



PLAN LOCAL D'URBANISME

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

Dossier approbation

4.



Les projets en renouvellement urbain :

- Le secteur gare :

Un projet est en cours de réflexion sur le secteur gare pour poursuivre deux principaux objectifs : permettre la réalisation de nouvelles constructions de manière structurée et réorganiser les circulations/restructurer les espaces publics. L'OAP sectorielle a pour objectif principal d'encadrer le parti d'aménagement pour permettre un projet qualitatif, avec des exigences en matière d'espaces perméables et de transition urbaine vers les quartiers pavillonnaires limitrophes.

- Les abords de la RD14 :

Dans le cadre de l'étude urbaine RD14, les secteurs présentant un potentiel d'évolution urbaine important font l'objet d'une attention qui justifie la création d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sectorielles. Les orientations d'aménagement et de programmation de ce site comportent uniquement des secteurs compris au sein des espaces urbanisés soit en renouvellement urbain. Leur évolution doit se faire dans le cadre d'un développement d'ensemble cohérent et maîtrisé pour répondre à la fois, à des besoins de diversification de l'offre de logements et de requalification des abords de cet axe routier.

Les projets en extension de l'urbanisation :

- Le projet Bocquet 2 :

Le projet du Bocquet 2 a plusieurs grandes ambitions : réaliser un nouveau quartier avec un cadre de vie agréable. Le parti d'aménagement retenu permettra de réaliser une nouvelle offre en logements et en équipements tout en prenant en compte les enjeux environnementaux tels que l'infiltration des eaux pluviales, les transitions paysagères avec la future forêt de Maubuisson, l'identification et la préservation de zones de calme...

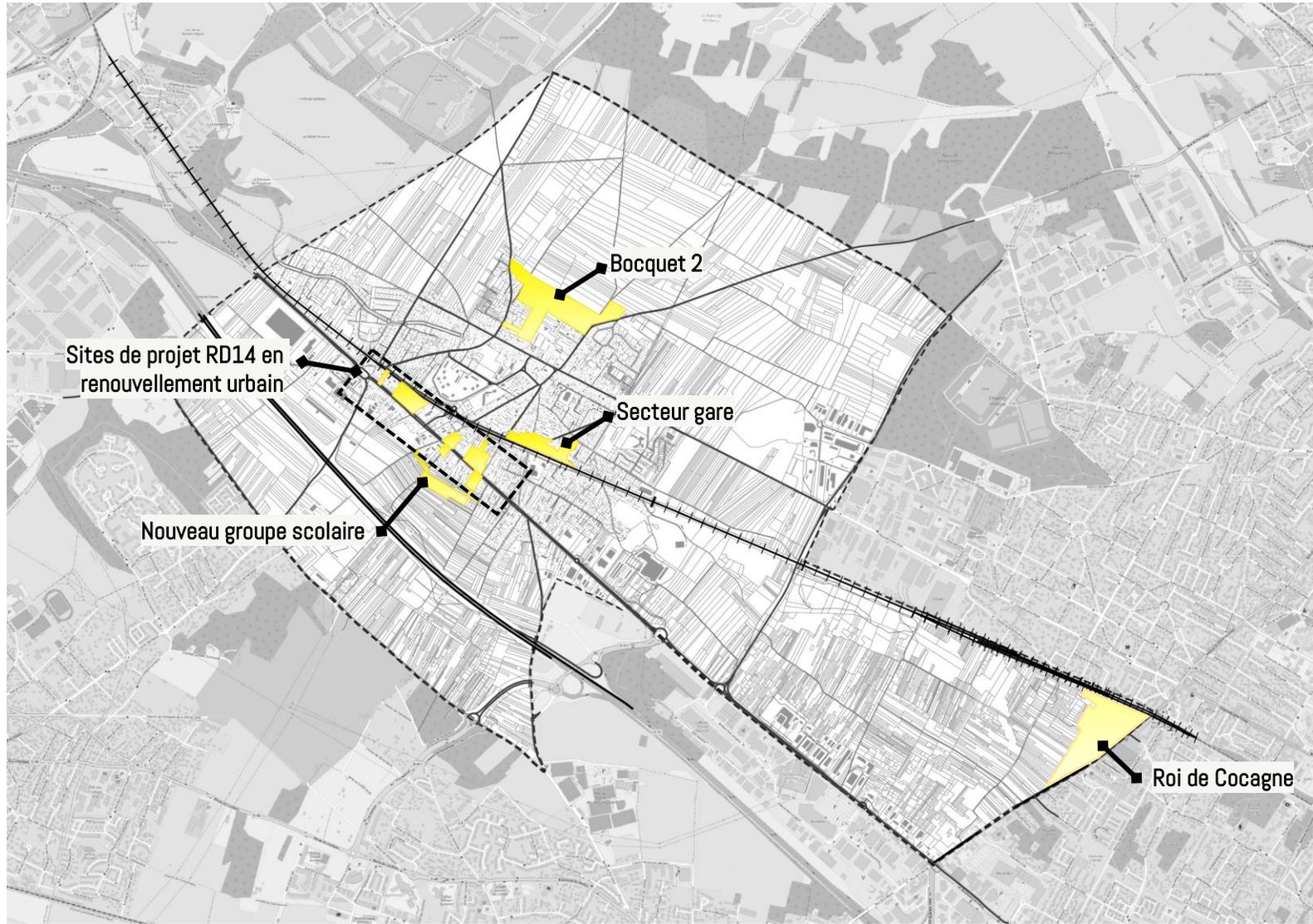
- Le projet du nouveau groupe scolaire :

Les projets de construction de logements précités engendreront une croissance démographique. Pour répondre aux besoins actuels et futurs des habitants, une OAP sectorielle a été réalisée pour encadrer la réalisation d'un nouveau groupe scolaire au sud de la RD14, à proximité de la gare.

- Le projet Roi de Cocagne:

Le secteur du Roi de Cocagne a fait l'objet d'une étude urbaine. Ce projet est porté par l'intercommunalité et l'OAP sectorielle permettra notamment la réalisation du nouveau siège nécessaire pour le bon fonctionnement de Val Parisis, d'une crèche et d'une police mutualisée ainsi que l'aménagement d'un secteur de relogement des gens du voyage.

Carte de localisation des OAP sectorielles :



 Localisation des OAP sectorielles

LES OAP THÉMATIQUES

Pérenniser les grands espaces naturels et les continuités écologiques de la commune :

 Protéger les grands espaces boisés existants support de biodiversité.

 Mettre en œuvre le projet de forêt de Maubuisson porté par le Syndicat Mixte pour l'Aménagement de la Plaine de Pierrelaye-Bessancourt (SMAPP).

Pérenniser et sanctuariser ces espaces naturels dans le temps.

 Permettre la renaturation de ce site en lien avec le projet de la CAVP.

 Maintenir les connexions écologiques d'intérêt régional (SDRIF-e).

 Développer le corridor écologique à fonctionnalité réduite des prairies, friches et dépendances vertes (SRCE).

 Conforter le corridor fonctionnel, lien entre les réservoirs de biodiversité (SRCE).

 Développer des continuités écologiques au sein de la zone d'activité économique des Primevères, en lien avec la forêt de Maubuisson (*localisation indicative*).

Préserver les points de vue sur le grand paysage :

Veiller à préserver, dans la mesure du possible, les différents cônes de vue sur les grands paysages, en lien avec le schéma d'aménagement de la forêt de Maubuisson.

Préserver et conforter les espaces perméables au sein du tissu urbain pour notamment permettre la bonne infiltration des eaux pluviales :

-  Conforter la nature en ville en préservant espaces verts privés et publics.
-  Préserver les haies et/ou transitions paysagères existantes supports de biodiversité.
-  Conserver les espaces perméables existants voire en créer de nouveaux dans les secteurs d'habitat ancien et d'habitat collectif.
-  Préserver et conforter les caractéristiques des espaces pavillonnaires notamment les jardins privés.
-  Lutter contre le réchauffement climatique en permettant la requalification et la déminéralisation des espaces aujourd'hui très artificialisés (zones d'activités économiques, secteurs d'équipements...).

Envisager un développement urbain en adéquation avec les enjeux environnementaux notamment de lutte contre le dérèglement climatique :

 Réaliser des projets urbains tout en favorisant la création d'espaces perméables notamment de pleine terre et la constitution d'îlots de fraîcheur. Prendre en compte les lisières avec les espaces boisés.

 Prendre en compte les lisières avec les espaces boisés et agricoles dans le cadre de la mise en œuvre des projets urbains du territoire.

 Envisager à plus long terme l'extension de la zone d'activités économiques des Primevères. Le projet devra prendre en compte les enjeux environnementaux et les lisières avec les espaces boisés.

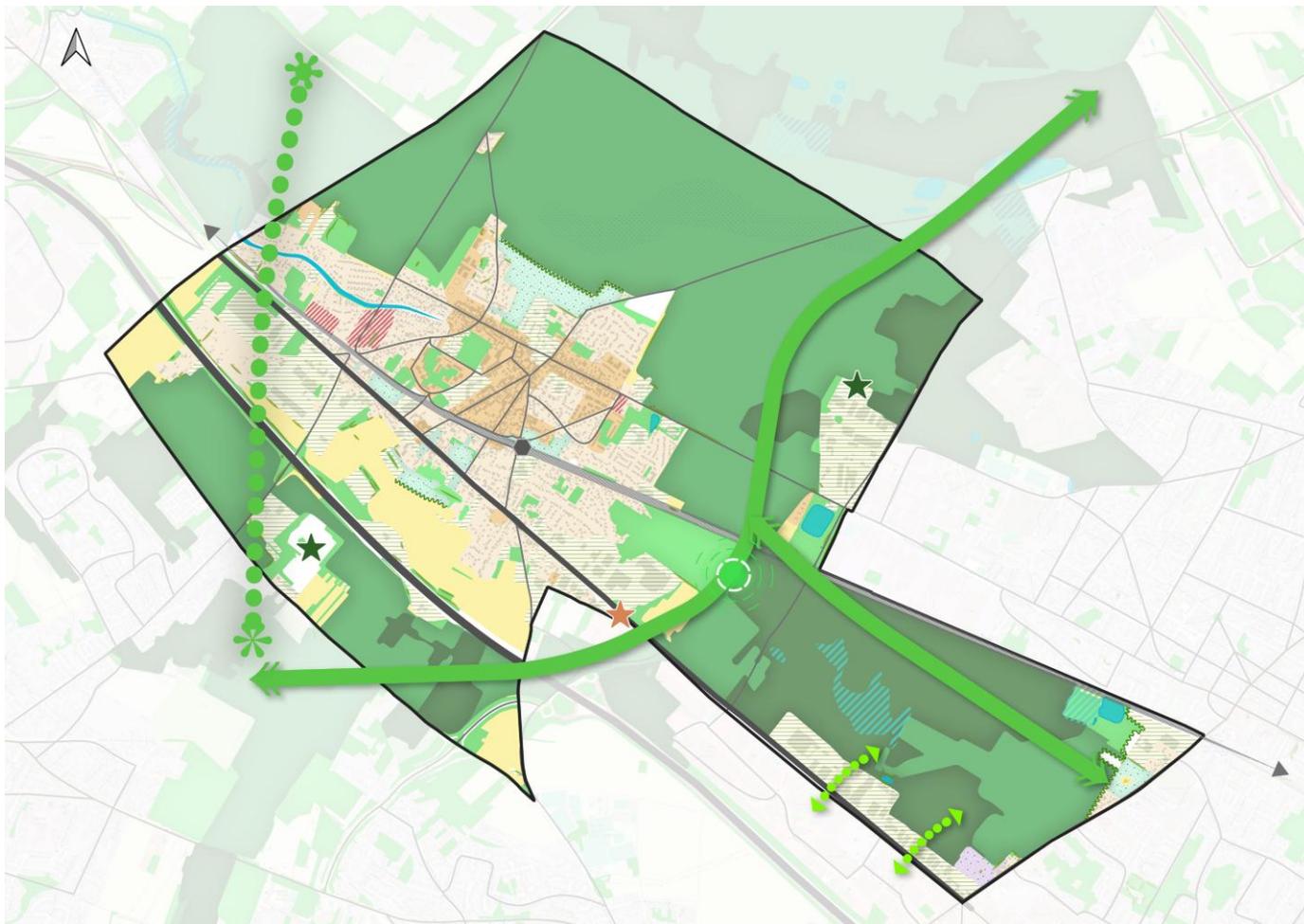
 Valoriser l'entrée de ville grâce au projet de requalification écologique et économique au sein de la ZAE des Petites Vignes.

