PLUi

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Construire ensemble
Grand Paris Seine & Oise

EXTRAIT

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 JAN. 2020
SOUS-PRÉFECTURE
78 MANTES LA JOLIE

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

Partie 3 – OAP de secteurs à Échelle Communale

construireensemble.gpseo.fr

GRAND PARIS SEINE & OISE
COMMUNAUTÉ URBAINE

EXTRAIT COMMUNAL DOSSIER PLUI APPROUVE

AVERTISSEMENT

Le PLUi approuvé le 16 janvier 2020, exécutoire dès le 21 février 2020, est un document unique qui porte sur l'ensemble du territoire de la communauté urbaine.

Au regard de son contenu et son volume (5 cartons), il est proposé une édition simplifiée du PLUi approuvé dite communale reprenant les principales dispositions opposables aux autorisations d'urbanisme et la synthèse du dossier Annexe du PLUI propre à chaque commune. Le dossier Annexe intègre pour cette édition, la mise à jour n° 1 du PLUI portant sur le droit de préemption urbain en date du 10 mars 2020.

Seul le dossier complet du PLUi tel qu'il est mis en ligne sur le site de gpseo.fr est opposable et toute mise en ligne par une commune d'un dossier simplifié devra faire mention de cet avertissement et de la nécessité de se reporter au dossier complet du PLUi quant à sa compréhension et son opposabilité. En effet, le dossier PLUI n'est pas conçu pour faire l'objet d'un dossier simplifié par commune car cela ne répond pas à son objet et à la volonté d'inscrire tout projet dans un environnement intercommunal avec la prise en compte des communes voisines et du projet solidaire et commun porté par le PADD du PLUi.

Aussi, il convient de renvoyer sur le site de gpseo.fr pour la consultation du mode d'emploi du PLUI, de l'ensemble des pièces administratives (délibération d'approbation avec ses annexes dont le rapport de la commission d'enquête publique), du rapport de présentation avec notamment la partie explicative du projet de PLUi et ses dispositions mises en œuvre, du PADD (socle du PLUI pour comprendre les objectifs) et enfin toutes les dispositions du PLUI concernant l'ensemble du territoire dont les 72 autres communes.

Le dossier dématérialisé simplifié est composé :

De la partie 1 des OAP - OAP Commerce et Artisanat dans son intégralité ;
De la partie 2 des OAP - OAP de secteurs à Enjeux Métropolitains simplifiée si la commune est concernée ;
De la partie 3 des OAP - OAP de secteurs à Echelle Communale simplifiée relative à la commune ;
De la partie 4 des OAP - OAP Trame Verte et Bleue et Belvédères dans son intégralité.

De la partie 1 du Règlement – Définitions et dispositions communes
De la partie 2 du Règlement – Règlement de zone
De la partie 3 du Règlement – Protection du patrimoine architectural urbain et paysager simplifiée et adaptée à la commune
De la partie 4 du Règlement – Annexes au Règlement
De la partie 5 du Règlement – Dispositions graphiques simplifiée et adaptée à la commune

De la partie 1 des Annexes – Liste des Servitudes d'Utilité Publique simplifiée et adaptée à la commune
De la partie 2 des Annexes – Mise à jour du Droit de préemption urbain
De la partie 4 des Annexes – Documents à Titre d'Information complémentaire simplifiée et adapté à la commune

GRAND PARIS SEINE &OISE
COMMUNAUTÉ URBAINE

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 10
A. Organisation du document 10
1. Le document OAP de secteurs à Échelle Communale 10
2. Présentation et contenu des fiches 10
3. Les thèmes des Orientations 13
B. Le contenu des orientations d'aménagement et de programmation 15
1. Destination générale et programmation 15
2. Composition et morphologie urbaine 17
3. Organisation viaire et déplacements 18
4. Qualité paysagère et environnementale 19
III. FICHES OAP PAR COMMUNES 25

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 :

