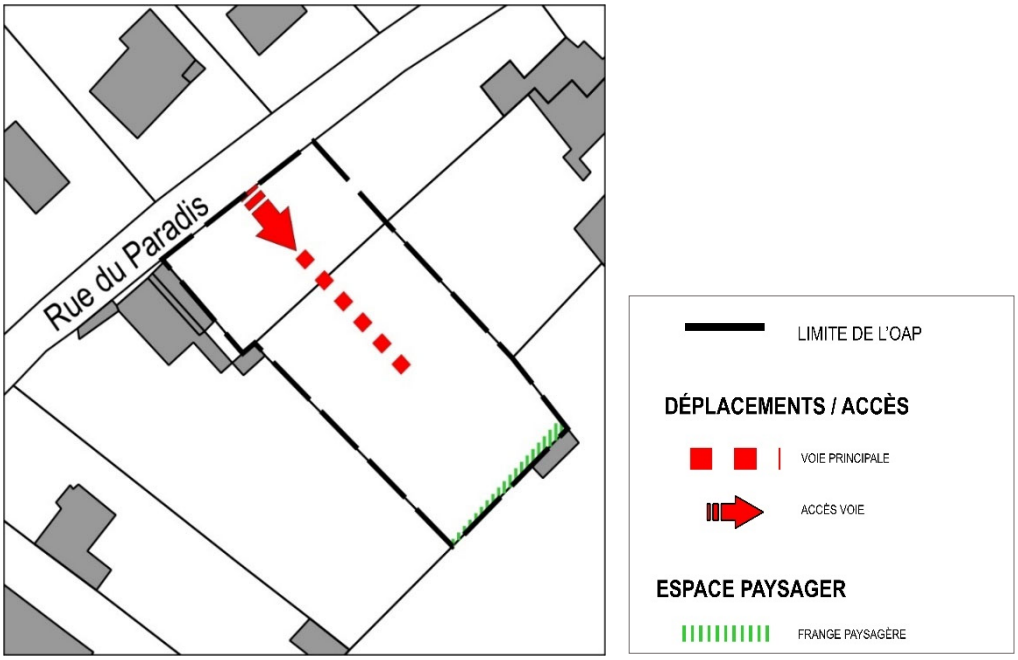
Ce secteur se situe au sud-ouest du centre bourg au sein d'un tissu pavillonnaire. Les terrains, actuellement enherbés ou en friche, représentent une surface d'environ 1 800 m².

- Objectif :

Le secteur d'aménagement vise à désenclaver les terrains situés en recul de la rue à partir d'un accès unique depuis la rue de Paradis.

Les orientations

- Organisation viaire et déplacements
  - Maintien d'un accès unique depuis la rue de Paradis pour l'ensemble des terrains du secteur et desserte par voie interne à partir de cet accès.



COMMUNE D'AUBERGENVILLE

OAP - Secteur « Gare »

Présentation du secteur

- Localisation :

Le secteur se trouve au cœur de la ville, à une centaine de mètres au sud de la gare. Il s'étend sur environ 1,8 hectare.

-

- ***Objectif :***

Le secteur a une vocation mixte.

Les orientations

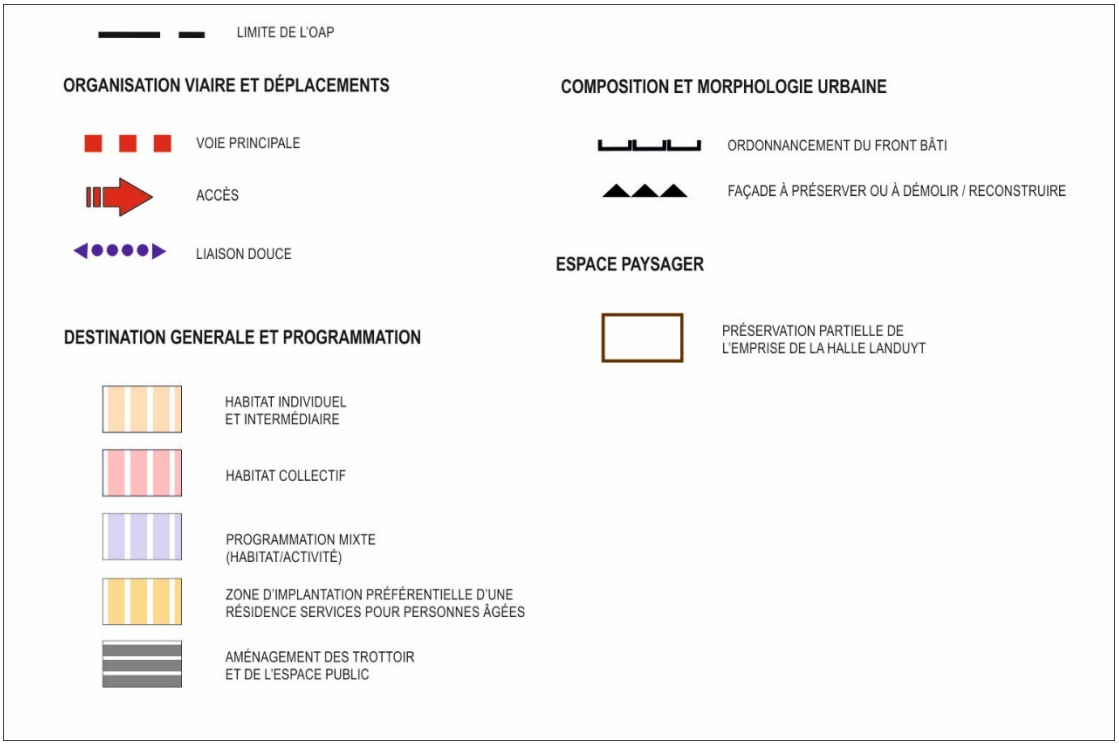
- Destination générale et programmation
  - Au nord-ouest, une programmation mixte comprenant des locaux d'activités et des logements ;
  - Au sud-ouest, des logements collectifs (R+3) constituant un front bâti ;
  - Au sud-est, des logements individuels et intermédiaires en conformité avec le tissu urbain existant ;
  - Au nord-est, une implantation préférentielle en logements dédiés aux personnes âgées.

- Composition et morphologie urbaine
  - Préservation ou démolition/reconstruction de la façade de la cimenterie Landuyt côté Avenue Charles de Gaulle ;
  - Une marge de recul de 5m par rapport à l'Avenue Charles de Gaulle ;
  - Préservation partielle de l'emprise de la halle ;
  - Mise en place d'un front bâti dans la zone d'habitat collectif le long de l'Avenue Charles de Gaulle.

- Organisation viaire et déplacements
  - Prolongement de l'impasse des Hautes Beauces ;
  - Création d'une nouvelle rue perpendiculaire à l'Avenue Charles de Gaulle délimitant les zones nord et sud de l'OAP ;
  - Création d'une voie piétonne traversant le secteur de la halle.
- Qualité paysagère et environnementale
  - Traitement qualitatif de l'espace public en bordure de l'Avenue Charles de Gaulle.

COMMUNE D'AUBERGENVILLE

Schéma d'aménagement - OAP - Secteur « Gare »



COMMUNE D'AUFFREVILLE-BRASSEUIL

OAP - Secteur « Porte des prés »

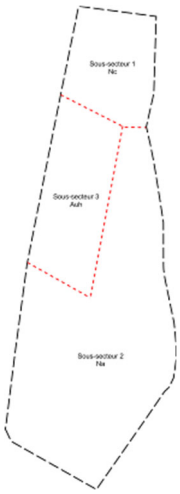
Présentation du secteur

- Localisation :

Ce secteur situé en limite nord de l'agglomération concerne à la fois la zone naturelle actuellement en friche et la zone à urbaniser située derrière la salle des fêtes communale. Il s'étend sur une surface d'environ 1,5ha. le long de la RD983.

- Objectif :

Le projet vise à l'aménagement du secteur en l'organisant selon 3 sous-secteurs :



- Sous-secteur 1 : 2300 m² environ, aménagés en espaces verts (y compris des espaces de jeux) au nord ;
- Sous-secteur 2 : 9700 m² environ destinés à recevoir des équipements publics (dont un parking paysager) ;
- Sous-secteur 3 : 3000 m² environ destinés à accueillir une opération de logements.

Les orientations

- Destination générale et programmation

Cette OAP a vocation à être réalisée à court terme.

- Sous-secteur 1 : Espaces verts récréatifs et aires de jeux ;
- Sous-secteur 2 : Équipements publics (atelier communal éventuellement) ;
- Sous-secteur 3 : Construction d'environ 14 logements collectifs et espaces extérieurs.

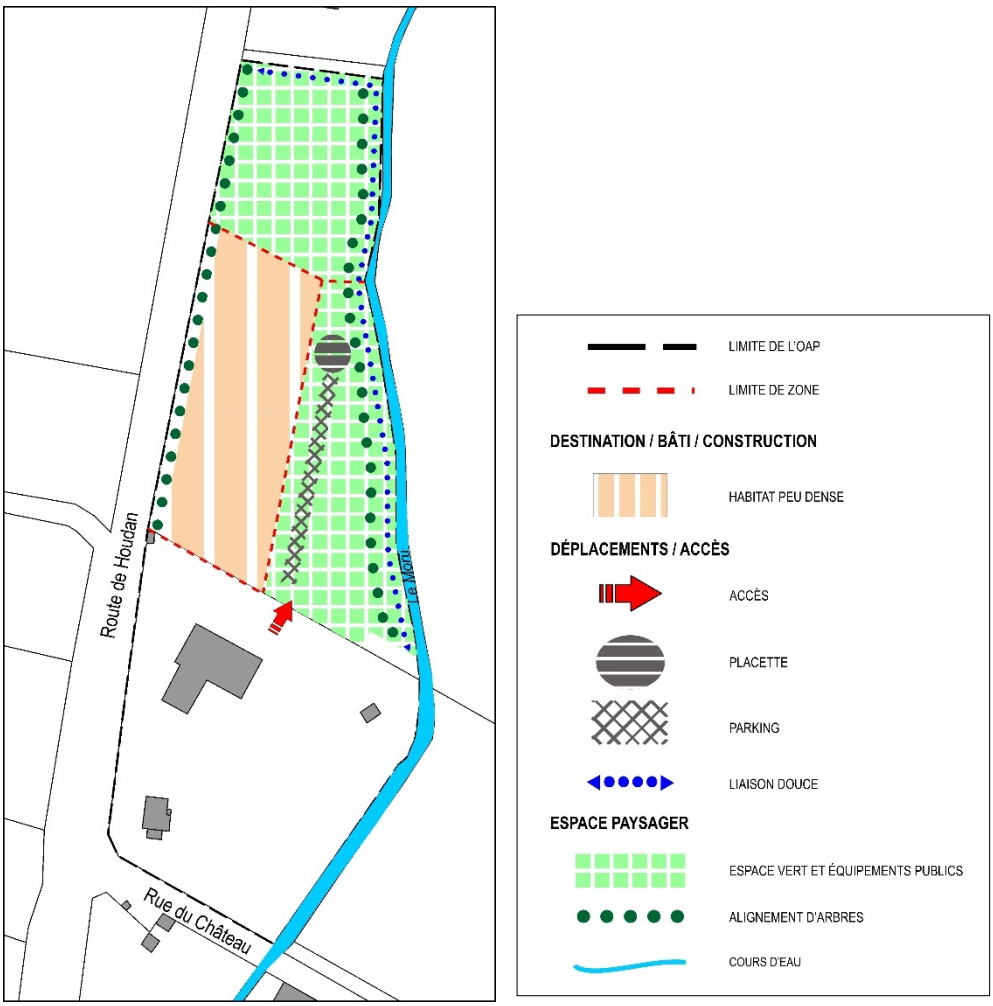
- Composition et morphologie urbaine

Dans le sous-secteur 3 :

- Implantation des constructions en tenant compte de l'ensoleillement maximum des pièces principales. Une implantation linéaire des constructions sera à éviter ;
- Implantation des constructions en recul de la voie d'accès pour permettre le stationnement des véhicules sur le terrain. Possibilité d'une implantation sur une des limites séparatives latérales ;
- Les constructions peuvent être groupées par deux ;
- Hauteur totale des constructions à prévoir en harmonie avec le bâti existant environnant.

- <u>Organisation viaire et déplacements</u>
  - Création de nouvelles places de stationnement autour d'une placette paysagère, principalement destinées aux équipements (salle polyvalente, centre socio-culturel) et aux visiteurs ;
  - Accès au parking par la voie interne du parking existant ;
  - Création d'un chemin piétonnier arboré le long du cours d'eau « le Moru » ;
  - Création de voies piétonnes dans le secteur d'habitat.

- <u>Qualité paysagère et environnementale</u>
  - Aménagement des espaces verts avec des plantations d'arbres ou arbustes d'essences locales ;
  - Plantation d'arbres de haute tige le long du mur jouxtant la RD 983.
  - Le secteur se situe dans un périmètre de protection de captage d'eau rapproché et au sein d'une zone de remontée de nappe.



COMMUNE DE BOINVILLE-EN-MANTOIS

Repérage des secteurs d'OAP

1 - Secteur 1

2 - Secteur 2

3 - Secteur 3

COMMUNE DE BOINVILLE-EN-MANTOIS

OAP - « Secteur 1 »

Présentation du secteur

- Localisation :

Ce secteur se situe en entrée ouest du centre bourg, à l'intersection entre la route de Mantes et la rue du bon puits. Il s'étend sur environ 2400 m².

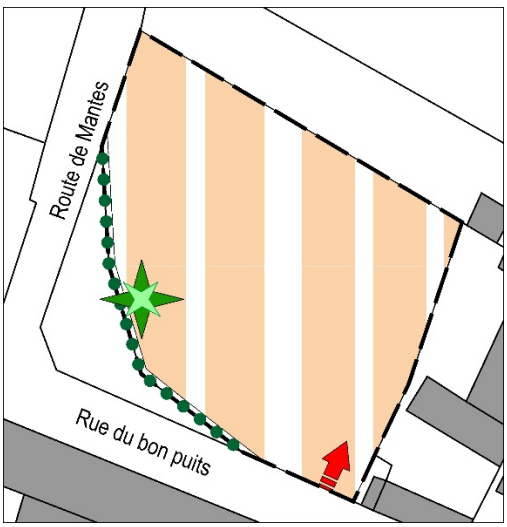
- Objectif :

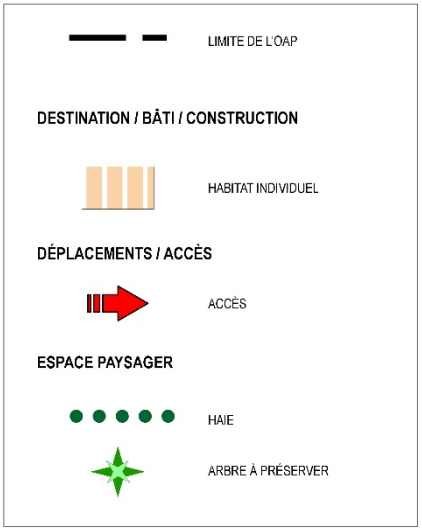
Le projet vise à organiser la constructibilité du secteur à partir de plusieurs préoccupations :

- Traiter les limites avec l'espace agricole maintenu ;
- Privilégier l'ensoleillement des constructions.

Les orientations

- Destination générale et programmation
  - Programme de logements peu denses.
- Composition et morphologie urbaine
  - Orientation de la façade principale des constructions d'habitation de façon à profiter de la meilleure exposition d'ensoleillement dans l'objectif, notamment, de limiter les déperditions énergétiques.
- Organisation viaire et déplacements
  - Accès à aménager à l'écart du carrefour route de Mantes - rue du bon puits uniquement.
- Qualité paysagère et environnementale
  - Plantation d'une haie en continuité du mur existant au sud-ouest du secteur et préservation de l'arbre existant.
  - Le site est soumis aux aléas de retrait/gonflement des argiles (cf. Partie 1).





COMMUNE DE BOINVILLE-EN-MANTOIS

OAP - « Secteur 2 »

Présentation du secteur

- Localisation :

Ce secteur est situé à l'est du centre bourg au niveau de la rue du Paitis. Il s'étend sur environ 2000 m² au cœur du tissu urbain et en frange avec l'espace agricole.

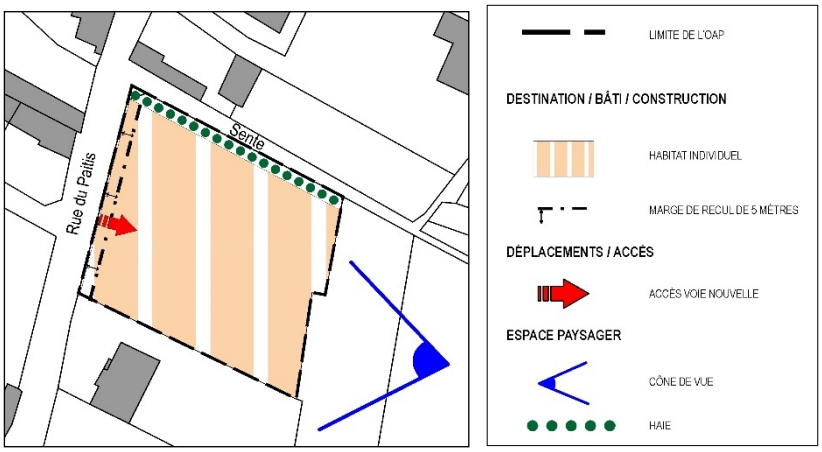
- Objectif :

Le projet vise à organiser l'aménagement du secteur à partir de plusieurs préoccupations :

- Sécuriser les accès ;
- Traiter l'insertion paysagère (frange des espaces agricoles, entrée du village).

Les orientations

- Destination générale et programmation
  - Programme de logements (habitat peu dense).
- Composition et morphologie urbaine
  - Implantation des constructions en tenant compte de l'ensoleillement maximum des pièces principales de manière à limiter les déperditions d'énergie (façade principale orientée au sud) ;
  - Implantation des constructions à l'alignement ou en recul avec un minimum de 5 mètres.
- Organisation viaire et déplacements
  - Accès unique depuis la rue du Paitis ;
  - Maintien de la liaison douce au nord du secteur (sente).
- Qualité paysagère et environnementale
  - Plantation de haies champêtres d'une hauteur totale maximale d'1,50m en limite avec la sente ;
  - Le secteur est soumis aux aléas de retrait et de gonflement des argiles (cf. Partie 1) ;
  - Potentielle zone humide, des études complémentaires seront nécessaires (cf. Partie 1) ;
  - Préservation des vues depuis l'extérieur du village impliquant un soin particulier pour les franges est du secteur et le traitement des clôtures.


Rue du Pallis
Sente
LIMITE DE L'OAP
DESTINATION / BÂTI / CONSTRUCTION
HABITAT INDIVIDUEL
MARGE DE RECUL DE 5 MÈTRES
DÉPLACEMENTS / ACCÈS
ACCÈS VOIE NOUVELLE
ESPACE PAYSAGER
CÔNE DE VUE
HAIE

COMMUNE DE BOINVILLE-EN-MANTOIS

OAP - « Secteur 3 »

Présentation du secteur

- Localisation :

Ce secteur situé à l'entrée ouest du centre bourg est bordé par la rue du bon puits. Il comprend un ancien corps de ferme dégradé et s'étend sur 3200 m² environ.

- Objectif :

Le projet consiste à réaliser un programme de logements diversifiés tout en s'appuyant sur la réhabilitation de l'ancien corps de ferme (environ 570m² d'emprise au sol).

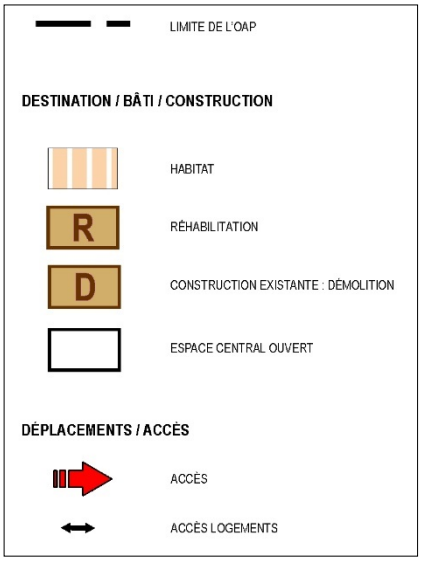
Les orientations

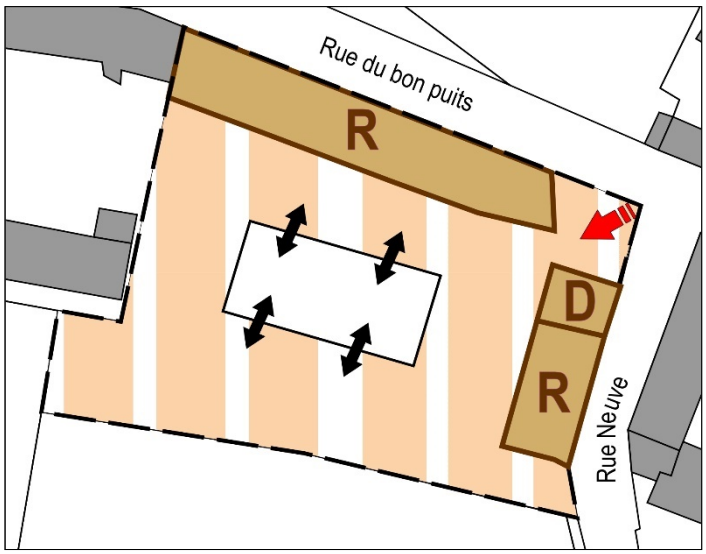
- Destination générale et programmation

Programme d'environ 10 logements diversifiés comprenant :
- 30 % de logements de moins de 50 m² ;
- 30 % de logements locatifs.

Ces deux composantes du programme ne sont pas exclusives et peuvent être combinées, par exemple, des logements locatifs peuvent mesurer moins de 50m² ou plus.

- Composition et morphologie urbaine
  - Réhabilitation du corps de ferme.
- Qualité paysagère et environnementale
  - Le secteur est soumis aux aléas de retrait et de gonflement des argiles (cf. Partie 1).




Rue du bon puits
R
D
R
Rue Neuve

COMMUNE DE BOUAFLE

Repérage des secteurs d'OAP

1 - Secteur « Église »

2 - Secteur « Charnelles »

3 - Secteur « Sérizia »

4 - Secteur « Fossé Maulet »

5 – Secteur « Les Erables »

COMMUNE DE BOUAFLE

OAP - Secteur « Eglise »

Présentation du secteur

- Localisation :

Ce secteur est situé au nord de la commune de Bouafle, à proximité directe du centre-bourg, le long de la rue de Mantes. Il s'étend sur environ 3 400m².

- Objectif :

Ce secteur a pour vocation de proposer une densification des "dents creuses" aux abords du centre-bourg, de garantir la conservation de la trame paysagère en contrebas et de diversifier l'offre résidentielle en introduisant une opération de logements sociaux.

Les orientations

- Destination générale et programmation
  - Le secteur a vocation à accueillir environ 20 logements répartie sur deux terrains en petits immeubles collectifs. La programmation en logement sera composée de 25% de Logements Locatifs Sociaux, avec une densité de 70 logements/ha.

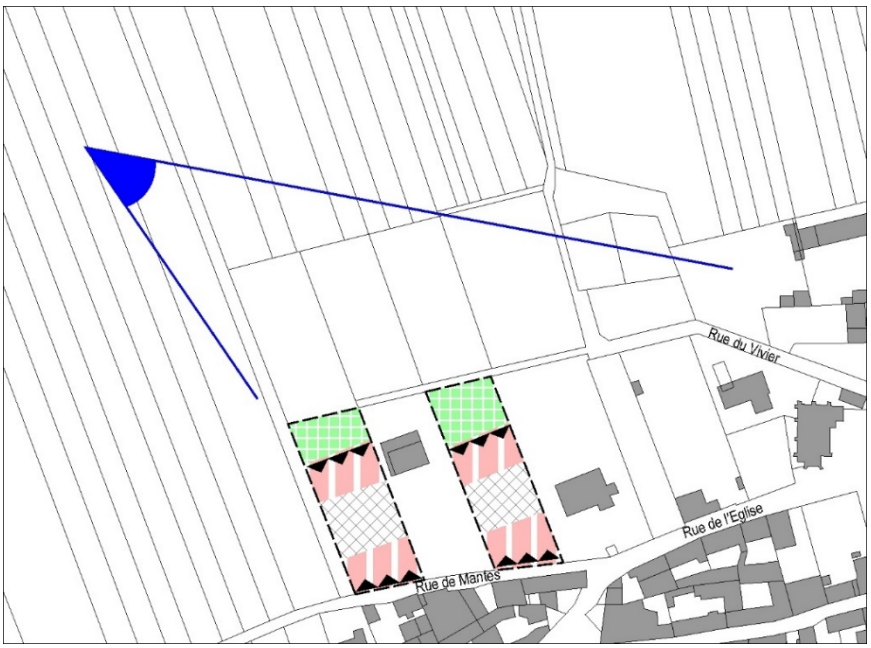
- Composition et morphologie urbaine
  - L'implantation des bâtiments sur chaque parcelle se fera à partir de la rue de Mantes. L'organisation des volumétries devra être en accord avec la topographie marquée du terrain (environ 5 à 6 m de dénivelé entre la rue de Mantes et le bas de la parcelle) et le bâti environnant ;
  - Deux volumes (un sur la rue de Mantes et un en cœur de parcelle) seront implantés sur un socle de parkings inscrit dans la rupture de pente ;
  - Le vélum moyen des hauteurs totales est de R+2. Un retrait à partir du R+1 est préconisé pour le bâtiment sur la rue de Mantes (nécessité de retrait par rapport au vis-à-vis).

- Organisation viaire et déplacements
  - L'accès principal de chaque terrain se fera depuis la rue de Mantes existante ;
  - L'organisation du stationnement sera à gérer sur la parcelle dans un socle de parking.

- Qualité paysagère et environnementale
  - Les aménagements proposés devront en tout point contribuer à conserver la lisière paysagère existante ;
  - Sur chacun des terrains, les jardins participeront à la continuité des espaces naturels ;
  - L'ensemble de l'opération devra contribuer à la mise en scène du paysage des coteaux.

COMMUNE DE BOUAFLE

Schéma d'aménagement - OAP - Secteur « Eglise »



LIMITE DE L'OAP

DESTINATION / BÂTI / CONSTRUCTION

HABITAT DENSE (INTERMÉDIAIRE ET PETIT COLLECTIF)

DÉPLACEMENTS / ACCÈS

AIRE DE STATIONNEMENT

COMPOSITION ET MORPHOLOGIE URBAINE

QUALITÉ ARCHITECTURALE

QUALITE PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE

ESPACE VÉGÉTALISÉ À MAINTENIR

CONE DE VUE

COMMUNE DE BOUAFLE

OAP - Secteur « Charnelles »

Présentation du secteur

- Localisation :

Ce secteur se situe en frange sud de la commune de Bouafle. Il est situé le long de la rue des Charnelles à proximité directe de l'école Jolio Curie. Le secteur représente une surface de 7 500 m².

- Objectif :

Ce secteur a une double vocation : qualifier la limite entre espace agricole et espace bâti et diversifier l'offre résidentielle en introduisant une opération de logements sociaux dans le tissu existant. L'introduction de logements individuels denses associés à des logements intermédiaires apportera une diversité de formes bâties.

Les orientations

- Destination générale et programmation
  - Le secteur a vocation à accueillir environ 20 logements sur une partie du terrain (environ 3500m²) ainsi qu'à proposer une placette qualitative (comprenant la grange conservée) en bordure de la rue des Charnelles, en face de l'équipement scolaire permettant ainsi de renforcer la polarité existante ;
  - La programmation en logement favorisera la mixité générationnelle et sera majoritairement composée de T2 et T3 adaptés au vieillissement, aux handicaps ainsi qu'aux jeunes décohabitants. L'opération sera composée de 40% de logements locatifs sociaux, dont un tiers selon une typologie « maison de ville » et deux tiers « logements intermédiaires », avec une densité d'environ 48 logements/ha.

- Composition et morphologie urbaine
  - Dans l'objectif de préserver la vue sur le grand paysage depuis la rue des Charnelles, l'implantation des bâtiments au sud de la grange devra s'effectuer en retrait ;
  - Pour les logements implantés sur la rue des Charnelles, ils devront à l'image des constructions existantes présenter un recul par rapport à l'espace public ;
  - Les hauteurs totales de constructions s'échelonneront entre le RDC et le R+2.

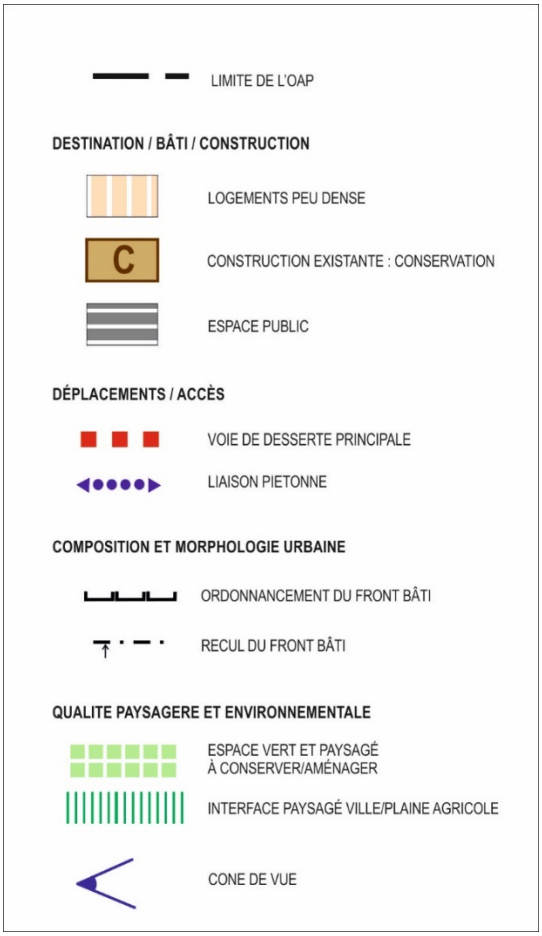
- Organisation viaire et déplacements
  - L'accès principal des logements se fera depuis l'impasse créée. Celle-ci se poursuivra en chemin piéton jusqu'à la rue des Grouettes ;
  - Le stationnement sera réalisé dans le volume bâti ou dans le cadre d'un aménagement paysager extérieur qualitatif.

- Qualité paysagère et environnementale

- Les aménagements proposés devront en tout point, contribuer à une limitation de construction sur les espaces agricoles, conserver les vues sur le grand paysage et favoriser le maintien des cheminements doux.

COMMUNE DE BOUAFLE

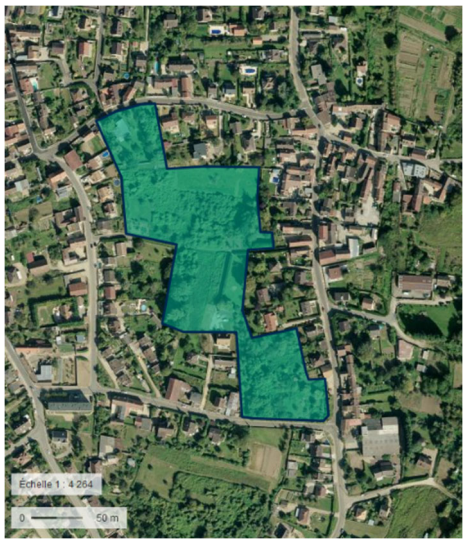
Schéma d'aménagement - OAP - Secteur « Charnelles »



COMMUNE DE BOUAFLE

OAP - Secteur « Sérizia »

Présentation du secteur



- Localisation :

Ce secteur se situe à l'est de la commune de Bouafle. Il s'étend sur une surface d'environ 24 000 m² répartis en 3 sous-secteurs : sous-secteur (1) : 4 450 m², sous-secteur (2) : 17 000m², sous-secteur (3): 2 550m². Ce secteur s'inscrit dans l'urbanisation d'un grand îlot marqué par la topographie de la vallée du Roncey.

- Objectif :

Le secteur a une double vocation : préserver un cœur d'îlot en tant que ressource de biodiversité, diversifier l'offre résidentielle en introduisant une opération de logements sociaux dans le tissu existant, et affirmer la continuité paysagère nord-sud.

Les orientations

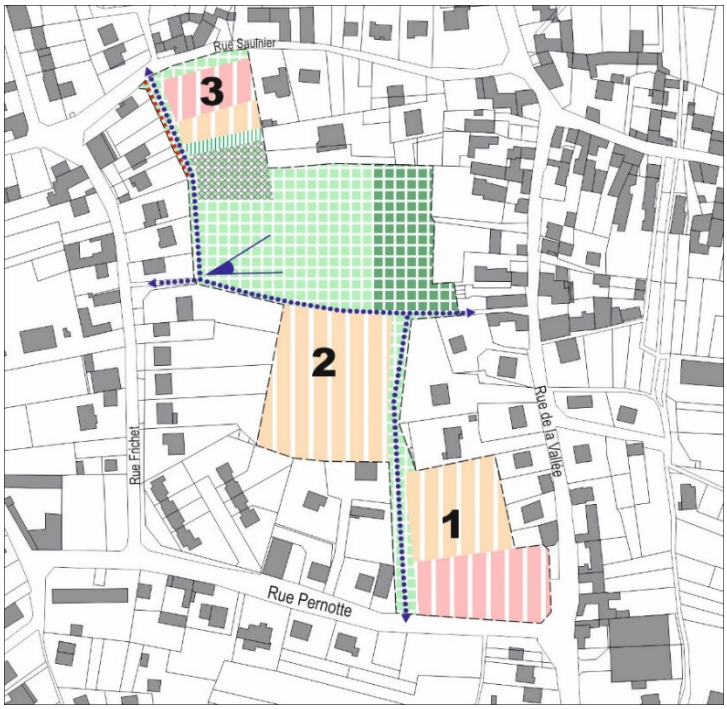
- Destination générale et programmation
  - Le sous-secteur 1 a vocation à accueillir environ 30 logements à l'angle des rues Pehbrnotte et la vallée dans une approche mesurée et ponctuelle. La programmation en logement sera composée à 30% de logements locatifs sociaux et de 50% de logements en accession sociale, avec une densité de 100 logements/ha ;
  - Le sous-secteur 3 a vocation à accueillir environ 30 logements sur la rue Saulnier dans une approche mesurée et ponctuelle. La programmation en logement sera composée de 30%de logements locatifs sociaux et de 50% de logements en accession sociale, avec une densité de 100 logements/ha ;
  - Les sous-secteurs 1 et 3 seront réalisés dans une première tranche ;
  - Le sous-secteur 2 actuellement classé en zone 2AU au PLUi, pourra être réalisé dans une seconde tranche après procédure d'évolution du PLUi.

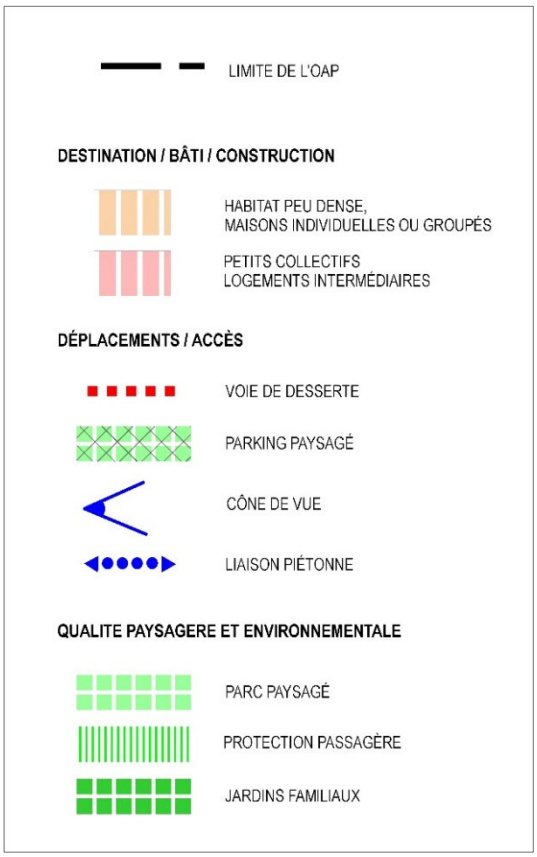
- Composition et morphologie urbaine
  - L'implantation des bâtiments sur le sous-secteur 1 se fera à l'alignement des voies existantes. La répartition des logements prévoira 1 plot pour le logement social et 2 ou 3 plots pour l'accession à la propriété. Sur le sous-secteur 3, les bâtiments observeront un léger recul afin de s'aligner aux pavillons existants. L'organisation des constructions sur leur terrain d'assiette se fera dans une composition respectant la morphologie des corps de ferme environnants ;
  - Les hauteurs totales de constructions s'échelonneront entre le RDC et le R+1+C avec ponctuellement des hauteurs totales à R+2.

- Organisation viaire et déplacements
  - L'accès principal des logements du sous-secteur 1 se fera depuis les rues Pernotte et/ou de la vallée. L'accès au sous-secteur 3 depuis la rue Saulnier ;
  - L'organisation du stationnement sera gérée dans le volume bâti ou au sein d'un aménagement paysager extérieur qualitatif. Le dénivelé sur la parcelle pourra être utilisé pour insérer un parking semi-enterré ;

- Une continuité piétonne nord/sud devra être assurée sur la totalité du périmètre de l'OAP.

- Qualité paysagère et environnementale
  - Les aménagements proposés devront en tout point, préserver la biodiversité en cœur d'îlot et maintenir des liaisons douces (chemins créés et sentes existantes) ;
  - Le projet prendra en compte le dénivelé, sans rupture de topographie. La gestion de l'écoulement des eaux pluviales fera l'objet d'un traitement global.

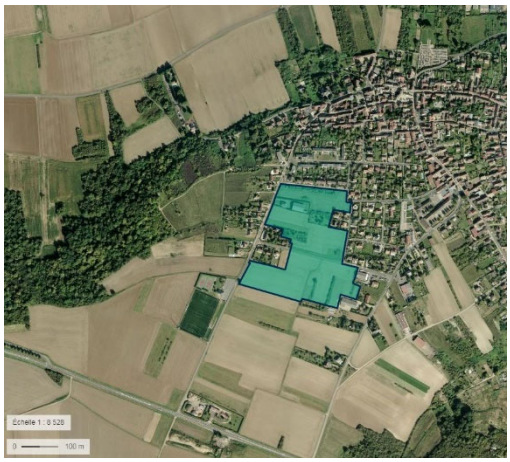




COMMUNE DE BOUAFLE

OAP - Secteur « Fossé Maulet »

Présentation du secteur



- Localisation :

Le secteur dit du Fossé Maulet est situé au sud-ouest de la ville, sur le plateau intermédiaire cultivé dans un paysage agricole en openfield. Il s'étend sur une surface d'environ 6,4 hectares et comprend environ 2,5 hectares de surface urbanisable.

- Objectif :

Relier le quartier aux espaces boisés alentours, articuler le centre ville avec ce nouveau quartier tout en intégrant et en conservant dans le projet les invariants paysagers.

Les orientations

- Destination générale et programmation
  - La partie nord du secteur constitue la zone d'implantation préférentielle du bâti devant accueillir une centaine de logements, dont 30% de logements locatifs sociaux ;
  - La partie sud a vocation à être maintenue dans son état naturel avec un renforcement et une valorisation de la trame verte.

- Composition et morphologie urbaine

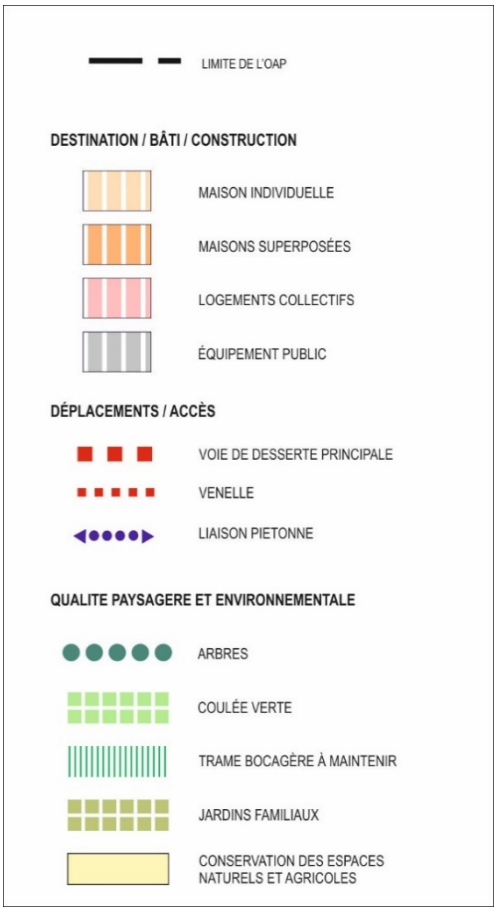
Les habitations implantées au nord du secteur devront être réparties selon les typologies suivantes :
  - 35% de maisons individuelles ;
  - 35% de logements collectifs ;
  - 30% de logements intermédiaires.

- Organisation viaire et déplacements
  - En plus du stationnement prévu dans le règlement du PLUi, une dizaine de places seront créées dans les rues nouvelles ;
  - Sécuriser les entrées de villes et de quartier grâce à des aménagements spécifiques ;
  - La rue des 4 vents sera requalifiée (aménagement des trottoirs, élargissement de la rue, organisation du stationnement, préservation de la limite végétale ;
  - La rue des Presles sera également requalifiée (plantations d'arbres d'alignement, création de trottoirs et d'une piste cyclable, limitation de la vitesse).

- Qualité paysagère et environnementale
  - Un jardin partagé d'environ 1500m² sera créé au sud-est du secteur ;
  - Une aire de jeux sera installée au nord-est du quartier ;
  - Une coulée verte axée nord-sud permettra aux modes actifs de traverser le quartier dans un espace convivial et sécurisé. La coulée verte sera agrémentée de modules sportifs afin de constituer un parcours santé.

COMMUNE DE BOUAFLE

Schéma d'aménagement - OAP - Secteur « Fossé Maulet »



COMMUNE DE BOUAFLE

OAP - Secteur « Les Erables »

Présentation du secteur

- Localisation :

Le secteur se situe au nord de la commune en continuité du parc d'activités économique dit des Erables. Il est bordé au nord par l'A13 et à l'est par la Route des Mureaux (RD44).

- Objectif :

L'extension de la zone des Erables doit permettre d'accueillir de nouvelles activités et d'en diversifier la nature. Ce secteur a également été ciblé pour l'implantation d'un Hub Mobilité.

Les orientations

- Destination générale et programmation
  - Aménagement d'un secteur d'implantation d'activités économiques.
  - Création d'un espace de co-working.
  - Implantation d'un Hub Mobilités (aire de covoiturage, arrêt de bus, stationnement, etc.)

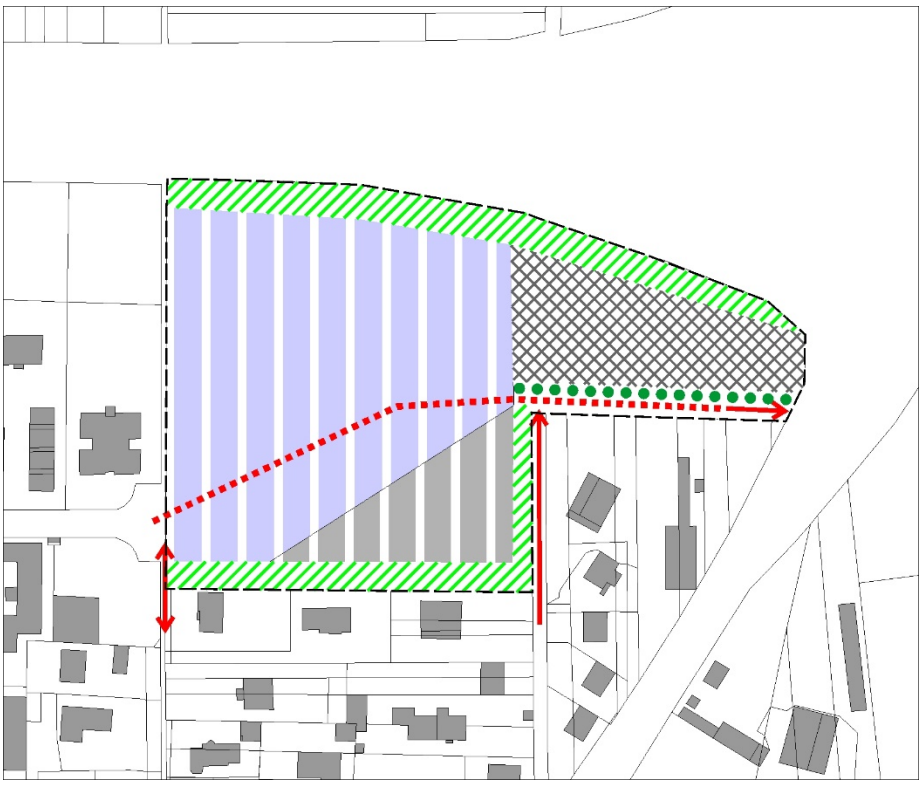
- Composition et morphologie urbaine
  - Les nouvelles constructions devront se conformer aux gabarits des constructions existantes.

- Organisation viaire et déplacements
  - Un parc de stationnement intégré au Hub Mobilités sera créé en parallèle ou par mutualisation avec l'aire de covoiturage, à destination des voyageurs des transports en communs, mais également des usagers, actuels et futurs, du parc d'activités des Erables.
  - Une voie traversante, actuellement en double sens, sera aménagée en sens unique depuis la rue de Flins vers la Route des Mureaux.
  - Une voie secondaire issue de la voie principale créera un nouvel accès depuis le sud-est. Cette voie sera circulable en sens unique depuis la route des Mureaux vers la nouvelle voie. La prolongation de la rue des 9 Arpents créera un nouvel accès au secteur par le sud-ouest. Cette voie sera circulable à double sens.

- Qualité paysagère et environnementale
  - Le parc de stationnement sera planté d'arbres sur sa rive sud.
  - Une lisière végétalisée constituera un écran de protection vis-à-vis des infrastructures routières et notamment de l'A13. Cette lisière sera pensée comme un agrément paysager à destination des futurs usagers.

COMMUNE DE BOUAFLE

Schéma d'aménagement - OAP - Secteur « Les Erables »



LIMITE DE L'OAP

DESTINATION / BÂTI / CONSTRUCTION

ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES

ESPACE DE CO-WORKING

DÉPLACEMENTS / ACCÈS

VOIE DE DESSERTE PRINCIPALE

VOIE DE DESSERTE SECONDAIRE (VL)

PARKING CO-VOITURAGE / HUB

QUALITE PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE

ARBRES

LISIÈRE DE PROTECTION

COMMUNE DE BUCHELAY

Repérage des secteurs d'OAP

1 - Secteur « Centre village »

2 - Secteur « Chemin des fossés »

COMMUNE DE BUCHELAY

OAP - Secteur « Centre - village »

Présentation du secteur

- Localisation :

Le secteur est localisé rue Gabriel Péri, à proximité immédiate d'équipements et de commerces. Il s'étend sur une surface de 4600 m² environ et intègre dans son périmètre une propriété bâtie de grande qualité, inscrite dans son parc paysager.

- Objectif :

L'objectif est d'accueillir de nouveaux logements en cœur de village tout en préservant le patrimoine bâti et paysager remarquable de la propriété.

Les orientations

- Destination générale et programmation
  - Production minimale de 30 logements et maximale de 50 logements sur 2500m² environ de terrain d'assiette ;
  - Typologie de logements diversifiés avec 60% minimum de logements de 4 pièces et plus.
  - La partie sud du secteur accueillera une programmation de logements à dominante intermédiaires et/ou collectifs.

- Composition et morphologie urbaine
  - Hauteur totale maximale des constructions : R+2+combles.

- Organisation viaire et déplacements
  - Accès depuis la rue Gabriel Péri, la propriété actuelle gardant son accès actuel depuis la rue du Général Leclerc ;
  - Réalisation de 2 places de stationnements par logement.

- Qualité paysagère et environnementale
  - Préservation du parc paysager.
  - Le secteur se situe au sein d'un périmètre de protection de captage d'eau potable rapproché.
  - Le secteur est exposé à des nuisances sonores importantes.

Schéma d'aménagement - OAP - Secteur « Centre - village »

LIMITE DE L'OAP

DESTINATION / BÂTI / CONSTRUCTION

HABITAT À DOMINANTE INTERMDIAIRE ET/OU COLLECTIF

PATRIMOINE BÂTI À PRÉSERVER

DÉPLACEMENTS / ACCÈS

ACCÈS POTENTIELS AU PROGRAMME DE LOGEMENTS

PRÉSERVATION DE L'ACCÈS POUR LE BÂTI ACTUEL

ESPACE PAYSAGER

ESPACE PAYSAGER À PRÉSERVER

COMMUNE DE BUCHELAY

OAP - Secteur « Chemin des Fossés »

Présentation du secteur

- Localisation :

Le site est localisé au sud du village de Buchelay à proximité du centre-village accueillant quelques commerces. Cet espace d'environ 17000 m² est ceinturé par des espaces bâtis au nord, à l'est et à l'ouest et par le chemin des Fossés, des prairies et des espaces boisés au sud.

- Objectif :

Réaliser une opération de logements sur cet espace de prairies dont certaines connaissent un début de déprise tout en conservant le cadre paysager.

Les orientations

- Destination générale et programmation
  - Seule la partie sud d'environ 4000 m² pourra accueillir les constructions principales ;
  - Production minimale de 10 logements (maisons individuelles).

- Composition et morphologie urbaine
  - Limitation de la constructibilité sur la partie haute du terrain afin de limiter les effets sur le paysage et la gestion des eaux pluviales.

- Organisation viaire et déplacements
  - Les accès se feront par le chemin des Fossés ;
  - Deux places de stationnement par logement seront réalisées.

COMMUNE DE BUCHELAY

Schéma d'aménagement - OAP Secteur « Chemin des Fossés »

LIMITE DE L'OAP

DESTINATION / BÂTI / CONSTRUCTION

HABITAT À DOMINANTE INDIVIDUELLE

ESPACE PAYSAGER

ESPACE PAYSAGER À PRÉSERVER

COMMUNE DE CHANTELOUP-LES-VIGNES

OAP - Secteur « Les Guédrus »

Présentation du secteur

- Localisation :

Le site de 1,7 hectares est situé au nord-est de la commune de Chanteloup-les-Vignes adossé sur un coteau orienté sud dans un quartier pavillonnaire. Le secteur est bordé au sud par la rue des Coteaux.

- Objectif :

Le projet vise à réaliser un urbanisme raisonné tout en améliorant l'existant. Le projet est guidé par la maîtrise du paysage du cœur de l'îlot.

Les orientations

- Destination générale et programmation
  - Urbanisation en respectant les caractéristiques du site (topographie, paysage) en limitant les travaux de terrassements.

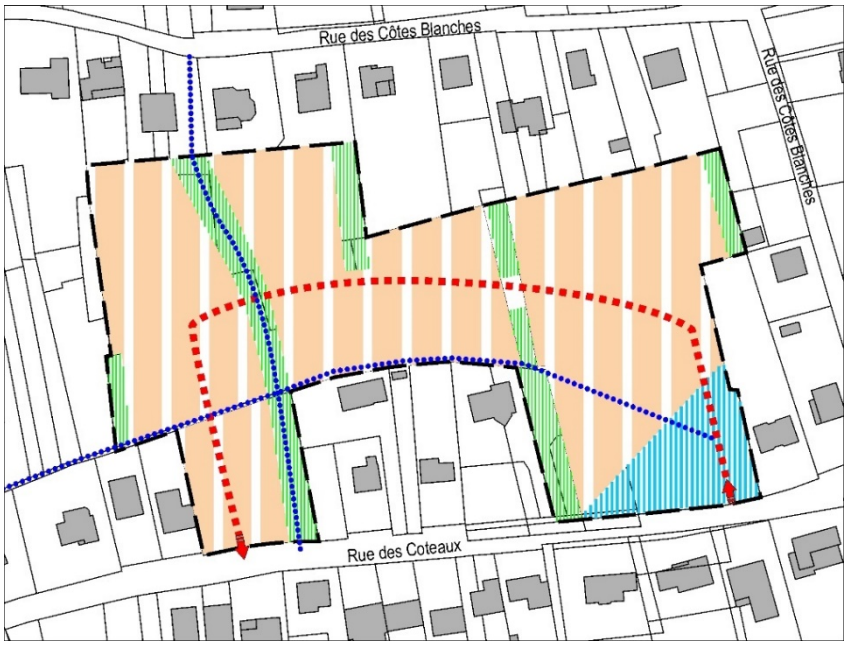
- Composition et morphologie urbaine
  - Les logements seront implantés en fonction de la topographie, offrant de fortes qualités de vues vers les paysages de la vallée de la Seine ;
  - Réalisation d'environ 25 maisons à regrouper en trois strates d'implantation selon la topographie :
    - Au sud, sur des terrains de moins de 5% de pente ;
    - Au centre de l'îlot, entre 8% et 9% ;
    - Au nord, plus de 16%.

- Organisation viaire et déplacements
  - Création de trois nouveaux débouchés :
    - Deux accès véhicules sur la route des Coteaux ;
    - Un accès piéton, au nord, sur la rue des Côtes blanches ;
    - Création d'une voirie, formant une boucle depuis la rue des Coteaux et qui prend en compte la topographie.

- Qualité paysagère et environnementale
  - Ouvrir le site en mettant en valeur la qualité paysagère des cœurs d'îlots ;
  - Gestion en amont des eaux pluviales afin de limiter le ruissellement ;
  - Gestion des eaux pluviales des voies créées le plus localement possible (système de recueil, ralentissement, zones tampon en partie basse du site).

COMMUNE DE CHANTELOUP-LES-VIGNES

Schéma d'aménagement - OAP - Secteur « Les Guédrus »



LIMITE DE L'OAP

DESTINATION / BÂTI / CONSTRUCTION

HABITAT MIXTE DENSE

ESPACE PAYSAGER

STRUCTURE PAYSAGÈRE

NOUE, BASSIN, ÉTANG

DÉPLACEMENTS / ACCÈS

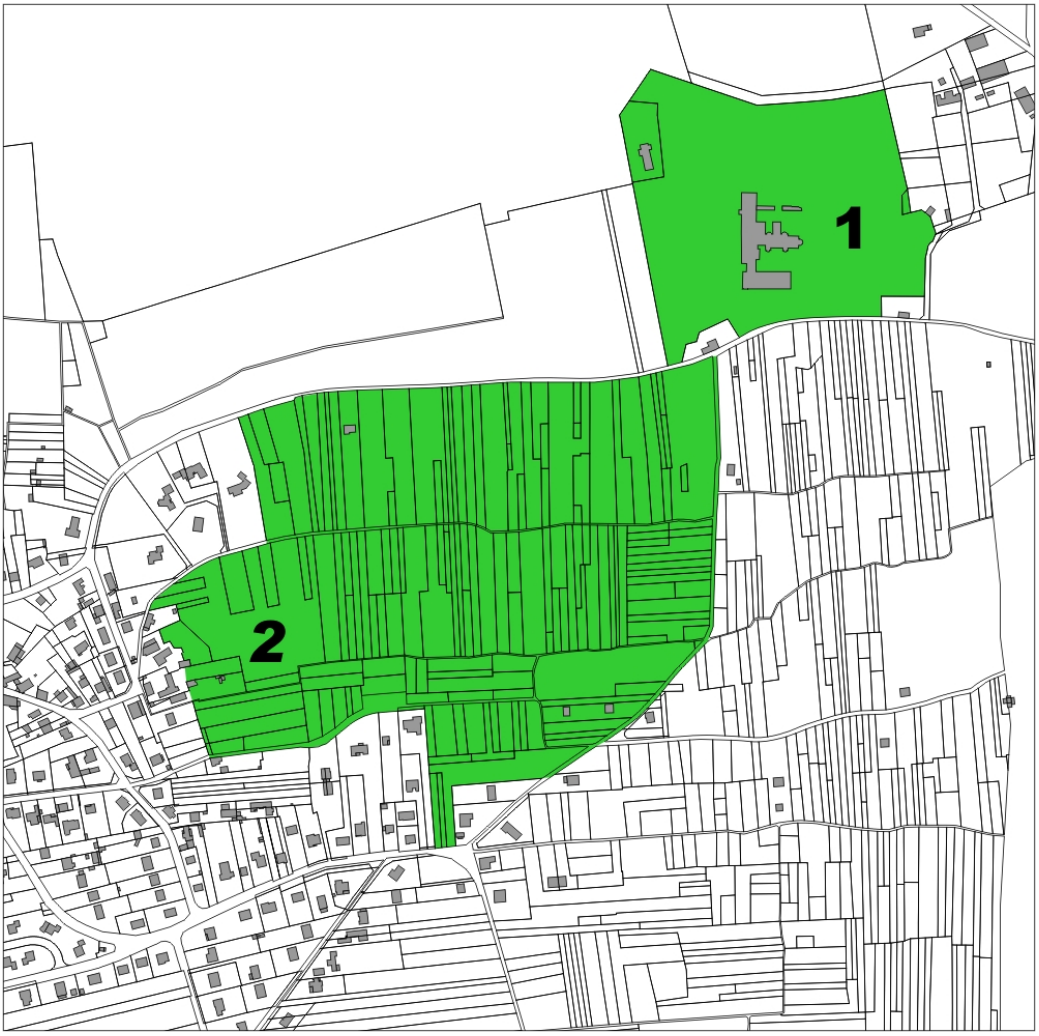
LIAISON DOUCE

VOIRIE PRINCIPALE

ACCÈS

COMMUNE DE CHAPET

Repérage des secteurs d'OAP



1 - Secteur « Château de Bazaincourt »

2 - Secteur « Mitan »

COMMUNE DE CHAPET

OAP - secteur « Château de Bazaincourt ».

Présentation du secteur

- Localisation :

Le secteur s'étend sur une superficie d'environ 6 hectares. Il se situe au nord-est de la commune, là où est implantée la clinique de Bazaincourt.

- Objectif :

L'objectif du projet est de conforter la vocation médicale et d'équipement de santé du secteur tout en organisant les potentielles extensions des constructions.

Les orientations

- Destination générale et programmation
  - Seules les constructions liées à la santé sont autorisées.

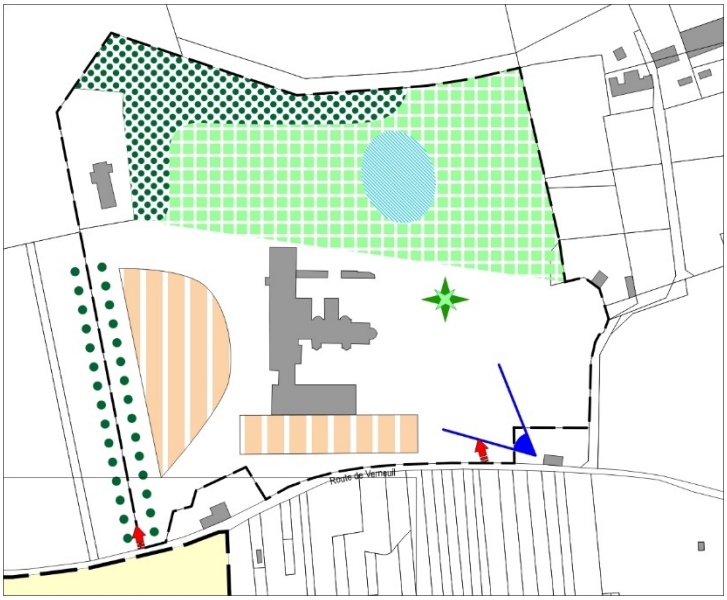
- Composition et morphologie urbaines
  - Organisation des façades principales au sud ou à l'ouest ;
  - Tenir compte des différents points de vue pour favoriser les vues et l'ensoleillement sur le secteur.

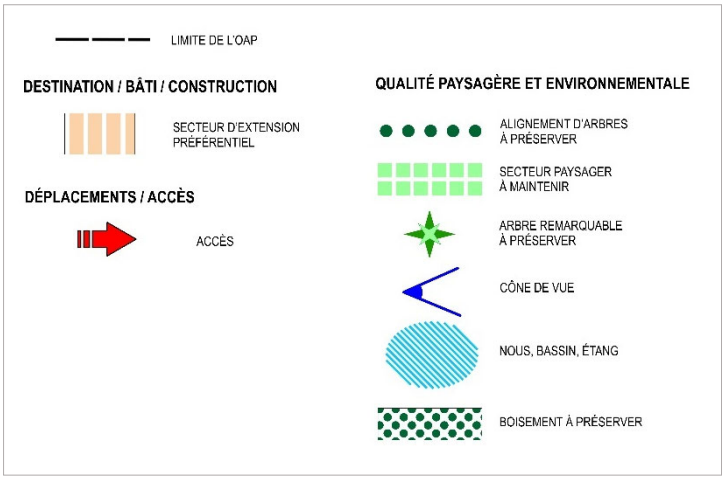
- Organisation viaire et déplacements
  - Maintien des accès existants ;
  - Accueil piéton adapté à la vocation médicale du site ;
  - Les places de stationnements sont situées d'une part le long de la voie principale, d'autre part au cœur des espaces déjà prévus à cet effet, l'extension des aires de stationnement devant rester limitée afin de préserver au mieux les espaces verts du site ;
  - L'implantation de nouveaux stationnements ne peut pas se faire sur les espaces verts à préserver, indiqués au nord du secteur sur le schéma ;
  - Le stationnement est, dans la mesure du possible, enherbé ou aménagé avec un matériau perméable infiltrant les eaux de pluie ;
  - Des espaces de stationnements pour les cycles sont également prévus.

- Qualité paysagère et environnementale
  - Plantations en lisière des nouveaux espaces bâtis ;
  - Des hauteurs totales moins importantes de constructions devront être assurées le long des limites est et sud de façon à préserver la silhouette générale de l'ensemble bâti (constructions les plus hautes existantes et maintenues au cœur du projet ;
  - Les plantations assureront une protection des habitations contre les vents dominants ;
  - L'alignement d'arbres qui accompagne le chemin à l'ouest du secteur devra être maintenu ;
  - Préservation des boisements et espaces naturels au nord du site ;
  - Préserver la vue sur le château depuis la route venant de l'est.

COMMUNE DE CHAPET

Schéma d'aménagement - OAP - secteur « Château de Bazaincourt »





COMMUNE DE CHAPET

OAP - Secteur « Mitan »

Présentation du secteur

- Localisation :

Ce secteur d'environ 17 hectares se situe dans le prolongement des tissus urbains du village de Chapet. Il est situé entre la rue de Verneuil au nord, la rue du chemin vert à l'est et le village à l'ouest.

- Objectif :

Créer un nouveau quartier relié au village par des espaces ouverts (équipements, espaces publics, ...).

Les orientations

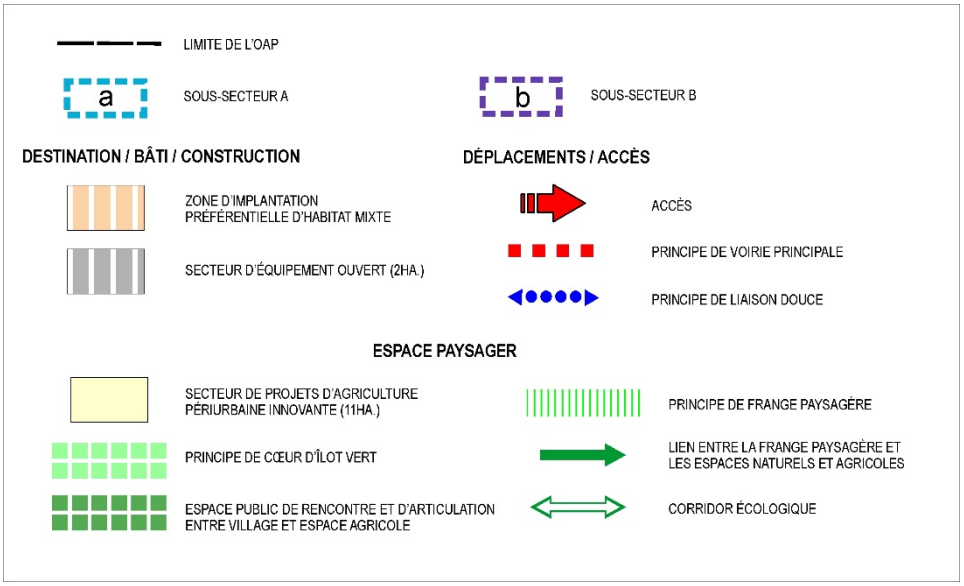
- Destination générale et programmation
  - Le quartier est composé de deux secteurs définis par des hauteurs totales maximales de constructions différentes :
    - Secteur a : hauteur totale maximale de 12m calculée entre l'égout du toit ou l'acrotère de la construction et le terrain naturel situé au droit de celui-ci ;
    - Secteur b : hauteur totale maximale de 6m calculée entre l'égout du toit ou l'acrotère de la construction et le terrain naturel situé au droit de celui-ci.
  - Réalisation d'environ 100 logements avec environ 30% de logements locatifs sociaux.

- Composition et morphologie urbaine
  - Respecter une forme urbaine relativement dense avec une densité moyenne nette de 35 logements à l'hectare. Cela se traduit par des constructions allant du lot libre aux petits habitats collectifs (assurer une diversité des typologies de logements) ;
  - Attention particulière donnée à l'intégration environnementale, qualité architecturale et volumétrie ;
  - Prise en compte de la déclivité du terrain, des axes de ruissellement et de l'ouverture sur le paysage.

- Organisation viaire et déplacements
  - Les accès principaux sont identifiés à titre indicatif et des axes secondaires pourront être proposés. Les connexions pourront se faire directement sur la rue des Caves Ferronnières et sur la rue du Mitan ;
  - Un nouvel accès en prolongation de la rue de Brézolles pourra être créé pour fluidifier le trafic et un accès en continuité du chemin des Chaînées également ;
  - De nouveaux accès sont réalisables à condition de ne pas dénaturer le paysage rural du village ;
  - Le stationnement extérieur sera, dans la mesure du possible, enherbé ou imperméabilisé ;
  - Des espaces de stationnement pour les cycles et poussettes devront être réalisés dans les logements collectifs ;
  - Un maillage de cheminements doux sera à réaliser sur l'ensemble du projet et sera accompagné d'un mobilier urbain adapté ;

- Les rues en impasse seront à éviter.

- <u>Qualité paysagère et environnementale</u>
  - Les plantations en lisière des espaces bâtis sont réalisables, les masques solaires devront être évités ;
  - Les plantations ne devront pas masquer les vues sur le grand paysage ;
  - Un traitement paysager des limites avec les espaces paysagers à préserver sera attendu.



COMMUNE DE CONFLANS-SAINTE-HONORINE

Repérage des secteurs d'OAP

1 - Secteur « La Justice »

2 - Secteur « Chennevières »

COMMUNE DE CONFLANS-SAINTE-HONORINE

OAP - Secteur « La justice »

Présentation du secteur

- Localisation :

Situé sur la partie nord de la commune, en limite avec les communes du département du Val d'Oise, le secteur de la Justice représente une superficie d'environ 40 000 m². Il est desservi par un ancien chemin rural, débouchant sur la rue de la Justice.

- Objectif :

L'aménagement de ce secteur vise à fermer le ban communal au travers d'une opération d'aménagement qualitative, intégrant la restructuration d'une zone d'habitat occupée par des gens du voyage sédentarisés.

L'intégration de cette nouvelle zone urbaine à l'environnement existant sera recherchée notamment en lien avec le grand paysage agricole existant, le tissu pavillonnaire ainsi que les liaisons à créer en direction du pôle scolaire et sportif des Grandes Terres.

Cette nouvelle opération devra en outre répondre aux objectifs de la politique résidentielle soutenue par la commune avec des logements permettant notamment d'accueillir des jeunes ménages, bénéficiant de la proximité immédiate des équipements publics.

Les orientations

- Destination générale et programmation

  - La présence de l'une des principales zones agricoles du territoire communal sera une composante importante dans la mise en œuvre de ce projet urbain qui devra nécessairement composer avec cet usage différencié du sol pour garantir à la fois la pérennité dans son usage actuel mais aussi la mise en valeur de ce paysage ouvert.

  - Le secteur aura une vocation résidentielle organisée autour de programmes de logements pavillonnaires et /ou petits collectifs. L'aménagement du secteur prévoira la réalisation des équipements publics en lien avec le développement résidentiel. Les voies seront dotées d'un profil qualitatif respectant un minimum de 5m de largeur pour la chaussée et bordées de larges trottoirs.

  - 30% des logements seront des logements sociaux et l'ouverture des futurs programmes de logements à l'accession sociale est envisageable.

  - L'opération d'aménagement pourra être phasée dans le temps, avec une priorité dans la réorganisation du secteur occupé par les gens du voyage

- Organisation viaire et déplacements

  - L'accès aux habitations et aux équipements se fera grâce au prolongement de la rue de la Justice au travers de la création d'une nouvelle voirie adaptée au besoin du projet. Le secteur des gens du voyage sera aménagé par la création d'une voirie secondaire permettant de désenclaver ce secteur et de l'ancrer dans le tissu pavillonnaire environnant.

  - Le traitement des clôtures, l'organisation spatiale adaptée à cette fonction d'habitat spécifique à ce site seront des éléments importants dans la mise en œuvre d'un nouveau paysage urbain sur ces espaces péri-urbains.
  -
  - Les taux de stationnement prévus sur le secteur est de 1 place par logement locatif social conformément aux dispositions de l'article L 151-35 du code de l'urbanisme, 1,8 place de stationnement par logement pour le semi collectif et de 2 places de stationnement pour les logements individuels.
  -
  - Des zones de stationnement public seront réalisées au sein du secteur.

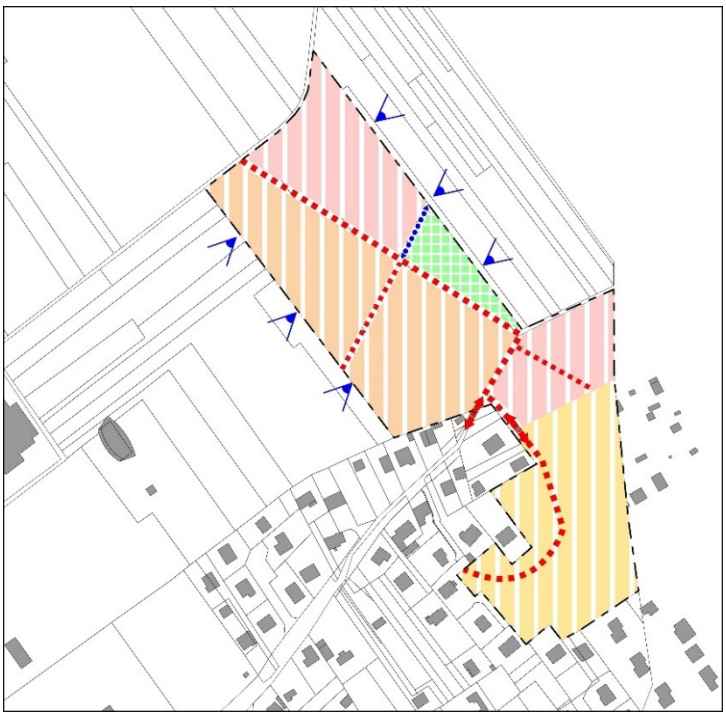
- Qualité paysagère et environnementale

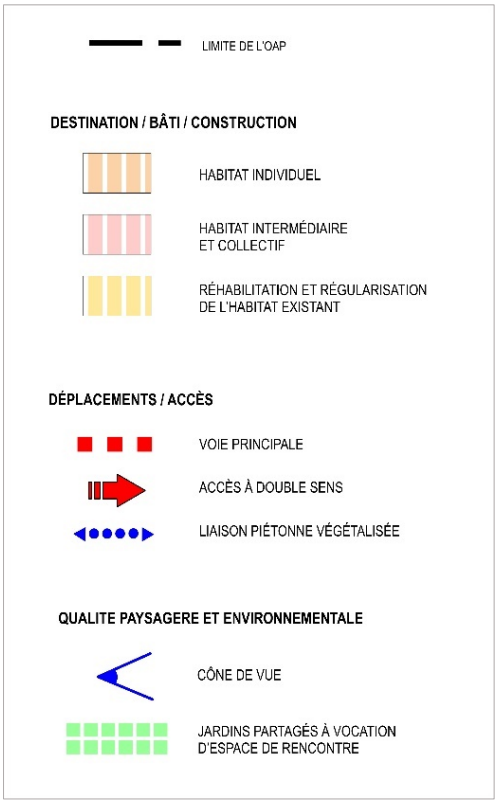
  - Des liaisons paysagères et végétalisées avec Herblay et les équipements publics existants (scolaires, sportifs) seront réalisées notamment par la plantation d'essences végétales qualitatives.

  - Des liaisons douces seront également recherchées à l'échelle du quartier pour relier ce nouveau site d'habitat au pôle central que constituent la Place de la Liberté et ses alentours.

COMMUNE DE CONFLANS-SAINTE-HONORINE

Schéma d'aménagement - OAP - Secteur « La Justice »





OAP - Secteur « Chennevières »

Présentation du secteur

- Localisation :

Le secteur se situe à l'Est de la Commune et constitue une deuxième centralité pour le territoire.

- Objectif :

Cette OAP a pour objectif de préserver le hameau de Chennevières et de conforter l'activité économique autour de la place de la Liberté.

Les orientations

- Destination générale et programmation
  - Préserver la morphologie de l'ancien hameau de Chennevières ;
  - Revaloriser la place de la Liberté en véritable place urbaine ;
  - Conforter la centralité par une offre de commerces, de services et d'équipements renforcée et pérennisée.
  - Privilégier une offre de logements complémentaire à l'existant permettant de faciliter le parcours résidentiel des ménages, et notamment des plus jeunes.

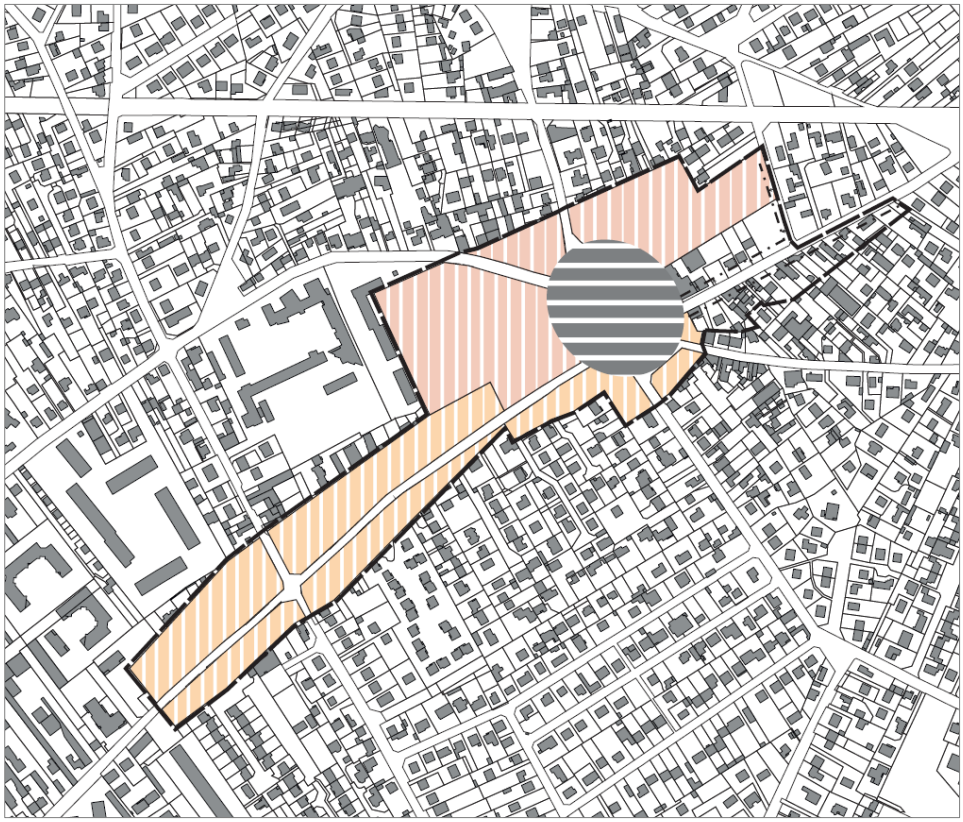
- Composition et morphologie urbaine
  - Rue Désiré Clément : préserver les alignements sur rue des constructions et leur implantation sur les limites séparatives de l'ancien hameau de Chennevières ;
  - Place de la Liberté : favoriser le caractère urbain de la place, préserver les alignements sur ses façades Est et Sud, et préserver les secteurs pavillonnaires et les secteurs de transition entourant le cœur de quartier.
  - Mettre en valeur le patrimoine vernaculaire (zone UAd).

- Organisation viaire et déplacements
  - Favoriser des aménagements partagés de voirie ;
  - Réorganiser le stationnement en lien avec l'objectif d'une place urbaine et animée.
  - Favoriser les modes actifs de déplacement dans le quartier et inter-quartiers.

- Qualité paysagère et environnementale
  - Favoriser le traitement paysager de la place de la Liberté ;
  - Favoriser le traitement végétalisé des espaces publics et privatifs.
  - Préserver la diversité urbaine et paysagère qui témoigne de son identité.

COMMUNE DE CONFLANS-SAINTE-HONORINE

Schéma d'aménagement - OAP - Secteur « Chennevières »



LIMITE DE L'OAP

DESTINATION / BÂTI / CONSTRUCTION

PRÉSERVER LE HAMEAU DE CHENNEVIÈRES

CENTRALITÉ À RENFORCER (HABITAT ET COMMERCES)

PLACE URBAINE À RENFORCER ET À REVITALISER

COMPOSITION ET MORPHOLOGIE URBAINE

RECUL DE L'ALIGNEMENT ET RETRAIT DES CONSTRUCTIONS, NOTAMMENT EN CAS DE REZ DE CHAUSEE A DESTINATION D'HABITATION

COMMUNE DE DROCOURT

Repérage des secteurs d'OAP

1 - Secteur « Chemin des Ravenelles »

2 - Secteur « Rue d'Ancoin »

3 - Secteur « Route départementale

COMMUNE DE DROCOURT

OAP - Secteur « Chemin des Ravenelles »

Présentation du secteur

- Localisation :

Localisé à l'ouest du village, le secteur est desservi par le chemin de Ravenelles. Intégré au tissu urbanisé, il est en grande partie constitué d'un verger qui participe au cadre paysager du village, en frontière avec les espaces agricoles ouverts. Le site s'étend sur une surface de 6200 m² environ.

- Objectif :

L'aménagement de cet espace devra conserver les éléments paysagers à préserver tout en permettant la création de quelques logements. Les terrains à bâtir se développeront autour d'un verger maintenu et rendu public, permettant ainsi de préserver durablement cet environnement de qualité. Il s'agit de cette façon d'aboutir à une composition d'ensemble cohérente qui intègre harmonieusement les circulations, les plantations, l'habitat et les espaces communs.

Les orientations

- Destination générale et programmation
  - Réalisation en une ou deux tranches opérationnelles ;
  - Capacité d'accueil de 5 à 6 logements sur une superficie d'environ 2700m² soit une densité d'environ 22 logements/ha.

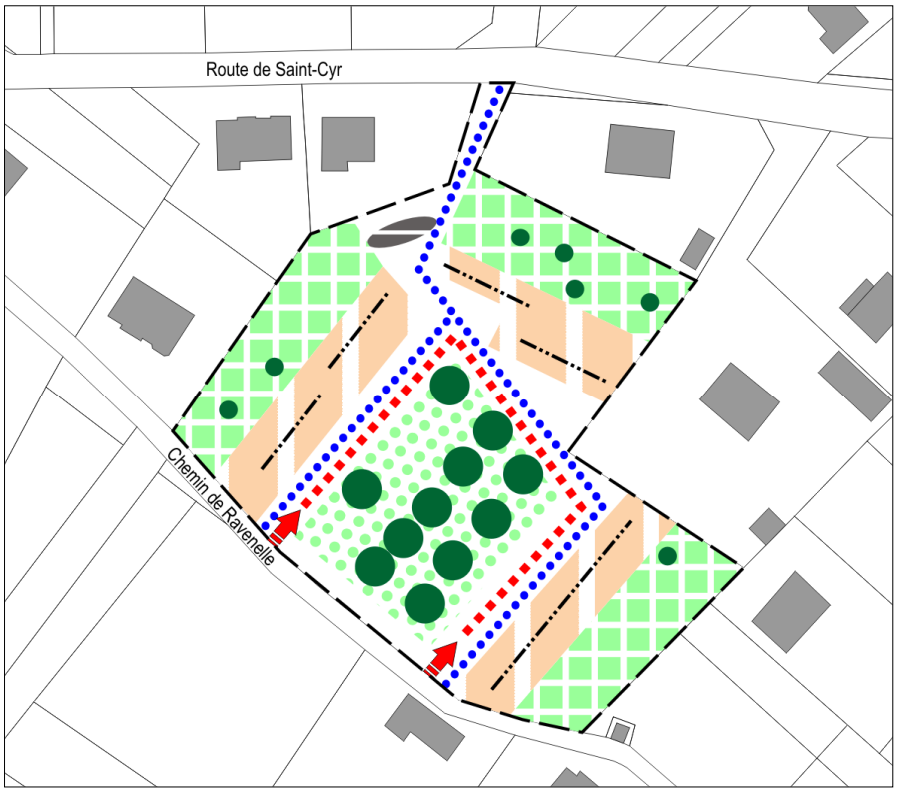
- Composition et morphologie urbaine
  - Orientation des faîtages des constructions selon des axes préférentiels en harmonie avec l'orientation des voies de desserte.

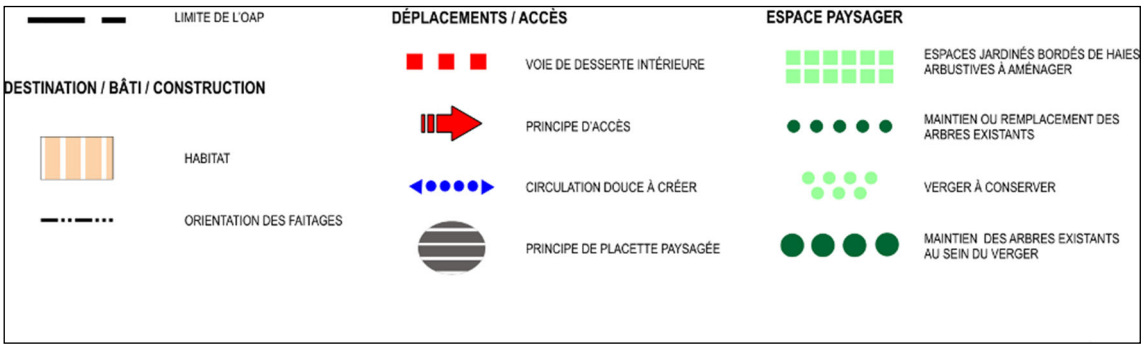
- Organisation viaire et déplacements
  - Desserte interne organisée en sens unique depuis le chemin de Ravenelles et formant une boucle en contournement du verger central ;
  - Cheminement piéton le long de la voie, relié en partie nord à la route de St-Cyr ;
  - Possibilité d'aménager une placette interne au droit de cette circulation douce.

- Qualité paysagère et environnementale
  - Préservation paysagère du verger central (objet d'un emplacement réservé) ;
  - Préservation de franges jardinées bordées de haies arbustives d'essences locales en fond des terrains des constructions afin de préserver un cadre de vie aéré entre les maisons.

COMMUNE DE DROCOURT

Schéma d'aménagement - OAP - Secteur « Chemin des Ravenelles »





COMMUNE DE DROCOURT

OAP - Secteur « Rue d'Ancoin »

Présentation du secteur

- Localisation :

Ce secteur est situé au cœur du centre-bourg au carrefour de la grande Rue du village (D143) et de la rue d'Ancoin. Il s'étend sur une surface de 4 000 m² environ et regroupe un ensemble de bâtiments anciens.

- Objectif :

Le projet vise à définir un plan de composition d'ensemble homogène à partir de deux opérations liées :

- La réalisation de logements à partir d'un ensemble de bâtiments anciens d'exploitation agricole ;
- L'agrandissement de l'école.

Les orientations

- Destination générale et programmation
  - Réalisation en une ou plusieurs tranches opérationnelles ;
  - Création de 10 à 15 logements au maximum de typologie diversifiée : logements individuels accolés ou logements collectifs dans l'épure des volumes bâtis existants ;
  - Réservation de la partie ouest du secteur pour l'extension de l'école existante et un nouvel accès à l'équipement communal ;
  - Réhabilitation des volumes repérés avec conservation de l'épure historique du bâtiment (matérialité, silhouette et éléments de composition).

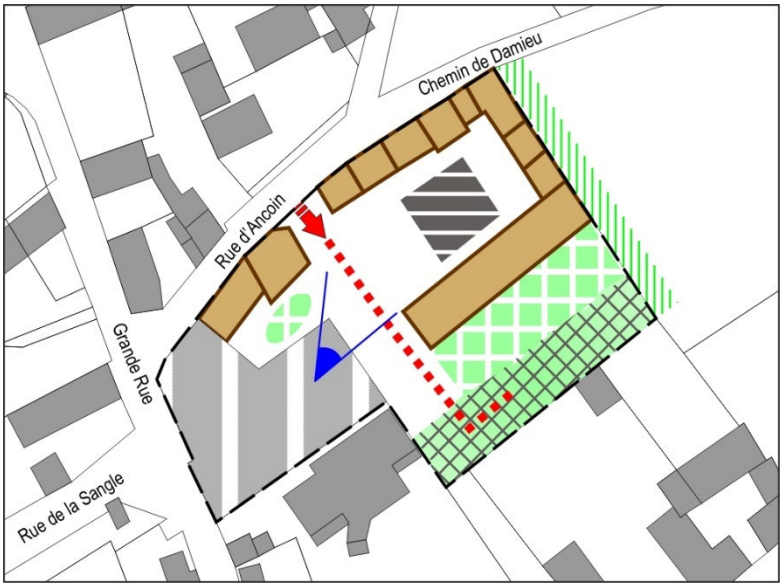
- Composition et morphologie urbaine
  - Valorisation et préservation des constructions existantes dans le respect des règles architecturales applicables en centre ancien ;
  - Respect de la composition traditionnelle du corps de ferme autour d'une cour intérieure avec traitement minéral de qualité pour la cour centrale et préservation de tout stationnement de cet espace qui doit rester libre.

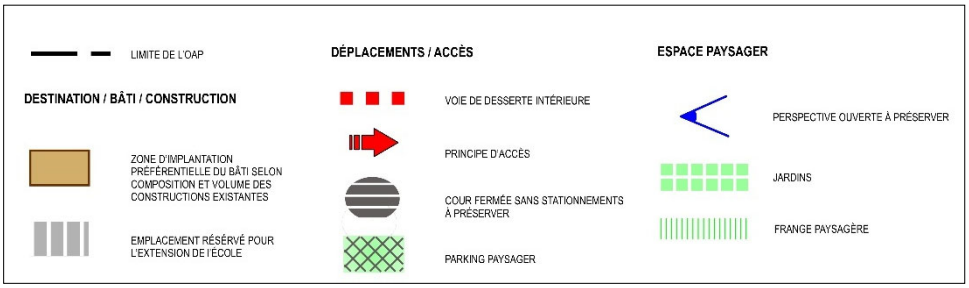
- Organisation viaire et déplacements
  - Maintien de l'accès existant par la cour intérieure depuis la rue d'Ancoin ;
  - Création d'une aire de stationnement commune pour l'ensemble des logements au sud du secteur.

- Qualité paysagère et environnementale
  - Aménagement de la partie sud contigüe au bâtiment existant en jardins privatifs ou partagés ;
  - Maintien d'une perspective ouverte entre la cour de l'école et la cour intérieure de l'opération.

COMMUNE DE DROCOURT

Schéma d’aménagement - OAP - Secteur « Rue d'Ancoin »





COMMUNE DE DROCOURT

OAP - Secteur « Route départementale 983 »

Présentation du secteur

- Localisation :

Ce secteur est situé au sud du centre-bourg s'étend sur 3100 m² environ. Il est accessible depuis la route départementale RD 983 qui le longe au sud. Il s'inscrit dans la continuité du centre ancien et bénéficie de la proximité des commerces existants.

- Objectif :

L'urbanisation de ce secteur contribuera à la dynamique de développement du village grâce, notamment, à l'activité commerciale (boulangerie, restauration et café) qui s'est récemment développée au croisement de la D983 et D143. L'enjeu de l'opération d'aménagement sera de valoriser ce potentiel par la construction de logements et de commerces tout en préservant les qualités paysagères du site.

Les orientations

- Destination générale et programmation
  - Création de 4 à 5 logements au maximum et de commerces, en majorité des T2 et T3 et locaux commerciaux sur une surface de 1700 m² soit environ 30 logements/ha. ;
  - Réhabilitation de l'ensemble bâti existant.

- Composition et morphologie urbaine
  - Implantation du bâti dans le sens de la topographie nord-sud (déclivité de 5 à 6%) et/ou perpendiculaire à l'axe de la RD983 ;
  - Organisation du bâti autour d'une cour intérieure constituant un espace public bordé de commerces ou de locaux de services. ;
  - Préservation du porche et de la clôture à l'alignement de la rue Nationale.

- Organisation viaire et déplacements
  - Desserte interne du secteur par la RD 983 au sud ;
  - Création de parkings paysagers à l'intérieur de la cour.

- Qualité paysagère et environnementale
  - Maintien et valorisation du parc paysager au nord-ouest et en frange est, de façon à préserver des espaces en pleine terre favorisant le maintien de la biodiversité en centre ancien.

COMMUNE DE DROCOURT

Schéma d'aménagement - OAP - Secteur « Route départementale 983 »

LIMITE DE L'OAP

DESTINATION / BÂTI / CONSTRUCTION

ZONE PRÉFÉRENTIELLE D'IMPLANTATION DU BÂTI

BÂTI À RÉHABILITER

PORCHE ET CLÔTURE À L'ALIGNEMENT À RÉHABILITER

LINÉAIRE COMMERCIAL EN RDC OBLIGATOIRE

DÉPLACEMENTS / ACCÈS

PRINCIPE D'ACCÈS

AMÉNAGEMENTS PAYSAGERS : ESPACE PUBLIC, PARKINGS...

ESPACE PAYSAGER

PARCS ARBORÉ OU JARDINS

COMMUNE D'ÉCQUEVILLY

Repérage des secteurs d'OAP

1 -Secteur « Extension nord-est »

2 - Secteur « Château d'Écquevilly »

COMMUNE D'ÉCQUEVILLY

OAP - secteur « Extension nord-est »

Présentation du secteur

- Localisation :

Le secteur est situé en entrée de ville nord, le long de la RD43. Il s'étend sur environ 5,1 hectares de terres agricoles, dans la continuité directe du lotissement des Motelles et du Clos du Val d'Or.

- Objectif :

Le projet a pour objectif de compléter l'offre de logements et de le diversifier au regard, notamment, du lotissement pavillonnaire existant à proximité tout en tenant compte de sa situation en lisière entre l'espace urbain et l'espace agricole.

Les orientations

- Destination générale et programmation :
  - Programme résidentiel diversifié comprenant 185 à 220 logements (densité d'environ 35 logements/hectare) ;
  - Maisons individuelles, maisons de ville et petit collectif ;
  - Minimum de 30 % de logements en petits collectifs.

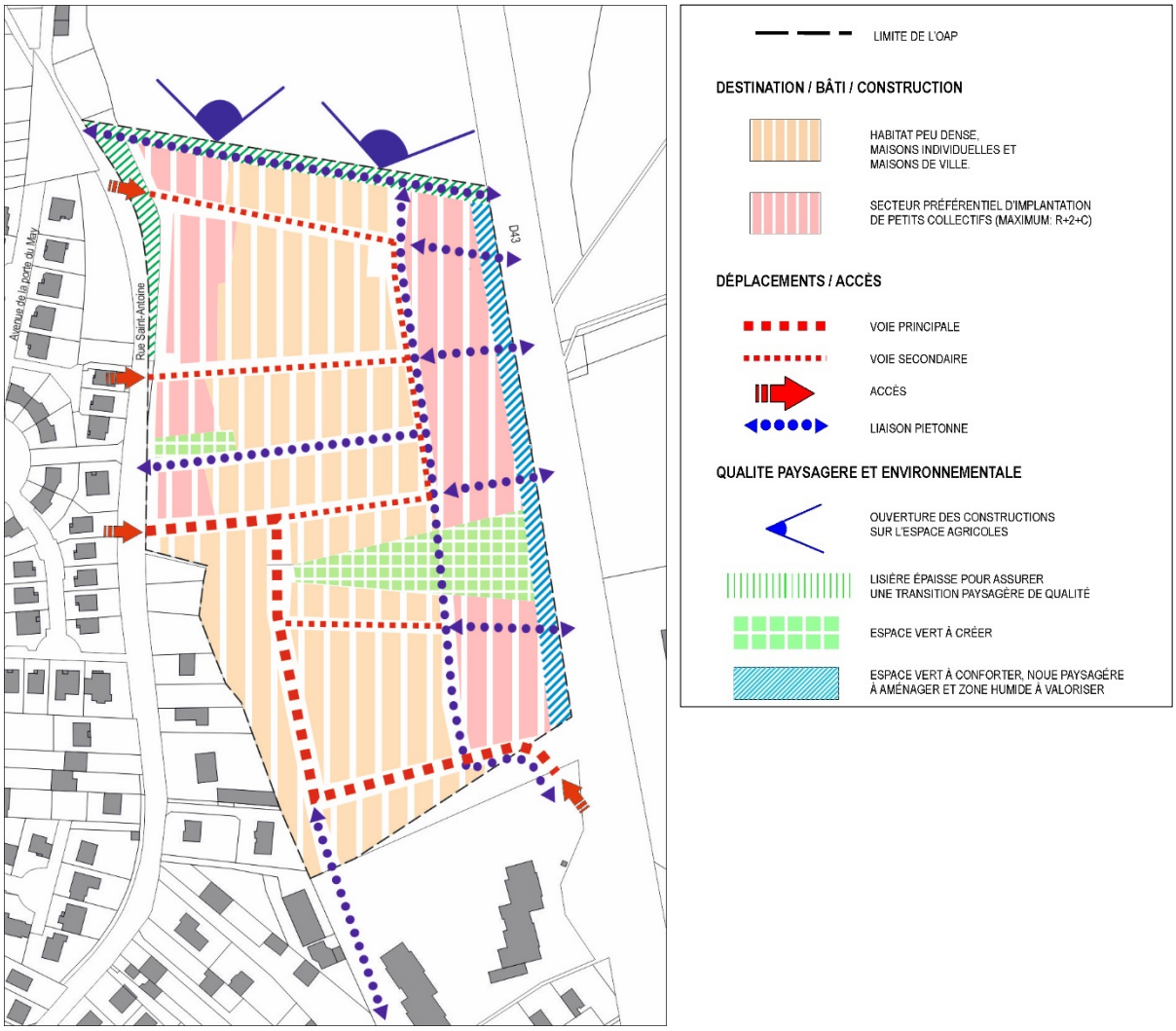
- Composition et morphologie urbaine
  - Répartition des constructions selon deux typologies différentes :
    - Des maisons individuelles et des maisons de ville selon le schéma d'orientation ;
    - Des petits collectifs de hauteur totale maximum R+2+C selon le schéma d'orientation.

- Organisation viaire et déplacements
  - Voiries connectées aux voiries existantes, desservant le secteur le secteur en traversée du nord au sud ;
  - Une seule voie en impasse sera autorisée sur l'ensemble du secteur ;
  - 2 places par logements sont autorisées sur l'ensemble du secteur ;
  - Liaisons douces transversales selon le schéma d'orientation.

- Qualité paysagère et environnementale
  - Création d'un écran végétal le long de la limite est du secteur ;
  - Création d'une lisière végétalisée au nord pour assurer une transition avec l'espace agricole ;
  - Préservation des vues sur l'espace agricole au nord ;
  - Gestion prioritaire des eaux pluviales de surface par la mise en place de noues végétales ;
  - Les zones humides identifiées seront protégées au titre des dispositions prises en première partie.

COMMUNE D'ÉCQUEVILLY

Schéma d'aménagement - OAP - Secteur « Extension nord-est »



COMMUNE D'ÉCQUEVILLY

OAP - secteur « Château d'Écquevilly »

Présentation du secteur

- Localisation :

Le secteur est situé au cœur de la commune d'Écquevilly, il s'agit du Parc du Château d'Écquevilly, dont le bâti est identifié comme élément patrimonial remarquable au PLUi.

- Objectif :

Permettre l'implantation d'un équipement médical au sein d'un cadre bâti et paysager remarquable profitable aux usagers de l'équipement.

Les orientations

- Destination générale et programmation :
  - Implantation d'un équipement médical circonscrit au sous-secteur identifié au schéma.
- Composition et morphologie urbaine
  - Les futures constructions devront respecter les normes prévues par le règlement de zone et les éventuelles prescriptions liées au patrimoine identifié.
- Organisation viaire et déplacements
  - Une voie piétonne sera aménagée le long de la rue du Parc.
- Qualité paysagère et environnementale
  - Les espaces végétalisés et arborés identifiés au schéma sont à préserver.

COMMUNE D'ÉCQUEVILLY

Schéma d'aménagement - OAP - Secteur « Château d'Écquevilly »

LIMITE DE L'OAP

DESTINATION / BÂTI / CONSTRUCTION

ÉQUIPEMENT MÉDICAL

DÉPLACEMENTS / ACCÈS

ACCÈS

LIAISON DOUCE À AMÉNAGER

QUALITE PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE

PATRIMOINE BÂTI REMARQUABLE (CHÂTEAU D'ECQUEVILLY ET PORCHE DU CHÂTEAU)

ESPACES VÉGÉTALISÉS ET ARBORÉS À MAINTENIR

PARC DU CHÂTEAU D'ECQUEVILLY

COMMUNE D'ÉPÔNE

OAP - Secteur « Sud »

Présentation du secteur

- Localisation :

Ce secteur d'une superficie d'environ 4,8 hectares est situé au Sud des zones urbanisées actuelles au plus près des réseaux, voiries et concentrations d'habitat existant, soit entre la rue du Pavé et la RD139.

- Objectif :

Répondre aux attentes et besoins de la commune en termes de mixité sociale et générationnelle

Les orientations

- Destination générale et programmation :
  - Accueillir 136 logements dont 45 logements sociaux.

- Composition et morphologie urbaine
  - Transition avec le bâti devant se faire en douceur avec un bâti moyennement dense ;
  - La typologie pourra être diversifiée (logement individuel groupés, intermédiaire ou petit collectif) ;
  - Le bâti doit être adapté à la topographie et s'intégrer harmonieusement en limitant les mouvements de terre.

- Organisation viaire et déplacements
  - Assurer des liaisons pour tous les modes de déplacement inter quartiers et intra quartier ;
  - Les modes doux sont à privilégier ;
  - Réaliser un travail particulier sur les entrées de ville principales, notamment sur la RD 139.

- Qualité paysagère et environnementale
  - Le projet doit s'intégrer dans son contexte paysager à l'interface entre zone urbaine et grand paysage ; La transition entre zone urbaine et plaine agricole doit se faire en douceur ;
  - Les limites des propriétés donnant sur le grand paysage devront être paysagées afin de "camoufler" le bâti depuis la vallée ;
  - La gestion des eaux pluviales doit permettre d'éviter que les écoulements n'impactent pas le bâti situé en point bas ;
  - Limiter l'imperméabilisation des sols et gérer de manière alternative les eaux pluviales (noues, bassins drainants) à privilégier.

COMMUNE D'ÉPÔNE

Schéma d'aménagement - OAP - Secteur « Sud »

LIMITE DE L'OAP

DESTINATION / BÂTI / CONSTRUCTION

HABITAT

DÉPLACEMENTS / ACCÈS

VOIE PRINCIPALE

ACCÈS VOIE NOUVELLE

LIAISON DOUCE

ENTRÉE DE VILLE À REQUALIFIER

ESPACE PAYSAGER

CÔNE DE VUE

FRANGE PAYSAGÈRE

SENS D'ECOULEMENT DE L'EAU

ESPACE DE RENCONTRE VÉGÉTALISÉ ET PAYSAGER À USAGE ENVIRONNEMENTAL

COMMUNE D'ÉVECQUEMONT

Repérage des secteurs d'OAP

1 - Secteur « Ermitage »

2 - Secteur « Adhémar »

COMMUNE D'ÉVECQUEMONT

OAP - Secteur « Ermitage »

Présentation du secteur

- Localisation :

Ce secteur est localisé à l'ouest du village et a une superficie de 1600 m² Il se trouve au carrefour des rues des Carrières, de l'Ermitage et d'Ambrée.

- Objectif :

Améliorer l'offre de logements afin de redonner un rôle de centralité et d'urbanité à cette entrée de village aujourd'hui essentiellement routier.

Les orientations

- Destination générale et programmation
  - Réalisation de logements avec une densité moyenne de 35 logements à l'hectare (environ 6 logements).

- Composition et morphologie urbaine
  - Favoriser les formes d'habitats variés (jeux et alternance des formes bâties retenues). Principe d'habitat intermédiaire mêlant à la fois les caractéristiques des maisons individuelles et des appartements (accès aux logements individualisés, chaque logement bénéficie des espaces verts et jardinés de l'opération) ;
  - Respecter un recul des constructions avec l'ancien ruisseau intégré au domaine du parc du Prieuré (espace de remblais).

- Organisation viaire et déplacements
  - L'accès se fera par la rue de l'Ermitage, face aux accès existants des constructions voisines ;
  - L'espace d'accès aux habitations comprend une aire de stationnement ;
  - Réalisation d'un muret d'aspect minéral au niveau de l'intersection de la rue des Carrières et de la rue de l'Ermitage ne créant pas de barrière visuelle, mise en place d'aménagements de sécurité le long de la rue de l'Ermitage ainsi que la création de places de stationnement. Cela doit permettre de créer de bonnes conditions de sécurité routières, de permettre le ralentissement des véhicules et de donner des signaux visibles de l'arrivée au sein du tissu urbanisé d'Evecquemont.

- Qualité paysagère et environnementale
  - Mise en place de haies arbustives d'essences locales entre les deux opérations ainsi qu'en frange avec la rue d'Ambrée afin de créer une lisière paysagère qualitative entre les habitations ;
  - Orientation des faîtages perpendiculaire à la rue de l'Ermitage pour la partie sud de l'opération afin de conserver les vues sur la vallée de la Seine et de profiter des apports solaires et lumineux.
  - Le secteur est soumis aux aléas de retrait et de gonflement des argiles (cf. Partie 1).

COMMUNE D'ÉVECQUEMONT

Schéma d'aménagement - OAP - Secteur « Ermitage »

LIMITE DE L'OAP

DESTINATION / BÂTI / CONSTRUCTION

ZONE PRÉFÉRENTIELLE D'IMPLANTATION DU BÂTI

MUR À CONSERVER

COMPOSITION ET MORPHOLOGIE

ORIENTATION DU FAÎTAGE DES CONSTRUCTIONS

DÉPLACEMENTS / ACCÈS

ACCÈS MUTUALISÉ

STATIONNEMENT PÉRMÉABLE ET PAYSAGER

QUALITE PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE

TALUS À CONSERVER

LIMITES SÉPARATIVES PAYSAGÉES

ESPACE JARDINÉ

COMMUNE D'ÉVECQUEMONT

OAP - Secteur « Adhémar »

Présentation du secteur

- Localisation :

Cet espace d'un peu moins de 2200 m² est situé au cœur du bourg, de part et d'autre de la rue d'Adhémar.

- Objectif :

Améliorer l'offre en logements au travers d'un projet mixte de constructions dans la partie sud. Profitant de ce développement résidentiel, un pôle multifonctionnel sera développé en partie nord, pour une offre en services adaptés et durables reposant sur l'implantation d'un tiers-lieu public, de commerces et la création d'un point mobilité. En parallèle, ce segment de rue pourrait devenir une zone de rencontre (20 km/h) qui sécuriserait le passage des écoliers et favoriserait le déplacement des cycles et des piétons.

Les orientations

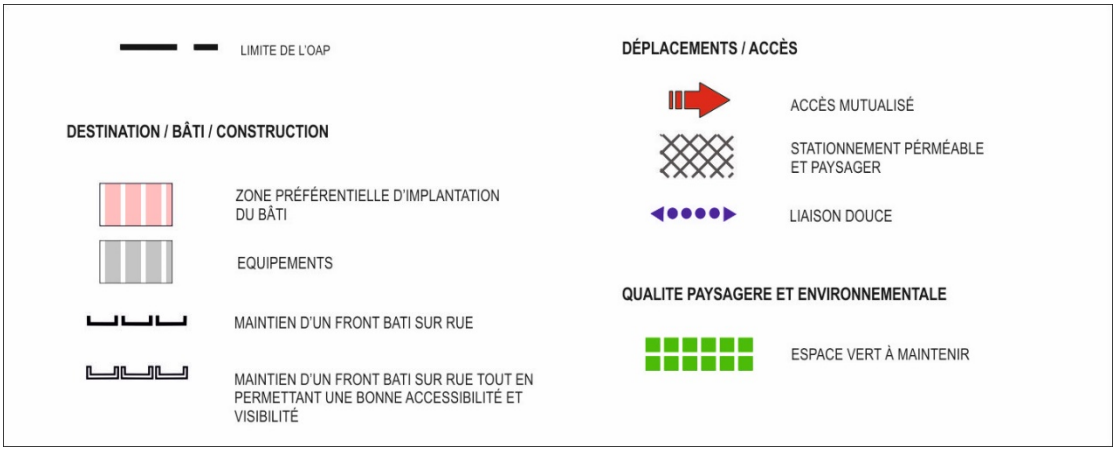
- Destination générale et programmation
  - Assurer un habitat qualitatif avec une densité moyenne de 35 logements par hectare soit 10 logements sur la partie sud regroupés dans un même bâtiment composé de 30% à 60% de logements locatifs sociaux ;
  - Le bâtiment doit respecter les hauteurs totales existantes et ainsi ne pas dépasser au total 10m de hauteur totale ;
  - Offrir une diversité de logements permettant la création d'une mixité intergénérationnelle.

- Composition et morphologie urbaine
  - Le bâtiment d'habitation peut s'inspirer des grandes maisons présentes sur la commune (maison de maître, maison vigneronne, ancien corps de ferme) sans pour autant oblitérer les formes, volumes et matériaux de l'architecture contemporaine ;
  - Trouver un compromis entre le souhait de moindre vis-à-vis avec les habitations voisines, de meilleur ensoleillement pour des espaces de vie agréables et une certaine fonctionnalité du bâtiment.

- Organisation viaire et déplacements
  - Créer un principe d'accès unique desservant le bâtiment et ses différents logements projetés ;
  - L'accès desservant le bâtiment doit s'inspirer des entrées présentes sur la rue Adhémar (anciennes entrées majestueuses types demi-lunes ou entrée encadrée de piliers aux formes et matériaux anciens) avec la création d'au moins un pilier marquant l'entrée dans l'opération et en permettant le maintien d'un front bâti sur la rue (murs de ceinture ou murs de constructions) ;
  - Un minimum de 12 places de stationnement sera réalisé, si possible dans l'emprise de la zone d'implantation du bâti.

- Une aire de stationnement intégrée au pôle d'équipement et de services sera réalisée en partie nord. Le nombre de places sera évalué en fonction des besoins générés par le futur pôle.
- Assurer une diversité des emplacements pour répondre aux besoins en matière de véhicules électriques (vélo et voiture) ;
- Favoriser la perméabilité des sols (l'utilisation de mélange terre/pierre, dalle béton engazonné ;
- Aménagements paysagers composés d'arbres et d'arbustes à prévoir au sein des emprises de stationnement et insertion de cette emprise de stationnement dans le tissu urbanisé et architectural particulier de la rue d'Adhémar (l'aménagement effectué ne doit pas créer une rupture paysagère et architecturale avec le tissu bâti).

- <u>Qualité paysagère et environnementale</u>
  - Création d'un espace à dominante végétale (espaces verts engazonnés, arborés, potagers) permettant la création d'un espace aéré et de convivialité, profitable aux habitants et permettant leurs échanges. Il doit également permettre d'assurer la gestion des eaux pluviales à la parcelle, ainsi au moins 40% de l'unité foncière doit être perméable ;
  - Création d'une perméabilité piétonne avec la sente existante et longeant l'opération sur sa frange est.
  - Le secteur est soumis aux aléas de retrait et de gonflement des argiles.



COMMUNE DE FAVRIEUX

OAP - Secteur « Chemin de la mare la Grue »

Présentation du secteur

- Localisation :

Le secteur se situe au nord-est du village en frange des espaces agricoles. Il borde l'axe principal du village et s'étend sur une surface de 6500 m² environ.

- Objectif :

Le projet a pour but de requalifier et de valoriser ce secteur situé à l'interface de zones agricoles en proposant la réhabilitation d'un corps de ferme existant et la construction de maisons en bordure du chemin de la mare la Grue. Ce projet devra s'intégrer au mieux dans ce cadre paysager sensible.

Les orientations

- Destination générale et programmation
  - Implantation à vocation dominante de commerces et activités de services (tels que restaurant, cabinet médical, etc.) le long de la route de Mantes. Les équipements publics sont également possibles ;
  - Création d'environ 13 logements répartis entre :
    - 8 logements maximum de type collectif ou semi-collectif ;
    - Deux zones sont destinées à l'habitat individuel tel qu'indiqué au schéma. Le secteur désigné le long du chemin de la mare la grue accueillera environ 4 logements.
  - Réhabilitation potentielle du corps de ferme présent sur le secteur.

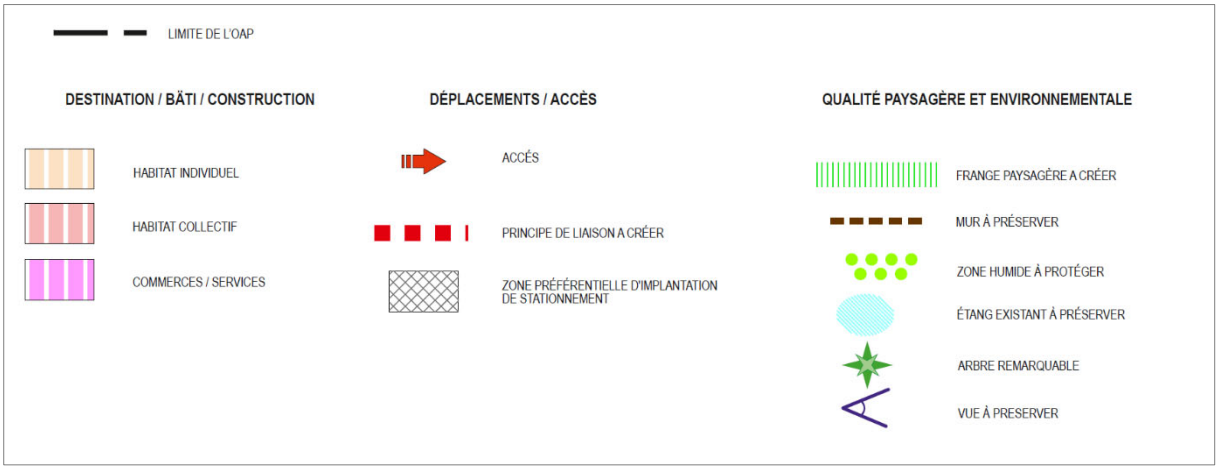
- Composition et morphologie urbaine
  - Les constructions de collectifs ou semi-collectifs proposeront des logements du T1 au T4 avec une dominante de T1 et T2 s'inscrivant dans un gabarit maximal R+2 ;
  - Les constructions accueillant des commerces et activités de services pourront atteindre une hauteur de R+2 ;
  - Il sera privilégié une implantation de maisons accolées ou non selon un principe de composition semi-continue, parallèle au chemin de la Mare la grue ;
  - Les murs en pierre existants devront être de préférence à maintenir.

- Organisation viaire et déplacements
  - Les accès au secteur se feront depuis la route de Mantes et le chemin de la Mare la Grue. Pour tenir compte des conditions de sécurité publique, seul un accès en entrée sur le secteur sera possible depuis la route de Mantes (RD 928). Le positionnement des accès chemin de la Mare la Grue tiendra compte de la présence du carrefour avec la RD 928 afin de garantir les conditions de circulation.
  - Pour l'ensemble des constructions (collectif, semi-collectif ou individuel), le stationnement se fera de préférence à l'intérieur de l'emprise des constructions.
  - Plusieurs aires de stationnements complémentaires, notamment destinées aux commerces et aux activités de services, pourront être aménagées.

- Des liaisons piétonnes s'intégreront au projet afin de permettre l'accès aux commerces et aux activités de services.

- <u>Qualité paysagère et environnementale</u>
  - La mare, actuellement présente sur le secteur, sera à préserver et valoriser. Elle sera un élément constituant du futur projet. À ce titre, elle pourra faire l'objet de travaux de restauration et d'entretien.
  - Les stationnements pourront être extérieurs. Ils seront réalisés de préférence sous la forme de parkings paysagers contribuant à l'amélioration de la qualité du cadre de vie.
  - Les problématiques d'inondation seront prises en compte, notamment dans la gestion de l'accès à la construction ;
  - Une attention particulière sera portée aux espaces de transition identifiés dans le schéma de l'OAP comme franges paysagères, dans leur traitement qualitatif comme quantitatif.

Route de Mantes
Chemin de la mare la Grue
Chemin du Clos Messire Jean


LIMITE DE L'OAP
DESTINATION / BÂTI / CONSTRUCTION
HABITAT INDIVIDUEL
HABITAT COLLECTIF
COMMERCES / SERVICES
DÉPLACEMENTS / ACCÈS
ACCÈS
PRINCIPE DE LIAISON A CRÉER
ZONE PRÉFÉRENTIELLE D'IMPLANTATION DE STATIONNEMENT
QUALITÉ PAYSAGÈRE ET ENVIRONNEMENTALE
FRANGE PAYSAGÈRE A CRÉER
MUR À PRÉSERVER
ZONE HUMIDE À PROTÉGER
ÉTANG EXISTANT À PRÉSERVER
ARBRE REMARQUABLE
VUE À PRESERVER

COMMUNE DE FLACOURT

OAP - Secteur « Route de Boinvilliers »

Présentation du secteur

- Localisation :

Le secteur se situe au centre du village et s'étend sur une superficie de 8800 m² environ. Il est desservi par la route de Boinvilliers et l'impasse de l'Eglise.

- Objectif :

L'aménagement de ce secteur a pour objet la réalisation d'une petite extension urbaine à travers la construction de quelques logements tout en veillant à la préservation du contexte paysager particulièrement sensible de ce lieu proche de l'église et en arrivée sur le village.

Les orientations

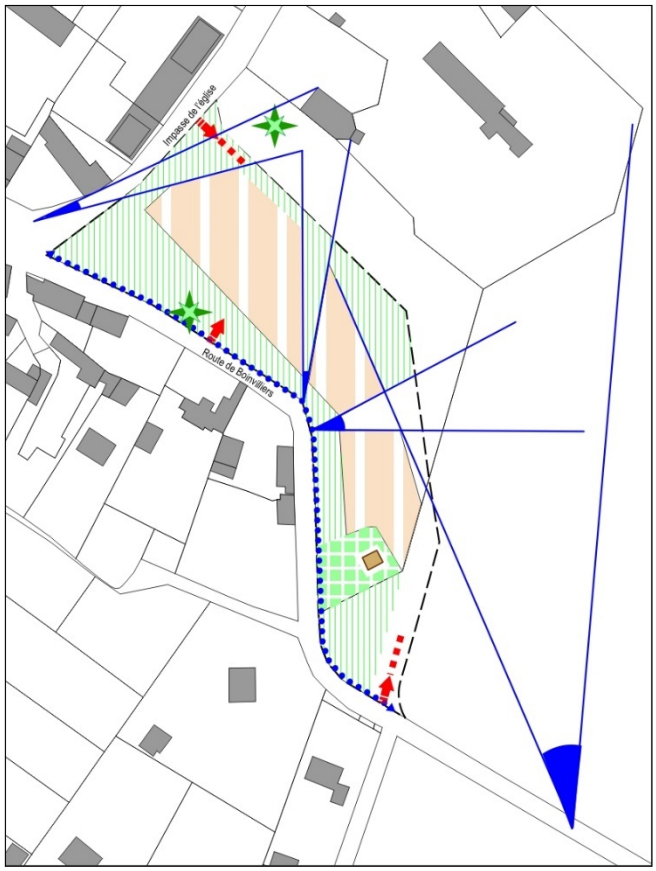
- Destination générale et programmation
  - Réalisation de l'opération en une ou deux tranches ;
  - Réalisation de 5 à 6 logements sur une superficie d'environ 4000m² soit une densité de 15 logements/ha. (Constructions à destination d'habitat individuel) ;
  - Prise en compte du cadre paysager afin d'intégrer au mieux les constructions : le caractère boisé du bosquet est à maintenir.

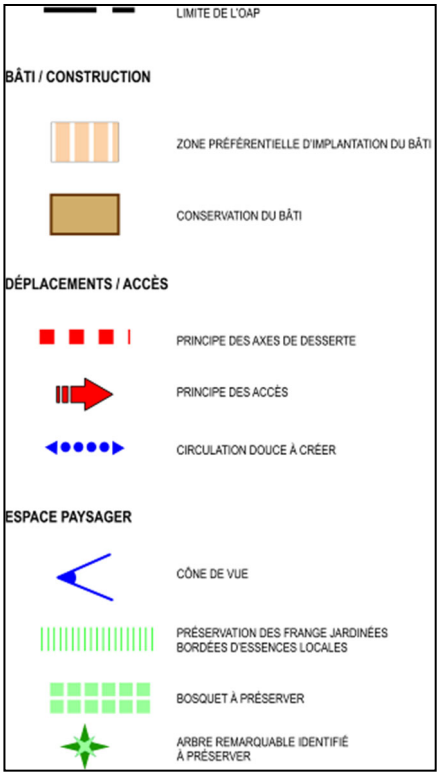
- Organisation viaire et déplacements
  - Trois accès de principe peuvent permettre de desservir l'ensemble du secteur : l'un depuis l'impasse de l'église, les deux autres depuis la route de Boinvilliers ;
  - Création d'une sente de circulation douce le long de la route de Boinvilliers.

- Qualité paysagère et environnementale
  - Préservation de cônes de vue vers l'église depuis la route de Boinvilliers et l'impasse de l'église ;
  - Conservation de deux arbres identifiés et maintien du caractère boisé du bosquet. L'aménagement de cette sente devra prendre en compte l'impératif de préservation de l'arbre en le contournant et offrant une largeur suffisante pour les piétons ;
  - Création d'espaces jardinés bordés de haies d'essences locales en fond des terrains et autour des constructions afin de préserver le cadre paysager aéré dans ce secteur sensible.
  - Le secteur est soumis aux aléas de retrait et de gonflement des argiles.

COMMUNE DE FLACOURT

Schéma d'aménagement - OAP - Secteur « Route de Boinvilliers »





COMMUNE DE FLINS-SUR-SEINE

Repérage des secteurs d'OAP

1 - Secteur des Bleuets et jardins familiaux

2 - Secteur parc Jean Boileau

COMMUNE DE FLINS-SUR-SEINE

OAP – Secteur « Les Bleuets et jardins familiaux »

Présentation du secteur

- Localisation :

Ce secteur se situe au Nord du centre-bourg en bordure de la RD14, de l'A13 et de la plaine agricole. Il s'étend sur 3 périmètres, cumulant une surface d'environ 24 700m² dont : (1) : 5000m² / (2) : 5500 m² / (3) : 14 200m².

- Objectif :

Ce secteur a une triple vocation : Qualifier l'arrière du lotissement existant, renforcer la polarité de l'équipement public et diversifier l'offre résidentielle en introduisant deux opérations de logements sociaux. L'introduction de logements individuels denses associés à de petits immeubles collectifs apportera une diversité de formes bâties.

Les orientations

- Destination générale et programmation

Cette OAP a vocation à être réalisée à court terme.

- À l'ouest, le sous-secteur 1 a vocation à accueillir l'extension des jardins familiaux ;
- Au centre, le sous-secteur 2 a vocation à accueillir majoritairement des équipements publics, telle qu'une école ;
- À l'est, le sous-secteur 3 est dédié à une opération de 80 logements environ avec une proportion minimum de 30% de logements sociaux

- Composition et morphologie urbaine

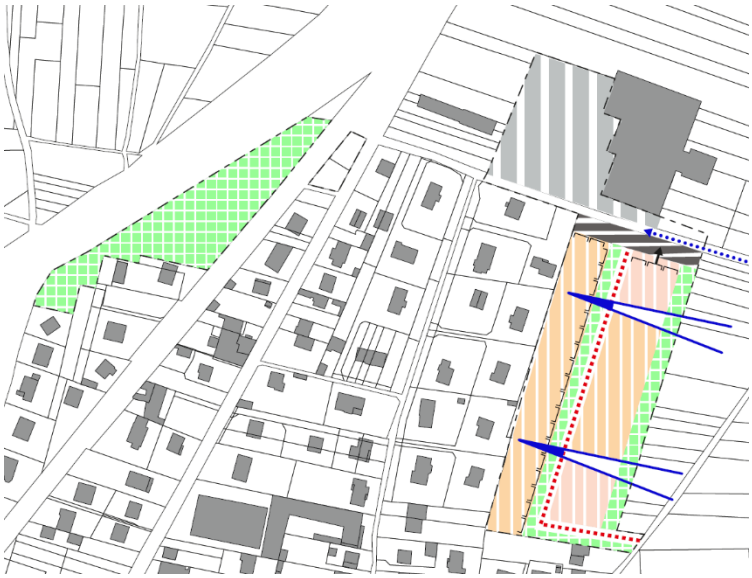
- Au centre, l'implantation du bâtiment devra combiner d'une part un alignement avec le bâtiment des ateliers municipaux (en retrait de la rue) et d'autre part un alignement avec le parvis en vis à vis du gymnase ;
- De ce fait, une composition en L est favorisée, la hauteur totale de construction devra s'inscrire dans le velum du gymnase et des ateliers municipaux ;
- A l'est, les logements devront être implantés de part et d'autre de la nouvelle voie de desserte nord/sud ;
- Les hauteurs totales de constructions s'échelonneront entre le rez-de-chaussée et le R+2.

- Organisation viaire et déplacements

- Au centre, l'accès principal du lot se fera depuis la rue des Bleuets existante. Des accès secondaires dédiés aux piétons seront organisés depuis le parvis du gymnase ;
- L'organisation du stationnement sera à gérer dans le volume bâti ou au sein d'un aménagement paysager extérieur non visible depuis la rue des Bleuets ;
- À l'est, l'accès principal des logements se fera depuis la nouvelle voie créée dans le prolongement de la rue des Bleuets jusqu'à la rue des Mureaux ;

- La création d'un élargissement de l'espace public en limite du gymnase permettra l'implantation d'un seuil appropriable pour les résidents ;
- Le stationnement sera réalisé dans le volume bâti ou au sein d'un aménagement paysager extérieur.

- <u>Qualité paysagère et environnementale</u>
  - À l'ouest, la préservation du talus enherbé en bordure de la RD14 et la poursuite des jardins familiaux permettront de qualifier l'arrière du lotissement avec des aménagements paysagers qualitatifs ;
  - À l'est, la création d'un espace paysager et/ou cultivé en limite d'opération permettra un espace de transition entre les jardins des logements et la plaine agricole conservée.



COMMUNE DE FLINS-SUR-SEINE

OAP - Secteur « Parc Jean Boileau »

Présentation du secteur

- Localisation :

Ce secteur se situe à l'ouest de la commune en bordure de la RD14. Il est relié au centre-bourg par la rue Charles de Gaulle. Il s'étend sur 2 périmètres, cumulant une surface de 24 900m² - (1) : 20 500m² / (2) : 4400 m².

- Objectif :

Le secteur a pour vocation de faire muter la frange sud le long de la RD14 en organisant son développement selon plusieurs axes : constituer une interface mixte entre zone commerciale et zone résidentielle, affirmer le lien des futurs logements avec le centre bourg et le parc Jean Boileau et apaiser le rapport aux infrastructures.
L'introduction de formes urbaines combinant logements collectifs et commerces en Rez-de-chaussée favorisera ces intentions urbaines.

