

Département du Val d'Oise

Commune de BRUYÈRES-SUR-OISE

PLAN LOCAL D'URBANISME

PIÈCE N°4 : ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



Révision du PLU
Document arrêté le : 24 novembre 2017

Document approuvé le : 29 juin 2018

IngESPACES

Ensemble, participons à l'aménagement du territoire



Siège social : 23, rue Nobel - 77420 Champs-sur-Marne
Tel : 01.64.61.86.24 - Email : ingespaces@wanadoo.fr

TABLE DES MATIÈRES

I. OAP SECTORIELLES D'AMÉNAGEMENT	5
<i>A. LOCALISATION ET GRANDS PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT APPLICABLES À TOUS LES SECTEURS SOUMIS AUX OAP SECTORIELLES D'AMÉNAGEMENT (SECTEURS 5, 6, 7, 9, 10 ET 12)</i>	<i>7</i>
<i>B. PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT PARTICULIERS AUX SECTEURS 5 ET 6 « RUE DE MORANGLES »</i>	<i>13</i>
<i>C. PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT PARTICULIERS AUX SECTEURS 7 ET 10</i>	<i>17</i>
<i>D. PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT PARTICULIERS AU SECTEUR 12</i>	<i>19</i>
<i>E. PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT PARTICULIERS AU SECTEUR 9 «RUE DE BEAUMONT»</i>	<i>23</i>
II. OAP SECTORIELLES	25
<i>A. LOCALISATION ET ENJEUX DES SECTEURS SOUMIS AUX OAP SECTORIELLES</i>	<i>25</i>
<i>B. ORIENTATIONS A RESPECTER</i>	<i>27</i>
III. BILAN DE LA PROGRAMMATION SUR LES DIFFÉRENTS SECTEURS SOUMIS A OAP	29

PRÉAMBULE

L'article L.151-6 du Code de l'Urbanisme dispose que « les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements ».

Ainsi, le présent document expose les orientations d'aménagement et de programmation retenues dans le cadre du PLU de Bruyères sur Oise.

Ces orientations d'aménagement et de programmation, élaborées en cohérence avec le PADD, permettent à la commune de préciser les conditions d'aménagement de certains secteurs.

De ce fait, les opérations de construction ou d'aménagement décidées dans ces secteurs doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement, c'est-à-dire qu'elles doivent être respectées dans l'esprit et non à la lettre.

En effet, la notion de compatibilité ne saurait être assimilée à celle de conformité, l'exigence de compatibilité par des travaux ou opérations d'aménagement supposant simplement l'absence de contrariété entre lesdits travaux et opérations et les orientations d'aménagement.

I. OAP SECTORIELLES D'AMÉNAGEMENT

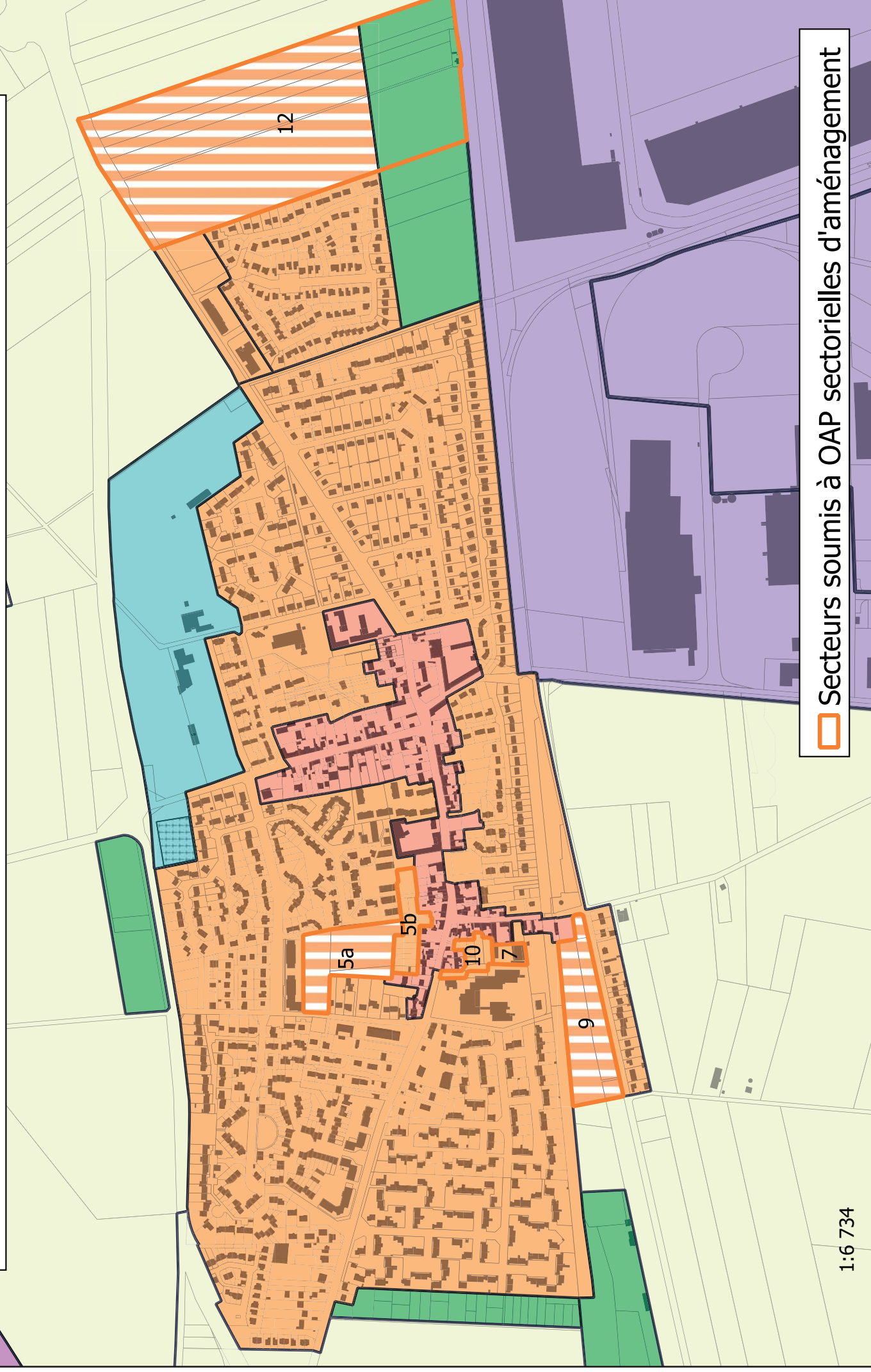
Les modalités de recours aux OAP de secteurs d'aménagement définies à l'article R151-8 ouvrent la possibilité, en zones U et AU, de concevoir des OAP dont les dispositions s'appliquent seules, en l'absence de prescriptions règlementaires dans le secteur. Cette possibilité est confortée par le caractère facultatif de l'ensemble des articles du règlement, mais elle s'accompagne de conditions :

- les dispositions édictées doivent répondre aux objectifs du PADD ;
- elles doivent porter au minimum sur les objectifs listés à l'article R.151-8, c'est-à-dire :
 - 1° La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère ;
 - 2° La mixité fonctionnelle et sociale ;
 - 3° La qualité environnementale et la prévention des risques ;
 - 4° Les besoins en matière de stationnement ;
 - 5° La desserte par les transports en commun ;
 - 6° La desserte des terrains par les voies et réseaux.
- elles doivent comporter un schéma d'aménagement précisant les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur.

