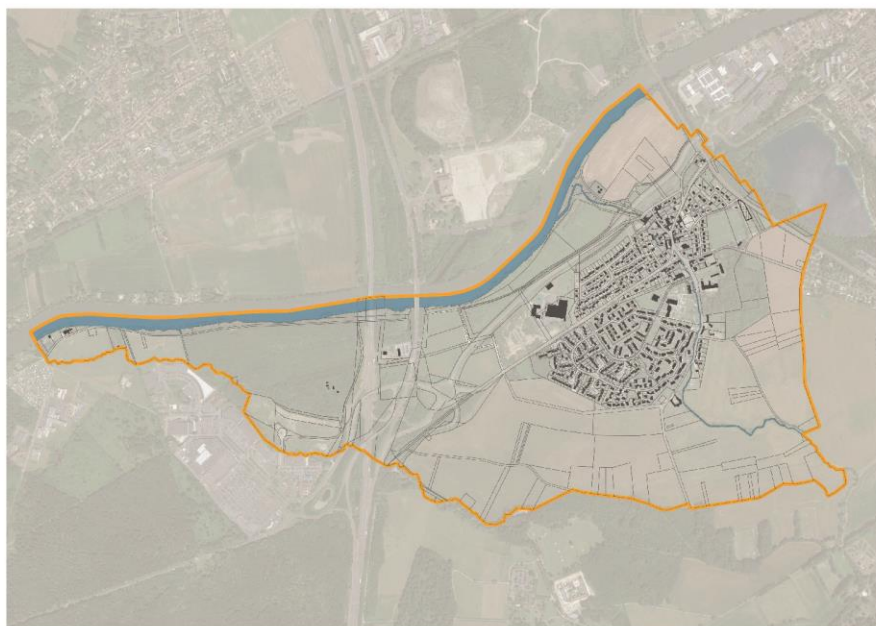


Département du VAL D'OISE
Commune de MOURS

PLAN LOCAL D'URBANISME

Pièce n°4 : Orientations d'Aménagement et de Programmation



Révision du PLU
Document arrêté le :

Document approuvé le :

Ensemble, participons à l'aménagement du territoire

*Ing*ESPACES



Urbanisme, Environnement, Déplacements

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 de la révision du PLU de la commune de Mours.

Deux types d'Orientations d'Aménagement et de Programmation ont été réalisés :

→ **Les OAP « thématiques »**

Elles concernent toutes les demandes d'autorisation d'urbanisme sur la totalité du territoire. Les demandes déposées doivent intégrer au préalable les principes développés dans les OAP thématiques. Les projets s'efforceront de démontrer leur compatibilité avec l'ensemble des principes et objectifs globaux ici développés. Les exemples et illustrations ont pour objectif de guider les porteurs de projets et de détailler les différents outils ou solutions techniques pouvant être mobilisés pour atteindre les objectifs fixés.

→ **Les OAP « sectorielles spatialisées »**

Elles portent sur des secteurs délimités précisément au règlement graphique. Lorsqu'une demande d'autorisation d'urbanisme se situe dans un de ces secteurs, on se référera au schéma le concernant. Celui-ci précisera les objectifs à atteindre et les principes à respecter en matière d'aménagement et de programmation.

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 pour des travaux ou opérations d'aménagement supposant simplement l'absence de contrariété entre les dits travaux et opérations et les orientations d'aménagement et de programmation.

SOMMAIRE

<u>I. ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) THÉMATIQUE POUR LA PRISE EN COMPTE DU DÉVELOPPEMENT DURABLE DANS LA MISE EN OEUVRE DE PROJETS URBAINS ET DE CONSTRUCTIONS</u>	<u>6</u>
A. LES ESPACES NATURELS ET LE PAYSAGE	6
B. L'ÉCO-GESTION ET L'ÉCO-CONSTRUCTION	6
C. LE CONFORT ET LA SANTÉ	10
<u>II. ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SUR DES SECTEURS PARTICULIERS</u>	<u>11</u>
A. SECTEUR DU CŒUR DE BOURG	13
B. SECTEUR DU MOULIN POUTREL	15
C. SECTEUR DE LA VILLA DE SAINT REGIS	16

I. ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) THÉMATIQUE POUR LA PRISE EN COMPTE DU DÉVELOPPEMENT DURABLE DANS LA MISE EN OEUVRE DE PROJETS URBAINS ET DE CONSTRUCTIONS

Des dispositions générales en matière de développement durable sont définies dans ce chapitre. Elles concernent l'ensemble du territoire de Mours, que ce soit à l'échelle des OAP sectorielles spatialisées définies aux chapitres suivants, à l'échelle de l'opération urbaine comme à l'échelle de la construction.