Protéger la ressource en eau et les éléments participants à la trame bleue du territoire communal :

 Protéger tous les espaces en eau et valoriser le ru de Liesse ainsi que ses abords.

 Protéger les zones humides avérées.

 Prendre en compte les zones humides probables et réaliser les études nécessaires (délimitation et caractérisation) dans le cadre d'un projet susceptible de les impacter.





Préserver l'activité agricoles et porter une réflexion sur le devenir des terres polluées :

-  Préserver les terres agricoles non polluées par les métaux lourds et porter une réflexion sur les terres agricoles impactées par cette pollution.
-  Réaliser un projet d'agriculture expérimentale et potentiellement hors sol.

Prendre en compte les risques et nuisances du territoire notamment dans les secteurs de projet urbain :

-  Prendre en compte le PPR lié à la présence d'anciennes carrières souterraines abandonnées.

Prendre en compte les nuisances liées aux infrastructures de transports terrestres :

-  La voie ferrée
-  La route D14
-  L'autoroute A15

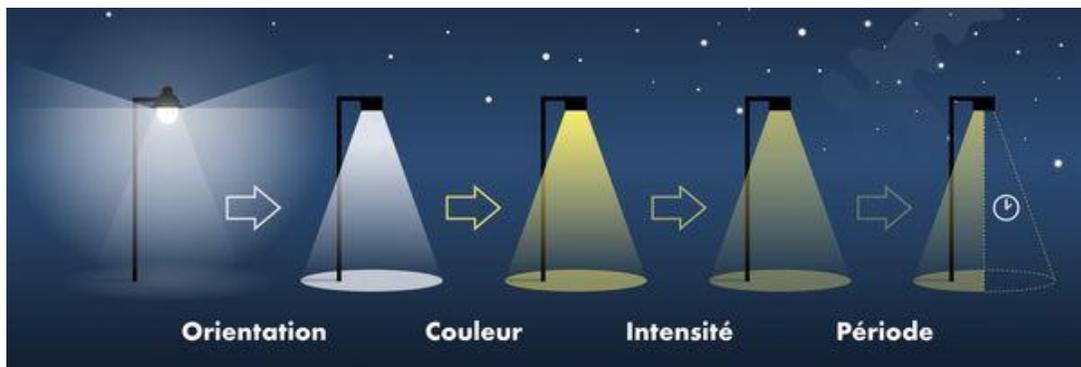
Préservation de la trame noire et de lutte contre la pollution lumineuse :

À l'instar des continuités écologiques qui ont été envisagées essentiellement du point de vue des espèces diurnes, il est nécessaire de préserver et de remettre en bon état les continuités écologiques nocturnes, dans un contexte de pollution lumineuse en constante progression. Selon l'Office française de la biodiversité (OFB), il existe deux types de fragmentation :

- La fragmentation résultant de l'attraction empêche les animaux de traverser les infrastructures lumineuses puisqu'ils sont attirés puis piégés ;
- La fragmentation résultant de la répulsion empêche les animaux de traverser les infrastructures lumineuses puisqu'ils s'en tiennent à distance par un mécanisme d'évitement de la lumière.

Les recommandations pour prendre en compte la pollution lumineuse sont les suivantes :

1. Tendre vers la réduction de la quantité et les temps d'éclairage nocturne sur les secteurs et activités propices, comme le tissu résidentiel, pavillonnaire ainsi que pour les commerces, activités et publicités tout en garantissant la sécurité publique. En particulier sur les secteurs résidentiels et sur les terres agricoles afin de favoriser la biodiversité nocturne, la visibilité du ciel et les économies d'énergies.
2. Dans le cadre du renouvellement des éclairages publics ainsi que pour les nouveaux aménagements, prioriser :
 - Des éclairages orientés vers le sol, la plus ciblée et la moins diffuse possible
 - Une intensité lumineuse le plus faible possible
 - Un spectre lumineux priorisant les couleurs chaudes
 - Un espacement des candélabres le plus large et des hauteurs sur mâts la plus basse possible.
 - Une réduction du temps d'éclairage lorsqu'elle ne remet pas en cause la sécurité publique



Principes d'éclairage pour la réduction de la pollution lumineuse nocturne (ASCEN)

Développer les énergies renouvelables :

Les recommandations pour prendre en compte le développement des énergies renouvelables sont les suivantes :

- Augmenter la part des énergies renouvelables et de récupération (EnRR) dans le mix énergétique du territoire afin de réduire les émissions de GES liées à la consommation d'énergie fossile.
- Au sein des opérations d'aménagement, rechercher systématiquement le développement des énergies renouvelables.
- Les constructions devront favoriser au maximum, pour leur fonctionnement, le recours aux énergies renouvelables (panneaux photovoltaïques, biomasse...).
- Maximiser la production d'énergie sur les espaces déjà artificialisés notamment les zones d'activités économiques.

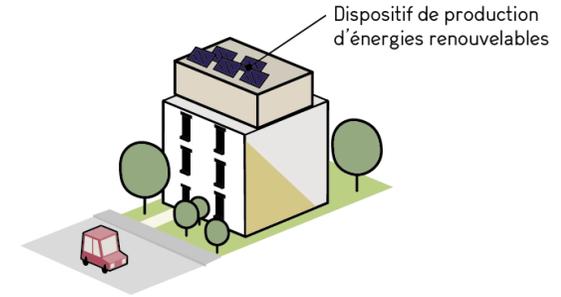
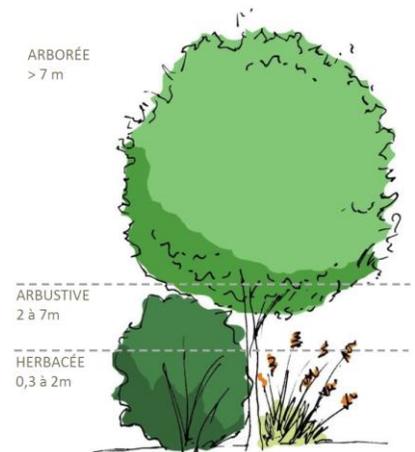


Schéma à caractère illustratif

Améliorer la fonctionnalité des espaces verts :

Les recommandations pour améliorer la fonctionnalité des espaces verts urbains sont les suivantes :

- Lors de la végétalisation d'un espace, il devra être recherché le développement des 3 strates végétales (arborée, arbustive et herbacée). Pour les espaces sur dalle ou en toitures, leur végétalisation devra s'appuyer sur une palette végétale adaptée afin de permettre le bon développement des sujets.
- Favoriser la plantation d'espèces locales en prenant en compte le dérèglement climatique (espèces adaptées aux sécheresses, peu consommatrices d'eau, fixatrices des polluants atmosphériques...) et limiter la plantation d'espèces invasives, toxiques et allergènes.
- Diversifier les espèces et essences lors de leur plantation et de leur renouvellement afin de développer des espaces verts riches.
- Privilégier la mise en place d'une gestion différenciée des espaces verts pour favoriser une plus grande biodiversité des sites, tant floristique que faunistique.



Source : ville de Choisy-le-Roi

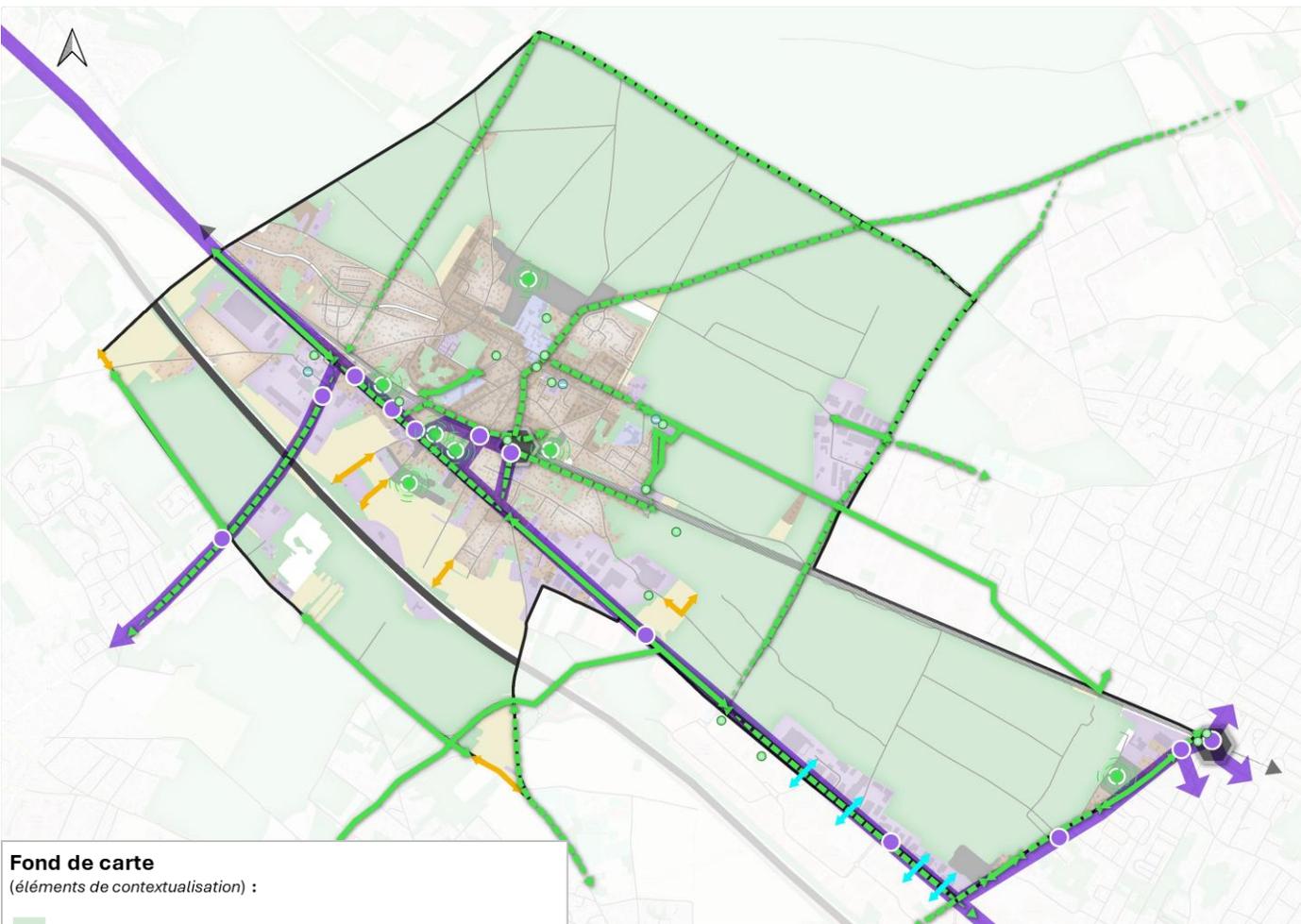
Schéma à caractère illustratif

Les principes de la gestion différenciée :

Selon la définition ministérielle, la gestion différenciée est un mode de gestion qui consiste à pratiquer un entretien adapté des espaces verts selon leurs caractéristiques et leurs usages. Il s'agit de faire le bon entretien au bon endroit. Le principe de base de la gestion différenciée est donc d'adapter la gestion des espaces plantés aux contraintes et aux attentes réelles liées au site plutôt que pratiquer une gestion systématique et homogène sur l'ensemble de la ville.

