

Ville de Nanteuil Le Haudouin / Plan local d'urbanisme

## Orientations d'aménagement et de programmation

# 03



Approuvé le 12 Juillet 2016

Modification n°1 du PLU approuvée le 2 Juillet 2018

### Principaux enjeux de l'OAP 1

- Favoriser la constitution d'une nouvelle polarité urbaine associant mixité d'usage et une densité bâtie cohérente avec le site.
- Valoriser le patrimoine architectural et arboré (villa Bel-air, bâti agricole et arbres remarquables).
- Renforcer le maillage des voies carrossables ou piétonnières, notamment en constituant des îlots "poreux" traversés par des parcours desservants équipements publics et logements.
- Aménager des espaces publics ou privés collectifs à l'intérieur des îlots, en s'appuyant sur le patrimoine existant.

### Dispositions en matière d'aménagement et de programmation (prescriptions)

#### Dispositions générales

- Tout projet d'aménagement devra intégrer la voirie de desserte et les liaisons douces, suivant les principes figurant sur le plan OAP1. Dans tous les cas, les accès devront être aménagés pour garantir la sécurité de tous les utilisateurs. Les voies (carrossables) en impasse ne pourront excéder 30 m de long.
- Tout projet d'aménagement devra gérer les eaux pluviales issues des toitures et surfaces imperméabilisées sur site en tenant compte d'un débit de fuite limité à 1l/s/Ha vers le réseau. Sauf impossibilité matérielle, le projet devra intégrer une conception aérienne et gravitaire de la gestion des eaux pluviales avec la création d'espaces tels que noues et bassins permettant l'infiltration des eaux pluviales non polluées.

- Tout projet d'aménagement devra également intégrer :
  - . le stationnement nécessaire, réalisé avec des surfaces perméables s'il s'agit d'aires extérieures,
  - . les espaces publics à caractère végétal destinés à la promenade et aux jeux suivant les principes définis sur le plan OAP1.
- Toute voirie nouvelle, y compris les liaisons douces sera soumise à l'accord préalable de la commune, en vue d'une rétrocession à cette dernière de la nouvelle voie.

#### Programme des aménagements et du bâti

a/ Ancien lycée agricole  
(Parcelle ZI181 - Surface : 18 700 m<sup>2</sup>)

- > Dispositions générales :
  - La Villa Bel-air et ses communs seront conservés en vue d'une réhabilitation.
  - Certains arbres existants seront conservés en fonction de leur état sanitaire (selon préconisations du diagnostic effectué en 2013).
  - La liaison entre les parties hautes et basses du site sera conservée et aménagée à l'usage des piétons ou remplacée par un dispositif analogue et accessible aux personnes à mobilité réduite.
  - La desserte intérieure de l'îlot sera assurée par une voie reliant la rue d'Ognes et la rue du Moulin Ferry.
  - Le programme devra comporter une proportion de logements et d'équipements publics et/ou de commerces ou de services.
  - Au moins 30% de la surface de plancher (neuf ou réhabilitation) sera affectée à la réalisation d'équipements publics ou privés. Ces équipements pourront être indépendants ou réalisés en rez-de-chaussée des logements.

- Les logements présenteront une diversité en termes de taille et de forme urbaine (collectif, habitat intermédiaire, individuel groupé) de façon à répondre à un parcours résidentiel complet.
- L'épannelage devra tenir compte des constructions avoisinantes de façon à ne pas produire d'effet de masque sur leurs façades ou jardins.
- Les constructions feront l'objet d'une démarche HQE dont les cibles prioritaires seront l'Ecogestion, (notamment gestion de l'eau et gestion de l'énergie) et l'Eco-construction. Ce secteur permettra la réalisation de 98 logements de type collectif ou intermédiaire.

b/ Ferme de Bel-Air  
(Parcelles ZM 254 et 258 - Surface : 4 132 m<sup>2</sup>).

- Une voie reliant la rue Alain Fournier et la rue de Lizy sera réalisée et intégrera une partie de l'espace de la cour de ferme qui deviendra un espace public desservant bâti et équipements.
- Le terrain et les constructions existantes pourront être affectés à des logements, des commerces ou services et des équipements publics.
- Un principe de liaison piétonne est possible depuis la rue de Lizy vers la rue Alain Fournier en contournant le site par la rue d'Ognes et en empruntant le terrain communal reliant ces deux dernières rues.
- Un accès piéton privatif à l'opération réalisée est à prévoir sur la rue Alain Fournier.











Ce secteur permettra la réalisation de 25 logements de type collectif ou intermédiaire.

- La densité d'habitations sur l'ensemble du secteur soumis aux OAP (emprises cumulées de l'ancien lycée agricole et de la ferme de Bel-air) ne dépassera pas 60 logements à l'hectare.

## APRÈS MODIFICATION N°1 DU PLU



## Légende OAP 1 Quartier du Bel-Air

-  Limite de l'OAP
-  Accès carrossable à créer
-  Accès piéton privatif à prévoir
-  Voie carrossable à privilégier (tracé indicatif)
-  Voie douce à créer (tracé indicatif)
-  Bâtiment conservé
-  Zone non aedificandi
-  Arbres existants à préserver
-  Principe de plantation à réaliser : arbres en alignement
-  Habitat + équipements et/ou commerces densité ≤ 80 Logts/Ha



0 10 50 m

## Principaux enjeux de l'OAP 2

- Dynamiser le quartier de la gare et favoriser sa densification en visant une amélioration globale du cadre de vie.
- Requalifier l'entrée de ville et mettre en sécurité le carrefour Beauregard / Croix Verte.
- Diversifier l'offre d'habitat.
- Aménager l'espace public et notamment les aires de stationnement et les lieux d'attente liés aux déplacements.

Nota bene : l'OAP 2 détermine un "périmètre de projet" qui pourra ultérieurement faire l'objet d'études pré-opérationnelles sous la forme d'une ZAC.

L'OAP fixe un cadre général et des actions à mettre en place de façon progressive.

S'agissant d'une orientation s'étendant sur un long terme, le programme des constructions n'est pas déterminé avec précision.

Les densités sont donc données à titre indicatif.

## Dispositions en matière d'aménagement et de programmation

### Dispositions générales

- Toute opération d'aménagement ou de construction devra intégrer la voirie de desserte et les liaisons douces nécessaires pour assurer un bouclage.

Les accès devront être aménagés pour garantir la sécurité de tous les utilisateurs. Les voies (carrossables) en impasse ne pourront excéder 30 m de long.

- Tout projet d'aménagement devra gérer les eaux pluviales issues des toitures et surfaces imperméabilisées sur site en tenant compte d'un débit de fuite limité à 1l/s/Ha vers le réseau.

Sauf impossibilité matérielle, le projet devra intégrer

une conception aérienne et gravitaire de la gestion des eaux pluviales avec la création d'espaces tels que noues et bassins permettant l'infiltration des eaux pluviales non polluées.

- Toute opération d'aménagement devra également intégrer :

- . le stationnement nécessaire, réalisé avec des surfaces perméables s'il s'agit d'aires extérieures,
- . les espaces publics à caractère végétal destinés à la promenade et aux jeux suivant les principes définis sur le plan de l'OAP 2.

- Toute voirie nouvelle, y compris les liaisons douces, sera soumise à l'accord préalable de la commune, en vue d'une rétrocession à cette dernière de la nouvelle voie.

### Programme des aménagements et du bâti

Superficie du périmètre de projet : 9,2 Ha.

Les trois sites identifiés correspondent à des actions hiérarchisées dans le temps :

#### a/ Carrefour Beauregard / Croix Verte

> Action prioritaire.

- Le carrefour sera réaménagé de façon à assurer la fluidité et la sécurité du trafic routier en même temps que celle des piétons et deux roues.

- Cet aménagement fonctionnel devra s'accompagner d'une mise en valeur de l'entrée de ville par l'usage de matériaux urbains et la réalisation de plantations.

- L'implantation de bâtiments aux abords du carrefour devra respecter les principes d'alignement figurant sur le schéma d'aménagement. Le retrait éventuel par rapport à l'alignement est à définir mais sera appliqué à l'ensemble des constructions.

- Les accès figurant sur le schéma d'aménagement sont indicatifs. Ils ne pourront être situés à moins de 20 m du carrefour.

#### b/ Place de la Gare

> Action à mettre en place progressivement.

- Tout nouvel aménagement en faveur du stationnement automobile devra prévoir des emplacements réservés au covoiturage (au moins 1 pour 10 places) ainsi que des emplacements destinés au stationnement des deux roues abrités et sécurisés. Ces stationnements (deux roues et covoiturage) devront être localisés au plus près possible de la gare.

- Tout aménagement en faveur du stationnement devra comprendre des plantations à raison d'au moins 1 arbre pour 6 emplacements.

- Les arbres existants seront conservés ou remplacés.

- A l'exception de la Place de Gare et des rues, tout aménagement d'aire de stationnement devra respecter les dispositions générales en matière de revêtement de sol perméable à l'emplacement des véhicules.

#### c/ Rue Beauregard

> Action à engager dans un délai plus lointain.

Le périmètre destiné à la construction de logements est classé en zone II AU.


















Son emprise pourra évoluer dans le cadre d'un projet global. L'aménagement de ce nouveau quartier nécessitera une étude urbaine et paysagère préalable, ainsi que l'élaboration d'un projet d'aménagement et d'un règlement spécifique.

