

Département du Val d'Oise

Commune de BOISEMONT
Plan Local d'Urbanisme



ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

Réalisation

S.A.R.L. d'Architecture et d'Urbanisme
Anne GENIN et Marc SIMON
6 rue du Perche - 75003 PARIS

en collaboration avec

Direction Départementale de l'Équipement
S.A.T.O/S.A.E.T

P.L.U. ARRETE LE : 15 JAN. 2005

PREAMBULE

Par délibération en date du **4 février 2000**, le Conseil Municipal a décidé la mise en révision totale du P.O.S. sur l'ensemble du territoire communal. Deux délibérations complémentaires ont été prises :

- le **4 mai 2001** pour confirmer la révision du P.O.S. devenu Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) et la poursuite des études selon la procédure d'élaboration des P.L.U. conformément aux articles R 123-15 et suivant du code de l'urbanisme.
- le **5 septembre 2003** pour fixer en particulier les modalités de la concertation avec la population.

La loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et au Renouveau Urbains (dite loi S.R.U.), complétée par la loi n° 2003-590 - Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003, a opéré une réforme d'ensemble des documents d'urbanisme en substituant notamment le **Plan Local d'Urbanisme** au Plan d'Occupation des Sols.

Ce nouveau document a pour objectif de fonder une **politique locale d'aménagement** ; il intègre un diagnostic et un projet d'aménagement et de développement durable.

Le **diagnostic** qui constitue la première partie du **rapport de présentation** est établi au regard des prévisions économiques et démographiques. Il doit permettre de préciser les besoins répertoriés en matière de développements économiques, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, d'équipements et de services.

L'élaboration prévoit une concertation avec les habitants dès le début de la procédure ; les modalités de cette concertation avec la population sont fixées par délibération du Conseil Municipal.

Le **Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.)**, élaboré à partir du diagnostic préalable définit les orientations générales d'urbanisme et d'aménagement sur l'ensemble du territoire communal.

Le présent document intitulé « **Orientations d'aménagement** » a pour objet de compléter le P.A.D.D afin de préciser les conditions d'aménagement de certains secteurs qui vont connaître un développement dans un environnement sensible.

Les plans locaux d'urbanisme qui remplacent les plans d'occupation des sols donneront ainsi aux communes un cadre de cohérence des différentes actions d'aménagement qu'elles engagent tout en continuant, comme par le passé, à préciser le **droit des sols**.

SOMMAIRE :

Pages

I – ORIENTATIONS D’AMENAGEMENT
DE LA ZONE D’URBANISATION FUTURE DU « BOUT D’EN BAS »

4

II – ORIENTATIONS D’AMENAGEMENT
DE LA ZONE D’URBANISATION FUTURE DU « PRIEURE »

7

I – ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

DE LA ZONE D'URBANISATION FUTURE DU « BOUT D'EN BAS »

Le Plan d'Occupation des Sols approuvé en juin 1987 prévoyait la création d'une zone d'aménagement futur appelée I NA sur le quartier du Bout d'en Bas qui n'a pas été urbanisée à ce jour.

La municipalité possède la maîtrise foncière d'une grande partie des terrains et souhaite maintenir cette possibilité d'urbanisation afin d'assurer le renouvellement démographique nécessaire au maintien des équipements publics et du dynamisme communal. Des orientations d'aménagement spécifiques sont établies afin de favoriser la bonne intégration de l'opération dans le site et de préserver les éléments significatifs du patrimoine local.

Schéma d'organisation : Principes et directives d'aménagement

- Localisation – topographie - réseaux

La zone AU 1 située entre la Grande Rue et la rue Maurice Fouquet représente une surface totale d'environ 9900 m².

Elle englobe une douzaine de parcelles. Le terrain est implanté en amont des réseaux publics d'assainissement et d'eaux pluviales existants selon un système séparatif. Le raccordement peut s'effectuer gravitairement aux collecteurs situés dans la Grande Rue.

Il peut être raccordé au réseau d'eau potable situé dans la Grande Rue.

Les terrains présentent un relief accentué de l'ordre de 8 à 10 % en déclivité du nord-ouest au sud-est.

Les constructions devront être implantées de façon à respecter le relief naturel, sans faire obstacle à l'écoulement des eaux.

- Desserte

Le schéma d'organisation d'ensemble détermine les accès et les axes de desserte interne :

Deux emplacements réservés sont institués : l'un sur la parcelle 115 afin de ménager un accès à la zone d'urbanisation future par la Grande Rue, l'autre sur la parcelle 110 pour créer un accès depuis la rue Maurice Fouquet. Ces deux accès permettront de relier le secteur aux rues avoisinantes et d'éviter une desserte en impasse.