De même, lors de l'instruction des demandes d'occupation du sol (permis ou déclaration préalable), les articles d'ordre public du RNU continueront à s'appliquer selon le régime inchangé par le présent décret, à savoir les articles :

- R111-2 relatif aux projets susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique, du fait de leur situation, leurs caractéristiques, leur importance ou leur implantation à proximité d'autres installations.
- R111-4 relatif aux projets de nature, par leur localisation et leurs caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.
- R111-26 relatif aux projets de nature, par leur importance, leur situation ou leur destination, à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.
- R111-27 relatif aux projets de nature, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments, à porter atteinte à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

LOCALISATION DES SECTEURS SOUMIS A OAP SECTORIELLES D'AMENAGEMENT



A. LOCALISATION ET GRANDS PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT APPLICABLES À TOUS LES SECTEURS SOUMIS AUX OAP SECTORIELLES D'AMÉNAGEMENT (SECTEURS 5, 6, 7, 9, 10 ET 12)

1. La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Les constructions devront présenter une architecture de qualité en faisant appel :

- aux caractéristiques traditionnelles du bâti briolin telles que décrites ci-après,
- ou aux recherches contemporaines en la matière. Dans ce cas, il pourra être dérogé aux règles ci-dessous, sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement bâti.

Qualité architecturale

La forme, le volume des constructions, le percement des baies, la couleur et la nature des matériaux devront être en harmonie avec le milieu environnant et être compatible avec le site et les paysages.

Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région sera interdit.

Les façades des bâtiments devront être traitées avec le même soin et en harmonie.

Les façades à l'alignement seront constituées ou revêtues d'une maçonnerie appareillée ou enduite. Les bardages en tôle d'acier non revêtus, en plaques béton sont interdits. L'usage de bardage bois naturel à pose verticale est autorisé.

Les matériaux destinés à être recouverts doivent obligatoirement l'être d'enduits lisses, talochés ou grattés ou de matériaux de revêtement appareillés.

Les enduits seront de teintes en harmonie avec celle des bâtiments anciens (gamme de blanc, de gris, sable, ocre, rappelant les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux). Le blanc pur est interdit et les gammes pastels sont privilégiées.

La pente des toitures pour le bâtiment principal devra être comprise entre 35° et 45°, à l'exception des ouvrages décoratifs de faible importance et des attiques. Dans le secteur 12, la pente des toitures pour le bâtiment principal pourra être comprise entre 25° et 45°.

Cette pente pourra également être différente :

- pour les constructions contiguës à un immeuble existant, de même pente que la toiture de cet immeuble
- pour les vérandas,
- pour les bâtiments d'une hauteur maximale inférieure à 3,80 m ou d'une largeur supérieure à 12 m,
- pour les abris de jardins.

Les toitures seront réalisées en tuile ou en ardoise ou matériaux d'aspect similaire et seront dans les gammes de ton gris ardoise, brun ou brun rouge. Les ouvertures seront constituées soit par des châssis dans la pente du toit, soit par des lucarnes couvertes par un toit d'au moins 2 pans.

Les attiques

Il s'agit du niveau terminal d'une construction en toiture terrasse situé au-dessus de la corniche. Les façades des attiques devront être en retrait d'au moins 2 m par rapport aux façades des étages inférieurs.

Les toitures des attiques ne pourront pas être des toitures terrasses. Leur pente sera comprise entre 25 et 45 degrés.

Les baies des façades orientées vers l'espace public et les ouvertures en toiture seront plus hautes que larges, à l'exception des portes de garage.

Le **ton des menuiseries** devra s'accorder au cadre environnant et être dénué d'agressivité.

Traitement des clôtures

Les clôtures sur voie pourront être composées soit d'un mur bahut d'une hauteur inférieure à 80 cm, surmonté d'une structure ajourée ; soit d'un grillage doublé ou non d'une haie vive.

La hauteur totale des clôtures ne dépassera pas 2 mètres.

En outre, les clôtures en béton seront interdites.

En ce qui concerne **les clôtures en limite séparative**, si celles-ci sont réalisées en maçonnerie, un enduit doit être réalisé sur les deux faces. Les plaques béton sont interdites et la hauteur des clôtures ne doit pas dépasser les 2 mètres.

Hauteur (voir définition dans le lexique du règlement)

La hauteur des habitations individuelles ne dépassera pas 11 m, du sol naturel jusqu'au point le plus élevé de la toiture à l'exception du secteur 5 dans lequel la hauteur des habitations individuelles ne dépassera pas 12 m.

La hauteur des constructions d'habitat collectif est précisée au chapitre B- pour chaque secteur d'aménagement.

Principe d'implantation des constructions

Les constructions pourront s'implanter à l'alignement des voies ou en retrait minimal de 2 mètres par rapport aux voies.

Les constructions sur une même propriété pourront être contiguës ou respecter une marge d'isolement.

De même, les constructions pourront s'implanter en limite séparative ou en respectant des marges d'isolement.

Toutefois,

- seules les façades aveugles sont admises en limite séparative,
- l'implantation en contiguïté avec une construction existante aux abords du secteur est autorisée sous réserve que la hauteur de la nouvelle construction soit la même que celle de la construction existante.

Règle générale applicable aux marges d'isolement

La largeur des marges d'isolement est au moins égale à :

- 2 m en cas de mur aveugle,
- la moitié de la hauteur du bâtiment avec un minimum de 4 m dans le cas contraire.

Dans tous les cas le retrait doit être au minimum de 8 mètres (comptés à partir du nu extérieur des façades) si un balcon est présent sur la façade faisant face à la limite séparative.

2. La qualité environnementale et la prévention des risques

Valorisation de la nature en ville

Afin d'accroître l'offre de surfaces vertes et de favoriser les continuités écologiques, un traitement paysager sera réalisé vis à vis des habitations proches ainsi qu'un paysagement des axes viaires et doux, ainsi que les entrées dans le quartier.

Environnement, espaces publics et espaces verts

A minima, 20% de la superficie de l'unité foncière sera végétalisée en pleine terre sous une forme favorable à la biodiversité. Cette disposition n'est pas applicable à l'espace du futur Pôle Médical. De plus, au moins un quart des espaces ainsi réalisés devront être d'un seul tenant et seront destinés à un usage commun.

Les parties du terrain, non construites et non occupées par les parcs de stationnement et voies privées, devront être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige par 100 m² d'espace non construit

La surface ou le linéaire végétalisé devra rechercher une continuité écologique, compatible avec l'usage de l'unité foncière, et comprendre à la fois de la pelouse (strate dite « herbacée »), des arbustes (« arbustive ») et des arbres (« arborée »). Chacune de ces strates devra représenter au moins 10% de la surface végétalisée requise. La continuité écologique devra être recherchée de manière interne par une continuité spatiale sur l'unité foncière elle-même et de manière externe par une connexion avec la végétation extérieure à l'unité foncière.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux équipements techniques liés aux différents réseaux, aux commerces (excepté lorsque le programme de construction comporte une partie affectée à de l'habitat) et aux extensions de constructions à destination d'activités.

Il sera exigé un arbre pour 100 m² d'aire de stationnement à répartir sur l'aire de stationnement. Les essences devront être choisies judicieusement pour ne pas endommager les revêtements sur le long terme. Des écrans boisés devront être aménagés autour des parcs de stationnement de plus de 1 000 m². Lorsque leur surface excède 2 000 m², ils devront être divisés par des rangées d'arbres ou de haies vives.

Les voies d'accès et parcs de stationnement, situés à proximité des limites parcellaires, devront en être séparés par des haies vives à feuillage persistant suffisamment dense pour former écran.

Les arbres ou groupements d'arbres existants les plus remarquables (sujets adultes, en bon état phytosanitaire, présentant un intérêt visuel ou fonctionnel, ou d'une essence rare) devront être maintenus dans les projets d'aménagement d'ensemble. En cas d'impossibilité, leur suppression est compensée par la plantation d'arbres en nombre similaire.

