



VU POUR ÊTRE ANNEXÉ  
À LA DCM D'APPROBATION

DU

CACHET DE LA MAIRIE

## COMMUNE DE BEAUMONT-SUR-OISE

DEPARTEMENT DU VAL-D'OISE

## PLAN LOCAL D'URBANISME

### PIÈCE 3 : ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Eveilleur d'intelligences environnementales

AIX EN PROVENCE - ARGENTAN - ARRAS - BORDEAUX - BRIVE - CASTELNAUDARY - CHARLEVILLE - MACON - NANCY - NANTES - PARIS - ROUEN - RABAT (MAROC)

Siège : Parc d'Activités Point Rencontre – 2 avenue Madeleine Bonnaud- 13770 VENELLES – France - Tél. : +33 (0)4 42 54 00 68 - Fax : +33 (0) 42 4 54 06 78 e-mail : [siege@g2c.fr](mailto:siege@g2c.fr)

G2C ingénierie - SAS au capital de 781 798 € - RCS Aix en Provence B 453 686 966 - Code NAF 7112B – N°de TVA Intracommunautaire : FR 75 453 686 966

## TABLE DES MATIERES

### **PREAMBULE .....**..... **3**

### **LES ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DU PLU DE BEAUMONT-SUR-OISE..... 4**

Distinction entre les OAP..... 5

Calendrier de réalisation des orientations d'aménagement et de programmation. ..... 6

### **LES 4 SECTEURS D'OAP .....**..... **7**

1 - Le secteur de la piscine ..... 7

2 - Le devenir de la zone NA du POS ..... 15

3 – Le secteur du Clos Dubus ..... 20

4 - Le site du CNEFASES – l'accueil potentiel d'un projet d'intérêt général ..... 26

## PREAMBULE

L'article L123-1 du Code de l'Urbanisme indique que :

*« Le plan local d'urbanisme respecte les principes énoncés aux articles L. 110 et L. 121-1. Il comprend un rapport de présentation, un projet d'aménagement et de développement durables, des orientations d'aménagement et de programmation, un règlement et des annexes. Chacun de ces éléments peut comprendre un ou plusieurs documents graphiques. [...] »*

L'article L123-1-4 du Code de l'Urbanisme précise :

*« Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.*

*1. En ce qui concerne l'aménagement, les orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, 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.*

*2. En ce qui concerne l'habitat, dans le cas des plans locaux d'urbanisme tenant lieu de programme local de l'habitat, ces orientations précisent les actions et opérations d'aménagement visant à poursuivre les objectifs énoncés à l'article L. 302-1 du code de la construction et de l'habitation.*

*3. En ce qui concerne les transports et les déplacements, dans le cas des plans tenant lieu de plan de déplacements urbains, elles précisent les actions et opérations d'aménagement visant à poursuivre les principes et les objectifs énoncés aux articles L. 1214-1 et L. 1214-2 du code des transports.*

Les principes annoncés dans les orientations d'aménagement et de programmation ont un caractère normatif au regard du droit des sols, de la constructibilité et de l'aménagement. Elles complètent les dispositions du zonage et du règlement en y étant compatible mais sans s'y substituer.

Aussi tel que le stipule l'article L.123-5 du Code de l'Urbanisme, la délivrance des autorisations d'occupation, d'utilisation et d'aménager (certificats d'urbanisme, permis de construire, permis d'aménager,...) doivent être compatibles avec les principes énoncés.

## LES ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DU PLU DE BEAUMONT-SUR-OISE

Les orientations d'aménagement et de programmation du PLU de Beaumont-sur-Oise s'inscrivent dans la continuité du PADD.

Elles concernent le renforcement de l'urbanisation à partir des disponibilités foncières identifiées dans les tissus bâties existants et les sites de développement urbain inscrit dans le zonage du PLU.

Les justifications des choix qui ont été retenus par la collectivité sont exposées dans le rapport de présentation de ce PLU.

En l'occurrence ces orientations d'aménagement et de programmation indiquent des principes concernant :

- La localisation des différentes typologies d'habitat ;
- L'accessibilité, la desserte et le maillage viaire ;
- Les aménagements paysagers et plantations.

Des principes d'aménagement ainsi que des objectifs de densité visent à répondre à l'objectif de modération de la consommation foncière.

Les orientations d'aménagement et de programmation visent à s'assurer de l'atteinte de ces objectifs généraux au niveau de chaque secteur.

## DISTINCTION ENTRE LES OAP

Plusieurs secteurs font l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation sur Beaumont-sur-Oise.



Ainsi, on peut distinguer :

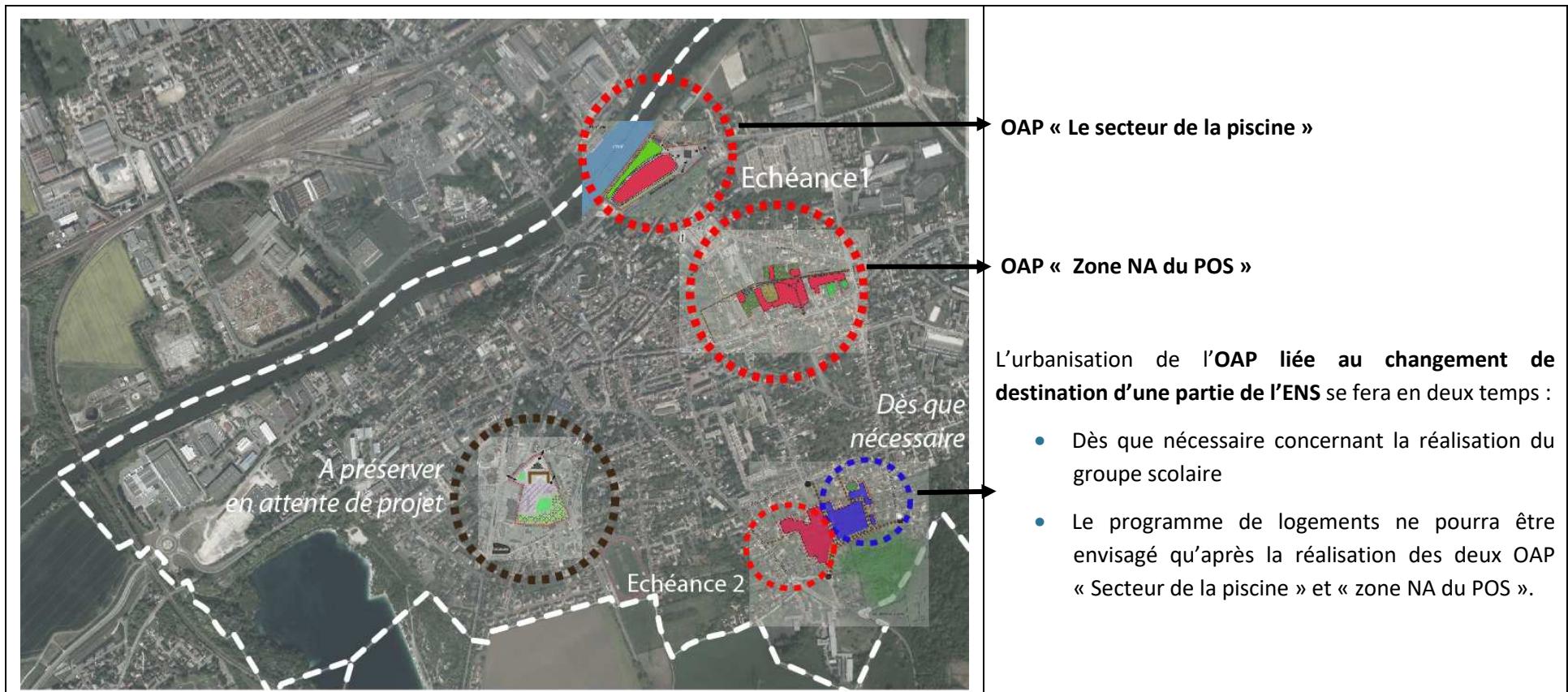
- ✓ Les OAP qui accueillent de nouveaux logements :
  - *Le «secteur de la piscine» (1)*
  - *La zone NA du POS (2)*
  - *Le changement de destination d'une partie de l'ENS (3)*
- ✓ L'OAP qui encadre le devenir du CNEFASES (4) et qui n'a pas vocation à accueillir de nouveaux logements.

