



Révision du **PLAN LOCAL URBANISME**

Orientations d'aménagement & de programmation

Projet de révision du PLU arrêté par délibération du Conseil Municipal du 11 février 2025

REÇU EN PREFECTURE

le 18/02/2025

Application agréée E-legalite.com

99_DE-078-2178 04863-2025 0212-2025 06-DE

INTRODUCTION

Le contenu des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) est défini à l'article L. 151.6 du code de l'urbanisme.

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sont relatives à des secteurs définis à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer, préserver ou aménager.

Les futures autorisations d'occupation du sol et notamment les permis de construire devront être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation en complément du dispositif réglementaire.

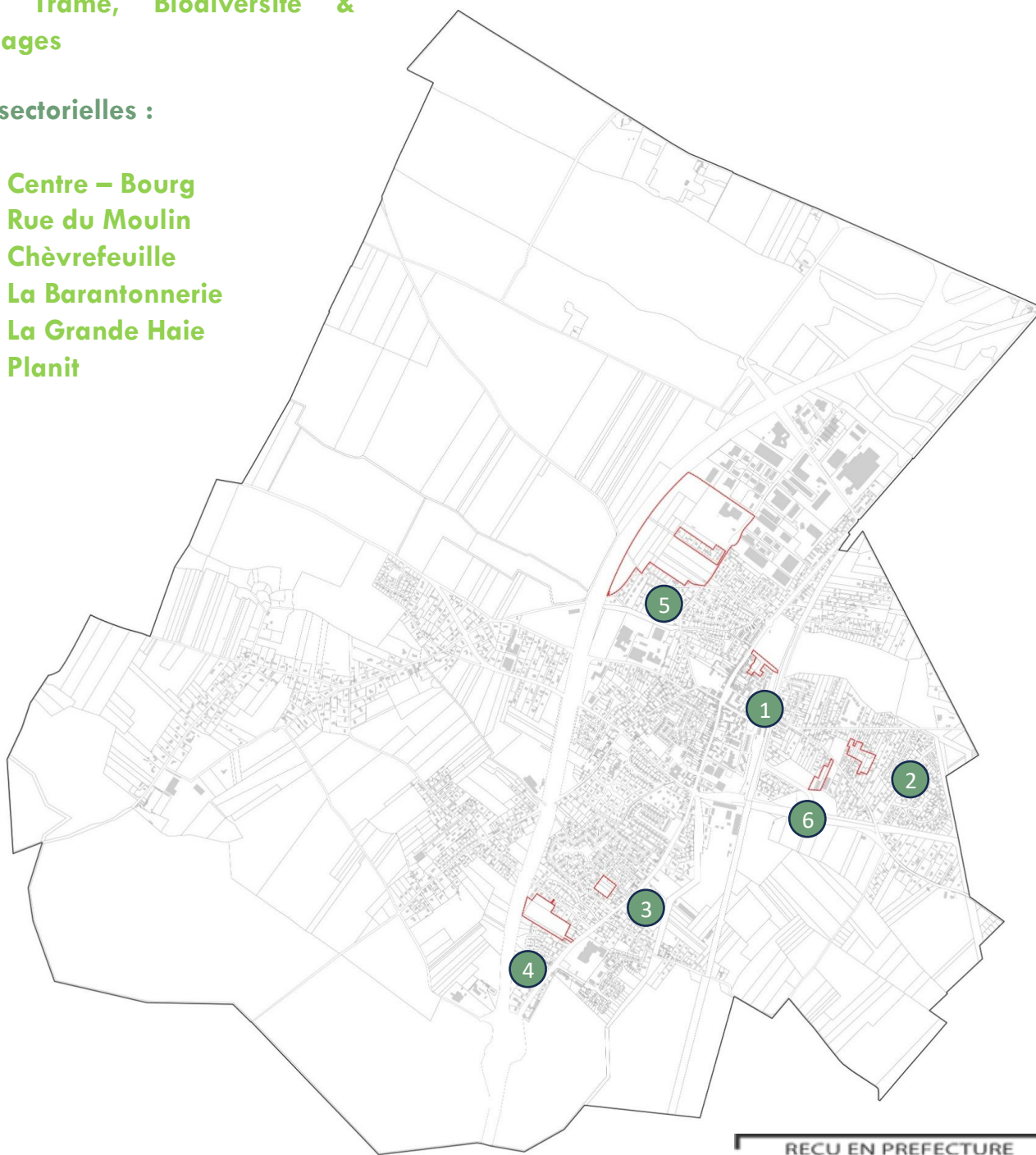
Les OAP thématiques :

1. OAP Trame, Biodiversité & Paysages

Les OAP sectorielles :

1. OAP Centre – Bourg
2. OAP Rue du Moulin
3. OAP Chèvrefeuille
4. OAP La Barantonnerie
5. OAP La Grande Haie
6. OAP Planit