Déchets

Les constructions nouvelles devront obligatoirement prévoir des systèmes de stockage des différentes catégories de déchets collectés, y compris les encombrants. Les systèmes de stockage sont mutualisables à l'échelle de tout ou partie d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Pour les nouvelles opérations d'habitat collectif de plus de 5 logements, des espaces de stockage des déchets devront être mis en place et intégrés dans un volume bâti.

Pour tout projet d'ensemble, l'organisation de la collecte des ordures, y compris l'implantation de poubelles enterrées, doit être conçue en concertation avec la collectivité compétente.

Protections, risques et nuisances

Les secteurs soumis aux OAP sectorielles d'aménagement sont concernés par des prescriptions relatives à la protection de captages d'eau potable. Il convient en la matière de se reporter aux arrêtés de déclaration d'utilité publique et au plan de localisation des périmètres présentés au sein de la pièce n°8 « servitudes d'utilité publique ».

Certains secteurs sont concernés par une canalisation de transport de matières dangereuses. Il convient donc de se conformer à la servitude relative à la canalisation de gaz (pièce n°8 du PLU).

3. Les besoins en matière de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations projetées devra être assuré en dehors des voies publiques.

Afin créer des places de stationnements sécurisées, chaque emplacement, dans une aire de stationnement collective, devra présenter une dimension et une accessibilité satisfaisante correspondant à une longueur de 5 mètres minimum, une largeur de 2,50 mètres et un dégagement de 5 mètres.

En outre, les établissements commerciaux devront également réserver sur leur terrain des emplacements nécessaires pour assurer toutes les opérations de chargement, déchargement et manutention sans encombrer la voie publique. Des parkings mutualisés pourront aussi être envisagés afin d'optimiser l'espace consacré au stationnement.

Normes de stationnement

L'ensemble des besoins en stationnement peut être assurée à l'échelle de l'ensemble du périmètre de l'OAP en justifiant d'une convention assurant l'affectation des emplacements.

Constructions à destination d'habitation

Sur le terrain d'implantation de la construction, il sera créé au moins 1 place de stationnement par logement de type T1 et T2, et au moins 2 places dont une couverte pour les logements de type T3 ou plus. Une place de stationnement maximum sera exigée pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat quelle que soit leur taille.

Places visiteurs : dans les opérations d'aménagement d'ensemble ou de logements collectifs, il sera en outre aménagé une place visiteur, aisément accessible depuis l'espace public, pour trois logements.

Lorsque les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements sont équipés d'un parc de stationnement bâti clos et couvert d'accès réservé aux seuls occupants des places de stationnement, ce parc sera alimenté en électricité pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

Constructions à destination de bureaux

Il sera créé une place de stationnement par tranche entière de 55 m² de surface de plancher.

Lorsque les bâtiments neufs à usage principal de bureaux sont équipés d'un parc de stationnement bâti clos et couvert d'accès réservé aux salariés, ce parc sera alimenté en électricité pour permettre la recharge

des véhicules électriques ou hybrides rechargeables. 10 % des places au minimum seront équipées.

Constructions à destination commerciale et/ou artisanale et/ou activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle

Il est créé au moins 1 place de stationnement par tranche entamée de 45 m² de surface de plancher de l'établissement.

Il sera créé 1 place de stationnement pour 10 m² de salle de service de restaurant.

Constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics et centre de congrès et d'exposition

Pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, le nombre de places doit répondre aux besoins créés par l'équipement en tenant compte de son lieu d'implantation, des possibilités de fréquentation simultanée ou en alternance et des possibilités de stationnement existantes à proximité.

Stationnement des véhicules non motorisés

Les dispositions suivantes concernent :

- Les constructions et installations nouvelles autorisées à l'exception de l'habitat individuel ;
- Les changements de destination sauf impossibilité technique.

Stationnement des vélos

Un espace réservé aux vélos est intégré au bâtiment ou constitue une entité indépendante aménagée selon les dispositions suivantes :

- L'espace nécessaire au stationnement vélo doit être clos, couvert, éclairé et sécurisé, il peut cependant être non étanche à l'air (claustra...) mais doit être protégé des intempéries. Il doit se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis les points d'entrée du bâtiment. Il doit être accessible aux personnes handicapées.
- Des prises électriques pour les vélos à assistance électrique doivent être réservées dans les locaux de stationnement vélo (sauf impossibilité technique).
- Le local vélo doit comporter un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins par une roue.

Dimensions des locaux vélos :

Construction à destination d'habitation collective : 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m².
Construction à destination de bureaux : l'espace dédié aux vélos possédera une surface représentant 1,5 % de la surface de plancher du bâtiment.

Construction à destination de bureaux, d'artisanat, d'activités de service et d'équipements publics : a minima une place pour 10 employés.

Construction d'établissements scolaires : 1 place pour 8 à 12 élèves.

Locaux poussettes

Pour les logements collectifs, il sera réalisé un local pour les poussettes d'une dimension adaptée au nombre de logements. Ce local sera judicieusement positionné pour faciliter son usage.

Les espaces réservés aux vélos et poussettes peuvent être mutualisés.

4. La desserte par les transports en commun

Une desserte bus est présente à proximité des secteurs (matérialisée sur les schémas d'aménagement), ainsi que la gare de Bruyères-sur-Oise. Le développement de liaisons douces au sein des secteurs devra faciliter l'accès à ces transports en commun.

5. La desserte des terrains par les réseaux

Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable devra être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

Eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

L'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur.

Toute évacuation dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne devront pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Toute construction nouvelle ne devra pas avoir pour conséquence, à minima, d'accroître les débits d'eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains. Les eaux pluviales devront être prioritairement infiltrées si le sol et le substrat le permettent. En complément, il est recommandé de récupérer et de stocker l'eau de pluie en vue d'une réutilisation pour des usages non domestiques conformes à la réglementation en vigueur.

Si l'infiltration est insuffisante, déconseillée ou techniquement non réalisable, l'excédent d'eau non infiltré sera rejeté dans le réseau public avec un débit de fuite maximal autorisé conforme à la réglementation en vigueur.

La desserte des réseaux intérieurs devra être enterrée, les travaux de génie civil étant à la charge de l'opérateur.

Les aménagements nécessaires pour l'installation de la fibre optique devront être réalisés sur l'ensemble des secteurs.

B. PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT PARTICULIERS AU SECTEUR 5 « RUE DE MORANGLES »

Outre les dispositions définies au chapitre A, applicables à l'ensemble des secteurs, les dispositions suivantes sont à respecter dans le cadre de l'aménagement du secteur 5.

Cet espace est composé des sous-secteurs répertoriés sur le plan de localisation sous les numéros 5a et 5b. Ces sous-secteurs sont situés au cœur de Bruyères-sur-Oise, entre la rue de Morangles et la rue de Bernes, à proximité des principaux équipements et commerces de la commune.

Ce secteur est actuellement bordé par de l'habitat collectif au Nord, par le centre ancien au Sud ainsi que par de l'habitat pavillonnaire.

1. Principe d'aménagement

L'aménagement de chacun des sous-secteurs fera l'objet d'une seule opération d'aménagement d'ensemble. Un aménagement global sur les deux sous-secteurs est également possible.

2. La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Hauteur des constructions d'habitat collectif (voir définition dans le lexique du règlement)

La hauteur des constructions d'habitat collectif ne devra pas être supérieure à 14,5 mètres, mesurés du sol naturel jusqu'au point le plus élevé de la toiture (R+2+Combles ou R+2+Attique).