Les orientations

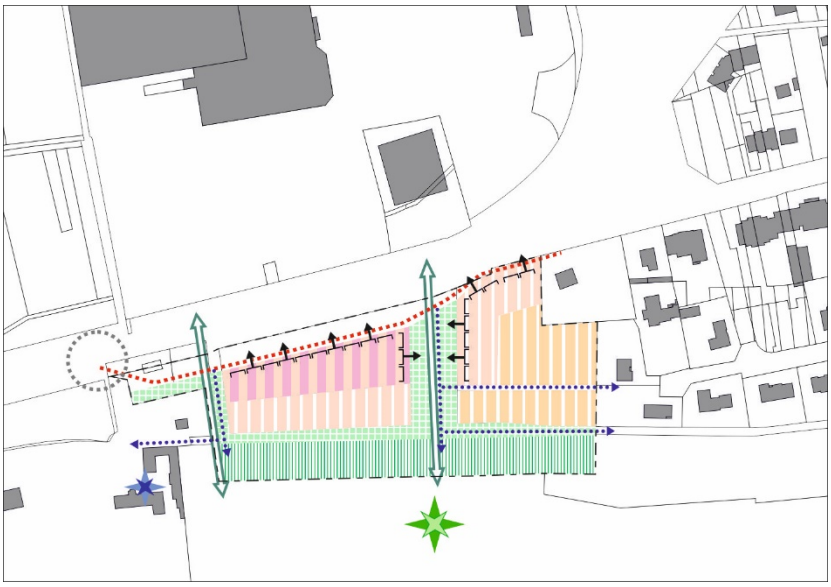
- Destination générale et programmation
  - Le secteur a vocation à accueillir à terme environ 200 logements et plusieurs commerces en rez-de-chaussée, avec une densité de logement d'environ 120 logements/ha ;
  - À l'ouest, le sous-secteur 1, est dédié à une opération, d'environ 170 logements, divisé en deux lots séparés par un espace public permettant une perméabilité visuelle, piétonne et paysagère vers le parc. Le lot mitoyen au pavillonnaire devra accueillir à minima une vingtaine de logements individuels superposés en second rang. Cette opération peut se réaliser en plusieurs phases ;
  - À l'est, le sous-secteur 2 est dédié à une opération d'environ 35 logements. Ce nouveau lot aura pour objectif de refermer l'îlot existant et d'assurer une transition entre la zone commerciale et la ville résidentielle ;
  - La programmation en logement sera composée à 50% de Logements Locatifs Sociaux dans le sous-secteur 1 et 100% dans le sous-secteur 2.

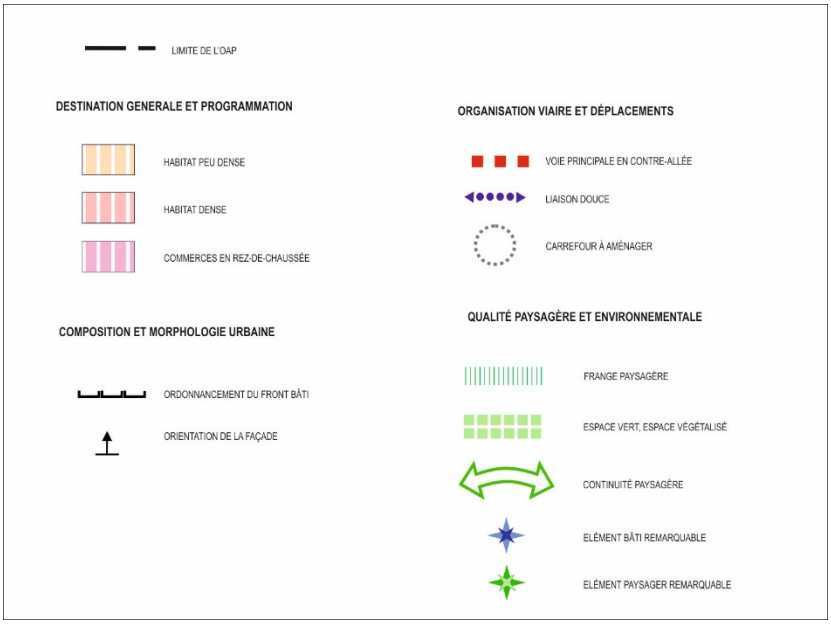
- Composition et morphologie urbaine
  - À l'ouest, sur le sous-secteur 1, l'implantation des bâtiments sur rue sera à l'alignement avec la résidence du Bois Bodin. Le retrait par rapport à la RD14 permettra l'aménagement de la future contre-allée Charles de Gaulle ;
  - La composition en peigne est favorisée afin de permettre une double logique d'implantation : les commerces orientés sur la départementale. Le principe de construction protègera les logements des nuisances sonores de la RD14 ;
  - Les logements individuels denses s'inscriront en continuité des pavillons mitoyens et permettront la transition d'échelles bâties ;

- Les hauteurs totales de constructions s'échelonneront entre le R+1 et le R+3 avec un rez-de-chaussée dédié aux commerces ;
- À l'est sur le sous-secteur 2, l'implantation des bâtiments s'organisera selon sur une logique d'alignement sur la RD14 d'une part et sur la rue Charles de Gaulle d'autre part. Le vélum moyen des hauteurs totales est de R+2 avec un rez-de-chaussée dédié aux commerces sur la RD14.

- <u>Organisation viaire et déplacements</u>
  - À l'ouest, sur le sous-secteur 1, un aménagement du débouché sur la RD14 devra être analysé au prorata des générations de trafics induites, afin de préserver les conditions de circulations. L'accès principal du lot se fera depuis la contre-allée Charles de Gaulle. Des accès secondaires dédiés aux piétons seront organisés depuis l'espace public traversant, menant au parc ;
  - À l'est sur le sous-secteur 2, l'accès du lot se fera uniquement depuis la rue Charles de Gaulle;
  - Pour l'ensemble des secteurs, l'organisation du stationnement sera gérée dans le volume bâti : en sous-sol ou au sein du socle en rez-de-chaussée.

- <u>Qualité paysagère et environnementale</u>
  - Les aménagements proposés devront en tout point contribuer à une ouverture vers le parc Jean Boileau tant dans les usages que dans les percées visuelles.





COMMUNE DE FOLLAINVILLE-DENNEMONT

Repérage des secteurs d'OAP

1 - Secteur "Emmaüs"

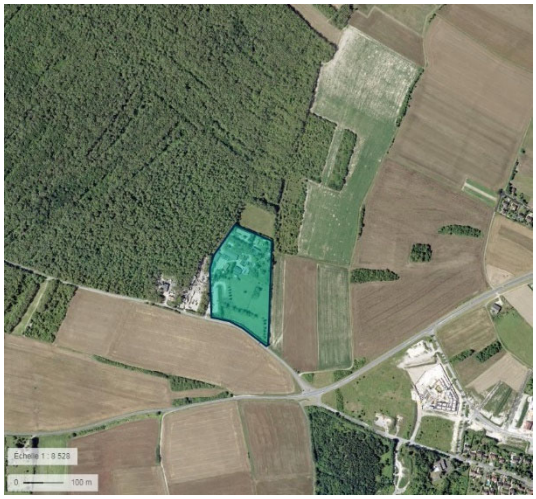
2 - Secteur "Croix de Mantes/Victor Hugo"

3 - Secteur "Pointe RD148"

COMMUNE DE FOLLAINVILLE-DENNEMONT

OAP - Secteur « Emmaüs »

Présentation du secteur



- Localisation :

Le secteur se situe à l'ouest de la commune, au nord de la route de Sandrancourt.
Le site d'une superficie d'environ 34 000 m² est aujourd'hui occupé par l'association Emmaüs. Il est en partie bâti et composé de 30 logements en hébergement vétustes.

- Objectif :

L'aménagement de ce secteur a vocation à accueillir un programme de logements à caractère social s'insérant qualitativement dans son environnement. L'objectif est double, améliorer les conditions de vie et de confort des compagnons et créer de nouveaux logements exclusivement réservés aux personnes travaillant sur le secteur, tout en préservant le caractère naturel du site.

Les orientations

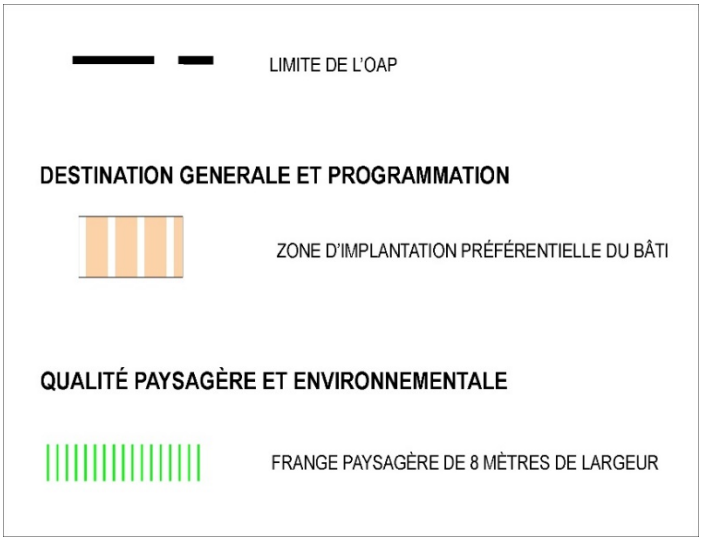
- Destination générale et programmation
  - La partie nord du secteur est destinée à la réalisation de 45 logements à caractère social à travers la réhabilitation d'une dizaine de logements et la construction d'environ 35 logements neufs ;
  - L'ensemble des constructions devront s'inscrire qualitativement dans leur environnement ;
  - Les bâtiments dans la bande de 50 mètres pourront être transformés sans extension possible.

- Composition et morphologie urbaine
  - Les constructions de collectifs ou semi-collectifs proposeront une typologie à dominante T1 et T1 bis.
  - Les constructions s'inscriront dans un gabarit maximal de R+1+C

- Qualité paysagère et environnementale
  - La frange paysagère existante sera maintenue et prolongée au sud, dans une épaisseur minimum de 8m ;
  - La restructuration du site Emmaüs doit se faire en conservant les grands espaces existants : les surfaces de prairie, la zone de stationnement, etc., ne pourront recevoir aucune construction. Seules les zones identifiées comme zones d'implantation préférentielle du bâti pourront être construites.

COMMUNE DE FOLLAINVILLE-DENNEMONT

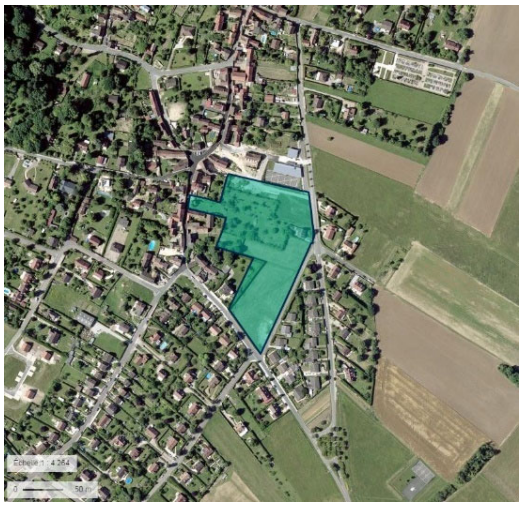
Schéma d'aménagement - OAP - Secteur « Emmaüs »



COMMUNE DE FOLLAINVILLE-DENNEMONT

OAP - Secteur « Croix de Mantes/Victor Hugo »

Présentation du secteur



- Localisation :

Le secteur d'une superficie de 17900m² se situe au nord-est de la commune, en bordure de la rue de la Croix de Mantes.

- Objectif :

Le secteur doit permettre l'implantation de constructions à destination d'habitat.

Les orientations

- Destination générale et programmation
  - La partie sud-est du secteur constitue la zone préférentielle d'implantation du bâti.

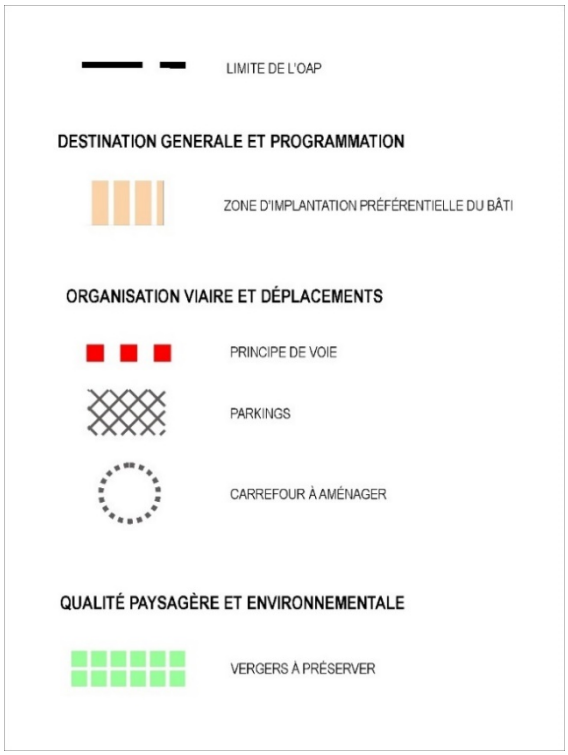
- Composition et morphologie urbaine
  - L'ensemble des constructions devront s'inscrire qualitativement dans leur environnement.
  - Les constructions pourront s'implanter à l'alignement ou en recul. Le recul est au moins égal à 4m.
  - Les constructions pourront s'implanter sur une seule des limites séparatives ou en retrait. Le retrait est au moins égal à 4m.
  -

- Organisation viaire et déplacements
  - Une voie traversante est-ouest pourra desservir l'îlot résidentiel au sud, avec un accès depuis la Victor Hugo ;
  - Au nord du secteur, une voie pourra être créée avec un double accès : rue Victor Hugo au sud et rue de la Croix de Mantes au nord ;
  - Un parc de stationnement sera réalisé au nord de l'îlot résidentiel et desservi par la branche sud de la nouvelle voie créée ;
  - Le carrefour situé entre la rue Victor Hugo et la rue Denis Diderot est à aménager pour améliorer la qualité de circulation des usagers et notamment sécuriser celle des modes doux.

- Qualité paysagère et environnementale
  - Les vergers situés à l'ouest sont à préserver.

COMMUNE DE FOLLAINVILLE-DENNEMONT

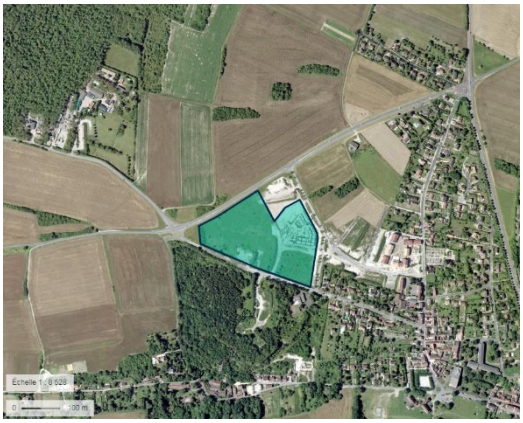
Schéma d'aménagement - OAP - Secteur « Croix de Mantes/Victor Hugo »



COMMUNE DE FOLLAINVILLE-DENNEMONT

OAP - Secteur « Pointe RD148 »

Présentation du secteur



- Localisation :

Le secteur d'une superficie de 44000m² se situe au sud-ouest de la commune. Il est ceint par la rue de Guernes au sud et la rue des Berbiettes à l'est.

- Objectif :

Le secteur doit permettre l'implantation de constructions à destination d'habitat en continuité des constructions déjà réalisées.

Les orientations

- Destination générale et programmation
  - Le secteur à vocation à être aménagé pour l'implantation d'habitat de type individuel.

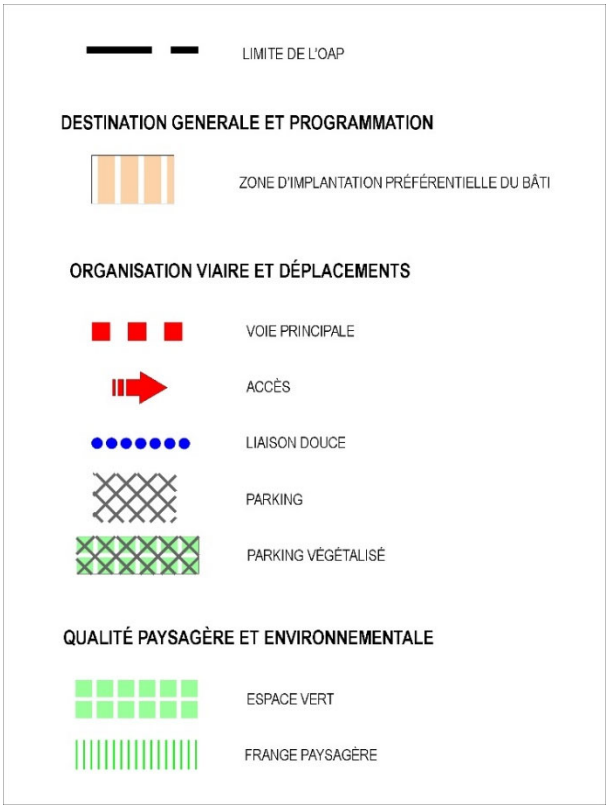
- Composition et morphologie urbaine
  - Les constructions seront de type habitat individuel ;
  - L'ensemble des constructions devront s'inscrire qualitativement dans leur environnement.
  - Les constructions pourront s'implanter à l'alignement ou en recul. Le recul est au moins égal à 4m.
  - Les constructions pourront s'implanter sur une seule des limites séparatives ou en retrait. Le retrait est au moins égal à 4m.

- Organisation viaire et déplacements
  - Deux voies internes en double sens de circulation seront créées depuis la rue de Guernes. Aucun débouché n'est prévu sur la départementale 148.;
  - Les accès aux nouvelles constructions se feront depuis ces deux voies nouvellement créées et le secteur sera desservi au sud par la rue de Guernes ;
  - Des places de stationnement seront créées à l'est et au centre du secteur. Ces places seront paysagées et arborées.

- Qualité paysagère et environnementale
  - La voie centrale et la partie nord du secteur seront bordées d'arbres. Un soin particulier sera apporté au traitement paysager dans la partie nord du secteur afin de protéger les constructions des nuisances liées à la proximité à la RD148 ;
  - Le boisement sera conservé sur la frange ouest du projet.

COMMUNE DE FOLLAINVILLE-DENNEMONT

Schéma d'aménagement - OAP - Secteur « Pointe RD148 »



COMMUNE DE FONTENAY-MAUVOISIN

Repérage des secteurs d'OAP

1 - Secteur 1

2 - Secteur 2

3 – Secteur « Le Clos Boullet »

COMMUNE DE FONTENAY-MAUVOISIN

OAP - « Secteur 1 »

Présentation du secteur

- Localisation :

Le site est localisé à proximité de l'église et de nombreux équipements. Essentiellement constitué d'un espace agricole, il comprend également un espace boisé au centre et est composé de deux parties de part et d'autre de ce bosquet de 1300m² environ. Sa partie ouest couvre une surface d'environ 5500 m² environ, tandis que sa partie est représente 4500 m² environ.

- Objectif :

L'objectif est de constituer un quartier à vocation d'habitat individuel et/ou intermédiaire à proximité du cœur de village afin de contribuer au renforcement de la compacité de sa forme urbaine.

Les orientations

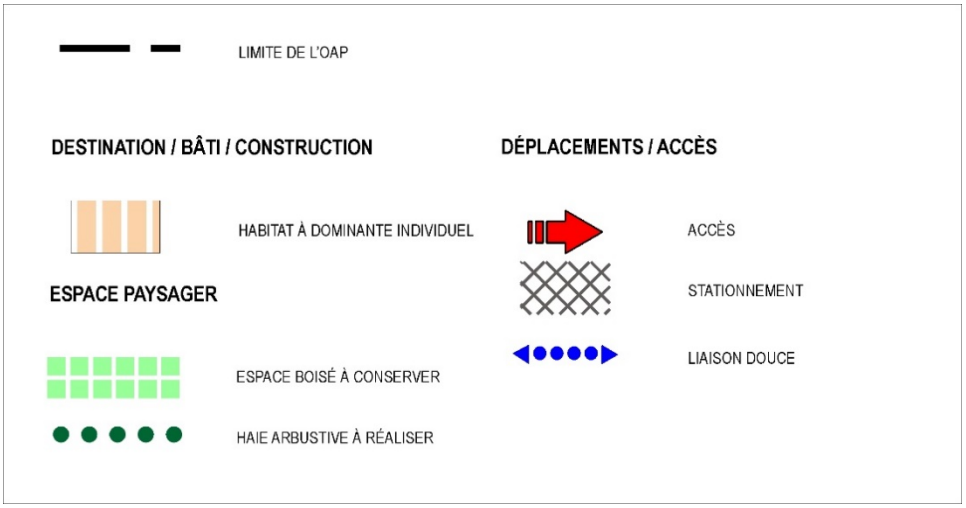
- Destination générale et programmation
  - Production minimale de 12 logements, répartis en deux sous-secteurs de part et d'autre du boisement central :
    - 7 logements au minimum dans le sous-secteur ouest ;
    - 5 logements au minimum dans le sous-secteur est.

- Organisation viaire et déplacements
  - Réalisation d'espaces de stationnements ouverts au public le long de la rue des Robinettes et de la rue du Clos du Rame ;
  - Accès par la rue des Robinettes et la rue du Clos du Rame. Des liaisons seront à réaliser entre les différentes voies existantes des environs ;
  - Principe de cheminements doux à organiser à l'intérieur du site.

- Qualité paysagère et environnementale
  - Préservation de l'espace boisé entre les sous-secteurs est et ouest ;
  - Plantation de haies arbustives entre les espaces de stationnement et les fronts bâtis.

COMMUNE DE FONTENAY-MAUVOISIN

Schéma d'aménagement - OAP – « Secteur 1 »



COMMUNE DE FONTENAY-MAUVOISIN

OAP - « Secteur 2 »

Présentation du secteur

- Localisation :

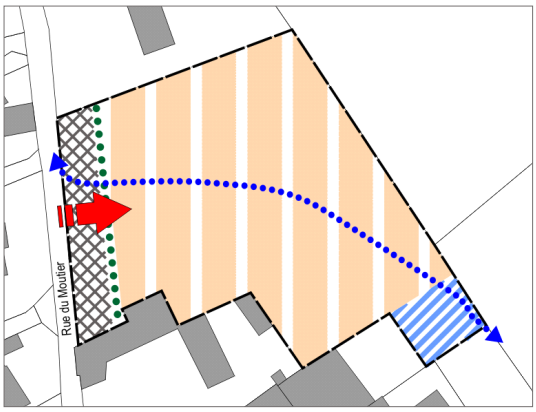
Le site est localisé au nord de la commune à proximité de nombreux équipements, notamment une école élémentaire, il s'étend sur 6200 m².

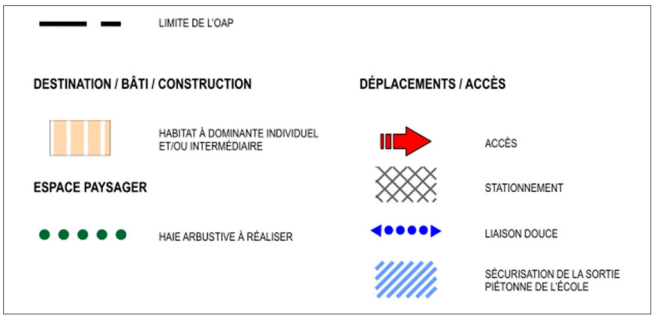
- Objectif :

L'objectif est ici de constituer un quartier à vocation d'habitat individuel et/ou intermédiaire à proximité du cœur de village afin de contribuer à la compacité de la forme urbaine.

Les orientations

- Destination générale et programmation
  - Production minimale de 7 logements soit environ 12 logements/ha.
- Organisation viaire et déplacements
  - Accès au site par la rue du Moutier ;
  - Réalisation d'espaces de stationnements ouverts au public le long de la rue du Moutier ;
  - Sécurisation de la sortie de l'école en réalisant un aménagement public en partie sud du site ;
  - Cheminement au sein du site par une desserte uniquement piétonne.
- Qualité paysagère et environnementale
  - Plantation de haies arbustives entre les espaces de stationnement et les fronts bâtis.





COMMUNE DE FONTENAY-MAUVOISIN

OAP - « Secteur Le Clos Boullet »

Présentation du secteur

- Localisation :

Le secteur est situé au nord-est de la commune de Fontenay-Mauvoisin, à proximité immédiate du cœur de village et des principaux équipements (École, mairie). Il s'étend sur environ 6000m².

- Objectif :

L'aménagement du secteur a une double vocation : proposer une densification d'une « dent creuse » aux abords du cœur de village et qualifier la limite entre espace agricole et espace bâti.

Les orientations

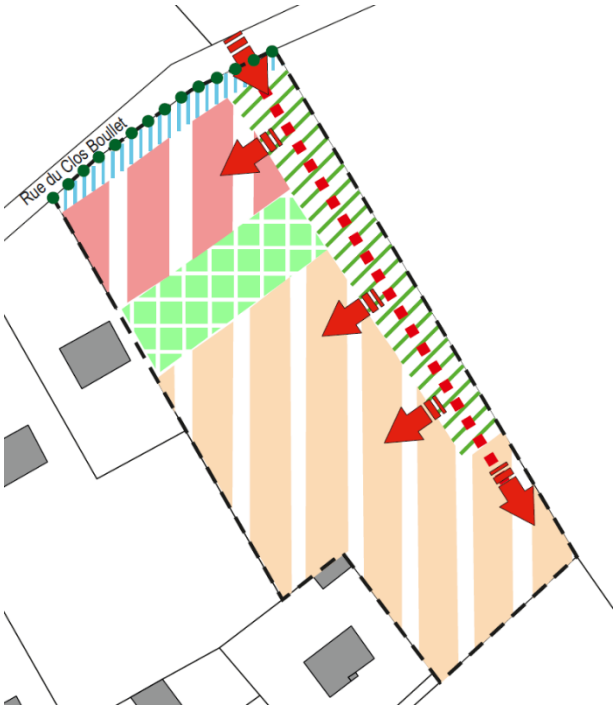
- Destination générale et programmation
  - Le secteur a vocation à accueillir environ 10 logements avec une densité moyenne de 18 logements à l'hectare.
  - La programmation en logement favorisera le désenclavement d'un terrain adjacent situé au sud du projet.

- Organisation viaire et déplacements
  - Le secteur sera desservi depuis la rue du Clos Boullet par une voie à créer longeant les nouvelles constructions par l'est.

- Qualité paysagère et environnementale
  - La rue Clos Boullet présente en rive sud un alignement de haies et d'arbustes qu'il s'agira de maintenir et prolonger.
  - Un espace végétalisé d'agrément aux nouvelles constructions sera créé au nord du secteur, entre l'habitat individuel dense et l'habitat individuel peu dense. Une haie arborée complètera l'espace végétalisé entre les deux types d'habitat.
  - Le projet prendra en compte la nécessité de gérer les eaux pluviales issues de la voie communale. L'espace végétalisé situé au nord pourra, au-delà de sa fonction d'agrément, répondre à cet objectif.
  - Une lisière paysagée sera aménagée entre le secteur à urbaniser et les espaces agricoles dans une logique de préservation et de valorisation de ces espaces.

COMMUNE DE FONTENAY-MAUVOISIN

Schéma d'aménagement - OAP – « Secteur Le Clos Boullet »



LIMITE DE L'OAP

DESTINATION / BÂTI / CONSTRUCTION

HABITAT INDIVIDUEL PEU DENSE

HABITAT INDIVIDUEL DENSE (TYPE INDIVIDUEL GROUPÉ)

DÉPLACEMENTS / ACCÈS

VOIE À CRÉER

ACCÈS

ESPACE PAYSAGER

ESPACE VÉGÉTALISÉ À CRÉER

LISIÈRE PAYSAGÉE ENTRE ESPACES URBANISÉS ET ESPACES AGRICOLES

ALIGNEMENT DE HAIES ARBORÉES ET ARBRES À MAINTENIR OU À CRÉER

GESTION DES EAUX PLUVIALES ISSUES DES VOIES COMMUNALES

COMMUNE DE FONTENAY-SAINT-PERE

OAP - Secteur « Rue de l'ancienne mairie, rue du moulin »

Présentation du secteur

- Localisation :

Le site d'une superficie d'un peu moins d'un hectare est actuellement constitué d'une prairie. Il se situe au sud du bourg aggloméré en frontière des espaces agricoles, entre la rue de l'ancienne mairie au nord et la rue du Moulin au sud.

- Objectif :

L'aménagement de cet espace est destiné à accueillir environ 15 logements. Les constructions devront être édifiées en harmonie avec les espaces adjacents, tout en créant des perspectives sur les vastes horizons lointains en partie sud, intégrant naturellement la topographie existante. Le gabarit des bâtiments permettra de constituer un cadre favorable à l'animation de l'espace central.

Les orientations

- Destination générale et programmation

Cette OAP a vocation à être réalisée à court terme.

  - Réalisation de l'opération en une ou deux tranches ;
  - Capacité d'accueil de l'ordre de 15 logements à l'hectare ;

- Composition et morphologie urbaines

  - Zone préférentielle d'implantation du bâti en recul de la voirie ;
  - Hauteur des constructions limitée à 5m à l'égout du toit.

- Organisation viaire et déplacements

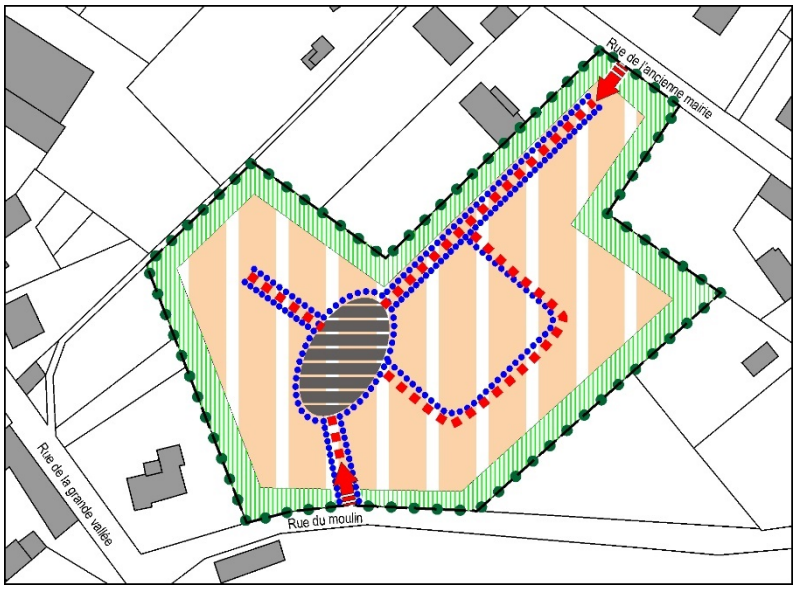
  - Principe de desserte interne permettant l'accès aux terrains par la rue de l'ancienne mairie au nord-Est et par la rue Moulin au sud ;
  - Création d'un cheminement piéton bordé d'arbres d'essences locales, aménagé en parallèle avec la voie de desserte ;
  - Traitement de la voirie et de la place centrale en plateau au même niveau que les cheminements et trottoirs.

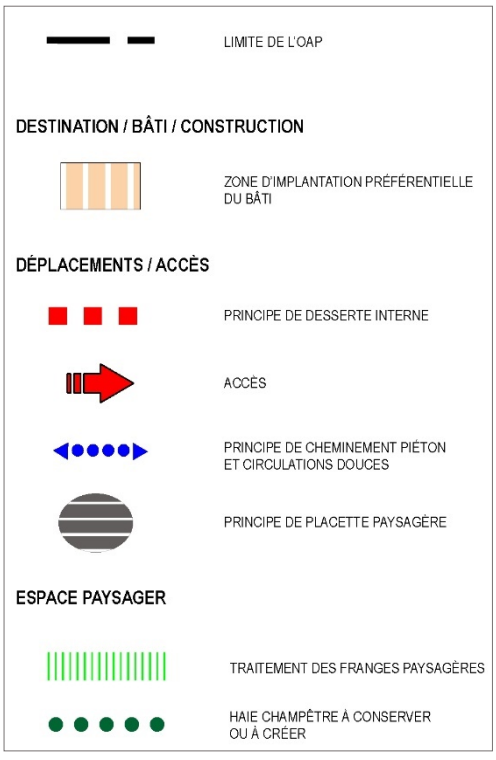
- Qualité paysagère et environnementale

  - Aménagement d'une place paysagère centrale à prépondérance minérale et plane, bordée d'arbres fruitiers ou à fleurs ;
  - Traitement des franges paysagères par la réalisation d'espaces libres paysagés aux entrées, et la création d'espaces jardinés avec des haies d'essences locales en limite des terrains autour des habitations.

COMMUNE DE FONTENAY-SAINT-PÈRE

Schéma d'aménagement - OAP - Secteur « Rue de l'ancienne mairie, rue du moulin »





COMMUNE DE GAILLON-SUR-MONTCIENT

Repérage des secteurs d'OAP

1 - Secteur « parcelles 79/80/81 »

2 - Secteur « parcelle 178 »

COMMUNE DE GAILLON-SUR-MONTCIENT

OAP - Secteur « Parcelles 79/80/81 »

Présentation du secteur

- Localisation :

Le secteur se situe en plein cœur du village de Gaillon-sur-Montcient, sur une surface d'environ 6300 m², en partie occupé par une ancienne ferme ceinte de hauts murs typiques du Vexin.

- Objectif :

Le projet a pour vocation de développer les capacités d'accueil résidentielles du village en continuité du bâti existant. Il s'agit :

- D'une part à organiser la réhabilitation et la mise en valeur des bâtiments à l'ouest du secteur (l'ancienne ferme) ;
- D'autre part à organiser la constructibilité de la partie est pour un ensemble de logements.

Les orientations

- Destination générale et programmation
  - Construction de logements dans la partie est du secteur avec une densité moyenne de 15 logements/hectare ;
  - Au minimum un logement aidé ;
  - Démolition de tous les hangars/appentis en tôle identifiés au schéma ;
  - Réhabilitation et curetage des constructions dans la partie ouest du secteur (l'ancienne ferme).

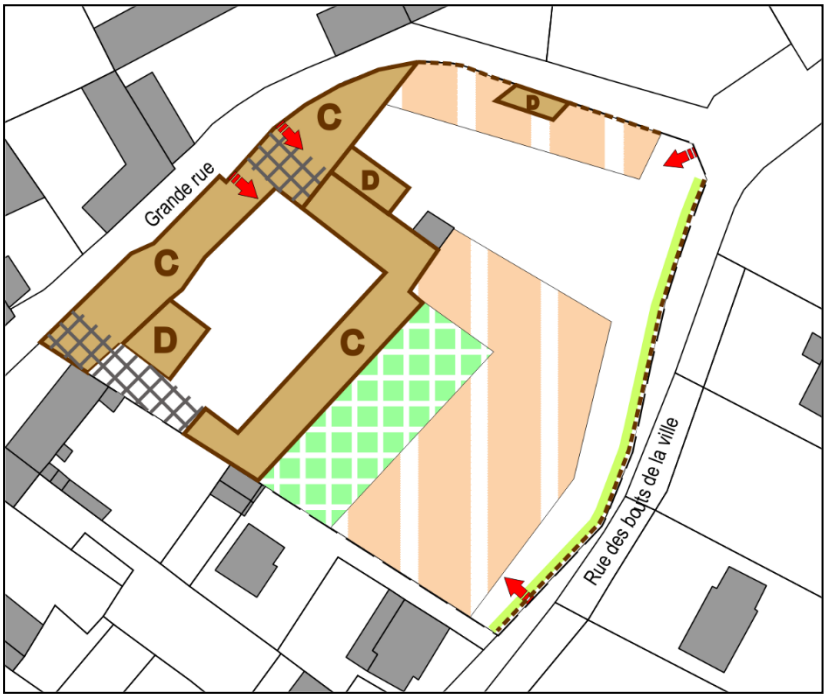
- Composition et morphologie urbaines
  - Les nouvelles constructions doivent être implantées en deux zones d'implantations distinctes ;
  - Sur la partie nord : le mur pourra être démoli afin d'accueillir une construction à l'alignement de la Grande Rue ;
  - Hauteur limitée à 11 mètres au faîtage.

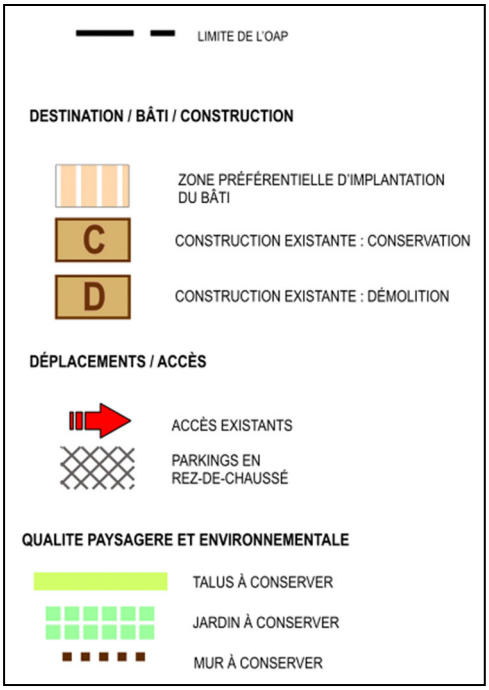
- Organisation viaire et déplacements
  - Interdiction de créer de nouveau accès : conservation des 4 accès existants selon le schéma (2 sur la Grande rue et 2 sur la rue des Bouts de Ville) ;
  - Stationnement interdit dans la cour de la ferme ;
  - Stationnement en rez-de-chaussée des constructions selon le schéma ;
  - Stationnements sur les espaces libérés par la démolition des hangars/appentis ;
  - Stationnement des visiteurs mutualisé et organisé sur une placette.

- Qualité paysagère et environnementale
  - 70% des arbres existants devront être conservés ou remplacés ;
  - Conservation du talus le long de la Rue des bouts de la ville ;
  - Conservation des hauts murs en pierre identifiés.
  - Le secteur se situe au sein d'un périmètre de protection de captage d'eau rapproché.

COMMUNE DE GAILLON-SUR-MONTCIENT

Schéma d'aménagement - OAP - Secteur « Parcelles 79/80/81 »





COMMUNE DE GAILLON-SUR-MONTCIENT

OAP - Secteur « Parcelle 178 »

Présentation du secteur

- Localisation :

Le secteur a une superficie totale d'environ 1450 m². Il est situé à l'extrémité nord-est du village de Gaillon-sur-Montcient.

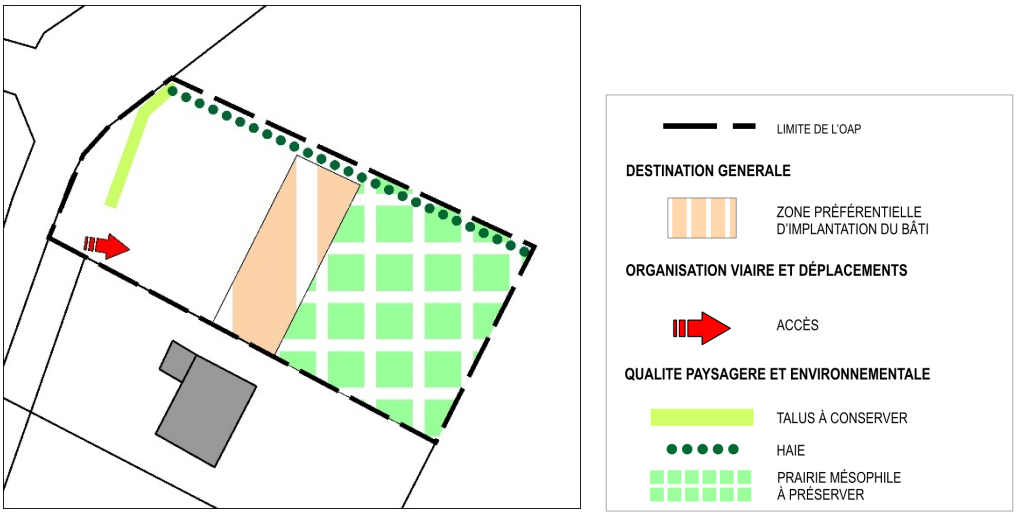
- Objectif :

Organiser la constructibilité du secteur en limite de l'agglomération.

Les orientations

- Destination générale et programmation
  - Création de logements.
- Composition et morphologie urbaines
  - Implantation des constructions dans la continuité du bâti existant sur la parcelle voisine.
- Organisation viaire et déplacements
  - L'accès se fera par le sud-ouest du secteur, depuis la Rue des bouts de la ville tout en conservant le talus existant.
- Qualité paysagère et environnementale
  - Le traitement de la frange bâtie latérale sera assuré par la plantation d'une haie arbustive au minimum jusqu'à la construction ;
  - Les clôtures pleines seront interdites. La clôture sur rue doit être doublée d'une haie ;
  - Préservation de la prairie mésophile.
  - Le secteur se situe au sein d'un périmètre de protection de captage d'eau rapproché.

- Le secteur se situe en site classé ou inscrit.



COMMUNE DE GARGENVILLE

Repérage des secteurs d'OAP

1 - Secteur « Rue Jean Lemaire »

2 – Secteur « Cœur de Ville »

COMMUNE DE GARGENVILLE

OAP - Secteur « Rue Jean Lemaire »

Présentation du secteur

- Localisation :

Situé au cœur du centre-ville, ce secteur est composé de nombreux fonds de terrains aménagés en jardins qui s'étendent sur une superficie de plus de 1,6 hectares. Le secteur est traversé par la rue Jean Lemaire, il est connecté à la rue de la division Leclerc au nord par des terrains ou parties de terrains encore libres.

- Objectif :

L'urbanisation de ce secteur doit être l'opportunité de créer un point d'accroche entre le centre village et ses quartiers avoisinants, mais également d'impulser une dynamique de renouvellement urbain sur ce site inorganisé, pourtant central à Gargenville. Il doit permettre de répondre aux objectifs de construction et de diversification du logement en accueillant un programme d'une centaine de logements, dont la moitié de logements sociaux, afin de rééquilibrer l'offre locative sociale sur le territoire de la commune.

Les orientations

- Destination générale et programmation
  - Construction de 100 logements environ dont 50% de logements locatifs sociaux majoritairement collectifs en continuité des immeubles de la rue Victor Beaufils ;
  - Rez-de-chaussée des immeubles pour les commerces et services.

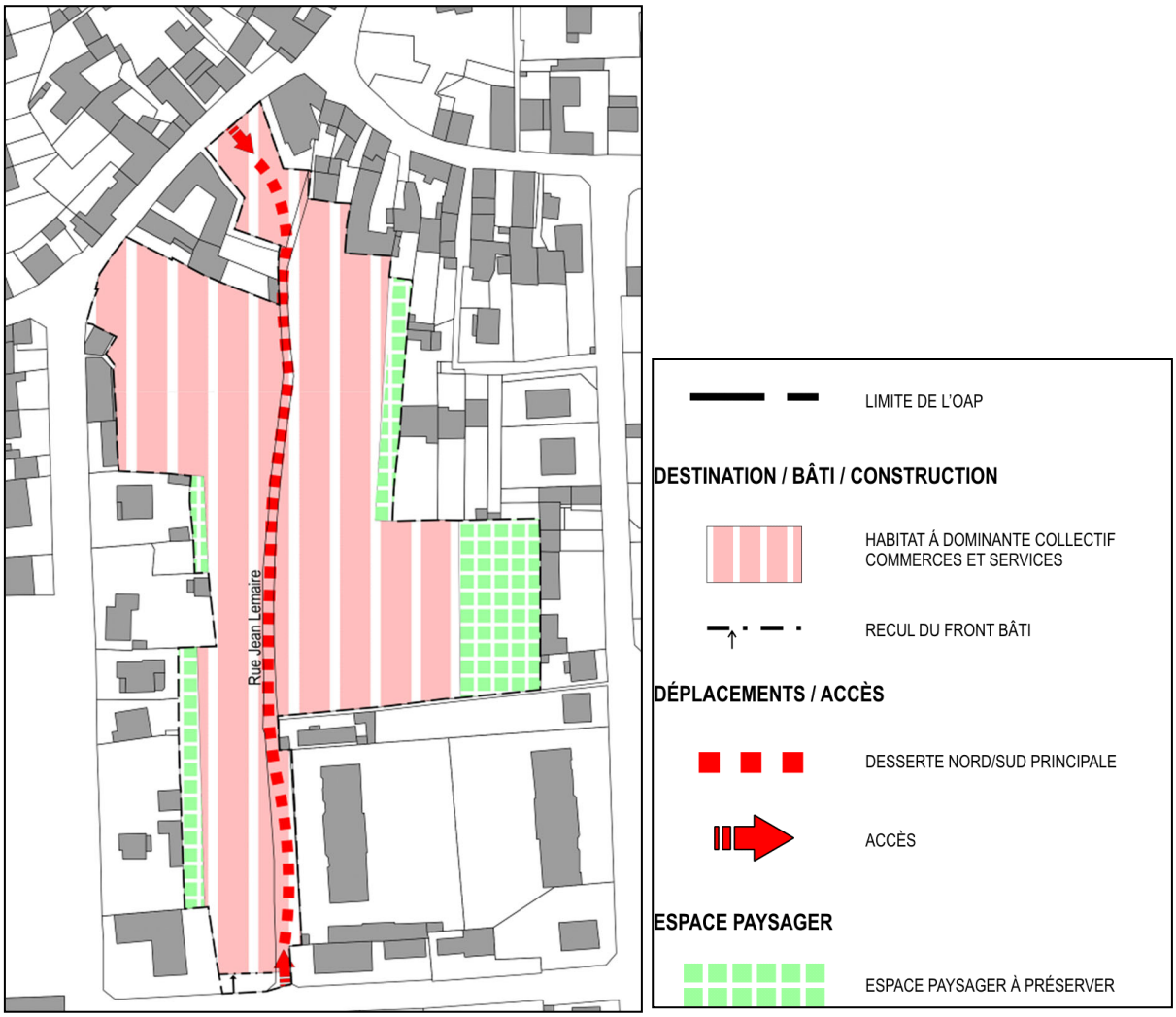
- Composition et morphologie urbaine
  - Création de petits collectifs venant s'insérer dans de vastes espaces parcs et jardinés ;
  - Recul des constructions en cohérence avec le bâti existant le long de la rue Victor Beaufils ;
  - Hauteur maximale des constructions de R+2 + combles ou attiques ;
  - Orientation des constructions favorable aux économies d'énergie ;
  - Emprise au sol des futures constructions réduites au minimum.

- Organisation viaire et déplacements
  - Réaménagement de la rue Jean Lemaire en voie de desserte nord/sud permettant de désenclaver les parcelles. Le tracé devra permettre des constructions de part et d'autre de la voie.

- Qualité paysagère et environnementale
  - Conservation des espaces plantés dans la mesure du possible, notamment dans l'interface avec les nouvelles constructions et les maisons individuelles implantées le long des rues Mademoiselle Dosne et Gambetta.
  - Le secteur se situe au sein d'une zone de remontée de nappe.

COMMUNE DE GARGENVILLE

Schéma d'aménagement – OAP - Secteur « Rue Jean Lemaire »



COMMUNE DE GARGENVILLE

OAP - Secteur « Cœur de Ville »

Présentation du secteur

- Localisation :

Situé au cœur du centre-ville, ce secteur est composé de plusieurs terrains à usages variés et s'étend sur une superficie de 1,1 hectare environ. Le secteur est bordé par la rue Pierre André et l'avenue Mademoiselle Dosne, ainsi que par l'avenue du colonel Fabien (D190). Ce secteur présente un tissu hétéroclite qui est à requalifier.

- Objectif :

L'urbanisation de ce secteur doit être l'opportunité de créer une nouvelle centralité de cœur de ville et d'impulser une dynamique de renouvellement urbain sur ce site inorganisé, pourtant central à Gargenville. Cette urbanisation doit également permettre de répondre aux objectifs de construction et de diversification du logement.

Les orientations

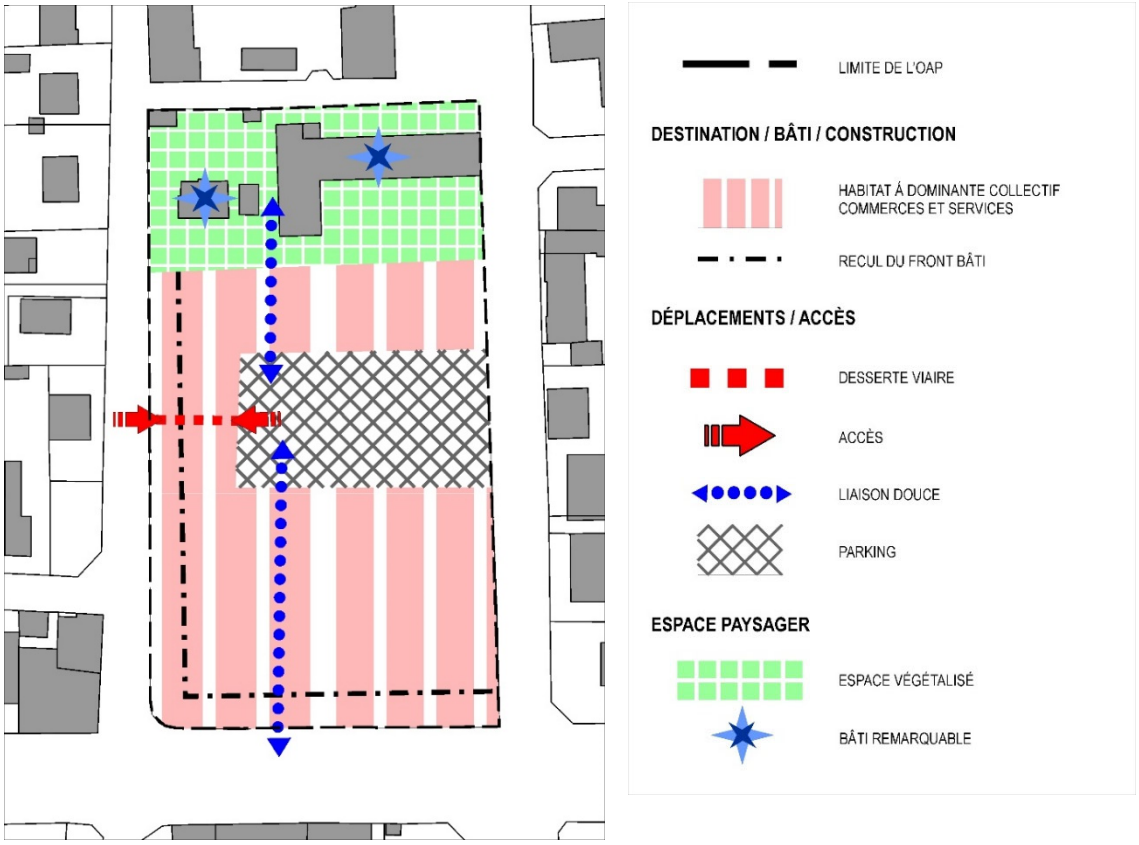
- Destination générale et programmation
  - Création d'un nouvel espace accueillant une aire de stationnement destinée aux commerces ;
  - Construction de logements, dont 30% de logements locatifs sociaux ;
  - Les rez-de-chaussée des immeubles pourront accueillir des commerces et services.

- Composition et morphologie urbaine
  - Création de petits collectifs venant redessiner l'écriture architecturale de l'entrée de ville ;
  - Les constructions comportant des commerces à rez-de-chaussée pourront être implantés à l'alignement ;
  - Les constructions seront implantées suivant un épannelage des hauteurs totales s'inscrivant dans des gabarits allant de R+1+C à R+3+C. Les constructions implantées aux angles entre l'avenue du Colonel Fabien et la rue Pierre Andrée et l'avenue du Colonel Fabien et la rue Mademoiselle Dosne pourront atteindre un gabarit R+3+C.
  - Orientation des constructions favorable aux économies d'énergie ;
  - Coefficient de pleine terre de minimum 10% de la superficie du terrain.
  - Le coefficient d'emprise au sol est limité à 80%.

- Organisation viaire et déplacements
  - Création de liaisons douces nord-sud et est-ouest, permettant de fluidifier les circulations ;

- Dans ce nouveau secteur de cœur de ville, les véhicules motorisés devront répondre aux normes suivantes : 1 place par tranche de 50m² de SDP pour les logements en accession et 1 place maximum par logement locatif à caractère social.

- <u>Qualité paysagère et environnementale</u>
  - Aménagement d'un espace végétalisé au nord du secteur, intégrant les espaces plantés et arborés existants.
  - Le secteur se situe au sein d'une zone de remonté de nappe.



COMMUNE DE GOUSSONVILLE

Repérage des secteurs d'OAP

1 – Secteur « Nord-est du bourg »

2 – Secteur « Îlot central »

3 – Secteur « Nord-ouest du bourg »

COMMUNE DE GOUSSONVILLE

OAP - Secteur "Nord-est du bourg"

Présentation du secteur

- Localisation :

Ce secteur constitue une "dent creuse" au nord du centre bourg et s'étend sur environ 1 hectare dont plus de la moitié est déjà construit. Il bénéficie d'une position stratégique en face de l'école primaire publique et le long de la rue des coutures (D130).

- Objectif :

Ce secteur a vocation à accueillir un programme de logements individuels ou collectifs. L'opération d'aménagement vise à bien insérer les constructions dans le tissu urbain environnant en créant des transitions paysagères de qualité avec l'habitat des alentours.

Les orientations

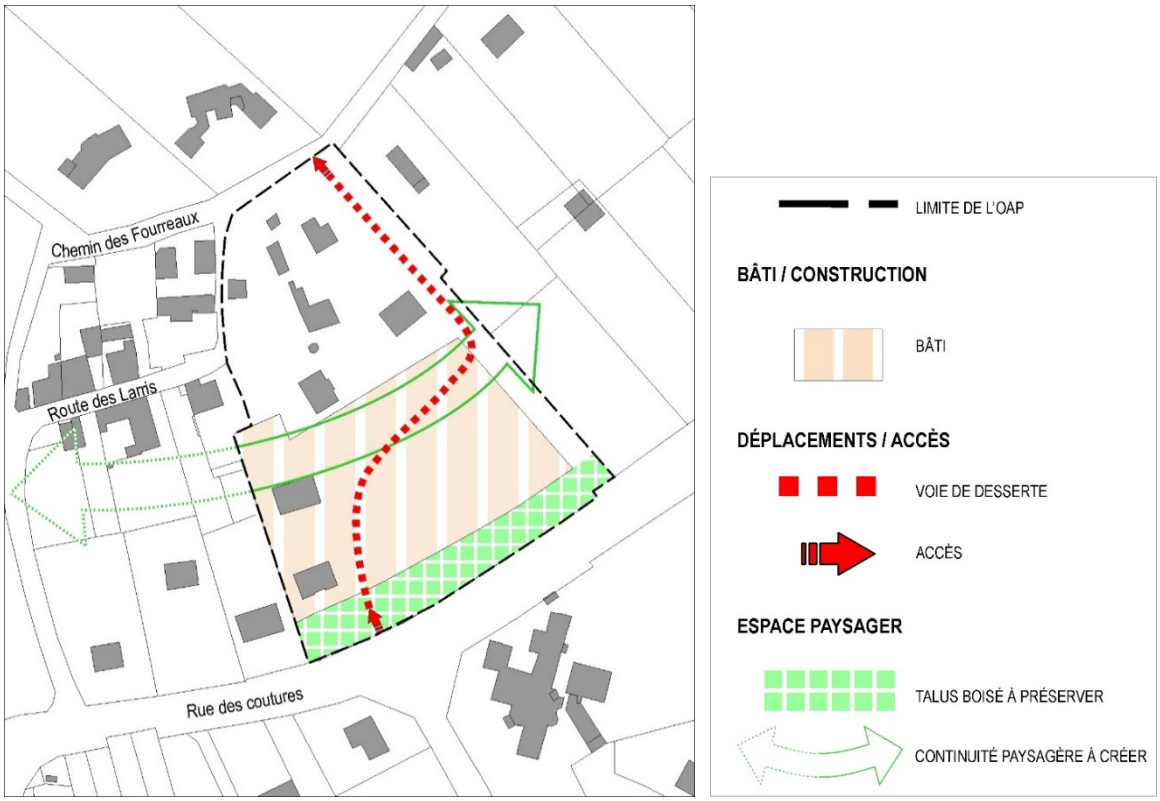
- Destination générale et programmation
  - Construction d'environ 6 logements sur un terrain d'environ 6000 m² qui pourraient prendre la forme d'un petit collectif (existant non compris).

- Organisation viaire et déplacements
  - Accès automobiles et piétons/cycles venant se raccrocher aux voiries existantes ;
  - Création de liaisons douces venant traverser le secteur et se raccrocher aux liaisons douces existantes ou programmées en périphérie.

- Qualité paysagère et environnementale
  - Création d'un espace de transition enherbé et planté d'arbres ou d'arbustes d'essences locales en interface avec les voies et les habitations voisines ;
  - Préservation du talus boisé au sud en bordure de la rue des Coutures ;
  - Continuité paysagère entre les espaces naturels du secteur des Larris et le parc du château grâce à une voie de desserte arborée.

COMMUNE DE GOUSSONVILLE

Schéma d'aménagement - OAP - Secteur « Nord-est du Bourg »



COMMUNE DE GOUSSONVILLE

OAP - Secteur "Îlot Central"

Présentation du secteur

- Localisation :

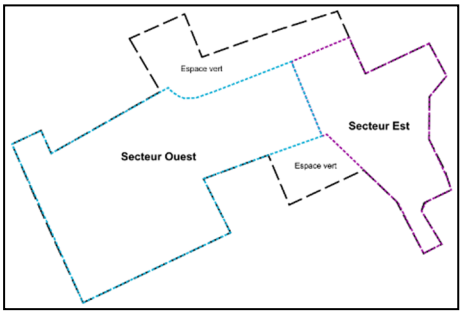
Ce secteur situé en cœur de bourg et à proximité de la mairie est bordé par la rue du bois de l'Aulnaie à l'ouest et la rue des vieux chemins au nord. Il occupe une superficie d'environ 1,2 hectare sur un ensemble de fonds de jardins.

- Objectif :

Ce secteur a vocation à densifier le centre-bourg par un programme d'une dizaine de logements individuels ou intermédiaires répartis sur deux espaces.
L'opération d'aménagement vise à bien intégrer les constructions dans le tissu urbain environnant en conservant des espaces végétalisés en guise de transition avec l'habitat existant.

Les orientations

- Destination générale et programmation



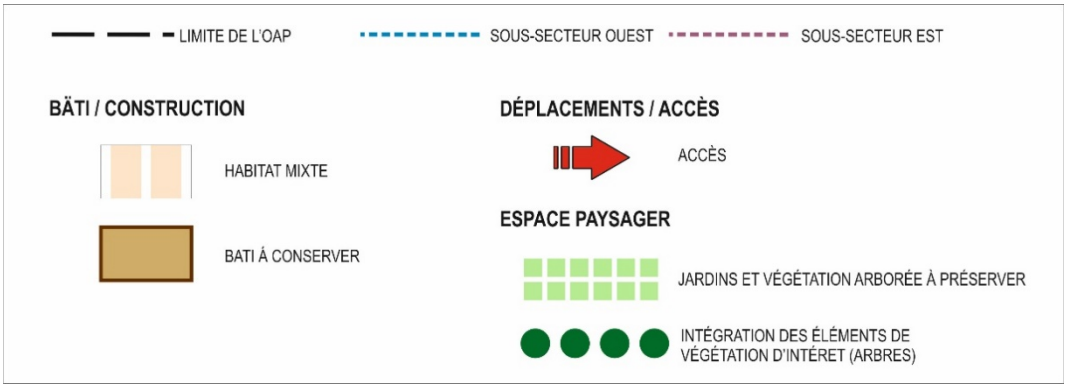
  - Programme de logements individuels et intermédiaires répartis en deux sous-secteurs (ouest et est), chaque sous-secteur pouvant accueillir environ 5 logements, en prenant en compte les logements existants soit environ 15 logements/ha. en moyenne sur les deux sous-secteurs.

- Organisation viaire et déplacements
  - Accès au secteur ouest par la rue des Vieux Chemins ;
  - Accès au secteur est par la rue du Chapeau à demoiselle.

- Qualité paysagère et environnementale
  - Préservation d'espaces jardinés et végétalisés, composés d'essences locales en frontière avec les habitations voisines ;
  - Lisière paysagère et végétalisée à maintenir entre les limites séparatives et les nouvelles constructions d'au minimum 3m d'épaisseur ;
  - Le secteur se situe dans une zone de remontée de nappe.

COMMUNE DE GOUSSONVILLE

Schéma d'aménagement - OAP - Secteur "Îlot Central"



COMMUNE DE GOUSSONVILLE

OAP - Secteur "Nord-ouest du bourg"

Présentation du secteur

- Localisation :

Le secteur se situe au nord-ouest du centre-bourg entre les rues Saint-Denis et de la Sablonnière. Il se compose d'un ensemble de fonds de jardins localisé à proximité d'une zone marquée par un cadre bâti remarquable. Il occupe une superficie d'environ 5100m².

- Objectif :

Ce secteur a vocation à accueillir un ensemble d'une dizaine de logements individuels ou intermédiaires répartis sur deux sous-secteurs.
L'opération d'aménagement vise à raccorder le site au tissu urbain environnant en créant des transitions paysagères entre les futures constructions et l'habitat existant.

Les orientations

- Destination générale et programmation
  - Sur le sous-secteur nord, environ 5 logements (existant inclus) ;
  - Sur le sous-secteur sud, environ 4 logements (existant inclus).

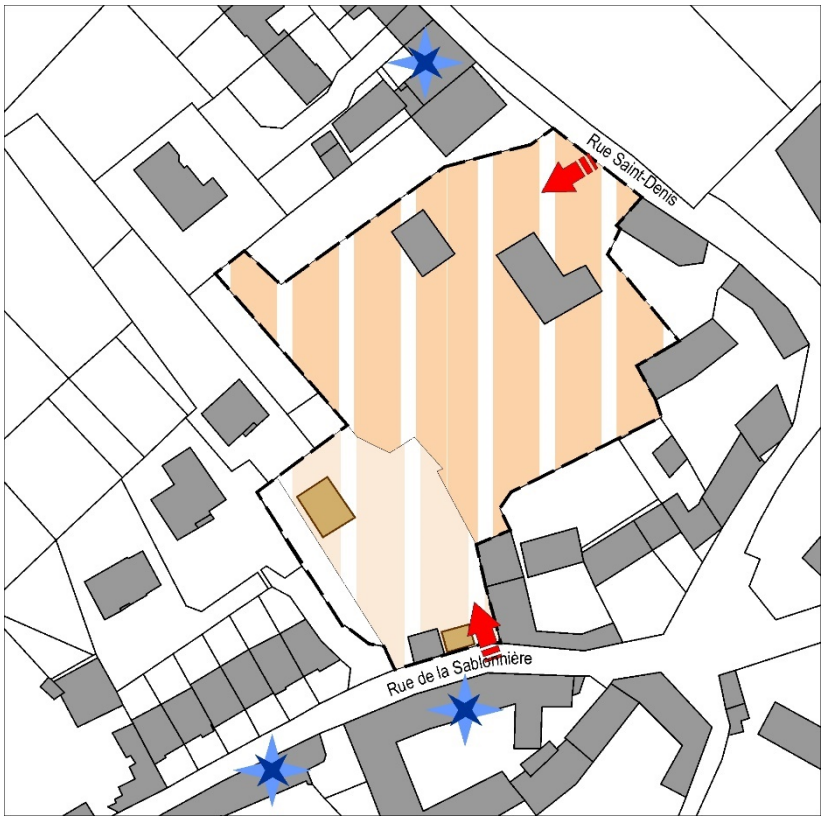
- Composition et morphologie urbaine
  - Ordonnancement des constructions le long de la rue de la Sablonnière afin de compléter le front bâti.

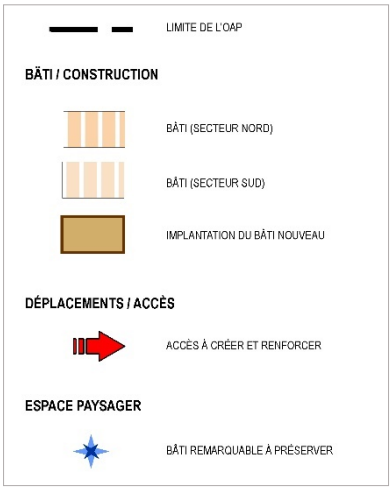
- Organisation viaire et déplacements
  - Création/renforcement de deux accès depuis la rue de la Sablonnière et la rue Saint-Denis ;
  - Création de liaisons douces se raccrochant à celles existantes en périphérie.

- Qualité paysagère et environnementale
  - Potentielle zone humide, des études complémentaires seront nécessaires (voir Partie 1) ;
  - Création d'un espace de transition paysager enherbé et planté d'arbres ou d'arbustes d'essences locales en interface avec les voies et les habitations voisines.

COMMUNE DE GOUSSONVILLE

Schéma d'aménagement - OAP - Secteur "Nord-ouest du bourg"





COMMUNE DE GUERVILLE

Repérage des secteurs d'OAP

1 – Secteur « la Motte »

2 – Secteur « des Castors »

COMMUNE DE GUERVILLE

OAP - Secteur « La Motte »

Présentation du secteur

- Localisation :

Situé au sud-ouest du Centre-Bourg à proximité du quartier de la résidence du village, ce secteur s'étend sur une surface de 1,3 hectares environ. Il bénéficie d'une position stratégique en frontière d'espaces agricoles derrière les terrains de l'école maternelle et de la salle des fêtes communale.

- Objectif :

Le secteur a pour vocation d'accueillir 54 logements sur deux opérations d'aménagement d'ensemble, l'une composée d'habitat individuel dense et l'autre d'un habitat intermédiaire plus dense. L'aménagement doit permettre à cette opération de se raccrocher au tissu environnant en raccordant la voirie et les liaisons douces au maillage viaire existant.

Les orientations

- Destination générale et programmation
  - Construction de 54 logements diversifiés comprenant :
    - 40% maximum de logements sociaux ;
    - De l'habitat individuel avec une densité d'environ 35 logements à l'hectare.

- Organisation viaire et déplacements
  - Création de liaisons douces internes à connecter avec les chemins existants et valorisation des liaisons existantes ;
  - Voirie interne en prolongement de la voirie existante.

- Qualité paysagère et environnementale
  - Boisements à préserver ;
  - Création de parcs paysagers constituant un cœur d'îlot végétal avec les fonds de terrains bâtis aux alentours ;
  - Traitement qualitatif et paysager des franges de terrains en contact avec les espaces agricoles ;
  - Création d'alignements d'arbres aux abords de la voie de desserte.

COMMUNE DE GUERVILLE

Schéma d'aménagement - OAP - Secteur « La Motte »

LIMITE DE L'OAP

DESTINATION / BÂTI / CONSTRUCTION

ZONE PRÉFÉRENTIELLE D'IMPLANTATION DU BÂTI

DÉPLACEMENTS / ACCÈS

VOIE DE DESSERTE

ACCÈS

LIAISON DOUCE

PARKING

ESPACE PAYSAGER

ALIGNEMENT D'ARBRES

FRANGE PAYSAGÈRE

ESPACE VERT, ESPACE VÉGÉTALISÉ

COMMUNE DE GUERVILLE

OAP - Secteur « Les Castors »

Présentation du secteur

- Localisation :

Ce secteur se situe en entrée de ville nord de Guerville dans le secteur dit des Castors, le long de D158. Il s'étend sur une surface d'environ 10 800m².

- Objectif :

Ce secteur a une double vocation : introduire un maillage est/ouest complémentaire et diversifier l'offre résidentielle en introduisant une opération de logements sociaux dans le tissu existant. L'introduction de logements individuels denses associés à des logements intermédiaires et des petits collectifs apportera une diversité de formes bâties.

Les orientations

- Destination générale et programmation
  - Le secteur a vocation à accueillir une soixantaine de logements organisés sur un îlot traversant reliant la D158 au chemin des clos Fours ;
  - La programmation en logement sera composée de 40% de Logement Locatif Social, avec une densité de 35 logements/ha.

- Composition et morphologie urbaine
  - L'implantation des bâtiments se fera selon une logique nord /sud, notamment à l'alignement des voies existantes. Des orientations est/ouest seront privilégiées en partie sud du fait de la faible profondeur des lots ;
  - Les hauteurs totales de construction sur la D154 pourront atteindre R+1+C/A. Ces indications de hauteur totale prennent en compte l'environnement bâti et le dénivelé du terrain ;
  - Sur ce secteur, il est attendu à minima deux formes bâties différentes et complémentaires.

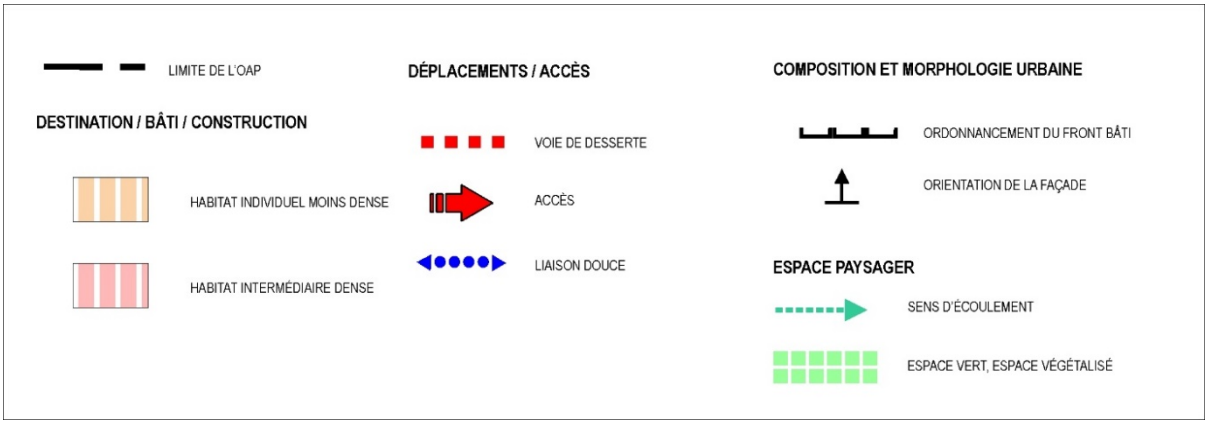
- Organisation viaire et déplacements
  - L'accès principal des logements se fera depuis la voie nouvelle créée. Aucun accès ne sera réalisé depuis la D158 ;
  - L'organisation du stationnement sera gérée dans le volume bâti ou au sein d'un aménagement paysager extérieur qualitatif.

- Qualité paysagère et environnementale
  - L'espace paysager prévu au centre garanti la présence d'un espace ample permettant les continuités paysagères avec les jardins voisins. Il sera également un relai pour la gestion des eaux en surface. Les failles entre les bâtiments le long de la voie nouvelle devront faire écho à cet espace ;
  - Le projet prendra en compte le dénivelé, sans rupture de topographie avec les terrains mitoyens et les espaces communs mitoyens ;

- La gestion de l’écoulement fera l’objet d’un traitement global.

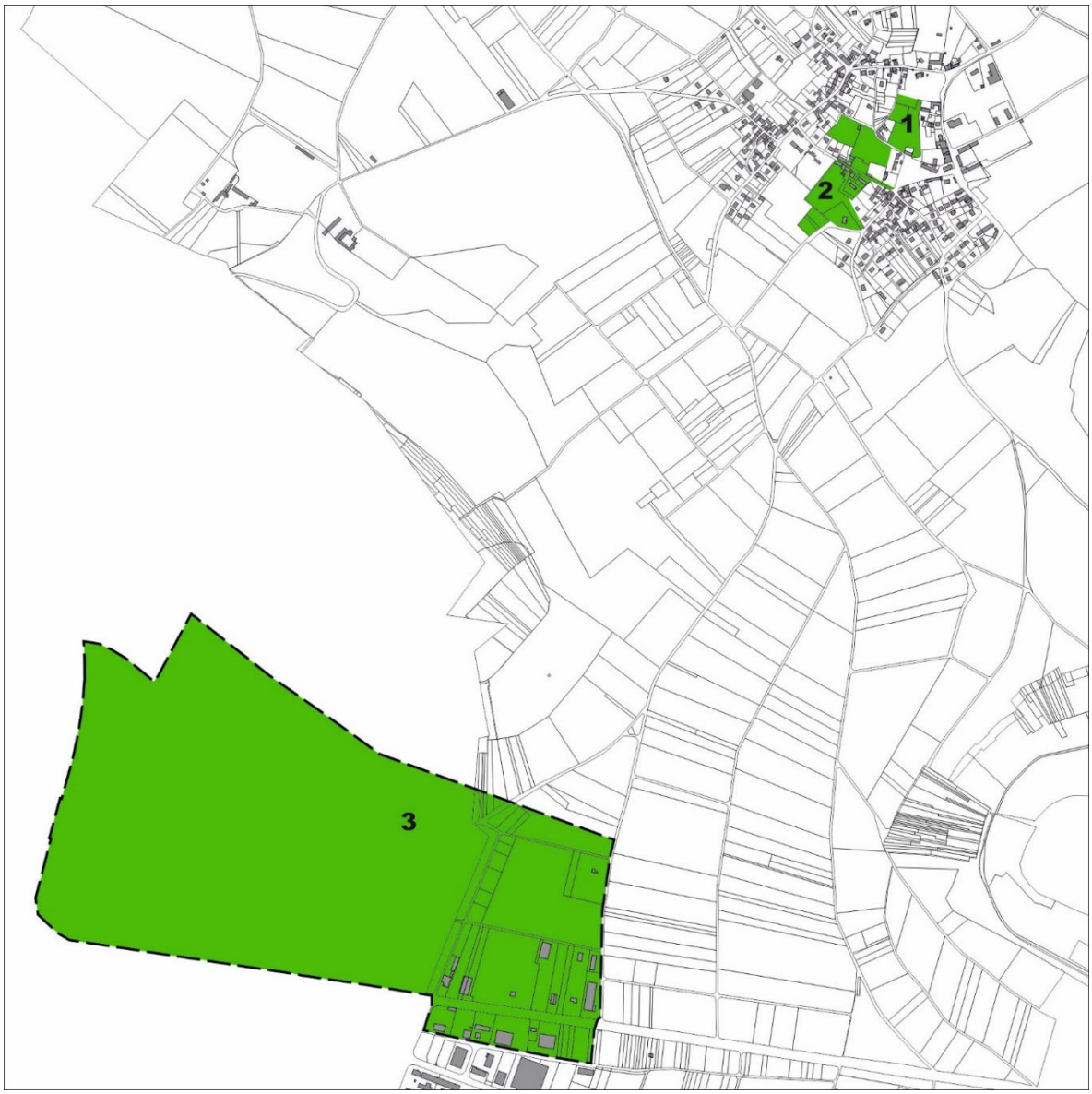
COMMUNE DE GUERVILLE

Schéma d'aménagement - OAP - Secteur « Les castors »



COMMUNE DE GUITRANCOURT

Repérage des secteurs d'OAP



1 – Secteur « Centre-Bourg »

2 – Secteur « La Marivas et la Prévote »

3 – Secteur « Les Hauts reposoirs » (Cf. Limay)

COMMUNE DE GUITRANCOURT

OAP - Secteur « Centre-Bourg »

Présentation du secteur

- Localisation :

Ce secteur correspond à un terrain de 8500 m² au centre du bourg bordé par la ruelle de la Main et la sente Marabout.
Il est actuellement occupé par des espaces boisés bordés de cheminements pittoresques qui participent à la constitution de la trame verte.

- Objectif :

L'aménagement de ce secteur vise à définir des principes de composition d'ensemble cohérents du point de vue architectural et paysager.

Les orientations

- Destination générale et programmation
  - Programme de 4 à 10 logements sur environ 1500m² de terrain au nord-ouest ;
  - Programme de 10 à 16 maisons de typologie différenciée sur le reste du secteur soit 6900 m² environ.
  - Offre de logements diversifiés à privilégier telle que la location et accession à la propriété ;
  - Constructions pouvant être réalisées en plusieurs tranches ;

- Composition et morphologie urbaine
  - Différenciation de la typologie du bâti privilégiée : type maisons groupées, petits collectifs, maisons individuelles de tailles différenciées : F2, F3, F4 ;
  - Conservation des murs anciens identifiés au plan de zonage.

- Organisation viaire et déplacements
  - Deux accès au secteur : depuis la place de la Mairie et depuis la Sente Marabout ;
  - Principe de voirie interne conduisant à une placette centrale arborée et irriguant des allées secondaires pour desservir l'ensemble des constructions ;
  - Création de liaisons piétonnes enherbées le long de la voirie rejoignant la sente des Marabouts.

- Qualité paysagère et environnementale
  - Maintien des espaces arborés au sud-ouest du secteur ;
  - Préservation du chemin de la sente des Marabouts ;
  - Les nouveaux aménagements doivent prendre en compte et tirer parti de la topographie et du relief en surplomb du secteur qui offrent des vues sur le paysage.
  - Le secteur se situe au sein d'une zone de remontée de nappe et est soumis aux aléas de retrait et de gonflement des argiles

COMMUNE DE GUITRANCOURT

Schéma d'aménagement - OAP - Secteur « Centre-Bourg »

LIMITE DE L'OAP

DESTINATION / BÂTI / CONSTRUCTION

HABITAT INDIVIDUEL GROUPÉ OU PETITS COLLECTIFS

HABITAT PEU DENSE

MURS À PRÉSERVER

DÉPLACEMENTS / ACCÈS

VOIE PRINCIPALE

ACCÈS

LIAISON DOUCE

CHEMIN À PRÉSERVER

PLACETTE ARBORÉE

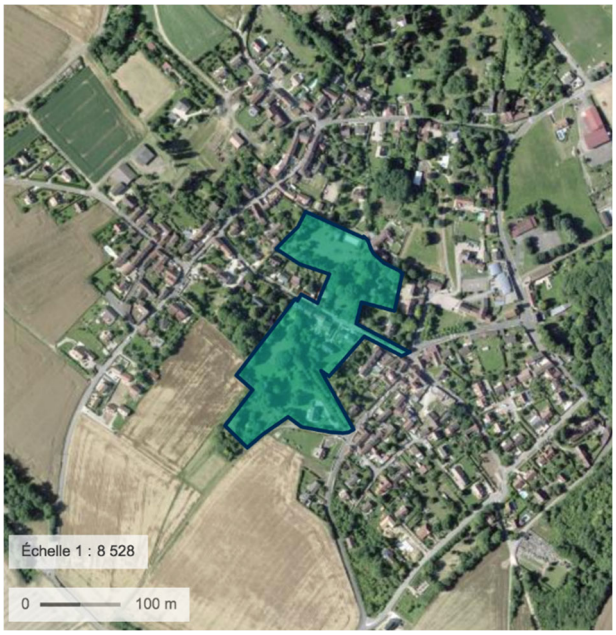
ESPACE PAYSAGER

ÎLOT BOISÉ À PRÉSERVER

COMMUNE DE GUITRANCOURT

OAP - Secteur « La Marivas et la Prévôté »

Présentation du secteur



- Localisation :

Le site d'une superficie d'environ 2,9 hectares se situe en bordure sud-ouest du village. Il est traversé par la rue de la Prévôté, il est bordé à l'ouest par la rue Odette Roger, à l'est par la rue de Mantes, au nord par la ruelle de la Main et au sud par le sentier des Marivas.

- Objectif :

Réaliser des travaux d'aménagement de ce secteur tout en préservant les aménités liées à l'environnement proche. Un volet paysager devra obligatoirement accompagner le projet d'aménagement.

Les orientations

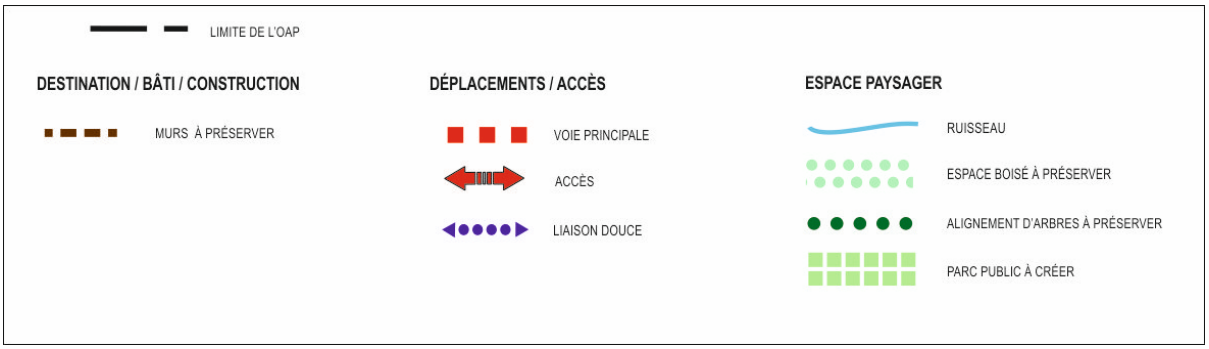
- Destination générale et programmation
  - Réalisation de 6 logements environ sur 1800m² répartis de la manière suivante :
    - 2 à 4 logements sur la rue Odette Roger ;
    - 2 à 4 maisons sur le secteur des Marivas.

- Composition et morphologie urbaine
  - Le terrain situé à l'ouest de la rue Odette Roger accueillera une opération d'architecture en respect des principes d'implantation du bâti du centre ancien ;
  - Principe d'implantation du bâti au nord en prolongement du bâti le long de la rue de la Prévôté ;
  - Les constructions seront réalisées dans la continuité du tissu bâti et des espaces ouverts au paysage, cours, jardins seront aménagés.

- Organisation viaire et déplacements
  - La desserte interne se fera par la voie d'accès existante en liaison avec la rue de Mantes qui sera aménagée et stabilisée pour assurer l'accès aux véhicules automobiles notamment pompiers et services techniques.

- Qualité paysagère et environnementale
  - Valoriser les points de vue sur le grand paysage agricole, du parc arboré et des hauts murs maçonnés ;
  - L'aménagement des espaces publics et des terrains à bâtir devra se faire en cohérence avec les objectifs de valorisation paysagère du centre du village ;
  - Préservation des parcs boisés et du ruisseau, des anciens murs maçonnés rue de la Prévôté et des sentes enherbées indiquées au schéma ;
  - Bande d'implantation du bâti à l'alignement sur la rue Odette Roger ;

- Préservation de l'alignement de Tilleuls bordant la voie d'accès qui mène à la clairière ;
- Aménagement d'un parc public accessible depuis l'allée de Tilleul et valorisant du ruisseau traversant le terrain pour rejoindre le ru de Fontenay.
- Le secteur se situe au sein d'une zone de remontée de nappe.



COMMUNE D'HARDRICOURT

Repérage des secteurs d'OAP

1 – Secteur « Les beaux vents »

2 – Secteur « îlot SNCF »

COMMUNE D'HARDRICOURT

OAP - Secteur « Les Beaux Vents »

Présentation du secteur

- Localisation :

Le secteur est inséré au cœur du quartier résidentiel des Beaux-Vents, situé à proximité de la limite communale avec la commune de Mézy. Il s'étend sur une surface de 1 hectare environ.

- Objectif :

Permettre l'aménagement du site en deux espaces distincts et de développer une offre de logements intergénérationnels tout en privilégiant des typologies de bâties assurant une bonne intégration paysagère des futures constructions.

Les orientations

- Destination générale et programmation

La zone d'habitat se développera selon une programmation de logements intergénérationnels devant atteindre une densité moyenne d'environ 40 logements/ha et répondant à un objectif de diversification de la typologie de logements.

Une emprise, au sud du secteur, sera réservée pour accueillir des logements collectifs qui conjugueront logements séniors et espaces de vie en commun. Les aménagements nécessaires au bon fonctionnement de l'équipement projeté devront être rendus possibles (médicalisation, espace de déambulation, clôture, etc.). Les autres logements du secteur privilégieront des typologies individuelles.

- Composition et morphologie urbaine

Les constructions auront un gabarit de R+1 maximum. La proximité avec les espaces boisés à l'est sera valorisée en favorisant une densité de constructions plus faible à l'est du site, afin de préserver l'espace de lisière.

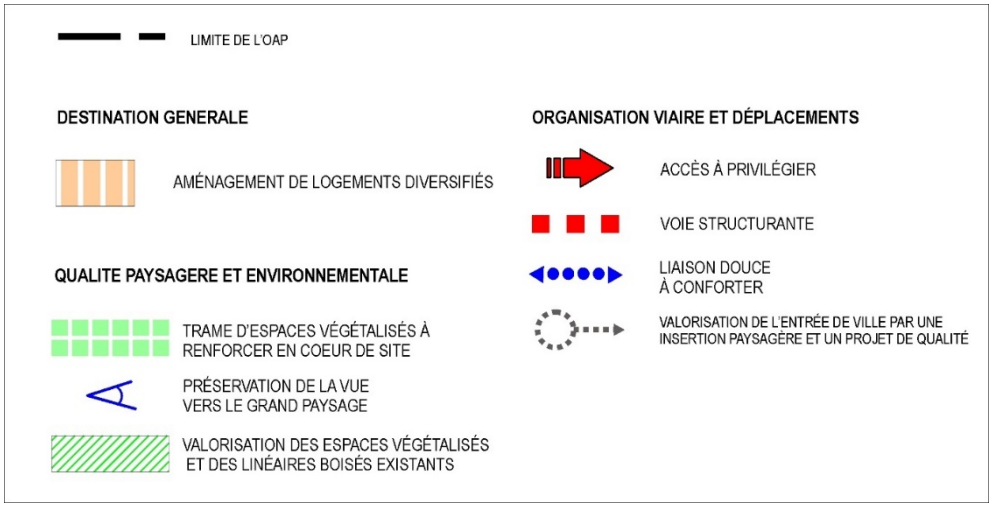
- Organisation viaire et déplacements

  - L'aménagement devra respecter le principe global d'une nouvelle voie publique de desserte irriguant l'ensemble du site depuis le chemin de Mézy. Les circulations automobiles et les mobilités douces devront y être favorisées. En outre, l'accès au site devra être requalifié de sorte à améliorer la sécurité des entrées/sorties sur le chemin de Mézy.
  - Qualité paysagère et environnementale
  - Les qualités paysagères et naturelles du site devront être préservées, pour cela le réseau de haies marquant les limites du site avec les fonds de jardins des parcelles avoisinantes devra être conservé et développé. Également, les vues ouvertes vers le grand paysage de la vallée de la Seine devront être préservées depuis les habitations, les espaces publics et le chemin de Mézy longeant le site au nord.

- Ainsi, l'implantation des bâtiments devra se faire de manière à respecter la topographie descendante vers le Seine et à valoriser les vues dans ce sens.
- L'implantation du projet devra également respecter les ambiances naturelles actuelles du site, en venant renforcer la présence du végétal et notamment en lien avec les boisements du parc de la Mairie en continuité du site à l'est. Ainsi, les espaces extérieurs et notamment les espaces publics seront largement plantés, avec des essences locales et diversifiées, représentatives des trois strates (arborée, arbustive et herbacée). Par ailleurs, les spécimens arborés présents au sud du site seront préservés au maximum.
- En matière de gestion environnementale, les constructions s'implanteront de manière à ne pas compromettre la topographie du site et de façon à tirer parti du climat. Ainsi, il s'agira également d'optimiser la consommation en ressources naturelles, en privilégiant les matériaux biosourcés et en limitant l'impact carbone des constructions. L'utilisation des énergies renouvelables et de récupération pourra être favorisée (géothermie, solaires photovoltaïque et thermique en toiture), dans le respect des éléments paysagers et de patrimoine à préserver.
- Par ailleurs, le projet dans sa mise en œuvre devra chercher à limiter l'impact du ruissellement des eaux pluviales et à compenser l'imperméabilisation occasionnée par les travaux et par les constructions :
- Une partie des stationnements devra être réalisée en revêtement perméables ;
- Les espaces verts paysagers devront être aménagés dans une logique de multifonctionnalité, permettant des bénéfices pour la biodiversité et la gestion des eaux pluviales (noues, …).

COMMUNE D'HARDRICOURT

Schéma d'aménagement - OAP - Secteur « Les Beaux Vents »



COMMUNE D'HARDRICOURT

OAP - Secteur « Îlot SNCF »

Présentation du secteur

- Localisation :

Le secteur se trouve en partie basse de la commune d'Hardricourt. Contraint dans ses dimensions, il s'étire sur une distance d'environ 580 m d'est en ouest et sur une « épaisseur » nord-sud de 50 m en son point le plus large. Il représente une superficie totale d'environ 2,5 hectare.

- Objectif :

Le projet consiste à désenclaver le site et à y développer une offre de logements diversifiés tout en veillant à sa bonne insertion paysagère vis-à-vis des constructions existantes.

Les orientations

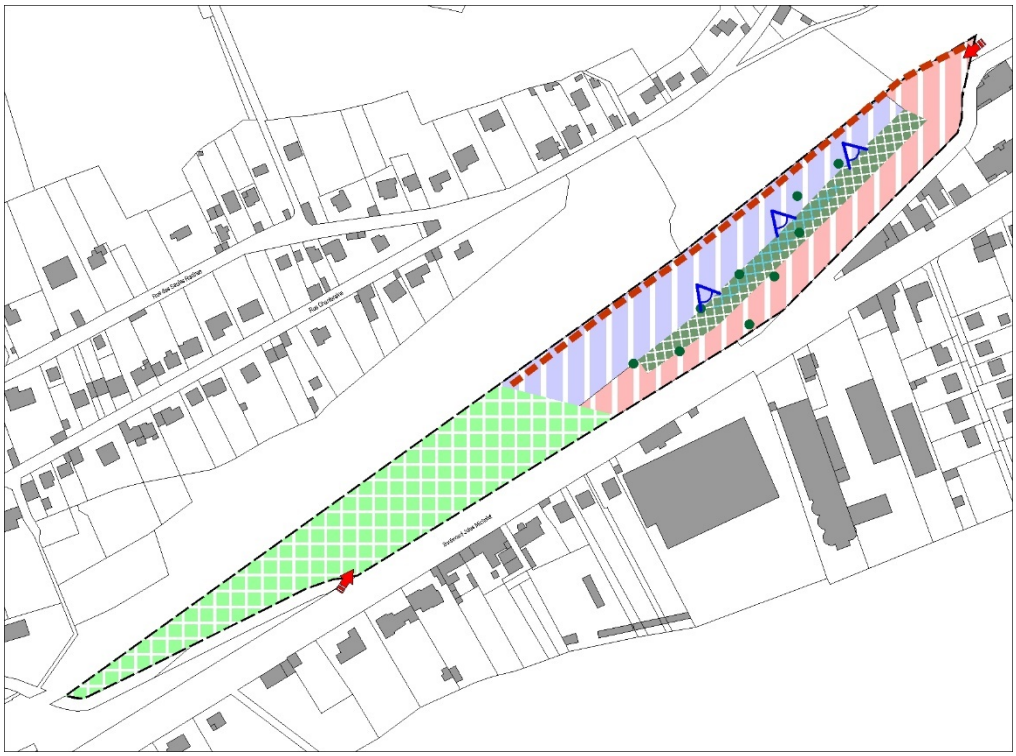
- Destination générale et programmation
  - Programme de logements intermédiaires et de logements individuels ;
  - Urbanisation assurant une mixité fonctionnelle et typologique (commerces, services et équipements publics).

- Organisation viaire et déplacements
  - Création d'un accès depuis le Boulevard Michelet, à celui existant sur la rue Denis Papin ;
  - Le maillage viaire interne devra desservir l'ensemble des habitations et permettre la traversée du site entre les deux entrées-sorties du site. Les mobilités douces devront y être favorisées.

- Qualité paysagère et environnementale
  - Préservation des espaces végétalisés qui se sont développés sur le talus sur les parties les moins accessibles et garantit le maintien d'un linéaire boisé le long du Boulevard Michelet;
  - Limitation des nuisances visuelles et sonores par la mise en place d'un dispositif adapté localisé le long de la voie ferrée et par l'implantation des bâtiments ;
  - Préservation du caractère végétal du site ;
  - Insertion paysagère des constructions dans le tissu urbain environnant ;
  - Tirer parti de la topographie et créer des liens visuels et naturels entre le site et les alentours ;
  - Mise en place d'un système favorisant l'infiltration de eaux pluviales à la parcelle sur le site ;
  - Le secteur se situe en zone de remontée de nappe.

COMMUNE D'HARDRICOURT

Schéma d'aménagement - OAP - Secteur « Îlot SNCF »



LIMITE DE L'OAP

DESTINATION GENERALE

LOCALISATION PRÉFÉRENTIELLE DES LOGEMENTS

LOCALISATION PRÉFÉRENTIELLE D'ACTIVITÉS

DISPOSITIF DE PRÉSERVATION DES LOGEMENTS VIS-À-VIS DES NUISANCES SONORES FERROVIAIRES

ORGANISATION VIAIRE ET DÉPLACEMENTS

ACCÈS

QUALITE PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE

PRÉSERVATION DES VUES VERS LE GRAND PAYSAGE

TRAME D'ESPACES VÉGÉTALISÉS À RENFORCER EN CŒUR DE SITE

PRÉSERVATION DES ESPACES BOISÉS ET DES LINÉAIRES BOISÉS

MAITRISER LA GESTION DES EAUX PLUVIALES SUR LE SITE EN CONSOLIDANT LES SUPPORTS DE BIODIVERSITÉ

INTÉGRATION DES ESPACES VÉGÉTALISÉS DANS LE PROJET

COMMUNE D'ISSOU

Repérage des secteurs d'OAP

1 – Secteur « Liaison verte »

2 – Secteur « Rangiport »

3 – Secteur « Cœur d'Issou »

COMMUNE D'ISSOU

OAP - Secteur « Liaison verte »

Présentation du secteur

- Localisation :

Le secteur « Liaison Verte » est situé à l'est du futur «centre-ville» entre la RD 190 au nord, la rue de Rangiport à l'est et la rue des Bouilloirs au sud. Actuellement en friche, ces terrains s'étendent sur une superficie de 11,6 hectares environ.

- Objectif :

Cette opération d'aménagement vise à restructurer et densifier le cœur du tissu urbanisé du secteur par la création d'une cinquantaine de logements. Il s'agit également de renforcer la centralité autour de la route départementale D 190, et de relier les espaces verts du centre d'Issou.

Les orientations

- Destination générale et programmation
  - Réalisation d'une cinquantaine de logements (collectifs et maisons de ville) comprenant une large part de locatifs sociaux.

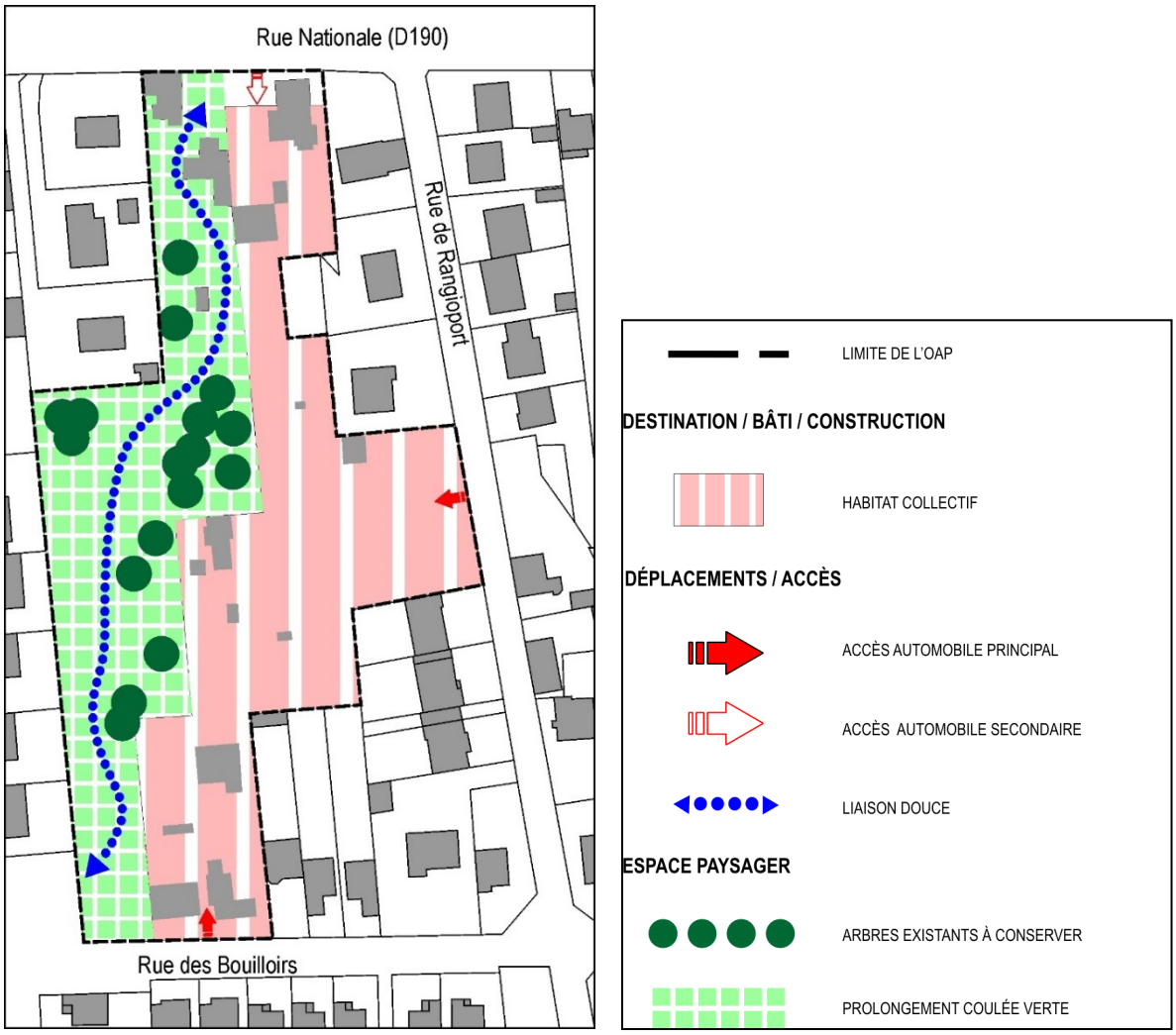
- Composition et morphologie urbaine
  - Orientation des bâtiments préférentiellement ouest-est voire nord-sud dans un objectif de valorisation du potentiel climatique du terrain.

- Organisation viaire et déplacements
  - Création de cheminements piétons et cycles au sein de la trame verte ;
  - Desserte depuis la rue de Rangiport et depuis la rue des Bouilloirs. Un accès ponctuel pourra être autorisé depuis la RD 190.

- Qualité paysagère et environnementale
  - Végétalisation des limites séparatives pour créer un écran visuel entre les maisons individuelles existantes et les futurs bâtiments de logements collectifs ;
  - Affirmation de la présence du végétal avec une gestion différenciée des espaces verts et mise en place d'une gestion alternative des eaux pluviales.

COMMUNE D'ISSOU

Schéma d'aménagement - OAP - Secteur « Liaison verte »



COMMUNE D'ISSOU

OAP - Secteur « Rangiport »

Présentation du secteur

- Localisation :

D'une superficie d'environ 8400 m2, ce secteur est situé au sud-est du territoire aggloméré de la commune en limite de Gargenville, à proximité de la déchetterie intercommunale. Il est accessible depuis la rue de Rangiport à l'ouest depuis un terrain resté libre, il est directement desservi par la rue du 8 Mai 1945 au nord et le chemin des Petites Garennes au sud. Ce secteur correspond à un des derniers terrains constructibles non urbanisés de la ZAC Montalet.

- Objectif :

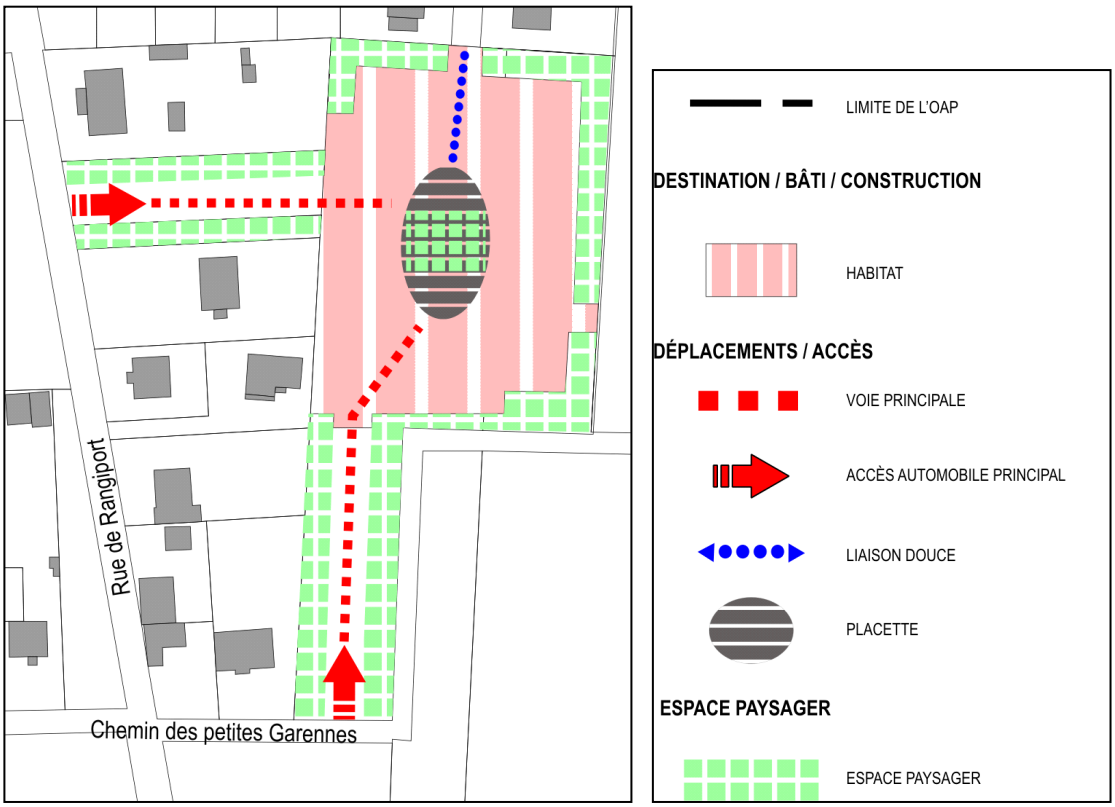
Ce projet vise à restructurer et à organiser l'aménagement de ce secteur pour permettre l'intégration harmonieuse d'une vingtaine de nouveaux logements.

Les orientations

- Destination générale et programmation
  - Réalisation d'une vingtaine de logements.
- Composition et morphologie urbaine
  - Orientation des bâtiments préférentiellement ouest-est voire nord-sud dans un objectif de valorisation du potentiel climatique du terrain.
- Organisation viaire et déplacements
  - Accès depuis la rue de Rangiport à l'ouest, la rue du 8 Mai 1945 et le chemin des Petites Garennes au sud. Les voies nouvelles se rejoignent sur une place située au cœur de l'opération ;
  - Intégration de liaisons piétonnes/cycles sécurisées depuis la place vers la rue du 8 mai 1945.
- Qualité paysagère et environnementale
  - Conservation en cœur d'îlot des espaces non bâtis et largement végétalisés, et préservation des lignes de force du site ;
  - Végétalisation des franges périphériques de l'opération avec les fonds des terrains adjacents ;
  - Affirmation de la présence du végétal avec une gestion différenciée des espaces verts et mise en place d'une gestion alternative des eaux pluviales ;
  - Surface constructible limitée au sud afin de garantir une zone tampon naturelle et paysagère entre les futures habitations et les sources potentielles de nuisance (sonore, etc.).

COMMUNE D'ISSOU

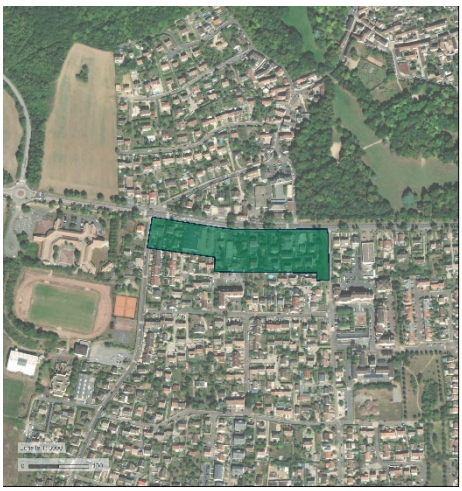
Schéma d'aménagement - OAP - Secteur « Rangiport »



COMMUNE D'ISSOU

OAP - Secteur « Cœur d'Issou »

Présentation du secteur



- Localisation :

D'une superficie d'environ 1,75 ha, ce secteur est en bordure de la route départementale RD190 qui traverse la commune. Il est accessible depuis la RD190, la rue de la Gare, la rue de Montalet et l'impasse des Hautes Bovettes.

- Objectif :

Ce projet a la double vocation de requalifier l'entrée de ville et de conforter l'offre de logements et de commerces de la commune.

Les orientations

- Destination générale et programmation
  - Réalisation d'un minimum de 60% de logements collectifs sociaux avec des rez-de-chaussée actifs le long de la RD190, à destination de commerces et activités de services ;
  - Réalisation de l'OAP en 2 phases distinctes avec :
    - En phase 1, l'aménagement d'un projet au niveau de la friche correspondant à l'ancien Lidl ;
    - En phase 2, l'aménagement du secteur Est de l'OAP.
  - La densité sera adaptée au regard de la capacité des équipements (réseaux et voirie) avec une densité maximale possible d'environ 130 logements à l'hectare.

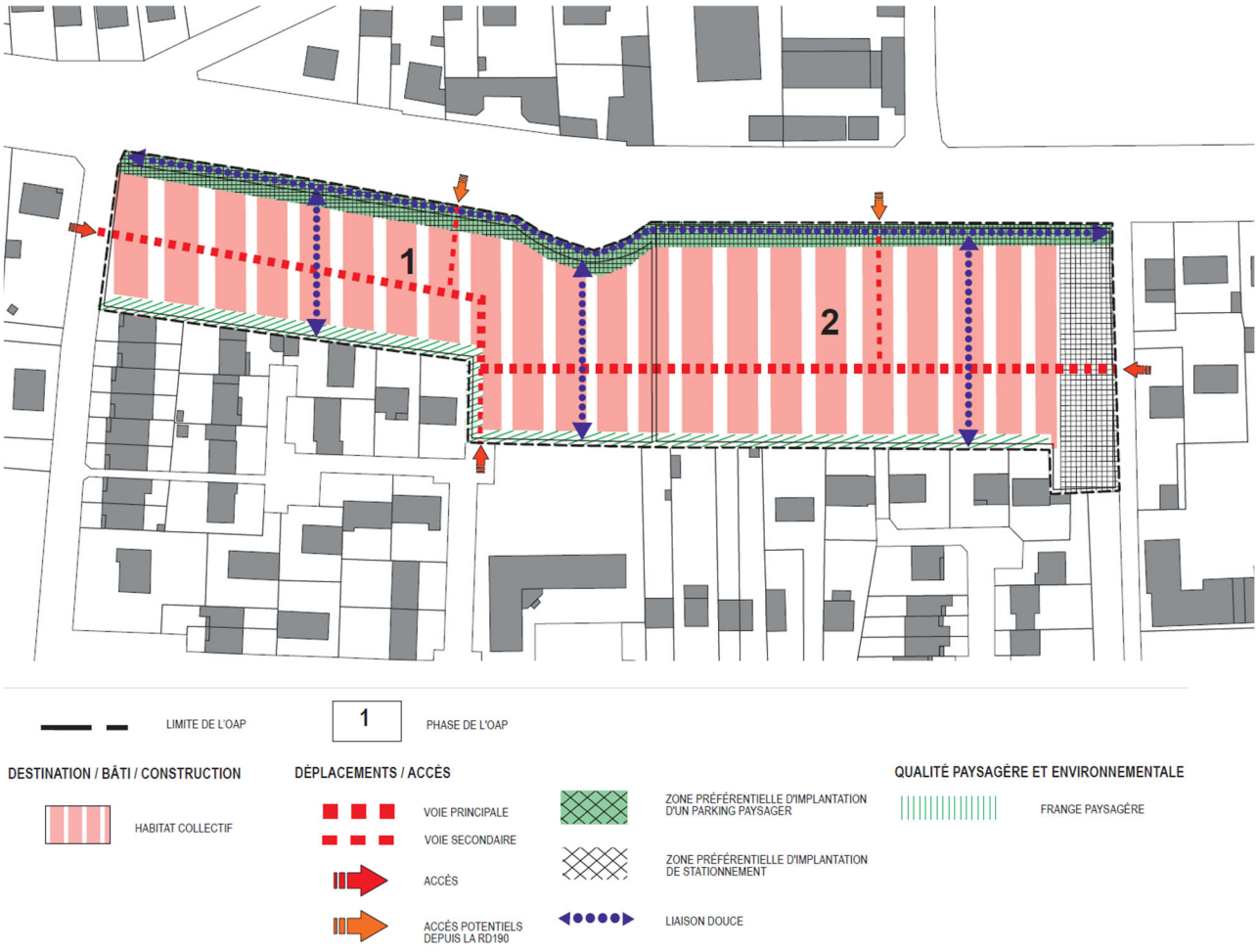
- Composition et morphologie urbaine
  - Implantation des bâtiments en retrait de la RD190 afin de permettre la construction de stationnement client et résidentiel ;
  - Une hauteur totale maximum des constructions correspondant à du R+2+C ou R+2+A avec de préférence des rez-de-chaussée dédiés aux commerces et activités de service le long de la RD190 ;
  - Un épannelage progressif des hauteurs des constructions permettant d'assurer une bonne transition avec le secteur pavillonnaire situé au sud est souhaité.

- Organisation viaire et déplacements
  - Accès depuis la rue de la Gare et la rue de Montalet de préférence, avec accès potentiels sur la RD190 mais également sur l'Impasse des Hautes Bovettes ;
  - Créations de liaisons douces en cœur d'îlot permettant notamment de traverser le secteur et de se raccrocher aux quartiers environnants ;
  - Aménagement de plusieurs aires de stationnements destinées aux commerces et aux services présents autour du secteur.

- Qualité paysagère et environnementale
  - Une attention particulière devra être accordée à la potentielle pollution des sols du site afin de limiter les risques d'exposition des populations aux risques et nuisances sanitaires liés à ce type de pollution ;
  - Aménagement d'un espace collectif paysager au sein des constructions projetées permettant de garantir un cadre de vie qualitatif aux futurs résidents ;
  - Création d'une frange paysagère au sud de l'OAP permettant une meilleure intégration du projet dans son environnement et offrant une transition avec l'habitat pavillonnaire présent au sud.

COMMUNE D'ISSOU

Schéma d'aménagement - OAP - Secteur « Cœur d'Issou »



COMMUNE DE JAMBVILLE

Repérage des secteurs d'OAP

1 - Secteur "Entrée de Village - rue du Moustier"

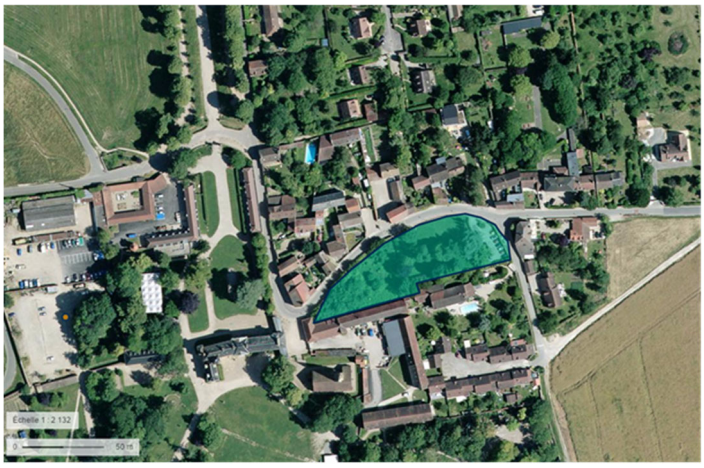
2 - Secteur "Allée du château de Jambville"

3 - Secteur "Les Sablons"

COMMUNE DE JAMBVILLE

OAP - Secteur « Entrée de Village - rue du Moustier »

Présentation du secteur



- Localisation :

Le secteur s'inscrit en entrée est du village de Jambvillle, en rive sud de la Rue du Moustier qui constitue l'axe principal de traversée du village. Il a une superficie d'environ 5000 m² et est divisé en deux séquences. La partie est correspondant à un jardin public et la partie ouest correspondant à un gisement foncier

- Objectif :

Construction de logements tout en maintenant la qualité patrimoniale et architecturale du paysage et du village ancien et en assurant une présence végétale forte dans l'opération d'aménagement.

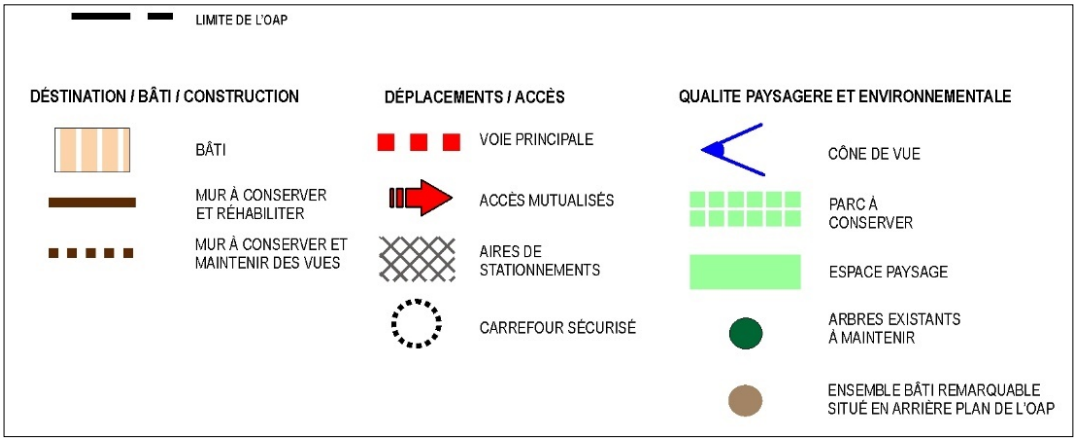
Les orientations

- Destination générale et programmation
  - Partie est : Conservation du jardin communal et de l'aire de stationnement ;
  - Partie ouest : Constructions de typologie maisons de village comprenant de 2 à 4 logement chacune ;
  - Logements diversifiés pour ménages en demande d'accession ou de location, libre ou aidée.

- Composition et morphologie urbaine
  - Préservation et réhabilitation des continuités des murs et des murets ;
  - Typologie : Maisons de village et/ou de maisons groupées ;
  - Limitation des hauteurs totales des constructions à R+1+C ;
  - Le mur de clôture sera conservé, réhabilité et intégré dans la composition d'ensemble du projet ;
  - Les constructions sont implantées en retrait par rapport à la Rue du Moustier.

- Organisation viaire et déplacements
  - Un seul accès autorisé, depuis la rue du Moustier ;
  - Raccordement de la desserte de la partie ouest à la rue du Moustier, avec un accès mutualisé et un carrefour sécurisé ;
  - Le stationnement résidentiel des constructions de la partie ouest devra être réalisé sur cette partie du secteur, en dehors de l'espace public à l'est. Les places de stationnements seront réalisées sur sol perméable.

- Qualité paysagère et environnementale
  - Présence forte du végétal à l'échelle de l'ensemble de l'opération (faible imperméabilisation des sols, toitures et murs végétalisés, préférentiellement champêtre pour une diversité biologique) ;
  - Préservation des arbres existants sauf avis contraire d'une expertise phytosanitaire ou d'un risque pour les personnes ou les constructions à destination d'habitat ;
  - Conserver l'aspect végétal dans l'espace de retrait entre la Rue du Moustier et le bâti ;
  - Maintien des vues dégagées sur l'arrière-plan bâti (église, château…) ;
  - Utilisation d'essences végétales d'espèces locales pour les plantations.



COMMUNE DE JAMBVILLE

OAP - Secteur « Allée du château de Jambville »

Présentation du secteur

- Localisation :

Le secteur prend place dans le prolongement nord de la propriété du château de Jambville. L'ensemble se développe sur une superficie de 4 hectares environ et se situe en interface entre le château et son parc, le village de Jambville et le secteur de l'école rue du Regard.

- Objectif :

Le projet poursuit quatre objectifs :

- Préserver la qualité des espaces publics en l'associant à une pacification des circulations internes ;
- Valoriser les patrimoines emblématiques de Jambville ;
- Maintenir la scénographie paysagère des abords du château et de l'allée plantée ;
- Préserver la ceinture agricole qui dégage les larges vues sur les silhouettes bâties, le château.

Les orientations

- Destination générale et programmation

  - La séquence agricole au droit de l'allée du château conservera son caractère agri-naturel ouvert. Aucune construction ne sera autorisée afin de conserver l'intégrité des vues et des panoramas sur le double alignement de tilleuls.

- Organisation viaire et déplacements

  - L'allée principale et les deux contre-allées seront conservées dans leur dimension et dans leur aménagement. Les ornières seront supprimées. Le sol en revêtement perméable est à conserver. Les dénivelés entre l'allée principale et les contre-allées sont à maintenir ;
  - Le stationnement des véhicules sous les tilleuls conservera son caractère discret et sobre. Aucune matérialisation du stationnement au sol ne sera réalisée : maintien du sol enherbé ;
  - Création d'aménagements de sécurisation sur la rue du Regard au droit de l'allée du château et à la hauteur du groupe scolaire pour « casser » la vitesse de circulation ;
  - Sécurisation de la rue du Regard avec des aménagements cassant la vitesse des véhicules.

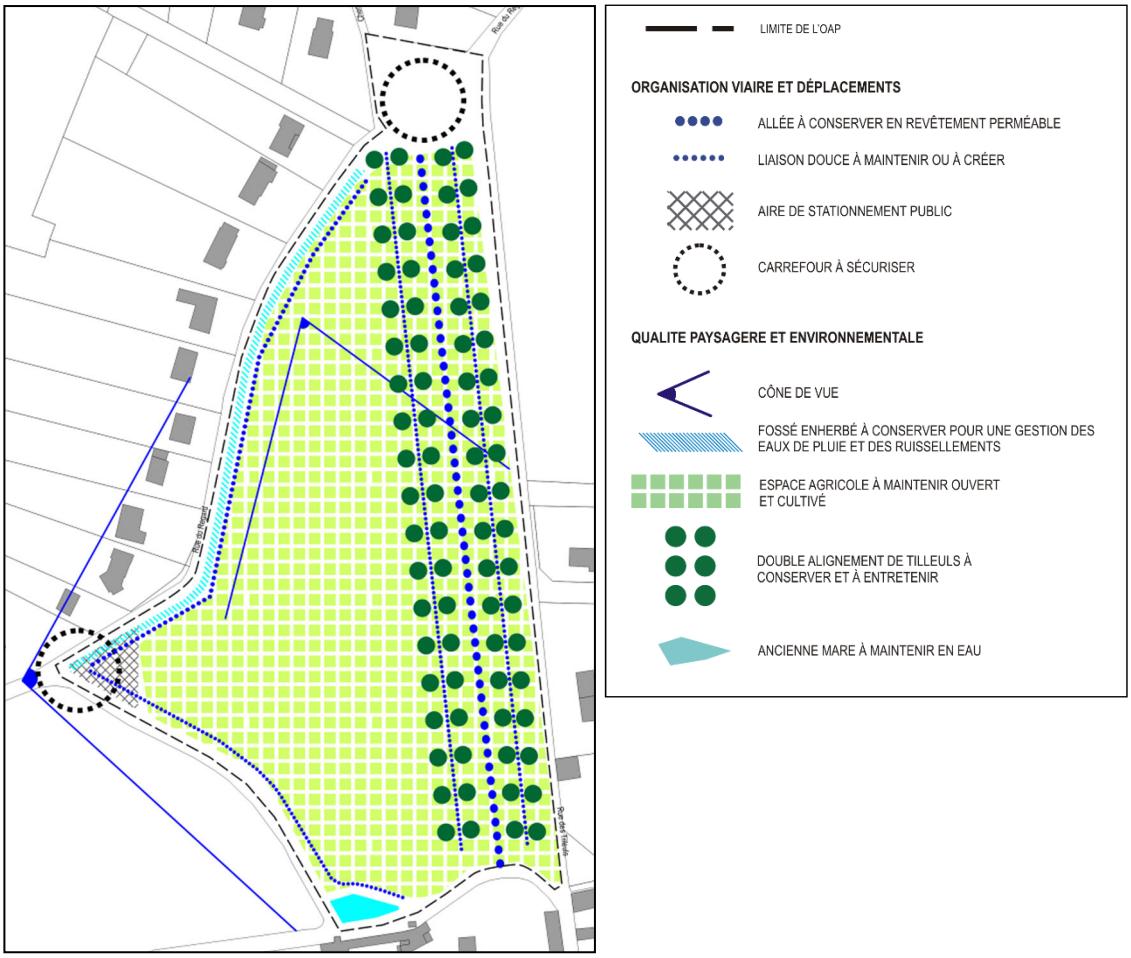
- Qualité paysagère et environnementale

  - La séquence patrimoniale du double alignement de tilleuls et de ses allées sera à maintenir et entretenir ;
  - En cas de renouvellement végétal, l'effet de vélum et d'allée plantée continu sera reconstitué en utilisant la même essence. Il est préférable de remplacer l'ensemble de l'alignement lorsque les arbres ont atteint leur maturité que de remplacer au pied par pied ;
  - Aucune taille sévère ou radicale ne sera engagée ;
  - Aucune imperméabilisation du sol, aucune surcharge de terre ne sera réalisée au niveau du système racinaire des tilleuls ;

- L'allée conservera son vocabulaire paysager classique et son caractère patrimonial magistral : bande enherbée, sol en grave, tilleuls.

COMMUNE DE JAMBVILLE

Schéma d'aménagement - OAP - Secteur « Allée du château de Jambville »



COMMUNE DE JAMBVILLE

OAP - Secteur « Les Sablons »

Présentation du secteur

- Localisation :

Le secteur a une surface d'environ 8200 m² et prend place dans un environnement pavillonnaire contemporain en limite des espaces agricoles.

- Objectif :

Proposer une nouvelle offre en logements à destination des ménages en demande d'accession ou de location, libre ou aidée afin de maintenir la vitalité du village, tout en assurant une bonne insertion de l'opération dans le paysage villageois.

Les orientations

- Destination générale et programmation
  - Programme de logements individuels et de maisons de ville comprenant environ 12 logements (environ 15 logements/ha.).

- Composition et morphologie urbaine
  - Orientation des façades pour un ensoleillement optimal ;
  - Aucun pignon aveugle ne sera exposé au grand paysage et visible depuis la route d'accès au village (RD43) ;
  - Limiter les effets de continuités bâties.

- Organisation viaire et déplacements
  - La desserte interne est à sens unique : l'accès du secteur (entrée) est aménagé à partir du chemin du Cimetière, la sortie est aménagée pour être reliée à la rue des Sports ;
  - Le stationnement résidentiel sera prévu en dehors de l'espace public ;
  - Des places dédiées aux stationnements visiteurs (automobile, deux-roues) sont aménagées sous forme d'aire de stationnement mutualisées et paysagées. Les places de stationnements sont réalisées sur sol perméable. Les aires de conteneurs et de tri des déchets seront mutualisées en entrée du nouveau quartier.

- Qualité paysagère et environnementale
  - Maintien ou plantation d'une haie champêtre en lisière immédiate des espaces agricoles et du cimetière, en prolongement de la trame végétale présente sur les propriétés voisines ;
  - Les clôtures seront discrètes et doivent permettre le passage de la petite faune ;
  - En limite de l'espace agricole, aucune clôture maçonnée n'est autorisée. Seules les clôtures végétales doublées le cas échéant d'un grillage de couleur verte seront autorisées ;
  - Accompagnement paysager de la voie de desserte principale (organisation végétale étagée en strates : arborée, arbustive, herbacée, …) ;
  - Utilisation d'essences végétales d'espèces locales pour les plantations ;
  - Conserver une large part des arbres existants sur le secteur.