Conforter et développer le maillage cyclable et piéton sur le territoire communal notamment en lien avec les projets de Val Parisis :

-  **Conforter les aménagements existants** dédiés aux vélos
-  **Développer le réseau cyclable** par la création de nouveaux aménagements dédiés notamment sur les principaux axes et/ou vers les secteurs d'équipements et d'activités, en lien avec les réflexions du Plan Vélo de la CAVP et du Plan Vélo du Val d'Oise.
-  **Favoriser la sécurisation des traversées piétonnes** de la RD14 entre la zone d'activité économique des Primevères à Pierrelaye et celle de Langevin à Herblay-sur-Seine (*localisation indicative*).
-  **Préserver les chemins ruraux** existants
-  **Permettre grâce au développement de projets urbains** la réalisation de nouvelles circulations douces en rendant notamment le tissu urbain davantage perméable.
-  **Conforter les espaces de stationnement pour vélos** existants



Fond de carte
(éléments de contextualisation) :

-  Espaces naturels, ouverts
-  Espaces agricoles
-  Secteur d'habitat dense
-  Secteur d'habitat moins dense
-  Activités économiques (zones d'emplois) et secteurs d'équipements.
-  Sites de projet impliquant des besoins en déplacement supplémentaires.

Projet Réseau Vélo Île-de-France (VIF) – ligne V6 :

Le projet, porté par le Collectif Vélo Île-de-France et soutenu financièrement par la Région IDF, vise à développer 11 itinéraires, soit 750 km de pistes cyclables, sur le territoire francilien. La commune de Pierrelaye sera traversée par la ligne V6 du réseau. Si le SDRIF-e identifie le principe de liaison de la **ligne V6** au niveau de la Chaussée Jules César, le Département s'est proposé de mener une étude globale sur les possibilités d'aménagement de la ligne V6 dans le cadre du programme d'action 2025-2027 de son Plan Vélo. **Deux scénarios**, envisagés par le Collectif Vélo Île-de-France, seront ainsi étudiés : le premier emprunte la **Chaussée Jules César** et le second la **RD14**.

Favoriser le développement de mobilités plus respectueuses de l'environnement, véritables alternatives à la voiture thermique :

Conforter le réseau de bus existant et inciter à son développement pour développer le maillage sur le territoire communal :

 Lignes de bus existantes

 Arrêts de bus existants

Soutenir le développement des transports en commun lourds par la desserte ferroviaire notamment avec la réalisation de projets urbains à proximité et réduire son effet de coupure urbaine :

 Gares du réseau francilien (ligne C et ligne H)

 Poursuivre la réflexion sur l'effet de coupure urbaine de la voie ferrée par éventuellement la requalification et/ou la réalisation de franchissements

Permettre le développement de bornes de recharge pour voiture électrique :

 Bornes de recharge pour véhicules électriques existantes

Favoriser la mutualisation des espaces de stationnement au sein des zones d'activités économiques.



Fond de carte

(éléments de contextualisation) :

-  Espaces naturels, ouverts
-  Espaces agricoles
-  Secteur d'habitat dense
-  Secteur d'habitat moins dense
-  Activités économiques (zones d'emplois) et secteurs d'équipements.
-  Sites de projet impliquant des besoins en déplacements supplémentaires.

LES OAP SECTORIELLES

ORIENTATIONS GÉNÉRALES ÉCRITES :

Les orientations générales écrites sont transversales et s'appliquent pour toutes les OAP sectorielles.

- **Limiter les nuisances sonores, olfactives et l'exposition aux pollutions :**

Les sites de projet sont limitrophes à un ou plusieurs axes routiers ou infrastructures ferroviaires qui engendrent des nuisances pour les habitants. L'aménageur devra les prendre en compte par des mesures de limitation des nuisances. Ces mesures de limitation peuvent passer par une végétalisation des abords des axes à forte circulation, l'implantation des bâtiments, un recul plus important par rapport à la voie, le choix des matériaux, la distribution des pièces en fonction du contexte acoustique... etc. **D'une manière générale, le projet devra viser un niveau d'exposition des habitants inférieur à 68 dB (A) sur 24h.** Pour accéder à la carte des zones des niveaux sonores et du dépassement de la valeur limite réglementaire de 68dB(A) pour l'indicateur Lden : <https://carto.bruitparif.fr/>

- **La gestion des eaux pluviales :**

Concernant la gestion des eaux pluviales, la recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales sera recherchée (notion de rejet zéro). Toute surverse dans le réseau d'eau pluviale communale est soumise à l'autorisation du gestionnaire des réseaux.

- **La lutte antivectorielle :**

La ponte des œufs et le développement des larves de moustiques ont lieu dans des zones d'eau stagnante peu profonde. Le projet prévoit la construction de nouveaux bâtiments et l'aménagement d'espaces verts dont certains aménagements peuvent être propices au développement de gîtes larvaires. **L'aménageur devra porter une réflexion sur les moyens de limiter au maximum la création d'eau stagnante.**

Ces mesures peuvent être les suivantes : évacuation gravitaire des toits terrasses et interdiction des dallages/planchers suspendus, soin dans la planéité des sols artificiels (ornières/flaques), interdiction des noues d'infiltration en milieu rural peu perméable et imperméable, création des bassins d'infiltration uniquement enterrés ou couverts, emploi des regards de collecte d'eau pluviale sans décantation et couverts (limitation des regards à grille), etc. Une attention doit également être portée pendant les phases de chantier pour éviter la création d'eau stagnante.

TEMPORALITÉS ET PHASAGE DES OPÉRATIONS :

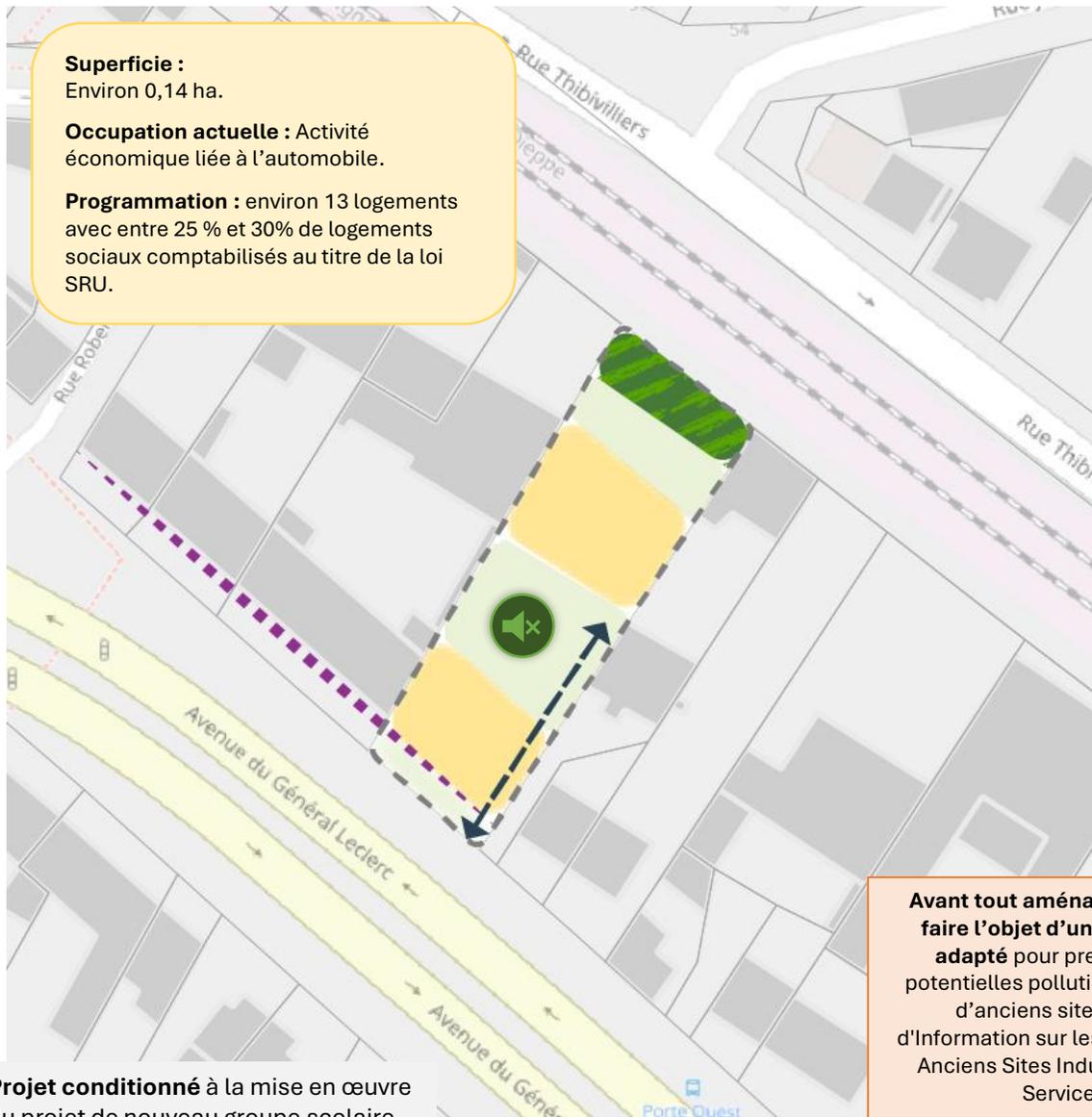
Certaines OAP sectorielles font l'objet d'un échéancier. Les échéanciers et le périmètre des phasages sont déclinés dans les présentes OAP.

- **Secteur gare** : le projet *Secteur gare* fait l'objet de deux phases distinctes :
 - ❑ **Phase 1** : échéance à court terme (dans les 5 ans à venir)
 - ❑ **Phase 2** : échéance à moyen terme (dans les 10 ans à venir). *La phase 2 est conditionnée à la fois à la mise en œuvre de la phase 1 du projet secteur gare et sous la condition que le projet de groupe scolaire (OAP Nouveau groupe scolaire) soit engagé.*
- **Bocquet 2** : le projet *Bocquet 2* fait l'objet de deux phases distinctes :
 - ❑ **Phase 1** : échéance à court terme (dans les 5 ans à venir)
 - ❑ **Phase 2** : échéance à moyen terme (dans les 10 ans à venir). *La phase 2 est conditionnée à la fois à la mise en œuvre de la phase 1 du projet Bocquet 2 et sous la condition que le projet de groupe scolaire (OAP Nouveau groupe scolaire) soit engagé.*
- **Nouveau groupe scolaire** : le projet *Nouveau groupe scolaire* ne fait l'objet que d'une unique et seule phase. La mise en œuvre de ce projet est à court terme (dans les 5 ans à venir).
- **Roi de Cocagne** : La mise en œuvre du projet du siège Val Parisis, d'une part, et du projet de relogement des gens du voyage, d'autre part, sont prévus à court terme (peu ou prou dans les 5 ans à venir). Le secteur d'agriculture hors sol est un projet à plus long terme. Enfin, le site ciblé en extension de l'urbanisation (hors projets à court terme cités précédemment) correspond à une réflexion de plus long terme dont la mise en œuvre nécessitera, le cas échéant, une évolution du PLU.
- **Les OAP sectorielles en renouvellement urbain aux abords de la RD14 (site 1 ; site 2 ; site 3 ; site 4 ; site 5 et site 6) sont quant à elles conditionnées** à la mise en œuvre du projet de nouveau groupe scolaire (*OAP Nouveau groupe scolaire*). Les projets ne pourront pas être réalisés tant que le niveau d'équipement n'est pas suffisamment adapté aux besoins actuels et futurs des habitants.

