



Commune de Menucourt

Département du Val d'Oise



Plan Local d'Urbanisme

Pièce 3. Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Vu pour être annexé à la délibération du
Conseil Municipal du 12 décembre 2013



Eric PROFFIT BRULFERT, Maire

Le Conseiller délégué
à l'urbanisme,

Patrick DIAZ

PLU prescrit par délibération du Conseil
Municipal du 28 octobre 2010

PLU arrêté par délibération du Conseil
Municipal du 21 mars 2013

PLU approuvé par délibération du Conseil
Municipal du 12 décembre 2013

SOMMAIRE

Préambule	3
OAP 1 – La Pièce d'Alçon	5
OAP 2 – Les Cornouillers	10

Préambule

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) complètent le dispositif réglementaire du Plan Local d'Urbanisme.

Elles permettent de préciser les grandes lignes directrices de l'aménagement de certains secteurs. Etablies dans le respect des orientations définies dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), elles constituent l'un des instruments permettant la mise en œuvre du projet communal.

L'article L.123-1-4 du code de l'urbanisme précise qu'elles " comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements ". Les OAP définissent " les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de ville et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ".

Les OAP sont opposables aux opérations de construction et d'aménagement réalisées, qui doivent être compatibles avec les principes qu'elles définissent.

Les OAP permettent, dans deux des sites destinés à accueillir une partie du développement de l'offre de logements de la commune, de préciser certains des objectifs du PADD et notamment, ceux visant à » :

- Inscrire une partie importante de l'offre nouvelle de logements au sein de l'écoquartier de la Pièce d'Alçon, en privilégiant la diversité des typologies, une gestion durable du quartier en lien avec le reste de la commune,
- Concentrer l'effort de production de logements, au sein de l'enveloppe urbaine, en permettant l'intensification de la trame existante :
 - notamment, d'exploiter le potentiel de renouvellement du tissu sur et autour de l'Ecole des Cornouillers ».

Des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sont définis sur les deux sites suivants :

- 1 la Pièce d'Alçon
- 2 le site des Cornouillers



OAP 1 – La Pièce d'Alçon

OAP 1 – La Pièce d'Alçon

Présentation du site et des enjeux

→ Situation et périmètre

Le site de la Pièce d'Alçon, qui couvre environ 10,3 ha, est situé en lisière de l'urbanisation de la commune, qui constitue sa limite est. Il s'ouvre à l'ouest et au sud sur la plaine agricole et est séparé, au nord, du Bois de la Taillette par le chemin qui longe le collège.

Il est accessible par la rue du Bas-Rucourt et par la rue Bernard Astruc (RD81). Il est situé à proximité de l'école de la Vallée Basset et du pôle d'équipements composé du Stade Georges Gallois, du collège de la Taillette, etc.

La Pièce d'Alçon constitue le principal site de développement résidentiel de Menucourt, elle doit permettre la réalisation de près de 330 à 350 logements à terme. Le périmètre de l'OAP couvre la partie nord de la Zone d'Aménagement Concertée (ZAC) de la Pièce d'Alçon et l'ensemble de son périmètre opérationnel.

Le site est classé en zone UP, zone urbaine mixte spécifique à la Pièce d'Alçon. Il comprend un secteur UPa, qui couvre les terrains concernés par les phases 2 et 3 de l'opération.

→ Enjeux

L'urbanisation de la Pièce d'Alçon doit permettre l'émergence d'un nouveau quartier durable, offrant une offre de logements mixte, de type diversifiés, dans le cadre d'un projet soucieux de limiter son impact sur l'environnement, et notamment l'étalement urbain.

L'aménagement de cet espace, situé à l'interface entre espaces urbains, naturels et agricoles doit assurer la mise en relation entre ces environnements. Ce nouveau quartier de Menucourt, durable, doit dialoguer avec les espaces agricoles et naturels, tout en

s'inscrivant en continuité de la trame urbaine existante, en portant notamment une attention particulière au traitement des franges.

La sensibilité environnementale du site doit conduire à porter une attention particulière à la gestion des eaux pluviales, au maintien de la biodiversité systémique et fonctionnelle (trame verte et bleue), aux économies d'énergie, à la maximisation des apports solaires, au traitement de l'interface avec les espaces agricoles, etc.