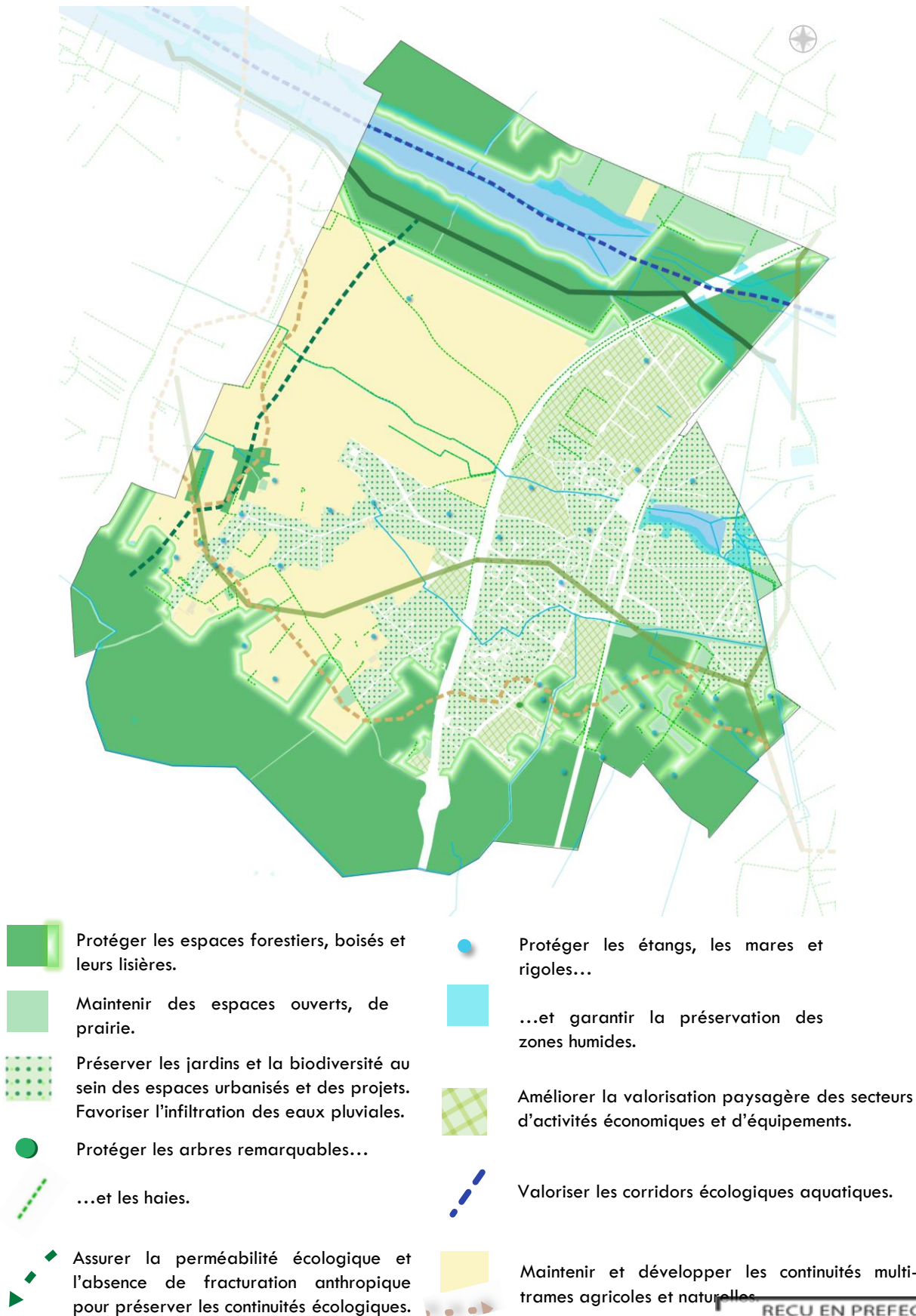
Carte de localisation des OAP sectorielles



1. LES OAP THÉMATIQUES

1. LES OAP THÉMATIQUES

TRAMES, BIODIVERSITÉ & PAYSAGES



1. LES OAP THÉMATIQUES

TRAMES, BIODIVERSITÉ & PAYSAGES

L'OAP Trames, biodiversité & paysages a pour but la préservation et l'amélioration des continuités écologiques du territoire communal, notamment par :

- La préservation et le renforcement des lisières.
- La protection des étangs ainsi que du réseau de mares et de rigoles du territoire communal.
- La prise en compte paysagère.



Protéger les espaces forestiers, boisés et leurs lisières.

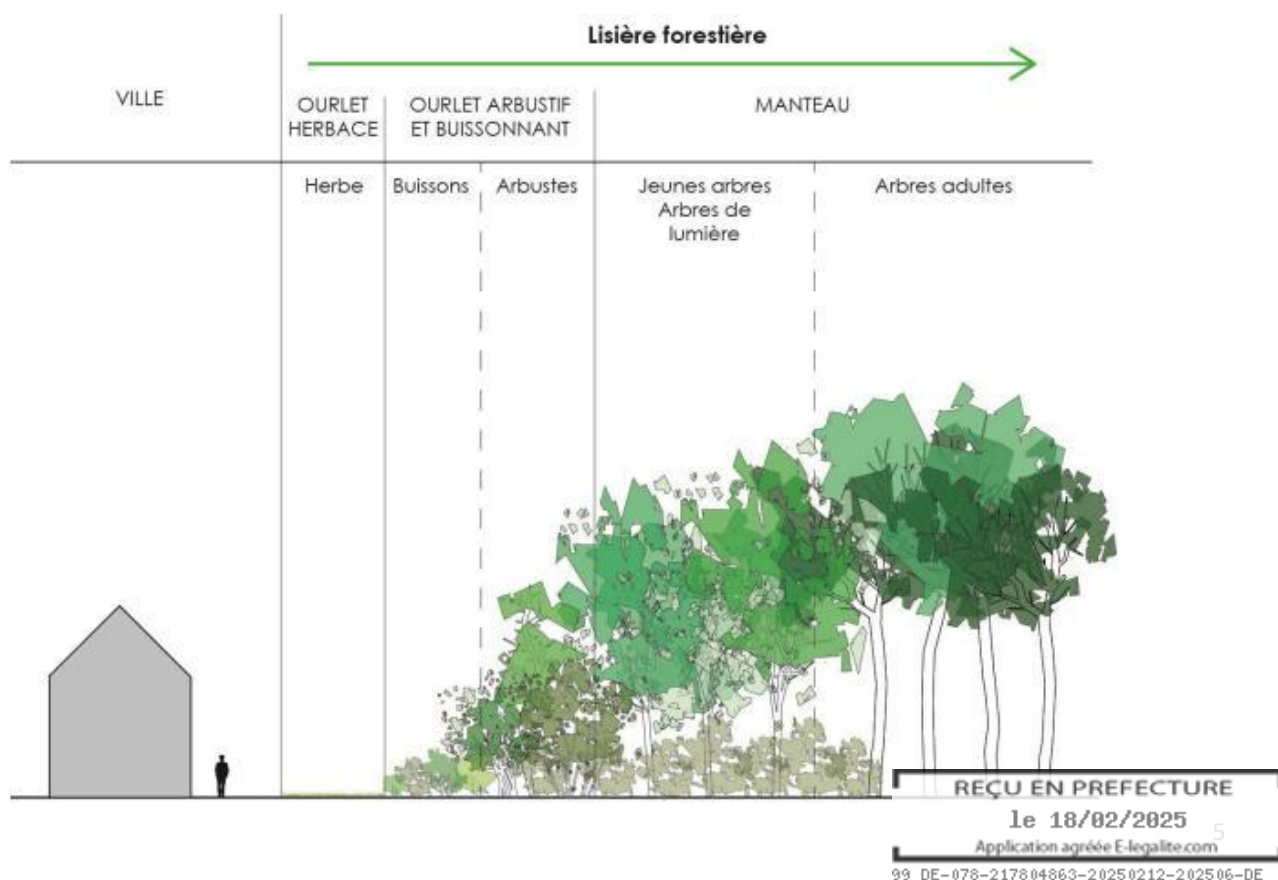
Espaces boisés :

Les espaces boisés revêtent une importance cruciale dans la préservation de l'environnement et de la biodiversité. Ces écosystèmes forestiers jouent un rôle essentiel dans la régulation du climat, la conservation de la qualité de l'air et de l'eau, ainsi que dans la préservation de la diversité biologique.

