

Département du VAL D'OISE
Commune de BERNES-SUR-OISE

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

Envoyé en préfecture le 05/04/2023

Reçu en préfecture le 05/04/2023

Publié le



ID : 095-219500584-20230330-2023_24_02-AR

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 Bernes-sur-Oise.

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>	6
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>	12
A. SECTEUR DE L'ANCIENNE FORGE	14
B. SECTEUR ROUTE DE CREIL	18
C. SECTEUR 119 GRANDE RUE	20
D. SECTEUR 121 GRANDE RUE	22
E. SECTEUR A VOCATION D'ACTIVITES RUE ABEL GANCE	24

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 Bernes-sur-Oise, 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.

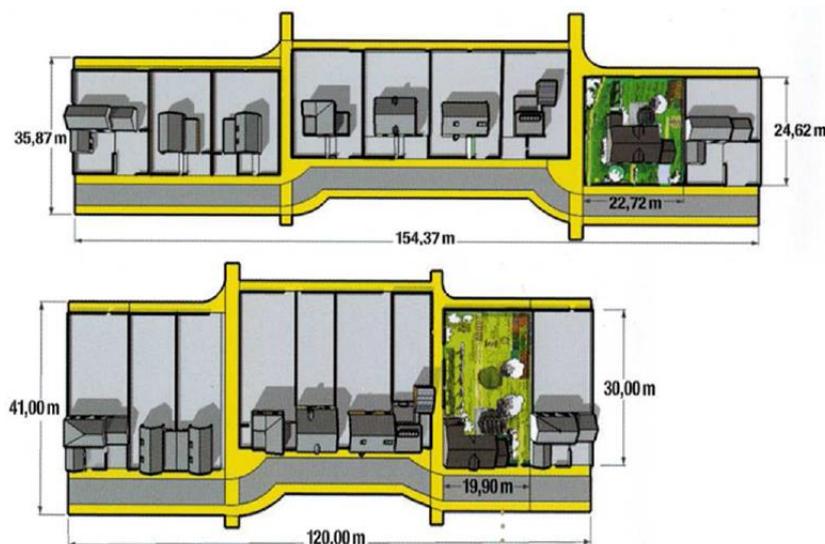
A. LES ESPACES NATURELS ET LE PAYSAGE

- 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)
- Limiter 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

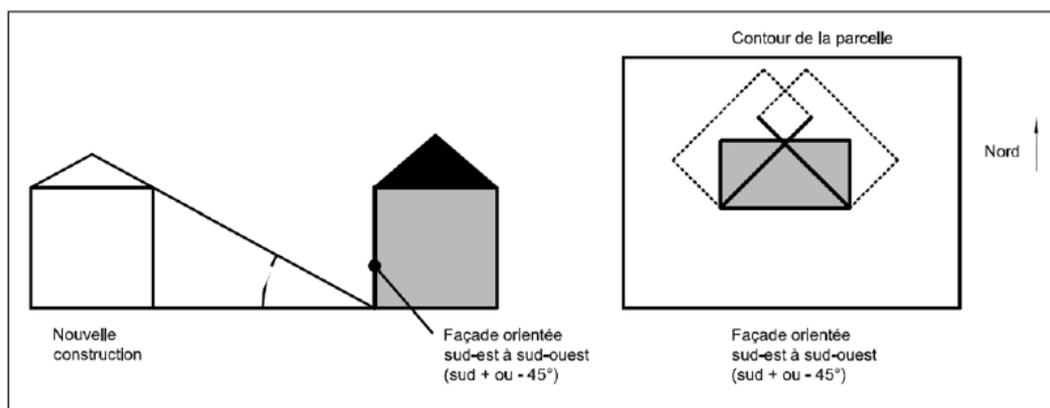
Dans leur réalisation, les nouveaux projets urbains et de constructions devront s'inspirer des principes d'écogestion et d'écoconstruction ci-dessous :

- **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...).
- **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