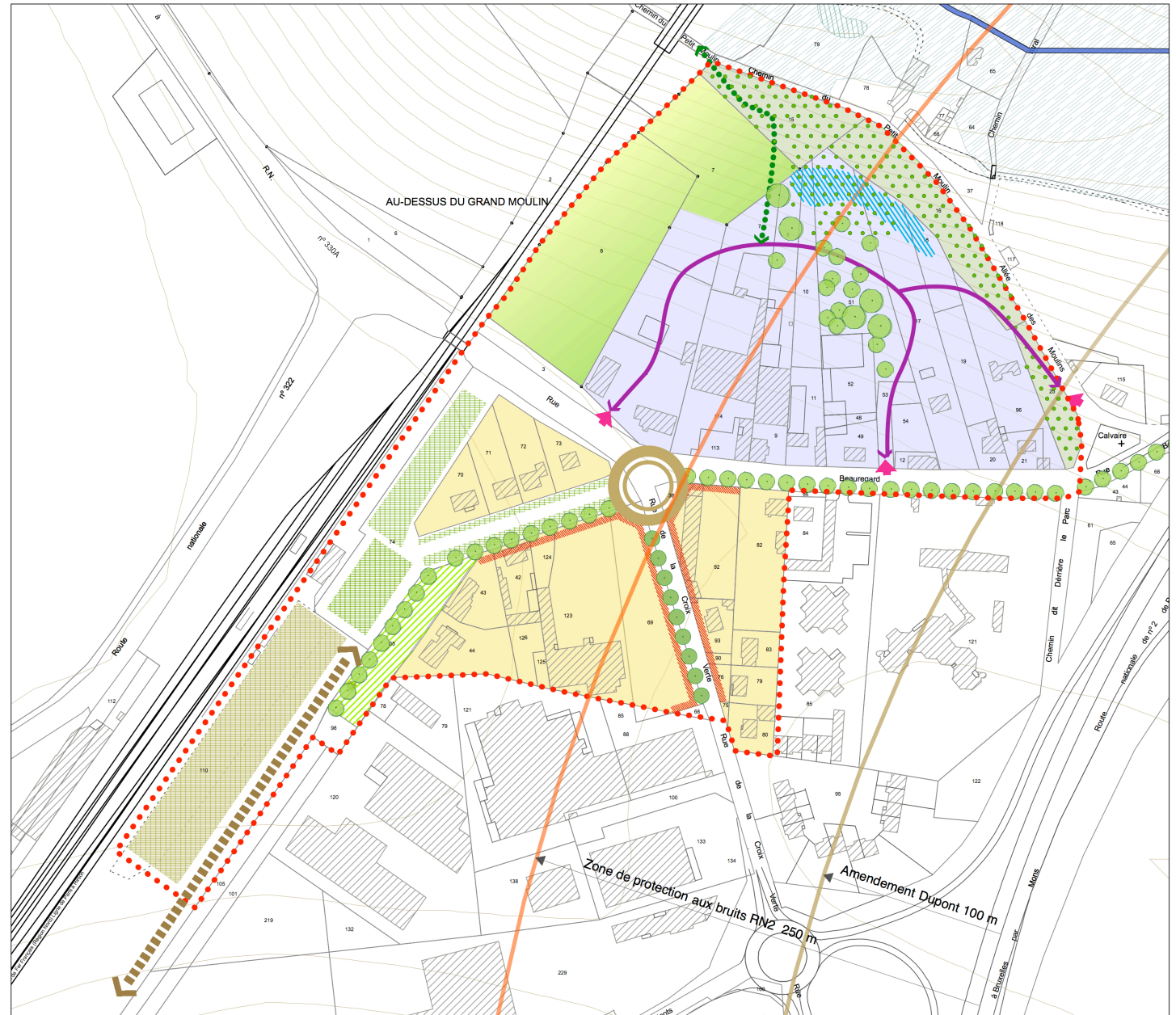
Les règles suivantes devront néanmoins être respectées :

- Pour être constructibles, les terrains situés en second rang de la rue Beauregard devront bénéficier d'au moins deux accès depuis les rues environnantes (rue Beauregard et/ou allée des Moulins).

- L'aménagement devra prévoir un parcours piétonnier permettant de relier l'allée des Moulins et la rue Beauregard pour faciliter l'accès des randonneurs vers le GR11 et celui des habitants désirant se rendre à pied à la gare.

Légende OAP 2 Quartier de la Gare

-  Limite de l'OAP
-  Accès carrossable à créer
-  Voie carrossable à créer (tracé indicatif)
-  Voie douce à créer (tracé indicatif)
-  Liaison fret ferroviaire à préserver
-  Bâti à l'alignement imposé
-  Carrefour à aménager
-  Zone humide (présence indicative)
-  Dispositifs de gestion des e.p. (implantation indicative)
-  Prairies à conserver ou espace vert à créer
-  Boisement à préserver
-  Arbres existants à préserver
-  Principe de plantation à réaliser : arbres en alignement
-  Stationnement existant
-  Stationnement à aménager
-  Habitat densité ≤ 40 Logts/Ha
-  Habitat densité ≥ 30 Logts /Ha et ≤ 80 Logts /Ha



### Principaux enjeux de l'OAP 3

- Dépolluer le site et renaturer le cours d'eau en protégeant ses abords
- Remettre en valeur les paysages de vallée (bords de rivière, pâtures, jardins potagers) et les rendre accessibles au public.
- Désenclaver la rue de Crépy, qui depuis la réalisation de la déviation de la RN2 est une voie en impasse.
- Autoriser la réalisation de logements (individuels groupés ou logements intermédiaires), respectueux du site par leur densité, leur mode d'implantation et leur mode constructif.

### Dispositions en matière d'aménagement et de programmation

#### Dispositions générales

- Aucune construction ne pourra être implantée dans l'emprise de la zone humide. La surface constructible pourra être réévaluée en cas d'étude hydraulique permettant de définir avec plus de précision l'emprise de la zone humide.
- Toute opération d'aménagement devra intégrer la voirie de desserte et/ou les liaisons douces nécessaires pour assurer un bouclage avec les voies environnantes.

- Les accès devront être aménagés pour garantir la sécurité de tous les utilisateurs.

- Tout projet d'aménagement devra gérer les eaux pluviales issues des toitures et surfaces imperméabilisées sur site en tenant compte d'un débit de fuite limité à 1l/s/Ha vers le réseau.

Le projet devra intégrer une conception aérienne et gravitaire de la gestion des eaux pluviales avec la création d'espaces tels que noues et bassins permettant l'infiltration des eaux pluviales non polluées.

- Toute opération d'aménagement devra également intégrer :

- . le stationnement nécessaire, réalisé avec des surfaces perméables s'il s'agit d'aires extérieures,
- . les espaces publics à caractère végétal destinés à la promenade et aux jeux suivant les principes définis sur le plan de l'OAP 3.

- Toute voirie nouvelle, y compris s'il s'agit d'une liaison douce, sera soumise à l'accord préalable de la commune, en vue d'une rétrocession à cette dernière de la nouvelle voie.

#### Superficie de la zone constructible

La seule partie constructible de l'OAP représente une superficie de 3 225 m<sup>2</sup> située sur la parcelle AH130.

#### Programme des aménagements et du bâti

Les abords de la Nonette feront l'objet d'un aménagement paysager à caractère écologique avec comme objectifs une amélioration globale de la qualité de l'eau et de la biodiversité. L'aménagement devra permettre une fréquentation publique.

Une voie douce sera réalisée, afin de relier l'ouvrage de franchissement de la rivière (réalisé dans le cadre de l'aménagement de l'OAP 4) et de rejoindre ainsi la rue Beauregard.

La surface constructible est située le long de la rue de Crépy. Elle est hors de la zone de pollution (identifiée dans le rapport de présentation).

Elle est affectée à la construction de logements neufs avec une densité  $\leq 40$  logements/Ha qui permet la réalisation de 8 à 9 logements. Les constructions devront respecter les caractéristiques suivantes :

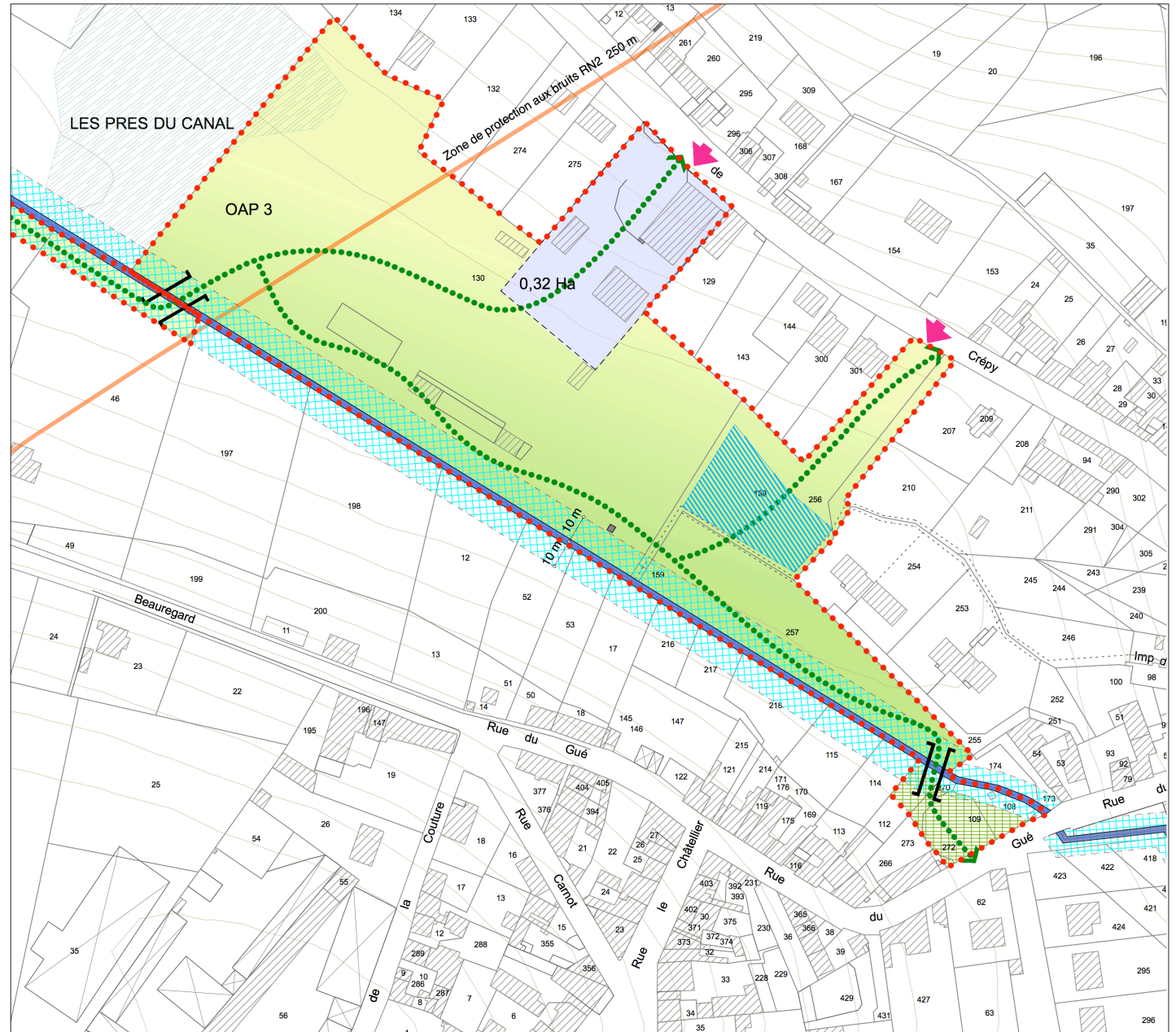
- Le programme devra permettre un niveau important de mixité sociale et générationnelle, tout en favorisant la diversité des usages.