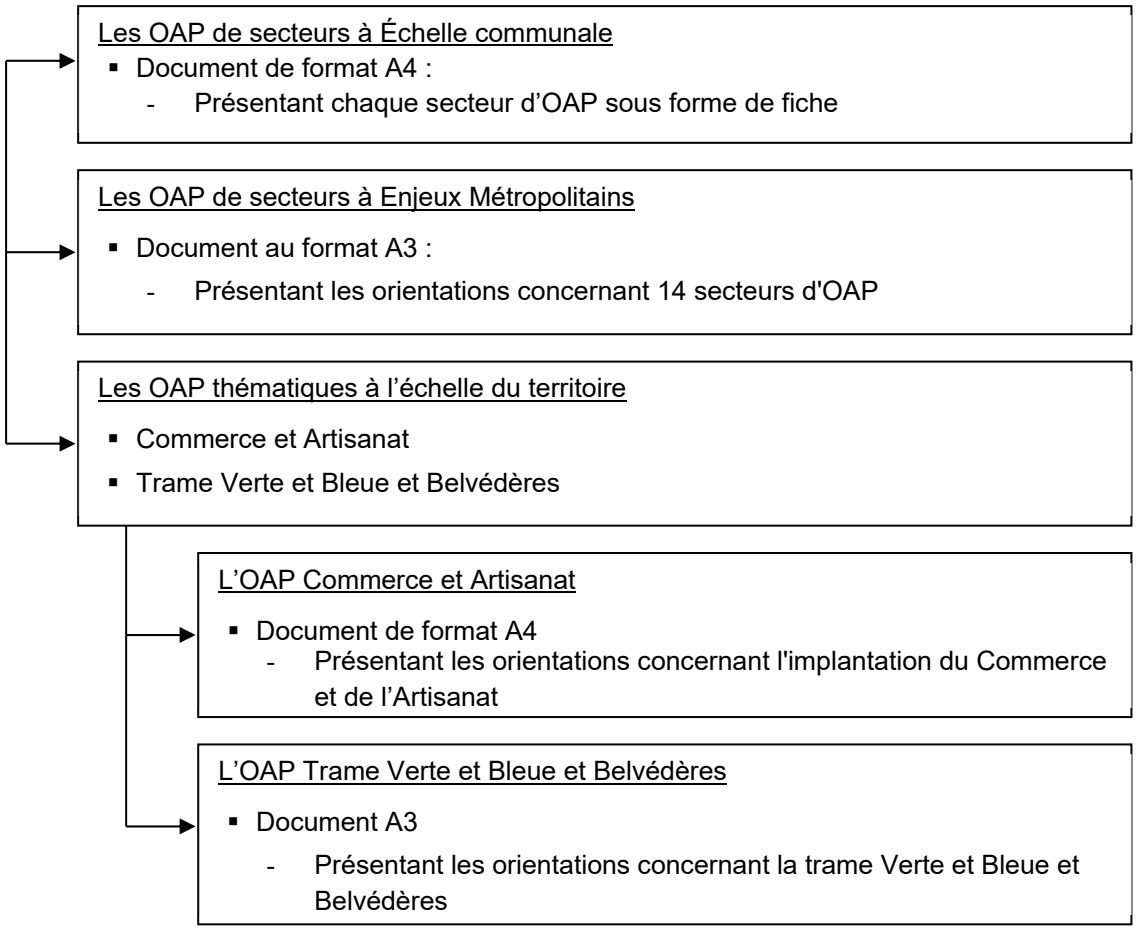
- Les secteurs de mixité fonctionnelle (article 1.3.3) ;
- Les bandes de constructibilité principale et secondaire (article 0.6.3).