Le tracé de la voie interne devra respecter la sente piétonne de la Cupidonne qui sera intégralement préservée dans son aspect existant. Seul un passage nécessaire pour accéder à la partie de terrain située au nord de son tracé sera ménagé sur cette sente.

Principes et directives d'aménagement

Préservation des jardins attenants aux propriétés voisines, en limites de zone à l'Est, au Nord et au Sud.

Les murs de meulière et les haies bordant la Sente de Cupidonne repérés sur le Schéma d'organisation seront préservés.

Cette zone est dotée d'un règlement qui reprend les mêmes dispositions que celui de la zone UA ; en effet, elle est classée en secteur 1.1 dans la Z.P.A.U.P. compte tenu de son implantation stratégique dans le site.

Le Coefficient d'Occupation des Sols est en revanche de 0,30 afin de préserver un tissu urbain assez aéré et de maintenir jardins et espaces verts au cœur d'un îlot bâti existant assez dense.

- Capacité d'accueil

La capacité d'accueil souhaitée est d'environ 12 constructions à usage d'habitation.

L'apport de population nouvelle serait de 36 à 42 personnes sur la base d'une taille de ménages moyenne de 3 à 3,5.

- Impacts sur les équipements scolaires et petite enfance

Sur ces bases, l'impact sur les équipements scolaires serait de l'ordre de :

12 maisons x 1,6 = 19 enfants, dont 3 enfants en maternelle (18 %), 8 enfants en primaire (40 %), 6 enfants au collège et 2 au lycée (12 %)