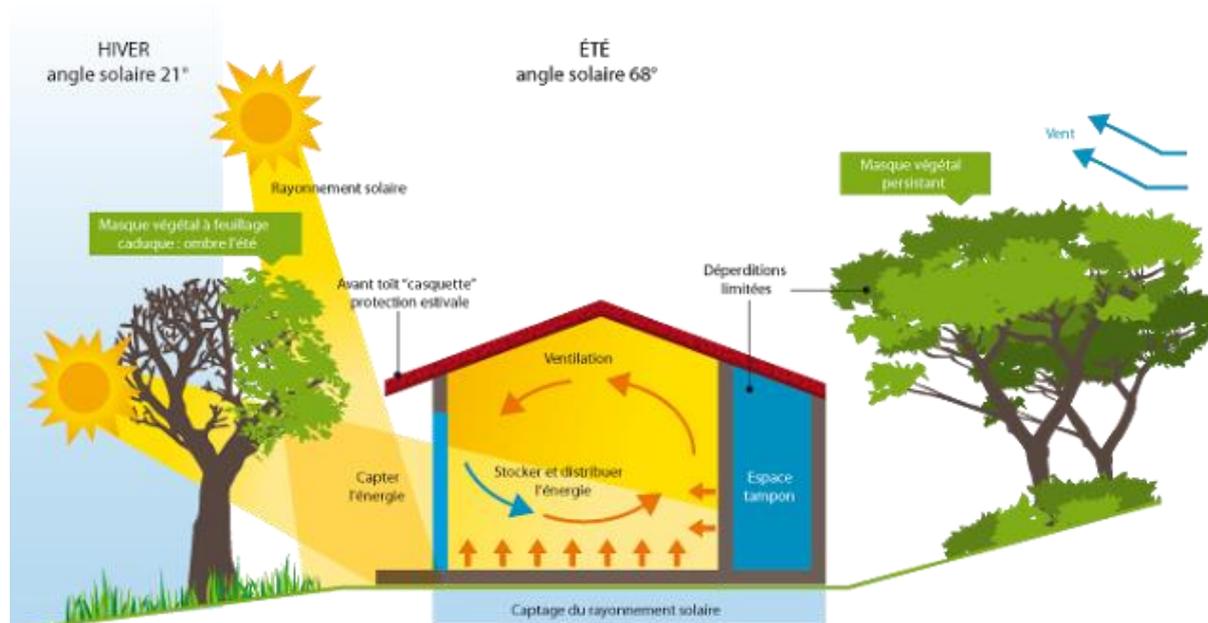


Ci-dessus à droite : prise en compte du prospect généré par une construction nouvelle

Ci-dessus à gauche : Orientation Sud d'une façade (+ ou - 45°)

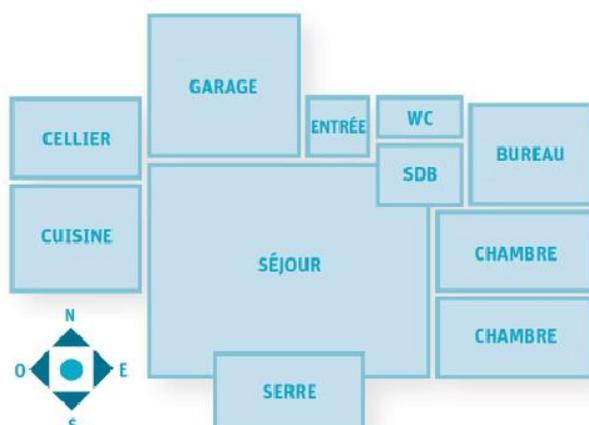
○ **Lutter contre les effets indésirables (surchauffe, éblouissement, vent...)** :

- Se protéger des rayons rasants du soleil couchant en limitant les ouvertures à l'Ouest, en 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 m ² .K/W)	Energie grise (en kWh/m ³)
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 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.**