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

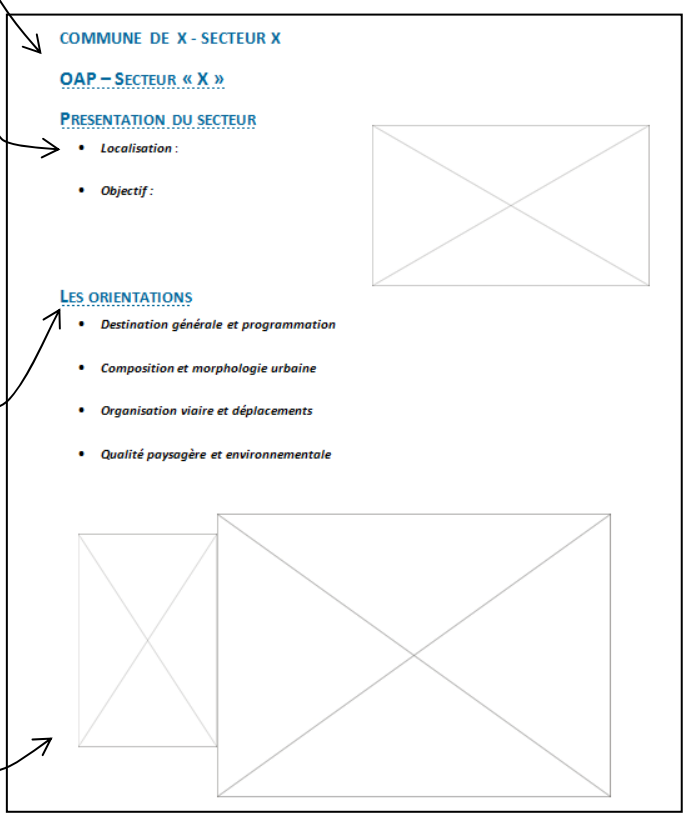
Désignation :
- Nom de la commune et nom du secteur géographique (ouest, est, centre-ouest, ou centre-est)
- Nom du secteur d'OAP

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.

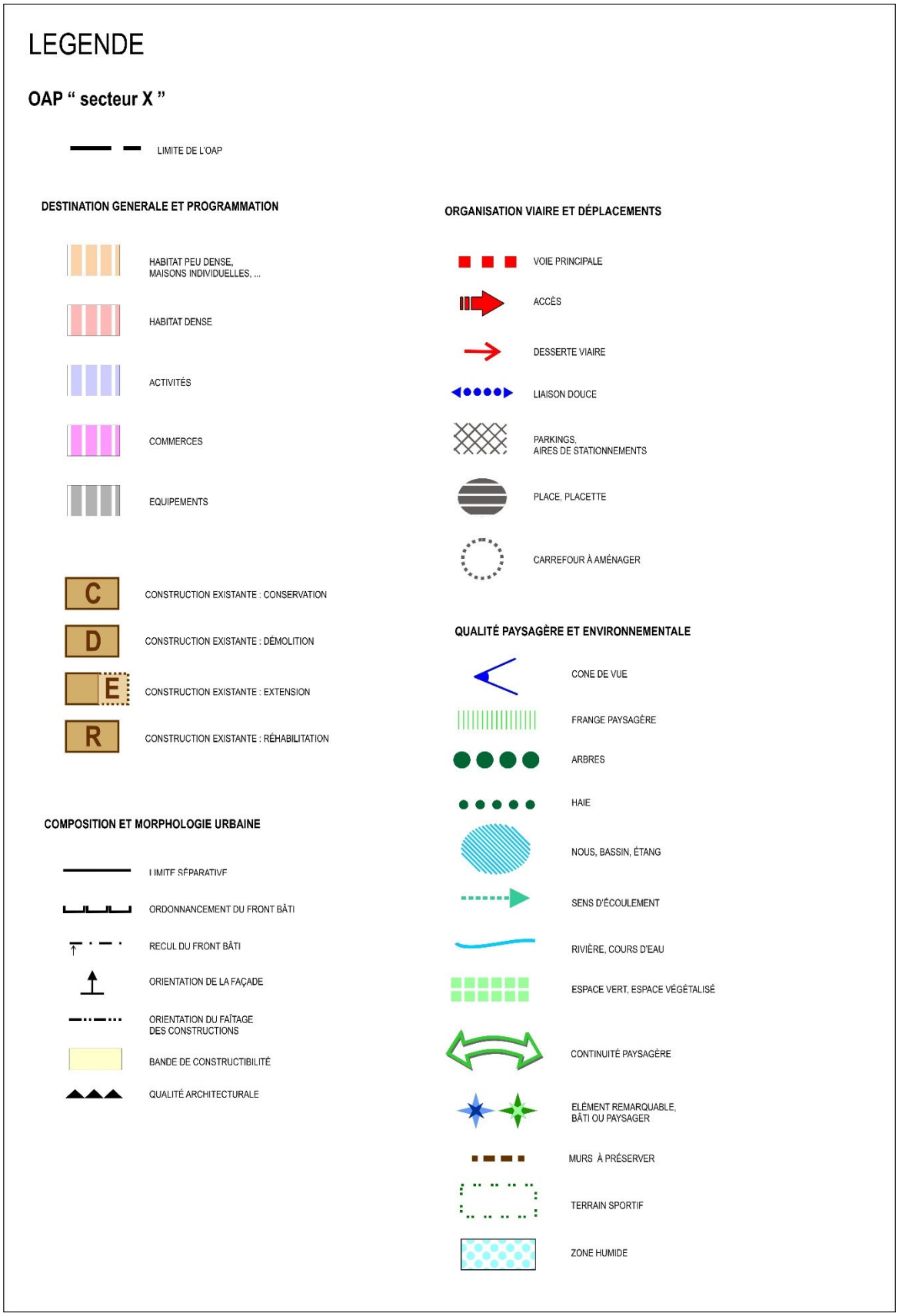
Les intitulés des légendes peuvent également varier entre les OAP en fonction de l'élément concerné.