A. LES ESPACES NATURELS ET LE PAYSAGE

- Respecter le plus possible la topographie naturelle des lieux et le patrimoine bâti et végétal existant
- Adapter le projet aux plantations existantes
- Paysager et planter les espaces délaissés
- Choisir des essences locales pour les plantations (voir la liste dans le règlement du PLU)
- Proscrire l'utilisation des produits phytosanitaires et assurer une gestion différenciée des espaces verts en fonction de la nature du sol, du relief... : préférer parfois une prairie fleurie plutôt qu'un gazon classique (facilité d'entretien)

B. L'ÉCO-GESTION ET L'ÉCO-CONSTRUCTION

Dans leur réalisation, les nouveaux projets urbains et de constructions devront s'inspirer des principes d'écogestion et d'écoconstruction ci-dessous :

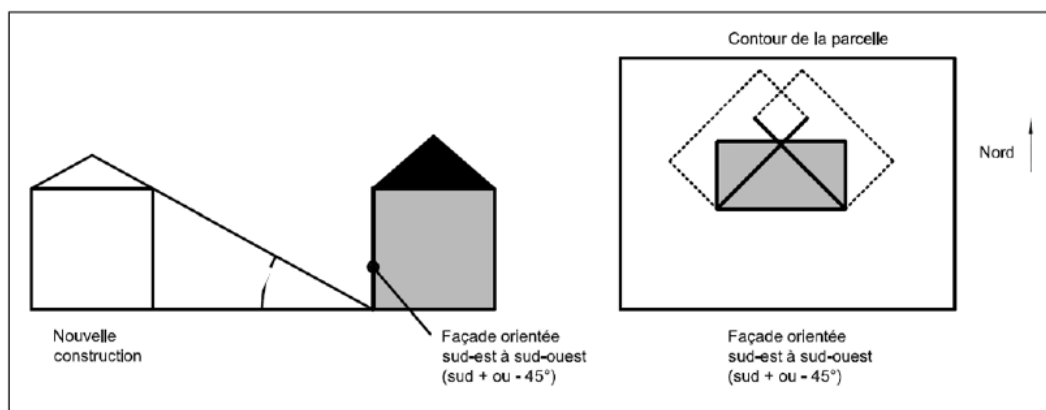
- **Economiser le foncier, les réseaux et l'énergie :**
 - Limiter la largeur de la parcelle sur rue en s'adaptant notamment au contexte (urbain, rural).
 - Rechercher une implantation bâtie de part et d'autre des voies de desserte (pas d'un seul côté de la voie).



Ci-dessus : illustration schématique d'une économie de voie par une réflexion sur la largeur de parcelle sans impacter le cadre de vie (CAUE 53).

- **Réduire la consommation d'énergie** (bâtiment, mobilier urbain...)

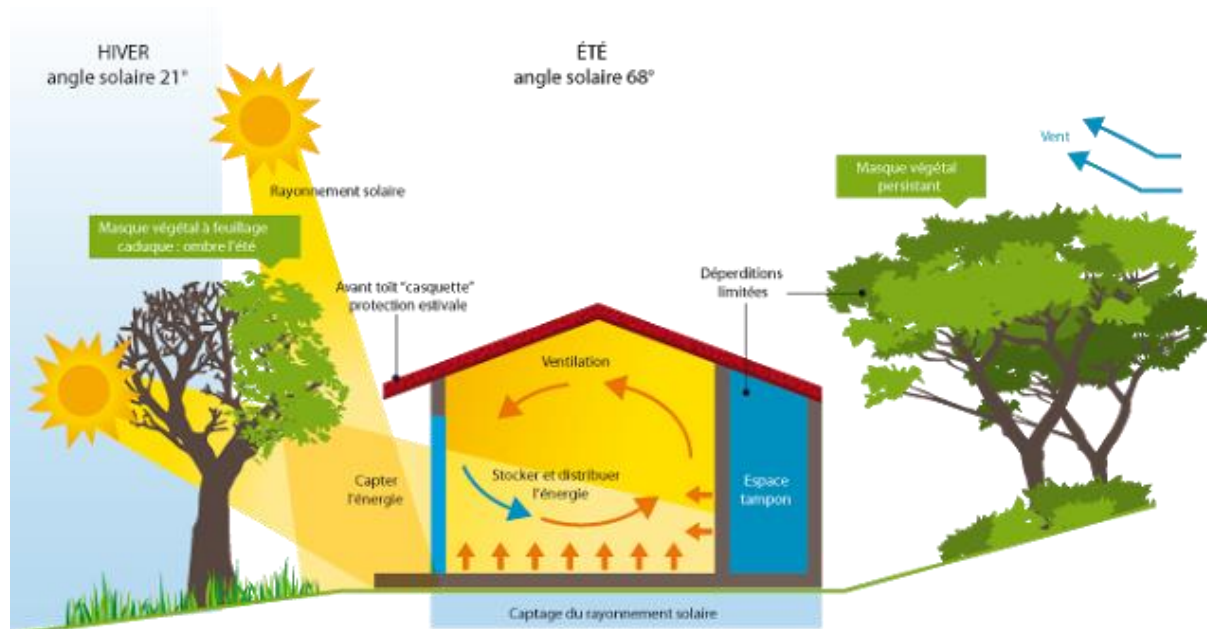
- **Favoriser l'utilisation des énergies renouvelables** pour le chauffage, l'eau chaude sanitaire et l'électricité (capteurs solaires, panneaux photovoltaïques, énergies provenant de la biomasse, géothermie, pompe à chaleur...).
- **Réduire la consommation d'eau** en choisissant des équipements sanitaires économes et performants (toilettes avec double réservoir, robinetterie avec réglage thermostatique, utilisation de l'eau pluviale pour alimenter les chasses d'eau...).
- **Traiter le rejet des eaux de ruissellement et adopter une gestion alternative des eaux pluviales :**
 - Limiter les surfaces imperméabilisées :
 - Chercher à optimiser le tracé et à adapter le profil des voies (largeur) selon l'usage,
 - Penser (si possible) le bouclage des futures opérations de manière à éviter les places de retournement (très surfaciques),
 - Limiter le recul de la construction par rapport à la voie, les espaces situés entre la limite d'emprise publique et la maison étant généralement fortement minéralisés.
 - Dans la mesure du possible, suivre les courbes de niveau dans le tracé des voies pour ne pas accélérer le ruissellement.
 - Choisir, selon l'usage et la fréquentation des lieux, des revêtements en partie perméable pour le stationnement ou les cheminements piétons par exemple (stabilisé, pavés avec joints filtrants, dalles gazon, mélange terre / pierre...).
 - Privilégier une prise en charge des eaux pluviales par des dispositifs paysagers d'hydraulique douce (noues, bassins paysagers...).
 - Réinterroger l'usage de certains espaces imperméabilisés et leur capacité à accueillir du végétal (plantations, jardinières...)
 - En complément, prévoir des dispositifs de stockage des eaux pluviales en vue de leur réutilisation (arrosage, entretien des espaces collectifs...).
- **Favoriser le tri des déchets** sur le chantier et sur l'ensemble du projet (prévoir des emplacements spécifiques, dispositifs permettant le compost des déchets verts et des ordures ménagères, gérer les déchets industriels lors des travaux).
- **Favoriser les principes de l'habitat bioclimatique** pour les nouvelles constructions afin de préserver les ressources énergétiques, de diminuer les émissions de gaz à effet de serre et d'améliorer le confort des habitants :
 - **Penser l'implantation du bâtiment en fonction de l'environnement immédiat** pour profiter du solaire passif sans impacter outre mesure l'accès au soleil des riverains :
 - Appréhender les ombrages générés depuis les espaces riverains (bâtiments, végétaux...)
 - Anticiper les prospects induits par le projet de construction sur les parcelles voisines



