

Département du Val d'Oise
Commune de NOINTEL

PLAN LOCAL D'URBANISME

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



Élaboration du PLU
Document arrêté le :

Document approuvé le :

TABLE DES MATIÈRES

I. LOCALISATION ET ENJEUX DES SECTEURS SOUMIS AUX OAP A L'INTÉRIEUR DU TISSU URBAIN	7
II. ORIENTATIONS SUR LE SECTEUR N°1 «VERDUN»	9
A. <i>ESPACE DANS LEQUEL S'INSCRIT LE SECTEUR</i>	<i>9</i>
B. <i>PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT</i>	<i>9</i>
C. <i>PROGRAMMATION</i>	<i>11</i>
III. ORIENTATIONS SUR LE SECTEUR N°2 «NOTRE DAME»	13
A. <i>ESPACE DANS LEQUEL S'INSCRIVENT LES SECTEURS</i>	<i>13</i>
B. <i>PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT</i>	<i>13</i>
C. <i>PROGRAMMATION</i>	<i>13</i>
IV. ORIENTATIONS SUR LE SECTEUR N°3 - CHEMIN DU LAVOIR	15
A. <i>ESPACE DANS LEQUEL S'INSCRIVENT LES SECTEURS</i>	<i>15</i>
B. <i>PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT</i>	<i>15</i>
C. <i>PROGRAMMATION ET MIXITÉ FONCTIONNELLE</i>	<i>16</i>

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 Nointel.

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.

LOCALISATION DES SECTEURS SOUMIS À OAP À L'INTERIEUR DU TISSU URBAIN



I. LOCALISATION ET ENJEUX DES SECTEURS SOUMIS AUX OAP A L'INTÉRIEUR DU TISSU URBAIN

Les secteurs soumis à orientations d'aménagement et de programmation sont localisés sur le plan ci-contre. Il s'agit de secteurs englobant des espaces libres en cœurs d'îlot et des jardins particuliers.