- Les constructions feront l'objet d'une démarche HQE dont les cibles prioritaires seront l'Ecogestion, (notamment gestion de l'eau et gestion de l'énergie) et l'Ecoconstruction.












- Au delà de la réalisation de 4 logements, 25% des logements seront des logements à caractère social.

- Tous les logements en rez-de-chaussée devront être accessibles aux personnes à mobilité réduite.

- Les programmes de 2 logements et plus, devront prévoir un espace fermé réservé au déchets.



**Légende OAP 3 Prés du Canal**

-  Limite de l'OAP
-  Accès carrossable à créer
-  Voie douce à créer (tracé indicatif)
-  Ouvrage de franchissement de rivière existant ou à créer
-  Zone non aedificandi
-  Zone humide (présence indicative)
-  Dispositifs de gestion des e.p. (implantation indicative)
-  Cour d'eau (Nonette)
-  Prairies à conserver ou espace vert à créer
-  Stationnement existant
-  Habitat densité ≤ 40 Logts /Ha



0 10 50 m

Ville de Nanteuil Le Haudouin / Plan local d'urbanisme

## Orientations d'aménagement et de programmation

# 03



Approuvé le 12 Juillet 2016

Modification n°1 du PLU approuvée le 2 Juillet 2018

### Principaux enjeux de l'OAP 4

- Favoriser la réhabilitation d'une partie du bâti de la ferme et de ses murs d'enceinte en pierres, et la mise en valeur de ses abords.
- Réduire l'éloignement entre la gare et le centre-bourg en développant le long de la rue Beauregard un nouveau quartier polarisé autour de la ferme et de nouveaux espaces publics de promenade.
- Désenclaver la rue de Crépy qui depuis la réalisation de la déviation de la RN2 est une voie en impasse.
- Réaliser des logements (individuels groupés ou logements intermédiaires), respectueux du site de par leur densité, leur mode d'implantation et leur mode constructif.

### Dispositions en matière d'aménagement et de programmation (prescriptions)

#### Dispositions générales

- Aucune construction ne pourra être implantée dans l'emprise de la zone humide. La surface constructible pourra être réévaluée en cas d'étude hydraulique permettant de définir avec plus de précision l'emprise de la zone humide.
- Toute opération d'aménagement devra intégrer la voirie de desserte et les liaisons douces nécessaires pour assurer un bouclage avec les voies environnantes. Les accès devront être aménagés pour garantir la sécurité de tous les utilisateurs.
- Tout projet d'aménagement devra gérer les eaux pluviales issues des toitures et surfaces imperméabilisées sur site en tenant compte d'un débit de fuite limité à 1l/s/Ha vers le réseau.

Sauf impossibilité matérielle, le projet devra intégrer une conception aérienne et gravitaire de la gestion des eaux pluviales avec la création d'espaces tels que noues et bassins permettant l'infiltration des eaux pluviales non polluées.

- Toute opération d'aménagement devra également intégrer :

- . le stationnement nécessaire, réalisé avec des surfaces perméables s'il s'agit d'aires extérieures,
- . les espaces publics à caractère végétal destinés à la promenade et aux jeux suivant les principes définis sur le plan de l'OAP 4.

- Toute voirie nouvelle, y compris les liaisons douces sera soumise à l'accord préalable de la commune, en vue d'une rétrocession à cette dernière de la nouvelle voie.

#### Superficie de la zone constructible

La zone constructible concerne les parcelles AE2, AE3 et AE219. Elle compte deux secteurs qui représentent une surface de 12 950 m<sup>2</sup>.

#### Programme des aménagements et du bâti

- L'urbanisation du nouveau quartier devra se faire sur l'ensemble du périmètre en une seule tranche.

- La desserte intérieure du quartier se prolongera par une voie douce assurant une liaison vers la rue de Crépy et la promenade des berges de la Nonette. La réalisation de cette voie douce inclut un ouvrage de franchissement de la rivière accessible aux véhicules de moins de 3,5T.

- Une surface d'environ 1,3 Ha est affectée à la construction ou à la réhabilitation de logements avec deux secteurs distincts :

a/ Un secteur de densité  $\leq 100$  logts/Ha, correspondant à la ferme et ses abords immédiats.

Dans ce secteur d'une superficie de 9 600 m<sup>2</sup>, au moins un tiers des bâtiments repérés au plan OAP 4 devront être conservés et réhabilités, ou rebâti à l'emplacement exact des existants, sauf en cas de réalisation d'une construction présentant un intérêt général ou collectif.

En outre, les bâtiments neufs devront respecter les règles d'implantation figurant sur le document graphique, sauf en cas de réalisation d'une construction présentant un intérêt général ou collectif.

Ce secteur permettra la réalisation de 80 à 92 logements de type collectif ou intermédiaire.

b/ Un secteur d'une superficie de 3 350 m<sup>2</sup> de densité  $\leq 40$  logts/Ha situé au nord de la ferme.

Ce secteur permettra la réalisation de 13 logements individuels.

- La partie nord-ouest du périmètre devra être laissée en espaces verts (jardins potagers ou d'agrément, promenade publique) en admettant quelques places de stationnement réalisées sur une surface perméable.

Les logements devront présenter une diversité en termes de taille et de forme urbaine (collectif, habitat intermédiaire, individuel groupé ou non) de façon à répondre à un parcours résidentiel complet. Une partie des logements sera destinée à des personnes âgées et/ou à l'hébergement de jeunes travailleurs.

- Les constructions feront l'objet d'une démarche HQE dont les cibles prioritaires seront l'Ecogestion, (notamment gestion de l'eau et gestion de l'énergie) et l'Ecoconstruction.





















- Au delà de la réalisation de 4 logements ou sur l'ensemble du secteur, au moins 25% des logements seront des logements à caractère social.

- Tous les logements en rez-de-chaussée devront être accessibles aux personnes à mobilité réduite.

- Les programmes de 2 logements et plus, devront prévoir un espace fermé réservé aux déchets.