COMMUNE DE JAMBVILLE

Schéma d'aménagement - OAP - Secteur « Les Sablons »

LIMITE DE L'OAP

BÂTI / CONSTRUCTION

LOGEMENTS INDIVIDUELS

DÉPLACEMENTS / ACCÈS

VOIE DE CIRCULATION DES VÉHICULES

ACCÈS

LIAISON DOUCE

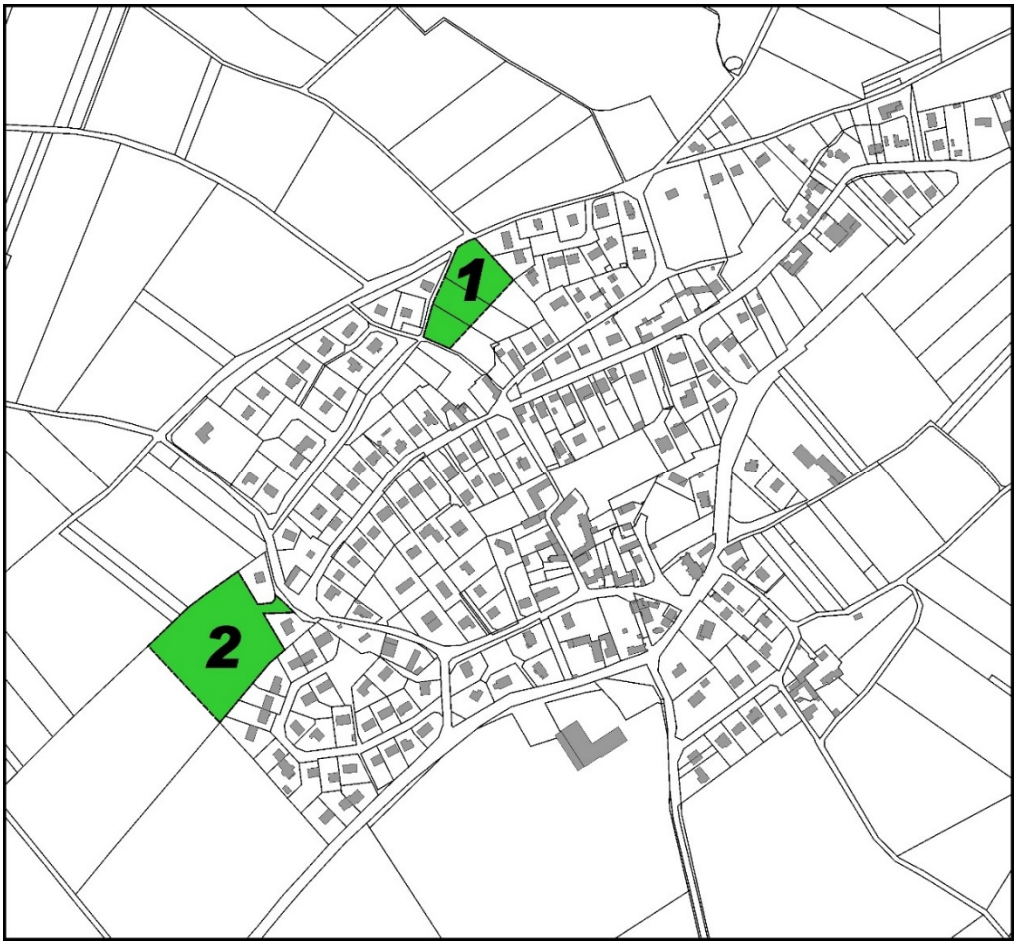
QUALITE PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE

JARDINS PRIVÉS

HAIE CHAMPÊTRE (LARGEUR 3M)
PRÉSENTANT UN PROFIL VARIABLE

COMMUNE DE JOUY-MAUVOISIN

Repérage des secteurs d'OAP



1 – Secteur « OAP 1 »

2 - Secteur « Chapon »

COMMUNE DE JOUY-MAUVOISIN

OAP - Secteur « OAP 1 »

Présentation du secteur

- Localisation :

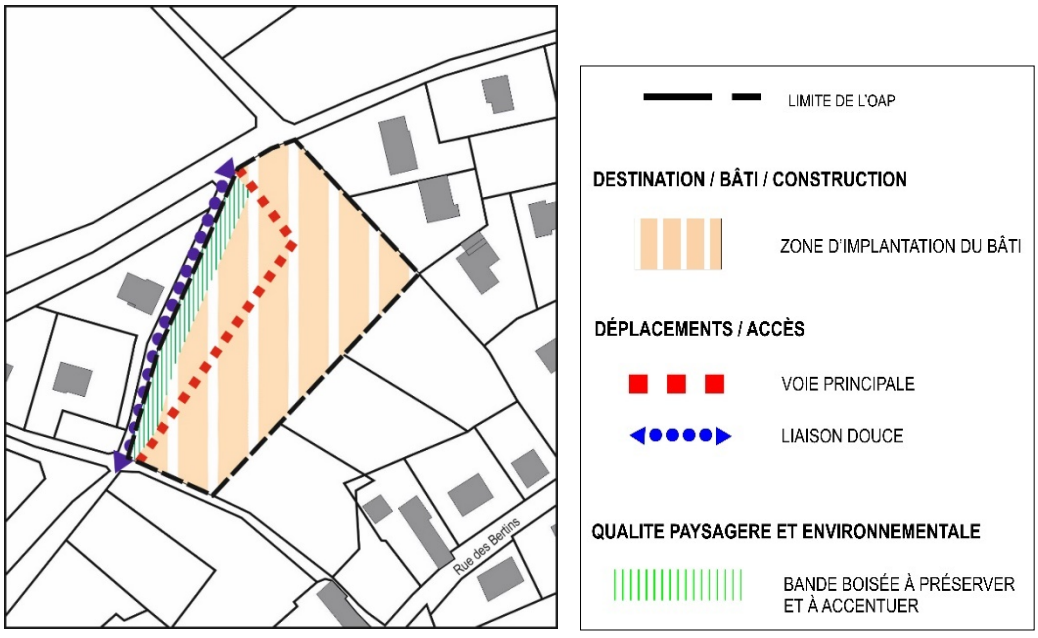
Situé au nord de la commune, entre la rue de la croix Saint-Nicolas et la rue des Fourneaux, le secteur a une superficie d'environ 4500m².

- Objectif :

Réalisation de nouveaux logements en continuité de l'habitat existant.

Les orientations

- Destination générale et programmation
  - Implantation d'habitat individuel et semi-collectif.
- Organisation viaire et déplacements
  - Créer une voie de desserte traversant le secteur à aménager et débouchant à la fois sur les chemins au nord et au sud du secteur. Les accès et la voie seront à double sens de circulation ;
  - La sente piétonne existante est à préserver.
- Qualité paysagère et environnementale
  - Préserver la bande boisée et des espaces de respiration entre les constructions et le boisement.



COMMUNE DE JOUY-MAUVOISIN

OAP - Secteur « Chapon »

Présentation du secteur

- Localisation :

Situé au sud-ouest de la commune, entre le clos du lavoir et les terres agricoles, le secteur a une superficie d'un peu plus d'un hectare.

- Objectif :

Réalisation de nouveaux logements en continuité de l'habitat existant avec gestion des eaux de ruissellement.

Les orientations

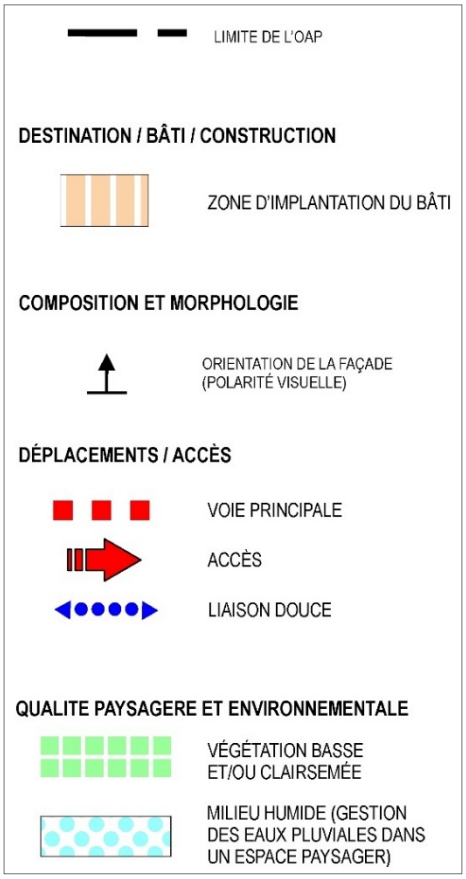
- Destination générale et programmation
  - Implantation d'habitat individuel;
  - Profiter du seul accès viaire par l'est du site ;

- Organisation viaire et déplacements
  - Un soin particulier portera sur la qualité de l'aménagement de cet espace afin de mettre en valeur la perspective perceptible depuis l'entrée du lotissement, implantée dans le prolongement de la rue de la Vallée.

- Qualité paysagère et environnementale
  - Tirer profit de la situation en Talweg pour créer un jardin humide épurateur au centre du terrain (eaux de ruissellement du quartier) ;

COMMUNE DE JOUY-MAUVOISIN

Schéma d'aménagement - OAP - Secteur « Chapon »



COMMUNE DE JUZIERS

Repérage des secteurs d'OAP

1 – Secteur « Les Sergenteries »

2 - Secteur « Les Sotteries »

3 - Secteur « Les Louvetières »

4- Secteur « Les Plis »

5 - Secteur « Les Chaudières »

6 - Secteur « Les Marais-Bocannes »

7 - Secteur « Les Frichot-Bocannes »

8 - Secteur « La Scierie »

9 - Secteur « de la ZAD »

COMMUNE DE JUZIERS

OAP - Secteur « Les Sergenteries »

Présentation du secteur

- Localisation :

Le secteur s'étend sur 1,4 hectare environ à l'ouest de la ville, au nord des voies ferrées jusqu'à la rue des Ruisselets qui le borde côté nord.

- Objectif :

Le projet consiste à réaliser une opération de logements mixtes et à ouvrir la rue des Ruisselets tout en y gardant des espaces naturels perméables.

Les orientations

- Destination générale et programmation

Cette OAP a vocation à être réalisée à court terme.

- Programme de 55 à 60 logements, soit une densité de 40 logements/ha comprenant :
  - Typologie : logements collectifs et des maisons individuelles ;
  - Au minimum 20% des logements de type maisons individuelles ;
  - Les T5 représentent au maximum 10% des logements ;
  - Au minimum 45% de logements aidés au titre de la loi SRU.

- Composition et morphologie urbaine

- Aménagement à prévoir sur le principe des éco-quartiers :
  - Ecogestion de l'eau de pluie ;
  - Objectif de bilan énergétique neutre, voire positif ;
  - Utilisation préférentielle des énergies renouvelables.
- Emploi de matériaux locaux et écologiques pour la construction ;
- Respect des critères de Haute Qualité Environnementale ;
- Hauteur totale moyenne maximale des constructions : 9m ;
- Dans le cas de l'implantation de toitures terrasses, une fonctionnalisation (végétalisation, implantation de système d'énergie renouvelable…) devra être privilégiée.

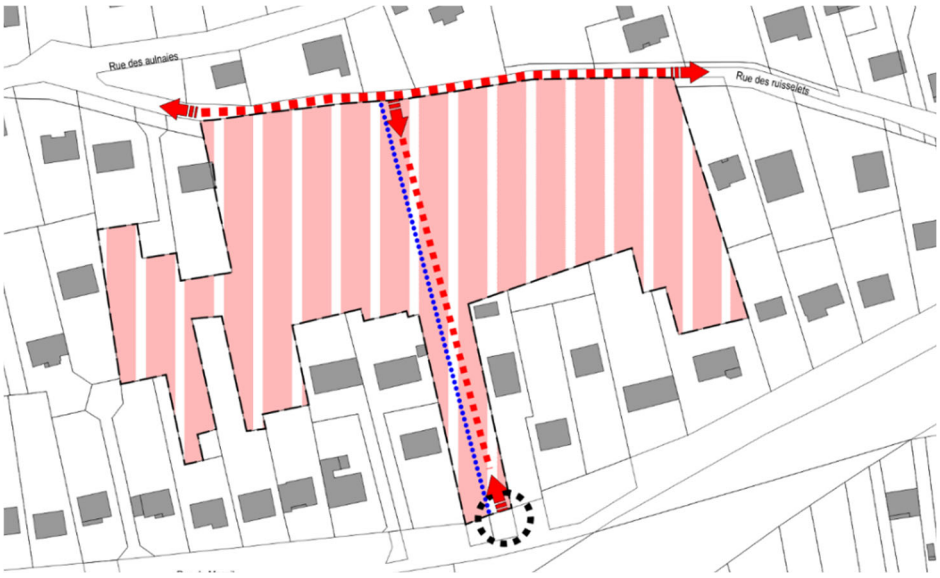
- Organisation viaire et déplacements

- Aménagement de la rue des Ruisselets pour l'ouvrir entièrement à la circulation automobile ;
- Voie traversante en double sens nord-sud entre la rue des Ruisselets et le chemin du Mesnil ouverte à la circulation au public, doublée d'une liaison douce, et stationnement afférent ;
- Carrefour à aménager au débouché de la voie nouvelle avec le chemin du Mesnil ;
- Offre diversifiée pour le stationnement (placettes paysagères, à la parcelle et en sous-sol…) ;
- Espace de rencontre central qui pourra être réalisé (jardin, aire récréative…).

- <u>Qualité paysagère et environnementale</u>
  - Intégration paysagère du bâti respectant la configuration du site et l'adaptation des constructions au relief avec une dégradation de leurs hauteurs totales en fonction de la pente du terrain.
  - Privilégier les plantations de haies permettant une meilleure intégration du projet (feuillage persistant…).

COMMUNE DE JUZIERS

Schéma d'aménagement - OAP - Secteur « Les Sergenteries »



LIMITE DE L'OAP

DESTINATION GENERALE

Habitat collectif et habitat individuel

ORGANISATION VIAIRE ET DÉPLACEMENTS

Voie principale

Liaison douce

Accès

Carrefour à aménager

COMMUNE DE JUZIERS

OAP - Secteur « Les Sotteries »

Présentation du secteur

- Localisation :

Ce secteur d'une superficie de 9300 m² environ est situé au nord-ouest de la ville, en limite avec les espaces ouverts agricoles et naturels.

- Objectif :

Le projet a pour objectif d'organiser la constructibilité d'un ensemble de fonds de terrains en privilégiant un accès créé à partir du chemin des Sotteries

Les orientations

- Destination générale et programmation
  - Ensemble de logements avec une densité moyenne de 15 logements/hectare appréciée sur sur la zone urbanisable ;
  - Minimum de 45% de logements aidés au titre de la loi SRU.

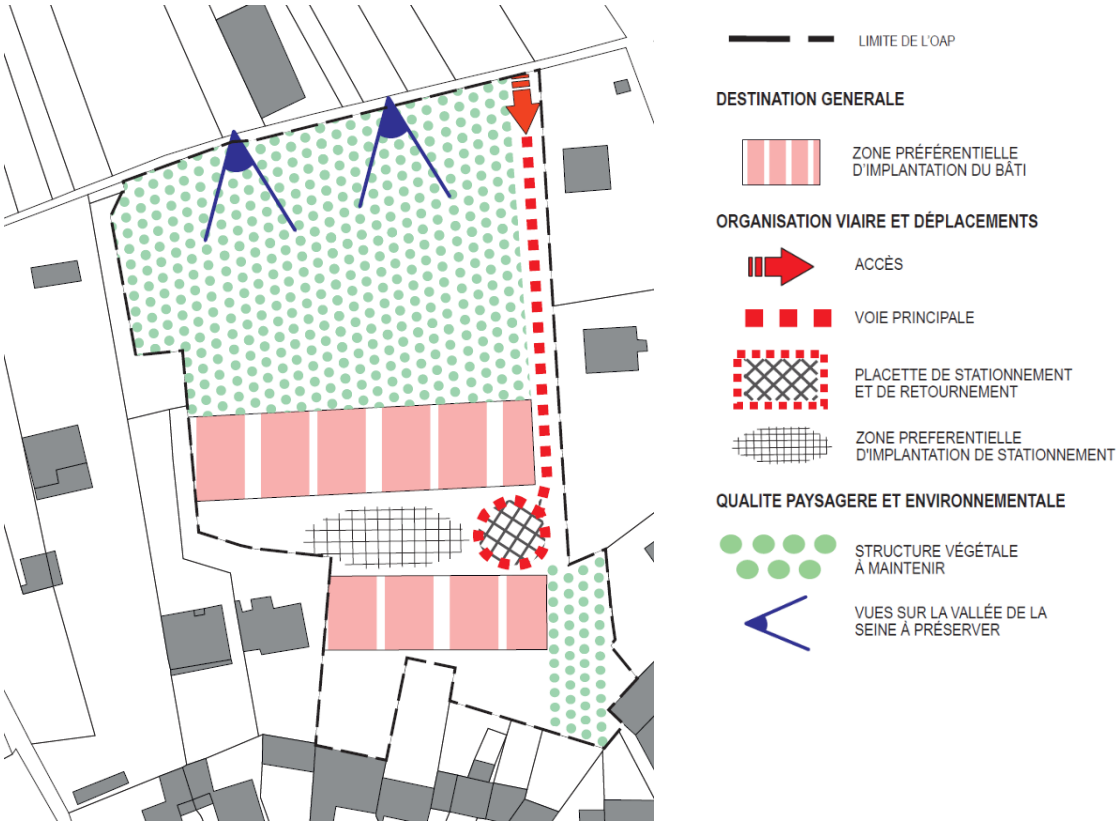
- Composition et morphologie urbaine
  - Les constructions devront s'implanter selon le principe indiqué au schéma ;
  - Hauteur totale moyenne des constructions : 8m.

- Organisation viaire et déplacements
  - Création d'une voie de desserte à double sens ;
  - Placette aménagée et paysagée comprenant des dispositifs de stationnement et éventuellement un dispositif de retournement.

- Qualité paysagère et environnementale
  - Partie nord et sud-est du secteur non constructibles et maintenues avec une structure végétale importante ;
  - Préservation des vues remarquables sur la vallée de la Seine à partir du chemin des Sotteries notamment, les constructions étant implantées dans la partie basse du terrain côté sud du secteur ;
  - Le secteur est soumis aux aléas de retrait et de gonflement des argiles (aléa fort) et se situe au sein d'une zone de remontée de nappe.

COMMUNE DE JUZIERS

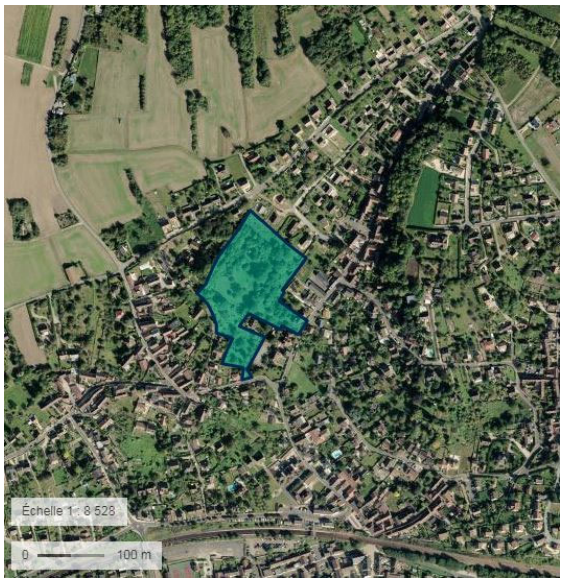
Schéma d'aménagement – OAP - Secteur "Les Sotteries "



COMMUNE DE JUZIERS

OAP - Secteur « Les Louvetières »

Présentation du secteur



- Localisation :

Le secteur s'étend sur une surface d'environ 2 hectares, au nord du village et en lien avec le hameau.

- Objectif :

Organiser la réhabilitation des constructions existantes et la création des nouvelles, selon des gabarits et des orientations en lien avec le tissu ancien et en gardant des espaces naturels et publics perméables.

Les orientations

- Destination générale et programmation

Cette OAP a vocation à être réalisée sur le long terme.

- Programme de logements diversifiés avec une densité de 35 logements à l'hectare ;
- Il sera privilégié de l'habitat de type petits collectifs de maximum 4 logements et de type maisons individuelles ;
- Minimum de 45% de logements aidés à prévoir au titre de la loi SRU.

- Composition et morphologie urbaine

- Implantation des constructions dans la continuité du tissu ancien : esprit d'une rue de village avec alignement sur rue, alternance de façades principales et de pignon sur rue, effets de discontinuités partielles ;
- Hauteur totale moyenne des constructions : 8m.

- Organisation viaire et déplacements

- Une voirie ouverte à la circulation publique à double sens dessert la partie basse du secteur. Elle aboutit sur la rue d'Aumont, en sens unique. Une autre voie à sens unique permet de relier la première à la rue du Marais ;
- Création de placettes paysagées de stationnement et de retournement ;
- Préserver la sente et le chemin des Louvetières avec leurs abords boisés.

- Qualité paysagère et environnementale

- Préserver l'espace naturel au-dessus des habitations, en partie haute des terrains ;
- Préserver les vues remarquables identifiées sur la vallée de la Seine ;
- L'attention des constructeurs est attirée sur la situation du secteur couvert par des risques de retrait-gonflement des argiles (aléa fort).

COMMUNE DE JUZIERS

Schéma d'aménagement - OAP - Secteur « Les Louvetières »

LIMITE DE L'OAP

DESTINATION GENERALE

ZONE PRÉFÉRENTIELLE D'IMPLANTATION DU BÂTI

BATIMENTS À RÉHABILITER EN LOGEMENT OU EN ÉQUIPEMENT

QUALITE PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE

STRUCTURE VÉGÉTALE À MAINTENIR OU À RECONSTITUER

VUES SUR LA VALLÉE DE LA SEINE À PRÉSERVER

DÉPLACEMENTS / ACCÈS

ACCÈS

LIAISON DOUCE

PLACETTE DE STATIONNEMENT

PLACETTE DE STATIONNEMENT ET DE RETOURNEMENT

SENS UNIQUE DE CIRCULATION

DOUBLE SENS DE CIRCULATION

COMMUNE DE JUZIERS

OAP - Secteur « Les Plis »

Présentation du secteur

- Localisation :

Ce secteur d'une superficie d'environ 5400 m² est situé dans l'urbanisation de Juziers. Difficile d'accès pour les véhicules, il est constitué d'un ensemble de terrains ou de fonds de terrains généralement en friche.

- Objectif :

L'objectif est d'organiser l'urbanisation de ce secteur selon des gabarits et des orientations en lien avec le tissu ancien.

Les orientations

- Destination générale et programmation

Cette OAP a vocation à être réalisée sur le long terme.

- Programme de logements diversifiés avec environ 7 logements sur l'ensemble du secteur ;
- Minimum de 35% de logements de petite taille (T1 à T3) ;
- Minimum de 45% de logements aidés au titre de la loi SRU.

- Composition et morphologie urbaine

- Implantation du bâti dans la partie nord du secteur et organisation des constructions autour d'un jardin de cœur d'îlot ;

- Organisation viaire et déplacements

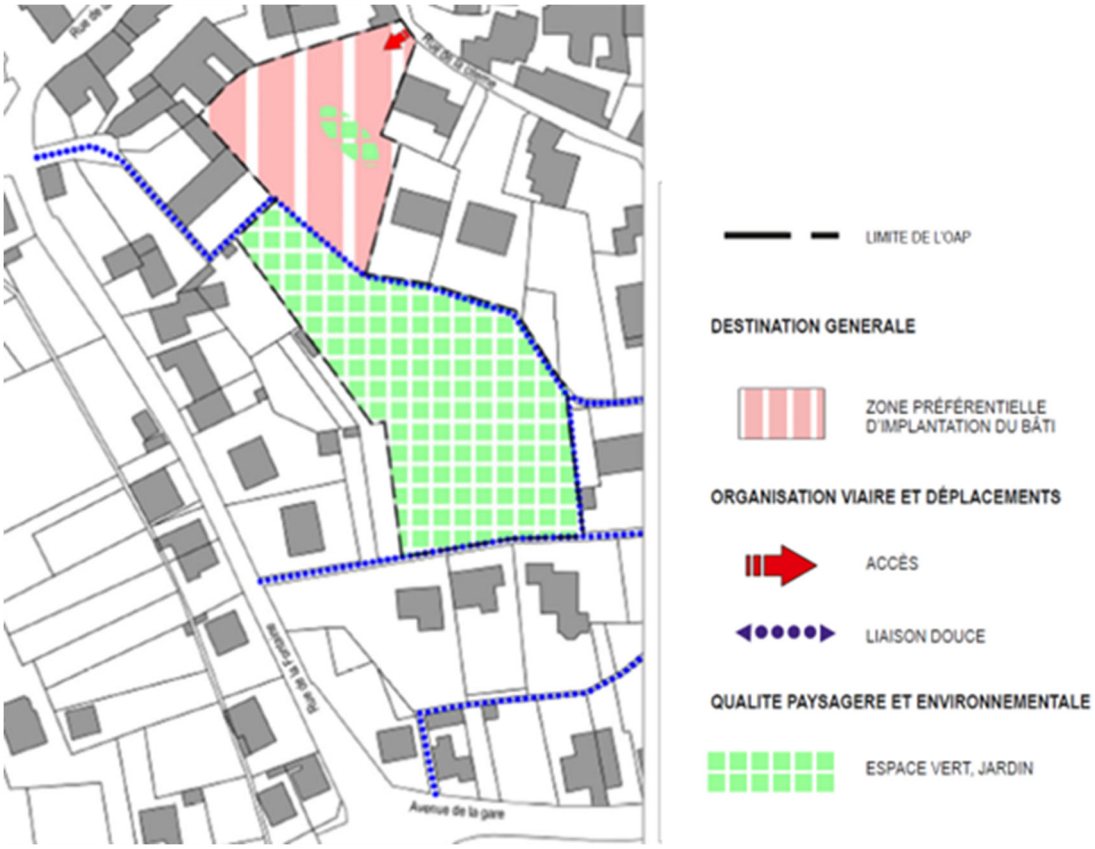
- Reconversion de la partie sud du secteur en jardins pouvant bénéficier de leur position de belvédère : jardins partagés, vergers, gestion différenciée des eaux pluviales.

- Qualité paysagère et environnementale

- Créer un accès sur la rue de la Citerne ;
- Renforcer les liaisons douces existantes par l'amélioration de leur praticabilité ;
- Préserver les stationnements paysagés et organisés en lien avec la placette de cœur d'îlot.
- Le secteur se situe au sein d'une zone de remontée de nappe et est soumis aux aléas de retrait et de gonflement des argiles

COMMUNE DE JUZIERS

Schéma d'aménagement - OAP - Secteur « Les Plis »



COMMUNE DE JUZIERS

OAP - Secteur « Les Chaudières »

Présentation du secteur

- Localisation :

Ce secteur de 6200 m² environ est enserré dans l'urbanisation de Juziers et difficile d'accès en voiture. Il bénéficie de vues intéressantes sur la vallée.

- Objectif :

L'objectif est d'organiser l'urbanisation de ce secteur selon des gabarits et des orientations en lien avec le tissu ancien. Il s'agit également de donner une vocation d'espace public aux terrains en friche qui jouxtent le centre-ville.

Les orientations

- Destination générale et programmation

Cette OAP a vocation à être réalisée sur le long terme.

- Programme de logements à dominante collective
  - Environ 12 logements en réhabilitation ;
  - Environ 8 nouveaux logements.
- Minimum de 50% de logements de petite taille (T1 à T3) ;
- Minimum de 45% de logements aidés au titre de la loi SRU.

- Composition et morphologie urbaine

- Les constructions doivent être implantées dans la zone préférentielle selon le schéma ci-joint ;
- Aménagement d'une placette de village au cœur de l'espace bâti ;
- Réhabilitation du bâti identifié ;
- Hauteur totale moyenne des constructions du secteur à 9,50 mètres à privilégier ;
- Toitures à pans à privilégier ;
- Adapter les constructions nouvelles au relief, afin de préserver les vues sur la vallée de la Seine.

- Organisation viaire et déplacements

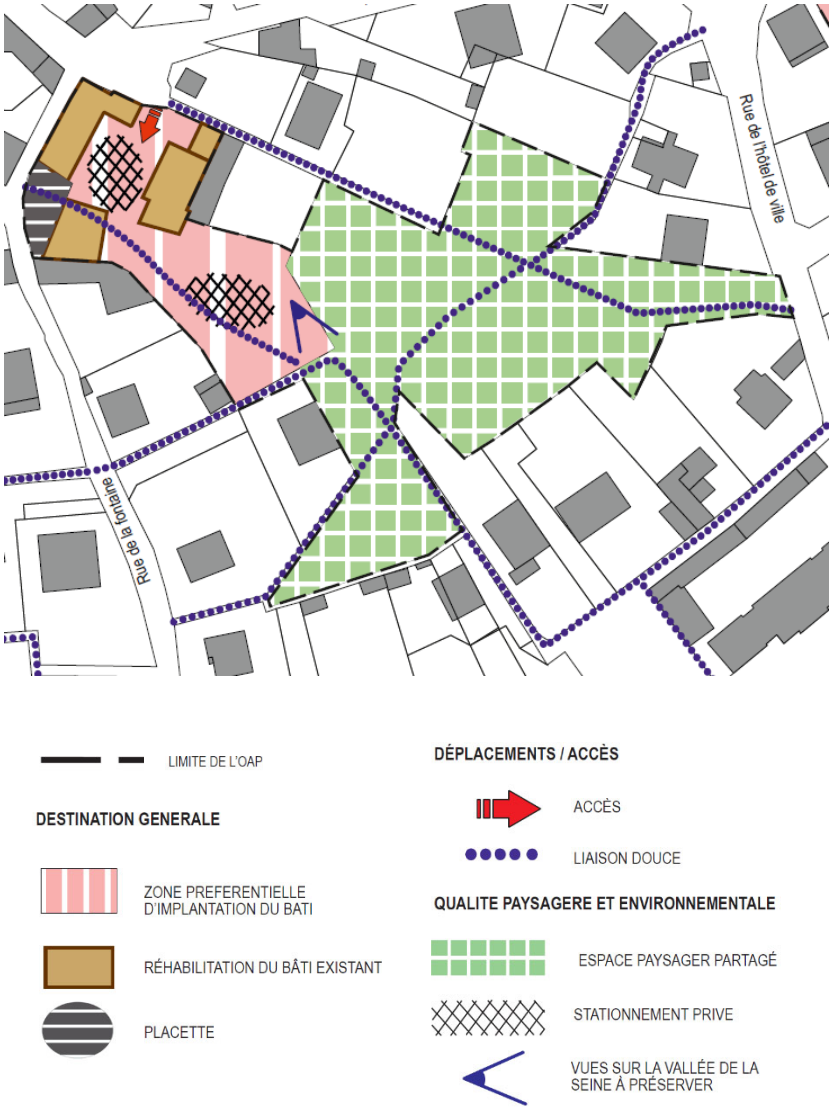
- Accès depuis la rue d'Aumont et privilégié ;
- Renforcement des liaisons douces en améliorant leur praticabilité ;
- Organisation des stationnements en lien avec l'aménagement des jardins.

- Qualité paysagère et environnementale

- Réalisation d'un espace paysager partagé au sud du secteur devant tirer parti de sa position de belvédère pour son aménagement, notamment par les usages suivants : jardins partagés, vergers, vignes, gestion différenciée ou gestion des eaux pluviales ;
- L'attention des constructeurs est attirée sur la situation du secteur couvert par des risques de retrait-gonflement des argiles (aléa fort).

COMMUNE DE JUZIERS

Schéma d'aménagement - OAP - Secteur « Les Chaudières »



COMMUNE DE JUZIERS

OAP - Secteur « Les Marais-Bocannes »

Présentation du secteur

- Localisation :

Ce secteur de 2000 m² environ, en pente est traversé par un ruisseau dans sa partie basse au sud-ouest.

- Objectif :

L'objectif est d'urbaniser ce secteur en tirant parti de sa topographie en pente et en mettant le ruisseau en valeur.
Nota : l'aménagement du secteur est conditionné à la réalisation du bassin de rétention au nord du tissu urbain.

Les orientations

- Destination générale et programmation

Cette OAP a vocation à être réalisée sur le long terme.

- Densité de logements comprise entre 40 et 50 logements/ha. ;
- Habitat collectif dominant ;
- Minimum de 50% de logements de petite taille (T1 à T3) ;
- Minimum de 45% de logements aidés au titre de la loi SRU ;
- Réhabilitation du bâti identifié en logements ou en équipements.

- Composition et morphologie urbaine

- Implantation du bâti dans la partie nord-ouest du secteur ;
- Hauteur totale moyenne des constructions du secteur limitée à 8 mètres ;

- Organisation viaire et déplacements

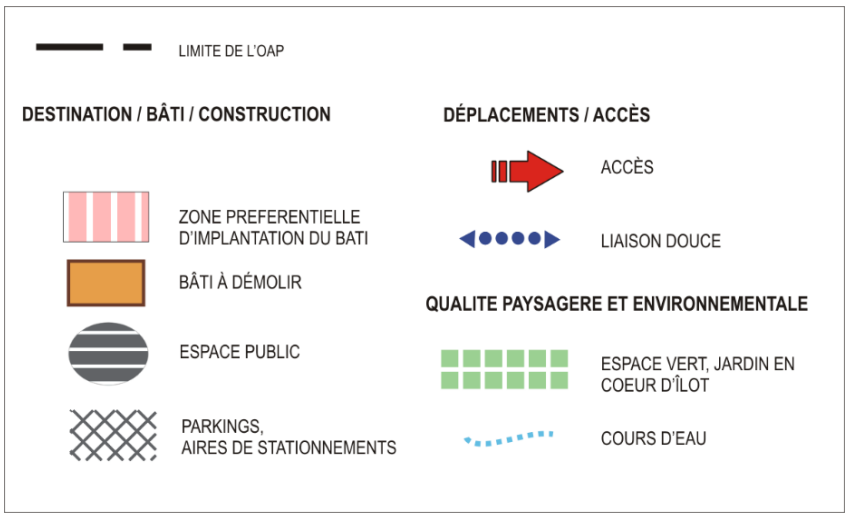
- Accès depuis la rue des Frichots ;
- Liaison douce à aménager entre la rue du Marais et la rue des Bocannes.

- Qualité paysagère et environnementale

- Valoriser le ru à découvert et aménager un espace public en lien avec lui ;
- Favoriser la création de jardins en cœur d'îlot ;
- L'attention des constructeurs est attirée sur la situation du secteur couvert par des risques de retrait-gonflement des argiles (aléa fort) ;
- Ce secteur est également soumis à des risques de ruissellement rue du Marais.

COMMUNE DE JUZIERS

Schéma d'aménagement - OAP - Secteur « Les Marais-Bocannes »



COMMUNE DE JUZIERS

OAP - Secteur « Les Frichots-Bocannes »

Présentation du secteur

- Localisation :

Ce secteur mesure environ 12000 m². Il correspond à des terrains en pente, enserrés par un tissu relativement peu dense à l'ouest d'un hameau ancien et aggloméré. Actuellement en friche, il est couvert par quelques arbres fruitiers.

- Objectif :

L'objectif est d'urbaniser cet espace en prenant en compte sa topographie en pente et en gardant des espaces naturels perméables.

Les orientations

- Destination générale et programmation
  - Densité de 45 logements/ha ;
  - Habitat mixte dominé par des logements collectifs et de l'individuel groupé ;
  - Minimum de 45% de logements aidés au titre de la loi SRU ;

- Composition et morphologie urbaine
  - Organisation du bâti en 2 sous-secteurs de part et d'autre d'un espace public central :
    - Sous-secteur 1 (partie ouest) : 12 logements au maximum dans la partie ouest ;
    - Sous-secteur 2 (partie est) : 40 logements au maximum dans la partie est.
  - Adapter les constructions au relief, afin de préserver les vues sur la vallée de la Seine ;
  - Hauteur totale moyenne des constructions dans la partie est : 12 m ;
  - Hauteur totale moyenne des constructions dans la partie ouest : 9,50 m ;
  - Toitures à pans à privilégier.

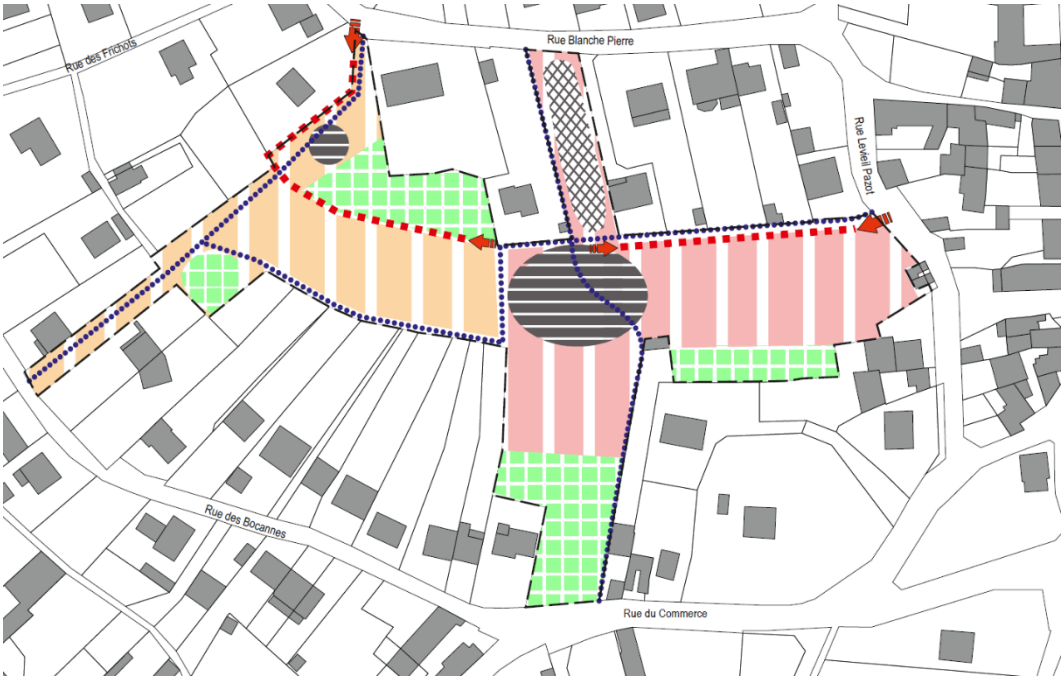
- Organisation viaire et déplacements
  - Voie de desserte interne doublée de liaisons douces ;
  - Renforcement du maillage piétonnier en créant 2 accès piétons sur la rue Blanche Pierre ;
  - Placettes de stationnement paysagées réparties le long des voies de desserte.

- Qualité paysagère et environnementale
  - Maintenir ou reconstituer la structure végétale dans les espaces verts indiqués au schéma ;
  - Urbanisation selon le principe de l'écoquartier avec :
    - Optimisation de l'utilisation de l'espace ;
    - Ecogestion des eaux pluviales ;
    - Objectif de bilan énergétique neutre, voire positif ;
    - Respect des critères de HQE pour les constructions ;

- Le secteur est soumis aux aléas de retrait-et de gonflement des argiles (aléa fort) et se situe dans une zone de remontée de nappe.

COMMUNE DE JUZIERS

Schéma d'aménagement -OAP - Secteur « Les Frichots-Bocannes »



LIMITE DE L'OAP

DESTINATION / BÂTI / CONSTRUCTION

IMPLANTATION PREFERENTIELLE DU BATI

SOUS-SECTEUR 1

SOUS-SECTEUR 2

ESPACE DE RENCONTRE

DÉPLACEMENTS / ACCÈS

ACCÈS

VOIRIE PRINCIPALE

LIAISON DOUCE

PARKINGS,
AIRES DE STATIONNEMENTS

QUALITE PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE

ESPACE VERT, JARDIN EN COEUR D'ÎLOT

COMMUNE DE JUZIERS

OAP - Secteur « La Scierie »

Présentation du secteur

- Localisation :

Ce secteur de 15500 m² environ est localisé en limite nord-est de Juziers, dans une situation paysagère assez sensible face à des vergers.

- Objectif :

L'objectif est d'organiser la constructibilité du secteur en front de rue et en évitant le gaspillage parcellaire.

Les orientations

- Destination générale et programmation
  - Densité minimum de 25 logements/ha ;
  - Habitat mixte à dominante individuel groupé.

- Composition et morphologie urbaine
  - Implantation des constructions le long de la voie ;
  - Hauteur totale moyenne des constructions limitée à 10 mètres.

- Organisation viaire et déplacements
  - Création d'une voie de desserte à double sens permettant de désenclaver les fonds de terrain au nord-est du secteur ;
  - Aménagement et sécurisation du carrefour créé au débouché de la voie nouvelle.

- Qualité paysagère et environnementale
  - Maintien de la structure végétale dans les espaces au nord indiqués au schéma ;
  - L'attention des constructeurs est attirée sur la situation du secteur couvert par des risques de retrait-gonflement des argiles (aléa moyen).

COMMUNE DE JUZIERS

Schéma d'aménagement -OAP - Secteur « La Scierie »

LIMITE DE L'OAP

DESTINATION / BÂTI / CONSTRUCTION

PÉRIMÈTRE D'IMPLANTATION DU BÂTI

ORGANISATION VIAIRE ET DÉPLACEMENTS

ACCÈS

VOIE PRINCIPALE

CARREFOUR À AMÉNAGER

ZONE PREFERENTIELLE D'IMPLANTATION DE STATIONNEMENT

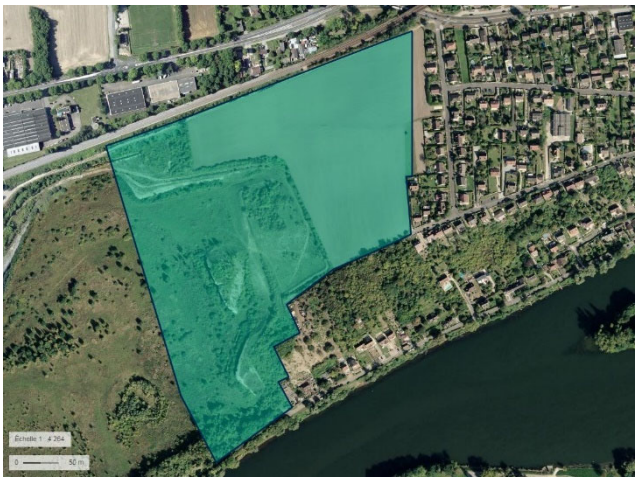
QUALITE PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE

FRANGE PAYSAGÈRE

COMMUNE DE JUZIERS

OAP - Secteur « La ZAD »

Présentation du secteur



- Localisation :

Ce secteur d'une superficie d'environ 14,4 hectares est situé à l'ouest de la commune, pour partie en activité agricole, et pour partie correspondant au site d'anciennes carrières de la cimenterie Calcia.

- Objectif :

L'aménagement à long terme de ce secteur doit permettre :

- De requalifier qualitativement le site des anciennes carrières ;
- D'urbaniser le reste du secteur tout en veillant à son intégration à l'urbanisation existante.

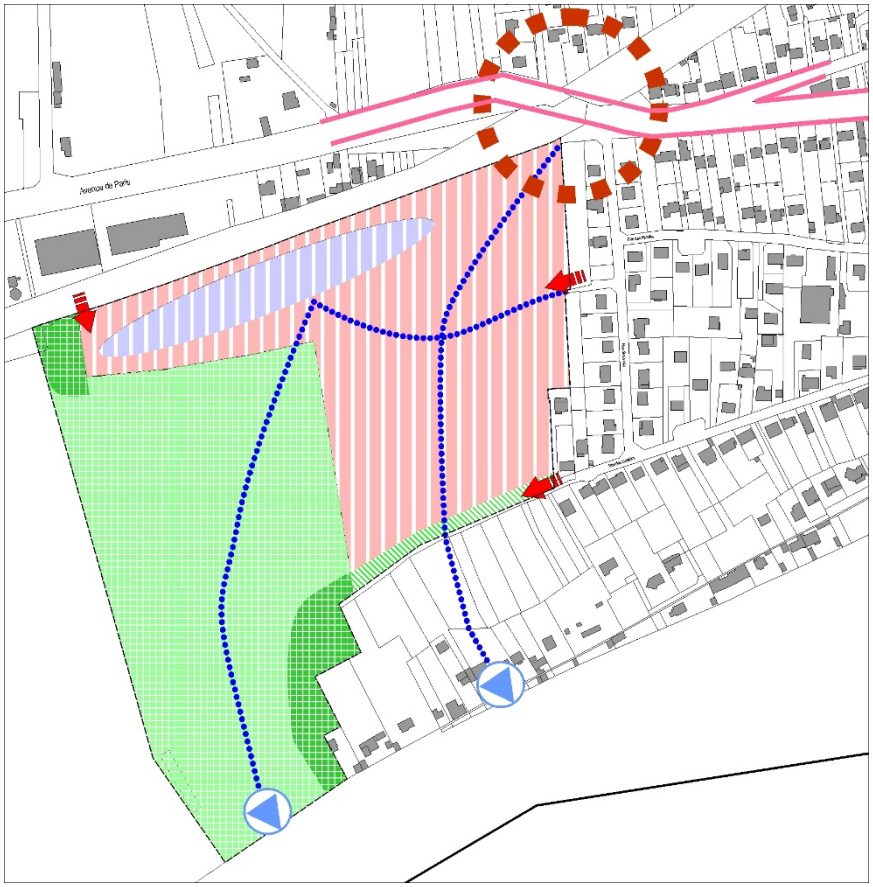
Les orientations

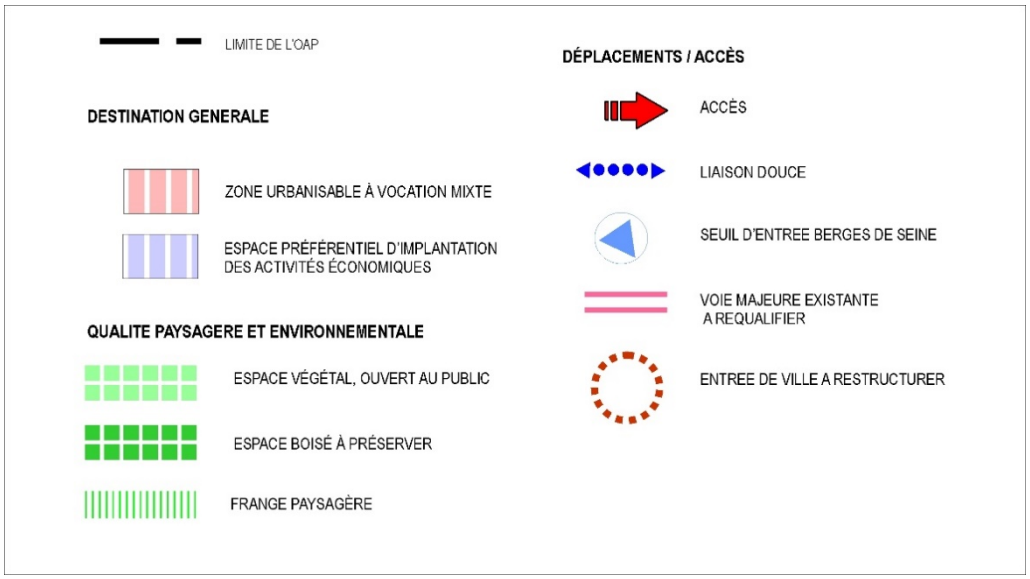
- Destination générale et programmation
  - Urbanisation assurant une mixité (habitat, commerces et équipements) ;
  - Activités économiques au nord du secteur le long du linéaire des voies ferrées.

- Composition et morphologie urbaine
  - Urbanisation mixte dans la moitié est du secteur ;
  - Implantation préférentielle de tout ou partie des activités économiques dans le nord du secteur.

- Organisation viaire et déplacements
  - Organisation des accès à partir de la rue des Graviers notamment l'aménagement du chemin de traverse est-ouest le long de la voie ferrée permettant :
    - Des accès du secteur ;
    - De créer une liaison avec la ZAD de Gargenville à l'ouest.
  - Restructuration de l'entrée de ville au nord-est du secteur grâce à la requalification de la RD190 et de l'avenue Jean Marion : Végétation, stationnement, circulation douce ;
  - Liaisons douces traversant le secteur et assurant la liaison avec la Seine à créer ou à affirmer Les débouchés de ces liaisons vers la Seine devront être traités comme des seuils d'entrée sur les berges.

- <u>Qualité paysagère et environnementale</u>
  - Aménagement d'un espace ouvert au public dans la partie ouest du secteur permettant la continuité biologique et connectant Juziers à la Seine ;
  - Urbanisation selon le principe de l'écoquartier avec :
    - Optimisation de l'utilisation de l'espace ;
    - Ecogestion des eaux pluviales ;
    - Objectif de bilan énergétique neutre, voire positif ;
    - Respect des critères de HQE pour les constructions.





COMMUNE DE LA FALAISE

OAP - Secteur « Rue de la source »

Présentation du secteur

- Localisation :

Le secteur est situé au nord-ouest de la commune le long de la rue de la source et du chemin rural n°14 de Tanqueue. Il s'étend sur une surface de 3600 m² environ en étant bordé au sud par des espaces bâtis, et au nord par un vaste espace naturel. Les parcelles qui le constituent sont actuellement en herbe ou occupées par des friches boisées.

- Objectif :

Ce secteur urbanisable à long terme a pour vocation d'accueillir un projet de logements équilibré et attractif pour les jeunes ménages. L'aménagement du secteur vient compléter la forme urbaine du village de façon harmonieuse tout en imposant une insertion paysagère de qualité et une gestion des eaux pluviales à la parcelle.

Les orientations

- Destination générale et programmation
  - Construction d'environ 6 logements ;
  - Développement d'une typologie de logements équilibrée, particulièrement attractive pour les jeunes ménages et facile à vivre pour les personnes âgées.

- Composition et morphologie urbaine
  - Hauteur totale de construction limitée pour préserver l'impact paysager ;
  - Recul de 3 mètres à respecter depuis la rue de la source et le chemin de Tanqueue afin de préserver la ligne de crête.

- Organisation viaire et déplacements
  - Accès sécurisé le long de la rue de la Source pour chaque lot créé ;
  - Ne pas créer d'accès pour les véhicules motorisés depuis le chemin de Tanqueue.

- Qualité paysagère et environnementale
  - Préservation des espaces verts le long du chemin de Tanqueue.

COMMUNE DE LA FALAISE

Schéma d'aménagement -OAP - Secteur « Rue de la source »

COMMUNE DE LAINVILLE-EN-VEXIN

OAP - Secteur « Les Serres »

Présentation du secteur

- Localisation :

Ce secteur s'étend sur une superficie de 1,2 hectare environ, en entrée de ville au sud-ouest du bourg.

- Objectif :

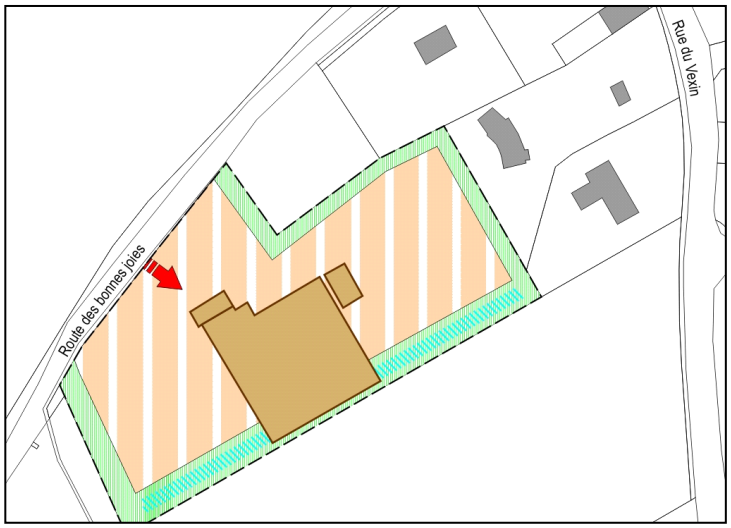
Créer une extension urbaine résidentielle, tout en prévoyant une transition harmonieuse avec l'espace agricole adjacent.

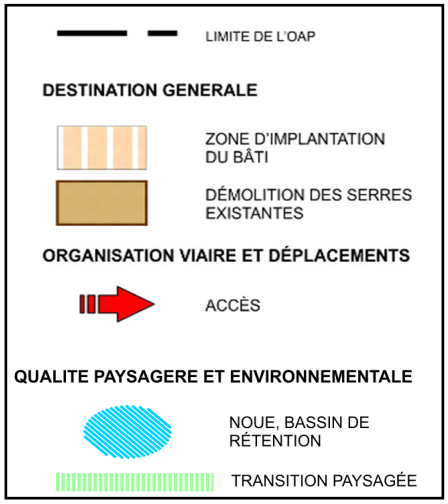
Les orientations

- Destination générale et programmation
  - Construction d'une dizaine de logements ;
  - Démolitions des serres présentes sur le secteur.

- Organisation viaire et déplacements
  - Accès depuis la route des Bonnes Joies.

- Qualité paysagère et environnementale
  - Paysager la transition entre le futur espace bâti et l'espace agricole ;
  - Intégration de dispositifs de rétention des eaux pluviales pour l'ensemble du secteur, en complément de dispositifs particuliers à chaque lot, limitant au maximum le rejet des eaux pluviales ... ;
  - Aménagement paysager des franges du secteur en transition avec les constructions voisines existantes à l'est et au nord.





COMMUNE DU TERTRE-SAINT-DENIS

OAP - Secteur « Rue de la mairie - rue de la ferme »

Présentation du secteur

- Localisation :

Le site recouvre une surface de 7100 m² environ et donne sur la rue de la Libération.

- Objectif :

La vocation du projet est de produire une offre d'habitat équilibrée et attractive pour les jeunes ménages. Il s'agit également de créer un ensemble de logements qui valorisent "l'habiter en village".

Dans ce but, l'opération doit proposer des logements offrant un ensoleillement et des vues de qualité pour ses résidents en complétant harmonieusement la forme urbaine du bourg (effet de densité avec ses constructions implantées à l'alignement de l'emprise publique).

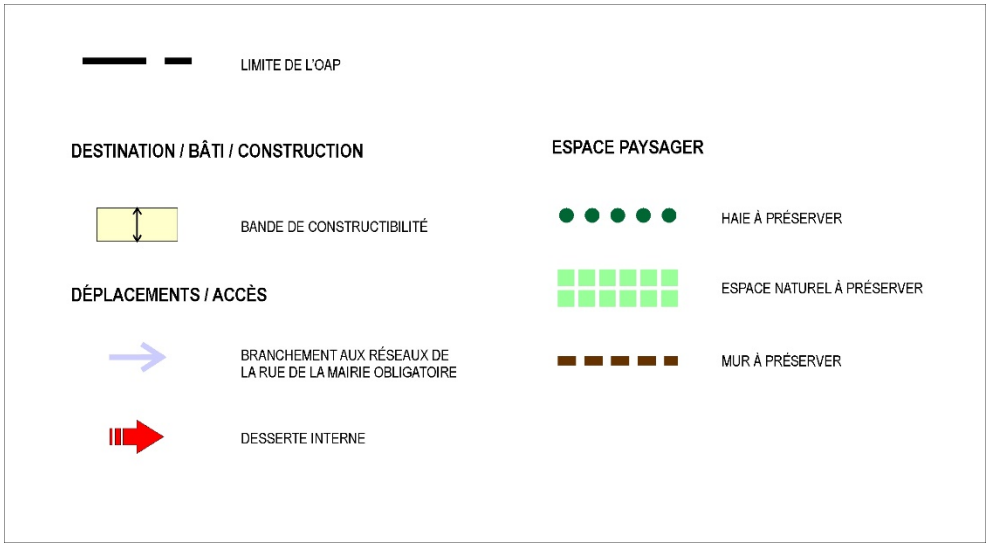
Les orientations

- Destination générale et programmation
  - Densité minimale de 15 logements par hectare (constructibilité sur 2100 m² à l'intérieur de la bande constructible définie au schéma) ;
  - Typologie de logements équilibrée, notamment pour les jeunes ménages et facile à vivre pour les personnes âgées, afin d'assurer la diversité de la population.

- Composition et morphologie urbaine
  - La bande d'implantation obligatoire par rapport à l'alignement qui figure au schéma devra être respectée, afin de garantir une certaine densité de bâti et son bon ordonnancement ;
  - Respect de l'ambiance du centre bourg ;
  - En règle générale, les constructions doivent être implantées en limite avec l'emprise publique ainsi qu'en limite séparative avec les fonds voisins. Des implantations différentes peuvent toutefois être admises dans la mesure où la continuité du cadre bâti du village reste assurée.

- Organisation viaire et déplacements
  - Ne pas aggraver les difficultés de circulation sur la rue de la Libération ;
  - Création d'un accès sécurisé le long de la rue de la mairie et de la rue de la Ferme pour chaque terrain créé ;
  - Les rues de la ferme et de la mairie sont étroites et il n'existe pas d'espaces de stationnement sur rue. Le stationnement devra être réalisé à l'intérieur des lots créés avec un minimum de 3 places par lots ;
  - Accès obligatoire depuis la rue de la ferme et la rue de la Mairie.

- <u>Qualité paysagère et environnementale</u>
  - Valorisation et mis en scène des éléments du patrimoine bâti du site ;
  - Préservation du mur typiquement Mantois en pierre sèche ;
  - Aménagement de la zone sud du site pour ces caractéristiques écologiques et paysagères ;
  - Intégration de la gestion des eaux pluviales au projet d'aménagement ;
  - Préservation de l'alignement d'arbres existants au sud du site ;
  - Préservation de la haie sud et des éléments boisés à l'intérieur du site ;
  - Préservation de la partie sud en espaces verts afin de respecter la typologie des parcelles contiguës et de préserver l'orientation sud pour les espaces extérieurs privatifs.



COMMUNE DES ALLUETS-LE-ROI

Repérage des secteurs d'OAP

1 - Secteur « Route d'Écquevilly »

2 - Secteur « Route royale - Rue de la Ferme »

3 - Secteur « Rue de la Procession - Chemin de la Vieille Rue »

4 - Secteur « Du Maule D45 »

5 - Secteur « Route Royale »

COMMUNE DES ALLUETS-LE-ROI

OAP - Secteur « Route d'Ecquevilly »

Présentation du secteur

- Localisation :

Le secteur a une surface de 6300 m² environ et se situe le long de la route d'Écquevilly, à la lisière de l'espace agricole, au nord-ouest de la commune.

- Objectif :

Intégrer harmonieusement l'urbanisation du secteur avec les tissus urbains existants tout en limitant l'impact des constructions nouvelles depuis le grand paysage.

Les orientations

- Destination générale et programmation

Cette OAP a vocation à être réalisée sur le long terme.

- Programme de logement avec au minimum de 8 logements ;
- Création d'un espace public central à dominante végétale permettant un usage de jeu.

- Composition et morphologie urbaine

- Maison accolées ou isolées avec une implantation en recul de 3m minimum par rapport à l'alignement des nouvelles voies (cf. schéma).
- Les constructions nouvelles privilégieront un gabarit moyen en R+1+C.

- Organisation viaire et déplacements

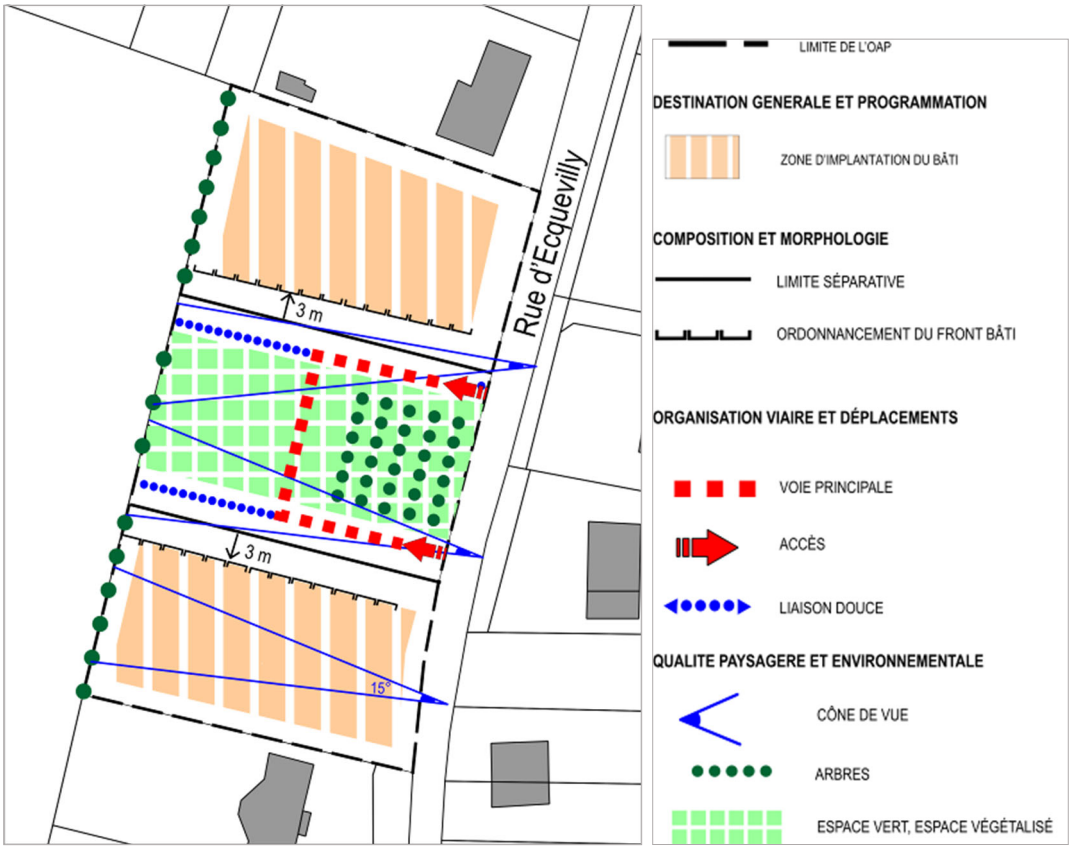
- Toutes les constructions sont desservies par une voie en boucle, avec deux accès créés sur la route d'Ecquevilly. Toute terminaison des voies en impasse est interdite ;
- Au moins une place stationnement par logement devra être intégrée à la construction principale.

- Qualité paysagère et environnementale

- Réalisation d'un alignement d'arbres en limite avec la zone agricole à l'ouest ;
- Réalisation sur l'espace public central de plantations d'arbres en ordre régulier de type verger.

COMMUNE DES ALLUETS-LE-ROI

Schéma d'aménagement - OAP - Secteur « Route d'Écquevilly »



COMMUNE DES ALLUETS-LE-ROI

OAP - Secteur « Route Royale - rue de la ferme »

Présentation du secteur

- Localisation :

Le secteur s'étend sur une surface d'environ 3300 m². Il se situe entre la Route Royale et la rue de la Ferme, au sud du carrefour de ces deux voies.

- Objectif :

Organiser la constructibilité du secteur pour intégrer les constructions dans le tissu urbain existant et assurer une gestion économe de l'espace grâce à une densité suffisante des constructions.

Les orientations

- Destination générale et programmation

Cette OAP a vocation à être réalisée sur le long terme.

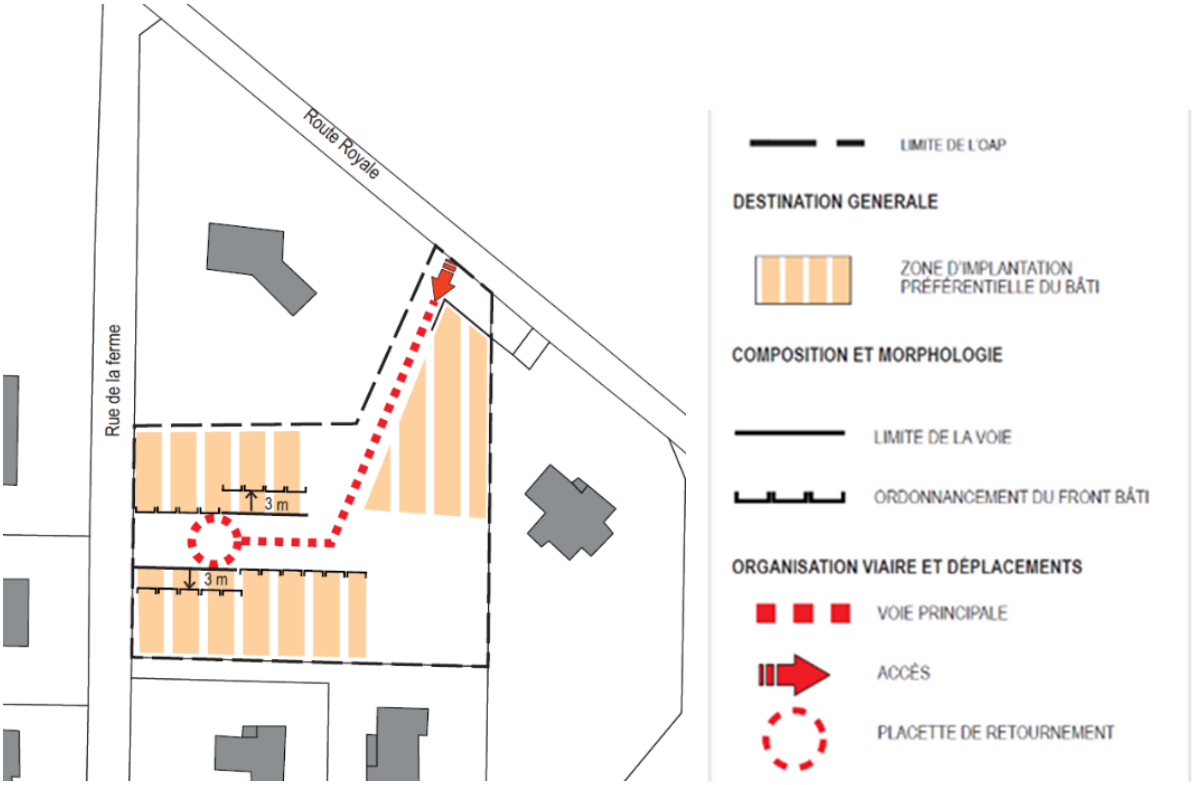
- Une densité moyenne de 15 logements à l'hectare sera prévue ;
- Logements intermédiaires et/ou maisons individuelles.

- Composition et morphologie urbaine

- À l'ouest : implantation des constructions soit à l'alignement soit en recul de 3,00 m au minimum ;
- Le long de la Route Royale : implantation à l'alignement et organisation du front bâti en continu ;
- Les constructions nouvelles privilégieront un gabarit moyen en R+1+C.

- Organisation viaire et déplacements

- Création d'une voie traversante de desserte reliant la Route Royale et la rue de la ferme, traitée en espace piétons, sans caractère routier obligatoirement ;
- Au moins un stationnement par logement devra être intégré à la construction principale.


Route Royale
Rue de la ferme
3 m
3 m
LIMITE DE L'OAP
DESTINATION GENERALE
ZONE D'IMPLANTATION PRÉFÉRENTIELLE DU BÂTI
COMPOSITION ET MORPHOLOGIE
LIMITE DE LA VOIE
ORDONNANCEMENT DU FRONT BÂTI
ORGANISATION VIAIRE ET DÉPLACEMENTS
VOIE PRINCIPALE
ACCÈS
PLACETTE DE RETOURNEMENT

COMMUNE DES ALLUETS-LE-ROI

OAP - Secteur « Rue de la Procession - chemin de la Vieille Rue »

Présentation du secteur

- Localisation :

Ce secteur d'une surface d'environ 6400 m² est situé à l'angle de la Route d'Écquevilly et du chemin de la Vieille Rue, à l'ouest de la commune.

- Objectif :

Assurer une gestion économe de l'espace et favoriser la diversité du parc résidentiel pour tendre vers un meilleur équilibre du parc.

Les orientations

- Destination générale et programmation

Cette OAP a vocation à être réalisée sur le long terme.

  - Programme résidentiel d'une densité moyenne de 18 logements à l'hectare ;
  - Logements collectifs sur rue et maisons de ville ;
  - Création d'un espace public d'au moins 350 m² à l'angle de la route d'Écquevilly et du chemin de la Vieille Rue.

- Composition et morphologie urbaine

  - Les constructions sur rue devront être implantées en ordre continu de leur front bâti ;
  - Le recul par rapport à l'alignement doit être compris entre 5 mètres et 10 mètres ;
  - Le sens principal des constructions doit être implanté perpendiculairement à la limite parcellaire ouest du secteur ;
  - La hauteur totale des constructions peut atteindre R+1+C.

- Organisation viaire et déplacements

  - Création d'une voie en impasse, depuis le chemin de la vieille Rue pour desservir les constructions à l'arrière du terrain.

- Qualité paysagère et environnementale

  - Réalisation d'un alignement d'arbres, notamment le long de la voie de desserte.

COMMUNE DES ALLUETS-LE-ROI

Schéma d'aménagement - OAP - Secteur « Rue de la Procession - Chemin de la Veille Rue »

LIMITE DE L'OAP

DESTINATION GENERALE

ENSEMBLE DE LOGEMENTS

ENSEMBLE DE MAISONS INDIVIDUELLES

COMPOSITION ET MORPHOLOGIE

ALIGNEMENT ACTUEL OU FUTUR

ORDONNANCEMENT DU FRONT BÂTI

RECUL DU FRONT BÂTI

ORGANISATION VIAIRE ET DÉPLACEMENTS

VOIE PRINCIPALE

ACCÈS

QUALITE PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE

ARBRES À PLANTER

COMMUNE DES ALLUETS-LE-ROI

OAP - Secteur « Maule D45 »

Présentation du secteur

- Localisation :

Ce secteur a une surface d'environ 3,7 hectares. Il se situe entre le CD45 et le chemin de la Vieille Rue, à l'ouest de la commune.

- Objectif :

Urbaniser le secteur en fabriquant des ambiances urbaines variées par une diversité d'habitat
Structurer l'entrée de la ville ouest, tout en assurant la transition avec les tissus urbains adjacents.

Les orientations

- Destination générale et programmation
  - Programme de 90 à 100 logements diversifiés comprenant un minimum de 25% de logements sociaux ;
  - Mixité des formes urbaines avec des logements collectifs, des logements intermédiaires, des maisons de ville ainsi que des lots libres de constructeurs ;
  - Création d'un espace public d'environ 2000 m² au sud du secteur. Les bâtiments localisés autour de cet espace pourront accueillir des commerces en rez-de-chaussée, ainsi que des activités de bureaux dans les niveaux supérieurs.

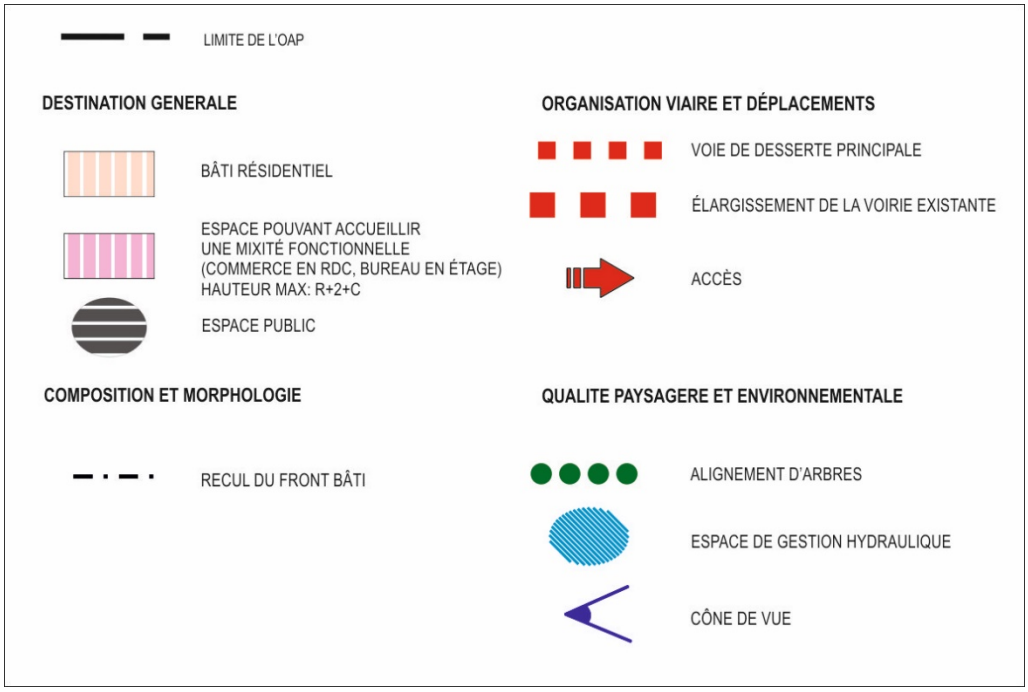
- Composition et morphologie urbaine
  - Les constructions au sud doivent avoir un ordonnancement continu et être implantées en alignement par rapport à la voie ;
  - Dans la partie nord les constructions peuvent être implantées en ordre discontinu avec un recul compris entre 5 à 10 m par rapport à la voie.

- Organisation viaire et déplacements
  - Elargissement de la Vieille Rue ;
  - Création d'une voie principale reliant la RD45 à la Vieille Rue (minimum 15 mètres de large), l'accès depuis la RD45 sera obligatoirement relié au giratoire ;
  - Création de voies de desserte secondaire irriguant l'ensemble du secteur et permettant, grâce à des prolongements de chemin piétons de créer un maillage efficace des liaisons inter quartiers ;
  - ¾ des stationnements des logements collectifs doivent être réalisés dans le volume des constructions ou en souterrain ;
  - Stationnements visiteurs réalisés le long des voies internes à l'opération.

- Qualité paysagère et environnementale
  - Plantation d'arbres en alignement, notamment en lisière de l'espace agricole.

COMMUNE DES ALLUETS-LE-ROI

Schéma d'aménagement - OAP - Secteur « Maule D45 »



COMMUNE DES ALLUETS-LE-ROI

OAP - Secteur « Route Royale »

Présentation du secteur

- Localisation :

Le secteur a une surface d'environ 5900m². Il est situé à l'est de la commune le long de la Route Royale en limite avec l'espace agricole.

- Objectif :

Organiser l'urbanisation du secteur comprenant à la fois des programmes d'habitat et la création d'un espace public de proximité.

Les orientations

- Destination générale et programmation
  - Programme de près d'une dizaine de logements diversifiés comprenant des logements intermédiaire et/ou des maisons de villes ;
  - Au minimum 25% de logement sociaux ;
  - Création d'un espace public central de 1000m² au moins.

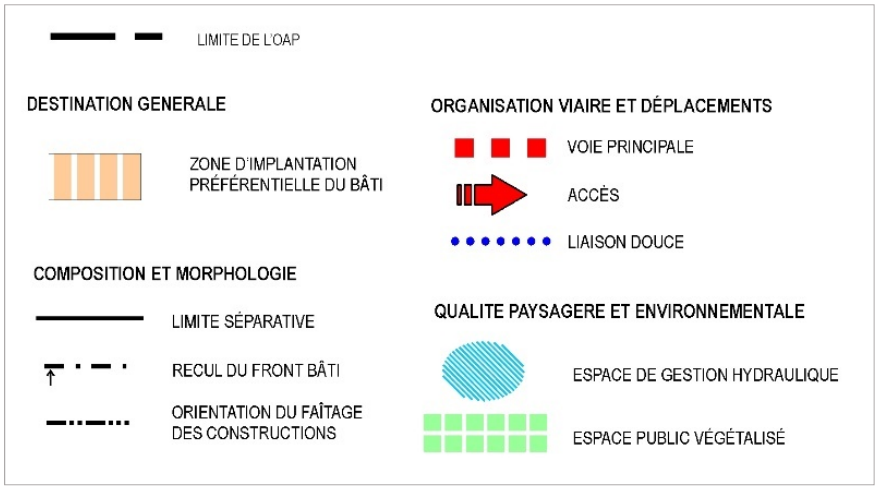
- Composition et morphologie urbaine
  - La volumétrie des constructions futures doit respecter l'orientation des faîtages figurant au schéma d'aménagement ;
  - Les constructions sont réparties en deux sous-secteurs selon le schéma. A l'intérieur de chacun de ces espaces des discontinuités du bâti sont possibles ;
  - Le faîtage principal doit présenter au moins 2/3 du linéaire total du faîtage de la construction.

- Organisation viaire et déplacements
  - Maillage viaire en boucle avec la création de deux accès depuis la route Royale.

- Qualité paysagère et environnementale
  - Réalisation d'alignement d'arbre le long de la Brèche à Balle ;
  - Plantation d'arbres de haute tige sur l'espace public central ;
  - Création d'une espace de gestion hydraulique au sud-est du secteur.

COMMUNE DES ALLUETS-LE-ROI

Schéma d'aménagement - OAP - Secteur « Route Royale »



COMMUNE DE LIMAY

Repérage des secteurs d'OAP

1 - Secteur « Les Hauts Reposoirs »

2 - Secteur « Centre-ville »

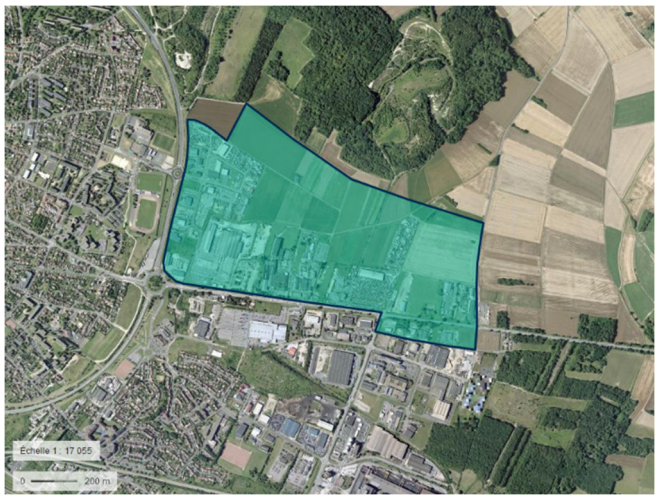
COMMUNE DE LIMAY - GUITRANCOURT

OAP - Secteur « Les Hauts-Reposoirs »

Présentation du secteur

- Localisation :

Le secteur de projet, d'une superficie de 84 hectares, se situe au nord-est de Limay. Il est longé au sud par la route départementale 190 (route de Meulan), à l'ouest par la route départementale 983 et au nord et à l'est par des espaces agricoles et forestiers.



- Objectif :

Accompagner le développement de la ZAE des Hauts-reposoirs en améliorant les liaisons et connexions.

Les orientations

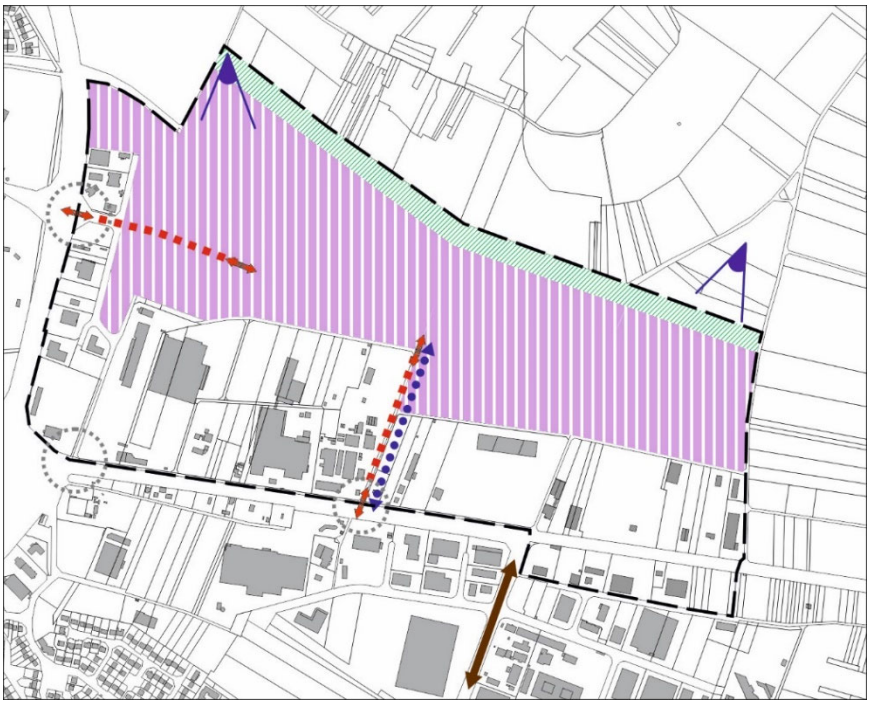
- Destination générale et programmation
  - Développer et structurer un nouveau parc d'activités intégré dans son environnement.

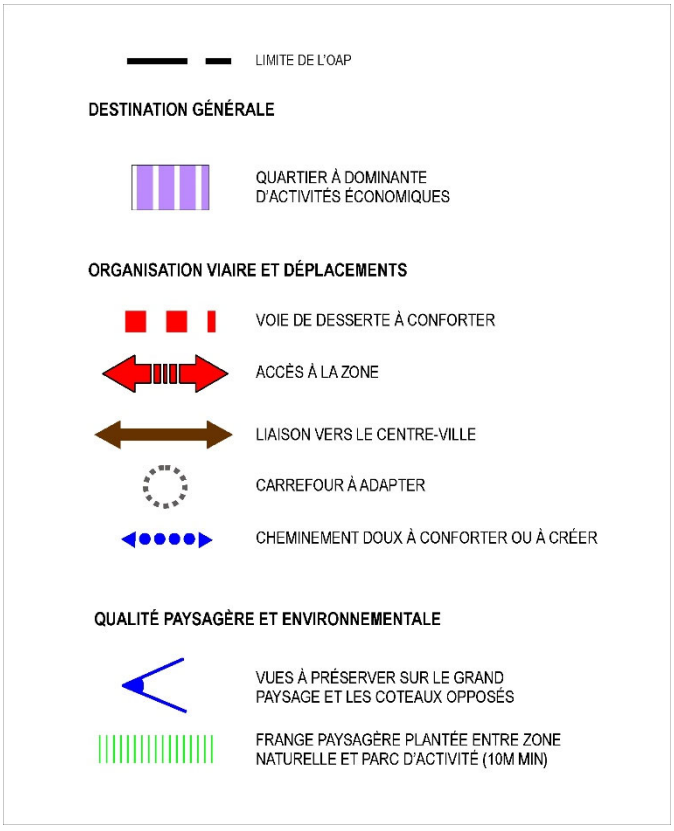
- Organisation viaire et déplacements
  - Travailler les voiries principales en tenant compte des courbes de niveaux : voiries principales parallèles au relief et voiries secondaires perpendiculaire aux lignes de pente sans impasse ;
  - Assurer une desserte aux entreprises nouvellement implantées dans la zone en adaptant les voies existantes : chemin des grands Vals et chemin rural des Hautes Garennes, tout en recherchant une connexion au carrefour avec la RD145 plus à l'est afin d'assurer des accès différents à la zone.
  - Adapter les accès au parc d'activité afin que l'implantation des nouvelles entreprises ne perturbe qu'à minima le trafic actuel sur les voies entourant le secteur de l'OAP ;
  - Connecter la ZAE aux polarités telles que le centre-ville, le port, la gare.

- Qualité paysagère et environnementale
  - Préserver les vues sur le grand paysage et sur les coteaux opposés ;
  - Encourager l'implantation des bâtiments d'activités dans les secteurs les moins pentus et à distance de la forêt pour limiter l'impression d'étalement qui pourrait être perçu dans le grand paysage de la vallée ;
  - Constituer, au nord, une lisière de transition de 10 mètres minimum avec le coteau. Cette lisière qualitative, admettra des espèces végétales correspondant aux cultures restantes dans le secteur ;
  - La pente pourra permettre des bandes paysagères de récupération des eaux de ruissellement.

COMMUNE DE LIMAY - GUITRANCOURT

Schéma d'aménagement - OAP - Secteur « Les Hauts-Reposoirs »





COMMUNE DE LIMAY

OAP - Secteur « Centre-ville »

Présentation du secteur

- Localisation :

Le secteur se situe dans la partie sud-ouest du centre de Limay.

- Objectif :

Les objectifs de l'opération sont de requalifier et de redynamiser le centre-ville pour améliorer son attractivité et celle de la commune :

- Requalifier le cœur de ville et notamment les espaces publics, y créer une place de marché,
- Pérenniser et développer des commerces de proximité de qualité autour de cette place,
- Apporter de nouveaux habitants en y densifiant l'habitat,
- Favoriser les circulations douces entre la ville et la Seine.

Les orientations

- Destination générale et programmation

La destination principale des constructions est l'habitation, accompagnée, principalement en rez-de-chaussée autour de la future place publique, d'artisanat et commerce de détail, restauration ou activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle (voir le Schéma d'orientations). Une surface d'environ 1500m² sera dédiée aux activités commerciales.
Le programme d'environ 250 logements comportera environ 20% de logements sociaux et 10% de logement locatif intermédiaire.

- Composition et morphologie urbaine

- Le choix d'implantation des constructions est guidé en prenant en compte l'aspect architectural de la construction, la séquence urbaine dans laquelle elle s'insère et les critères fonctionnels liés à la destination de la construction en lien avec ses propres besoins ;
- Les hauteurs totales des constructions seront comprises entre R+1+C et R+3+C, avec en particulier pour objectif de marquer la centralité autour de la future place. Les combles pourront comporter des parties droites. L'emprise au sol des bâtiments pourra atteindre 100% de la surface du terrain.

- Organisation viaire et déplacements

L'espace public sera élargi le long d'une partie de la rue du Maréchal Foch et une place sera créée. Les espaces publics existants seront recomposés et les espaces publics futurs seront conçus pour favoriser les circulations piétonnes et cyclables.
Le stationnement automobile prévoira :

- 1 place pour le logement locatif financé avec prêt aidé de l'Etat ;
- 1,5 places pour le logement ;

- 0 place pour l'artisanat et le commerce de détail, activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle d'une surface de vente ou d'accueil inférieure à 500 m²
- 5 places pour 100m² pour l'artisanat et le commerce de détail, activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle d'une surface de vente ou d'accueil supérieure à 500 m² (attention si la destination du bâtiment existant est transformée en commerce ou restaurant, il n'y a pas d'espace disponible pour le stationnement).

Les besoins en stationnement pourront être mutualisés. Les places pourront être réalisées sur un autre terrain que celui de la construction à condition de se situer dans un environnement proche.
Les espaces libres privés seront aménagés pour recevoir des espaces de stationnement pour les vélos des visiteurs.

- <u>Qualité paysagère et environnementale</u>

  - **La qualité urbaine et paysagère**

La conception des bâtiments, notamment des façades, sera en harmonie avec le milieu bâti ancien des rues historiques du centre-ville pour en prolonger l'ambiance.
Lorsque les façades auront une longueur supérieure à 25 mètres, elles présenteront plusieurs compositions différenciées (modénature, couleurs, baies, toitures, etc.) afin de prolonger le rythme donné par la structure parcellaire présente dans le centre ancien. Ce rythme sera respecté par les façades commerciales.
En cas de comble comportant une partie droite, celle-ci sera traitée en continuité de la façade.
Le bâtiment existant conservé pourra être modifié pour des raisons fonctionnelles ou esthétiques à condition d'en conserver l'esprit.

  - **La qualité paysagère et écologique**

Des arbres seront plantés dans l'espace public.
Les espaces privés libres non bâtis et non occupés par des voies d'accès ou des aires de stationnement seront traités en espaces végétalisés favorisant la biodiversité, selon les principes appliqués à la zone UAb du règlement :

- Les espaces libres sur dalle comporteront une épaisseur de terre suffisante pour permettre le développement d'une végétation diversifiée en volume et en variétés ainsi que le ralentissement du débit des eaux pluviales vers les réseaux publics ;

LIMITE DE L'OAP

DESTINATION / BÂTI / CONSTRUCTION

HABITAT

IMPLANTATION DE L'ESPACE PUBLIC PAYSAGER

ORGANISATION VIAIRE ET DÉPLACEMENTS

ACCÈS STATIONNEMENT

VOIE DE DESSERTE INTERNE

COMPOSITION ET MORPHOLOGIE URBAINE

LINÉAIRE COMMERCIAL

ESPACE PAYSAGER

ESPACE VÉGÉTALISÉ

COMMUNE DE MAGNANVILLE

OAP - Secteur « La mare Pasloue »

Présentation du secteur

- Localisation:

Le secteur couvre une surface d'environ 3 hectares. Il se situe à l'articulation entre le centre bourg, un quartier résidentiel et des espaces naturels.

- Objectif :

L'aménagement de ce site devra être respectueux de l'existant et permettre sa mise en valeur.

Les orientations

- Destination générale et programmation
  - Création d'environs 150 logements diversifiés comprenant :
    - 25% minimum de logements sociaux ;
    - 5% minimum de logements en accession sociale à la propriété.
  - Aménagement d'un équipement communal dans la maison de maître existante ;
  - Aménagement d'une part importante de la surface en espaces publics plantés.

- Composition et morphologie urbaine
  - Implantation des constructions dans des chambres paysagères ;
  - Création d'une diversité de l'épannelage des constructions par l'alternance de logements collectifs, de logements superposés et de logements individuels d'une hauteur totale de 14 m maximum.

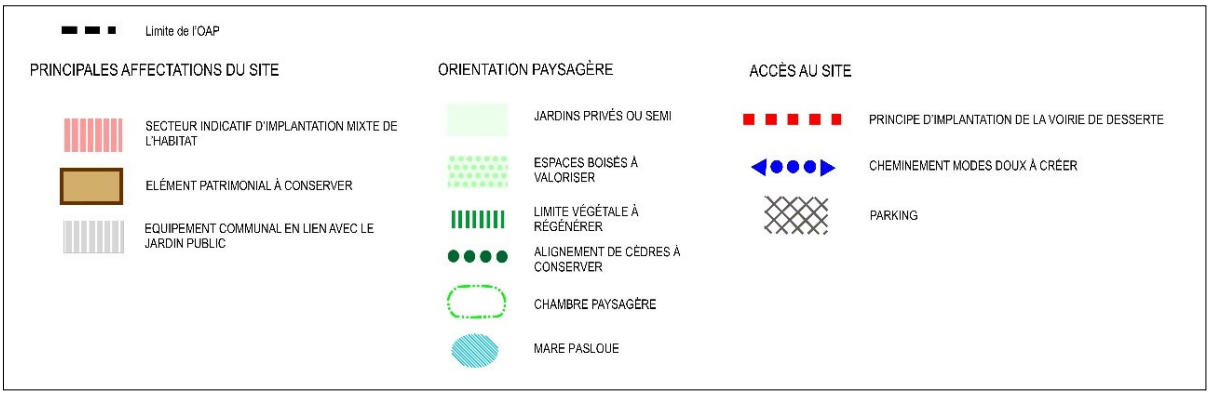
- Organisation viaire et déplacements
  - Désenclavement grâce à la création d'une voie principale de desserte des futurs lots à l'intérieur du site et de dessertes secondaires se connectant à la rue la Mare Pasloue ;
  - Cette voie nouvelle a une vocation de desserte des futurs logements et de l'équipement communal tandis que la rue de la Mare Pasloue conserve sa fonction routière actuelle de rabattement vers l'avenue de l'Europe ;
  - Le traitement et le gabarit restreint des routes devront inviter l'automobiliste à ralentir et à respecter les piétons et cycles ;
  - Création de cheminements doux au niveau de l'allée plantée de cèdres en lien avec le complexe sportif, les jardins publics et la place de la mare Pasloue ;
  - Réalisation en moyenne d'une place de parking par logement.

- Qualité paysagère et environnementale
  - Maintien des différentes chambres paysagères ;
  - Conservation des 2 espaces boisés avec pour celui à l'ouest une vocation de jardin public ;
  - Confortation de l'intégrité de l'alignement est-ouest de cèdres par la création d'une allée plantée ;
  - Régénération d'une limite végétale le long du complexe sportif et du collège existant en encourageant la plantation d'une haie de hautes tiges dans les jardins privés et communs ;

- Réalisation de noues paysagères afin de gérer les eaux pluviales.

COMMUNE DE MAGNANVILLE

Schéma d'aménagement - OAP - Secteur « La mare Pasloue »



COMMUNE DE MÉZIÈRES-SUR-SEINE

Repérage des secteurs d'OAP

1 – Secteur « Les Gravois »

2 – Secteur « Les Fontaines »

COMMUNE DE MEZIERES-SUR-SEINE

OAP - Secteur « Les Gravois »

Présentation du secteur

- Localisation :

Cet espace est situé au nord du centre-bourg, à l'ouest de la mairie. Il est occupé quasi-exclusivement par des jardins. Depuis le centre-bourg, le secteur est accessible par la rue des Gravois et s'étend sur une surface totale de 1,1 hectares.

- Objectif :

Cette OAP a pour objectif de développer le logement locatif aidé réparti sur deux espaces et d'élaborer une organisation viaire au sein de ces secteurs.

Les orientations

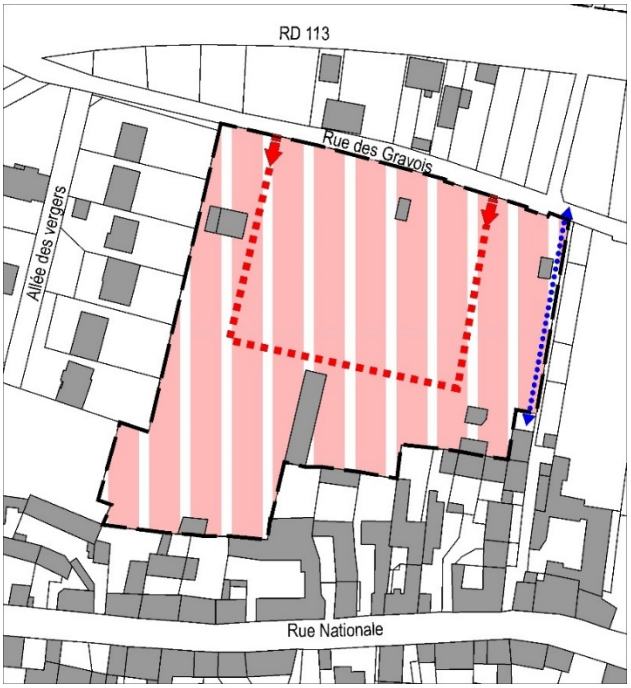
- Destination générale et programmation
  - Les constructions peuvent être réalisées en plusieurs tranches sous réserve que le plan d'ensemble respecte les dispositions de la présente orientation d'aménagement ;
  - Création de 30 log/ha minimum pour du locatif aidé avec la participation de l'Etat, à réaliser au prorata de l'emprise de chaque phase de réalisation le cas échéant.

- Organisation viaire et déplacements
  - Interdiction d'accès direct à partir de la RD 113 ;
  - Limitation des entrées / sorties sur les voies existantes, principalement dans un objectif de sécurité ;
  - Assurer une bonne liaison entre le secteur et le réseau viaire existant ou futur, tant pour les véhicules que pour les piétons et cyclistes, en particulier vers la rue nationale.

- Qualité paysagère et environnementale
  - Création d'un dispositif végétal d'isolation vis-à-vis de la RD 113 ;
  - Le secteur se situe au sein d'une zone inondable, hors plan de prévention des risques d'inondation, à considérer dans la valorisation de la zone ;
  - Le secteur est exposé à des nuisances sonores importantes.

COMMUNE DE MEZIERES-SUR-SEINE

Schéma d'aménagement – OAP - Secteur « Les Gravois »



LIMITE DE L'OAP

DESTINATION / BÂTI / CONSTRUCTION

ZONE PRÉFÉRENTIELLE D'IMPLANTATION DES HABITATIONS

DÉPLACEMENTS / ACCÈS

VOIE PRINCIPALE

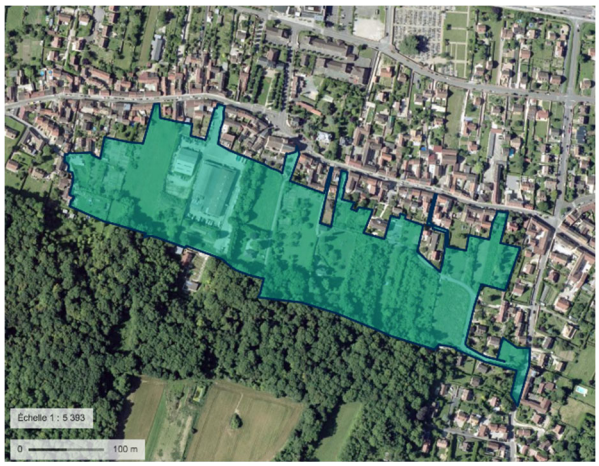
ACCÈS VOIE NOUVELLE

LIAISON DOUCE

COMMUNE DE MEZIERES-SUR-SEINE

OAP – Secteur « Les Fontaines »

Présentation du secteur



- Localisation :

Ce secteur se situe au sud du centre-ville, entre les habitations de la rue Nationale et le coteau, jusqu'à l'orée du bois. Il se compose des anciens vergers et potagers et d'un site d'activités, sur environ 8,5 ha.

- Objectif :

Au regard des évolutions démographiques de la commune, ce secteur a vocation à accueillir une offre de logements nouvelle et diversifiée pour accueillir une population variée. Quelques commerces et services seront en outre créés autour d'une nouvelle place située derrière l'église Saint Nicolas afin de développer et conforter le cœur de Ville.

La densité sera de 65 logements/ha environ sur l'ensemble de la ZAC. Conformément au traité de concession d'aménagement (TCA), une construction par phase sera réalisée à condition de respecter la réglementation d'ensemble.

Les orientations du projet

- Destination générale et programmation
    - Réalisation de logements mêlant différentes tailles et typologies (petits / grands, collectifs / individuels, locatifs privés / locatifs sociaux, accession à la propriété y compris maîtrisée) afin de favoriser une mixité sociale et générationnelle, disposés sur la pente et intégrant une qualité paysagère (verger, potagers et forêt) inhérente au site. Les logements sociaux représenteront 30% du programme global de logements. Les commerces et services seront disposés autour d'une place à l'entrée du quartier afin de conforter la centralité de la rue Nationale.
- Composition et morphologies urbaines
    - Création du bâti mêlant paysage et habitat, sur un système en lanières intégré dans la pente, avec une diversité de typologies bâties et volumétriques ;
    - Hauteurs totales :
        - Sur le secteur nord, les constructions seront plafonnées à R+2+C/A ;
        - Sur le secteur sud, les hauteurs des constructions seront plafonnées à R+3+A.
    - Les constructions peuvent être implantées soit sur les limites séparatives, soit en retrait avec un minimum de 2,5 mètres ;
    - L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 65% de la superficie totale du terrain de chaque lot privé.

- Organisation viaire et déplacements

    - Création/renforcement d'une rue est-ouest traversant le site, connectée en plusieurs points à la rue Nationale, avec l'accès principal à côté de l'église et le lavoir Saint-Nicolas. Plusieurs venelles et ruelles est-ouest et, notamment, nord-sud irriguent le quartier ;

    - Les constructions doivent comprendre :

        - 1,5 place de stationnement par logement pour le collectif ;

        - 2 places de stationnement par logement pour l'individuel ;

        - 1 place de stationnement minimum par logement social ;

        - 2 à 3 places de stationnement par commerce (pour l'usage des commerçants).

        Les places de stationnement (hors places aménagées pour les personnes handicapées) devront respecter une largeur de 2,3m minimum, si pas d'obstacle, et 2,5m si obstacle à gauche ou à droite. Chaque place de stationnement et son dégagement auront sur une surface minimale de 23m². La hauteur libre ne doit pas être inférieure à 2,20m sous plafond et 2m sous obstacle.

    - La largeur des voies de circulation sera au moins de 2,80m en sens unique ou 5m en double sens.

- Qualité paysagère et environnementale

    - Création de cônes de vue et de continuités paysagères poreux entre la forêt et les vergers derrières les logements rue Nationale. Création d'une forte porosité végétale entre les espaces publics et privés ;

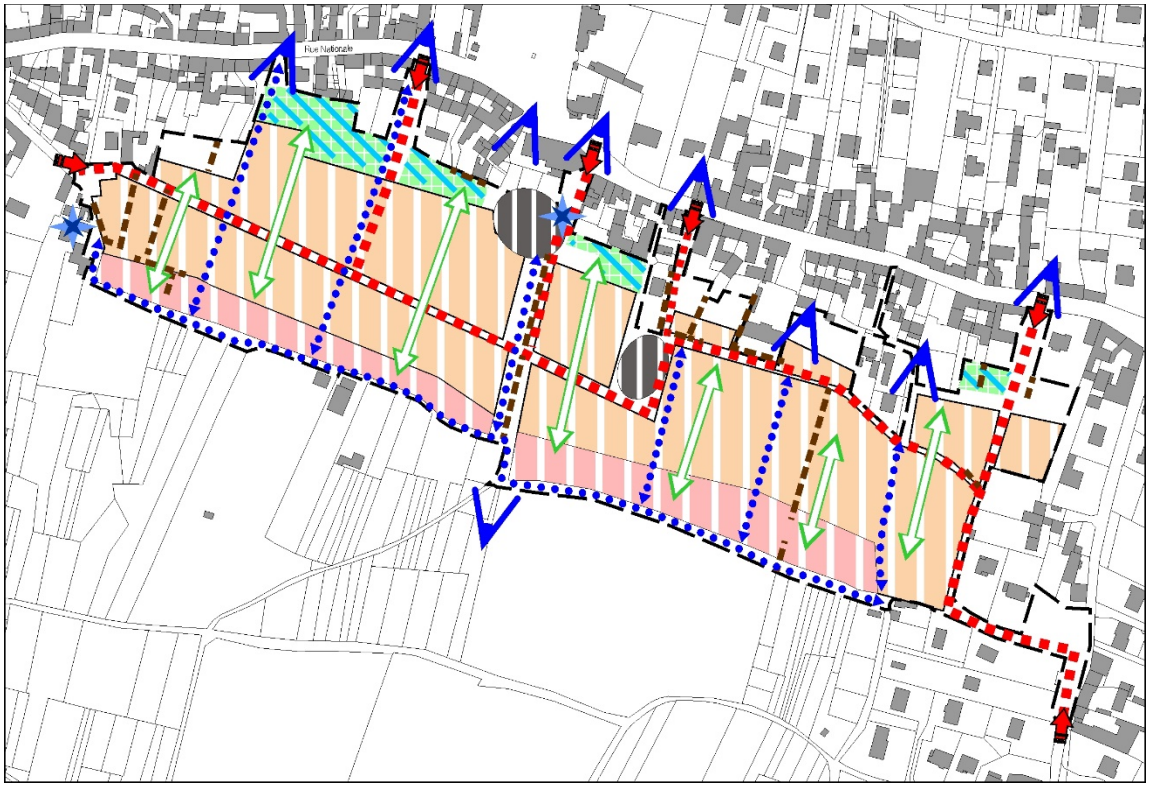
    - Gestion qualitative des eaux de pluie et des eaux affleurant sur le site ;

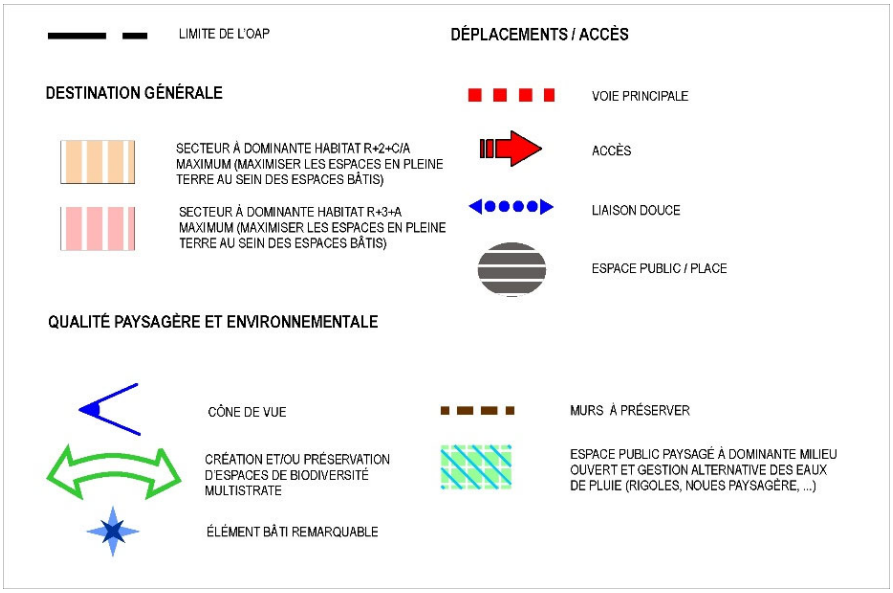
    - Mise en valeur des murs ;

    - Espaces libres et plantations : au moins 20% de la superficie du terrain doit être végétalisée sur chaque lot privé. La surface totale végétalisée (S) s'exprime par la formule suivante : S = (surface de pleine terre x 1) + (surface de toiture végétalisée sur une épaisseur de substrat d'au moins 80 cm de terre x 0,6) + (surface végétalisée sur une épaisseur de substrat comprise entre 15 et 60 cm x 0,4).

COMMUNE DE MEZIERES-SUR-SEINE

Schéma d'aménagement – OAP – Secteur « Les Fontaines »





COMMUNE DE MEZY-SUR-SEINE

OAP - Secteur « Rue Erambert/rue Alfred Lasson »

Présentation du secteur

- Localisation :

Ce secteur d'une superficie de 1 hectare environ est situé au cœur de la commune, à l'interface entre les deux pôles de centralité organisés autour de la Mairie et de l'Ecole.
Il est bordé au sud par la rue Erambert et au nord par la rue Alfred Lasson dont il est séparé par des constructions.

- Objectif :
  - Permettre la réalisation d'une opération de construction de logements répondant à des objectifs de mixité sociale ;
  - Organiser les conditions de desserte du site ;
  - Perpétuer les caractéristiques du site en limitant l'impact sur l'espace parc ;
  - Réaliser des logements sociaux.
  -
- Etat existant :

Une première opération et déjà engagée sur la partie nord du terrain (constructible dans le PLU actuel). L'OAP ne porte donc que sur l'aménagement du reste du terrain.

Les orientations

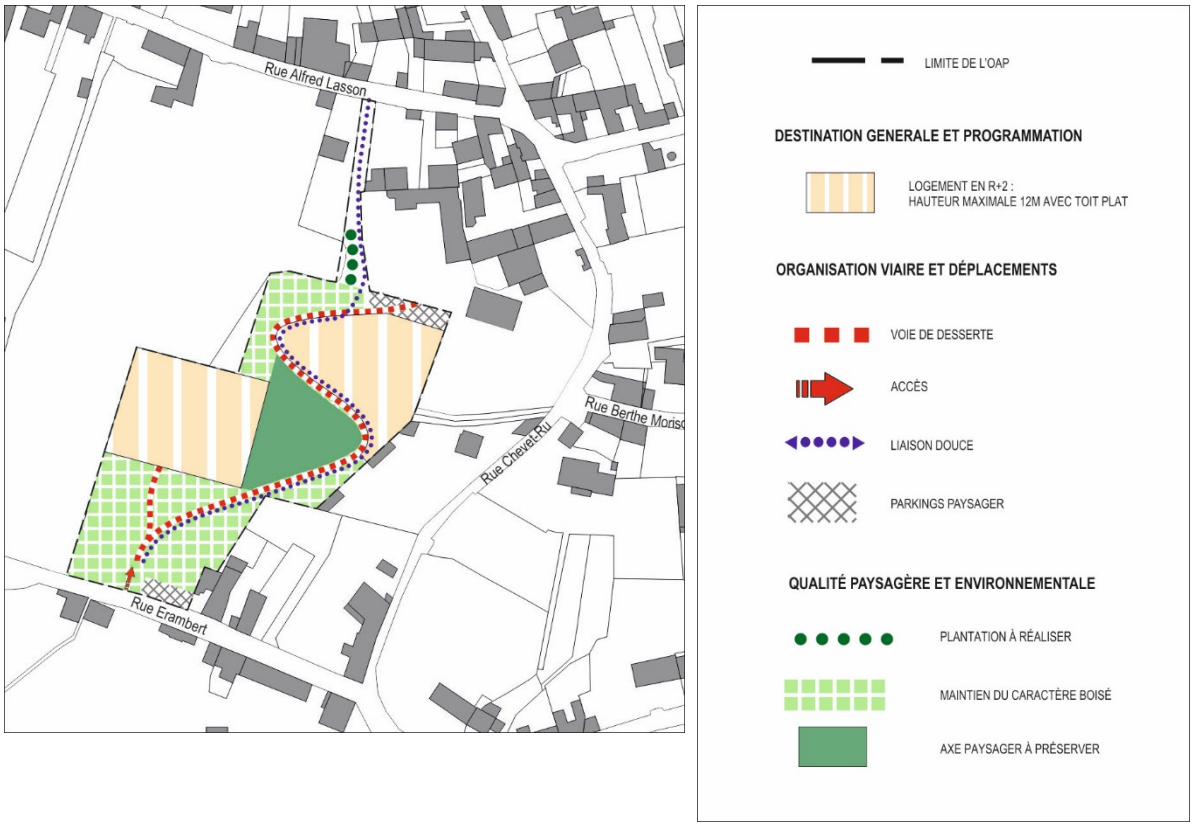
- Destination générale et programmation
  - Programme d'environ 50 logements sociaux répartis en 2 sous-espaces.

- Organisation viaire et déplacements
  - Accès véhicules unique au secteur depuis la rue Erambert ;
  - Traversée du secteur par un chemin de circulation douce entre les rues Erambert et Alfred Lasson sur la voie de desserte ;
  - Organiser les cheminements et voies internes de façon à limiter les abattages d'arbre ;
  - Une place de stationnement par logement sera aménagée en sous-sol, une vingtaine de place pouvant être réalisée en surface.
  - Le stationnement en surface devra être réalisé par la création d'aires de stationnement paysagées au nord et au sud du parc.

- Qualité paysagère et environnementale
  - Maintien du caractère boisé et naturel du cœur du parc ;
  - Conservation de l'aspect boisé de la partie sud des espaces dédiés aux logements pour ne pas modifier la perception du site depuis la rue Erambert ;
  - Faciliter les techniques alternatives de gestion des eaux.
  - Le secteur se situe au sein d'une zone de remontée de nappe et est soumis aux aléas de retrait et de gonflement des argiles.

COMMUNE DE MEZY-SUR-SEINE

Schéma d'aménagement - OAP - Secteur « rue Erambert / rue Alfred Lasson »



COMMUNE DE MONTALET-LE-BOIS

Repérage des secteurs d'OAP

1 - Secteur "rue des Lavandières" Nord

2 -Secteur "rue des Lavandières" Sud

3 - Secteur « Damply »

4 - Secteur « Routes des Férets »

COMMUNE DE MONTALET-LE-BOIS

OAP - Secteur « Rue des Lavandières nord »

Présentation du secteur

- Localisation :

Ce secteur se situe sur une parcelle de 1850 m² environ au nord du village. Il marque la limite entre l'espace bâti du hameau des Lavandières et l'espace agricole.

- Objectif :

La destination principale du secteur est l'habitat, il pourra également accueillir des activités commerciales, artisanales et de service dans un objectif de mixité fonctionnelle.

Les orientations

- Destination générale et programmation
  - Destination principale : résidentielle, avec une densité tendant vers 20 logements à l'hectare. ;
  - Destination secondaire (éventuelle) : activités commerciales, artisanales ou des services.

- Composition et morphologie urbaine
  - Préservation de la grange ;
  - La future construction doit être édifiée dans le prolongement de la grange selon le schéma joint ;
  - La hauteur des clôtures sur rue est limitée à 1,40 mètres.

- Organisation viaire et déplacements
  - L'accès à la partie nord devra se faire obligatoirement par la Rue des Lavandières ;
  - Création d'aire de stationnement impactant au minimum les vues depuis la rue des Lavandières.

- Qualité paysagère et environnementale
  - L'espace libre en lien direct avec la rue des Lavandières devra être traité dans l'esprit rural (vergers, prairie, etc.) ;
  - Les clôtures opaques sont interdites. Les clôtures grillagées pourront être doublées de haies basses disposées de façon discontinue ;
  - Les grillages des clôtures devront être de teinte grise, marron ou verte ;
  - Préserver la vue sur la grange et l'espace agricole depuis la Rue des Lavandières ;
  - Préserver la vue sur le hameau depuis la rue des Lavandières à l'ouest.

COMMUNE DE MONTALET-LE-BOIS

Schéma d'aménagement - OAP - Secteur « Rue des Lavandières nord »

COMMUNE DE MONTALET-LE-BOIS

OAP - Secteur « Rue des Lavandières sud »

Présentation du secteur

- Localisation :

Ce secteur, d'une superficie d'environ 6500m² se situe au sein du hameau des Lavandières/Férets, au sud de la rue des Lavandières.
La partie urbanisable a une superficie de 3600 m² environ.

- Objectif :

La destination principale du secteur est l'habitat, il pourra également accueillir des activités commerciales, artisanales et de service dans un objectif de mixité fonctionnelle.

Les orientations

- Destination générale et programmation
  - Destination principale résidentielle, avec une densité tendant vers 20 logements à l'hectare ;
  - Destination complémentaire (éventuelle) : activités commerciales de détail, artisanales et de services.

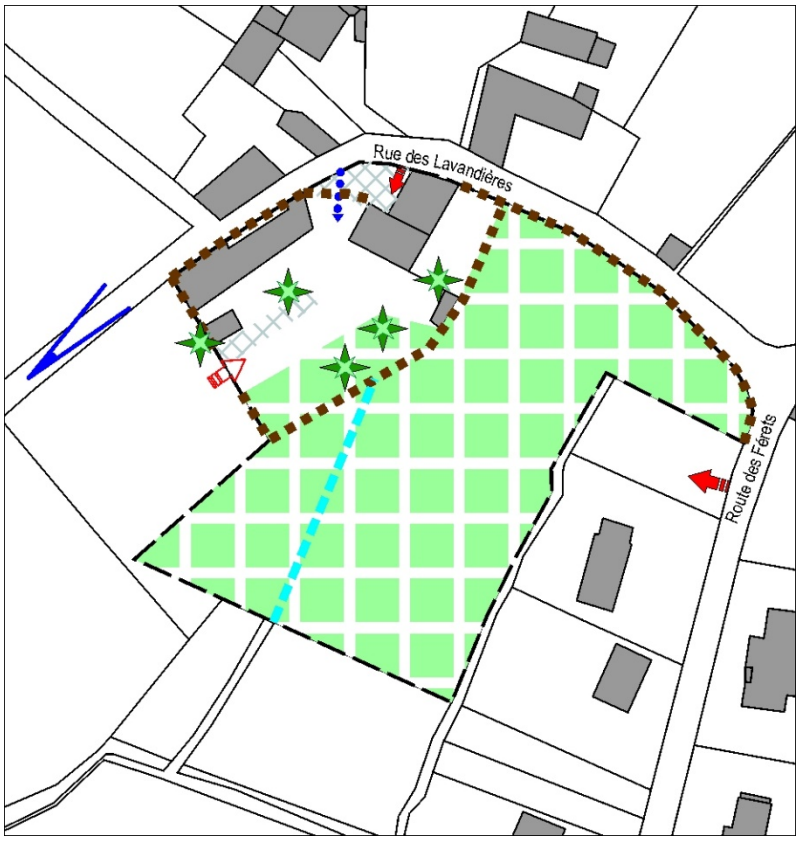
- Composition et morphologie urbaine
  - Préservation de l'ensemble des constructions existantes ;
  - Nouvelles constructions devant répondre à un objectif de qualité du bâti et des aménagements (architecture, matériaux, …).

- Organisation viaire et déplacements
  - En cas de création de nouveaux logements, un accès voiture à double sens sera à créer depuis la sente de la Bernon avec revêtement perméable ;
  - Accès voiture et zone de stationnement maintenus à l'angle de la rue des Lavandières (selon schéma) ;
  - Accès existant par le porche uniquement à usage de piétons, et à l'accès voiture uniquement pour l'occupant du bâtiment actuel à usage d'habitation ;
  - Nouvelles zones de stationnement mutualisées (selon schéma) avec revêtement drainant.

- Qualité paysagère et environnementale
  - Préservation des prairies mésophyles ;
  - Maintien de la qualité des vues sur le hameau depuis la sente de la Bernon ;
  - Préservation des arbres identifiés ;
  - Préservation et mise en valeur du ruisseau.

COMMUNE DE MONTALET-LE-BOIS

Schéma d'aménagement - OAP - Secteur « Rue des Lavandières sud »



LIMITE DE L'OAP

DESTINATION GENERALE

MUR À CONSERVER

ORGANISATION VIAIRE ET DÉPLACEMENTS

ACCÈS VOITURE EXISTANT À CONSERVER

ACCÈS VOITURE À CRÉER (DOUBLE SENS)

ACCÈS PIÉTON PAR LE PORCHE

AIRES DE STATIONNEMENTS

QUALITE PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE

CÔNE DE VUE

PRAIRIE À CONSERVER

ARBRES À CONSERVER

RESEAU HYDROGRAPHIQUE À CONSERVER

COMMUNE DE MONTALET-LE-BOIS

OAP - Secteur « Damply »

Présentation du secteur

- Localisation :

Le secteur s'étend sur une surface d'environ 4700 m² environ dans le hameau de Damply au sud de la commune. Il s'étend en grande partie sur un parc.

- Objectif :

Préserver le parc arboré tout en implantant des constructions nouvelles en continuité du bâti existant au sud.

Orientations

- Destination générale et programmation
  - Destination principale d'habitat, avec une densité tendant vers 20 logements à l'hectare. Les constructions peuvent également accueillir, dans un objectif de mixité fonctionnelle, des activités commerciales, artisanales et de services.

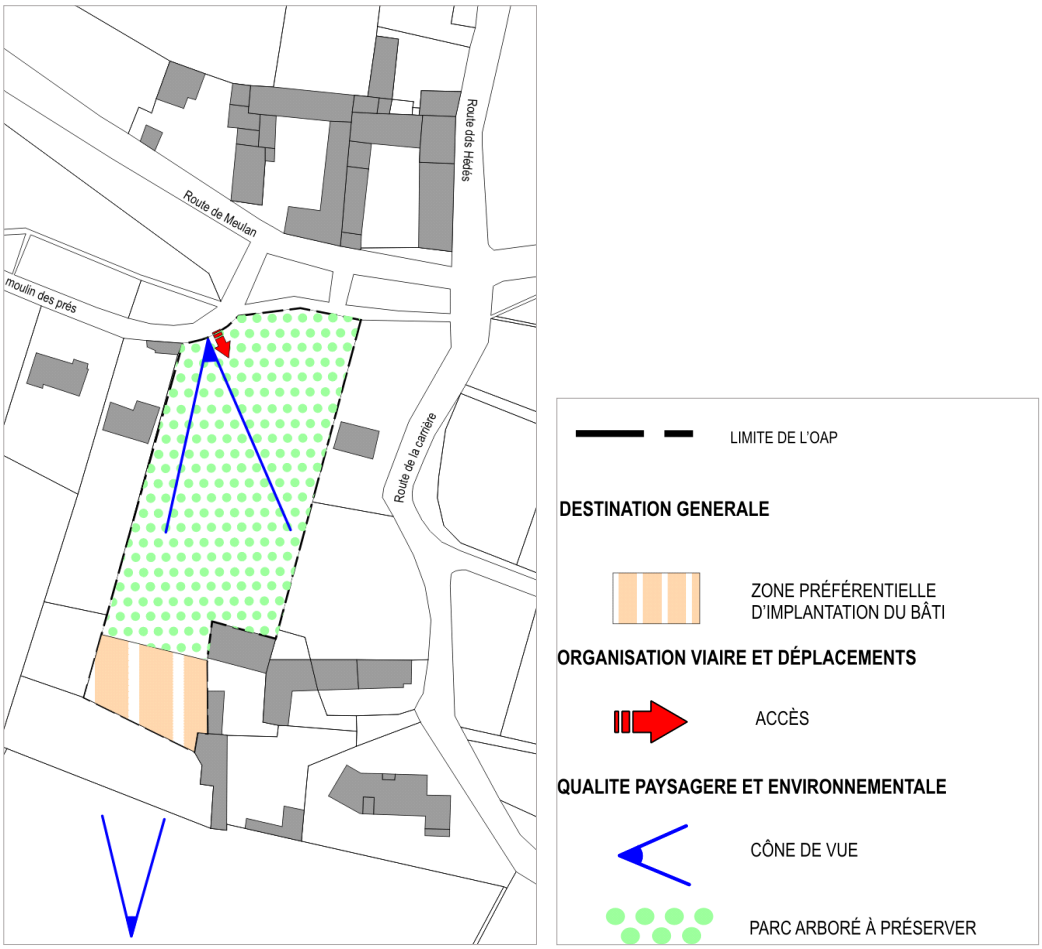
- Composition et morphologie urbaine
  - Le secteur d'implantation des nouvelles constructions se trouve au sud du secteur, à proximité de la construction existante ;
  - La hauteur totale des nouvelles constructions est limitée à 8 mètres.

- Organisation viaire et déplacements
  - Accès obligatoire depuis la rue du Moulin des Prés.

- Qualité paysagère et environnementale
  - Préservation de l'identité du grand parc arboré.

COMMUNE DE MONTALET-LE-BOIS

Schéma d'aménagement - OAP - Secteur « Damply »



COMMUNE DE MONTALET-LE-BOIS

OAP - Secteur « Routes des Férets »

Présentation du secteur

- Localisation :

Le secteur s'étend sur une surface d'environ 5000 m², au croisement de la route des Férets et de la route de Jambville.

- Objectif :

Développement et diversification de l'offre de logements en continuité du bâti existant.

Les orientations

- Destination générale et programmation
  - L'urbanisation de ce secteur est soumise à un projet d'aménagement d'ensemble ;
  - Programme de logements diversifiés avec une densité de 15 logements/hectares comprenant :
    - Au minimum 15% de logements sociaux en location ou accession à la propriété ;
    - 25% au moins des logements réalisés devront être des T1 et/ou des T2.
  - Destination complémentaire (éventuelle) : activités commerciales, artisanales ou des services.

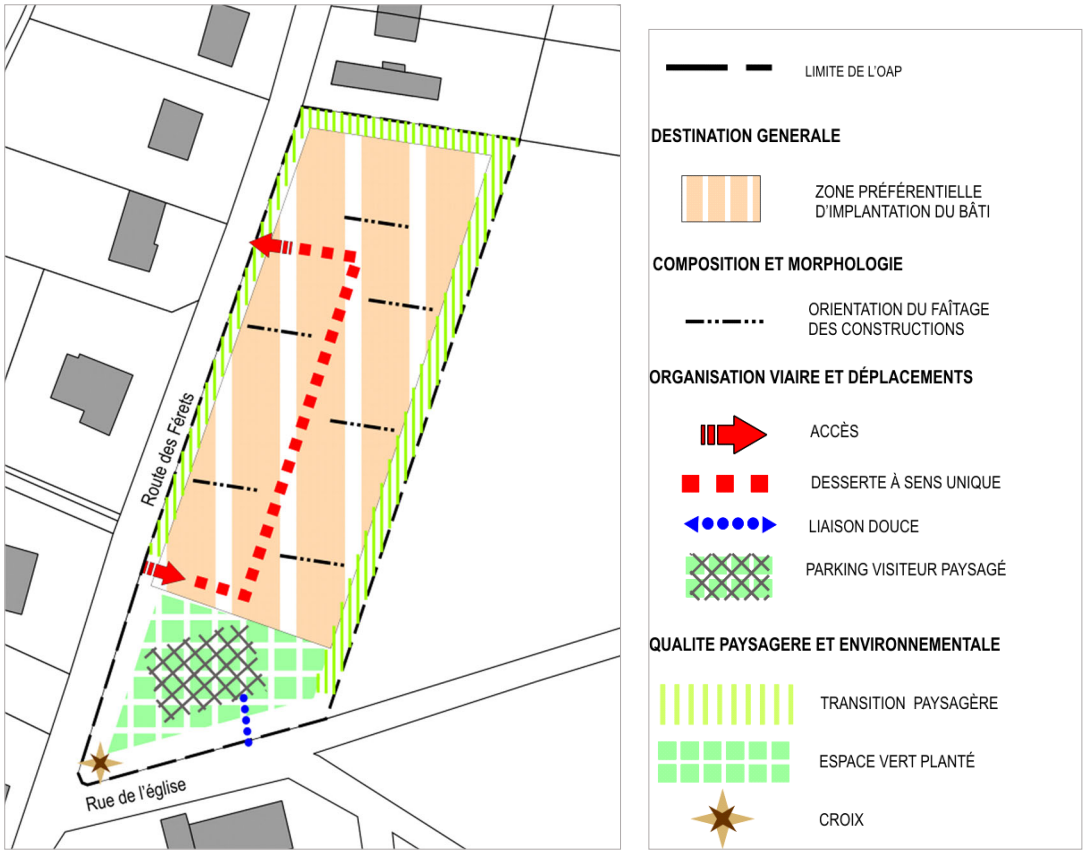
- Composition et morphologie urbaine
  - Recul de 5 mètres au minimum par rapport à la route des Férets ;
  - Constructions orientées sud ou sud-ouest. Les faîtages devront être perpendiculaires à la route des Férets et les façades principales en long pan devront être ouvertes au sud ;
  - Interdiction pour les constructions de s'implanter en fond de parcelle.

- Organisation viaire et déplacements
  - Desserte du secteur par une voie à sens unique depuis la route des Férets au moyen d'une seule entrée et d'une seule sortie distincte ;
  - Une liaison piétonne vers la Route de Jambville ;
  - Une zone de stationnement pour visiteur devra être aménagée en entrée sud du secteur. Elle comprendra au moins 10 places de stationnement visiteurs.