En plus de fournir un habitat vital pour de nombreuses espèces végétales et animales, les forêts agissent comme des puits de carbone, contribuant ainsi à atténuer les effets des changements climatiques. La sensibilisation à l'importance de préserver ces précieux écosystèmes est capitale.

La transition paysagère :

Traiter de la manière la plus qualitative possible la transition paysagère avec les espaces boisés par l'aménagement de plusieurs strates herbacées, arbustives et forestières.



1. LES OAP THÉMATIQUES

TRAMES, BIODIVERSITÉ & PAYSAGES



Maintenir des espaces ouverts, de prairie.

Espaces de respiration et de paysage

- ➔ Préserver le patrimoine naturel existant support de biodiversité et constituant des îlots de fraîcheur favorables à l'adaptation du territoire au changement climatique
- ➔ Assurer et valoriser les grands axes de déplacement des espèces entre les réservoirs de biodiversité :
 - En évitant la fragmentation des milieux
 - En mettant en oeuvre une gestion différenciée des espaces de nature
 - En facilitant le déplacement des espèces et par la mise en oeuvre de solutions de passage à faune
- ➔ Les parcs et squares devront être accessibles et supports de biodiversité
- ➔ Dans la mesure du possible, il devra être généralisé la gestion écologique des parcs et jardins (réduction des pollutions et protection des sols, économies d'eau, pratiques favorables à la biodiversité locale...)
- ➔ Traiter les espaces différemment selon leurs usages et leurs fonctions, pour promouvoir un entretien raisonné, adapté aux divers espaces et qui prennent davantage en compte les cycles biologiques de la faune et de la flore par les préconisations suivantes :
 - Fauchage deux fois par an pour les espaces à l'état de prairies
 - Limiter au maximum la taille par élagage des arbres : anticiper en amont la plantation arborée par le choix de gabarits adaptés aux espaces



1. LES OAP THÉMATIQUES

TRAMES, BIODIVERSITÉ & PAYSAGES



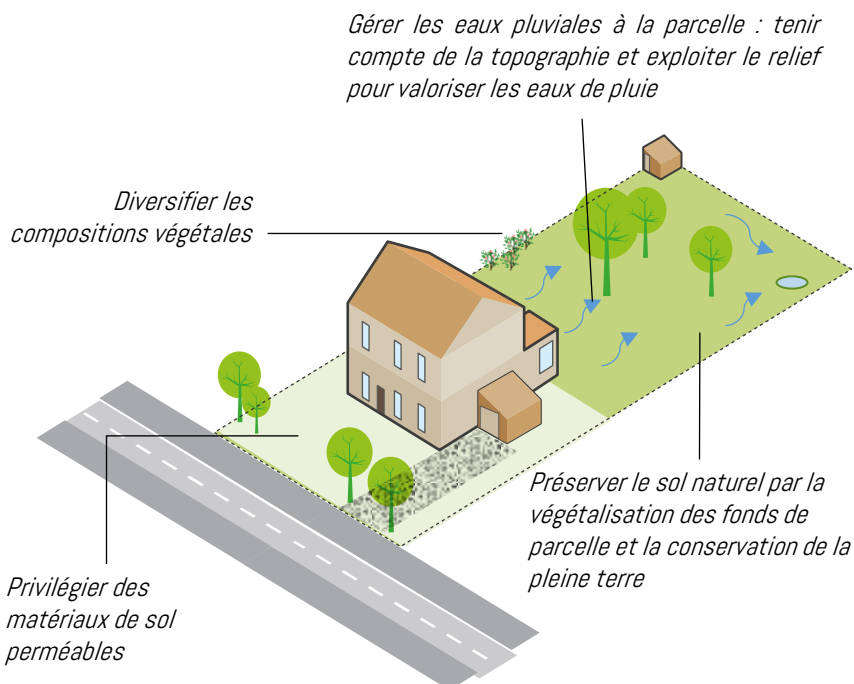
Préserver les jardins et la biodiversité au sein des espaces urbanisés et des projets. Favoriser l'infiltration des eaux pluviales

Espaces perméables

Les espaces perméables sont un espace végétal et/ou minéral se laissant traverser ou pénétrer par l'eau. Ils sont alternatifs aux seuls vrais « espaces verts de pleine terre » qui sont également susceptibles de participer à la rétention des eaux pluviales et de lutter contre le phénomène d'îlot de chaleur urbain.

Ainsi, l'OAP prévoit de :

- ➔ Privilégier des matériaux de sol semi-perméables sur les espaces libres non bâtis
- ➔ Favoriser les revêtements de voie et stationnement réalisés avec des matériaux perméables (gravillon/sable stabilisé)
- ➔ Favoriser la végétalisation des toitures terrasses et des espaces sur dalle
- ➔ Développer les murs et façades végétalisés (les plantes grimpantes sur un mur ou une façade ne peuvent pas être comptabilisées comme mur ou façade végétalisés).
- ➔ Préserver les arbres présents dans les zones urbaines pour leur rôle d'îlot de fraîcheur, de paysage urbain, de maintien des sols, et de biodiversité



Exemple de traitement paysager et d'arbres en milieu urbain

REÇU EN PREFECTURE

le 18/02/2025

Application agréée E-legalite.com

99_DE-078-217804863-20250212-202506-DE

1. LES OAP THÉMATIQUES

TRAMES, BIODIVERSITÉ & PAYSAGES



Améliorer la valorisation paysagère des secteurs d'activités économiques et d'équipements.

Améliorer la qualité paysagère et environnementale

- ➔ Inscrire les espaces économiques/d'équipements au sein des trames écologiques du territoire
- ➔ Permettre le développement de la biodiversité (plantations de prairie fleurie, pose de nichoirs, rehaussement des clôtures et/ou dispositifs pour le passage de la petite faune...) par la création d'espaces verts et d'aménagements paysagers
- ➔ Les espaces « tampons » constituant une limite entre les zones d'activités/d'équipements et un espace mitoyen devront faire l'objet :
 - d'une végétalisation dans le but de limiter l'impact visuel des constructions d'activités/équipements et d'améliorer l'insertion paysagère
 - d'implanter si possible une zone de loisirs et de convivialité destinée à la fois aux salariés et aux habitants
- ➔ Intégrer et diversifier les strates de végétation (hautes, basses, intermédiaires) lors de la création d'espaces verts et/ou dans le traitement des franges

Qualité architecturale

- ➔ La conception architecturale doit lier une forte intégration paysagère et, dans la mesure du possible, permettre une part d'espaces verts de pleine terre tel qu'imposé par le règlement écrit du PLU
- ➔ Favoriser des architectures créatives et de qualité, notamment en créant des ouvertures, des animations ou des ruptures de façades
- ➔ Les éléments techniques ou de stockages peu qualitatifs devront être masqués, notamment par la végétation



Centre de Gestion du parc Paris Nord 2 (Villepinte)



Parc d'activités Camalcé - Gignac | NBJ Architectes

1. LES OAP THÉMATIQUES

TRAMES, BIODIVERSITÉ & PAYSAGES

 Maintenir et développer les continuités multi-trames agricoles et naturelles.