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

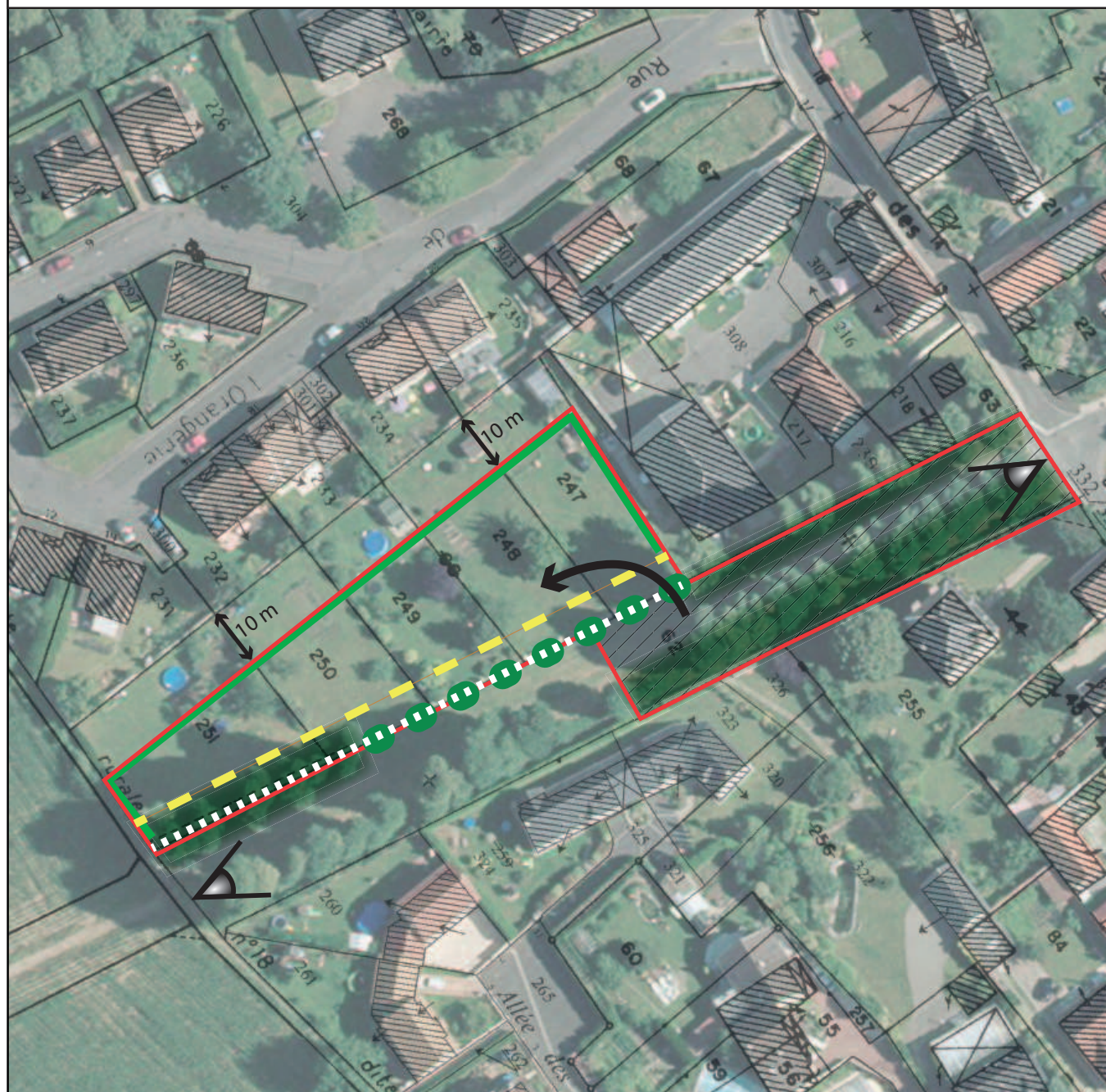
Il est important d'encadrer leur devenir par des OAP afin de favoriser l'optimisation du foncier, mais également d'imposer un aménagement de qualité, vecteur d'amélioration du cadre de vie et du fonctionnement urbain pour tous les habitants.

Surfaces des secteurs soumis aux OAP

Numéro	Surface (ha)
1	0.4
2	0.28
3	1.4

Orientations d'Aménagement et de Programmation

Secteur «Verdun» (n°1)



-  Limite du secteur
-  Réaliser une insertion paysagère vis-à-vis des constructions existantes et de l'espace agricole
-  Préserver l'alignement d'arbres
-  Recréer un alignement d'arbres (excepté au niveau de l'accès)
-  Aménager la voie de desserte en conservant son caractère rural (voir coupe)
-  Créer une clôture végétale à l'alignement
-  Principe d'implantation du bâti dans la continuité de l'existant
-  Préserver les vues remarquables
-  Créer un accès unique



II. ORIENTATIONS SUR LE SECTEUR N°1 «VERDUN»

A. ESPACE DANS LEQUEL S'INSCRIT LE SECTEUR

Ce secteur est bordé par de l'habitat collectif et pavillonnaire mais aussi par un secteur agricole au Sud Ouest. De plus, il est longé au Sud par une allée patrimoniale bordée d'arbres.

B. PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

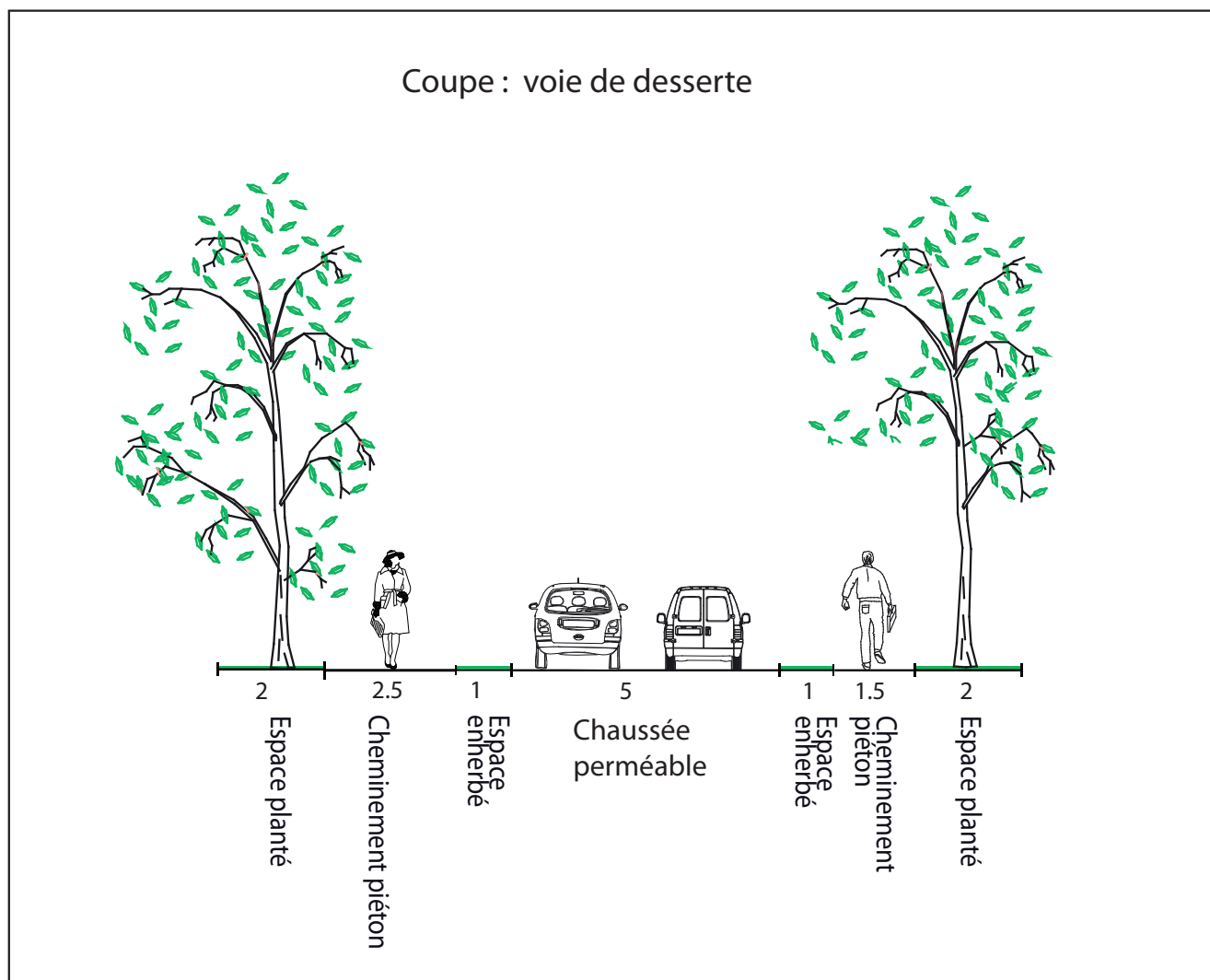
L'aménagement du secteur fera l'objet d'une seule opération d'aménagement d'ensemble.

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 nointellois. Les façades ou pignons visibles depuis l'allée bordée d'arbres seront en pierres apparentes.
- Les clôtures réalisées le long de l'allée seront végétalisées, éventuellement doublées de grillage vert.
- Ne pas dépasser une hauteur de construction correspondant à 7 m au faîtage
- Maintenir un recul de 10 m des constructions par rapport aux fonds de jardin existants
- Le bâti sera implanté par rapport à la voie avec un recul similaire à celui existant à l'Est du secteur (voir schéma).
- Préserver l'aspect rural de l'allée et les perspectives visuelles, vers la statue à l'Ouest et vers l'église à l'Est.

