



# Plan Local d'Urbanisme

Pièce n° 4 :

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

APPROBATION

VU POUR ETRE ANNEXE A LA DELIBERATION DU

# SOMMAIRE

<b>1. O.A.P. N°1 : PLACE DE L'ÉGLISE .....</b>	<b>4</b>
1. Programme .....	4
2. Composition urbaine et paysagère .....	4
3. Prise en compte environnementale et durable .....	5
<b>2. O.A.P. N°2 : LE BOIS GAZET .....</b>	<b>7</b>
1. Programme .....	7
2. Composition urbaine et paysagère .....	7
3. Prise en compte environnementale et durable .....	7
<b>3. O.A.P. N°3 : RUE SAINT-PAUL .....</b>	<b>9</b>
1. Programme .....	9
2. Composition urbaine et paysagère .....	9
3. Prise en compte environnementale et durable .....	9

## Introduction

Les orientations d'aménagement et de programmation sont définies à l'article L. 151-6 du code de l'urbanisme :

« 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..... »

et sont précisées à l'article L. 151-7 :

« Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;

2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;

3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;

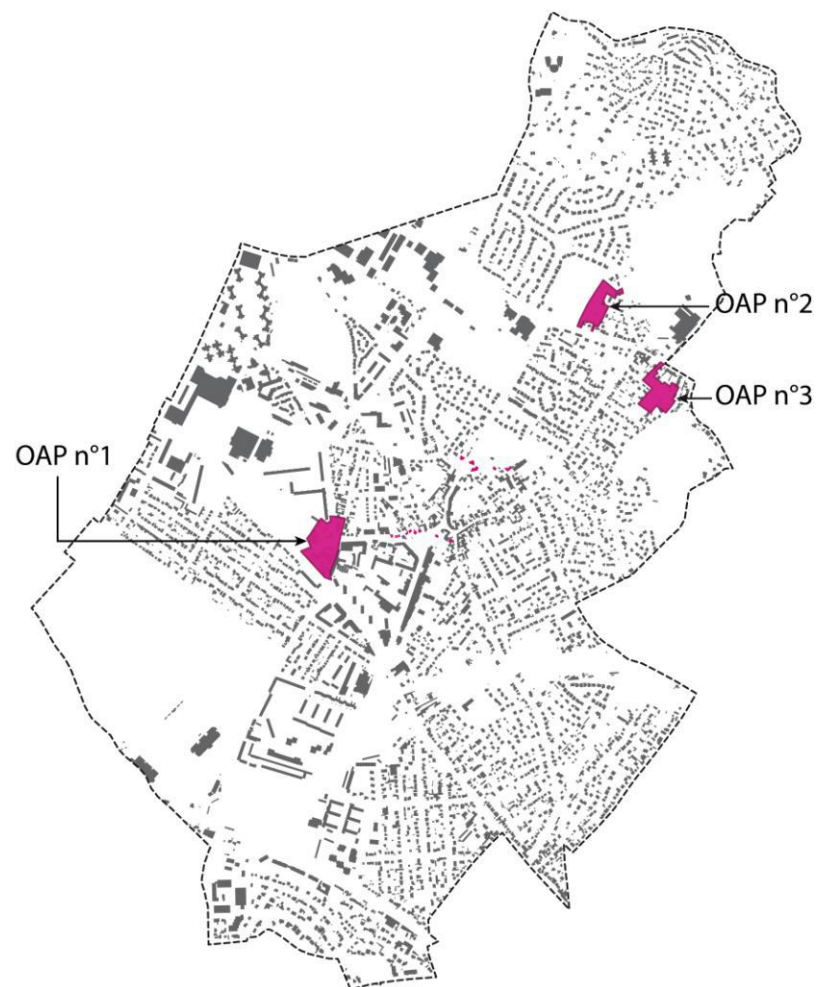
4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;

5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ; (...) ».

Pour répondre aux orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), le PLU de Soisy-sous-Montmorency se dote de trois Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) :

- OAP n°1 : Place de l'Église
- OAP n°2 : Rue Saint-Paul
- OAP n°3 : Bois Gazet

Ces OAP visent à définir les conditions d'aménagement de certains secteurs de la commune à restructurer et à densifier au cœur du tissu urbanisé.



## 1. O.A.P. N°1 : PLACE DE L'ÉGLISE

Le secteur de la place de l'Église est situé à l'une des entrées du centre-ville depuis l'avenue de Paris et en bordure du parc du Val Ombreux. Il est délimité par la rue de la Fontaine Saint-Germain à l'est, l'avenue de Paris au sud et est traversé d'est en ouest par la rue Carnot. Il est caractérisé pour partie par un tissu ancien de faubourg qui accueille des activités dont une station-service et des activités commerciales notamment le marché couvert. Il est bordé par la façade sud de la rue de la Fontaine Saint germain qui vient de faire l'objet d'une restructuration par la réhabilitation du bâti ancien et des constructions neuves à vocation d'habitat

L'objectif de cette OAP est de permettre la poursuite de la restructuration de ce secteur du centre-ville en mettant l'église davantage en valeur et en dynamisant le commerce. Pour ce faire, la création de logements supplémentaires en centre-ville et l'aménagement d'espaces publics plus qualitatifs favorisera les modes actifs (piétons, cycles).