- Qualité paysagère et environnementale
  - Maintien d'un espace de respiration entre la Croix et les futures constructions. Cet espace vert sera planté et devra être associé à la création d'un parking visiteur paysager.

COMMUNE DE MONTALET-LE-BOIS

Schéma d'aménagement - OAP - Secteur « Routes des Férets »



COMMUNE DE MORAINVILLIERS

Repérage des secteurs d'OAP

1 - Secteur « Les Groux »

2 -Secteur « Centre-Bourg (propriété Carayon) »

3 - Secteur « Le clos Poussin »

COMMUNE DE MORAINVILLIERS

OAP - Secteur « Les Groux »

Présentation du secteur

- Localisation :

Le secteur s'étend sur une surface d'environ 6,1 ha, à l'intersection d'un axe de circulation fréquentée via le carrefour de la RD 113. Il est constitué de plusieurs espaces au nord et au sud de la route des Quarante Sous.

- Objectif :

Répondre à la demande économique locale d'entreprises en recherche d'implantation, favorisant ainsi la création d'emplois sur la commune.
Le parti d'aménagement doit permettre la constitution d'une polarité économique structurée, recherchant une densification optimisée de l'occupation destinée aux entreprises.

Les orientations

- Destination générale et programmation

Cette OAP a vocation à être réalisée sur toute la durée de vie du PLUi.

  - Programme de constructions mixtes à vocation dominante d'activités économiques (industrie, artisanat, hôtellerie, commerces dans la limite de 100 m² de surface de vente, des bureaux ainsi que du stockage (entrepôt) inhérente à l'activité principale autorisée) ;

- Composition et morphologie urbaine

  - Epannelage progressif des hauteurs totales des constructions en fonction de la pente pour garantir une homogénéité globale sur la zone.

- Organisation viaire et déplacements

  - Pour la partie au nord de la RD 113, les accès des voies de dessertes se font uniquement à partir de la rue de la Croix de l'Orme. Ces accès seront sécurisés et tout aménagement du débouché sur la RD113 devra être analysé au prorata des générations de trafics induites.
  - Pour la zone située au sud de la RD 113, le piquage existant sur la RD 113 sera réutilisé et sécurisé ;

- Qualité paysagère et environnementale

  - Dans les zones de retrait, réalisation de bandes végétales composées de haies bocagères et d'alignement d'arbres ;
  - Alignement d'arbres à préserver et/ou mis en valeur ;
  - Maintien d'un poumon vert au sud du secteur accompagné d'aménagements d'agrément ;
  - Inscription de l'aménagement vis-à-vis du cadre environnemental :
    - Gestion économe de l'eau avec la limitation des surfaces imperméabilisées et la mise en place de systèmes d'épuration ou d'infiltration des eaux de surface sur place.

- Zone potentiellement humide, des études complémentaires seront à réaliser (cf. partie 1).

LIMITE DE L'OAP

DESTINATION GÉNÉRALE

ACTIVITÉS

ORGANISATION VIAIRE ET DÉPLACEMENTS

VOIE PRINCIPALE

ACCÈS

LIAISON DOUCE

QUALITÉ PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE

FRANGE PAYSAGÈRE

CÔNE DE VUE

ZONE HUMIDE À VALORISER

ALIGNEMENT D'ARBRES

COMMUNE DE MORAINVILLIERS

OAP - Secteur « Centre-bourg (propriété Carayon) »

Présentation du secteur

- Localisation :

Le secteur se situe dans le centre bourg, à proximité des équipements communaux. Il borde la grande rue et s'étend vers le nord-est jusqu'à la limite du village. Le terrain a une superficie de 15000m² environ.

- Objectif :

Le projet consiste à renforcer l'attractivité du centre bourg pour permettre un parcours résidentiel sur la commune, retrouver une mixité intergénérationnelle, une mixité sociale et maîtriser l'urbanisation d'un ensemble. À proximité des équipements, un programme de petits logements collectifs et individuels, complété par la création d'un commerce sera réalisé. La densité doit être maîtrisée par une conception fine des constructions pour palier à la promiscuité et installer une vie collective apaisée.

Les orientations

- Destination générale et programmation
  - Aménagement de logements dans les bâtiments existants ou reconstruits (18 logements environ en T2 et T3) ;
  - Construction de petits collectifs d'habitat « intermédiaire » (une quarantaine de logements environ en T1, T2 et T3) et des maisons jumelées au nord, (19 maisons environ, avec jardin autour de 200 m² à 300 m²) ;
  - L'objectif en termes de logements sociaux sur l'ensemble de l'opération sera d'atteindre un minimum de 30% de logements sociaux ;
  - Création d'un commerce donnant sur la place.

- Composition et morphologie urbaine
  - Reconstruire les bâtiments implantés dans le même gabarit ;
  - Bâtiment sur la Grande Rue : envisager un recul pour création d'un trottoir ;
  - Proposer une typologie de petits collectifs fractionnés (R+1+C ou R+2 notamment) préservant des transparences et organisés autour d'un espace planté ouvert sur le paysage ;
  - Les constructions chercheront à respecter un retrait en fond de parcelle tel qu'indiqué au schéma d'orientation ;
  - Proposer une typologie de maisons jumelées en lisière de l'urbanisation, majoritairement en R+1+C ;
  - Mettre à profit la déclivité du site pour étager les bâtiments et structurer les espaces communs ;
  - Offrir des relations privilégiées avec le cadre végétal préservé et le grand paysage ;
  - Les nouvelles constructions prendront en compte la forte déclivité du terrain, à la fois dans leur forme, leur orientation et leur implantation.

- Organisation viaire et déplacements

  - Réalisation d'une voie de desserte à sens unique sur la portion entre la Grande Rue et le rondpoint et en double sens sur le reste de la voie et partagée (véhicules et piétons) ;
  - Les modes de déplacements doux seront favorisés par un aménagement agréable et continu des parcours ;
  - Privilégier la réalisation d'un réseau de sentes piétonnes en liaison avec la sente des écoles ;
  - Pour les constructions d'habitat collectif et intermédiaire le stationnement pourra être réalisé en dehors de l'emprise des constructions. Il conviendra de veiller néanmoins à la préservation de la perméabilité des sols et aux systèmes racinaires des arbres de haute tige.

- Qualité paysagère et environnementale

  - Préserver le site naturel : les espaces en pleine terre, les grands arbres et les massifs remarquables ;
  - Préserver des ouvertures sur le grand paysage ;
  - Réhabiliter le lavoir et l'inscrire dans un réseau de collecte naturelle des eaux pluviales.

COMMUNE DE MORAINVILLIERS

Schéma d'aménagement - OAP - Secteur « Centre-Bourg (propriété Carayon) »

LIMITE DE L'OAP

DESTINATION GÉNÉRALE

LOGMENT PEU DENSE
(DE MAISON INDIVIDUELLE A LOGEMENT INTERMEDIAIRE)

COMMERCES À CRÉER

RÉSERVE POUR ÉQUIPEMENTS

R CONSTRUCTION EXISTANTE
(RÉHABILITATION OU RECONSTRUCTION)

COMPOSITION ET MORPHOLOGIE URBAINE

RETRAIT

ORGANISATION VIAIRE ET DÉPLACEMENTS

VOIE À PARTAGER

RONDPOINT

ACCÈS

LIAISON DOUCE

STATIONNEMENT PAYSAGER

QUALITÉ PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE

LISIÈRE ARBORÉE À CONFORTER OU À CRÉER

ESPACE PAYSAGÉ PLANTÉ

ARBRES À CONSERVER

HAIE À CRÉER

ESPACE ARBORÉ À CONFORTER

COMMUNE DE MORAINVILLIERS

OAP - Secteur « Le clos Poussin »

Présentation du secteur

- Localisation :

Le secteur se situe en limite du centre bourg, dans une zone d'habitat diffus. Le terrain se compose d'un grand parc richement arboré, aménagé pour partie en verger. Ses qualités paysagères sont dues, à l'ouverture sur le voisinage et aux vues panoramiques exceptionnelles qu'il propose sur les lointains. La superficie totale est de 18 000 m².

- Objectif :

Prévenir et maîtriser l'urbanisation du site pour préserver ses qualités paysagères exceptionnelles. Proposer un aménagement urbain innovant défini par ses caractéristiques paysagères. « Construire dans un parc » en pérennisant ses atouts actuels.

Les orientations

- Destination générale et programmation
  - Programme de construction d'un ensemble d'une vingtaine de maisons individuelles (RDC+C ou R+1, de 120 m² environ habitable, sur des parcelles de 400 m² à 800 m²) conçues dans un rapport particulier au site induit par ses qualités paysagères. Aménagement de 4 à 6 petits logements locatifs dans la demeure existante réhabilitée.

- Composition et morphologie urbaine
  - Création d'un maillage structurant, matérialisé par de hautes haies végétales dessinant un parcellaire en lanières, et révélant des lignes de forces destinées à tenir le bâti ;
  - Organisation du bâti : implantation vers le centre pour limiter l'impact visuel des constructions sur l'environnement immédiat ;
  - Implantation des maisons induite par la volonté de préserver les ensembles végétaux, un cadre aéré et de réserver des transparences ;
  - Bâti en cohérence avec ces objectifs : volumes allongés (RDC + comble) en appui sur une seule limite latérale, et distants de 6,00 m minimum de l'autre limite latérale. Faîtage parallèle aux lignes de force.

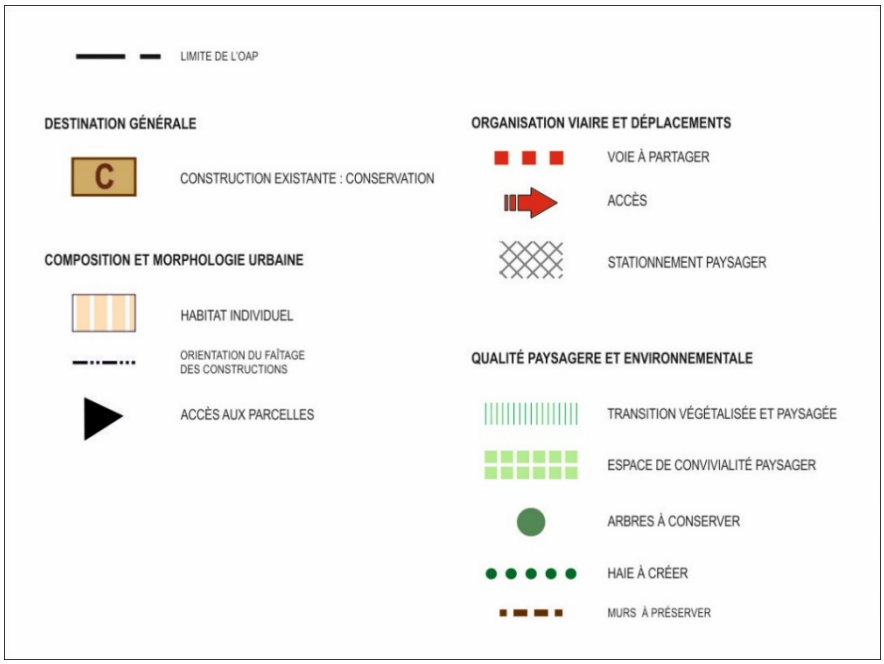
- Organisation viaire et déplacements
  - Principe d'une voie de desserte unique et partagée (véhicules et piétons) distribuant les parcelles uniquement par l'intérieur du terrain pour préserver les lisières : murs de clôture, bande jardinée sur la rue de la Mare aux chats, …

- Qualité paysagère et environnementale
  - Conserver sur le site urbanisé l'ambiance existante d'un parc en portant une attention particulière et prioritaire à la végétation ;
  - Préserver et valoriser les nombreuses ouvertures sur le grand paysage ;
  - Création d'un espace commun de convivialité au cœur de l'opération ;

- Prévoir une gestion naturelle raisonnée des eaux pluviales en relation avec la topographie.

COMMUNE DE MORAINVILLIERS

Schéma d'aménagement - OAP - Secteur « Le clos Poussin »



COMMUNE D'ORGEVAL

Repérage des secteurs d'OAP

1 - Secteur « Farot-Maurer »

2 - Secteur « Villennes »

3 – Secteur « Dumesnil »

4 – Secteur « Feucherolles – Colombet »

5 – Secteur « Montamets »

COMMUNE D'ORGEVAL

OAP - Secteur «Farot-Maurer »

Présentation du secteur

- Localisation :

Ce secteur se situe en entrée de ville ouest, en lisière de la forêt des Alluets, le long de la route du Dr Maurer. Il s'étend sur environ 8 000m².

- Objectif :

Ce secteur a une double vocation : Qualifier l'entrée de ville ouest et diversifier l'offre résidentielle en introduisant une opération de mixité sociale (location et accession). Du point de vue de la morphologie urbaine, l'introduction de logements intermédiaires apportera une diversité de formes bâties au quartier.

Les orientations

- Destination générale et programmation

Cette OAP a vocation à être réalisée à court et moyen terme.

  - Le secteur a pour vocation d'accueillir environ 30 à 45 logements en vis à vis des lotissements récemment construits de l'autre côté de l'avenue Frédéric Chartier ;
    - La programmation en logement sera composée de 100% de mixité sociale

- Composition et morphologie urbaine

  - Les logements seront implantés en retrait de la rue du Dr Maurer permettant ainsi des aménagements extérieurs à l'avant et à l'arrière des logements ;
  - La hauteur totale des constructions s'inscrira dans un vélum moyen à R+2.

- Organisation viaire et déplacements

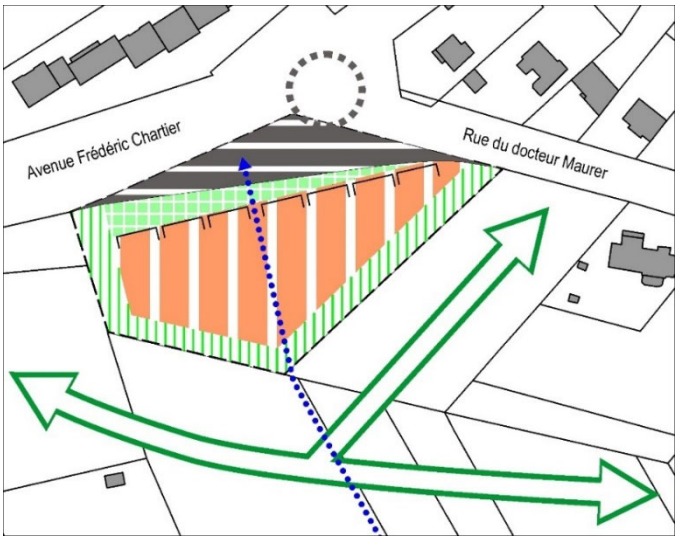
  - Les accès se feront principalement depuis la rue du Dr Maurer ;
  - Pour les logements, un stationnement en sous-sol sera à privilégier afin de conserver un aspect paysager au projet ;
  - Une continuité piétonne est à mettre en avant entre le nord du site et le chemin de Gaillonets.

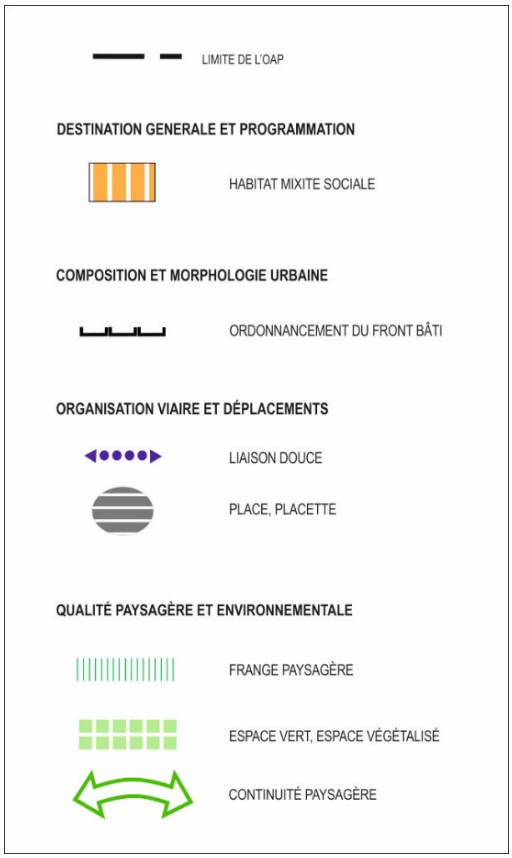
- Qualité paysagère et environnementale

  - Les aménagements proposés devront en tout point préserver le cadre naturel des vergers et des espaces boisés ;
  - Les jardins situés à l'arrière des logements contribueront à la mise en valeur des continuités paysagères ;
  - L'aménagement d'une placette et le traitement de la rue du Dr Maurer en contre-allée permettront le traitement de l'entrée de ville ;
  - Il sera privilégié la conservation des arbres existants sur l'emplacement prévisionnel de la place.

COMMUNE D'ORGEVAL

Schéma d’aménagement - OAP - Secteur « Farot-Maurer »





COMMUNE D'ORGEVAL

OAP - Secteur « Villennes »

Présentation du secteur

- Localisation :

Ce secteur se situe en entrée de ville nord, le long de la rue de Villennes, axe reliant Orgeval à la RD113 et l'A13. Il s'étend sur une surface d'environ 2,7 hectares, répartis en trois entités : le sous-secteur (1) 8100m², le sous-secteur (2) 6750m², le sous-secteur (3) 7400m2 et d'un espace vert d'environ 5050m².

- Objectif :

Ce secteur a une double vocation : qualifier la limite entre espace agricole et espace bâti et diversifier l'offre résidentielle en introduisant une opération de mixité sociale (location, accession et intermédiaire) dans le tissu existant. L'introduction de logements individuels denses associés à des logements intermédiaires apportera une diversité de formes bâties.

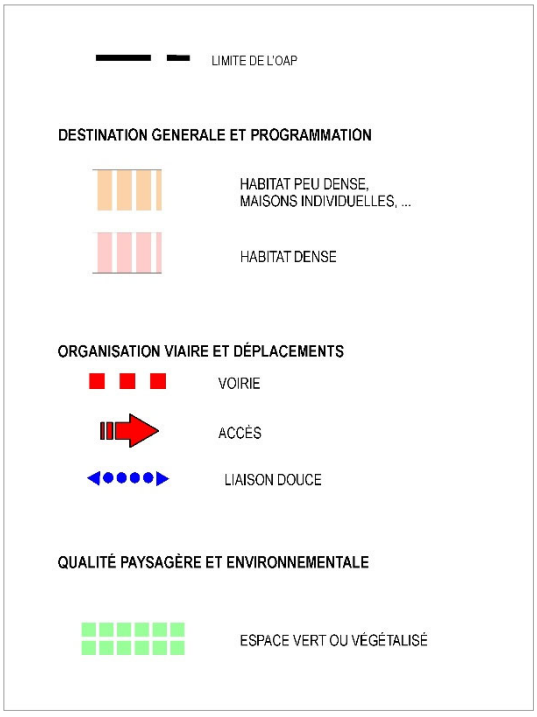
Les orientations

- Destination générale et programmation
  - Le secteur a la capacité d'accueillir à terme environ 100 logements ;
  - A l'est, le sous-secteur 1, est dédié à une opération d'environ quarante logements ;
  - Au nord-ouest, le sous-secteur 2 est dédié à une opération d'environ vingt-cinq logements ;
  - Au sud-ouest, le sous-secteur 3 est dédié à une opération d'environ quarante logements ;
  - Les 60 premiers logements réalisés seront des Logements locatifs sociaux et la programmation en logement locatif social sera de 50% minimum ;
  - La densité envisagée est d'environ 50 logements/ha.

- Composition et morphologie urbaine
  - L'implantation des bâtiments sera réalisée perpendiculairement à la rue de Villennes en accord avec la topographie du coteau. Ce parti pris permettra de dégager des vues vers les jardins. A ce titre, les espaces non bâtis seront partie prenante de la façade du secteur sur la rue de Villennes ;
  - Sur chaque secteur, il est attendu à minima deux formes bâties différentes et complémentaires. On privilégiera les logements intermédiaires et les petits collectifs aux emplacements avec des vues dégagées.

- <u>Organisation viaire et déplacements</u>
  - L'accès principal de chaque sous-secteur se fera depuis la rue de Villennes. Afin de ne pas impacter la fluidité de la circulation, un minimum de piquage circulé sera autorisé par sous-secteur ;
  - Une continuité uniquement piétonne est-ouest sera aménagée sur le sous-secteur 3 entre la rue de Villennes et le chemin de la Malrue ;
  - Les débouchés sur le Chemin de la Malrue seront uniquement piétons.
  - Les systèmes de desserte en impasse ne seront pas favorisés. Un système de bouclage est mis en avant, avec un alignement de voirie entre les sous-secteurs 1 et 2. Pour permettre un phasage entre les différents sous-secteurs, les voiries de desserte s'adosseront aux limites parcellaires les séparant ;
  - L'organisation du stationnement sera gérée dans le volume bâti ou au sein d'un aménagement paysager extérieur qualitatif.

- <u>Qualité paysagère et environnementale</u>
  - Les aménagements proposés devront en tous points contribuer à renforcer l'existence de la lisière paysagère à l'échelle de l'entrée nord de la ville ;
  - Les espaces verts aménagés le long des voies de desserte garantissent une continuité paysagère à travers le site ;
  - Le projet prendra en compte le dénivelé, sans rupture de topographie avec les terrains mitoyens et les espaces communs mitoyens ;
  - La gestion de l'écoulement fera l'objet d'un traitement global ;
  - Le sous-secteur 3 comportera un espace de jardin extérieur sur sa partie dense.



COMMUNE D'ORGEVAL

OAP - Secteur « Feucherolles - Colombet »

Présentation du secteur

- Localisation:

Cet espace d'enjeu est situé dans le prolongement du centre-bourg, en frange sud de celui-ci.
Ce site, d'une superficie d'environ 1,7 hectare, est en grande partie non construit. Il est bordé au nord par la résidence des Moutiers, à l'ouest par la rue de Feucherolles face à la mairie, à l'est par le chemin du ru et au sud par la rue de Colombet.

- Objectif :

L'objectif est de réaliser une opération d'aménagement globale avec des logements diversifiés, des équipements d'intérêt collectif, des commerces, un espace vert. Le tout, dans un souci de cohérence et de qualité architecturale et paysagère.

Le projet d'aménagement devra prendre en compte les spécificités du site (vergers à préserver en partie, anciens murs en meulière à maintenir, ru de Russe à mettre en valeur, prise en compte de la topographie du site avec un dénivelé important vers le ru, vues vers différents éléments représentatifs du paysage Orgevalais à préserver (Mairie, hameau de Colombet, Eglise, vergers).

Les orientations d'aménagement du secteur Feucherolles Colombet sont définies sur le secteur ouvert à l'urbanisation ainsi que le parking de la Mairie. Le site est composé d'une partie constructible et d'une partie naturelle située le long du ru.

L'aménagement de ce secteur repose sur plusieurs principes :

- Permettre un aménagement global et cohérent ;
- Rechercher une diversité urbaine et promouvoir une qualité architecturale ;
- Organiser la desserte et la circulation induite ;
- Veiller à la bonne organisation des espaces publics ;
- Assurer une qualité environnementale et paysagère au projet ainsi que la sauvegarde d'une partie du verger.

Les orientations

- Destination générale et programmation

La partie à construire du site représentera environ 50 % de la surface globale de 1,7 hectare. L'opération d'aménagement représentera 11 000 m² de surface de plancher environ.

Une mixité dans l'habitat sera recherchée avec la réalisation de 150 logements maximum dont 50 logements locatifs sociaux. L'opération accueillera également une nouvelle installation de la Poste, des

surfaces commerciales (supérette de 1.100 m² maximum, dont tout ou partie peut être transformée en

cabinet médical et commerces, commerces divers transférés à hauteur de 200 m² environ et bureau de poste de 250 m² environ) ainsi qu'un équipement public multigénérationnel (220 à 250 m²).

Les commerces seront préférentiellement aménagés au rez-de-chaussée des petits immeubles d'habitat collectif au nord-ouest du secteur, en continuité avec le centre-ville. Le bureau de poste serait également transféré dans un des rez-de-chaussée.

Le maintien de l'aspect du mur en meulière sera recherché dans la mesure du possible, soit au travers de murs de clôture, soit au travers de l'intégration du mur dans le rez-de-chaussée d'immeuble qui pourrait être construit en limite de voirie.

Plusieurs équipements publics sont envisagés au sein de cette opération d'aménagement : la délocalisation de la poste, la réalisation d'un parking, l'aménagement d'un espace vert et la création de salles intergénérationnelles.

Un aménagement paysager sera réalisé avec la plantation d'un arbre pour 2 places de stationnement en moyenne. A terme, ce nouveau parking pourra accueillir de l'ordre de 80 places de stationnement supplémentaires soit réparties en plusieurs emplacements, soit localisées en un seul emplacement.

Des vergers sont actuellement présents sur ce site. Afin de préserver cet espace témoin de l'histoire arboricole d'Orgeval, un jardin sera aménagé sur le site en conservant des rangées de poiriers existants. Il sera renforcé par l'instauration d'une liaison piétonne entre la rue de Feucherolles, le chemin du ru et la rue de Colombet.

Cet espace vert, ouvert au public, s'inscrira dans un aménagement d'ensemble avec la bande de promenade prévu au niveau du ru de Russe et permettra ainsi le maintien d'un espace naturel d'un seul tenant de 3 500 m² minimum.

Ces différentes liaisons piétonnes, prévues dans le projet, permettront aux futurs habitants de se déplacer à pied ou à vélo pour aller faire leurs courses dans les commerces de proximités situés au niveau de la place et dans le centre-bourg, et profiter des espaces verts publics, notamment du parc de la Brunetterie.

- <u>Composition et morphologie urbaine</u>

Afin d'intégrer au mieux l'opération de constructions de logements au sein du tissu bâti existant, un épannelage des hauteurs totales des habitations est prévu sur l'ensemble du secteur de projet en s'appuyant notamment sur le dénivelé du terrain. La hauteur totale maximale des constructions ne dépassera pas R+2+C sauf le long de la rue Feucherolles, au plus près des constructions existantes, pour éviter de créer des discontinuités trop fortes de gabarit. L'implantation de ces constructions ne portera pas préjudice à la préservation des vues vers le sud de la résidence des Moutiers.

L'organisation spatiale des bâtiments répondra aux principes suivants :

- Sur la rue Feucherolles, dans la partie la plus proche de la résidence des Moutiers, les bâtiments seront alignés sur rue et pourront atteindre, dans une bande de 20 mètres, un gabarit R+3+C, analogue à celui existant à proximité, étant entendu que seules seront autorisées des toitures en pente et ponctuellement des toitures terrasses sauf le long de la rue de Feucherolles.
- Les rez-de-chaussée accueilleront les commerces et le bureau de Poste.
- Sur les autres parties du site, les bâtiments seront, de manière privilégiée, plutôt en retrait des voies de manière à préserver l'intimité des rez-de-chaussée.
- La nécessité de préservation de vues depuis les bâtiments existants conduira à un fractionnement des constructions et à une modulation des épannelages. Leur cinquième façade pourra en partie revêtir la forme de toiture-terrasse avec attique pour favoriser ces ouvertures visuelles.

Ces bâtiments relèveront donc d'une forme de type « immeuble villa ».

Il sera également tiré parti du dénivelé du terrain.

- Organisation viaire et déplacements

L'aménagement nécessite que la desserte routière soit organisée et calibrée en fonction de la circulation attendue.

Le site actuel est correctement desservi à partir de la rue de Feucherolles, mais cette dernière devra être élargie et réaménagée afin de relier ce nouveau quartier avec le centre-bourg, notamment pour faciliter la circulation des piétons.

L'aménagement de la rue de Feucherolles permettra ainsi de décharger la rue de Colombet d'une circulation trop importante. Cette voie fera également l'objet d'une requalification.

A partir de l'axe principal, des voiries de desserte interne nécessaires seront réalisées sur l'ensemble du secteur.

Pour les logements collectifs, le stationnement sera en souterrain mais 15 places seront autorisées en surface ouverte. Pour les logements individuels, le parking en surface sera possible dans une proportion d'une place sur deux.

- Qualité paysagère et environnementale

L'aménagement de ce secteur doit prendre en compte la problématique de la gestion de l'eau, en particulier le ruissellement des eaux pluviales par la mise en œuvre de dispositif adapté au taux d'imperméabilisation engendré par l'urbanisation.

Une attention particulière sera portée à la recherche d'une qualité environnementale du projet et de développement durable dans les constructions avec la maitrise de l'énergie, grâce à l'utilisation de panneaux photovoltaïques par exemple.

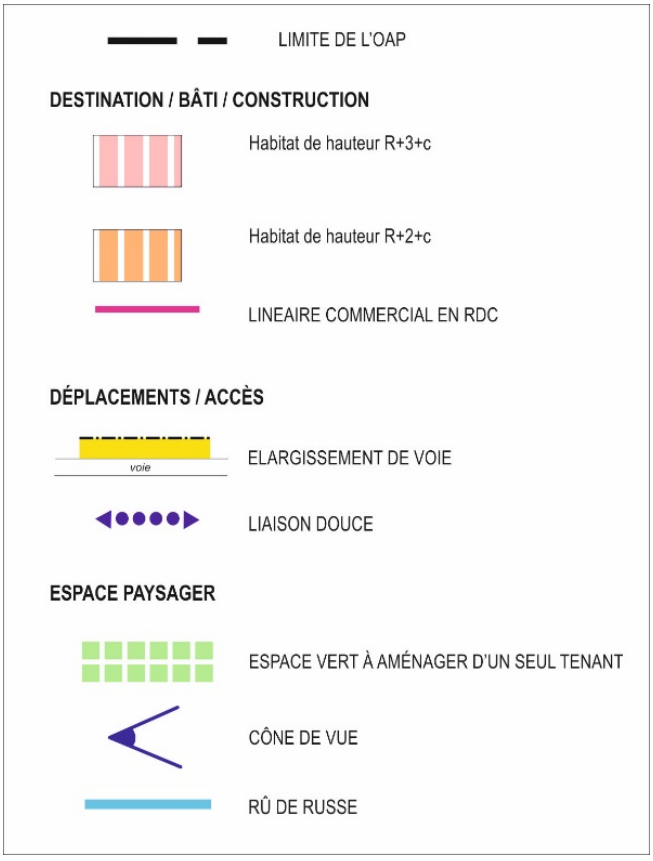
Ce secteur fera également l'objet d'un aménagement paysager de qualité permettant la prise en compte du caractère historique des vergers et leur préservation, avec l'ouverture au public d'un espace vert et des espaces paysagers privés liées aux nouvelles constructions. Ces espaces représenteront une part importante du projet d'aménagement, afin de permettre une aération du tissu urbain et une bonne insertion dans le paysage environnant.

Un chemin de promenade, d'une largeur de 3 mètres environ en traitement perméable, sera aménagé le long du ru de Russe, sur une bande de 20 m de large, depuis le nord du secteur jusqu'à la rue de Colombet. Cette promenade sera arborée, notamment dans la partie nord du secteur.

En outre, afin de préserver la qualité paysagère de ce site qui bénéficie de vues intéressantes, un axe de co-visibilité sera maintenu entre les deux ensembles architecturaux remarquables que sont la Mairie et le hameau de Colombet et depuis la résidence des Moutiers.

COMMUNE D'ORGEVAL

Schéma d'aménagement - OAP - Secteur « Feucherolles - Colombet »



COMMUNE D'ORGEVAL

OAP - Secteur « Montamets »

Présentation du secteur

- Localisation:

Cet espace d'enjeu est situé au nord-ouest du hameau des Montamets. Il s'étend sur un ensemble de terrains d'une superficie d'environ 9 000 m².

- Objectif :

Ce secteur est actuellement inoccupé et en partie en friche. Il est bordé au nord par le chemin du Champ Ferré, à l'ouest par le chemin des Ruelles et au sud et à l'est par des parcelles déjà urbanisées.

L'objectif sur ce secteur est de réaliser une opération de construction de logements faisant l'objet d'un aménagement d'ensemble cohérent. Le projet d'aménagement devra prendre en compte les spécificités du site (arbres remarquables à préserver, aspect bocager du site à maintenir, ancien mur en meulière, difficultés de circulation sur le chemin des Ruelles à prendre en compte).

Le site est composé d'une partie constructible et d'une partie naturelle située en limite avec le tissu bâti existant.

L'aménagement de ce secteur repose sur plusieurs principes : permettre un aménagement global et cohérent organiser la desserte dans le souci d'une bonne sécurité.

Les orientations

- Destination générale et programmation

Ce secteur, d'une superficie d'environ 8 000 m² constructible, a pour vocation principale la réalisation d'une opération d'aménagement d'environ 1800 m² de SDP.

Cette petite opération comprendra environ 15 logements diversifiés (maisons individuelles isolées, maisons groupées de type maisons de ville) comprenant 30% de logements sociaux, soit 5 logements.

Ce secteur fait l'objet d'orientations d'aménagement afin de permettre une organisation globale, prenant en compte les habitations existantes pour que les futures constructions s'insèrent au mieux dans l'environnement existant.

- Organisation viaire et déplacements

La desserte du secteur sera organisée depuis le chemin du Champ Ferré et le chemin des Ruelles. Pour les véhicules, sur la partie nord du chemin des ruelles puis par le chemin du champ ferré dans les deux sens. Pour les piétons, sur la partie sud du chemin des ruelles, les maisons existantes gardent leur droit d'aisance sur la voirie.

Avant de pouvoir envisager la construction de logements sur ces terrains, un réaménagement du chemin du Champ Ferré et de l'intersection avec le chemin du Moulin à Vent devront être réalisés, afin

d'assurer une desserte suffisante du quartier. Cet aménagement de la voirie sera complété par l'intégration d'une circulation douce sécurisée tout au long du parcours.

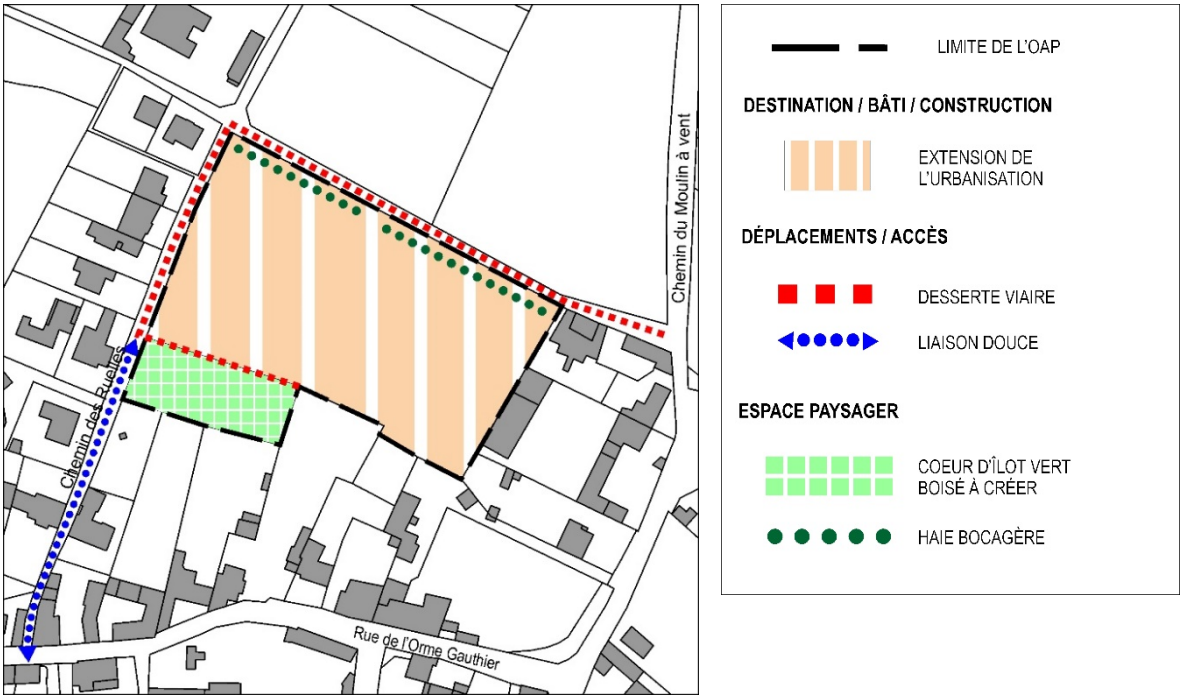
- <u>Qualité paysagère et environnementale</u>

L'aménagement de ce secteur devra prendre en compte la problématique de la gestion de l'eau, en particulier le ruissellement des eaux pluviales par la mise en œuvre de dispositif adapté au taux d'imperméabilisation engendré par l'urbanisation, ainsi que la présence du puits qui est situé sur le site.

Un cœur d'ilot vert boisé, d'environ 1 000 m², sera créé au sud du secteur, en limite avec le tissu déjà urbanisé afin de réduire au maximum l'impact du projet sur les propriétés riveraines et de maintenir le caractère aéré et naturel de ce site.

Une haie bocagère devra également être implantée en périphérie de l'opération, le long des voies publiques, et les deux arbres remarquables identifiés sur le site devront être préservés.

En outre, une attention particulière devra être portée à la qualité architecturale et urbaine de ce secteur dans le respect des principes de développement durable (panneaux photovoltaïques, etc.), tout en conservant le caractère villageois de l'ensemble (choix des matériaux, etc).



COMMUNE D'ORGEVAL

OAP - Secteur « Dumesnil »

Présentation du secteur

- Localisation :

Cette OAP porte sur l'aménagement d'un secteur composé de deux parcelles (AO36 et AO160) de 14 238m² de surface totale et situé entre la rue de la Chapelle et la rue de la Butte, au cœur d'un tissu pavillonnaire hétérogène, maillé de sentes. Le site, largement arboré, présente une grande qualité paysagère. La parcelle AO36 a fait l'objet d'une donation à la ville d'Orgeval en 1976.

- Objectif :

Est attendu sur ce secteur, un développement résidentiel qualitatif, mixte dans sa typologie, tout en conservant le vaste jardin et les nombreux arbres de grande taille agrémentant le site. Le regroupement des parcelles voisines présente l'avantage de réunir les accès sur une voie où le stationnement est un sujet important à traiter.

Les orientations

- Destination générale et programmation

La partie nord-est présente une très forte déclivité. Entre la rue de la Chapelle et la rue de la Butte, la différence de niveau est de 15 m ; soit une pente générale du site de 12,5 %.

Le terrain est actuellement occupé par une belle maison de famille datant des années 30 ou 50, d'environ 450 m² de surface de plancher, et implantée au milieu du terrain, qui sera conservée. En partie nord-est, le projet permet de créer environ 3000 m² de surface de plancher, soit environ 50 à 60 logements, selon la typologie retenue : environ une dizaine de maisons côté nord-est et environ une cinquantaine de logements collectifs sur la partie nord-ouest. Le taux de logements locatifs sociaux pourra atteindre 100%.

Le secteur est également occupé par une maison de gardien située sur l'angle nord-est, à proximité de la grille d'entrée. D'environ 120 m² de surface de plancher et bien intégrée avec la grille donnant accès sur la rue de la Chapelle, il est proposé de la conserver.

La parcelle voisine, actuellement en friche, est occupée par une ancienne maison qui ne sera pas conservée.

- Composition et morphologie urbaine

Rue de la Chapelle, la hauteur de construction variera selon que celle-ci est une construction de premier ou second rang. Les constructions de premier rang auront un gabarit moyen d'environ R+1+C. Les constructions de second rang auront un gabarit moyen d'environ R+2.

- Organisation viaire et déplacements

Un élargissement de la rue de La Chapelle est envisageable au nord du secteur. La limite du terrain peut être légèrement réduite en reculant de quelques mètres (environ 6) le mur en meulière existant en limite de l'emprise publique, afin d'élargir un peu la voirie, et de créer une douzaine de places de stationnement longitudinal réparties sur les 2 côtés de la rue. Après cet élargissement, une reconstruction du mur de pierre devra être privilégiée.

Pour les logements collectifs, un stationnement en sous-sol sera à privilégier.

Le terrain est essentiellement desservi par la rue de la Chapelle, plus large et mieux adaptée à la création d'accès.

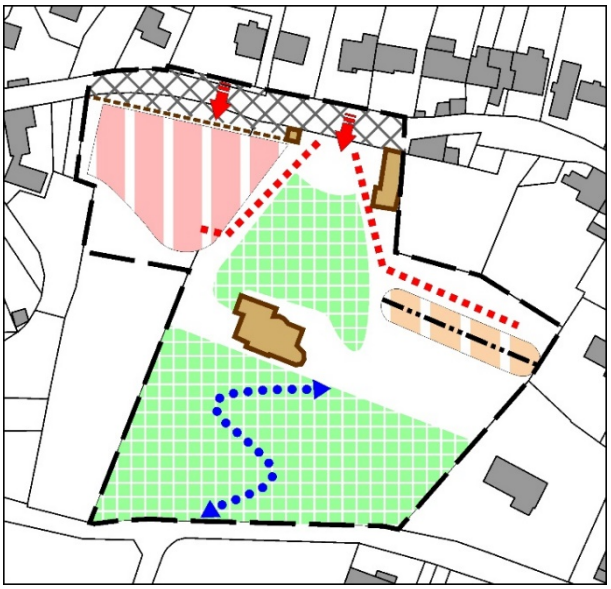
Si des constructions sont réalisées au centre de la partie nord-ouest, une voirie pourra être aménagée pour les desservir directement.

Une liaison douce est à aménager entre la rue de la Chapelle et la rue de la Butte.

- Qualité paysagère et environnementale

La constructibilité de la parcelle AO 36 est aussi déterminée par le règlement de la donation effectuée à la commune, qui a défini des contraintes intégrées dans le plan de l'OAP :

- Aucune construction ne sera édifiée dans la partie sud du terrain située entre le chemin de la Butte et la maison existante,
- Aucune construction édifiée dans la partie nord (la partie basse du terrain) ne pourra dépasser une hauteur totale de 10 m, au-dessus de la courbe de niveau NGF 127,00.



LIMITE DE L'OAP

DESTINATION GENERALE ET PROGRAMMATION

MAISON DE VILLE

PETIT COLLECTIF

CONSTRUCTION EXISTANTE : CONSERVATION

ORGANISATION VIAIRE ET DÉPLACEMENTS

VOIRIE

ACCÈS

LIAISON DOUCE

VOIE À AMÉNAGER, STATIONNEMENT À CRÉER

QUALITÉ PAYSAGÈRE ET ENVIRONNEMENTALE

ESPACE VÉGÉTALISÉ

LIMITE : MUR À RESTITUER OU SOUBASSEMENT EN PIERRE

CÔNE DE VUE

COMPOSITION ET MORPHOLOGIE URBAINE

ORIENTATION DU FAÎTAGE DES CONSTRUCTIONS

COMMUNE DE PORCHEVILLE

Repérage des secteurs d'OAP

1 - Secteur « Fontaine Saint-Séverin »

2 - Secteur « Allée de la Garenne »

COMMUNE DE PORCHEVILLE

OAP - Secteur « Fontaine Saint-Séverin »

Présentation du secteur

- Localisation :

Le secteur se situe à l'ouest du bourg à proximité du boulevard de la république (RD46). Actuellement en friche, il borde une zone résidentielle et s'étend sur une surface de 19 000 m² environ.

- Objectif :

L'opération d'aménagement a pour vocation d'accueillir un projet d'extension urbaine résidentielle tout en préservant la qualité paysagère et en organisant une desserte fonctionnelle du terrain.

Les orientations

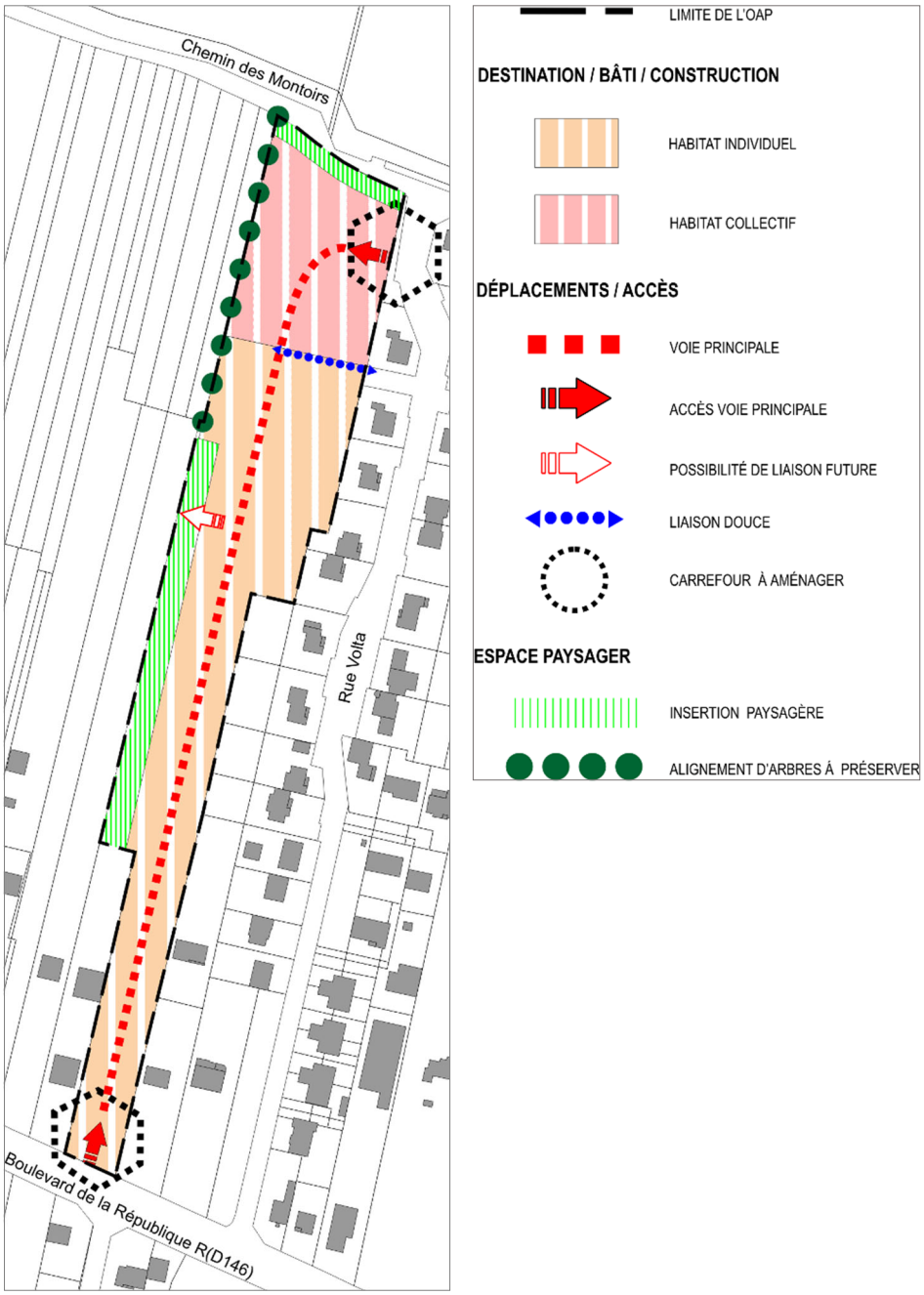
- Composition et morphologie urbaine
  - Implantation de l'habitat collectif au nord de la zone.

- Organisation viaire et déplacements
  - Création d'une voie de desserte principale traversante reliant la RD 146 à la rue Volta ;
  - Maintien de la possibilité d'une liaison viaire future vers l'ouest ;
  - Traitement en termes de sécurité et de paysage des carrefours à créer sur les rues existantes, marquant un effet de « porte d'entrée » dans le quartier ;
  - Réalisation d'une liaison douce piétons/cycles/PMR en site propre reliant la rue Volta à la voie de desserte interne à la zone.

- Qualité paysagère et environnementale
  - Accroissement de l'offre de surface verte par une végétalisation des différents axes (piétons et routiers) ;
  - Traitement paysager des franges du secteur vis à vis des espaces non bâtis situés à l'ouest de la zone : l'alignement d'arbres existant sera préservé et poursuivi vers le sud.
  - Le secteur se situe dans une zone de remontée de nappe.

COMMUNE DE PORCHEVILLE

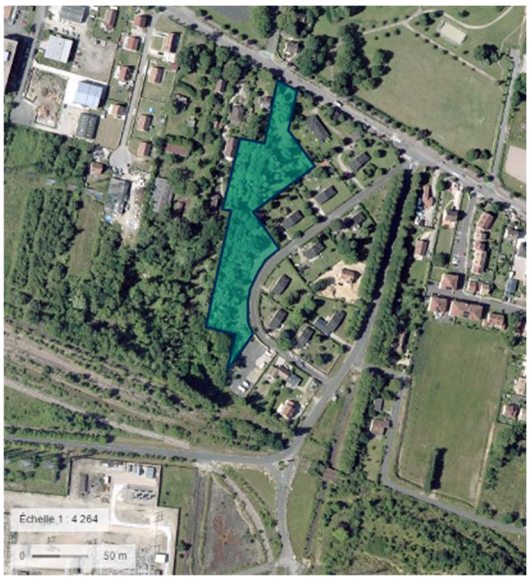
Schéma d'aménagement - OAP - Secteur « Fontaine Saint-Séverin »



COMMUNE DE PORCHEVILLE

OAP - Secteur « Allée de la Garenne »

Présentation du secteur



- Localisation :

Le secteur de 8600m² se situe à l'ouest du bourg à proximité de la centrale électrique de Porcheville. Actuellement en friche, il est localisé entre l'allée de la garenne et le boulevard de la république (RD146).

- Objectif :

L'opération d'aménagement a pour vocation d'organiser la desserte et l'accès du secteur en vue d'un futur projet d'aménagement global, dans une vision à long terme du développement résidentiel de la commune.

Les orientations

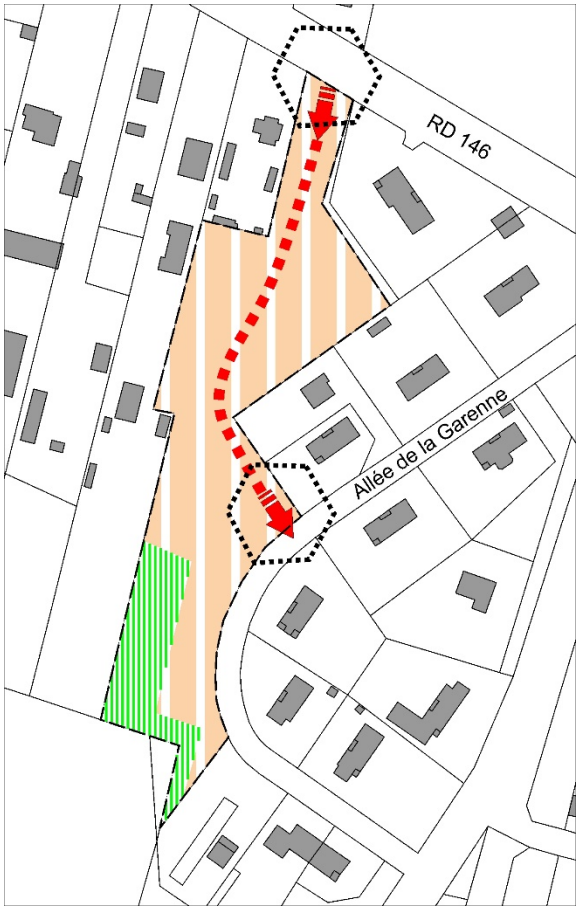
- Destination générale et programmation
  - Le secteur est destiné à la réalisation d'une opération de logements.

- Organisation viaire et déplacements
  - Créer une voie de desserte principale traversante reliant la RD 146 à la rue Volta. L'entrée se fera par la RD146 et la sortie sur l'allée de la Garenne ;
  - Maintenir la possibilité d'une liaison viaire future vers l'ouest ;
  - Réaliser une liaison douce piétons, cycles et PMR en site propre reliant la rue Volta à la voie de desserte interne à la zone ;
  - Assurer un traitement en termes de sécurité et de paysage des carrefours à créer sur les rues existantes, marquant un effet de « porte d'entrée » dans le quartier.

- Qualité paysagère et environnementale
  - Les différents axes (piétons et routiers) devront être paysagés, de manière à accroître l'offre de surface verte et à créer un quartier de qualité ;
  - Assurer un traitement paysager des franges du secteur vis à vis des espaces non bâtis situés à l'Ouest de la zone : l'alignement d'arbres existant sera préservé et poursuivi vers le Sud afin d'obtenir une bonne intégration paysagère des futures constructions ;
  - Le secteur se situe au sein d'une zone de remontée de nappe.

COMMUNE DE PORCHEVILLE

Schéma d'aménagement - OAP - Secteur « Allée de la Garenne »



LIMITE DE L'OAP

DESTINATION / BÂTI / CONSTRUCTION

ESPACE PRÉFÉRENTIEL D'IMPLANTATION D'HABITAT

DÉPLACEMENTS / ACCÈS

VOIE À SENS UNIQUE

ACCÈS OU SORTIE DE VOIE PRINCIPALE

CARREFOUR À AMÉNAGER (PAYSAGER, SÉCURISÉ)

ESPACE PAYSAGER

INSERTION PAYSAGÈRE

COMMUNE DE ROSNY-SUR-SEINE

Repérage des secteurs d'OAP

1 - secteur « Centre-ville »

2 - secteur « Belvédère »

3 - secteur « Pasteur »

4 - secteur « Les Hautes Perruches »

COMMUNE DE ROSNY-SUR-SEINE

OAP - Secteur « Centre-ville »

Présentation du secteur

- Localisation :

Le secteur s'étend sur une superficie d'environ 7 hectares, au sud de la rue Nationale entre, au nord, la séquence commerçante du centre-ville de Rosny-sur-Seine, et au sud l'église et la gare.

- Objectif :

Encadrer le développement du tissu urbain en centre-ville.

Les orientations

- Destination générale et programmation
  - Programmation résidentielle prévoyant un minimum de 85 logements dont 30% de logements locatifs sociaux.

- Composition et morphologie urbaine
  - Les murs anciens et la haute cheminée de briques seront conservés et valorisés par leur inscription dans la composition architecturale d'ensemble ;
  - La réhabilitation de la mairie garantira le maintien des façades actuelles du bâtiment ;
  - Composition urbaine à inscrire dans le contexte architectural (bâtis anciens) tant sur le plan des volumes que des hauteurs totales des constructions. La ligne de toiture des constructions projetées s'inscrira en harmonie avec les constructions de l'îlot ;
  - Les hauteurs totales pourront être ponctuellement plus élevées si elles ne rompent pas avec le paysage bâti de l'îlot et de son environnement.

- Organisation viaire et déplacements
  - Le réseau viaire interne sera conçu pour se raccorder au réseau de rues ceinturant l'îlot centre-ville, en continuité de la maille viaire existante ;
  - Le stationnement résidentiel est prévu en dehors de l'espace public. Des stationnements visiteurs seront réalisés en une ou plusieurs poches paysagées de stationnement mutualisé, avec surface perméable.

- Qualité paysagère et environnementale
  - Les voies de desserte principale et le réseau de liaisons douces de l'opération feront l'objet d'un accompagnement paysager avec une organisation végétale étagée : arborée, arbustive, herbacée, …
  - L'espace paysagé sera conçu de manière à ne pas porter ombrage sur les bâtis existants et projetés et ne pas être à l'origine de désordres ;
  - Essences végétales d'espèces locales.
  - Le secteur se situe au sein d'un périmètre de protection de captage d'eau potable rapproché.

COMMUNE DE ROSNY-SUR-SEINE

Schéma d'aménagement - OAP - Secteur « Centre-ville »

LIMITE DE L'OAP

DESTINATION / BÂTI / CONSTRUCTION

RENOUVELLEMENT ET RÉHABILITATION DANS LES TISSUS BÂTIS EXISTANTS. (RÉSIDENTIELLE MIXTE + COMMERCES, SERVICES ET ACTIVITÉS SUR RUE.)

GISEMENT FONCIER EN COEUR D'ÎLOT PRÉSENTANT UN FORT POTENTIEL À VOCATION RÉSIDENTIELLE

DÉPLACEMENTS / ACCÈS

ACCÈS ET DESSERTE PRINCIPALE SÉCURISÉE

AMÉLIORATION DES LIAISONS DOUCES ET PRINCIPE D'ACCÈS AUX ÎLOTS RÉSIDENTIELS

RESTRUCTURATION DE LA LIAISON VIAIRE

COMMUNE DE ROSNY-SUR-SEINE

OAP - Secteur « Belvédère »

Présentation du secteur

- Localisation :

Le secteur s'étend sur une superficie de 2,6 hectares environ. C'est un vaste îlot arboré entre la rue de Villiers et la rue Jean Lhomer à proximité immédiates du centre-ville. A l'est, le site s'ouvre sur le parvis de l'église.

- Objectif :

Mettre en valeur le bâtiment emblématique du Belvédère et créer un espace de respiration préservée qui concourt à la qualité du cadre de vie.

Les orientations

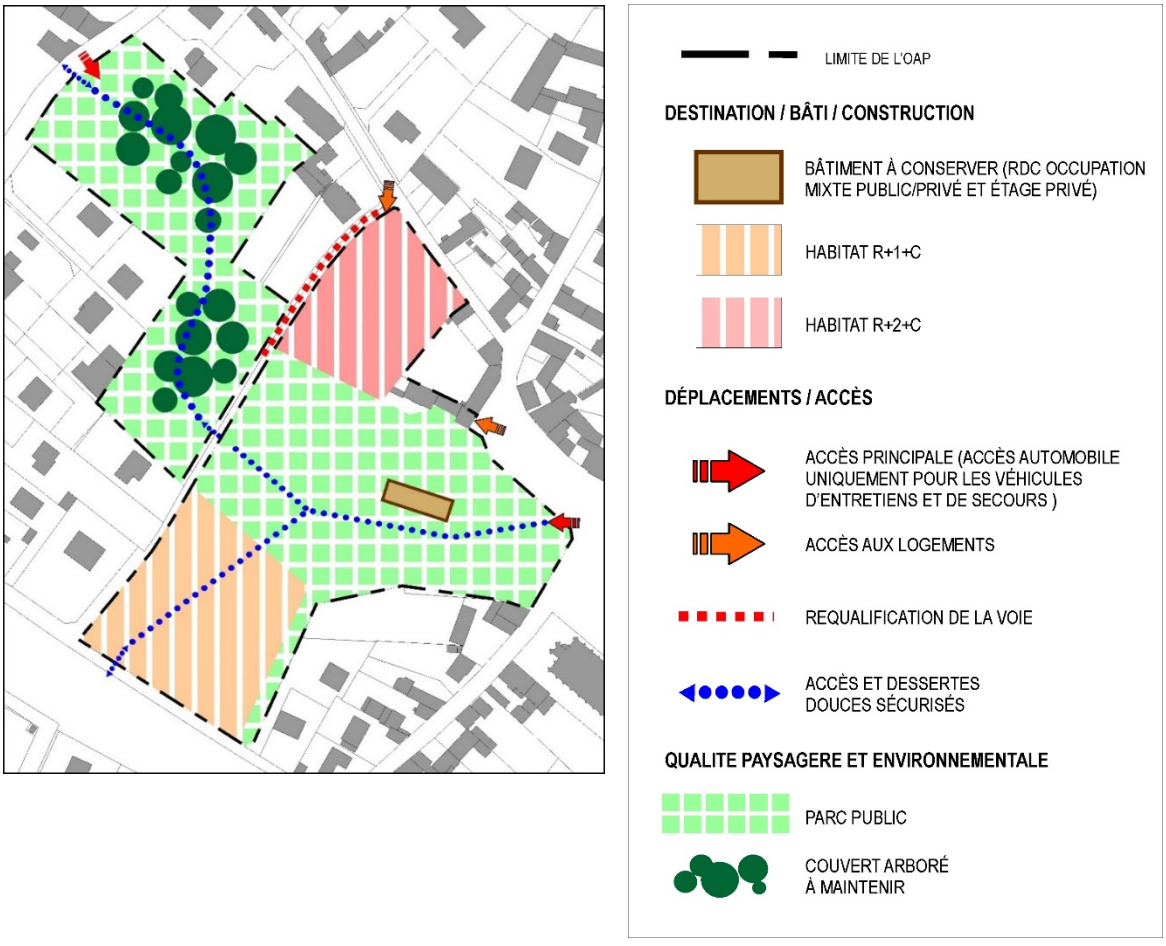
- Destination générale et programmation
  - Programme résidentiel avec un minimum de 5800m² de surface de plancher dont 30% minimum de logements locatifs sociaux ;
  - Conservation de l'apparence et de l'emplacement de la propriété bâtie existante qui accueillera un équipement mixte avec à rez-de-chaussée un équipement public et d'intérêt collectif ;
  - Les travaux de remise en état et d'entretien sont autorisés sous conditions de préserver les caractéristiques volumétriques et architecturales de l'ensemble bâti.

- Composition et morphologie urbaine
  - Côté rue Jules de Saint Michel et ruelle des Plaideurs, les constructions projetées développeront des gabarits et des volumes de petits collectifs intégrés dans leur environnement bâti (R+1+C) ;
  - Côté rue du Midi, les constructions projetées développeront des gabarits et des volumes de petits collectifs intégrés dans leur environnement bâti (R+1+C) ;
  - En fond de parcelle et à la limite du parc urbain, les bâtis développeront un gabarit plus important (R+2+c) ;
  - Le bâti existant correspondant à la maison de maître sera conservé pour accueillir un équipement mixte public / privé.

- Organisation viaire et déplacements
  - L'accès aux logements crées se fera prioritairement depuis la ruelle des Plaideurs requalifiée et la rue Lebaudy ;
  - La ruelle des Plaideurs sera requalifiée pour permettre l'accès aux logements d'une part et l'accès piétonnier au parc d'autre part ;
  - Privilégier les modes doux depuis le réseau de rues existantes ;
  - Depuis la sente des Plaideurs au sud, un accès piétonnier sera aménagé pour assurer une connexion entre les deux séquences du parc urbain. Les entrées principales du parc urbain rues Jean Lhomer et de Villiers feront l'objet d'une mise en scène patrimoniale et végétale annonçant l'entrée dans le parc ;

- Rues Lhomer et de Villiers, l'accès aux véhicules motorisés sera autorisé pour assurer la gestion, l'entretien et la surveillance des lieux. Les cheminements piétonniers seront en revêtement perméable et intégrés au paysage et aux ambiances d'un parc urbain ;
- Le portail d'accès en fer forgé situé rue de Villiers sera conservé afin de marquer l'entrée du parc urbain.

- <u>Qualité paysagère et environnementale</u>
  - Un cœur d'îlot paysager sera réalisé au sein des bâtiments projetés afin de garantir un cadre de vie qualitatif aux futurs résidents ;
  - Le patrimoine arboré et végétal sera conservé sous condition de présenter un bon état ;
  - En cas de renouvellement végétal, l'effet de vélum et de couvert boisé sera à recréer en utilisant des essences végétales au vocabulaire de parc urbain et de grande propriété de rapport ;
  - Lorsque les arbres existants présentent un risque pour les constructions existantes, les biens et les personnes, leur élagage ou abatage sera à programmer ;
  - Dans le cas de plantations complémentaires ou de confortement, ces dernières devront être réalisées à bonne distance du bâti et des murs de clôture afin d'éviter les risques de désordres.



COMMUNE DE ROSNY-SUR-SEINE

OAP - Secteur « Pasteur »

Présentation du secteur

- Localisation :

Situé dans le quartier de la gare, le secteur d'une surface d'environ 6200m² est situé en rive sud de la voie ferrée.

- Objectif :

Développer l'offre de logement tout en assurant une mixité fonctionnelle afin de qualifier le secteur gare comme véritable entrée de ville.

Les orientations

- Destination générale et programmation
  - Programme résidentiel avec un minimum de 70 logements dont 30% de logements locatifs sociaux ;
  - En rez-de-chaussée, sur la place de la Gare, programmation de commerces, de services et d'équipement ;
  - Le secteur comprendra et intégrera dans la conception du projet d'ensemble une plateforme de transports en commun place de la Gare.

- Composition et morphologie urbaine
  - Côté place de la Gare, et en lisière de la voie ferrée, les constructions projetées développeront des gabarits et des volumes de petits collectifs intégrés dans leur environnement bâti (R+1 à R+3+C) ;
  - Côté rues Pasteur et Salengro, les constructions projetées s'inscriront dans les gabarits existants du tissu pavillonnaire pour conserver une ligne de hauteur totale contenue et cohérente avec l'ambiance et le paysage résidentiel (R+1 à R+2) ;
  - Une ceinture paysagère dite « zone de tranquillité résidentielle » sera préservée de toute construction

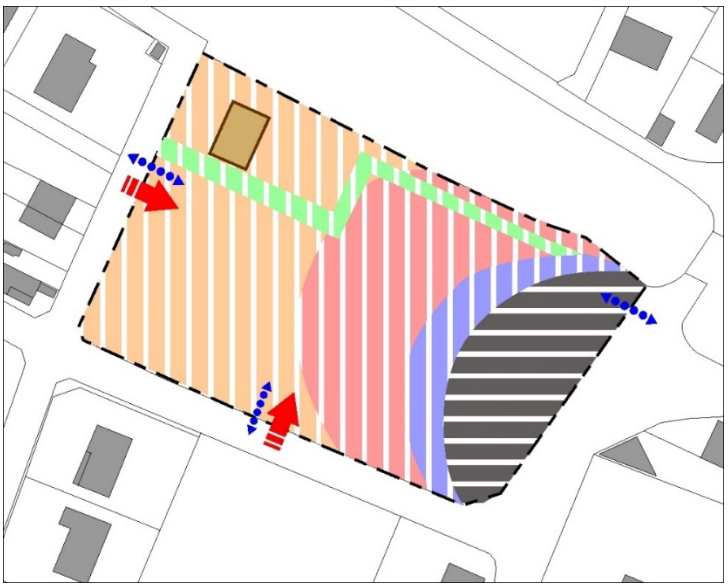
- Organisation viaire et déplacements
  - Le réseau viaire interne sera conçu pour se raccorder à la rue Pasteur au sud et la rue Roger Salengro à l'ouest, en continuité de la maille viaire existante ;
  - Le stationnement résidentiel est prévu en dehors de l'espace public. Des stationnements visiteurs seront réalisés en une ou plusieurs poches paysagées de stationnement mutualisé, avec surface perméable.

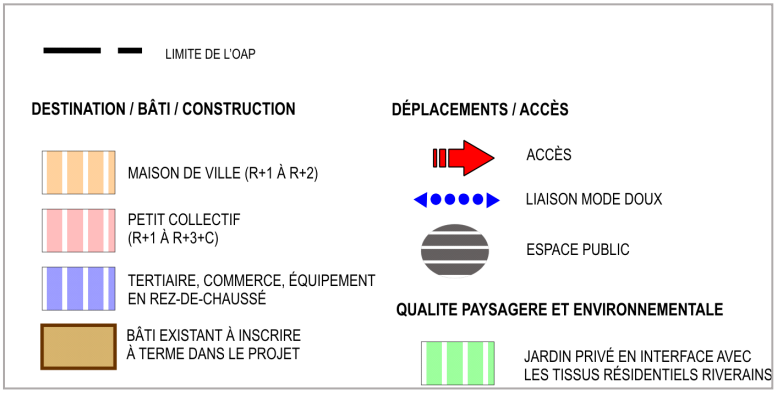
- Qualité paysagère et environnementale
  - Les voies de desserte principale et le réseau de liaisons douces de l'opération feront l'objet d'un accompagnement paysager avec une organisation végétale étagée : arborée, arbustive, herbacée, ... ;
  - Essences végétales d'espèces locales.

- Le secteur est exposé à des nuisances sonores importantes et se situe au sein d'un périmètre de protection de captage d'eau rapproché.

COMMUNE DE ROSNY-SUR-SEINE

Schéma d'aménagement - OAP - Secteur « Pasteur »





COMMUNE DE ROSNY-SUR-SEINE

OAP - Secteur « Les Hautes Perruches »

Présentation du secteur

- Localisation :

Ce secteur se situe dans un environnement peu qualifiant et à faible valeur urbaine. Le site, d'une superficie d'environ 1,15 hectare, est situé entre une voie routière de grand passage et des séquences agri-forestière.

- Objectif :

Ce secteur accueillera des activités économiques en lien avec l'activité agricole ou environnementale. L'implantation des activités économiques devra s'inscrire dans une démarche innovante, respectueuse de l'environnement, sobre, d'une nouvelle économie durable, circulaire et inclusive. Seront notamment privilégiées les activités économiques en lien avec la valorisation de circuits courts alimentaires comme facteur de développement économique local et de cohésion territoriale entre les zones urbaines et les zones rurales.

Les orientations

- Destination générale et programmation

Cette OAP a vocation à être réalisée sur le long terme.

- Implantation de nouvelles activités économiques en lien avec l'activité agricole.

- Composition et morphologie urbaine

- L'implantation et les choix architecturaux seront motivés par la recherche d'une performance énergétique et environnementale ;
- Les préconisations architecturales encourageront la mise en œuvre de dispositifs de production d'énergie renouvelable ;
- La hauteur totale moyenne des constructions du secteur sera de 10 mètres, sauf contraintes spécifiques liées à la nature de l'activité.

- Organisation viaire et déplacements

- Les accès seront sécurisés pour permettre les entrées / sorties des véhicules motorisés ainsi que pour les piétons et les cyclistes.

- Qualité paysagère et environnementale

- Les interfaces avec les espaces agricoles feront l'objet d'un traitement paysager spécifique par l'aménagement de transitions végétales ;

- Le paysagement du site fera l'objet d'un traitement et d'une composition favorables à la biodiversité notamment des plantations étagées présentant une composition « multi-strates » composés d'espèces végétales dites « champêtres » en port libre et présentant un couvre-sol fonctionnel sur le plan biologique ;
- En lisière des espaces agricoles et forestiers, l'interface paysagère sera conçue pour une bonne insertion du secteur OAP dans le grand paysage et le paysage d'inscription ;
- Les essences végétales utilisées pour les aménagements paysagers et les espaces verts publics devront être des espèces locales, adaptées au climat et au sol.
- Le secteur se situe au sein d'un périmètre de captage d'eau rapproché et d'un périmètre de prévention des risques technologiques. Il est également exposé aux nuisances sonores.

LIMITE DE L'OAP

DESTINATION / BÂTI / CONSTRUCTION

ESPACE PRÉFÉRENTIEL D'IMPLANTATION DES ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES

QUALITE PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE

FRANGE PAYSAGÈRE A CRÉER

COMMUNE DE SAILLY

OAP - Secteur « Chemin de la folle entreprise »

Présentation du secteur

- Localisation :

Le secteur d'une superficie d'environ 7700m² est actuellement en jachère et ne présente pas d'intérêt patrimonial particulier. Il est situé en contrebas du chemin de la Folle Entreprise et en arrière du talus longeant la rue du Prieuré.

- Objectif :

L'aménagement des espaces publics et des terrains à bâtir devra se faire en cohérence pour répondre aux objectifs de valorisation paysagère de l'entrée de village. L'opération devra tenir compte du contexte boisé de la forêt et des espaces naturels attenants de façon à conserver une perspective naturelle sur l'entrée de village.

Les orientations

- Destination générale et programmation
  - Réalisation de l'opération en une ou deux tranches opérationnelles ;
  - La capacité d'accueil est de 10 à 12 logements.

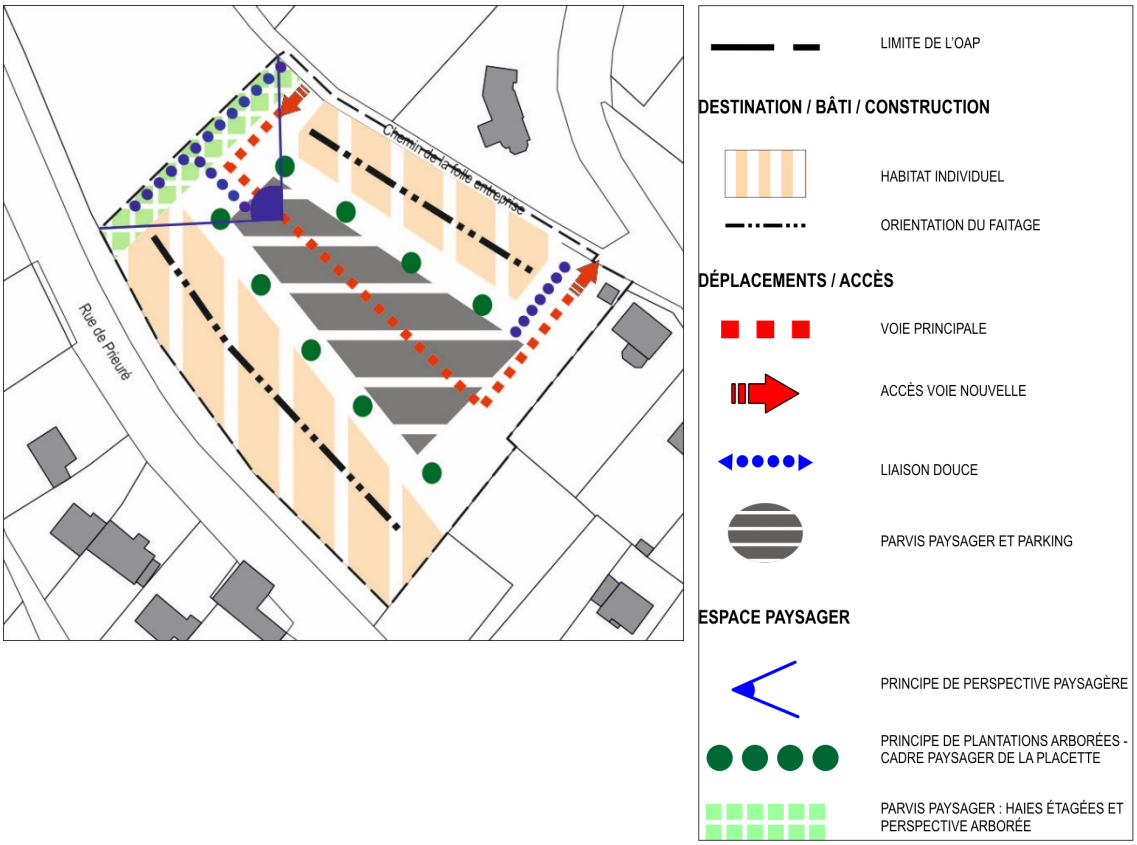
- Composition et morphologie urbaine
  - Zone d'implantation du bâti, en retrait de la voirie, repéré par l'orientation préférentielle des faîtages.

- Organisation viaire et déplacements
  - Desserte commune, à sens unique, permettant l'accès aux terrains par une entrée au nord-est et une sortie au nord-ouest, depuis le chemin de la folle entreprise ;
  - Cheminements piétons à créer le long de la desserte centrale et en bordure nord-ouest du secteur en liaison avec le chemin de la Folle Entreprise.

- Qualité paysagère et environnementale
  - Préservation d'espaces jardinés autour des habitations et le long de la rue du Prieuré ;
  - Maintien et entretien de haies champêtres en limite nord-ouest, en dessinant une perspective doublement étagée (haies et alignements arborés), respectant le caractère rural de l'environnement et permettant l'intégration de l'opération au grand paysage ;
  - Aménagement d'une place paysagée centrale et piétonne à prépondérance minérale et plane, avec mise à niveau en plateau, bordée d'arbres fruitiers ou à fleurs ;
  - Vue à préserver depuis la desserte centrale sur le grand paysage environnant ;
  - Le secteur se situe dans une zone de protection de captage d'eau rapproché.

COMMUNE DE SAILLY

Schéma d'aménagement - OAP - Secteur « Chemin de la folle entreprise »



COMMUNE DE SOINDRES

Repérage des secteurs d'OAP

1 - Secteur "Site 1 en cœur de village"

2 - Secteur "Site 2 en cœur de village"

COMMUNE DE SOINDRES

OAP - Secteur « Site 1 en cœur de village »

Présentation du secteur

- Localisation :

Le site est localisé en plein cœur de village à proximité de nombreux équipements. Il s'étend sur une surface d'environ 1,6 hectare environ.

- Objectif :

L'objectif est de constituer un quartier à vocation principale d'habitat individuel et/ou intermédiaire en tenant compte de la haute qualité paysagère et architecturale des propriétés bâties sur le site.

Les orientations

- Destination générale et programmation
  - Production minimale de 7 logements et maximale de 8 logements.
- Organisation viaire et déplacements
  - Réalisation d'un espace de stationnement ouvert au public le long de la rue de Paradis ;
  - Les accès s'effectuent depuis la rue de Paradis. Toutefois leur nombre doit être limité, l'objectif étant de les mutualiser pour 2 logements.
- Qualité paysagère et environnementale
  - Le secteur est exposé aux aléas de retrait et de gonflement des argiles.

COMMUNE DE SOINDRES

OAP - Secteur « Site 2 en cœur de village »

Présentation du secteur

- Localisation :

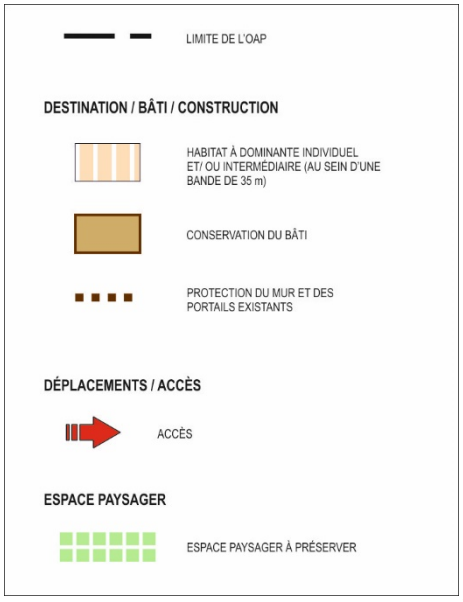
Le secteur s'étend sur une superficie d'environ 10600 m² environ. Il est localisé en cœur de village à proximité des équipements.

- Objectif :

L'objectif est de constituer un quartier à vocation principale d'habitat individuel et/ou intermédiaire en tenant compte de la haute qualité paysagère et architecturale des propriétés bâties sur le site. Seuls environ 1300 m² du secteur seront réellement urbanisables.

Les orientations

- Destination générale et programmation
  - Construction de 2 logements environ sur 1300m² de terrains.
- Organisation viaire et déplacements
  - Accès au site par l'accès existant rue Jean Baptiste Quintin.
- Qualité paysagère et environnementale
  - Préservation de l'espace paysager existant de fond de jardin afin d'en assurer la pérennité ;
  - Maintien des murs existants ;
  - Protection du bâti dans son ensemble.



COMMUNE DE VAUX-SUR-SEINE

OAP - Secteur « Les Marronniers »

Présentation du secteur

- Localisation :

Ce secteur s'étend sur 3,8 hectares sur le plateau des Marronniers. Il est accessible depuis la rue A. Dolnet et le chemin du Val et est inséré dans le tissu urbain existant

- Objectif :

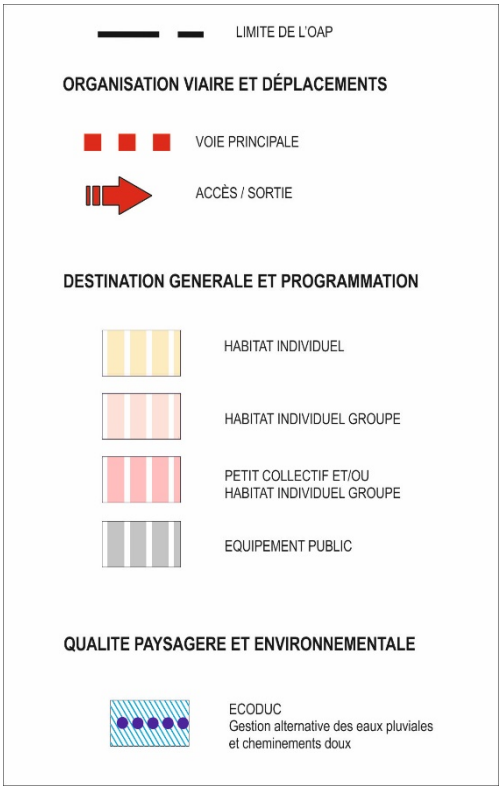
Ce secteur a pour vocation à accueillir 69 logements afin de favoriser le développement de parcours résidentiel adapté aux besoins et un équipement public. Ce projet vise à valoriser un site globalement laissé à l'abandon.

Les orientations

- Destination Générale et programmation :
  - 69 logements : 32 terrains à bâtir et 37 logements aidés répartis en 16 collectifs et 21 maisons de ville.
  - Un équipement public.
- Composition et morphologie urbaine :
  - Mise en valeur de l'entrée du site par l'implantation du bâti en continu.
  - Cœur d'îlot vert.
  - 2 places de stationnement par logement + ½ place par logement en parking regroupé.
- Organisation viaire et déplacements:
  - Mise en place d'un plan de circulation afin de ne pas surcharger les voiries existantes.
  - Création d'une nouvelle voie de désengorgement du quartier vers la RD17.
  - Maillage de liaisons douces.
- Qualité paysagère et environnementale :
  - Réalisation d'espaces publics paysagers de qualité et mise en œuvre de solutions alternatives pour la gestion des eaux pluviales avec création d'un « éco-duc » et de noues le long des voies.

COMMUNE DE VAUX-SUR-SEINE

OAP - Secteur « Les Marronniers »



COMMUNE DE VILLENNES-SUR-SEINE

OAP - Secteur « Breteuil »

Présentation du secteur

- Localisation :

Ce secteur se situe en haut de coteau de Villennes-sur-Seine, à proximité du hameau de Breteuil et en face de l'école des Sablons. Il s'étend sur une surface d'environ 22450m².

- Objectif :

Ce secteur a une double vocation : qualifier les abords de la rue de Breteuil et constituer une continuité urbaine le long de celle-ci ; diversifier l'offre résidentielle en introduisant une opération de logements sociaux dans le tissu existant. L'introduction de logements individuels denses associés à des logements intermédiaires et des petits collectifs apportera une diversité de formes bâties.

Les orientations

- Destination générale et programmation
  - Le secteur a vocation à accueillir des logements à organiser de part et d'autre d'une nouvelle voirie nord-sud branchées sur la rue de Breteuil ;
  - La programmation en logements sera composée d'au moins 70 logements locatifs sociaux avec une densité de 63 logements/ha. (Densité avec voirie). En face de l'école, une mixité logements/commerces en RDC sera assurée.

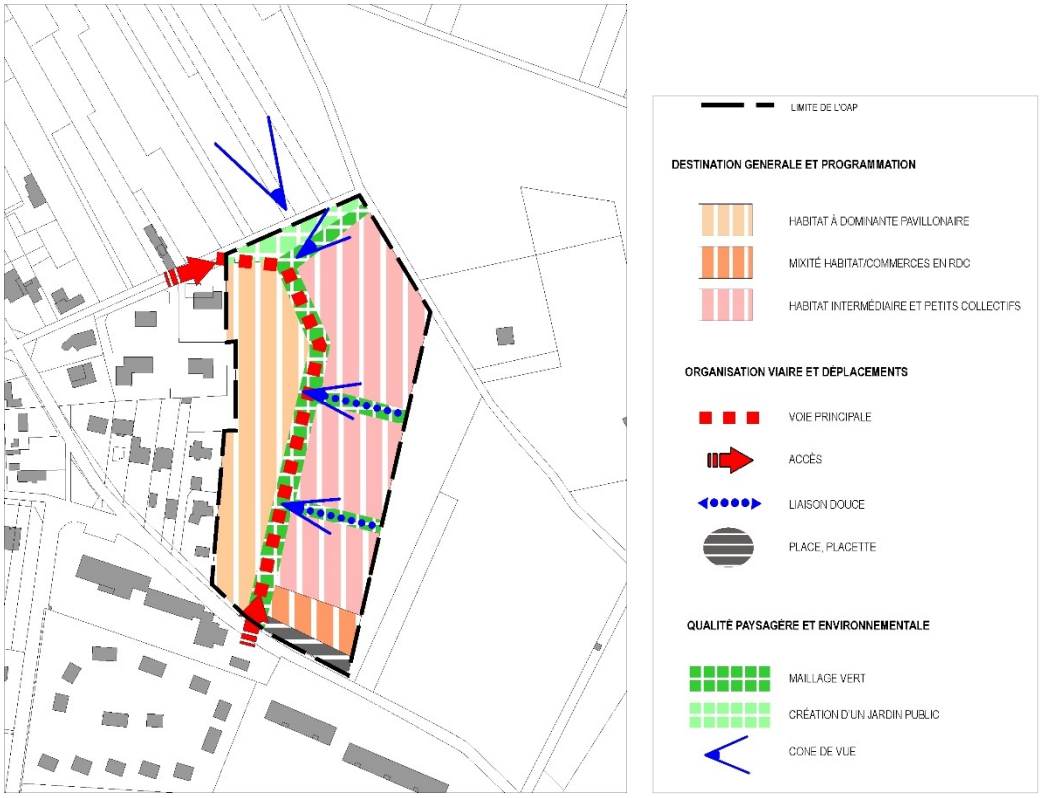
- Composition et morphologie urbaine
  - Des orientations est-ouest seront privilégiées, pour permettre un lien avec le bois ;
  - L'implantation des bâtiments prendra en compte l'environnement bâti et le dénivelé du terrain ;
  - Sur ce secteur, il est attendu à minima trois formes bâties différentes et complémentaires.

- Organisation viaire et déplacements
  - L'accès principal des logements se fera depuis la voie nouvelle créée. Aucun accès ne sera réalisé depuis le chemin des Graviers ;
  - L'organisation du stationnement sera gérée dans le volume bâti ou au sein d'un aménagement paysager extérieur qualitatif.

- Qualité paysagère et environnementale
  - Le jardin public prévu au Nord garanti la présence d'un espace ample permettant de profiter du panorama sur les espaces agricoles. Des espaces paysagers est-ouest permettront une porosité vers le bois, ainsi que des vues sur celui-ci ;
  - Une placette sera aménagée au sud, en face de l'école de Sablons, et constituera le parvis de l'immeuble dont le RDC pourra accueillir un ou plusieurs commerces.

COMMUNE DE VILLENNES-SUR-SEINE

Schéma d'aménagement - OAP - Secteur « Breteuil »



I. NOTE INTRODUCTIVE ET PRESENTATION GENERALE DES OAP DU PLUI DE GPS&O 4
A. L'objet et la portée des « orientations d'aménagement et de programmation » 4
1. L'objet des orientations d'aménagement et de programmation 4
2. La portée des orientations d'aménagement et de programmation 4
3. La cohérence et la complémentarité des orientations d'aménagement avec les autres pièces du PLUi 5
B. Les « Orientations d'Aménagement et de Programmation » du PLUi de GPS&O 7
II. PRESENTATION GENERALE DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DE SECTEURS 11
A. Organisation du document 11
1. Le document OAP de secteurs à Échelle Communale 11
2. Présentation et contenu des fiches 11
3. Les thèmes des Orientations 14
B. Le contenu des orientations d'aménagement et de programmation 16
1. Destination générale et programmation 16
2. Composition et morphologie urbaine 18
3. Organisation viaire et déplacements 19
4. Qualité paysagère et environnementale 20
III. FICHES OAP PAR COMMUNES 26

I. NOTE INTRODUCTIVE ET PRESENTATION GENERALE DES OAP DU PLUI DE GPS&O

A. L'objet et la portée des « orientations d'aménagement et de programmation »

1. L'objet des orientations d'aménagement et de programmation

« 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 ». (Article L.151-6 du code de l'urbanisme).

Concernant l'aménagement, ces orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles peuvent favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation, un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces. Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants. Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ». (Article L.151-7 du code de l'urbanisme).

« En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les orientations d'aménagement et de programmation d'un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale comprennent les dispositions relatives à l'équipement commercial et artisanal mentionnées aux articles L. 141-16 et L. 141-17 ».

2. La portée des orientations d'aménagement et de programmation

L'article L.152-1 du code de l'urbanisme instaure un lien de compatibilité entre les travaux et les opérations d'aménagement et les orientations d'aménagement.

« Ces travaux ou opérations sont, en outre, compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement et de programmation ». (Article L.152-1 du code de l'urbanisme).

Cette compatibilité signifie que les travaux et opérations réalisées dans les secteurs concernés ne peuvent être contraires aux orientations d'aménagement retenues et doivent contribuer à leur mise en œuvre, ou tout au moins ne pas y faire obstacle.

3. La cohérence et la complémentarité des orientations d'aménagement avec les autres pièces du PLUi

a. Cohérence avec le PADD

Ces orientations d'aménagement et de programmation sont établies dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables (PADD), qui définit les orientations générales pour l'aménagement et le développement de l'ensemble du territoire de la Communauté Urbaine de Grand Paris Seine & Oise.

b. Articulation avec la règle d'urbanisme

L'exécution de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, doit être compatible avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation, elle doit également être conforme au règlement (article L.152-1 du code de l'urbanisme).

Les dispositions issues du règlement et des OAP s'appliquent de façon complémentaire. Leur articulation s'organise de la façon suivante :

- Lorsque l'orientation de l'OAP porte sur un sujet qui fait l'objet de dispositions prévues dans le règlement, ainsi que le prévoit ce dernier (IV-partie 1 : 0.4.2), ce sont les dispositions de l'OAP qu'il convient d'appliquer. Il peut s'agir par exemple :
  - De précisions relatives à la destination des constructions, à l'espace d'implantation des constructions selon leur destination, … ;
  - De précisions relatives à la hauteur totale des constructions, (nombre de niveaux des constructions, etc.) ;
  - De modalités de mise en œuvre de certaines règles (organisation des accès et de la desserte, modulation des hauteurs totales des constructions selon leur localisation, organisation spatiale de la trame verte, etc.),
- Lorsque l'orientation de l'OAP porte sur un sujet qui ne fait pas l'objet de dispositions prévues dans le règlement, les projets sont réalisés en compatibilité avec l'orientation de l'OAP. Il peut s'agir par exemple :
  - De la typologie ou du nombre de logements à réaliser ;
  - D'un chemin à créer ou à aménager, d'une placette à créer ;
  - De dispositions relatives à une construction (à préserver, à démolir, à réhabiliter, etc.) ou à un espace végétalisé (frange paysagée, haies, arbres, etc.) ;
- Lorsque l'OAP ne prévoit pas d'orientation particulière à l'égard de dispositions fixées par le règlement ou ne leur apportent pas de précisions, les dispositions règlementaires s'imposent et le projet leur est conforme. Il peut s'agir par exemple :
  - D'éléments de patrimoine (IV- partie 3), d'emplacements réservés (IV- partie 4) ;
  - De définitions qui figurent dans la première partie du règlement écrit ou qui précisent les modalités de calcul de l'application d'une règle (la mesure d'un niveau de construction par exemple) (IV- partie 1) ;
  - De dispositions relatives à la mixité du logement, aux normes de stationnement, ...

- Application des dispositions prévues en partie 1 du règlement dans les secteurs d'OAP

De façon générale, les définitions et modalités d'application de la règle prévues dans la première partie du règlement écrit (IV- partie 1) s'appliquent aux orientations des OAP. Il s'agit en particulier de ce qui concerne :

- La façade d'une construction (article 2.1.2) ;
- La limite de voie (article 2.1.3) ;
- L'implantation en limite de voie (article 2.1.4) ;
- Le recul et son mode de calcul (article 2.1.5) ;
- Le retrait et son mode de calcul (article 2.2.3) ;
- L'emprise au sol et ses modalités de calcul (article 2.4.2) ;
- La mesure de la hauteur totale des constructions et ses différentes modalités de calcul (article 2.5.3).

Il convient également de rappeler que des dispositions générales et communes qui figurent au règlement, en particulier dans sa partie 1, sont également applicables dans les secteurs d'OAP à Échelle Communale ou à Enjeux Métropolitains. Il s'agit notamment, dès lors que l'OAP ne prévoit pas expressément des dispositions qui leur sont différentes,

- Des marges de recul des autoroutes et routes à grande circulation fixées en application des articles L. 111-6 et L. 111-8 du code de l'urbanisme (article 0.5.10 du règlement) ;
- Des secteurs de mixité sociale (article 1.2.2) ;
- De la bande de 50 mètres, lisières des massifs de plus de 100 hectares (article 3.2.2) ;
- Des règles applicables aux voies et accès (article 5.1.1) ;
- Des règles applicables aux stationnements (articles 5.2) ;
- De la délimitation des périmètres de 500 mètres autour des gares en matière de stationnement (Annexe 2 de la partie 1 du règlement écrit).

En revanche, certaines dispositions prévues en partie 1 du règlement ne sont pas applicables dans les OAP de secteurs à Échelle Communale ainsi que dans les espaces situés dans une OAP de secteurs à Enjeux Métropolitains dont la destination est fixée par ladite OAP :

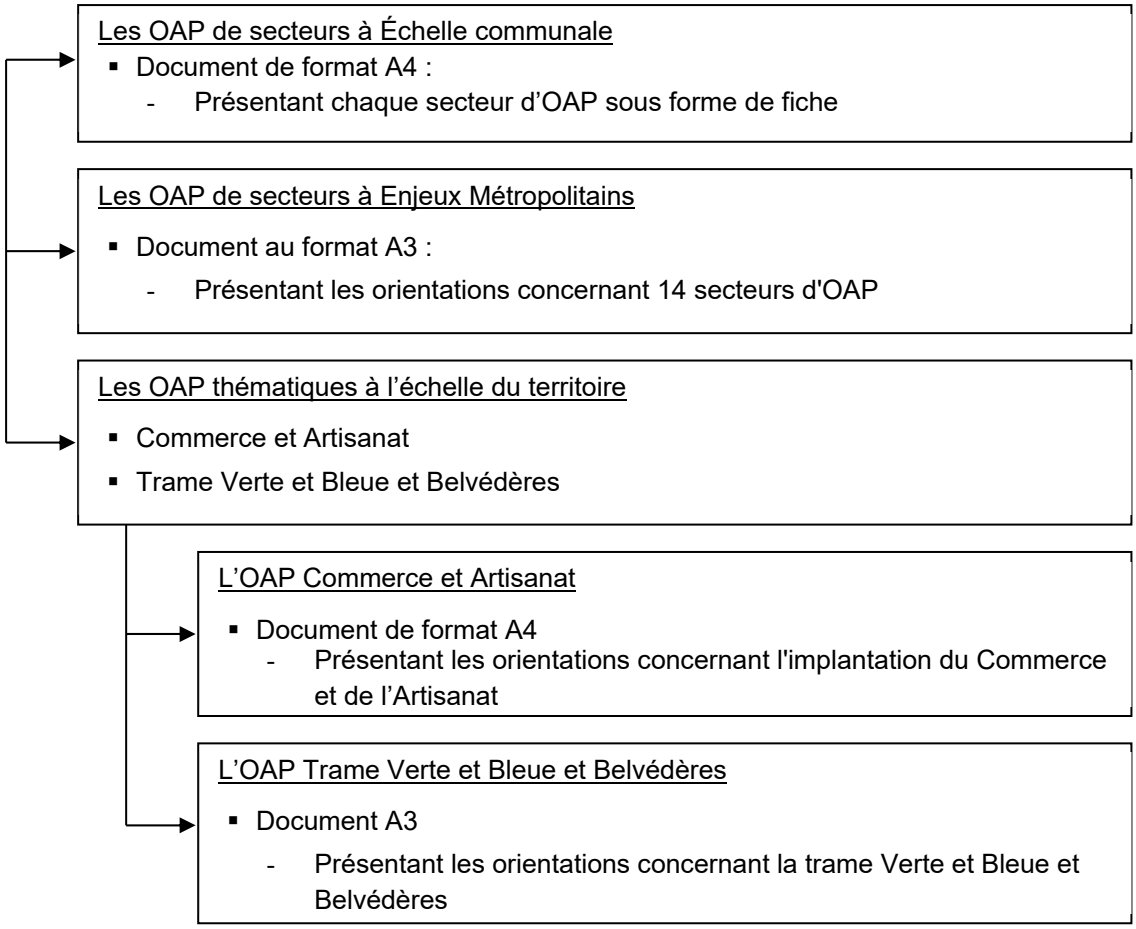
- Les secteurs de mixité fonctionnelle (article 1.3.3) ;
- Les bandes de constructibilité principale et secondaire (article 0.6.3).

B. Les « Orientations d'Aménagement et de Programmation » du PLUi de GPS&O

Le PLUi de GPS&O comprend 3 types d'OAP :

- Des OAP de secteurs à Échelle Communale qui correspondent :
  - À des espaces où les enjeux d'aménagement et les réponses à y apporter relèvent de l'échelle locale de la commune concernée ;
  - À des espaces de recomposition urbaine ou d'extension de l'urbanisation, classés en zone U (urbaine) ou en zone AU (à urbaniser) et de dimension relativement réduite.
- Des OAP de secteurs à Enjeux Métropolitains :
  - Établies à partir d'un des sujets d'enjeux majeurs et déterminants pour l'aménagement et le développement du territoire de la communauté urbaine et élargies sur des espaces environnants en raison :
    - Des incidences de cet aménagement sur les espaces alentours ;
    - De la nécessaire cohérence entre plusieurs opérations d'aménagement et d'urbanisme situées à proximité les unes des autres ;
    - Des continuités de la trame viaire et de la trame verte à organiser sur des espaces élargis.
- Des OAP thématiques :
  - OAP Commerce et Artisanat à l'échelle du territoire
    - Traitant essentiellement de la localisation préférentielle des commerces et des conditions d'implantation des équipements commerciaux selon quatre types de pôles.
  - OAP Trame Verte et Bleue et Belvédères à l'échelle du territoire
    - Concernant la protection et le développement de la trame verte et bleu et des Belvédères du territoire de la communauté urbaine.

Ces 3 ensembles d'OAP sont rassemblés et présentés dans différents documents, lesquels sont regroupés dans un sous-dossier unique du PLUi « les OAP » selon le schéma ci-dessous :



- Articulation et complémentarité entre les différentes OAP

Toutes les OAP s'appliquent de façon concomitante. Elles portent généralement sur des espaces ou des sujets différents. En cas de superposition entre différentes OAP, les orientations définies à une échelle plus précise prévalent à celles qui sont établies à une plus grande échelle.

.

Cette articulation entre les différentes OAP s'applique de la façon suivante :

- Entre une OAP de secteur à Enjeux Métropolitains et un zoom dans la même OAP : Les orientations définies dans le cadre du zoom prévalent sur les orientations plus générales du secteur à Enjeux Métropolitains ;
- Entre une OAP de secteur à Enjeux Métropolitains et une OAP de secteur à Échelle Communale : Les cadrages des OAP de secteur à Enjeux Métropolitains peuvent comprendre des espaces qui font l'objet d'OAP de secteurs à Échelle Communale. Ces dernières restent opposables nonobstant leur absence dans le figuré de l'OAP de secteur à Enjeux Métropolitains ;
- Entre l'OAP Trame Verte et Bleue et Belvédères et une autre OAP (OAP de secteur à Enjeux Métropolitains, zoom de l'OAP de secteur à Enjeux Métropolitains, OAP de secteur à Échelle Communale) : Les orientations des OAP de secteurs prévalent à celles de l'OAP Trame Verte et Bleue et Belvédères dans la mesure où ces dernières sont réalisées à des échelles plus fines que l'OAP TVB ;

- Entre l'OAP Commerce et Artisanat et une autre OAP (OAP de secteur à Enjeux Métropolitains, zoom de l'OAP de secteur à Enjeux Métropolitains, OAP de secteur à Échelle Communale) : Les orientations Commerce et Artisanat prévalent à celles des autres OAP dans la mesure où elles traduisent la politique générale de la communauté urbaine en termes de développement commercial et artisanal.

II. PRESENTATION GENERALE DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DE SECTEURS

A. Organisation du document

1. Le document OAP de secteurs à Échelle Communale

Le document des OAP de secteurs à Échelle Communale, dites OAP de secteurs, est composé de deux parties :

- La première partie du document présente des généralités et des éléments communs aux OAP :

Les modalités de présentation des OAP sous forme de fiches :
L'organisation des fiches, leur contenu écrit et graphique ;
L'expression graphique des schémas des OAP, leur légende type.

- Les effets des éléments qui figurent dans les OAP sur les conditions d'occupation et d'utilisation du sol :

Précision du sens et de la portée des orientations indiquées dans les fiches ;
Caractéristiques opposables des orientations détaillées.

- La seconde partie présente chaque OAP :

Les OAP sont présentées sous forme de fiches homogènes dans leur composition et dans leur présentation.
Chaque OAP est assortie d'un schéma, chaque schéma est dessiné selon le même mode graphique et le même figuré de légende.

2. Présentation et contenu des fiches

- Structure et constitution de la fiche

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation « de secteur » se présentent sous forme de fiches regroupées par communes, ces dernières sont classées par ordre alphabétique et sont présentées dans la partie 2 du document des OAP de secteur.

Un modèle de fiche a été créé et appliqué à l'ensemble des OAP « de secteur » afin que chaque fiche OAP soit structurée de la même manière. Pour cela, les orientations ont été regroupées en quatre catégories pour la partie écrite et graphique :

- La destination générale et programmation
- La composition et morphologie urbaine
- L'organisation viaire et les déplacements
- La qualité paysagère et environnementale

Toutes les OAP ne sont pas concernées par l'ensemble de ces sujets, cela varie en fonction de l'objectif de l'orientation. Il est donc possible qu'une fiche ne comporte pas ces quatre catégories, étant précisé qu'il faudra néanmoins se référer à la partie "Le contenu de orientations d'aménagement et de programmation" pour l'application de chaque OAP.

- Organisation de la fiche

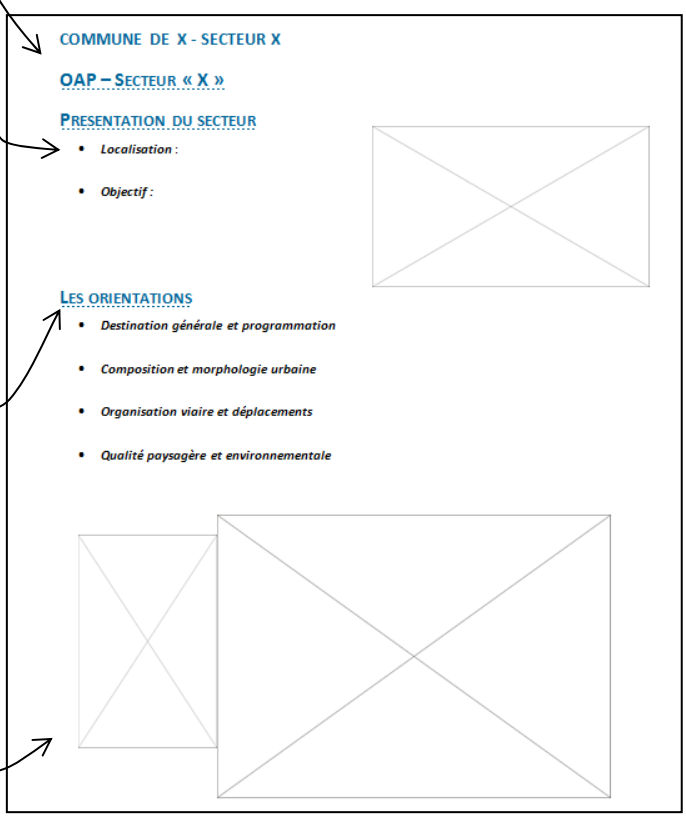
Désignation :
- Nom de la commune et nom du secteur géographique (ouest, est, centre-ouest, ou centre-est)
- Nom du secteur d'OAP

Présentation du secteur en 2 parties :
- **Localisation** : situation du secteur d'OAP dans le territoire de la commune et extrait de photo aérienne pour repérage visuel.
- **Objectif** : Intention urbaine poursuivie au travers de l'OAP.

Les orientations : Présentation écrite (généralement sous forme de liste) de l'ensemble des dispositions affectant l'occupation ou l'utilisation des sols qui sont à respecter dans un rapport de compatibilité. Les orientations sont regroupées selon quatre catégories (cf. Le contenu des orientations d'aménagement et de programmation pages 15 à 24).

Le schéma des orientations : Les orientations écrites sont traduites, précisées et complétées sous forme graphique intégrant un schéma et une légende. Une légende commune (présentée ci-après) a été construite afin d'avoir un mode graphique harmonisé pour toutes les OAP. Dans certaines OAP, des représentations d'éléments plus spécifiques viennent compléter ces dispositions graphiques communes.

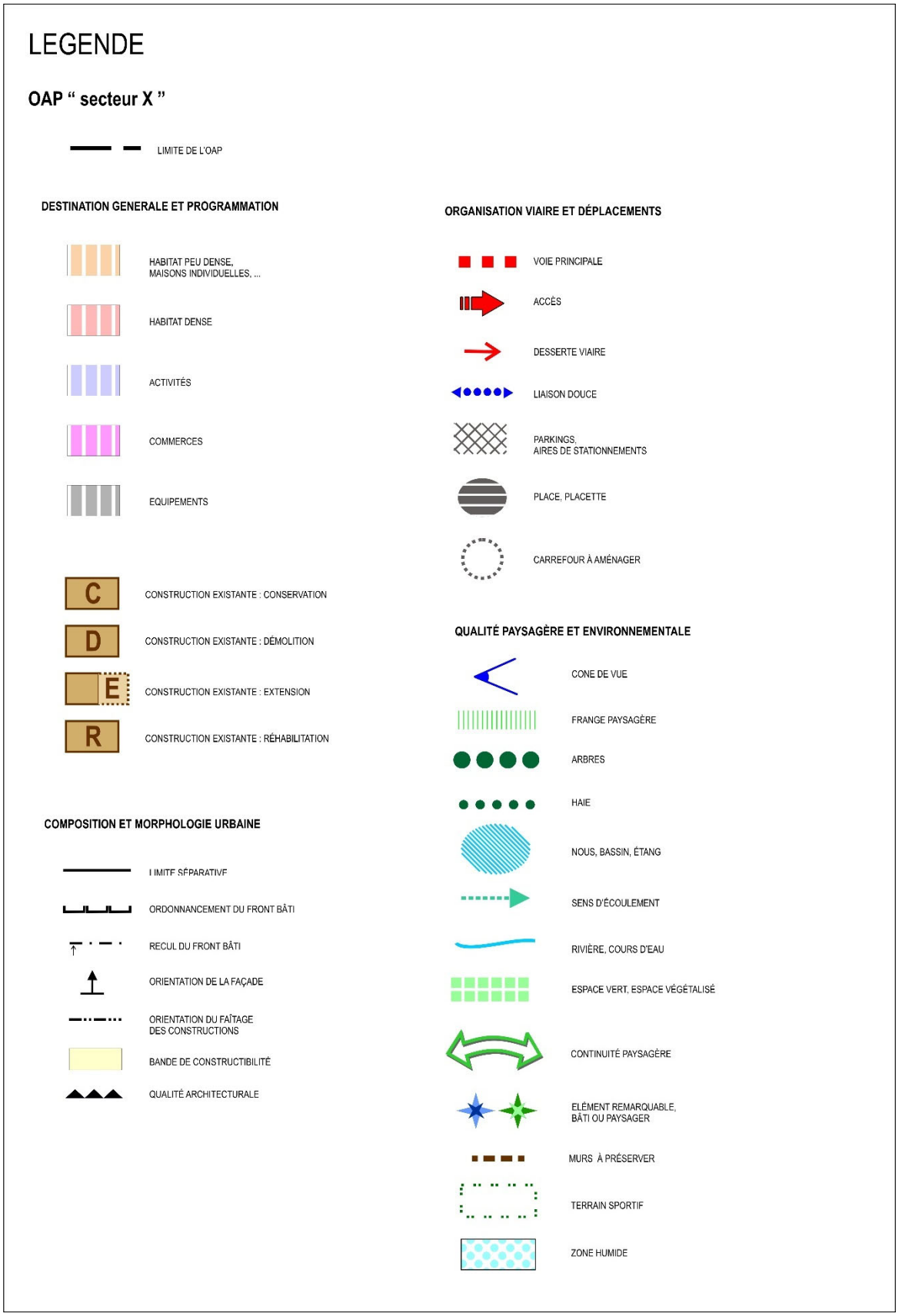
Les intitulés des légendes peuvent également varier entre les OAP en fonction de l'élément concerné.



Modèle type adopté pour la construction des fiches

En résumé, les parties du document qui sont opposables aux demandes d'occuper ou d'utiliser les sols en termes de compatibilité sont :
- → La partie écrite de la fiche intitulée : « les orientations »
- → Le schéma figurant dans la fiche
- → La sous-partie « Le contenu des orientations d'aménagement et de programmation » (pages 15 à 24) dans la mesure où elle apporte des précisions aux orientations présentées dans la fiche et qu'elles sont complémentaires (thème 4 notamment).

- Légende commune des schémas des OAP



3. Les thèmes des Orientations

Les schémas des OAP sont généralement établis selon les figurés de cette légende commune, cependant :

- Certains figurés ne correspondant à aucune des catégories précédentes ont pu être utilisés pour répondre à des besoins spécifiques au projet. Par exemple dans l'OAP du secteur « ZAD » à Juziers où la voie majeure à requalifier figure en couleur rose ;

- Les figurés peuvent être adaptés selon les schémas pour plus de lisibilité. Par exemple dans l'OAP du secteur « Ermitage » à Evecquemont où le mur à conserver figure en orange au lieu de la couleur marron ;

- Dans de très rares cas, un figuré peut être utilisé avec une autre signification que celle de la légende commune, dans un souci de compréhension et de lisibilité du schéma, dès lors que ce figuré n'est pas déjà utilisé au schéma dans sa signification initiale. Par exemple dans l'OAP du secteur « ilot SNCF » à Hardricourt, où la protection contre les nuisances générées par la RD est représentée en tireté rouge.

Dans chaque secteur, les orientations qui encadrent l'intention du projet d'aménagement et qui, par conséquent, sont opposables aux demandes d'occuper et d'utiliser le sol dans l'espace concerné, sont regroupées selon quatre thématiques, elles-mêmes déclinées selon différents sujets :

- Thème 1 : La destination générale et la programmation

Principaux sujets développés :
- La vocation des espaces (la destination principale des constructions, leur localisation, …) ;
- Le programme de constructions (nombre de logements, mixité de l'habitat, surfaces de plancher prévues) ;
- Le phasage (aménagement ou constructions réalisés en plusieurs phases successives, chronologie et ordre de priorité des réalisations, …) ;
- Les constructions (intervention sur du bâti existant, extension, …).

- Thème 2 : La composition et la morphologie urbaine

Principaux sujets développés :
- L'implantation des constructions (rapport à la voie, aux limites séparatives, …) ;
- L'ordonnancement des constructions (organisation du bâti, continuités/discontinuités, …).

- Thème 3 : L'organisation viaire et les déplacements

Principaux sujets développés :
- Les accès et la desserte (desserte du secteur, irrigation viaire, carrefours et voies existantes à aménager) ;
- Les circulations internes et les déplacements (réseau de cheminements, circulations douces, …) ;
- Les stationnements (parkings, organisation des stationnement, …),
- Les places et placettes (espaces communs, publics ou privés, à aménager ou à créer, …).

- Thème 4 : La qualité paysagère et environnementale

Principaux sujets développés :

- Les vues (vues emblématiques, vues à préserver ou à valoriser, …) ;
- Le patrimoine (éléments de paysage bâti ou naturel à préserver ou à mettre en valeur, …) ;
- La trame verte (espaces végétalisés, espaces plantés, haies ou boisements, à créer, à valoriser ou à préserver, …) ;
- La trame bleue (bassins, noues drainantes, réseaux hydrauliques, …) et gestion du cycle de l'eau.
- La prise en compte des risques naturels, nuisances et pollutions ;
- Les performances énergétiques : desserte énergétique, conception bioclimatique, maîtrise des besoins en énergie.

Cette partie du document a pour objet d'expliquer et de préciser les conditions de prise en compte de ces orientations et les conditions de compatibilité à respecter dans l'élaboration des projets d'aménagement et de construction.

Les indications et développements présentés dans cette partie du document viennent compléter les orientations figurant dans les fiches notamment s'agissant du thème 4 et des orientations en matière de prise en compte des risques naturels, nuisances et pollutions et des performances énergétiques : desserte énergétique, conception bioclimatique, maîtrise des besoins en énergie.

Elles sont opposables aux demandes d'occuper ou d'utiliser les sols dans le secteur concerné, sauf dispositions particulières mentionnées dans ladite fiche.

B. Le contenu des orientations d'aménagement et de programmation

1. Destination générale et programmation

a. La vocation des espaces

Cette orientation définit la localisation de l'espace à urbaniser, celui-ci peut être d'un seul tenant ou divisé en plusieurs sous-secteurs. La délimitation peut être plus ou moins précise selon le secteur d'OAP :

- Lorsque l'espace identifié est délimité par un élément précis, une voie par exemple, le projet doit respecter cette logique de localisation dans son rapport avec cet élément ;
- Lorsque la localisation est identifiée par un figuré géométrique, par exemple une ellipse, le principe de compatibilité ne s'oppose pas au déplacement de cette localisation dans le secteur dès l'instant où les principes généraux de cette localisation sont respectés :
    - Rapport de surface / ensemble de l'espace du secteur ;
    - Localisation géographique dans le secteur : centrale, au nord, à l'est ou au sud par exemple, etc.
- Lorsque les localisations correspondent à plusieurs types d'occupations (logement et activités, habitat plus dense et habitat moins dense, logements collectifs ou individuels, …) ce principe de localisation relatif entre les différents éléments doit être respecté.

La destination des futures constructions peut également être précisée, il peut s'agir de logements, d'activités, de commerces ou d'équipements. Un même secteur d'OAP peut comporter plusieurs destinations différentes.

Chaque destination est représentée graphiquement par un figuré hachuré dont la couleur lui est spécifique.

Généralement l'habitat peu dense est représenté en orange, du plus clair au plus foncé selon la densité. L'habitat dense comme le logement collectif est généralement représenté en rose clair. Un orange très foncé est également utilisé pour représenter d'autres formes d'habitat tel que l'hébergement touristique.

Les activités commerciales peuvent être représentées par un linéaire ou un figuré hachuré de couleur rose/violet parfois mêlé au figuré de l'habitat, lorsqu'il s'agit de secteurs mixtes.

Les secteurs d'activités et/ou d'industries sont représentés en bleu.

L'activité commerciale et/ou tertiaire est représentée en violet.

Les équipements scolaires, socio-culturels, ou sportifs sont représentés en gris.

En règle générale, les destinations indiquées dans l'OAP viennent préciser ou limiter les destinations et sous-destinations autorisées dans le règlement.

Ces destinations des constructions correspondent à des dominantes et ne s'opposent pas, sur le principe, à une certaine diversité dès lors que :

- Cette destination dominante est respectée, les autres destinations devant rester marginales,

- L'orientation ne prévoit pas l'exclusivité de cette destination,
- Les projets sont conformes aux destinations et sous-destinations autorisées ou interdites dans le règlement.

b. Le programme de constructions

Cette orientation indique le programme de construction prévu ou envisagé sur le secteur. Ce programme peut s'exprimer en nombre de logements, en répartition des types ou des catégories de logements, en surface de plancher et hauteur totale des constructions.

Ces éléments de programmation sont indicatifs et constituent un ordre de grandeur du, ou des, projet(s) à réaliser. Ils doivent être respectés en termes de compatibilité :

- En règle générale un écart de plus ou moins 10% de ce programme global peut être admis ;
- Le programme prévu sur l'ensemble du secteur ou de l'espace localisé ne saurait être concentré sur une partie de terrain très minorée pour constituer des réserves foncières « constructibles dans le futur ».

Dès lors que le projet prévoit une part de logements sociaux, ce volume se substitue à celui fixé par le règlement concernant les secteurs de mixité sociale (Titre 1 du règlement) cette proportion doit être respectée à l'échelle de l'ensemble des constructions sur le secteur (et non à l'échelle de chaque terrain ou de chaque construction).

c. Le phasage

Cette orientation définit la temporalité de l'aménagement ou des constructions réalisés en plusieurs phases successives. Il est possible que l'OAP en prévoit l'ordre (phase 1 et phase 2 par exemple). Sauf indication contraire prévue dans l'OAP :

Cet ordre de priorité ne saurait être inversé ;

- Le temps écoulé entre les différentes phases de réalisation n'est pas prévu, il correspond le plus souvent à la période et au rythme de livraison des logements par exemple.

d. Intervention sur les constructions existantes

Cette orientation définit la nature des interventions à opérer sur des constructions existantes. Il peut s'agir de :

- La conservation du bâti [indication « C » sur le figuré graphique]: Cette orientation n'induit pas forcément une conservation stricte en l'état, des interventions ponctuelles peuvent être effectuées dès lors que l'implantation, la volumétrie générale et l'aspect dominant de la construction (matériaux, modénatures, coloris, rythme des ouvertures, ..) sont respectés ;
- La démolition du bâti [D], partielle ou totale : bien que celle-ci soit prévue, un projet qui ne prévoirait pas cette démolition ne saurait être considéré comme incompatible avec l'OAP dès lors que cette non-démolition ne compromet pas la logique générale poursuivie dans ladite OAP ;
- L'extension du bâti [E], en règle générale, l'OAP indique schématiquement la direction de cette extension et/ou l'espace qui y est consacré ;
- La réhabilitation du bâti [R] : en règle générale cette orientation qui induit une mise en valeur du bâti est à mettre en cohérence avec la destination du secteur prévue dans l'OAP.

2. Composition et morphologie urbaine

Les dispositions relatives à la composition et à la morphologie urbaine sont le plus souvent fixées dans le règlement du PLUi. Ainsi que le précise le règlement, les dispositions prévues aux orientations sont complémentaires ou substitutives. Dans de tels cas, ce sont les orientations qui priment sur la règle écrite.

a. Implantation des constructions

Cette orientation apporte des précisions sur l'implantation des constructions. Il peut s'agir de :

- L'implantation par rapport à une voie, existante ou à créer, en bordure du secteur ou interne à l'opération ;
- L'implantation par rapport à une ou plusieurs limites séparatives, le plus fréquemment externe au secteur, le projet ne prévoyant généralement pas l'organisation et le découpage des terrains à l'intérieur du périmètre du secteur ;
- L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres.

Ces orientations figurent généralement sous forme d'un tracé (trait, tireté, ...) sur le schéma, éventuellement complété par l'indication d'une distance.
Toutefois, les dispositions figurant aux orientations doivent être appréciées en termes de compatibilité, contrairement à la règle écrite appréciée en conformité ; il en résulte que lorsqu'une OAP indique un recul de 10 mètres par exemple, rien ne s'oppose à ce que la construction soit implantée avec un recul légèrement inférieur ou légèrement supérieur.

b. Ordonnancement des constructions

L'orientation sur l'ordonnancement des constructions vient compléter les dispositions en matière d'implantation des constructions ; elles visent généralement l'ordonnancement des constructions les unes par rapport aux autres : en ordre discontinu, continu, semi-continu ou structurant un angle de voie ou une place par exemple.

L'ordonnancement des constructions peut être représenté par différents figurés linéaires pleins, pointillés ou crantés. Ces éléments peuvent être complétés d'un figuré d'orientation du faîtage des constructions pouvant comporter une flèche ou non.

Ces principes d'ordonnancement doivent être respectés dans la composition des projets, leur auteur étant libre d'organiser la continuité ou la discontinuité des constructions par exemple.

3. Organisation viaire et déplacements

a. Accès, desserte et carrefour à aménager

Cette orientation pose les principes d'accès ou/et de desserte du secteur d'OAP. Il peut s'agir de la desserte viaire ou des accès en circulation douce.

L'accès ou la desserte se définissent ici comme la possibilité d'entrer et de sortir du secteur, par conséquent avec une circulation qui s'effectue dans les deux sens de circulation sauf dispositions contraires mentionnées dans les orientations. Il peut s'agir d'un accès existant à utiliser tel quel, à réaménager ou à renforcer, ou d'un accès à créer notamment lors de la création de nouvelles voies de circulations. L'accès indiqué dans les schémas doit être obligatoirement sécurisé, tant pour les piétons que pour les conditions de circulation automobile. En outre, certaines orientations prévoient la nécessité de réaménager ces lieux ou ces carrefours à proximité, en particulier lorsqu'il s'agit d'intersections composées de plusieurs voies.

Dans le cas où l'orientation prévoit plusieurs accès, ceux-ci doivent être mis en œuvre dans la mesure où leur conception permet :

- De mieux fluidifier la circulation ;
- De mieux irriguer les différents programmes de construction ou d'aménagement.

En outre, lorsque deux accès sont reliés par une voie interne indiquée au schéma, cette organisation qui permet d'éviter la circulation en impasse doit impérativement être respectée.

b. Circulations internes et déplacements

Cette orientation définit les principes de circulations douces et/ou motorisées du secteur à créer, ou à renforcer, dans le secteur d'aménagement. Les circulations et liaisons douces désignent des cheminements réservés pour les déplacements des piétons ou/et des vélos.

Ces voies, qu'il s'agisse de voies nouvelles ou de voies existantes, doivent être aménagées et sécurisées en fonction du projet et de la circulation qui est induite par sa réalisation. La poursuite de cet objectif pourra nécessiter l'élargissement de la voie existante.

Sauf dispositions contraires, les voies permettent une circulation dans les deux sens et viennent s'intégrer au mieux dans le maillage existant. Ce dispositif doit tenir compte de la hiérarchie du réseau existant (le gabarit des voies, l'importance de la circulation).

Le tracé des liaisons douces et du réseau routier devra être respecté de manière générale tout en admettant des réorientations ne compromettant pas l'esprit de l'OAP. Plus précisément, sans qu'il s'agisse d'en respecter le tracé, la compatibilité des projets d'infrastructure viaire doit être appréciée au regard :

- De leurs débouchés et de leur connexion avec les réseaux environnants ;
- Du principe de leur localisation dans le secteur d'aménagement et des éléments de programme à desservir.

Les éléments relatifs aux circulations motorisées sont représentés par un tracé linéaire plein ou en pointillés rouges, avec ou sans flèches à leurs extrémités. Les liaisons douces sont représentées par des pointillés bleus, avec ou sans flèche à leurs extrémités.

Une attention particulière sera portée à créer et compléter le maillage des cheminements doux pour améliorer l'accessibilité aux espaces récréatifs et de promenade (berges de Seine en particulier).

D'une façon générale, les opérations d'ensembles figurants dans les OAP privilégieront les espaces de circulation partagés intégrant la présence des modes de déplacements doux. Ces modes de déplacement seront favorisés par un aménagement agréable et continu des parcours.

c. Stationnements

Les dispositions relatives aux stationnements sont fixées dans le règlement du PLUi (Partie 1 et Partie 2). Dans le cas où des dispositions sont prévues dans l'OAP notamment en termes de modalités de réalisation du stationnement, ce sont les dispositions prévues aux orientations qui priment sur la règle écrite.

Cette orientation définit la localisation des parkings ou les modalités de réalisation de stationnement à créer au sein du secteur d'OAP. Les parkings peuvent être végétalisés afin de réduire la surface à imperméabiliser. Lorsque le parking fait l'objet d'un emplacement localisé et délimité, celui-ci doit être respecté en termes de localisation, sa dimension pouvant être adaptée aux besoins réels du projet.

Les nouvelles opérations intégreront des stationnements vélos fonctionnels, sécurisés et positionnés à proximité immédiate des sorties d'immeubles dans le cas d'habitat collectif (cf. Partie 1 du règlement).
L'implantation des parkings est symbolisée par un quadrillage gris.

d. Place et Placette / Espaces ouverts

Cette orientation concerne les espaces publics ou privés de type place, placette ou parvis. Ces espaces publics peuvent intégrer des aires de stationnement et admettent les circulations motorisées dans le cas de placette de retournement ou de stationnement.

La zone de localisation de ces espaces est symbolisée par des bandes horizontales de couleur grise.

4. Qualité paysagère et environnementale

a. Vues à préserver

L'orientation d'aménagement peut prévoir des cônes de vue afin de préserver des vues ou des ouvertures paysagères sur des panoramas, des éléments de paysage ou des constructions.

Les vues à préserver peuvent concerner :
- Des espaces lointains et extérieurs au secteur d'OAP dont la visibilité est à préserver ou à mettre en valeur depuis l'intérieur du secteur ;
- Des espaces internes au secteur, ou en frange de celui-ci, dont la visibilité doit être préservée et mise en valeur au travers de l'opération d'aménagement ou de construction, une église ou un autre bâtiment remarquable par exemple.

En règle générale, sauf dispositions contraires qui seraient indiquées dans les orientations du secteur, l'espace intérieur du cône de vue doit de préférence être dégagé de toute

occupation, ce qui exclue d'y aménager un parking par exemple ou de planter des arbres de hautes tiges qui empêcheraient la vue.

b. Patrimoine et intégration au tissu bâti

Cette orientation concerne les éléments remarquables du patrimoine bâti ou paysager qu'il convient de préserver et/ou de valoriser et le tissu bâti dans lequel ils s'inscrivent.