**Localisation des OAP
Bernes-sur-Oise**

**Secteur à vocation
d'activités
rue Abel Gancé**

**Secteur
119 Grande Rue**

**Secteur
121 Grande Rue**

**Secteur de
l'ancienne forge**

**Secteur
route de Creil**

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

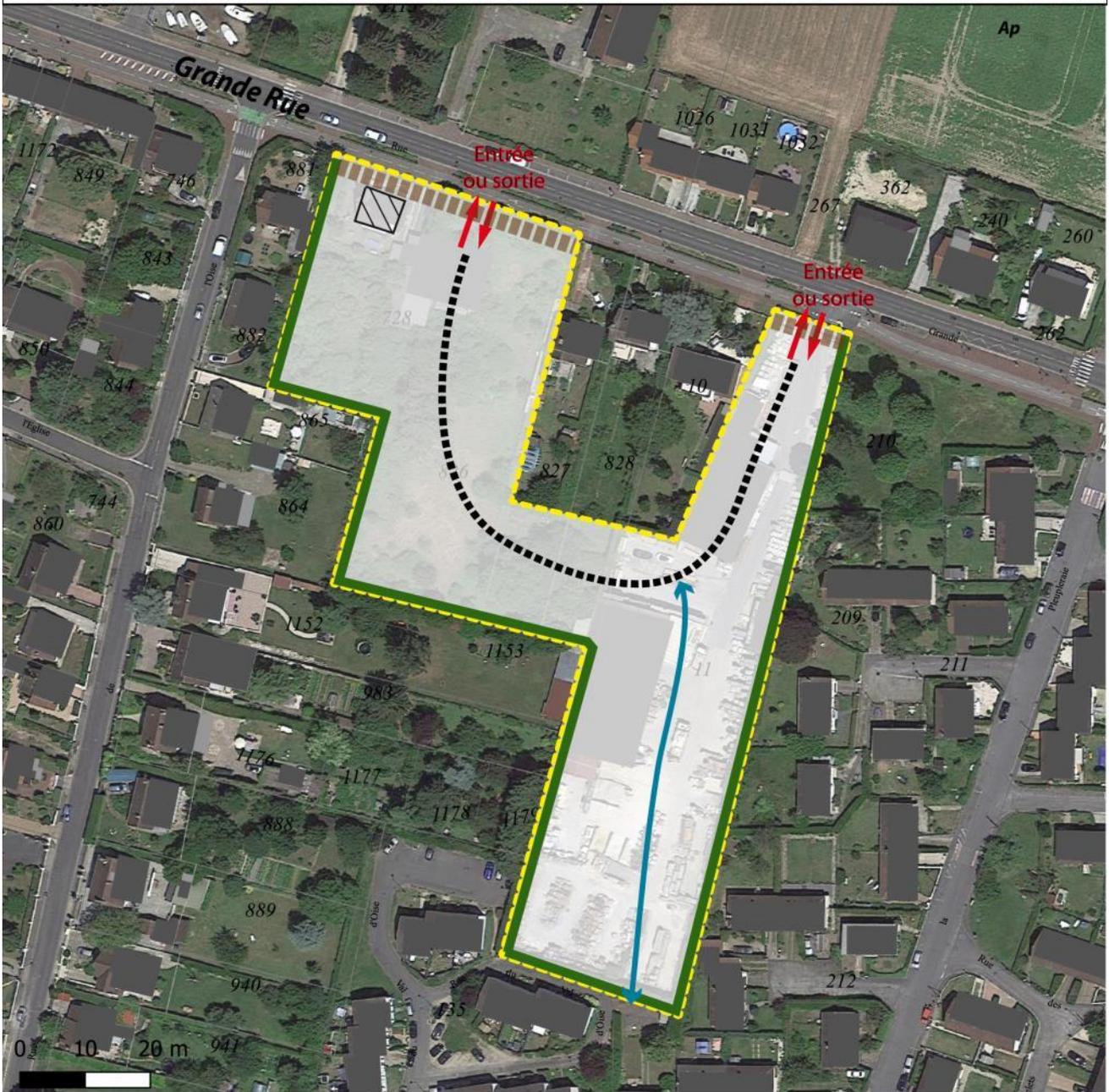
Tableau de synthèse de la programmation de logements

	surface (m ²)	surface VRD décomptés (20 %)	densité (lgts/ha)	Nombre de logements	dont LLS (25 %)
Secteur de l'ancienne forge	12747	10198	25	31	8
Secteur route de Creil	5885	4708	25	14	4
Total				45	11

Identifiant de secteur	Emprise au sol des bâtiments	Nombre de niveaux	Estimation de la surface de plancher utile des bâtiments existants, hors espaces communs (m ²)	Superficie moyenne des logements (m ²)	Estimation du nombre de lgts	dont LLS
121 Grande Rue bâtiment Est	605	2	847	60	14	25%
121 grande rue bâtiment Sud	200	1	140	70	2	25%
119 grande rue (bâtiment Sud)	223	1	156	60	3	25%
119 grande rue (bâtiment Est)	334	1	234	60	4	25%
119 grande rue (division habitation existante)					1	25%
Total					24	6

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Secteur de l'ancienne forge



Secteur soumis aux Orientations d'Aménagement et de Programmation



Créer un front urbain et architectural de qualité



Maison et son accès existants devant être conservés



Aménager des entrée / sortie sécurisées au secteur (localisation de principe)



Concevoir une voie de desserte principale à sens unique (localisation de principe) selon les principes de la zone de rencontre



Créer une liaison douce permettant de rejoindre la rue du Val d'Oise (localisation de principe)



Réaliser une insertion paysagère, d'essences locales, vis-à-vis des constructions existantes

A. Secteur de l'ancienne forge

1. Localisation du secteur

Le secteur de l'ancienne forge est localisé au sein du bourg, au Sud de la Grande rue, entre la rue de l'Oise à l'Ouest, la rue du Val d'Oise au Sud et l'avenue de la Peupleraie à l'Est. Le terrain, d'une superficie d'environ 1,28 ha, est actuellement occupé par une ancienne forge, le site actuel des services techniques et des fonds de jardin.