Superficie :
Environ 0,14 ha.

Occupation actuelle : Activité économique liée à l'automobile.

Programmation : environ 13 logements avec entre 25 % et 30% de logements sociaux comptabilisés au titre de la loi SRU.



Réaliser de nouvelles constructions dans le gabarit des constructions existantes soit en R+1+C maximum. Les logements doivent être traversants.



Permettre la constitution d'un front bâti en réalisant les nouvelles constructions dans le prolongement de l'existant.



Reconstituer des espaces verts de pleine terre dans cette parcelle actuellement artificialisée.



Constituer des zones de calme et privilégier l'implantation des espaces privatifs des constructions en vis-à-vis de ces secteurs. La distribution des pièces doit être réalisée en fonction du contexte acoustique (RD14 ; voie ferrée).



Créer une frange paysagère arborée en fond de parcelle pour limiter les nuisances sonores liées à la voie ferrée.



Principe d'accès et de desserte du site dans la mesure du possible sous un porche.

Avant tout aménagement, le site devra faire l'objet d'un traitement des sols adapté pour prendre en compte les potentielles pollutions liées à la présence d'anciens sites BASOL, Secteur d'Information sur les Sols (SIS) et Carte des Anciens Sites Industriels et Activités de Services (CASIAS)

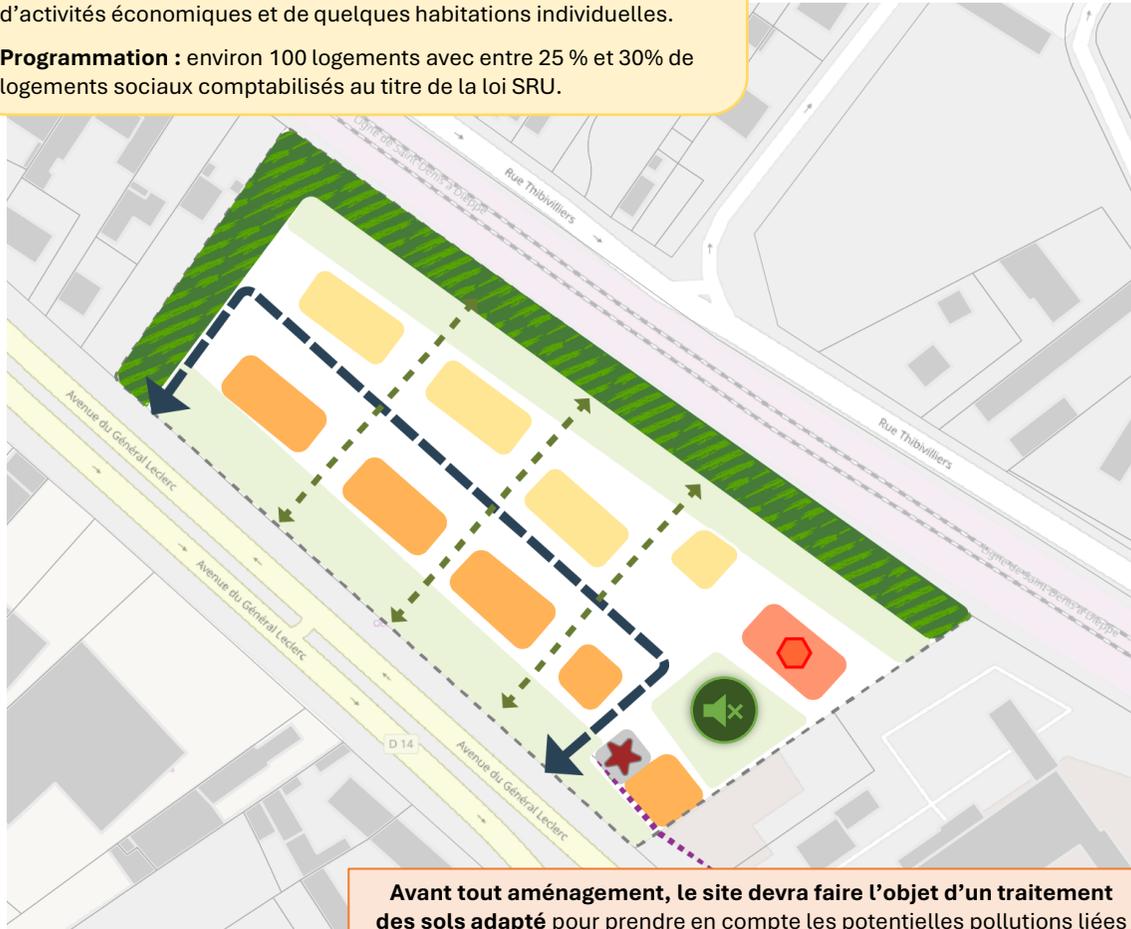
Projet conditionné à la mise en œuvre du projet de nouveau groupe scolaire (OAP Nouveau groupe scolaire).

Superficie :

Environ 1,33 ha.

Occupation actuelle : Tissu hétérogène composé essentiellement d'activités économiques et de quelques habitations individuelles.

Programmation : environ 100 logements avec entre 25 % et 30% de logements sociaux comptabilisés au titre de la loi SRU.



Projet conditionné à la mise en œuvre du projet de nouveau groupe scolaire (OAP Nouveau groupe scolaire).

Avant tout aménagement, le site devra faire l'objet d'un traitement des sols adapté pour prendre en compte les potentielles pollutions liées à la présence d'anciens sites BASOL, Secteur d'Information sur les Sols (SIS) et Carte des Anciens Sites Industriels et Activités de Services (CASIAS)

Le site est également en zone potentiellement sujette aux inondations par remontée de nappes. Le cas échéant, le projet devra prendre en compte ce risque potentiel par des procédés de construction adaptés. La carte localisation la zone concernée est annexée au PLU.

-  Réaliser de nouvelles constructions en R+1+C maximum. Les logements doivent être traversants.
-  Réaliser de nouvelles constructions en R+2+C maximum. Les logements doivent être traversants.
-  Réaliser une nouvelle construction en R+3+C/A maximum. Les logements doivent être traversants.
-  Localisation du bâtiment signal
-  Permettre la constitution d'un front bâti en réalisant les nouvelles constructions dans le prolongement de l'existant.
-  Préserver et reconstituer des espaces verts de pleine terre
-  Constituer des zones de calme et privilégier l'implantation des espaces privatifs des constructions en vis-à-vis de ces secteurs. La distribution des pièces doit être réalisée en fonction du contexte acoustique (RD14 ; voie ferrée).
-  Créer une frange paysagère arborée en fond de parcelle pour limiter les nuisances sonores liées à la voie ferrée et en limite avec les secteurs pavillonnaires existants.
-  Créer des percées visuelles nord-sud qui seront supports de cheminements doux
-  Principe d'accès et de voie centrale du site pour desservir les nouveaux logements.
-  Protéger l'élément bâti remarquable existant en réalisant une accroche urbaine qualitative

Superficie :

Environ 0,43 ha.

Occupation actuelle : Parcelle avec bâtiment à destination d'activités économiques très imperméabilisée.

Programmation : environ 30 logements avec entre 25 % et 30% de logements sociaux comptabilisés au titre de la loi SRU.



Réaliser de nouvelles constructions dans le gabarit des constructions existantes soit en R+1+C maximum. Les logements doivent être traversants.



Réaliser de nouvelles constructions en R+2+C/A maximum. Les logements doivent être traversants.



Permettre la constitution d'un front bâti en réalisant les nouvelles constructions dans le prolongement de l'existant.



Préserver l'existant et reconstituer des espaces verts de pleine terre sur les terrains artificialisés.



Constituer des zones de calme et privilégier l'implantation des espaces privatifs des constructions en vis-à-vis de ces secteurs. La distribution des pièces doit être réalisée en fonction du contexte acoustique (RD14 ; voie ferrée).



Créer une perméabilité douce permettant de relier la RD14 avec la rue Pasteur.



Principe d'accès et de desserte du site.

Projet conditionné à la mise en œuvre du projet de nouveau groupe scolaire (OAP Nouveau groupe scolaire).

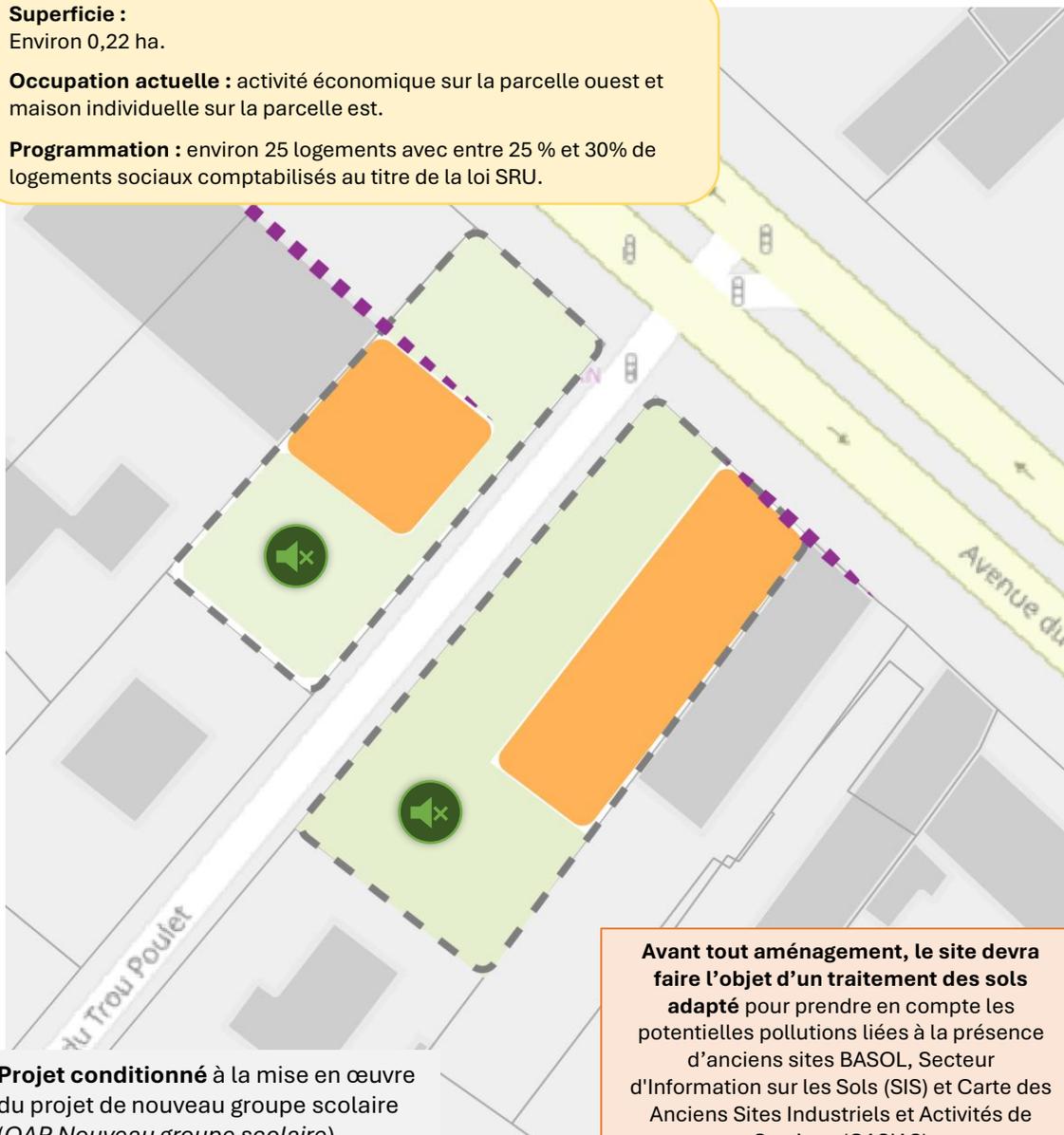
Avant tout aménagement, le site devra faire l'objet d'un traitement des sols adapté pour prendre en compte les potentielles pollutions liées à la présence d'anciens sites BASOL, Secteur d'Information sur les Sols (SIS) et Carte des Anciens Sites Industriels et Activités de Services (CASIAS)

Superficie :

Environ 0,22 ha.