*Ci-dessus à droite : prise en compte du prospect généré par une construction nouvelle
Ci-dessus à gauche : Orientation Sud d'une façade (+ ou - 45°)*

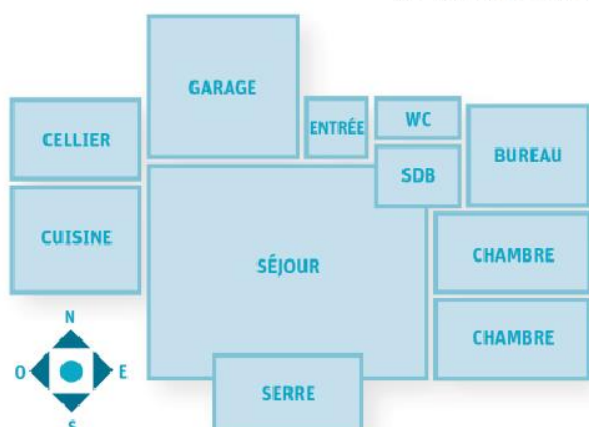
○ **Lutter contre les effets indésirables (surchauffe, éblouissement, vent...) :**

- Se protéger des rayons rasants du soleil couchant en limitant les ouvertures à l'Ouest, et privilégier des espèces arborescentes à feuilles caduques à proximité des bâtiments pour laisser passer les rayons du soleil en hiver et protéger les façades en été,
- Se protéger des vents dominants : plantation de végétaux coupe-vent, limitation des ouvertures face aux vents, utilisation du bâti comme protection (sur la terrasse par exemple).



Source : eRT2012

Disposition optimale des pièces en fonction de l'orientation



Habitation bioclimatique :

- Concevoir une maison compacte
(limiter les surfaces en contact avec l'extérieur)

- Maximiser les apports solaires tout en s'en protégeant l'été
(Agencer les espaces de vie en fonction des besoins : pièces de vie au Sud et pièces non chauffées au Nord).

Source : Guide de l'écoconstruction, ADEME

- **Accorder une place importante aux espaces boisés ou végétalisés** afin de bénéficier d'une régulation naturelle de la température et ainsi de limiter le recours à la climatisation pour les particuliers.
 - **privilégier des matériaux à forte inertie** (par exemple matériaux à base d'argile, fibre de bois, de chanvre, cellulose, liège,...) qui permettent de stocker la chaleur ou la fraîcheur en freinant ainsi les variations de température au sein du logement.
 - **choisir la bonne technique d'isolation** (intérieur, extérieur ou bien répartie) : pour le neuf, privilégier l'isolation extérieure, et pour l'ancien, l'isolation par l'intérieur, en particulier si le bâti présente un intérêt architectural remarquable.
 - **Privilégier un isolant naturel biosourcé et performant** (laine de chanvre, laine de bois...).
- Pour réduire l'impact de la construction sur l'environnement, les matériaux utilisés doivent présenter une énergie grise faible, l'énergie grise étant l'énergie consommée pendant le cycle de vie des matériaux. Pour effectuer un choix, la base de données INIES (Inventaire des Impacts Environnementaux et Sanitaires) permet de comparer différents matériaux suivant des critères tels que l'impact environnemental, le maintien des performances dans le temps, l'inertie, la durée de vie et la contribution au confort et à la santé.