Gestion économe des sols

Sur le secteur 5, une densité comprise entre 50 et 60 logements par hectare doit être respectée, soit la construction de 80 à 100 logements.

Parmi ces logements, 9 logements minimum devront être créés dans le sous-secteur 5b.

Mesures favorisant l'intégration paysagère des constructions

Rue de Morangles, le front de rue sera valorisé par un traitement architectural et/ ou paysager de qualité.

3. La mixité fonctionnelle et sociale

Ce secteur a une vocation dominante d'habitat. En outre y sont autorisés les équipements d'intérêt collectif et services publics, les constructions à destination de commerces (hors commerce de gros) ainsi que les bureaux. Ces activités sont autorisées à condition de ne pas porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique, d'être jugées compatibles avec le voisinage du point de vue des nuisances sonores, visuelles, olfactives et de l'environnement et dans la limite de 400 m² de surface de plancher par unité foncière.

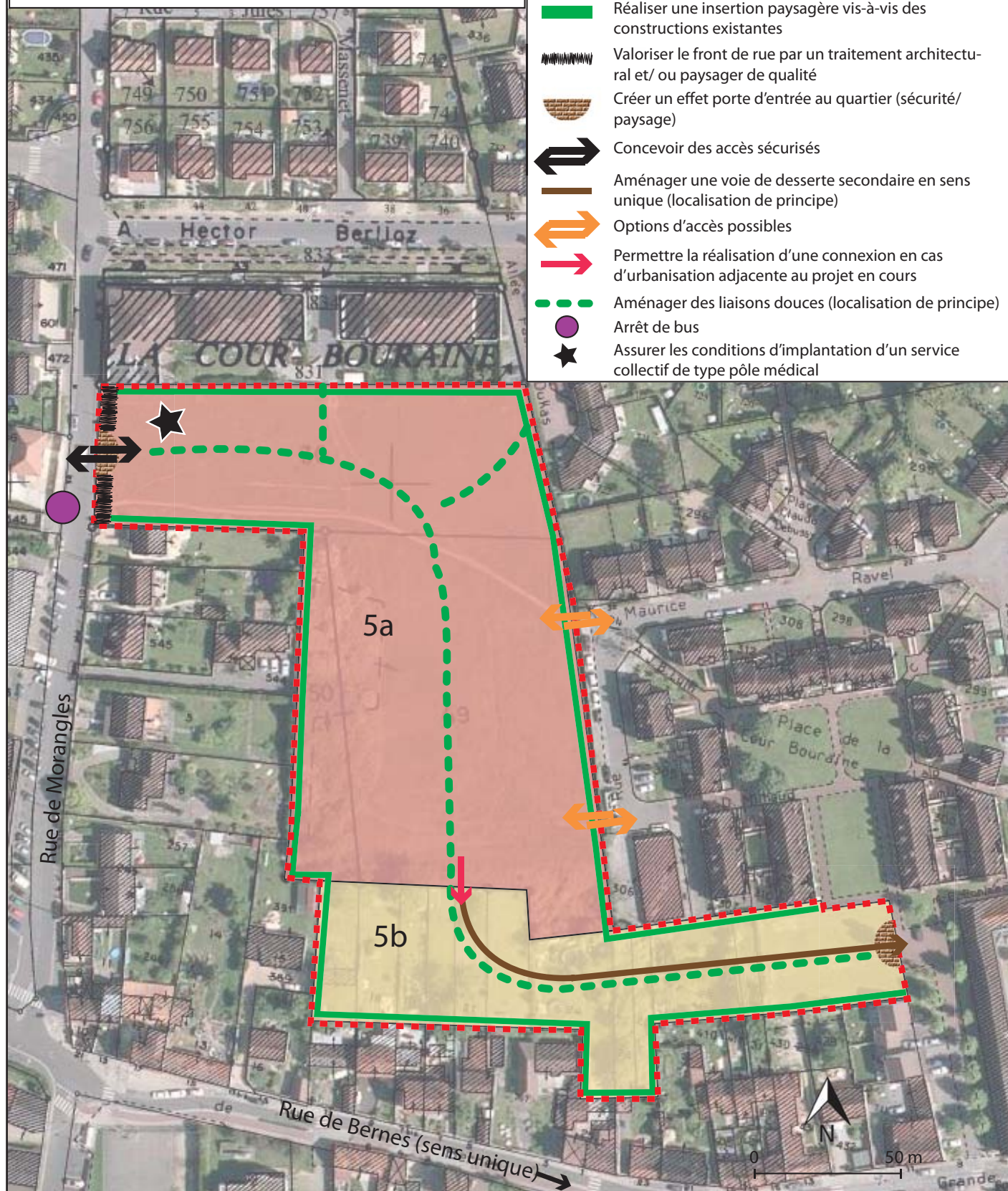
Les activités de service sont également autorisées et en particulier le pôle médical, sans conditions particulières.

Le sous-secteur 5a comprendra une offre de services à la population (services médicaux et paramédicaux,...). Il y sera également réalisé une aire de jeux.

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Secteurs 5a et 5b « rue de Morangles »

-  Secteurs soumis aux Orientations d'Aménagement et de Programmation
-  Périmètre du sous secteur 5a
-  Périmètre du sous secteur 5b
-  Réaliser une insertion paysagère vis-à-vis des constructions existantes
-  Valoriser le front de rue par un traitement architectural et/ ou paysager de qualité
-  Créer un effet porte d'entrée au quartier (sécurité/ paysage)
-  Concevoir des accès sécurisés
-  Aménager une voie de desserte secondaire en sens unique (localisation de principe)
-  Options d'accès possibles
-  Permettre la réalisation d'une connexion en cas d'urbanisation adjacente au projet en cours
-  Aménager des liaisons douces (localisation de principe)
-  Arrêt de bus
-  Assurer les conditions d'implantation d'un service collectif de type pôle médical



Afin de favoriser la mixité sociale, un objectif de production de logements aidés est fixé. Ainsi, 20% des logements construits seront des logements sociaux.

Les types de logements seront diversifiés. En effet, les logements construits pourront revêtir différentes formes : individuels, intermédiaires, groupés mais aussi collectifs.

Une mixité de taille de logements devra également être recherchée.

4. La desserte des terrains

Déplacements

Des accès sécurisés au secteur seront conçus depuis la rue de Morangles et la rue Maurice Ravel (deux options de localisation possibles, voir schéma).

Un effet de porte d'entrée sera créé dans le quartier au droit de chacun des accès afin d'assurer une bonne visibilité aux automobilistes, la sécurité des usagers et de marquer par un paysagement spécifique l'accès au nouveau quartier.

Une ou plusieurs voies de desserte principales à double sens seront aménagées au sein du sous-secteur 5a. Ces voies devront comporter une largeur minimale de 6,5 mètres, comprenant au moins une liaison douce aux normes PMR.

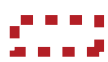
Les itinéraires doux existants depuis le quartier de la « Cour Bouraine », matérialisés sur le schéma d'aménagement seront maintenus.

La possibilité d'une liaison viaire automobile sera maintenue au Sud en vue d'une éventuelle urbanisation future avec le sous-secteur 5b.

Une voie de desserte secondaire en sens unique sera aménagée au sein du sous-secteur 5b, avec une entrée depuis le sous-secteur 5a et une sortie sur le Mail des Musiciens. Elle sera doublée d'au moins une liaison douce.