Occupation actuelle : activité économique sur la parcelle ouest et maison individuelle sur la parcelle est.

Programmation : environ 25 logements avec entre 25 % et 30% de logements sociaux comptabilisés au titre de la loi SRU.



Réaliser de nouvelles constructions dans le gabarit des constructions existantes soit en R+2+C/A maximum. Les logements doivent être traversants.



Permettre la constitution d'un front bâti en réalisant les nouvelles constructions dans le prolongement de l'existant.



Préserver et reconstituer des espaces verts de pleine terre au sein des secteurs très artificialisés



Constituer des zones de calme et privilégier l'implantation des espaces privatifs des constructions en vis-à-vis de ces secteurs. La distribution des pièces doit être réalisée en fonction du contexte acoustique (RD14).

Projet conditionné à la mise en œuvre du projet de nouveau groupe scolaire (OAP Nouveau groupe scolaire).

Avant tout aménagement, le site devra faire l'objet d'un traitement des sols adapté pour prendre en compte les potentielles pollutions liées à la présence d'anciens sites BASOL, Secteur d'Information sur les Sols (SIS) et Carte des Anciens Sites Industriels et Activités de Services (CASIAS)

Superficie :

Environ 1,17 ha.

Occupation actuelle : tissu hétérogène et peu qualitatif composé d'habitations individuelles et d'activités économiques.

Programmation : environ 145 logements avec entre 25 % et 30% de logements sociaux comptabilisés au titre de la loi SRU.



Projet conditionné à la mise en œuvre du projet de nouveau groupe scolaire (OAP Nouveau groupe scolaire).

Avant tout aménagement, le site devra faire l'objet d'un traitement des sols adapté pour prendre en compte les potentielles pollutions liées à la présence d'anciens sites BASOL, Secteur d'Information sur les Sols (SIS) et Carte des Anciens Sites Industriels et Activités de Services (CASIAS)



Réaliser de nouvelles constructions en RDC maximum. Les logements doivent être traversants.



Réaliser de nouvelles constructions en R+1+C/A maximum. Les logements doivent être traversants.



Réaliser de nouvelles constructions en R+3+C maximum. Les logements doivent être traversants.



Préserver et reconstituer des espaces verts de pleine terre. Privilégier les matériaux perméables dans le traitement des espaces libres.



Créer des nouveaux espaces verts centraux, constituant un nouvel îlot de fraîcheur urbain.



Constituer des zones de calme et privilégier l'implantation des espaces privatifs des constructions en vis-à-vis de ces secteurs. La distribution des pièces doit être réalisée en fonction du contexte acoustique (RD14).



Créer une frange paysagère arborée en limite avec les secteurs pavillonnaires existants.



Créer une perméabilité douce continue d'est en ouest.



Principe d'accès et de voie centrale du site pour desservir les nouveaux logements.

Superficie :

Environ 0,48 ha.

Occupation actuelle : tissu urbain dense mais hétérogène avec des parcelles composées d'activités économiques et de maisons individuelles.

Programmation : environ 55 logements avec entre 25 % et 30% de logements sociaux comptabilisés au titre de la loi SRU et implantation d'une crèche en RDC.

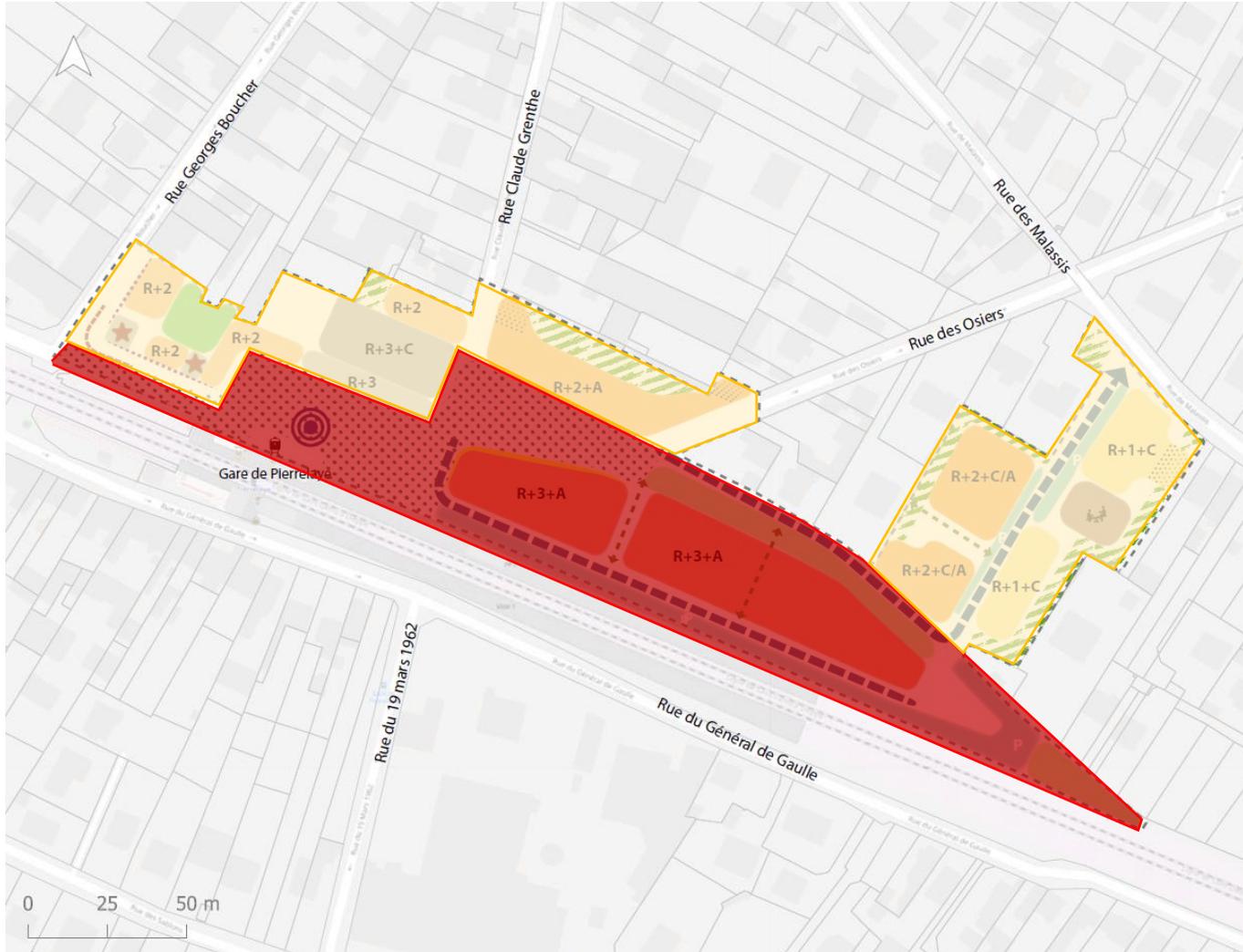


Avant tout aménagement, le site devra faire l'objet d'un traitement des sols adapté pour prendre en compte les potentielles pollutions liées à la présence d'anciens sites BASOL, Secteur d'Information sur les Sols (SIS) et Carte des Anciens Sites Industriels et Activités de Services (CASIAS)

Projet conditionné à la mise en œuvre du projet de nouveau groupe scolaire (OAP Nouveau groupe scolaire).

-  Réaliser de nouvelles constructions en R+2+C maximum. Les logements doivent être traversants.
-  Réaliser de nouvelles constructions en R+3+A maximum. Les logements doivent être traversants.
-  Permettre l'implantation d'une crèche en rez-de-chaussée du bâtiment en fond de terrain.
-  Favoriser la création d'un parc de jeux pour enfants.
-  Reconstituer des espaces verts de pleine terre dans cette parcelle actuellement artificialisée.
-  Créer un nouvel espace vert central, constituant un îlot de fraîcheur urbain.
-  Constituer des zones de calme et privilégier l'implantation des espaces privatifs des constructions en vis-à-vis de ces secteurs. La distribution des pièces doit être réalisée en fonction du contexte acoustique (RD14).
-  Créer une frange paysagère arborée en limite avec les secteurs pavillonnaires existants.
-  Créer une perméabilité douce continue du nord au sud en lien avec le projet de l'OAP sectorielle *Nouveau groupe scolaire*.
-  Principe d'accès et de voie centrale du site pour desservir les nouveaux logements.

TEMPORALITÉS ET PHASAGE DES OPÉRATIONS :



PHASE 1 : échéance à court terme
(dans les 5 ans à venir)



PHASE 2 : échéance à moyen terme
(dans les 10 ans à venir).

La phase 2 est conditionnée à la fois à la mise en œuvre de la phase 1 du projet secteur gare et sous la condition que le projet de groupe scolaire (OAP Nouveau groupe scolaire) soit engagé.

Superficie :

Environ 2,28 ha.

Occupation actuelle : infrastructures liées au transport, tissu pavillonnaire, espaces ouverts artificialisés.

Programmation : environ 300 logements avec entre 25 % et 30% de logements sociaux comptabilisés au titre de la loi SRU.



Avant tout aménagement, le site devra faire l'objet d'un traitement des sols adapté pour prendre en compte les potentielles pollutions liées à la présence d'anciens sites BASOL, Secteur d'Information sur les Sols (SIS) et Carte des Anciens Sites Industriels et Activités de Services (CASIAS).
Le site est également en zone potentiellement sujette aux inondations de cave. Le cas échéant, le projet devra prendre en compte ce risque potentiel par des procédés de construction adaptés. La carte localisation la zone concernée est annexée au PLU.

1. Permettre la réalisation de nouvelles constructions de manière structurée et préserver les éléments bâtis remarquables

-  Réaliser de nouvelles constructions en R+1+C maximum. Pour les logements avec 3 pièces minimum favoriser les logements traversants ou à double orientation
-  Réaliser de nouvelles constructions en R+2 maximum. Pour les logements avec 3 pièces minimum favoriser les logements traversants ou à double orientation
-  Réaliser de nouvelles constructions en R+2+C/A maximum. Pour les logements avec 3 pièces minimum favoriser les logements traversants ou à double orientation
-  Réaliser de nouvelles constructions en R+3+A maximum.
-  Permettre l'implantation de commerces en rez-de-chaussée uniquement sur ce secteur
-  Réaliser une accroche urbaine qualitative avec les bâtiments existants

Protéger les éléments bâtis remarquables :

-  Les maisons en meulière existantes
-  Les murs et/ou clôtures anciens
-  Reconstituer un front bâti à partir de l'existant

Superficie :

Environ 2,28 ha.

Occupation actuelle : infrastructures liées au transport, tissu pavillonnaire, espaces ouverts artificialisés.

Programmation : environ 300 logements avec entre 25 % et 30% de logements sociaux comptabilisés au titre de la loi SRU.



Avant tout aménagement, le site devra faire l'objet d'un traitement des sols adapté pour prendre en compte les potentielles pollutions liées à la présence d'anciens sites BASOL, Secteur d'Information sur les Sols (SIS) et Carte des Anciens Sites Industriels et Activités de Services (CASIAS).
Le site est également en zone potentiellement sujette aux inondations de cave. Le cas échéant, le projet devra prendre en compte ce risque potentiel par des procédés de construction adaptés. La carte localisation la zone concernée est annexée au PLU.