2. Orientations d'aménagement

L'urbanisation de cet espace se fera par le biais d'une seule opération d'aménagement d'ensemble afin de réaliser 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 :

- Créer un front urbain et architectural de qualité en limite de la Grande Rue.
- Conserver la maison existante ainsi que son accès.
- Prévoir des constructions d'une hauteur de 9 m au faitage maximum, avec un gabarit de R+1+combles maximum.

Assurer une accessibilité avec des déplacements simples :

- Le secteur est bordé par la Grande Rue. Il conviendra d'assurer une sécurisation des carrefours (entrée ou sortie) ainsi créés (localisation de principe sur le schéma ci-contre).
- Concevoir une voie de desserte principale à sens unique, d'une largeur de 4 m minimum, selon les principes d'une zone de rencontre (limitée à 20 km/h) donnant ainsi priorité aux cyclistes et piétons afin de renforcer les circulations douces sur le territoire communal.
- Créer une liaison douce permettant de relier la voie de desserte ainsi créée à la rue du Val d'Oise (localisation de principe).
- Le nombre de places de stationnement à réaliser (places visiteurs et places privatives) est imposé dans le règlement. Parmi les places de stationnement réalisées (hors aires de stationnement collectives), une place dite « place de jour » devra rester libre d'accès en permanence et ne pas être close.

Zone de rencontre



Concevoir une insertion paysagère et écologique :

- Concilier la biodiversité avec le développement de l'habitat et privilégier des clôtures poreuses pour la biodiversité composées de haies végétales, doublées ou non de grillage discret pour ne pas entraver les déplacements de la petite faune. Des passages pour la petite faune doivent être aménagés en bas des clôtures, notamment dans les coins. Un simple trou de 15 cm par 15 cm permet le passage de la plupart des animaux.
- Réaliser une insertion paysagère d'essences locales vis-à-vis des constructions existantes.

3. Programmation

Pour toute opération de construction sur le secteur, une densité maximale d'environ 25 logements par hectare doit être respectée.

25 % des logements réalisés seront de type collectifs ou intermédiaires, et seront des logements locatifs sociaux.

Cela correspond à la construction d'environ 31 logements, dont 8 logements sociaux sur l'ensemble du secteur.

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Secteur route de Creil



Secteur soumis aux Orientations d'Aménagement et de Programmation



Créer un front urbain et architectural de qualité



Aménager un accès sécurisé au secteur (localisation de principe)



Réaliser une insertion paysagère, d'essences locales, vis-à-vis des constructions existantes

B. Secteur route de Creil

1. Localisation du secteur

Ce secteur, d'une superficie de 0,6 ha, est situé en limite de la route de Creil. Ce secteur étant bordé, de part et d'autre, par de l'habitat pavillonnaire, il conviendra d'insérer au mieux les habitations dans le tissu urbain existant.

2. Orientations d'aménagement

L'urbanisation de cet espace se fera par le biais d'une seule opération d'aménagement d'ensemble afin de réaliser 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 :

- Créer un front urbain et architectural de qualité en limite de la route de Creil.
- Prévoir des constructions d'une hauteur de 9 m au faitage maximum, avec un gabarit de R+1+combles maximum.

Assurer une accessibilité avec des déplacements simples :

- Le secteur est bordé par la route de Creil. Un seul accès automobile sécurisé à ce secteur se fera donc à partir de cette voie.
- Le nombre de places de stationnement à réaliser (places visiteurs et places privatives) est imposé dans le règlement. Parmi les places de stationnement réalisées (hors aires de stationnement collectives), une place dite « place de jour » devra rester libre d'accès en permanence et ne pas être close.