Par ailleurs, l'OAP liée au changement de destination d'une partie de l'ENS (3) contient également la réalisation d'un groupement scolaire.

## CALENDRIER DE RÉALISATION DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION.

La municipalité a pour projet un développement urbain maîtrisé et contrôlé. Cette maîtrise passe notamment par une vision à long terme des phases d'ouverture à l'urbanisation de différents secteurs de projets destinés à l'accueil de logements.

Ainsi, en cohérence avec les enjeux de réalisation de logements en priorité à proximité du noyau urbain de la commune, les OAP du « du devenir de la piscine) et de « l'ancienne zone NA du POS » devront être réalisées en priorité.



## LES 4 SECTEURS D'OAP

### 1 - LE SECTEUR DE LA PISCINE

- Limite du secteur d'OAP
- Espace dédié à l'accueil de logements
- Espace ouvert (espace public / espace planté)
- Stationnement public
- ● ● ● ● Transition paysagère
- ←-----→ Desserte potentielle
- Infrastructure routière garantissant un accès sécurité au site
- Sente existante à maintenir

**Surface du secteur : 1,37 ha**

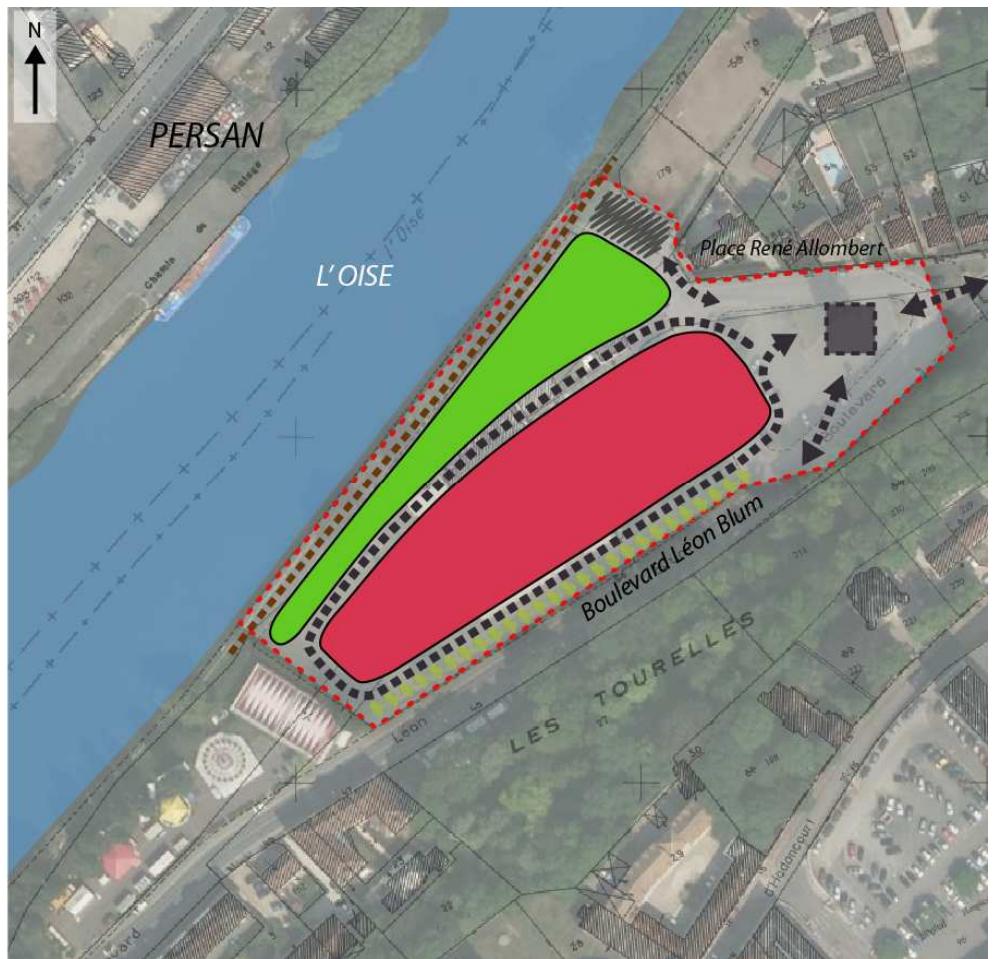
**Dont 0.6ha dédiés à l'accueil de logements.**