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Secteurs n°10 et 7



Secteurs soumis aux Orientations d'Aménagement et de Programmation



Périmètre d'opération d'aménagement d'ensemble n°10



Périmètre d'opération d'aménagement d'ensemble n°7



Créer un effet porte d'entrée au quartier (sécurité/ paysage)



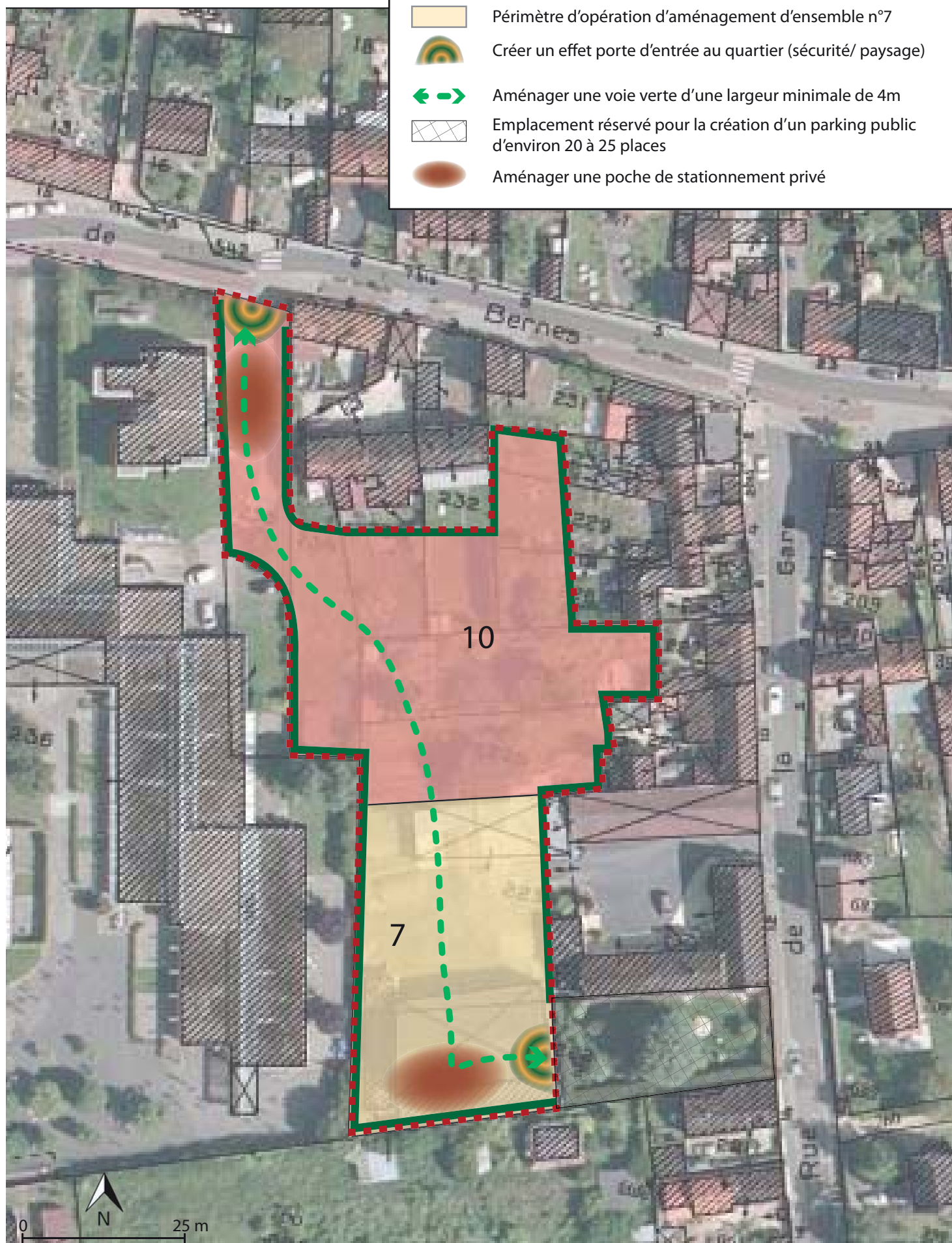
Aménager une voie verte d'une largeur minimale de 4m



Emplacement réservé pour la création d'un parking public d'environ 20 à 25 places



Aménager une poche de stationnement privé



C. PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT PARTICULIERS AUX SECTEURS 7 ET 10

Outre les dispositions définies au chapitre A, applicables à l'ensemble des secteurs, les dispositions suivantes sont à respecter dans le cadre de l'aménagement des secteurs 7 et 10.

Cet espace est composé des secteurs répertoriés sur le plan de localisation sous les numéros 10 et 7. Ces secteurs sont bordés par un groupe scolaire à l'Ouest et par la rue de Bernes au Nord et la rue de la gare à l'Est. Ils sont situés à proximité des principaux équipements et commerces de la commune. Au Sud de ces secteurs se situe la gare de Bruyères-sur-Oise.

1. Principe d'aménagement

L'aménagement de chacun des secteurs fera l'objet d'une seule opération d'aménagement d'ensemble. Un aménagement global sur les deux secteurs est également possible.

2. La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Hauteur des constructions d'habitat collectif

La hauteur des constructions d'habitat collectif mesurée du sol naturel jusqu'au point le plus élevé de la toiture ne devra pas être supérieure :

- sur le secteur 10, à 11 m, (R+1+c)
- sur le secteur 7, à 14 m, (R+2+combles ou R+2+attique).

Gestion économe des sols

Sur le secteur 10, une densité moyenne d'environ 30 logements par hectare doit être respectée, soit la construction d'environ 8 logements.

Sur le secteur 7, une densité comprise entre 60 et 70 logements par hectare doit être respectée, soit la création d'environ 8 à 10 logements.

Mesures favorisant l'intégration paysagère des constructions

Il sera réalisé un traitement paysager vis à vis des habitations proches et en paysageant la voie verte et les espaces publics, ainsi que les entrées dans le quartier, afin d'accroître l'offre de surfaces vertes et favoriser les continuités écologiques

3. La mixité fonctionnelle et sociale

Ces secteurs ont une vocation dominante d'habitat. En outre y sont autorisés les équipements d'intérêt collectif et services publics, les constructions à destination de commerces et activités de service (hors commerce de gros) ainsi que les bureaux.

Ces activités sont autorisées à condition de ne pas porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique, d'être jugées compatibles avec le voisinage du point de vue des nuisances sonores, visuelles, olfactives et

de l'environnement et dans la limite de 400 m² de surface de plancher par unité foncière.

Afin de favoriser la mixité sociale, un objectif de production de logements aidés est fixé sur les secteurs 7 et 10. Ainsi, 100% des logements construits seront des logements sociaux.

Les types de logements seront diversifiés. En effet, les logements construits pourront revêtir différentes formes : individuels, intermédiaires, groupés mais aussi collectifs.

Une mixité de taille de logements devra également être recherchée.

4. La desserte des terrains

Déplacements

Des accès sécurisés au secteur seront conçus depuis la rue de Bernes et la rue de la gare desservant un espace de stationnement aux entrées des secteurs 7 et 10.

Un effet de porte d'entrée sera créé dans le quartier au droit de chacun des accès afin d'assurer une bonne visibilité aux automobilistes, la sécurité des usagers et de marquer par un paysagement spécifique l'accès au nouveau quartier. Les véhicules à moteur ne seront autorisés que très occasionnellement à pénétrer à l'intérieur de l'îlot qui sera traité en «cité-jardin».

Une voie verte d'une largeur minimale de 4 m entre la rue de Bernes et la rue de la gare, sera aménagée afin de desservir les habitations à vélo ou à pied. La largeur de cette voie verte permettra l'accès aux véhicules de secours en cas de nécessité, ou la desserte occasionnelle des habitations (déménagement,...).

Un emplacement réservé pour un parking public de 20 à 25 places environ est créé au présent PLU aux abords du secteur 7.

D. PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT PARTICULIERS AU SECTEUR 12

Outre les dispositions définies au chapitre A, applicables à l'ensemble des secteurs, les dispositions suivantes sont à respecter dans le cadre de l'aménagement du secteur 12.

Le secteur se situe à l'extrémité Est du bourg de Bruyères-sur-Oise. Il est bordé à l'Est et au Nord par l'espace agricole, au Sud par la voie ferrée et à l'Ouest par une zone d'habitat récente.

1. Principe d'aménagement

L'aménagement du secteur fera l'objet d'une seule opération d'aménagement d'ensemble.

2. La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Hauteur des constructions d'habitat collectif (voir définition dans le lexique du règlement)

La hauteur des constructions d'habitat collectif ne devra pas être supérieure à 14 mètres, mesurée du sol naturel jusqu'au point le plus élevé de la toiture (R+2+Combles ou R+2+Attique).

Gestion économe des sols

Sur la zone à vocation dominante d'habitat localisée schématiquement sur le plan d'aménagement de la page suivante et représentant 6.8 ha environ, une densité de 35 lgts/ha en moyenne devra être respectée (soit approximativement 238 logements).

Mesures favorisant l'intégration paysagère des constructions

Rue de Boran, le front de rue sera valorisé par un traitement architectural et/ ou paysager de qualité.

Une insertion paysagère vis-à-vis de la zone agricole sera également réalisée.

Une marge de recul paysagée de 75 m par rapport à la RD 924 sera prévue conformément à l'article L.111-6 du code de l'urbanisme. Elle pourra accueillir des aires de stationnement plantées, conformément à l'article L.111-7 du code de l'urbanisme. Au-delà de cette bande de 75 m, des équipements pourront être réalisés (constructions ne recevant pas du public, aire de jeux, de sport, de loisir...). Ainsi, aucun ERP ou habitation ne sera implanté à moins de 90 m de la RD 924 (voir schéma).

De plus, un parc sera aménagé en continuité du parc existant des Chanterelles, au Sud de la zone à vocation d'habitat. Il pourra comprendre des jardins familiaux et/ou des aires de stationnement.

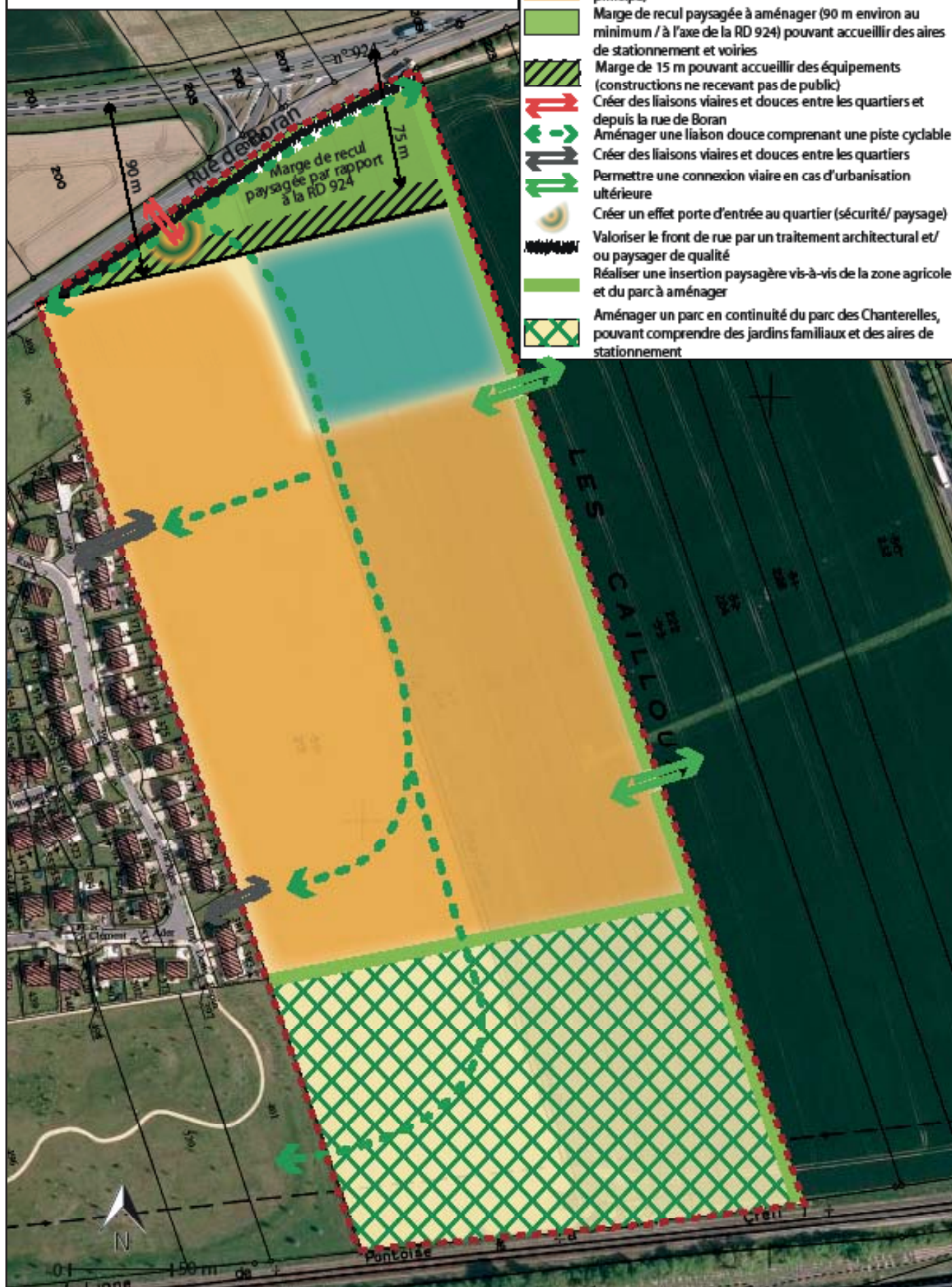
Enfin, un espace tampon paysager sera réalisé entre la zone d'habitat et le parc au Sud, et les liaisons viaires et douces seront paysagées afin d'accroître l'offre de surface verte dans le quartier et de favoriser les continuités écologiques.

Les espaces verts d'usage commun à réaliser (un quart de 20% de la superficie de l'unité foncière végétalisée en pleine terre sous une forme favorable à la biodiversité) pourront être localisés dans la zone N situé au Sud de l'opération.

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Secteur 12

-  Secteur soumis aux Orientations d'Aménagement et de Programmation
-  Zone d'implantation préférentielle d'équipements publics (groupe scolaire...)
-  Zone à vocation dominante d'habitat (localisation de principe)
-  Marge de recul paysagée à aménager (90 m environ au minimum / à l'axe de la RD 924) pouvant accueillir des aires de stationnement et voiries
-  Marge de 15 m pouvant accueillir des équipements (constructions ne recevant pas de public)
-  Créer des liaisons viaires et douces entre les quartiers et depuis la rue de Boran
-  Aménager une liaison douce comprenant une piste cyclable
-  Créer des liaisons viaires et douces entre les quartiers
-  Permettre une connexion viaire en cas d'urbanisation ultérieure
-  Créer un effet porte d'entrée au quartier (sécurité/ paysage)
-  Valoriser le front de rue par un traitement architectural et/ ou paysager de qualité
-  Réaliser une insertion paysagère vis-à-vis de la zone agricole et du parc à aménager
-  Aménager un parc en continuité du parc des Chanterelles, pouvant comprendre des jardins familiaux et des aires de stationnement



3. La mixité fonctionnelle et sociale

Ce secteur a une vocation dominante d'habitat. En outre y sont autorisés les équipements d'intérêt collectif et services publics, les constructions à destination de commerces et activités de service (hors commerce de gros) ainsi que les bureaux.

