



VU POUR ÊTRE ANNEXÉ À LA DCM D'APPROBATION DU

CACHET DE LA MAIRIE

COMMUNE DE BAZAINVILLE

DEPARTEMENT DES YVELINES

PLAN LOCAL D'URBANISME

PIECE N°3 : ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Éveilleur d'intelligences environnementales

Aix-en-Provence - Arras - Bordeaux - Brive - Castelnaudary - Lyon - Nantes - Nancy - Paris - Rouen - Bogota - Hô-Chi-Minh-Ville - Rabat

Siège : 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

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

G2C environnement, G2C services publics et G2C territoires sont des marques commerciales de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Altereo.

www.altereo.fr

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

SOMMAIRE

Préambule	4
Le hameau de la Vallée des Fosses	6
La zone d'activités du Bœuf Couronné	11
Le centre du village	15

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 compatibles 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 ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DU PLU DE BAZAINVILLE

Au travers du PADD, la municipalité s'est engagée dans un projet urbain durable et cohérent. L'ambition générale de la commune est de préserver une qualité de vie rurale notamment en contenant le développement de l'habitat et des activités dans l'enveloppe urbaine afin de préserver les espaces naturels, forestiers et agricoles.

Les orientations d'aménagement et de programmation visent à s'assurer de l'atteinte de ces objectifs généraux au niveau de l'opération d'aménagement. Ainsi, à titre d'exemple, chacune d'entre elles s'assure de la réalisation de liaisons entre les différents quartiers et notamment de la réalisation de liaisons douces, chacune tend à promouvoir un urbanisme plus dense et plus respectueux des formes anciennes permettant la densité.

Trois secteurs font l'objet de ces orientations d'aménagement et de programmation à Bazainville :

- **le hameau de la Vallée des Fosses**
- **La zone d'activités du Bœuf Couronné**
- **le centre du village**

LE HAMEAU DE LA VALLEE DES FOSSES

L'OAP sur le hameau de la Vallée des Fosses a pour objectif d'encadrer la densification en affirmant les caractéristiques paysagères de ce secteur. La valorisation des prairies, jardins, haies et alignements d'arbres constituant la frange autour des bois valorisera la mobilisation des dents creuses et divisions parcellaires possibles.