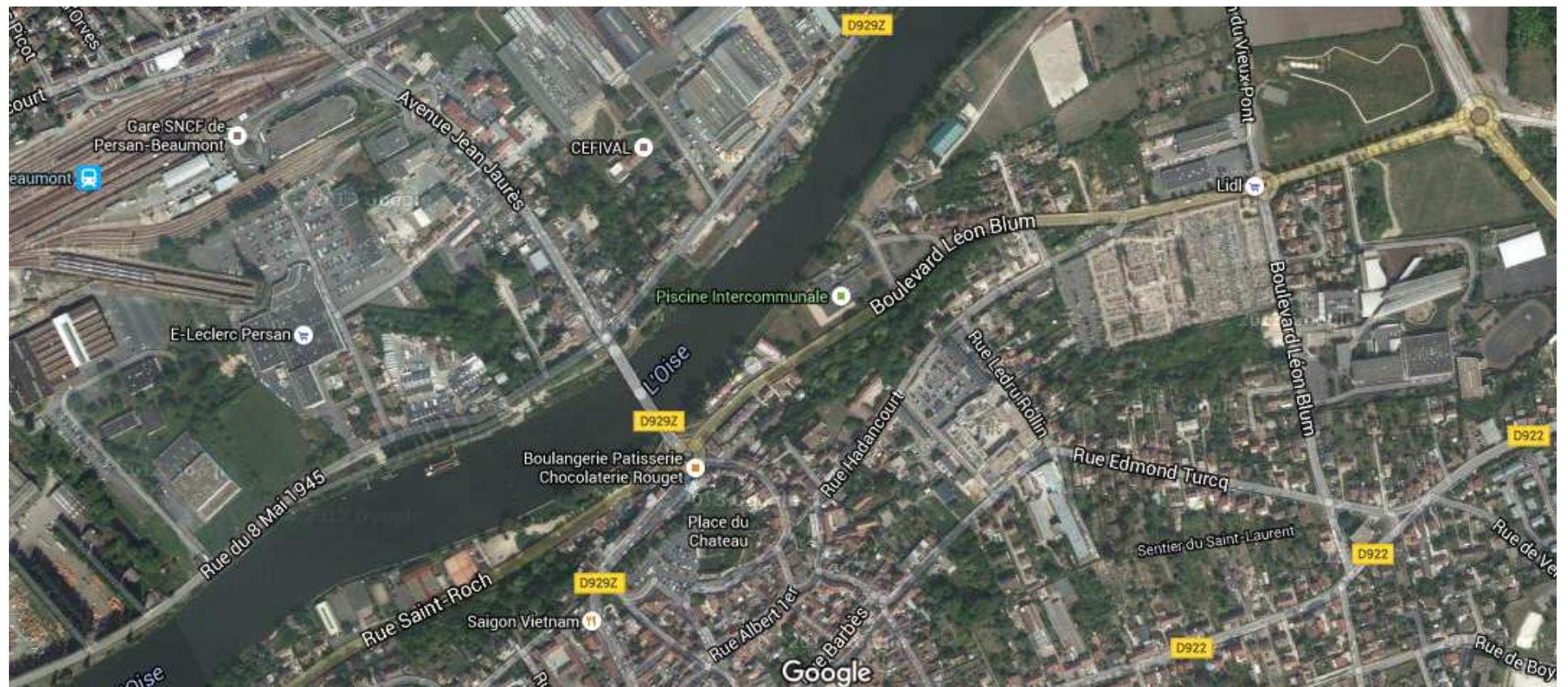
**Coef. de VRD = 20%**

**Densité moyenne de logements = 110log/ha**

**Nombre de logements prévus = 53 logements**

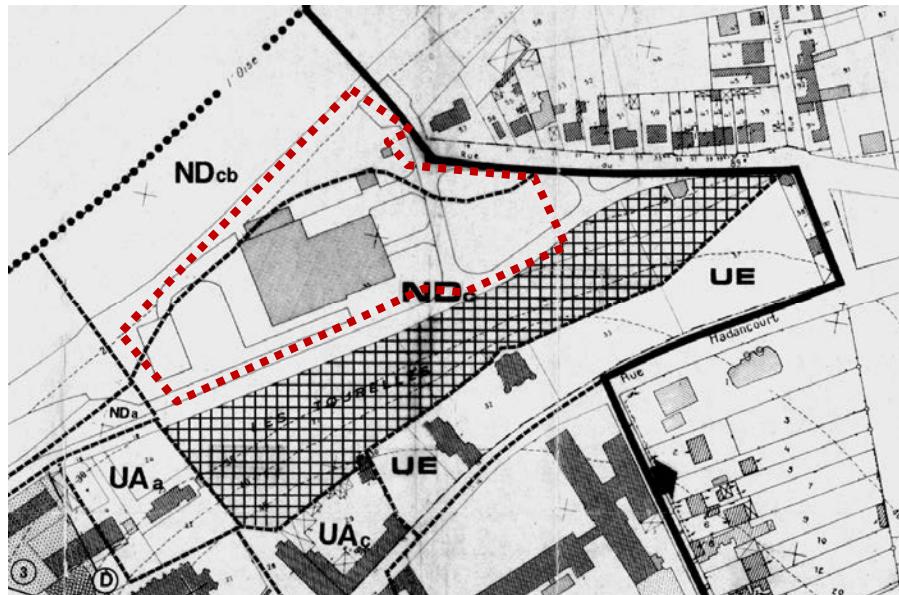
**Échéance : 1**



**LOCALISATION, SUPERFICIE**

**Superficie de la zone de projet : 1,22 ha dont 0,65 ha dédié à l'accueil de logements.**

## ZONAGE : POS / PLU

AU POS, zone Naturelle « NDc »	AU PLU, Zone à Urbaniser et zone Naturelle, (AU1a + N)
	

## CONTRAINTE PARTICULIÈRES : LE PPRI DE L'OISE



## IV ZONE BLEUE

### Dispositions applicables en zone bleue

#### IV - 1 Généralités

La zone bleue est une zone inondable contenant des constructions et exposée à une inondation dont la hauteur d'eau en cas de crue de référence est en général inférieure à 1 mètre. Des mesures de prévention sont nécessaires pour assurer la protection des biens et des personnes et pour sauvegarder les fonctions hydrauliques de la rivière ainsi que la qualité de ses eaux.

#### IV - 2 Interdictions en zone bleue

Sont interdits, en dehors des exceptions prévues au chapitre IV-3 suivant :

- 1 - les remblais, les dépôts de toute nature,
- 2 - la construction de voiries constituant un obstacle à l'écoulement ou à l'expansion des crues,
- 3 - la construction d'équipements destinés à l'hébergement d'enfants, de personnes âgées ou à mobilité réduite, en dehors des exceptions visées à l'article IV-3-1 ci-dessous,
- 4 - les changements de destination de bâtiments existants visant à permettre l'installation de centres de secours, de postes de contrôle ou l'hébergement de personnes difficilement évacuables telles que des enfants, des personnes âgées ou à mobilité réduite, en dehors des exceptions visées à l'article IV-3-1 ci-dessous ;
- 5 - la division des terrains inondables, même partiellement, en plus de deux lots en vue de l'implantation de bâtiments (lotissement), et les opérations groupées de plus de deux constructions sur un même terrain en dehors des exceptions visées à l'article IV-3-2 ci-dessous ;
- 6 - la mise en place de clôtures faisant obstacle à l'écoulement de la crue lorsqu'elles sont transversales au courant,
- 7 - la réalisation de sous-sols et de planchers à une cote inférieure à PHEC + 0,50 m,
- 8 - les habitations légères de loisirs, au sens de l'article R. 444-2 du code de l'urbanisme et autres installations légères susceptibles d'être entraînées par la crue,
- 9 - la réalisation d'installations d'assainissement autonome, sauf en cas d'impossibilité pratique de raccordement au réseau d'assainissement.

#### IV - 3 Exceptions en zone bleue

IV-3-1 L'interdiction relative à la construction ou au changement de destination de bâtiments existants en vue de l'installation de centres de secours, de postes de contrôle ou de l'hébergement de personnes difficilement évacuables (cf. articles 3 et 4 ci-dessus) ne s'applique pas aux équipements dûment construits à une cote au moins égale à PHEC + 0,50 m lorsqu'ils sont desservis par une voie située également au-dessus de cette même cote et sous réserve du maintien de la fourniture d'électricité pendant la crue.

IV-3-2 L'interdiction de division des terrains inondables en plus de deux lots et des opérations groupées de plus de deux constructions sur un même terrain ne s'applique pas, sous réserve du maintien de la fourniture d'électricité pendant la crue:  
- aux opérations visant la construction d'immeubles collectifs en zone urbaine dense,  
- aux opérations d'intérêt général,  
- à la reconversion de terrains déjà bâties sous réserve que l'emprise au sol des nouvelles constructions ne dépasse pas celle des bâtiments existants,

- aux plates-formes portuaires et équipements portuaires et activités de stockage et de transformation de marchandises (matériaux de construction, résidus urbains, activités logistiques) directement liées à l'activité de la voie d'eau

IV – 3-3 Les opérations visées aux articles 1 à 4 ci-après ne sont pas soumises à l'obligation de s'implanter à une cote supérieure à PHEC + 0,50 m, sous réserve que les prescriptions du chapitre II soient respectées et que toute mesure ait été prise :

- pour que, de par sa conception, la construction intègre la contrainte d'inondation et puisse supporter sans dommage majeur une inondation par une crue de référence
- pour que les matériels sensibles à l'eau, équipements ou stocks, entreposés ou installés, puissent être facilement déménagés en cas d'inondation, et que les modalités pratiques de ce déménagement soient dûment prévues (par un plan de secours ou équivalent);
- pour que l'eau puisse être évacuée en totalité lors de la décrue.

#### Opérations concernées susceptibles de s'implanter au niveau du terrain naturel :

1 - pour les bâtiments à usage commercial ou industriel, la reconstruction ou les extensions limitées à 20% de l'emprise au sol actuelle (ou à 20 m<sup>2</sup> pour les bâtiments de surface inférieure à 100 m<sup>2</sup>) et plafonnées à 120 m<sup>2</sup>, à la cote du bâtiment actuel. Cette autorisation n'est valable que pour une unique extension du bâti ;

2 - les extensions limitées de moins de 20 m<sup>2</sup> de surface au sol des locaux d'habitation à la cote du bâtiment actuel. Cette possibilité n'est valable que pour une unique extension du bâti ;

3 - les vérandas et les garages

4 - l'aménagement de terrains destinés à l'accueil des campers et des caravanes (au sens de l'article R.443-2 du code de l'urbanisme), sous réserve de l'observation des prescriptions permettant d'assurer la sécurité des occupants des terrains de camping et de stationnement des caravanes soumis à un risque naturel (décret n°94-614 du 13 juillet 1994) ;

5 - Peut de même être réalisée, sous réserve de la production d'une étude hydraulique menée par un organisme compétent, la construction d'équipements publics ou privés d'intérêt général dont l'implantation ne peut s'envisager ailleurs que dans la zone inondable, notamment des équipements portuaires et activités de stockage et de transformation de marchandises (matériaux de construction, résidus urbains, activités logistiques) directement liés à la voie d'eau. En cas de construction d'équipements au niveau du terrain naturel, les bureaux et locaux techniques nécessaires à la gestion de ces équipements seront en revanche impérativement implantés à la cote minimale de PHEC + 0,50 m. A l'exception du cas des captages d'eau potable, l'étude hydraulique définira les compensations à réaliser pour les aménagements nécessitant l'apport de remblais. En cas de compensation par décapage, il y aura au moins équivalence en volume comme en surface.

#### IV - 4 Prescriptions applicables aux biens futurs en zone bleue

Les constructions doivent se conformer aux prescriptions suivantes, qui s'ajoutent aux prescriptions définies au chapitre II:

1 - pour toute extension ou toute construction nouvelle, la cote du premier plancher utile c'est à dire utilisé pour une quelconque activité, à l'exception des emplacements de stationnement de véhicules, doit dépasser de 0,50 m celle des plus hautes eaux connues, hormis les cas listés au chapitre IV-3-3 précédent ;

2 - l'emprise au sol des constructions est limitée à 40 % de la surface du terrain.