Préserver la biodiversité, restaurer et valoriser la nature en ville

- Préserver les alignements d'arbres existants et les recréer là où ils n'existent plus.
- Paysager la liaison viaire et les espaces publics, ainsi que l'entrée dans le quartier, afin d'accroître l'offre de surfaces vertes et favoriser les continuités écologiques.
- Réaliser un traitement paysager vis à vis de l'espace agricole à l'Ouest et vis-à-vis des habitations proches.



Déplacements, transports et accessibilité

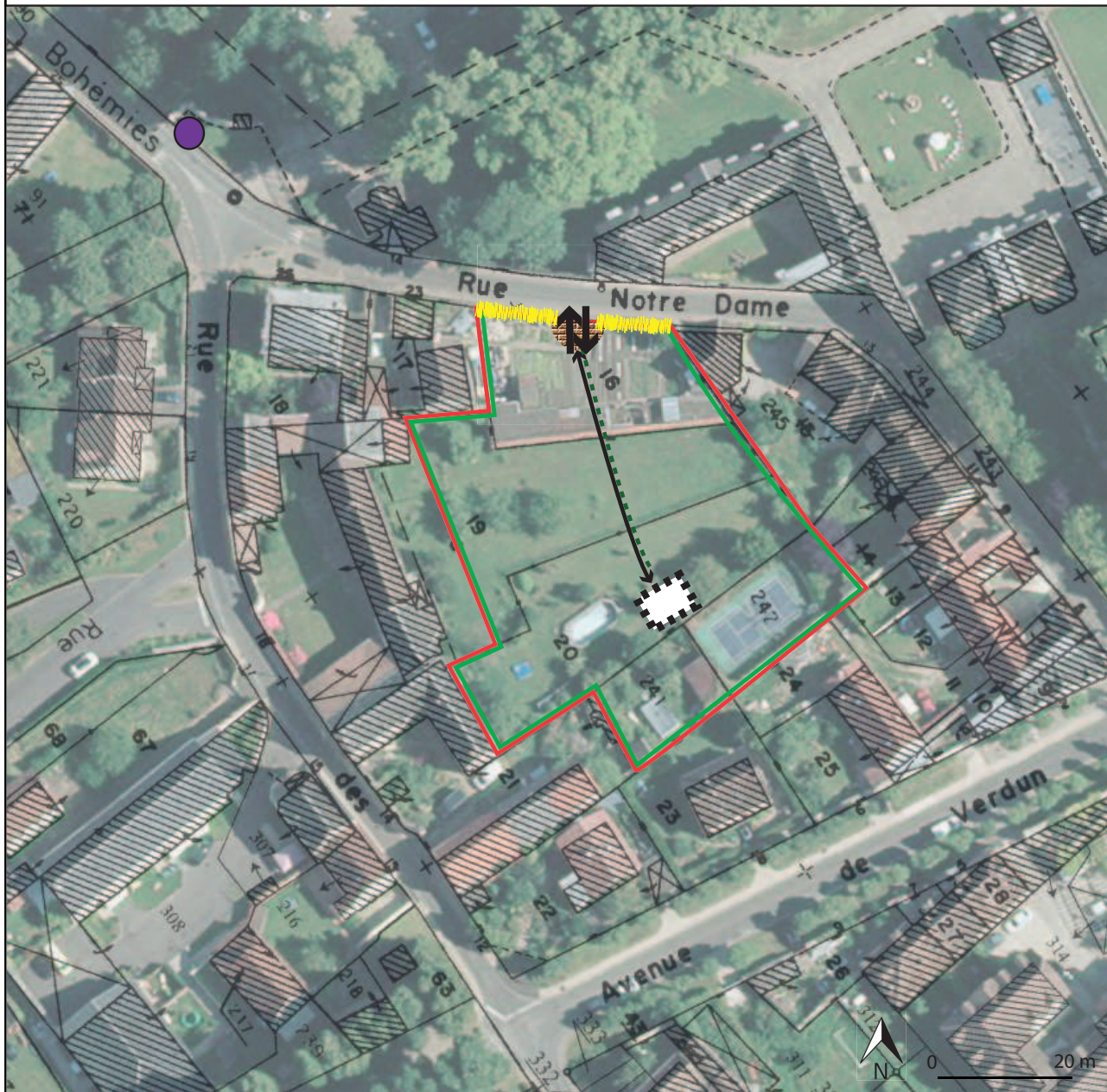
- Aménager l'allée existante en voie de desserte depuis l'avenue de Verdun jusqu'à un accès unique au secteur d'habitat. Cette voie à double sens devra conserver un aspect rural, avec un traitement paysager qualitatif et une chaussée non imperméabilisée. Elle présentera des accotements enherbés plantés d'arbres ainsi que des liaisons douces. Les éléments présentés sur la coupe ci-contre doivent être réalisés et les cotes minimales doivent être respectées.
- L'accès aux futures habitations se fera ainsi par le biais d'une contre-allée, ou par des poches de stationnement situées en entrée de secteur. Dans tous les cas, une large portion de l'allée menant à la statue sera maintenue en son état de liaison douce et ne sera pas ouverte à la circulation automobile.
- La desserte de bus la plus proche se situe à environ 3 minutes à pied, de plus la gare de Nointel se situe à environ 10 minutes à pied. La réalisation de liaisons douces au droit du secteur devra faciliter l'accès piéton à ces transports en commun.