Ces activités sont autorisées à condition de ne pas porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique, d'être jugées compatibles avec le voisinage du point de vue des nuisances sonores, visuelles, olfactives et de l'environnement et dans la limite de 400 m² de surface de plancher par unité foncière.

Le secteur 12 pourra comprendre une offre d'équipements publics, sur la zone d'implantation préférentielle localisée sur le plan ci-contre, et notamment un groupe scolaire.

Afin de favoriser la mixité sociale, un objectif de production de logements aidés est fixé. Ainsi, 20% des logements construits seront des logements sociaux.

Les types de logements seront diversifiés. En effet, les logements construits pourront revêtir différentes formes : individuels, intermédiaires, groupés mais aussi collectifs. Une mixité de taille de logements devra également être recherchée.

4. La qualité environnementale et la prévention des risques

Protections, risques et nuisances

En plus des éléments cités dans la partie A, le secteur est concerné par l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres : toute construction à usage d'habitation doit comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur, aux abords de la RD 924 et de la voie ferrée (cf. annexe spécifique au PLU).

5. La desserte des terrains

Déplacements

Un effet de porte d'entrée sera créé dans le quartier au droit de la rue de Boran afin d'assurer une bonne visibilité aux automobilistes, la sécurité des usagers et de marquer par un paysagement spécifique l'accès au nouveau quartier.

Une ou plusieurs voies de desserte principales à double sens seront aménagées au sein du secteur. Ces voies devront être bordées de cheminements piétonniers.

Des liaisons viaires et douces entre le quartier existant à l'Ouest et le futur quartier seront créées. La possibilité de connexions viaires en cas d'urbanisation ultérieure à l'Est sera maintenue.

Une piste cyclable à double sens sera aménagée le long de la rue de Boran, au droit de l'opération, en vue de sa connexion ultérieure avec la piste en projet pour rejoindre la grande rue.

Au sein du secteur une liaison douce comprenant une piste cyclable double sens sera aménagée entre la rue de Boran et le parc des Chanterelles, elle pourra être séparée des voies de desserte ou non.

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Secteur 9 « rue de Beaumont »

-  Secteurs soumis aux Orientations d'Aménagement et de Programmation
-  Valoriser le front de rue par un traitement architectural et/ ou paysager de qualité
-  Réaliser un aménagement spécifique en entrée/sortie de quartier (sécurité/ paysage)
-  Concevoir des accès/sorties sécurisés
-  Aménager des liaisons douces (localisation de principe)
-  Marge de recul de 10 mètres par rapport à la voie ferrée
-  Aménager un dispositif anti bruit le long de la voie ferrée (merlon, mur...)
-  Réaliser une insertion paysagère vis-à-vis des constructions existantes
-  Réaliser une insertion paysagère vis-à-vis de l'espace agricole existant
-  Gare de Bruyères-sur-Oise



E. PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT PARTICULIERS AU SECTEUR 9 «RUE DE BEAUMONT»

Outre les dispositions définies au chapitre A, applicables à l'ensemble des secteurs, les dispositions suivantes sont à respecter dans le cadre de l'aménagement du secteur 9.

Le secteur se situe au Sud du bourg de Bruyères-sur-Oise. Il fait le lien entre le bourg et les habitations présentes rue de Beaumont. Il est donc bordé au Sud et au Nord par de l'habitat, à l'Ouest par l'espace agricole et à l'Est par la gare de Bruyères-sur-Oise.

1. Principe d'aménagement

L'aménagement du secteur fera l'objet d'une seule opération d'aménagement d'ensemble.

2. La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Hauteur des constructions (voir définition dans le lexique du règlement)

La hauteur des constructions ne devra pas être supérieure à 11 mètres, mesurés du sol naturel jusqu'au point le plus élevé de la toiture (R+1+Combles).

Gestion économe des sols

Une densité de 35 lgts/ha en moyenne devra être respectée (soit approximativement 52 logements).

Mesures favorisant l'intégration paysagère des constructions

Rue de Beaumont, le front de rue sera valorisé par un traitement architectural et paysager de qualité.

Un dispositif anti bruit sera aménagé le long de la voie ferrée (merlon, mur...).

Une insertion paysagère vis-à-vis de la zone agricole sera réalisée.

Enfin, une marge de recul de 10 mètres des constructions par rapport à la voie ferrée sera prévue.

3. La mixité fonctionnelle et sociale

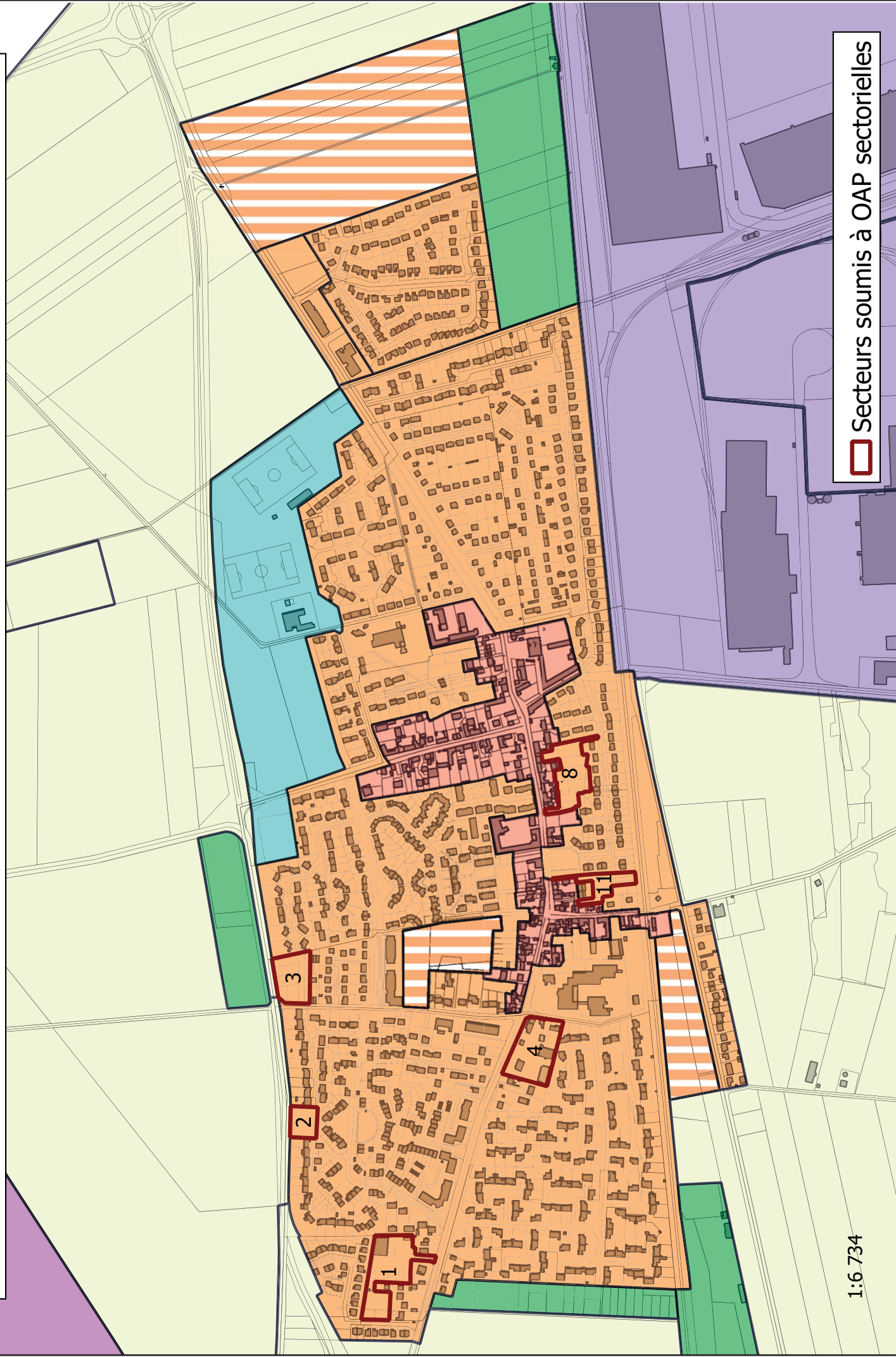
Ce secteur présente une vocation dominante d'habitat. En outre y sont autorisés les équipements d'intérêt collectif et services publics, les constructions à destination de commerces et activités de service (hors commerce de gros) ainsi que les bureaux.