### 1. Programme

Tout comme aujourd'hui, ce secteur de renouvellement urbain gardera sa vocation mixte, accueillant logements et commerces à rez-de-chaussée des immeubles. Une **mixité** de logements sera recherchée dans les programmes de constructions à l'échelle du périmètre de cette OAP, tant dans le **type d'occupation** (locatif / accession) que dans la **taille des logements** (une dominante de petits logements pour les jeunes, les personnes âgées et les personnes seules, sera privilégiée).

Compte tenu de sa localisation en plein cœur de ville la densité minimale est fixée à **35 logements à l'hectare**, selon le calcul de densité prévu au SDRIF, soit environ **une cinquantaine de logements**.

### 2. Composition urbaine et paysagère

La composition urbaine et paysagère reprendra les « codes » de l'urbanisme traditionnel de centre-ville : les constructions seront implantées à l'alignement des voies et en ordre continu, s'inscrivant ainsi dans la morphologie urbaine de la réhabilitation/ reconstruction de la rue de la Fontaine Saint-Germain.

Le front bâti actuel sera maintenu le long des rues Carnot et de la Fontaine Saint-Germain. Les constructions accueillant des commerces à rez-de-chaussée comprendront 4 niveaux (R+2+ toiture ou R+3 avec dernier étage en retrait).

A l'angle de la rue Carnot et de l'avenue du Clos Renault, le(s) nouveau(x) bâtiment(s) devra(ont) être implanté(s) en retrait de l'alignement actuel rue Carnot pour dégager une large place de l'Église. En revanche il(s) devra(ont) être implanté(s) à l'alignement du chemin de l'Orangerie en remplacement de l'actuel mur en béton, permettant ainsi de restructurer de façon qualitative ce secteur de la ville.

Cette orientation vise à mettre en valeur l'Église qui constitue un élément repère dans le paysage et également à créer un véritable parvis. Les cônes de vue sur le bâtiment seront préservés ou créés :

- le cône de vue existant depuis l'avenue de Paris sera préservé : le retrait de la station-service et le parking qui borde la rue Carnot dégage largement la vue sur le parc du Val Ombreux et l'arrière de l'église ;
- un cône de vue sur la façade de l'église sera créé dans le cadre de la démolition/reconstruction du bâtiment existant à l'angle de la rue Carnot, de l'avenue du Clos Renault et du chemin de l'Orangerie.

### 3. Prise en compte environnementale et durable

Le projet d'aménagement s'inscrira dans une démarche respectueuse de l'environnement et des ressources naturelles.

Seront ainsi particulièrement étudiés :

- La mise en place d'une **gestion alternative des eaux pluviales** intégrée aux espaces verts (limiter autant que possible les surfaces imperméabilisées)
- L'affirmation de la **présence du végétal** :
  - o En maintenant sur place des spécimens arborés existants
  - o En implantant des espèces végétales locales, non exotiques ni invasives ou rares et en anticipant sur une **gestion différenciée** des espaces verts (c'est-à-dire sans emploi de produits phytosanitaires, avec un arrosage nul ou limité)
  - o En autorisant l'accueil de la végétation sur les structures bâties notamment au pied et sur les toitures
- La valorisation du **potentiel climatique** par une orientation préférentiellement Ouest-Est voire Nord-Sud des bâtiments. Des bâtiments traversants conçus avec des matériaux durables, économes en énergie et/ou utilisant des énergies renouvelables, pour la construction comme pour la réhabilitation.

### SCHEMA D'AMENAGEMENT

Source : Agence KR



## 2. O.A.P. N°2 : LE BOIS GAZET

---

Ce secteur est composé d'un cœur d'îlot aujourd'hui enclavé au sein d'un quartier pavillonnaire. Il est délimité par la rue du Docteur Schweitzer au sud, la rue du Regard à l'est, l'Allée de Margency au nord et le Bois Gazet à l'ouest.

L'objectif de cette OAP est de permettre la réalisation de nouveaux logements au sein de ce secteur urbanisé dans le cadre d'un aménagement cohérent et respectueux de l'environnement.

### 1. Programme

Le programme porte sur la création d'une voie nouvelle et la réalisation d'**une quinzaine de logements**, soit environ 15 logements/hectare.

### 2. Composition urbaine et paysagère

L'aménagement du site entraînera la création d'une voirie nouvelle de direction nord-sud à sens unique reliant la rue du Regard à la rue du Docteur Schweitzer (le sens de circulation reste à définir) améliorant ainsi le fonctionnement urbain.

Une sente piétonne et cyclable complètera la voie routière permettant une bonne desserte vers les équipements et les quartiers d'habitation et favorisant les modes actifs (piétons et cycles) dans les trajets quotidiens.

Le parti pris d'aménagement devra conserver en cœur d'îlot des espaces non bâtis et largement végétalisés, et préserver les lignes de forces du site.