Concevoir une insertion paysagère et écologique :

- Concilier la biodiversité avec le développement de l'habitat et privilégier des clôtures poreuses pour la biodiversité composées de haies végétales, doublées ou non de grillage discret pour ne pas entraver les déplacements de la petite faune. Des passages pour la petite faune doivent être aménagés en bas des clôtures, notamment dans les coins. Un simple trou de 15 cm par 15 cm permet le passage de la plupart des animaux.
- Réaliser une insertion paysagère d'essences locales vis-à-vis des constructions existantes et des espaces agri-naturels adjacents.

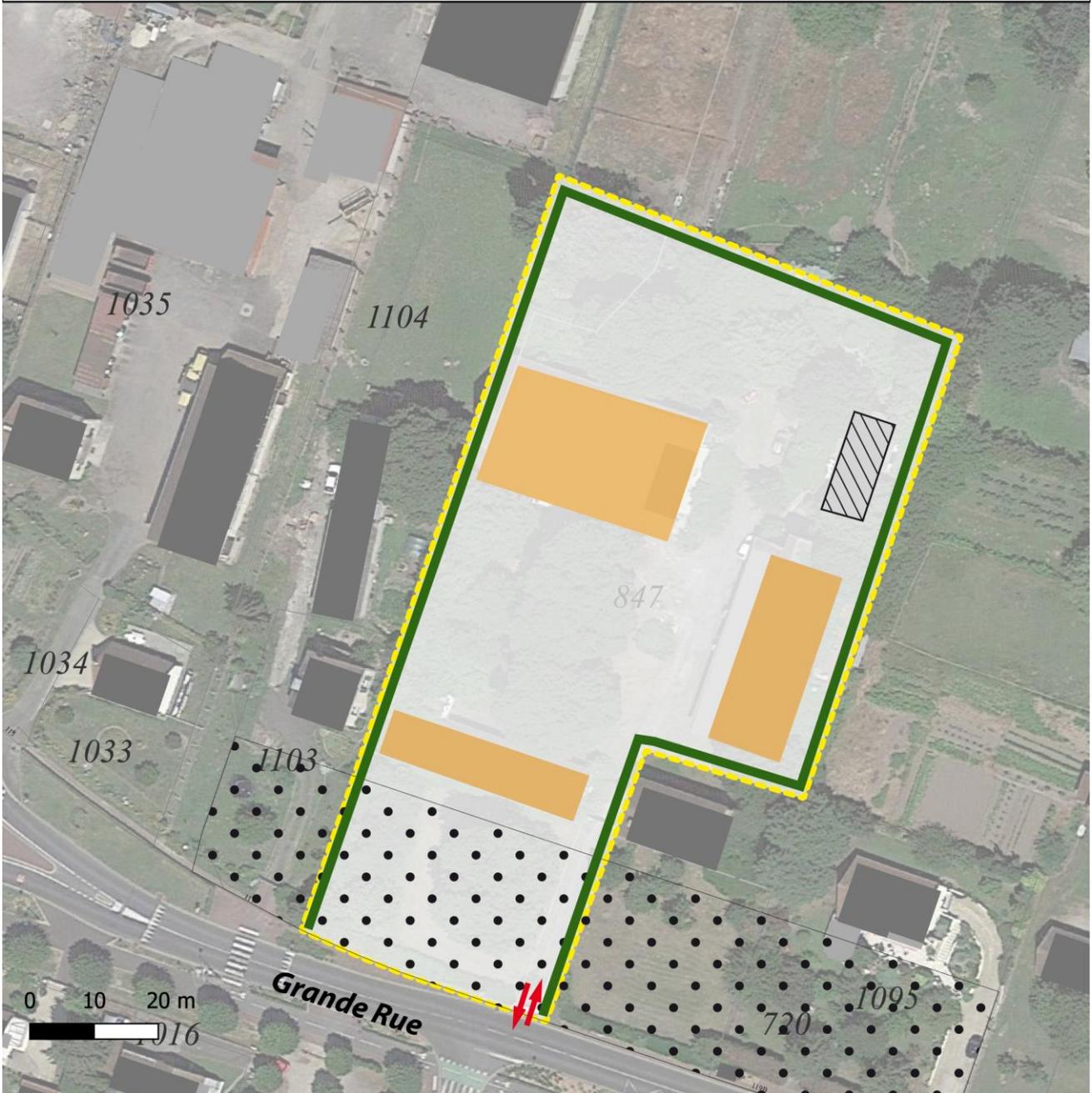
3. Programmation

Pour toute opération de construction sur le secteur, une densité maximale d'environ 25 logements par hectare doit être respectée.