MATÉRIAU	Conductivité thermique (en W/m.K)	Résistance thermique R pour une épaisseur de 10 cm (en m².K/W)	Energie grise (en kWh/m³)
Laine de bois	0,042	2,4	12
Laine de chanvre	0,039	2,6	40
Laine de lin	0,037	2,7	40
Ouate de cellulose (vrac)	0,035 à 0,04	2,8 à 2,5	50
Laine de mouton	0,035 à 0,045	2,8 à 2,2	50
Liège expansé	0,032 à 0,045	3,1 à 2,2	450

Source : Guide de l'éco-construction, ADEME

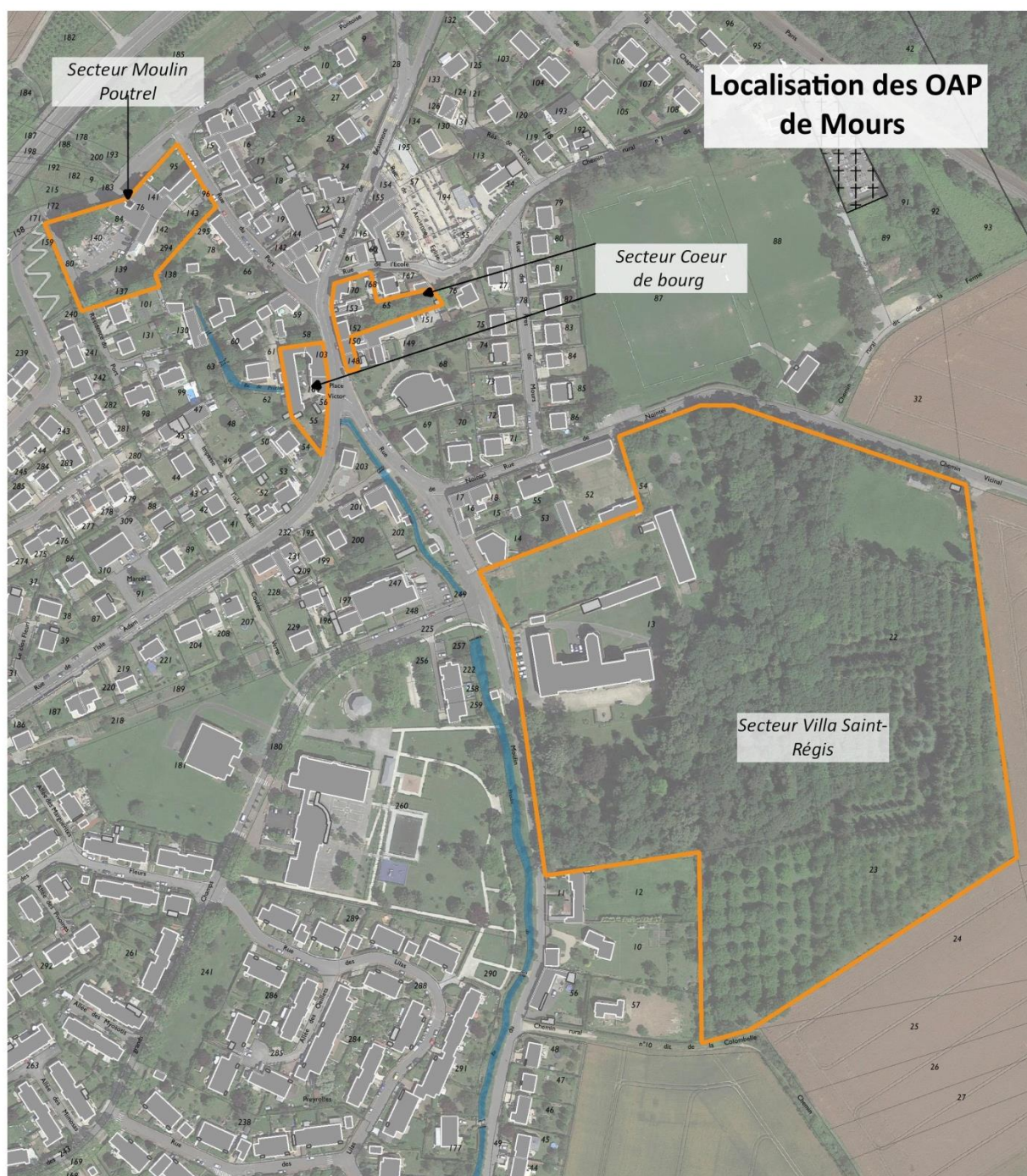
- **installer de bons vitrages et de bonnes menuiseries** permettant de bénéficier des apports solaires tout en se protégeant contre les agressions extérieures (bruit, vent, poussières...).
- **choisir une ventilation adaptée** permettant d'assurer les conditions sanitaires pour la qualité de l'air tout en limitant les pertes de chaleurs (VMC double flux...).