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 :

- <u>Thème 1 : La destination générale et la programmation</u>

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, …).

- <u>Thème 2 : La composition et la morphologie urbaine</u>

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

- <u>Thème 3 : L'organisation viaire et les déplacements</u>

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.

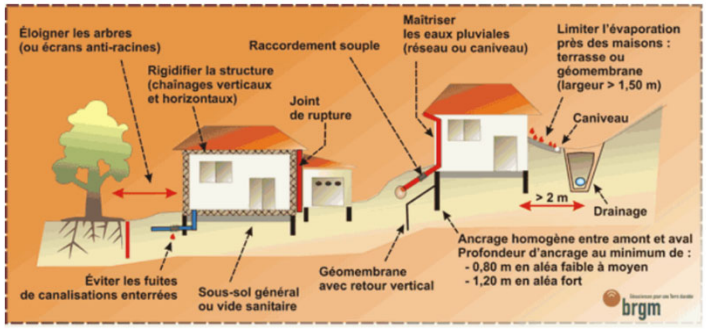
- Ruissellement

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 32
OAP - Secteur « Domaine du Faÿ » 33
OAP - Secteur « Les Sablons » 35
COMMUNE D'ARNOUVILLE-LÈS-MANTES 38
OAP - « Secteur 1 » 39
OAP - « Secteur 2 » 40
OAP - « Secteur 3 » 41
OAP - « Secteur 4 » 42
COMMUNE D'AUBERGENVILLE 43
OAP - Secteur « Gare » 43
COMMUNE D'AUFFREVILLE-BRASSEUIL 45
OAP - Secteur « Porte des prés » 45
COMMUNE DE BOINVILLE-EN-MANTOIS 47
OAP - « Secteur 1 » 48
OAP - « Secteur 2 » 49
OAP - « Secteur 3 » 50
COMMUNE DE BOUAFLE 51
OAP - Secteur « Eglise » 52
OAP - Secteur « Charnelles » 54
OAP - Secteur « Sérizia » 56
OAP - Secteur « Fossé Maulet » 58
OAP - Secteur « Les Erables » 60
COMMUNE DE BUCHELAY 62
OAP - Secteur « Centre - village » 63
OAP - Secteur « Chemin des Fossés » 65
COMMUNE DE CHANTELOUP-LES-VIGNES 67
OAP - Secteur « Les Guédrus » 67
COMMUNE DE CHAPET 69
OAP - secteur « Château de Bazaincourt » 70
OAP - Secteur « Mitan » 72