25 % des logements réalisés seront de type collectifs ou intermédiaires, et seront des logements locatifs sociaux.

Cela correspond à la construction d'environ 14 logements, dont 4 logements sociaux sur l'ensemble du secteur.

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION
Secteur 119 Grande Rue



Secteur soumis aux Orientations d'Aménagement et de Programmation



Bâti existant à reconvertir à vocation de logements, ou de gîte, de commerce, d'artisanat ... (voir règlement)



Aménager un accès sécurisé au secteur (localisation de principe)



Habitation à conserver



Réaliser une insertion paysagère, d'essences locales, vis-à-vis des constructions existantes



Secteur inconstructible au droit de la Grande Rue

C. Secteur 119 Grande Rue

1. Localisation du secteur

Ce secteur, d'une superficie de 0,67 ha, est localisé au Nord de la Grande Rue. Il est bordé à l'Est par des jardins particuliers puis un corps de ferme faisant l'objet d'un changement de destination, et à l'Ouest par des habitations. Le secteur est actuellement occupé par un corps de ferme et une maison d'habitation.

2. Orientations d'aménagement

L'urbanisation de cet espace se fera par le biais d'une seule opération d'aménagement d'ensemble afin de réaliser 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'ensemble des bâtiments existants sur le site devront être conservés et leur aspect architectural devra être préservé.
- Les bâtiments identifiés en orange sur le schéma pourront faire l'objet d'un changement de destination à vocation de logements, gîte, commerce, artisanat, ... dans les conditions fixées au règlement.
- Le bâti à l'arrière du secteur est une maison d'habitation qu'il convient de conserver également. Elle pourra faire l'objet de création de 2 logements au maximum.

Assurer une accessibilité avec des déplacements simples :

- Le secteur est bordé par la Grande Rue. Un seul accès automobile sécurisé à ce secteur se fera donc à partir de cette voie.

Concevoir une insertion paysagère et écologique :

- Concilier la biodiversité avec le développement de l'habitat et privilégier des clôtures poreuses pour la biodiversité composées de haies végétales, doublées ou non de grillage discret pour ne pas entraver les déplacements de la petite faune. Des passages pour la petite faune doivent être aménagés en bas des clôtures, notamment dans les coins. Un simple trou de 15 cm par 15 cm permet le passage de la plupart des animaux.
- Réaliser une insertion paysagère d'essences locales vis-à-vis des constructions existantes et des espaces agri-naturels adjacents.

3. Programmation

Dans le cas où les bâtiments seraient reconvertis en totalité à vocation d'habitat, 5 à 8 logements au total seront réalisés, dont 25 % de logements sociaux. Si une partie seulement des bâtiments fait l'objet d'un changement de destination à vocation d'habitat, le nombre maximal de logements réalisables sera calculé au prorata de la surface reconvertie. Pour référence, l'emprise au sol totale des deux bâtiments à reconvertir (identifiés en orange sur le schéma) représente 557 m² (334 + 223).

40% minimum des logements seront de taille T1/T2 et 20% minimum seront de taille T4.

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Secteur 121 Grande Rue



- | | | | |
|--|--|--|--|
| | Secteur soumis aux Orientations d'Aménagement et de Programmation | | Aménager un accès sécurisé au secteur (localisation de principe) |
| | Bâti existant à reconvertir à vocation de stationnement | | Habitation à conserver |
| | Bâti existant à reconvertir à vocation de logements, ou de gîte, de commerce, d'artisanat ... (voir règlement) | | Réaliser une insertion paysagère, d'essences locales, vis-à-vis des constructions existantes |
| | Démolition de bâti possible pour aménager l'accès | | Secteur inconstructible au droit de la Grande Rue |

D. Secteur 121 Grande Rue

1. Localisation du secteur

Ce secteur, d'une superficie de 0,75 ha, est localisé au Nord de la Grande Rue. Il est bordé à l'Est par des jardins particuliers puis des activités économiques, et à l'Ouest par des habitations. Le secteur est actuellement occupé par un corps de ferme et une maison d'habitation.

2. Orientations d'aménagement

L'urbanisation de cet espace se fera par le biais d'une seule opération d'aménagement d'ensemble afin de réaliser 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'ensemble des bâtiments existants sur le site devront être conservés et leur aspect architectural devra être préservé. Une partie du bâtiment parallèle à la voie pourra, si nécessaire, être démolie pour faciliter l'accès à la zone.
- Les bâtiments identifiés en orange sur le schéma pourront faire l'objet d'un changement de destination à vocation de logements, gîte, commerce, artisanat, ... dans les conditions fixées au règlement.
- Le bâtiment identifié en violet sur le schéma devra être reconverti à vocation de stationnement.
- Le bâti à l'Est du secteur est une maison d'habitation qu'il convient de conserver également.