C. LE CONFORT ET LA SANTÉ

- **Favoriser le confort acoustique :**
 - **Contrôler et planifier l'activité des chantiers.**
 - **Limiter le bruit des transports** (par exemple, optimiser les flux de trafic par des aménagements urbains favorisant la limitation de vitesse)
 - **Protéger l'habitat contre le bruit :**
 - Utiliser une isolation performante
 - Utiliser le végétal comme écran ou paroi absorbante
 - Éloigner les pièces principales des sources de bruit
 - Éviter les toitures légères (bruit de la pluie)
- **Favoriser le confort visuel :**
 - Privilégier l'éclairage naturel (baies vitrées, orientation/exposition, couleurs de revêtement diffusant...)
 - Limiter les risques d'éblouissement (éviter les toitures ou façades métalliques)
- **Favoriser le confort olfactif :**
 - Etudier l'emplacement et l'aération des locaux de déchets
 - Etudier l'emplacement des bassins de rétention.
- **Eviter l'implantation de végétation allergisante à proximité des constructions et privilégier les espèces arborescentes à feuilles caduques à proximité des bâtiments pour laisser passer les rayons du soleil en hiver et protéger la façade en été.**

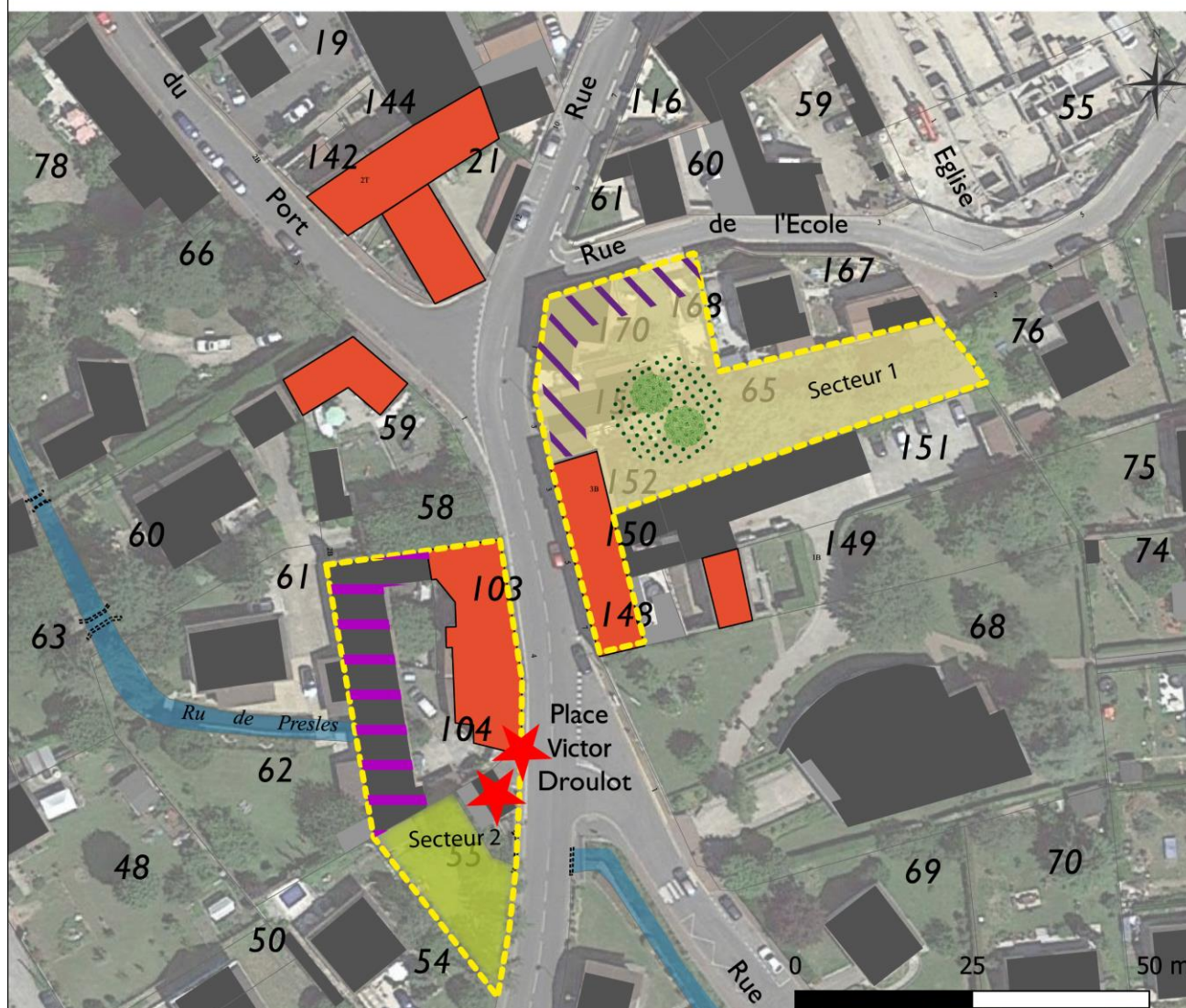
II. ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SUR DES SECTEURS PARTICULIERS