Les limites de l'opération avec les fonds de parcelles adjacentes seront largement végétalisées et arborées.

### 3. Prise en compte environnementale et durable

Le projet d'aménagement s'inscrit dans une démarche respectueuse de l'environnement et des ressources naturelles.

Seront ainsi particulièrement étudiés :

- Le **respect de la topographie** et la **prise en compte de la légère déclivité du site** dans les aménagements publics
- La mise en place d'une **gestion alternative des eaux pluviales**
  - o adaptée au contexte de la parcelle : nature des sols (capacité d'infiltration à définir avant tout aménagement), pente
  - o intégrée aux espaces verts (limiter autant que possible les surfaces imperméabilisées) et restituant l'eau en tant qu'élément façonnant le paysage (noues, fossés...)
  - o qui pourra être mutualisée à l'échelle de l'opération
- L'affirmation de la **présence du végétal** :
  - o En maintenant sur place des spécimens arborés existants
  - o En implantant des espèces végétales locales, non exotiques ni invasives ou rares et en anticipant sur une **gestion différenciée** des espaces verts (c'est-à-dire sans emploi de produits phytosanitaires, avec un arrosage nul ou limité)
  - o En autorisant l'accueil de la végétation sur les structures bâtis notamment au pied et sur les murs et murets
  - o En prévoyant un espace de compostage pour valoriser les déchets verts sur place
- La valorisation du **potentiel climatique de la parcelle** par une orientation préférentiellement Ouest-Est voire Nord-Sud des bâtiments. Ces derniers seront traversants et en retrait par rapport aux arbres existants. Ils seront conçus avec des matériaux durables, économes en énergie et/ou utilisant des énergies renouvelables, pour la construction comme pour la réhabilitation.

### SCHEMA D'AMENAGEMENT OAP N° 2

Source : Agence KR



### 3. O.A.P. N°3 : RUE SAINT-PAUL

---

Le site de cette O.A.P. s'inscrit dans le cœur d'îlot délimité par la rue Saint-Paul au nord, la sente du Saut à l'est, la rue des Saules au sud et la rue de Montmorency à l'ouest. Ce cœur d'îlot est aujourd'hui très végétalisé, composé par des fonds de jardins mais aussi par des friches.

L'objectif de cette OAP est de permettre la réalisation de nouveaux logements au sein de ce secteur urbanisé dans le cadre d'un aménagement cohérent et respectueux de l'environnement.

#### 1. Programme

Le programme porte sur la création d'une **vingtaine de logements**, soit environ 15 logements/hectare, desservis par une voie nouvelle créée en cœur d'îlot.

#### 2. Composition urbaine et paysagère

L'aménagement du site tiendra compte de sa topographie, de la végétation existante et du contexte urbain et paysager environnant.

La desserte des nouveaux logements nécessitera la création d'une voirie nouvelle : cette voie de direction nord-sud reliera la rue Saint-Paul à une placette servant de raquette de retournement au cœur du périmètre de l'OAP.

Un espace public, de type placette et/ou square sera créé au cœur de l'opération. Une sente reliera cet espace public (ou collectif) à la sente du Saut déjà existante, au sud du site. Elle permettra de sécuriser et faciliter les trajets en favorisant les modes actifs (piétons et cycles) dans les trajets quotidiens et entre équipements (jardins familiaux-jardins pédagogiques au lieu-dit du Trou du Loup, par exemple)

#### 3. Prise en compte environnementale et durable

Le projet d'aménagement s'inscrira dans une démarche respectueuse de l'environnement et des ressources naturelles.

Seront ainsi particulièrement étudiés :

- Le **respect de la topographie** et la **prise en compte de la légère déclivité du site** dans les aménagements
- La mise en place d'une **gestion alternative des eaux pluviales**
  - o adaptée au contexte de la parcelle : nature des sols (capacité d'infiltration à définir avant tout aménagement), pente
  - o intégrée aux espaces verts (limiter autant que possible les surfaces imperméabilisées) et restituant l'eau en tant qu'élément façonnant le paysage (noues, fossés...)
  - o qui pourra être mutualisée à l'échelle de l'opération
- L'affirmation de la **présence du végétal** :
  - o En maintenant sur place des spécimens arborés existants
  - o En implantant des espèces végétales locales, non exotiques ni invasives ou rares et en anticipant sur une **gestion différenciée** des espaces verts (c'est-à-dire sans emploi de produits phytosanitaires, avec un arrosage nul ou limité)
  - o En autorisant l'accueil de la végétation sur les structures bâties notamment au pied et sur les murs et murets
  - o En prévoyant un espace de compostage pour valoriser les déchets verts sur place
- La valorisation du **potentiel climatique de la parcelle** par une orientation préférentiellement Ouest-Est voire Nord-Sud des bâtiments. Ces derniers seront traversants et en retrait par rapport aux arbres existants. Ils seront conçus avec des matériaux durables, économes en énergie et/ou utilisant des énergies renouvelables, pour la construction comme pour la réhabilitation.

### SCHEMA D'AMENAGEMENT OAP N° 3

Source : Agence KR