Ces éléments de patrimoine doivent être maintenus et mis en valeur dans le cadre de la réalisation des projets d'aménagement des secteurs.

Dans tous les cas, des mesures préventives et/ou curatives doivent être prévues afin d'éviter sa dégradation. Cette préservation intègre à la fois la conservation de l'élément et la prise en compte de son environnement ou de ses abords afin qu'ils n'entravent pas sa conservation et sa mise en valeur.

c. Trame verte paysagère et écologique

Cette orientation concerne tous les éléments relatifs à la trame verte paysagère et écologique au sein du secteur. Cela concerne la création, la préservation et/ou le maintien :

- D'espaces de trame verte paysagère et/ou écologique (surfacique) : il peut s'agir d'espaces perméables végétalisés, jardinés, naturels, ou cultivés qui peuvent être publics ou privés ;
- D'espaces de continuités paysagères et/ou écologiques (linéaires) : il s'agit de continuités paysagères et/ou écologiques de type franges et lisières paysagères, de haies de diverses essences, d'alignements d'arbres, de talus. Le terme de lisière, ici, est entendu au sens strict du terme et désigne les limites entres espaces urbanisés et naturels, agricoles ou forestiers. La frange constitue une limite imprécise entre deux milieux plus ou moins imbriqués. La lisière constitue une limite plus ferme, plus définie.

L'ensemble des éléments relatifs à la trame verte paysagère et écologique peuvent être représentés graphiquement par des aplats de couleur verte (carrés ou ronds) pour les espaces ou des motifs linéaires (ronds, bandes) également de couleur verte pour les continuités paysagères.

Les indications ci-dessous permettent de préciser l'intention de l'orientation et d'apprécier la compatibilité des projets et des occupations du sol à leur égard. Ainsi, sauf disposition contraire prévue dans les orientations pour le secteur :

- Lorsqu'il s'agit d'espaces végétalisés à créer, ou de franges paysagées à maintenir ou à créer, les espaces concernés ne doivent pas être bâtis ni aménagés en aire de stationnement par exemple ;
- Lorsqu'il s'agit de franges paysagées en limite avec un espace urbanisé extérieur au secteur, une zone naturelle ou agricole, l'espace doit être paysagé et végétalisé en respectant approximativement son épaisseur dessinée au schéma ;
- Lorsqu'il s'agit d'espaces paysagers intérieurs au secteur, en cœur d'îlot sur des espaces destinés à rester d'usage privé ou en espaces verts communs, le principe de création et de dimensionnement de cet espace doit être respecté, ce qui ne s'oppose pas à la modification de ses contours, sans pour autant remettre en cause sa localisation.
- Lorsqu'il s'agit de bosquet à préserver, l'orientation concerne le caractère boisé de l'espace, ce qui ne s'oppose pas à l'éclaircissement du boisement, aux abattages ou à la replantation de spécimens sous réserve de préserver le fonctionnement écologique de ce boisement.

d. Trame bleue et gestion du cycle de l'eau

Cette orientation concerne les éléments relatifs à la trame bleue et contribuant de manière générale à la gestion durable du cycle de l'eau au sein du secteur.

- Zones humides

Zones humides

Il s'agit de la création, la préservation et/ou le maintien de zones humides connues ou potentielles. Ces zones humides font partie prenante de la trame bleue du territoire. Elle participe également à la gestion des eaux pluviales.
Ces zones sont représentées par une trame à pois de couleur bleue dans le schéma d'orientation.

Dispositif de gestion des eaux pluviales

Il s'agit de la création, la préservation et/ou le maintien de dispositifs contribuant à la gestion des eaux pluviales : des noues, bassins d'infiltration ou de rétention. Ces éléments doivent être intégrés au projet d'aménagement, toutefois des dispositifs alternatifs de gestion des eaux pluviales complémentaires peuvent être prévus en fonction d'études techniques, de topographie ou de sol par exemple. Dans de tels cas, le projet d'aménagement est considéré comme compatible avec l'orientation dès lors qu'il prend en compte ces préoccupations de façon précise.

Les solutions favorables à la trame bleue peuvent être intégrées aux aménagements prévus pour la trame verte, notamment dans le cadre de la création de noues paysagères, ce qui permet de multiplier les fonctions (gestion des eaux, végétalisation du secteur, espace de loisirs) offertes par un même espace. Ces éléments sont représentés par un tracé ou une zone hachurée de couleur bleue dans le schéma d'orientation.

- Cours d'eau

Pour les secteurs comportant un tronçon de réseau hydrographique temporaire ou permanent ou un petit plan d'eau, il convient de veiller à limiter le risque de pollution accidentelle des eaux superficielles, notamment par ruissellement des eaux pluviales, en particulier sur les surfaces de stationnement. Une zone tampon plantée le long du cours d'eau concerné ainsi que des mesures de collecte et traitement des eaux pluviales liées au stationnement doivent être prévues.

- Eau potable

Pour les secteurs touchant un périmètre de captage rapproché comme éloigné (si défini), les servitudes liées à l'arrêté de protection sont applicables (annexes AS1 du PAC de l'Etat). En outre :

- Pour le périmètre de protection rapproché, il est demandé de maintenir sur la totalité du secteur les boisements ou autres structures naturelles (zones humides) par exemple pour leur capacité épuratrice ;
- Pour le périmètre de protection éloigné, en sus des recommandations issues de l'arrêté définissant les périmètres de protection, il est proposé de maintenir autant que possible les boisements / zones humides pour leur fonction épuratrice et de prévoir une gestion des eaux pluviales compatible avec les objectifs de protection de la ressource en eau potable (traitement avant infiltration, étanchéité des bassins de rétention …).

e. Prise en compte des risques naturels, nuisances et pollutions

- Risque inondation

Dans le cas des secteurs couverts par un PPRI ou arrêté valant PPRI, au-delà des prescriptions du PPRI qui se traduisent dans le règlement, en fonction du contexte des différents projets, il est demandé de valoriser les espaces inconstructibles par des aménagements résilients (culture inondable, aménagement de découverte du paysage et de la biodiversité…).
Dans le cas de zones inondables définies par l'AZI et le TRI mais non couvertes par le périmètre de PPRI, il faudra à minima réaliser les aménagements au niveau du terrain naturel de préférence et ne pas porter atteinte aux conditions d'écoulement et d'expansion des crues.

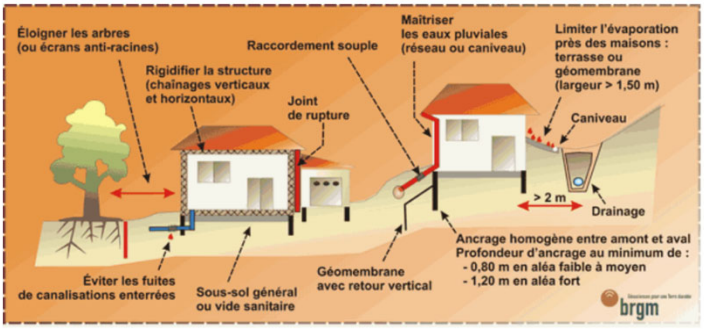
- Ruissellement

Pour tous ces secteurs, les projets devront limiter l'impact du ruissellement des eaux pluviales via :

- La mise en œuvre des dispositifs de gestion des eaux pluviales par l'aménagement de noues, de fossés, de bassins de rétention des eaux ou encore de puits d'infiltration intégrés à la composition paysagère et à la conception des espaces verts de la zone ;
- La disposition des voies de circulation parallèlement aux courbes de niveau afin de limiter les vitesses d'écoulement des eaux superficielles.

- Risques mouvements de terrain

Au-delà des prescriptions règlementaires, pour les secteurs exposés à des risques de mouvements de terrain ainsi que pour les secteurs ou parties de secteurs en zone d'aléa fort ou moyen lié au retrait gonflement des argiles, il faudra prendre en compte le comportement géotechnique des terrains d'assise afin d'adapter les techniques de construction choisies ainsi que les aménagements extérieurs (plantations notamment) selon les principes définis par le BRGM.



- Risque de remontée de nappe

Pour les secteurs concernés par un risque lié aux remontées de la nappe hors PPRI, il conviendra de :

- Eviter les aménagements et constructions en sous-sol en particulier de stockage ;
- Veiller à maintenir une part majoritaire d'espaces verts de pleine terre pour tenir compte de la sensibilité aux remontées de nappe.

- Nuisances et pollutions liées aux infrastructures de transport

Les secteurs touchant des axes routiers à fort trafic sont concernés par des risques et nuisances dont l'intensité est directement corrélée au trafic de véhicules individuels et poids lourds. De fait, les mesures à prendre afin de réduire les incidences relèvent idéalement d'une marge de recul des constructions sensibles par rapport à la voie. Les nouvelles constructions aux abords de l'infrastructure devront prévoir des mesures de protection acoustique (marge de recul, isolation, orientation des bâtiments, parois) dans l'enveloppe des nuisances liées au trafic routier / ferroviaire (nuisances supérieures à 65 dB).

f. Les performances énergétiques : desserte énergétique, conception bioclimatique, maîtrise des besoins en énergie

- Production d'énergie renouvelable et raccordement aux réseaux de chaleur

Cette orientation s'applique à toutes les OAP qu'elles concernent des secteurs d'extension ou de renouvellement urbain, à vocation d'habitat ou économique.

Pour toutes les OAP concernant des projets en extension urbaine, afin de limiter les impacts sur les énergies fossiles. Il est ainsi demandé :

- Pour les opérations nouvelles, d'étudier la mise en œuvre de systèmes collectifs de production d'énergie. Ces systèmes devront être privilégiés dans les opérations d'aménagement d'ensemble. Lorsque le projet est situé à proximité d'un réseau de chaleur ou d'une source d'énergie fatale haute ou basse température, le projet encouragera la densification des réseaux de chaleur existant en favorisant la densification urbaine et la mixité des fonctions (logements, bureaux, équipements publics).
- Les projets de nouvelles constructions devront avoir recours à au moins une source d'énergie renouvelable ou de récupération, sauf s'il est démontré que cela n'est pas pertinent.
- Outre le respect à minima de la Réglementation Thermique en vigueur, toute nouvelle construction soumise à cette réglementation doit prévoir une couverture de 30% de son énergie primaire (besoins Eau Chaude Sanitaire, chauffage et rafraîchissement) par des énergies renouvelables et de récupération, sauf si une impossibilité technique peut être justifiée sur la base de l'étude d'approvisionnement énergétique.
- Le plan de conception urbaine du quartier doit éviter les masques solaires afin de ne pas obérer le potentiel de développement énergétique solaire en toiture.

Dans toutes les OAP concernant des projets en renouvellement urbain, afin de participer à la réduction de la consommation énergétique à l'échelle du territoire, d'accroître la part des énergies renouvelables et de limiter les émissions de gaz à effet de serre, le projet de rénovation doit être l'occasion de développer l'énergie solaire (thermique et/ou photovoltaïque) sur les toitures des bâtiments présentant un potentiel pour la production d'énergie solaire, sauf impossibilité technique ou économique, notamment justifiée sur la base de l'étude d'approvisionnement énergétique.

- Conception bioclimatique

Dans toutes les OAP concernant des projets en extension urbaine, pour favoriser la conception bioclimatique du quartier, le plan de conception urbaine du quartier devra reposer sur des principes d'orientation des constructions en fonction des vents dominants, des masques solaires et de l'exposition au soleil. Ces principes concerneront aussi la volumétrie et typologie des bâtiments qui favorisent les formes compactes.
Dans les opérations d'ensemble, l'implantation des constructions se fera préférentiellement en mitoyenneté. Les techniques employées privilégieront autant que possible le recours aux matériaux de construction locaux sobres en énergie grise.

- Maîtrise des besoins en énergie

Dans toutes les OAP concernant des projets en renouvellement urbain, il est préconisé de rechercher des performances énergétiques correspondant au niveau suivant : -20% par rapport à la réglementation en vigueur. Ils s'appuieront notamment sur l'amélioration de la régulation, équilibrage des réseaux, amélioration de l'isolation, etc.

III. FICHES OAP PAR COMMUNES

COMMUNE D'ANDRESY 33
OAP - Secteur « Domaine du Faÿ » 34
OAP - Secteur « Les Sablons » 36
COMMUNE D'ARNOUVILLE-LÈS-MANTES 39
OAP - « Secteur 1 » 40
OAP - « Secteur 2 » 41
OAP - « Secteur 3 » 42
OAP - « Secteur 4 » 43
COMMUNE D'AUBERGENVILLE 44
OAP - Secteur « Gare » 44
COMMUNE D'AUFFREVILLE-BRASSEUIL 46
OAP - Secteur « Porte des prés » 46
COMMUNE DE BOINVILLE-EN-MANTOIS 48
OAP - « Secteur 1 » 49
OAP - « Secteur 2 » 50
OAP - « Secteur 3 » 52
COMMUNE DE BOUAFLE 54
OAP - Secteur « Eglise » 55
OAP - Secteur « Charnelles » 57
OAP - Secteur « Sérizia » 59
OAP - Secteur « Fossé Maulet » 62
OAP - Secteur « Les Erables » 64
COMMUNE DE BUCHELAY 66
OAP - Secteur « Centre - village » 67
OAP - Secteur « Chemin des Fossés » 69
COMMUNE DE CHANTELOUP-LES-VIGNES 71
OAP - Secteur « Les Guédrus » 71
COMMUNE DE CHAPET 73
OAP - secteur « Château de Bazaincourt » 74

OAP - Secteur « Mitan » 76
COMMUNE DE CONFLANS-SAINTE-HONORINE 79
OAP - Secteur « La justice » 80
OAP - Secteur « Chennevières » 83
COMMUNE DE DROCOURT 85
OAP - Secteur « Chemin des Ravenelles » 86
OAP - Secteur « Rue d'Ancoin » 88
OAP - Secteur « Route départementale 983 » 90
COMMUNE D'ÉCQUEVILLY 92
OAP - secteur « Extension nord-est » 93
OAP - secteur « Château d'Écquevilly » 95
COMMUNE D'ÉPÔNE 96
OAP - Secteur « Sud » 97
COMMUNE D'ÉVECQUEMONT 99
OAP - Secteur « Ermitage » 100
OAP - Secteur « Adhémar » 102
COMMUNE DE FAVRIEUX 104
OAP - Secteur « Chemin de la mare la Grue » 104
COMMUNE DE FLACOURT 107
OAP - Secteur « Route de Boinvilliers » 107
COMMUNE DE FLINS-SUR-SEINE 109
OAP – Secteur « Les Bleuets et jardins familiaux » 110
OAP - Secteur « Parc Jean Boileau » 112
COMMUNE DE FOLLAINVILLE-DENNEMONT 113
OAP - Secteur « Emmaüs » 115
OAP - Secteur « Croix de Mantes/Victor Hugo » 117
OAP - Secteur « Pointe RD148 » 119
COMMUNE DE FONTENAY-MAUVOISIN 120
OAP - « Secteur 1 » 122

OAP - « Secteur 2 » 124
OAP - « Secteur Le Clos Boullet » 125
COMMUNE DE FONTENAY-SAINT-PERE 127
OAP - Secteur « Rue de l'ancienne mairie, rue du moulin » 127
COMMUNE DE GAILLON-SUR-MONTCIENT 129
OAP - Secteur « Parcelles 79/80/81 » 130
OAP - Secteur « Parcelle 178 » 132
COMMUNE DE GARGENVILLE 133
OAP - Secteur « Rue Jean Lemaire » 135
OAP - Secteur « Cœur de Ville » 137
COMMUNE DE GOUSSONVILLE 138
OAP - Secteur "Nord-est du bourg" 140
OAP - Secteur "Îlot Central" 142
OAP - Secteur "Nord-ouest du bourg" 144
COMMUNE DE GUERVILLE 146
OAP - Secteur « La Motte » 147
OAP - Secteur « Les Castors » 149
COMMUNE DE GUITRANCOURT 152
OAP - Secteur « Centre-Bourg » 153
OAP - Secteur « La Marivas et la Prévôté » 155
COMMUNE D'HARDRICOURT 157
OAP - Secteur « Les Beaux Vents » 158
OAP - Secteur « Îlot SNCF » 161
COMMUNE D'ISSOU 163
OAP - Secteur « Liaison verte » 164
OAP - Secteur « Rangiport » 166
OAP - Secteur « Cœur d'Issou » 168
Schéma d'aménagement - OAP - Secteur « Cœur d'Issou » 170
COMMUNE DE JAMBVILLE 171

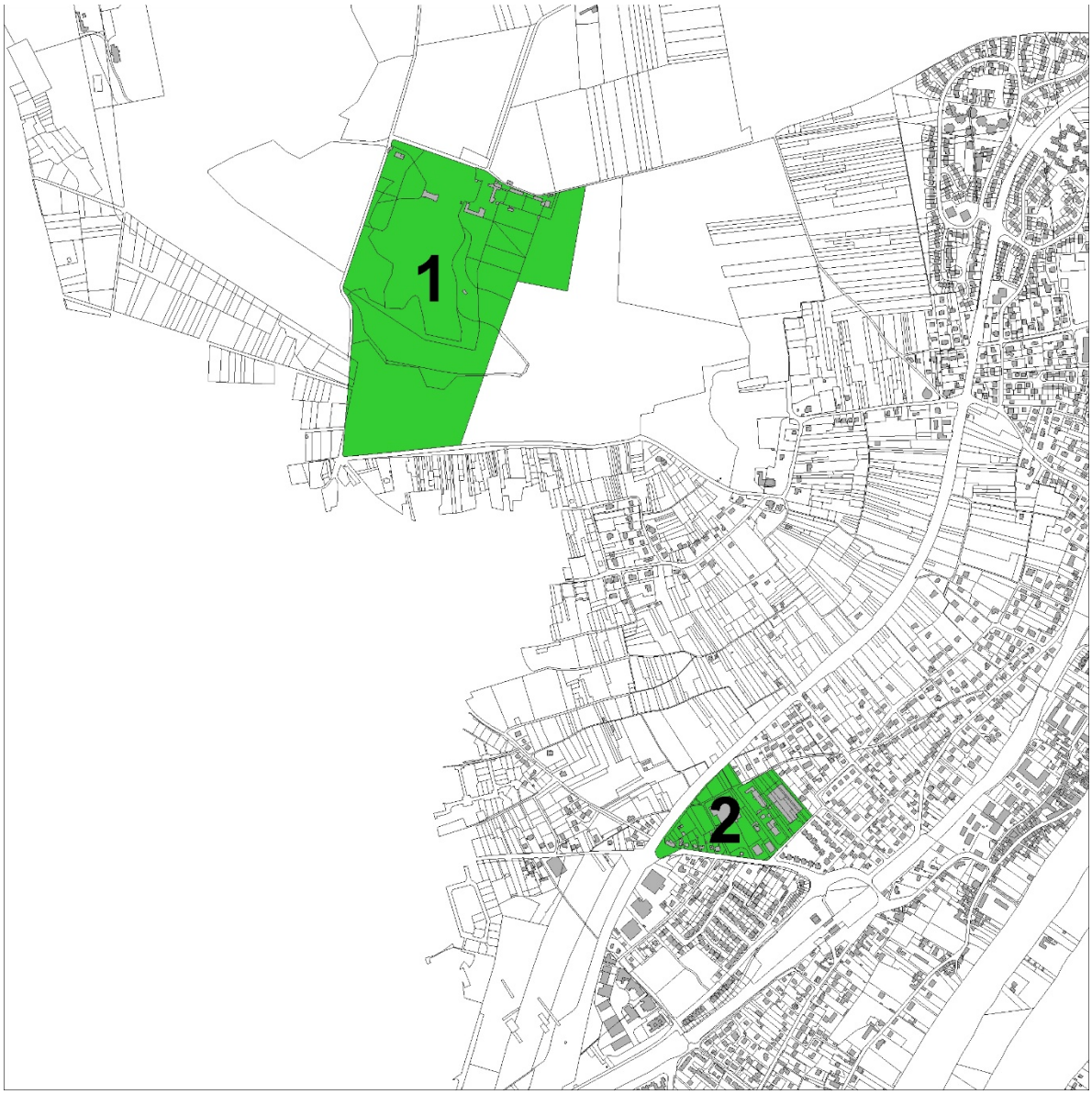
OAP - Secteur « Entrée de Village - rue du Moustier » 172
OAP - Secteur « Allée du château de Jambville » 174
OAP - Secteur « Les Sablons » 177
COMMUNE DE JOUY-MAUVOISIN 178
OAP - Secteur « OAP 1 » 180
OAP - Secteur « Chapon » 181
COMMUNE DE JUZIERS 183
OAP - Secteur « Les Sergenteries » 184
Cette OAP a vocation à être réalisée à court terme 184
OAP - Secteur « Les Sotteries » 187
OAP - Secteur « Les Louvetières » 189
OAP - Secteur « Les Plis » 191
OAP - Secteur « Les Chaudières » 193
OAP - Secteur « Les Marais-Bocannes » 195
OAP - Secteur « Les Frichots-Bocannes » 197
OAP - Secteur « La Scierie » 200
OAP - Secteur « La ZAD » 202
COMMUNE DE LA FALAISE 204
OAP - Secteur « Rue de la source » 204
OAP - Secteur « Les Serres » 206
COMMUNE DU TERTRE-SAINT-DENIS 207
OAP - Secteur « Rue de la mairie - rue de la ferme » 207
COMMUNE DES ALLUETS-LE-ROI 209
OAP - Secteur « Route d'Ecquevilly » 210
OAP - Secteur « Route Royale - rue de la ferme » 212
OAP - Secteur « Rue de la Procession - chemin de la Vieille Rue » 214
OAP - Secteur « Maule D45 » 216
OAP - Secteur « Route Royale » 218

COMMUNE DE LIMAY 220
OAP - Secteur « Les Hauts-Reposoirs » 221
OAP - Secteur « Centre-ville » 223
COMMUNE DE MAGNANVILLE 226
OAP - Secteur « La mare Pasloue » 226
COMMUNE DE MÉZIÈRES-SUR-SEINE 229
OAP - Secteur « Les Gravois » 230
OAP – Secteur « Les Fontaines » 232
COMMUNE DE MEZY-SUR-SEINE 235
OAP - Secteur « Rue Erambert/rue Alfred Lasson » 235
COMMUNE DE MONTALET-LE-BOIS 238
OAP - Secteur « Rue des Lavandières nord » 239
OAP - Secteur « Rue des Lavandières sud » 241
OAP - Secteur « Damply » 243
OAP - Secteur « Routes des Férets » 245
COMMUNE DE MORAINVILLIERS 247
OAP - Secteur « Les Groux » 248
OAP - Secteur « Centre-bourg (propriété Carayon) » 250
OAP - Secteur « Le clos Poussin » 253
COMMUNE D'ORGEVAL 256
OAP - Secteur «Farot-Maurer » 257
OAP - Secteur « Villennes » 259
OAP - Secteur « Feucherolles - Colombet » 261
OAP - Secteur « Montamets » 265
OAP - Secteur « Dumesnil » 267
COMMUNE DE PORCHEVILLE 270
OAP - Secteur « Fontaine Saint-Séverin » 271
OAP - Secteur « Allée de la Garenne » 273
COMMUNE DE ROSNY-SUR-SEINE 275

OAP - Secteur « Centre-ville » 276
OAP - Secteur « Belvédère » 278
OAP - Secteur « Pasteur » 280
OAP - Secteur « Les Hautes Perruches » 283
COMMUNE DE SAILLY 285
OAP - Secteur « Chemin de la folle entreprise » 285
COMMUNE DE SOINDRES 287
OAP - Secteur « Site 1 en cœur de village » 288
OAP - Secteur « Site 2 en cœur de village » 289
COMMUNE DE VAUX-SUR-SEINE 290
OAP - Secteur « Les Marronniers » 290
COMMUNE DE VILLENNES-SUR-SEINE 292
OAP - Secteur « Breteuil » 292

COMMUNE D'ANDRESY

Repérage des secteurs d'OAP

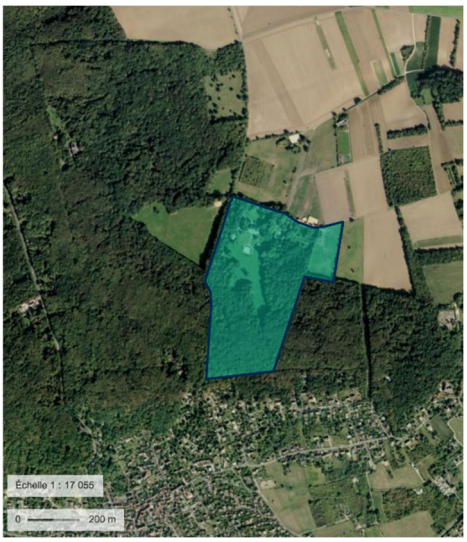


1 – Secteur « Domaine du Faÿ »

2 – Secteur « Les Sablons »

COMMUNE D'ANDRESY

OAP - Secteur « Domaine du Faÿ »



Présentation du secteur

- Localisation :

Le secteur d'une superficie d'environ 23 hectares se situe au sud du chemin du Faÿ, au nord de la commune d'Andrésy.

- Objectif :

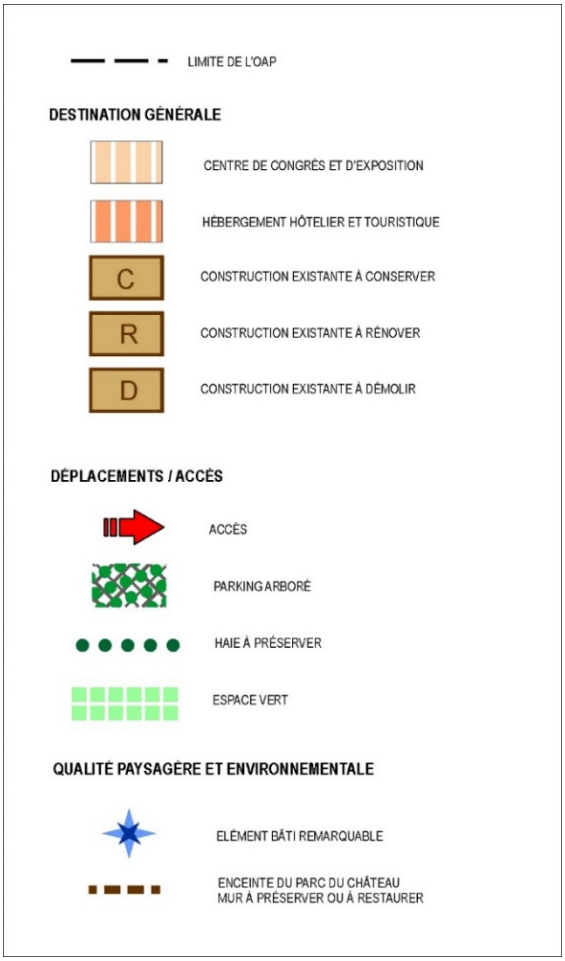
Ce secteur a pour vocation d'encadrer l'intégration paysagère des constructions nouvelles, au regard de la qualité patrimoniale du site du château du Faÿ et de la présence d'un espace boisé à préserver.

Les orientations

- Destination générale et programmation
  - Le secteur ouest, accueillera un centre de congrès et d'exposition ;
  - Le secteur est, admet l'implantation de constructions de type hébergement hôtelier et touristique dès lors que le caractère boisé est préservé.
- Composition et morphologie urbaine
  - Les constructions devront s'inscrire dans la composition d'ensemble, conformément aux préconisations du site patrimonial remarquable qui s'appliquent également dans ce secteur.
- Qualité paysagère et environnementale
  - Le château et le colombier sont identifiés en tant qu'ensemble bâti remarquable au titre de l'aire de valorisation du patrimoine (AVAP), dans laquelle se trouve l'OAP.

COMMUNE D'ANDRESY

Schéma d'aménagement - OAP - Secteur « Domaine du Faÿ »



COMMUNE D'ANDRESY

OAP - Secteur « Les Sablons »

Présentation du secteur

- Localisation :

Le secteur des Sablons, se situe à l'entrée nord-est de la ville d'Andrésy, au carrefour de la route départementale RD55 et de la rue de Triel. Le secteur étudié constitue une des entrées de ville. Il s'étend sur une surface d'environ de 4,4 hectares comprenant la parcelle « Casino ». Sans la parcelle « Casino », le secteur objet de l'OAP s'étend sur 3,2 hectares.

- Objectif :

L'objectif de l'orientation d'aménagement et de programmation est de requalifier l'entrée de ville en composant un projet urbain d'ensemble autour de la parcelle du supermarché existant.

Les orientations

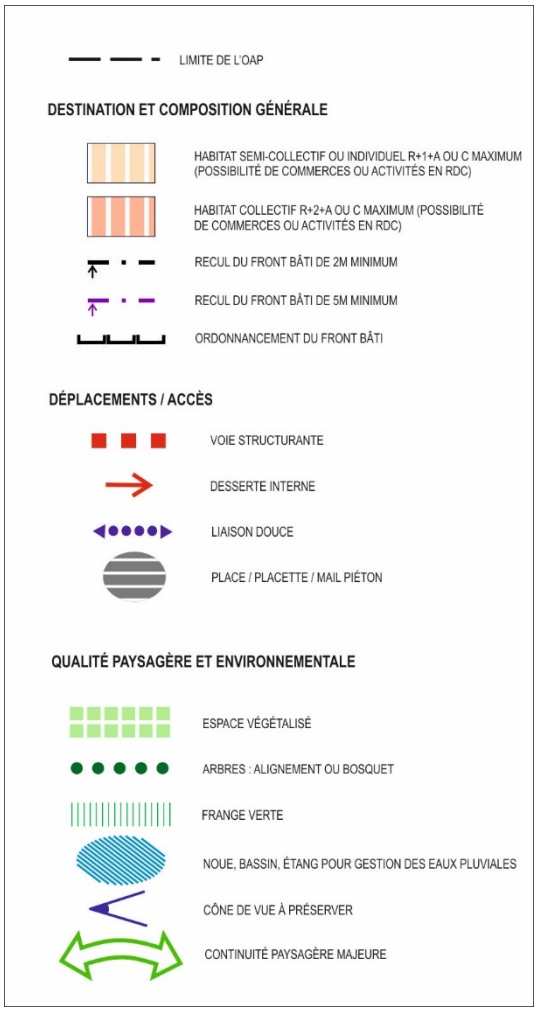
- Destination générale et programmation
  - Le site doit accueillir une opération résidentielle comprenant des typologies d'habitat différentes (individuel, semi collectif et collectif) dont 35% de logements locatifs sociaux.
  - Construction de 330 logements environ autour du supermarché existant dans une trame paysagère forte préservant des continuités existantes, des vues et créant au sud du quartier un espace public qualitatif.
  - Une densité moyenne de 100 logements à l'hectare est visée, qui comprend les typologies suivantes : un habitat collectif R+2+A/C maximum de part et d'autre du supermarché existant, un habitat individuel semi-collectif R+1+A/C maximum au nord-est et au nord-ouest du projet.
  - Des commerces et services peuvent être intégrés au projet.
- Composition et morphologie urbaine
  - Prise en compte du relief et du supermarché existant. Le projet pourra évoluer si l'espace où est implanté le supermarché venait à se libérer ou dans le cadre de la modernisation de ce dernier.
  - La disposition des bandes bâtis permet de s'orienter vers le sud et la vallée, profitant de la meilleure exposition du site. Le plan ainsi ouvert offre la possibilité d'une végétalisation omniprésente et d'un réseau de circulation douce très développé, au profit d'un réseau viaire automobile le plus restreint possible.
  - L'organisation du bâti permet de préserver les vues sur la vallée depuis le site.
  - Les hauteurs totales prévues permettent l'intégration de cette opération dans le tissu urbain existant.
- Organisation viaire et déplacements
  - Requalification et élargissement des voies existantes.
  - Optimisation des dessertes viaires afin de réduire l'impact automobile sur les voiries.

- Création d'une voirie interne dans la partie est du secteur et de circulations douces à l'ouest dans le but de se raccorder à l'existant.
- Création de circulations douces dans tout le périmètre de l'opération pour affirmer la place du piéton et des déplacements doux.
- Les stationnements sont à raison d'une place par tranche ouverte de 50m² de logement pour les logements en accession privée.
- Les stationnements sont à raison d'une place par logement dans les logements locatifs sociaux.

- <u>Qualité paysagère et environnementale</u>
  - Création d'un espace végétalisé tampon entre la RD55 et les bâtiments du collectif situés au nord, afin d'atténuer l'impact visuel et sonore du trafic routier.
  - Création d'une continuité paysagère venant des bois situés au nord.
  - Création d'une bande végétalisée d'une largeur de 5 m ou plus en périphérie du site entre les maisons des Sablons et le projet.
  - Aménagement d'un mail arboré et d'alignement d'arbres sur les voies principales (rue des Sablons et rue de Triel côté projet).
  - Un traitement végétalisé de l'ensemble sera préconisé, le projet étant situé dans un secteur d'aspect très végétal.
  - Requalification de l'entrée de ville (rond-point) par la création d'un espace végétalisé et arboré.

COMMUNE D'ANDRESY

Schéma d'aménagement - OAP - Secteur « Les Sablons »



COMMUNE D'ARNOUVILLE-LÈS-MANTES

Repérage des secteurs d'OAP

1 - Secteur 1

2 - Secteur 2

3 - Secteur 3

4- Secteur 4

COMMUNE D'ARNOUVILLE-LÈS-MANTES

OAP - « Secteur 1 »

Présentation du secteur

- Localisation :

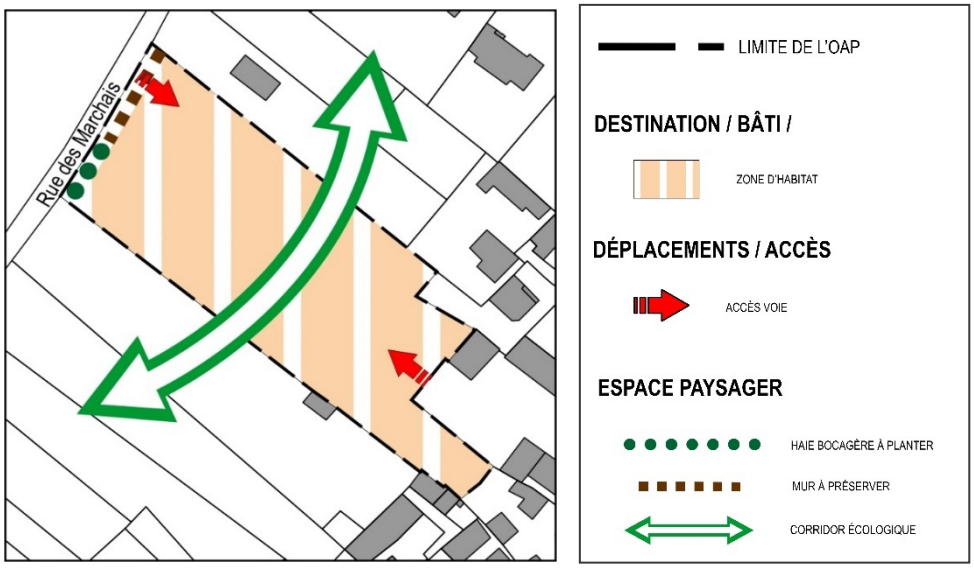
Ce secteur concerne un ensemble de terrains d'une superficie d'environ 5100 m² situés à proximité de la Grande Rue en cœur de bourg.

- Objectif :

Ce secteur a pour vocation d'accueillir un ensemble de logements diversifiés dans le cadre d'une opération d'extension urbaine résidentielle.

Les orientations

- Destination générale et programmation
  - Réalisation de 8 logements au moins.
- Composition et morphologie urbaine
  - Préservation du mur au nord du secteur.
- Organisation viaire et déplacements
  - 2 accès possibles : au nord-ouest et/ou au sud-est du secteur.
- Qualité paysagère et environnementale
  - Plantation d'une haie bocagère dans la continuité du mur à conserver.



COMMUNE D'ARNOUVILLE-LÈS-MANTES

OAP - « Secteur 2 »

Présentation du secteur

- Localisation :

Ce secteur se situe au sud-est du centre-bourg, le long de la route d'Hargeville (D65) en limite d'agglomération. Les terrains s'étendent sur une surface d'environ 12000 m².

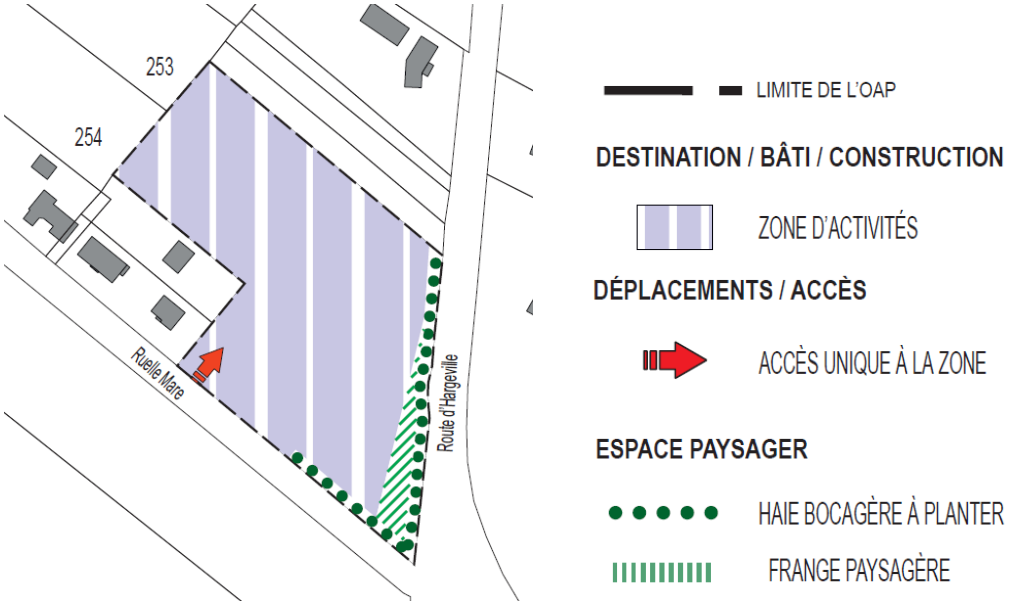
- Objectif :

Organisation de l'accès et de la desserte des terrains du secteur permettant également le désenclavement des terrains voisins.

Les orientations

- Organisation viaire et déplacements
  - Accès unique au secteur depuis la ruelle Mare ;
  - Interdiction d'accès direct sur la RD 65 (route d'Hargeville) ;
  - Desserte des terrains voisins (parcelles référencées au cadastre en vigueur « D 253 » et « D 254 ») depuis l'intérieur du secteur d'aménagement.

- Qualité paysagère et environnementale
  - Plantation d'une haie bocagère à l'est et au sud.



COMMUNE D'ARNOUVILLE-LÈS-MANTES

OAP - « Secteur 3 »

Présentation du secteur

- <u>Localisation :</u>

Ce secteur se situe au centre du bourg en bordure de la route de Mantes (D65). Il s'étend sur une surface de 4400 m².

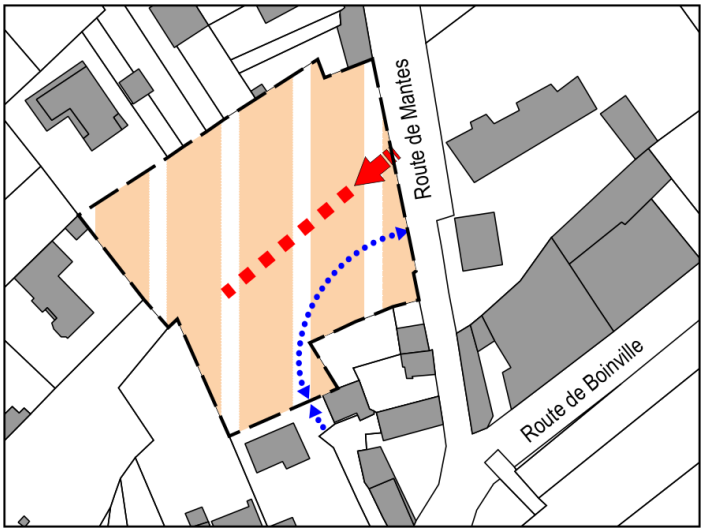
- <u>Objectif :</u>

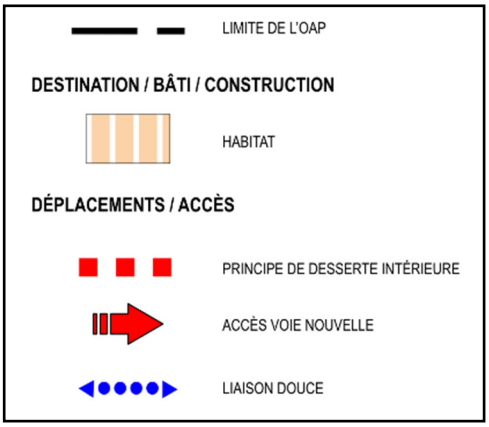
Réalisation d'un programme de logements et organisation des accès.

Les orientations

- <u>Destination générale et programmation</u>
  - Réalisation d'un programme de 6 logements au moins soit une densité minimum de 14 logements par hectare.

- <u>Organisation viaire et déplacements</u>
  - Accès unique depuis la route de Mantes ;
  - Création d'une liaison piétonne vers le sud de la zone permettant d'éviter aux piétons de devoir passer par le carrefour peu sécurisé entre la route de Mantes, la rue des prés et la route de Boinville.





COMMUNE D'ARNOUVILLE LÈS MANTES

OAP - « Secteur 4 »

Présentation du secteur

- Localisation :

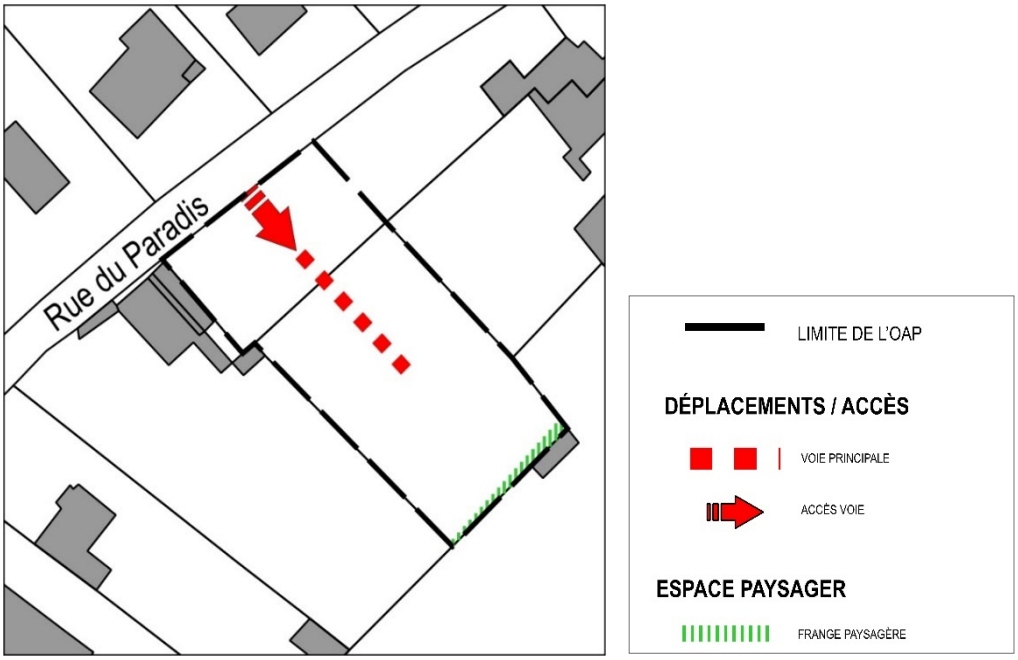
Ce secteur se situe au sud-ouest du centre bourg au sein d'un tissu pavillonnaire. Les terrains, actuellement enherbés ou en friche, représentent une surface d'environ 1 800 m².

- Objectif :

Le secteur d'aménagement vise à désenclaver les terrains situés en recul de la rue à partir d'un accès unique depuis la rue de Paradis.

Les orientations

- Organisation viaire et déplacements
  - Maintien d'un accès unique depuis la rue de Paradis pour l'ensemble des terrains du secteur et desserte par voie interne à partir de cet accès.



COMMUNE D'AUBERGENVILLE

OAP - Secteur « Gare »

Présentation du secteur

- Localisation :

Le secteur se trouve au cœur de la ville, à une centaine de mètres au sud de la gare. Il s'étend sur environ 1,8 hectare.

-

- ***Objectif :***

Le secteur a une vocation mixte.

Les orientations

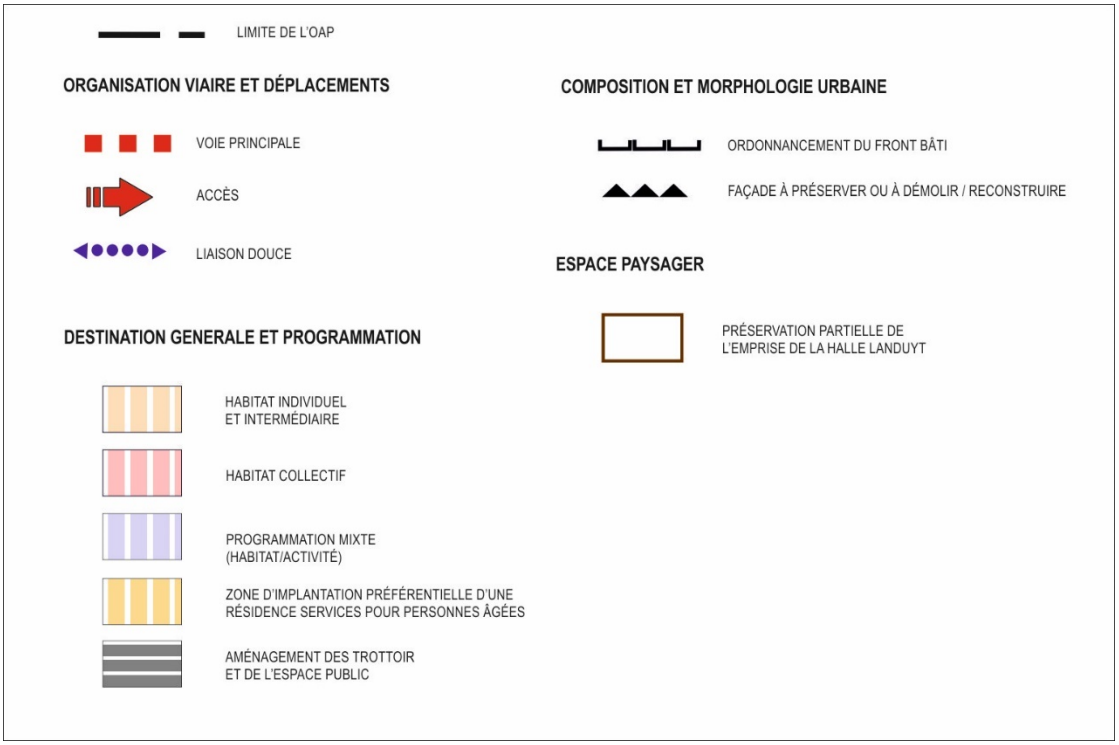
- Destination générale et programmation
  - Au nord-ouest, une programmation mixte comprenant des locaux d'activités et des logements ;
  - Au sud-ouest, des logements collectifs (R+3) constituant un front bâti ;
  - Au sud-est, des logements individuels et intermédiaires en conformité avec le tissu urbain existant ;
  - Au nord-est, une implantation préférentielle en logements dédiés aux personnes âgées.

- Composition et morphologie urbaine
  - Préservation ou démolition/reconstruction de la façade de la cimenterie Landuyt côté Avenue Charles de Gaulle ;
  - Une marge de recul de 5m par rapport à l'Avenue Charles de Gaulle ;
  - Préservation partielle de l'emprise de la halle ;
  - Mise en place d'un front bâti dans la zone d'habitat collectif le long de l'Avenue Charles de Gaulle.

- Organisation viaire et déplacements
  - Prolongement de l'impasse des Hautes Beauces ;
  - Création d'une nouvelle rue perpendiculaire à l'Avenue Charles de Gaulle délimitant les zones nord et sud de l'OAP ;
  - Création d'une voie piétonne traversant le secteur de la halle.
- Qualité paysagère et environnementale
  - Traitement qualitatif de l'espace public en bordure de l'Avenue Charles de Gaulle.

COMMUNE D'AUBERGENVILLE

Schéma d'aménagement - OAP - Secteur « Gare »



COMMUNE D'AUFFREVILLE-BRASSEUIL

OAP - Secteur « Porte des prés »

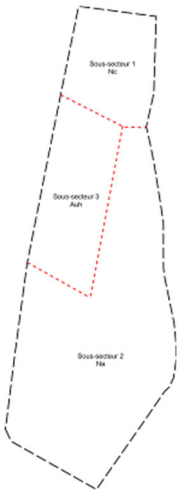
Présentation du secteur

- Localisation :

Ce secteur situé en limite nord de l'agglomération concerne à la fois la zone naturelle actuellement en friche et la zone à urbaniser située derrière la salle des fêtes communale. Il s'étend sur une surface d'environ 1,5ha. le long de la RD983.

- Objectif :

Le projet vise à l'aménagement du secteur en l'organisant selon 3 sous-secteurs :



- Sous-secteur 1 : 2300 m² environ, aménagés en espaces verts (y compris des espaces de jeux) au nord ;
- Sous-secteur 2 : 9700 m² environ destinés à recevoir des équipements publics (dont un parking paysager) ;
- Sous-secteur 3 : 3000 m² environ destinés à accueillir une opération de logements.

Les orientations

- Destination générale et programmation

Cette OAP a vocation à être réalisée à court terme.

- Sous-secteur 1 : Espaces verts récréatifs et aires de jeux ;
- Sous-secteur 2 : Équipements publics (atelier communal éventuellement) ;
- Sous-secteur 3 : Construction d'environ 14 logements collectifs et espaces extérieurs.

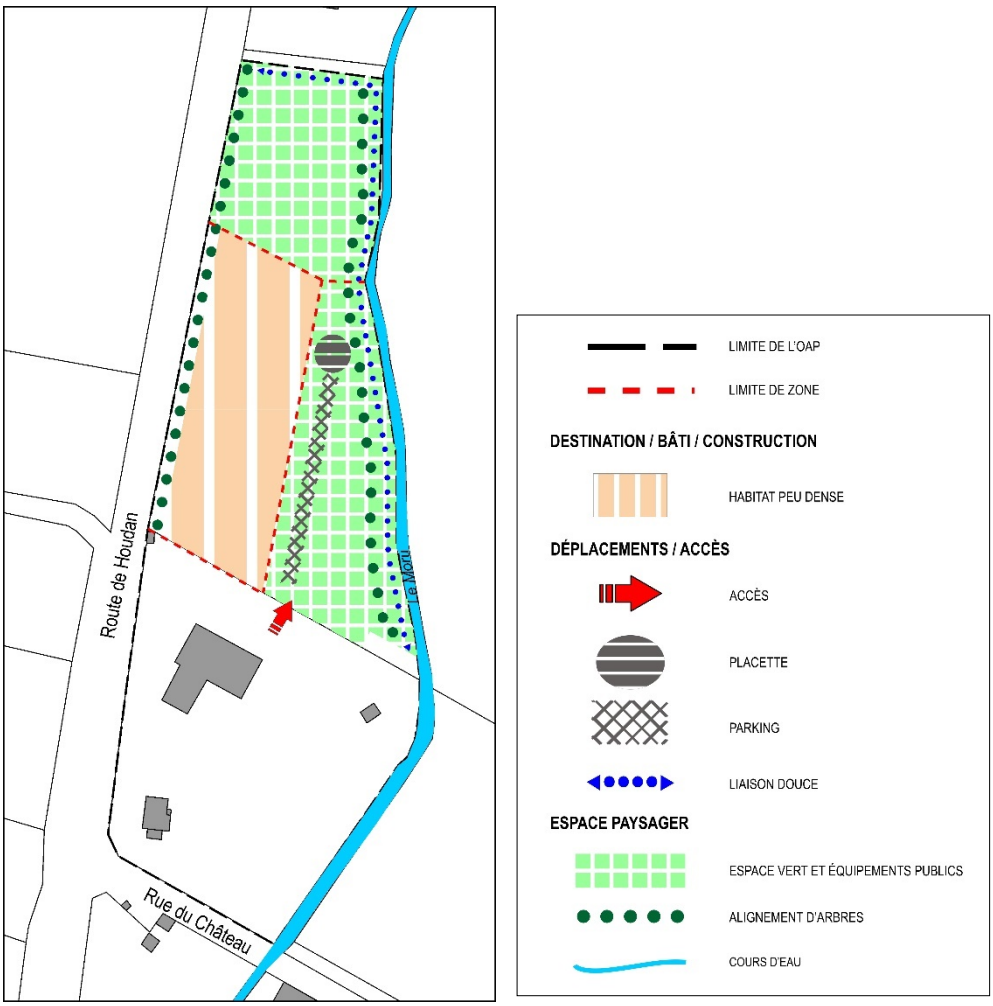
- Composition et morphologie urbaine

Dans le sous-secteur 3 :

- Implantation des constructions en tenant compte de l'ensoleillement maximum des pièces principales. Une implantation linéaire des constructions sera à éviter ;
- Implantation des constructions en recul de la voie d'accès pour permettre le stationnement des véhicules sur le terrain. Possibilité d'une implantation sur une des limites séparatives latérales ;
- Les constructions peuvent être groupées par deux ;
- Hauteur totale des constructions à prévoir en harmonie avec le bâti existant environnant.

- <u>Organisation viaire et déplacements</u>
  - Création de nouvelles places de stationnement autour d'une placette paysagère, principalement destinées aux équipements (salle polyvalente, centre socio-culturel) et aux visiteurs ;
  - Accès au parking par la voie interne du parking existant ;
  - Création d'un chemin piétonnier arboré le long du cours d'eau « le Moru » ;
  - Création de voies piétonnes dans le secteur d'habitat.

- <u>Qualité paysagère et environnementale</u>
  - Aménagement des espaces verts avec des plantations d'arbres ou arbustes d'essences locales ;
  - Plantation d'arbres de haute tige le long du mur jouxtant la RD 983.
  - Le secteur se situe dans un périmètre de protection de captage d'eau rapproché et au sein d'une zone de remontée de nappe.



COMMUNE DE BOINVILLE-EN-MANTOIS

Repérage des secteurs d'OAP

1 - Secteur 1

2 - Secteur 2

3 - Secteur 3

COMMUNE DE BOINVILLE-EN-MANTOIS

OAP - « Secteur 1 »

Présentation du secteur

- Localisation :

Ce secteur se situe en entrée ouest du centre bourg, à l'intersection entre la route de Mantes et la rue du bon puits. Il s'étend sur environ 2400 m².

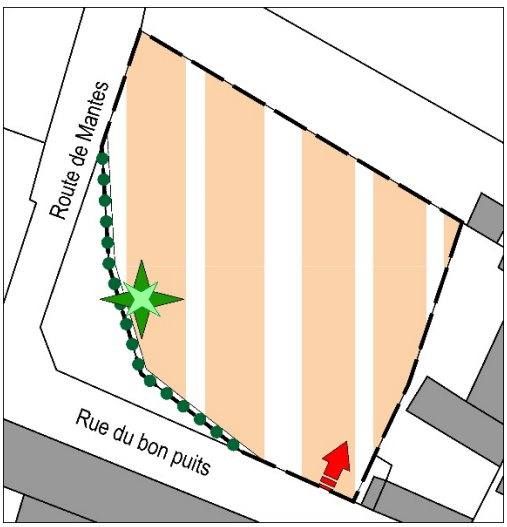
- Objectif :

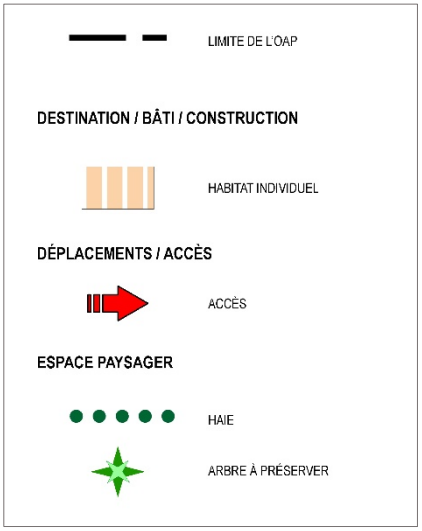
Le projet vise à organiser la constructibilité du secteur à partir de plusieurs préoccupations :

- Traiter les limites avec l'espace agricole maintenu ;
- Privilégier l'ensoleillement des constructions.

Les orientations

- Destination générale et programmation
  - Programme de logements peu denses.
- Composition et morphologie urbaine
  - Orientation de la façade principale des constructions d'habitation de façon à profiter de la meilleure exposition d'ensoleillement dans l'objectif, notamment, de limiter les déperditions énergétiques.
- Organisation viaire et déplacements
  - Accès à aménager à l'écart du carrefour route de Mantes - rue du bon puits uniquement.
- Qualité paysagère et environnementale
  - Plantation d'une haie en continuité du mur existant au sud-ouest du secteur et préservation de l'arbre existant.
  - Le site est soumis aux aléas de retrait/gonflement des argiles (cf. Partie 1).





COMMUNE DE BOINVILLE-EN-MANTOIS

OAP - « Secteur 2 »

Présentation du secteur

- Localisation :

Ce secteur est situé à l'est du centre bourg au niveau de la rue du Paitis. Il s'étend sur environ 2000 m² au cœur du tissu urbain et en frange avec l'espace agricole.

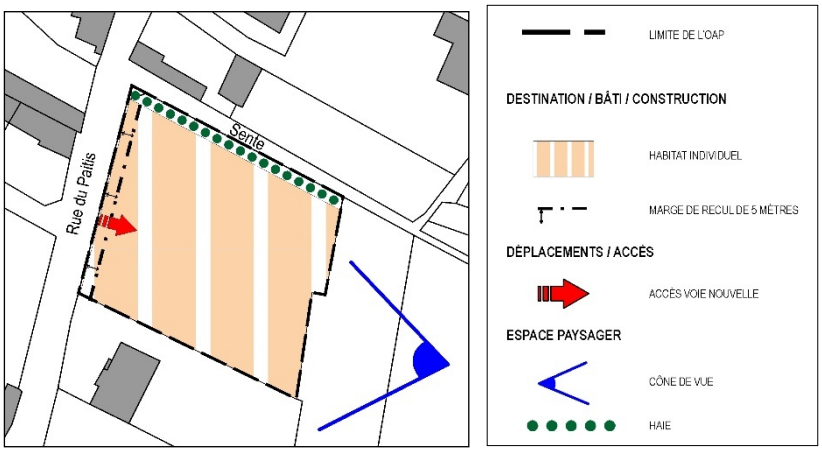
- Objectif :

Le projet vise à organiser l'aménagement du secteur à partir de plusieurs préoccupations :

- Sécuriser les accès ;
- Traiter l'insertion paysagère (frange des espaces agricoles, entrée du village).

Les orientations

- Destination générale et programmation
  - Programme de logements (habitat peu dense).
- Composition et morphologie urbaine
  - Implantation des constructions en tenant compte de l'ensoleillement maximum des pièces principales de manière à limiter les déperditions d'énergie (façade principale orientée au sud) ;
  - Implantation des constructions à l'alignement ou en recul avec un minimum de 5 mètres.
- Organisation viaire et déplacements
  - Accès unique depuis la rue du Paitis ;
  - Maintien de la liaison douce au nord du secteur (sente).
- Qualité paysagère et environnementale
  - Plantation de haies champêtres d'une hauteur totale maximale d'1,50m en limite avec la sente ;
  - Le secteur est soumis aux aléas de retrait et de gonflement des argiles (cf. Partie 1) ;
  - Potentielle zone humide, des études complémentaires seront nécessaires (cf. Partie 1) ;
  - Préservation des vues depuis l'extérieur du village impliquant un soin particulier pour les franges est du secteur et le traitement des clôtures.


Rue du Pallis
Sente
LIMITE DE L'OAP
DESTINATION / BÂTI / CONSTRUCTION
HABITAT INDIVIDUEL
MARGE DE RECUL DE 5 MÈTRES
DÉPLACEMENTS / ACCÈS
ACCÈS VOIE NOUVELLE
ESPACE PAYSAGER
CÔNE DE VUE
HAIE

COMMUNE DE BOINVILLE-EN-MANTOIS

OAP - « Secteur 3 »

Présentation du secteur

- Localisation :

Ce secteur situé à l'entrée ouest du centre bourg est bordé par la rue du bon puits. Il comprend un ancien corps de ferme dégradé et s'étend sur 3200 m² environ.

- Objectif :

Le projet consiste à réaliser un programme de logements diversifiés tout en s'appuyant sur la réhabilitation de l'ancien corps de ferme (environ 570m² d'emprise au sol).

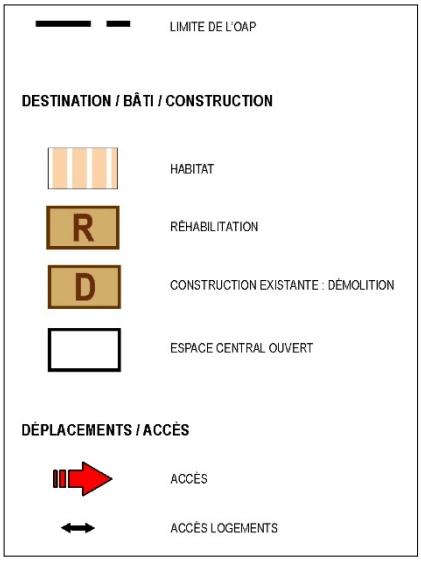
Les orientations

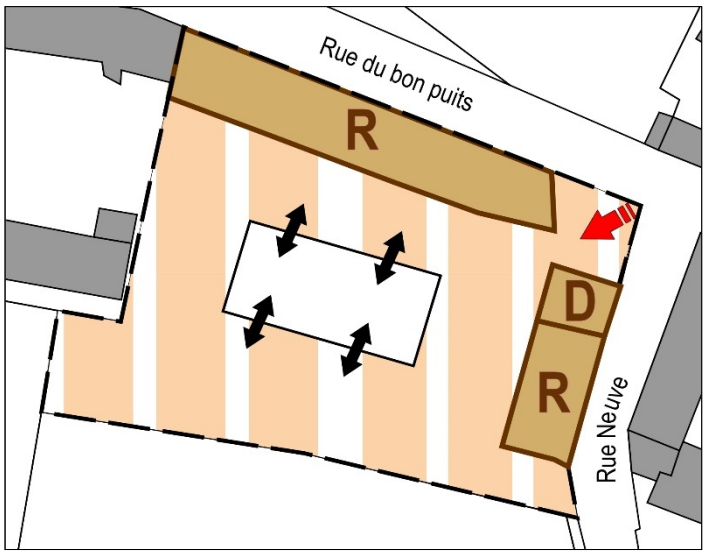
- Destination générale et programmation

Programme d'environ 10 logements diversifiés comprenant :
- 30 % de logements de moins de 50 m² ;
- 30 % de logements locatifs.

Ces deux composantes du programme ne sont pas exclusives et peuvent être combinées, par exemple, des logements locatifs peuvent mesurer moins de 50m² ou plus.

- Composition et morphologie urbaine
  - Réhabilitation du corps de ferme.
- Qualité paysagère et environnementale
  - Le secteur est soumis aux aléas de retrait et de gonflement des argiles (cf. Partie 1).




Rue du bon puits
R
D
R
Rue Neuve

COMMUNE DE BOUAFLE

Repérage des secteurs d'OAP

1 - Secteur « Église »

2 - Secteur « Charnelles »

3 - Secteur « Sérizia »

4 - Secteur « Fossé Maulet »

5 – Secteur « Les Erables »

COMMUNE DE BOUAFLE

OAP - Secteur « Eglise »

Présentation du secteur

- Localisation :

Ce secteur est situé au nord de la commune de Bouafle, à proximité directe du centre-bourg, le long de la rue de Mantes. Il s'étend sur environ 3 400m².

- Objectif :

Ce secteur a pour vocation de proposer une densification des "dents creuses" aux abords du centre-bourg, de garantir la conservation de la trame paysagère en contrebas et de diversifier l'offre résidentielle en introduisant une opération de logements sociaux.

Les orientations

- Destination générale et programmation
  - Le secteur a vocation à accueillir environ 20 logements répartie sur deux terrains en petits immeubles collectifs. La programmation en logement sera composée de 25% de Logements Locatifs Sociaux, avec une densité de 70 logements/ha.

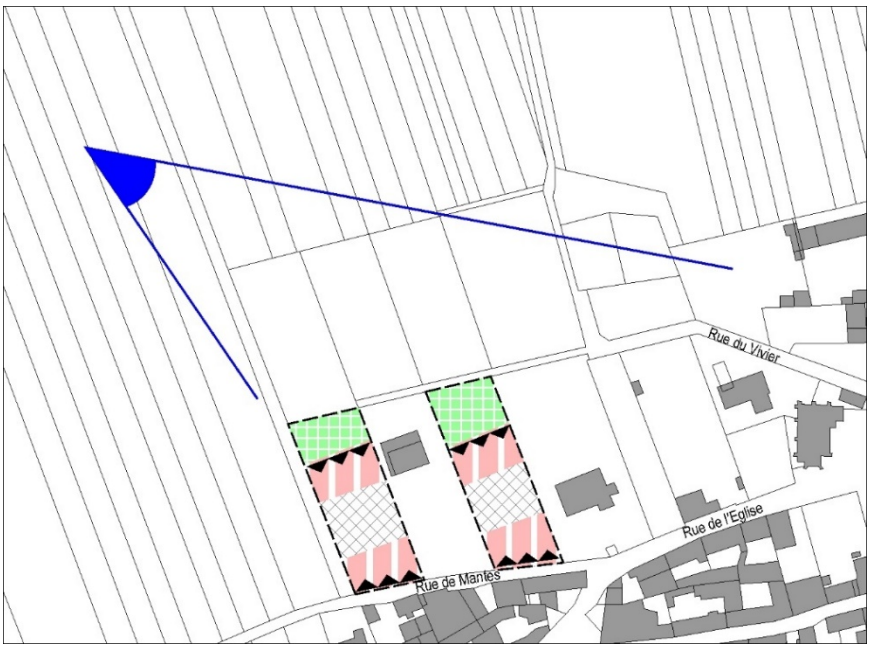
- Composition et morphologie urbaine
  - L'implantation des bâtiments sur chaque parcelle se fera à partir de la rue de Mantes. L'organisation des volumétries devra être en accord avec la topographie marquée du terrain (environ 5 à 6 m de dénivelé entre la rue de Mantes et le bas de la parcelle) et le bâti environnant ;
  - Deux volumes (un sur la rue de Mantes et un en cœur de parcelle) seront implantés sur un socle de parkings inscrit dans la rupture de pente ;
  - Le vélum moyen des hauteurs totales est de R+2. Un retrait à partir du R+1 est préconisé pour le bâtiment sur la rue de Mantes (nécessité de retrait par rapport au vis-à-vis).

- Organisation viaire et déplacements
  - L'accès principal de chaque terrain se fera depuis la rue de Mantes existante ;
  - L'organisation du stationnement sera à gérer sur la parcelle dans un socle de parking.

- Qualité paysagère et environnementale
  - Les aménagements proposés devront en tout point contribuer à conserver la lisière paysagère existante ;
  - Sur chacun des terrains, les jardins participeront à la continuité des espaces naturels ;
  - L'ensemble de l'opération devra contribuer à la mise en scène du paysage des coteaux.

COMMUNE DE BOUAFLE

Schéma d'aménagement - OAP - Secteur « Eglise »



LIMITE DE L'OAP

DESTINATION / BÂTI / CONSTRUCTION

HABITAT DENSE (INTERMÉDIAIRE ET PETIT COLLECTIF)

DÉPLACEMENTS / ACCÈS

AIRE DE STATIONNEMENT

COMPOSITION ET MORPHOLOGIE URBAINE

QUALITÉ ARCHITECTURALE

QUALITE PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE

ESPACE VÉGÉTALISÉ À MAINTENIR

CONE DE VUE

COMMUNE DE BOUAFLE

OAP - Secteur « Charnelles »

Présentation du secteur

- Localisation :

Ce secteur se situe en frange sud de la commune de Bouafle. Il est situé le long de la rue des Charnelles à proximité directe de l'école Jolio Curie. Le secteur représente une surface de 7 500 m².

- Objectif :

Ce secteur a une double vocation : qualifier la limite entre espace agricole et espace bâti et diversifier l'offre résidentielle en introduisant une opération de logements sociaux dans le tissu existant. L'introduction de logements individuels denses associés à des logements intermédiaires apportera une diversité de formes bâties.

Les orientations

- Destination générale et programmation
  - Le secteur a vocation à accueillir environ 20 logements sur une partie du terrain (environ 3500m²) ainsi qu'à proposer une placette qualitative (comprenant la grange conservée) en bordure de la rue des Charnelles, en face de l'équipement scolaire permettant ainsi de renforcer la polarité existante ;
  - La programmation en logement favorisera la mixité générationnelle et sera majoritairement composée de T2 et T3 adaptés au vieillissement, aux handicaps ainsi qu'aux jeunes décohabitants. L'opération sera composée de 40% de logements locatifs sociaux, dont un tiers selon une typologie « maison de ville » et deux tiers « logements intermédiaires », avec une densité d'environ 48 logements/ha.

- Composition et morphologie urbaine
  - Dans l'objectif de préserver la vue sur le grand paysage depuis la rue des Charnelles, l'implantation des bâtiments au sud de la grange devra s'effectuer en retrait ;
  - Pour les logements implantés sur la rue des Charnelles, ils devront à l'image des constructions existantes présenter un recul par rapport à l'espace public ;
  - Les hauteurs totales de constructions s'échelonneront entre le RDC et le R+2.

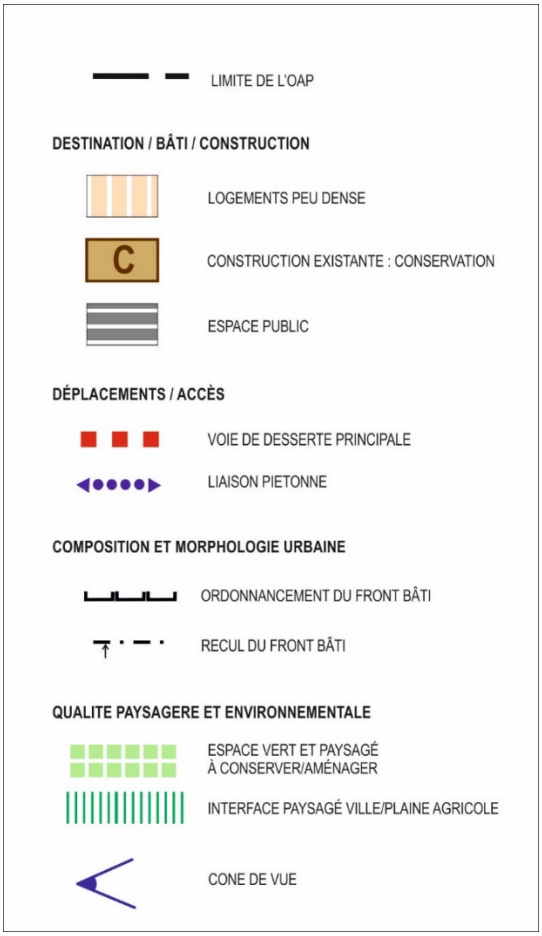
- Organisation viaire et déplacements
  - L'accès principal des logements se fera depuis l'impasse créée. Celle-ci se poursuivra en chemin piéton jusqu'à la rue des Grouettes ;
  - Le stationnement sera réalisé dans le volume bâti ou dans le cadre d'un aménagement paysager extérieur qualitatif.

- Qualité paysagère et environnementale

- Les aménagements proposés devront en tout point, contribuer à une limitation de construction sur les espaces agricoles, conserver les vues sur le grand paysage et favoriser le maintien des cheminements doux.

COMMUNE DE BOUAFLE

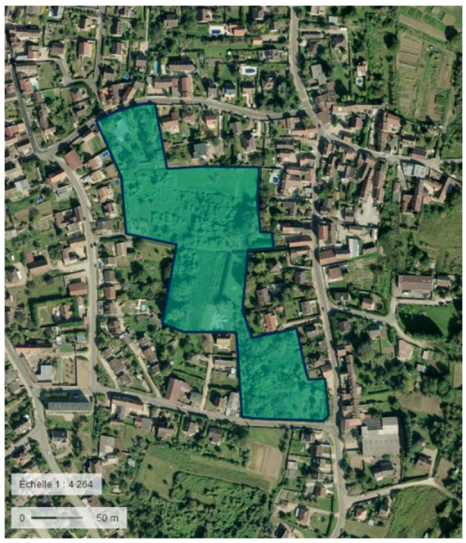
Schéma d'aménagement - OAP - Secteur « Charnelles »



COMMUNE DE BOUAFLE

OAP - Secteur « Sérizia »

Présentation du secteur



- Localisation :

Ce secteur se situe à l'est de la commune de Bouafle. Il s'étend sur une surface d'environ 24 000 m² répartis en 3 sous-secteurs : sous-secteur (1) : 4 450 m², sous-secteur (2) : 17 000m², sous-secteur (3): 2 550m². Ce secteur s'inscrit dans l'urbanisation d'un grand îlot marqué par la topographie de la vallée du Roncey.

- Objectif :

Le secteur a une double vocation : préserver un cœur d'îlot en tant que ressource de biodiversité, diversifier l'offre résidentielle en introduisant une opération de logements sociaux dans le tissu existant, et affirmer la continuité paysagère nord-sud.

Les orientations

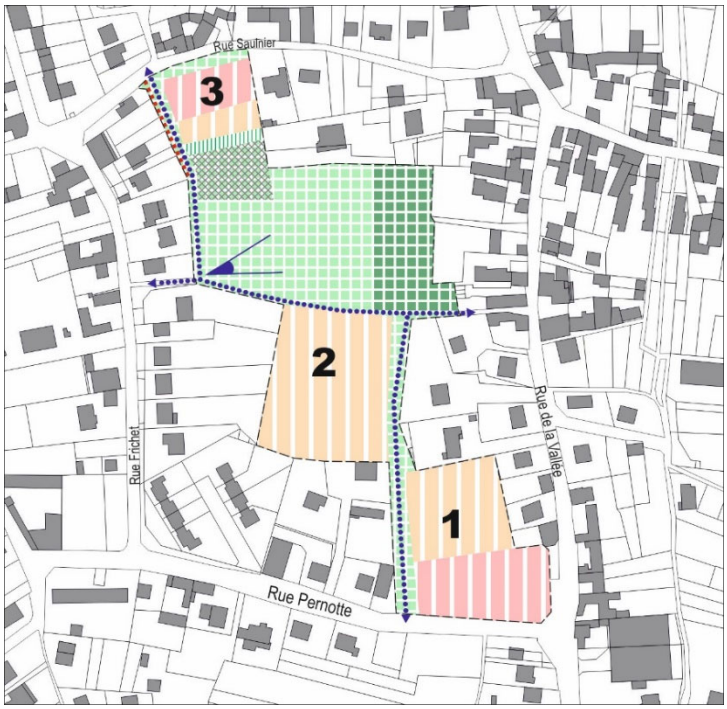
- Destination générale et programmation
  - Le sous-secteur 1 a vocation à accueillir environ 30 logements à l'angle des rues Pehbrnotte et la vallée dans une approche mesurée et ponctuelle. La programmation en logement sera composée à 30% de logements locatifs sociaux et de 50% de logements en accession sociale, avec une densité de 100 logements/ha ;
  - Le sous-secteur 3 a vocation à accueillir environ 30 logements sur la rue Saulnier dans une approche mesurée et ponctuelle. La programmation en logement sera composée de 30%de logements locatifs sociaux et de 50% de logements en accession sociale, avec une densité de 100 logements/ha ;
  - Les sous-secteurs 1 et 3 seront réalisés dans une première tranche ;
  - Le sous-secteur 2 actuellement classé en zone 2AU au PLUi, pourra être réalisé dans une seconde tranche après procédure d'évolution du PLUi.

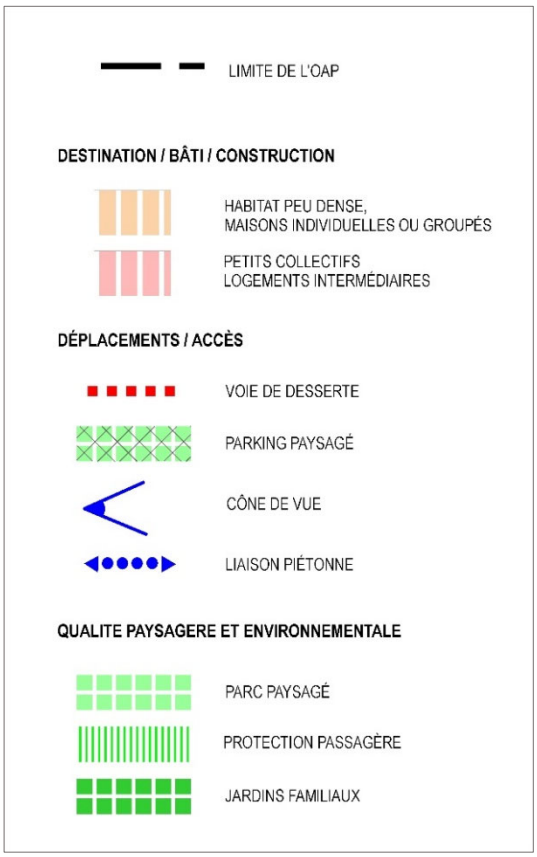
- Composition et morphologie urbaine
  - L'implantation des bâtiments sur le sous-secteur 1 se fera à l'alignement des voies existantes. La répartition des logements prévoira 1 plot pour le logement social et 2 ou 3 plots pour l'accession à la propriété. Sur le sous-secteur 3, les bâtiments observeront un léger recul afin de s'aligner aux pavillons existants. L'organisation des constructions sur leur terrain d'assiette se fera dans une composition respectant la morphologie des corps de ferme environnants ;
  - Les hauteurs totales de constructions s'échelonneront entre le RDC et le R+1+C avec ponctuellement des hauteurs totales à R+2.

- Organisation viaire et déplacements
  - L'accès principal des logements du sous-secteur 1 se fera depuis les rues Pernotte et/ou de la vallée. L'accès au sous-secteur 3 depuis la rue Saulnier ;
  - L'organisation du stationnement sera gérée dans le volume bâti ou au sein d'un aménagement paysager extérieur qualitatif. Le dénivelé sur la parcelle pourra être utilisé pour insérer un parking semi-enterré ;

- Une continuité piétonne nord/sud devra être assurée sur la totalité du périmètre de l'OAP.

- Qualité paysagère et environnementale
  - Les aménagements proposés devront en tout point, préserver la biodiversité en cœur d'îlot et maintenir des liaisons douces (chemins créés et sentes existantes) ;
  - Le projet prendra en compte le dénivelé, sans rupture de topographie. La gestion de l'écoulement des eaux pluviales fera l'objet d'un traitement global.

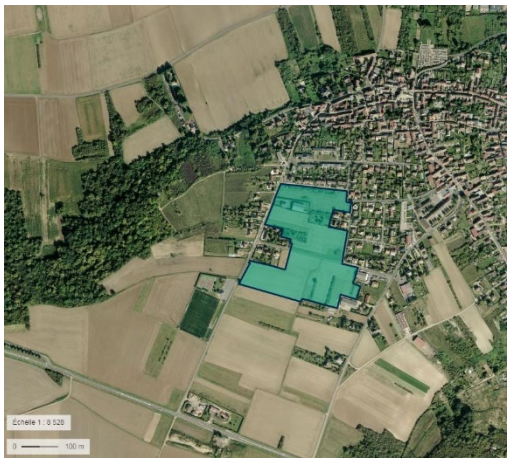




COMMUNE DE BOUAFLE

OAP - Secteur « Fossé Maulet »

Présentation du secteur



- Localisation :

Le secteur dit du Fossé Maulet est situé au sud-ouest de la ville, sur le plateau intermédiaire cultivé dans un paysage agricole en openfield. Il s'étend sur une surface d'environ 6,4 hectares et comprend environ 2,5 hectares de surface urbanisable.

- Objectif :

Relier le quartier aux espaces boisés alentours, articuler le centre ville avec ce nouveau quartier tout en intégrant et en conservant dans le projet les invariants paysagers.

Les orientations

- Destination générale et programmation
  - La partie nord du secteur constitue la zone d'implantation préférentielle du bâti devant accueillir une centaine de logements, dont 30% de logements locatifs sociaux ;
  - La partie sud a vocation à être maintenue dans son état naturel avec un renforcement et une valorisation de la trame verte.

- Composition et morphologie urbaine

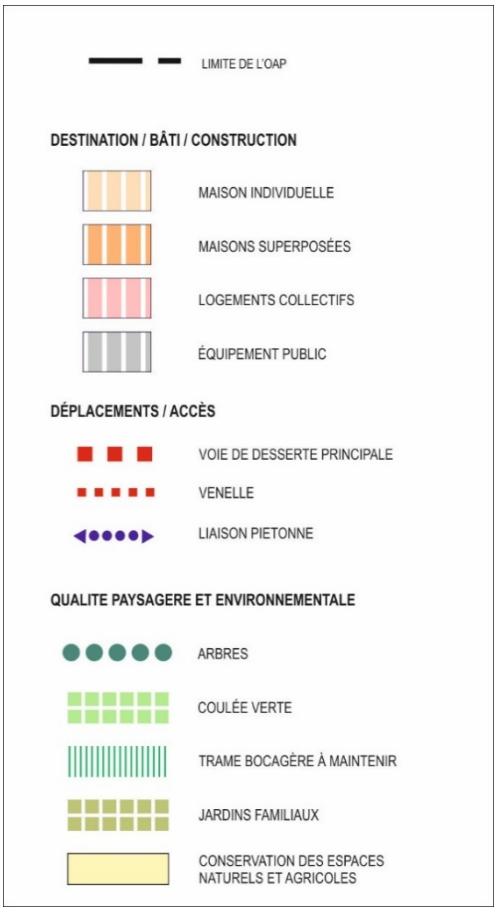
Les habitations implantées au nord du secteur devront être réparties selon les typologies suivantes :
  - 35% de maisons individuelles ;
  - 35% de logements collectifs ;
  - 30% de logements intermédiaires.

- Organisation viaire et déplacements
  - En plus du stationnement prévu dans le règlement du PLUi, une dizaine de places seront créées dans les rues nouvelles ;
  - Sécuriser les entrées de villes et de quartier grâce à des aménagements spécifiques ;
  - La rue des 4 vents sera requalifiée (aménagement des trottoirs, élargissement de la rue, organisation du stationnement, préservation de la limite végétale ;
  - La rue des Presles sera également requalifiée (plantations d'arbres d'alignement, création de trottoirs et d'une piste cyclable, limitation de la vitesse).

- Qualité paysagère et environnementale
  - Un jardin partagé d'environ 1500m² sera créé au sud-est du secteur ;
  - Une aire de jeux sera installée au nord-est du quartier ;
  - Une coulée verte axée nord-sud permettra aux modes actifs de traverser le quartier dans un espace convivial et sécurisé. La coulée verte sera agrémentée de modules sportifs afin de constituer un parcours santé.

COMMUNE DE BOUAFLE

Schéma d'aménagement - OAP - Secteur « Fossé Maulet »



COMMUNE DE BOUAFLE

OAP - Secteur « Les Erables »

Présentation du secteur

- Localisation :

Le secteur se situe au nord de la commune en continuité du parc d'activités économique dit des Erables. Il est bordé au nord par l'A13 et à l'est par la Route des Mureaux (RD44).

- Objectif :

L'extension de la zone des Erables doit permettre d'accueillir de nouvelles activités et d'en diversifier la nature. Ce secteur a également été ciblé pour l'implantation d'un Hub Mobilité.

Les orientations

- Destination générale et programmation
  - Aménagement d'un secteur d'implantation d'activités économiques.
  - Création d'un espace de co-working.
  - Implantation d'un Hub Mobilités (aire de covoiturage, arrêt de bus, stationnement, etc.)

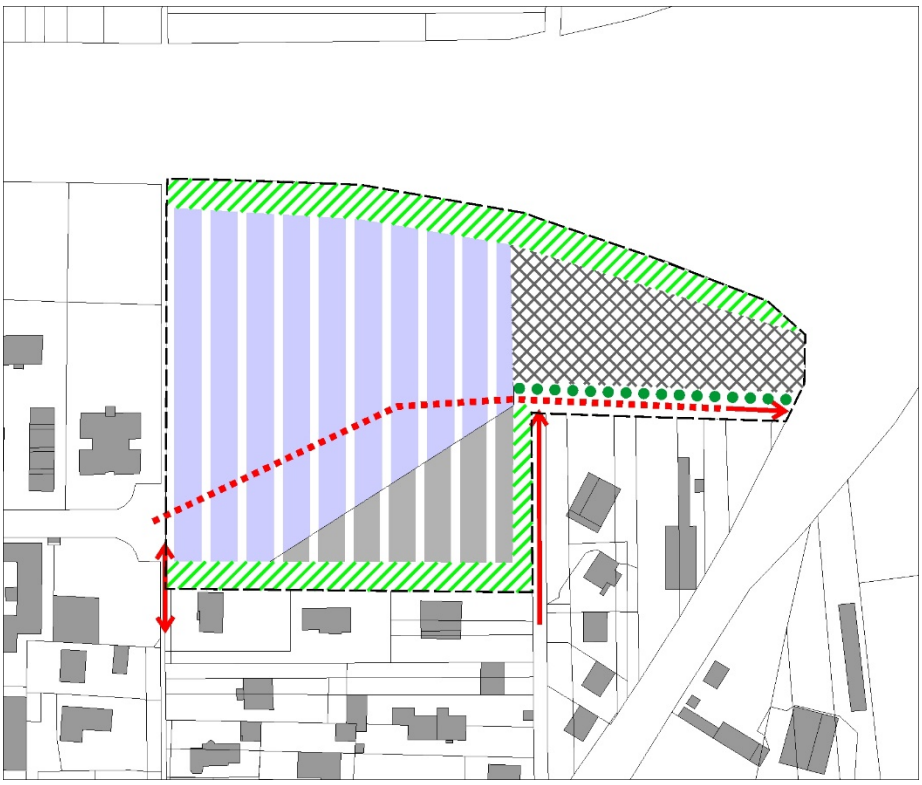
- Composition et morphologie urbaine
  - Les nouvelles constructions devront se conformer aux gabarits des constructions existantes.

- Organisation viaire et déplacements
  - Un parc de stationnement intégré au Hub Mobilités sera créé en parallèle ou par mutualisation avec l'aire de covoiturage, à destination des voyageurs des transports en communs, mais également des usagers, actuels et futurs, du parc d'activités des Erables.
  - Une voie traversante, actuellement en double sens, sera aménagée en sens unique depuis la rue de Flins vers la Route des Mureaux.
  - Une voie secondaire issue de la voie principale créera un nouvel accès depuis le sud-est. Cette voie sera circulable en sens unique depuis la route des Mureaux vers la nouvelle voie. La prolongation de la rue des 9 Arpents créera un nouvel accès au secteur par le sud-ouest. Cette voie sera circulable à double sens.

- Qualité paysagère et environnementale
  - Le parc de stationnement sera planté d'arbres sur sa rive sud.
  - Une lisière végétalisée constituera un écran de protection vis-à-vis des infrastructures routières et notamment de l'A13. Cette lisière sera pensée comme un agrément paysager à destination des futurs usagers.

COMMUNE DE BOUAFLE

Schéma d'aménagement - OAP - Secteur « Les Erables »



LIMITE DE L'OAP

DESTINATION / BÂTI / CONSTRUCTION

ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES

ESPACE DE CO-WORKING

DÉPLACEMENTS / ACCÈS

VOIE DE DESSERTE PRINCIPALE

VOIE DE DESSERTE SECONDAIRE (VL)

PARKING CO-VOITURAGE / HUB

QUALITE PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE

ARBRES

LISIÈRE DE PROTECTION

COMMUNE DE BUCHELAY

Repérage des secteurs d'OAP

1 - Secteur « Centre village »

2 - Secteur « Chemin des fossés »

COMMUNE DE BUCHELAY

OAP - Secteur « Centre - village »

Présentation du secteur

- Localisation :

Le secteur est localisé rue Gabriel Péri, à proximité immédiate d'équipements et de commerces. Il s'étend sur une surface de 4600 m² environ et intègre dans son périmètre une propriété bâtie de grande qualité, inscrite dans son parc paysager.

- Objectif :

L'objectif est d'accueillir de nouveaux logements en cœur de village tout en préservant le patrimoine bâti et paysager remarquable de la propriété.

Les orientations

- Destination générale et programmation
  - Production minimale de 30 logements et maximale de 50 logements sur 2500m² environ de terrain d'assiette ;
  - Typologie de logements diversifiés avec 60% minimum de logements de 4 pièces et plus.
  - La partie sud du secteur accueillera une programmation de logements à dominante intermédiaires et/ou collectifs.

- Composition et morphologie urbaine
  - Hauteur totale maximale des constructions : R+2+combles.

- Organisation viaire et déplacements
  - Accès depuis la rue Gabriel Péri, la propriété actuelle gardant son accès actuel depuis la rue du Général Leclerc ;
  - Réalisation de 2 places de stationnements par logement.

- Qualité paysagère et environnementale
  - Préservation du parc paysager.
  - Le secteur se situe au sein d'un périmètre de protection de captage d'eau potable rapproché.
  - Le secteur est exposé à des nuisances sonores importantes.

Schéma d'aménagement - OAP - Secteur « Centre - village »

LIMITE DE L'OAP

DESTINATION / BÂTI / CONSTRUCTION

HABITAT À DOMINANTE INTERMDIAIRE ET/OU COLLECTIF

PATRIMOINE BÂTI À PRÉSERVER

DÉPLACEMENTS / ACCÈS

ACCÈS POTENTIELS AU PROGRAMME DE LOGEMENTS

PRÉSERVATION DE L'ACCÈS POUR LE BÂTI ACTUEL

ESPACE PAYSAGER

ESPACE PAYSAGER À PRÉSERVER

COMMUNE DE BUCHELAY

OAP - Secteur « Chemin des Fossés »

Présentation du secteur

- Localisation :

Le site est localisé au sud du village de Buchelay à proximité du centre-village accueillant quelques commerces. Cet espace d'environ 17000 m² est ceinturé par des espaces bâtis au nord, à l'est et à l'ouest et par le chemin des Fossés, des prairies et des espaces boisés au sud.

- Objectif :

Réaliser une opération de logements sur cet espace de prairies dont certaines connaissent un début de déprise tout en conservant le cadre paysager.

Les orientations

- Destination générale et programmation
  - Seule la partie sud d'environ 4000 m² pourra accueillir les constructions principales ;
  - Production minimale de 10 logements (maisons individuelles).

- Composition et morphologie urbaine
  - Limitation de la constructibilité sur la partie haute du terrain afin de limiter les effets sur le paysage et la gestion des eaux pluviales.

- Organisation viaire et déplacements
  - Les accès se feront par le chemin des Fossés ;
  - Deux places de stationnement par logement seront réalisées.

COMMUNE DE BUCHELAY

Schéma d'aménagement - OAP Secteur « Chemin des Fossés »

LIMITE DE L'OAP

DESTINATION / BÂTI / CONSTRUCTION

HABITAT À DOMINANTE INDIVIDUELLE

ESPACE PAYSAGER

ESPACE PAYSAGER À PRÉSERVER

COMMUNE DE CHANTELOUP-LES-VIGNES

OAP - Secteur « Les Guédrus »

Présentation du secteur

- Localisation :

Le site de 1,7 hectares est situé au nord-est de la commune de Chanteloup-les-Vignes adossé sur un coteau orienté sud dans un quartier pavillonnaire. Le secteur est bordé au sud par la rue des Coteaux.

- Objectif :

Le projet vise à réaliser un urbanisme raisonné tout en améliorant l'existant. Le projet est guidé par la maîtrise du paysage du cœur de l'îlot.

Les orientations

- Destination générale et programmation
  - Urbanisation en respectant les caractéristiques du site (topographie, paysage) en limitant les travaux de terrassements.

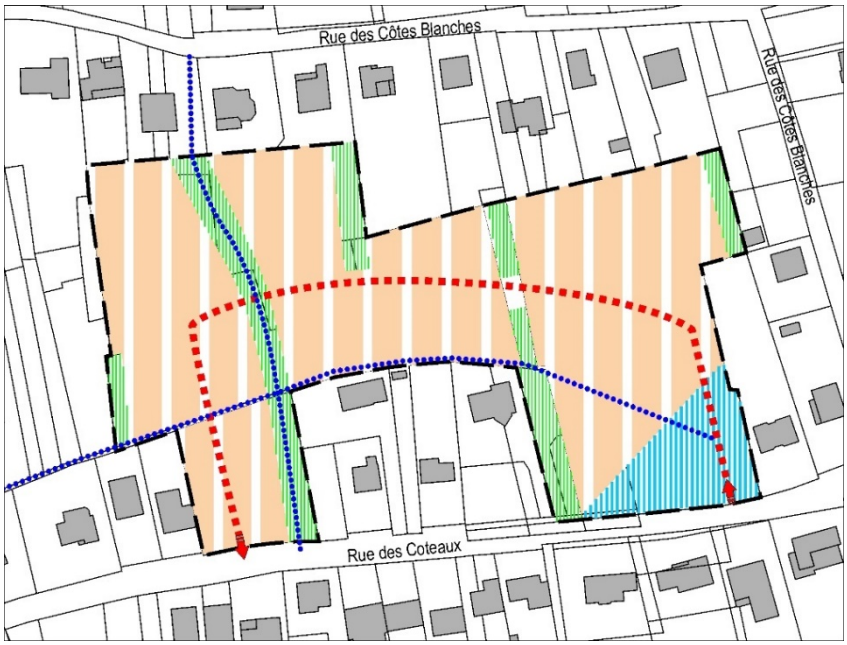
- Composition et morphologie urbaine
  - Les logements seront implantés en fonction de la topographie, offrant de fortes qualités de vues vers les paysages de la vallée de la Seine ;
  - Réalisation d'environ 25 maisons à regrouper en trois strates d'implantation selon la topographie :
    - Au sud, sur des terrains de moins de 5% de pente ;
    - Au centre de l'îlot, entre 8% et 9% ;
    - Au nord, plus de 16%.

- Organisation viaire et déplacements
  - Création de trois nouveaux débouchés :
    - Deux accès véhicules sur la route des Coteaux ;
    - Un accès piéton, au nord, sur la rue des Côtes blanches ;
    - Création d'une voirie, formant une boucle depuis la rue des Coteaux et qui prend en compte la topographie.

- Qualité paysagère et environnementale
  - Ouvrir le site en mettant en valeur la qualité paysagère des cœurs d'îlots ;
  - Gestion en amont des eaux pluviales afin de limiter le ruissellement ;
  - Gestion des eaux pluviales des voies créées le plus localement possible (système de recueil, ralentissement, zones tampon en partie basse du site).

COMMUNE DE CHANTELOUP-LES-VIGNES

Schéma d'aménagement - OAP - Secteur « Les Guédrus »



LIMITE DE L'OAP

DESTINATION / BÂTI / CONSTRUCTION

HABITAT MIXTE DENSE

ESPACE PAYSAGER

STRUCTURE PAYSAGÈRE

NOUE, BASSIN, ÉTANG

DÉPLACEMENTS / ACCÈS

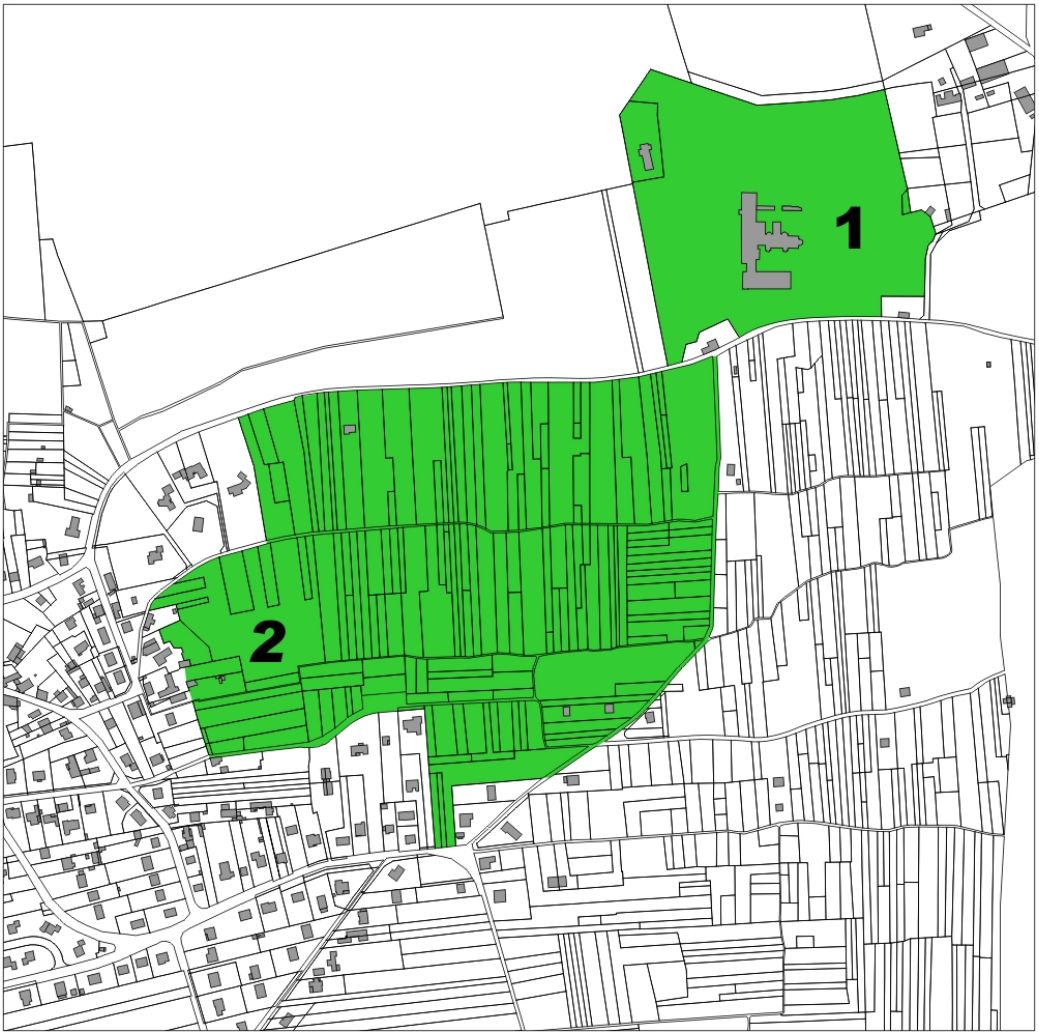
LIAISON DOUCE

VOIRIE PRINCIPALE

ACCÈS

COMMUNE DE CHAPET

Repérage des secteurs d'OAP



1 - Secteur « Château de Bazaincourt »

2 - Secteur « Mitan »

COMMUNE DE CHAPET

OAP - secteur « Château de Bazaincourt ».

Présentation du secteur

- Localisation :

Le secteur s'étend sur une superficie d'environ 6 hectares. Il se situe au nord-est de la commune, là où est implantée la clinique de Bazaincourt.

- Objectif :

L'objectif du projet est de conforter la vocation médicale et d'équipement de santé du secteur tout en organisant les potentielles extensions des constructions.

Les orientations

- Destination générale et programmation
  - Seules les constructions liées à la santé sont autorisées.

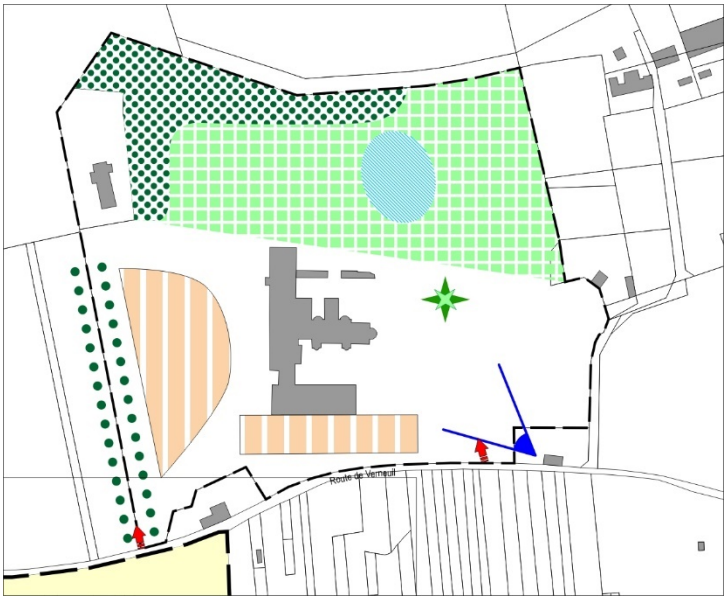
- Composition et morphologie urbaines
  - Organisation des façades principales au sud ou à l'ouest ;
  - Tenir compte des différents points de vue pour favoriser les vues et l'ensoleillement sur le secteur.

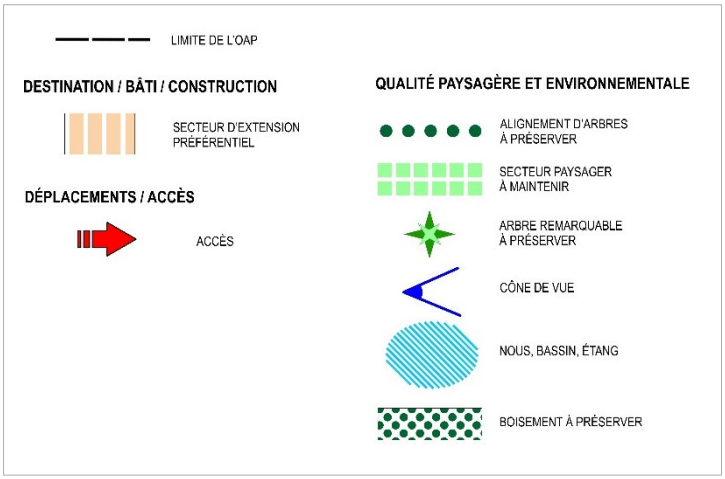
- Organisation viaire et déplacements
  - Maintien des accès existants ;
  - Accueil piéton adapté à la vocation médicale du site ;
  - Les places de stationnements sont situées d'une part le long de la voie principale, d'autre part au cœur des espaces déjà prévus à cet effet, l'extension des aires de stationnement devant rester limitée afin de préserver au mieux les espaces verts du site ;
  - L'implantation de nouveaux stationnements ne peut pas se faire sur les espaces verts à préserver, indiqués au nord du secteur sur le schéma ;
  - Le stationnement est, dans la mesure du possible, enherbé ou aménagé avec un matériau perméable infiltrant les eaux de pluie ;
  - Des espaces de stationnements pour les cycles sont également prévus.

- Qualité paysagère et environnementale
  - Plantations en lisière des nouveaux espaces bâtis ;
  - Des hauteurs totales moins importantes de constructions devront être assurées le long des limites est et sud de façon à préserver la silhouette générale de l'ensemble bâti (constructions les plus hautes existantes et maintenues au cœur du projet ;
  - Les plantations assureront une protection des habitations contre les vents dominants ;
  - L'alignement d'arbres qui accompagne le chemin à l'ouest du secteur devra être maintenu ;
  - Préservation des boisements et espaces naturels au nord du site ;
  - Préserver la vue sur le château depuis la route venant de l'est.

COMMUNE DE CHAPET

Schéma d'aménagement - OAP - secteur « Château de Bazaincourt »





COMMUNE DE CHAPET

OAP - Secteur « Mitan »

Présentation du secteur

- Localisation :

Ce secteur d'environ 17 hectares se situe dans le prolongement des tissus urbains du village de Chapet. Il est situé entre la rue de Verneuil au nord, la rue du chemin vert à l'est et le village à l'ouest.

- Objectif :

Créer un nouveau quartier relié au village par des espaces ouverts (équipements, espaces publics, ...).

Les orientations

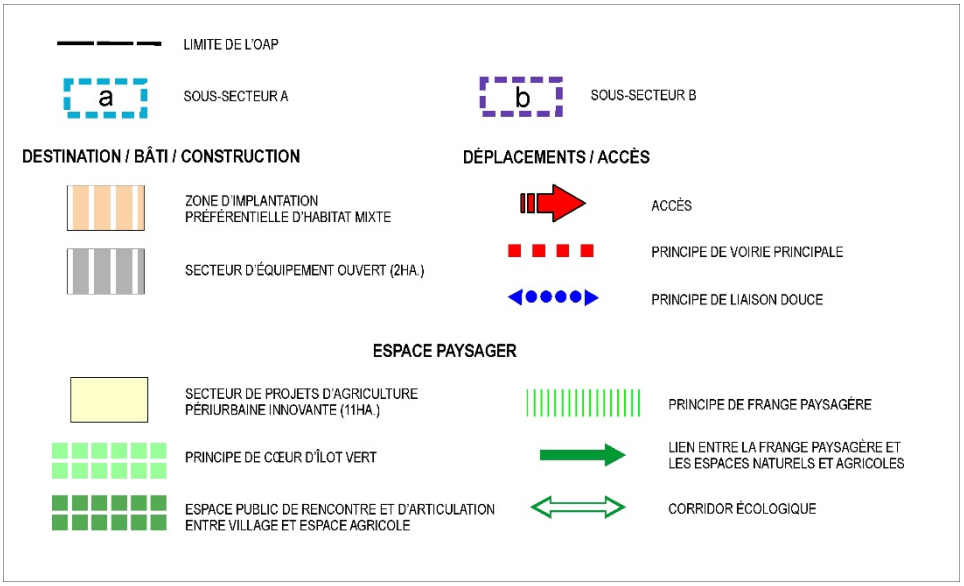
- Destination générale et programmation
  - Le quartier est composé de deux secteurs définis par des hauteurs totales maximales de constructions différentes :
    - Secteur a : hauteur totale maximale de 12m calculée entre l'égout du toit ou l'acrotère de la construction et le terrain naturel situé au droit de celui-ci ;
    - Secteur b : hauteur totale maximale de 6m calculée entre l'égout du toit ou l'acrotère de la construction et le terrain naturel situé au droit de celui-ci.
  - Réalisation d'environ 100 logements avec environ 30% de logements locatifs sociaux.

- Composition et morphologie urbaine
  - Respecter une forme urbaine relativement dense avec une densité moyenne nette de 35 logements à l'hectare. Cela se traduit par des constructions allant du lot libre aux petits habitats collectifs (assurer une diversité des typologies de logements) ;
  - Attention particulière donnée à l'intégration environnementale, qualité architecturale et volumétrie ;
  - Prise en compte de la déclivité du terrain, des axes de ruissellement et de l'ouverture sur le paysage.

- Organisation viaire et déplacements
  - Les accès principaux sont identifiés à titre indicatif et des axes secondaires pourront être proposés. Les connexions pourront se faire directement sur la rue des Caves Ferronnières et sur la rue du Mitan ;
  - Un nouvel accès en prolongation de la rue de Brézolles pourra être créé pour fluidifier le trafic et un accès en continuité du chemin des Chaînées également ;
  - De nouveaux accès sont réalisables à condition de ne pas dénaturer le paysage rural du village ;
  - Le stationnement extérieur sera, dans la mesure du possible, enherbé ou imperméabilisé ;
  - Des espaces de stationnement pour les cycles et poussettes devront être réalisés dans les logements collectifs ;
  - Un maillage de cheminements doux sera à réaliser sur l'ensemble du projet et sera accompagné d'un mobilier urbain adapté ;

- Les rues en impasse seront à éviter.

- <u>Qualité paysagère et environnementale</u>
  - Les plantations en lisière des espaces bâtis sont réalisables, les masques solaires devront être évités ;
  - Les plantations ne devront pas masquer les vues sur le grand paysage ;
  - Un traitement paysager des limites avec les espaces paysagers à préserver sera attendu.



COMMUNE DE CONFLANS-SAINTE-HONORINE

Repérage des secteurs d'OAP

1 - Secteur « La Justice »

2 - Secteur « Chennevières »

COMMUNE DE CONFLANS-SAINTE-HONORINE

OAP - Secteur « La justice »

Présentation du secteur

- Localisation :

Situé sur la partie nord de la commune, en limite avec les communes du département du Val d'Oise, le secteur de la Justice représente une superficie d'environ 40 000 m². Il est desservi par un ancien chemin rural, débouchant sur la rue de la Justice.

- Objectif :

L'aménagement de ce secteur vise à fermer le ban communal au travers d'une opération d'aménagement qualitative, intégrant la restructuration d'une zone d'habitat occupée par des gens du voyage sédentarisés.

L'intégration de cette nouvelle zone urbaine à l'environnement existant sera recherchée notamment en lien avec le grand paysage agricole existant, le tissu pavillonnaire ainsi que les liaisons à créer en direction du pôle scolaire et sportif des Grandes Terres.

Cette nouvelle opération devra en outre répondre aux objectifs de la politique résidentielle soutenue par la commune avec des logements permettant notamment d'accueillir des jeunes ménages, bénéficiant de la proximité immédiate des équipements publics.

Les orientations

- Destination générale et programmation

  - La présence de l'une des principales zones agricoles du territoire communal sera une composante importante dans la mise en œuvre de ce projet urbain qui devra nécessairement composer avec cet usage différencié du sol pour garantir à la fois la pérennité dans son usage actuel mais aussi la mise en valeur de ce paysage ouvert.

  - Le secteur aura une vocation résidentielle organisée autour de programmes de logements pavillonnaires et /ou petits collectifs. L'aménagement du secteur prévoira la réalisation des équipements publics en lien avec le développement résidentiel. Les voies seront dotées d'un profil qualitatif respectant un minimum de 5m de largeur pour la chaussée et bordées de larges trottoirs.

  - 30% des logements seront des logements sociaux et l'ouverture des futurs programmes de logements à l'accession sociale est envisageable.

  - L'opération d'aménagement pourra être phasée dans le temps, avec une priorité dans la réorganisation du secteur occupé par les gens du voyage

- Organisation viaire et déplacements

  - L'accès aux habitations et aux équipements se fera grâce au prolongement de la rue de la Justice au travers de la création d'une nouvelle voirie adaptée au besoin du projet. Le secteur des gens du voyage sera aménagé par la création d'une voirie secondaire permettant de désenclaver ce secteur et de l'ancrer dans le tissu pavillonnaire environnant.

  - Le traitement des clôtures, l'organisation spatiale adaptée à cette fonction d'habitat spécifique à ce site seront des éléments importants dans la mise en œuvre d'un nouveau paysage urbain sur ces espaces péri-urbains.
  -
  - Les taux de stationnement prévus sur le secteur est de 1 place par logement locatif social conformément aux dispositions de l'article L 151-35 du code de l'urbanisme, 1,8 place de stationnement par logement pour le semi collectif et de 2 places de stationnement pour les logements individuels.
  -
  - Des zones de stationnement public seront réalisées au sein du secteur.

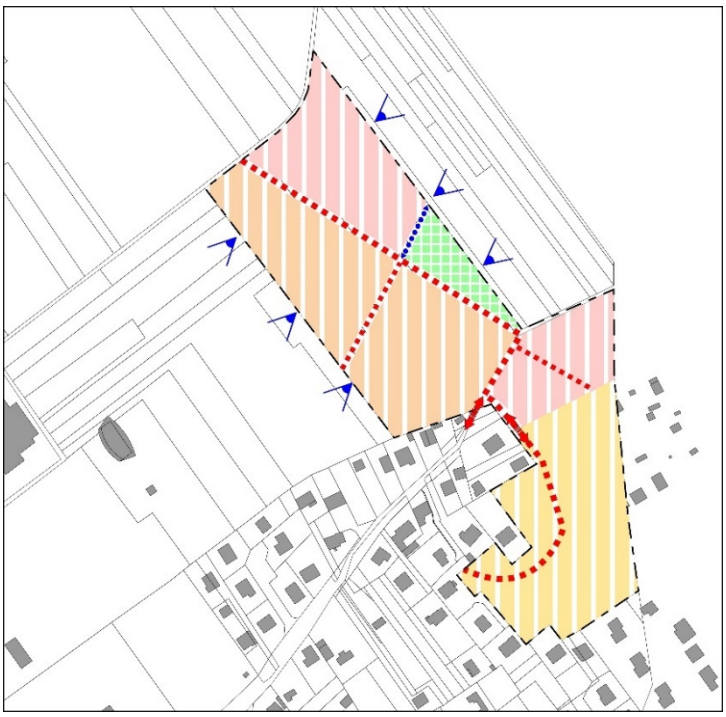
- Qualité paysagère et environnementale

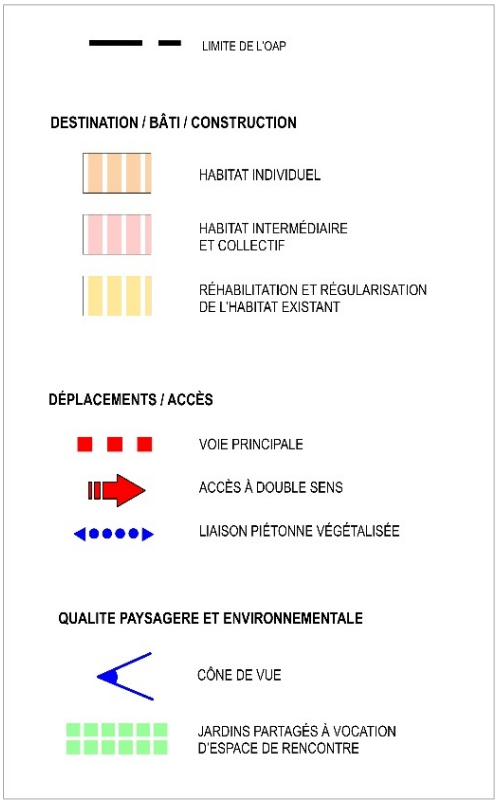
  - Des liaisons paysagères et végétalisées avec Herblay et les équipements publics existants (scolaires, sportifs) seront réalisées notamment par la plantation d'essences végétales qualitatives.

  - Des liaisons douces seront également recherchées à l'échelle du quartier pour relier ce nouveau site d'habitat au pôle central que constituent la Place de la Liberté et ses alentours.

COMMUNE DE CONFLANS-SAINTE-HONORINE

Schéma d'aménagement - OAP - Secteur « La Justice »





OAP - Secteur « Chennevières »

Présentation du secteur

- Localisation :

Le secteur se situe à l'Est de la Commune et constitue une deuxième centralité pour le territoire.

- Objectif :

Cette OAP a pour objectif de préserver le hameau de Chennevières et de conforter l'activité économique autour de la place de la Liberté.

Les orientations

- Destination générale et programmation
  - Préserver la morphologie de l'ancien hameau de Chennevières ;
  - Revaloriser la place de la Liberté en véritable place urbaine ;
  - Conforter la centralité par une offre de commerces, de services et d'équipements renforcée et pérennisée.
  - Privilégier une offre de logements complémentaire à l'existant permettant de faciliter le parcours résidentiel des ménages, et notamment des plus jeunes.

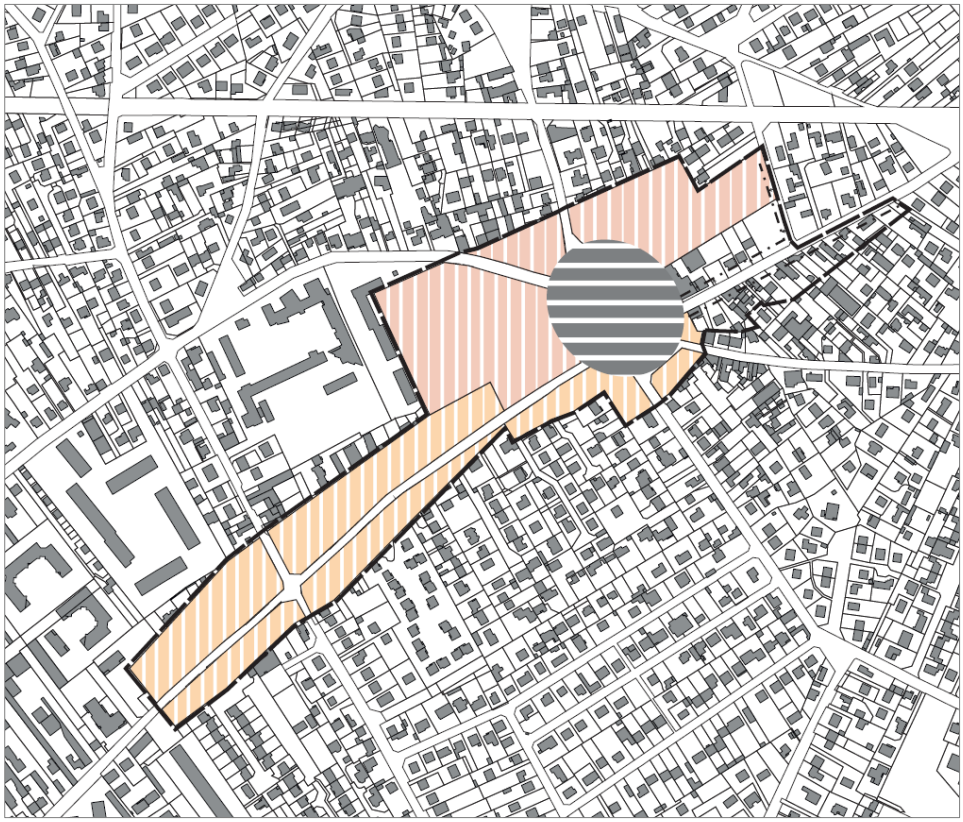
- Composition et morphologie urbaine
  - Rue Désiré Clément : préserver les alignements sur rue des constructions et leur implantation sur les limites séparatives de l'ancien hameau de Chennevières ;
  - Place de la Liberté : favoriser le caractère urbain de la place, préserver les alignements sur ses façades Est et Sud, et préserver les secteurs pavillonnaires et les secteurs de transition entourant le cœur de quartier.
  - Mettre en valeur le patrimoine vernaculaire (zone UAd).

- Organisation viaire et déplacements
  - Favoriser des aménagements partagés de voirie ;
  - Réorganiser le stationnement en lien avec l'objectif d'une place urbaine et animée.
  - Favoriser les modes actifs de déplacement dans le quartier et inter-quartiers.

- Qualité paysagère et environnementale
  - Favoriser le traitement paysager de la place de la Liberté ;
  - Favoriser le traitement végétalisé des espaces publics et privatifs.
  - Préserver la diversité urbaine et paysagère qui témoigne de son identité.

COMMUNE DE CONFLANS-SAINTE-HONORINE

Schéma d'aménagement - OAP - Secteur « Chennevières »



LIMITE DE L'OAP

DESTINATION / BÂTI / CONSTRUCTION

PRÉSERVER LE HAMEAU DE CHENNEVIÈRES

CENTRALITÉ À RENFORCER (HABITAT ET COMMERCES)

PLACE URBAINE À RENFORCER ET À REVITALISER

COMPOSITION ET MORPHOLOGIE URBAINE

RECUL DE L'ALIGNEMENT ET RETRAIT DES CONSTRUCTIONS, NOTAMMENT EN CAS DE REZ DE CHAUSEE A DESTINATION D'HABITATION

COMMUNE DE DROCOURT

Repérage des secteurs d'OAP

1 - Secteur « Chemin des Ravenelles »

2 - Secteur « Rue d'Ancoin »

3 - Secteur « Route départementale

COMMUNE DE DROCOURT

OAP - Secteur « Chemin des Ravenelles »

Présentation du secteur

- Localisation :

Localisé à l'ouest du village, le secteur est desservi par le chemin de Ravenelles. Intégré au tissu urbanisé, il est en grande partie constitué d'un verger qui participe au cadre paysager du village, en frontière avec les espaces agricoles ouverts. Le site s'étend sur une surface de 6200 m² environ.

- Objectif :

L'aménagement de cet espace devra conserver les éléments paysagers à préserver tout en permettant la création de quelques logements. Les terrains à bâtir se développeront autour d'un verger maintenu et rendu public, permettant ainsi de préserver durablement cet environnement de qualité. Il s'agit de cette façon d'aboutir à une composition d'ensemble cohérente qui intègre harmonieusement les circulations, les plantations, l'habitat et les espaces communs.

Les orientations

- Destination générale et programmation
  - Réalisation en une ou deux tranches opérationnelles ;
  - Capacité d'accueil de 5 à 6 logements sur une superficie d'environ 2700m² soit une densité d'environ 22 logements/ha.

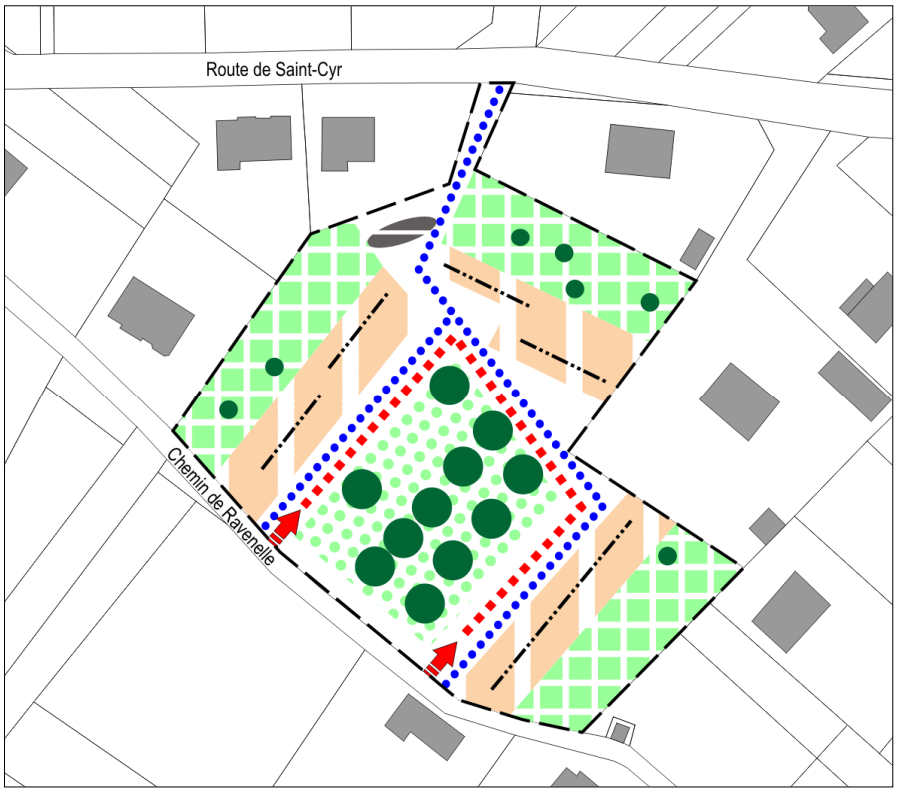
- Composition et morphologie urbaine
  - Orientation des faîtages des constructions selon des axes préférentiels en harmonie avec l'orientation des voies de desserte.

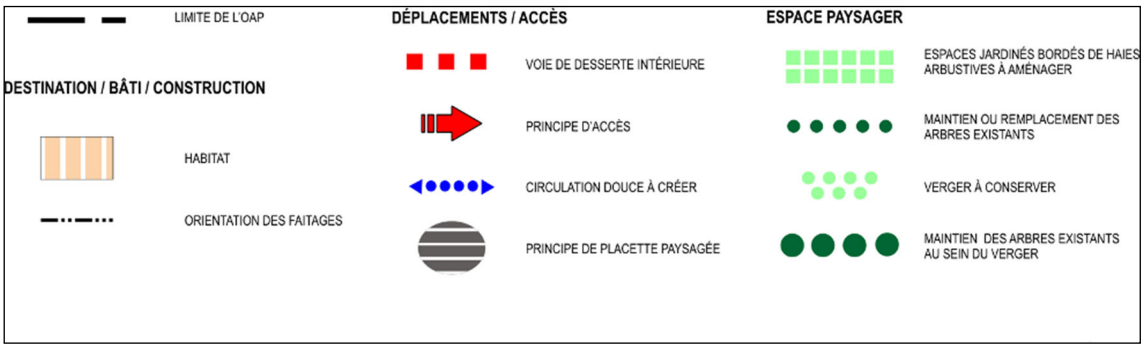
- Organisation viaire et déplacements
  - Desserte interne organisée en sens unique depuis le chemin de Ravenelles et formant une boucle en contournement du verger central ;
  - Cheminement piéton le long de la voie, relié en partie nord à la route de St-Cyr ;
  - Possibilité d'aménager une placette interne au droit de cette circulation douce.

- Qualité paysagère et environnementale
  - Préservation paysagère du verger central (objet d'un emplacement réservé) ;
  - Préservation de franges jardinées bordées de haies arbustives d'essences locales en fond des terrains des constructions afin de préserver un cadre de vie aéré entre les maisons.