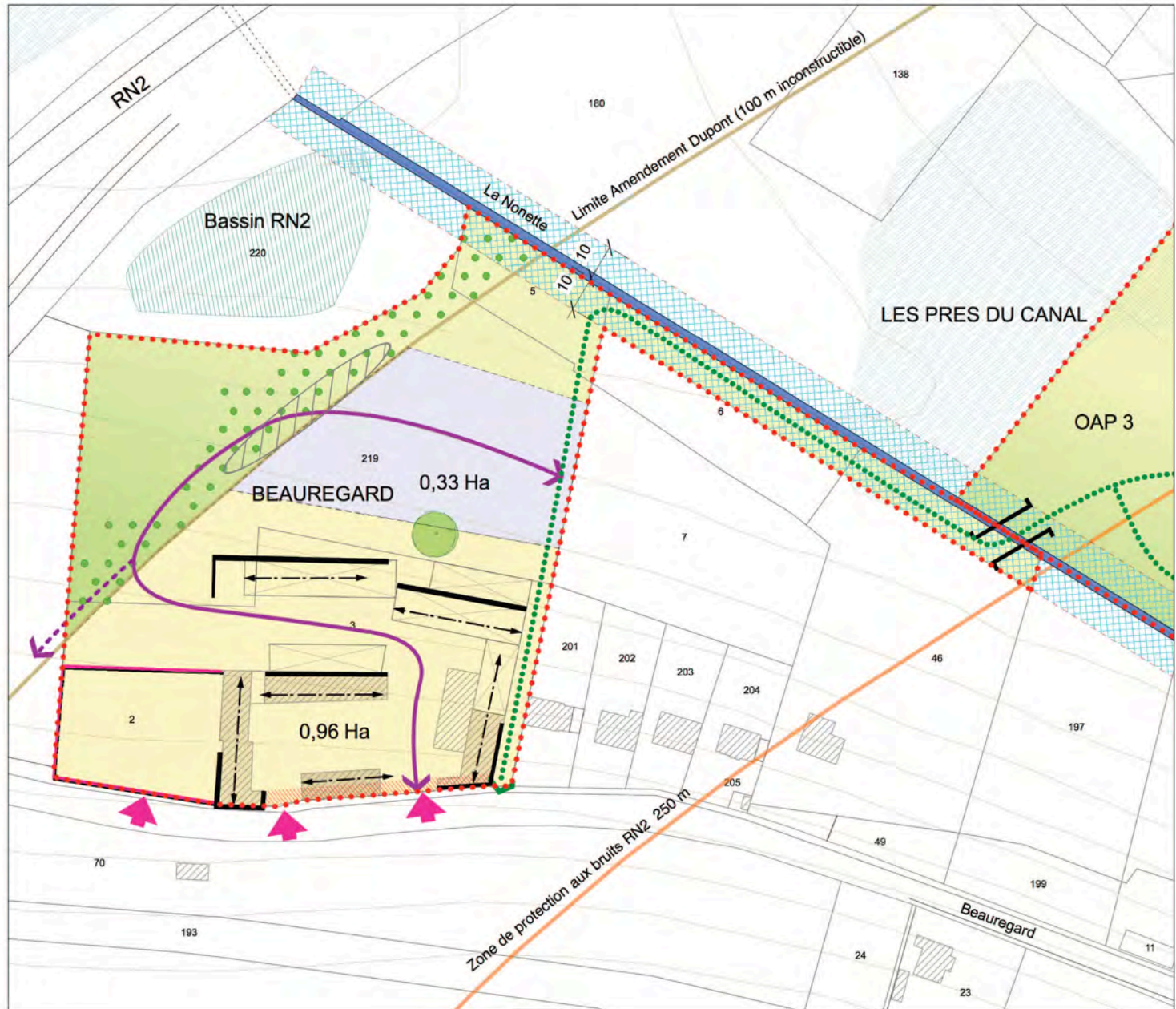
## APRÈS MODIFICATION N°1 DU PLU

## Légende OAP 4 Ferme Beauregard

-  Limite de l'OAP
-  Accès carrossable à créer
-  Voie carrossable à créer (tracé indicatif)
-  Possibilité d'un raccordement vers rue Beauregard à prévoir
-  Voie douce à créer (tracé indicatif)
-  Bâtiment conservé ou implantation identique
-  Bâti à l'alignement imposé
-  Bâti aligné sur limite imposé
-  Mur d'enceinte ou façade ancienne à conserver
-  Sens de faitage imposé
-  Ouvrage de franchissement de rivière à créer
-  Cour d'eau (Nonette)
-  Zone non aedificandi
-  Zone humide (présence indicative)
-  Bassin de rétention existant
-  Prairies à conserver ou espace vert à créer
-  Possibilité de stationnement sur surface perméable
-  Arbres existants à préserver
-  Habitat densité ≤ 40 Logts /Ha
-  Habitat densité ≤ 100 Logts /Ha



0 10 50 m



Ville de Nanteuil Le Haudouin / Plan local d'urbanisme

# Orientations d'aménagement et de programmation

# 03



Approuvé le 12 Juillet 2016

Modification n°1 du PLU approuvée le 2 Juillet 2018

### Principaux enjeux de l'OAP 5

- Favoriser la réhabilitation d'une partie du bâti de la ferme ou de ses murs d'enceinte en pierres, et la mise en valeur de ses abords.
- Réaliser une liaison douce entre la rue J. Dubrulle et la rue du Puiseau.
- Réaliser un ensemble de logements (collectifs ou individuels) dont la densité soit cohérente avec celle du centre bourg.

### Dispositions en matière d'aménagement et de programmation

#### Dispositions générales

- Toute opération d'aménagement devra intégrer la voirie de desserte et les liaisons douces nécessaires pour assurer un bouclage avec les voies environnantes.  
Dans tous les cas, les accès devront être aménagés pour garantir la sécurité de tous les utilisateurs. Les voies (carrossables) en impasse ne pourront excéder 30 m de long.
- Tout projet d'aménagement devra gérer les eaux pluviales issues des toitures et surfaces imperméabilisées sur site en tenant compte d'un débit de fuite limité à 1l/s/Ha vers le réseau.  
Sauf impossibilité matérielle, le projet devra intégrer une conception de la gestion des eaux pluviales permettant la rétention, l'infiltration ou le réemploi des eaux pluviales non polluées.

- Toute opération d'aménagement devra également intégrer :
  - . le stationnement nécessaire, réalisé avec des surfaces perméables s'il s'agit d'aires extérieures,
  - . les espaces publics à caractère végétal destinés à la promenade et aux jeux suivant les principes définis sur le plan de l'OAP 5.

- La desserte intérieure du quartier sera assurée par une voie partagée (zone 30). En cas de débouché ou d'accès sur la rue du Puiseau aménagé le long de la Nonette, celui-ci sera le plus réduit possible (voie à sens unique de circulations) afin de laisser une emprise adaptée à la berge. Dans ce cas, le traitement de la voie à aménager sera en revêtement perméable et adapté aux dispositions du SAGE de la vallée de la Nonette.  
Dans tous les cas, le traitement de la voie devra rendre son usage parfaitement identifiable par son tracé, par son revêtement de sol et par son traitement paysager. Le cheminement permettant de rejoindre les bords de la Nonette devra être lisible sans confusion avec des espaces à caractère privé collectifs et sera notamment distinct des aires de stationnement aériennes éventuelles.

- Toute voirie nouvelle, y compris les liaisons douces sera soumise à l'accord préalable de la commune, en vue d'une rétrocession à cette dernière de la nouvelle voie.

#### Superficie de la zone constructible

La zone constructible concerne les parcelles AI 464 et AI 139 et représente une superficie de 4 933 m<sup>2</sup>.

#### Programme des aménagements et du bâti

- Une surface d'environ 4 900 m<sup>2</sup> est affectée à la

construction de logements neufs avec une densité comprise entre 30 et 80 logts/Ha pouvant également comporter des commerces ou des équipements en rez-de-chaussée.

Le site permet la réalisation de 40 logements de type collectif, intermédiaire ou maisons en bandes.

- Les logements devront présenter une diversité en termes de taille et de forme urbaine (collectif, habitat intermédiaire, individuel groupé ou non) de façon à répondre à un parcours résidentiel complet.  
Une partie des logements sera destinée à des personnes âgées et/ou à l'hébergement de jeunes travailleurs.

- Les constructions feront l'objet d'une démarche HQE dont les cibles prioritaires seront l'Ecogestion (notamment gestion de l'eau et gestion de l'énergie), et l'Ecoconstruction.













- Au delà de la réalisation de 4 logements, 25% des logements seront des logements à caractère social.

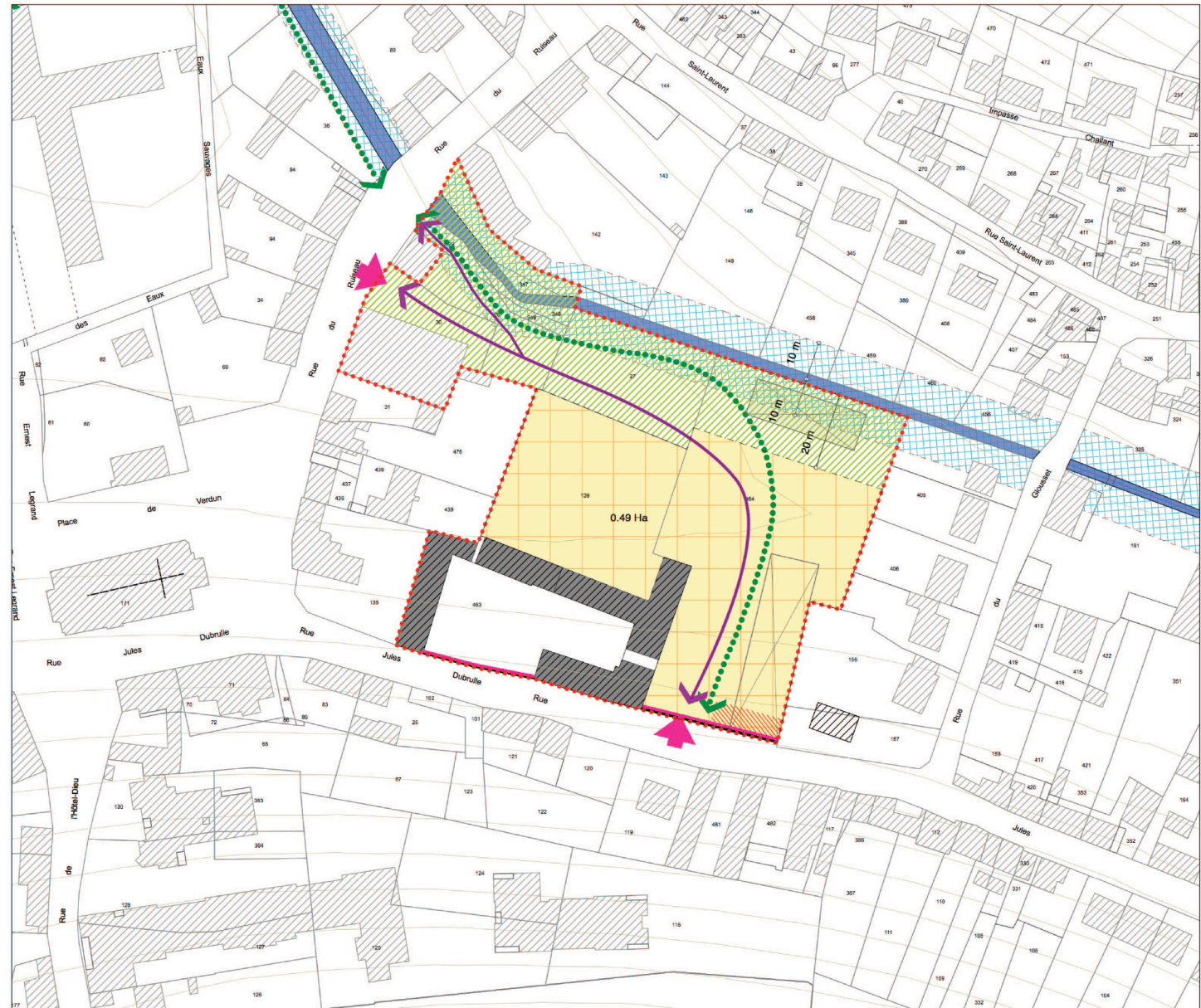
- Tous les logements en rez-de-chaussée devront être accessibles aux personnes à mobilité réduite.