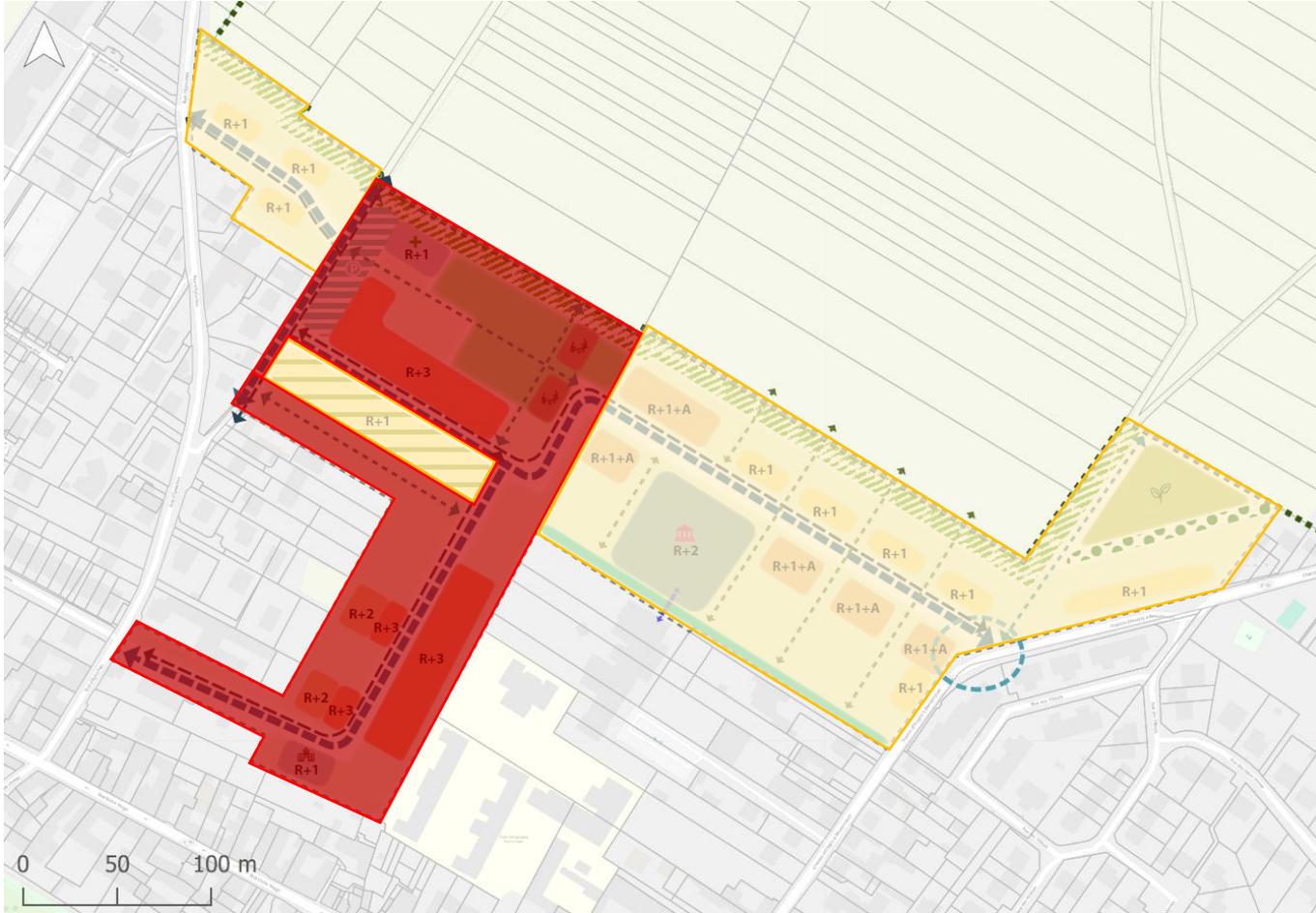
2. Assurer une transition paysagère avec le bâti environnant et favoriser la nature en ville

-  Soigner la transition urbaine avec le bâti environnant via une hauteur de R+1 max.
-  Aménager des franges paysagères arborées et des jardins privés.
-  Principe de percées visuelles
-  Créer de nouveaux îlots de fraîcheur urbain par la constitution de nouveaux espaces verts et de cœurs d'îlot verts.
-  Conforter voire développer les espaces verts

3. Réorganiser les circulations et restructurer les espaces publics

-  Requalifier les espaces publics et notamment l'esplanade de la gare et la place du 8 mai 1945.
-  Créer de nouvelles voies de desserte.
-  Aménager des espaces de stationnement publics paysagers.
-  Requalifier l'accès à la gare.
-  Aménager un square végétalisé (aire de jeux...).

TEMPORALITÉS ET PHASAGE DES OPÉRATIONS :



PHASE 1 : échéance à court terme
(dans les 5 ans à venir)

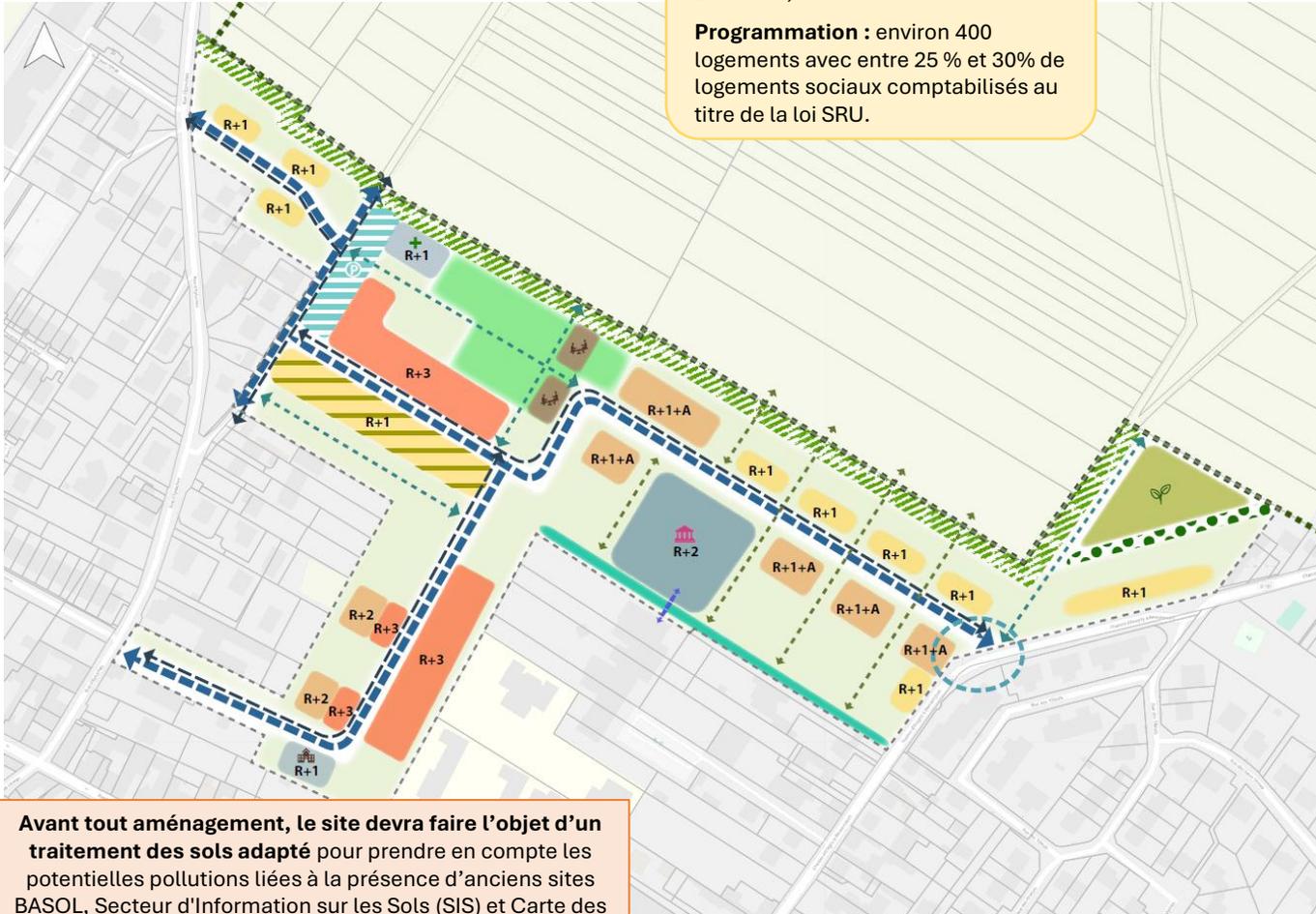


PHASE 2 : échéance à moyen terme
(dans les 10 ans à venir).

La phase 2 est conditionnée à la fois à la mise en œuvre de la phase 1 du projet Bocquet 2 et sous la condition que le projet de groupe scolaire (OAP Nouveau groupe scolaire) soit engagé.

Superficie :
Environ 8,16 ha.

Programmation : environ 400 logements avec entre 25 % et 30% de logements sociaux comptabilisés au titre de la loi SRU.



Avant tout aménagement, le site devra faire l'objet d'un traitement des sols adapté pour prendre en compte les potentielles pollutions liées à la présence d'anciens sites BASOL, Secteur d'Information sur les Sols (SIS) et Carte des Anciens Sites Industriels et Activités de Services (CASIAS).

Le site est également en zone potentiellement sujette aux inondations par remontée de nappes. Le cas échéant, le projet devra prendre en compte ce risque potentiel par des procédés de construction adaptés. La carte localisation la zone concernée est annexée au PLU.

Le stationnement :

Pour la phase 2 du projet uniquement : 70% minimum des places de stationnement devront être intégrées dans le volume des constructions

1. Réaliser de nouvelles constructions de manière structurée

-  Permettre la réalisation d'un projet d'habitat individuel sur ce secteur.
-  Réaliser de nouvelles constructions en R+1 maximum. Les logements doivent être traversants.
-  Réaliser de nouvelles constructions en R+1+A ou R+2 maximum. Les logements doivent être traversants.
-  Réaliser de nouvelles constructions en R+3 maximum. Les nouveaux logements devront être dans la mesure du possible traversants.
-  Créer un centre culturel avec une hauteur de R+2 maximum.
-  Créer un pôle santé avec une hauteur de R+1 maximum.
-  Créer une crèche avec une hauteur de R+1 maximum.

2. Réorganiser les circulations du quartier

-  Créer de nouvelles voies desservant les nouvelles constructions.
-  Réaliser des aménagements cyclables.
-  Mutualiser l'accès entre le centre de loisir existant et le futur centre culturel.
-  Privilégier les espaces de stationnement dans ce secteur.
-  Réaménager le croisement des axes routiers.

Superficie :
Environ 8,16 ha.

Programmation : environ 400 logements avec entre 25 % et 30% de logements sociaux comptabilisés au titre de la loi SRU.



Avant tout aménagement, le site devra faire l'objet d'un traitement des sols adapté pour prendre en compte les potentielles pollutions liées à la présence d'anciens sites BASOL, Secteur d'Information sur les Sols (SIS) et Carte des Anciens Sites Industriels et Activités de Services (CASIAS).

Le site est également en zone potentiellement sujette aux inondations par remontée de nappes. Le cas échéant, le projet devra prendre en compte ce risque potentiel par des procédés de construction adaptés. La carte localisation la zone concernée est annexée au PLU.