COMMUNE DE CONFLANS-SAINTE-HONORINE 74
OAP - Secteur « La justice » 75
OAP - Secteur « Chennevières » 78
COMMUNE DE DROCOURT 80
OAP - Secteur « Chemin des Ravenelles » 81
OAP - Secteur « Rue d'Ancoin » 83
OAP - Secteur « Route départementale 983 » 85
COMMUNE D'ÉCQUEVILLY 87
OAP - secteur « Extension nord-est » 88
OAP - secteur « Château d'Écquevilly » 90
COMMUNE D'ÉPÔNE 91
OAP - Secteur « Sud » 92
COMMUNE D'ÉVECQUEMONT 94
OAP - Secteur « Ermitage » 95
OAP - Secteur « Adhémar » 97
COMMUNE DE FAVRIEUX 99
OAP - Secteur « Chemin de la mare la Grue » 99
COMMUNE DE FLACOURT 100
OAP - Secteur « Route de Boinvilliers » 101
COMMUNE DE FLINS-SUR-SEINE 103
OAP – Secteur « Les Bleuets et jardins familiaux » 104
OAP - Secteur « Parc Jean Boileau » 106
COMMUNE DE FOLLAINVILLE-DENNEMONT 107
OAP - Secteur « Emmaüs » 109
OAP - Secteur « Croix de Mantes/Victor Hugo » 111
OAP - Secteur « Pointe RD148 » 113
COMMUNE DE FONTENAY-MAUVOISIN 114
OAP - « Secteur 1 » 116
OAP - « Secteur 2 » 118
OAP - « Secteur Le Clos Boullet » 119

COMMUNE DE FONTENAY-SAINT-PERE 121
OAP - Secteur « Rue de l'ancienne mairie, rue du moulin » 121
COMMUNE DE GAILLON-SUR-MONTCIENT 123
OAP - Secteur « Parcelles 79/80/81 » 124
OAP - Secteur « Parcelle 178 » 126
COMMUNE DE GARGENVILLE 127
OAP - Secteur « Rue Jean Lemaire » 128
OAP - Secteur « Cœur de Ville » 130
COMMUNE DE GOUSSONVILLE 131
OAP - Secteur "Nord-est du bourg" 133
OAP - Secteur "Îlot Central" 135
OAP - Secteur "Nord-ouest du bourg" 137
COMMUNE DE GUERVILLE 139
OAP - Secteur « La Motte » 140
OAP - Secteur « Les Castors » 142
COMMUNE DE GUITRANCOURT 144
OAP - Secteur « Centre-Bourg » 145
OAP - Secteur « La Marivas et la Prévôté » 147
COMMUNE D'HARDRICOURT 149
OAP - Secteur « Les Beaux Vents » 150
OAP - Secteur « Îlot SNCF » 153
COMMUNE D'ISSOU 155
OAP - Secteur « Liaison verte » 156
OAP - Secteur « Rangiport » 158
COMMUNE DE JAMBVILLE 160
OAP - Secteur « Entrée de Village - rue du Moustier » 161
OAP - Secteur « Allée du château de Jambville » 163
OAP - Secteur « Les Sablons » 165
COMMUNE DE JOUY-MAUVOISIN 167
OAP - Secteur « OAP 1 » 168

OAP - Secteur « Chapon » 169
COMMUNE DE JUZIERS 171
OAP - Secteur « Les Sergenteries » 172
OAP - Secteur « Les Sotteries » 174
OAP - Secteur « Les Louvetières » 176
OAP - Secteur « Les Plis » 178
OAP - Secteur « Les Chaudières » 180
OAP - Secteur « Les Marais-Bocannes » 182
OAP - Secteur « Les Frichots-Bocannes » 184
OAP - Secteur « La Scierie » 186
OAP - Secteur « La ZAD » 188
COMMUNE DE LA FALAISE 190
OAP - Secteur « Rue de la source » 190
COMMUNE DE LAINVILLE-EN-VEXIN 192
OAP - Secteur « Les Serres » 193
OAP - Secteur « Crussol » 194
COMMUNE DU TERTRE-SAINT-DENIS 196
OAP - Secteur « Rue de la mairie - rue de la ferme » 196
COMMUNE DES ALLUETS-LE-ROI 198
OAP - Secteur « Route d'Écquevilly » 199
OAP - Secteur « Route Royale - rue de la ferme » 201
OAP - Secteur « Rue du Parc » 202
OAP - Secteur « Rue de la Procession - rue au Loup » 204
OAP - Secteur « Rue de la Procession - chemin de la Vieille Rue » 206
OAP - Secteur « Maule D45 » 208
OAP - Secteur « Cœur de village » 210
OAP - Secteur « Route Royale » 212
COMMUNE DE LIMAY 214
OAP - Secteur « Les Hauts-Reposoirs » 215

