



Département du Val d'Oise
Commune de
BELLOY-EN-FRANCE
PLAN LOCAL D'URBANISME



Orientations d'Aménagement et de Programmation

Réalisation :
Commune de BELLOY-EN-FRANCE
et
S.A.R.L. d'Architecture et d'Urbanisme
Anne GENIN et Marc SIMON
6 rue du Perche – 75003 PARIS

PLU APPROUVÉ LE : 1^{er} Février 2018

PRÉAMBULE

Par délibération en date du **23 septembre 2014**, le Conseil Municipal a décidé la mise en révision totale du POS valant élaboration du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) sur l'ensemble du territoire communal.

La loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains (dite loi S.R.U.), complétée par la loi n° 2003-590 - Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003, a opéré une réforme d'ensemble des documents d'urbanisme en substituant notamment le **Plan Local d'Urbanisme** au Plan d'Occupation des Sols. Elle a été renforcée par la loi Grenelle I du 3 août 2009 et la loi Engagement National pour l'Environnement du 12 juillet 2010 dite Loi Grenelle II et la loi ALUR du 24 mars 2014.

Ce nouveau document a pour objectif de fonder une politique locale d'aménagement ; il comporte plusieurs volets, tous complémentaires dont les **Orientations d'Aménagement et de Programmation** qui sont obligatoires et dont le contenu est enrichi par la loi ENL – Grenelle 2. Art.L.151-6 et 7 du Code de l'Urbanisme, modifié par la loi n°2014-154 du 20/12/2014:

Extrait de l'article L.151-7 du Code de l'Urbanisme :

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

- 1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;*
- 2° 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 ;*
- 3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;*
- 4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;*
- 5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;*
- 6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36.*

SOMMAIRE :

Pages

I – Orientations d'aménagement portant sur des secteurs à mettre en valeur et à aménager.

I-1 - Orientation d'aménagement portant sur « le Clos de Lortier »

I-1-1 Présentation du site et objectifs de la commune	4
I-1-2 Schéma d'organisation : Principes et directives d'aménagement	6
I-3-3 Capacité d'accueil retenue et programmation	6

I-2 – Orientation d'aménagement portant sur « le Clos de la Couture »

I -2-1 Présentation du site et objectifs de la commune	8
I-2-2 Schéma d'organisation : Principes et directives d'aménagement	10
I-2-3 Capacité d'accueil retenue et programmation	10

I-3 – Orientation d'aménagement portant sur « le Clos du Pré Vert »

I-3-1 Présentation du site et objectifs de la commune	12
I-3-2 Schéma d'organisation : Principes et directives d'aménagement	14
I-3-3 Capacité d'accueil retenue et programmation	14

I-4 – Orientation d'aménagement sur le « Clos des Carreaux »

I-4-1 Présentation du site et objectifs de la commune	16
I-4-2 Schéma d'organisation : Principes et directives d'aménagement	18
I-4-3 Capacité d'accueil retenue et programmation	18

I-5 – Orientation d'aménagement portant sur la ZAC de l'Orme

I-5-1 Présentation du site et objectifs de la commune	20
I-5-2 Schéma d'organisation : Principes et directives d'aménagement	24
I-5-3 Capacité d'accueil retenue et programmation	24

II- Orientations d'aménagement portant sur la biodiversité et le maintien des continuités écologiques : trames verte et bleue

II-1 Enjeux trames verte et bleue	26
II-2 Objectifs de la commune	27
II-3 Recommandations particulières relatives aux trames verte et bleue (TVB)	27

I – ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT PORTANT SUR DES SECTEURS À METTRE EN VALEUR ET À AMÉNAGER

I-1 ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT - « CLOS DE LORTIER »

I-1-1 Présentation du site et objectifs de la Commune

L'aménagement du site du Clos de Lortier constitue un **enjeu de développement majeur** pour le village de Belloy-en-France.

Le site soumis à Orientation d'Aménagement et de Programmation se situe au centre de l'îlot urbain formé par la rue Faubert, la rue de Mirville et la rue de Verdun auxquels il est relié par un lacs de venelles piétonnes : sente du Moulin de la Croix St Georges, sente des Antes, ruelle de Lortier et ruelle de l'École. Il est occupé par un ensemble de jardins potagers ou de friches encadrés le long des rues qui le bordent par le tissu bâti du centre ancien ; une partie du site a été récemment loti sous forme de pavillons, au sud, rue des Clos des Antes et rue de la Vigne; le terrain s'ouvre au sud vers les champs de culture au lieu-dit la Vigne qui bordent le village.

Vaste espace occupé par la végétation, le terrain permet la circulation transversale nord-sud et est-ouest via sentes et ruelles vers les rues adjacentes.

L'objectif de la Municipalité est de **valoriser** ce secteur désaffecté en **permettant un aménagement urbain et paysager harmonieux et maîtrisé, en préservant le maillage de circulation douces** qui le relie au centre ancien qui l'entoure en partie nord, ouest et est et **en préservant les perspectives ouvertes** sur les vastes espaces naturels qui bordent le village en partie sud.

L'orientation d'aménagement global de ce secteur par ses principes directeurs permet de répondre à ces objectifs et d'assurer le développement du village et sa recomposition en liaison avec les quartiers existants afin de renforcer son dynamisme et son attractivité.

Voirie et réseaux

Le terrain est longé en périphérie par l'ensemble des réseaux publics qui desservent les rues de la Vigne et de Verdun: eau, électricité, télécom, réseau public d'assainissement (Ø 200).

État des lieux et topographie

Les terrains présentent une faible déclivité en pente (4%) descendante depuis le centre vers l'extrémité ouest.

Superficie de la zone soumise à orientation d'aménagement et de programmation (OAP)

S = 19 000 m²

**Orientation d'Aménagement et de Programmation
« Clos de Lortier » - État des lieux**



Vue depuis la rue de la Vigne



Vue depuis la ruelle de l'Ecole



Vue depuis la sente des Antes

I-1-2 Schéma d'organisation : Principes et directives d'aménagement

L'objectif de l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) est de **définir des principes d'aménagement et un plan de composition d'ensemble homogène** sur l'ensemble du secteur à aménager.

L'opération devra être réalisée **dans le cadre d'un aménagement global, tel que défini par les principes d'aménagement et de programmation et le schéma d'aménagement** de la présente OAP.

L'objectif est d'imposer au futur aménageur une composition d'ensemble homogène au plan architectural, intégrant la desserte, les espaces communs, les liaisons avec les quartiers environnants et le maillage de circulations douces, les plantations...

L'aménagement par un lotisseur qui se limite à diviser le terrain en lots à bâtir viabilisés doit être exclu. Afin d'assurer une composition d'ensemble harmonieuse les constructions devront respecter un plan de composition d'ensemble et un cahier de prescriptions architecturales et paysagères communes qui permettront de garantir la qualité de l'opération d'ensemble.