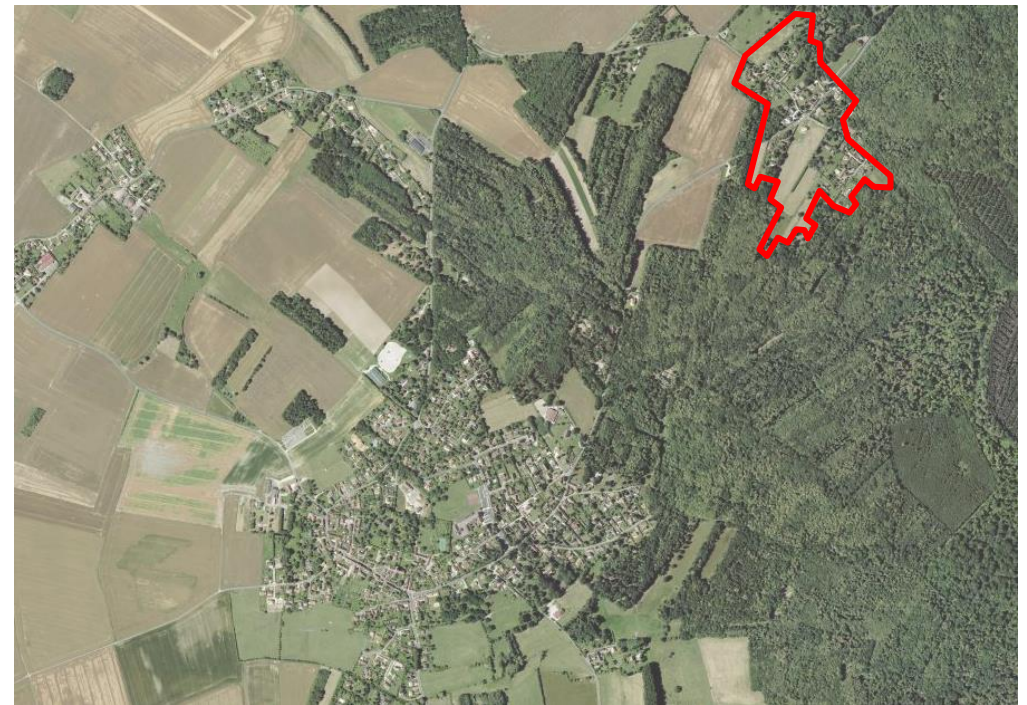


Schéma de l'OAP

	Masses végétales, alignements d'arbres et haies à protéger
	Alignement d'arbres à créer
	Espace de projet à investir avec une densité similaire à celle du cœur du hameau
	Espace de projet à investir avec une densité supérieure à celle du hameau
	Sens d'écoulement des eaux de pluie
	Prairies et jardins à conserver
	Espaces Boisés Classés
	Voies partagées à créer ou à affirmer
	Cheminements piétons à créer ou à valoriser
	Limite de l'OAP
	Limite communale



ESPACES BATIS ET EQUIPEMENTS

■ Organisation du quartier

L'organisation du quartier distingue **deux types d'espaces à vocation d'habitat et deux types d'espaces naturels** : les prairies et jardins ainsi que les espaces boisés à protéger. Les quatre étant structurés le long de la rue de la vallée et des routes d'Orgerus et de la Sablière.

■ Programme de construction*

** Le programme de construction ne s'applique qu'à la partie résidentielle de la zone*

Le développement du nouveau quartier proposera deux types d'implantation et de densité du bâti. Les **espaces de projet A** isolés au cœur du tissu bâti existant proposeront une densité bâtie équivalente à celle du cœur du hameau, c'est-à-dire environ 12 logements/ha ce qui permettra leur intégration aux zones construites limitrophes. Quant **aux espaces de projet B** regroupant plusieurs parcelles, ils seront affectés d'une densité plus élevée. De forme urbaine plus dense, d'environ 20 logements/ha ils assureront un rôle de centralité au cœur du hameau.

Au total, ce secteur doit permettre la **création d'environ 35-40 logements**.

Les constructions devront s'accompagner d'un habitat et d'un cadre de vie de qualité, en particulier à travers la création d'espaces communs excluant l'automobile.

■ Implantation des constructions

L'intégration dans l'environnement urbain des constructions – qualité architecturale, volumétrie – devra faire l'objet d'une attention particulière.

Une cohérence architecturale devra être recherchée pour assurer une image urbaine harmonieuse.

Les implantations devront aménager des espaces d'intimité contrôlant les vis-à-vis.

Les futures constructions des espaces de projet à faible densité devront respecter une **marge de construction non bâtie végétalisée** le long des routes de la Sablière et d'Orgerus. Cette marge non bâtie permettra aux nouvelles constructions de s'intégrer au hameau et notamment au mode d'implantation des habitations le long de la route de la Sablière qui offre une atmosphère très végétale grâce au recul des constructions.

Les constructions implantées le long de la voie partagée traversant l'espace de projet à forme urbaine plus dense, indiqué sur le schéma de l'OAP, devront composer **un front urbain constitué des pignons de façades prolongés par des murets**. Cet alignement sur la voie partagée permettra de structurer le nouveau quartier. Ainsi, l'orientation nord/sud des façades de plus grande longueur participera à une utilisation optimale de l'énergie solaire et de la lumière naturelle. Une telle implantation permettra de favoriser l'utilisation des énergies renouvelables et la mise en œuvre d'un habitat passif.

VOIRIE ET LIAISONS DOUCES

■ Point d'accroche au réseau viaire

Les futures zones de projet s'appuieront sur les voies existantes qui les desservent : la rue de la Vallée, les routes d'Orgerus et de la Sablière ainsi que la sente du Vieux Puits.

La rue de la Vallée sera prolongée en voie partagée au sud afin de boucler le secteur d'urbanisation plus dense.

■ Liaisons piétonnes

La rue de la Vallée qui se prolonge à l'Est en un chemin sera valorisée afin d'assurer une **meilleure accessibilité du hameau par les modes doux**.

Un cheminement piéton le long des parcelles déjà bâties jouxtant le secteur de forme urbaine plus dense sera à créer et rejoindra le prolongement de la rue de la Vallée.

Les cheminements piétons déjà présents sur le site seront maintenus.

■ Stationnement

Les stationnements en surface seront limités dans la mesure du possible. Le traitement au sol privilégiera des matériaux poreux.