## VII ZONE TURQUOISE

### Dispositions applicables en zone turquoise

**Synthèse : La localisation potentielle des activités urbaines proposées dans cette OAP n'est pas incompatible avec l'ensemble des règles édictées dans le PPRI.**

#### VII – 1 Généralités

La zone turquoise correspond à des secteurs qui ne devraient *a priori* pas être atteints directement par la crue de référence de l'Oise, mais qui seraient par endroits inondés du fait de la remontée de la nappe. Situés à une cote légèrement supérieure à la cote des PHEC, ils seraient également atteints par une crue de l'Oise supérieure à la crue de référence.

Cette situation ne doit en aucun cas être un obstacle à l'urbanisation : la seule contrainte est que les biens qui s'y installeront devront intégrer le risque d'inondation dans leur conception afin de s'en prémunir.

#### VII - 2 Prescriptions applicables aux biens futurs en zone turquoise

**Les constructions doivent se conformer aux prescriptions suivantes, qui s'ajoutent aux prescriptions définies au chapitre II:**

**1 -** la cote du premier plancher utile, c'est à dire utilisé pour une quelconque activité, doit dépasser de 0,50 m celle des plus hautes eaux connues, hormis les cas listés au chapitre IV-3-3 « exceptions en zone bleue », et à l'exception des emplacements de stationnement des véhicules

**2 -** en cas de réalisation de sous-sols, ceux-ci seront conçus et réalisés pour ne pas subir de dommages en cas de survenue d'une crue supérieure de 0,50 m à la crue de référence : ils seront limités à un seul niveau et seront réalisés dans un cuvelage strictement étanche et sans ouvertures jusqu'à la cote de PHEC + 0,50 m.

## BATIS ET EQUIPEMENTS

### ORGANISATION DU QUARTIER

L'organisation de ce secteur est basée sur une disposition des constructions parallèle au boulevard Léon Blum. L'objectif est de garantir une implantation des constructions de sorte à être suffisamment éloigné de l'Oise.

Le quartier est traversé par une voie de desserte qui organise le quartier entre espaces bâties près du boulevard et non bâties en bordure d'Oise, entre la zone bleue du PPRI et la zone turquoise du PPRI.

### PROGRAMME DE CONSTRUCTIONS

Les formes urbaines mises en œuvre devront tendre vers une densité moyenne de **110 logements à l'hectare** à l'échelle du secteur se traduisant par des constructions d'immeubles collectifs.

Le principe majeur de ces constructions est de garantir une mixité potentielle des fonctions, avec des équipements ou des services en rez-de-chaussée et des logements aux étages. Les rez-de-chaussée doivent également être prévus pour accueillir le stationnement privé.

L'essentiel des logements prévus sur ce secteur devra permettre l'accueil de couples avec enfants, répondant ainsi aux enjeux de parcours résidentiel et retour des familles à proximité du centre historique de Beaumont-sur-Oise.

Par ailleurs, ces logements pourront être en accession sociale à la propriété.

## IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

L'intégration dans l'environnement urbain des constructions – qualité architecturale, volumétrie – devra faire l'objet d'une attention particulière. Dans la mesure du possible, l'implantation des constructions devra offrir à l'axe de faîtage, ou à la plus grande longueur de la construction, une exposition au Sud ou à l'Ouest afin d'assurer une utilisation optimale de la lumière naturelle et de favoriser la mise en œuvre d'un habitat passif.

La déclivité des terrains devra également être prise en compte pour l'implantation des constructions, et notamment afin de tenir compte du risque inondation et de remontée de nappe inscrit au PPRI.

Des percées visuelles devront permettre de maintenir des vues depuis le boulevard Léon Blum vers l'Oise, afin de garantir les caractéristiques locales du site.

## VOIRIE ET LIAISONS DOUCES

### POINT D'ACCROCHE AU RESEAU VIAIRE

Le schéma d'organisation du secteur indique le principe d'une voirie structurante à réaliser.

Le secteur s'appuiera sur un accès se connecte au boulevard Léon Blum, et permettant à la voie principale d'effectuer une boucle dans l'opération.

La voie principale pourra servir de socle à la poursuite de nouvelles voies internes. La localisation précise de la voie ou des voies secondaires n'est pas définie et pourra être adaptée, seul le principe de connexion doit être repris dans le futur aménagement, ainsi que le principe de dissociation entre les espaces en zone bleue du PPRI et les espaces en zone turquoise du PPRI.

## LIAISONS PIETONNES

Traversant le quartier, le cheminement doux existant en bordure d'Oise devra être conservé et développé afin de permettre d'accueillir piétons et cycles de manière sécurisé.

Cette voie existante à prolonger au sein du secteur permettra la connexion entre les différents espaces du quartier et le lien avec le centre-ville d'une part, et les espaces de respiration au nord d'autre part.

Le traitement paysager de cette voie devra être particulièrement soigné pour créer une transition avec les constructions, mais également en prévision d'une probable crue de l'Oise.

L'accueil piéton devra s'accompagner d'un mobilier urbain adapté (éclairage, banc...), qui tient compte du potentiel d'inondation du secteur (notamment dans les matériaux choisis).

## STATIONNEMENT

Les places de stationnements seront situées d'une part le long de la voie principale, mais aussi au cœur des espaces prévus à cet effet dans le schéma de l'OAP. Les rez-de-chaussée des constructions devront intégrer au maximum les stationnements privés.

Un espace de stationnement doit être prévu face au centre équestre, afin de garantir son accessibilité.

Le stationnement sera dans la mesure du possible, enherbé ou dans un matériau infiltrant les eaux de pluie, mais également les eaux issues des probables crues.

Des espaces de stationnements pour les cycles devront également être prévus.

## ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations devront être réalisées en lisière des espaces bâtis. Des hauteurs moins importantes devront être assurées le long des limites Ouest et Sud afin de ne pas créer de masque solaire.

Une frange paysagère sera prévue entre le boulevard et les constructions afin de gérer la transition visuelle mais également afin de créer un écran sonore.

Les plantations assureront non seulement une protection des habitations contre les vents permettant ainsi un confort thermique mais aussi un atout pour la gestion des eaux de pluies, de part leur qualité de biorétention et contre l'érosion des sols.

## GESTION DES EAUX PLUVIALES

L'infiltration et la récupération des eaux pluviales sera privilégiée.

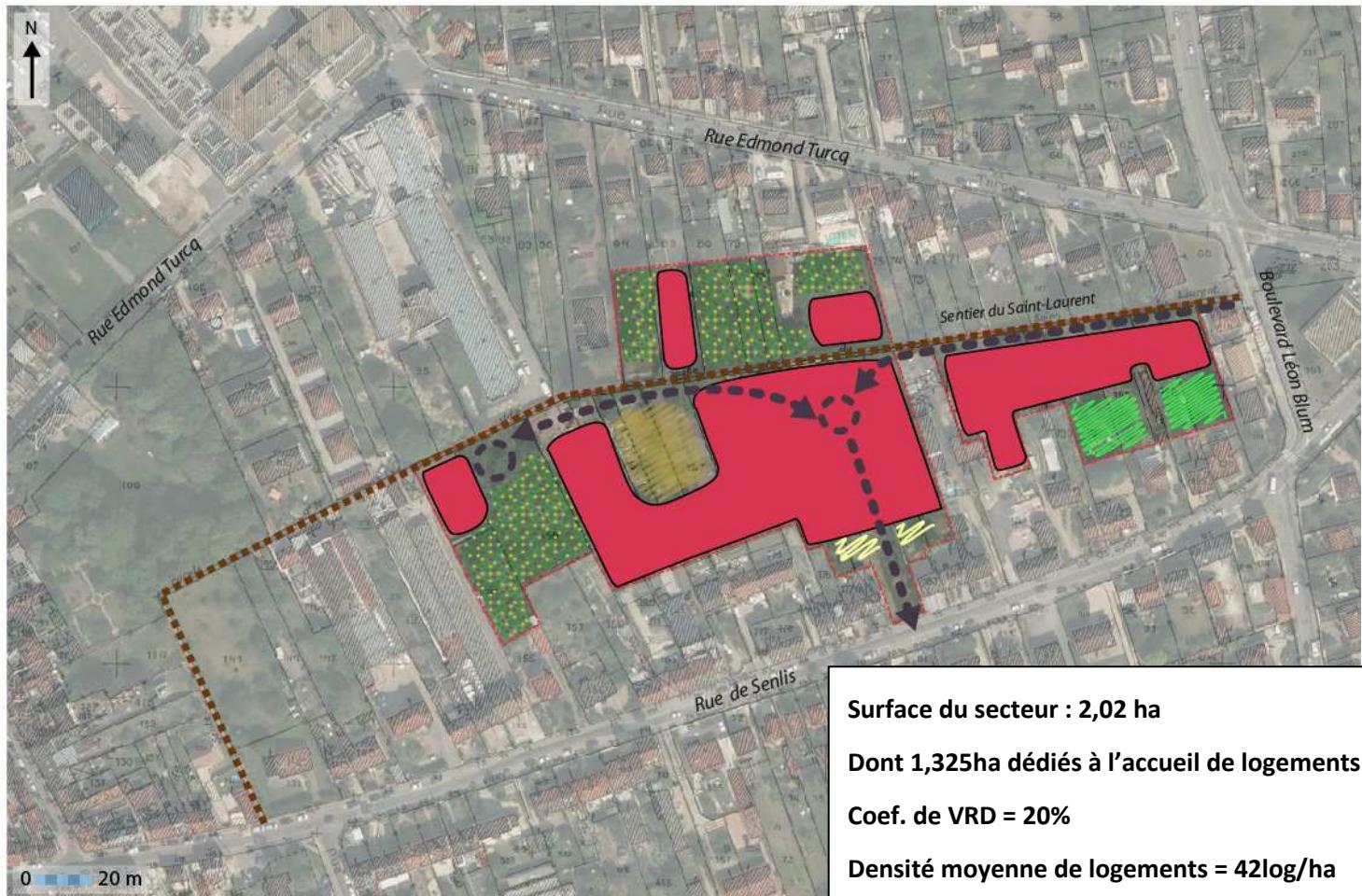
Le stockage et la rétention sont par ailleurs préconisés pour la réutilisation d'eau de pluie.