Ces activités sont autorisées à condition de ne pas porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique, d'être jugées compatibles avec le voisinage du point de vue des nuisances sonores, visuelles, olfactives et de l'environnement et dans la limite de 400 m² de surface de plancher par unité foncière.

Afin de favoriser la mixité sociale, un objectif de production de logements aidés est fixé. Ainsi, 20 % des logements construits seront des logements sociaux.

Une mixité de taille de logements devra être respectée.

LOCALISATION DES SECTEURS SOUMIS A OAP SECTORIELLES



□ Secteurs soumis à OAP sectorielles

4. La qualité environnementale et la prévention des risques

Protections, risques et nuisances

Outre les éléments cités dans la partie A, le secteur est concerné par :

- l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres : toute construction à usage d'habitation doit comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur, aux abords de la voie ferrée (cf. annexe spécifique au PLU).
- la zone turquoise du PPRI de la Vallée de l'Oise (périmètre matérialisé sur les documents graphiques), qui s'impose en tant que servitude d'utilité publique au règlement du PLU.

5. La desserte des terrains

Une voie en sens unique reliant la rue de Beaumont au Sud-Ouest, à la rue de la gare à l'Est sera créée.

Un aménagement spécifique sera réalisé à l'Ouest du quartier ainsi qu'à l'Est afin d'assurer une bonne visibilité aux automobilistes, la sécurité des usagers et de marquer par un paysagement spécifique l'accès et la sortie du nouveau quartier.

Une liaison douce traversant le quartier d'Ouest en Est sera créée afin de favoriser les modes de déplacements doux.

II. OAP SECTORIELLES

Le contenu des « OAP sectorielles » est décrit à l'article R151-6 du code de l'urbanisme qui en précise les attendus en matière de qualité architecturale, urbaine et paysagère, d'insertion dans le cadre existant, notamment dans les zones d'extension de villes.

Les OAP doivent proposer des formes urbaines qui respectent les qualités des bourgs ou quartiers existants, et traiter les lisières entre les nouvelles constructions et le paysage qui l'entoure.

Sur les secteurs soumis à OAP sectorielles, localisés sur le plan ci-contre, le règlement de la zone UG reste applicable en sus des orientations contenues dans le présent document.

A. LOCALISATION ET ENJEUX DES SECTEURS SOUMIS AUX OAP SECTORIELLES

Les secteurs soumis à orientations d'aménagement et de programmation sectorielles sont des secteurs englobant des espaces libres en cœurs d'îlot et des jardins particuliers, en ce qui concerne les secteurs 2, 3, 8 et 11.

Les secteurs 1 et 4 sont des secteurs à vocation actuelle d'activité, appelés à être reconvertis à vocation d'habitat, si l'activité cesse.

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Les autres secteurs d'urbanisation

- Secteurs soumis aux Orientations d'Aménagement et de Programmation
- Aménager des voies de desserte principales à double sens (localisation de principe)
- Aménager des voies de desserte principales à sens unique (localisation de principe)
- Aménager une marge de recul paysagée (20m/RD924 et 12m/voie ferrée)
- Réaliser une insertion paysagère vis-à-vis des constructions existantes
- Préserver le merlon planté
- Valoriser le front de rue par un traitement architectural et/ ou paysager de qualité

0 m 50 m

Valoriser le front de rue par un traitement architectural et/ ou paysager de qualité

L'ensemble de ces secteurs présente une localisation stratégique au sein du bourg de Bruyères et permettent de répondre aux objectifs d'augmentation de la densité humaine et des espaces d'habitat fixés par le SDRIF.

Il est important d'encadrer leur devenir par des OAP afin de favoriser l'optimisation du foncier, mais également d'imposer un aménagement de qualité, vecteur d'amélioration du cadre de vie et du fonctionnement urbain pour tous les habitants.

B. ORIENTATIONS A RESPECTER

1. Principes d'aménagement

Afin de réaliser un aménagement cohérent de ces espaces et en relation avec les constructions environnantes, plusieurs orientations d'aménagement et de programmation sont imposées (dont certaines figurent sur le plan ci-contre) :

Favoriser la qualité de l'insertion architecturale, paysagère et urbaine

- Intégrer l'ensemble des nouvelles constructions par rapport à celles existantes par une architecture de qualité, faisant appel aux caractéristiques traditionnelles du bâti briolin ou aux recherches contemporaines en la matière, sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement bâti.
- Prévoir une hauteur de construction en lien avec la hauteur existant aux abords (voir règlement).
- Sur le secteur 4, valoriser les fronts de rues (rue de Bernes et avenue de l'Ile de France) par un traitement architectural et/ou paysager de qualité.

Préserver la biodiversité, restaurer et valoriser la nature en ville

- Réaliser une insertion paysagère vis-à-vis des constructions existantes.
- Prévoir une marge de recul paysagée par rapport à la RD 924 d'une largeur minimale de 20 m, pour les secteurs 2 et 3 et d'une largeur minimale de 12 m par rapport à la voie ferrée pour le secteur 11
- Préserver le merlon planté sur les secteurs 2 et 3
- Paysager les axes viaires et doux pour accroître l'offre de surfaces vertes au sein des quartiers et favoriser les continuités écologiques.

Déplacements, transports et accessibilité

- Aménager des voies de desserte paysagées à sens unique et à double sens (voir schéma ci-contre).
- Une extension du parking public sera réalisée au Sud-Ouest du secteur 8 en vue de compenser les places perdues par l'aménagement d'une voie de desserte à l'Est du parking existant.
- Une desserte bus est présente en différents points du bourg (8 arrêts environ), ainsi qu'une desserte en train grâce à la gare de Bruyères sur Oise. Le développement de liaisons douces au sein des secteurs devra faciliter l'accès à ces transports en commun.

2. Programmation

La programmation des différents secteurs soumis à OAP sectorielles est détaillée dans le tableau ci-dessous :

Numéro	Surface (m²)	Densité moyenne (lgts/ha)	Nombre approximatif de logements
1	6313	35	22
2	1812	80	14
3	3645	35	13
4	5832	65	38
8	4698	25	12
11	2181	15	3

III. BILAN DE LA PROGRAMMATION SUR LES DIFFÉRENTS SECTEURS SOUMIS A OAP

Numéro/Nom	Densité moyenne (lgts/ha)	Nombre proximatif logements	ap- de	Logement social (taux minimal imposé)	Surface
1	35	22		/	6313
2	80	14		/	1812
3	35	13		/	3645
4	65	38		/	5832
5	50 à 60	80 à 100		20 %	11743
7	70	10		100%	1465
8	25	12		/	4698
9	35	52		20%	14889
10	30	8		100%	2590
11	15	3		/	2181
12	35	238		20%	68000