COMMUNE DE DROCOURT

Schéma d'aménagement - OAP - Secteur « Chemin des Ravenelles »





COMMUNE DE DROCOURT

OAP - Secteur « Rue d'Ancoin »

Présentation du secteur

- Localisation :

Ce secteur est situé au cœur du centre-bourg au carrefour de la grande Rue du village (D143) et de la rue d'Ancoin. Il s'étend sur une surface de 4 000 m² environ et regroupe un ensemble de bâtiments anciens.

- Objectif :

Le projet vise à définir un plan de composition d'ensemble homogène à partir de deux opérations liées :

- La réalisation de logements à partir d'un ensemble de bâtiments anciens d'exploitation agricole ;
- L'agrandissement de l'école.

Les orientations

- Destination générale et programmation
  - Réalisation en une ou plusieurs tranches opérationnelles ;
  - Création de 10 à 15 logements au maximum de typologie diversifiée : logements individuels accolés ou logements collectifs dans l'épure des volumes bâtis existants ;
  - Réservation de la partie ouest du secteur pour l'extension de l'école existante et un nouvel accès à l'équipement communal ;
  - Réhabilitation des volumes repérés avec conservation de l'épure historique du bâtiment (matérialité, silhouette et éléments de composition).

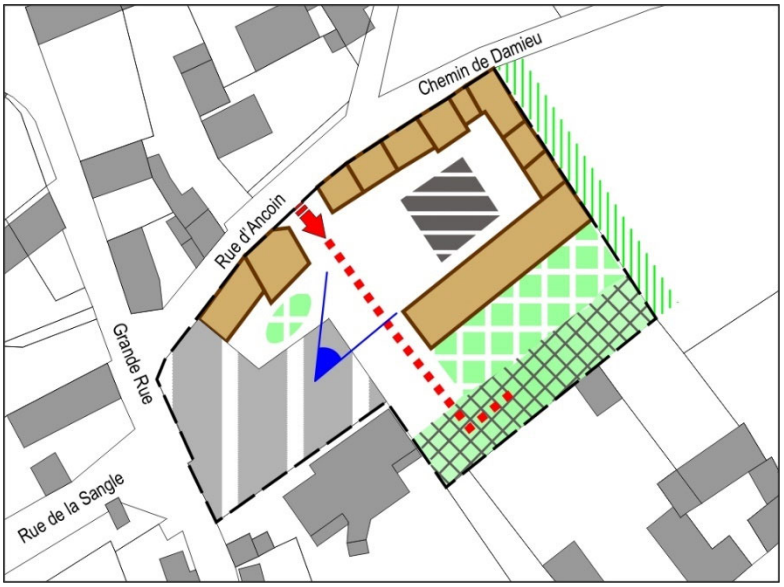
- Composition et morphologie urbaine
  - Valorisation et préservation des constructions existantes dans le respect des règles architecturales applicables en centre ancien ;
  - Respect de la composition traditionnelle du corps de ferme autour d'une cour intérieure avec traitement minéral de qualité pour la cour centrale et préservation de tout stationnement de cet espace qui doit rester libre.

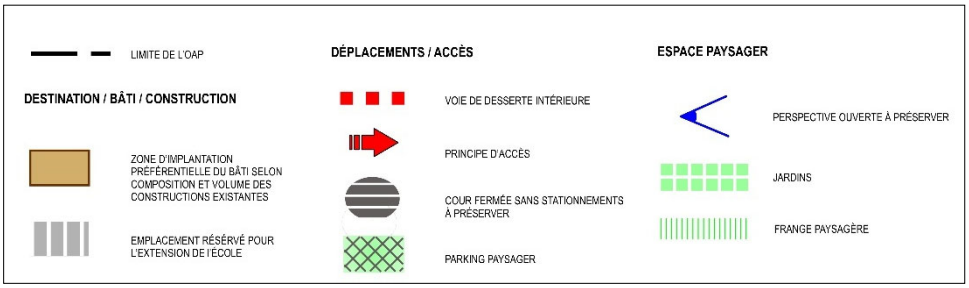
- Organisation viaire et déplacements
  - Maintien de l'accès existant par la cour intérieure depuis la rue d'Ancoin ;
  - Création d'une aire de stationnement commune pour l'ensemble des logements au sud du secteur.

- Qualité paysagère et environnementale
  - Aménagement de la partie sud contigüe au bâtiment existant en jardins privatifs ou partagés ;
  - Maintien d'une perspective ouverte entre la cour de l'école et la cour intérieure de l'opération.

COMMUNE DE DROCOURT

Schéma d’aménagement - OAP - Secteur « Rue d'Ancoin »





COMMUNE DE DROCOURT

OAP - Secteur « Route départementale 983 »

Présentation du secteur

- Localisation :

Ce secteur est situé au sud du centre-bourg s'étend sur 3100 m² environ. Il est accessible depuis la route départementale RD 983 qui le longe au sud. Il s'inscrit dans la continuité du centre ancien et bénéficie de la proximité des commerces existants.

- Objectif :

L'urbanisation de ce secteur contribuera à la dynamique de développement du village grâce, notamment, à l'activité commerciale (boulangerie, restauration et café) qui s'est récemment développée au croisement de la D983 et D143. L'enjeu de l'opération d'aménagement sera de valoriser ce potentiel par la construction de logements et de commerces tout en préservant les qualités paysagères du site.

Les orientations

- Destination générale et programmation
  - Création de 4 à 5 logements au maximum et de commerces, en majorité des T2 et T3 et locaux commerciaux sur une surface de 1700 m² soit environ 30 logements/ha. ;
  - Réhabilitation de l'ensemble bâti existant.

- Composition et morphologie urbaine
  - Implantation du bâti dans le sens de la topographie nord-sud (déclivité de 5 à 6%) et/ou perpendiculaire à l'axe de la RD983 ;
  - Organisation du bâti autour d'une cour intérieure constituant un espace public bordé de commerces ou de locaux de services. ;
  - Préservation du porche et de la clôture à l'alignement de la rue Nationale.

- Organisation viaire et déplacements
  - Desserte interne du secteur par la RD 983 au sud ;
  - Création de parkings paysagers à l'intérieur de la cour.

- Qualité paysagère et environnementale
  - Maintien et valorisation du parc paysager au nord-ouest et en frange est, de façon à préserver des espaces en pleine terre favorisant le maintien de la biodiversité en centre ancien.

COMMUNE DE DROCOURT

Schéma d'aménagement - OAP - Secteur « Route départementale 983 »

LIMITE DE L'OAP

DESTINATION / BÂTI / CONSTRUCTION

ZONE PRÉFÉRENTIELLE D'IMPLANTATION DU BÂTI

BÂTI À RÉHABILITER

PORCHE ET CLÔTURE À L'ALIGNEMENT À RÉHABILITER

LINÉAIRE COMMERCIAL EN RDC OBLIGATOIRE

DÉPLACEMENTS / ACCÈS

PRINCIPE D'ACCÈS

AMÉNAGEMENTS PAYSAGERS : ESPACE PUBLIC, PARKINGS...

ESPACE PAYSAGER

PARCS ARBORÉ OU JARDINS

COMMUNE D'ÉCQUEVILLY

Repérage des secteurs d'OAP

1 -Secteur « Extension nord-est »

2 - Secteur « Château d'Écquevilly »

COMMUNE D'ÉCQUEVILLY

OAP - secteur « Extension nord-est »

Présentation du secteur

- Localisation :

Le secteur est situé en entrée de ville nord, le long de la RD43. Il s'étend sur environ 5,1 hectares de terres agricoles, dans la continuité directe du lotissement des Motelles et du Clos du Val d'Or.

- Objectif :

Le projet a pour objectif de compléter l'offre de logements et de le diversifier au regard, notamment, du lotissement pavillonnaire existant à proximité tout en tenant compte de sa situation en lisière entre l'espace urbain et l'espace agricole.

Les orientations

- Destination générale et programmation :
  - Programme résidentiel diversifié comprenant 185 à 220 logements (densité d'environ 35 logements/hectare) ;
  - Maisons individuelles, maisons de ville et petit collectif ;
  - Minimum de 30 % de logements en petits collectifs.

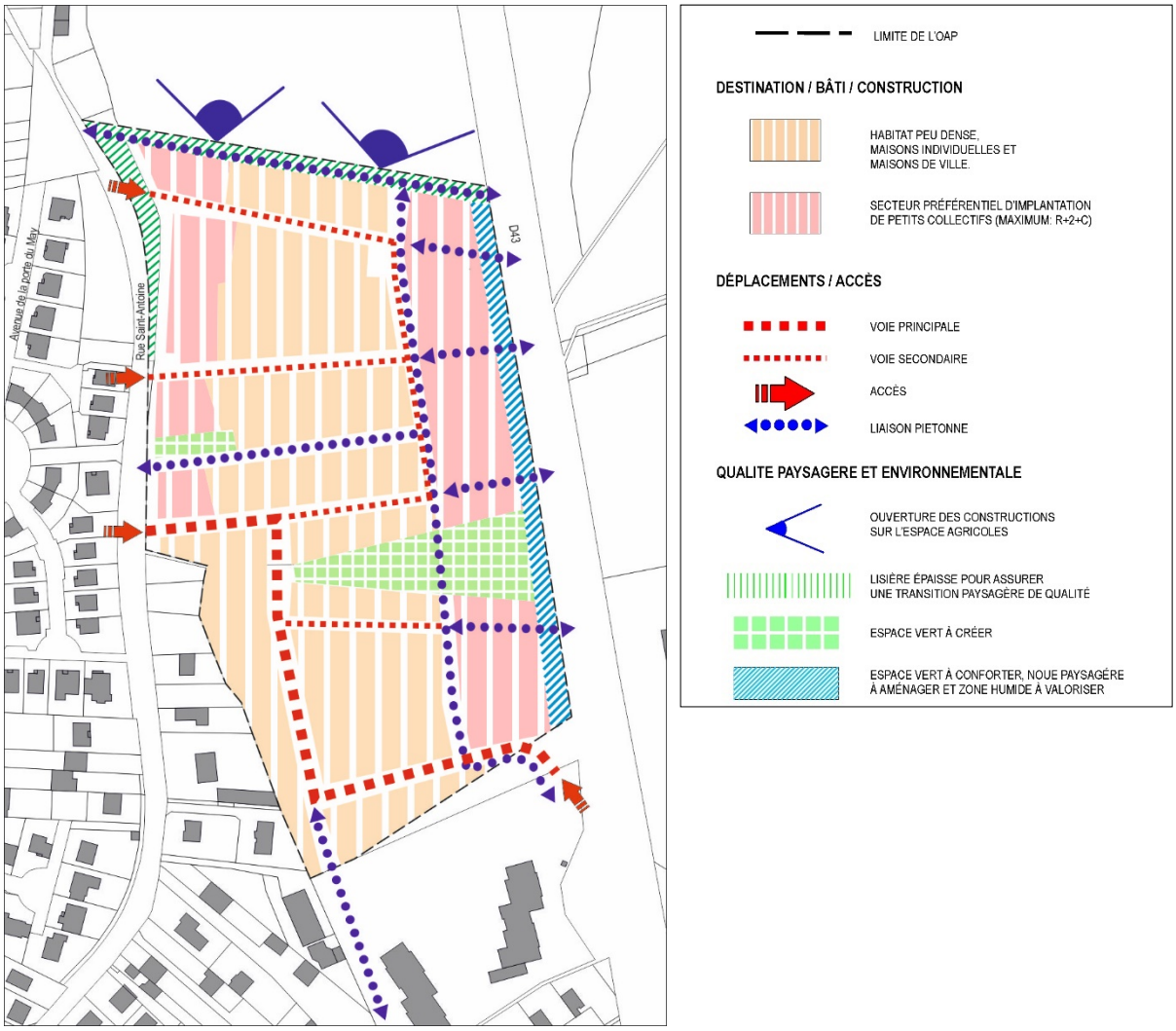
- Composition et morphologie urbaine
  - Répartition des constructions selon deux typologies différentes :
    - Des maisons individuelles et des maisons de ville selon le schéma d'orientation ;
    - Des petits collectifs de hauteur totale maximum R+2+C selon le schéma d'orientation.

- Organisation viaire et déplacements
  - Voiries connectées aux voiries existantes, desservant le secteur le secteur en traversée du nord au sud ;
  - Une seule voie en impasse sera autorisée sur l'ensemble du secteur ;
  - 2 places par logements sont autorisées sur l'ensemble du secteur ;
  - Liaisons douces transversales selon le schéma d'orientation.

- Qualité paysagère et environnementale
  - Création d'un écran végétal le long de la limite est du secteur ;
  - Création d'une lisière végétalisée au nord pour assurer une transition avec l'espace agricole ;
  - Préservation des vues sur l'espace agricole au nord ;
  - Gestion prioritaire des eaux pluviales de surface par la mise en place de noues végétales ;
  - Les zones humides identifiées seront protégées au titre des dispositions prises en première partie.

COMMUNE D'ÉCQUEVILLY

Schéma d'aménagement - OAP - Secteur « Extension nord-est »



COMMUNE D'ÉCQUEVILLY

OAP - secteur « Château d'Écquevilly »

Présentation du secteur

- Localisation :

Le secteur est situé au cœur de la commune d'Écquevilly, il s'agit du Parc du Château d'Écquevilly, dont le bâti est identifié comme élément patrimonial remarquable au PLUi.

- Objectif :

Permettre l'implantation d'un équipement médical au sein d'un cadre bâti et paysager remarquable profitable aux usagers de l'équipement.

Les orientations

- Destination générale et programmation :
  - Implantation d'un équipement médical circonscrit au sous-secteur identifié au schéma.
- Composition et morphologie urbaine
  - Les futures constructions devront respecter les normes prévues par le règlement de zone et les éventuelles prescriptions liées au patrimoine identifié.
- Organisation viaire et déplacements
  - Une voie piétonne sera aménagée le long de la rue du Parc.
- Qualité paysagère et environnementale
  - Les espaces végétalisés et arborés identifiés au schéma sont à préserver.

COMMUNE D'ÉCQUEVILLY

Schéma d'aménagement - OAP - Secteur « Château d'Écquevilly »

LIMITE DE L'OAP

DESTINATION / BÂTI / CONSTRUCTION

ÉQUIPEMENT MÉDICAL

DÉPLACEMENTS / ACCÈS

ACCÈS

LIAISON DOUCE À AMÉNAGER

QUALITE PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE

PATRIMOINE BÂTI REMARQUABLE (CHÂTEAU D'ECQUEVILLY ET PORCHE DU CHÂTEAU)

ESPACES VÉGÉTALISÉS ET ARBORÉS À MAINTENIR

PARC DU CHÂTEAU D'ECQUEVILLY

COMMUNE D'ÉPÔNE

OAP - Secteur « Sud »

Présentation du secteur

- Localisation :

Ce secteur d'une superficie d'environ 4,8 hectares est situé au Sud des zones urbanisées actuelles au plus près des réseaux, voiries et concentrations d'habitat existant, soit entre la rue du Pavé et la RD139.

- Objectif :

Répondre aux attentes et besoins de la commune en termes de mixité sociale et générationnelle

Les orientations

- Destination générale et programmation :
  - Accueillir 136 logements dont 45 logements sociaux.

- Composition et morphologie urbaine
  - Transition avec le bâti devant se faire en douceur avec un bâti moyennement dense ;
  - La typologie pourra être diversifiée (logement individuel groupés, intermédiaire ou petit collectif) ;
  - Le bâti doit être adapté à la topographie et s'intégrer harmonieusement en limitant les mouvements de terre.

- Organisation viaire et déplacements
  - Assurer des liaisons pour tous les modes de déplacement inter quartiers et intra quartier ;
  - Les modes doux sont à privilégier ;
  - Réaliser un travail particulier sur les entrées de ville principales, notamment sur la RD 139.

- Qualité paysagère et environnementale
  - Le projet doit s'intégrer dans son contexte paysager à l'interface entre zone urbaine et grand paysage ; La transition entre zone urbaine et plaine agricole doit se faire en douceur ;
  - Les limites des propriétés donnant sur le grand paysage devront être paysagées afin de "camoufler" le bâti depuis la vallée ;
  - La gestion des eaux pluviales doit permettre d'éviter que les écoulements n'impactent pas le bâti situé en point bas ;
  - Limiter l'imperméabilisation des sols et gérer de manière alternative les eaux pluviales (noues, bassins drainants) à privilégier.

COMMUNE D'ÉPÔNE

Schéma d'aménagement - OAP - Secteur « Sud »

LIMITE DE L'OAP

DESTINATION / BÂTI / CONSTRUCTION

HABITAT

DÉPLACEMENTS / ACCÈS

VOIE PRINCIPALE

ACCÈS VOIE NOUVELLE

LIAISON DOUCE

ENTRÉE DE VILLE À REQUALIFIER

ESPACE PAYSAGER

CÔNE DE VUE

FRANGE PAYSAGÈRE

SENS D'ECOULEMENT DE L'EAU

ESPACE DE RENCONTRE VÉGÉTALISÉ ET PAYSAGER À USAGE ENVIRONNEMENTAL

COMMUNE D'ÉVECQUEMONT

Repérage des secteurs d'OAP

1 - Secteur « Ermitage »

2 - Secteur « Adhémar »

COMMUNE D'ÉVECQUEMONT

OAP - Secteur « Ermitage »

Présentation du secteur

- Localisation :

Ce secteur est localisé à l'ouest du village et a une superficie de 1600 m² Il se trouve au carrefour des rues des Carrières, de l'Ermitage et d'Ambrée.

- Objectif :

Améliorer l'offre de logements afin de redonner un rôle de centralité et d'urbanité à cette entrée de village aujourd'hui essentiellement routier.

Les orientations

- Destination générale et programmation
  - Réalisation de logements avec une densité moyenne de 35 logements à l'hectare (environ 6 logements).

- Composition et morphologie urbaine
  - Favoriser les formes d'habitats variés (jeux et alternance des formes bâties retenues). Principe d'habitat intermédiaire mêlant à la fois les caractéristiques des maisons individuelles et des appartements (accès aux logements individualisés, chaque logement bénéficie des espaces verts et jardinés de l'opération) ;
  - Respecter un recul des constructions avec l'ancien ruisseau intégré au domaine du parc du Prieuré (espace de remblais).

- Organisation viaire et déplacements
  - L'accès se fera par la rue de l'Ermitage, face aux accès existants des constructions voisines ;
  - L'espace d'accès aux habitations comprend une aire de stationnement ;
  - Réalisation d'un muret d'aspect minéral au niveau de l'intersection de la rue des Carrières et de la rue de l'Ermitage ne créant pas de barrière visuelle, mise en place d'aménagements de sécurité le long de la rue de l'Ermitage ainsi que la création de places de stationnement. Cela doit permettre de créer de bonnes conditions de sécurité routières, de permettre le ralentissement des véhicules et de donner des signaux visibles de l'arrivée au sein du tissu urbanisé d'Evecquemont.

- Qualité paysagère et environnementale
  - Mise en place de haies arbustives d'essences locales entre les deux opérations ainsi qu'en frange avec la rue d'Ambrée afin de créer une lisière paysagère qualitative entre les habitations ;
  - Orientation des faîtages perpendiculaire à la rue de l'Ermitage pour la partie sud de l'opération afin de conserver les vues sur la vallée de la Seine et de profiter des apports solaires et lumineux.
  - Le secteur est soumis aux aléas de retrait et de gonflement des argiles (cf. Partie 1).

COMMUNE D'ÉVECQUEMONT

Schéma d'aménagement - OAP - Secteur « Ermitage »

LIMITE DE L'OAP

DESTINATION / BÂTI / CONSTRUCTION

ZONE PRÉFÉRENTIELLE D'IMPLANTATION DU BÂTI

MUR À CONSERVER

COMPOSITION ET MORPHOLOGIE

ORIENTATION DU FAÎTAGE DES CONSTRUCTIONS

DÉPLACEMENTS / ACCÈS

ACCÈS MUTUALISÉ

STATIONNEMENT PÉRMÉABLE ET PAYSAGER

QUALITE PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE

TALUS À CONSERVER

LIMITES SÉPARATIVES PAYSAGÉES

ESPACE JARDINÉ

COMMUNE D'ÉVECQUEMONT

OAP - Secteur « Adhémar »

Présentation du secteur

- Localisation :

Cet espace d'un peu moins de 2200 m² est situé au cœur du bourg, de part et d'autre de la rue d'Adhémar.

- Objectif :

Améliorer l'offre en logements au travers d'un projet mixte de constructions dans la partie sud. Profitant de ce développement résidentiel, un pôle multifonctionnel sera développé en partie nord, pour une offre en services adaptés et durables reposant sur l'implantation d'un tiers-lieu public, de commerces et la création d'un point mobilité. En parallèle, ce segment de rue pourrait devenir une zone de rencontre (20 km/h) qui sécuriserait le passage des écoliers et favoriserait le déplacement des cycles et des piétons.

Les orientations

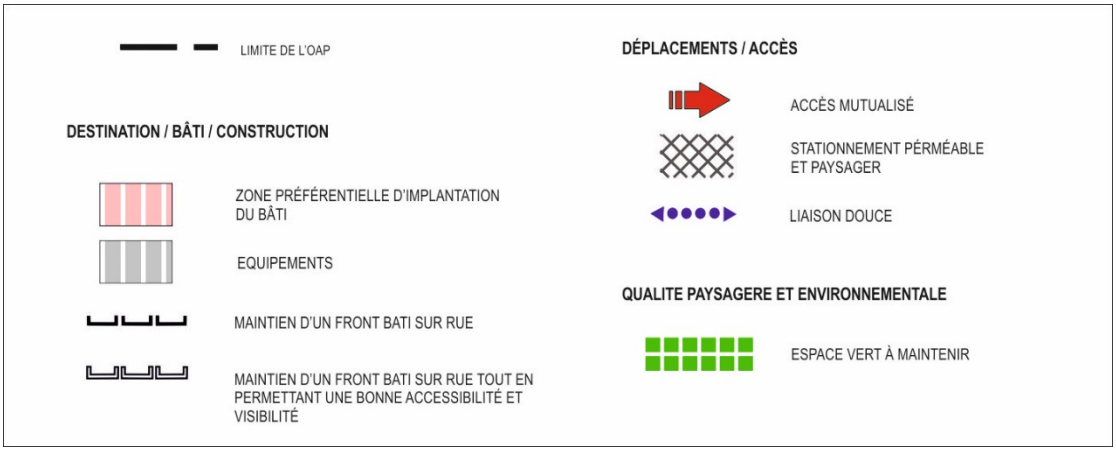
- Destination générale et programmation
  - Assurer un habitat qualitatif avec une densité moyenne de 35 logements par hectare soit 10 logements sur la partie sud regroupés dans un même bâtiment composé de 30% à 60% de logements locatifs sociaux ;
  - Le bâtiment doit respecter les hauteurs totales existantes et ainsi ne pas dépasser au total 10m de hauteur totale ;
  - Offrir une diversité de logements permettant la création d'une mixité intergénérationnelle.

- Composition et morphologie urbaine
  - Le bâtiment d'habitation peut s'inspirer des grandes maisons présentes sur la commune (maison de maître, maison vigneronne, ancien corps de ferme) sans pour autant oblitérer les formes, volumes et matériaux de l'architecture contemporaine ;
  - Trouver un compromis entre le souhait de moindre vis-à-vis avec les habitations voisines, de meilleur ensoleillement pour des espaces de vie agréables et une certaine fonctionnalité du bâtiment.

- Organisation viaire et déplacements
  - Créer un principe d'accès unique desservant le bâtiment et ses différents logements projetés ;
  - L'accès desservant le bâtiment doit s'inspirer des entrées présentes sur la rue Adhémar (anciennes entrées majestueuses types demi-lunes ou entrée encadrée de piliers aux formes et matériaux anciens) avec la création d'au moins un pilier marquant l'entrée dans l'opération et en permettant le maintien d'un front bâti sur la rue (murs de ceinture ou murs de constructions) ;
  - Un minimum de 12 places de stationnement sera réalisé, si possible dans l'emprise de la zone d'implantation du bâti.

- Une aire de stationnement intégrée au pôle d'équipement et de services sera réalisée en partie nord. Le nombre de places sera évalué en fonction des besoins générés par le futur pôle.
- Assurer une diversité des emplacements pour répondre aux besoins en matière de véhicules électriques (vélo et voiture) ;
- Favoriser la perméabilité des sols (l'utilisation de mélange terre/pierre, dalle béton engazonné ;
- Aménagements paysagers composés d'arbres et d'arbustes à prévoir au sein des emprises de stationnement et insertion de cette emprise de stationnement dans le tissu urbanisé et architectural particulier de la rue d'Adhémar (l'aménagement effectué ne doit pas créer une rupture paysagère et architecturale avec le tissu bâti).

- <u>Qualité paysagère et environnementale</u>
  - Création d'un espace à dominante végétale (espaces verts engazonnés, arborés, potagers) permettant la création d'un espace aéré et de convivialité, profitable aux habitants et permettant leurs échanges. Il doit également permettre d'assurer la gestion des eaux pluviales à la parcelle, ainsi au moins 40% de l'unité foncière doit être perméable ;
  - Création d'une perméabilité piétonne avec la sente existante et longeant l'opération sur sa frange est.
  - Le secteur est soumis aux aléas de retrait et de gonflement des argiles.



COMMUNE DE FAVRIEUX

OAP - Secteur « Chemin de la mare la Grue »

Présentation du secteur

- Localisation :

Le secteur se situe au nord-est du village en frange des espaces agricoles. Il borde l'axe principal du village et s'étend sur une surface de 6500 m² environ.

- Objectif :

Le projet a pour but de requalifier et de valoriser ce secteur situé à l'interface de zones agricoles en proposant la réhabilitation d'un corps de ferme existant et la construction de maisons en bordure du chemin de la mare la Grue. Ce projet devra s'intégrer au mieux dans ce cadre paysager sensible.

Les orientations

- Destination générale et programmation
  - Implantation à vocation dominante de commerces et activités de services (tels que restaurant, cabinet médical, etc.) le long de la route de Mantes. Les équipements publics sont également possibles ;
  - Création d'environ 13 logements répartis entre :
    - 8 logements maximum de type collectif ou semi-collectif ;
    - Deux zones sont destinées à l'habitat individuel tel qu'indiqué au schéma. Le secteur désigné le long du chemin de la mare la grue accueillera environ 4 logements.
  - Réhabilitation potentielle du corps de ferme présent sur le secteur.

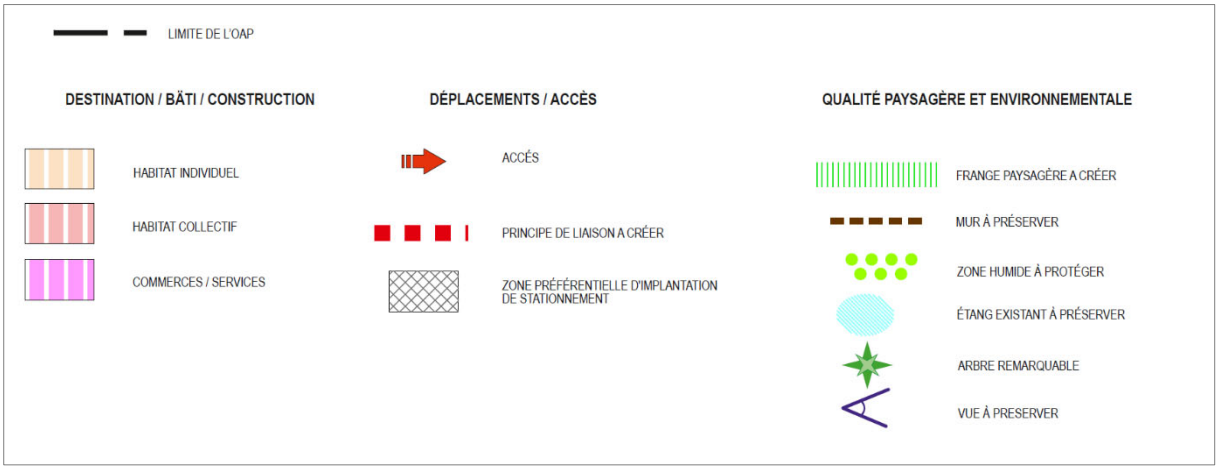
- Composition et morphologie urbaine
  - Les constructions de collectifs ou semi-collectifs proposeront des logements du T1 au T4 avec une dominante de T1 et T2 s'inscrivant dans un gabarit maximal R+2 ;
  - Les constructions accueillant des commerces et activités de services pourront atteindre une hauteur de R+2 ;
  - Il sera privilégié une implantation de maisons accolées ou non selon un principe de composition semi-continue, parallèle au chemin de la Mare la grue ;
  - Les murs en pierre existants devront être de préférence à maintenir.

- Organisation viaire et déplacements
  - Les accès au secteur se feront depuis la route de Mantes et le chemin de la Mare la Grue. Pour tenir compte des conditions de sécurité publique, seul un accès en entrée sur le secteur sera possible depuis la route de Mantes (RD 928). Le positionnement des accès chemin de la Mare la Grue tiendra compte de la présence du carrefour avec la RD 928 afin de garantir les conditions de circulation.
  - Pour l'ensemble des constructions (collectif, semi-collectif ou individuel), le stationnement se fera de préférence à l'intérieur de l'emprise des constructions.
  - Plusieurs aires de stationnements complémentaires, notamment destinées aux commerces et aux activités de services, pourront être aménagées.

- Des liaisons piétonnes s'intégreront au projet afin de permettre l'accès aux commerces et aux activités de services.

- <u>Qualité paysagère et environnementale</u>
  - La mare, actuellement présente sur le secteur, sera à préserver et valoriser. Elle sera un élément constituant du futur projet. À ce titre, elle pourra faire l'objet de travaux de restauration et d'entretien.
  - Les stationnements pourront être extérieurs. Ils seront réalisés de préférence sous la forme de parkings paysagers contribuant à l'amélioration de la qualité du cadre de vie.
  - Les problématiques d'inondation seront prises en compte, notamment dans la gestion de l'accès à la construction ;
  - Une attention particulière sera portée aux espaces de transition identifiés dans le schéma de l'OAP comme franges paysagères, dans leur traitement qualitatif comme quantitatif.

Route de Mantes
Chemin de la mare la Grue
Chemin du Clos Messire Jean


LIMITE DE L'OAP
DESTINATION / BÂTI / CONSTRUCTION
HABITAT INDIVIDUEL
HABITAT COLLECTIF
COMMERCES / SERVICES
DÉPLACEMENTS / ACCÈS
ACCÈS
PRINCIPE DE LIAISON A CRÉER
ZONE PRÉFÉRENTIELLE D'IMPLANTATION DE STATIONNEMENT
QUALITÉ PAYSAGÈRE ET ENVIRONNEMENTALE
FRANGE PAYSAGÈRE A CRÉER
MUR À PRÉSERVER
ZONE HUMIDE À PROTÉGER
ÉTANG EXISTANT À PRÉSERVER
ARBRE REMARQUABLE
VUE À PRESERVER

COMMUNE DE FLACOURT

OAP - Secteur « Route de Boinvilliers »

Présentation du secteur

- Localisation :

Le secteur se situe au centre du village et s'étend sur une superficie de 8800 m² environ. Il est desservi par la route de Boinvilliers et l'impasse de l'Eglise.

- Objectif :

L'aménagement de ce secteur a pour objet la réalisation d'une petite extension urbaine à travers la construction de quelques logements tout en veillant à la préservation du contexte paysager particulièrement sensible de ce lieu proche de l'église et en arrivée sur le village.

Les orientations

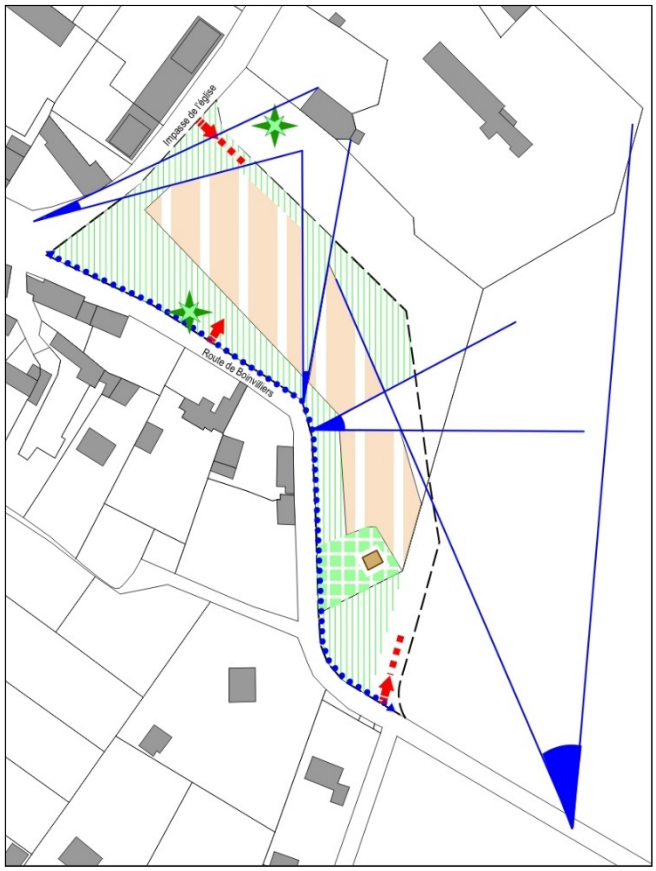
- Destination générale et programmation
  - Réalisation de l'opération en une ou deux tranches ;
  - Réalisation de 5 à 6 logements sur une superficie d'environ 4000m² soit une densité de 15 logements/ha. (Constructions à destination d'habitat individuel) ;
  - Prise en compte du cadre paysager afin d'intégrer au mieux les constructions : le caractère boisé du bosquet est à maintenir.

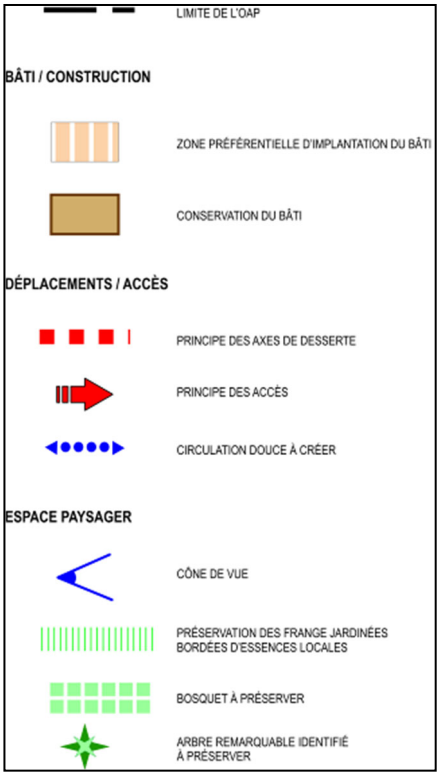
- Organisation viaire et déplacements
  - Trois accès de principe peuvent permettre de desservir l'ensemble du secteur : l'un depuis l'impasse de l'église, les deux autres depuis la route de Boinvilliers ;
  - Création d'une sente de circulation douce le long de la route de Boinvilliers.

- Qualité paysagère et environnementale
  - Préservation de cônes de vue vers l'église depuis la route de Boinvilliers et l'impasse de l'église ;
  - Conservation de deux arbres identifiés et maintien du caractère boisé du bosquet. L'aménagement de cette sente devra prendre en compte l'impératif de préservation de l'arbre en le contournant et offrant une largeur suffisante pour les piétons ;
  - Création d'espaces jardinés bordés de haies d'essences locales en fond des terrains et autour des constructions afin de préserver le cadre paysager aéré dans ce secteur sensible.
  - Le secteur est soumis aux aléas de retrait et de gonflement des argiles.

COMMUNE DE FLACOURT

Schéma d'aménagement - OAP - Secteur « Route de Boinvilliers »





COMMUNE DE FLINS-SUR-SEINE

Repérage des secteurs d'OAP

1 - Secteur des Bleuets et jardins familiaux

2 - Secteur parc Jean Boileau

COMMUNE DE FLINS-SUR-SEINE

OAP – Secteur « Les Bleuets et jardins familiaux »

Présentation du secteur

- Localisation :

Ce secteur se situe au Nord du centre-bourg en bordure de la RD14, de l'A13 et de la plaine agricole. Il s'étend sur 3 périmètres, cumulant une surface d'environ 24 700m² dont : (1) : 5000m² / (2) : 5500 m² / (3) : 14 200m².

- Objectif :

Ce secteur a une triple vocation : Qualifier l'arrière du lotissement existant, renforcer la polarité de l'équipement public et diversifier l'offre résidentielle en introduisant deux opérations de logements sociaux. L'introduction de logements individuels denses associés à de petits immeubles collectifs apportera une diversité de formes bâties.

Les orientations

- Destination générale et programmation

Cette OAP a vocation à être réalisée à court terme.

- À l'ouest, le sous-secteur 1 a vocation à accueillir l'extension des jardins familiaux ;
- Au centre, le sous-secteur 2 a vocation à accueillir majoritairement des équipements publics, telle qu'une école ;
- À l'est, le sous-secteur 3 est dédié à une opération de 80 logements environ avec une proportion minimum de 30% de logements sociaux

- Composition et morphologie urbaine

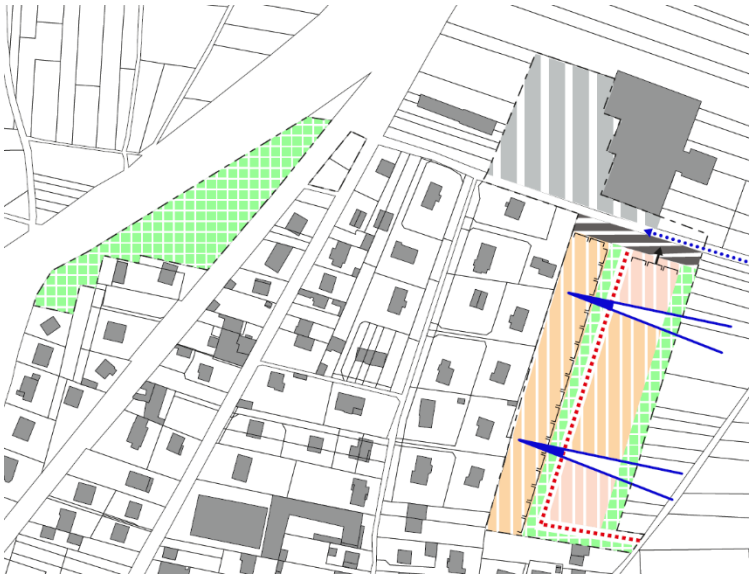
- Au centre, l'implantation du bâtiment devra combiner d'une part un alignement avec le bâtiment des ateliers municipaux (en retrait de la rue) et d'autre part un alignement avec le parvis en vis à vis du gymnase ;
- De ce fait, une composition en L est favorisée, la hauteur totale de construction devra s'inscrire dans le velum du gymnase et des ateliers municipaux ;
- A l'est, les logements devront être implantés de part et d'autre de la nouvelle voie de desserte nord/sud ;
- Les hauteurs totales de constructions s'échelonneront entre le rez-de-chaussée et le R+2.

- Organisation viaire et déplacements

- Au centre, l'accès principal du lot se fera depuis la rue des Bleuets existante. Des accès secondaires dédiés aux piétons seront organisés depuis le parvis du gymnase ;
- L'organisation du stationnement sera à gérer dans le volume bâti ou au sein d'un aménagement paysager extérieur non visible depuis la rue des Bleuets ;
- À l'est, l'accès principal des logements se fera depuis la nouvelle voie créée dans le prolongement de la rue des Bleuets jusqu'à la rue des Mureaux ;

- La création d'un élargissement de l'espace public en limite du gymnase permettra l'implantation d'un seuil appropriable pour les résidents ;
- Le stationnement sera réalisé dans le volume bâti ou au sein d'un aménagement paysager extérieur.

- <u>Qualité paysagère et environnementale</u>
  - À l'ouest, la préservation du talus enherbé en bordure de la RD14 et la poursuite des jardins familiaux permettront de qualifier l'arrière du lotissement avec des aménagements paysagers qualitatifs ;
  - À l'est, la création d'un espace paysager et/ou cultivé en limite d'opération permettra un espace de transition entre les jardins des logements et la plaine agricole conservée.



COMMUNE DE FLINS-SUR-SEINE

OAP - Secteur « Parc Jean Boileau »

Présentation du secteur

- Localisation :

Ce secteur se situe à l'ouest de la commune en bordure de la RD14. Il est relié au centre-bourg par la rue Charles de Gaulle. Il s'étend sur 2 périmètres, cumulant une surface de 24 900m² - (1) : 20 500m² / (2) : 4400 m².

- Objectif :

Le secteur a pour vocation de faire muter la frange sud le long de la RD14 en organisant son développement selon plusieurs axes : constituer une interface mixte entre zone commerciale et zone résidentielle, affirmer le lien des futurs logements avec le centre bourg et le parc Jean Boileau et apaiser le rapport aux infrastructures.
L'introduction de formes urbaines combinant logements collectifs et commerces en Rez-de-chaussée favorisera ces intentions urbaines.

Les orientations

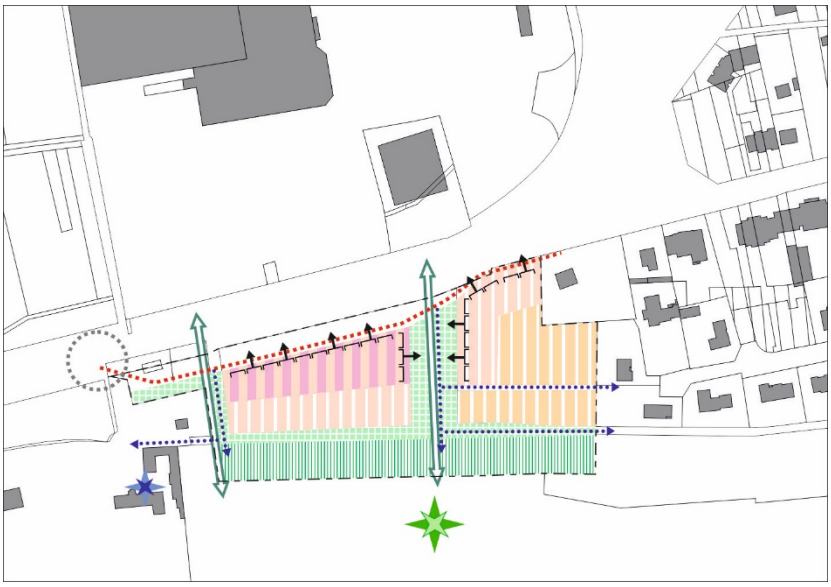
- Destination générale et programmation
  - Le secteur a vocation à accueillir à terme environ 200 logements et plusieurs commerces en rez-de-chaussée, avec une densité de logement d'environ 120 logements/ha ;
  - À l'ouest, le sous-secteur 1, est dédié à une opération, d'environ 170 logements, divisé en deux lots séparés par un espace public permettant une perméabilité visuelle, piétonne et paysagère vers le parc. Le lot mitoyen au pavillonnaire devra accueillir à minima une vingtaine de logements individuels superposés en second rang. Cette opération peut se réaliser en plusieurs phases ;
  - À l'est, le sous-secteur 2 est dédié à une opération d'environ 35 logements. Ce nouveau lot aura pour objectif de refermer l'îlot existant et d'assurer une transition entre la zone commerciale et la ville résidentielle ;
  - La programmation en logement sera composée à 50% de Logements Locatifs Sociaux dans le sous-secteur 1 et 100% dans le sous-secteur 2.

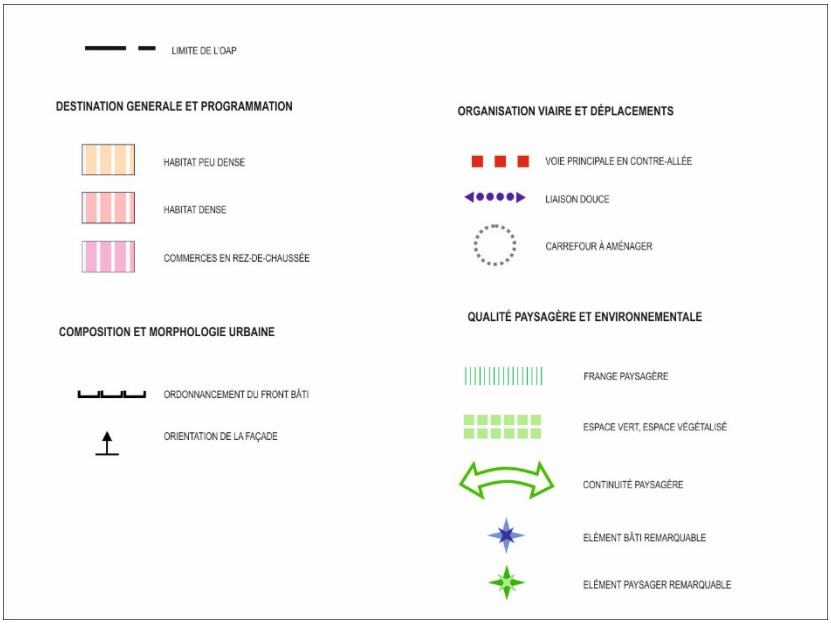
- Composition et morphologie urbaine
  - À l'ouest, sur le sous-secteur 1, l'implantation des bâtiments sur rue sera à l'alignement avec la résidence du Bois Bodin. Le retrait par rapport à la RD14 permettra l'aménagement de la future contre-allée Charles de Gaulle ;
  - La composition en peigne est favorisée afin de permettre une double logique d'implantation : les commerces orientés sur la départementale. Le principe de construction protègera les logements des nuisances sonores de la RD14 ;
  - Les logements individuels denses s'inscriront en continuité des pavillons mitoyens et permettront la transition d'échelles bâties ;

- Les hauteurs totales de constructions s'échelonneront entre le R+1 et le R+3 avec un rez-de-chaussée dédié aux commerces ;
- À l'est sur le sous-secteur 2, l'implantation des bâtiments s'organisera selon sur une logique d'alignement sur la RD14 d'une part et sur la rue Charles de Gaulle d'autre part. Le vélum moyen des hauteurs totales est de R+2 avec un rez-de-chaussée dédié aux commerces sur la RD14.

- <u>Organisation viaire et déplacements</u>
  - À l'ouest, sur le sous-secteur 1, un aménagement du débouché sur la RD14 devra être analysé au prorata des générations de trafics induites, afin de préserver les conditions de circulations. L'accès principal du lot se fera depuis la contre-allée Charles de Gaulle. Des accès secondaires dédiés aux piétons seront organisés depuis l'espace public traversant, menant au parc ;
  - À l'est sur le sous-secteur 2, l'accès du lot se fera uniquement depuis la rue Charles de Gaulle;
  - Pour l'ensemble des secteurs, l'organisation du stationnement sera gérée dans le volume bâti : en sous-sol ou au sein du socle en rez-de-chaussée.

- <u>Qualité paysagère et environnementale</u>
  - Les aménagements proposés devront en tout point contribuer à une ouverture vers le parc Jean Boileau tant dans les usages que dans les percées visuelles.





COMMUNE DE FOLLAINVILLE-DENNEMONT

Repérage des secteurs d'OAP

1 - Secteur "Emmaüs"

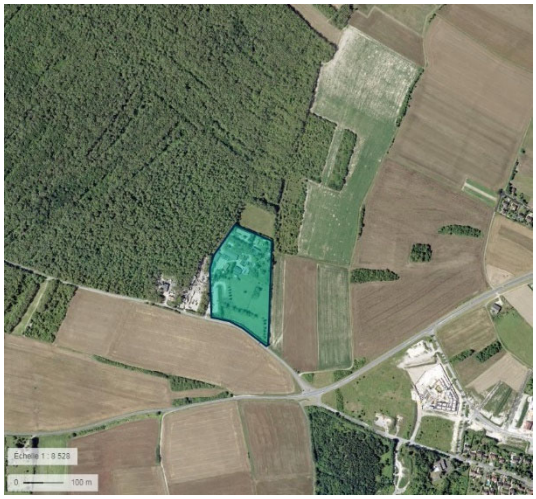
2 - Secteur "Croix de Mantes/Victor Hugo"

3 - Secteur "Pointe RD148"

COMMUNE DE FOLLAINVILLE-DENNEMONT

OAP - Secteur « Emmaüs »

Présentation du secteur



- Localisation :

Le secteur se situe à l'ouest de la commune, au nord de la route de Sandrancourt.
Le site d'une superficie d'environ 34 000 m² est aujourd'hui occupé par l'association Emmaüs. Il est en partie bâti et composé de 30 logements en hébergement vétustes.

- Objectif :

L'aménagement de ce secteur a vocation à accueillir un programme de logements à caractère social s'insérant qualitativement dans son environnement. L'objectif est double, améliorer les conditions de vie et de confort des compagnons et créer de nouveaux logements exclusivement réservés aux personnes travaillant sur le secteur, tout en préservant le caractère naturel du site.

Les orientations

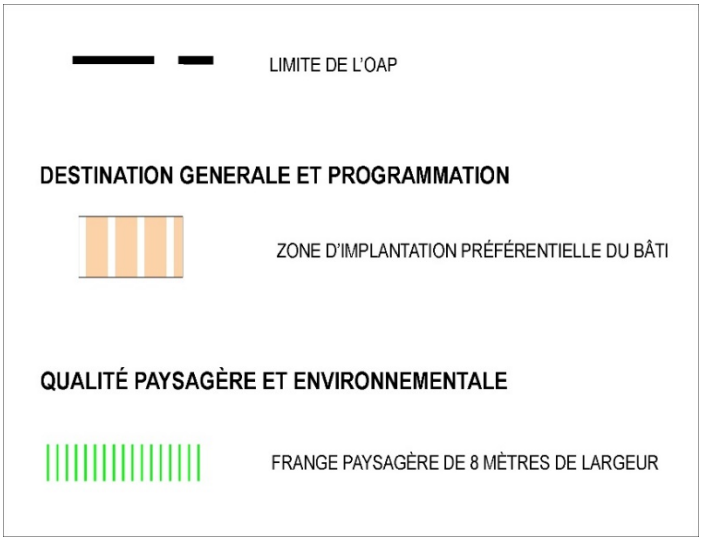
- Destination générale et programmation
  - La partie nord du secteur est destinée à la réalisation de 45 logements à caractère social à travers la réhabilitation d'une dizaine de logements et la construction d'environ 35 logements neufs ;
  - L'ensemble des constructions devront s'inscrire qualitativement dans leur environnement ;
  - Les bâtiments dans la bande de 50 mètres pourront être transformés sans extension possible.

- Composition et morphologie urbaine
  - Les constructions de collectifs ou semi-collectifs proposeront une typologie à dominante T1 et T1 bis.
  - Les constructions s'inscriront dans un gabarit maximal de R+1+C

- Qualité paysagère et environnementale
  - La frange paysagère existante sera maintenue et prolongée au sud, dans une épaisseur minimum de 8m ;
  - La restructuration du site Emmaüs doit se faire en conservant les grands espaces existants : les surfaces de prairie, la zone de stationnement, etc., ne pourront recevoir aucune construction. Seules les zones identifiées comme zones d'implantation préférentielle du bâti pourront être construites.

COMMUNE DE FOLLAINVILLE-DENNEMONT

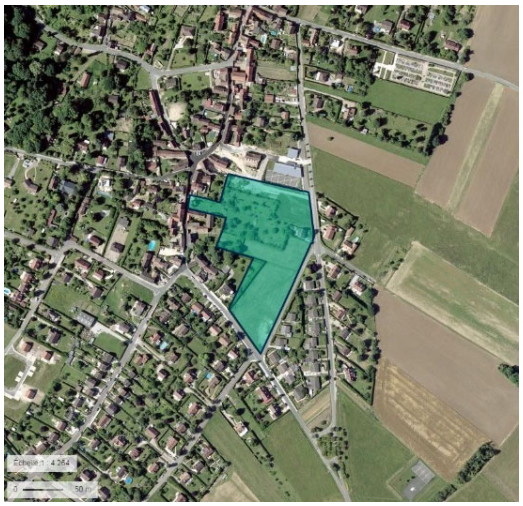
Schéma d'aménagement - OAP - Secteur « Emmaüs »



COMMUNE DE FOLLAINVILLE-DENNEMONT

OAP - Secteur « Croix de Mantes/Victor Hugo »

Présentation du secteur



- Localisation :

Le secteur d'une superficie de 17900m² se situe au nord-est de la commune, en bordure de la rue de la Croix de Mantes.

- Objectif :

Le secteur doit permettre l'implantation de constructions à destination d'habitat.

Les orientations

- Destination générale et programmation
  - La partie sud-est du secteur constitue la zone préférentielle d'implantation du bâti.

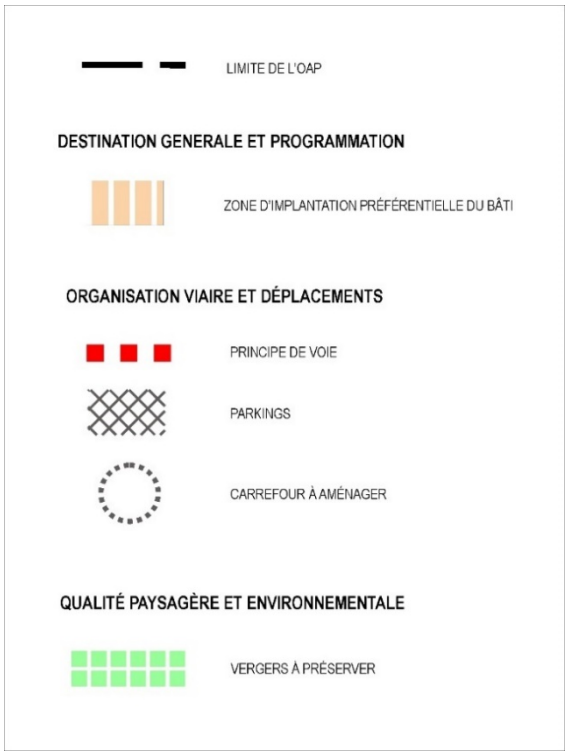
- Composition et morphologie urbaine
  - L'ensemble des constructions devront s'inscrire qualitativement dans leur environnement.
  - Les constructions pourront s'implanter à l'alignement ou en recul. Le recul est au moins égal à 4m.
  - Les constructions pourront s'implanter sur une seule des limites séparatives ou en retrait. Le retrait est au moins égal à 4m.
  -

- Organisation viaire et déplacements
  - Une voie traversante est-ouest pourra desservir l'îlot résidentiel au sud, avec un accès depuis la Victor Hugo ;
  - Au nord du secteur, une voie pourra être créée avec un double accès : rue Victor Hugo au sud et rue de la Croix de Mantes au nord ;
  - Un parc de stationnement sera réalisé au nord de l'îlot résidentiel et desservi par la branche sud de la nouvelle voie créée ;
  - Le carrefour situé entre la rue Victor Hugo et la rue Denis Diderot est à aménager pour améliorer la qualité de circulation des usagers et notamment sécuriser celle des modes doux.

- Qualité paysagère et environnementale
  - Les vergers situés à l'ouest sont à préserver.

COMMUNE DE FOLLAINVILLE-DENNEMONT

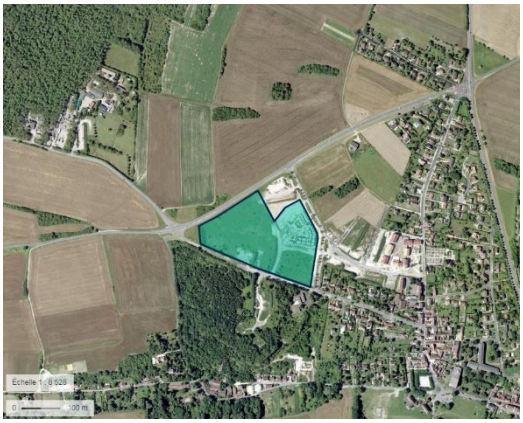
Schéma d'aménagement - OAP - Secteur « Croix de Mantes/Victor Hugo »



COMMUNE DE FOLLAINVILLE-DENNEMONT

OAP - Secteur « Pointe RD148 »

Présentation du secteur



- Localisation :

Le secteur d'une superficie de 44000m² se situe au sud-ouest de la commune. Il est ceint par la rue de Guernes au sud et la rue des Berbiettes à l'est.

- Objectif :

Le secteur doit permettre l'implantation de constructions à destination d'habitat en continuité des constructions déjà réalisées.

Les orientations

- Destination générale et programmation
  - Le secteur à vocation à être aménagé pour l'implantation d'habitat de type individuel.

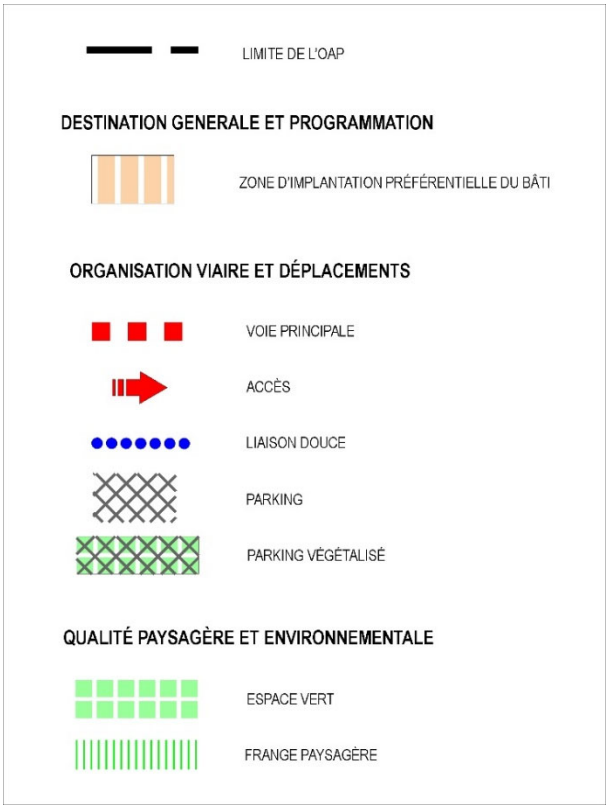
- Composition et morphologie urbaine
  - Les constructions seront de type habitat individuel ;
  - L'ensemble des constructions devront s'inscrire qualitativement dans leur environnement.
  - Les constructions pourront s'implanter à l'alignement ou en recul. Le recul est au moins égal à 4m.
  - Les constructions pourront s'implanter sur une seule des limites séparatives ou en retrait. Le retrait est au moins égal à 4m.

- Organisation viaire et déplacements
  - Deux voies internes en double sens de circulation seront créées depuis la rue de Guernes. Aucun débouché n'est prévu sur la départementale 148.;
  - Les accès aux nouvelles constructions se feront depuis ces deux voies nouvellement créées et le secteur sera desservi au sud par la rue de Guernes ;
  - Des places de stationnement seront créées à l'est et au centre du secteur. Ces places seront paysagées et arborées.

- Qualité paysagère et environnementale
  - La voie centrale et la partie nord du secteur seront bordées d'arbres. Un soin particulier sera apporté au traitement paysager dans la partie nord du secteur afin de protéger les constructions des nuisances liées à la proximité à la RD148 ;
  - Le boisement sera conservé sur la frange ouest du projet.

COMMUNE DE FOLLAINVILLE-DENNEMONT

Schéma d'aménagement - OAP - Secteur « Pointe RD148 »



COMMUNE DE FONTENAY-MAUVOISIN

Repérage des secteurs d'OAP

1 - Secteur 1

2 - Secteur 2

3 – Secteur « Le Clos Boullet »

COMMUNE DE FONTENAY-MAUVOISIN

OAP - « Secteur 1 »

Présentation du secteur

- Localisation :

Le site est localisé à proximité de l'église et de nombreux équipements. Essentiellement constitué d'un espace agricole, il comprend également un espace boisé au centre et est composé de deux parties de part et d'autre de ce bosquet de 1300m² environ. Sa partie ouest couvre une surface d'environ 5500 m² environ, tandis que sa partie est représente 4500 m² environ.

- Objectif :

L'objectif est de constituer un quartier à vocation d'habitat individuel et/ou intermédiaire à proximité du cœur de village afin de contribuer au renforcement de la compacité de sa forme urbaine.

Les orientations

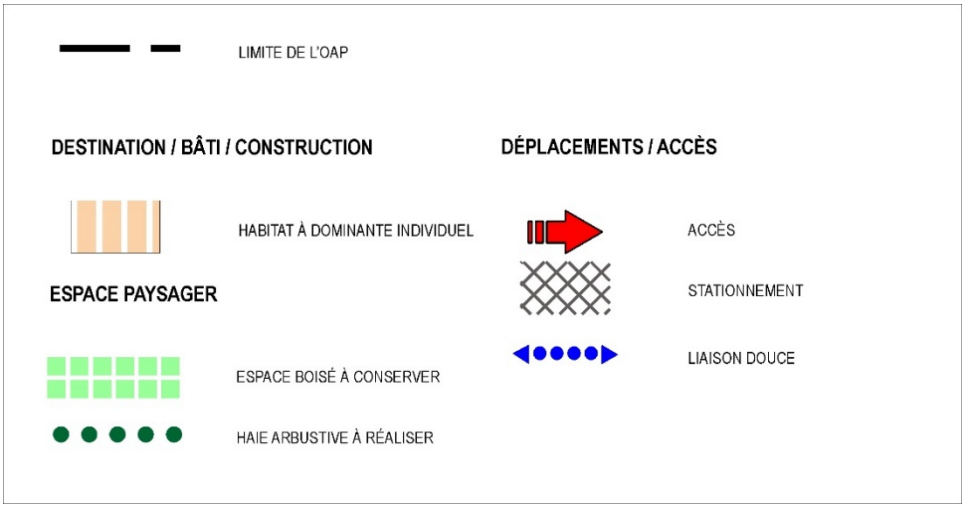
- Destination générale et programmation
  - Production minimale de 12 logements, répartis en deux sous-secteurs de part et d'autre du boisement central :
    - 7 logements au minimum dans le sous-secteur ouest ;
    - 5 logements au minimum dans le sous-secteur est.

- Organisation viaire et déplacements
  - Réalisation d'espaces de stationnements ouverts au public le long de la rue des Robinettes et de la rue du Clos du Rame ;
  - Accès par la rue des Robinettes et la rue du Clos du Rame. Des liaisons seront à réaliser entre les différentes voies existantes des environs ;
  - Principe de cheminements doux à organiser à l'intérieur du site.

- Qualité paysagère et environnementale
  - Préservation de l'espace boisé entre les sous-secteurs est et ouest ;
  - Plantation de haies arbustives entre les espaces de stationnement et les fronts bâtis.

COMMUNE DE FONTENAY-MAUVOISIN

Schéma d'aménagement - OAP – « Secteur 1 »



COMMUNE DE FONTENAY-MAUVOISIN

OAP - « Secteur 2 »

Présentation du secteur

- Localisation :

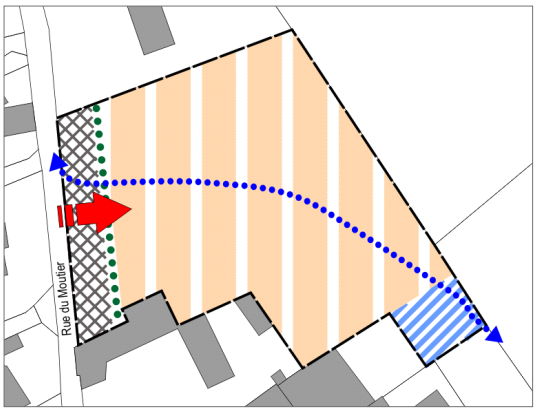
Le site est localisé au nord de la commune à proximité de nombreux équipements, notamment une école élémentaire, il s'étend sur 6200 m².

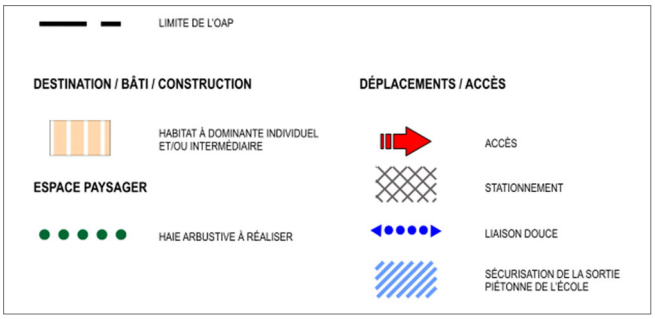
- Objectif :

L'objectif est ici de constituer un quartier à vocation d'habitat individuel et/ou intermédiaire à proximité du cœur de village afin de contribuer à la compacité de la forme urbaine.

Les orientations

- Destination générale et programmation
  - Production minimale de 7 logements soit environ 12 logements/ha.
- Organisation viaire et déplacements
  - Accès au site par la rue du Moutier ;
  - Réalisation d'espaces de stationnements ouverts au public le long de la rue du Moutier ;
  - Sécurisation de la sortie de l'école en réalisant un aménagement public en partie sud du site ;
  - Cheminement au sein du site par une desserte uniquement piétonne.
- Qualité paysagère et environnementale
  - Plantation de haies arbustives entre les espaces de stationnement et les fronts bâtis.





COMMUNE DE FONTENAY-MAUVOISIN

OAP - « Secteur Le Clos Boullet »

Présentation du secteur

- Localisation :

Le secteur est situé au nord-est de la commune de Fontenay-Mauvoisin, à proximité immédiate du cœur de village et des principaux équipements (École, mairie). Il s'étend sur environ 6000m².

- Objectif :

L'aménagement du secteur a une double vocation : proposer une densification d'une « dent creuse » aux abords du cœur de village et qualifier la limite entre espace agricole et espace bâti.

Les orientations

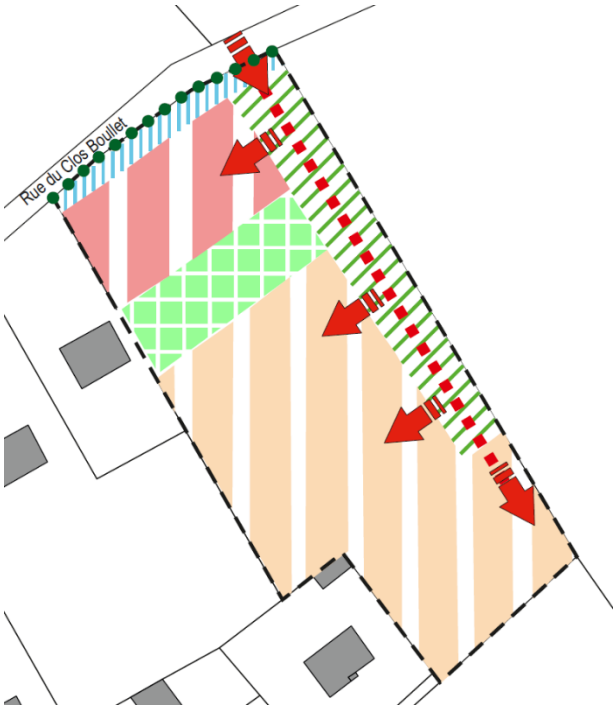
- Destination générale et programmation
  - Le secteur a vocation à accueillir environ 10 logements avec une densité moyenne de 18 logements à l'hectare.
  - La programmation en logement favorisera le désenclavement d'un terrain adjacent situé au sud du projet.

- Organisation viaire et déplacements
  - Le secteur sera desservi depuis la rue du Clos Boullet par une voie à créer longeant les nouvelles constructions par l'est.

- Qualité paysagère et environnementale
  - La rue Clos Boullet présente en rive sud un alignement de haies et d'arbustes qu'il s'agira de maintenir et prolonger.
  - Un espace végétalisé d'agrément aux nouvelles constructions sera créé au nord du secteur, entre l'habitat individuel dense et l'habitat individuel peu dense. Une haie arborée complètera l'espace végétalisé entre les deux types d'habitat.
  - Le projet prendra en compte la nécessité de gérer les eaux pluviales issues de la voie communale. L'espace végétalisé situé au nord pourra, au-delà de sa fonction d'agrément, répondre à cet objectif.
  - Une lisière paysagée sera aménagée entre le secteur à urbaniser et les espaces agricoles dans une logique de préservation et de valorisation de ces espaces.

COMMUNE DE FONTENAY-MAUVOISIN

Schéma d'aménagement - OAP – « Secteur Le Clos Boullet »



LIMITE DE L'OAP

DESTINATION / BÂTI / CONSTRUCTION

HABITAT INDIVIDUEL PEU DENSE

HABITAT INDIVIDUEL DENSE (TYPE INDIVIDUEL GROUPÉ)

DÉPLACEMENTS / ACCÈS

VOIE À CRÉER

ACCÈS

ESPACE PAYSAGER

ESPACE VÉGÉTALISÉ À CRÉER

LISIÈRE PAYSAGÉE ENTRE ESPACES URBANISÉS ET ESPACES AGRICOLES

ALIGNEMENT DE HAIES ARBORÉES ET ARBRES À MAINTENIR OU À CRÉER

GESTION DES EAUX PLUVIALES ISSUES DES VOIES COMMUNALES

COMMUNE DE FONTENAY-SAINT-PERE

OAP - Secteur « Rue de l'ancienne mairie, rue du moulin »

Présentation du secteur

- Localisation :

Le site d'une superficie d'un peu moins d'un hectare est actuellement constitué d'une prairie. Il se situe au sud du bourg aggloméré en frontière des espaces agricoles, entre la rue de l'ancienne mairie au nord et la rue du Moulin au sud.

- Objectif :

L'aménagement de cet espace est destiné à accueillir environ 15 logements. Les constructions devront être édifiées en harmonie avec les espaces adjacents, tout en créant des perspectives sur les vastes horizons lointains en partie sud, intégrant naturellement la topographie existante. Le gabarit des bâtiments permettra de constituer un cadre favorable à l'animation de l'espace central.

Les orientations

- Destination générale et programmation

Cette OAP a vocation à être réalisée à court terme.

  - Réalisation de l'opération en une ou deux tranches ;
  - Capacité d'accueil de l'ordre de 15 logements à l'hectare ;

- Composition et morphologie urbaines

  - Zone préférentielle d'implantation du bâti en recul de la voirie ;
  - Hauteur des constructions limitée à 5m à l'égout du toit.

- Organisation viaire et déplacements

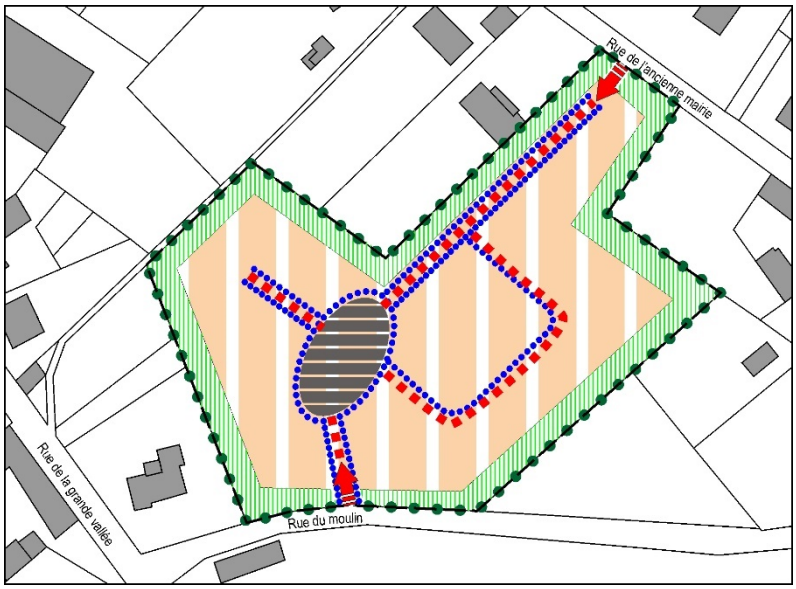
  - Principe de desserte interne permettant l'accès aux terrains par la rue de l'ancienne mairie au nord-Est et par la rue Moulin au sud ;
  - Création d'un cheminement piéton bordé d'arbres d'essences locales, aménagé en parallèle avec la voie de desserte ;
  - Traitement de la voirie et de la place centrale en plateau au même niveau que les cheminements et trottoirs.

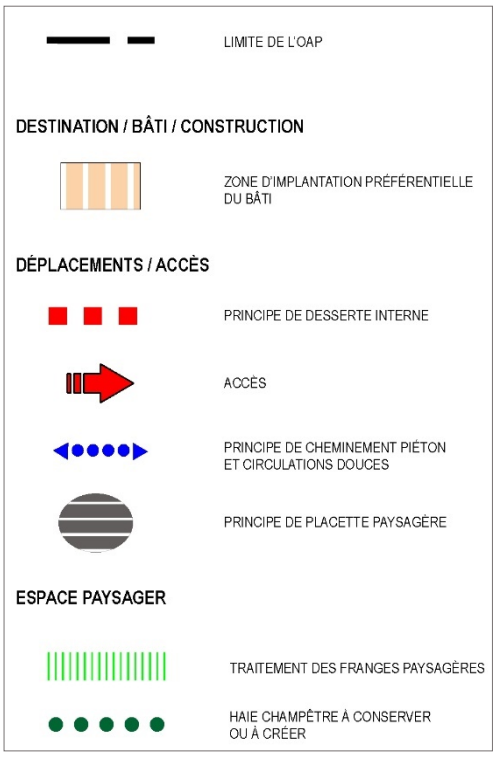
- Qualité paysagère et environnementale

  - Aménagement d'une place paysagère centrale à prépondérance minérale et plane, bordée d'arbres fruitiers ou à fleurs ;
  - Traitement des franges paysagères par la réalisation d'espaces libres paysagés aux entrées, et la création d'espaces jardinés avec des haies d'essences locales en limite des terrains autour des habitations.

COMMUNE DE FONTENAY-SAINT-PÈRE

Schéma d'aménagement - OAP - Secteur « Rue de l'ancienne mairie, rue du moulin »





COMMUNE DE GAILLON-SUR-MONTCIENT

Repérage des secteurs d'OAP

1 - Secteur « parcelles 79/80/81 »

2 - Secteur « parcelle 178 »

COMMUNE DE GAILLON-SUR-MONTCIENT

OAP - Secteur « Parcelles 79/80/81 »

Présentation du secteur

- Localisation :

Le secteur se situe en plein cœur du village de Gaillon-sur-Montcient, sur une surface d'environ 6300 m², en partie occupé par une ancienne ferme ceinte de hauts murs typiques du Vexin.

- Objectif :

Le projet a pour vocation de développer les capacités d'accueil résidentielles du village en continuité du bâti existant. Il s'agit :

- D'une part à organiser la réhabilitation et la mise en valeur des bâtiments à l'ouest du secteur (l'ancienne ferme) ;
- D'autre part à organiser la constructibilité de la partie est pour un ensemble de logements.

Les orientations

- Destination générale et programmation
  - Construction de logements dans la partie est du secteur avec une densité moyenne de 15 logements/hectare ;
  - Au minimum un logement aidé ;
  - Démolition de tous les hangars/appentis en tôle identifiés au schéma ;
  - Réhabilitation et curetage des constructions dans la partie ouest du secteur (l'ancienne ferme).

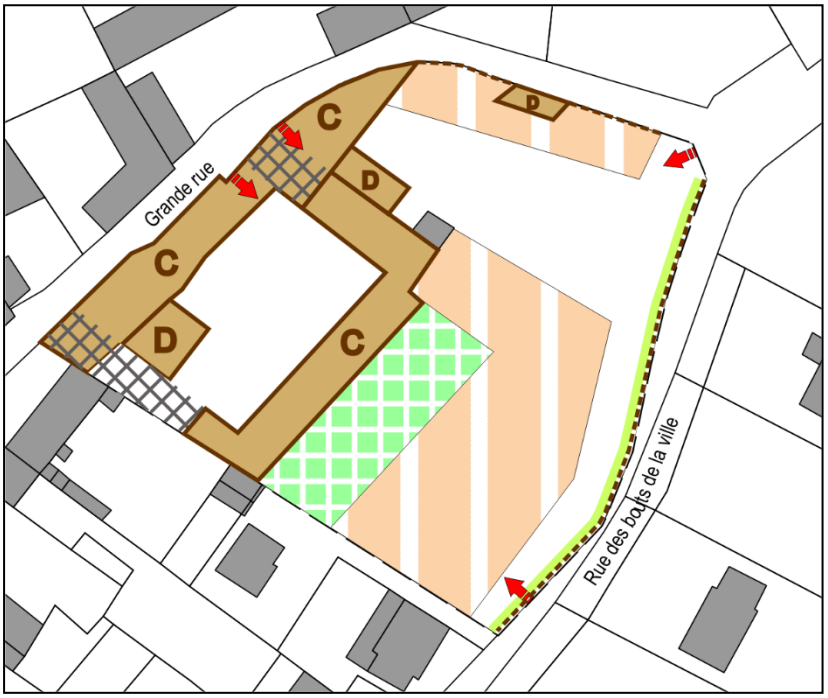
- Composition et morphologie urbaines
  - Les nouvelles constructions doivent être implantées en deux zones d'implantations distinctes ;
  - Sur la partie nord : le mur pourra être démoli afin d'accueillir une construction à l'alignement de la Grande Rue ;
  - Hauteur limitée à 11 mètres au faîtage.

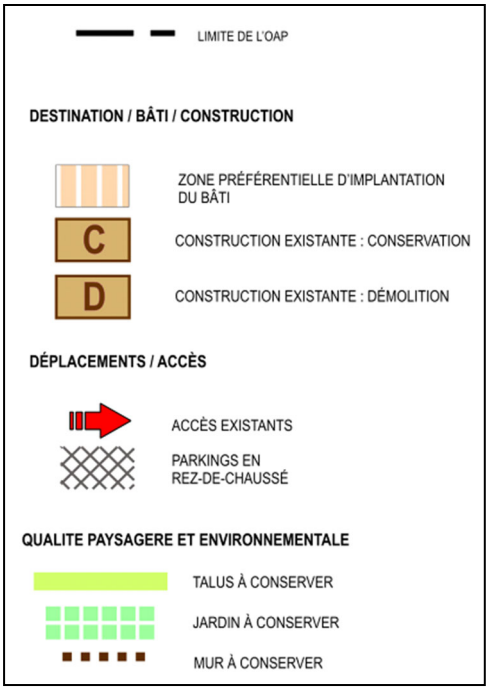
- Organisation viaire et déplacements
  - Interdiction de créer de nouveau accès : conservation des 4 accès existants selon le schéma (2 sur la Grande rue et 2 sur la rue des Bouts de Ville) ;
  - Stationnement interdit dans la cour de la ferme ;
  - Stationnement en rez-de-chaussée des constructions selon le schéma ;
  - Stationnements sur les espaces libérés par la démolition des hangars/appentis ;
  - Stationnement des visiteurs mutualisé et organisé sur une placette.

- Qualité paysagère et environnementale
  - 70% des arbres existants devront être conservés ou remplacés ;
  - Conservation du talus le long de la Rue des bouts de la ville ;
  - Conservation des hauts murs en pierre identifiés.
  - Le secteur se situe au sein d'un périmètre de protection de captage d'eau rapproché.

COMMUNE DE GAILLON-SUR-MONTCIENT

Schéma d'aménagement - OAP - Secteur « Parcelles 79/80/81 »





COMMUNE DE GAILLON-SUR-MONTCIENT

OAP - Secteur « Parcelle 178 »

Présentation du secteur

- Localisation :

Le secteur a une superficie totale d'environ 1450 m². Il est situé à l'extrémité nord-est du village de Gaillon-sur-Montcient.

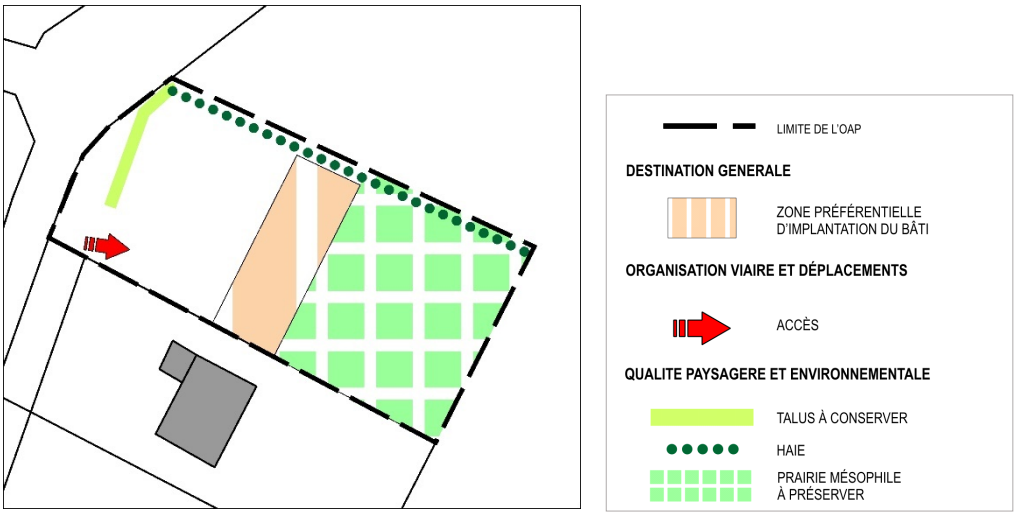
- Objectif :

Organiser la constructibilité du secteur en limite de l'agglomération.

Les orientations

- Destination générale et programmation
  - Création de logements.
- Composition et morphologie urbaines
  - Implantation des constructions dans la continuité du bâti existant sur la parcelle voisine.
- Organisation viaire et déplacements
  - L'accès se fera par le sud-ouest du secteur, depuis la Rue des bouts de la ville tout en conservant le talus existant.
- Qualité paysagère et environnementale
  - Le traitement de la frange bâtie latérale sera assuré par la plantation d'une haie arbustive au minimum jusqu'à la construction ;
  - Les clôtures pleines seront interdites. La clôture sur rue doit être doublée d'une haie ;
  - Préservation de la prairie mésophile.
  - Le secteur se situe au sein d'un périmètre de protection de captage d'eau rapproché.

- Le secteur se situe en site classé ou inscrit.



COMMUNE DE GARGENVILLE

Repérage des secteurs d'OAP

1 - Secteur « Rue Jean Lemaire »

2 – Secteur « Cœur de Ville »

COMMUNE DE GARGENVILLE

OAP - Secteur « Rue Jean Lemaire »

Présentation du secteur

- Localisation :

Situé au cœur du centre-ville, ce secteur est composé de nombreux fonds de terrains aménagés en jardins qui s'étendent sur une superficie de plus de 1,6 hectares. Le secteur est traversé par la rue Jean Lemaire, il est connecté à la rue de la division Leclerc au nord par des terrains ou parties de terrains encore libres.

- Objectif :

L'urbanisation de ce secteur doit être l'opportunité de créer un point d'accroche entre le centre village et ses quartiers avoisinants, mais également d'impulser une dynamique de renouvellement urbain sur ce site inorganisé, pourtant central à Gargenville. Il doit permettre de répondre aux objectifs de construction et de diversification du logement en accueillant un programme d'une centaine de logements, dont la moitié de logements sociaux, afin de rééquilibrer l'offre locative sociale sur le territoire de la commune.

Les orientations

- Destination générale et programmation
  - Construction de 100 logements environ dont 50% de logements locatifs sociaux majoritairement collectifs en continuité des immeubles de la rue Victor Beaufils ;
  - Rez-de-chaussée des immeubles pour les commerces et services.

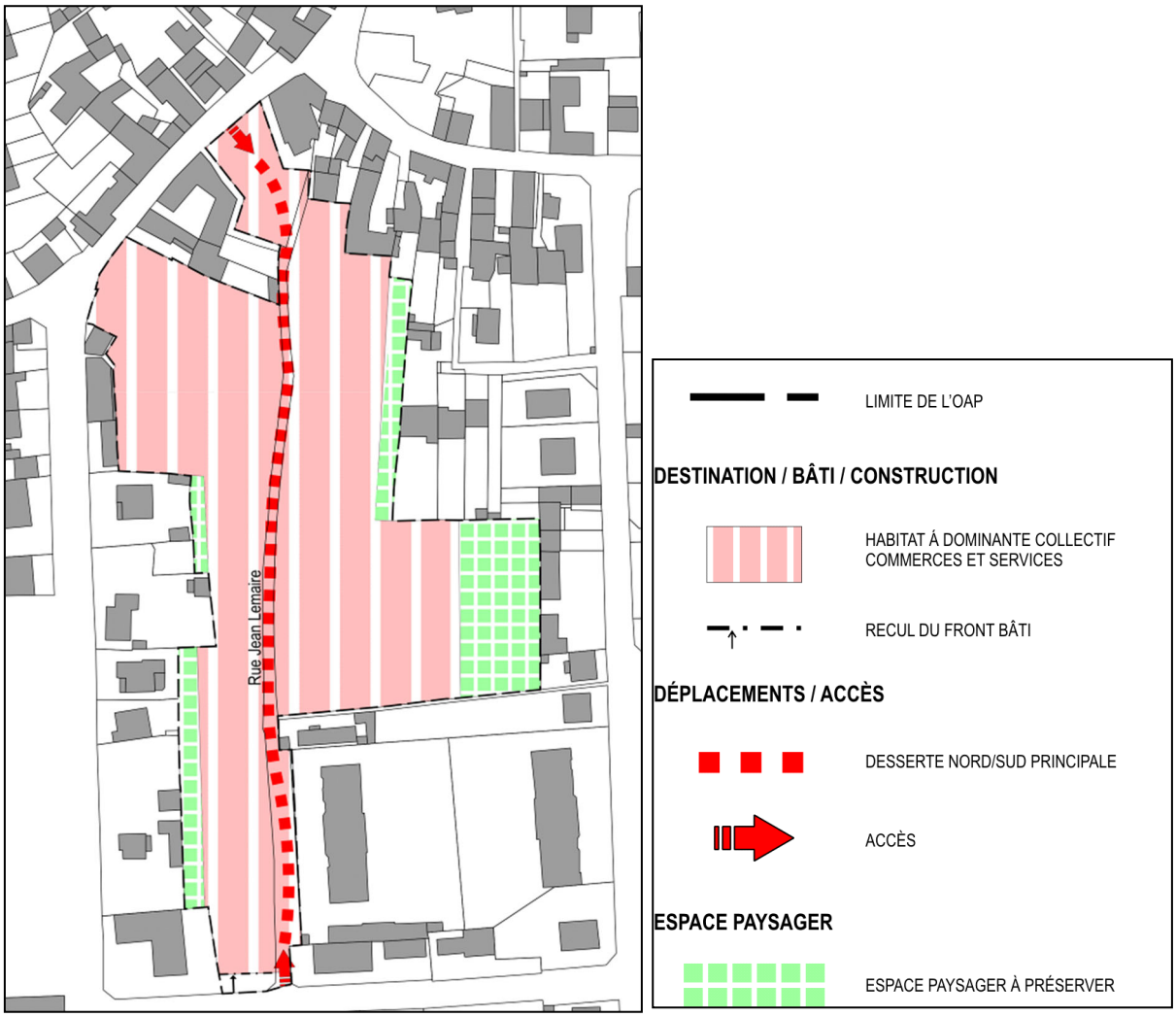
- Composition et morphologie urbaine
  - Création de petits collectifs venant s'insérer dans de vastes espaces parcs et jardinés ;
  - Recul des constructions en cohérence avec le bâti existant le long de la rue Victor Beaufils ;
  - Hauteur maximale des constructions de R+2 + combles ou attiques ;
  - Orientation des constructions favorable aux économies d'énergie ;
  - Emprise au sol des futures constructions réduites au minimum.

- Organisation viaire et déplacements
  - Réaménagement de la rue Jean Lemaire en voie de desserte nord/sud permettant de désenclaver les parcelles. Le tracé devra permettre des constructions de part et d'autre de la voie.

- Qualité paysagère et environnementale
  - Conservation des espaces plantés dans la mesure du possible, notamment dans l'interface avec les nouvelles constructions et les maisons individuelles implantées le long des rues Mademoiselle Dosne et Gambetta.
  - Le secteur se situe au sein d'une zone de remontée de nappe.

COMMUNE DE GARGENVILLE

Schéma d'aménagement – OAP - Secteur « Rue Jean Lemaire »



COMMUNE DE GARGENVILLE

OAP - Secteur « Cœur de Ville »

Présentation du secteur

- Localisation :

Situé au cœur du centre-ville, ce secteur est composé de plusieurs terrains à usages variés et s'étend sur une superficie de 1,1 hectare environ. Le secteur est bordé par la rue Pierre André et l'avenue Mademoiselle Dosne, ainsi que par l'avenue du colonel Fabien (D190). Ce secteur présente un tissu hétéroclite qui est à requalifier.

- Objectif :

L'urbanisation de ce secteur doit être l'opportunité de créer une nouvelle centralité de cœur de ville et d'impulser une dynamique de renouvellement urbain sur ce site inorganisé, pourtant central à Gargenville. Cette urbanisation doit également permettre de répondre aux objectifs de construction et de diversification du logement.

Les orientations

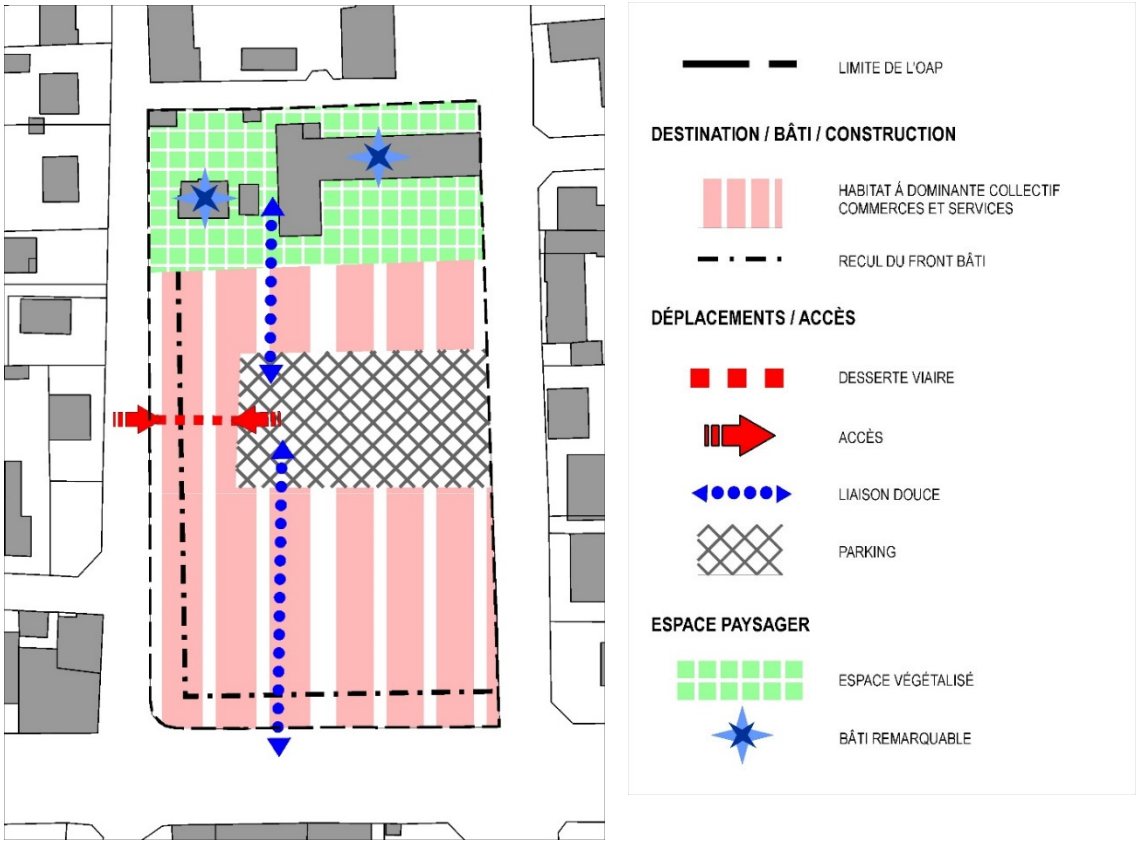
- Destination générale et programmation
  - Création d'un nouvel espace accueillant une aire de stationnement destinée aux commerces ;
  - Construction de logements, dont 30% de logements locatifs sociaux ;
  - Les rez-de-chaussée des immeubles pourront accueillir des commerces et services.

- Composition et morphologie urbaine
  - Création de petits collectifs venant redessiner l'écriture architecturale de l'entrée de ville ;
  - Les constructions comportant des commerces à rez-de-chaussée pourront être implantés à l'alignement ;
  - Les constructions seront implantées suivant un épannelage des hauteurs totales s'inscrivant dans des gabarits allant de R+1+C à R+3+C. Les constructions implantées aux angles entre l'avenue du Colonel Fabien et la rue Pierre Andrée et l'avenue du Colonel Fabien et la rue Mademoiselle Dosne pourront atteindre un gabarit R+3+C.
  - Orientation des constructions favorable aux économies d'énergie ;
  - Coefficient de pleine terre de minimum 10% de la superficie du terrain.
  - Le coefficient d'emprise au sol est limité à 80%.

- Organisation viaire et déplacements
  - Création de liaisons douces nord-sud et est-ouest, permettant de fluidifier les circulations ;

- Dans ce nouveau secteur de cœur de ville, les véhicules motorisés devront répondre aux normes suivantes : 1 place par tranche de 50m² de SDP pour les logements en accession et 1 place maximum par logement locatif à caractère social.

- <u>Qualité paysagère et environnementale</u>
  - Aménagement d'un espace végétalisé au nord du secteur, intégrant les espaces plantés et arborés existants.
  - Le secteur se situe au sein d'une zone de remonté de nappe.



COMMUNE DE GOUSSONVILLE

Repérage des secteurs d'OAP

1 – Secteur « Nord-est du bourg »

2 – Secteur « Îlot central »

3 – Secteur « Nord-ouest du bourg »

COMMUNE DE GOUSSONVILLE

OAP - Secteur "Nord-est du bourg"

Présentation du secteur

- Localisation :

Ce secteur constitue une "dent creuse" au nord du centre bourg et s'étend sur environ 1 hectare dont plus de la moitié est déjà construit. Il bénéficie d'une position stratégique en face de l'école primaire publique et le long de la rue des coutures (D130).

- Objectif :

Ce secteur a vocation à accueillir un programme de logements individuels ou collectifs. L'opération d'aménagement vise à bien insérer les constructions dans le tissu urbain environnant en créant des transitions paysagères de qualité avec l'habitat des alentours.

Les orientations

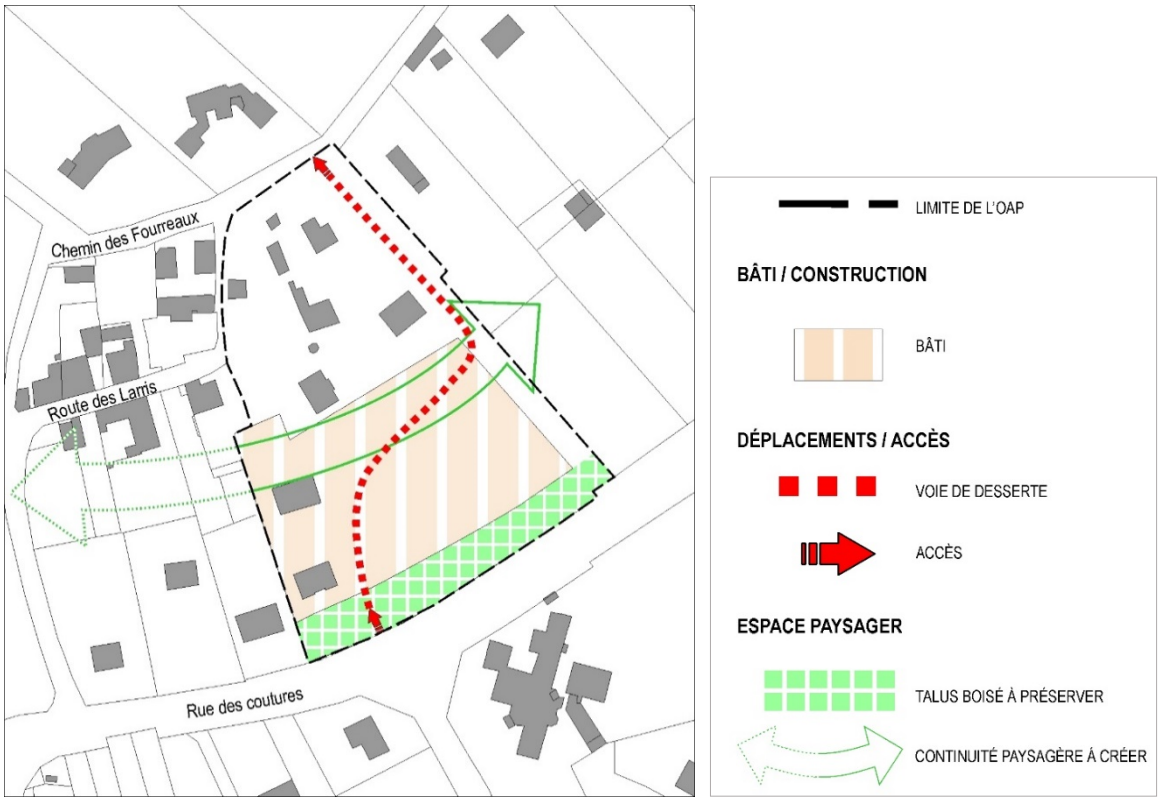
- Destination générale et programmation
  - Construction d'environ 6 logements sur un terrain d'environ 6000 m² qui pourraient prendre la forme d'un petit collectif (existant non compris).

- Organisation viaire et déplacements
  - Accès automobiles et piétons/cycles venant se raccrocher aux voiries existantes ;
  - Création de liaisons douces venant traverser le secteur et se raccrocher aux liaisons douces existantes ou programmées en périphérie.

- Qualité paysagère et environnementale
  - Création d'un espace de transition enherbé et planté d'arbres ou d'arbustes d'essences locales en interface avec les voies et les habitations voisines ;
  - Préservation du talus boisé au sud en bordure de la rue des Coutures ;
  - Continuité paysagère entre les espaces naturels du secteur des Larris et le parc du château grâce à une voie de desserte arborée.

COMMUNE DE GOUSSONVILLE

Schéma d'aménagement - OAP - Secteur « Nord-est du Bourg »



COMMUNE DE GOUSSONVILLE

OAP - Secteur "Îlot Central"

Présentation du secteur

- Localisation :

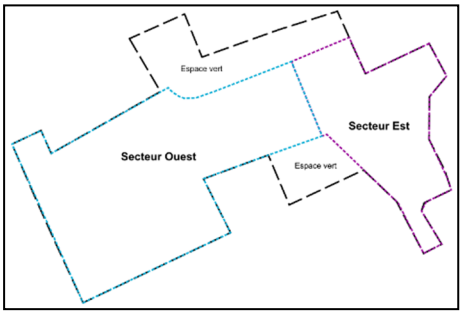
Ce secteur situé en cœur de bourg et à proximité de la mairie est bordé par la rue du bois de l'Aulnaie à l'ouest et la rue des vieux chemins au nord. Il occupe une superficie d'environ 1,2 hectare sur un ensemble de fonds de jardins.

- Objectif :

Ce secteur a vocation à densifier le centre-bourg par un programme d'une dizaine de logements individuels ou intermédiaires répartis sur deux espaces.
L'opération d'aménagement vise à bien intégrer les constructions dans le tissu urbain environnant en conservant des espaces végétalisés en guise de transition avec l'habitat existant.

Les orientations

- Destination générale et programmation



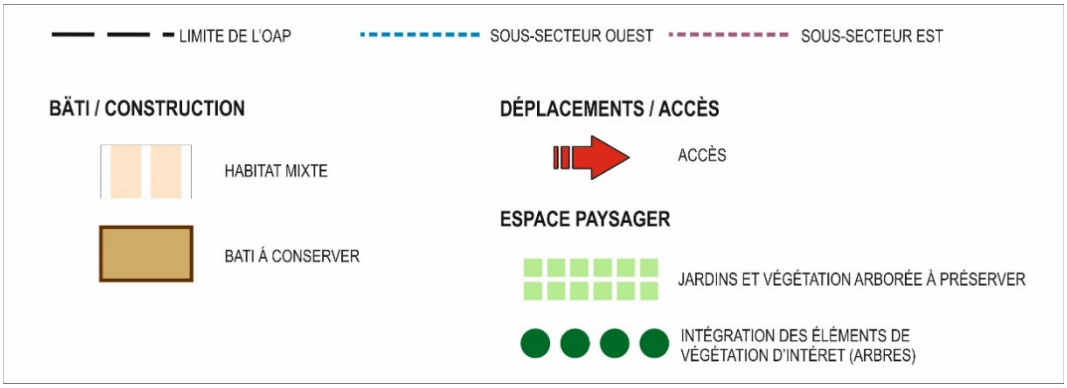
  - Programme de logements individuels et intermédiaires répartis en deux sous-secteurs (ouest et est), chaque sous-secteur pouvant accueillir environ 5 logements, en prenant en compte les logements existants soit environ 15 logements/ha. en moyenne sur les deux sous-secteurs.

- Organisation viaire et déplacements
  - Accès au secteur ouest par la rue des Vieux Chemins ;
  - Accès au secteur est par la rue du Chapeau à demoiselle.

- Qualité paysagère et environnementale
  - Préservation d'espaces jardinés et végétalisés, composés d'essences locales en frontière avec les habitations voisines ;
  - Lisière paysagère et végétalisée à maintenir entre les limites séparatives et les nouvelles constructions d'au minimum 3m d'épaisseur ;
  - Le secteur se situe dans une zone de remontée de nappe.

COMMUNE DE GOUSSONVILLE

Schéma d'aménagement - OAP - Secteur "Îlot Central"



COMMUNE DE GOUSSONVILLE

OAP - Secteur "Nord-ouest du bourg"

Présentation du secteur

- Localisation :

Le secteur se situe au nord-ouest du centre-bourg entre les rues Saint-Denis et de la Sablonnière. Il se compose d'un ensemble de fonds de jardins localisé à proximité d'une zone marquée par un cadre bâti remarquable. Il occupe une superficie d'environ 5100m².

- Objectif :

Ce secteur a vocation à accueillir un ensemble d'une dizaine de logements individuels ou intermédiaires répartis sur deux sous-secteurs.
L'opération d'aménagement vise à raccorder le site au tissu urbain environnant en créant des transitions paysagères entre les futures constructions et l'habitat existant.

Les orientations

- Destination générale et programmation
  - Sur le sous-secteur nord, environ 5 logements (existant inclus) ;
  - Sur le sous-secteur sud, environ 4 logements (existant inclus).

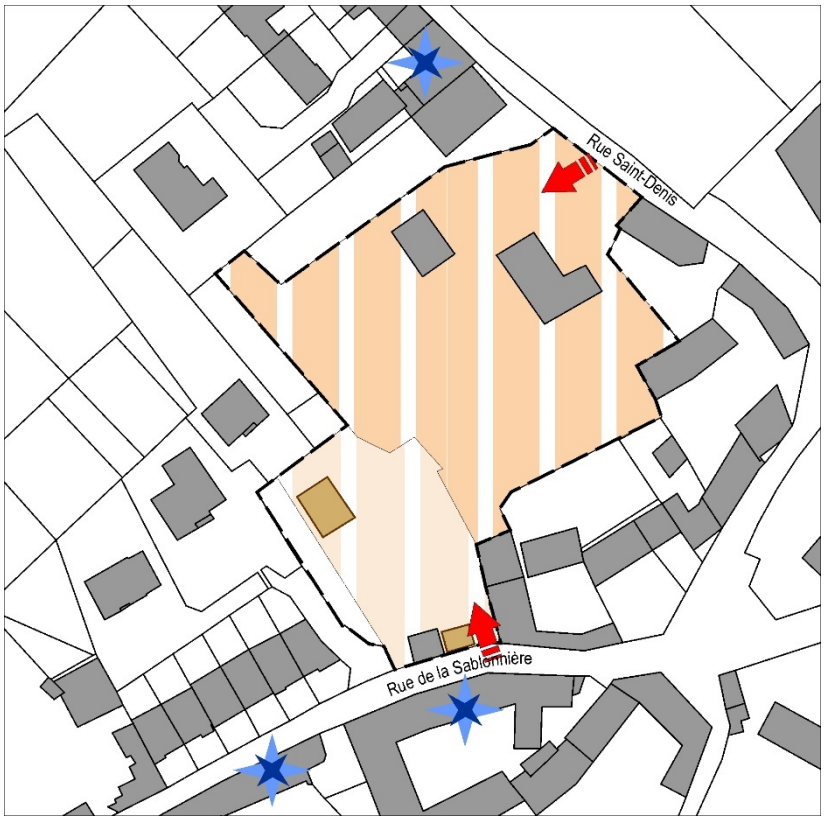
- Composition et morphologie urbaine
  - Ordonnancement des constructions le long de la rue de la Sablonnière afin de compléter le front bâti.

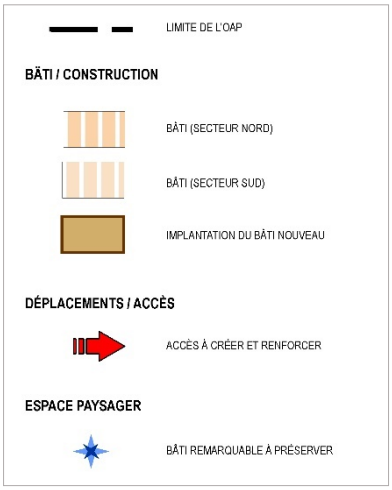
- Organisation viaire et déplacements
  - Création/renforcement de deux accès depuis la rue de la Sablonnière et la rue Saint-Denis ;
  - Création de liaisons douces se raccrochant à celles existantes en périphérie.

- Qualité paysagère et environnementale
  - Potentielle zone humide, des études complémentaires seront nécessaires (voir Partie 1) ;
  - Création d'un espace de transition paysager enherbé et planté d'arbres ou d'arbustes d'essences locales en interface avec les voies et les habitations voisines.

COMMUNE DE GOUSSONVILLE

Schéma d'aménagement - OAP - Secteur "Nord-ouest du bourg"





COMMUNE DE GUERVILLE

Repérage des secteurs d'OAP

1 – Secteur « la Motte »

2 – Secteur « des Castors »

COMMUNE DE GUERVILLE

OAP - Secteur « La Motte »

Présentation du secteur

- Localisation :

Situé au sud-ouest du Centre-Bourg à proximité du quartier de la résidence du village, ce secteur s'étend sur une surface de 1,3 hectares environ. Il bénéficie d'une position stratégique en frontière d'espaces agricoles derrière les terrains de l'école maternelle et de la salle des fêtes communale.

- Objectif :

Le secteur a pour vocation d'accueillir 54 logements sur deux opérations d'aménagement d'ensemble, l'une composée d'habitat individuel dense et l'autre d'un habitat intermédiaire plus dense. L'aménagement doit permettre à cette opération de se raccrocher au tissu environnant en raccordant la voirie et les liaisons douces au maillage viaire existant.

Les orientations

- Destination générale et programmation
  - Construction de 54 logements diversifiés comprenant :
    - 40% maximum de logements sociaux ;
    - De l'habitat individuel avec une densité d'environ 35 logements à l'hectare.

- Organisation viaire et déplacements
  - Création de liaisons douces internes à connecter avec les chemins existants et valorisation des liaisons existantes ;
  - Voirie interne en prolongement de la voirie existante.

- Qualité paysagère et environnementale
  - Boisements à préserver ;
  - Création de parcs paysagers constituant un cœur d'îlot végétal avec les fonds de terrains bâtis aux alentours ;
  - Traitement qualitatif et paysager des franges de terrains en contact avec les espaces agricoles ;
  - Création d'alignements d'arbres aux abords de la voie de desserte.

COMMUNE DE GUERVILLE

Schéma d'aménagement - OAP - Secteur « La Motte »

LIMITE DE L'OAP

DESTINATION / BÂTI / CONSTRUCTION

ZONE PRÉFÉRENTIELLE D'IMPLANTATION DU BÂTI

DÉPLACEMENTS / ACCÈS

VOIE DE DESSERTE

ACCÈS

LIAISON DOUCE

PARKING

ESPACE PAYSAGER

ALIGNEMENT D'ARBRES

FRANGE PAYSAGÈRE

ESPACE VERT, ESPACE VÉGÉTALISÉ

COMMUNE DE GUERVILLE

OAP - Secteur « Les Castors »

Présentation du secteur

- Localisation :

Ce secteur se situe en entrée de ville nord de Guerville dans le secteur dit des Castors, le long de D158. Il s'étend sur une surface d'environ 10 800m².

- Objectif :

Ce secteur a une double vocation : introduire un maillage est/ouest complémentaire et diversifier l'offre résidentielle en introduisant une opération de logements sociaux dans le tissu existant. L'introduction de logements individuels denses associés à des logements intermédiaires et des petits collectifs apportera une diversité de formes bâties.

Les orientations

- Destination générale et programmation
  - Le secteur a vocation à accueillir une soixantaine de logements organisés sur un îlot traversant reliant la D158 au chemin des clos Fours ;
  - La programmation en logement sera composée de 40% de Logement Locatif Social, avec une densité de 35 logements/ha.

- Composition et morphologie urbaine
  - L'implantation des bâtiments se fera selon une logique nord /sud, notamment à l'alignement des voies existantes. Des orientations est/ouest seront privilégiées en partie sud du fait de la faible profondeur des lots ;
  - Les hauteurs totales de construction sur la D154 pourront atteindre R+1+C/A. Ces indications de hauteur totale prennent en compte l'environnement bâti et le dénivelé du terrain ;
  - Sur ce secteur, il est attendu à minima deux formes bâties différentes et complémentaires.

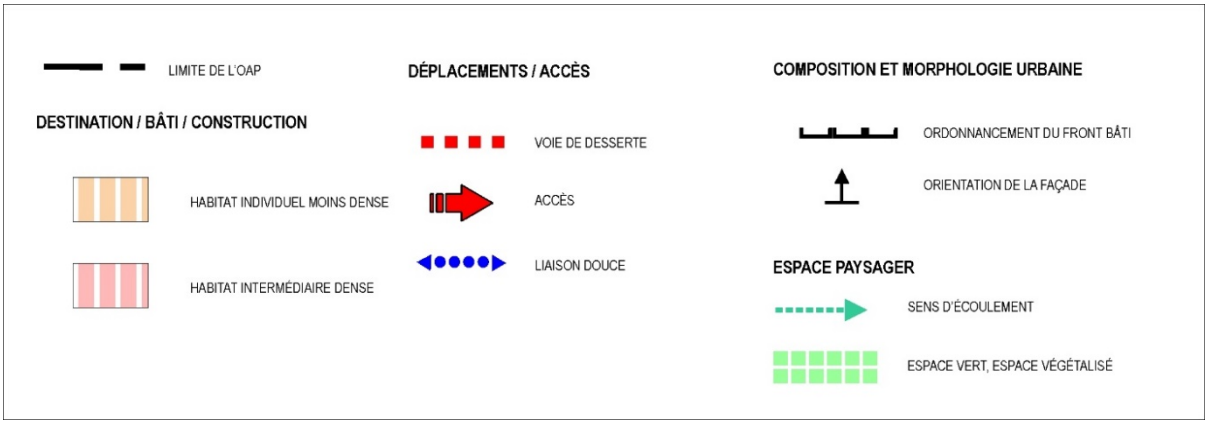
- Organisation viaire et déplacements
  - L'accès principal des logements se fera depuis la voie nouvelle créée. Aucun accès ne sera réalisé depuis la D158 ;
  - L'organisation du stationnement sera gérée dans le volume bâti ou au sein d'un aménagement paysager extérieur qualitatif.

- Qualité paysagère et environnementale
  - L'espace paysager prévu au centre garanti la présence d'un espace ample permettant les continuités paysagères avec les jardins voisins. Il sera également un relai pour la gestion des eaux en surface. Les failles entre les bâtiments le long de la voie nouvelle devront faire écho à cet espace ;
  - Le projet prendra en compte le dénivelé, sans rupture de topographie avec les terrains mitoyens et les espaces communs mitoyens ;

- La gestion de l’écoulement fera l’objet d’un traitement global.

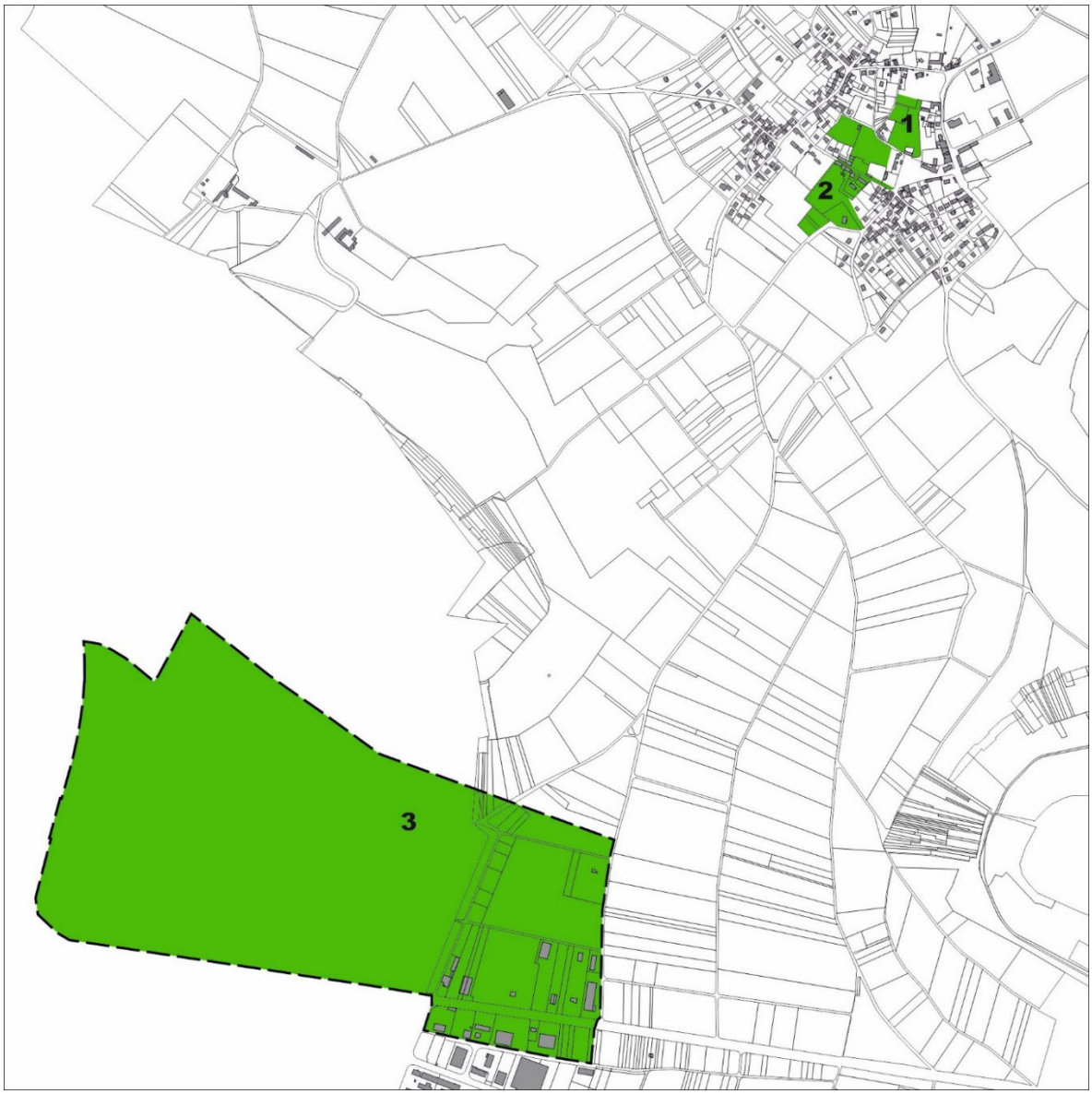
COMMUNE DE GUERVILLE

Schéma d'aménagement - OAP - Secteur « Les castors »



COMMUNE DE GUITRANCOURT

Repérage des secteurs d'OAP



1 – Secteur « Centre-Bourg »

2 – Secteur « La Marivas et la Prévote »

3 – Secteur « Les Hauts reposoirs » (Cf. Limay)

COMMUNE DE GUITRANCOURT

OAP - Secteur « Centre-Bourg »

Présentation du secteur

- Localisation :

Ce secteur correspond à un terrain de 8500 m² au centre du bourg bordé par la ruelle de la Main et la sente Marabout.
Il est actuellement occupé par des espaces boisés bordés de cheminements pittoresques qui participent à la constitution de la trame verte.

- Objectif :

L'aménagement de ce secteur vise à définir des principes de composition d'ensemble cohérents du point de vue architectural et paysager.

Les orientations

- Destination générale et programmation
  - Programme de 4 à 10 logements sur environ 1500m² de terrain au nord-ouest ;
  - Programme de 10 à 16 maisons de typologie différenciée sur le reste du secteur soit 6900 m² environ.
  - Offre de logements diversifiés à privilégier telle que la location et accession à la propriété ;
  - Constructions pouvant être réalisées en plusieurs tranches ;

- Composition et morphologie urbaine
  - Différenciation de la typologie du bâti privilégiée : type maisons groupées, petits collectifs, maisons individuelles de tailles différenciées : F2, F3, F4 ;
  - Conservation des murs anciens identifiés au plan de zonage.

- Organisation viaire et déplacements
  - Deux accès au secteur : depuis la place de la Mairie et depuis la Sente Marabout ;
  - Principe de voirie interne conduisant à une placette centrale arborée et irriguant des allées secondaires pour desservir l'ensemble des constructions ;
  - Création de liaisons piétonnes enherbées le long de la voirie rejoignant la sente des Marabouts.

- Qualité paysagère et environnementale
  - Maintien des espaces arborés au sud-ouest du secteur ;
  - Préservation du chemin de la sente des Marabouts ;
  - Les nouveaux aménagements doivent prendre en compte et tirer parti de la topographie et du relief en surplomb du secteur qui offrent des vues sur le paysage.
  - Le secteur se situe au sein d'une zone de remontée de nappe et est soumis aux aléas de retrait et de gonflement des argiles

COMMUNE DE GUITRANCOURT

Schéma d'aménagement - OAP - Secteur « Centre-Bourg »

LIMITE DE L'OAP

DESTINATION / BÂTI / CONSTRUCTION

HABITAT INDIVIDUEL GROUPÉ OU PETITS COLLECTIFS

HABITAT PEU DENSE

MURS À PRÉSERVER

DÉPLACEMENTS / ACCÈS

VOIE PRINCIPALE

ACCÈS

LIAISON DOUCE

CHEMIN À PRÉSERVER

PLACETTE ARBORÉE

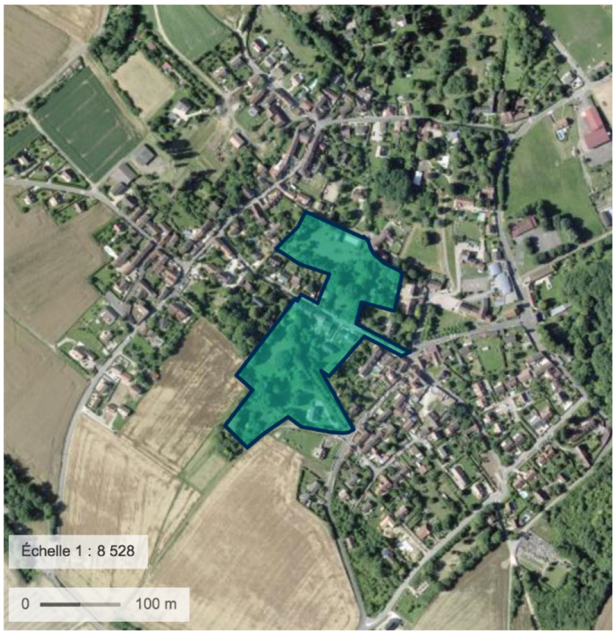
ESPACE PAYSAGER

ÎLOT BOISÉ À PRÉSERVER

COMMUNE DE GUITRANCOURT

OAP - Secteur « La Marivas et la Prévôté »

Présentation du secteur



- Localisation :

Le site d'une superficie d'environ 2,9 hectares se situe en bordure sud-ouest du village. Il est traversé par la rue de la Prévôté, il est bordé à l'ouest par la rue Odette Roger, à l'est par la rue de Mantes, au nord par la ruelle de la Main et au sud par le sentier des Marivas.

- Objectif :

Réaliser des travaux d'aménagement de ce secteur tout en préservant les aménités liées à l'environnement proche. Un volet paysager devra obligatoirement accompagner le projet d'aménagement.

Les orientations

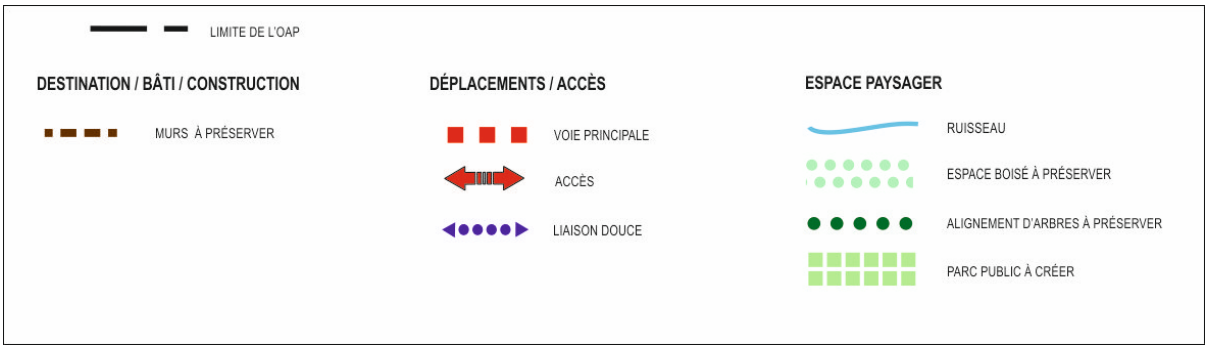
- Destination générale et programmation
  - Réalisation de 6 logements environ sur 1800m² répartis de la manière suivante :
    - 2 à 4 logements sur la rue Odette Roger ;
    - 2 à 4 maisons sur le secteur des Marivas.

- Composition et morphologie urbaine
  - Le terrain situé à l'ouest de la rue Odette Roger accueillera une opération d'architecture en respect des principes d'implantation du bâti du centre ancien ;
  - Principe d'implantation du bâti au nord en prolongement du bâti le long de la rue de la Prévôté ;
  - Les constructions seront réalisées dans la continuité du tissu bâti et des espaces ouverts au paysage, cours, jardins seront aménagés.

- Organisation viaire et déplacements
  - La desserte interne se fera par la voie d'accès existante en liaison avec la rue de Mantes qui sera aménagée et stabilisée pour assurer l'accès aux véhicules automobiles notamment pompiers et services techniques.

- Qualité paysagère et environnementale
  - Valoriser les points de vue sur le grand paysage agricole, du parc arboré et des hauts murs maçonnés ;
  - L'aménagement des espaces publics et des terrains à bâtir devra se faire en cohérence avec les objectifs de valorisation paysagère du centre du village ;
  - Préservation des parcs boisés et du ruisseau, des anciens murs maçonnés rue de la Prévôté et des sentes enherbées indiquées au schéma ;
  - Bande d'implantation du bâti à l'alignement sur la rue Odette Roger ;

- Préservation de l'alignement de Tilleuls bordant la voie d'accès qui mène à la clairière ;
- Aménagement d'un parc public accessible depuis l'allée de Tilleul et valorisant du ruisseau traversant le terrain pour rejoindre le ru de Fontenay.
- Le secteur se situe au sein d'une zone de remontée de nappe.



COMMUNE D'HARDRICOURT

Repérage des secteurs d'OAP

1 – Secteur « Les beaux vents »

2 – Secteur « îlot SNCF »

COMMUNE D'HARDRICOURT

OAP - Secteur « Les Beaux Vents »

Présentation du secteur

- Localisation :

Le secteur est inséré au cœur du quartier résidentiel des Beaux-Vents, situé à proximité de la limite communale avec la commune de Mézy. Il s'étend sur une surface de 1 hectare environ.

- Objectif :

Permettre l'aménagement du site en deux espaces distincts et de développer une offre de logements intergénérationnels tout en privilégiant des typologies de bâties assurant une bonne intégration paysagère des futures constructions.

Les orientations

- Destination générale et programmation

La zone d'habitat se développera selon une programmation de logements intergénérationnels devant atteindre une densité moyenne d'environ 40 logements/ha et répondant à un objectif de diversification de la typologie de logements.

Une emprise, au sud du secteur, sera réservée pour accueillir des logements collectifs qui conjugueront logements séniors et espaces de vie en commun. Les aménagements nécessaires au bon fonctionnement de l'équipement projeté devront être rendus possibles (médicalisation, espace de déambulation, clôture, etc.). Les autres logements du secteur privilégieront des typologies individuelles.