	Surface (m ²)	Nombre moyen de logements	dont LLS (%)
Secteurs Cœur du Bourg - secteur 1	1330	35 à 55	50 %
Secteurs Cœur du Bourg - secteur 2	1190	12 à 17	50 %
Secteur Moulin Poutrel	4480	11	0
Total		71	



ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Secteur coeur de bourg



Périmètre soumis au respect des OAP



Bâtiments existants à préserver en raison de leur caractère de patrimoine historique (cadastre napoléonien)



Secteur où la démolition de bâti est possible



Valoriser le front urbain par un traitement architectural de qualité - implantation de bâti à l'alignement de la voie



Bâtiments à démolir et à reconstruire en respectant l'implantation originelle



Aménager un espace central paysager (localisation de principe)



Aménager un espace paysager, pouvant comprendre du stationnement



Petit patrimoine à protéger

A. Secteur du cœur de bourg

1. Localisation du secteur

Le secteur du cœur de bourg est localisé au Nord-Est du territoire communal, au croisement de la Rue de l'école et de la rue de Beaumont sur la place Victor Droulot. Ce secteur est situé dans le centre ancien de Mours, au sein d'un tissu urbain de qualité (bâti de patrimoine historique). La superficie totale de ce secteur est de 2 520 m² environ. Il est divisé en deux sous-secteurs, le secteur 1 d'une superficie de 1 330 m² et le secteur 2 d'une superficie de 1 190 m².

2. Orientations d'aménagement

L'urbanisation de cet espace se fera pour le secteur 1 par le biais d'une seule opération d'aménagement d'ensemble et pour le secteur 2 par une ou plusieurs opérations d'aménagement. Par ailleurs, plusieurs orientations détaillées ci-après sont à respecter (dont certaines figurent sur le plan joint).

Prendre en compte les principes du développement durable par le respect des orientations définies au chapitre I. du présent document.

Favoriser la qualité de l'insertion architecturale et urbaine :

- Les bâtiments identifiés en rouge sur le schéma ci-avant devront être conservés et leur aspect architectural devra être préservé.

Pour le secteur 1 :

- Les bâtiments inclus dans le secteur en jaune sur le schéma peuvent faire l'objet d'une démolition.
- Les constructions nouvelles pourront s'implanter au sein de la zone hachurée en violet, et feront l'objet d'un traitement architectural et paysager soigné, de manière à obtenir une bonne intégration paysagère et urbaine de celles-ci. L'implantation du bâti devra s'effectuer à l'alignement de la voie.
- Les bâtiments construits devront être implantés et conçus de manière à conférer une double exposition aux logements.

Pour le secteur 2 :

- Les bâtiments identifiés par des hachures violettes sont à démolir (il s'agit d'anciens bâtiments industriels), les nouvelles constructions devront respecter l'implantation des anciens bâtiments.
- Le petit patrimoine présent sur ce secteur devra être conservé, il s'agit du lavoir communal et de la plaque de cocher apposée sur le bâtiment.

Assurer une accessibilité avec des déplacements simples :

- Il conviendra d'aménager des entrées / sorties sécurisées aux secteurs pour les véhicules et piétons.

Concevoir une insertion paysagère et écologique :

- Il conviendra d'aménager un espace central paysager au sein du secteur 1, favorisant convivialité et échanges entre les habitants, et créant également un espace de respiration propice à la biodiversité au sein des espaces bâtis.
- Au sein du secteur 2, la parcelle 55 devra être paysagée et pourra également accueillir du stationnement.

3. Programmation

Sur le secteur 1, l'objectif de production est fixé entre 35 et 55 logements. Au sein du secteur 2, il sera réalisé entre 12 et 17 logements. Une part minimale de 50 % de logements aidés sera prévue au sein de chaque secteur.

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Secteur du Moulin Poutrel



-  Périmètre soumis au respect des OAP
-  Protéger les bâtiment(s) existant(s) en raison de leur caractère architectural remarquable
-  Portail à préserver
-  Accès possibles
-  Espace pouvant accueillir du stationnement et des accès
-  Espace paysager à conserver
-  Arbres à conserver et à intégrer à l'aménagement paysager du site

B. Secteur du Moulin Poutrel

1. Localisation du secteur

Le secteur du Moulin Poutrel, est lui aussi situé dans le centre-ancien de Mours, entre la rue du Port et la voie de desserte de la Résidence du port. Ce secteur s'étend sur 4480 m² environ et comprend divers bâtiments et des espaces ouverts (espaces paysagers ou de stockage en lien avec l'activité implantée dans un des bâtiments).

2. Orientations d'aménagement

L'urbanisation de cet espace se fera par le biais d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble selon un aménagement cohérent. Par ailleurs, plusieurs orientations détaillées ci-après sont à respecter (dont certaines figurent sur le plan joint).