Un volet paysager devra obligatoirement accompagner le projet d'aménagement.

Principes d'aménagements

Le Schéma de principes d'aménagement figure :

- Le principe de **desserte interne** et les **accès** en liaison avec la rue de Verdun et avec la rue de la Vigne. Les voies de circulation sont doublées de sentes piétonnes et d'aménagements paysagers.

Les voies pourront être traitées « en plateau » afin de ralentir la vitesse des véhicules ; elles seront bordées d'espaces paysagers parcourus par le lacs de venelles préservées aboutissant à une **place centrale végétalisée et arborée** en lien avec les quartiers environnants.

Ce vaste espace central sera structuré de façon à maintenir des **perspectives paysagères ouvertes** vers le sud et l'ouest et former le **cœur du maillage de circulation piétonne** entre les différents espaces mis en relation.

Les **zones d'implantation préférentielle du bâti** seront localisées autour de la place et de part et d'autre des axes de desserte, l'implantation des habitations constituant un cadre homogène à la place centrale.

Des espaces jardinés seront préservés autour des habitations notamment pour maintenir des espaces de respiration au regard du bâti existant en périphérie

Le **gabarit des habitations** sera étudié de façon à libérer des espaces de jardins valorisant par leur continuité et les perspectives qu'ils ménagent l'ensemble du site.

La **hauteur des constructions** principales sera limitée à **5 m à l'égout du toit** (R+ combles) pour limiter l'impact de l'opération perceptible depuis les vastes espaces ouverts au sud du village

Les voies, sentes et jardins seront agrémentés **par des plantations d'essences locales** préconisées dans l'annexe VI du règlement de P.L.U.

L'aménagement des espaces publics et des terrains à bâtir devra se faire en cohérence pour répondre aux **objectifs de valorisation paysagère par l'intégration et l'expression du contexte rural de prairies arborées**.

I-1-3 Capacité d'accueil retenue et programmation :

Programmation :

L'orientation d'aménagement et de programmation porte sur l'ensemble du périmètre ; l'opération pourra se réaliser **en une ou plusieurs tranches**.

Capacité d'accueil indicative est d'environ **30 logements** de typologie différenciée : habitat groupé ou habitat isolé. Cette capacité d'accueil de 15 logements/ha est susceptible d'évoluer et sera définie par la Municipalité selon les besoins de la commune, lors du lancement des projets .

Orientation d'Aménagement et de Programmation Schéma de principe d'aménagement - «Clos de Lortier»



I-2 - ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT - « LE CLOS DE LA COUTURE »

I-2-1 Présentation du site et objectifs de la Commune

Le terrain se situe **en entrée sud-est du village largement perceptible** depuis les vastes espaces ouverts bordant le village ; c'est actuellement une **prairie** limitée par le chemin rural n° 2 dit de St Georges et quelques arbres champêtres. Il est contigu en partie ouest à des terrains vacants bordant une zone pavillonnaire desservie par l'allée des Tilleuls qui sont intégrés dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation.

Un bosquet d'arbres de 2^e grandeur (< 20m) d'essences variées occupe le fond d'une parcelle en limite ouest de la prairie; cet ensemble végétal est perceptible au loin et constitue un **repère visible et remarquable** dans le grand paysage rural depuis le sud-est du territoire communal.

Cette opération présente une **grande sensibilité dans le paysage**, autant pour son implantation très perceptible, en frange d'espaces agricoles largement ouverts en partie sud-est, que pour sa situation en entrée de village, en continuité de la résidence « les hameaux du Clos de la Fontaine » réalisé au nord-est.

Cette limite de village est matérialisée par le chemin de la Croix St Georges bordé d'arbres à préserver. L'aménagement de la parcelle doit s'opérer en harmonie avec le contexte paysager existant et permettre de reconstituer un ensemble cohérent avec l'historique bâti et paysager du site.

Voirie et réseaux : Le terrain est longé en périphérie par l'ensemble des réseaux publics qui desservent les rues de Villiers-le-Sec (RD 85) et l'allée des Tilleuls: eau potable (Ø 60), électricité, télécom, réseau public d'assainissement (Ø 200).

État des lieux et topographie

Le terrain présente une légère déclivité d'environ 2% en pente descendante depuis sa limite nord-est vers sa frange sud-ouest qui présente un talus marqué le long de la Route Départementale 85.

La configuration des lieux ne permet pas d'envisager un accès depuis la RD 85 qui nécessiterait un rond-point couteux en entrée de village, avec une forte emprise sur la zone à aménager pour pallier les problèmes de sécurité induits. Par ailleurs il impacterait fortement l'environnement naturel de cette entrée de village.

Superficie de la zone soumise à orientation d'aménagement et de programmation (OAP)

S = 12 970 m²



Photographie aérienne – Clos de la Couture

Orientation d'Aménagement et de Programmation
« Clos de la Couture »



Vue depuis le chemin de la Croix Saint Georges



Vue du chemin de la Croix de Saint Georges



**Vue
depuis l'entrée sud du village (route départementale n°85 et
chemin de la Croix St Georges)**

I-2-2 Schéma d'organisation : Principes et directives d'aménagement

L'objectif de l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) est de **définir des principes d'aménagement et un plan de composition d'ensemble homogène** sur l'ensemble du secteur à aménager.

L'opération devra être réalisée **dans le cadre d'un aménagement global, tel que défini par les principes d'aménagement et de programmation et le schéma d'aménagement** de la présente OAP.

L'objectif est d'imposer au futur aménageur une composition d'ensemble homogène au plan architectural, intégrant la desserte, les espaces communs, les liaisons avec les quartiers environnants et le maillage de circulations douces, les plantations...

Un volet paysager devra obligatoirement accompagner le projet d'aménagement.

L'aménagement des espaces publics et des terrains à bâtir devra se faire en cohérence pour répondre aux **objectifs de valorisation paysagère de l'ensemble**.

Principes d'aménagement :

Le Schéma de principes d'aménagement figure :

- L'**accès et la desserte interne** de l'opération se feront obligatoirement par **la rue des Tilleuls**. Son prolongement permet un accès nord-ouest à la parcelle.
- le principe d'implantation du **projet d'aménagement bâti et paysager** s'organise en regard d'un axe perpendiculaire à la rue des Tilleuls d'orientation nord-est/sud-ouest, et d'une placette paysagée centrale.
- **Une frange jardinée préservée** en périphérie Est permet le maintien ou la reconstitution **du paysage arboré** afin d'assurer l'intégration du village dans le grand paysage rural,
- La **hauteur des constructions** principales sera limitée à **5 m à l'égout du toit** (R+ combles) pour limiter l'impact de l'opération perceptible depuis les vastes espaces ouverts au sud du village et être en cohérence avec la silhouette du Clos de la Fontaine au nord.
- Certains sujets composant **le bosquet existant et les arbres plantés le long du CR n° 2** seront maintenus ou remplacés par des essences similaires en fonction des résultats de l'étude phytosanitaire à réaliser afin d'assurer la bonne insertion des constructions en entrée de village, préconisée par le Parc Naturel Régional Oise Pays de France .