- Les programmes de 2 logements et plus devront prévoir un espace fermé réservé aux déchets.

## APRÈS MODIFICATION N°1 DU PLU

## Légende OAP 5 Ferme Jules Dubrulle

-  Limite de l'OAP
-  Accès carrossable à créer (localisation indicative)
-  Voie carrossable à créer (tracé indicatif)
-  Voie douce à créer (tracé indicatif)
-  Bâtiment conservé
-  Construction à caractère patrimonial dont la conservation est souhaitable
-  Bâti à l'alignement imposé
-  Mur d'enceinte ou façade ancienne à conserver
-  Zone non aedificandi
-  Cour d'eau (Nonette)
-  Espace public à aménager (minéral ou végétal)
-  Habitat + équipements et/ou commerces densité  $\leq 80$  logts /Ha



0 10 50 m

### Principaux enjeux de l'OAP 6

- Favoriser la réhabilitation d'une partie du bâti de la ferme ou de ses murs d'enceinte en pierres, et la mise en valeur de ses abords.
- Réaliser une liaison piétonnière entre la rue de Paris et la rue de Lizy.
- Réaliser un ensemble de logements (collectifs ou individuels) dont la densité soit cohérente avec celle du centre bourg.

### Dispositions en matière d'aménagement et de programmation

#### Dispositions générales

- Les accès devront être aménagés pour garantir la sécurité de tous les utilisateurs. Les voies (carrossables) en impasse ne pourront excéder 30 m de long.
- Tout projet d'aménagement devra gérer les eaux pluviales issues des toitures et surfaces imperméabilisées sur site en tenant compte d'un débit de fuite limité à 1l/s/Ha vers le réseau. Sauf impossibilité matérielle, le projet devra intégrer une conception de la gestion des eaux pluviales permettant la rétention, l'infiltration ou le réemploi des eaux pluviales non polluées.

- Toute opération d'aménagement devra également intégrer :
  - . le stationnement nécessaire, réalisé avec des surfaces perméables s'il s'agit d'aires extérieures,
  - . les espaces végétalisés de jardins individuels ou collectifs.
- La sente de liaison entre les rues de Paris et de Lizy devra être traitée de façon minérale et comporter un éclairage. Sa réalisation sera soumise à l'accord préalable de la commune, en vue d'une rétrocession à cette dernière de la nouvelle sente.

#### Superficie de la zone constructible

La zone constructible concerne les parcelles AK397, AK 399, AK 400 et AK 401 et représente une superficie globale de 4 207 m<sup>2</sup>.

#### Programme des aménagements et du bâti

L'OAP concerne deux entités. Chaque entité est affectée de façon indépendante à la construction de logements neufs avec pour chacune une densité potentielle comprise entre 30 logts/Ha et 80 logts/Ha.

a/ Au nord de la rue de Paris pour une surface de 1895 m<sup>2</sup>. La parcelle a une capacité d'accueil de 15 logements maximum. Une partie de la parcelle est réservée à la réalisation d'un espace collectif.













b/ Au Sud de la de Paris pour une surface de 2312 m<sup>2</sup>. La parcelle a une capacité de 18 logements

maximum. Elle est accessible depuis la rue de Paris et également par la rue de Lizy. Elle devra permettre la réalisation d'une sente piétonnière publique.

Dans chaque entité :

- Les constructions devront respecter les règles d'implantation, d'accès et de desserte conformes au schéma figurant en annexe du plan de l'OAP 6.
- Les logements devront présenter une diversité en termes de taille et de forme urbaine (collectif, habitat intermédiaire, individuel groupé ou non) de façon à répondre à un parcours résidentiel complet.
- Les constructions feront l'objet d'une démarche HQE dont les cibles prioritaires seront l'Ecogestion, (notamment gestion de l'eau et gestion de l'énergie) et l'Ecoconstruction.
- Au delà de la réalisation de 4 logements, 25% des logements seront des logements à caractère social.
- Tous les logements en rez-de-chaussée devront être accessibles aux personnes à mobilité réduite.
- Les programmes de 2 logements et plus, devront prévoir un espace fermé réservé au déchets.

Légende OAP 6 Ferme rue de Paris

-  Limite de l'OAP
-  Accès carrossable à créer (localisation indicative)
-  Voie carrossable à créer (tracé indicatif)
-  Voie douce à créer (tracé indicatif)
-  Bâtiment conservé ou implantation identique
-  Bâti à l'alignement imposé
-  Bâti aligné sur limite imposé
-  Mur d'enceinte ou façade ancienne à conserver
-  Sens de faitage imposé
-  Espace collectif à aménager (minéral ou végétal)
-  Principe de plantation à réaliser : bosquets
-  Habitat densité ≥ 30 Logts /Ha et ≤ 80 Logts /Ha



## Principaux enjeux de l'OAP 7

- L'aménagement qualitatif de l'entrée de ville dans un secteur en plein développement.
- Le renforcement du dispositif commercial de Nan-teuil, qui doit proposer une alternative au pôle de Lagny-le-Sec - Plessis-Belleville.
- Le développement de nouveaux emplois, afin de renforcer l'équilibre communal, en lien avec le scénario de croissance maîtrisée retenu à l'horizon du PLU.
- La diversification des commerces et services existants.

## Dispositions en matière d'aménagement et de programmation

### Superficie de la zone constructible

La zone constructible s'étend sur les parcelles ZM 293, ZM347 et ZS 296. L'ensemble représente 66 195 m<sup>2</sup> dont la moitié est déjà lôtie. Les parcelles disponibles représentent une superficie 34 015 m<sup>2</sup>.

### Programme

#### Voies de desserte

Les voies de desserte internes devront être réalisées suivant un schéma clair et lisible respectant les principes indiqués sur le plan de l'OAP 7. Elles intégreront des espaces réservés pour les circulations douces (piétons et vélos) suffisamment dimensionnés et réalisés avec un revêtement de sol adéquat.

### Stationnement

Les aires de stationnement des véhicules pourront être imperméabilisées mais devront être recoupées par des noues végétalisées dimensionnées pour retenir et infiltrer le ruissellement inhérent aux surfaces minéralisées pour le stationnement, conformément à la coupe de principe associée au plan de l'OAP 7.

La frange avec l'espace agricole sera aménagée avec des écrans végétaux de type brise-vent conformément au plan de l'OAP 7 et aux prescriptions de l'OAP9.

### Hauteur du bâti

Sur l'ensemble du périmètre de l'OAP 7, la hauteur des constructions est limitée à 8 m.

### Qualité architecturale

L'intégration architecturale des constructions devra être soignée, le site ayant une forte visibilité.

Les aires de stockage ne pourront pas être visibles depuis les voies publiques et en particulier depuis la RN2, et devront être traitées avec le même soin que les façades des constructions.

Aucun produit proposé à la vente ne pourra être stocké ou présenté le long de la RN2 ou être visible depuis cette voie.

### Aménagement paysager

Les espaces de stationnement devront être plantés d'arbres de haute tige à raison d'un arbre pour 4 places de stationnement.

Le plan OAP7 fixe les principales structures paysagères dont la trame sera corrélée avec celle de la gestion aérienne des eaux pluviales.

### Publicité, enseignes

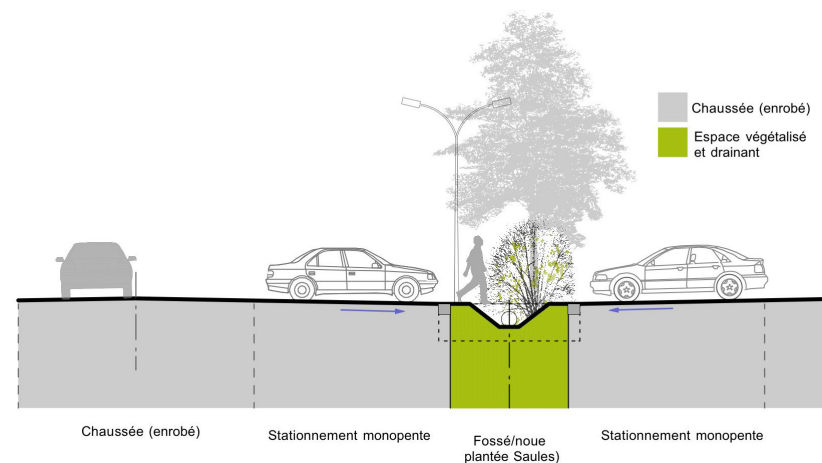
Les enseignes devront respecter le Code de l'environnement et donner lieu à une demande d'autorisation.

### Gestion des eaux pluviales

















Le traitement des eaux pluviales devra se faire au moyen de noues végétalisées disposées en aval de toutes surfaces imperméabilisées suivant les schémas figurant dans l'OAP 7.

La rétention provisoire et l'infiltration des eaux de ruissellement devront être réalisées au moyen de bassins à ciel ouvert et paysagés.

Leur conception devra privilégier la qualité paysagère. Les bassins étanches non végétalisés sont interdits.