Commune de BOISEMONT
Secteurs d'aménagement futur



L'Hautil



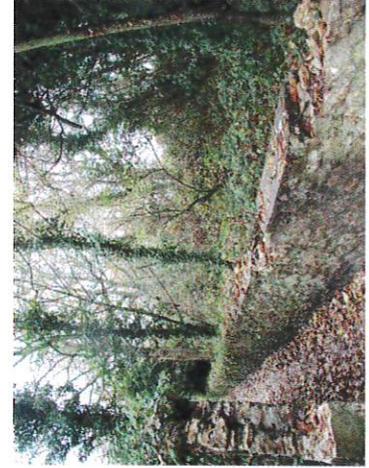
Liaison Grande Rue



Le Bout d'en Bas



Liaison rue M. Fouquet

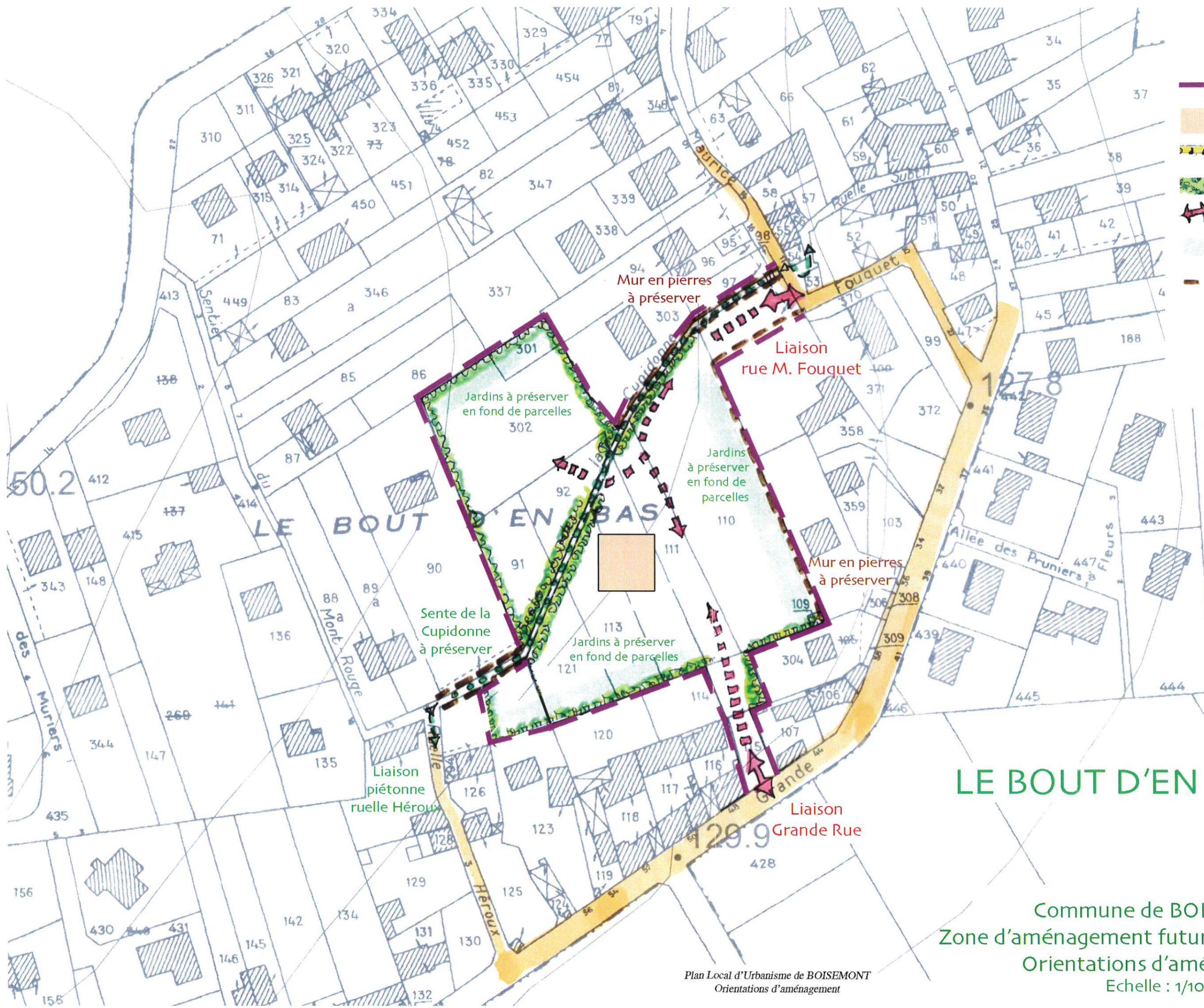


Sente de la Cupidonne



LEGENDE

- Limite de la zone d'urbanisation future
- Zone d'habitat
- Liaison piétonne à préserver
- Haie arbustive à préserver ou à créer
- ↔ Accès, desserte interne
- Jardins à préserver en fond de parcelles
- Mur en pierres à préserver



LE BOUT D'EN BAS

Commune de BOISEMONT
Zone d'aménagement futur "Le Bout d'en Bas"
Orientations d'aménagement
Echelle : 1/1000



II – ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT DE LA ZONE D'URBANISATION FUTURE DU « PRIEURE »

Le Plan d'Occupation des Sols approuvé en juin 1987 prévoyait la création d'une zone d'aménagement futur appelée II NA sur le secteur du « Prieuré », au nord de la R.D. 922 qui n'a pas été urbanisée à ce jour. Cette zone est inscrite dans Le Schéma Directeur de la Ville Nouvelle de Cergy-Pontoise. Sa capacité d'accueil est estimée à un maximum de 25 maisons.

Elle est classée dans la Z.P.P.A.U.P. en zone 1.3 : « espace urbanisable à terme à vocation de zone artisanale, habitat individuel et/ou équipements ludiques »

Des orientations d'aménagement sont précisées afin de maîtriser l'impact de l'opération située en entrée de village, dans un environnement agricole très ouvert qui confère au site une grande sensibilité.

Schéma d'organisation : Principes et directives d'aménagement

- Localisation – topographie - réseaux

La zone AU2 située entre la rue de Vauréal et la limite communale Nord représente une surface totale d'environ 50 000 m²

Elle englobe une douzaine de parcelles. Le terrain est implanté en amont des réseaux publics d'assainissement et des eaux pluviales existants selon un système séparatif. Le raccordement peut s'effectuer gravitairement aux collecteurs situés dans la Rue de Vauréal.

Il peut être raccordé au réseau d'eau potable situé rue de Vauréal.

Les terrains présentent un relief peu marqué de l'ordre de 2 à 7 % en déclivité du nord-ouest au sud-est mais il est bordé d'un fort talus en bordure de la rue de Vauréal au sud de la zone AU2c qui impose une marge de recul des constructions par rapport à l'alignement de la voie.

- Vocation de la zone

Le schéma d'organisation d'ensemble prévoit de scinder la zone en 3 secteurs différenciés :

- la zone AU2a à vocation artisanale ou d'habitat. Celle-ci jouxte un secteur classé en zone naturelle en raison des contraintes géotechniques fortes qui l'affecte : il repose sur des carrières souterraines de gypse abandonnées du massif de l'Hautil repérées au Plan de Prévention des Risques en zone « très exposée » et zone « moyennement exposée ». Le nord de la zone, classée zone « moyennement exposée » au Plan de Prévention des Risques est également affectée partiellement par ces contraintes.