## MAÎTRISE DE L'ÉNERGIE

Les systèmes d'isolation par l'extérieur, de brise soleil, d'avancées de toiture, de performance énergétique exprimant la prise en compte et la maîtrise par le projet de la lumière naturelle et des apports solaires seront recherchées.

## 2 - LE DEVENIR DE LA ZONE NA DU POS

- Limite de l'OAP
- Espace dédié aux logements
- Boisements identifiés à préserver
- Espace dédié aux respirations (espaces publics et espaces verts)
- Secteur de jardin cultivé dont l'usage doit être maintenu
- Parc de stationnement public
- ↔ Accès véhicule potentiel
- Principe de voie de retournement
- Sente existant à préserver et à étendre



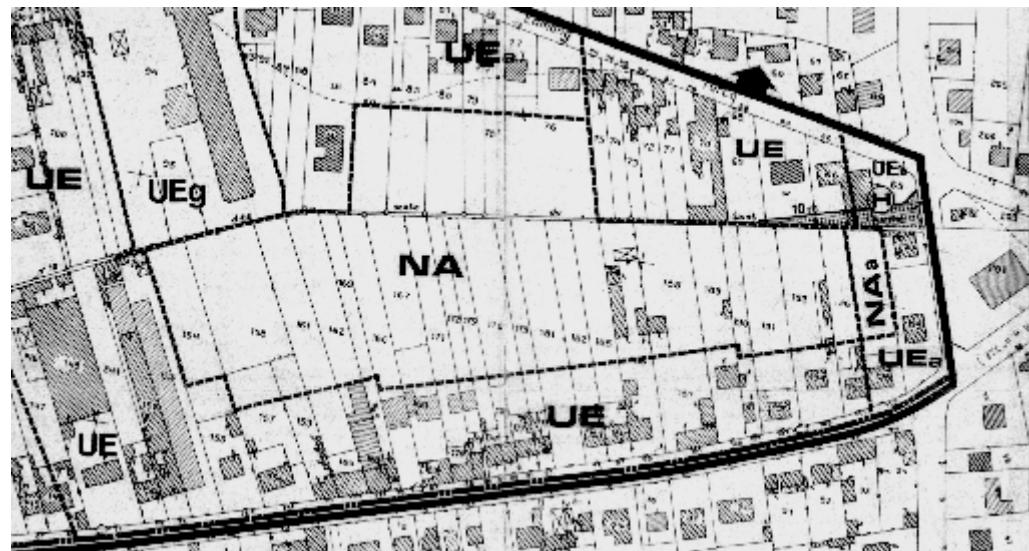
## LOCALISATION, SUPERFICIE



**Superficie de la zone de projet : 2,2 ha dont 0,97 ha dédié à l'accueil de logements**

## ZONAGE : POS / PLU

AU POS : NA



AU PLU : AU1b



## ESPACES BATIS ET EQUIPEMENTS

### ORGANISATION DU QUARTIER

L'organisation de ce secteur est basée sur une disposition des habitations en cœur d'îlot. Il est traversé par le sentier Saint-Laurent, laquelle pourra être doublée d'un accès véhicule, soit par une voie en parallèle de la sente, soit par l'élargissement de cette sente.

### PROGRAMME DE CONSTRUCTIONS

Les formes urbaines mises en œuvre devront tendre vers une densité moyenne de **42 logements à l'hectare** à l'échelle du secteur se traduisant par des constructions de type maisons de ville accolées ou petits collectifs.

Le programme devra comprendre la construction d'environ 45 logements sous forme d'opérations d'ensemble.

### IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Les nouvelles constructions devront respecter des marges de recul suffisantes pour ne pas nuire à l'ambiance générale du quartier.

L'intégration dans l'environnement urbain des constructions – qualité architecturale, volumétrie – devra faire l'objet d'une attention particulière. Dans la mesure du possible, l'implantation des constructions devra offrir à l'axe de faîlage, ou à la plus grande longueur de la construction, une exposition au Sud ou à l'Ouest afin d'assurer une utilisation optimale de la lumière naturelle et de favoriser la mise en œuvre d'un habitat passif.

Un recul plus important des constructions par rapport aux limites Ouest permettra de faire bénéficier d'ensoleillement les jardins situés de préférence à l'Ouest ou au Sud des habitations.

La déclivité des terrains devra également être prise en compte pour l'implantation des constructions.

## VOIRIE ET LIAISONS DOUCES

### POINT D'ACCROCHE AU RESEAU VIAIRE

Le schéma d'organisation du secteur indique des principes de voiries structurantes à réaliser.

Le secteur s'appuiera sur le sentier du Saint-Laurent, reliant le boulevard Leon Blum. Cette sente sera prolongée jusqu'à la rue de Senlis, où un nouvel accès pour les véhicules sera également créé. Un sens unique, partant du boulevard Léon Blum et reliant la rue de Senlis devra être respecté.

Cette voie nouvelle devra permettre le passage des véhicules de façon sécurisée aussi bien pour les véhicules des riverains que des engins de secours et de déchets-ménagers.

La voie principale devra servir de socle à la poursuite de nouvelles voies internes. La localisation précise de la voie ou des voies secondaires n'est pas définie et pourra être adaptée, seuls les principes de connexion doivent être repris dans le futur aménagement.

### LIAISONS PIETONNES

Traversant le quartier, le cheminement doux devra permettre d'accueillir piétons et cycles de manière sécurisé. Cette voie existante à prolonger au sein du secteur permettra la connexion entre les différents espaces du quartier et le lien avec les équipements communaux du centre.

Le traitement paysager de cette voie devra être particulièrement soigné pour créer une transition avec les constructions.

L'accueil piéton devra s'accompagner d'un mobilier urbain adapté (éclairage, banc...).

## STATIONNEMENT

Les places stationnements seront situés d'une part le long de la voie principale en entrée de zone d'habitat et d'autre part à l'intérieur de chaque unité foncière quand les caractéristiques techniques le permettent.

Le stationnement sera dans la mesure du possible, enherbé ou dans un matériau infiltrant les eaux de pluie.

Des espaces de stationnements pour les cycles devront être prévus.

Un parc de stationnement public d'environ 30 places sera prévu en entrée de secteur.

## ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations devront être réalisées en lisière des espaces bâties. Des hauteurs moins importantes devront être assurées le long des limites Ouest et Sud afin de ne pas créer de masque solaire.

Les plantations assureront non seulement une protection des habitations contre les vents permettant ainsi un confort thermique mais aussi un atout pour la gestion des eaux de pluies, de part leur qualité de biorétention et contre l'érosion des sols.

La hauteur des plantations devra être étudiée de façon à ne pas masquer la vue vers le grand paysage offerte par le relief de ce secteur.