Prendre en compte les principes du développement durable par le respect des orientations définies au chapitre I. du présent document.

Favoriser la qualité de l'insertion architecturale et urbaine :

- L'organisation de ce secteur est basée sur la préservation des bâtiments existants en raison de leur caractère architectural remarquable, repérés en rouge sur le plan ci-contre. Ainsi, sur ce secteur, aucune démolition ne sera admise, il s'agit uniquement de la reconversion des bâtiments existants.
- Plusieurs éléments du secteur sont à conserver et préserver, il s'agit notamment du portail et du mur en pierre donnant sur la rue du port. Le mur en pierre accompagné du balcon en fer forgé situés le long de la rue du port et de la voie de desserte de la résidence du port sont à conserver et restaurer. Le balcon sera en particulier mis en valeur dans le cadre de l'aménagement paysager de l'espace situé à ses abords.

Assurer une accessibilité avec des déplacements simples :

- Pour l'accès au secteur, plusieurs options sont possibles, notamment l'utilisation des deux accès existants rue du Port ou sur le chemin d'accès à la résidence du port. Ces accès devront être aménagés dans un souci de sécurité optimale tant pour les véhicules que pour les piétons.
- Un cheminement piéton traversant le secteur d'Ouest en Est, est à intégrer dans le projet, pour une meilleure connexion au reste du bourg de Mours. L'ensemble des cheminements doivent être pensés de manière sécurisée.
- Le stationnement sera possible dans la partie hachurée en vert sur le schéma, notamment là où se fait actuellement le stockage de l'activité présente sur le site.

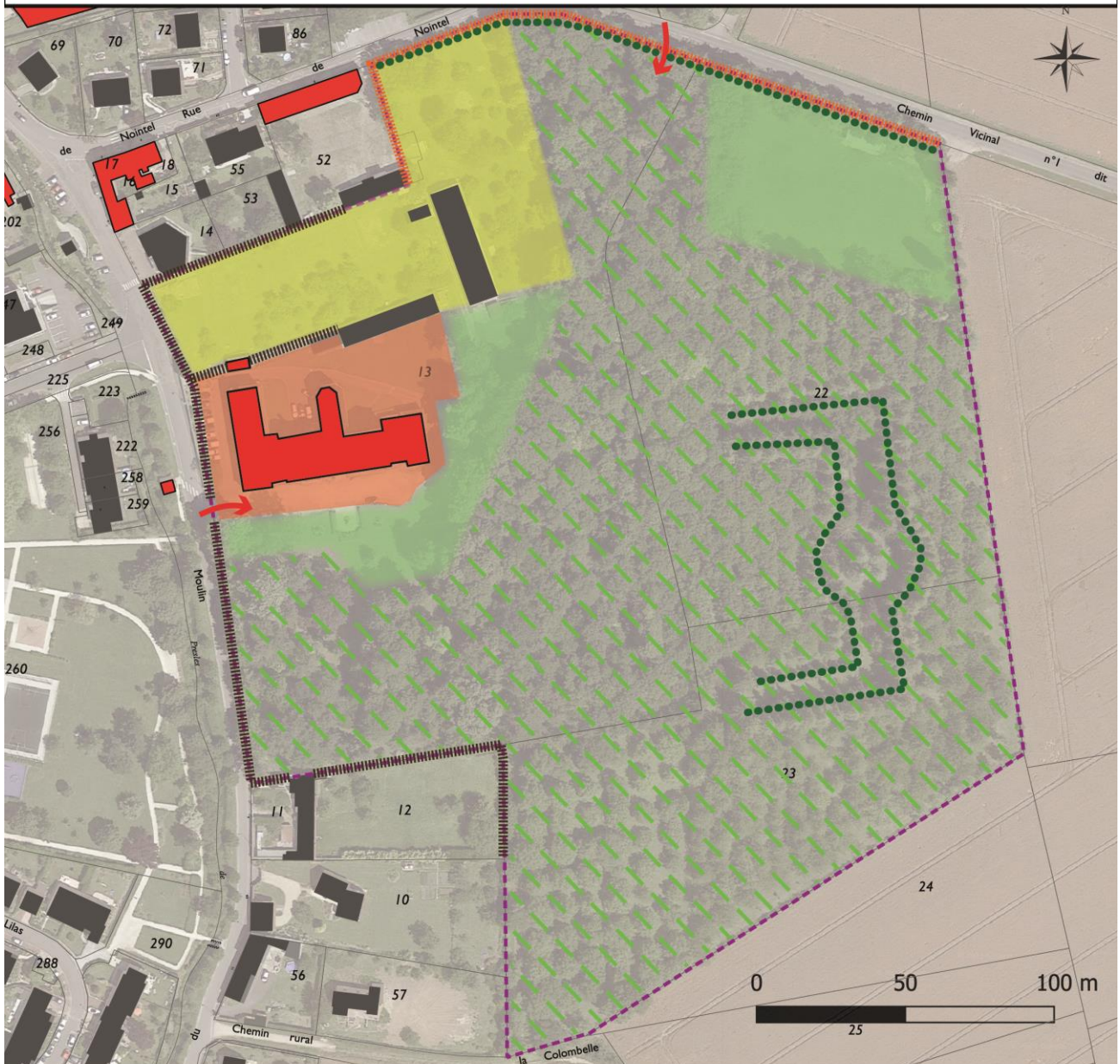
Concevoir une insertion paysagère et écologique :

- Les espaces paysagers présents sur le secteur sont à conserver. Au Nord-Ouest, il existe un espace vert qui est en cohérence avec la présence du balcon ancien en fer forgé. Il est nécessaire de le conserver et de l'aménager afin de le valoriser en tant qu'espace paysager. De même, l'espace paysager existant au Nord-Est du secteur est à préserver, tout comme les espaces verts bordant le Sud du secteur.