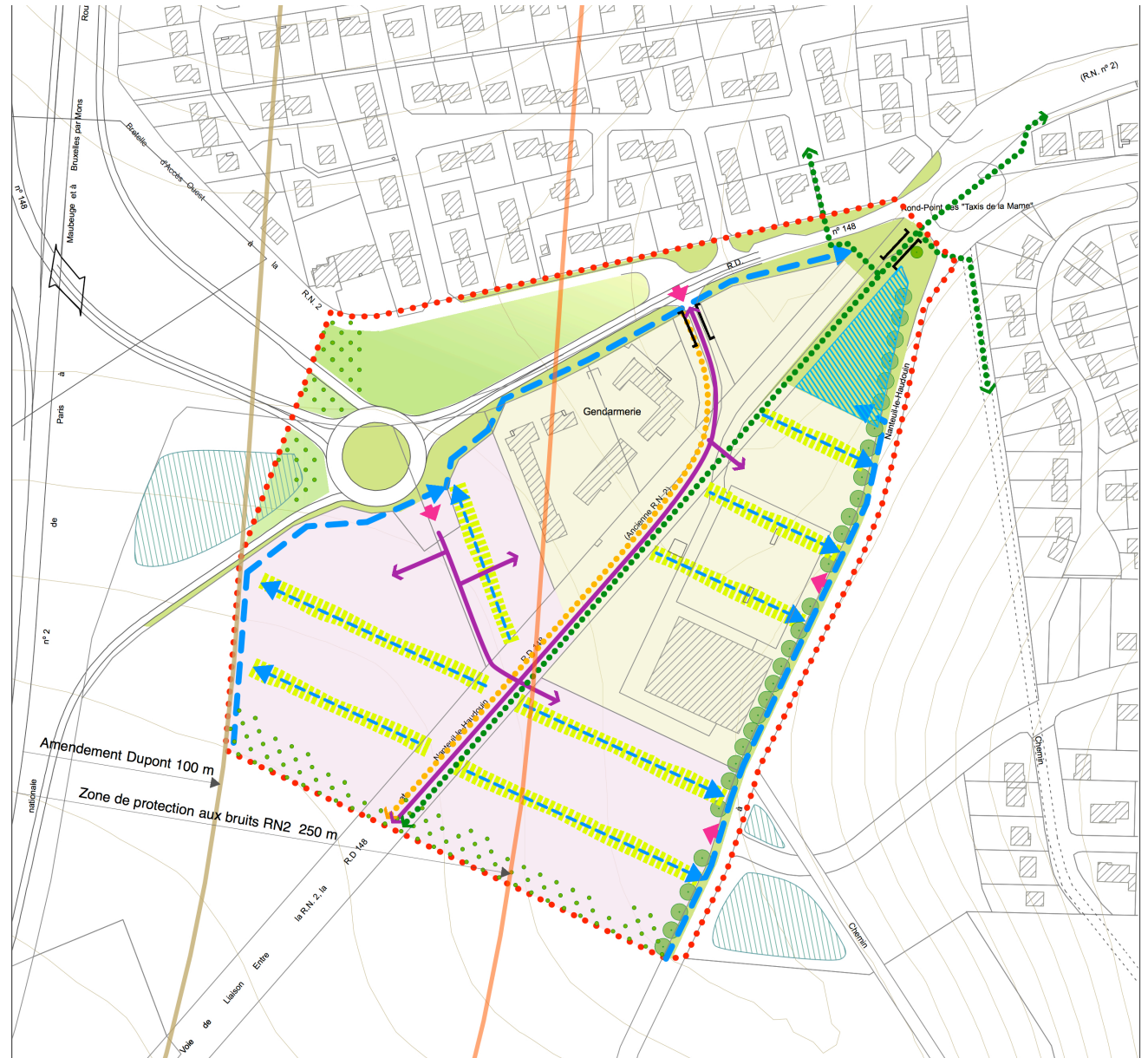


Légende OAP 7 La Croix d'Andolle

-  Limite de l'OAP
-  Accès carrossable à créer (localisation indicative)
-  Voie carrossable à créer (tracé indicatif)
-  Voie douce à créer (tracé indicatif)
-  maintien d'un accès agricole (tracé indicatif)
-  Ouvrage de franchissement existant à préserver
-  Principe de recueil des eaux de pluie à respecter (Noues)
-  Noues végétalisées à créer
-  Bassin de rétention existant
-  Dispositifs de gestion des e.p. (implantation indicative)
-  Prairies ou espace vert à conserver ou à créer
-  Principe de plantation à réaliser : boisements
-  Principe de plantation à réaliser : bosquets
-  Principe de plantation à réaliser : arbres en alignement
-  Activités tertiaires et équipements publics (parcelles loties)
-  Activités tertiaires espaces constructibles



0 10 50 m



## Principaux enjeux de l'OAP 8

- Maîtriser la sensibilité visuelle du site par un traitement paysager des franges mais aussi de chaque implantation à l'intérieur de la ZAI.
- Donner au site d'activités une véritable qualité paysagère qui participe à la qualité de son image.
- Gérer les eaux pluviales de façon à éviter tout risque de ruissellement qui pourrait mettre en péril les espaces habités du village.
- Mettre en œuvre une cohérence architecturale et rechercher un ordonnancement du bâti.

## Dispositions en matière d'aménagement et de programmation

### Superficie de la zone constructible

L'OAP regroupe la Zac du Chemin de Paris (24,4 Ha, en partie lotie) et l'extension de la Z.A.E.I prévue par le SCot du Pays de Valois au sud de la Zac (44,3 Ha).

### Voies de desserte

Les voies de desserte internes devront être réalisées suivant un schéma clair et lisible en articulation avec le maillage mis en place dans la ZAC du chemin de Paris.

Elles intégreront des espaces réservés pour les circulations douces (piétons et vélos), suffisamment dimensionnées et réalisées avec un revêtement de sol adéquat.

Les voiries de desserte principales seront réalisées conformément aux coupes 8-1 et 8-2.

### Stationnement

Les aires de stationnement des véhicules pourront être imperméabilisées mais devront être recouvertes

par des noues végétalisées dimensionnées pour retenir et infiltrer le ruissellement issu des surfaces minéralisées pour le stationnement, conformément à la coupe 8-5

### Implantation du bâti

Une trame est imposée pour l'implantation du bâti. Le découpage parcellaire ainsi que toutes les constructions devront respecter les directions du schéma d'aménagement.

Sur les parcelles disposées le long de la RN2, la distance des constructions par rapport à l'emprise de la RN2 sera de 25 mètres. Une zone non aedificandi de 15 mètres est imposée le long de la limite parcellaire.

- Les logements sont autorisés s'ils sont dans la même unité bâtie que l'activité à laquelle ils sont associés.

### Hauteur du bâti

Plusieurs zones de hauteur sont établies en fonction de la proximité des implantations avec la R.N.2 et en tenant compte de la répartition entre logistique et activités.

- Les altimétries d'implantation sont réglementées de façon à équilibrer déblais et remblais (suivant la coupe 8-3).

### Qualité architecturale

L'intégration architecturale des constructions devra être soignée, le site ayant une forte visibilité.

- Une gamme de couleur est prescrite, favorisant le recours aux teintes gris, gris-bleu, gris-vert... et interdisant strictement l'utilisation de couleurs vives. (CF Annexe 2 du règlement).

- Les aires de stockage ne pourront pas être visibles depuis les voies publiques et devront être traitées avec le même soin que les façades des constructions.

- Aucun produit proposé à la vente ne pourra être stocké ou présenté le long de la RN2 ou être visible depuis cette voie.

### Aménagement paysager

Le paysagement sera effectué suivant les principes suivants :

- Des bandes boisées ou lignes d'arbres implantées suivant un axe Sud-ouest - Nord-est (voirie Est-Ouest sur coupe 8-2) , s'appuyant sur les différents chemins et ou limites parcellaires, afin de recouper visuellement le site sans le fermer. Il ne s'agit pas de masquer mais d'inscrire le bâti dans des frondaisons végétales comme l'est le village lui-même.

- Des lignes d'arbres implantées soit le long des limites parcellaires, soit le long des voiries (Coupe 8-1 sur voie d'accès principale Nord-Sud) afin de créer un autre recoupement à l'échelle du site et de participer à la qualification des voiries.

- La plantation de bosquets libres est imposée dans la zone non aedificandi de 15 mètres de large, le long de la R.N.2. suivant coupe 8-4.

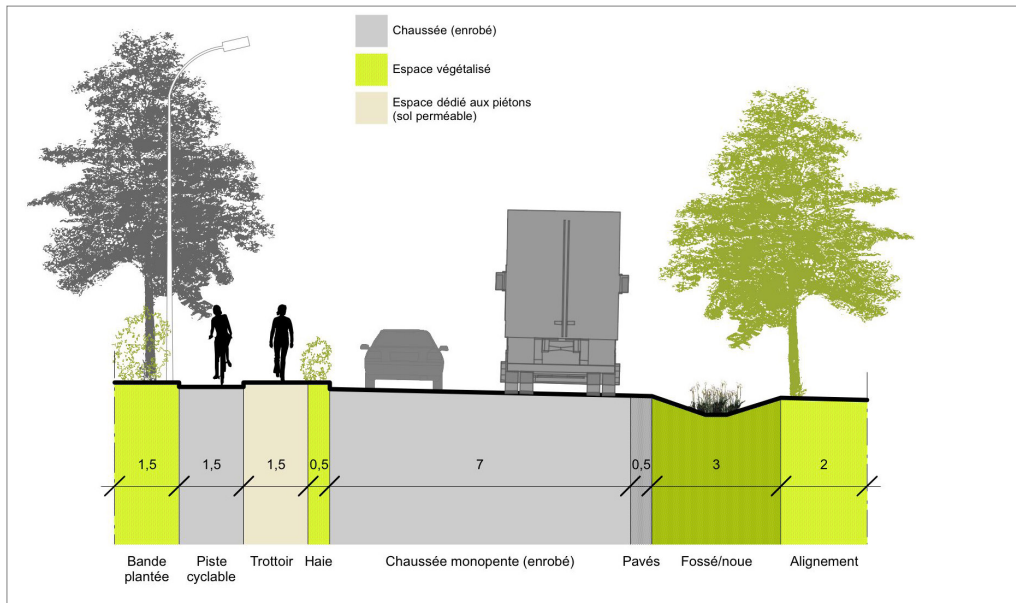
Ces plantations sont complémentaires à celles réalisées sur l'emprise de l'Etat le long de la voie.