## GESTION DES EAUX PLUVIALES

L'infiltration et la récupération des eaux pluviales sera privilégiée.

Le stockage et la rétention sont par ailleurs préconisés pour la réutilisation d'eau de pluie.

## MAITRISE DE L'ENERGIE

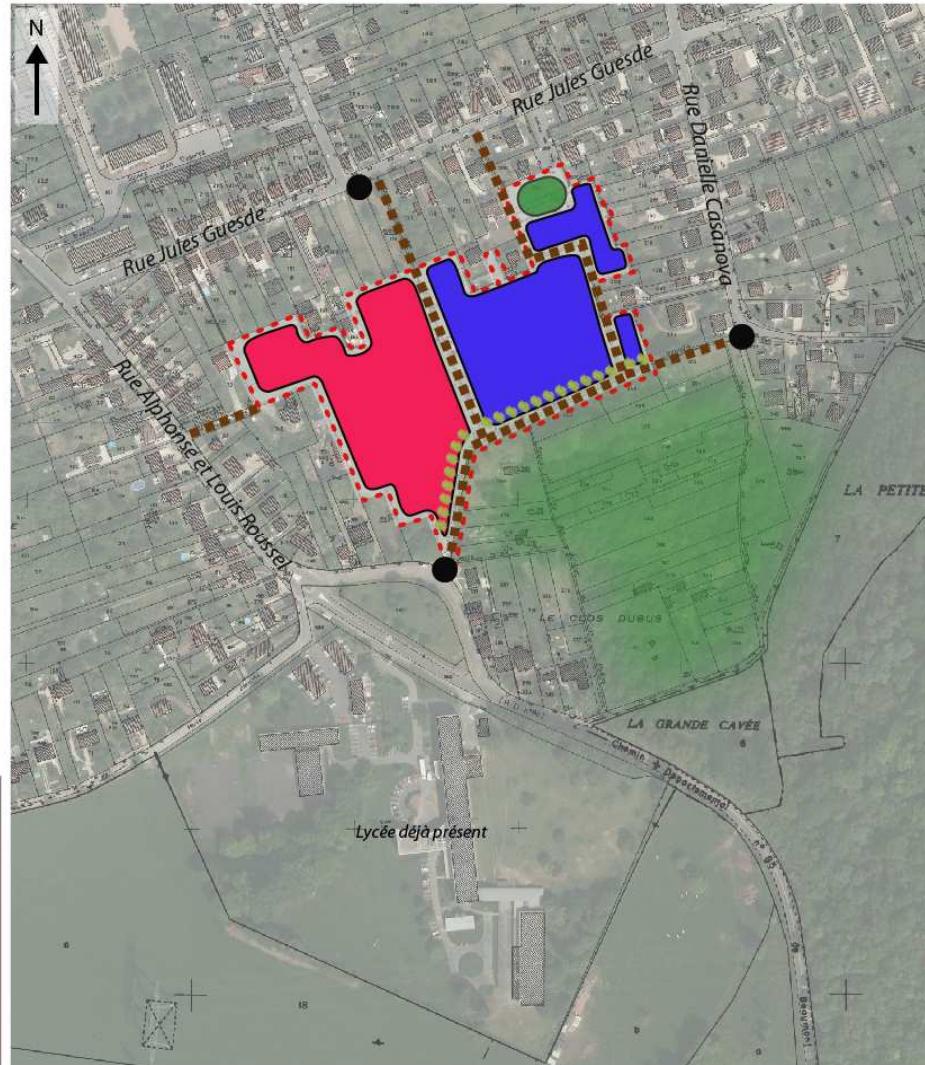
Les systèmes d'isolation par l'extérieur, de brise soleil, d'avancées de toiture, de performance énergétique exprimant la prise en compte et la maîtrise par le projet de la lumière naturelle et des apports solaires seront recherchées.

### 3 – LE SECTEUR DU CLOS DUBUS

- Périmètre de l'OAP
- Espace dédié aux logements
- Espace dédié à l'accueil d'un établissement scolaire (10 classes)
- Vignes à préserver
- ● ● Transition paysagère/zone tampon
- ● ● ENS du Clos Dubus
- Accès véhicule potentiel
- Sentes à conserver

Surface du secteur de projet = environ 2,6 ha, dont :

- . environ 1,35 ha dédiés à un équipement scolaire,
- . environ 1,25 ha dédiés à l'accueil de logements,  
Nombre de logements prévus = 24 logements  
Densité moyenne de logements = 24 log/ha  
Surface VRD = 20 %