I-2-3 Capacité d'accueil retenue et programmation :

Programmation :

L'orientation d'aménagement et de programmation porte sur l'ensemble du périmètre ; l'opération pourra se réaliser en **une ou plusieurs tranches**

Capacité d'accueil :

La capacité d'accueil sera d'environ **20 logements** de typologie différenciée : habitat groupé ou habitat isolé. Cette capacité d'accueil de 15 logements/ha est susceptible d'évoluer et sera définie selon les besoins de la commune, **lors du lancement des projets**.

Orientation d'Aménagement et de Programmation

Schéma de principe d'aménagement - Chemin de la croix St Georges



I-3 - ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT – « CLOS DU PRÉ VERT »

I-3-1 Présentation du site et objectifs de la Commune

Ce terrain se situe en entrée nord-ouest du village; il est desservi par la rue du Petit Viarmes.

Il est actuellement occupé par **une prairie** abritant un arbre remarquable en partie centrale. Il est en continuité directe d'un lotissement construit au sud auquel il peut être relié par un cheminement piéton.

Voirie et réseaux

Le terrain est longé par l'ensemble des réseaux publics qui desservent la rue du Petit Viarmes: eau potable (Ø 150), électricité, télécom, réseau public d'assainissement (Ø 200).

État des lieux et topographie

Le terrain présente une faible déclivité en pente descendante du nord au sud.

Superficie de la zone soumise à orientation d'aménagement et de programmation

S: 12 742 m²



Photographie aérienne – Clos du Pré Vert

Orientation d'Aménagement et de Programmation
« Clos du Pré Vert » - État des lieux



Vue intérieure depuis la rue du petit Viarmes



Terrain bordé par la rue du petit Viarmes



Vue du terrain depuis la rue de Carreaux

I-3-2 Schéma d'organisation : Principes et directives d'aménagement

L'objectif de l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) est de **définir des principes d'aménagement et un plan de composition d'ensemble homogène** sur l'ensemble du secteur à aménager.

L'opération devra être réalisée **dans le cadre d'un aménagement global, tel que défini par les principes d'aménagement et de programmation et le schéma d'aménagement** de la présente OAP.

L'objectif est d'imposer au futur aménageur une composition d'ensemble homogène au plan architectural, intégrant la desserte, les espaces communs, les liaisons avec les quartiers environnants et le maillage de circulations douces, les plantations...

Un volet paysager devra obligatoirement accompagner le projet d'aménagement.

L'aménagement des espaces publics et des terrains à bâtir devra se faire en cohérence pour répondre aux **objectifs de valorisation paysagère de l'ensemble**.

Principes d'aménagement :

Le Schéma de principes d'aménagement figure :

- les accès et desserte interne du secteur par l'est de la parcelle depuis la rue du Petit Viarmes.
- le principe d'implantation du bâti suivant l'orientation préférentielle des faîtages mentionné sur le Schéma d'aménagement.
- des espaces jardinés seront préservés autour des habitations pour maintenir des espaces de respiration entre les zones bâties,
- le principe de placettes arborées reliées par le cheminement piéton central qui rejoint au sud l'allée de la Pépinière.
- la préservation d'un arbre remarquable au centre, au droit d'une des deux places,

I-3-3 Capacité d'accueil retenue et programmation :

Programmation :

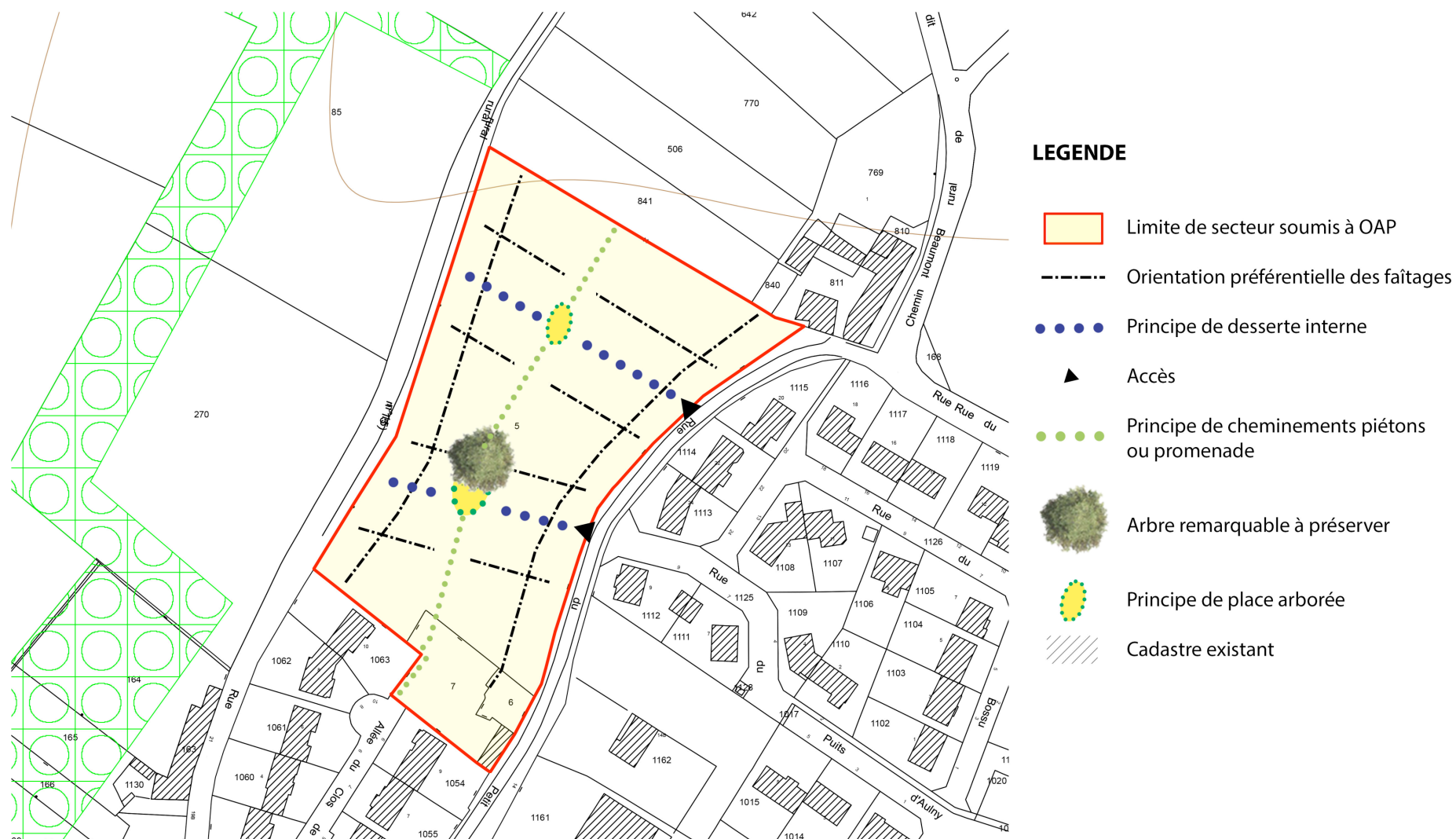
L'orientation d'aménagement et de programmation porte sur l'ensemble du périmètre ; l'opération pourra se réaliser en **une ou plusieurs tranches**

Capacité d'accueil :

La capacité d'accueil sera d'environ **20 logements** de typologie différenciée : habitat groupé ou habitat isolé.