- La frange sud avec l'espace agricole sera aménagée sous forme d'écrans végétaux de type brise-vent conformément au schéma de principe de l'OAP9. La largeur de la bande réservée pour cet aménagement est de 15 m. Une réduction ponctuelle sur un linéaire inférieur ou égale à 1/3 pourra être admise pour des raisons techniques.

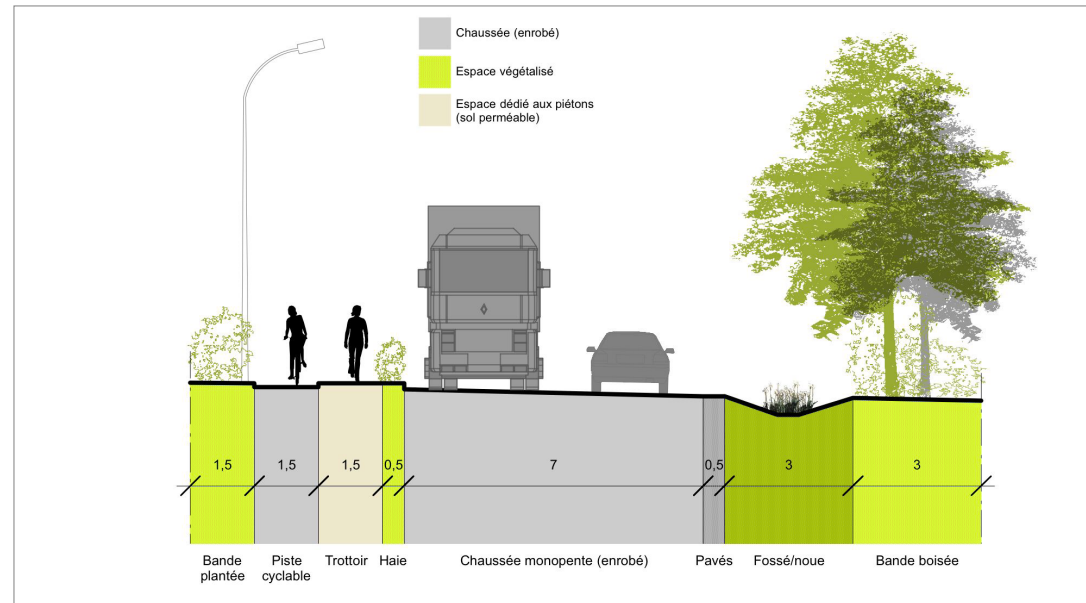
### Publicité, enseignes

Les enseignes devront respecter le Code de l'environnement et donner lieu à une demande d'autorisation.

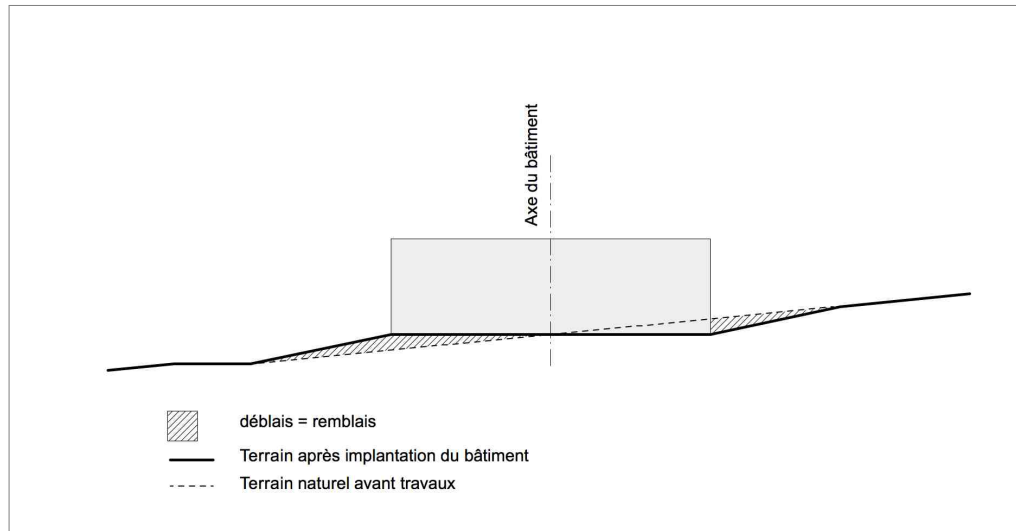
NB. Pour les coupes 8-1 et 8-2, la piste cyclable, ainsi que le trottoir et la noue peuvent être implantés indifféremment d'un côté ou de l'autre de la chaussée principale.



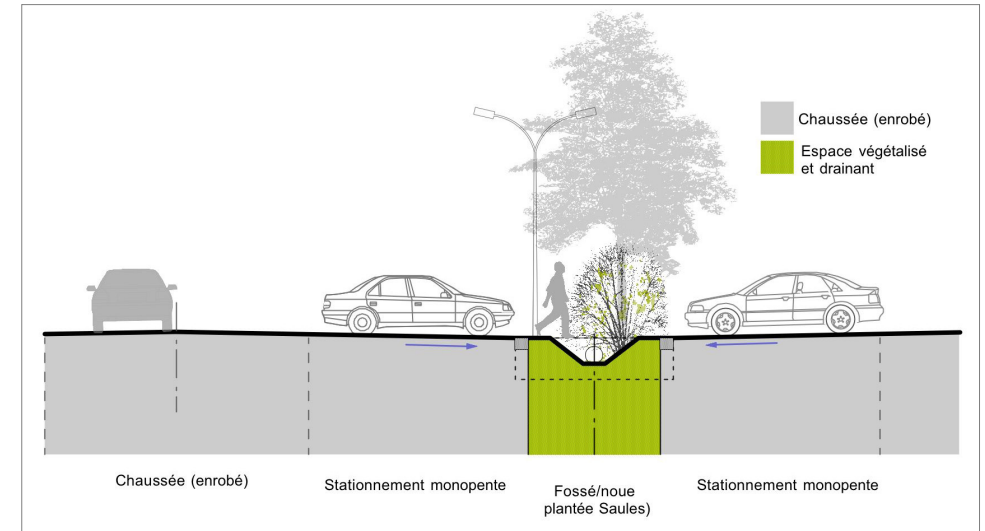
Coupe 8-1 sur voirie Nord-Sud



Coupe 8-2 sur voiries Est-Ouest



Coupe 8-3



Coupe 8-5 sur aire de stationnement

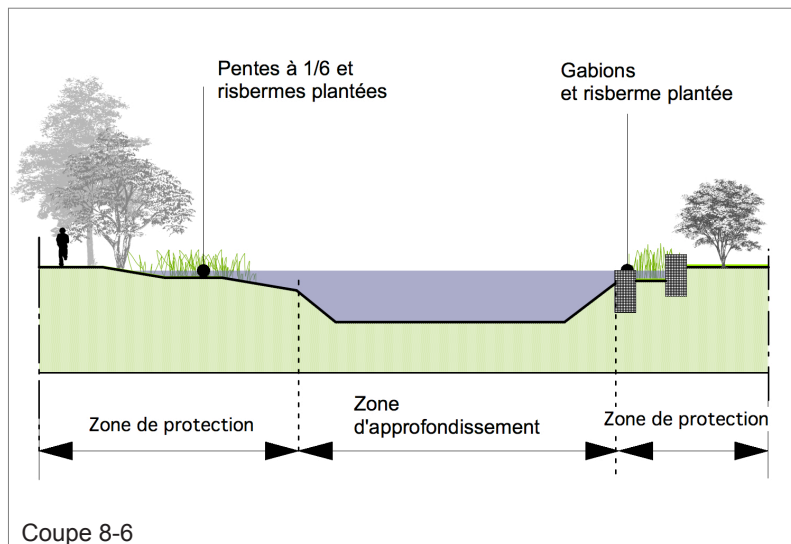
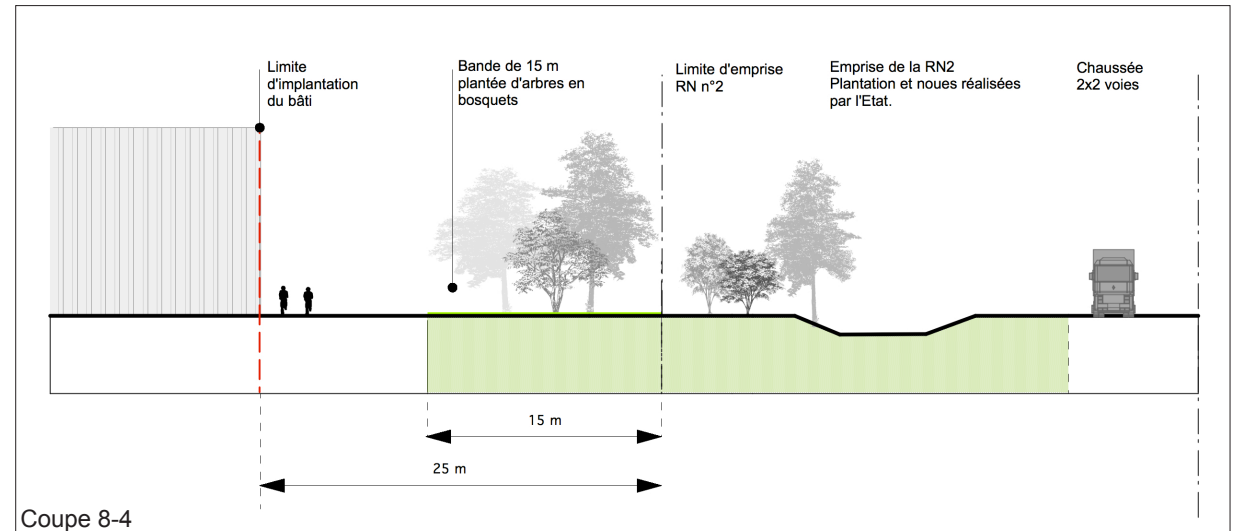
### Gestion des eaux pluviales

- Les eaux de ruissellement seront diffusées et infiltrées via un réseau de noues ou de fossés végétalisés disposés le long des voiries et dans les aires de stationnement conformément aux coupes 8-1, 8-2 et 8-5. Ce réseau sera connecté avec les bassins de rétentions implantés en aval de toute implantation.