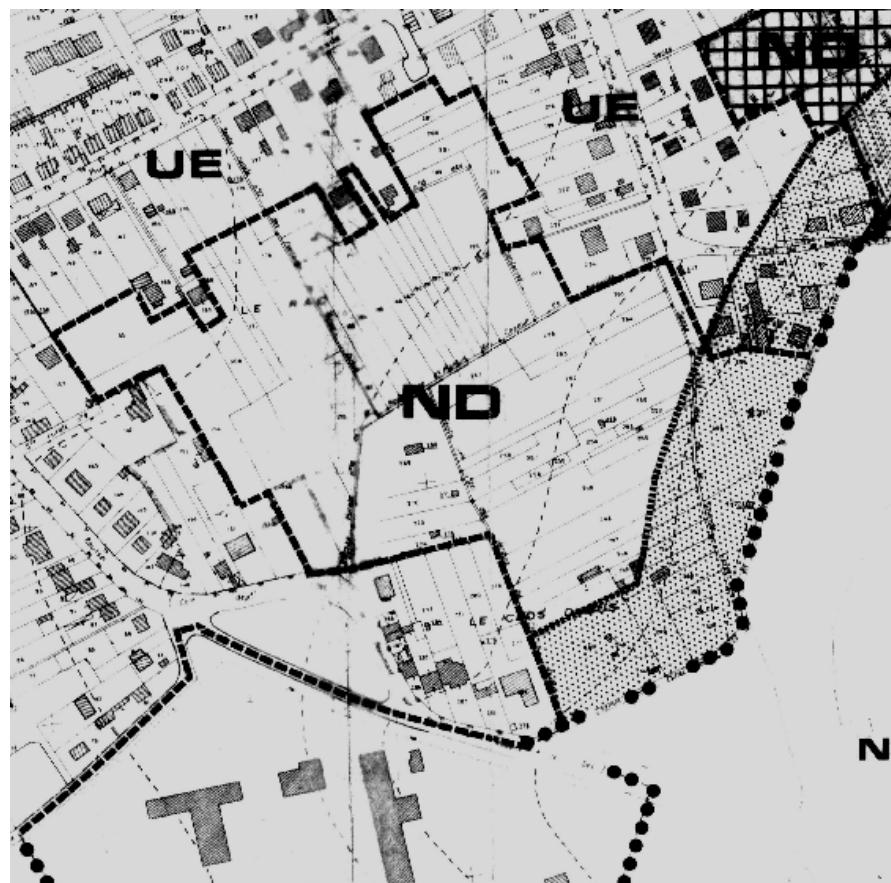


**LOCALISATION, SUPERFICIE**

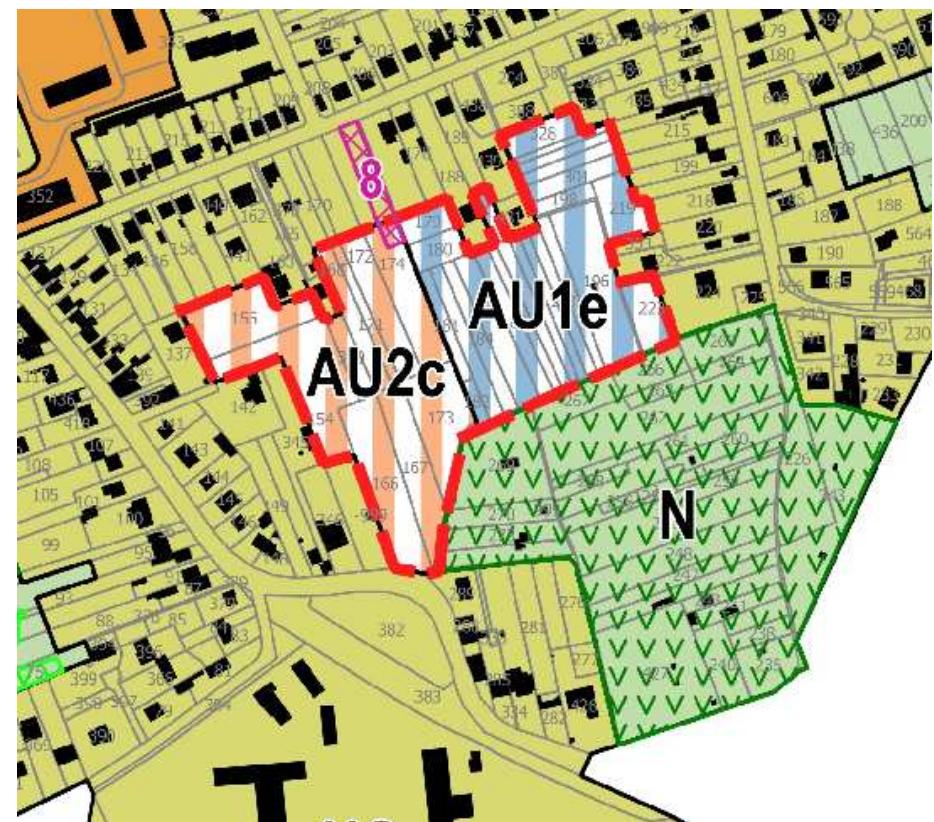
**Superficie de la zone de projet : 2,6 ha**

**ZONAGE : POS / PLU**

*AU POS : ND*



*AU PLU : Zone naturelle + AU1e + AU2c*



## ECHEANCE

Dans cette OAP, l'échéance de réalisation des différents secteurs est différente :

- Le secteur est, dédié à la réalisation d'un groupement scolaire, sera réalisé dès que nécessaire.
- Le secteur ouest, dédié à l'accueil de 24 logements, sera réalisé uniquement lorsque que les deux OAP du « Secteur de la piscine » et de « la zone NA du POS » seront réalisées.

## ORGANISATION DU QUARTIER

L'organisation de ce secteur est basée sur une disposition des nouvelles constructions au plus près des secteurs bâtis de la rue Jules Guesde.

Ils doivent être contenus au nord de la sente reliant la rue Alphonse et Louis Roussel et la rue Daniel Casanova, et être autant que possible éloignés de l'ENS.

A ce sujet, une zone tampon est prévue pour garantir cette distinction entre les futurs espaces bâties et l'ENS.

## BATIS ET EQUIPEMENTS DU SECTEUR NORD DE L'OAP (HORS ENS)

### PROGRAMME DE CONSTRUCTIONS

Le principe de ces constructions est de garantir une mixité des fonctions, entre logements et équipement scolaire.

Les formes urbaines mises en œuvre devront tendre vers une densité moyenne de 24 logements à l'hectare à l'échelle du secteur dédié à l'accueil de logements en accession à la propriété.

### IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

L'intégration dans l'environnement urbain des constructions – qualité architecturale, volumétrie – devra faire l'objet d'une attention particulière. Dans la mesure du possible, l'implantation des constructions devra offrir à l'axe de faîlage, ou à la plus grande longueur de la construction, une exposition au Sud ou à l'Ouest afin d'assurer une utilisation optimale de la lumière naturelle et de favoriser la mise en œuvre d'un habitat passif.

Un recul plus important des constructions par rapport aux limites Ouest permettra de faire bénéficier d'ensoleillement les jardins situés de préférence à l'Ouest ou au Sud des habitations.

La déclivité des terrains devra également être prise en compte pour l'implantation des constructions.

## VOIRIE ET LIAISONS DOUCES

### DESSERTE

Pour accéder à ce site, deux entrées-sorties sont prévues, l'une depuis la rue Jules Guesde, l'autres depuis la rue Alphonse et Louis Roussel.

En raison de sa localisation et afin de garantir la sécurité du site, l'accès depuis la rue Danielle Casanova ne se fera qu'en entrée.

En amont de l'ouverture à l'urbanisation de ce secteur, la municipalité se réserve le droit de mettre en place les études nécessaires afin d'accompagner la réflexion sur le niveau de desserte du site.

Il n'est pas question d'augmenter ni les nuisances pour les riverains, ni de remettre en cause la sécurité des usagers du site ou des quartiers voisins.

### POINT D'ACCROCHE AU RESEAU VIAIRE

Le schéma d'organisation du secteur indique des principes de voiries structurantes à réaliser.

Le secteur s'appuiera sur les rues voisines et sur les impasses déjà existantes. L'objectif sera de créer les nouveaux accès en continuités de celles-ci.

Les nouvelles voies devront garantir le retournement des véhicules de façon sécurisée aussi bien pour les véhicules des riverains que des engins de secours et de déchets-ménagers.

La voie principale devra servir de socle à la poursuite de nouvelles voies internes.

## LIAISONS PIETONNES

Traversant le quartier, les cheminements doux devront permettre d'accueillir piétons et cycles de manière sécurisé. Cette voie existante à prolonger au sein du secteur permettra la connexion entre les différents espaces du quartier et le lien avec les équipements communaux du centre.

Le traitement paysager de cette voie devra être particulièrement soigné pour créer une transition avec les constructions.

L'accueil piéton devra s'accompagner d'un mobilier urbain adapté (éclairage, banc...).

### STATIONNEMENT

Les places stationnements seront situées d'une part le long de la voie principale en entrée de zone d'habitat et d'autre part à l'intérieur de chaque unité foncière quand les caractéristiques techniques le permettent.

Le stationnement sera dans la mesure du possible, enherbé ou dans un matériau infiltrant les eaux de pluie.

Des espaces de stationnements pour les cycles devront être prévus.

## GESTION DES EAUX PLUVIALES

L'infiltration et la récupération des eaux pluviales sera privilégiée.

Le stockage et la rétention sont par ailleurs préconisés pour la réutilisation d'eau de pluie.

## MAITRISE DE L'ENERGIE

Les systèmes d'isolation par l'extérieur, de brise soleil, d'avancées de toiture, de performance énergétique exprimant la prise en compte et la maîtrise par le projet de la lumière naturelle et des apports solaires seront recherchées.

## ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations devront être réalisées en lisière des espaces bâtis. Des hauteurs moins importantes devront être assurées le long des limites Ouest et Sud afin de ne pas créer de masque solaire.

Les plantations assureront non seulement une protection des habitations contre les vents permettant ainsi un confort thermique mais aussi un atout pour la gestion des eaux de pluies, de part leur qualité de biorétention et contre l'érosion des sols.

Il est demandé que le traitement des jardins des futures habitations tienne compte de la présence de l'ENS voisin. Ainsi, la composition paysagère devra s'appuyer sur des essences végétales locales et une faible artificialisation des sols, garantissant la perméabilité écologique des jardins.

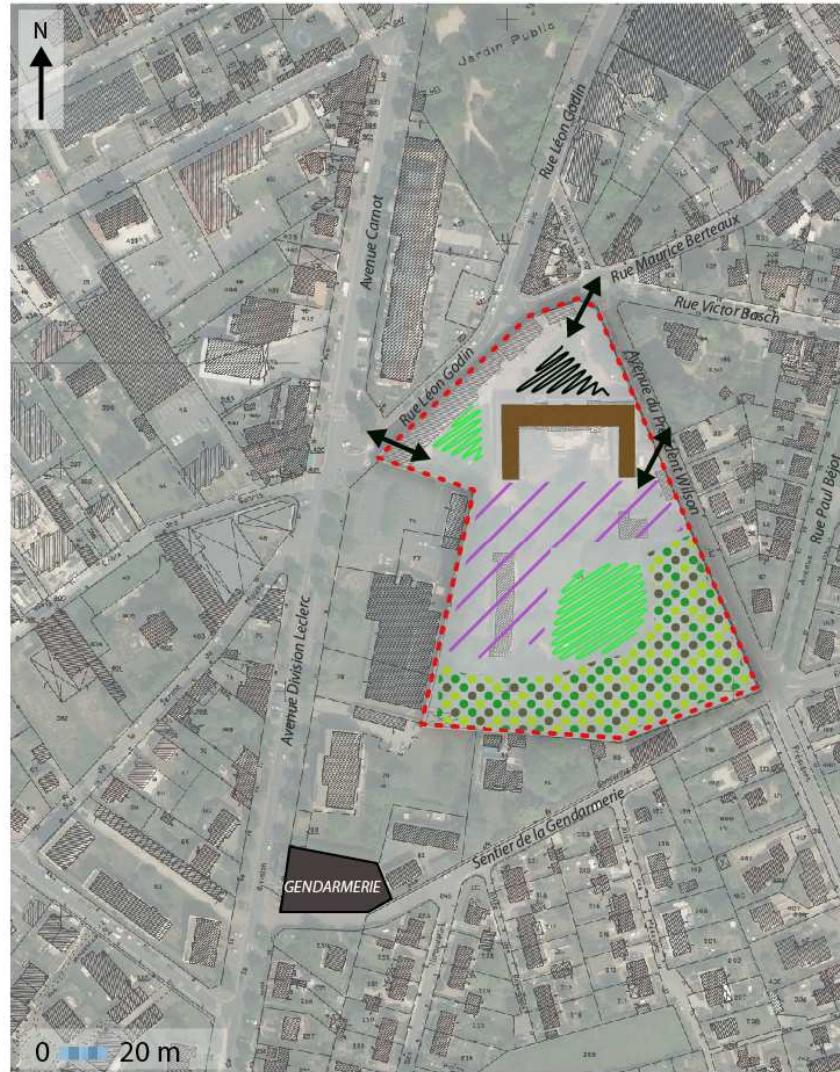
Le secteur permettant l'accueil du groupe scolaire devra également tenir compte de l'ENS voisin. Ainsi, l'artificialisation de la cour d'école et des aires de jeux devra être très limitées. La composition paysagère des espaces libres du groupe scolaire devra également s'appuyer sur des essences locales, donnant à ce secteur une perméabilité écologique suffisante pour garantir la prise en compte de la continuité de la trame verte et bleue urbaine.