Les espaces agricoles

- ➔ Maintenir la continuité des terres agricoles pour conserver leur fonctionnalité
- ➔ Renforcer la transition entre les milieux agricoles et urbains, notamment par :
 - L'implantation de haies paysagères arbustives et/ou arborées entre les espaces urbains et les espaces agricoles
 - Favoriser la plantation de haies permettant à la fois d'être un support de biodiversité et de lutter contre le réchauffement climatique
 - Prévoir une distance suffisante entre l'implantation de nouvelles habitations et les activités agricoles afin de réduire les risques de nuisances
- ➔ Favoriser les pratiques agricoles minimisant l'utilisation d'intrants (engrais chimique, produits phytosanitaires) et favoriser les pratiques agricoles raisonnées afin de concilier agriculture et écologie



1. LES OAP THÉMATIQUES

TRAMES, BIODIVERSITÉ & PAYSAGES

- Assurer la perméabilité écologique et l'absence de fracturation anthropique pour préserver les continuités écologiques.

Renforcer les corridors écologiques

- Éviter d'aménager des installations ou des constructions qui fragmentent les espaces végétalisés existants,
- Augmenter la surface de pleine terre et augmenter le potentiel d'infiltration des eaux pluviales,
- Végétaliser les nouveaux espaces libres par des espèces variées, locales et de hauteurs différentes,
- Proscrire les espèces invasives,
- Favoriser la continuité des espaces végétalisés,
- Éviter les clôtures ou les concevoir perméables (haies vives, grillages à grande maille, clôtures surélevées, clôtures intégrant des passages à petite faune...) ;
- Optimiser le cycle de l'eau en aménagement des espaces de gestion des eaux de pluie comme des noues paysagères, jardins de pluie, dispositif de récupération des eaux pluviales...



1. LES OAP THÉMATIQUES

TRAMES, BIODIVERSITÉ & PAYSAGES

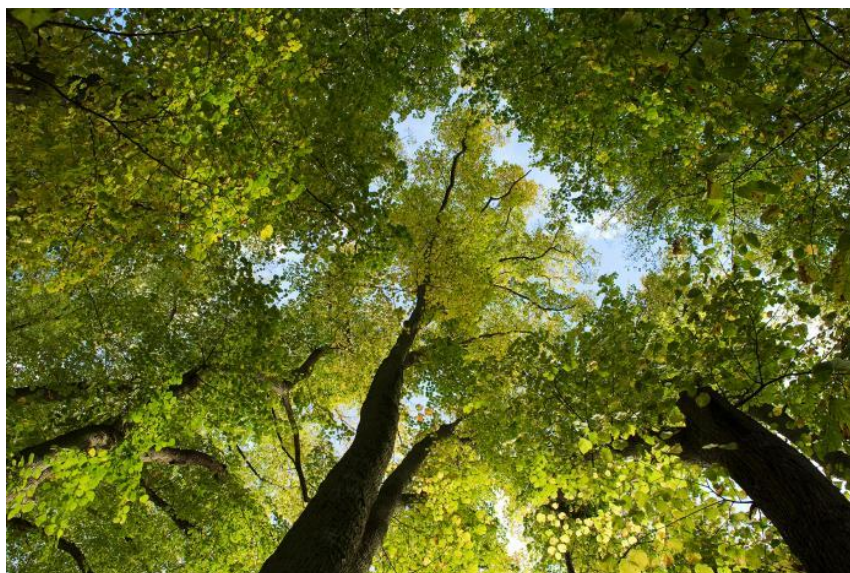
● Protéger les arbres remarquables...

...et les haies.

Les arbres remarquables

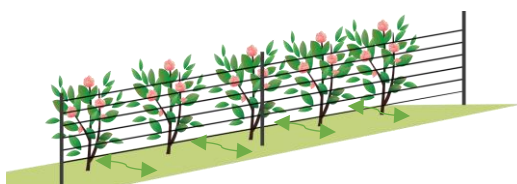
Souvent composés d'arbres matures qui représentent une richesse environnementale forte, et un patrimoine fort, ces arbres jouent un rôle crucial dans la purification de l'air. Ils assurent un équilibre écologique plus stable, car ces arbres ont généralement évolué pour coexister durablement dans leur environnement. Ils stockent des quantités significatives de carbone, aidant ainsi à réduire l'impact des émissions de gaz à effet de serre.

- Préserver l'habitat stable et varié des arbres remarquables pour de nombreuses espèces animales.
- Préserver l'ombrage important de ces arbres. Cela peut contribuer à atténuer l'effet des îlots de chaleur urbains.

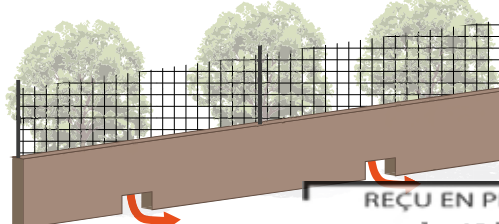


Les haies

- Protéger les haies existantes permet de créer des passages naturels pour la petite faune et des refuges écologiques stables et linéaires.
- Préserver les clôtures végétales comme relais de biodiversité en permettant le passage de la petite faune, ou privilégier les haies vives.