GESTION DES EAUX PLUVIALES

L'opération devra tendre vers une **neutralité des ruissellements** d'eau pluviale. La création de nouvelles surfaces imperméabilisées devra s'accompagner d'aménagements qui pourront être :

- une gestion à l'échelle du site par l'aménagement de noues ou de fossés. L'utilisation de matériaux drainants pour les trottoirs, stationnements...
- des espaces communs qui permettront de stocker temporairement les eaux : stationnements, jardins, prairies...

Le sens d'écoulement des eaux de pluie est indiqué à titre indicatif sur le schéma de l'OAP.

D'autre part, le nord de l'espace du projet le plus dense est concerné par une zone humide de classe 3 qui n'autorise que la construction d'extensions de l'existant. Les constructions qui s'implanteront sur cette zone devront donc tenir compte de cette donnée et maintenir un retrait par rapport à la rue de la Vallée en conséquence.

ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Le traitement paysager du quartier devra faire l'objet d'une attention particulière afin de proposer un paysage urbain de qualité et cohérent avec le site. Les essences locales devront être privilégiées.

Les **masses végétales, alignements d'arbres et haies remarquables** indiquées sur le schéma de l'OAP devront être maintenues et participeront à la structure des nouvelles zones de construction. Ils constituent d'ailleurs une trame à l'échelle du hameau, comme un chapelet végétal se raccrochant à la route de la Sablière ainsi qu'à la rue de la Vallée et alternant avec des espaces de prairies et de jardins. Cette alternance, caractéristique du hameau de la Vallée des Fosses, est garante de la préservation des différentes strates végétales.

Ces masses végétales auront aussi un rôle d'élément de cadrage des vues vers le paysage alentour et encadreront les espaces ouverts de la zone. Par ailleurs, elles jouent le **rôle d'espaces tampons avec les espaces agricoles et forestiers**.

Afin de ne pas entraver l'entretien et la mise en valeur des boisements, il faudra **veiller à laisser leurs accès libres**.

L'**alignement d'arbres le long de la rue de la Vallée** sera maintenu et un second alignement sera créé le long de la nouvelle voie traversant le secteur de densité plus importante. Il permettra, en symbiose avec les pignons de façades et les murets, préconisés plus haut, de créer une voie partagée tenue par un front bâti et végétal.

D'autre part, la frange Sud de l'OAP constitue un Espace Naturel Sensible se composant notamment d'Espaces Boisés Classés.

LA ZONE D'ACTIVITES DU BŒUF COURONNE

L'OAP sur la zone d'activités du Bœuf Couronné a pour objectif de maintenir et développer les activités économiques dans ce secteur. La situation d'entrée de ville est assumée par la valorisation des franges non bâties le long des espaces publics. La densification et le comblement des dents creuses sont encadrés par le maintien et le renforcement de la trame végétale du quartier.



SCHEMA DE L'OAP

	Emprise de l'OAP
	Emprise de la zone d'activités
	Prolongement de la voie cyclable
	Prolongement des alignements d'arbres
	Sens d'écoulement des eaux de pluie
	Marge non bâtie végétalisée
	Masses végétales existantes à maintenir



ESPACES BATIS ET EQUIPEMENTS

■ Organisation du quartier

L'organisation du quartier distingue quatre espaces, tous à vocation d'activités mais séparés par l'Avenue de Paris (D912) et la route de Gambais (D112), le tout constituant la zone d'activités du futur PLU. La zone liera les deux zones urbaines du POS.

■ Implantation des constructions

L'intégration dans l'environnement urbain des constructions – qualité architecturale, volumétrie – devra faire l'objet d'une attention particulière.

Une **cohérence architecturale** devra être recherchée pour assurer une image urbaine harmonieuse.

Les futures constructions devront respecter **une marge de construction non bâtie végétalisée** le long des axes routiers.

VOIRIE ET LIAISONS DOUCES

■ Point d'accroche au réseau viaire

La zone d'activités s'appuiera sur les voies existantes : l'avenue de Paris (D912), la route de Gambais (D112) ainsi que l'impasse du Bœuf Couronné.

■ Liaisons cyclables

Afin d'assurer une meilleure accessibilité et davantage de sécurité, les voies cyclables se verront prolonger le long de l'avenue de Paris (D912) et de la route de Gambais (D112).