Par ailleurs, les vignes présentes sur le site devront dans la mesure du possible être préservées.

## 4 - LE SITE DU CNEFASES – L'ACCUEIL POTENTIEL D'UN PROJET D'INTÉRÊT GÉNÉRAL

- Limite du secteur d'OAP
- ↔ Accès potentiel au secteur
- Zone d'extension possible, sous réserve d'intégration paysagère et urbaine
- Stationnements
- Espace ouvert de parc à préserver
- Bâtiment existant à conserver en raison de son caractère patrimoniale
- Espace boisé à préserver

Surface du secteur : 1,95 ha

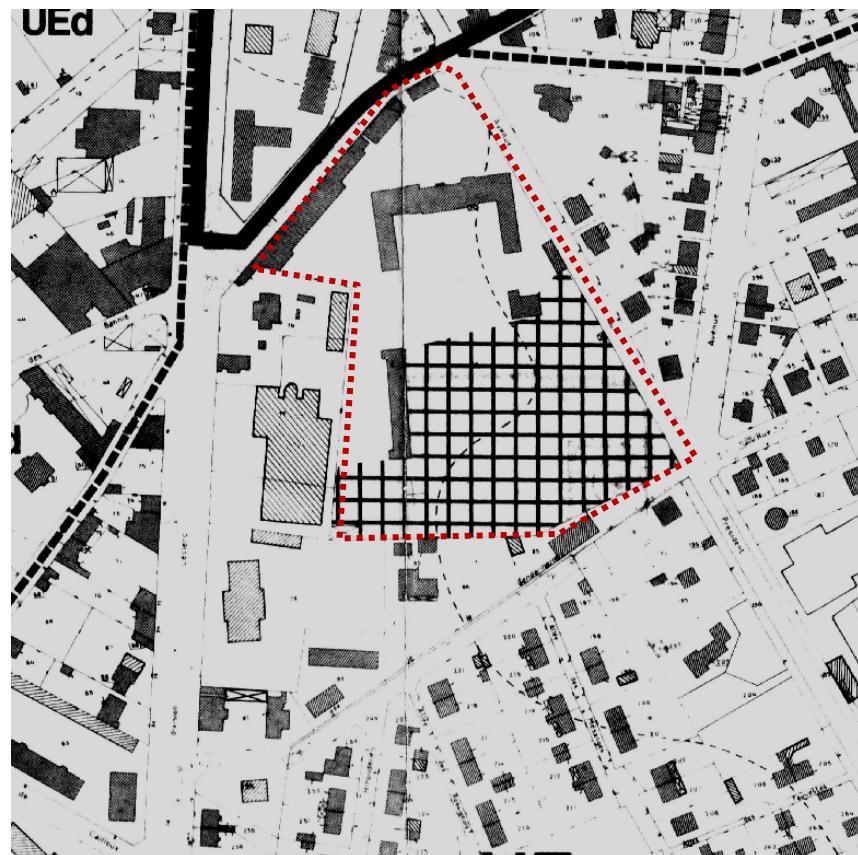


**LOCALISATION, SUPERFICIE**

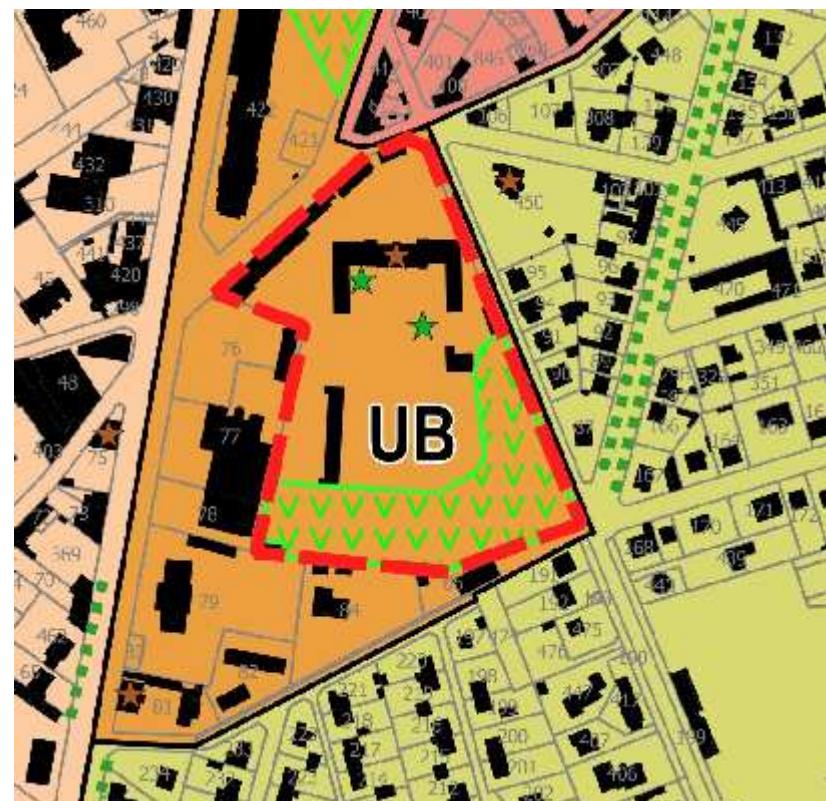
**Superficie de la zone de projet : 1,95 ha**

**ZONAGE : POS / PLU**

*AU POS : UE*



*AU PLU : UB*



## ESPACES BATIS ET EQUIPEMENTS

### ORGANISATION DU QUARTIER

L'objectif est de préserver l'identité du secteur par la préservation complète du parc, des boisements de qualité, mais également des bâtiments au caractère patrimonial.

L'objectif est également de permettre l'éventuel accueil d'un équipement d'intérêt général.

### INTEGRATION DU PROJET DANS SON ENVIRONNEMENT

Cette OAP a vocation à encadrer la potentille réalisation d'un projet d'intérêt général. Cette réalisation devra particulièrement s'attacher à son intégration dans l'environnement, à la fois en matière de préservation du parc arboré, mais également en matière de prise en compte du bâti existant.

Certains bâtiments sont en effet identifiés dans cette OAP en raison de leur caractère patrimonial.

Les zones d'extension probable sont localisées dans cette OAP. Elles devront tenir compte de l'ambiance urbaine et paysagère du site. Il est demandé que les extensions du bâti autorisées ou les nouvelles constructions puissent avoir un impact visuel et paysager limité.

## ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Le parc actuel devra être maintenu. Les arbres majeurs devront être préservés autant que possible.

Cet espace doit rester un espace libre au sein du tissu urbain de la commune.

## GESTION DES EAUX PLUVIALES

L'infiltration et la récupération des eaux pluviales sera privilégiée.

Le stockage et la rétention sont par ailleurs préconisés pour la réutilisation d'eau de pluie.