Protéger les haies existantes et viser le développement de nouvelles haies d'essences locales diversifiées



1. LES OAP THÉMATIQUES

TRAMES, BIODIVERSITÉ & PAYSAGES



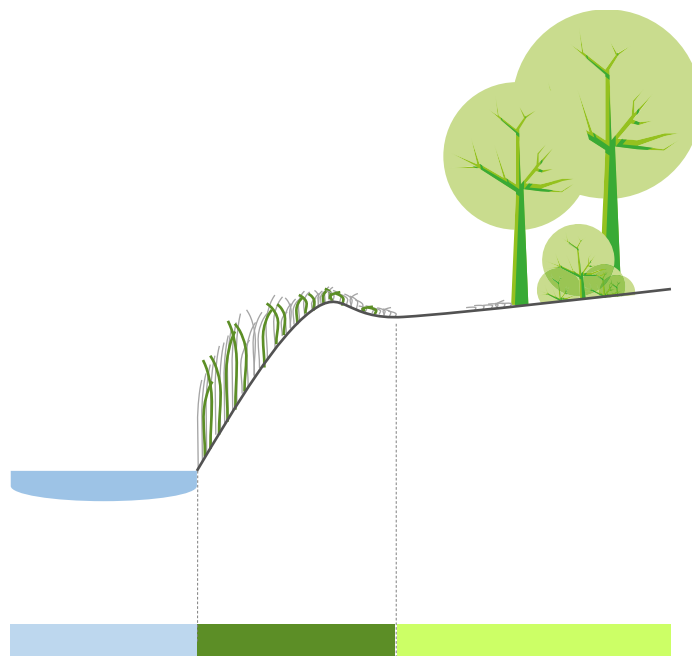
Valoriser les corridors écologiques aquatiques

Aménagements écologiques des berges des étangs / mares

Concevoir des aménagements qui favorisent la coexistence entre les activités humaines et la biodiversité. Des sentiers écologiques, des zones tampons végétalisées et des aires de repos respectueuses de l'environnement peuvent être intégrés.

Restauration des écosystèmes

Mettre en œuvre des mesures de restauration écologique pour réhabiliter les écosystèmes dégradés. Cela pourrait inclure la plantation d'espèces végétales indigènes, la création de zones humides, et la restauration des habitats naturels.



Préserver l'entière de la zone en eau, et des espaces tampon entre l'eau et les berges

Favoriser la végétation adaptée à l'écosystème des masses d'eau afin de stabiliser les berges, en pente douce, et limiter le risque d'inondation

Assurer une diversité végétale pour permettre une absorption optimale des surplus d'eau et assurer la préservation de la biodiversité

1. LES OAP THÉMATIQUES

TRAMES, BIODIVERSITÉ & PAYSAGES

- Protéger les étangs, mares et rigoles...
- ...et garantir la préservation des zones humides.

Étangs, plans d'eau et mares :

L'ensemble des étangs, plans d'eau et mares encore en place sur la commune constituent un réseau et doivent être préservés de toute forme de dégradation : maintien d'une bonne qualité de l'eau, protection de leur alimentation en eau et de leur fonctionnement écologique, interdiction de comblement.

Rigoles :

Les seuils naturels, les méandres, les berges à végétation rivulaire, l'ombrage ou, au contraire, la présence de zones éclairées, de zones marécageuses attenantes, caractérisent un cours d'eau riche et favorable à la vie faunistique et floristique. L'environnement terrestre, et notamment l'occupation du sol, présente une influence majeure sur la qualité et la quantité des eaux de la rivière. La gestion de la rivière doit donc inclure la préservation des espaces naturels les constituant et leurs diverses caractéristiques morphologiques propres (profil de berge, composition physique du lit de la rivière...). Elles doivent être perçues comme un continuum d'écosystèmes naturels. Leur gestion doit donc prendre en compte les aspects naturalistes, hydrologiques, hydrauliques et pédologiques ainsi que son usage par l'homme. Par conséquent, toutes les zones naturelles du lit majeur (prairies, friches, boisements, zones humides ouvertes) encore préservées doivent être maintenues dans un bon état de conservation. Les constructions ne sont pas autorisées en zones inondables et humides du lit majeur des rivières.

Les milieux humides :

Les milieux humides doivent être maintenus dans leur intégrité naturelle et rester fonctionnels, au sein du système hydrologique de la vallée. Tout comblement, tout exhaussement de terrain, d'édification d'ouvrages ou de digues isolant la zone humide du système hydrologique est proscrit.



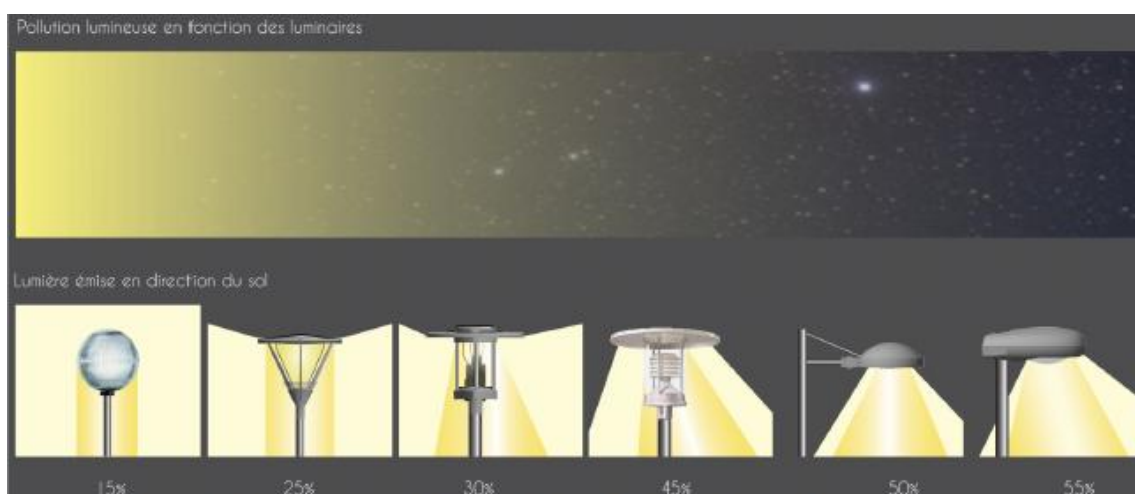
1. LES OAP THÉMATIQUES

TRAMES, BIODIVERSITÉ & PAYSAGES

Prise en compte de la Trame noire :

La pollution lumineuse générée par les activités humaines est une source de nuisances pour les espèces faunistiques tant en milieu naturel qu'en milieu urbain. Aussi il est nécessaire de définir des orientations transversales pour atténuer ce phénomène et protéger la trame noire :

- Les nouvelles constructions seront conçues de façon à limiter leur impact en termes de pollution lumineuse sur les espèces faunistiques et floristiques nocturnes.
- L'éclairage public doit être économe en énergie et prendre en compte les gênes nocturnes qu'il engendre pour la santé humaine et la biodiversité nocturne.



Effacité de flux et pollution lumineuse en fonction du type de luminaire. Source : Acere.