Les cheminements piétons déjà présents sur le site seront maintenus.

■ Stationnement

Les stationnements en surface seront limités dans la mesure du possible.

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

GESTION DES EAUX PLUVIALES

L'opération devra tendre vers une **neutralité des ruissellements** d'eau pluviale. La création de nouvelles surfaces imperméabilisées devra s'accompagner d'aménagements qui pourront être :

- une gestion à l'échelle du site par l'aménagement de noues, de fossés, de bassins de rétention paysagers... L'utilisation de matériaux drainants pour les trottoirs, stationnements...
- des espaces communs qui permettront de stocker temporairement les eaux : stationnements, espaces verts...

Le sens d'écoulement des eaux de pluie est indiqué sur le schéma de l'OAP.

Dans les espaces urbanisés, à l'occasion du renouvellement urbain et dans les espaces d'urbanisation nouvelle, doit être visé un débit de fuite gravitaire limité à 2 l/s/ha pour une pluie décennale, à défaut de dispositions spécifiques.

ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Le traitement paysager du quartier devra faire l'objet d'une attention particulière afin de proposer un paysage urbain de qualité et cohérent avec le site. Les essences locales devront être privilégiées.

Les **masses végétalisées** indiquées sur le schéma de l'OAP devront être maintenues et participeront à la structure de la zone d'activités. Elles auront un rôle d'élément de cadrage des vues vers le paysage alentour et tiendront les espaces ouverts de la zone.

Afin de ne pas entraver l'entretien et la mise en valeur des boisements, il faudra **veiller à laisser leurs accès libres**.

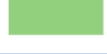
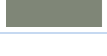
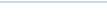
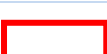
Les **alignements d'arbres** existants seront maintenus et prolongés afin d'accompagner les axes structurants de la zone.

LE CENTRE DU VILLAGE

L'OAP sur le centre du village a pour objectif de favoriser la cohérence entre les lieux de vie majeurs du village. Les orientations sont basées sur la mise en place d'une boucle de circulations piétonnes ponctuée par des espaces de rassemblement tels que des vergers partagés et la place de l'Église.



SCHEMA DE L'OAP

	Masses végétales à protéger
	Murets à protéger
	Arbre remarquable
	Cône de vue à protéger
	Espace de projet à investir avec une densité d'environ 25 lgts/ha
	Espaces de stationnement
	Principe d'accès aux stationnements
	Sens d'écoulement des eaux
	Vergers, jardins et haies à protéger ou à créer
	Espaces Boisés Classés
	Voie partagée à créer
	Cheminements piétons à créer
	Espaces publics majeurs à renforcer
	Bâti protégé
	Limite de l'OAP



ESPACES BATIS ET EQUIPEMENTS

■ Organisation du quartier

L'organisation du quartier distingue un espace de projet de densification du cœur du village de 2 000 m², des espaces naturels à créer ou à préserver : vergers, jardins et haies ainsi que des Espaces Boisés Classés ; des espaces de stationnements publics et privatifs ainsi qu'une continuité d'espaces publics à renforcer. Le tout a pour vocation d'affirmer la centralité du cœur de bourg.

■ Programme de construction*

** Le programme de construction ne s'applique qu'à la partie résidentielle de la zone*

Le développement du nouveau quartier proposera sur la zone à bâtir de 2 000m², une densité d'**environ 25 logements/ha** avec une **mixité des types de logements**, dont une partie de logements sociaux.

Les constructions devront s'accompagner d'un habitat et d'un cadre de vie de qualité, en particulier à travers la création d'espaces communs excluant l'automobile.

■ Implantation des constructions

L'intégration dans l'environnement urbain des constructions – qualité architecturale, volumétrie – devra faire l'objet d'une attention particulière.

Une **cohérence architecturale** devra être recherchée pour assurer une image urbaine harmonieuse.

Les implantations devront aménager des espaces d'intimité contrôlant les vis-à-vis.

Les futures constructions de l'espace de projet devront s'implanter le long de la voie partagée longeant sa limite Est, indiquée sur le schéma de l'OAP. Les extrémités Nord et Sud de la zone pourront accueillir un habitat dense de type maisons en bande.

Les habitations au cœur de l'îlot proposeront quant à elles un alignement de pignons de façades sur le prolongement de la rue de la Fontaine afin de structurer le nouveau quartier.