Cette capacité d'accueil de l'ordre de 15 logements à l'hectare est susceptible d'évoluer et sera définie selon les besoins de la commune, **lors du lancement des projets**.

Orientation d'Aménagement et de Programmation Schéma de principe d'aménagement - Clos du Pré Vert



I-4 ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT - « CLOS DES CARREAUX »

I-4-1 Présentation du site et objectifs de la Commune

Le site, implanté au centre du village, est desservi par la rue des Carreaux.

Il est actuellement constitué de terrains désaffectés occupés par des friches qui présentent **deux accès** depuis la rue.

Le secteur est longé à l'ouest par la rue des Carreaux, à l'est par le Clos du Parc aux Fermettes, au sud par des friches qui bordent le front bâti de la rue de Mirville et au nord par une zone pavillonnaire.

Il jouxte en partie Est la ruelle du Jardin St Georges qui fait partie du lacs de venelles qui parcourent les différents clos du bourg.

Voirie et réseaux

Le terrain est desservi par l'ensemble des réseaux publics situé rue des Carreaux: eau potable (Ø 80), électricité, télécom, réseau public d'assainissement (Ø 200), réseau public d'eaux pluviales Ø 300.

État des lieux et topographie

Le terrain présente une faible déclivité en pente descendante du nord au sud.

Superficie de la zone soumise à orientation d'aménagement et de programmation

Superficies: Tranche 1 : 4112 m² - Tranche 2 : environ 4000 m² soit une surface totale d'environ **8112 m²**



Photographie aérienne – secteur d'OAP

Orientation d'Aménagement et de Programmation
« Clos des Carreaux » - État des lieux



Accès depuis la rue des Carreaux



Accès depuis la rue des Carreaux



Vue intérieure



Desserte vers rue des Carreaux

I-4-2 Schéma d'organisation : Principes et directives d'aménagement

L'objectif de l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) est de **définir des principes d'aménagement et un plan de composition d'ensemble homogène** sur l'ensemble du secteur à aménager.

L'opération devra être réalisée **dans le cadre d'un aménagement global, tel que défini par les principes d'aménagement et de programmation et le schéma d'aménagement** de la présente OAP.

L'objectif est d'imposer au futur aménageur une composition d'ensemble homogène au plan architectural, intégrant la desserte, les espaces communs, les espaces verts et plantations, les liaisons avec les quartiers environnants, le maillage de circulations douces ...

Un volet paysager devra obligatoirement accompagner le projet d'aménagement.

L'aménagement des espaces publics et des terrains à bâtir devra se faire en cohérence pour répondre aux **objectifs de valorisation paysagère de l'ensemble**.

Principes d'aménagement :

Le **Schéma de principes d'aménagement** porte sur l'ensemble du secteur à aménager qui pourra se réaliser en **plusieurs tranches opérationnelles** : **tranche 1** à court terme et **tranche 2** dont l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée par la réalisation de la tranche 1.

Il figure :

- **les accès et la desserte interne** du secteur qui se feront par une **boucle à sens unique** reliant la rue des Carreaux dont l'entrée se situe au nord-ouest et la sortie au sud-ouest.
- **les zones préférentielles du bâti** de part et d'autre des axes de desserte,
- **des franges jardinées** à préserver autour des habitations pour maintenir des espaces de respiration entre les zones bâties,
- le principe de **placette arborée** centrale,
- les liaisons internes à préserver pour l'aménagement en 2^{ème} tranche du secteur sud de l'opération.

I-4-3 Capacité d'accueil retenue et programmation :

Programmation :

L'orientation d'aménagement et de programmation porte sur l'ensemble du périmètre ; l'opération pourra se réaliser en **plusieurs tranches**.

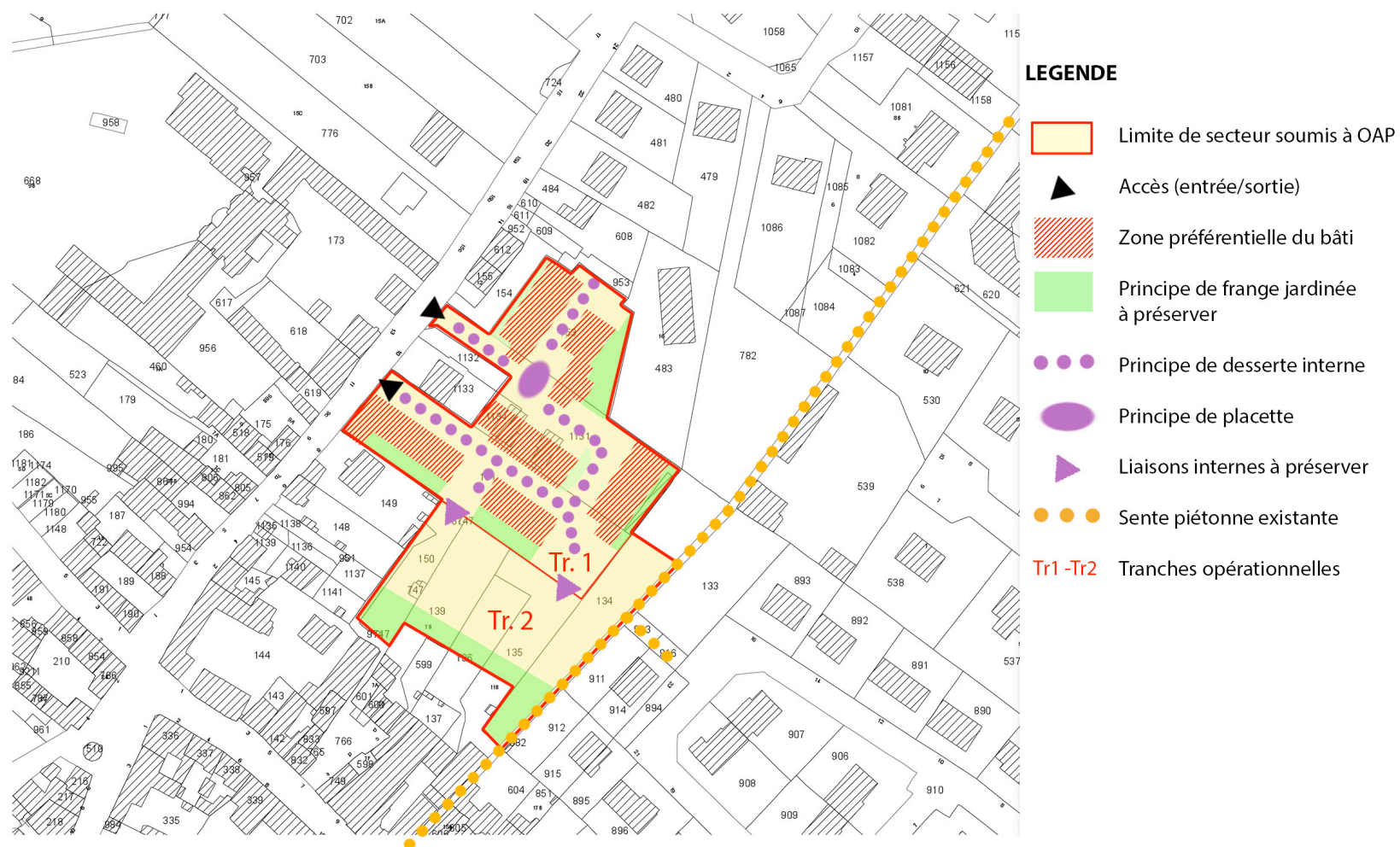
Capacité d'accueil :