2. LES OAP SECTORIELLES

2. LES OAP SECTORIELLES

OAP 1 : CENTRE – BOURG



LEGENDE

Surface de l'OAP : 0,54 ha



Périmètre de l'OAP



Zone d'implantation des logements



Principe d'accès à créer depuis la rue de l'Abreuvoir



Prévoir des stationnements publics

2. LES OAP SECTORIELLES

OAP 1 : CENTRE – BOURG

Objectifs de l'OAP :

- Structurer et ordonner le développement de la commune sur elle-même,
- Garantir le bon développement de la ville sans créer des entités soustraites au territoire communal mais en le prolongeant.
- Intégrer les liaisons douces dans les aménagements futurs.
- Permettre la création de stationnements publics.

Pour réaliser une opération :

→ Conditions de desserte :

- Toute création de voirie et de liaison douce devra être soumise à l'accord préalable de la commune, en vue d'une rétrocession à cette dernière à l'euro symbolique de la nouvelle voie. Toute voie créée devra être hiérarchisée et partagée de type « zone 30 », zone de rencontre ou aire piétonne circulée. Cette rétrocession devra faire l'objet d'une convention spécifique définissant les modalités et un échéancier à respecter.
- Constructibilité et accès sur voie :
 - L'accès doit se faire depuis la rue de l'Abreuvoir.
 - Cet accès devra être aménagé pour garantir la sécurité des utilisateurs (véhicules automobiles, cyclistes, piétons). Ces aménagements seront soumis à l'accord préalable de la commune.

→ Emprise minimale de l'opération

- Pour être mise en oeuvre, toute opération d'aménagement (à l'exception des locaux annexes, tels que : abris de jardin ou piscine) ne pourra faire moins de **1800 m²** d'emprise au sol.

→ Etude de zones humides

Une étude de caractérisation des zones humides doit être réalisée préalablement au projet. En cas de repérage de la présence d'une zone humide, cette dernière devra être protégée.

→ Espace vert

Assurer un traitement de qualité des espaces de pleine terre afin de créer des îlots verts et arborés favorisant la nature en ville. La gestion des eaux de pluie à l'échelle de la parcelle doit être recherchée.

2. LES OAP SECTORIELLES

OAP 2 : RUE DU MOULIN



LEGENDE



Périmètre de l'OAP



Zone d'implantation des logements



Principes d'accès à créer depuis la rue du Moulin et la rue d'Auffargis

Surface de l'OAP : 0,88 ha

2. LES OAP SECTORIELLES

OAP 2 : RUE DU MOULIN

Objectifs de l'OAP :

- Structurer et ordonner le développement de la commune sur elle-même,
- Limiter le nombre de portails et donc de bateaux sur les rues avoisinantes de façon à pouvoir offrir sur ces dernières suffisamment de stationnement.
- Garantir le bon développement de la ville sans créer des entités soustraites au territoire communal mais en le prolongeant.
- Intégrer les liaisons douces dans les aménagements futurs.

Pour réaliser une opération :

→ Conditions de desserte :

- Toute création de voirie et de liaison douce devra être soumise à l'accord préalable de la commune, en vue d'une rétrocession à cette dernière à l'euro symbolique de la nouvelle voie. Toute voie créée devra être hiérarchisée et partagée de type « zone 30 », zone de rencontre ou aire piétonne circulée. Cette rétrocession devra faire l'objet d'une convention spécifique définissant les modalités et un échéancier à respecter.

→ Voies ouvertes à la circulation automobile :

- Le cœur de l'ilot devra être desservi par une **nouvelle voie de traverse** qui irrigue les fonds de parcelles. Cette voie devra être directement connectée à une ou plusieurs voies publiques selon les modalités suivantes :
 - 2 accès minimum obligatoires pour l'aménagement du secteur,
 - Accès possibles :
 - Rue d'Auffargis
 - Rue du Moulin
 - Ces accès devront être aménagés pour garantir la sécurité des utilisateurs (véhicules automobiles, cyclistes, piétons). Ces aménagements seront soumis à l'accord préalable de la commune.

→ Emprise minimale de l'opération

- Pour être mise en oeuvre, toute opération d'aménagement (à l'exception des locaux annexes, tel que : abris de jardin ou piscine) ne pourra faire moins de **1320 m²** d'emprise au sol.
- Les bâtiments ne pourront avoir une longueur de façade supérieure à 14 mètres et leur emprise au sol par construction devra être, d'une surface minimale de 100 m², sans pouvoir dépasser un maxima de 150 m².

→ Etude de zones humides

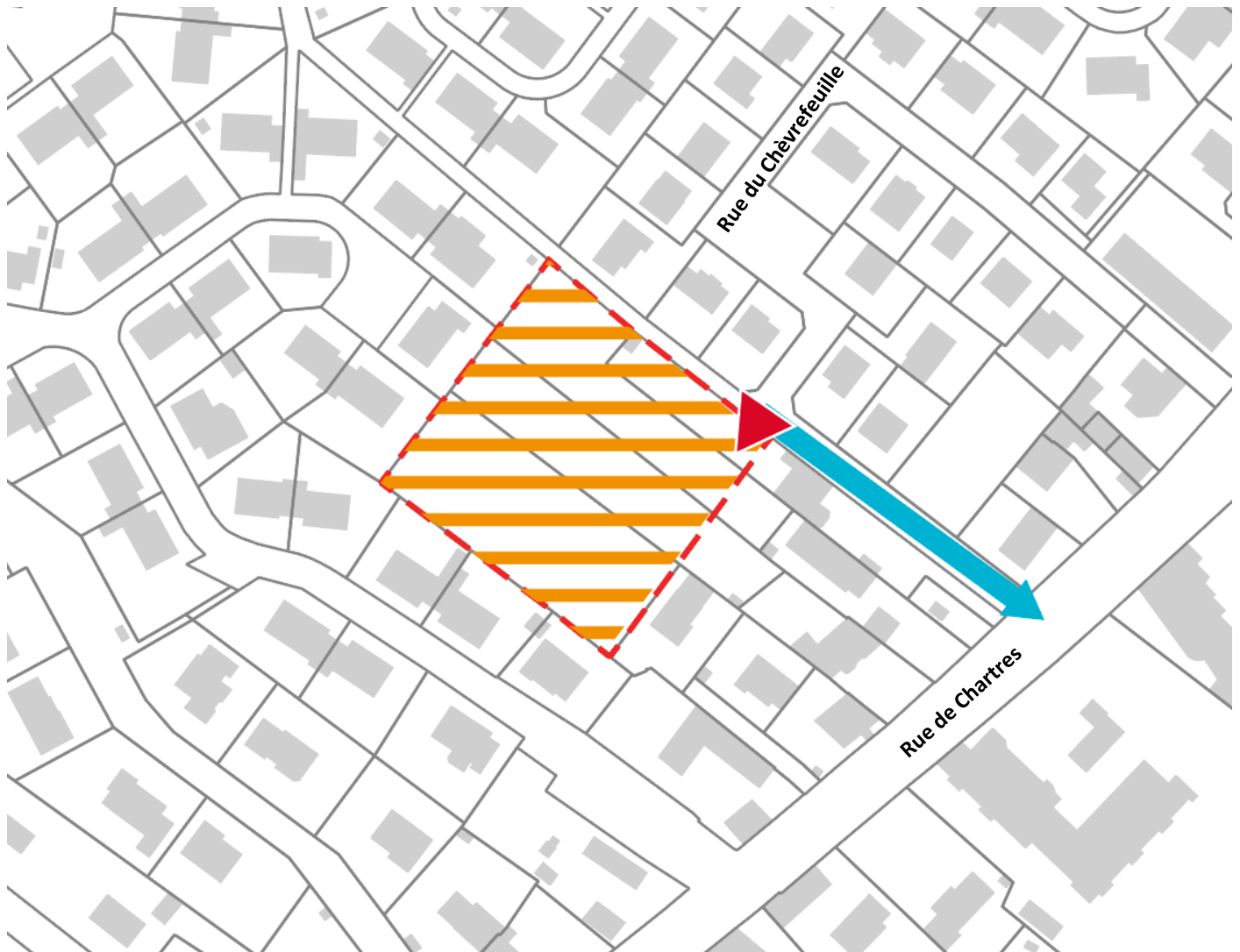
Une étude de caractérisation des zones humides doit être réalisée préalablement au projet. En cas de repérage de la présence d'une zone humide, cette dernière devra être protégée.