Assurer une accessibilité avec des déplacements simples :

- Le secteur est bordé par la Grande Rue. Un seul accès automobile sécurisé à ce secteur se fera donc à partir de cette voie.

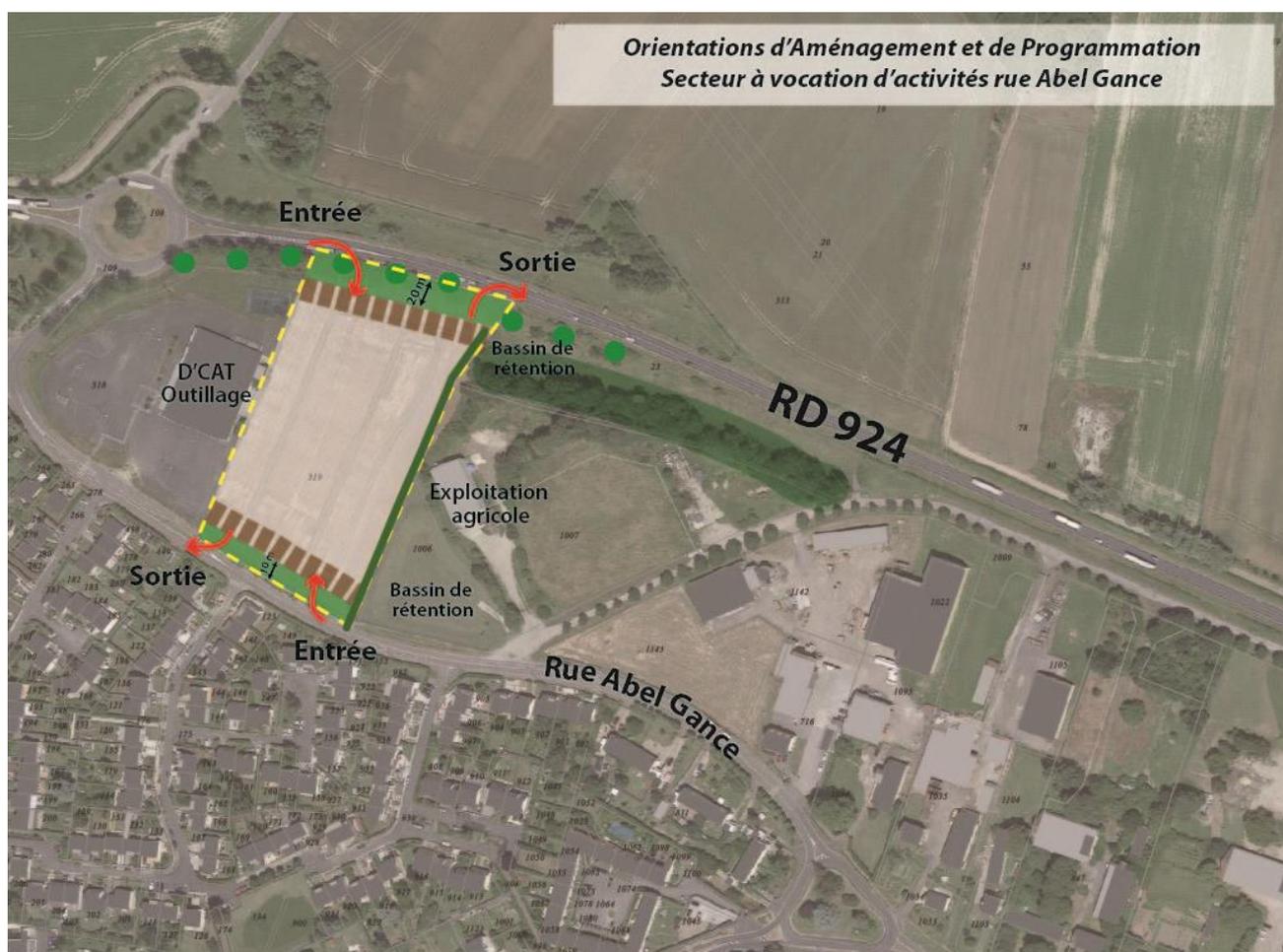
Concevoir une insertion paysagère et écologique :

- Concilier la biodiversité avec le développement de l'habitat et privilégier des clôtures poreuses pour la biodiversité composées de haies végétales, doublées ou non de grillage discret pour ne pas entraver les déplacements de la petite faune. Des passages pour la petite faune doivent être aménagés en bas des clôtures, notamment dans les coins. Un simple trou de 15 cm par 15 cm permet le passage de la plupart des animaux.
- Réaliser une insertion paysagère d'essences locales vis-à-vis des constructions existantes et des espaces agri-naturels adjacents.