C. PROGRAMMATION

Sur le secteur 1 «Verdun», doivent être créés 12 logements sous la forme de 3 pavillons comprenant chacun 4 petits logements. Les logements seront de taille minimale T2.

Orientations d'Aménagement et de Programmation

Secteur «Notre Dame» (n°2)



-  Limite du secteur
-  Préserver et valoriser le mur remarquable (une seule percée autorisée pour l'accès)
-  Créer un effet porte d'entrée au quartier (sécurité/paysage)
-  Réaliser une insertion paysagère vis-à-vis des constructions existantes
-  Concevoir un accès sécurisé
-  Aménager une voie de desserte interne paysagée et doublée d'une liaison douce (localisation de principe)
-  Aménager un espace de retournement paysager (localisation de principe)
-  Arrêt de bus

III. ORIENTATIONS SUR LE SECTEUR N°2 «NOTRE DAME»

A. *ESPACE DANS LEQUEL S'INSCRIVENT LES SECTEURS*

Ces secteur est situé rue Notre Dame, au sein du centre ancien de Nointel.

B. *PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT*

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

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

- Préserver et valoriser le mur remarquable, une seule percée dans le mur peut être réalisée pour l'accès au secteur.
- Intégrer l'ensemble des nouvelles constructions par rapport à celles existantes par une architecture de qualité, faisant appel aux caractéristiques traditionnelles du bâti nointellois ou aux recherches contemporaines en la matière, sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement bâti.
- Ne pas dépasser une hauteur de construction correspondant à R+1+c.

Préserver la biodiversité, restaurer et valoriser la nature en ville en réalisant un traitement paysager vis à vis des habitations proches et en paysageant les axes de desserte et les espaces publics, ainsi que l'entrée dans le quartier, afin d'accroître l'offre de surfaces vertes et favoriser les continuités écologiques.

Déplacements, transports et accessibilité

- Créer un effet de porte d'entrée dans le quartier au droit de la rue Notre Dame afin d'assurer une bonne visibilité aux automobilistes, la sécurité des usagers et de marquer par un aménagement spécifique l'accès au nouveau quartier.
- Aménager une voie de desserte double sens doublée d'une liaison douce, ainsi qu'un espace de retournement paysagé à son terme.
- Une desserte bus est présente à proximité de ce secteur, de plus la gare de Nointel se situe à environ 10 minutes à pied. La réalisation d'une liaison douce au sein du secteur devra faciliter l'accès à ces transports en commun.