3. Assurer un aménagement paysager qualitatif

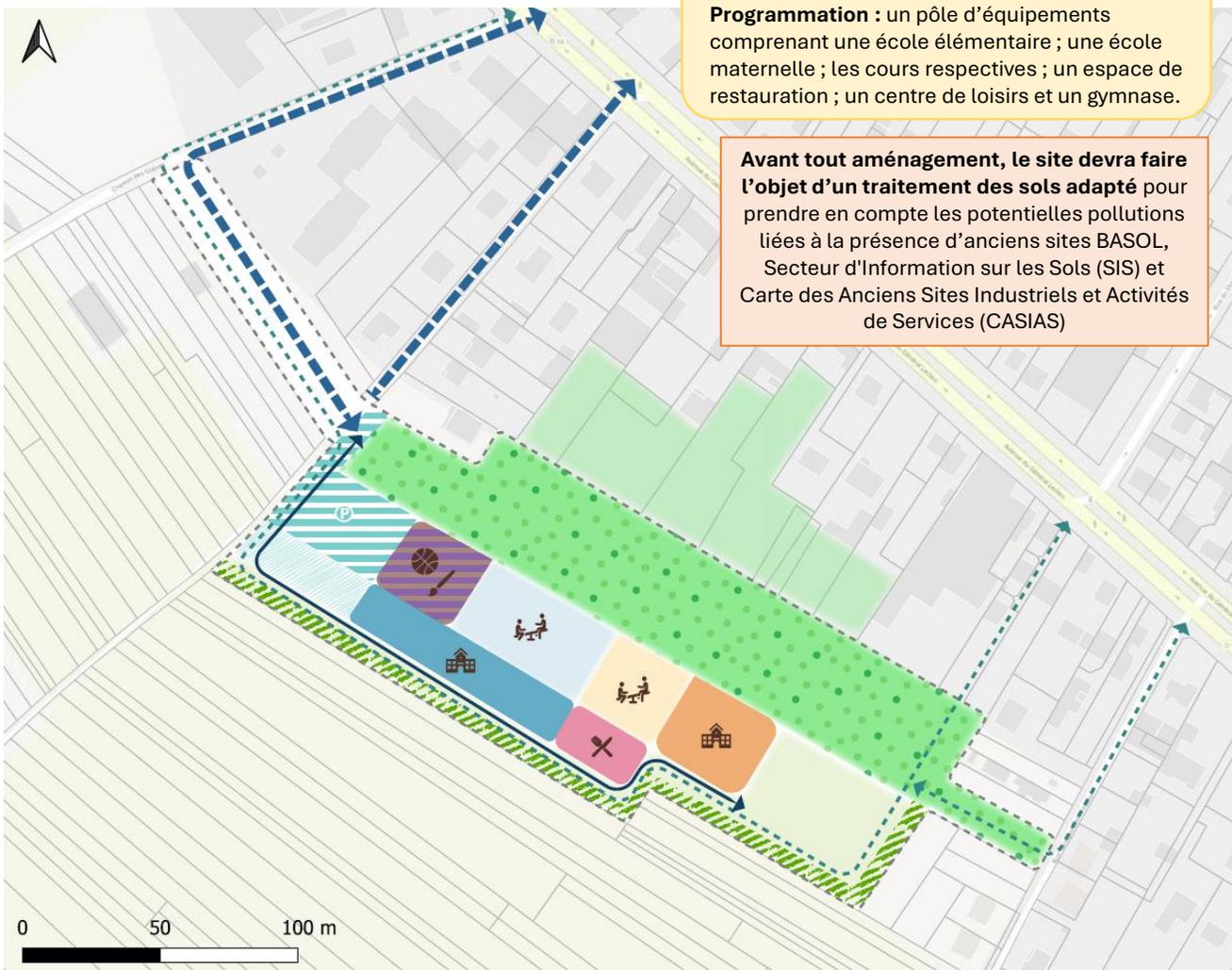
-  Créer un grand espaces vert public (parc).
-  Aménager une lisière forestière dans une bande de 5 mètres minimum par rapport à la forêt de Maubuisson. Assurer une courtoisie avec les logements en limitant les vues sur les espaces privés.
-  Principe de percées visuelles.
-  Réaliser une noue paysagère permettant une bonne infiltration des eaux pluviales.
-  Créer un écran boisé.
-  Privilégier le traitement des espaces libres en espace vert de pleine terre.

4. Créer des espaces de loisirs et de détente

-  Créer des parcs de jeux.
-  Planter des jardins paysagers.

Choix des espèces plantées :

Il convient de ne pas avoir recours à des espèces exotiques envahissantes pour la mise en place des haies de clôture des parcelles. Une attention particulière doit notamment être portée sur le laurier palme (*prunus laurocerasus*) qui présente une dynamique d'invasion assez importante dans les forêts valdoisiennes.



Superficie :
Environ 2,63 ha.

Programmation : un pôle d'équipements comprenant une école élémentaire ; une école maternelle ; les cours respectives ; un espace de restauration ; un centre de loisirs et un gymnase.

Avant tout aménagement, le site devra faire l'objet d'un traitement des sols adapté pour prendre en compte les potentielles pollutions liées à la présence d'anciens sites BASOL, Secteur d'Information sur les Sols (SIS) et Carte des Anciens Sites Industriels et Activités de Services (CASIAS)

1. Le développement urbain

Réaliser un pôle d'équipements notamment un groupe scolaire d'environ 10 classes pour répondre aux besoins de la population et anticiper la croissance démographique (notamment par la requalification du pôle gare et des abords de la RD 14).

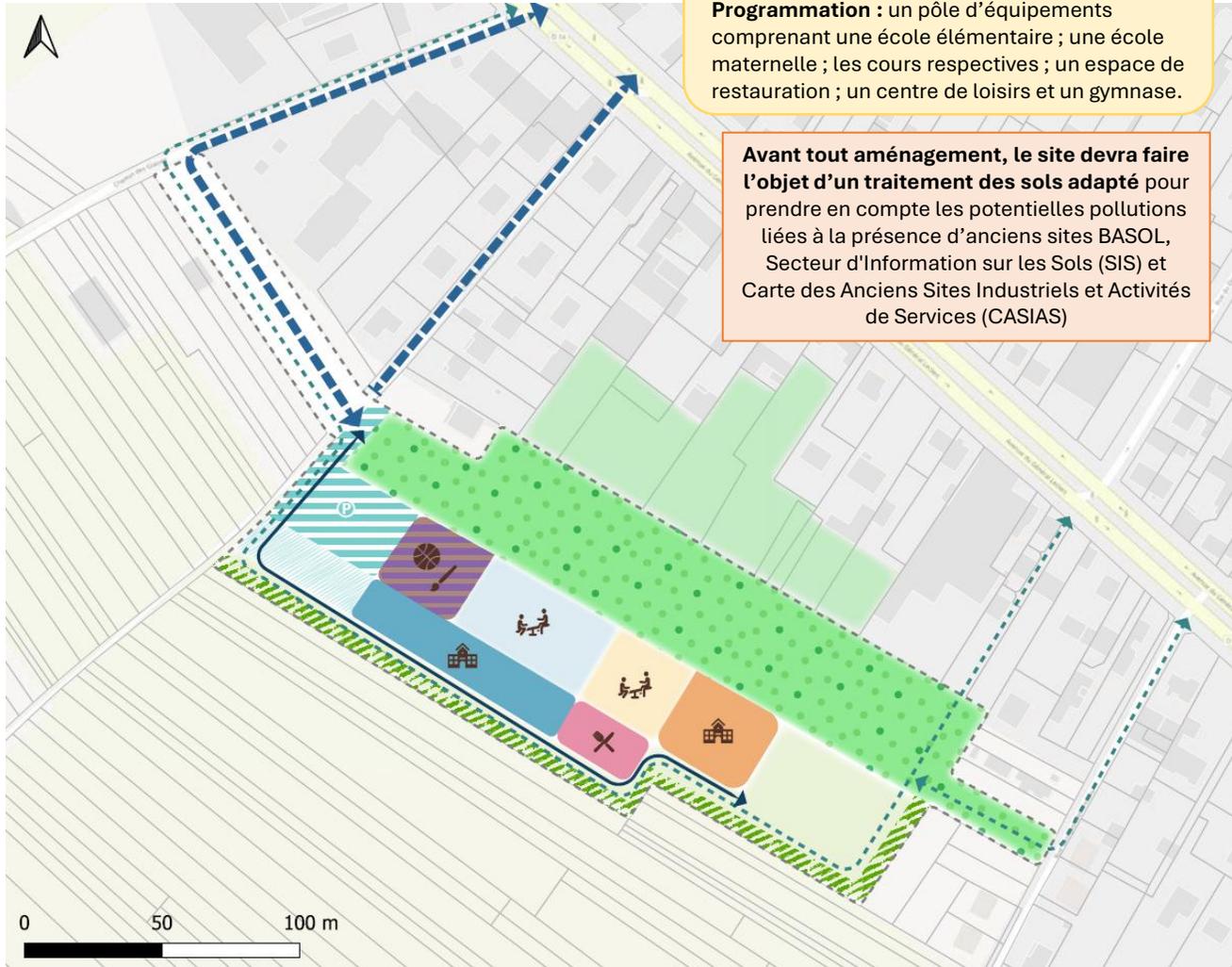
Les bâtiments des écoles (élémentaire et maternelle) devront être réalisés de manière à pouvoir réaliser une surélévation et ainsi adapter le groupe scolaire en fonction des besoins identifiés.

Les cours (élémentaire et maternelle) devront être traités au maximum avec des matériaux perméables et de la pleine terre.

La localisation et la structuration des bâtiments suivant est à titre indicatif :

-  Une école élémentaire
-  Une cour d'école élémentaire
-  Une école maternelle
-  Une cour d'école maternelle
-  Un espace de restauration scolaire commun
-  Réaliser un bâtiment avec en rez-de-chaussée un centre de loisirs pour le périscolaire et au premier niveau un gymnase.

Le projet *Nouveau groupe scolaire* ne fait l'objet que d'une unique et seule phase.
La mise en œuvre de ce projet est à court terme (dans les 5 ans à venir).



Superficie :
Environ 2,63 ha.

Programmation : un pôle d'équipements comprenant une école élémentaire ; une école maternelle ; les cours respectives ; un espace de restauration ; un centre de loisirs et un gymnase.