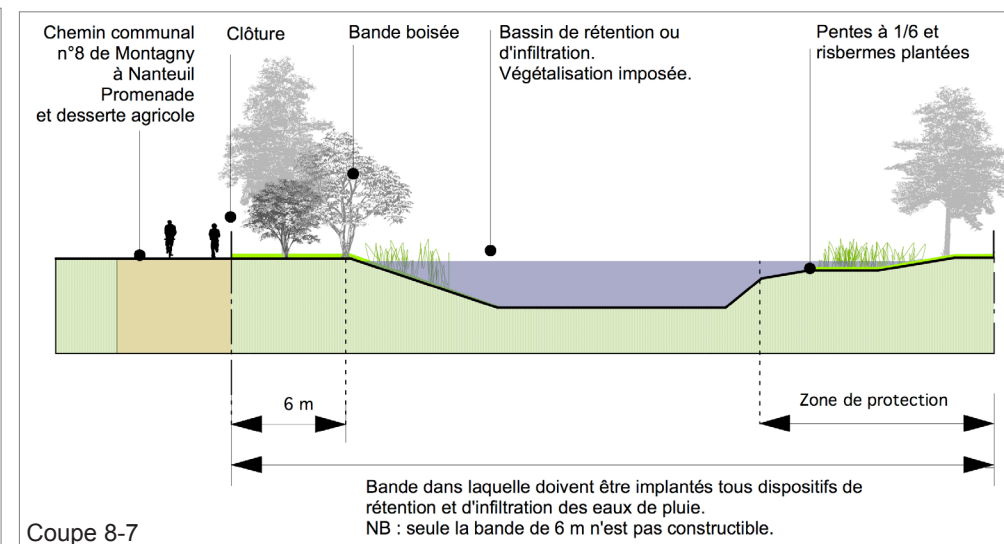
La rétention provisoire et l'infiltration des eaux de toiture devront être réalisées au moyen de bassins à ciel ouvert dont la conception devra privilégier la qualité paysagère. Les bassins étanches non végétalisés sont interdits.

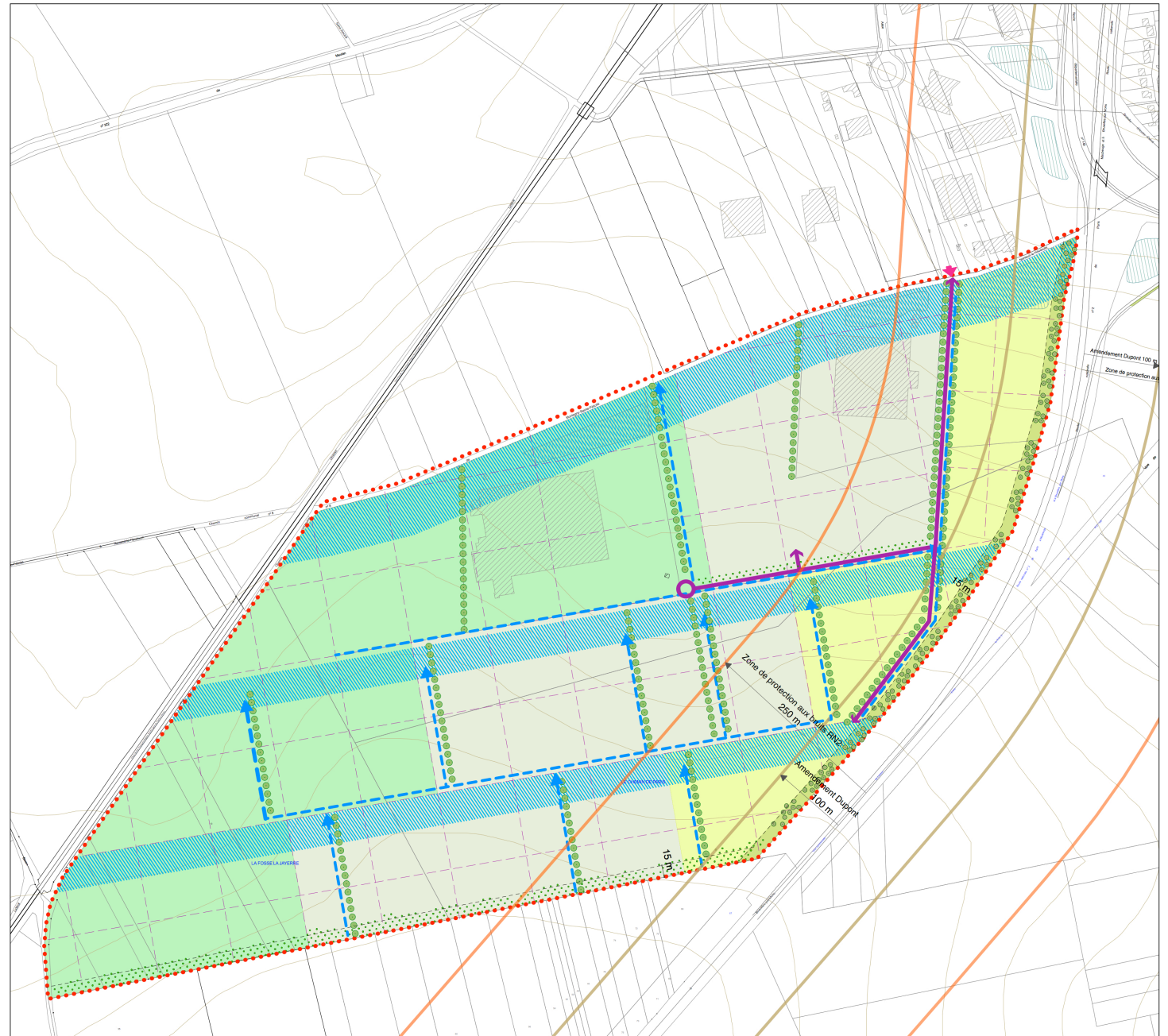
- Les bassins ne seront pas clôturés mais comporteront des risbermes plantées sur des pentes de 1/6 constituant des zones de sécurité, ou autre dispositif permettant d'éviter les clôtures, conformément aux coupes schématiques 8-6 et 8-7.

Si la clôture ne peut être évitée pour des questions de sécurité, cette dernière devra être dissimulée dans une haie et implantée à mi hauteur de la berge.

















(\*) Coupe 8-6 sur bassins de rétention : Deux dispositifs conformes à l'instruction technique 77-284 permettant de ne pas utiliser de clôtures.





Légende OAP 8 Le Chemin de Paris

-  Limite de l'OAP
-  Accès carrossable à créer (localisation indicative)
-  Voie carrossable à créer (tracé indicatif)
-  Trame d'implantation bâtie à respecter
-  Zone non aedificandi
-  Principe de recueil des eaux de pluie à respecter (Noues)
-  Bassin de rétention existant
-  Dispositifs de gestion des e.p. (implantation indicative)
-  Principe de plantation à réaliser : boisements
-  Principe de plantation à réaliser : bosquets
-  Principe de plantation à réaliser : arbres en alignement
-  Activités industrielles, artisanales et logistique (hauteur limitée à 18m)
-  Activités industrielles, artisanales et logistique (hauteur limitée à 15m)
-  Activités industrielles, artisanales et logistique (hauteur limitée à 12m)



L'OAP 9 est une orientation transversale qui concerne l'ensemble du village.

À la limite entre les zones agricole ou les zones naturelle ouvertes d'une part, et les zones urbaines d'autre part, une haie de 3 m de large sur 2 rangs en quinconce devra être plantée sur les parcelles de la zone urbaine, en associant tout ou partie des espèces végétales suivantes :

| Plantes mellifères         |                           | Fruitiers            |                         |
|----------------------------|---------------------------|----------------------|-------------------------|
| Tilleul à grandes feuilles | <i>Tilia platyphyllos</i> | Prunier sauvage      | <i>Prunus domestica</i> |
| Érable champêtre           | <i>Acer campestre</i>     | Bois de Sainte-Lucie | <i>Prunus mahaleb</i>   |
| Noisetier                  | <i>Corylus avellana</i>   | Merisier             | <i>Prunus avium</i>     |
| Aubépine                   | <i>Crataegus monogyna</i> | Pommier              | <i>Malus sylvestris</i> |
| Lierre                     | <i>Hedera helix</i>       | Cornouiller mâle     | <i>Cornus mas</i>       |
| Viorne lantane             | <i>Viburnum lantana</i>   | Cognassier           | <i>Cydonia oblonga</i>  |
| Troène                     | <i>Ligustrum vulgare</i>  | Noisetier            | <i>Corylus avellana</i> |
|                            |                           | Rosier des chiens    | <i>Rosa canina</i>      |
|                            |                           | Ronce frutière       | <i>Rubus fruticosus</i> |
|                            |                           | Sureau noir          | <i>Sambucus nigra</i>   |

- Chaque aménagement sera l'occasion, si l'espace disponible le permet, de planter une strate de végétation supplémentaire.
- La taille adulte des plantations sera adaptée à l'espace disponible
- Les plantations diversifiées, associant au moins 5 à 7 espèces différentes, seront préférées aux plantations monospécifiques
- Les espèces végétales invasives sont très vivement déconseillées. Certaines sont interdites (voir règlement).
- Les espèces végétales indigènes seront privilégiées