- la zone AU2b à vocation d'équipements ludiques liés à l'activité équestre : carrières d'entraînement en sable, manège, boxes pour chevaux ...

- la zone AU2c à vocation d'habitat.

- Desserte

Il est prévu de relier la desserte interne à deux accès afin d'éviter une organisation en impasse de l'îlot à urbaniser :

- l'un se fera depuis la rue de Vauréal (RD 922) par le chemin rural existant de l'Allée qui longe les secteurs AU2a et AU2b. La zone AU2c sera reliée à cet axe par une voie à créer entre la zone AU2b Sud et le massif boisé préservé au centre de la zone

- l'autre se fera depuis le rond-point à aménager en entrée de village Est qui longera la rue de Vauréal pour rejoindre la zone AU2c par l'Est et permettra son désenclavement.

La voie desservant la zone AU2a devra être conçue en forme de boucle reliée à la voie principale Nord-Sud pour éviter également une desserte interne en impasse.

- Sensibilité du site et protection paysagère

Afin de maintenir l'ouverture du champ visuel sur l'entrée de village et assurer la sécurité de personnes une marge de recul des constructions est prévue au sud de la zone AU2c. Elle est de 10 m de profondeur minimum par rapport à l'alignement de la rue de Vauréal qui est particulièrement dangereuse dans ce tournant sans visibilité.

En ce qui concerne la zone AU2b, à vocation d'équipements équestres, la zone AU2b Sud est réservée aux équipements non couverts (carrière de sable, gradins...) et la zone AU2b Nord aux équipements construits (manège, boxes) ; cette mesure permet d'atténuer l'impact des constructions dans le site grâce à l'existence d'un boisement entre les deux zones qui permettra d'intégrer le bâti de grande dimension.

Le préverdissement du terrain devra être réalisé par l'aménageur : afin d'améliorer l'intégration de l'opération dans son environnement très perceptible en entrée de village, il sera constitué une bande boisée d'une profondeur minimale de 8m. en lisière Est composée d'essences locales variées.

Les plantations à dominante de feuillus en mélange pourront être constituées de 3 catégories d'espèces choisies en fonction de la nature du terrain : arbres de haute tige, arbres à mener en taillis et arbustes afin de permettre d'obtenir rapidement un écran végétal dense et haut.

- arbres pouvant être menés en haut jet : *chêne pédonculé, cormier, frêne commun, érable plane et érable sycomore, hêtre commun, noyer...*

- arbres intermédiaires pouvant être menés en taillis sur souche : *chêne, érable, frêne, hêtre, charme...*

- arbres buissonnants : *charme commun, érable champêtre, noisetier commun, cerisier, prunier, robinier, cornouiller, cotoneaster, forsythia, groseillier à fleurs, lilas...*

Ces plantations permettront de relier les boisements existants. Outre son rôle esthétique et récréatif, ce rideau végétal assurera une protection contre les vents d'Est et l'intégration du bâti dans le paysage.

- Aspect extérieur des constructions

En raison de son impact dans le site, les zones AU2a et AU2c sont dotées d'un règlement qui reprendra les mêmes dispositions que celui de la zone UA concernant l'aspect extérieur des maisons d'habitation ;

Le Coefficient d'Occupation des Sols est de 0,30 afin de préserver un tissu urbain aéré.

Les maisons sont implantées en retrait par rapport à l'alignement de la voie afin d'assurer le stationnement des véhicules à l'intérieur des propriétés.

- Capacité d'accueil

La capacité d'accueil en terme d'habitations déterminée au Schéma Directeur est d'environ 25 logements sur l'ensemble de cette zone.

L'apport de population nouvelle est évalué à 75 à 90 personnes sur la base d'une taille de ménages moyenne de 3 à 3,5.

- Impacts sur les équipements scolaires et petite enfance

Sur ces bases, l'impact sur les équipements scolaires serait de l'ordre de :

25 maisons x 1,6 = 40 enfants, dont 7 enfants en maternelle (18 %), 16 enfants en primaire (40 %), 12 enfants au collège et 5 au lycée (12 %).