La capacité d'accueil sera d'environ **30 logements en tranche 1** de typologie et de taille différenciées : habitat isolé, habitat groupé ou petit collectif répartis en T2, T3 et T4 pour répondre à une demande diversifiée.

Cette capacité d'accueil de l'ordre de 70 logements à l'hectare est susceptible d'évoluer et sera définie selon les besoins de la commune, **lors du lancement des projets**.

Orientation d'Aménagement et de Programmation

Schéma de principe d'aménagement - Rue des Carreaux



I-5 ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT - Parc d'activités de la ZAC de l'Orme

Sources : Dossier de réalisation de la zone d'aménagement concerté de l'Orme – projet d'extension du Parc d'activités – Avril 2014 – Maître d'ouvrage : Communauté de communes Carnelle Pays de France -

Maîtres d'œuvre : Expertise urbaine - Agence Targowla - Yoman Projet

I-5-1 Présentation du site et objectifs de la Communauté de Communes Carnelle Pays de France

La présente Orientation d'Aménagement reprend les principes d'aménagement du dossier de réalisation de ZAC de l'Orme en date d'avril 2014. Cette ZAC initiée par la Communauté de Communes Carnelle Pays de France est située sur les communes de Viarmes et de Belloy en France, en extension de la zone d'activités économiques existante. Elle représente une emprise d'environ 12,3 hectares.

La zone AUI inscrite sur le plan de zonage, qui recouvre le périmètre de la ZAC situé sur la commune de Belloy-en-France, représente une superficie de 65944 m²

Le projet de ZAC de l'Orme est le fruit de plusieurs années de réflexions sur l'extension de la zone d'activités communale de Viarmes par la Communauté de Communes Carnelle Pays de France. La démarche communautaire, menée dans le cadre d'une politique de développement durable forte, a conduit, après la réalisation d'études préalables, à l'approbation du dossier de création de ZAC en date du 18 juillet 2008.

Les objectifs

L'intercommunalité composée de 10 communes, regroupant 21 238 habitants en 2014, a affirmé, au titre de ses compétences, sa volonté de renforcer son développement économique afin de dynamiser la polarité économique existante sur Viarmes et ainsi renforcer son rôle structurant à l'égard de l'ensemble des communes voisines.

Le projet de Zone d'Aménagement Concerté de l'Orme, s'est ainsi basé sur les objectifs économiques suivants à l'échelle communautaire :

« - aménager un parc d'activités économiques dans la continuité de l'espace économique existant pour éviter le mitage du territoire et des espaces naturels, et pour rationaliser et dynamiser le développement économique grâce au regroupement des entreprises sur un lieu unique,
- conforter et diversifier le tissu économique en accueillant de nouvelles entreprises, notamment les PME-PMI et artisans, et permettant le développement de celles déjà présentes sur le territoire,
- être en capacité d'accueillir tous types d'activités avec un découpage parcellaire proposant une majorité de petits lots de 1 500 à 10 000 m² et une possibilité d'acquérir un ou deux grands lots de 10 000 à 50 000 m² pour de grandes entreprises créatrices d'emplois,
- créer des emplois sur le territoire communautaire, et en offrir à la population du territoire pour réduire les déplacements domicile-travail,
- générer des ressources fiscales au profit du territoire afin notamment d'améliorer les services aux habitants. »

L'aménagement du parc d'activités de l'Orme prévoit la réalisation, échelonné dans le temps, d'un programme d'équipements publics composés principalement:

- d'équipements d'infrastructure internes au projet et nécessaires à la desserte et à la viabilisation du parc d'activités pour répondre aux besoins des futurs usagers (réseau viaire, espace public, assainissement, réseaux divers, espaces verts,...).
- d'équipements d'infrastructure limitrophes au projet et répondant aux besoins de l'opération d'aménagement du parc d'activités et notamment sur la sécurisation des accès et des liaisons piétonnes.
- d'équipements d'infrastructure situés en dehors du périmètre de la ZAC et qui accompagnent les aménagements de la ZAC et plus particulièrement son assainissement et sa protection contre les incendies.

Le site

Le site est délimité à l'ouest par la zone d'activités communale existante, le chemin des Réservoirs et la RD 909z, au sud par la RD 909 et, à l'est et au nord, par des espaces agricoles très ouverts.



Site de la ZAC de l'Orme (Est) et zone d'activités existante (Ouest)



Plan de situation – Emprise sur les 2 communes de Viarmes et de Belloy-en-France

Voirie et réseaux

- Assainissement

A l'intérieur de la ZAC, il est prévu la création d'un réseau d'assainissement séparatif devant recueillir les eaux usées domestiques. Ce réseau sera intégralement gravitaire et se déversera dans le réseau de la commune de Viarmes, chemin des Réservoirs, dont les eaux seront finalement traitées par la station d'épuration d'Asnières-sur-Oise.

- Eaux pluviales

Les terrains actuels se présentent sous la forme d'une zone agricole cultivée n'interceptant pas de bassin amont important puisque la RD 909 fait barrage aux éventuels ruissellements.

Les études d'impact réalisées préconisent la rétention de l'ensemble des eaux pluviales des espaces communs par des noues longitudinales aux voiries et rejetées dans deux bassins de rétention situés au point bas du terrain dont le débit de fuite sera régulé à 2l/s/ha. Ce débit de fuite sera rejeté dans une canalisation traversant le chemin des Réservoirs et se rejetant dans le fossé menant au ravin de la tempête. Les bassins auront un volume total de 800 m³.