OAP - Secteur « Centre-ville » 217

COMMUNE DE MAGNANVILLE 219

OAP - Secteur « La mare Pasloue » 219

COMMUNE DE MÉZIÈRES-SUR-SEINE 221

OAP - Secteur « Les Gravois » 222

OAP – Secteur « Les Fontaines » 224

COMMUNE DE MEZY-SUR-SEINE 227

OAP - Secteur « Rue Erambert/rue Alfred Lasson » 227

COMMUNE DE MONTALET-LE-BOIS 229

OAP - Secteur « Rue des Lavandières nord » 230

OAP - Secteur « Rue des Lavandières sud » 232

OAP - Secteur « Damply » 234

OAP - Secteur « Routes des Férets » 236

COMMUNE DE MORAINVILLIERS 238

OAP - Secteur « Les Groux » 239

OAP - Secteur « Centre-bourg (propriété Carayon) » 241

OAP - Secteur « Le clos Poussin » 244

COMMUNE D'ORGEVAL 246

OAP - Secteur « Vente Bertine » 247

OAP - Secteur « Villennes » 249

OAP - Secteur « Feucherolles - Colombet » 251

OAP - Secteur « Montamets » 255

OAP - Secteur « Dusmenil » 257

COMMUNE DE PORCHEVILLE 259

OAP - Secteur « Fontaine Saint-Séverin » 260

OAP - Secteur « Allée de la Garenne » 262

COMMUNE DE ROSNY-SUR-SEINE 264

OAP - Secteur « Bordelets » 265

OAP - Secteur « Centre-ville » 267

OAP - Secteur « Belvédère » 269
OAP - Secteur « Pasteur » 271
OAP - Secteur « Les Hautes Perruches » 273
COMMUNE DE SAILLY 275
OAP - Secteur « Chemin de la folle entreprise » 275
COMMUNE DE SOINDRES 277
OAP - Secteur « Site 1 en cœur de village » 278
OAP - Secteur « Site 2 en cœur de village » 279
COMMUNE DE VAUX-SUR-SEINE 280
OAP - Secteur « Les Marronniers » 280
COMMUNE DE VILLENNES-SUR-SEINE 282
OAP - Secteur « Breteuil » 282

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.

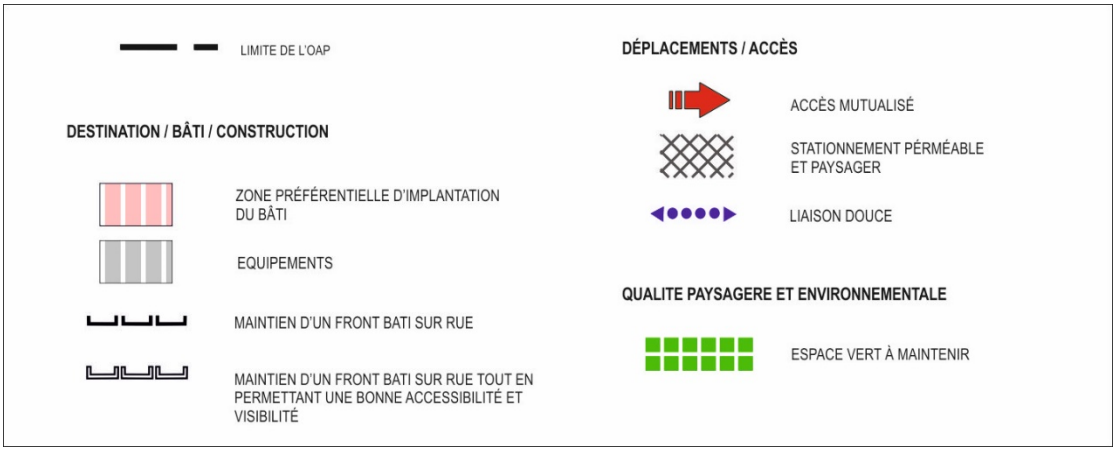
Les orientations

- 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.