OAP 1 – La Pièce d'Alçon

Principes d'aménagement

→ **Organiser une offre de logements diversifiée, dans un quartier inscrit en continuité et en cohérence avec le tissu existant :**

- Permettre la réalisation d'environ 330-350 logements :
 - dans le cadre d'une opération étalée dans le temps, aménagée en trois phases,
 - en assurant une densité graduée, plus forte en contact avec le tissu existant qu'à l'interface avec les espaces agricoles
- Assurer une mixité de logements (accession, location, location sociale) et une variété des typologies de logements (collectifs, intermédiaires, individuels denses)
- Rechercher une diversité des formes urbaines :
 - en s'appuyant sur la topographie du site : privilégier une implantation des constructions les plus hautes sur les points bas du site,
 - en cherchant une variation de l'épannelage.
- Irriguer le quartier par une voie de desserte principale, liant la rue du Bas Rucourt et la rue Bernard Astruc :
 - assurant l'intégration du nouveau quartier avec le tissu des Chalandonnettes par la continuité de la voirie,
 - conçue comme un espace à partager, conciliant les différents modes de déplacement
 - complétée d'un réseau de desserte secondaire, petites venelles bocagères permettant de desservir les constructions,

- Compléter le réseau de mobilité par des chemins piétons et pédestres, prolongeant le réseau existant de chemins et de sentes

→ **Structurer le quartier autour de trois espaces publics forts**

- Maintenir une coulée verte, séquencée d'espaces boisés, ouverts et humides, le **Parc du Talweg**, orienté nord/sud :
 - favorable aux déplacements des espèces entre le Bois de l'Hautil et le Bois de l'Orient,
 - assurant la prise en compte des axes de ruissellement par la réalisation d'un thalweg et jouant le rôle de site de rétention et de gestion des eaux pluviales, permettant de prévenir le risque inondation
 - et offrant aux habitants un espace de promenade, de détente et de rencontre,
- Organiser le **tapis de cœur de quartier**, espace structuré autour de la voirie principale du site, conçu comme un espace à partager et l'artère du quartier (gestion des eaux pluviales, de la collecte des déchets, du stationnement)
- Créer en **lisière** ouest et sud du site un espace de transition entre espaces bâtis et agricoles

→ **Permettre l'émergence d'un quartier durable :**

- Veiller à la prégnance végétale du quartier, prolongeant la trame verte de la commune, notamment :

- en privilégiant la présence végétale associée aux constructions (en façade, toiture, terrasse, balcon, dalle supérieure couverte)
 - en végétalisant les clôtures, avec des essences locales, en limite séparative et celles donnant sur des espaces verts,
- ☞ Rendre visible, autant que possible le parcours des eaux pluviales au sein du site, notamment par l'aménagement d'un réseau de collecte et d'évacuation à l'air libre composé de bassins, rigoles, fossés, noues, etc.
- Encourager une implantation des bâtiments permettant :
 - une maximisation des apports solaires, notamment en limitant les ombres portées des plantations,
 - une préservation des vues sur les espaces agricoles et les paysages du Vexin
 - Rechercher une performance énergétique renforcée des nouvelles constructions, notamment par la compacité des formes bâties, limitant les déperditions de chaleur,
 - Rechercher une cohérence architecturale au sein du site, notamment en assurant une certaine homogénéité des matériaux entre maisons mitoyennes
 - Assurer un accompagnement des espaces de stationnement à l'air libre, pour en limiter l'impact visuel,

Certains de ces principes d'aménagement sont représentés sur le **schéma de principe** de l'OAP.

Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) - La Pièce d'Alçon



Légende

-  Périmètre de l'OAP 1 - La Pièce d'Alçon
-  Permettre la réalisation d'environ 330 - 350 logements :
 - dans le cadre d'une opération étalée dans le temps, aménagée en trois phases,
 - en assurant une densité graduée, plus forte au contact avec le tissu existant qu'à l'interface avec les espaces agricoles
-  Irriguer le quartier par une voie de desserte principale, liant la rue du Bas Rucourt et la rue Bernard Astruc
-  Compléter le réseau de mobilité par des chemins piétons et pédestres, prolongeant le réseau existant de chemins et de sentes
-  Maintenir une coulée verte, séquencée d'espaces boisés, ouverts et humides, le Parc du Talweg, orienté nord/sud :
 - favorable aux déplacements des espèces entre le Bois de l'Hautil et le Bois de l'Orient,
 - assurant la prise en compte des axes de ruissellement par la réalisation d'un thalweg et jouant le rôle de site de rétention et de gestion des eaux pluviales, permettant de prévenir le risque inondation,
 - et offrant aux habitants un espace de promenade, de détente et de rencontre,
-  Organiser le tapis de cœur de quartier, espace structuré autour de la voirie principale du site, conçu comme un espace à partager et l'artère du quartier (gestion des eaux pluviales, de la collecte des déchets, du stationnement)
-  Créer en lisière ouest et sud du site un espace de transition entre espaces bâtis et agricoles
-  Encourager une implantation des bâtiments permettant une préservation des vues sur les espaces agricoles et les paysages du Vexin

OAP 2 – Les Cornouillers

OAP 2 – Les Cornouillers

Présentation du site et des enjeux

→ Situation et périmètre

Le site des Cornouillers est situé au cœur de la commune. Il comprend le groupe scolaire des Cornouillers et les espaces situés à proximité, couvrant près de 3 hectares.