3. Programmation

Dans le cas où les bâtiments seraient reconvertis en totalité à vocation d'habitat, 12 à 16 logements seront réalisés, dont 25 % de logements sociaux. Si une partie seulement des bâtiments fait l'objet d'un changement de destination à vocation d'habitat, le nombre maximal de logements réalisables sera calculé au prorata de la surface reconvertie. Pour référence, l'emprise au sol totale des deux bâtiments à reconvertir (identifiés en orangé sur le schéma) représente 805 m² (605 + 200).

40% minimum des logements seront de taille T1/T2 et 20% minimum seront de taille T4.



-  Secteur soumis aux Orientations d'Aménagement et de Programmation
-  Créer un front urbain et architectural de qualité
-  Aménager une marge de recul paysagée des constructions (largeur minimum de 20 m à partir de la limite d'emprise de la RD 924 et 10 m à partir de la rue Abel Gance)
-  Aménager des entrées/sorties sécurisées au secteur depuis la RD 924 et la rue Abel Gance (localisation de principe)
-  Préserver les alignements d'arbres existants
-  Préserver le merlon paysager existant
-  Réaliser une insertion paysagère, d'essences locales, vis-à-vis des constructions existantes et des espaces agricoles

E. Secteur à vocation d'activités rue Abel Gance

1. Localisation du secteur

Ce secteur, d'une superficie de 1,8 ha, est situé en limite de la RD 924 et à proximité d'un espace dédié à de l'activité le long de la rue Abel Gance. La volonté communale est de consolider ce secteur avec l'implantation d'un pôle d'activités de proximité.

2. Orientations d'aménagement

L'urbanisation de cet espace se fera par le biais d'une seule opération d'aménagement d'ensemble afin de réaliser 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 :

- Créer un front urbain et architectural de qualité en limite de la marge de recul par rapport à la RD 924 et le long de la rue Abel Gance.
- Respecter une marge de recul pour les constructions, de 20 mètres minimum par rapport à la limite d'emprise de la RD 924 et de 10 mètres par rapport à la rue Abel Gance (hors accès).
- Prévoir un épannelage de hauteurs des bâtiments, avec une hauteur maximale de 12 m au droit de la RD 924 puis une hauteur dégressive en direction de la rue Abel Gance où les constructions auront une hauteur ne dépassant pas 9 m au faîtage.
- Favoriser la qualité architecturale du bâti sur l'ensemble de la zone, dans l'objectif d'une intégration urbaine optimale. Les bâtiments seront ainsi pourvus de toitures à pentes.

Assurer une accessibilité avec des déplacements simples :

- Une entrée et une sortie sécurisées seront réalisées conformément au schéma d'OAP, au droit de la RD 924 et de la rue Abel Gance. Les aménagements prévus sur la RD devront faire l'objet d'un accord préalable des services du Département. Les accès rue Abel Gance ne devront pas être accessibles aux poids lourds, qui emprunteront la RD.
- Un parking central mutualisé devra être prévu, permettant la desserte des différentes activités qui seront présentes sur le site. Ces activités seront ensuite desservies par des cheminements doux.

Concevoir une insertion paysagère et écologique :

- Paysager les marges de recul au droit de la RD 924 et de la rue Abel Gance à l'aide d'une haie ou d'un alignement d'arbres (hors accès).
- Préserver les alignements d'arbres existants au Nord du secteur et le merlon paysager à l'Est.
- Réaliser une insertion paysagère d'essences locales vis-à-vis des constructions existantes et des espaces agricoles adjacents.

Echéancier d'ouverture à l'urbanisation de la zone

Cette zone est ouverte à l'urbanisation dès l'approbation du PLU. C'est un projet à court/moyen terme qui fait déjà l'objet de réflexions avancées. La zone AUI sera donc ouverte à l'urbanisation avant la zone 2AU, au vu des équipements déjà suffisants aux abords de la zone 1AUI.