Avant tout aménagement, le site devra faire l'objet d'un traitement des sols adapté pour prendre en compte les potentielles pollutions liées à la présence d'anciens sites BASOL, Secteur d'Information sur les Sols (SIS) et Carte des Anciens Sites Industriels et Activités de Services (CASIAS)

2. Accessibilité et circulations :

- Créer un axe de desserte du site en s'appuyant sur la voirie existante
- Assurer un accès pour les pompiers, les véhicules de livraison et les services d'entretien de la ville
- Rendre le site perméable par le développement de circulations douces

- Développer un espace de stationnement
- Aménager un espace public (parvis)

3. L'environnement et les ilots de fraîcheur :

- Conforter le cœur d'îlot vert en préservant les espaces boisés existants en frange avec les espaces pavillonnaires au nord
- Cœur d'îlot vert et de fraîcheur existant
- Préserver des espaces verts de pleine terre
- Créer une transition paysagère en constituant une lisière arborée avec les espaces agricoles existants

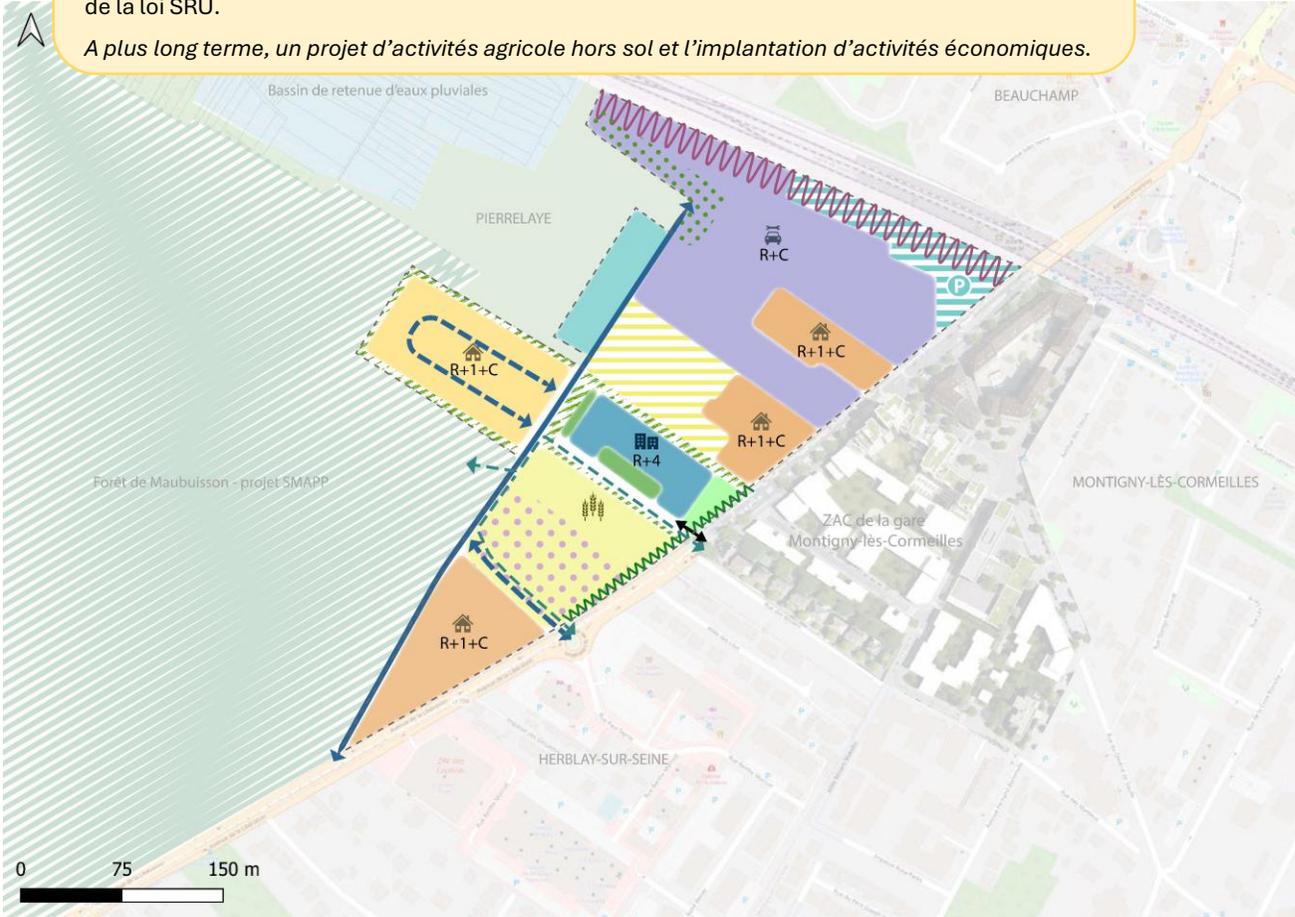
Le projet *Nouveau groupe scolaire* ne fait l'objet que d'une unique et seule phase.
La mise en œuvre de ce projet est à court terme (dans les 5 ans à venir).

Avant tout aménagement, le site devra faire l'objet d'un traitement des sols adapté pour prendre en compte les potentielles pollutions liées à la présence d'anciens sites BASOL, Secteur d'Information sur les Sols (SIS) et Carte des Anciens Sites Industriels et Activités de Services (CASIAS)
Le site est également en zone potentiellement sujette aux inondations de cave. Le cas échéant, le projet devra prendre en compte ce risque potentiel par des procédés de construction adaptés. La carte localisation la zone concernée est annexée au PLU.

Superficie :
Environ 9 ha.

Programmation : à court terme : le nouveau siège de la communauté d'agglomération de Val Parisis, la réalisation d'une crèche et d'une gendarmerie mutualisée et l'aménagement d'un secteur de relogement des gens du voyage d'environ 35 logements sociaux compatibles au titre de la loi SRU.

A plus long terme, un projet d'activités agricole hors sol et l'implantation d'activités économiques.



1. Le développement urbain :

-  Maintenir les secteurs de logement existants avec une hauteur maximale de R+1+C.
-  Assurer les conditions du relogement des gens du voyage impactés par l'aménagement de la forêt de Maubuisson.
-  Construire un bâtiment public afin d'accueillir à titre principal le siège de la CAVP, la police municipale mutualisée, le centre de supervision ainsi que des équipements d'intérêt collectif et à titre accessoire la mise à disposition de certains espaces.
-  Aménager un espace public en partie végétalisé (parvis).
-  Réaliser un espace public.
-  Secteur inconstructible, sauf pour une installation ou un local technique, sur une bande de 30 mètres depuis la voie ferrée afin de prendre en compte les nuisances sonores,
-  Permettre la pérennisation des activités économiques existantes.
-  Porter une réflexion sur le devenir de ce secteur en envisageant à plus long terme l'urbanisation de ce site.

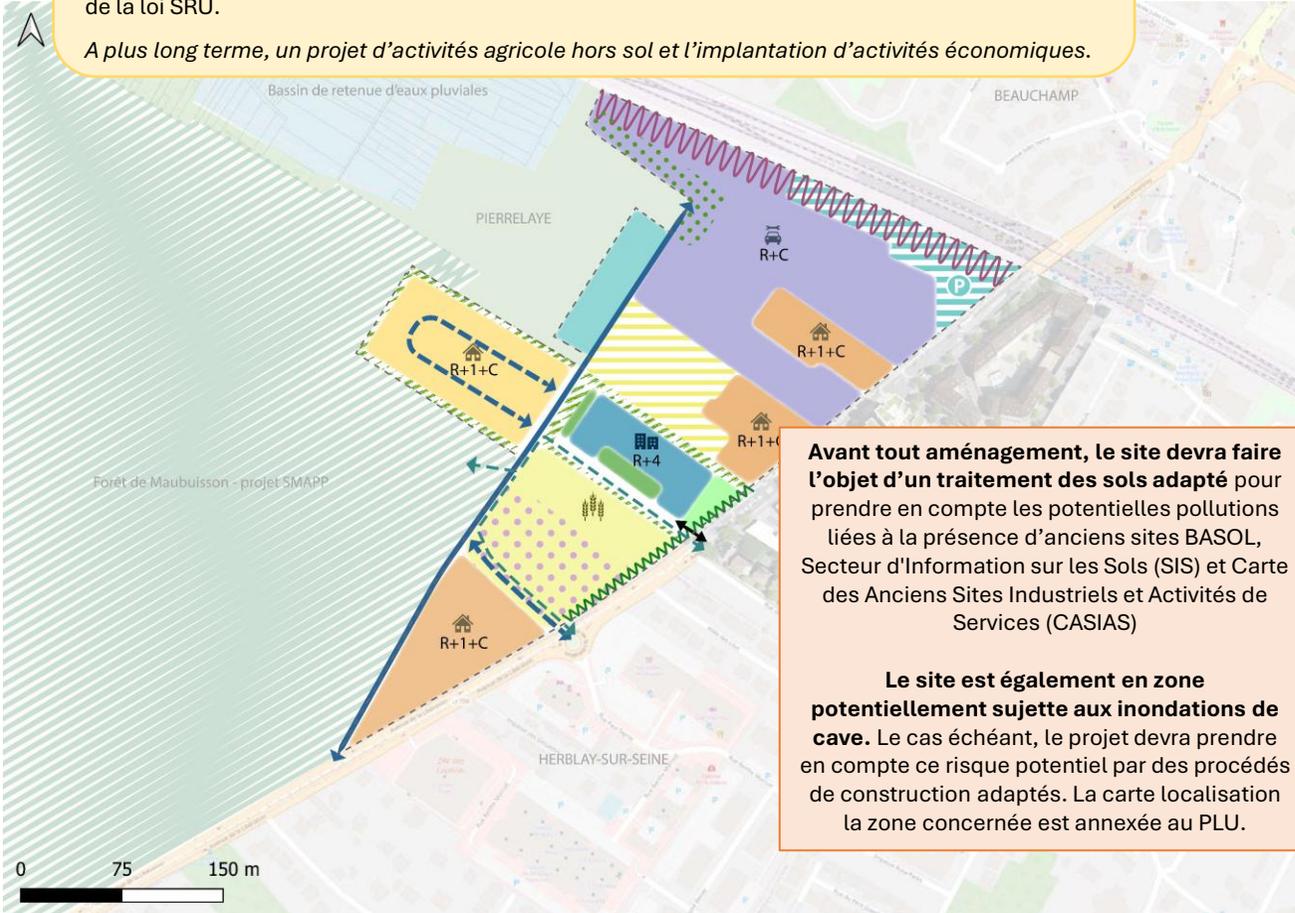
La mise en œuvre du projet du siège Val Parisis, d'une part, et du projet de relogement des gens du voyage, d'autre part, sont prévus à court terme (peu ou prou dans les 5 ans à venir). Le secteur d'agriculture hors sol est un projet à plus long terme. Enfin, le site ciblé en extension de l'urbanisation (hors projets à court terme cités précédemment) correspond à une réflexion de plus long terme dont la mise en œuvre nécessitera, le cas échéant, une évolution du PLU.

Superficie :

Environ 9 ha.

Programmation : à court terme : le nouveau siège de la communauté d'agglomération de Val Parisis, la réalisation d'une crèche et d'une gendarmerie mutualisée et l'aménagement d'un secteur de relogement des gens du voyage d'environ 35 logements sociaux compatibles au titre de la loi SRU.

A plus long terme, un projet d'activités agricole hors sol et l'implantation d'activités économiques.



Avant tout aménagement, le site devra faire l'objet d'un traitement des sols adapté pour prendre en compte les potentielles pollutions liées à la présence d'anciens sites BASOL, Secteur d'Information sur les Sols (SIS) et Carte des Anciens Sites Industriels et Activités de Services (CASIAS)

Le site est également en zone potentiellement sujette aux inondations de cave. Le cas échéant, le projet devra prendre en compte ce risque potentiel par des procédés de construction adaptés. La carte localisation la zone concernée est annexée au PLU.

2. L'accessibilité et les circulations :

-  Requalifier la sente du roi de Cocagne.
-  Créer ou requalifier les voies de desserte du site.
-  Rendre le site perméable par le développement de circulations douces (*localisation indicative*).
-  Principe d'accès au site.
-  Aménager des espaces de stationnement.

3. Les paysages, agriculture et espaces verts :

-  Maintenir la vocation agricole de ce site.
-  Envisager à plus long terme le développement d'une agriculture urbaine expérimentale.
-  Créer de nouveaux espaces verts et développer des zones de calme.
-  Créer une transition paysagère en constituant une lisière arborée avec les espaces environnants.
-  Créer une lisière en vis-à-vis de la forêt de Maubuisson lorsqu'il n'existe pas de coupure (voie...) entre les constructions et les espaces forestiers.
-  Créer une transition paysagère aux abords de la RD106.

La mise en œuvre du projet du siège Val Parisis, d'une part, et du projet de relogement des gens du voyage, d'autre part, sont prévus à court terme (peu ou prou dans les 5 ans à venir). Le secteur d'agriculture hors sol est un projet à plus long terme. Enfin, le site ciblé en extension de l'urbanisation (hors projets à court terme cités précédemment) correspond à une réflexion de plus long terme dont la mise en œuvre nécessitera, le cas échéant, une évolution du PLU.