C. *PROGRAMMATION*

Sur ce secteur 2 «Notre Dame», une densité moyenne d'environ 20 logements par hectare doit être respectée, soit la création d'environ 6 logements **individuels et/ou individuels groupés**. Les logements seront de taille minimale T2.

Nointel - OAP - chemin du lavoir



IV. ORIENTATIONS SUR LE SECTEUR N°3 - CHEMIN DU LAVOIR

A. ESPACE DANS LEQUEL S'INSCRIVENT LES SECTEURS

Cet secteur est longé par la voie ferrée à l'Ouest et par la rue du croissant à l'Est. De plus, il est bordé par l'avenue de Paris au Nord et par des jardins familiaux au Sud, appelés à terme à accueillir des équipements communaux (salle polyvalente,...).

B. PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

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

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 nointellois ou aux recherches contemporaines en la matière, sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement bâti.
- Préserver le mur remarquable existant en limite Est du secteur, le long de la rue du Croissant et le prolonger au droit de l'opération. Une ouverture sera possible pour réaliser l'accès au secteur.
- Valoriser le front de rue de l'avenue de Paris par un traitement architectural et paysager de qualité : le mur existant au droit du parc sera conservé ou remplacé par un muret surmonté d'une grille. Une ouverture pourra être réalisée pour permettre la réalisation d'un accès piétonnier. Ce mur ou muret sera prolongé sur toute la longueur de l'avenue de Paris au droit de l'opération. En outre, l'alignement d'arbres existant sur cette avenue sera prolongé et conforté.
- Les constructions situées aux abords de la voie ferrée respecteront un recul de 20 m par rapport au rail. L'espace ainsi laissé libre sera traité en jardin particulier, aire de stationnement ou espace vert (habitat collectif).
- Les constructions ne dépasseront pas une hauteur correspondant à R+1+c.

Préserver la biodiversité, restaurer et valoriser la nature en ville :

- Les abords immédiats de la voie ferrée seront végétalisés de manière dense afin d'insérer les futures constructions dans le paysage et de les prémunir des nuisances liées au trafic ferroviaire. Une insertion paysagère sera également réalisée aux abords des jardins familiaux au Sud (future zone d'équipements), en préservant les arbres existants.
- Paysager les liaisons viaires et douces et les espaces publics, ainsi que les entrées dans le quartier, afin d'accroître l'offre de surfaces vertes et de favoriser les continuités écologiques.

Déplacements, transports et accessibilité

- Aménager une voie de desserte principale à sens unique. Cette voie devra comporter une largeur minimale de 7 mètres et comporter au moins un cheminement piétonnier.
- Aménager une entrée depuis la rue du Croissant, en face de la rue des jardins de l'église pour desservir la zone d'habitat et d'équipements. La sortie s'effectuera Avenue de Paris.
- Réaliser un traitement des carrefours ainsi créés et créer un effet de «porte d'entrée» dans le quartier au droit de chacun des entrée et sortie afin d'assurer une bonne visibilité aux automobilistes et la sécurité des usagers.
- Aménager un trottoir le long de la rue du Croissant, au droit de l'opération.
- La desserte de bus la plus proche se situe à 5 minutes à pied et les gares de Nointel et de Presles à 15 minutes à pied. La réalisation d'une liaison douce au sein du secteur devra faciliter l'accès piéton à ces transports en commun.

C. PROGRAMMATION ET MIXITÉ FONCTIONNELLE

Une densité maximale d'environ 30 logements par hectare doit être respectée.
Les logements seront de taille minimale T2.

Sur le secteur, afin de favoriser la mixité sociale, 25 % des logements seront en accession sociale à la propriété.