



Réalisé par

G2C environnement

27 rue Barrault

75013 PARIS



COMMUNE D'OMERVILLE
DEPARTEMENT DU VAL D'OISE

PLAN LOCAL D'URBANISME

**ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE
PROGRAMMATION**

PIECE 3/6

Vu pour être annexé à la DCM d'arrêt du :

Eveilleur d'intelligences environnementales

AIX-EN-PROVENCE - ARRAS - BORDEAUX - BRIVE - CASTELNAUDARY - LYON - NANTES - NANCY - PARIS - ROUEN - BOGOTA - HÔ-CHI-MINH-VILLE - RABAT
Siège : 2 avenue Madeleine Bonnaud - 13770 VENELLES - France - Tél. : + 33 (0)4 42 54 00 68 - Fax : +33 (0) 42 4 54 06 78 e-mail : siege@g2c.fr

G2C ingénierie - SAS au capital de 781 798 € - RCS Aix en Provence B 453 686 966 - Code NAF 7112B - N° de TVA Intracommunautaire : FR 75 453 686 966
G2C environnement, G2C services publics et G2C territoires sont des marques commerciales de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Altereo.

www.altereo.fr

Sommaire

1. PREAMBULE	3
1.1. Principe des orientations d'aménagement	4
1.2. Portée des orientations d'aménagement	4
1.3. Les orientations d'aménagement du PLU de la commune d'Omerville.....	4
2. DESCRIPTION DES PRINCIPES D'AMENAGEMENT	5

1. PREAMBULE

1.1. Principe des orientations d'aménagement

Les orientations d'aménagement sont introduites dans le Code de l'Urbanisme par l'article L.123-1 par la loi Urbanisme et habitat.

« Ces orientations peuvent, en cohérence avec le PADD, prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre, notamment 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. »

Ces orientations peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

1.2. Portée des orientations d'aménagement

Les principes annoncés dans les orientations d'aménagement ont un caractère normatif au regard du droit des sols, de la constructibilité et de l'aménagement. Elles complètent les dispositions du zonage et du règlement en y étant compatible mais sans s'y substituer.

Aussi tel que le stipule l'article L.123-5 du Code de l'Urbanisme, la délivrance des autorisations d'occupation, d'utilisation et d'aménager (certificats d'urbanisme, permis de construire, permis d'aménager,...) les secteurs de la commune qu'elles couvrent doivent être compatibles avec les principes énoncés.

1.3. Les orientations d'aménagement du PLU de la commune d'Omerville

L'orientation d'aménagement du PLU de la commune d'Omerville s'inscrit dans la continuité du PADD en visant à renforcer l'application des principes annoncés par ses orientations générales.

Elle concerne le site de renouvellement urbain situé en zone UA du PLU au sud du bourg et dénommé « Le Parc ».

Ce site fait ainsi l'objet de prescriptions traduites dans un schéma d'aménagement global et d'explications des principes attendus.

2. DESCRIPTION DES PRINCIPES D'AMENAGEMENT

L'aménagement du secteur « Le Parc » localisé sur le corps de ferme situé au Sud du bourg d'Omerville est conditionné par le respect de principes généraux qui concernent l'ensemble du site ainsi que par des prescriptions spécifiques à chacun des bâtiments composant l'ensemble.

● **Les évolutions et aménagements que pourra connaître le site devront traduire les principes suivants :**

- Le maintien d'une possibilité de liaison traversant dans une direction Nord-Sud l'ensemble du site
Une emprise de 8 mètres au moins devra être maintenue libre de constructions de toute nature et de végétation arborée, cette emprise devra permettre la réalisation d'une liaison entre la place Saint-Martin et l'espace libre situé en limite Sud du périmètre du site, cet axe passera notamment entre les actuels bâtiments D et E2.
- Le maintien de la lisibilité des cours de ferme
Les cours de ferme situées à l'intérieur des ensembles bâtis doivent être maintenues libres de toutes nouvelles constructions, les cours peuvent être aménagées en espaces verts ou en espaces de stationnements, les plantations qui pourront y être réalisées ne doivent excéder une hauteur de 4,5 mètres et doivent permettre la lisibilité d'ensemble des limites visuelles de chacune des cours (alignements bâtis).
- L'aménagement d'un espace vert paysager au sud
La partie sud du site doit être maintenue libre de toute construction. Elle peut être aménagée dans le cadre d'un jardin ou parc paysager et doit être accessible par l'aménagement d'une liaison piétonne reliant la sortie sud du site de l'ancien corps de ferme à la rue du Général de Gaulle.
- La conservation des alignements bâtis remarquables
Les fronts bâtis les plus remarquables sont particulièrement identifiés à l'extérieur du site le long de la rue Charles De Gaulle et à l'intérieur du site autour des cours de fermes. Le maintien de ces continuités se mesure particulièrement par :
 - le respect de la ligne de faîtage : exhaussements et ruptures de lignes de faîtage sont interdits ;
 - le respect de l'ordonnancement des façades : la création d'ouvertures devra garantir le maintien des rythmes des ouvertures existantes et reprendre leurs proportions ;
 - la création de nouveaux accès (porches) au site est possible sous condition de respect de la continuité et de l'uniformité visuelle de l'ensemble, la clôture de ces accès ne pourra se faire que par des éléments pleins (grilles interdites) et sans altération des lignes marquées par le faîtage et l'égout du toit ;
 - le maintien des éléments de toiture : les débords de toits doivent être conservés, la couverture en tuiles plates doit être maintenue ;

● **Les vocations préférentielles de certains bâtiments :**

- les bâtiments A, B, C et D : sont destinés à recevoir des aménagements à vocation de logements ou annexes aux habitations (garages, buanderies, caves,...)
- les bâtiments E, F, G et H : sont destinés à recevoir des aménagements à vocation d'activités tertiaires (bureaux, commerces, salles de réception, ...) ou d'équipements collectifs. L'aménagement d'habitations ne pourra se faire qu'à destination des personnels de surveillance et de gardiennage et devront dans tous les cas représenter une surface inférieure à celle des autres vocations.

● **Les prescriptions architecturales spécifiques à certains bâtiments :**

- Bâtiment D : l'auvent doit être conservé.
- Bâtiment G : bâtiment ne pouvant être détruit mais pouvant être déplacé. Un emplacement préférentiel est indiqué afin de permettre de clore l'espace de la cour de ferme. Les transformations que pourraient connaître ce bâtiment devront assurer la transparence de ses murs afin de préserver son apparence de « halle ».

Principes d'aménagement
 Secteur "Le Parc"
 Plan Local d'Urbanisme - Commune d'Omerville (95)