Ainsi, l'orientation Nord/Sud des façades de plus grande longueur participera à une **utilisation optimale de l'énergie solaire et de la lumière naturelle**. Une telle implantation permettra de favoriser l'utilisation des énergies renouvelables et la mise en œuvre d'un habitat passif.

VOIRIE ET LIAISONS DOUCES

■ Point d'accroche au réseau viaire

La future zone de construction s'appuiera sur la Grand Rue ainsi que la rue de la Fontaine, qui sera prolongée en **voie partagée** afin de desservir les nouvelles habitations. Le prolongement de la rue de la Fontaine proposera une circulation à sens unique pour rejoindre la Grand Rue en face de l'espace public attenant à l'église.

Quant à l'îlot accueillant un espace de stationnement ainsi qu'un espace public végétal, il s'accrochera aux rues de la Fontaine et de la Poste. L'entrée de l'espace de stationnement se fera à son extrémité Est, rue de la Fontaine.

■ Liaisons piétonnes

En plus du prolongement de la rue de la Fontaine en voie partagée, celle-ci se verra prolongée en liaison piétonne et traversera les vergers partagés mis en place à l'Ouest de la future zone de construction. Ce cheminement piéton proposera également un accès par la rue de la Poste.

■ Stationnement

Afin que les stationnements le long des voies soient limités, un espace de stationnement public prendra place sur l'îlot au croisement des rues de la Fontaine et de la Poste. Il pourra accueillir environ 8 places de parking et proposera une entrée rue de la Fontaine pour un accès aisé depuis la route d'Orgerus et la route de Gambais

Un second espace de stationnement collectif sera prévu pour les futurs habitants de la zone de projet. Son accès se fera au bout de la rue de la Fontaine et permettra aux voitures stationnées de ne pas être vues depuis la rue puisque dissimulées derrière le lavoir.

■ Espaces publics

Les espaces publics signalés en orange sur le schéma de l'OAP sont considérés comme majeurs et structurants pour le centre du village. Les continuités piétonnes y seront améliorées afin de créer du lien entre les différents lieux de pause existants et à créer. Les liaisons entre ces espaces publics seront rendues plus lisibles et confortables pour les usagers.

L'espace public devant l'église disposera d'une continuité de l'autre côté de la voie ainsi que d'un accès vers cet espace de vergers et le nouveau quartier. Un revêtement de sol spécifique signifiera cette continuité. L'entrée du nouveau quartier donnant sur la Grand Rue bénéficiera d'un aménagement de qualité.

L'espace public au croisement de la rue de la Poste et de la Fontaine proposera un lieu de pause à définir, associé à des stationnements. L'implantation d'un équipement public ou de commerces peut être envisagée. La transition avec les stationnements sera déterminante, tout autant que la conservation des murets. Dans la mesure du possible, cet ensemble sera orienté vers l'arbre remarquable signalé sur le schéma de l'OAP.

L'espace public autour du lavoir, identifié comme élément bâti protégé marquera l'entrée du nouveau quartier et permettra de mettre en avant un lieu de pause parmi le parcours piéton du centre-bourg.

■ Gestion des eaux pluviales

L'opération devra tendre vers une neutralité des ruissellements d'eau pluviale. La création de nouvelles surfaces imperméabilisées devra s'accompagner d'aménagements qui pourront être :

- une gestion à l'échelle du site par l'aménagement de noues ou de fossés. L'utilisation de matériaux drainants pour les trottoirs, stationnements...
- des espaces communs qui permettront de stocker temporairement les eaux : stationnements, jardins, prairies...

Le sens d'écoulement des eaux de pluie est indiqué sur le schéma de l'OAP.

ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Le traitement des espaces communs et végétalisés du quartier devra faire l'objet d'une attention particulière afin de proposer un paysage urbain de qualité et cohérent avec le site. Les essences locales devront être privilégiées.

Les masses végétales remarquables indiquées sur le schéma de l'OAP devront être maintenues.

Afin de ne pas entraver l'entretien et la mise en valeur des boisements, il faudra **veiller à laisser leurs accès libres**.

Outre les futurs vergers à l'ouest de la zone de projet, ses franges nord et est devront conserver leur vocation de jardins. Un massif arboré au sud de l'espace de stationnement privatif sera également maintenu voire renforcé.