- Eau potable

Un réseau actuel de diamètre Ø 100 mm dessert la zone d'activités de l'Orme. Ce réseau AEP n'est pas adapté aux besoins de la ZAC.

Afin de l'alimenter et d'en assurer la défense Incendie, il a été décidé (avec le SIAEP) de prolonger le réseau issu de la commune de Belloy-en-France jusqu'à la ZAC par une canalisation de diamètre Ø 300.

Les réseaux d'électricité et de télécommunication seront également créés en prévoyant des raccordements sur la RD 909z. Il n'est pas prévu de desservir la ZAC en gaz.

Le réseau de la fibre optique devrait progressivement se mettre en place dans le cadre du SDAN (Schéma Directeur d'Aménagement Numérique) approuvé le 22 juin 2012.

État des lieux et topographie

Le site de faible déclivité est actuellement occupé par des parcelles agricoles en partie cultivées ou en état de friche. Des baliveaux se sont développés de manière spontanée sur d'anciens jardins d'agrément ou potagers. Il n'existe pas in situ de sujet remarquable. Trois poches arborées, en limite du périmètre de la ZAC de l'Orme, seront éclaircies et pérennisées en fonctions de la limite des lots.

Superficie de la zone soumise à orientation d'aménagement et de programmation

- La surface globale de la ZAC portant sur les communes de Viarmes et de de Belloy-en-France est de 12, 3 ha
- La surface de l'emprise de la ZAC sur la commune de Belloy-en-France est de **65 944 m²**

Orientation d'Aménagement et de Programmation Parc d'activités de l'Orme (ZAC) - État des lieux



**Vue d'ensemble nord du secteur soumis à OAP
depuis la route de Paris**



**Vue d'ensemble sud du secteur soumis à OAP
depuis la route de Paris**

I-5-2 Schéma d'organisation : Principes et directives d'aménagement

Principes d'aménagement :

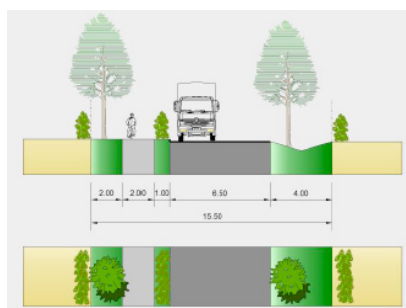
Réseau viaire

L'accès à la ZAC se fera exclusivement depuis la RD 909z au moyen d'un giratoire à créer, dont les caractéristiques ont été définies par les services concernés du Conseil Départemental .

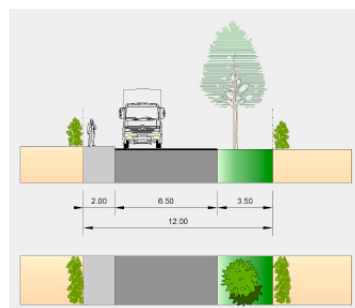
L'implantation des voiries a été conçue de façon à optimiser le linéaire de chaussée créée vis-à-vis des surfaces cessibles desservies tout en maintenant possible une gestion alternative des eaux pluviales au moyen de noues en limitant les pentes longitudinales des voiries.

Deux types de voirie correspondant à deux profils en travers type et une placette permettent de hiérarchiser les espaces :

- la voie d'accès principale d'une emprise de 15,50 m constitué d'un ensemble trottoir - espaces verts, d'une chaussée d'une largeur de 6,50 m et d'une noue destinée au recueil des eaux de ruissellement d'une largeur de 4 m.
- les autres voies de desserte présentant une emprise de 12,00 m ; elles seront constituées d'un trottoir de 2,00 m, d'une chaussée de 6,50 m et d'une noue de 3,50 m de large.



Voirie principale



Voirie secondaire

Liaison piétonne

Afin d'établir la continuité piétonne depuis la ZAC en direction de Belloy-en-France et notamment jusqu'à la gare, une bande de sept mètres comprise entre le bord de chaussée et la clôture des parcelles de la ZAC sera aménagée et paysagée afin d'y insérer une piste mixte piétons/cycle, une noue servant au recueil des eaux de ruissellement de la voie et des arbres tiges plantés en quinconce.

Afin de ne pas réaliser de voie en impasse au sein de la ZAC, il sera créé une voie débouchant sur le chemin des Réservoirs. Celui-ci sera aménagé et paysagé ainsi que ses accès depuis le giratoire. Il sera créé une noue plantée, un trottoir permettant le maillage piéton et un reprofilage de la chaussée.

I-5-3 Capacité d'accueil retenue et programmation :

Programmation :

Le programme prévisionnel prévoit la commercialisation d'environ 17 lots sur l'ensemble du périmètre avec :

- 11 lots de 2 000 à 5 000 m² moyen
- 3 lots de 5 800 à 10 000 m² moyen
- 3 lots de 12 000 à 16 000 m² moyen

Capacité d'accueil :

Le programme global des constructions fixe la Surface de Plancher maximale constructible du parc d'activités. Elle est calculée sur la base de :

- 50% d'emprise au sol du terrain d'assiette pour l'ensemble des lots de 1 800 à 15 500 m²
- 40% d'emprise au sol pour les lots supérieurs à 20 000 m² en cas de regroupement parcellaire sur la partie nord afin de gérer les espaces de livraison, parkings et aire de retournement.

Globalement, la Surface de Plancher maximale de la ZAC est de 52 500 m².

Orientation d'Aménagement et de Programmation

Schéma de principe d'aménagement - ZAC de l'Orme



- Bassin de rétention d'eau de ruissellement
- Voirie primaire
- Nœuds paysagers
- Lisière verte
- Plantations d'alignement

II-ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT PORTANT SUR LA BIODIVERSITÉ ET LES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES

II-1 Enjeux trames verte et bleue

La loi Grenelle I mentionne la trame verte et bleue (TVB) dans ses articles 23 et 24. La loi Grenelle II définit les trames verte et bleue et fixe les objectifs de son maintien dans ses articles 45 et 46.

La trame verte et bleue concerne la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques : préserver les zones humides, relier les espaces importants par des corridors écologiques, améliorer la diversité des paysages.

Selon l'article L.371-1 du code de l'environnement, la trame verte et bleue a pour objectif d'enrayer la perte de biodiversité en participant à la préservation, à la gestion et à la remise en bon état des milieux nécessaires aux continuités écologiques, tout en prenant en compte les activités humaines et notamment agricoles en milieu rural.

La composante verte est constituée d'espaces naturels importants et de corridors biologiques qui les relient.

La composante bleue concerne les cours d'eau et les zones humides.