- Composition et morphologie urbaine

Les constructions auront un gabarit de R+1 maximum. La proximité avec les espaces boisés à l'est sera valorisée en favorisant une densité de constructions plus faible à l'est du site, afin de préserver l'espace de lisière.

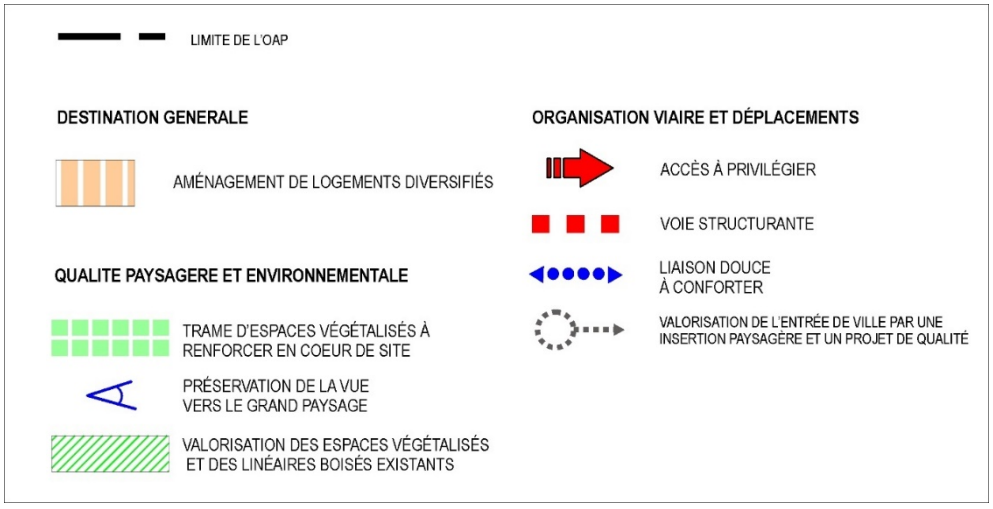
- Organisation viaire et déplacements

  - L'aménagement devra respecter le principe global d'une nouvelle voie publique de desserte irriguant l'ensemble du site depuis le chemin de Mézy. Les circulations automobiles et les mobilités douces devront y être favorisées. En outre, l'accès au site devra être requalifié de sorte à améliorer la sécurité des entrées/sorties sur le chemin de Mézy.
  - Qualité paysagère et environnementale
  - Les qualités paysagères et naturelles du site devront être préservées, pour cela le réseau de haies marquant les limites du site avec les fonds de jardins des parcelles avoisinantes devra être conservé et développé. Également, les vues ouvertes vers le grand paysage de la vallée de la Seine devront être préservées depuis les habitations, les espaces publics et le chemin de Mézy longeant le site au nord.

- Ainsi, l'implantation des bâtiments devra se faire de manière à respecter la topographie descendante vers le Seine et à valoriser les vues dans ce sens.
- L'implantation du projet devra également respecter les ambiances naturelles actuelles du site, en venant renforcer la présence du végétal et notamment en lien avec les boisements du parc de la Mairie en continuité du site à l'est. Ainsi, les espaces extérieurs et notamment les espaces publics seront largement plantés, avec des essences locales et diversifiées, représentatives des trois strates (arborée, arbustive et herbacée). Par ailleurs, les spécimens arborés présents au sud du site seront préservés au maximum.
- En matière de gestion environnementale, les constructions s'implanteront de manière à ne pas compromettre la topographie du site et de façon à tirer parti du climat. Ainsi, il s'agira également d'optimiser la consommation en ressources naturelles, en privilégiant les matériaux biosourcés et en limitant l'impact carbone des constructions. L'utilisation des énergies renouvelables et de récupération pourra être favorisée (géothermie, solaires photovoltaïque et thermique en toiture), dans le respect des éléments paysagers et de patrimoine à préserver.
- Par ailleurs, le projet dans sa mise en œuvre devra chercher à limiter l'impact du ruissellement des eaux pluviales et à compenser l'imperméabilisation occasionnée par les travaux et par les constructions :
- Une partie des stationnements devra être réalisée en revêtement perméables ;
- Les espaces verts paysagers devront être aménagés dans une logique de multifonctionnalité, permettant des bénéfices pour la biodiversité et la gestion des eaux pluviales (noues, …).

COMMUNE D'HARDRICOURT

Schéma d'aménagement - OAP - Secteur « Les Beaux Vents »



COMMUNE D'HARDRICOURT

OAP - Secteur « Îlot SNCF »

Présentation du secteur

- Localisation :

Le secteur se trouve en partie basse de la commune d'Hardricourt. Contraint dans ses dimensions, il s'étire sur une distance d'environ 580 m d'est en ouest et sur une « épaisseur » nord-sud de 50 m en son point le plus large. Il représente une superficie totale d'environ 2,5 hectare.

- Objectif :

Le projet consiste à désenclaver le site et à y développer une offre de logements diversifiés tout en veillant à sa bonne insertion paysagère vis-à-vis des constructions existantes.

Les orientations

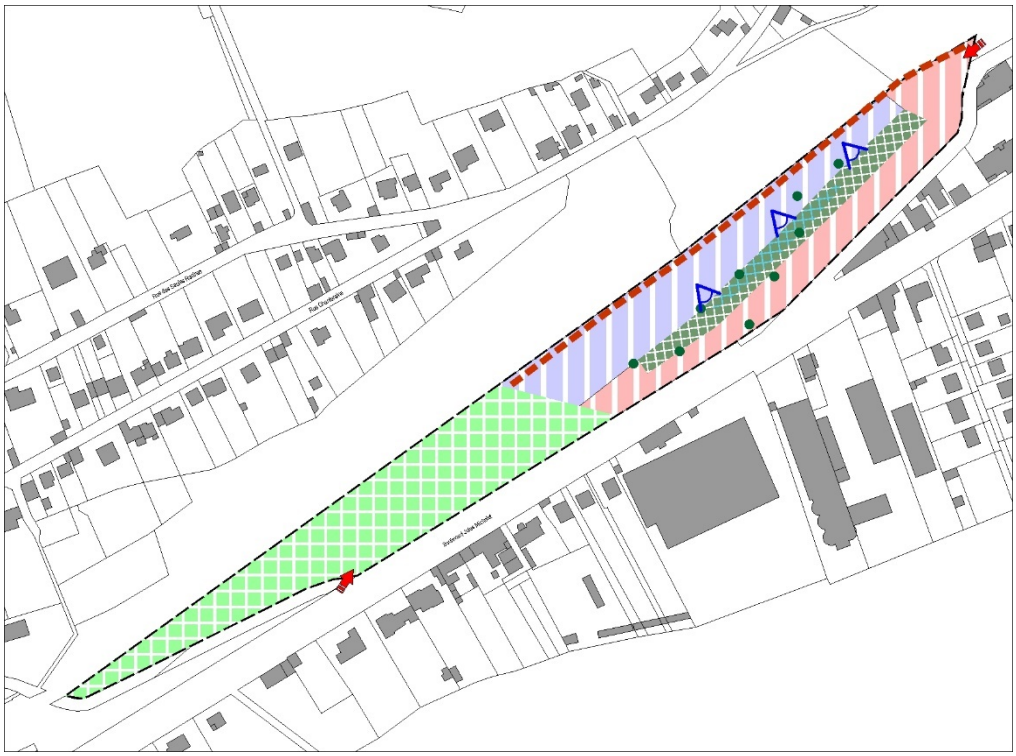
- Destination générale et programmation
  - Programme de logements intermédiaires et de logements individuels ;
  - Urbanisation assurant une mixité fonctionnelle et typologique (commerces, services et équipements publics).

- Organisation viaire et déplacements
  - Création d'un accès depuis le Boulevard Michelet, à celui existant sur la rue Denis Papin ;
  - Le maillage viaire interne devra desservir l'ensemble des habitations et permettre la traversée du site entre les deux entrées-sorties du site. Les mobilités douces devront y être favorisées.

- Qualité paysagère et environnementale
  - Préservation des espaces végétalisés qui se sont développés sur le talus sur les parties les moins accessibles et garantit le maintien d'un linéaire boisé le long du Boulevard Michelet;
  - Limitation des nuisances visuelles et sonores par la mise en place d'un dispositif adapté localisé le long de la voie ferrée et par l'implantation des bâtiments ;
  - Préservation du caractère végétal du site ;
  - Insertion paysagère des constructions dans le tissu urbain environnant ;
  - Tirer parti de la topographie et créer des liens visuels et naturels entre le site et les alentours ;
  - Mise en place d'un système favorisant l'infiltration de eaux pluviales à la parcelle sur le site ;
  - Le secteur se situe en zone de remontée de nappe.

COMMUNE D'HARDRICOURT

Schéma d'aménagement - OAP - Secteur « Îlot SNCF »



LIMITE DE L'OAP

DESTINATION GENERALE

LOCALISATION PRÉFÉRENTIELLE DES LOGEMENTS

LOCALISATION PRÉFÉRENTIELLE D'ACTIVITÉS

DISPOSITIF DE PRÉSERVATION DES LOGEMENTS VIS-À-VIS DES NUISANCES SONORES FERROVIAIRES

ORGANISATION VIAIRE ET DÉPLACEMENTS

ACCÈS

QUALITE PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE

PRÉSERVATION DES VUES VERS LE GRAND PAYSAGE

TRAME D'ESPACES VÉGÉTALISÉS À RENFORCER EN CŒUR DE SITE

PRÉSERVATION DES ESPACES BOISÉS ET DES LINÉAIRES BOISÉS

MAITRISER LA GESTION DES EAUX PLUVIALES SUR LE SITE EN CONSOLIDANT LES SUPPORTS DE BIODIVERSITÉ

INTÉGRATION DES ESPACES VÉGÉTALISÉS DANS LE PROJET

COMMUNE D'ISSOU

Repérage des secteurs d'OAP

1 – Secteur « Liaison verte »

2 – Secteur « Rangiport »

3 – Secteur « Cœur d'Issou »

COMMUNE D'ISSOU

OAP - Secteur « Liaison verte »

Présentation du secteur

- Localisation :

Le secteur « Liaison Verte » est situé à l'est du futur «centre-ville» entre la RD 190 au nord, la rue de Rangiport à l'est et la rue des Bouilloirs au sud. Actuellement en friche, ces terrains s'étendent sur une superficie de 11,6 hectares environ.

- Objectif :

Cette opération d'aménagement vise à restructurer et densifier le cœur du tissu urbanisé du secteur par la création d'une cinquantaine de logements. Il s'agit également de renforcer la centralité autour de la route départementale D 190, et de relier les espaces verts du centre d'Issou.

Les orientations

- Destination générale et programmation
  - Réalisation d'une cinquantaine de logements (collectifs et maisons de ville) comprenant une large part de locatifs sociaux.

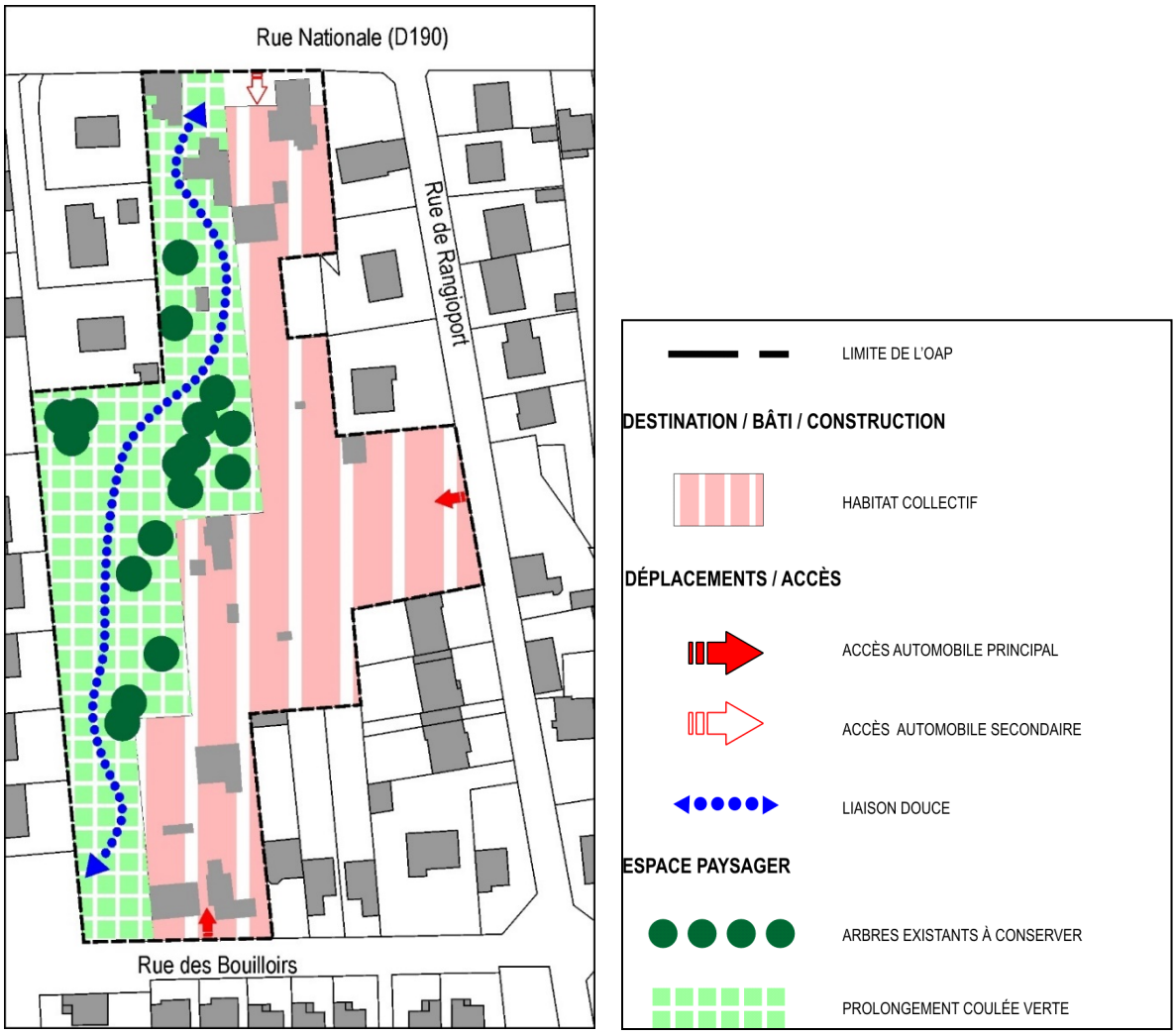
- Composition et morphologie urbaine
  - Orientation des bâtiments préférentiellement ouest-est voire nord-sud dans un objectif de valorisation du potentiel climatique du terrain.

- Organisation viaire et déplacements
  - Création de cheminements piétons et cycles au sein de la trame verte ;
  - Desserte depuis la rue de Rangiport et depuis la rue des Bouilloirs. Un accès ponctuel pourra être autorisé depuis la RD 190.

- Qualité paysagère et environnementale
  - Végétalisation des limites séparatives pour créer un écran visuel entre les maisons individuelles existantes et les futurs bâtiments de logements collectifs ;
  - Affirmation de la présence du végétal avec une gestion différenciée des espaces verts et mise en place d'une gestion alternative des eaux pluviales.

COMMUNE D'ISSOU

Schéma d'aménagement - OAP - Secteur « Liaison verte »



COMMUNE D'ISSOU

OAP - Secteur « Rangiport »

Présentation du secteur

- Localisation :

D'une superficie d'environ 8400 m2, ce secteur est situé au sud-est du territoire aggloméré de la commune en limite de Gargenville, à proximité de la déchetterie intercommunale. Il est accessible depuis la rue de Rangiport à l'ouest depuis un terrain resté libre, il est directement desservi par la rue du 8 Mai 1945 au nord et le chemin des Petites Garennes au sud. Ce secteur correspond à un des derniers terrains constructibles non urbanisés de la ZAC Montalet.

- Objectif :

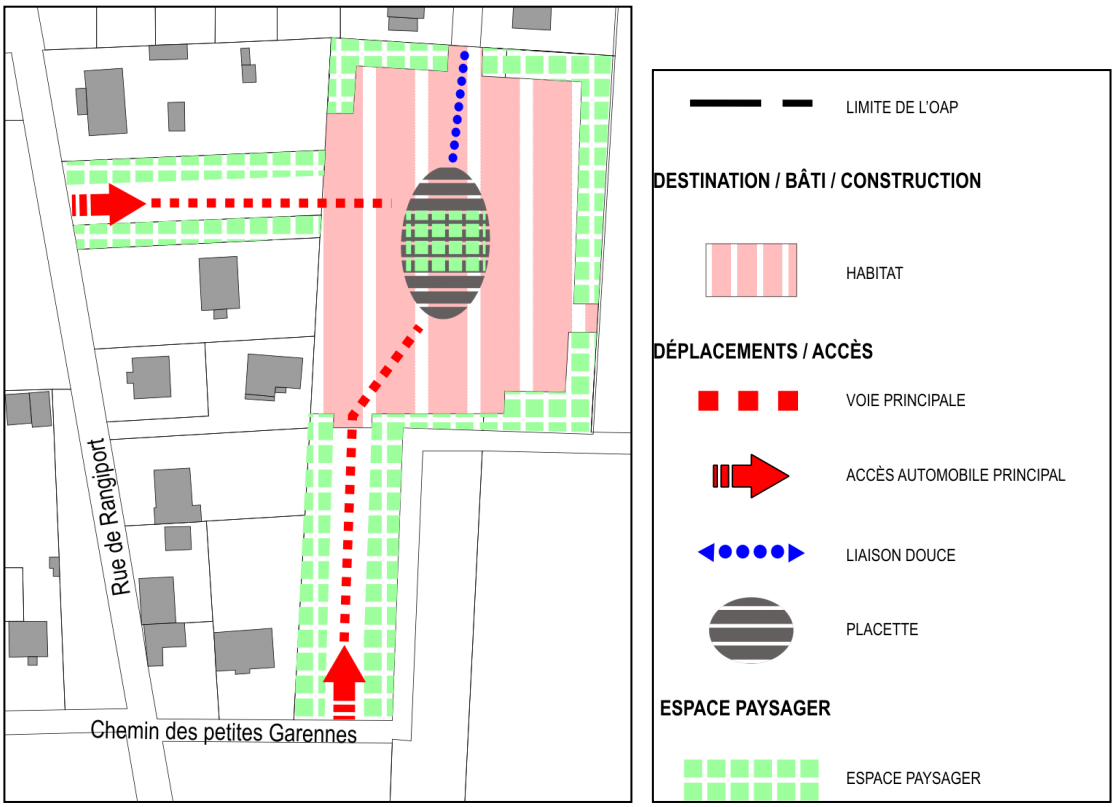
Ce projet vise à restructurer et à organiser l'aménagement de ce secteur pour permettre l'intégration harmonieuse d'une vingtaine de nouveaux logements.

Les orientations

- Destination générale et programmation
  - Réalisation d'une vingtaine de logements.
- Composition et morphologie urbaine
  - Orientation des bâtiments préférentiellement ouest-est voire nord-sud dans un objectif de valorisation du potentiel climatique du terrain.
- Organisation viaire et déplacements
  - Accès depuis la rue de Rangiport à l'ouest, la rue du 8 Mai 1945 et le chemin des Petites Garennes au sud. Les voies nouvelles se rejoignent sur une place située au cœur de l'opération ;
  - Intégration de liaisons piétonnes/cycles sécurisées depuis la place vers la rue du 8 mai 1945.
- Qualité paysagère et environnementale
  - Conservation en cœur d'îlot des espaces non bâtis et largement végétalisés, et préservation des lignes de force du site ;
  - Végétalisation des franges périphériques de l'opération avec les fonds des terrains adjacents ;
  - Affirmation de la présence du végétal avec une gestion différenciée des espaces verts et mise en place d'une gestion alternative des eaux pluviales ;
  - Surface constructible limitée au sud afin de garantir une zone tampon naturelle et paysagère entre les futures habitations et les sources potentielles de nuisance (sonore, etc.).

COMMUNE D'ISSOU

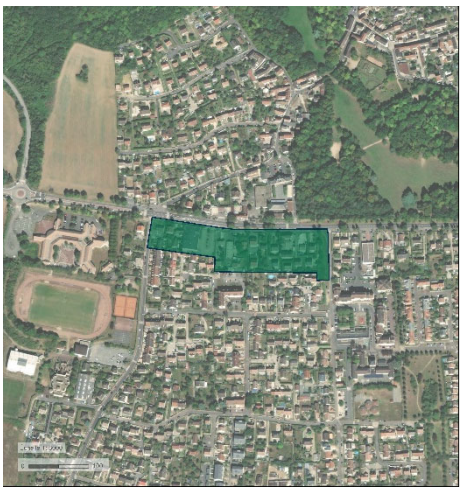
Schéma d'aménagement - OAP - Secteur « Rangiport »



COMMUNE D'ISSOU

OAP - Secteur « Cœur d'Issou »

Présentation du secteur



- Localisation :

D'une superficie d'environ 1,75 ha, ce secteur est en bordure de la route départementale RD190 qui traverse la commune. Il est accessible depuis la RD190, la rue de la Gare, la rue de Montalet et l'impasse des Hautes Bovettes.

- Objectif :

Ce projet a la double vocation de requalifier l'entrée de ville et de conforter l'offre de logements et de commerces de la commune.

Les orientations

- Destination générale et programmation
  - Réalisation d'un minimum de 60% de logements collectifs sociaux avec des rez-de-chaussée actifs le long de la RD190, à destination de commerces et activités de services ;
  - Réalisation de l'OAP en 2 phases distinctes avec :
    - En phase 1, l'aménagement d'un projet au niveau de la friche correspondant à l'ancien Lidl ;
    - En phase 2, l'aménagement du secteur Est de l'OAP.
  - La densité sera adaptée au regard de la capacité des équipements (réseaux et voirie) avec une densité maximale possible d'environ 130 logements à l'hectare.

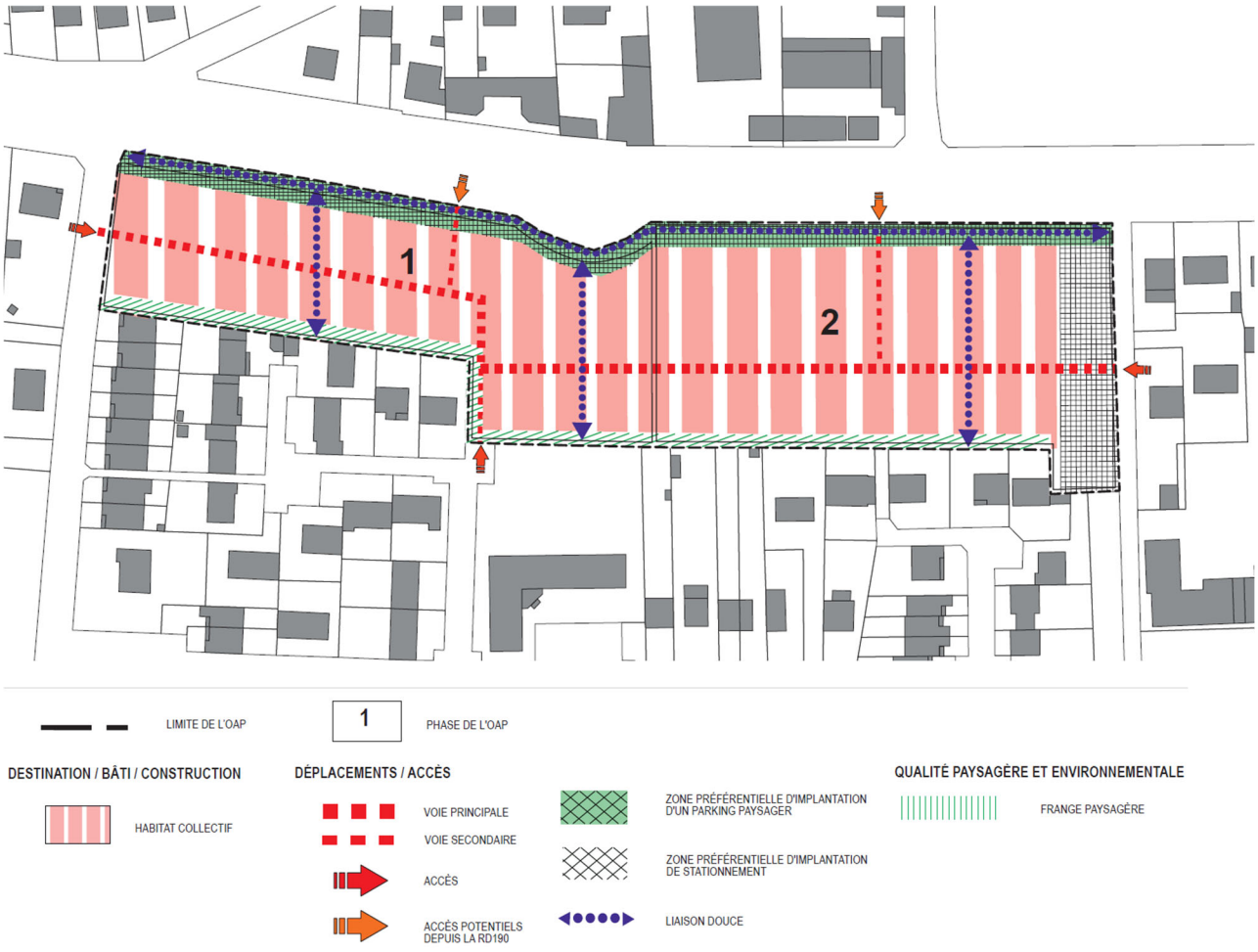
- Composition et morphologie urbaine
  - Implantation des bâtiments en retrait de la RD190 afin de permettre la construction de stationnement client et résidentiel ;
  - Une hauteur totale maximum des constructions correspondant à du R+2+C ou R+2+A avec de préférence des rez-de-chaussée dédiés aux commerces et activités de service le long de la RD190 ;
  - Un épannelage progressif des hauteurs des constructions permettant d'assurer une bonne transition avec le secteur pavillonnaire situé au sud est souhaité.

- Organisation viaire et déplacements
  - Accès depuis la rue de la Gare et la rue de Montalet de préférence, avec accès potentiels sur la RD190 mais également sur l'Impasse des Hautes Bovettes ;
  - Créations de liaisons douces en cœur d'îlot permettant notamment de traverser le secteur et de se raccrocher aux quartiers environnants ;
  - Aménagement de plusieurs aires de stationnements destinées aux commerces et aux services présents autour du secteur.

- Qualité paysagère et environnementale
  - Une attention particulière devra être accordée à la potentielle pollution des sols du site afin de limiter les risques d'exposition des populations aux risques et nuisances sanitaires liés à ce type de pollution ;
  - Aménagement d'un espace collectif paysager au sein des constructions projetées permettant de garantir un cadre de vie qualitatif aux futurs résidents ;
  - Création d'une frange paysagère au sud de l'OAP permettant une meilleure intégration du projet dans son environnement et offrant une transition avec l'habitat pavillonnaire présent au sud.

COMMUNE D'ISSOU

Schéma d'aménagement - OAP - Secteur « Cœur d'Issou »



COMMUNE DE JAMBVILLE

Repérage des secteurs d'OAP

1 - Secteur "Entrée de Village - rue du Moustier"

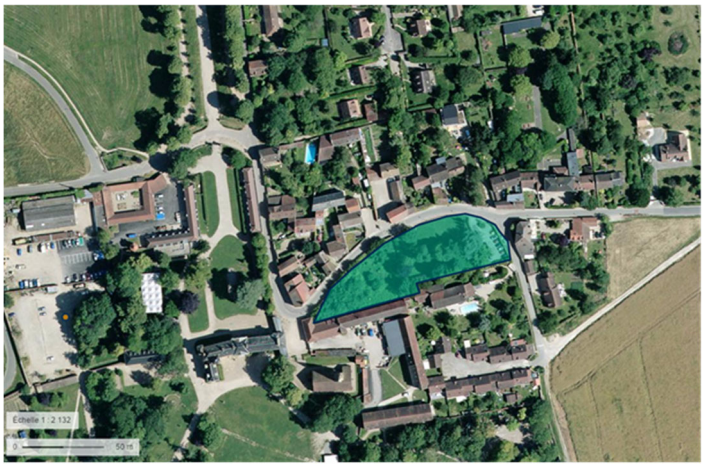
2 - Secteur "Allée du château de Jambville"

3 - Secteur "Les Sablons"

COMMUNE DE JAMBVILLE

OAP - Secteur « Entrée de Village - rue du Moustier »

Présentation du secteur



- Localisation :

Le secteur s'inscrit en entrée est du village de Jambvillle, en rive sud de la Rue du Moustier qui constitue l'axe principal de traversée du village. Il a une superficie d'environ 5000 m² et est divisé en deux séquences. La partie est correspondant à un jardin public et la partie ouest correspondant à un gisement foncier

- Objectif :

Construction de logements tout en maintenant la qualité patrimoniale et architecturale du paysage et du village ancien et en assurant une présence végétale forte dans l'opération d'aménagement.

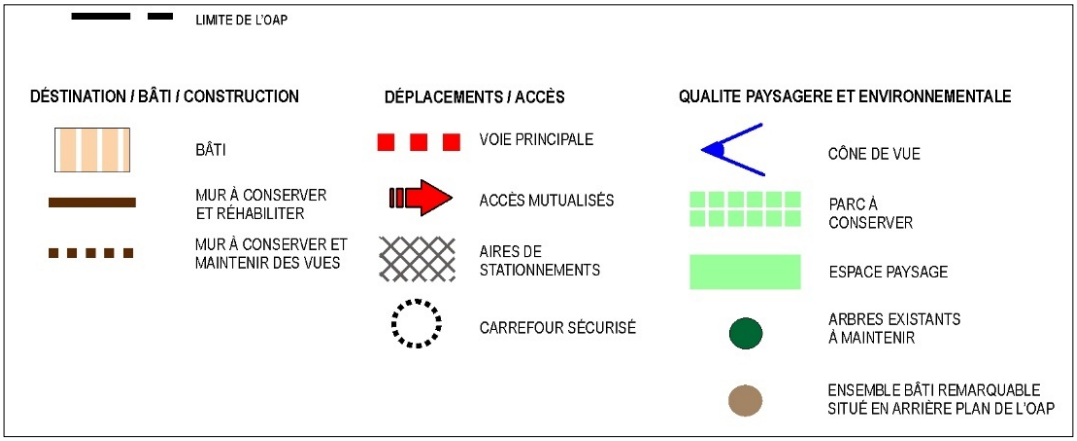
Les orientations

- Destination générale et programmation
  - Partie est : Conservation du jardin communal et de l'aire de stationnement ;
  - Partie ouest : Constructions de typologie maisons de village comprenant de 2 à 4 logement chacune ;
  - Logements diversifiés pour ménages en demande d'accession ou de location, libre ou aidée.

- Composition et morphologie urbaine
  - Préservation et réhabilitation des continuités des murs et des murets ;
  - Typologie : Maisons de village et/ou de maisons groupées ;
  - Limitation des hauteurs totales des constructions à R+1+C ;
  - Le mur de clôture sera conservé, réhabilité et intégré dans la composition d'ensemble du projet ;
  - Les constructions sont implantées en retrait par rapport à la Rue du Moustier.

- Organisation viaire et déplacements
  - Un seul accès autorisé, depuis la rue du Moustier ;
  - Raccordement de la desserte de la partie ouest à la rue du Moustier, avec un accès mutualisé et un carrefour sécurisé ;
  - Le stationnement résidentiel des constructions de la partie ouest devra être réalisé sur cette partie du secteur, en dehors de l'espace public à l'est. Les places de stationnements seront réalisées sur sol perméable.

- Qualité paysagère et environnementale
  - Présence forte du végétal à l'échelle de l'ensemble de l'opération (faible imperméabilisation des sols, toitures et murs végétalisés, préférentiellement champêtre pour une diversité biologique) ;
  - Préservation des arbres existants sauf avis contraire d'une expertise phytosanitaire ou d'un risque pour les personnes ou les constructions à destination d'habitat ;
  - Conserver l'aspect végétal dans l'espace de retrait entre la Rue du Moustier et le bâti ;
  - Maintien des vues dégagées sur l'arrière-plan bâti (église, château…) ;
  - Utilisation d'essences végétales d'espèces locales pour les plantations.



COMMUNE DE JAMBVILLE

OAP - Secteur « Allée du château de Jambville »

Présentation du secteur

- Localisation :

Le secteur prend place dans le prolongement nord de la propriété du château de Jambville. L'ensemble se développe sur une superficie de 4 hectares environ et se situe en interface entre le château et son parc, le village de Jambville et le secteur de l'école rue du Regard.

- Objectif :

Le projet poursuit quatre objectifs :

- Préserver la qualité des espaces publics en l'associant à une pacification des circulations internes ;
- Valoriser les patrimoines emblématiques de Jambville ;
- Maintenir la scénographie paysagère des abords du château et de l'allée plantée ;
- Préserver la ceinture agricole qui dégage les larges vues sur les silhouettes bâties, le château.

Les orientations

- Destination générale et programmation

  - La séquence agricole au droit de l'allée du château conservera son caractère agri-naturel ouvert. Aucune construction ne sera autorisée afin de conserver l'intégrité des vues et des panoramas sur le double alignement de tilleuls.

- Organisation viaire et déplacements

  - L'allée principale et les deux contre-allées seront conservées dans leur dimension et dans leur aménagement. Les ornières seront supprimées. Le sol en revêtement perméable est à conserver. Les dénivelés entre l'allée principale et les contre-allées sont à maintenir ;
  - Le stationnement des véhicules sous les tilleuls conservera son caractère discret et sobre. Aucune matérialisation du stationnement au sol ne sera réalisée : maintien du sol enherbé ;
  - Création d'aménagements de sécurisation sur la rue du Regard au droit de l'allée du château et à la hauteur du groupe scolaire pour « casser » la vitesse de circulation ;
  - Sécurisation de la rue du Regard avec des aménagements cassant la vitesse des véhicules.

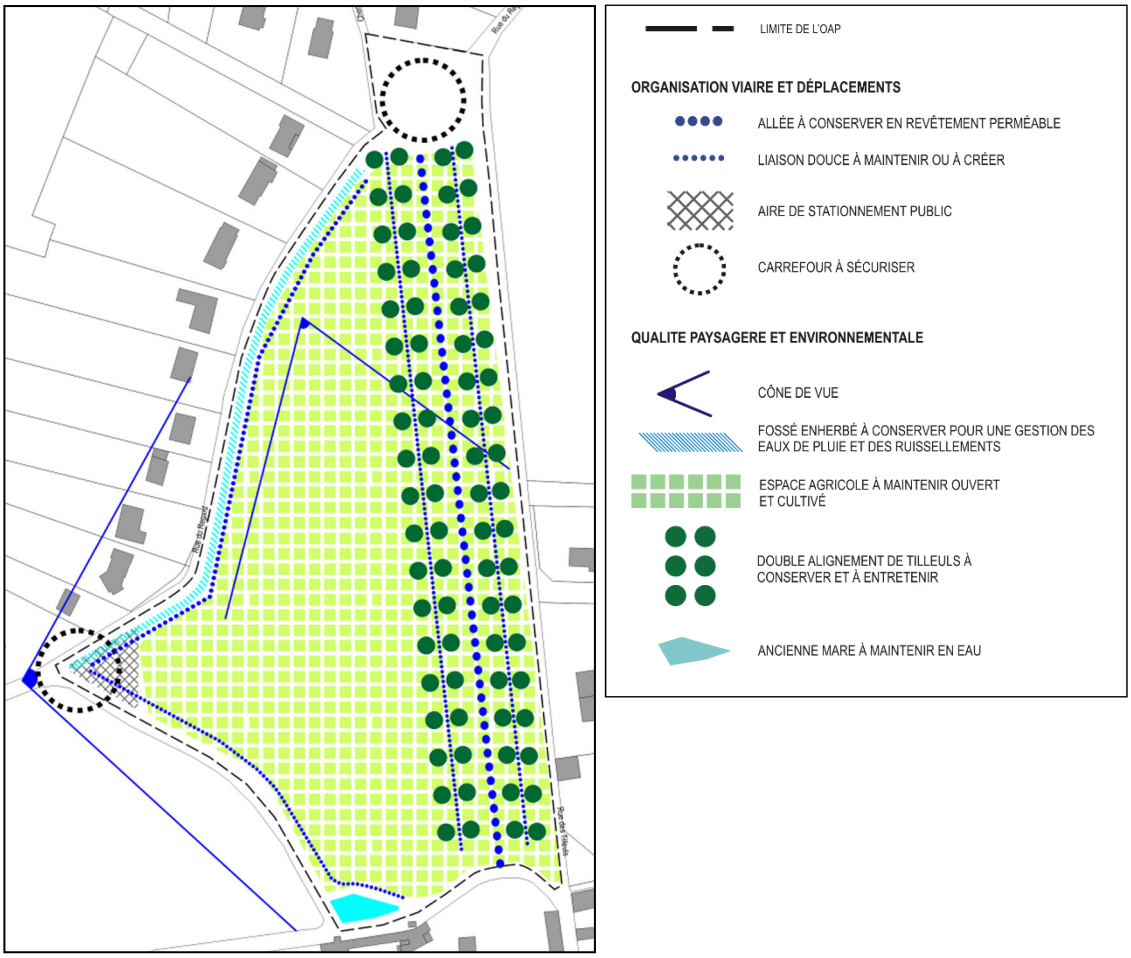
- Qualité paysagère et environnementale

  - La séquence patrimoniale du double alignement de tilleuls et de ses allées sera à maintenir et entretenir ;
  - En cas de renouvellement végétal, l'effet de vélum et d'allée plantée continu sera reconstitué en utilisant la même essence. Il est préférable de remplacer l'ensemble de l'alignement lorsque les arbres ont atteint leur maturité que de remplacer au pied par pied ;
  - Aucune taille sévère ou radicale ne sera engagée ;
  - Aucune imperméabilisation du sol, aucune surcharge de terre ne sera réalisée au niveau du système racinaire des tilleuls ;

- L'allée conservera son vocabulaire paysager classique et son caractère patrimonial magistral : bande enherbée, sol en grave, tilleuls.

COMMUNE DE JAMBVILLE

Schéma d'aménagement - OAP - Secteur « Allée du château de Jambville »



COMMUNE DE JAMBVILLE

OAP - Secteur « Les Sablons »

Présentation du secteur

- Localisation :

Le secteur a une surface d'environ 8200 m² et prend place dans un environnement pavillonnaire contemporain en limite des espaces agricoles.

- Objectif :

Proposer une nouvelle offre en logements à destination des ménages en demande d'accession ou de location, libre ou aidée afin de maintenir la vitalité du village, tout en assurant une bonne insertion de l'opération dans le paysage villageois.

Les orientations

- Destination générale et programmation
  - Programme de logements individuels et de maisons de ville comprenant environ 12 logements (environ 15 logements/ha.).

- Composition et morphologie urbaine
  - Orientation des façades pour un ensoleillement optimal ;
  - Aucun pignon aveugle ne sera exposé au grand paysage et visible depuis la route d'accès au village (RD43) ;
  - Limiter les effets de continuités bâties.

- Organisation viaire et déplacements
  - La desserte interne est à sens unique : l'accès du secteur (entrée) est aménagé à partir du chemin du Cimetière, la sortie est aménagée pour être reliée à la rue des Sports ;
  - Le stationnement résidentiel sera prévu en dehors de l'espace public ;
  - Des places dédiées aux stationnements visiteurs (automobile, deux-roues) sont aménagées sous forme d'aire de stationnement mutualisées et paysagées. Les places de stationnements sont réalisées sur sol perméable. Les aires de conteneurs et de tri des déchets seront mutualisées en entrée du nouveau quartier.

- Qualité paysagère et environnementale
  - Maintien ou plantation d'une haie champêtre en lisière immédiate des espaces agricoles et du cimetière, en prolongement de la trame végétale présente sur les propriétés voisines ;
  - Les clôtures seront discrètes et doivent permettre le passage de la petite faune ;
  - En limite de l'espace agricole, aucune clôture maçonnée n'est autorisée. Seules les clôtures végétales doublées le cas échéant d'un grillage de couleur verte seront autorisées ;
  - Accompagnement paysager de la voie de desserte principale (organisation végétale étagée en strates : arborée, arbustive, herbacée, …) ;
  - Utilisation d'essences végétales d'espèces locales pour les plantations ;
  - Conserver une large part des arbres existants sur le secteur.

COMMUNE DE JAMBVILLE

Schéma d'aménagement - OAP - Secteur « Les Sablons »

LIMITE DE L'OAP

BÂTI / CONSTRUCTION

LOGEMENTS INDIVIDUELS

DÉPLACEMENTS / ACCÈS

VOIE DE CIRCULATION DES VÉHICULES

ACCÈS

LIAISON DOUCE

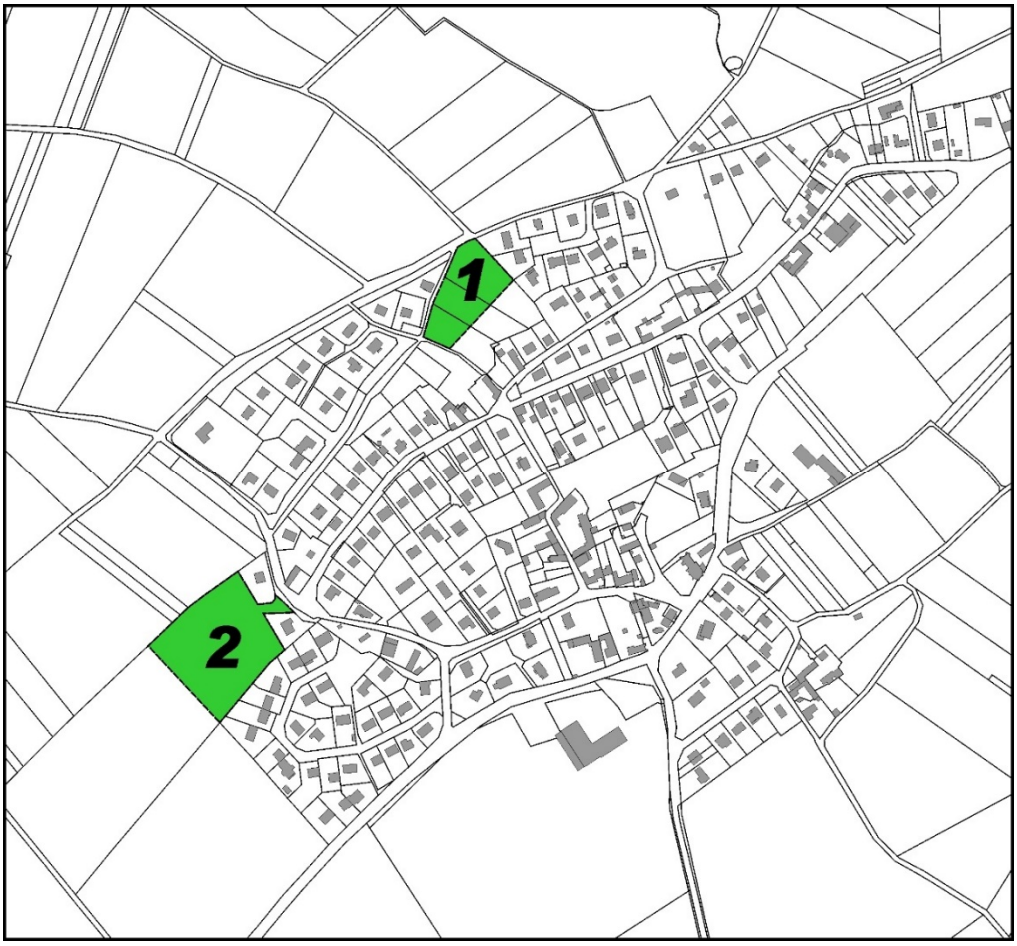
QUALITE PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE

JARDINS PRIVÉS

HAIE CHAMPÊTRE (LARGEUR 3M)
PRÉSENTANT UN PROFIL VARIABLE

COMMUNE DE JOUY-MAUVOISIN

Repérage des secteurs d'OAP



1 – Secteur « OAP 1 »

2 - Secteur « Chapon »

COMMUNE DE JOUY-MAUVOISIN

OAP - Secteur « OAP 1 »

Présentation du secteur

- Localisation :

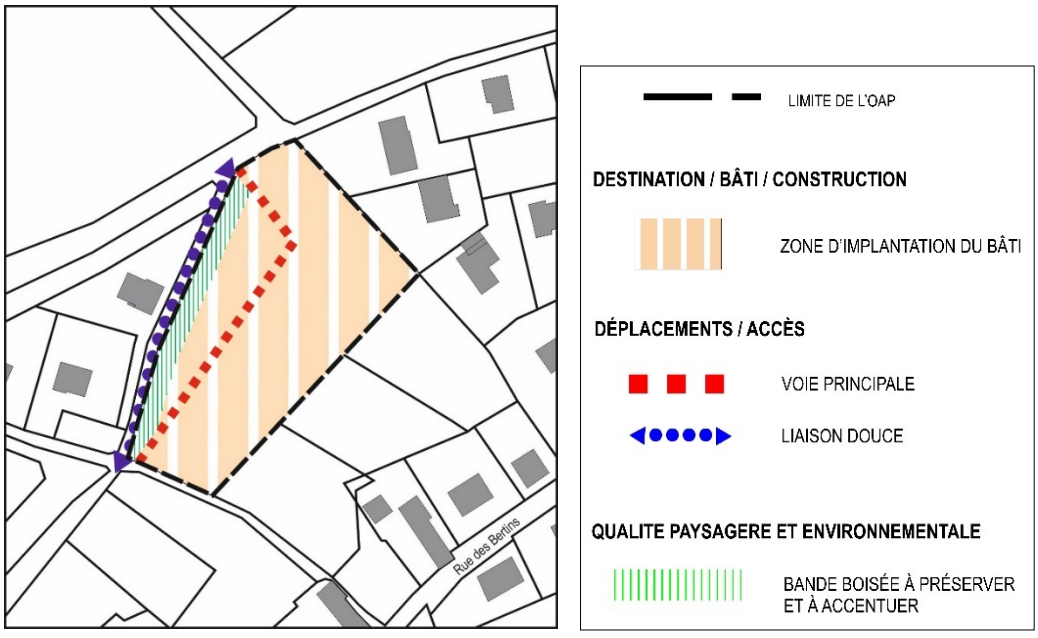
Situé au nord de la commune, entre la rue de la croix Saint-Nicolas et la rue des Fourneaux, le secteur a une superficie d'environ 4500m².

- Objectif :

Réalisation de nouveaux logements en continuité de l'habitat existant.

Les orientations

- Destination générale et programmation
  - Implantation d'habitat individuel et semi-collectif.
- Organisation viaire et déplacements
  - Créer une voie de desserte traversant le secteur à aménager et débouchant à la fois sur les chemins au nord et au sud du secteur. Les accès et la voie seront à double sens de circulation ;
  - La sente piétonne existante est à préserver.
- Qualité paysagère et environnementale
  - Préserver la bande boisée et des espaces de respiration entre les constructions et le boisement.



COMMUNE DE JOUY-MAUVOISIN

OAP - Secteur « Chapon »

Présentation du secteur

- Localisation :

Situé au sud-ouest de la commune, entre le clos du lavoir et les terres agricoles, le secteur a une superficie d'un peu plus d'un hectare.

- Objectif :

Réalisation de nouveaux logements en continuité de l'habitat existant avec gestion des eaux de ruissellement.

Les orientations

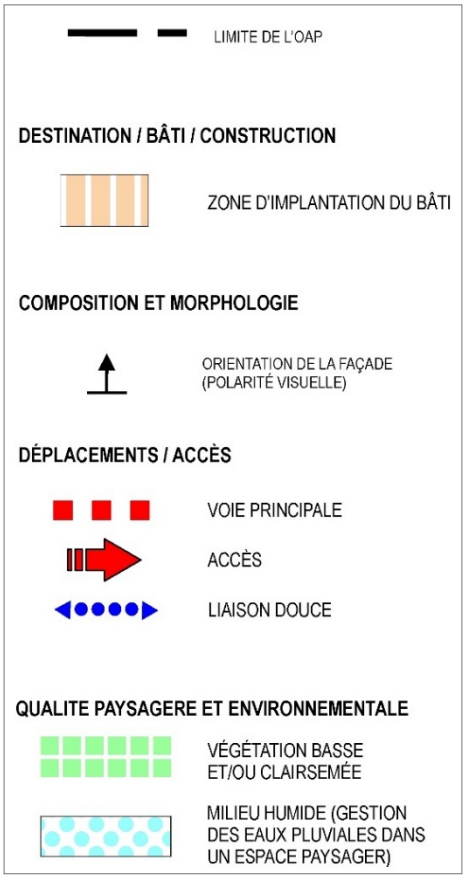
- Destination générale et programmation
  - Implantation d'habitat individuel;
  - Profiter du seul accès viaire par l'est du site ;

- Organisation viaire et déplacements
  - Un soin particulier portera sur la qualité de l'aménagement de cet espace afin de mettre en valeur la perspective perceptible depuis l'entrée du lotissement, implantée dans le prolongement de la rue de la Vallée.

- Qualité paysagère et environnementale
  - Tirer profit de la situation en Talweg pour créer un jardin humide épurateur au centre du terrain (eaux de ruissellement du quartier) ;

COMMUNE DE JOUY-MAUVOISIN

Schéma d'aménagement - OAP - Secteur « Chapon »



COMMUNE DE JUZIERS

Repérage des secteurs d'OAP

1 – Secteur « Les Sergenteries »

2 - Secteur « Les Sotteries »

3 - Secteur « Les Louvetières »

4- Secteur « Les Plis »

5 - Secteur « Les Chaudières »

6 - Secteur « Les Marais-Bocannes »

7 - Secteur « Les Frichot-Bocannes »

8 - Secteur « La Scierie »

9 - Secteur « de la ZAD »

COMMUNE DE JUZIERS

OAP - Secteur « Les Sergenteries »

Présentation du secteur

- Localisation :

Le secteur s'étend sur 1,4 hectare environ à l'ouest de la ville, au nord des voies ferrées jusqu'à la rue des Ruisselets qui le borde côté nord.

- Objectif :

Le projet consiste à réaliser une opération de logements mixtes et à ouvrir la rue des Ruisselets tout en y gardant des espaces naturels perméables.

Les orientations

- Destination générale et programmation

Cette OAP a vocation à être réalisée à court terme.

- Programme de 55 à 60 logements, soit une densité de 40 logements/ha comprenant :
  - Typologie : logements collectifs et des maisons individuelles ;
  - Au minimum 20% des logements de type maisons individuelles ;
  - Les T5 représentent au maximum 10% des logements ;
  - Au minimum 45% de logements aidés au titre de la loi SRU.

- Composition et morphologie urbaine

- Aménagement à prévoir sur le principe des éco-quartiers :
  - Ecogestion de l'eau de pluie ;
  - Objectif de bilan énergétique neutre, voire positif ;
  - Utilisation préférentielle des énergies renouvelables.
- Emploi de matériaux locaux et écologiques pour la construction ;
- Respect des critères de Haute Qualité Environnementale ;
- Hauteur totale moyenne maximale des constructions : 9m ;
- Dans le cas de l'implantation de toitures terrasses, une fonctionnalisation (végétalisation, implantation de système d'énergie renouvelable…) devra être privilégiée.

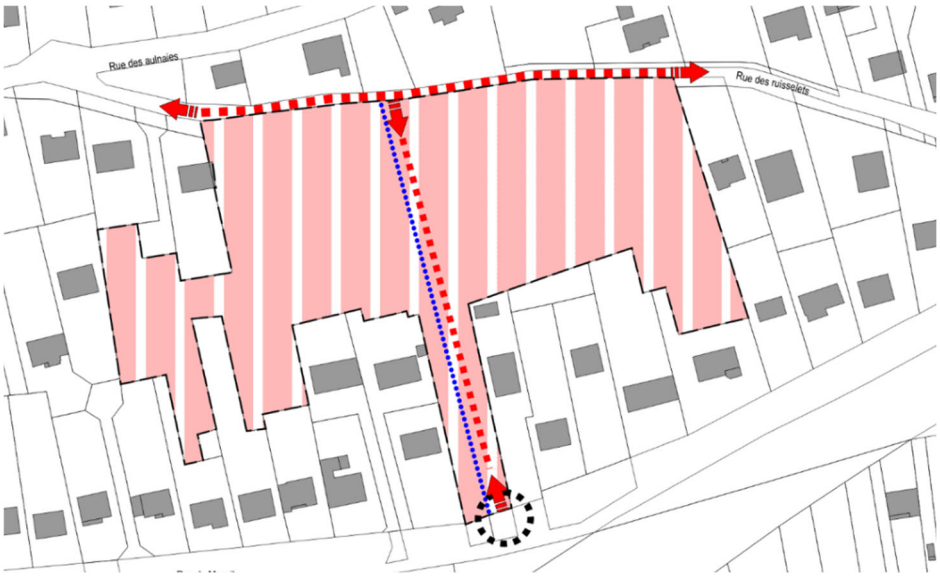
- Organisation viaire et déplacements

- Aménagement de la rue des Ruisselets pour l'ouvrir entièrement à la circulation automobile ;
- Voie traversante en double sens nord-sud entre la rue des Ruisselets et le chemin du Mesnil ouverte à la circulation au public, doublée d'une liaison douce, et stationnement afférent ;
- Carrefour à aménager au débouché de la voie nouvelle avec le chemin du Mesnil ;
- Offre diversifiée pour le stationnement (placettes paysagères, à la parcelle et en sous-sol…) ;
- Espace de rencontre central qui pourra être réalisé (jardin, aire récréative…).

- <u>Qualité paysagère et environnementale</u>
  - Intégration paysagère du bâti respectant la configuration du site et l'adaptation des constructions au relief avec une dégradation de leurs hauteurs totales en fonction de la pente du terrain.
  - Privilégier les plantations de haies permettant une meilleure intégration du projet (feuillage persistant…).

COMMUNE DE JUZIERS

Schéma d'aménagement - OAP - Secteur « Les Sergenteries »



LIMITE DE L'OAP

DESTINATION GENERALE

Habitat collectif et habitat individuel

ORGANISATION VIAIRE ET DÉPLACEMENTS

Voie principale

Liaison douce

Accès

Carrefour à aménager

COMMUNE DE JUZIERS

OAP - Secteur « Les Sotteries »

Présentation du secteur

- Localisation :

Ce secteur d'une superficie de 9300 m² environ est situé au nord-ouest de la ville, en limite avec les espaces ouverts agricoles et naturels.

- Objectif :

Le projet a pour objectif d'organiser la constructibilité d'un ensemble de fonds de terrains en privilégiant un accès créé à partir du chemin des Sotteries

Les orientations

- Destination générale et programmation
  - Ensemble de logements avec une densité moyenne de 15 logements/hectare appréciée sur sur la zone urbanisable ;
  - Minimum de 45% de logements aidés au titre de la loi SRU.

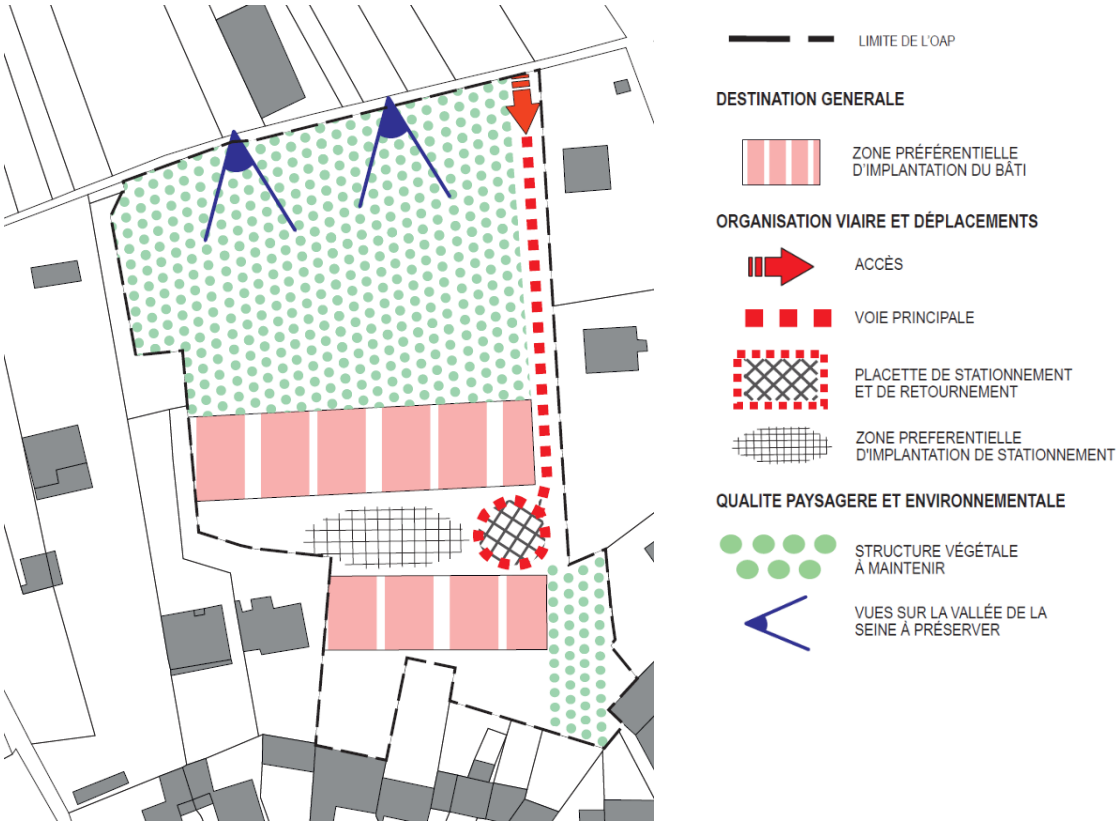
- Composition et morphologie urbaine
  - Les constructions devront s'implanter selon le principe indiqué au schéma ;
  - Hauteur totale moyenne des constructions : 8m.

- Organisation viaire et déplacements
  - Création d'une voie de desserte à double sens ;
  - Placette aménagée et paysagée comprenant des dispositifs de stationnement et éventuellement un dispositif de retournement.

- Qualité paysagère et environnementale
  - Partie nord et sud-est du secteur non constructibles et maintenues avec une structure végétale importante ;
  - Préservation des vues remarquables sur la vallée de la Seine à partir du chemin des Sotteries notamment, les constructions étant implantées dans la partie basse du terrain côté sud du secteur ;
  - Le secteur est soumis aux aléas de retrait et de gonflement des argiles (aléa fort) et se situe au sein d'une zone de remontée de nappe.

COMMUNE DE JUZIERS

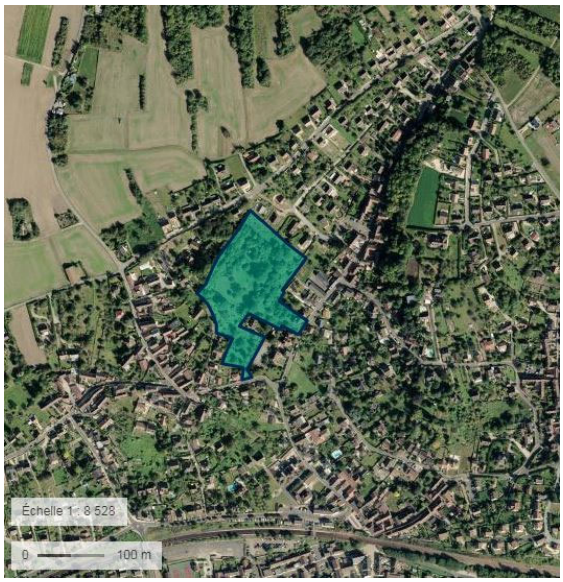
Schéma d'aménagement – OAP - Secteur "Les Sotteries "



COMMUNE DE JUZIERS

OAP - Secteur « Les Louvetières »

Présentation du secteur



- Localisation :

Le secteur s'étend sur une surface d'environ 2 hectares, au nord du village et en lien avec le hameau.

- Objectif :

Organiser la réhabilitation des constructions existantes et la création des nouvelles, selon des gabarits et des orientations en lien avec le tissu ancien et en gardant des espaces naturels et publics perméables.

Les orientations

- Destination générale et programmation

Cette OAP a vocation à être réalisée sur le long terme.

- Programme de logements diversifiés avec une densité de 35 logements à l'hectare ;
- Il sera privilégié de l'habitat de type petits collectifs de maximum 4 logements et de type maisons individuelles ;
- Minimum de 45% de logements aidés à prévoir au titre de la loi SRU.

- Composition et morphologie urbaine

- Implantation des constructions dans la continuité du tissu ancien : esprit d'une rue de village avec alignement sur rue, alternance de façades principales et de pignon sur rue, effets de discontinuités partielles ;
- Hauteur totale moyenne des constructions : 8m.

- Organisation viaire et déplacements

- Une voirie ouverte à la circulation publique à double sens dessert la partie basse du secteur. Elle aboutit sur la rue d'Aumont, en sens unique. Une autre voie à sens unique permet de relier la première à la rue du Marais ;
- Création de placettes paysagées de stationnement et de retournement ;
- Préserver la sente et le chemin des Louvetières avec leurs abords boisés.

- Qualité paysagère et environnementale

- Préserver l'espace naturel au-dessus des habitations, en partie haute des terrains ;
- Préserver les vues remarquables identifiées sur la vallée de la Seine ;
- L'attention des constructeurs est attirée sur la situation du secteur couvert par des risques de retrait-gonflement des argiles (aléa fort).

COMMUNE DE JUZIERS

Schéma d'aménagement - OAP - Secteur « Les Louvetières »

LIMITE DE L'OAP

DESTINATION GENERALE

ZONE PRÉFÉRENTIELLE D'IMPLANTATION DU BÂTI

BATIMENTS À RÉHABILITER EN LOGEMENT OU EN ÉQUIPEMENT

QUALITE PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE

STRUCTURE VÉGÉTALE À MAINTENIR OU À RECONSTITUER

VUES SUR LA VALLÉE DE LA SEINE À PRÉSERVER

DÉPLACEMENTS / ACCÈS

ACCÈS

LIAISON DOUCE

PLACETTE DE STATIONNEMENT

PLACETTE DE STATIONNEMENT ET DE RETOURNEMENT

SENS UNIQUE DE CIRCULATION

DOUBLE SENS DE CIRCULATION

COMMUNE DE JUZIERS

OAP - Secteur « Les Plis »

Présentation du secteur

- Localisation :

Ce secteur d'une superficie d'environ 5400 m² est situé dans l'urbanisation de Juziers. Difficile d'accès pour les véhicules, il est constitué d'un ensemble de terrains ou de fonds de terrains généralement en friche.

- Objectif :

L'objectif est d'organiser l'urbanisation de ce secteur selon des gabarits et des orientations en lien avec le tissu ancien.

Les orientations

- Destination générale et programmation

Cette OAP a vocation à être réalisée sur le long terme.

- Programme de logements diversifiés avec environ 7 logements sur l'ensemble du secteur ;
- Minimum de 35% de logements de petite taille (T1 à T3) ;
- Minimum de 45% de logements aidés au titre de la loi SRU.

- Composition et morphologie urbaine

- Implantation du bâti dans la partie nord du secteur et organisation des constructions autour d'un jardin de cœur d'îlot ;

- Organisation viaire et déplacements

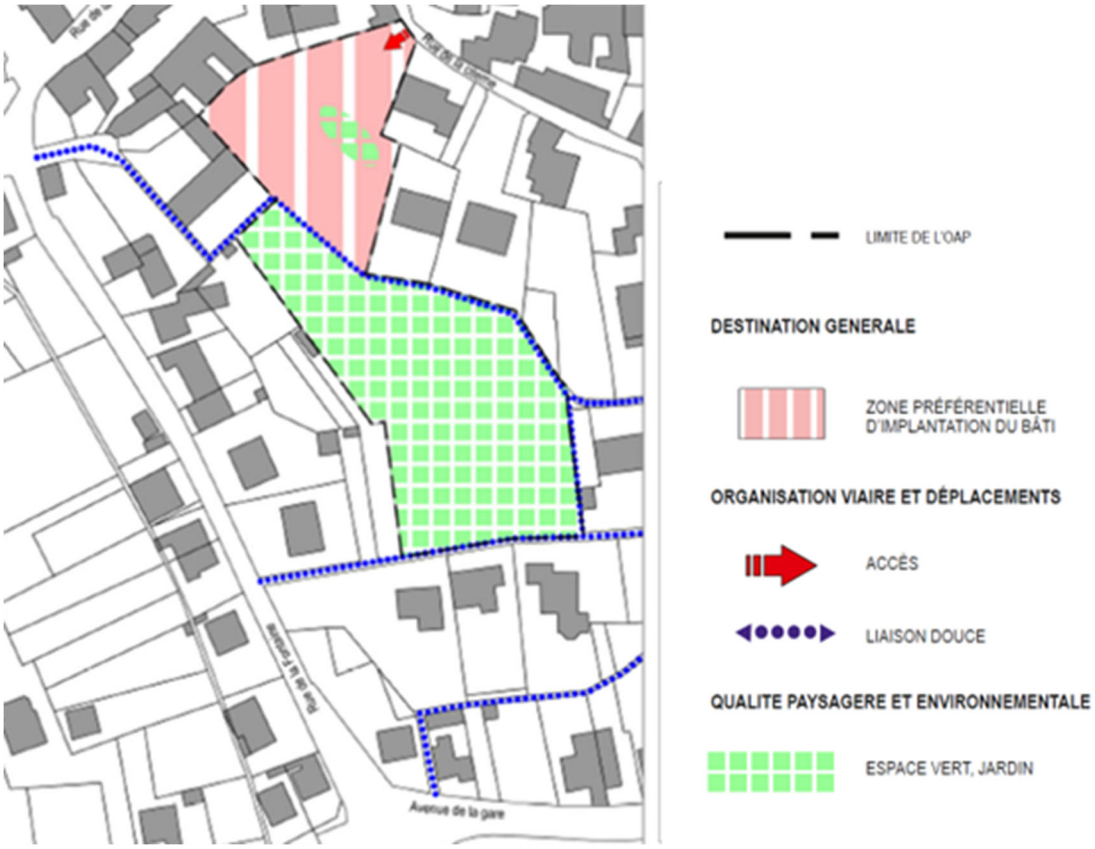
- Reconversion de la partie sud du secteur en jardins pouvant bénéficier de leur position de belvédère : jardins partagés, vergers, gestion différenciée des eaux pluviales.

- Qualité paysagère et environnementale

- Créer un accès sur la rue de la Citerne ;
- Renforcer les liaisons douces existantes par l'amélioration de leur praticabilité ;
- Préserver les stationnements paysagés et organisés en lien avec la placette de cœur d'îlot.
- Le secteur se situe au sein d'une zone de remontée de nappe et est soumis aux aléas de retrait et de gonflement des argiles

COMMUNE DE JUZIERS

Schéma d'aménagement - OAP - Secteur « Les Plis »



COMMUNE DE JUZIERS

OAP - Secteur « Les Chaudières »

Présentation du secteur

- Localisation :

Ce secteur de 6200 m² environ est enserré dans l'urbanisation de Juziers et difficile d'accès en voiture. Il bénéficie de vues intéressantes sur la vallée.

- Objectif :

L'objectif est d'organiser l'urbanisation de ce secteur selon des gabarits et des orientations en lien avec le tissu ancien. Il s'agit également de donner une vocation d'espace public aux terrains en friche qui jouxtent le centre-ville.

Les orientations

- Destination générale et programmation

Cette OAP a vocation à être réalisée sur le long terme.

- Programme de logements à dominante collective
  - Environ 12 logements en réhabilitation ;
  - Environ 8 nouveaux logements.
- Minimum de 50% de logements de petite taille (T1 à T3) ;
- Minimum de 45% de logements aidés au titre de la loi SRU.

- Composition et morphologie urbaine

- Les constructions doivent être implantées dans la zone préférentielle selon le schéma ci-joint ;
- Aménagement d'une placette de village au cœur de l'espace bâti ;
- Réhabilitation du bâti identifié ;
- Hauteur totale moyenne des constructions du secteur à 9,50 mètres à privilégier ;
- Toitures à pans à privilégier ;
- Adapter les constructions nouvelles au relief, afin de préserver les vues sur la vallée de la Seine.

- Organisation viaire et déplacements

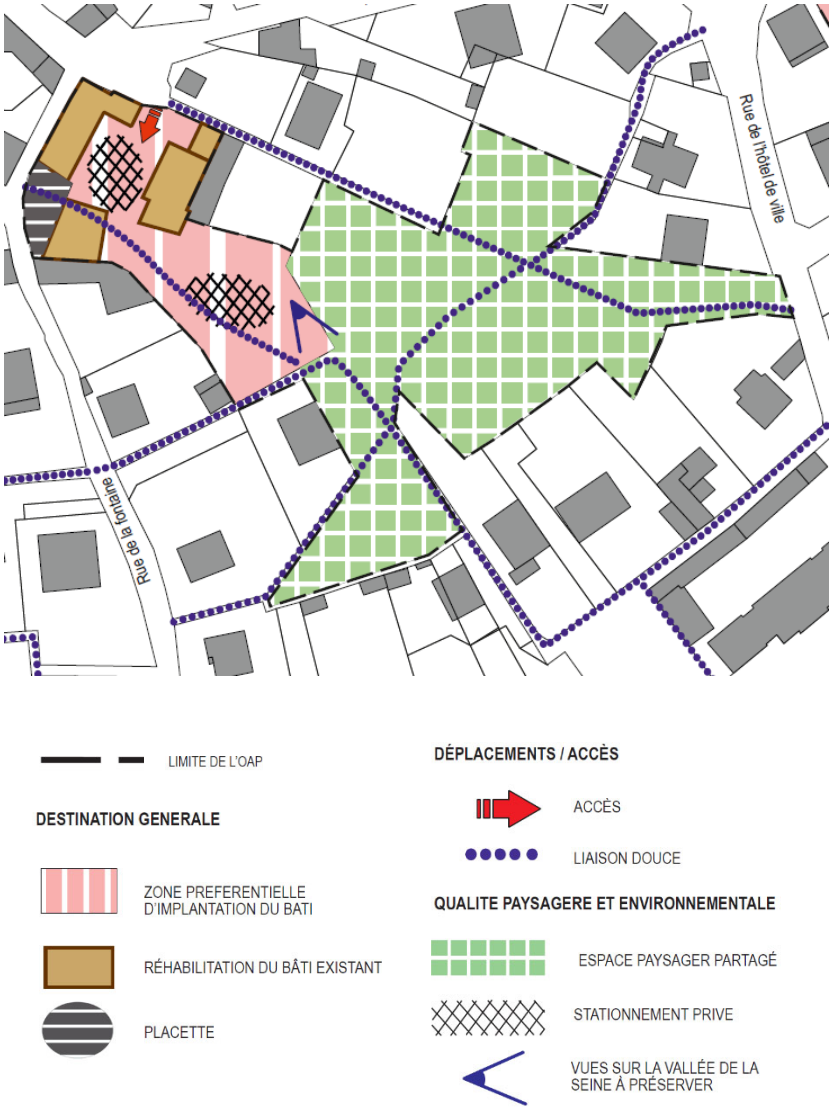
- Accès depuis la rue d'Aumont et privilégié ;
- Renforcement des liaisons douces en améliorant leur praticabilité ;
- Organisation des stationnements en lien avec l'aménagement des jardins.

- Qualité paysagère et environnementale

- Réalisation d'un espace paysager partagé au sud du secteur devant tirer parti de sa position de belvédère pour son aménagement, notamment par les usages suivants : jardins partagés, vergers, vignes, gestion différenciée ou gestion des eaux pluviales ;
- L'attention des constructeurs est attirée sur la situation du secteur couvert par des risques de retrait-gonflement des argiles (aléa fort).

COMMUNE DE JUZIERS

Schéma d'aménagement - OAP - Secteur « Les Chaudières »



COMMUNE DE JUZIERS

OAP - Secteur « Les Marais-Bocannes »

Présentation du secteur

- Localisation :

Ce secteur de 2000 m² environ, en pente est traversé par un ruisseau dans sa partie basse au sud-ouest.

- Objectif :

L'objectif est d'urbaniser ce secteur en tirant parti de sa topographie en pente et en mettant le ruisseau en valeur.
Nota : l'aménagement du secteur est conditionné à la réalisation du bassin de rétention au nord du tissu urbain.

Les orientations

- Destination générale et programmation

Cette OAP a vocation à être réalisée sur le long terme.

- Densité de logements comprise entre 40 et 50 logements/ha. ;
- Habitat collectif dominant ;
- Minimum de 50% de logements de petite taille (T1 à T3) ;
- Minimum de 45% de logements aidés au titre de la loi SRU ;
- Réhabilitation du bâti identifié en logements ou en équipements.

- Composition et morphologie urbaine

- Implantation du bâti dans la partie nord-ouest du secteur ;
- Hauteur totale moyenne des constructions du secteur limitée à 8 mètres ;

- Organisation viaire et déplacements

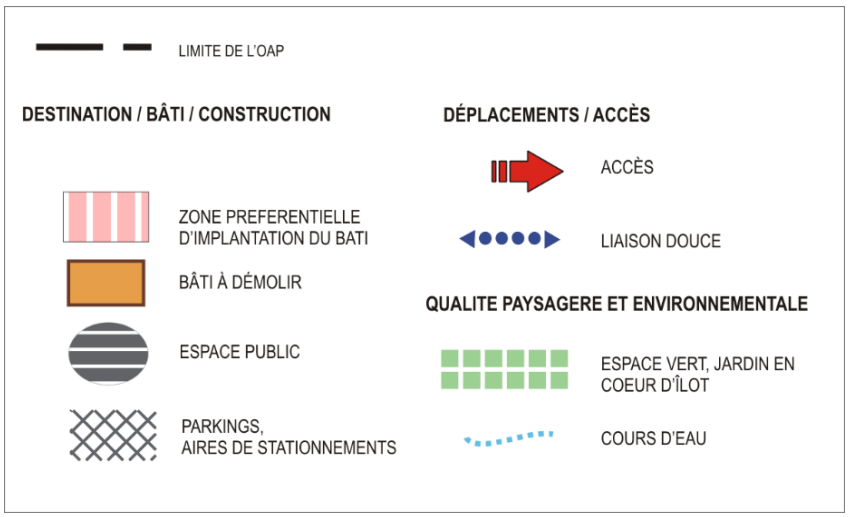
- Accès depuis la rue des Frichots ;
- Liaison douce à aménager entre la rue du Marais et la rue des Bocannes.

- Qualité paysagère et environnementale

- Valoriser le ru à découvert et aménager un espace public en lien avec lui ;
- Favoriser la création de jardins en cœur d'îlot ;
- L'attention des constructeurs est attirée sur la situation du secteur couvert par des risques de retrait-gonflement des argiles (aléa fort) ;
- Ce secteur est également soumis à des risques de ruissellement rue du Marais.

COMMUNE DE JUZIERS

Schéma d'aménagement - OAP - Secteur « Les Marais-Bocannes »



COMMUNE DE JUZIERS

OAP - Secteur « Les Frichots-Bocannes »

Présentation du secteur

- Localisation :

Ce secteur mesure environ 12000 m². Il correspond à des terrains en pente, enserrés par un tissu relativement peu dense à l'ouest d'un hameau ancien et aggloméré. Actuellement en friche, il est couvert par quelques arbres fruitiers.

- Objectif :

L'objectif est d'urbaniser cet espace en prenant en compte sa topographie en pente et en gardant des espaces naturels perméables.

Les orientations

- Destination générale et programmation
  - Densité de 45 logements/ha ;
  - Habitat mixte dominé par des logements collectifs et de l'individuel groupé ;
  - Minimum de 45% de logements aidés au titre de la loi SRU ;

- Composition et morphologie urbaine
  - Organisation du bâti en 2 sous-secteurs de part et d'autre d'un espace public central :
    - Sous-secteur 1 (partie ouest) : 12 logements au maximum dans la partie ouest ;
    - Sous-secteur 2 (partie est) : 40 logements au maximum dans la partie est.
  - Adapter les constructions au relief, afin de préserver les vues sur la vallée de la Seine ;
  - Hauteur totale moyenne des constructions dans la partie est : 12 m ;
  - Hauteur totale moyenne des constructions dans la partie ouest : 9,50 m ;
  - Toitures à pans à privilégier.

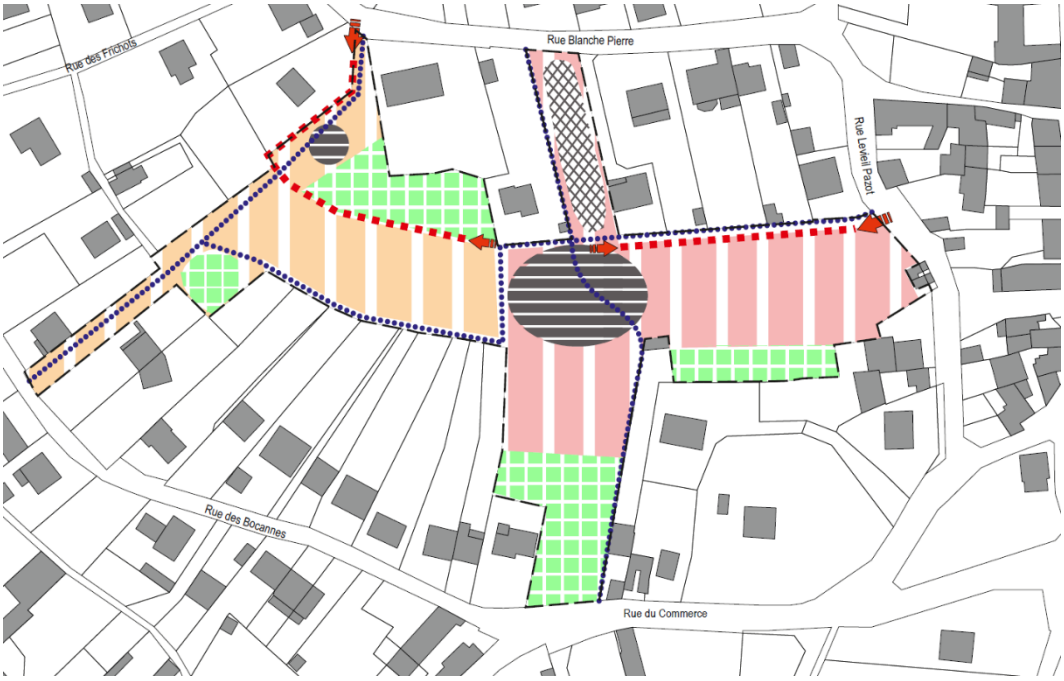
- Organisation viaire et déplacements
  - Voie de desserte interne doublée de liaisons douces ;
  - Renforcement du maillage piétonnier en créant 2 accès piétons sur la rue Blanche Pierre ;
  - Placettes de stationnement paysagées réparties le long des voies de desserte.

- Qualité paysagère et environnementale
  - Maintenir ou reconstituer la structure végétale dans les espaces verts indiqués au schéma ;
  - Urbanisation selon le principe de l'écoquartier avec :
    - Optimisation de l'utilisation de l'espace ;
    - Ecogestion des eaux pluviales ;
    - Objectif de bilan énergétique neutre, voire positif ;
    - Respect des critères de HQE pour les constructions ;

- Le secteur est soumis aux aléas de retrait-et de gonflement des argiles (aléa fort) et se situe dans une zone de remontée de nappe.

COMMUNE DE JUZIERS

Schéma d'aménagement -OAP - Secteur « Les Frichots-Bocannes »



LIMITE DE L'OAP

DESTINATION / BÂTI / CONSTRUCTION

IMPLANTATION PREFERENTIELLE DU BATI

SOUS-SECTEUR 1

SOUS-SECTEUR 2

ESPACE DE RENCONTRE

DÉPLACEMENTS / ACCÈS

ACCÈS

VOIRIE PRINCIPALE

LIAISON DOUCE

PARKINGS,
AIRES DE STATIONNEMENTS

QUALITE PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE

ESPACE VERT, JARDIN EN COEUR D'ÎLOT

COMMUNE DE JUZIERS

OAP - Secteur « La Scierie »

Présentation du secteur

- Localisation :

Ce secteur de 15500 m² environ est localisé en limite nord-est de Juziers, dans une situation paysagère assez sensible face à des vergers.

- Objectif :

L'objectif est d'organiser la constructibilité du secteur en front de rue et en évitant le gaspillage parcellaire.

Les orientations

- Destination générale et programmation
  - Densité minimum de 25 logements/ha ;
  - Habitat mixte à dominante individuel groupé.

- Composition et morphologie urbaine
  - Implantation des constructions le long de la voie ;
  - Hauteur totale moyenne des constructions limitée à 10 mètres.

- Organisation viaire et déplacements
  - Création d'une voie de desserte à double sens permettant de désenclaver les fonds de terrain au nord-est du secteur ;
  - Aménagement et sécurisation du carrefour créé au débouché de la voie nouvelle.

- Qualité paysagère et environnementale
  - Maintien de la structure végétale dans les espaces au nord indiqués au schéma ;
  - L'attention des constructeurs est attirée sur la situation du secteur couvert par des risques de retrait-gonflement des argiles (aléa moyen).

COMMUNE DE JUZIERS

Schéma d'aménagement -OAP - Secteur « La Scierie »

LIMITE DE L'OAP

DESTINATION / BÂTI / CONSTRUCTION

PÉRIMÈTRE D'IMPLANTATION DU BÂTI

ORGANISATION VIAIRE ET DÉPLACEMENTS

ACCÈS

VOIE PRINCIPALE

CARREFOUR À AMÉNAGER

ZONE PREFERENTIELLE D'IMPLANTATION DE STATIONNEMENT

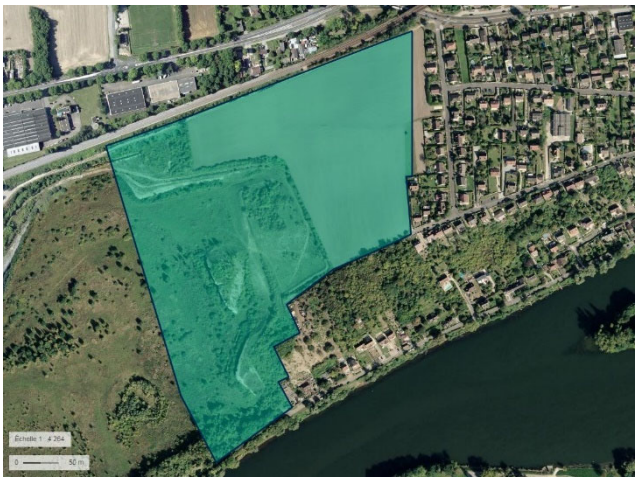
QUALITE PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE

FRANGE PAYSAGÈRE

COMMUNE DE JUZIERS

OAP - Secteur « La ZAD »

Présentation du secteur



- Localisation :

Ce secteur d'une superficie d'environ 14,4 hectares est situé à l'ouest de la commune, pour partie en activité agricole, et pour partie correspondant au site d'anciennes carrières de la cimenterie Calcia.

- Objectif :

L'aménagement à long terme de ce secteur doit permettre :

- De requalifier qualitativement le site des anciennes carrières ;
- D'urbaniser le reste du secteur tout en veillant à son intégration à l'urbanisation existante.

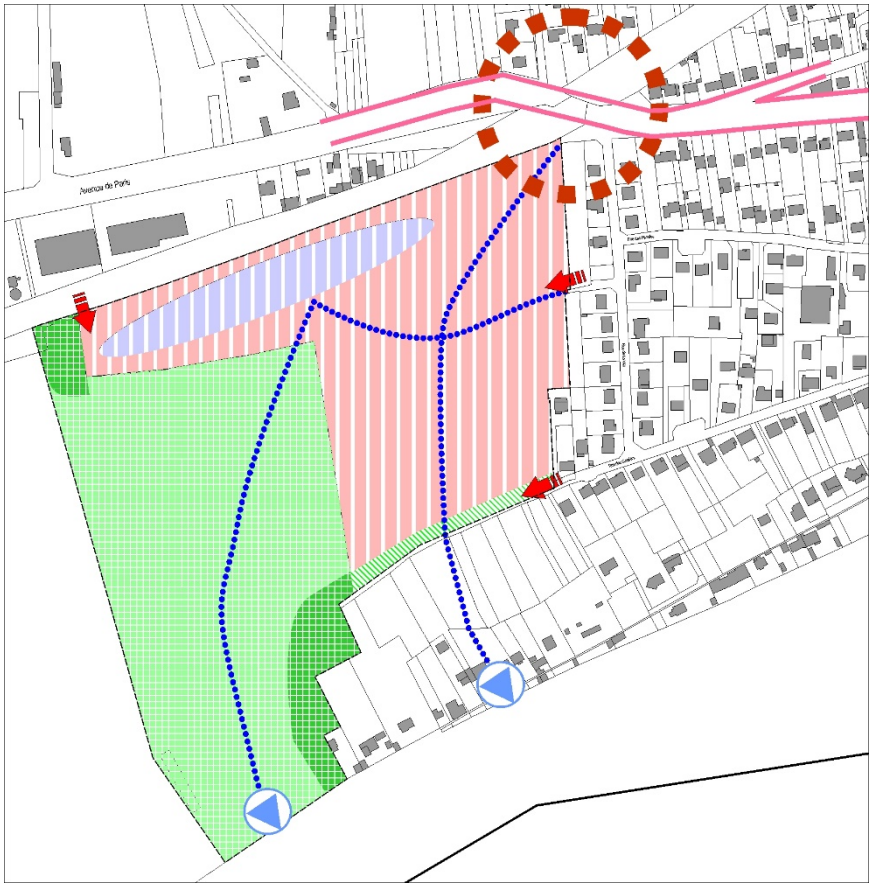
Les orientations

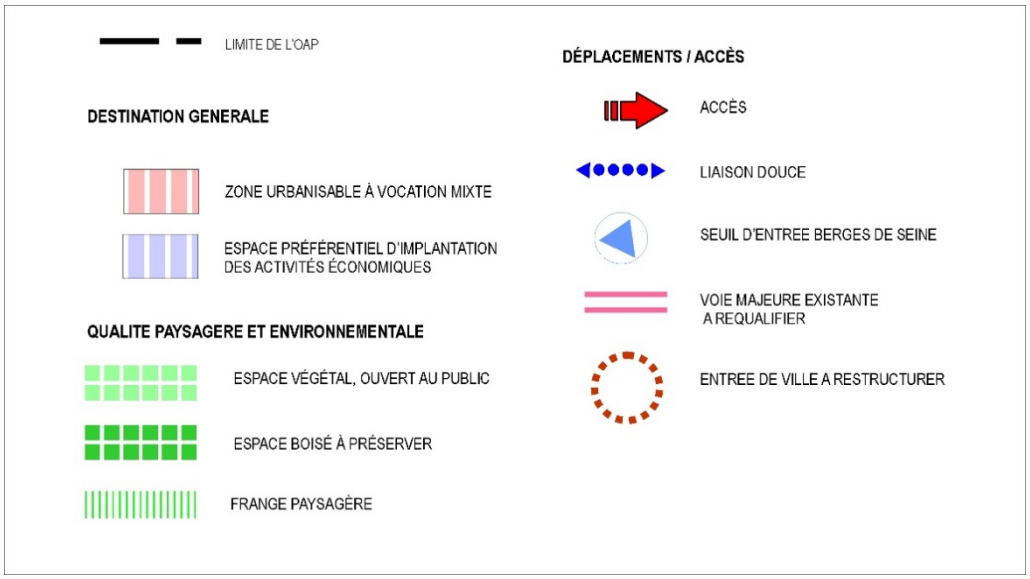
- Destination générale et programmation
  - Urbanisation assurant une mixité (habitat, commerces et équipements) ;
  - Activités économiques au nord du secteur le long du linéaire des voies ferrées.

- Composition et morphologie urbaine
  - Urbanisation mixte dans la moitié est du secteur ;
  - Implantation préférentielle de tout ou partie des activités économiques dans le nord du secteur.

- Organisation viaire et déplacements
  - Organisation des accès à partir de la rue des Graviers notamment l'aménagement du chemin de traverse est-ouest le long de la voie ferrée permettant :
    - Des accès du secteur ;
    - De créer une liaison avec la ZAD de Gargenville à l'ouest.
  - Restructuration de l'entrée de ville au nord-est du secteur grâce à la requalification de la RD190 et de l'avenue Jean Marion : Végétation, stationnement, circulation douce ;
  - Liaisons douces traversant le secteur et assurant la liaison avec la Seine à créer ou à affirmer Les débouchés de ces liaisons vers la Seine devront être traités comme des seuils d'entrée sur les berges.

- <u>Qualité paysagère et environnementale</u>
  - Aménagement d'un espace ouvert au public dans la partie ouest du secteur permettant la continuité biologique et connectant Juziers à la Seine ;
  - Urbanisation selon le principe de l'écoquartier avec :
    - Optimisation de l'utilisation de l'espace ;
    - Ecogestion des eaux pluviales ;
    - Objectif de bilan énergétique neutre, voire positif ;
    - Respect des critères de HQE pour les constructions.





COMMUNE DE LA FALAISE

OAP - Secteur « Rue de la source »

Présentation du secteur

- Localisation :

Le secteur est situé au nord-ouest de la commune le long de la rue de la source et du chemin rural n°14 de Tanqueue. Il s'étend sur une surface de 3600 m² environ en étant bordé au sud par des espaces bâtis, et au nord par un vaste espace naturel. Les parcelles qui le constituent sont actuellement en herbe ou occupées par des friches boisées.

- Objectif :

Ce secteur urbanisable à long terme a pour vocation d'accueillir un projet de logements équilibré et attractif pour les jeunes ménages. L'aménagement du secteur vient compléter la forme urbaine du village de façon harmonieuse tout en imposant une insertion paysagère de qualité et une gestion des eaux pluviales à la parcelle.

Les orientations

- Destination générale et programmation
  - Construction d'environ 6 logements ;
  - Développement d'une typologie de logements équilibrée, particulièrement attractive pour les jeunes ménages et facile à vivre pour les personnes âgées.

- Composition et morphologie urbaine
  - Hauteur totale de construction limitée pour préserver l'impact paysager ;
  - Recul de 3 mètres à respecter depuis la rue de la source et le chemin de Tanqueue afin de préserver la ligne de crête.

- Organisation viaire et déplacements
  - Accès sécurisé le long de la rue de la Source pour chaque lot créé ;
  - Ne pas créer d'accès pour les véhicules motorisés depuis le chemin de Tanqueue.

- Qualité paysagère et environnementale
  - Préservation des espaces verts le long du chemin de Tanqueue.

COMMUNE DE LA FALAISE

Schéma d'aménagement -OAP - Secteur « Rue de la source »

COMMUNE DE LAINVILLE-EN-VEXIN

OAP - Secteur « Les Serres »

Présentation du secteur

- Localisation :

Ce secteur s'étend sur une superficie de 1,2 hectare environ, en entrée de ville au sud-ouest du bourg.

- Objectif :

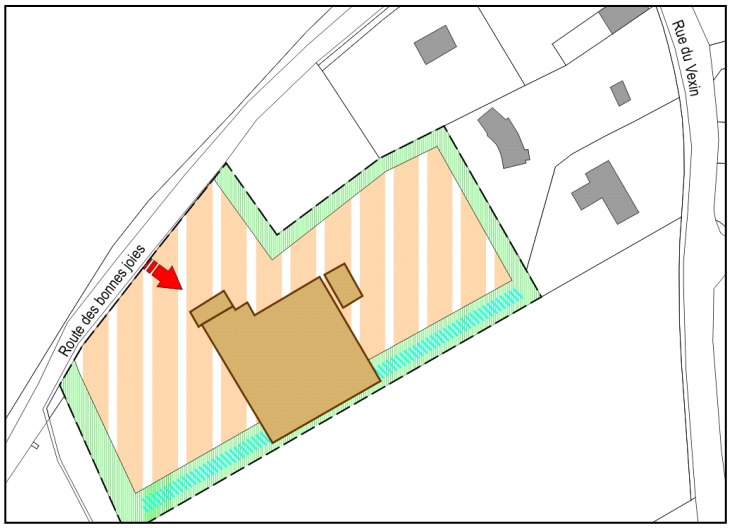
Créer une extension urbaine résidentielle, tout en prévoyant une transition harmonieuse avec l'espace agricole adjacent.

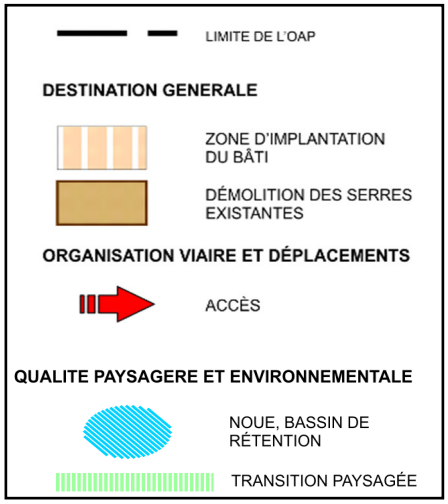
Les orientations

- Destination générale et programmation
  - Construction d'une dizaine de logements ;
  - Démolitions des serres présentes sur le secteur.

- Organisation viaire et déplacements
  - Accès depuis la route des Bonnes Joies.

- Qualité paysagère et environnementale
  - Paysager la transition entre le futur espace bâti et l'espace agricole ;
  - Intégration de dispositifs de rétention des eaux pluviales pour l'ensemble du secteur, en complément de dispositifs particuliers à chaque lot, limitant au maximum le rejet des eaux pluviales ... ;
  - Aménagement paysager des franges du secteur en transition avec les constructions voisines existantes à l'est et au nord.





COMMUNE DU TERTRE-SAINT-DENIS

OAP - Secteur « Rue de la mairie - rue de la ferme »

Présentation du secteur

- Localisation :

Le site recouvre une surface de 7100 m² environ et donne sur la rue de la Libération.

- Objectif :

La vocation du projet est de produire une offre d'habitat équilibrée et attractive pour les jeunes ménages. Il s'agit également de créer un ensemble de logements qui valorisent "l'habiter en village".

Dans ce but, l'opération doit proposer des logements offrant un ensoleillement et des vues de qualité pour ses résidents en complétant harmonieusement la forme urbaine du bourg (effet de densité avec ses constructions implantées à l'alignement de l'emprise publique).

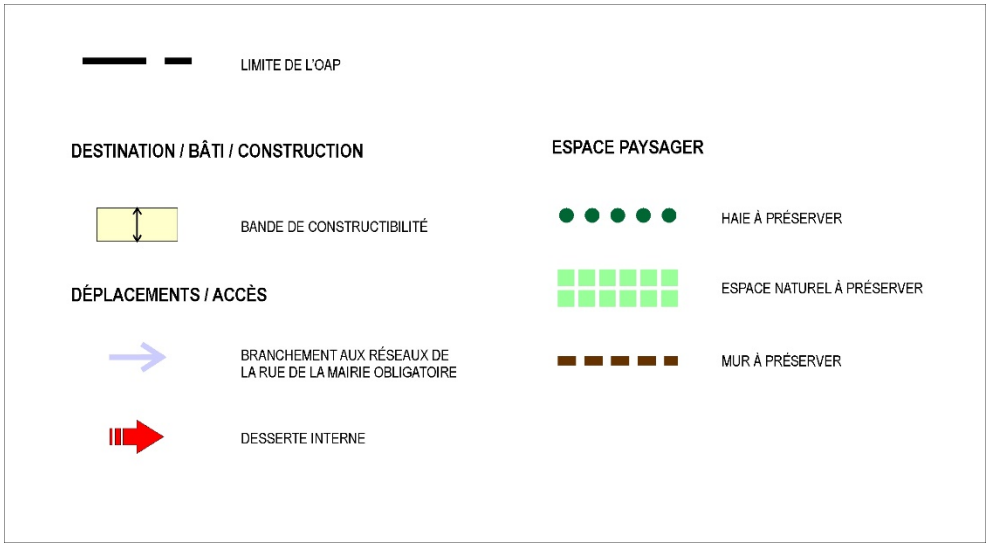
Les orientations

- Destination générale et programmation
  - Densité minimale de 15 logements par hectare (constructibilité sur 2100 m² à l'intérieur de la bande constructible définie au schéma) ;
  - Typologie de logements équilibrée, notamment pour les jeunes ménages et facile à vivre pour les personnes âgées, afin d'assurer la diversité de la population.

- Composition et morphologie urbaine
  - La bande d'implantation obligatoire par rapport à l'alignement qui figure au schéma devra être respectée, afin de garantir une certaine densité de bâti et son bon ordonnancement ;
  - Respect de l'ambiance du centre bourg ;
  - En règle générale, les constructions doivent être implantées en limite avec l'emprise publique ainsi qu'en limite séparative avec les fonds voisins. Des implantations différentes peuvent toutefois être admises dans la mesure où la continuité du cadre bâti du village reste assurée.

- Organisation viaire et déplacements
  - Ne pas aggraver les difficultés de circulation sur la rue de la Libération ;
  - Création d'un accès sécurisé le long de la rue de la mairie et de la rue de la Ferme pour chaque terrain créé ;
  - Les rues de la ferme et de la mairie sont étroites et il n'existe pas d'espaces de stationnement sur rue. Le stationnement devra être réalisé à l'intérieur des lots créés avec un minimum de 3 places par lots ;
  - Accès obligatoire depuis la rue de la ferme et la rue de la Mairie.

- <u>Qualité paysagère et environnementale</u>
  - Valorisation et mis en scène des éléments du patrimoine bâti du site ;
  - Préservation du mur typiquement Mantois en pierre sèche ;
  - Aménagement de la zone sud du site pour ces caractéristiques écologiques et paysagères ;
  - Intégration de la gestion des eaux pluviales au projet d'aménagement ;
  - Préservation de l'alignement d'arbres existants au sud du site ;
  - Préservation de la haie sud et des éléments boisés à l'intérieur du site ;
  - Préservation de la partie sud en espaces verts afin de respecter la typologie des parcelles contiguës et de préserver l'orientation sud pour les espaces extérieurs privatifs.



COMMUNE DES ALLUETS-LE-ROI

Repérage des secteurs d'OAP

1 - Secteur « Route d'Écquevilly »

2 - Secteur « Route royale - Rue de la Ferme »

3 - Secteur « Rue de la Procession - Chemin de la Vieille Rue »

4 - Secteur « Du Maule D45 »

5 - Secteur « Route Royale »

COMMUNE DES ALLUETS-LE-ROI

OAP - Secteur « Route d'Ecquevilly »

Présentation du secteur

- Localisation :

Le secteur a une surface de 6300 m² environ et se situe le long de la route d'Écquevilly, à la lisière de l'espace agricole, au nord-ouest de la commune.

- Objectif :

Intégrer harmonieusement l'urbanisation du secteur avec les tissus urbains existants tout en limitant l'impact des constructions nouvelles depuis le grand paysage.

Les orientations

- Destination générale et programmation

Cette OAP a vocation à être réalisée sur le long terme.

- Programme de logement avec au minimum de 8 logements ;
- Création d'un espace public central à dominante végétale permettant un usage de jeu.

- Composition et morphologie urbaine

- Maison accolées ou isolées avec une implantation en recul de 3m minimum par rapport à l'alignement des nouvelles voies (cf. schéma).
- Les constructions nouvelles privilégieront un gabarit moyen en R+1+C.

- Organisation viaire et déplacements

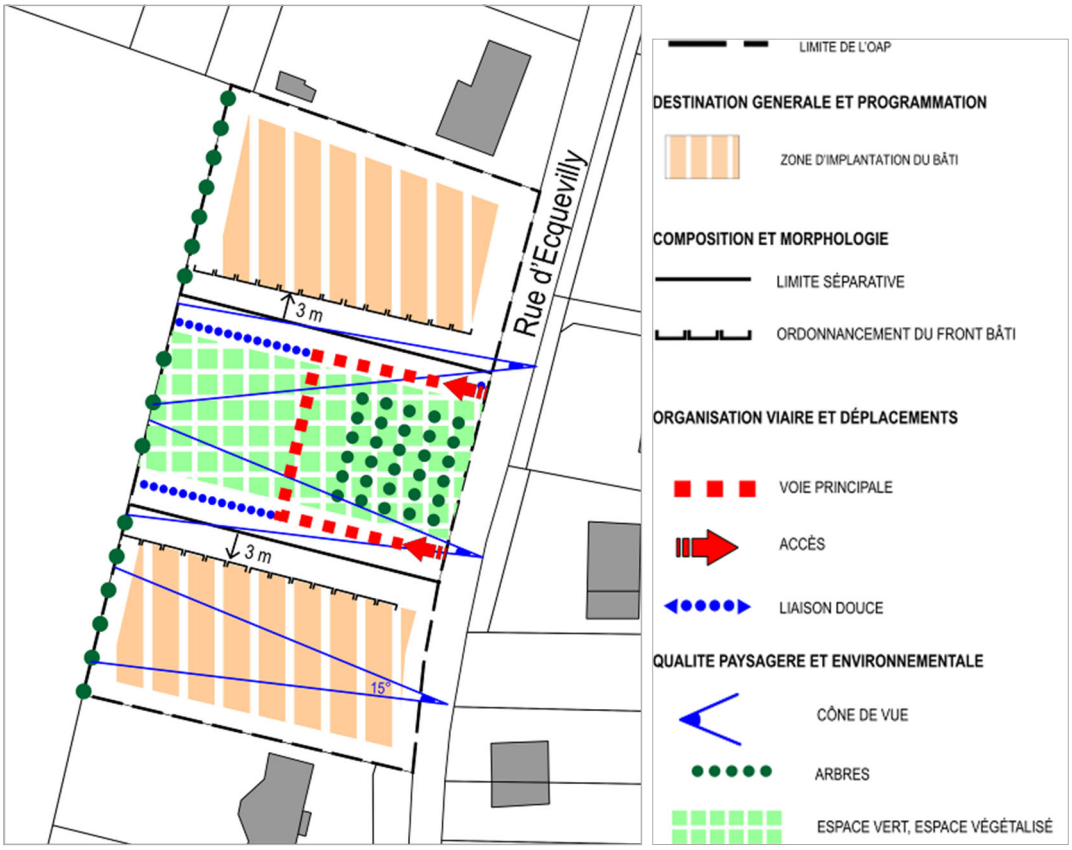
- Toutes les constructions sont desservies par une voie en boucle, avec deux accès créés sur la route d'Ecquevilly. Toute terminaison des voies en impasse est interdite ;
- Au moins une place stationnement par logement devra être intégrée à la construction principale.

- Qualité paysagère et environnementale

- Réalisation d'un alignement d'arbres en limite avec la zone agricole à l'ouest ;
- Réalisation sur l'espace public central de plantations d'arbres en ordre régulier de type verger.

COMMUNE DES ALLUETS-LE-ROI

Schéma d'aménagement - OAP - Secteur « Route d'Écquevilly »



COMMUNE DES ALLUETS-LE-ROI

OAP - Secteur « Route Royale - rue de la ferme »

Présentation du secteur

- Localisation :

Le secteur s'étend sur une surface d'environ 3300 m². Il se situe entre la Route Royale et la rue de la Ferme, au sud du carrefour de ces deux voies.

- Objectif :

Organiser la constructibilité du secteur pour intégrer les constructions dans le tissu urbain existant et assurer une gestion économe de l'espace grâce à une densité suffisante des constructions.

Les orientations

- Destination générale et programmation

Cette OAP a vocation à être réalisée sur le long terme.

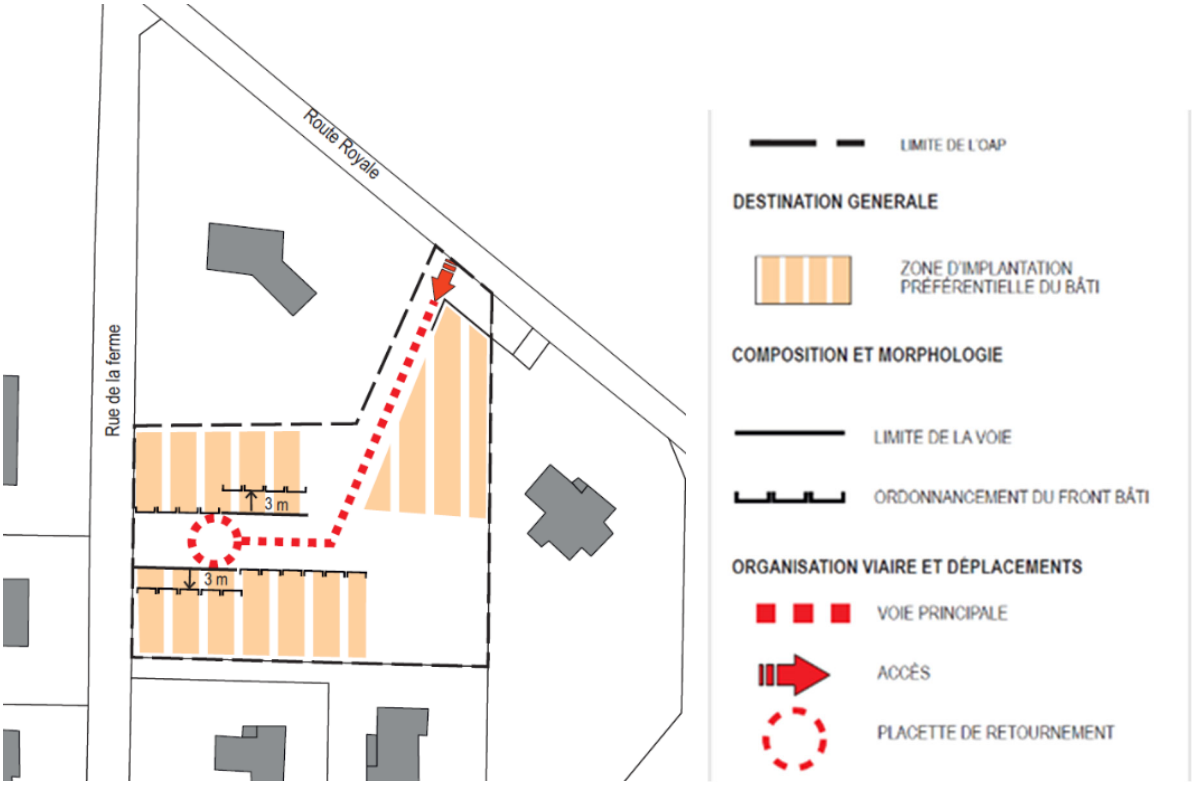
- Une densité moyenne de 15 logements à l'hectare sera prévue ;
- Logements intermédiaires et/ou maisons individuelles.

- Composition et morphologie urbaine

- À l'ouest : implantation des constructions soit à l'alignement soit en recul de 3,00 m au minimum ;
- Le long de la Route Royale : implantation à l'alignement et organisation du front bâti en continu ;
- Les constructions nouvelles privilégieront un gabarit moyen en R+1+C.

- Organisation viaire et déplacements

- Création d'une voie traversante de desserte reliant la Route Royale et la rue de la ferme, traitée en espace piétons, sans caractère routier obligatoirement ;
- Au moins un stationnement par logement devra être intégré à la construction principale.


Route Royale
Rue de la ferme
3 m
3 m
LIMITE DE L'OAP
DESTINATION GENERALE
ZONE D'IMPLANTATION PRÉFÉRENTIELLE DU BÂTI
COMPOSITION ET MORPHOLOGIE
LIMITE DE LA VOIE
ORDONNANCEMENT DU FRONT BÂTI
ORGANISATION VIAIRE ET DÉPLACEMENTS
VOIE PRINCIPALE
ACCÈS
PLACETTE DE RETOURNEMENT

COMMUNE DES ALLUETS-LE-ROI

OAP - Secteur « Rue de la Procession - chemin de la Vieille Rue »

Présentation du secteur

- Localisation :

Ce secteur d'une surface d'environ 6400 m² est situé à l'angle de la Route d'Écquevilly et du chemin de la Vieille Rue, à l'ouest de la commune.

- Objectif :

Assurer une gestion économe de l'espace et favoriser la diversité du parc résidentiel pour tendre vers un meilleur équilibre du parc.

Les orientations

- Destination générale et programmation

Cette OAP a vocation à être réalisée sur le long terme.

  - Programme résidentiel d'une densité moyenne de 18 logements à l'hectare ;
  - Logements collectifs sur rue et maisons de ville ;
  - Création d'un espace public d'au moins 350 m² à l'angle de la route d'Écquevilly et du chemin de la Vieille Rue.

- Composition et morphologie urbaine

  - Les constructions sur rue devront être implantées en ordre continu de leur front bâti ;
  - Le recul par rapport à l'alignement doit être compris entre 5 mètres et 10 mètres ;
  - Le sens principal des constructions doit être implanté perpendiculairement à la limite parcellaire ouest du secteur ;
  - La hauteur totale des constructions peut atteindre R+1+C.

- Organisation viaire et déplacements

  - Création d'une voie en impasse, depuis le chemin de la vieille Rue pour desservir les constructions à l'arrière du terrain.

- Qualité paysagère et environnementale

  - Réalisation d'un alignement d'arbres, notamment le long de la voie de desserte.

COMMUNE DES ALLUETS-LE-ROI

Schéma d'aménagement - OAP - Secteur « Rue de la Procession - Chemin de la Veille Rue »

LIMITE DE L'OAP

DESTINATION GENERALE

ENSEMBLE DE LOGEMENTS

ENSEMBLE DE MAISONS INDIVIDUELLES

COMPOSITION ET MORPHOLOGIE

ALIGNEMENT ACTUEL OU FUTUR

ORDONNANCEMENT DU FRONT BÂTI

RECUL DU FRONT BÂTI

ORGANISATION VIAIRE ET DÉPLACEMENTS

VOIE PRINCIPALE

ACCÈS

QUALITE PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE

ARBRES À PLANTER

COMMUNE DES ALLUETS-LE-ROI

OAP - Secteur « Maule D45 »

Présentation du secteur

- Localisation :

Ce secteur a une surface d'environ 3,7 hectares. Il se situe entre le CD45 et le chemin de la Vieille Rue, à l'ouest de la commune.

- Objectif :

Urbaniser le secteur en fabriquant des ambiances urbaines variées par une diversité d'habitat
Structurer l'entrée de la ville ouest, tout en assurant la transition avec les tissus urbains adjacents.

Les orientations

- Destination générale et programmation
  - Programme de 90 à 100 logements diversifiés comprenant un minimum de 25% de logements sociaux ;
  - Mixité des formes urbaines avec des logements collectifs, des logements intermédiaires, des maisons de ville ainsi que des lots libres de constructeurs ;
  - Création d'un espace public d'environ 2000 m² au sud du secteur. Les bâtiments localisés autour de cet espace pourront accueillir des commerces en rez-de-chaussée, ainsi que des activités de bureaux dans les niveaux supérieurs.

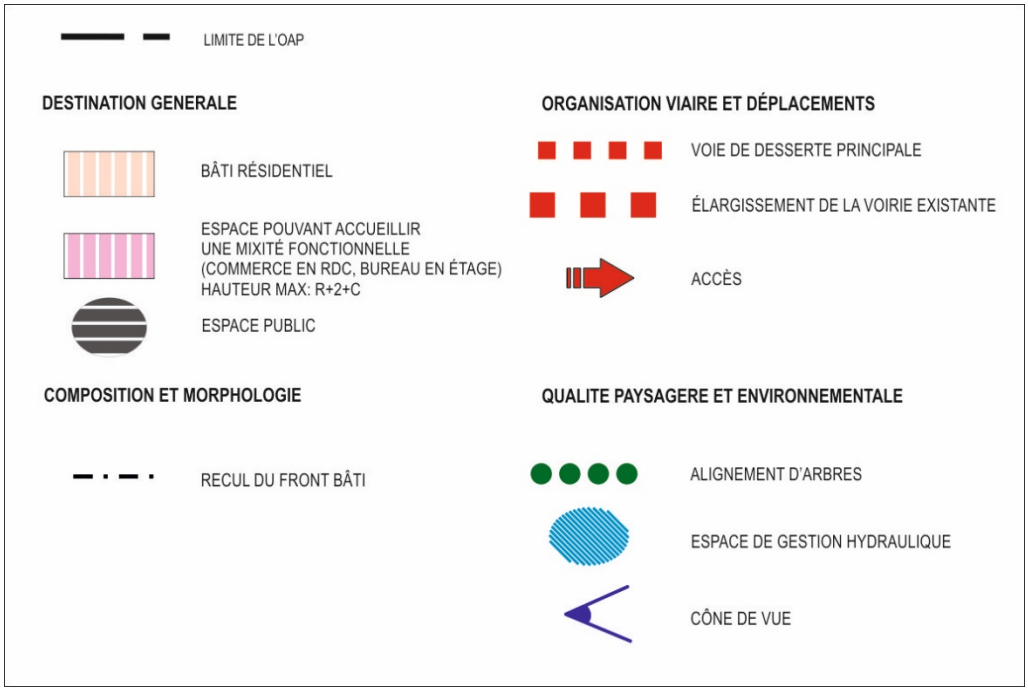
- Composition et morphologie urbaine
  - Les constructions au sud doivent avoir un ordonnancement continu et être implantées en alignement par rapport à la voie ;
  - Dans la partie nord les constructions peuvent être implantées en ordre discontinu avec un recul compris entre 5 à 10 m par rapport à la voie.

- Organisation viaire et déplacements
  - Elargissement de la Vieille Rue ;
  - Création d'une voie principale reliant la RD45 à la Vieille Rue (minimum 15 mètres de large), l'accès depuis la RD45 sera obligatoirement relié au giratoire ;
  - Création de voies de desserte secondaire irriguant l'ensemble du secteur et permettant, grâce à des prolongements de chemin piétons de créer un maillage efficace des liaisons inter quartiers ;
  - ¾ des stationnements des logements collectifs doivent être réalisés dans le volume des constructions ou en souterrain ;
  - Stationnements visiteurs réalisés le long des voies internes à l'opération.

- Qualité paysagère et environnementale
  - Plantation d'arbres en alignement, notamment en lisière de l'espace agricole.

COMMUNE DES ALLUETS-LE-ROI

Schéma d'aménagement - OAP - Secteur « Maule D45 »



COMMUNE DES ALLUETS-LE-ROI

OAP - Secteur « Route Royale »

Présentation du secteur

- Localisation :

Le secteur a une surface d'environ 5900m². Il est situé à l'est de la commune le long de la Route Royale en limite avec l'espace agricole.

- Objectif :

Organiser l'urbanisation du secteur comprenant à la fois des programmes d'habitat et la création d'un espace public de proximité.

Les orientations

- Destination générale et programmation
  - Programme de près d'une dizaine de logements diversifiés comprenant des logements intermédiaire et/ou des maisons de villes ;
  - Au minimum 25% de logement sociaux ;
  - Création d'un espace public central de 1000m² au moins.

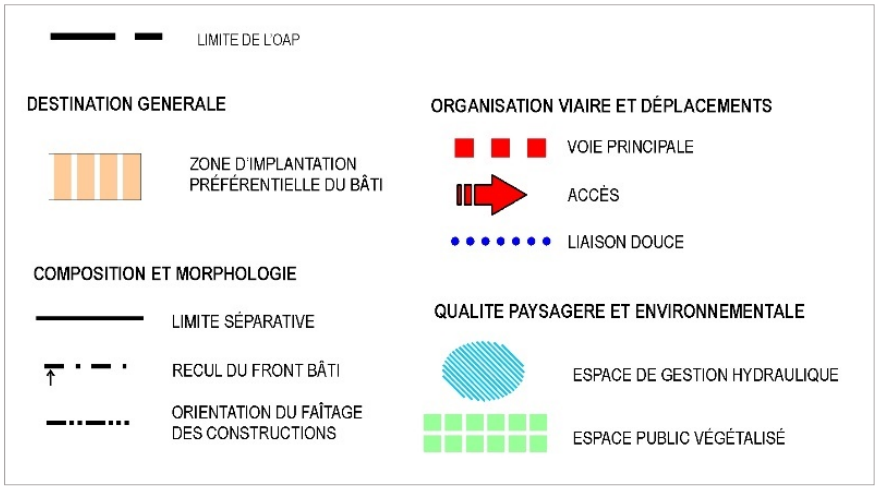
- Composition et morphologie urbaine
  - La volumétrie des constructions futures doit respecter l'orientation des faîtages figurant au schéma d'aménagement ;
  - Les constructions sont réparties en deux sous-secteurs selon le schéma. A l'intérieur de chacun de ces espaces des discontinuités du bâti sont possibles ;
  - Le faîtage principal doit présenter au moins 2/3 du linéaire total du faîtage de la construction.

- Organisation viaire et déplacements
  - Maillage viaire en boucle avec la création de deux accès depuis la route Royale.

- Qualité paysagère et environnementale
  - Réalisation d'alignement d'arbre le long de la Brèche à Balle ;
  - Plantation d'arbres de haute tige sur l'espace public central ;
  - Création d'une espace de gestion hydraulique au sud-est du secteur.

COMMUNE DES ALLUETS-LE-ROI

Schéma d'aménagement - OAP - Secteur « Route Royale »



COMMUNE DE LIMAY

Repérage des secteurs d'OAP

1 - Secteur « Les Hauts Reposoirs »

2 - Secteur « Centre-ville »

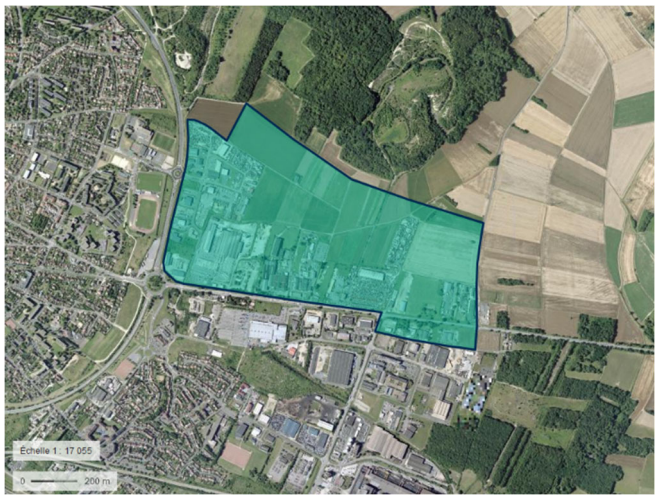
COMMUNE DE LIMAY - GUITRANCOURT

OAP - Secteur « Les Hauts-Reposoirs »

Présentation du secteur

- Localisation :

Le secteur de projet, d'une superficie de 84 hectares, se situe au nord-est de Limay. Il est longé au sud par la route départementale 190 (route de Meulan), à l'ouest par la route départementale 983 et au nord et à l'est par des espaces agricoles et forestiers.



- Objectif :

Accompagner le développement de la ZAE des Hauts-reposoirs en améliorant les liaisons et connexions.

Les orientations

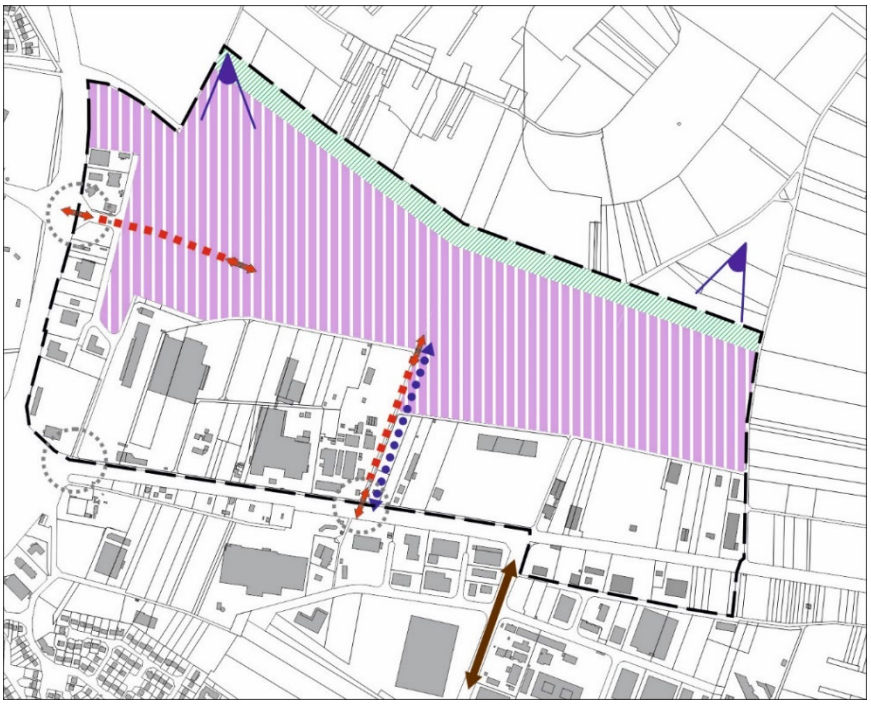
- Destination générale et programmation
  - Développer et structurer un nouveau parc d'activités intégré dans son environnement.

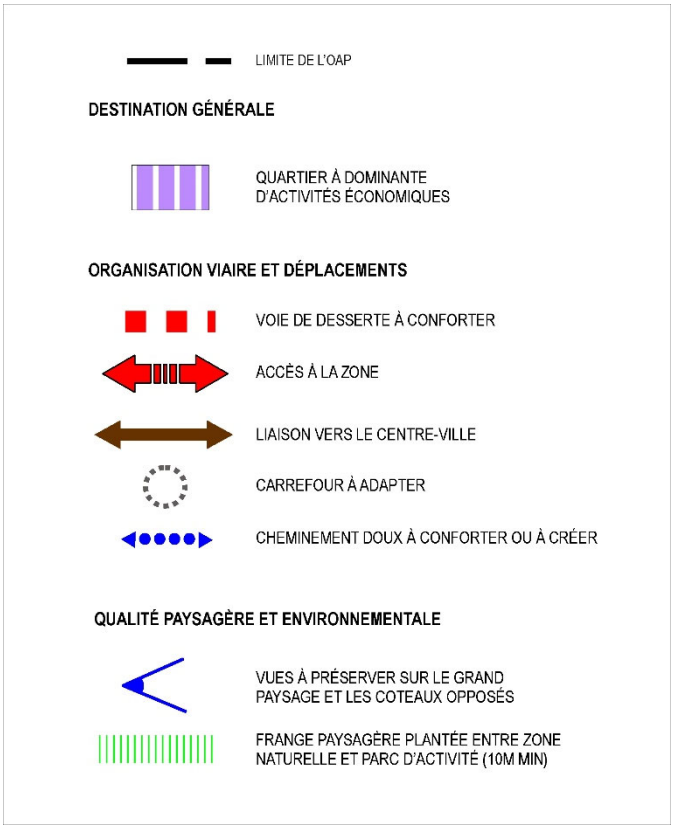
- Organisation viaire et déplacements
  - Travailler les voiries principales en tenant compte des courbes de niveaux : voiries principales parallèles au relief et voiries secondaires perpendiculaire aux lignes de pente sans impasse ;
  - Assurer une desserte aux entreprises nouvellement implantées dans la zone en adaptant les voies existantes : chemin des grands Vals et chemin rural des Hautes Garennes, tout en recherchant une connexion au carrefour avec la RD145 plus à l'est afin d'assurer des accès différents à la zone.
  - Adapter les accès au parc d'activité afin que l'implantation des nouvelles entreprises ne perturbe qu'à minima le trafic actuel sur les voies entourant le secteur de l'OAP ;
  - Connecter la ZAE aux polarités telles que le centre-ville, le port, la gare.

- Qualité paysagère et environnementale
  - Préserver les vues sur le grand paysage et sur les coteaux opposés ;
  - Encourager l'implantation des bâtiments d'activités dans les secteurs les moins pentus et à distance de la forêt pour limiter l'impression d'étalement qui pourrait être perçu dans le grand paysage de la vallée ;
  - Constituer, au nord, une lisière de transition de 10 mètres minimum avec le coteau. Cette lisière qualitative, admettra des espèces végétales correspondant aux cultures restantes dans le secteur ;
  - La pente pourra permettre des bandes paysagères de récupération des eaux de ruissellement.

COMMUNE DE LIMAY - GUITRANCOURT

Schéma d'aménagement - OAP - Secteur « Les Hauts-Reposoirs »





COMMUNE DE LIMAY

OAP - Secteur « Centre-ville »

Présentation du secteur

- Localisation :

Le secteur se situe dans la partie sud-ouest du centre de Limay.

- Objectif :

Les objectifs de l'opération sont de requalifier et de redynamiser le centre-ville pour améliorer son attractivité et celle de la commune :

- Requalifier le cœur de ville et notamment les espaces publics, y créer une place de marché,
- Pérenniser et développer des commerces de proximité de qualité autour de cette place,
- Apporter de nouveaux habitants en y densifiant l'habitat,
- Favoriser les circulations douces entre la ville et la Seine.