→ Espace vert

Assurer un traitement de qualité des espaces de pleine terre afin de créer des îlots verts et arborés favorisant la nature en ville. La gestion des eaux de pluie à l'échelle de la parcelle doit être recherchée.

2. LES OAP SECTORIELLES

OAP 3 : CHÈVREFEUILLE



LEGENDE



Périmètre de l'OAP



Zone d'implantation des logements



Principe d'entrée du site



Principe d'accès de la rue du Chèvrefeuille

Surface de l'OAP : 0,49 ha

2. LES OAP SECTORIELLES

OAP 3 : CHÈVREFEUILLE

Objectifs de l'OAP :

- Structurer et ordonner le développement de la commune sur elle-même,
- Limiter le nombre de portail et donc de bateau sur les rues avoisinantes de façon à pouvoir offrir sur ces dernières suffisamment de stationnement.
- Garantir le bon développement de la ville sans créer des entités soustraites au territoire communal mais en le prolongeant.
- Intégrer les liaisons douces dans les aménagements futurs.

Pour réaliser une opération :

→ Conditions de desserte :

- Toute création de voirie et de liaison douce devra être soumise à l'accord préalable de la commune, en vue d'une rétrocession à cette dernière à l'euro symbolique de la nouvelle voie. Toute voie créée devra être hiérarchisée et partagée de type « zone 30 », zone de rencontre ou aire piétonne circulée. Cette rétrocession devra faire l'objet d'une convention spécifique définissant les modalités et un échéancier à respecter.

→ Voies ouvertes à la circulation automobile :

- Le cœur de l'îlot devra être desservi par un accès via la rue de Chèvrefeuille. Cette voie devra être directement connectée à une ou plusieurs voies publiques selon les modalités suivantes :
 - 1 accès minimum obligatoire pour l'aménagement du secteur,
 - Accès possibles :
 - Rue de Chartres (sous réserve de l'accord du Département des Yvelines)
 - Ces accès devront être aménagés pour garantir la sécurité des utilisateurs (véhicules automobiles, cyclistes, piétons). Ces aménagements seront soumis à l'accord préalable du Conseil Départemental des Yvelines et de la commune.

→ Emprise minimale de l'opération

- Pour être mise en oeuvre, toute opération d'aménagement (à l'exception des locaux annexes, tel que : abris de jardin ou piscine) ne pourra faire moins de **980 m²** d'emprise au sol.
- L'opération d'aménagement devra prévoir une **programmation de 6 logements**.
- Les bâtiments ne pourront avoir une longueur de façade supérieure à 14 mètres et leur emprise au sol par construction devra être, d'une surface minimale de 100 m², sans pouvoir dépasser un maxima de 150 m².

→ Etude de zones humides

Une étude de caractérisation des zones humides doit être réalisée préalablement au projet. En cas de repérage de la présence d'une zone humide, cette dernière devra être protégée.

→ Espace vert

Assurer un traitement de qualité des espaces de pleine terre afin de créer des îlots verts et arborés favorisant la nature en ville. La gestion des eaux de pluie à l'échelle de la parcelle doit être recherchée.

2. LES OAP SECTORIELLES

OAP 4 : LA BARANTONNERIE



LEGENDE



Périmètre de l'OAP



Zone d'implantation des logements



Patrimoine bâti à préserver



Principe d'accès à créer par l'allée du Fer à Cheval



Principe d'accès de la rue de Chartres



Liaison transversale douce



Lisière végétale à conserver

Surface de l'OAP : 1,99 ha

2. LES OAP SECTORIELLES

OAP 4 : LA BARANTONNERIE

Objectifs de l'OAP :

- Structurer et ordonner le développement de la commune sur elle-même,
- Limiter le nombre de portails et donc de bateaux sur les rues avoisinantes de façon à pouvoir offrir sur ces dernières suffisamment de stationnement.
- Garantir le bon développement de la ville sans créer des entités soustraites au territoire communal mais en le prolongeant.
- Intégrer les liaisons douces dans les aménagements futurs.

Pour réaliser une opération :

→ Conditions de desserte :

- Toute création de voirie et de liaison douce devra être soumise à l'accord préalable de la commune, en vue d'une rétrocession à cette dernière à l'euro symbolique de la nouvelle voie. Toute voie créée devra être hiérarchisée et partagée de type « zone 30 », zone de rencontre ou aire piétonne circulée. Cette rétrocession devra faire l'objet d'une convention spécifique définissant les modalités et un échéancier à respecter.