Il est délimité par la rue du Maréchal Delattre de Tassigny au sud, l'allée du Vexin à l'ouest et les fonds de parcelle des constructions situées rue de la Gare. Il est également situé à proximité des arrêts de bus des lignes 39 et 38.

L'entier périmètre de l'OAP est classé en secteur UFa dédié au renouvellement du quartier, au sein de la zone UF, zone urbaine mixte accueillant le tissu pavillonnaire de Menucourt.

Le secteur est identifié au PADD comme faisant partie de l'effort de production de logements au sein de la trame existante, notamment parce que le bâti existant, ainsi que le tissu existant à proximité, bénéficient d'un fort potentiel de renouvellement.

→ Enjeux

Situé au cœur géographique de l'espace urbanisé, et entre les principaux pôles de centralité (centre commercial d'entrée de ville, Place de la Marèche et Stade Georges Gallois), il occupe une place stratégique dans l'effort d'intensification de la trame urbaine et participera ainsi à la réduction des besoins en déplacements.

Les principes de réaménagement du secteur visent à permettre :

- la reconstruction et l'amélioration des bâtiments scolaires, garantissant le bon fonctionnement des équipements publics de la Ville, dans un objectif de haute qualité écologique,

- la réalisation de nouveaux logements, collectifs et/ou individuels denses, permettant de répondre, en partie, aux objectifs démographiques,
- tout en garantissant l'intégration des nouvelles constructions dans le tissu urbain constitué et en veillant à la qualité énergétique et paysagère du site.



OAP 2 – Les Cornouillers

Principes d'aménagement

→ **Encourager le développement d'une offre de logements mixte autour de l'école des Cornouillers :**

- envisager la reconfiguration du groupe scolaire, en regroupant les écoles maternelle et primaire :
 - en démolissant les anciens logements de fonction et en créant de nouveaux bâtiments pour les écoles,
- projeter la réalisation de programmes de logements mixtes, de typologies variées, tout en assurant une prégnance végétale dans ces opérations,
 - en accompagnant chaque opération de constructions, au nord et au sud du site, de la réalisation d'un espace vert d'un seul tenant,
 - en assurant une qualité végétale par la diversité des essences et des strates de végétation : arbres, arbustes et buissons, d'essences locales,
 - en envisageant la présence végétale associée aux constructions (en façade, terrasse, balcon, dalle supérieure couverte)
 - en végétalisant les clôtures, avec des essences locales, en limite séparative et celles donnant sur des espaces verts,

→ **Assurer l'insertion des nouvelles constructions dans leur environnement**

- ▣ encourager une implantation des bâtiments permettant une maximisation des apports solaires, notamment en limitant les ombres portées,
- ▣ privilégier l'implantation de masques solaires de végétaux caducs au sud et à l'ouest
- ▣ compléter le réseau de mobilité par des chemins piétons, prolongeant le réseau existant de chemins et de sentes,
- préserver le principe d'un alignement d'arbres le long de la rue Victor Hugo

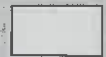
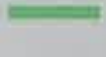
Certains de ces principes d'aménagement sont représentés sur le **schéma de principe** de l'OAP.

OAP 1 - Les Cornouillers

Schéma de principe



Légende

-  Périmètre de l'OAP 2 - Les Cornouillers
-  Encourager le développement d'une offre de logements autour de l'école des Cornouillers
-  Envisager la reconfiguration du groupe scolaire, en regroupant les écoles maternelle et primaire :
 - en démolissant les anciens logements de fonction et en créant de nouveaux bâtiments pour les écoles
-  Projeter la réalisation de programmes de logements mixtes, de typologies variées, tout en assurant une prégnance végétale dans ces opérations,
 - Principe - en accompagnant chaque opération de constructions, au nord et au sud du site, de la réalisation d'un espace vert d'un seul tenant,
-  Préserver le principe d'un alignement d'arbres le long de la rue Victor Hugo
-  Compléter le réseau de mobilité par des chemins piétons et pedestres, prolongeant le réseau existant de chemins et de sentes