La démarche TVB passe donc en premier lieu par **l'identification des noyaux de biodiversité et par celle des corridors existants (ou potentiels) nécessaires à l'interconnexion de ces noyaux.**

Cet objectif principal recouvre d'autres préoccupations environnementales qui bénéficieront directement ou indirectement des incidences positives engendrées par la mise en place de la TVB :

- Atteinte d'un **bon état écologique des eaux de surface** ;
- Facilitation des **échanges génétiques** nécessaires à la survie des espèces ;
- Préservation dynamique de la **qualité** et la **diversité des paysages** ;
- Optimisation du **déplacement des aires** des espèces sauvages et des habitats naturels.

La commune n'est concernée par aucune Zone Naturelle d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique – ZNIEFF sur son territoire ; elle est cependant entourée de ZNIEFF de type 2 dans le croissant que forme la chaîne des massifs boisés alentour.

Le **Schéma Régional de Cohérence Ecologique** de la Région Ile de France (SRCE) identifie **un corridor fonctionnel boisé à préserver** au sud de la commune de Belloy-en-France ;

Le diagnostic a permis d'identifier les **noyaux de biodiversité et les corridors existants** nécessaires à l'interconnexion de ces noyaux.

Les bois, les alignements d'arbres remarquables, les haies, les vergers et les sentes ont fait l'objet d'un repérage afin d'être préservés.

Le patrimoine lié à l'eau: ru de Presles, mares, lagunage est également identifié pour être protégé dans le temps.

Ils figurent sur le plan de PADD, les plans de zonage, l'orientation d'aménagement et de programmation TVB et sont mentionnés dans le règlement des zones concernées.

Les parties non urbanisées de la commune sont soumis à des risques d'inondation pluviale dus à l'existence de nombreux axes de ruissellement mentionnés sur le plan de zonage. Il convient d'intégrer ce risque d'inondation en utilisant les études existantes GRIFSET, PGRI disponibles sur le site internet :

<http://www.drie.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/consultez-le-plan-r1401.html>.

II-2 Objectifs de la commune

Les objectifs de la commune se basent sur le diagnostic développé dans le rapport de présentation aux chapitres :

IV-2-1 : Biodiversité des milieux naturels

IV-4 : Cadre de vie, paysages, fonctionnement urbain, patrimoine naturel, archéologique, culturel et architectural

Pour que les trames verte et bleue (TVB) soient respectées il apparaît opportun que tous travaux susceptibles de porter atteinte aux différents éléments la composant soient soumis à autorisation du Maire, les éléments paysagers d'intérêt ont été identifiés au titre de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme et reportés sur le plan de zonage pour être localisés.

Rappel :

« Doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application de l'article L. 151-19 ou de l'article L. 151-23, comme présentant un intérêt d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique » (Article R421-23 h)

Afin de **préserver les continuités écologiques (trames verte et bleue), la commune a identifié des éléments du patrimoine local** : espaces boisés, sentes enherbées, alignements d'arbres, haies arbustives (trame verte), étang, Ru, (trame bleue) pour favoriser le maintien de la biodiversité des milieux et les continuités écologiques.

II-3 Recommandations et prescriptions particulières relatives aux trames verte et bleue (TVB)

Prescriptions applicables aux éléments de paysage à protéger au titre de l'article L 151-23 et L 151-38 du Code de l'Urbanisme et figurant à l'article 13 de la zone concernée (A et N) « espaces libres – plantations - espaces boisés » du règlement de PLU.

Espaces boisés identifiés et alignement d'arbres remarquables

Les arbres et arbustes seront maintenus ou remplacés par des arbres d'essences similaires.

Sentes enherbées

Les sentes enherbées constituent des corridors écologiques pour la faune : le couvert végétal devra être maintenu. Il est interdit de réaliser des travaux aratoires, des semis, plantations ou boisements.

Haies bocagères et arbres isolés

Protection des haies, et arbres isolés avec maintien de la strate herbacée.

Mares, lagunage

Les étangs doivent être pérennisés. Il ne sera pas effectué de travaux autres que ceux visant un curage partiel régulier et fractionné dans le temps, destiné à empêcher l'atterrissement des plans d'eau.

Cours d'eau

Dans un souci de préservation de la ressource en eau, les traitements phytocides sont interdits sur ces milieux. Des bandes tampons enherbées seront maintenues de part et d'autre du cours d'eau.

Le drainage ou autres actions susceptibles de détruire l'alimentation ou l'hydromorphie des habitats humides sont interdits. Le recalibrage des cours d'eau est interdit.

Vergers

Protection des vergers avec maintien de la strate herbacée et mise en place d'une gestion par pâturage extensif ou fauche. Plantations avec des variétés anciennes et locales. Possibilité d'installer des nichoirs à chevêches.

Les espaces boisés classés figurant au POS représentaient 72,1 ha. Ils représentent une superficie de 61,5 ha dans le PLU. Rien ne doit compromettre la conservation, la protection ou la création de ces boisements. *(article L 113-1 et 113-2 du Code de l'Urbanisme)*

Les éléments identifiés du patrimoine naturel sont localisés sur le plan de PADD, les plans de zonage, le plan de l'orientation d'aménagement et de programmation TVB et sont soumis dans le règlement des zones concernées à des prescriptions spécifiques de protection.

Le PLU contribue ainsi à la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques : préserver les zones humides, relier les espaces importants par des corridors écologiques, améliorer la diversité des paysages.