→ Voies ouvertes à la circulation automobile :

- Le cœur de l'îlot devra être desservi par une **nouvelle voie de traverse** qui irrigue les fonds de parcelles. Cette voie devra être directement connectée à une ou plusieurs voies publiques selon les modalités suivantes :
 - Accès obligatoires :
 - Rue de Chartres (sous réserve de l'accord du Département des Yvelines) : accès / sortie véhicules sur la rue de Chartres
 - Connexion à l'allée du Fer à cheval pour permettre une circulation publique au cœur de ce nouveau quartier
 - Un accès piéton au Nord doit être aménagé pour relier le nouveau quartier à la rue du chemin neuf
 - Ces accès devront être aménagés pour garantir la sécurité des utilisateurs (véhicules automobiles, cyclistes, piétons). Ces aménagements seront soumis à l'accord préalable du Conseil Départemental des Yvelines et de la commune.

→ Emprise minimale de l'opération

- Pour être mise en oeuvre, toute opération d'aménagement (à l'exception des locaux annexes, tel que : abris de jardin ou piscine) ne pourra faire moins de **3 980 m²** d'emprise au sol.
- Les bâtiments ne pourront avoir une longueur de façade supérieure à 14 mètres et leur emprise au sol par construction devra être, d'une surface minimale de 100 m², sans pouvoir dépasser un maxima de 150 m².

→ Etude de zones humides

L'évaluation environnementale a mis en évidence la présence de zones humides sur ce site. Il convient d'adapter l'opération d'aménagement afin d'éviter de perturber le fonctionnement de l'habitat humide.

→ Espace vert

Assurer un traitement de qualité des espaces de pleine terre afin de créer des îlots verts et arborés favorisant la nature en ville. La gestion des eaux de pluie à l'échelle de la parcelle doit être recherchée.

2. LES OAP SECTORIELLES

OAP 5 : LA GRANDE HAIE



Surface de l'OAP : 15,13 ha

LEGENDE



Périmètre de l'OAP



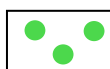
Accueillir de nouvelles activités



Zone de mixité
logements/activités



Permettre le développement
d'équipements



Espace vert « Espace tampon » à créer



Principes d'accès à créer depuis la rue du
Chemin Vert



Principe de voie de contournement entre la
rue de Houdan et la Zone d'activité

2. LES OAP SECTORIELLES

OAP 5 : LA GRANDE HAIE

Objectifs de l'OAP :

- Structurer et ordonner le développement de la commune sur elle-même,
- Garantir le bon développement de la ville sans créer des entités soustraites au territoire communal mais en le prolongeant.
- Intégrer les liaisons douces dans les aménagements futurs.
- La création de la voie de contournement entre la rue de Houdan et la Zone d'Activité. Cette voie présente un double intérêt : elle permet de déplacer le flux de circulation automobile dans un secteur peu/moins habité, et de favoriser la viabilisation de la zone d'activité au nord.
- Apporter un soin, un traitement particulier à l'ensemble des façades des bâtiments à créer, afin que les zones d'activité et d'habitat cohabitent au mieux. Le positionnement des fonctions « gênantes » de la zone d'activité (livraison, stockage, ...) doit être défini afin de garantir aux riverains en place et à venir une certaine qualité de paysage urbain.

Pour réaliser une opération :

→ Conditions de desserte :

Toute opération d'aménagement devra intégrer la voirie de contournement citée ci-dessus et les liaisons douces, pour faciliter et sécuriser l'ensemble des déplacements.

Dans tous les cas les accès devront être aménagés pour garantir la sécurité des utilisateurs (véhicules automobiles, cyclistes, piétons). Toute création de voirie et de liaison douce devra être soumise à l'accord préalable de la commune, en vue d'une rétrocession à cette dernière à l'euro symbolique de la nouvelle voie. A l'exception de la voie de contournement, toute voie créée devra être hiérarchisée et partagée de type « zone 30 », zone de rencontre ou aire piétonne circulée. Cette rétrocession devra faire l'objet d'une convention spécifique définissant les modalités et un échéancier à respecter.

→ Etude de zones humides

Une étude de caractérisation des zones humides doit être réalisée préalablement au projet. En cas de repérage de la présence d'une zone humide, cette dernière devra être protégée.

→ Espace vert

Assurer un traitement de qualité des espaces de pleine terre afin de créer des îlots verts et arborés favorisant la nature en ville. La gestion des eaux de pluie à l'échelle de la parcelle doit être recherchée.

2. LES OAP SECTORIELLES

OAP 6 : PLANIT

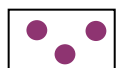


LEGENDE

Surface de l'OAP : 0,43 ha



Périmètre de l'OAP



Zone de mixité logements/équipements publics/activités



Principe d'accès à créer depuis la rue du Moulin



Liaison douce à créer

2. LES OAP SECTORIELLES

OAP 6 : PLANIT

Objectifs de l'OAP :

- Structurer et ordonner le développement de la commune sur elle-même,
- Garantir le bon développement de la ville sans créer des entités soustraites au territoire communal mais en le prolongeant.
- Intégrer les liaisons douces dans les aménagements futurs.

Pour réaliser une opération :

→ Conditions de desserte :

- Toute création de voirie et de liaison douce devra être soumise à l'accord préalable de la commune, en vue d'une rétrocession à cette dernière à l'euro symbolique de la nouvelle voie. Toute voie créée devra être hiérarchisée et partagée de type « zone 30 », zone de rencontre ou aire piétonne circulée. Cette rétrocession devra faire l'objet d'une convention spécifique définissant les modalités et un échéancier à respecter.

→ Voies ouvertes à la circulation automobile :

- Constructibilité et accès sur voie :
 - L'accès doit se faire depuis la rue du Moulin.
 - Cet accès devra être aménagé pour garantir la sécurité des utilisateurs (véhicules automobiles, cyclistes, piétons). Ces aménagements seront soumis à l'accord préalable de la commune.
 - Une liaison piétonne transversale doit être aménagée pour relier la rue du Moulin et la rue du Planit au niveau du 4^{ème} groupe scolaire.

→ Emprise minimale de l'opération

- Pour être mise en oeuvre, toute opération d'aménagement (à l'exception des locaux annexes, tel que : abris de jardin ou piscine) ne pourra faire moins de **645 m²** d'emprise au sol.
- Les bâtiments ne pourront avoir une longueur de façade supérieure à 14 mètres et leur emprise au sol par construction devra être, d'une surface minimale de 100 m², sans pouvoir dépasser un maxima de 150 m².

→ Etude de zones humides

Une étude de caractérisation des zones humides doit être réalisée préalablement au projet. En cas de repérage de la présence d'une zone humide, cette dernière devra être protégée.

→ Espace vert

Assurer un traitement de qualité des espaces de pleine terre afin de créer des îlots verts et arborés favorisant la nature en ville. La gestion des eaux de pluie à l'échelle de la parcelle doit être recherchée.