Les orientations

- Destination générale et programmation

La destination principale des constructions est l'habitation, accompagnée, principalement en rez-de-chaussée autour de la future place publique, d'artisanat et commerce de détail, restauration ou activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle (voir le Schéma d'orientations). Une surface d'environ 1500m² sera dédiée aux activités commerciales.
Le programme d'environ 250 logements comportera environ 20% de logements sociaux et 10% de logement locatif intermédiaire.

- Composition et morphologie urbaine

- Le choix d'implantation des constructions est guidé en prenant en compte l'aspect architectural de la construction, la séquence urbaine dans laquelle elle s'insère et les critères fonctionnels liés à la destination de la construction en lien avec ses propres besoins ;
- Les hauteurs totales des constructions seront comprises entre R+1+C et R+3+C, avec en particulier pour objectif de marquer la centralité autour de la future place. Les combles pourront comporter des parties droites. L'emprise au sol des bâtiments pourra atteindre 100% de la surface du terrain.

- Organisation viaire et déplacements

L'espace public sera élargi le long d'une partie de la rue du Maréchal Foch et une place sera créée. Les espaces publics existants seront recomposés et les espaces publics futurs seront conçus pour favoriser les circulations piétonnes et cyclables.
Le stationnement automobile prévoira :

- 1 place pour le logement locatif financé avec prêt aidé de l'Etat ;
- 1,5 places pour le logement ;

- 0 place pour l'artisanat et le commerce de détail, activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle d'une surface de vente ou d'accueil inférieure à 500 m²
- 5 places pour 100m² pour l'artisanat et le commerce de détail, activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle d'une surface de vente ou d'accueil supérieure à 500 m² (attention si la destination du bâtiment existant est transformée en commerce ou restaurant, il n'y a pas d'espace disponible pour le stationnement).

Les besoins en stationnement pourront être mutualisés. Les places pourront être réalisées sur un autre terrain que celui de la construction à condition de se situer dans un environnement proche.
Les espaces libres privés seront aménagés pour recevoir des espaces de stationnement pour les vélos des visiteurs.

- <u>Qualité paysagère et environnementale</u>

  - **La qualité urbaine et paysagère**

La conception des bâtiments, notamment des façades, sera en harmonie avec le milieu bâti ancien des rues historiques du centre-ville pour en prolonger l'ambiance.
Lorsque les façades auront une longueur supérieure à 25 mètres, elles présenteront plusieurs compositions différenciées (modénature, couleurs, baies, toitures, etc.) afin de prolonger le rythme donné par la structure parcellaire présente dans le centre ancien. Ce rythme sera respecté par les façades commerciales.
En cas de comble comportant une partie droite, celle-ci sera traitée en continuité de la façade.
Le bâtiment existant conservé pourra être modifié pour des raisons fonctionnelles ou esthétiques à condition d'en conserver l'esprit.

  - **La qualité paysagère et écologique**

Des arbres seront plantés dans l'espace public.
Les espaces privés libres non bâtis et non occupés par des voies d'accès ou des aires de stationnement seront traités en espaces végétalisés favorisant la biodiversité, selon les principes appliqués à la zone UAb du règlement :

- Les espaces libres sur dalle comporteront une épaisseur de terre suffisante pour permettre le développement d'une végétation diversifiée en volume et en variétés ainsi que le ralentissement du débit des eaux pluviales vers les réseaux publics ;

LIMITE DE L'OAP

DESTINATION / BÂTI / CONSTRUCTION

HABITAT

IMPLANTATION DE L'ESPACE PUBLIC PAYSAGER

ORGANISATION VIAIRE ET DÉPLACEMENTS

ACCÈS STATIONNEMENT

VOIE DE DESSERTE INTERNE

COMPOSITION ET MORPHOLOGIE URBAINE

LINÉAIRE COMMERCIAL

ESPACE PAYSAGER

ESPACE VÉGÉTALISÉ

COMMUNE DE MAGNANVILLE

OAP - Secteur « La mare Pasloue »

Présentation du secteur

- Localisation:

Le secteur couvre une surface d'environ 3 hectares. Il se situe à l'articulation entre le centre bourg, un quartier résidentiel et des espaces naturels.

- Objectif :

L'aménagement de ce site devra être respectueux de l'existant et permettre sa mise en valeur.

Les orientations

- Destination générale et programmation
  - Création d'environs 150 logements diversifiés comprenant :
    - 25% minimum de logements sociaux ;
    - 5% minimum de logements en accession sociale à la propriété.
  - Aménagement d'un équipement communal dans la maison de maître existante ;
  - Aménagement d'une part importante de la surface en espaces publics plantés.

- Composition et morphologie urbaine
  - Implantation des constructions dans des chambres paysagères ;
  - Création d'une diversité de l'épannelage des constructions par l'alternance de logements collectifs, de logements superposés et de logements individuels d'une hauteur totale de 14 m maximum.

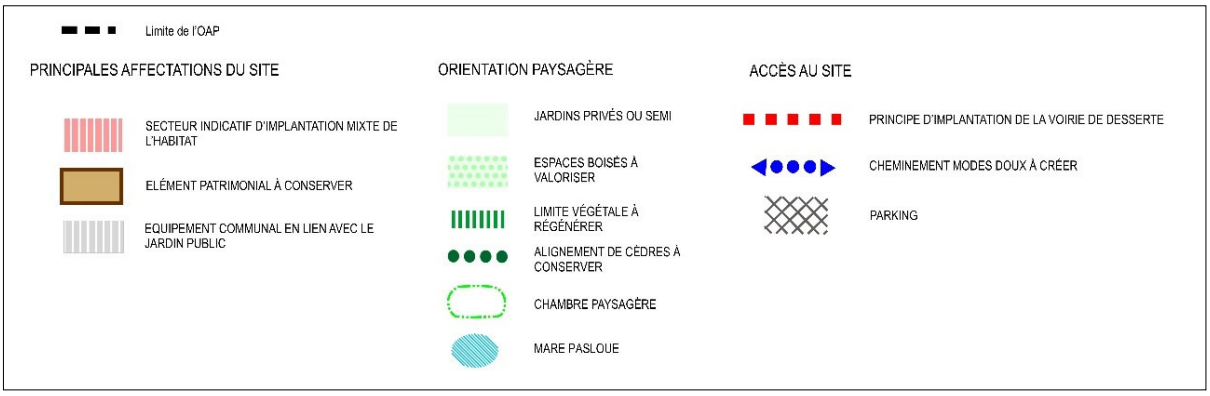
- Organisation viaire et déplacements
  - Désenclavement grâce à la création d'une voie principale de desserte des futurs lots à l'intérieur du site et de dessertes secondaires se connectant à la rue la Mare Pasloue ;
  - Cette voie nouvelle a une vocation de desserte des futurs logements et de l'équipement communal tandis que la rue de la Mare Pasloue conserve sa fonction routière actuelle de rabattement vers l'avenue de l'Europe ;
  - Le traitement et le gabarit restreint des routes devront inviter l'automobiliste à ralentir et à respecter les piétons et cycles ;
  - Création de cheminements doux au niveau de l'allée plantée de cèdres en lien avec le complexe sportif, les jardins publics et la place de la mare Pasloue ;
  - Réalisation en moyenne d'une place de parking par logement.

- Qualité paysagère et environnementale
  - Maintien des différentes chambres paysagères ;
  - Conservation des 2 espaces boisés avec pour celui à l'ouest une vocation de jardin public ;
  - Confortation de l'intégrité de l'alignement est-ouest de cèdres par la création d'une allée plantée ;
  - Régénération d'une limite végétale le long du complexe sportif et du collège existant en encourageant la plantation d'une haie de hautes tiges dans les jardins privés et communs ;

- Réalisation de noues paysagères afin de gérer les eaux pluviales.

COMMUNE DE MAGNANVILLE

Schéma d'aménagement - OAP - Secteur « La mare Pasloue »



COMMUNE DE MÉZIÈRES-SUR-SEINE

Repérage des secteurs d'OAP

1 – Secteur « Les Gravois »

2 – Secteur « Les Fontaines »

COMMUNE DE MEZIERES-SUR-SEINE

OAP - Secteur « Les Gravois »

Présentation du secteur

- Localisation :

Cet espace est situé au nord du centre-bourg, à l'ouest de la mairie. Il est occupé quasi-exclusivement par des jardins. Depuis le centre-bourg, le secteur est accessible par la rue des Gravois et s'étend sur une surface totale de 1,1 hectares.

- Objectif :

Cette OAP a pour objectif de développer le logement locatif aidé réparti sur deux espaces et d'élaborer une organisation viaire au sein de ces secteurs.

Les orientations

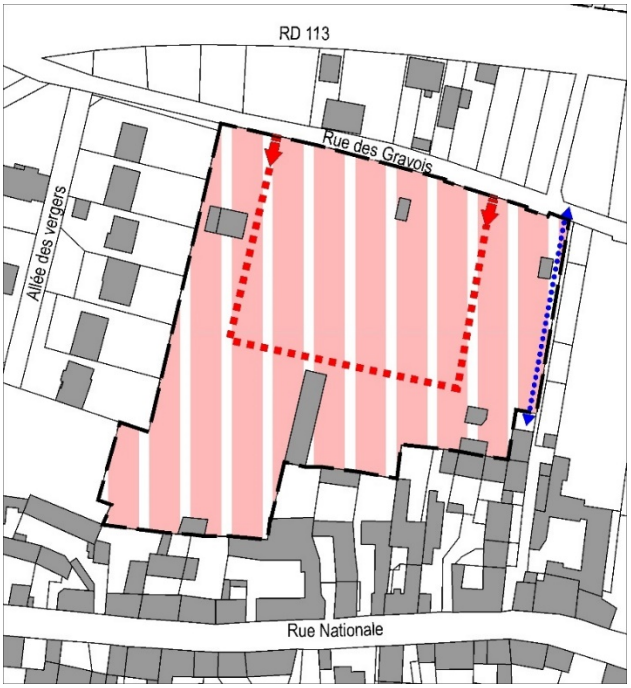
- Destination générale et programmation
  - Les constructions peuvent être réalisées en plusieurs tranches sous réserve que le plan d'ensemble respecte les dispositions de la présente orientation d'aménagement ;
  - Création de 30 log/ha minimum pour du locatif aidé avec la participation de l'Etat, à réaliser au prorata de l'emprise de chaque phase de réalisation le cas échéant.

- Organisation viaire et déplacements
  - Interdiction d'accès direct à partir de la RD 113 ;
  - Limitation des entrées / sorties sur les voies existantes, principalement dans un objectif de sécurité ;
  - Assurer une bonne liaison entre le secteur et le réseau viaire existant ou futur, tant pour les véhicules que pour les piétons et cyclistes, en particulier vers la rue nationale.

- Qualité paysagère et environnementale
  - Création d'un dispositif végétal d'isolation vis-à-vis de la RD 113 ;
  - Le secteur se situe au sein d'une zone inondable, hors plan de prévention des risques d'inondation, à considérer dans la valorisation de la zone ;
  - Le secteur est exposé à des nuisances sonores importantes.

COMMUNE DE MEZIERES-SUR-SEINE

Schéma d'aménagement – OAP - Secteur « Les Gravois »



LIMITE DE L'OAP

DESTINATION / BÂTI / CONSTRUCTION

ZONE PRÉFÉRENTIELLE D'IMPLANTATION DES HABITATIONS

DÉPLACEMENTS / ACCÈS

VOIE PRINCIPALE

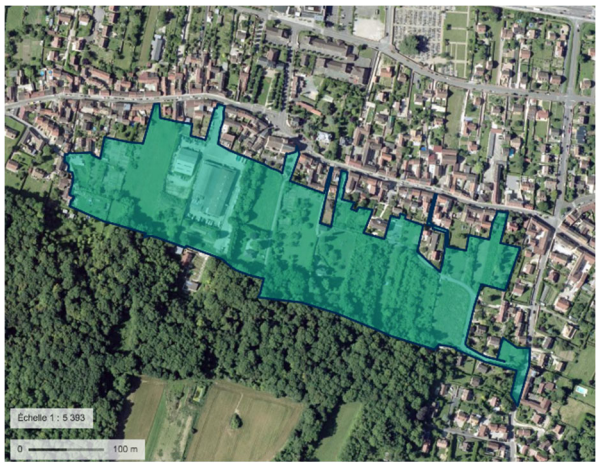
ACCÈS VOIE NOUVELLE

LIAISON DOUCE

COMMUNE DE MEZIERES-SUR-SEINE

OAP – Secteur « Les Fontaines »

Présentation du secteur



- Localisation :

Ce secteur se situe au sud du centre-ville, entre les habitations de la rue Nationale et le coteau, jusqu'à l'orée du bois. Il se compose des anciens vergers et potagers et d'un site d'activités, sur environ 8,5 ha.

- Objectif :

Au regard des évolutions démographiques de la commune, ce secteur a vocation à accueillir une offre de logements nouvelle et diversifiée pour accueillir une population variée. Quelques commerces et services seront en outre créés autour d'une nouvelle place située derrière l'église Saint Nicolas afin de développer et conforter le cœur de Ville.

La densité sera de 65 logements/ha environ sur l'ensemble de la ZAC. Conformément au traité de concession d'aménagement (TCA), une construction par phase sera réalisée à condition de respecter la réglementation d'ensemble.

Les orientations du projet

- Destination générale et programmation
    - Réalisation de logements mêlant différentes tailles et typologies (petits / grands, collectifs / individuels, locatifs privés / locatifs sociaux, accession à la propriété y compris maîtrisée) afin de favoriser une mixité sociale et générationnelle, disposés sur la pente et intégrant une qualité paysagère (verger, potagers et forêt) inhérente au site. Les logements sociaux représenteront 30% du programme global de logements. Les commerces et services seront disposés autour d'une place à l'entrée du quartier afin de conforter la centralité de la rue Nationale.
- Composition et morphologies urbaines
    - Création du bâti mêlant paysage et habitat, sur un système en lanières intégré dans la pente, avec une diversité de typologies bâties et volumétriques ;
    - Hauteurs totales :
        - Sur le secteur nord, les constructions seront plafonnées à R+2+C/A ;
        - Sur le secteur sud, les hauteurs des constructions seront plafonnées à R+3+A.
    - Les constructions peuvent être implantées soit sur les limites séparatives, soit en retrait avec un minimum de 2,5 mètres ;
    - L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 65% de la superficie totale du terrain de chaque lot privé.

- Organisation viaire et déplacements

    - Création/renforcement d'une rue est-ouest traversant le site, connectée en plusieurs points à la rue Nationale, avec l'accès principal à côté de l'église et le lavoir Saint-Nicolas. Plusieurs venelles et ruelles est-ouest et, notamment, nord-sud irriguent le quartier ;

    - Les constructions doivent comprendre :

        - 1,5 place de stationnement par logement pour le collectif ;

        - 2 places de stationnement par logement pour l'individuel ;

        - 1 place de stationnement minimum par logement social ;

        - 2 à 3 places de stationnement par commerce (pour l'usage des commerçants).

        Les places de stationnement (hors places aménagées pour les personnes handicapées) devront respecter une largeur de 2,3m minimum, si pas d'obstacle, et 2,5m si obstacle à gauche ou à droite. Chaque place de stationnement et son dégagement auront sur une surface minimale de 23m². La hauteur libre ne doit pas être inférieure à 2,20m sous plafond et 2m sous obstacle.

    - La largeur des voies de circulation sera au moins de 2,80m en sens unique ou 5m en double sens.

- Qualité paysagère et environnementale

    - Création de cônes de vue et de continuités paysagères poreux entre la forêt et les vergers derrières les logements rue Nationale. Création d'une forte porosité végétale entre les espaces publics et privés ;

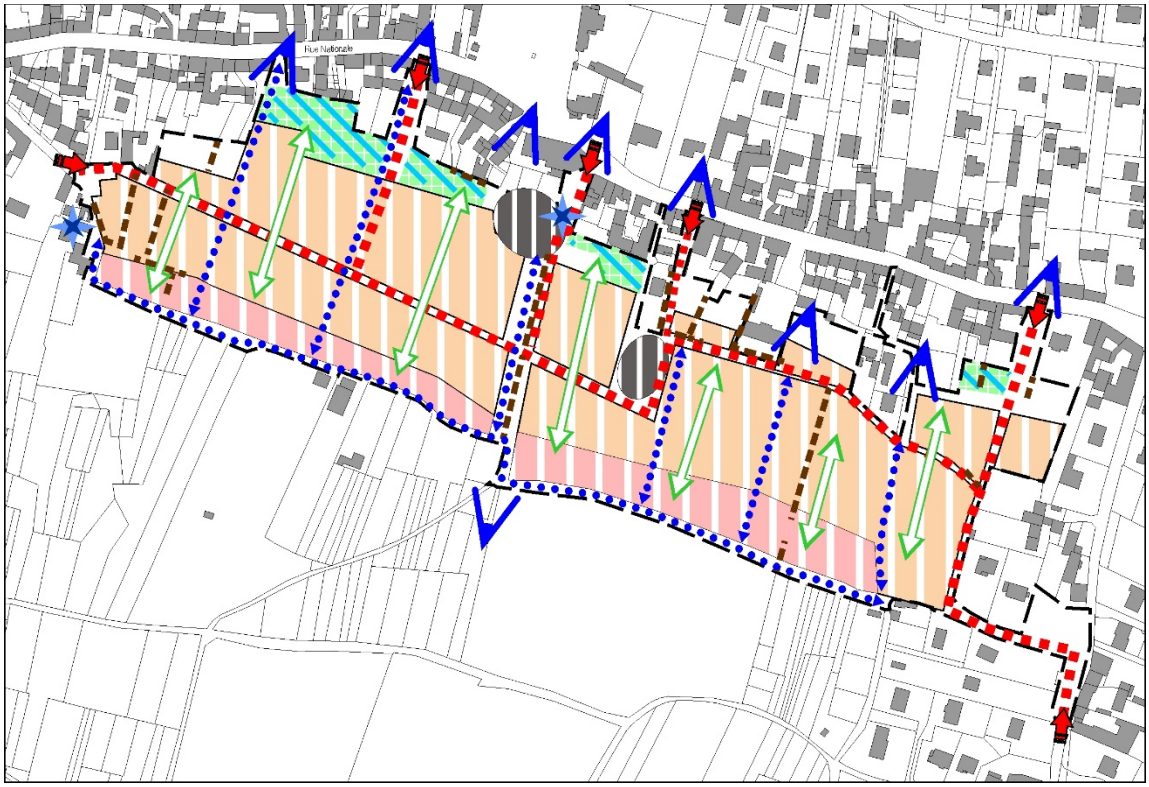
    - Gestion qualitative des eaux de pluie et des eaux affleurant sur le site ;

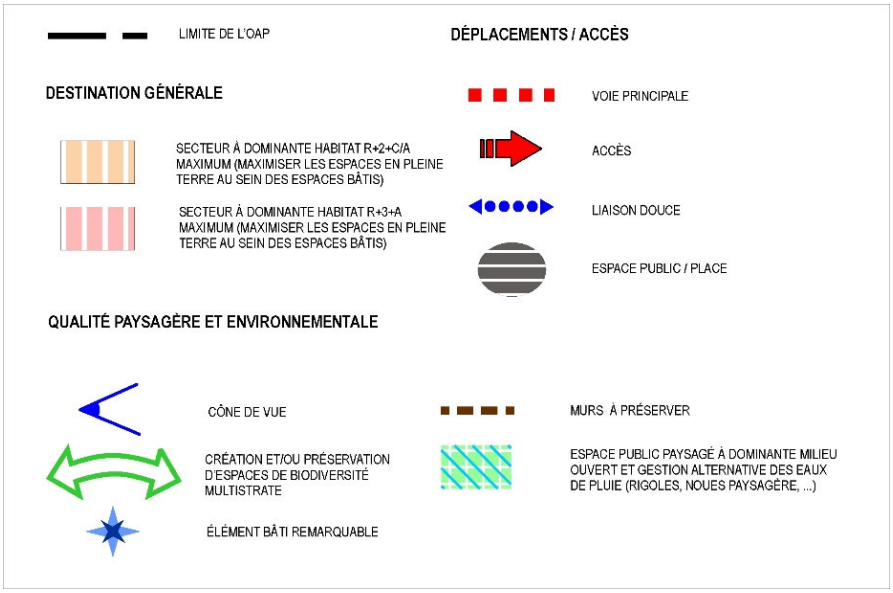
    - Mise en valeur des murs ;

    - Espaces libres et plantations : au moins 20% de la superficie du terrain doit être végétalisée sur chaque lot privé. La surface totale végétalisée (S) s'exprime par la formule suivante : S = (surface de pleine terre x 1) + (surface de toiture végétalisée sur une épaisseur de substrat d'au moins 80 cm de terre x 0,6) + (surface végétalisée sur une épaisseur de substrat comprise entre 15 et 60 cm x 0,4).

COMMUNE DE MEZIERES-SUR-SEINE

Schéma d'aménagement – OAP – Secteur « Les Fontaines »





COMMUNE DE MEZY-SUR-SEINE

OAP - Secteur « Rue Erambert/rue Alfred Lasson »

Présentation du secteur

- Localisation :

Ce secteur d'une superficie de 1 hectare environ est situé au cœur de la commune, à l'interface entre les deux pôles de centralité organisés autour de la Mairie et de l'Ecole.
Il est bordé au sud par la rue Erambert et au nord par la rue Alfred Lasson dont il est séparé par des constructions.

- Objectif :
  - Permettre la réalisation d'une opération de construction de logements répondant à des objectifs de mixité sociale ;
  - Organiser les conditions de desserte du site ;
  - Perpétuer les caractéristiques du site en limitant l'impact sur l'espace parc ;
  - Réaliser des logements sociaux.
  -
- Etat existant :

Une première opération et déjà engagée sur la partie nord du terrain (constructible dans le PLU actuel). L'OAP ne porte donc que sur l'aménagement du reste du terrain.

Les orientations

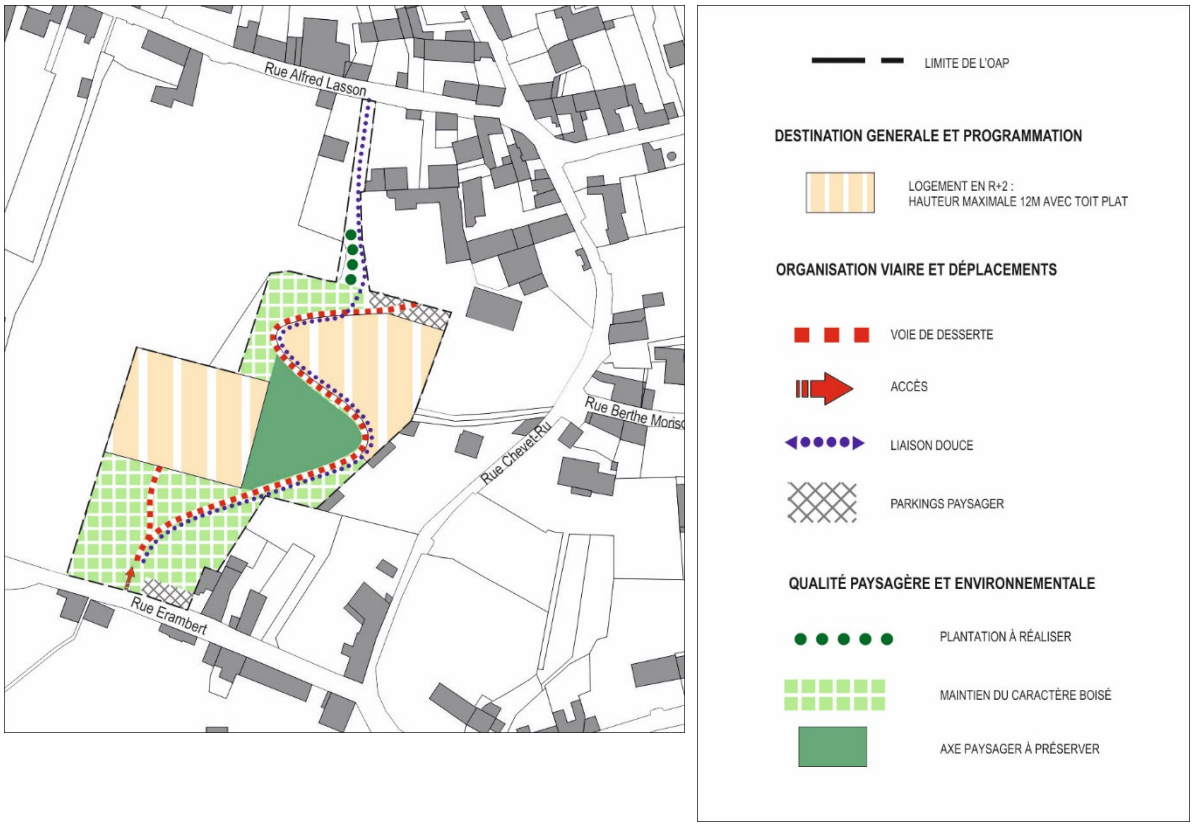
- Destination générale et programmation
  - Programme d'environ 50 logements sociaux répartis en 2 sous-espaces.

- Organisation viaire et déplacements
  - Accès véhicules unique au secteur depuis la rue Erambert ;
  - Traversée du secteur par un chemin de circulation douce entre les rues Erambert et Alfred Lasson sur la voie de desserte ;
  - Organiser les cheminements et voies internes de façon à limiter les abattages d'arbre ;
  - Une place de stationnement par logement sera aménagée en sous-sol, une vingtaine de place pouvant être réalisée en surface.
  - Le stationnement en surface devra être réalisé par la création d'aires de stationnement paysagées au nord et au sud du parc.

- Qualité paysagère et environnementale
  - Maintien du caractère boisé et naturel du cœur du parc ;
  - Conservation de l'aspect boisé de la partie sud des espaces dédiés aux logements pour ne pas modifier la perception du site depuis la rue Erambert ;
  - Faciliter les techniques alternatives de gestion des eaux.
  - Le secteur se situe au sein d'une zone de remontée de nappe et est soumis aux aléas de retrait et de gonflement des argiles.

COMMUNE DE MEZY-SUR-SEINE

Schéma d'aménagement - OAP - Secteur « rue Erambert / rue Alfred Lasson »



COMMUNE DE MONTALET-LE-BOIS

Repérage des secteurs d'OAP

1 - Secteur "rue des Lavandières" Nord

2 -Secteur "rue des Lavandières" Sud

3 - Secteur « Damply »

4 - Secteur « Routes des Férets »

COMMUNE DE MONTALET-LE-BOIS

OAP - Secteur « Rue des Lavandières nord »

Présentation du secteur

- Localisation :

Ce secteur se situe sur une parcelle de 1850 m² environ au nord du village. Il marque la limite entre l'espace bâti du hameau des Lavandières et l'espace agricole.

- Objectif :

La destination principale du secteur est l'habitat, il pourra également accueillir des activités commerciales, artisanales et de service dans un objectif de mixité fonctionnelle.

Les orientations

- Destination générale et programmation
  - Destination principale : résidentielle, avec une densité tendant vers 20 logements à l'hectare. ;
  - Destination secondaire (éventuelle) : activités commerciales, artisanales ou des services.

- Composition et morphologie urbaine
  - Préservation de la grange ;
  - La future construction doit être édifiée dans le prolongement de la grange selon le schéma joint ;
  - La hauteur des clôtures sur rue est limitée à 1,40 mètres.

- Organisation viaire et déplacements
  - L'accès à la partie nord devra se faire obligatoirement par la Rue des Lavandières ;
  - Création d'aire de stationnement impactant au minimum les vues depuis la rue des Lavandières.

- Qualité paysagère et environnementale
  - L'espace libre en lien direct avec la rue des Lavandières devra être traité dans l'esprit rural (vergers, prairie, etc.) ;
  - Les clôtures opaques sont interdites. Les clôtures grillagées pourront être doublées de haies basses disposées de façon discontinue ;
  - Les grillages des clôtures devront être de teinte grise, marron ou verte ;
  - Préserver la vue sur la grange et l'espace agricole depuis la Rue des Lavandières ;
  - Préserver la vue sur le hameau depuis la rue des Lavandières à l'ouest.

COMMUNE DE MONTALET-LE-BOIS

Schéma d'aménagement - OAP - Secteur « Rue des Lavandières nord »

COMMUNE DE MONTALET-LE-BOIS

OAP - Secteur « Rue des Lavandières sud »

Présentation du secteur

- Localisation :

Ce secteur, d'une superficie d'environ 6500m² se situe au sein du hameau des Lavandières/Férets, au sud de la rue des Lavandières.
La partie urbanisable a une superficie de 3600 m² environ.

- Objectif :

La destination principale du secteur est l'habitat, il pourra également accueillir des activités commerciales, artisanales et de service dans un objectif de mixité fonctionnelle.

Les orientations

- Destination générale et programmation
  - Destination principale résidentielle, avec une densité tendant vers 20 logements à l'hectare ;
  - Destination complémentaire (éventuelle) : activités commerciales de détail, artisanales et de services.

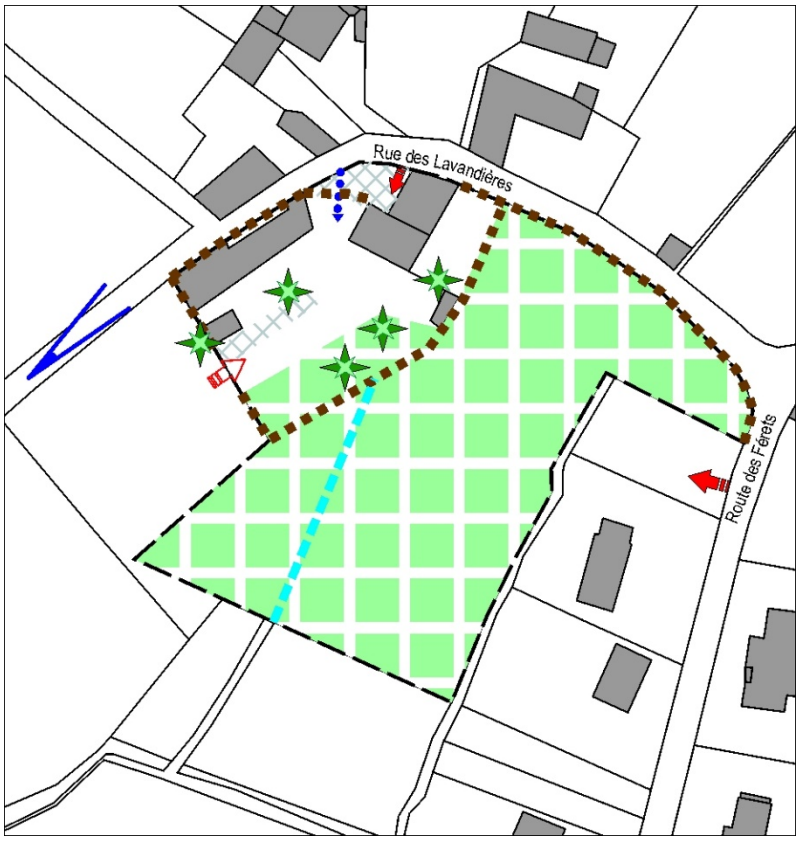
- Composition et morphologie urbaine
  - Préservation de l'ensemble des constructions existantes ;
  - Nouvelles constructions devant répondre à un objectif de qualité du bâti et des aménagements (architecture, matériaux, …).

- Organisation viaire et déplacements
  - En cas de création de nouveaux logements, un accès voiture à double sens sera à créer depuis la sente de la Bernon avec revêtement perméable ;
  - Accès voiture et zone de stationnement maintenus à l'angle de la rue des Lavandières (selon schéma) ;
  - Accès existant par le porche uniquement à usage de piétons, et à l'accès voiture uniquement pour l'occupant du bâtiment actuel à usage d'habitation ;
  - Nouvelles zones de stationnement mutualisées (selon schéma) avec revêtement drainant.

- Qualité paysagère et environnementale
  - Préservation des prairies mésophyles ;
  - Maintien de la qualité des vues sur le hameau depuis la sente de la Bernon ;
  - Préservation des arbres identifiés ;
  - Préservation et mise en valeur du ruisseau.

COMMUNE DE MONTALET-LE-BOIS

Schéma d'aménagement - OAP - Secteur « Rue des Lavandières sud »



LIMITE DE L'OAP

DESTINATION GENERALE

MUR À CONSERVER

ORGANISATION VIAIRE ET DÉPLACEMENTS

ACCÈS VOITURE EXISTANT À CONSERVER

ACCÈS VOITURE À CRÉER (DOUBLE SENS)

ACCÈS PIÉTON PAR LE PORCHE

AIRES DE STATIONNEMENTS

QUALITE PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE

CÔNE DE VUE

PRAIRIE À CONSERVER

ARBRES À CONSERVER

RESEAU HYDROGRAPHIQUE À CONSERVER

COMMUNE DE MONTALET-LE-BOIS

OAP - Secteur « Damply »

Présentation du secteur

- Localisation :

Le secteur s'étend sur une surface d'environ 4700 m² environ dans le hameau de Damply au sud de la commune. Il s'étend en grande partie sur un parc.

- Objectif :

Préserver le parc arboré tout en implantant des constructions nouvelles en continuité du bâti existant au sud.

Orientations

- Destination générale et programmation
  - Destination principale d'habitat, avec une densité tendant vers 20 logements à l'hectare. Les constructions peuvent également accueillir, dans un objectif de mixité fonctionnelle, des activités commerciales, artisanales et de services.

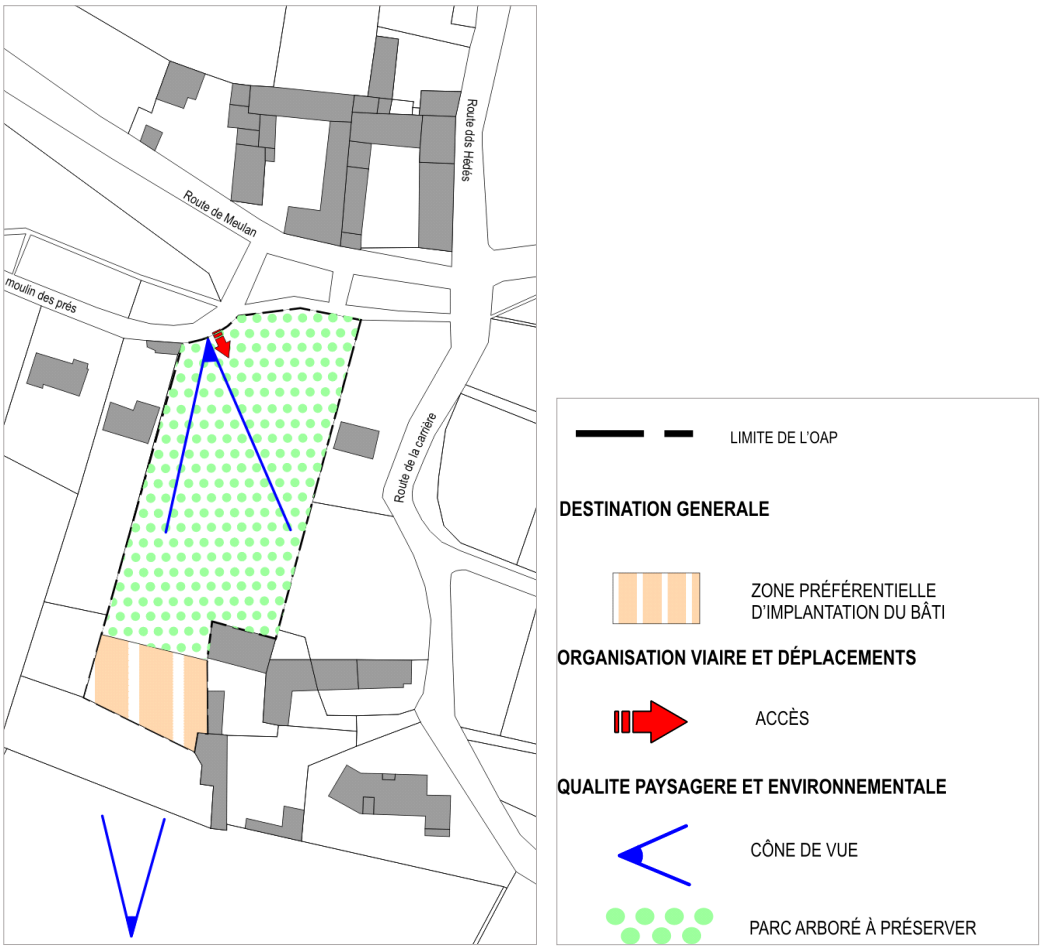
- Composition et morphologie urbaine
  - Le secteur d'implantation des nouvelles constructions se trouve au sud du secteur, à proximité de la construction existante ;
  - La hauteur totale des nouvelles constructions est limitée à 8 mètres.

- Organisation viaire et déplacements
  - Accès obligatoire depuis la rue du Moulin des Prés.

- Qualité paysagère et environnementale
  - Préservation de l'identité du grand parc arboré.

COMMUNE DE MONTALET-LE-BOIS

Schéma d'aménagement - OAP - Secteur « Damply »



COMMUNE DE MONTALET-LE-BOIS

OAP - Secteur « Routes des Férets »

Présentation du secteur

- Localisation :

Le secteur s'étend sur une surface d'environ 5000 m², au croisement de la route des Férets et de la route de Jambville.

- Objectif :

Développement et diversification de l'offre de logements en continuité du bâti existant.

Les orientations

- Destination générale et programmation
  - L'urbanisation de ce secteur est soumise à un projet d'aménagement d'ensemble ;
  - Programme de logements diversifiés avec une densité de 15 logements/hectares comprenant :
    - Au minimum 15% de logements sociaux en location ou accession à la propriété ;
    - 25% au moins des logements réalisés devront être des T1 et/ou des T2.
  - Destination complémentaire (éventuelle) : activités commerciales, artisanales ou des services.

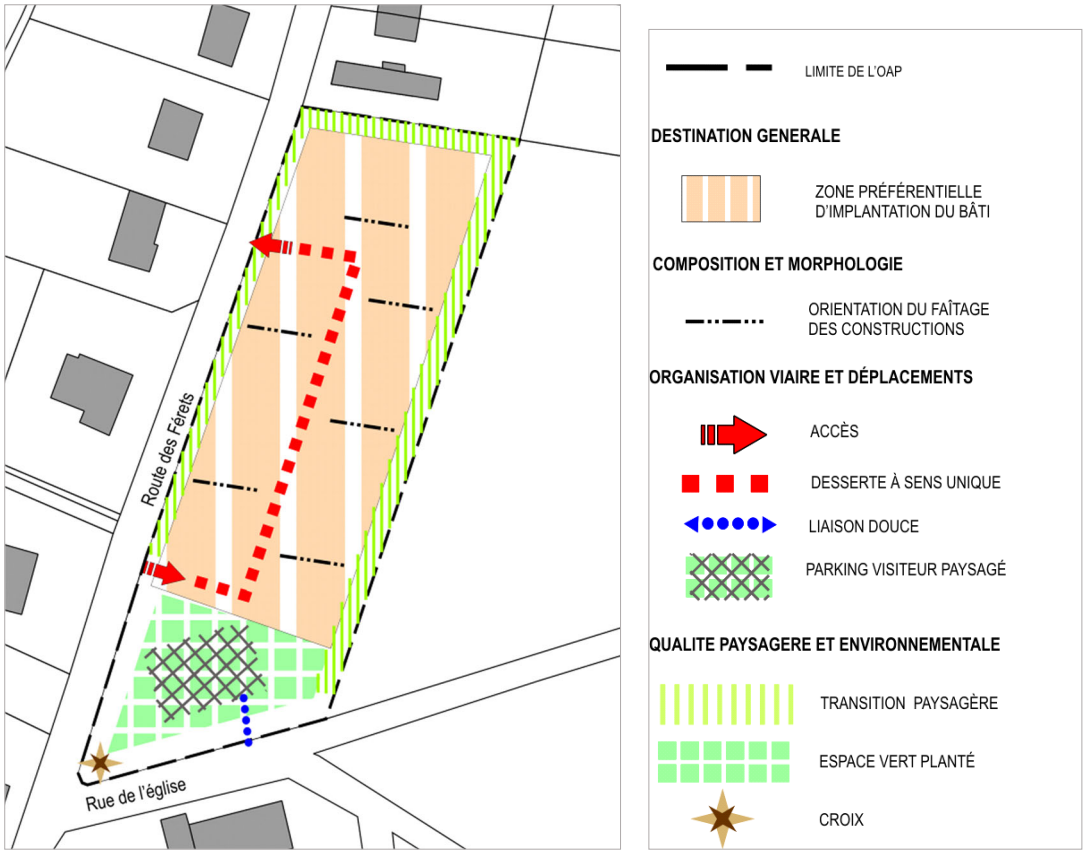
- Composition et morphologie urbaine
  - Recul de 5 mètres au minimum par rapport à la route des Férets ;
  - Constructions orientées sud ou sud-ouest. Les faîtages devront être perpendiculaires à la route des Férets et les façades principales en long pan devront être ouvertes au sud ;
  - Interdiction pour les constructions de s'implanter en fond de parcelle.

- Organisation viaire et déplacements
  - Desserte du secteur par une voie à sens unique depuis la route des Férets au moyen d'une seule entrée et d'une seule sortie distincte ;
  - Une liaison piétonne vers la Route de Jambville ;
  - Une zone de stationnement pour visiteur devra être aménagée en entrée sud du secteur. Elle comprendra au moins 10 places de stationnement visiteurs.

- Qualité paysagère et environnementale
  - Maintien d'un espace de respiration entre la Croix et les futures constructions. Cet espace vert sera planté et devra être associé à la création d'un parking visiteur paysager.

COMMUNE DE MONTALET-LE-BOIS

Schéma d'aménagement - OAP - Secteur « Routes des Férets »



COMMUNE DE MORAINVILLIERS

Repérage des secteurs d'OAP

1 - Secteur « Les Groux »

2 -Secteur « Centre-Bourg (propriété Carayon) »

3 - Secteur « Le clos Poussin »

COMMUNE DE MORAINVILLIERS

OAP - Secteur « Les Groux »

Présentation du secteur

- Localisation :

Le secteur s'étend sur une surface d'environ 6,1 ha, à l'intersection d'un axe de circulation fréquentée via le carrefour de la RD 113. Il est constitué de plusieurs espaces au nord et au sud de la route des Quarante Sous.

- Objectif :

Répondre à la demande économique locale d'entreprises en recherche d'implantation, favorisant ainsi la création d'emplois sur la commune.
Le parti d'aménagement doit permettre la constitution d'une polarité économique structurée, recherchant une densification optimisée de l'occupation destinée aux entreprises.

Les orientations

- Destination générale et programmation

Cette OAP a vocation à être réalisée sur toute la durée de vie du PLUi.

  - Programme de constructions mixtes à vocation dominante d'activités économiques (industrie, artisanat, hôtellerie, commerces dans la limite de 100 m² de surface de vente, des bureaux ainsi que du stockage (entrepôt) inhérente à l'activité principale autorisée) ;

- Composition et morphologie urbaine

  - Epannelage progressif des hauteurs totales des constructions en fonction de la pente pour garantir une homogénéité globale sur la zone.

- Organisation viaire et déplacements

  - Pour la partie au nord de la RD 113, les accès des voies de dessertes se font uniquement à partir de la rue de la Croix de l'Orme. Ces accès seront sécurisés et tout aménagement du débouché sur la RD113 devra être analysé au prorata des générations de trafics induites.
  - Pour la zone située au sud de la RD 113, le piquage existant sur la RD 113 sera réutilisé et sécurisé ;

- Qualité paysagère et environnementale

  - Dans les zones de retrait, réalisation de bandes végétales composées de haies bocagères et d'alignement d'arbres ;
  - Alignement d'arbres à préserver et/ou mis en valeur ;
  - Maintien d'un poumon vert au sud du secteur accompagné d'aménagements d'agrément ;
  - Inscription de l'aménagement vis-à-vis du cadre environnemental :
    - Gestion économe de l'eau avec la limitation des surfaces imperméabilisées et la mise en place de systèmes d'épuration ou d'infiltration des eaux de surface sur place.

- Zone potentiellement humide, des études complémentaires seront à réaliser (cf. partie 1).

LIMITE DE L'OAP

DESTINATION GÉNÉRALE

ACTIVITÉS

ORGANISATION VIAIRE ET DÉPLACEMENTS

VOIE PRINCIPALE

ACCÈS

LIAISON DOUCE

QUALITÉ PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE

FRANGE PAYSAGÈRE

CÔNE DE VUE

ZONE HUMIDE À VALORISER

ALIGNEMENT D'ARBRES

COMMUNE DE MORAINVILLIERS

OAP - Secteur « Centre-bourg (propriété Carayon) »

Présentation du secteur

- Localisation :

Le secteur se situe dans le centre bourg, à proximité des équipements communaux. Il borde la grande rue et s'étend vers le nord-est jusqu'à la limite du village. Le terrain a une superficie de 15000m² environ.

- Objectif :

Le projet consiste à renforcer l'attractivité du centre bourg pour permettre un parcours résidentiel sur la commune, retrouver une mixité intergénérationnelle, une mixité sociale et maîtriser l'urbanisation d'un ensemble. À proximité des équipements, un programme de petits logements collectifs et individuels, complété par la création d'un commerce sera réalisé. La densité doit être maîtrisée par une conception fine des constructions pour palier à la promiscuité et installer une vie collective apaisée.

Les orientations

- Destination générale et programmation
  - Aménagement de logements dans les bâtiments existants ou reconstruits (18 logements environ en T2 et T3) ;
  - Construction de petits collectifs d'habitat « intermédiaire » (une quarantaine de logements environ en T1, T2 et T3) et des maisons jumelées au nord, (19 maisons environ, avec jardin autour de 200 m² à 300 m²) ;
  - L'objectif en termes de logements sociaux sur l'ensemble de l'opération sera d'atteindre un minimum de 30% de logements sociaux ;
  - Création d'un commerce donnant sur la place.

- Composition et morphologie urbaine
  - Reconstruire les bâtiments implantés dans le même gabarit ;
  - Bâtiment sur la Grande Rue : envisager un recul pour création d'un trottoir ;
  - Proposer une typologie de petits collectifs fractionnés (R+1+C ou R+2 notamment) préservant des transparences et organisés autour d'un espace planté ouvert sur le paysage ;
  - Les constructions chercheront à respecter un retrait en fond de parcelle tel qu'indiqué au schéma d'orientation ;
  - Proposer une typologie de maisons jumelées en lisière de l'urbanisation, majoritairement en R+1+C ;
  - Mettre à profit la déclivité du site pour étager les bâtiments et structurer les espaces communs ;
  - Offrir des relations privilégiées avec le cadre végétal préservé et le grand paysage ;
  - Les nouvelles constructions prendront en compte la forte déclivité du terrain, à la fois dans leur forme, leur orientation et leur implantation.

- Organisation viaire et déplacements

  - Réalisation d'une voie de desserte à sens unique sur la portion entre la Grande Rue et le rondpoint et en double sens sur le reste de la voie et partagée (véhicules et piétons) ;
  - Les modes de déplacements doux seront favorisés par un aménagement agréable et continu des parcours ;
  - Privilégier la réalisation d'un réseau de sentes piétonnes en liaison avec la sente des écoles ;
  - Pour les constructions d'habitat collectif et intermédiaire le stationnement pourra être réalisé en dehors de l'emprise des constructions. Il conviendra de veiller néanmoins à la préservation de la perméabilité des sols et aux systèmes racinaires des arbres de haute tige.

- Qualité paysagère et environnementale

  - Préserver le site naturel : les espaces en pleine terre, les grands arbres et les massifs remarquables ;
  - Préserver des ouvertures sur le grand paysage ;
  - Réhabiliter le lavoir et l'inscrire dans un réseau de collecte naturelle des eaux pluviales.

COMMUNE DE MORAINVILLIERS

Schéma d'aménagement - OAP - Secteur « Centre-Bourg (propriété Carayon) »

LIMITE DE L'OAP

DESTINATION GÉNÉRALE

LOGMENT PEU DENSE
(DE MAISON INDIVIDUELLE A LOGEMENT INTERMEDIAIRE)

COMMERCES À CRÉER

RÉSERVE POUR ÉQUIPEMENTS

R CONSTRUCTION EXISTANTE
(RÉHABILITATION OU RECONSTRUCTION)

COMPOSITION ET MORPHOLOGIE URBAINE

RETRAIT

ORGANISATION VIAIRE ET DÉPLACEMENTS

VOIE À PARTAGER

RONDPOINT

ACCÈS

LIAISON DOUCE

STATIONNEMENT PAYSAGER

QUALITÉ PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE

LISIÈRE ARBORÉE À CONFORTER OU À CRÉER

ESPACE PAYSAGÉ PLANTÉ

ARBRES À CONSERVER

HAIE À CRÉER

ESPACE ARBORÉ À CONFORTER

COMMUNE DE MORAINVILLIERS

OAP - Secteur « Le clos Poussin »

Présentation du secteur

- Localisation :

Le secteur se situe en limite du centre bourg, dans une zone d'habitat diffus. Le terrain se compose d'un grand parc richement arboré, aménagé pour partie en verger. Ses qualités paysagères sont dues, à l'ouverture sur le voisinage et aux vues panoramiques exceptionnelles qu'il propose sur les lointains. La superficie totale est de 18 000 m².

- Objectif :

Prévenir et maîtriser l'urbanisation du site pour préserver ses qualités paysagères exceptionnelles. Proposer un aménagement urbain innovant défini par ses caractéristiques paysagères. « Construire dans un parc » en pérennisant ses atouts actuels.

Les orientations

- Destination générale et programmation
  - Programme de construction d'un ensemble d'une vingtaine de maisons individuelles (RDC+C ou R+1, de 120 m² environ habitable, sur des parcelles de 400 m² à 800 m²) conçues dans un rapport particulier au site induit par ses qualités paysagères. Aménagement de 4 à 6 petits logements locatifs dans la demeure existante réhabilitée.

- Composition et morphologie urbaine
  - Création d'un maillage structurant, matérialisé par de hautes haies végétales dessinant un parcellaire en lanières, et révélant des lignes de forces destinées à tenir le bâti ;
  - Organisation du bâti : implantation vers le centre pour limiter l'impact visuel des constructions sur l'environnement immédiat ;
  - Implantation des maisons induite par la volonté de préserver les ensembles végétaux, un cadre aéré et de réserver des transparences ;
  - Bâti en cohérence avec ces objectifs : volumes allongés (RDC + comble) en appui sur une seule limite latérale, et distants de 6,00 m minimum de l'autre limite latérale. Faîtage parallèle aux lignes de force.

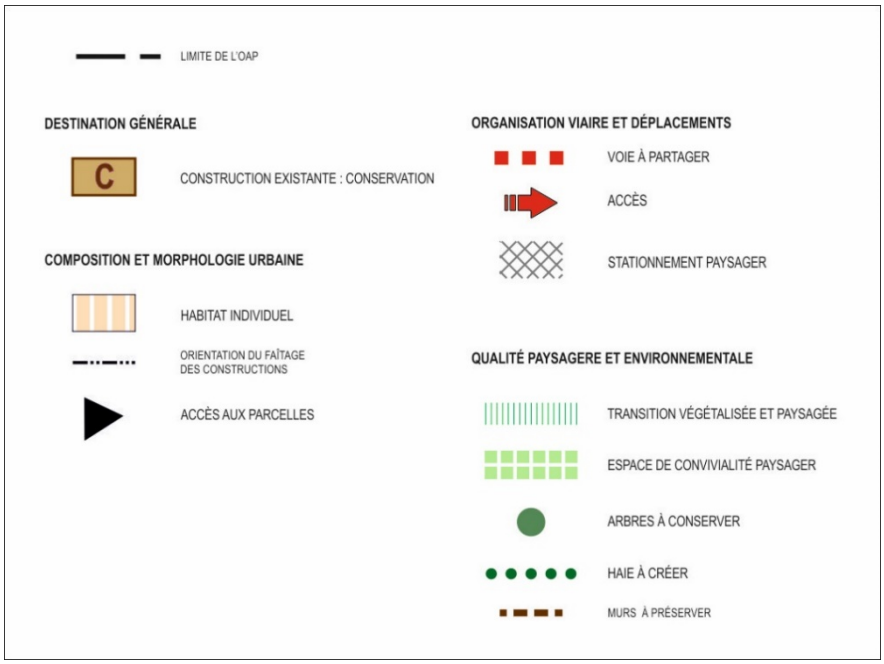
- Organisation viaire et déplacements
  - Principe d'une voie de desserte unique et partagée (véhicules et piétons) distribuant les parcelles uniquement par l'intérieur du terrain pour préserver les lisières : murs de clôture, bande jardinée sur la rue de la Mare aux chats, …

- Qualité paysagère et environnementale
  - Conserver sur le site urbanisé l'ambiance existante d'un parc en portant une attention particulière et prioritaire à la végétation ;
  - Préserver et valoriser les nombreuses ouvertures sur le grand paysage ;
  - Création d'un espace commun de convivialité au cœur de l'opération ;

- Prévoir une gestion naturelle raisonnée des eaux pluviales en relation avec la topographie.

COMMUNE DE MORAINVILLIERS

Schéma d'aménagement - OAP - Secteur « Le clos Poussin »



COMMUNE D'ORGEVAL

Repérage des secteurs d'OAP

1 - Secteur « Farot-Maurer »

2 - Secteur « Villennes »

3 – Secteur « Dumesnil »

4 – Secteur « Feucherolles – Colombet »

5 – Secteur « Montamets »

COMMUNE D'ORGEVAL

OAP - Secteur «Farot-Maurer »

Présentation du secteur

- Localisation :

Ce secteur se situe en entrée de ville ouest, en lisière de la forêt des Alluets, le long de la route du Dr Maurer. Il s'étend sur environ 8 000m².

- Objectif :

Ce secteur a une double vocation : Qualifier l'entrée de ville ouest et diversifier l'offre résidentielle en introduisant une opération de mixité sociale (location et accession). Du point de vue de la morphologie urbaine, l'introduction de logements intermédiaires apportera une diversité de formes bâties au quartier.

Les orientations

- Destination générale et programmation

Cette OAP a vocation à être réalisée à court et moyen terme.

  - Le secteur a pour vocation d'accueillir environ 30 à 45 logements en vis à vis des lotissements récemment construits de l'autre côté de l'avenue Frédéric Chartier ;
    - La programmation en logement sera composée de 100% de mixité sociale

- Composition et morphologie urbaine

  - Les logements seront implantés en retrait de la rue du Dr Maurer permettant ainsi des aménagements extérieurs à l'avant et à l'arrière des logements ;
  - La hauteur totale des constructions s'inscrira dans un vélum moyen à R+2.

- Organisation viaire et déplacements

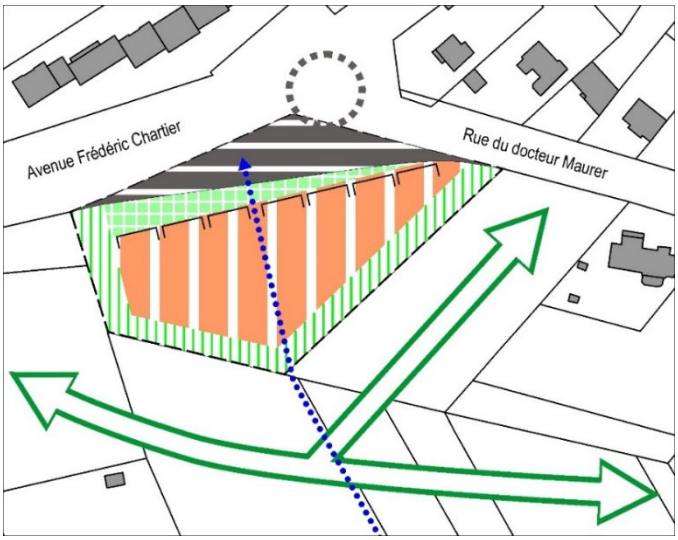
  - Les accès se feront principalement depuis la rue du Dr Maurer ;
  - Pour les logements, un stationnement en sous-sol sera à privilégier afin de conserver un aspect paysager au projet ;
  - Une continuité piétonne est à mettre en avant entre le nord du site et le chemin de Gaillonets.

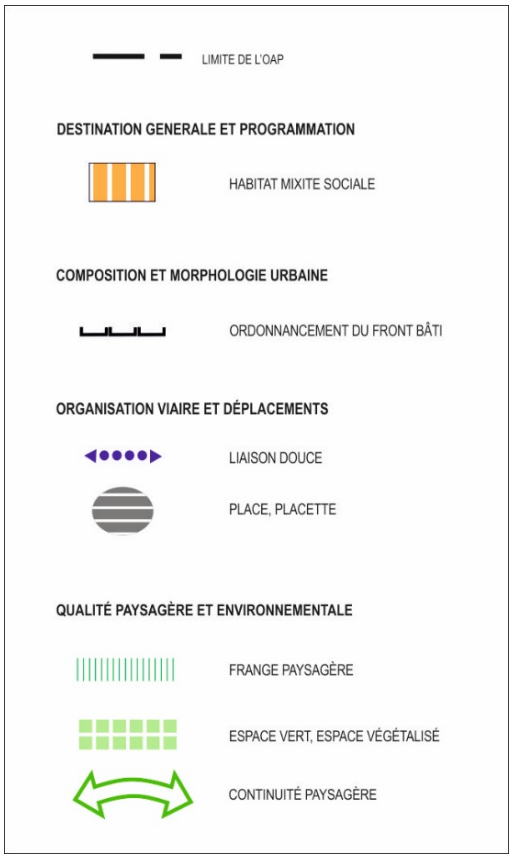
- Qualité paysagère et environnementale

  - Les aménagements proposés devront en tout point préserver le cadre naturel des vergers et des espaces boisés ;
  - Les jardins situés à l'arrière des logements contribueront à la mise en valeur des continuités paysagères ;
  - L'aménagement d'une placette et le traitement de la rue du Dr Maurer en contre-allée permettront le traitement de l'entrée de ville ;
  - Il sera privilégié la conservation des arbres existants sur l'emplacement prévisionnel de la place.

COMMUNE D'ORGEVAL

Schéma d’aménagement - OAP - Secteur « Farot-Maurer »





COMMUNE D'ORGEVAL

OAP - Secteur « Villennes »

Présentation du secteur

- Localisation :

Ce secteur se situe en entrée de ville nord, le long de la rue de Villennes, axe reliant Orgeval à la RD113 et l'A13. Il s'étend sur une surface d'environ 2,7 hectares, répartis en trois entités : le sous-secteur (1) 8100m², le sous-secteur (2) 6750m², le sous-secteur (3) 7400m2 et d'un espace vert d'environ 5050m².

- Objectif :

Ce secteur a une double vocation : qualifier la limite entre espace agricole et espace bâti et diversifier l'offre résidentielle en introduisant une opération de mixité sociale (location, accession et intermédiaire) dans le tissu existant. L'introduction de logements individuels denses associés à des logements intermédiaires apportera une diversité de formes bâties.

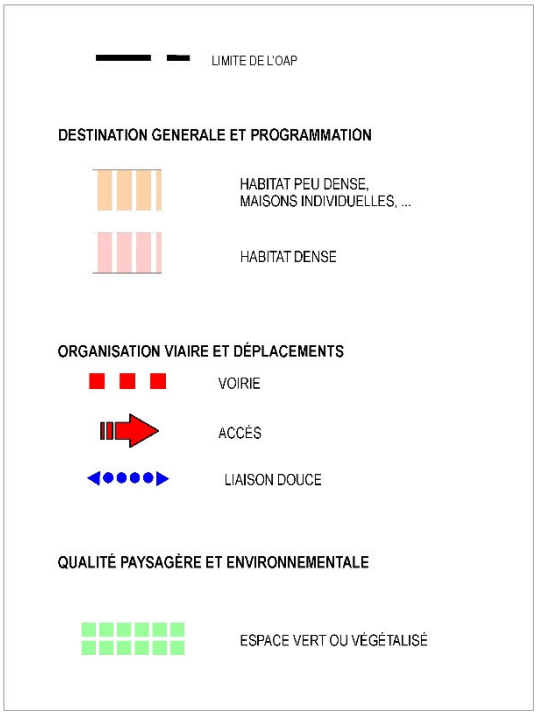
Les orientations

- Destination générale et programmation
  - Le secteur a la capacité d'accueillir à terme environ 100 logements ;
  - A l'est, le sous-secteur 1, est dédié à une opération d'environ quarante logements ;
  - Au nord-ouest, le sous-secteur 2 est dédié à une opération d'environ vingt-cinq logements ;
  - Au sud-ouest, le sous-secteur 3 est dédié à une opération d'environ quarante logements ;
  - Les 60 premiers logements réalisés seront des Logements locatifs sociaux et la programmation en logement locatif social sera de 50% minimum ;
  - La densité envisagée est d'environ 50 logements/ha.

- Composition et morphologie urbaine
  - L'implantation des bâtiments sera réalisée perpendiculairement à la rue de Villennes en accord avec la topographie du coteau. Ce parti pris permettra de dégager des vues vers les jardins. A ce titre, les espaces non bâtis seront partie prenante de la façade du secteur sur la rue de Villennes ;
  - Sur chaque secteur, il est attendu à minima deux formes bâties différentes et complémentaires. On privilégiera les logements intermédiaires et les petits collectifs aux emplacements avec des vues dégagées.

- <u>Organisation viaire et déplacements</u>
  - L'accès principal de chaque sous-secteur se fera depuis la rue de Villennes. Afin de ne pas impacter la fluidité de la circulation, un minimum de piquage circulé sera autorisé par sous-secteur ;
  - Une continuité uniquement piétonne est-ouest sera aménagée sur le sous-secteur 3 entre la rue de Villennes et le chemin de la Malrue ;
  - Les débouchés sur le Chemin de la Malrue seront uniquement piétons.
  - Les systèmes de desserte en impasse ne seront pas favorisés. Un système de bouclage est mis en avant, avec un alignement de voirie entre les sous-secteurs 1 et 2. Pour permettre un phasage entre les différents sous-secteurs, les voiries de desserte s'adosseront aux limites parcellaires les séparant ;
  - L'organisation du stationnement sera gérée dans le volume bâti ou au sein d'un aménagement paysager extérieur qualitatif.

- <u>Qualité paysagère et environnementale</u>
  - Les aménagements proposés devront en tous points contribuer à renforcer l'existence de la lisière paysagère à l'échelle de l'entrée nord de la ville ;
  - Les espaces verts aménagés le long des voies de desserte garantissent une continuité paysagère à travers le site ;
  - Le projet prendra en compte le dénivelé, sans rupture de topographie avec les terrains mitoyens et les espaces communs mitoyens ;
  - La gestion de l'écoulement fera l'objet d'un traitement global ;
  - Le sous-secteur 3 comportera un espace de jardin extérieur sur sa partie dense.



COMMUNE D'ORGEVAL

OAP - Secteur « Feucherolles - Colombet »

Présentation du secteur

- Localisation:

Cet espace d'enjeu est situé dans le prolongement du centre-bourg, en frange sud de celui-ci.
Ce site, d'une superficie d'environ 1,7 hectare, est en grande partie non construit. Il est bordé au nord par la résidence des Moutiers, à l'ouest par la rue de Feucherolles face à la mairie, à l'est par le chemin du ru et au sud par la rue de Colombet.

- Objectif :

L'objectif est de réaliser une opération d'aménagement globale avec des logements diversifiés, des équipements d'intérêt collectif, des commerces, un espace vert. Le tout, dans un souci de cohérence et de qualité architecturale et paysagère.

Le projet d'aménagement devra prendre en compte les spécificités du site (vergers à préserver en partie, anciens murs en meulière à maintenir, ru de Russe à mettre en valeur, prise en compte de la topographie du site avec un dénivelé important vers le ru, vues vers différents éléments représentatifs du paysage Orgevalais à préserver (Mairie, hameau de Colombet, Eglise, vergers).

Les orientations d'aménagement du secteur Feucherolles Colombet sont définies sur le secteur ouvert à l'urbanisation ainsi que le parking de la Mairie. Le site est composé d'une partie constructible et d'une partie naturelle située le long du ru.

L'aménagement de ce secteur repose sur plusieurs principes :

- Permettre un aménagement global et cohérent ;
- Rechercher une diversité urbaine et promouvoir une qualité architecturale ;
- Organiser la desserte et la circulation induite ;
- Veiller à la bonne organisation des espaces publics ;
- Assurer une qualité environnementale et paysagère au projet ainsi que la sauvegarde d'une partie du verger.

Les orientations

- Destination générale et programmation

La partie à construire du site représentera environ 50 % de la surface globale de 1,7 hectare. L'opération d'aménagement représentera 11 000 m² de surface de plancher environ.

Une mixité dans l'habitat sera recherchée avec la réalisation de 150 logements maximum dont 50 logements locatifs sociaux. L'opération accueillera également une nouvelle installation de la Poste, des

surfaces commerciales (supérette de 1.100 m² maximum, dont tout ou partie peut être transformée en

cabinet médical et commerces, commerces divers transférés à hauteur de 200 m² environ et bureau de poste de 250 m² environ) ainsi qu'un équipement public multigénérationnel (220 à 250 m²).

Les commerces seront préférentiellement aménagés au rez-de-chaussée des petits immeubles d'habitat collectif au nord-ouest du secteur, en continuité avec le centre-ville. Le bureau de poste serait également transféré dans un des rez-de-chaussée.

Le maintien de l'aspect du mur en meulière sera recherché dans la mesure du possible, soit au travers de murs de clôture, soit au travers de l'intégration du mur dans le rez-de-chaussée d'immeuble qui pourrait être construit en limite de voirie.

Plusieurs équipements publics sont envisagés au sein de cette opération d'aménagement : la délocalisation de la poste, la réalisation d'un parking, l'aménagement d'un espace vert et la création de salles intergénérationnelles.

Un aménagement paysager sera réalisé avec la plantation d'un arbre pour 2 places de stationnement en moyenne. A terme, ce nouveau parking pourra accueillir de l'ordre de 80 places de stationnement supplémentaires soit réparties en plusieurs emplacements, soit localisées en un seul emplacement.

Des vergers sont actuellement présents sur ce site. Afin de préserver cet espace témoin de l'histoire arboricole d'Orgeval, un jardin sera aménagé sur le site en conservant des rangées de poiriers existants. Il sera renforcé par l'instauration d'une liaison piétonne entre la rue de Feucherolles, le chemin du ru et la rue de Colombet.

Cet espace vert, ouvert au public, s'inscrira dans un aménagement d'ensemble avec la bande de promenade prévu au niveau du ru de Russe et permettra ainsi le maintien d'un espace naturel d'un seul tenant de 3 500 m² minimum.

Ces différentes liaisons piétonnes, prévues dans le projet, permettront aux futurs habitants de se déplacer à pied ou à vélo pour aller faire leurs courses dans les commerces de proximités situés au niveau de la place et dans le centre-bourg, et profiter des espaces verts publics, notamment du parc de la Brunetterie.

- <u>Composition et morphologie urbaine</u>

Afin d'intégrer au mieux l'opération de constructions de logements au sein du tissu bâti existant, un épannelage des hauteurs totales des habitations est prévu sur l'ensemble du secteur de projet en s'appuyant notamment sur le dénivelé du terrain. La hauteur totale maximale des constructions ne dépassera pas R+2+C sauf le long de la rue Feucherolles, au plus près des constructions existantes, pour éviter de créer des discontinuités trop fortes de gabarit. L'implantation de ces constructions ne portera pas préjudice à la préservation des vues vers le sud de la résidence des Moutiers.

L'organisation spatiale des bâtiments répondra aux principes suivants :

- Sur la rue Feucherolles, dans la partie la plus proche de la résidence des Moutiers, les bâtiments seront alignés sur rue et pourront atteindre, dans une bande de 20 mètres, un gabarit R+3+C, analogue à celui existant à proximité, étant entendu que seules seront autorisées des toitures en pente et ponctuellement des toitures terrasses sauf le long de la rue de Feucherolles.
- Les rez-de-chaussée accueilleront les commerces et le bureau de Poste.
- Sur les autres parties du site, les bâtiments seront, de manière privilégiée, plutôt en retrait des voies de manière à préserver l'intimité des rez-de-chaussée.
- La nécessité de préservation de vues depuis les bâtiments existants conduira à un fractionnement des constructions et à une modulation des épannelages. Leur cinquième façade pourra en partie revêtir la forme de toiture-terrasse avec attique pour favoriser ces ouvertures visuelles.

Ces bâtiments relèveront donc d'une forme de type « immeuble villa ».

Il sera également tiré parti du dénivelé du terrain.

- Organisation viaire et déplacements

L'aménagement nécessite que la desserte routière soit organisée et calibrée en fonction de la circulation attendue.

Le site actuel est correctement desservi à partir de la rue de Feucherolles, mais cette dernière devra être élargie et réaménagée afin de relier ce nouveau quartier avec le centre-bourg, notamment pour faciliter la circulation des piétons.

L'aménagement de la rue de Feucherolles permettra ainsi de décharger la rue de Colombet d'une circulation trop importante. Cette voie fera également l'objet d'une requalification.

A partir de l'axe principal, des voiries de desserte interne nécessaires seront réalisées sur l'ensemble du secteur.

Pour les logements collectifs, le stationnement sera en souterrain mais 15 places seront autorisées en surface ouverte. Pour les logements individuels, le parking en surface sera possible dans une proportion d'une place sur deux.

- Qualité paysagère et environnementale

L'aménagement de ce secteur doit prendre en compte la problématique de la gestion de l'eau, en particulier le ruissellement des eaux pluviales par la mise en œuvre de dispositif adapté au taux d'imperméabilisation engendré par l'urbanisation.

Une attention particulière sera portée à la recherche d'une qualité environnementale du projet et de développement durable dans les constructions avec la maitrise de l'énergie, grâce à l'utilisation de panneaux photovoltaïques par exemple.

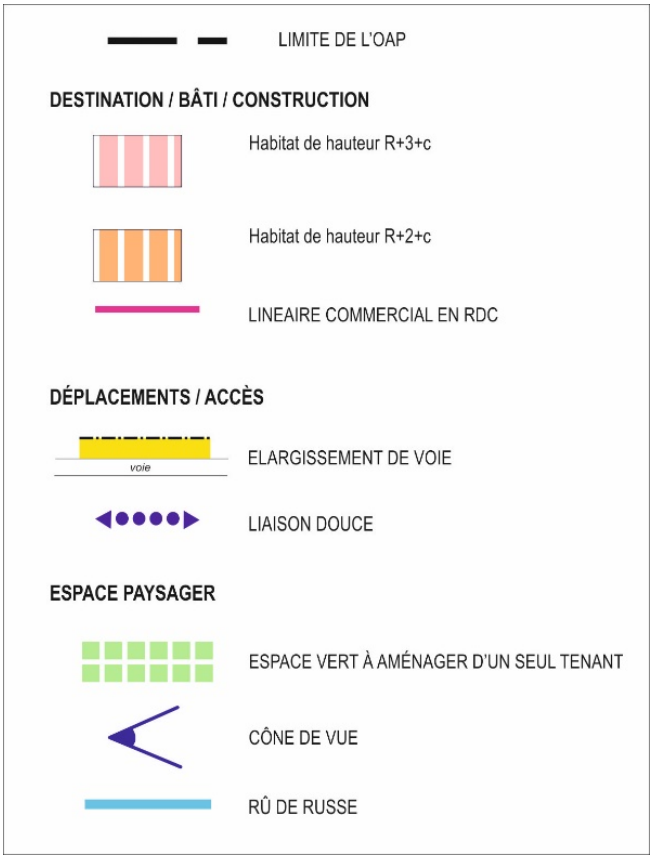
Ce secteur fera également l'objet d'un aménagement paysager de qualité permettant la prise en compte du caractère historique des vergers et leur préservation, avec l'ouverture au public d'un espace vert et des espaces paysagers privés liées aux nouvelles constructions. Ces espaces représenteront une part importante du projet d'aménagement, afin de permettre une aération du tissu urbain et une bonne insertion dans le paysage environnant.

Un chemin de promenade, d'une largeur de 3 mètres environ en traitement perméable, sera aménagé le long du ru de Russe, sur une bande de 20 m de large, depuis le nord du secteur jusqu'à la rue de Colombet. Cette promenade sera arborée, notamment dans la partie nord du secteur.

En outre, afin de préserver la qualité paysagère de ce site qui bénéficie de vues intéressantes, un axe de co-visibilité sera maintenu entre les deux ensembles architecturaux remarquables que sont la Mairie et le hameau de Colombet et depuis la résidence des Moutiers.

COMMUNE D'ORGEVAL

Schéma d'aménagement - OAP - Secteur « Feucherolles - Colombet »



COMMUNE D'ORGEVAL

OAP - Secteur « Montamets »

Présentation du secteur

- Localisation:

Cet espace d'enjeu est situé au nord-ouest du hameau des Montamets. Il s'étend sur un ensemble de terrains d'une superficie d'environ 9 000 m².

- Objectif :

Ce secteur est actuellement inoccupé et en partie en friche. Il est bordé au nord par le chemin du Champ Ferré, à l'ouest par le chemin des Ruelles et au sud et à l'est par des parcelles déjà urbanisées.

L'objectif sur ce secteur est de réaliser une opération de construction de logements faisant l'objet d'un aménagement d'ensemble cohérent. Le projet d'aménagement devra prendre en compte les spécificités du site (arbres remarquables à préserver, aspect bocager du site à maintenir, ancien mur en meulière, difficultés de circulation sur le chemin des Ruelles à prendre en compte).

Le site est composé d'une partie constructible et d'une partie naturelle située en limite avec le tissu bâti existant.

L'aménagement de ce secteur repose sur plusieurs principes : permettre un aménagement global et cohérent organiser la desserte dans le souci d'une bonne sécurité.

Les orientations

- Destination générale et programmation

Ce secteur, d'une superficie d'environ 8 000 m² constructible, a pour vocation principale la réalisation d'une opération d'aménagement d'environ 1800 m² de SDP.

Cette petite opération comprendra environ 15 logements diversifiés (maisons individuelles isolées, maisons groupées de type maisons de ville) comprenant 30% de logements sociaux, soit 5 logements.

Ce secteur fait l'objet d'orientations d'aménagement afin de permettre une organisation globale, prenant en compte les habitations existantes pour que les futures constructions s'insèrent au mieux dans l'environnement existant.

- Organisation viaire et déplacements

La desserte du secteur sera organisée depuis le chemin du Champ Ferré et le chemin des Ruelles. Pour les véhicules, sur la partie nord du chemin des ruelles puis par le chemin du champ ferré dans les deux sens. Pour les piétons, sur la partie sud du chemin des ruelles, les maisons existantes gardent leur droit d'aisance sur la voirie.

Avant de pouvoir envisager la construction de logements sur ces terrains, un réaménagement du chemin du Champ Ferré et de l'intersection avec le chemin du Moulin à Vent devront être réalisés, afin

d'assurer une desserte suffisante du quartier. Cet aménagement de la voirie sera complété par l'intégration d'une circulation douce sécurisée tout au long du parcours.

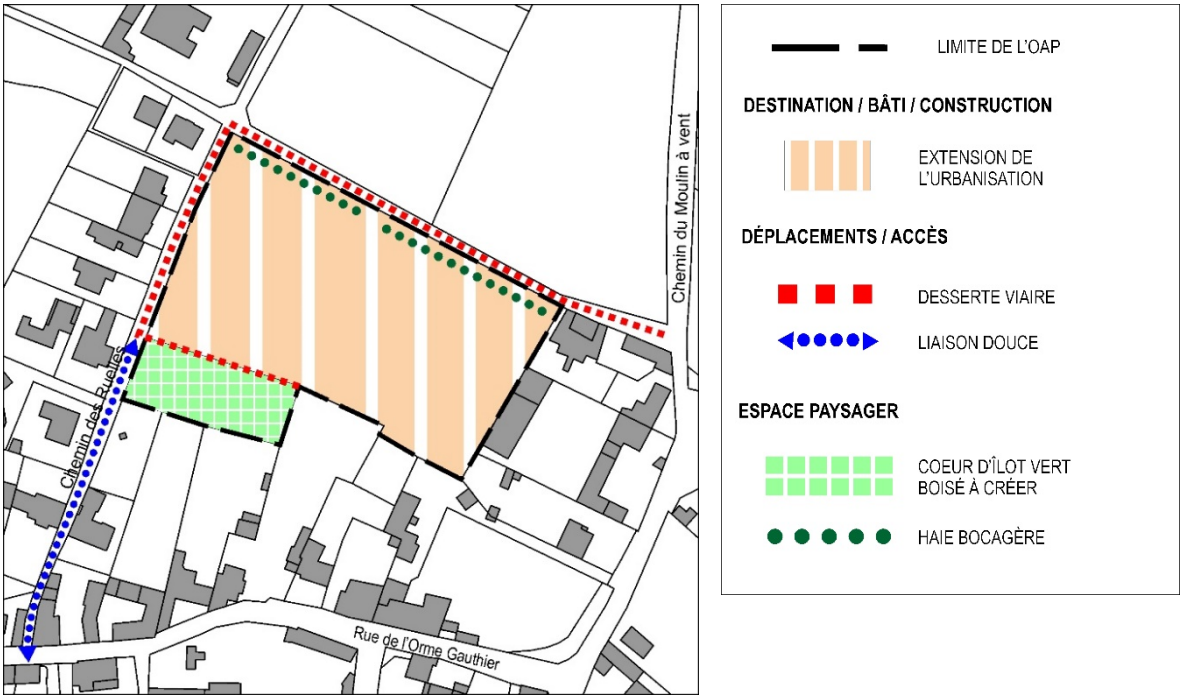
- <u>Qualité paysagère et environnementale</u>

L'aménagement de ce secteur devra prendre en compte la problématique de la gestion de l'eau, en particulier le ruissellement des eaux pluviales par la mise en œuvre de dispositif adapté au taux d'imperméabilisation engendré par l'urbanisation, ainsi que la présence du puits qui est situé sur le site.

Un cœur d'ilot vert boisé, d'environ 1 000 m², sera créé au sud du secteur, en limite avec le tissu déjà urbanisé afin de réduire au maximum l'impact du projet sur les propriétés riveraines et de maintenir le caractère aéré et naturel de ce site.

Une haie bocagère devra également être implantée en périphérie de l'opération, le long des voies publiques, et les deux arbres remarquables identifiés sur le site devront être préservés.

En outre, une attention particulière devra être portée à la qualité architecturale et urbaine de ce secteur dans le respect des principes de développement durable (panneaux photovoltaïques, etc.), tout en conservant le caractère villageois de l'ensemble (choix des matériaux, etc).



COMMUNE D'ORGEVAL

OAP - Secteur « Dumesnil »

Présentation du secteur

- Localisation :

Cette OAP porte sur l'aménagement d'un secteur composé de deux parcelles (AO36 et AO160) de 14 238m² de surface totale et situé entre la rue de la Chapelle et la rue de la Butte, au cœur d'un tissu pavillonnaire hétérogène, maillé de sentes. Le site, largement arboré, présente une grande qualité paysagère. La parcelle AO36 a fait l'objet d'une donation à la ville d'Orgeval en 1976.

- Objectif :

Est attendu sur ce secteur, un développement résidentiel qualitatif, mixte dans sa typologie, tout en conservant le vaste jardin et les nombreux arbres de grande taille agrémentant le site. Le regroupement des parcelles voisines présente l'avantage de réunir les accès sur une voie où le stationnement est un sujet important à traiter.

Les orientations

- Destination générale et programmation

La partie nord-est présente une très forte déclivité. Entre la rue de la Chapelle et la rue de la Butte, la différence de niveau est de 15 m ; soit une pente générale du site de 12,5 %.

Le terrain est actuellement occupé par une belle maison de famille datant des années 30 ou 50, d'environ 450 m² de surface de plancher, et implantée au milieu du terrain, qui sera conservée. En partie nord-est, le projet permet de créer environ 3000 m² de surface de plancher, soit environ 50 à 60 logements, selon la typologie retenue : environ une dizaine de maisons côté nord-est et environ une cinquantaine de logements collectifs sur la partie nord-ouest. Le taux de logements locatifs sociaux pourra atteindre 100%.

Le secteur est également occupé par une maison de gardien située sur l'angle nord-est, à proximité de la grille d'entrée. D'environ 120 m² de surface de plancher et bien intégrée avec la grille donnant accès sur la rue de la Chapelle, il est proposé de la conserver.

La parcelle voisine, actuellement en friche, est occupée par une ancienne maison qui ne sera pas conservée.

- Composition et morphologie urbaine

Rue de la Chapelle, la hauteur de construction variera selon que celle-ci est une construction de premier ou second rang. Les constructions de premier rang auront un gabarit moyen d'environ R+1+C. Les constructions de second rang auront un gabarit moyen d'environ R+2.

- Organisation viaire et déplacements

Un élargissement de la rue de La Chapelle est envisageable au nord du secteur. La limite du terrain peut être légèrement réduite en reculant de quelques mètres (environ 6) le mur en meulière existant en limite de l'emprise publique, afin d'élargir un peu la voirie, et de créer une douzaine de places de stationnement longitudinal réparties sur les 2 côtés de la rue. Après cet élargissement, une reconstruction du mur de pierre devra être privilégiée.

Pour les logements collectifs, un stationnement en sous-sol sera à privilégier.

Le terrain est essentiellement desservi par la rue de la Chapelle, plus large et mieux adaptée à la création d'accès.

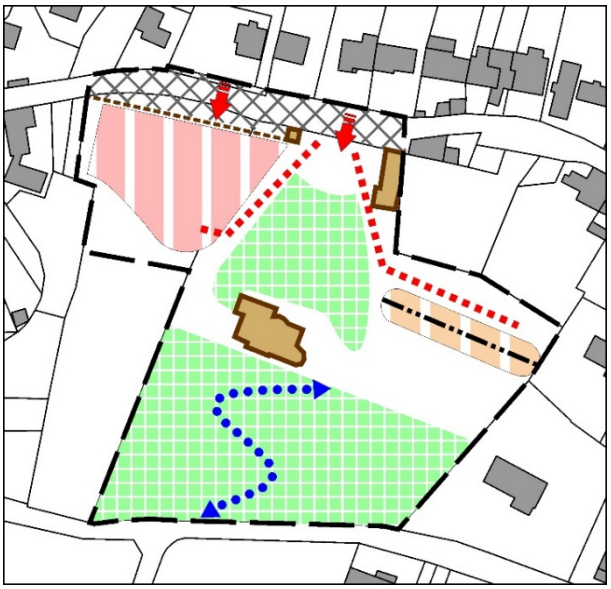
Si des constructions sont réalisées au centre de la partie nord-ouest, une voirie pourra être aménagée pour les desservir directement.

Une liaison douce est à aménager entre la rue de la Chapelle et la rue de la Butte.

- Qualité paysagère et environnementale

La constructibilité de la parcelle AO 36 est aussi déterminée par le règlement de la donation effectuée à la commune, qui a défini des contraintes intégrées dans le plan de l'OAP :

- Aucune construction ne sera édifiée dans la partie sud du terrain située entre le chemin de la Butte et la maison existante,
- Aucune construction édifiée dans la partie nord (la partie basse du terrain) ne pourra dépasser une hauteur totale de 10 m, au-dessus de la courbe de niveau NGF 127,00.



LIMITE DE L'OAP

DESTINATION GENERALE ET PROGRAMMATION

MAISON DE VILLE

PETIT COLLECTIF

CONSTRUCTION EXISTANTE : CONSERVATION

ORGANISATION VIAIRE ET DÉPLACEMENTS

VOIRIE

ACCÈS

LIAISON DOUCE

VOIE À AMÉNAGER, STATIONNEMENT À CRÉER

QUALITÉ PAYSAGÈRE ET ENVIRONNEMENTALE

ESPACE VÉGÉTALISÉ

LIMITE : MUR À RESTITUER OU SOUBASSEMENT EN PIERRE

CÔNE DE VUE

COMPOSITION ET MORPHOLOGIE URBAINE

ORIENTATION DU FAÎTAGE DES CONSTRUCTIONS

COMMUNE DE PORCHEVILLE

Repérage des secteurs d'OAP

1 - Secteur « Fontaine Saint-Séverin »

2 - Secteur « Allée de la Garenne »

COMMUNE DE PORCHEVILLE

OAP - Secteur « Fontaine Saint-Séverin »

Présentation du secteur

- Localisation :

Le secteur se situe à l'ouest du bourg à proximité du boulevard de la république (RD46). Actuellement en friche, il borde une zone résidentielle et s'étend sur une surface de 19 000 m² environ.

- Objectif :

L'opération d'aménagement a pour vocation d'accueillir un projet d'extension urbaine résidentielle tout en préservant la qualité paysagère et en organisant une desserte fonctionnelle du terrain.

Les orientations

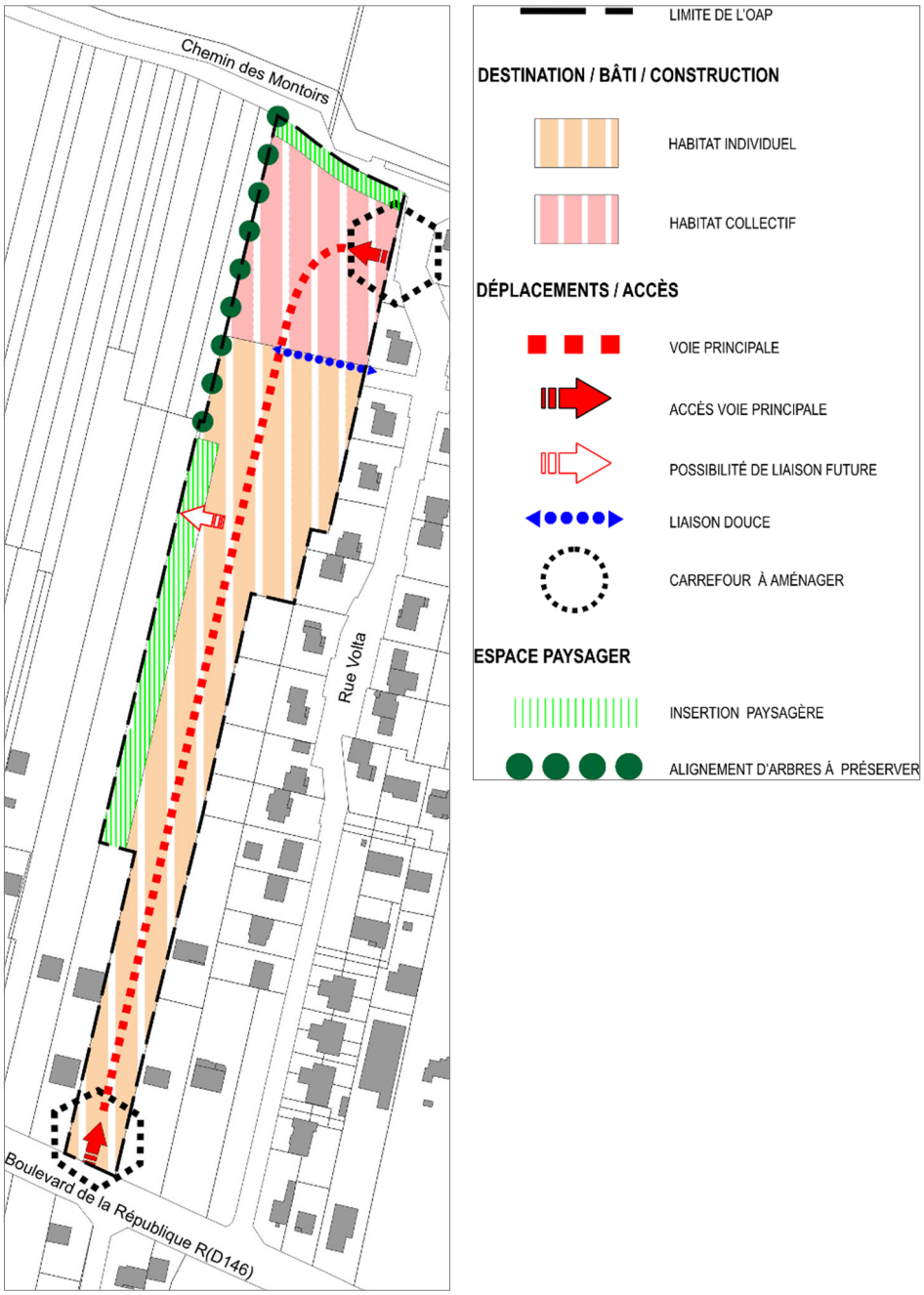
- Composition et morphologie urbaine
  - Implantation de l'habitat collectif au nord de la zone.

- Organisation viaire et déplacements
  - Création d'une voie de desserte principale traversante reliant la RD 146 à la rue Volta ;
  - Maintien de la possibilité d'une liaison viaire future vers l'ouest ;
  - Traitement en termes de sécurité et de paysage des carrefours à créer sur les rues existantes, marquant un effet de « porte d'entrée » dans le quartier ;
  - Réalisation d'une liaison douce piétons/cycles/PMR en site propre reliant la rue Volta à la voie de desserte interne à la zone.

- Qualité paysagère et environnementale
  - Accroissement de l'offre de surface verte par une végétalisation des différents axes (piétons et routiers) ;
  - Traitement paysager des franges du secteur vis à vis des espaces non bâtis situés à l'ouest de la zone : l'alignement d'arbres existant sera préservé et poursuivi vers le sud.
  - Le secteur se situe dans une zone de remontée de nappe.

COMMUNE DE PORCHEVILLE

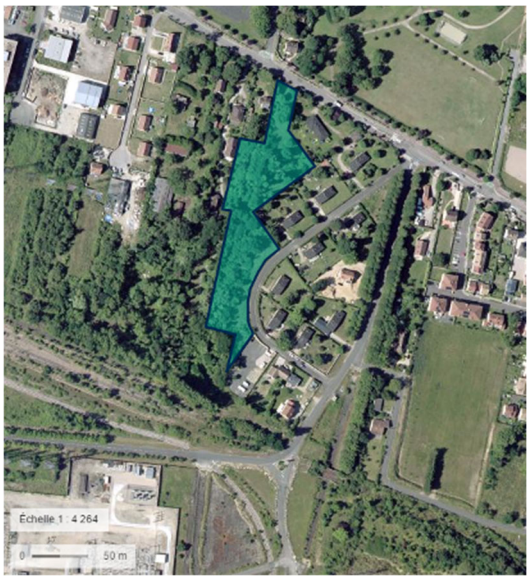
Schéma d'aménagement - OAP - Secteur « Fontaine Saint-Séverin »



COMMUNE DE PORCHEVILLE

OAP - Secteur « Allée de la Garenne »

Présentation du secteur



- Localisation :

Le secteur de 8600m² se situe à l'ouest du bourg à proximité de la centrale électrique de Porcheville. Actuellement en friche, il est localisé entre l'allée de la garenne et le boulevard de la république (RD146).

- Objectif :

L'opération d'aménagement a pour vocation d'organiser la desserte et l'accès du secteur en vue d'un futur projet d'aménagement global, dans une vision à long terme du développement résidentiel de la commune.

Les orientations

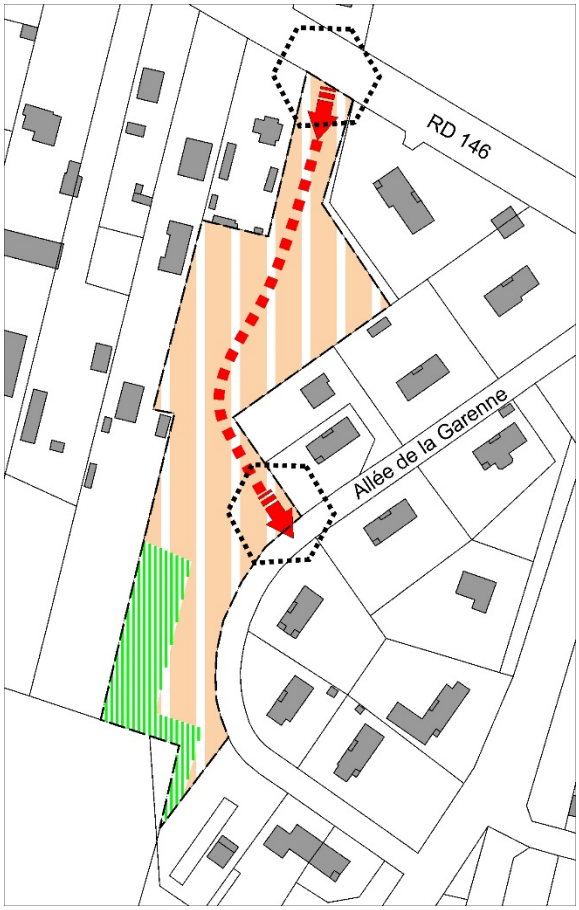
- Destination générale et programmation
  - Le secteur est destiné à la réalisation d'une opération de logements.

- Organisation viaire et déplacements
  - Créer une voie de desserte principale traversante reliant la RD 146 à la rue Volta. L'entrée se fera par la RD146 et la sortie sur l'allée de la Garenne ;
  - Maintenir la possibilité d'une liaison viaire future vers l'ouest ;
  - Réaliser une liaison douce piétons, cycles et PMR en site propre reliant la rue Volta à la voie de desserte interne à la zone ;
  - Assurer un traitement en termes de sécurité et de paysage des carrefours à créer sur les rues existantes, marquant un effet de « porte d'entrée » dans le quartier.

- Qualité paysagère et environnementale
  - Les différents axes (piétons et routiers) devront être paysagés, de manière à accroître l'offre de surface verte et à créer un quartier de qualité ;
  - Assurer un traitement paysager des franges du secteur vis à vis des espaces non bâtis situés à l'Ouest de la zone : l'alignement d'arbres existant sera préservé et poursuivi vers le Sud afin d'obtenir une bonne intégration paysagère des futures constructions ;
  - Le secteur se situe au sein d'une zone de remontée de nappe.

COMMUNE DE PORCHEVILLE

Schéma d'aménagement - OAP - Secteur « Allée de la Garenne »



LIMITE DE L'OAP

DESTINATION / BÂTI / CONSTRUCTION

ESPACE PRÉFÉRENTIEL D'IMPLANTATION D'HABITAT

DÉPLACEMENTS / ACCÈS

VOIE À SENS UNIQUE

ACCÈS OU SORTIE DE VOIE PRINCIPALE

CARREFOUR À AMÉNAGER (PAYSAGER, SÉCURISÉ)

ESPACE PAYSAGER

INSERTION PAYSAGÈRE

COMMUNE DE ROSNY-SUR-SEINE

Repérage des secteurs d'OAP

1 - secteur « Centre-ville »

2 - secteur « Belvédère »

3 - secteur « Pasteur »

4 - secteur « Les Hautes Perruches »

COMMUNE DE ROSNY-SUR-SEINE

OAP - Secteur « Centre-ville »

Présentation du secteur

- Localisation :

Le secteur s'étend sur une superficie d'environ 7 hectares, au sud de la rue Nationale entre, au nord, la séquence commerçante du centre-ville de Rosny-sur-Seine, et au sud l'église et la gare.

- Objectif :

Encadrer le développement du tissu urbain en centre-ville.

Les orientations

- Destination générale et programmation
  - Programmation résidentielle prévoyant un minimum de 85 logements dont 30% de logements locatifs sociaux.

- Composition et morphologie urbaine
  - Les murs anciens et la haute cheminée de briques seront conservés et valorisés par leur inscription dans la composition architecturale d'ensemble ;
  - La réhabilitation de la mairie garantira le maintien des façades actuelles du bâtiment ;
  - Composition urbaine à inscrire dans le contexte architectural (bâtis anciens) tant sur le plan des volumes que des hauteurs totales des constructions. La ligne de toiture des constructions projetées s'inscrira en harmonie avec les constructions de l'îlot ;
  - Les hauteurs totales pourront être ponctuellement plus élevées si elles ne rompent pas avec le paysage bâti de l'îlot et de son environnement.

- Organisation viaire et déplacements
  - Le réseau viaire interne sera conçu pour se raccorder au réseau de rues ceinturant l'îlot centre-ville, en continuité de la maille viaire existante ;
  - Le stationnement résidentiel est prévu en dehors de l'espace public. Des stationnements visiteurs seront réalisés en une ou plusieurs poches paysagées de stationnement mutualisé, avec surface perméable.

- Qualité paysagère et environnementale
  - Les voies de desserte principale et le réseau de liaisons douces de l'opération feront l'objet d'un accompagnement paysager avec une organisation végétale étagée : arborée, arbustive, herbacée, …
  - L'espace paysagé sera conçu de manière à ne pas porter ombrage sur les bâtis existants et projetés et ne pas être à l'origine de désordres ;
  - Essences végétales d'espèces locales.
  - Le secteur se situe au sein d'un périmètre de protection de captage d'eau potable rapproché.

COMMUNE DE ROSNY-SUR-SEINE

Schéma d'aménagement - OAP - Secteur « Centre-ville »

LIMITE DE L'OAP

DESTINATION / BÂTI / CONSTRUCTION

RENOUVELLEMENT ET RÉHABILITATION DANS LES TISSUS BÂTIS EXISTANTS. (RÉSIDENTIELLE MIXTE + COMMERCES, SERVICES ET ACTIVITÉS SUR RUE.)

GISEMENT FONCIER EN COEUR D'ÎLOT PRÉSENTANT UN FORT POTENTIEL À VOCATION RÉSIDENTIELLE

DÉPLACEMENTS / ACCÈS

ACCÈS ET DESSERTE PRINCIPALE SÉCURISÉE

AMÉLIORATION DES LIAISONS DOUCES ET PRINCIPE D'ACCÈS AUX ÎLOTS RÉSIDENTIELS

RESTRUCTURATION DE LA LIAISON VIAIRE

COMMUNE DE ROSNY-SUR-SEINE

OAP - Secteur « Belvédère »

Présentation du secteur

- Localisation :

Le secteur s'étend sur une superficie de 2,6 hectares environ. C'est un vaste îlot arboré entre la rue de Villiers et la rue Jean Lhomer à proximité immédiates du centre-ville. A l'est, le site s'ouvre sur le parvis de l'église.

- Objectif :

Mettre en valeur le bâtiment emblématique du Belvédère et créer un espace de respiration préservée qui concourt à la qualité du cadre de vie.

Les orientations

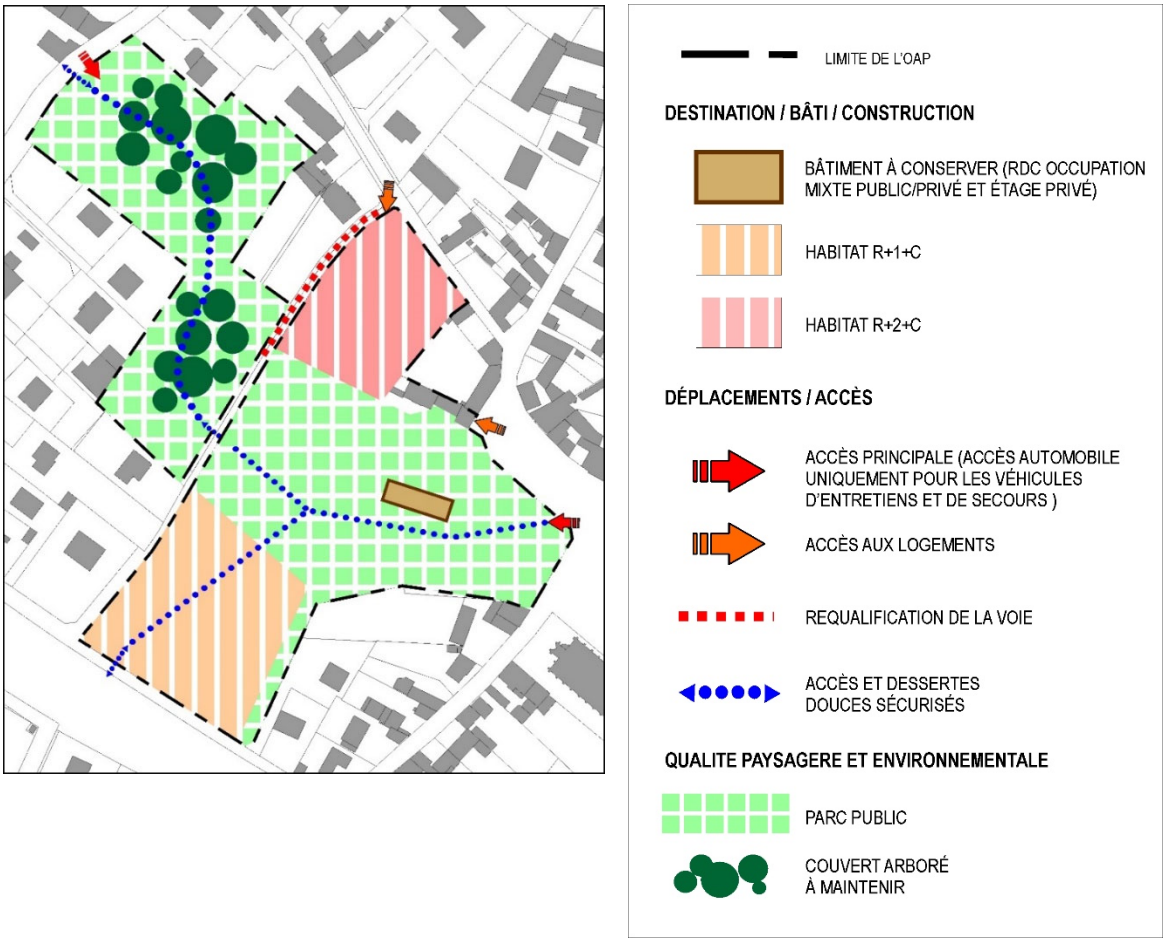
- Destination générale et programmation
  - Programme résidentiel avec un minimum de 5800m² de surface de plancher dont 30% minimum de logements locatifs sociaux ;
  - Conservation de l'apparence et de l'emplacement de la propriété bâtie existante qui accueillera un équipement mixte avec à rez-de-chaussée un équipement public et d'intérêt collectif ;
  - Les travaux de remise en état et d'entretien sont autorisés sous conditions de préserver les caractéristiques volumétriques et architecturales de l'ensemble bâti.

- Composition et morphologie urbaine
  - Côté rue Jules de Saint Michel et ruelle des Plaideurs, les constructions projetées développeront des gabarits et des volumes de petits collectifs intégrés dans leur environnement bâti (R+1+C) ;
  - Côté rue du Midi, les constructions projetées développeront des gabarits et des volumes de petits collectifs intégrés dans leur environnement bâti (R+1+C) ;
  - En fond de parcelle et à la limite du parc urbain, les bâtis développeront un gabarit plus important (R+2+c) ;
  - Le bâti existant correspondant à la maison de maître sera conservé pour accueillir un équipement mixte public / privé.

- Organisation viaire et déplacements
  - L'accès aux logements crées se fera prioritairement depuis la ruelle des Plaideurs requalifiée et la rue Lebaudy ;
  - La ruelle des Plaideurs sera requalifiée pour permettre l'accès aux logements d'une part et l'accès piétonnier au parc d'autre part ;
  - Privilégier les modes doux depuis le réseau de rues existantes ;
  - Depuis la sente des Plaideurs au sud, un accès piétonnier sera aménagé pour assurer une connexion entre les deux séquences du parc urbain. Les entrées principales du parc urbain rues Jean Lhomer et de Villiers feront l'objet d'une mise en scène patrimoniale et végétale annonçant l'entrée dans le parc ;

- Rues Lhomer et de Villiers, l'accès aux véhicules motorisés sera autorisé pour assurer la gestion, l'entretien et la surveillance des lieux. Les cheminements piétonniers seront en revêtement perméable et intégrés au paysage et aux ambiances d'un parc urbain ;
- Le portail d'accès en fer forgé situé rue de Villiers sera conservé afin de marquer l'entrée du parc urbain.

- <u>Qualité paysagère et environnementale</u>
  - Un cœur d'îlot paysager sera réalisé au sein des bâtiments projetés afin de garantir un cadre de vie qualitatif aux futurs résidents ;
  - Le patrimoine arboré et végétal sera conservé sous condition de présenter un bon état ;
  - En cas de renouvellement végétal, l'effet de vélum et de couvert boisé sera à recréer en utilisant des essences végétales au vocabulaire de parc urbain et de grande propriété de rapport ;
  - Lorsque les arbres existants présentent un risque pour les constructions existantes, les biens et les personnes, leur élagage ou abatage sera à programmer ;
  - Dans le cas de plantations complémentaires ou de confortement, ces dernières devront être réalisées à bonne distance du bâti et des murs de clôture afin d'éviter les risques de désordres.



COMMUNE DE ROSNY-SUR-SEINE

OAP - Secteur « Pasteur »

Présentation du secteur

- Localisation :

Situé dans le quartier de la gare, le secteur d'une surface d'environ 6200m² est situé en rive sud de la voie ferrée.

- Objectif :

Développer l'offre de logement tout en assurant une mixité fonctionnelle afin de qualifier le secteur gare comme véritable entrée de ville.

Les orientations

- Destination générale et programmation
  - Programme résidentiel avec un minimum de 70 logements dont 30% de logements locatifs sociaux ;
  - En rez-de-chaussée, sur la place de la Gare, programmation de commerces, de services et d'équipement ;
  - Le secteur comprendra et intégrera dans la conception du projet d'ensemble une plateforme de transports en commun place de la Gare.

- Composition et morphologie urbaine
  - Côté place de la Gare, et en lisière de la voie ferrée, les constructions projetées développeront des gabarits et des volumes de petits collectifs intégrés dans leur environnement bâti (R+1 à R+3+C) ;
  - Côté rues Pasteur et Salengro, les constructions projetées s'inscriront dans les gabarits existants du tissu pavillonnaire pour conserver une ligne de hauteur totale contenue et cohérente avec l'ambiance et le paysage résidentiel (R+1 à R+2) ;
  - Une ceinture paysagère dite « zone de tranquillité résidentielle » sera préservée de toute construction

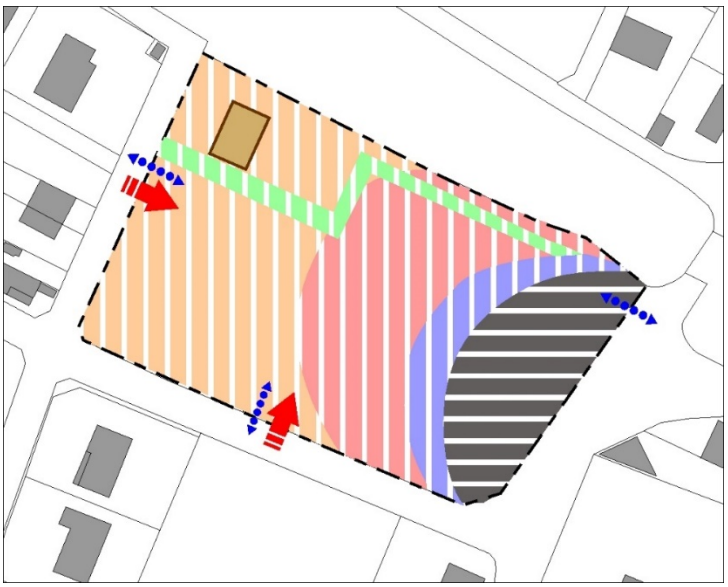
- Organisation viaire et déplacements
  - Le réseau viaire interne sera conçu pour se raccorder à la rue Pasteur au sud et la rue Roger Salengro à l'ouest, en continuité de la maille viaire existante ;
  - Le stationnement résidentiel est prévu en dehors de l'espace public. Des stationnements visiteurs seront réalisés en une ou plusieurs poches paysagées de stationnement mutualisé, avec surface perméable.

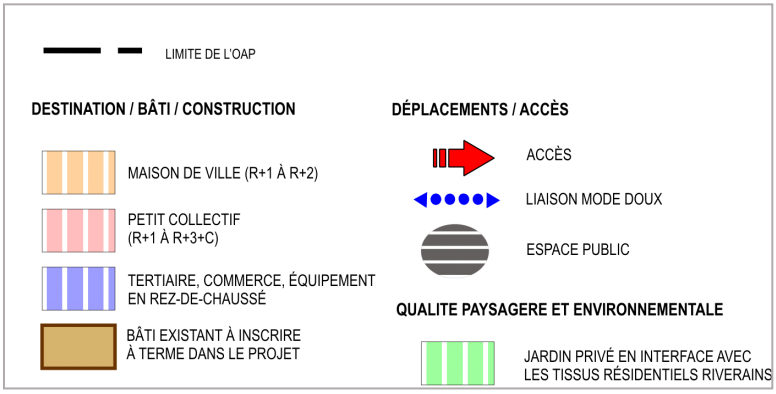
- Qualité paysagère et environnementale
  - Les voies de desserte principale et le réseau de liaisons douces de l'opération feront l'objet d'un accompagnement paysager avec une organisation végétale étagée : arborée, arbustive, herbacée, ... ;
  - Essences végétales d'espèces locales.

- Le secteur est exposé à des nuisances sonores importantes et se situe au sein d'un périmètre de protection de captage d'eau rapproché.

COMMUNE DE ROSNY-SUR-SEINE

Schéma d'aménagement - OAP - Secteur « Pasteur »





COMMUNE DE ROSNY-SUR-SEINE

OAP - Secteur « Les Hautes Perruches »

Présentation du secteur

- Localisation :

Ce secteur se situe dans un environnement peu qualifiant et à faible valeur urbaine. Le site, d'une superficie d'environ 1,15 hectare, est situé entre une voie routière de grand passage et des séquences agri-forestière.

- Objectif :

Ce secteur accueillera des activités économiques en lien avec l'activité agricole ou environnementale. L'implantation des activités économiques devra s'inscrire dans une démarche innovante, respectueuse de l'environnement, sobre, d'une nouvelle économie durable, circulaire et inclusive. Seront notamment privilégiées les activités économiques en lien avec la valorisation de circuits courts alimentaires comme facteur de développement économique local et de cohésion territoriale entre les zones urbaines et les zones rurales.

Les orientations

- Destination générale et programmation

Cette OAP a vocation à être réalisée sur le long terme.

- Implantation de nouvelles activités économiques en lien avec l'activité agricole.

- Composition et morphologie urbaine

- L'implantation et les choix architecturaux seront motivés par la recherche d'une performance énergétique et environnementale ;
- Les préconisations architecturales encourageront la mise en œuvre de dispositifs de production d'énergie renouvelable ;
- La hauteur totale moyenne des constructions du secteur sera de 10 mètres, sauf contraintes spécifiques liées à la nature de l'activité.

- Organisation viaire et déplacements

- Les accès seront sécurisés pour permettre les entrées / sorties des véhicules motorisés ainsi que pour les piétons et les cyclistes.

- Qualité paysagère et environnementale

- Les interfaces avec les espaces agricoles feront l'objet d'un traitement paysager spécifique par l'aménagement de transitions végétales ;

- Le paysagement du site fera l'objet d'un traitement et d'une composition favorables à la biodiversité notamment des plantations étagées présentant une composition « multi-strates » composés d'espèces végétales dites « champêtres » en port libre et présentant un couvre-sol fonctionnel sur le plan biologique ;
- En lisière des espaces agricoles et forestiers, l'interface paysagère sera conçue pour une bonne insertion du secteur OAP dans le grand paysage et le paysage d'inscription ;
- Les essences végétales utilisées pour les aménagements paysagers et les espaces verts publics devront être des espèces locales, adaptées au climat et au sol.
- Le secteur se situe au sein d'un périmètre de captage d'eau rapproché et d'un périmètre de prévention des risques technologiques. Il est également exposé aux nuisances sonores.

LIMITE DE L'OAP

DESTINATION / BÂTI / CONSTRUCTION

ESPACE PRÉFÉRENTIEL D'IMPLANTATION DES ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES

QUALITE PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE

FRANGE PAYSAGÈRE A CRÉER

COMMUNE DE SAILLY

OAP - Secteur « Chemin de la folle entreprise »

Présentation du secteur

- Localisation :

Le secteur d'une superficie d'environ 7700m² est actuellement en jachère et ne présente pas d'intérêt patrimonial particulier. Il est situé en contrebas du chemin de la Folle Entreprise et en arrière du talus longeant la rue du Prieuré.

- Objectif :

L'aménagement des espaces publics et des terrains à bâtir devra se faire en cohérence pour répondre aux objectifs de valorisation paysagère de l'entrée de village. L'opération devra tenir compte du contexte boisé de la forêt et des espaces naturels attenants de façon à conserver une perspective naturelle sur l'entrée de village.

Les orientations

- Destination générale et programmation
  - Réalisation de l'opération en une ou deux tranches opérationnelles ;
  - La capacité d'accueil est de 10 à 12 logements.

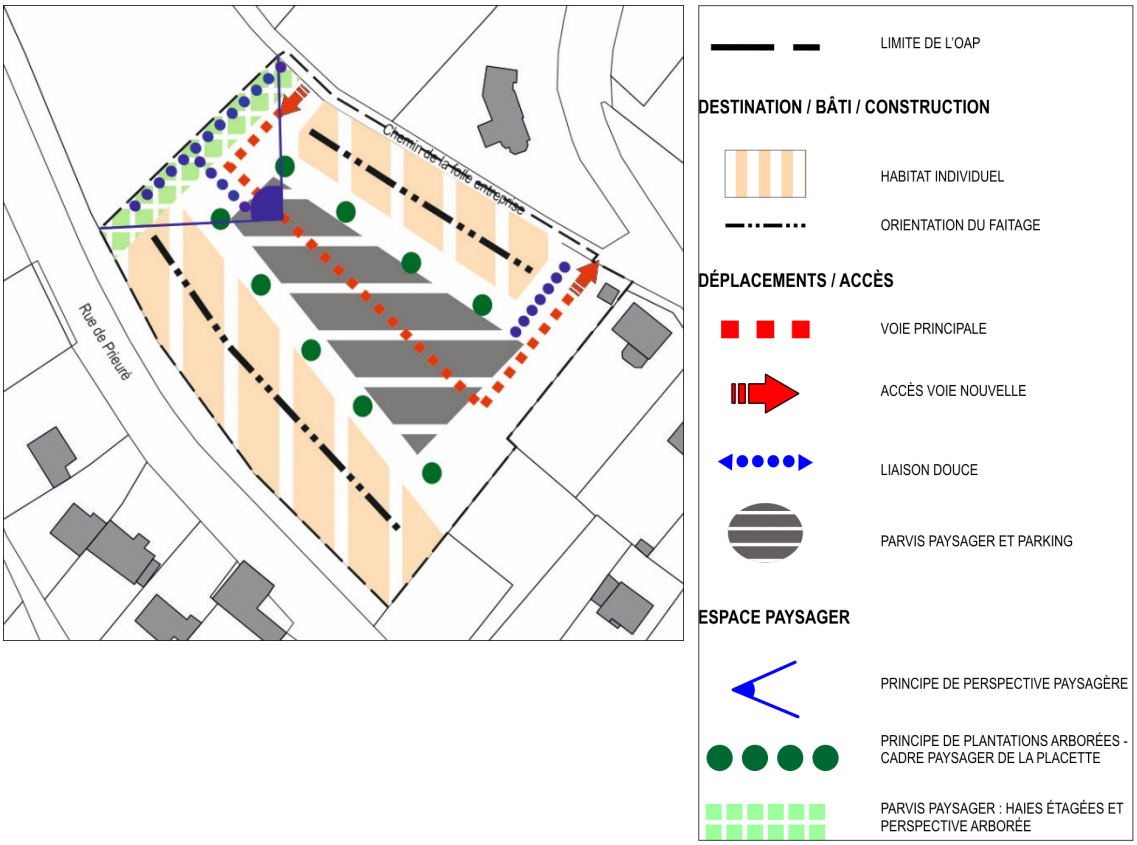
- Composition et morphologie urbaine
  - Zone d'implantation du bâti, en retrait de la voirie, repéré par l'orientation préférentielle des faîtages.

- Organisation viaire et déplacements
  - Desserte commune, à sens unique, permettant l'accès aux terrains par une entrée au nord-est et une sortie au nord-ouest, depuis le chemin de la folle entreprise ;
  - Cheminements piétons à créer le long de la desserte centrale et en bordure nord-ouest du secteur en liaison avec le chemin de la Folle Entreprise.

- Qualité paysagère et environnementale
  - Préservation d'espaces jardinés autour des habitations et le long de la rue du Prieuré ;
  - Maintien et entretien de haies champêtres en limite nord-ouest, en dessinant une perspective doublement étagée (haies et alignements arborés), respectant le caractère rural de l'environnement et permettant l'intégration de l'opération au grand paysage ;
  - Aménagement d'une place paysagée centrale et piétonne à prépondérance minérale et plane, avec mise à niveau en plateau, bordée d'arbres fruitiers ou à fleurs ;
  - Vue à préserver depuis la desserte centrale sur le grand paysage environnant ;
  - Le secteur se situe dans une zone de protection de captage d'eau rapproché.

COMMUNE DE SAILLY

Schéma d'aménagement - OAP - Secteur « Chemin de la folle entreprise »



COMMUNE DE SOINDRES

Repérage des secteurs d'OAP

1 - Secteur "Site 1 en cœur de village"

2 - Secteur "Site 2 en cœur de village"

COMMUNE DE SOINDRES

OAP - Secteur « Site 1 en cœur de village »

Présentation du secteur

- Localisation :

Le site est localisé en plein cœur de village à proximité de nombreux équipements. Il s'étend sur une surface d'environ 1,6 hectare environ.

- Objectif :

L'objectif est de constituer un quartier à vocation principale d'habitat individuel et/ou intermédiaire en tenant compte de la haute qualité paysagère et architecturale des propriétés bâties sur le site.

Les orientations

- Destination générale et programmation
  - Production minimale de 7 logements et maximale de 8 logements.
- Organisation viaire et déplacements
  - Réalisation d'un espace de stationnement ouvert au public le long de la rue de Paradis ;
  - Les accès s'effectuent depuis la rue de Paradis. Toutefois leur nombre doit être limité, l'objectif étant de les mutualiser pour 2 logements.
- Qualité paysagère et environnementale
  - Le secteur est exposé aux aléas de retrait et de gonflement des argiles.

COMMUNE DE SOINDRES

OAP - Secteur « Site 2 en cœur de village »

Présentation du secteur

- Localisation :

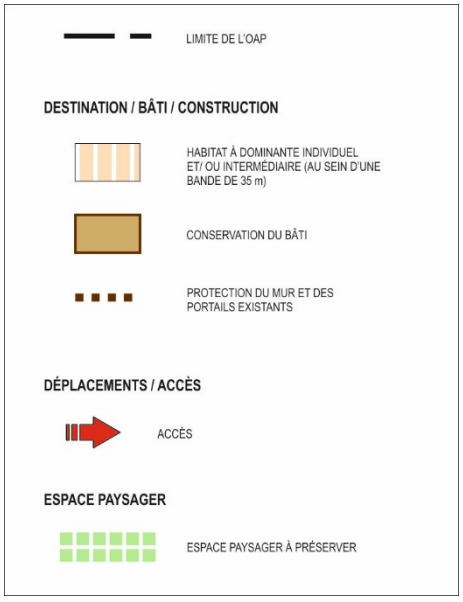
Le secteur s'étend sur une superficie d'environ 10600 m² environ. Il est localisé en cœur de village à proximité des équipements.

- Objectif :

L'objectif est de constituer un quartier à vocation principale d'habitat individuel et/ou intermédiaire en tenant compte de la haute qualité paysagère et architecturale des propriétés bâties sur le site. Seuls environ 1300 m² du secteur seront réellement urbanisables.

Les orientations

- Destination générale et programmation
  - Construction de 2 logements environ sur 1300m² de terrains.
- Organisation viaire et déplacements
  - Accès au site par l'accès existant rue Jean Baptiste Quintin.
- Qualité paysagère et environnementale
  - Préservation de l'espace paysager existant de fond de jardin afin d'en assurer la pérennité ;
  - Maintien des murs existants ;
  - Protection du bâti dans son ensemble.



COMMUNE DE VAUX-SUR-SEINE

OAP - Secteur « Les Marronniers »

Présentation du secteur

- Localisation :

Ce secteur s'étend sur 3,8 hectares sur le plateau des Marronniers. Il est accessible depuis la rue A. Dolnet et le chemin du Val et est inséré dans le tissu urbain existant

- Objectif :

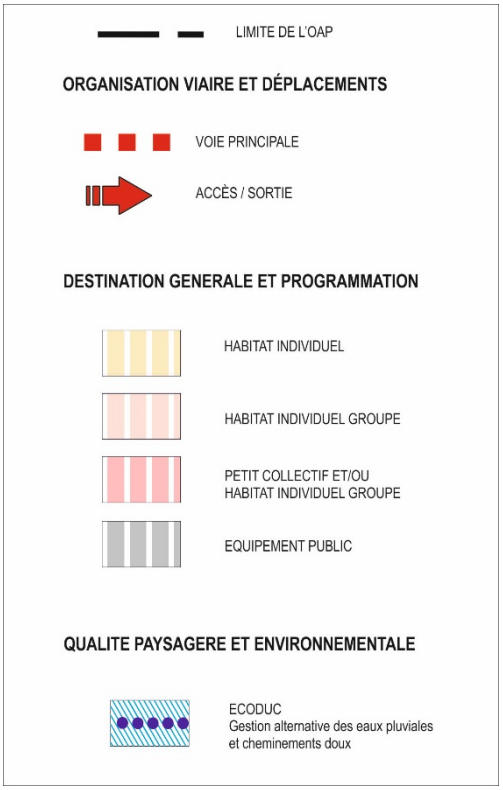
Ce secteur a pour vocation à accueillir 69 logements afin de favoriser le développement de parcours résidentiel adapté aux besoins et un équipement public. Ce projet vise à valoriser un site globalement laissé à l'abandon.

Les orientations

- Destination Générale et programmation :
  - 69 logements : 32 terrains à bâtir et 37 logements aidés répartis en 16 collectifs et 21 maisons de ville.
  - Un équipement public.
- Composition et morphologie urbaine :
  - Mise en valeur de l'entrée du site par l'implantation du bâti en continu.
  - Cœur d'îlot vert.
  - 2 places de stationnement par logement + ½ place par logement en parking regroupé.
- Organisation viaire et déplacements:
  - Mise en place d'un plan de circulation afin de ne pas surcharger les voiries existantes.
  - Création d'une nouvelle voie de désengorgement du quartier vers la RD17.
  - Maillage de liaisons douces.
- Qualité paysagère et environnementale :
  - Réalisation d'espaces publics paysagers de qualité et mise en œuvre de solutions alternatives pour la gestion des eaux pluviales avec création d'un « éco-duc » et de noues le long des voies.

COMMUNE DE VAUX-SUR-SEINE

OAP - Secteur « Les Marronniers »



COMMUNE DE VILLENNES-SUR-SEINE

OAP - Secteur « Breteuil »

Présentation du secteur

- Localisation :

Ce secteur se situe en haut de coteau de Villennes-sur-Seine, à proximité du hameau de Breteuil et en face de l'école des Sablons. Il s'étend sur une surface d'environ 22450m².

- Objectif :

Ce secteur a une double vocation : qualifier les abords de la rue de Breteuil et constituer une continuité urbaine le long de celle-ci ; diversifier l'offre résidentielle en introduisant une opération de logements sociaux dans le tissu existant. L'introduction de logements individuels denses associés à des logements intermédiaires et des petits collectifs apportera une diversité de formes bâties.

Les orientations

- Destination générale et programmation
  - Le secteur a vocation à accueillir des logements à organiser de part et d'autre d'une nouvelle voirie nord-sud branchées sur la rue de Breteuil ;
  - La programmation en logements sera composée d'au moins 70 logements locatifs sociaux avec une densité de 63 logements/ha. (Densité avec voirie). En face de l'école, une mixité logements/commerces en RDC sera assurée.

- Composition et morphologie urbaine
  - Des orientations est-ouest seront privilégiées, pour permettre un lien avec le bois ;
  - L'implantation des bâtiments prendra en compte l'environnement bâti et le dénivelé du terrain ;
  - Sur ce secteur, il est attendu à minima trois formes bâties différentes et complémentaires.

- Organisation viaire et déplacements
  - L'accès principal des logements se fera depuis la voie nouvelle créée. Aucun accès ne sera réalisé depuis le chemin des Graviers ;
  - L'organisation du stationnement sera gérée dans le volume bâti ou au sein d'un aménagement paysager extérieur qualitatif.

- Qualité paysagère et environnementale
  - Le jardin public prévu au Nord garanti la présence d'un espace ample permettant de profiter du panorama sur les espaces agricoles. Des espaces paysagers est-ouest permettront une porosité vers le bois, ainsi que des vues sur celui-ci ;
  - Une placette sera aménagée au sud, en face de l'école de Sablons, et constituera le parvis de l'immeuble dont le RDC pourra accueillir un ou plusieurs commerces.

COMMUNE DE VILLENNES-SUR-SEINE

Schéma d'aménagement - OAP - Secteur « Breteuil »