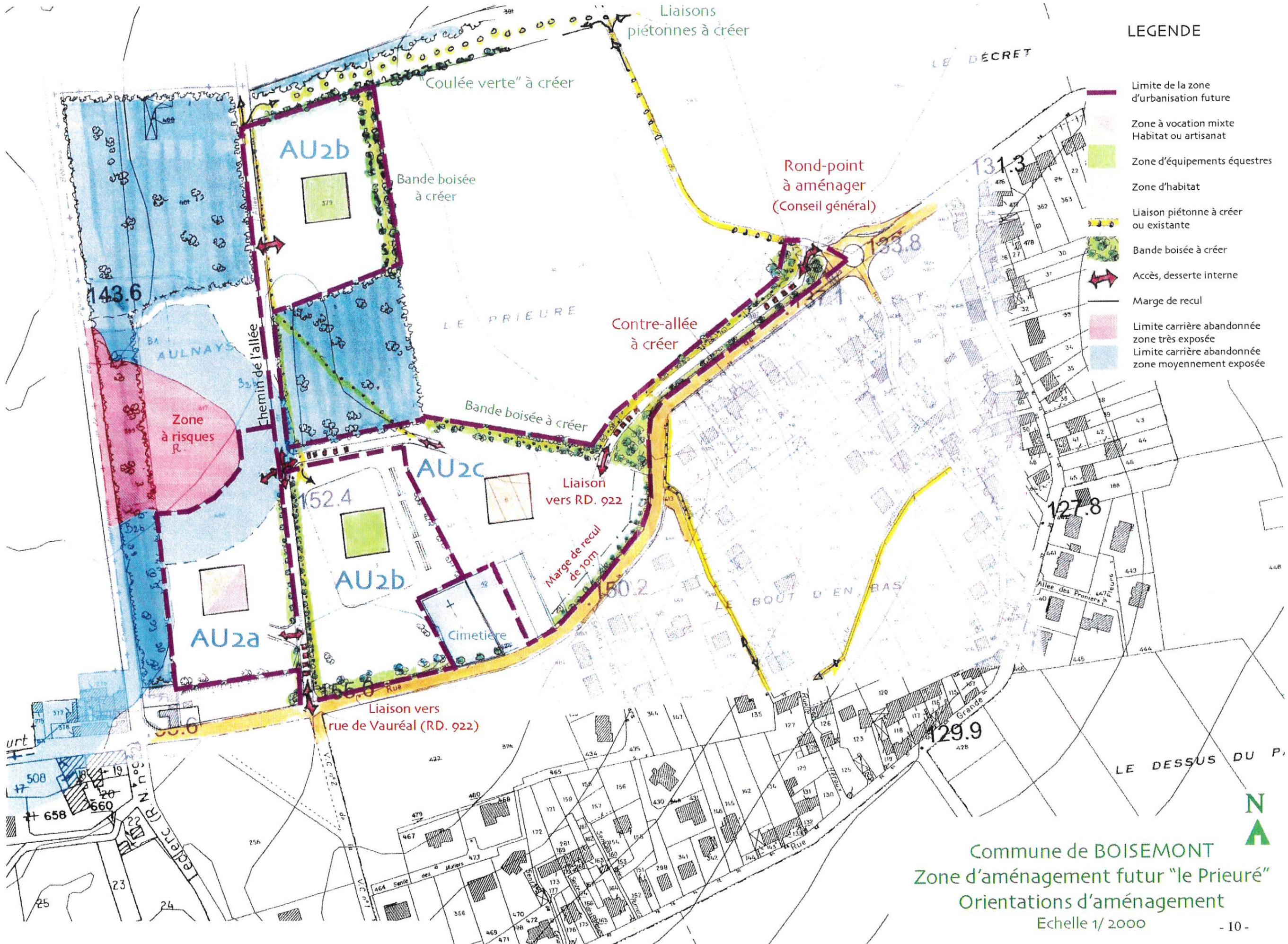
Commune de BOISEMONT
Secteur d'aménagement futur Nord



Rue de Vauréal



Plan Local d'Urbanisme de BOISEMONT - Orientations d'aménagement



LEGENDE

- Limite de la zone d'urbanisation future
- Zone à vocation mixte Habitat ou artisanat
- Zone d'équipements équestres
- Zone d'habitat
- Liaison piétonne à créer ou existante
- Bande boisée à créer
- ↔ Accès, desserte interne
- Marge de recul
- Limite carrière abandonnée zone très exposée
- Limite carrière abandonnée zone moyennement exposée



Commune de **BOISEMONT**
 Zone d'aménagement futur "le Prieuré"
 Orientations d'aménagement
 Echelle 1/ 2000