Éléments de la Trame Verte



Arbre remarquable



Alignement d'arbres remarquables



Haies rurales

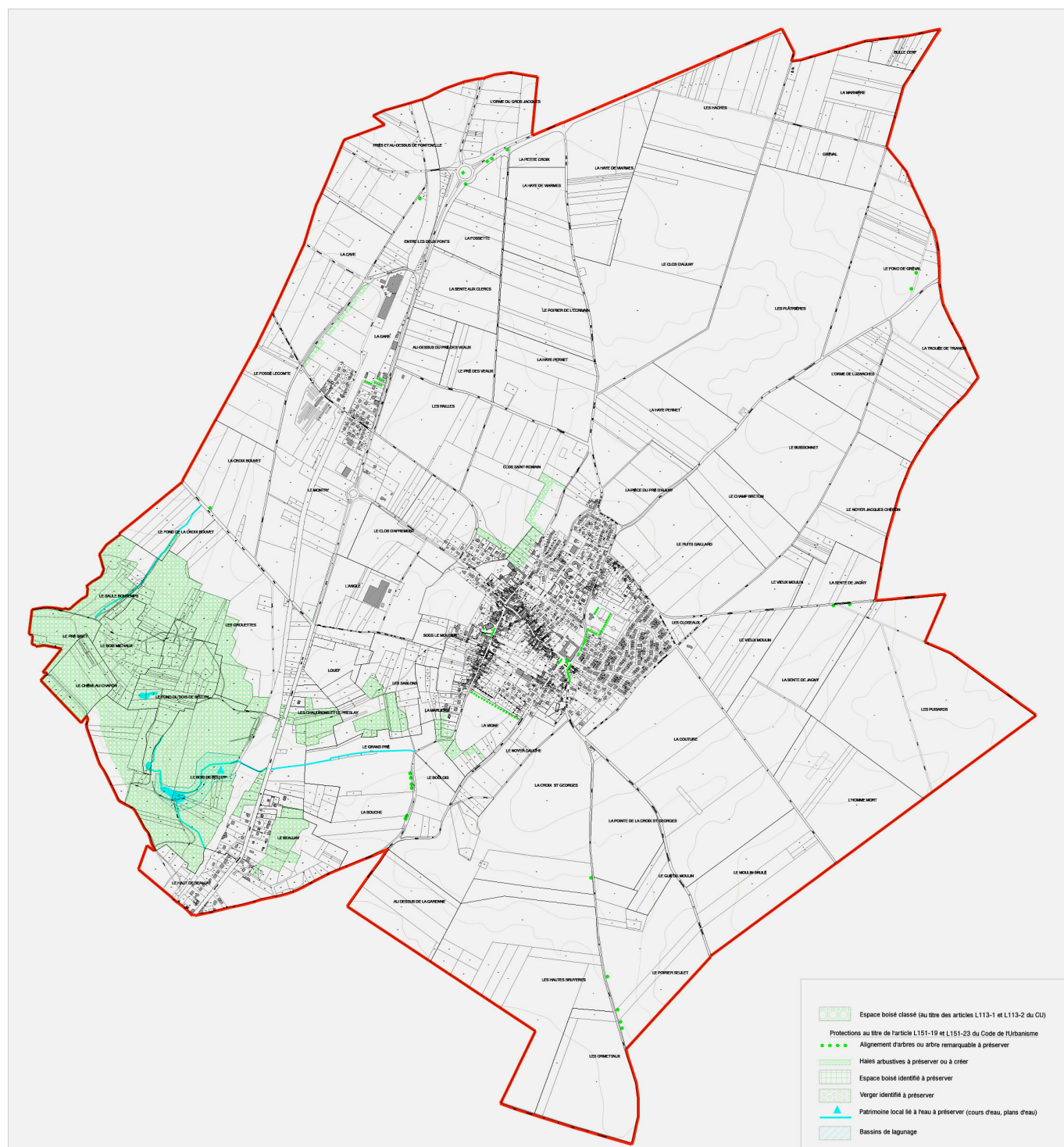


Massif boisé



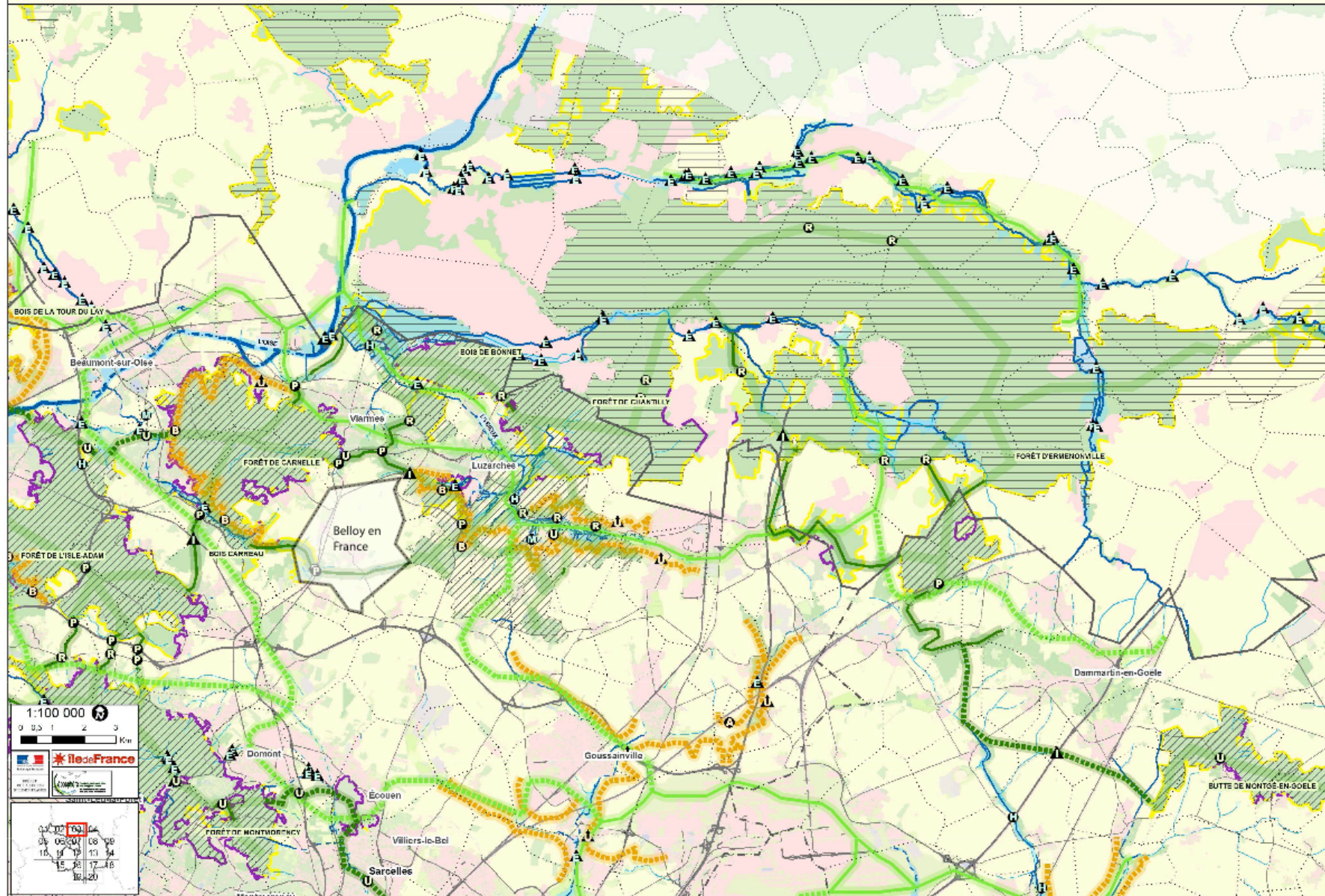
Bois de Belloy – Le Grand Pré

Belloy-en-France – Plan des éléments des trames verte et bleu (TVB)



Source : Carte SRCE- Schéma Régional de Cohérence Ecologique – Trame bleue –

CARTE DES COMPOSANTES DE LA TRAME VERTE ET BLEUE DE LA RÉGION ÎLE-DE-FRANCE - PLANCHE 03



Sources : Ecophère, AUF, IGN - Septembre 2019

LES CARTES SONT EXPLOITABLES AU 1:100 000 ET NE DOIVENT PAS FAIRE L'OBJET DE ZOOM POUR LEUR INTERPRÉTATION.