3. Programmation

Les bâtiments existants seront reconvertis à vocation d'activités tertiaires (bureaux) et de logements. Le nombre de logements réalisés au total doit être compris entre 10 et 15 au maximum.

Page 16



- | | | | |
|---|--|---|--|
|  | Périmètre soumis aux Orientations d'Aménagement et de Programmation |  | Protéger les murs surmontés de grilles et le portail |
|  | Protéger les bâtiment(s) existant(s) en raison de leur caractère architectural remarquable |  | Protéger les murs en pierre du domaine |
|  | Secteur où pourra être réalisée une nouvelle construction |  | Protéger l'alignement d'arbres au sein du parc |
|  | Secteur destiné au maraîchage |  | Protéger le parc boisé |
|  | Accès existants à conserver |  | Protéger les espaces paysagers |

C. Secteur de la Villa Saint Régis

1. Localisation du secteur

Le secteur de la Villa Saint Régis est localisé à l'angle de la rue du Moulin et de la rue de Nointel. Il s'agit d'une bâtisse construite en 1882 par Madame Leemans. Elle a eu successivement plusieurs fonctions, à savoir un orphelinat de jeunes filles, un hôpital militaire en 1914, une résidence pour les Jésuites puis pour des officiers allemands pendant la Seconde Guerre Mondiale. Aujourd'hui, elle appartient à la congrégation des Pères Missionnaires. Le secteur soumis au respect des OAP s'étend sur presque 8 ha, puisqu'il intègre l'ensemble du parc de la villa qui abrite des arbres remarquables (presque centenaires).

Pour rappel, la charte du PNR identifie la villa Saint-Régis comme une grande propriété, (unité foncière de plus d'1 ha). Il s'agit donc de préserver cette propriété afin de maintenir le caractère identitaire du tissu bâti mais aussi de préserver l'environnement du bâti, du patrimoine paysager et des murs et clôture. Le secteur peut aussi accueillir des nouvelles constructions si cela participe à une stratégie de densification et de limitation de l'étalement urbain.

2. Orientations d'aménagement

Les orientations définies sur ce site ont pour objet d'encadrer son éventuelle reconversion, dans l'optique d'une préservation de l'ensemble des éléments bâtis et paysagers patrimoniaux qui le composent.

Prendre en compte les principes du développement durable par le respect des orientations définies au chapitre I. du présent document.

Favoriser la qualité de l'insertion architecturale et urbaine :

- Les bâtiments identifiés en rouge sur le schéma ci-avant devront être conservés et leur aspect architectural devra être préservé. Les murs de clôture en pierre situés le long de la rue du Moulin et à l'intérieur du domaine sont également à préserver, tout comme le muret surmonté d'une grille en fer forgé le long de la rue de Nointel.
- Conformément au règlement, une nouvelle construction d'une surface de plancher maximale de 300 m² est autorisée au sein de l'espace indiqué en rouge clair au schéma. Cette construction fera l'objet d'un traitement architectural et paysager soigné, de manière à obtenir une bonne intégration paysagère et urbaine de celle-ci.
- Les autres bâtiments seront à vocation agricole (maraîchage), et pourront être démolis et reconstruits sous réserve de conserver leurs implantations et hauteurs.

Assurer une accessibilité avec des déplacements simples :

- Les actuels accès au domaine, depuis la rue du Moulin et la rue de Nointel seront conservés et seront les seuls accès autorisés au site. Aucune autre ouverture ne sera pratiquée sur les murs ceinturant le domaine.

Concevoir une insertion paysagère et écologique :

- Protéger le parc boisé de la villa ainsi que les alignements d'arbres existants au sein du domaine (alignement de tilleuls)
- Protéger les espaces paysagers ouverts situés au Sud et à l'Est de la villa, ainsi qu'au Nord-Est du parc boisé.

3. Programmation

L'espace au Nord-Ouest du site pourra être reconverti en espace de maraîchage, afin de conserver sa vocation historique de potager et de verger. Les deux bâtiments qui y sont implantés pourront ainsi être reconvertis à vocation agricole uniquement. La villa Saint-Régis en elle-même pourra accueillir exclusivement des équipements publics, de l'hébergement hôtelier (pouvant intégrer des activités de séminaire), ou une résidence pour personnes âgées. La construction nouvelle pourra permettre de faciliter la reconversion du site, et notamment en vue d'une meilleure accessibilité aux personnes en situation de handicap.