



Plan local d'urbanisme

Vu pour être annexé à la délibération
du 28 juin 2018

Le Maire

Jean Christophe VEYRINE

3. Orientations d'aménagement et de programmation





eeroenature taat 1 aan 1

aggres i kan belaggi and i kilongari kan kenala balan ngangar 15 lu**ang bakan m**ali Di Jalang





COMMUNE DE JOUY-LE-MOUTIER

Département du Val d'Oise







PLAN LOCAL D'URBANISME

3. LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

SOMMAIRE

L'OBJET DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION PAR	SECTEUR 4
L'ARTICULATION DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT PAR SECTEUR AVEC L	E PADD 4
LES SECTEURS CONCERNÉS	5
Andrews a secretary and electrical and management of an audion of	
1 LE SECTEUR « CENTRE-VILLE ELARGI »	7
1.1 Constats et objectifs	7
1.2 Les orientations d'amenagement	8
2 LE SECTEUR « RETENTIS »	9
2.1 Constats et objectifs	9
2.2 Les orientations d'amenagement / enjeux	10
3 LE SECTEUR « MAURECOURT »	14
3.1 Constats et objectifs	14
3.2 LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT	16
4 LE SECTEUR « VIGNES MAURECOURT »	20
4.1 Constats et objectifs	20
4.2 Les orientations d'amenagement	21
5 LE SECTEUR « ROUGEUX »	23
5.1 Constats et objectifs	23
5.2 Les orientations d'amenagement	24
6 LE SECTEUR « RAVINE »	26
6.1 Constats et objectifs	26
6.2 Les orientations d'amenagement	27
7 LE SECTEUR « BELLEFONTAINE-FORBOEUFS »	29
7.1 CONSTATS ET OBJECTIFS	29
7.2 Les orientations d'amenagement	30

L'OBJET DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION PAR SECTEUR

Aux termes de l'article R.151-6 du code de l'urbanisme, Le Plan Local d'Urbanisme « comporte des orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ».

Ces orientations « définissent les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone, notamment en entrée de ville. »

Elles peuvent, en vertu de l'article R 151-7, comprendre des dispositions portant sur la conservation, la mise en valeur ou la requalification des éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs qu'elles ont identifiés et localisés pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, notamment dans les zones urbaines réglementées.

Les orientations d'aménagement et de programmation doivent être comprises comme des intentions d'aménagement indiquant des principes de structuration et de requalification de secteurs à aménager ou à réhabiliter, et non comme la présentation d'un état fini.

L'ARTICULATION DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT PAR SECTEUR AVEC LE PADD

Ces orientations d'aménagement sont établies en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable (PADD), qui définit les orientations générales pour la ville.

LES SECTEURS CONCERNÉS

Jouy-le-Moutier affiche une double volonté :

- diversifier l'offre de logement pour répondre aux besoins des habitants qui souhaitent réaliser leur parcours résidentiel sur la commune ou s'y installer (primo-accédant,...);
- s'inscrire pleinement dans une logique de développement durable et de respect de l'esprit « ville à la campagne » qui caractérise la commune.

Dans le cadre d'une projection à long terme, le PLU organise les développements bâtis de manière progressive et maitrisée dans le temps.

Le principe directeur est de conforter l'urbanisation au sein de l'emprise bâtie du bourg et des hameaux et de permettre des extensions périphériques en continuité des entités bâties existantes.

La constructibilité de ces zones de renouvellement urbain ou de densification des tissus constitués devra respecter les principes d'aménagement définis ci-après pour optimiser leur intégration (organisation de la desserte routière, intégration paysagère des constructions, ...).

Des orientations d'aménagement et de programmation ont été retenues sur cinq espaces d'enjeux de la commune.



n°	DESIGN	NATURE	Ha
1	CENTRE-VILLE ELARGI	RENOUVELLEMENT	4.2
2	RETENTIS	RENOUVELLEMENT	1.2
3	MAURECOURT	COMBLEMENT	2.5
4	VIGNES-MAURECOURT	COMBLEMENT	0.5
5	ROUGEUX	COMBLEMENT	1.2
6	RAVINE	COMBLEMENT	1.5
7	BELLEFONTAINE-FORBOEUFS	EXTENSION	22.3

1 LE SECTEUR « CENTRE-VILLE ELARGI »

1.1 Constats et objectifs

La Commune met en œuvre un projet ambitieux de revitalisation et de renouvellement urbain, dans le cadre de la ZAC de l'Hautiloise de Jouy-le-Moutier.

Une partie de ce périmètre est entrée en phase opérationnelle pour structurer un *Cœur* de Ville composé des logements collectifs et de commerces.

Un second secteur, celui du centre ville dit « élargi », qui s'étend depuis le cœur de ville vers le Beffroi en englobant une partie du quartier des Bourseaux et des Eguerets, doit faire l'objet d'une restructuration. Composé d'habitat individuel et collectif, de commerces souffrant d'un manque de visibilité et d'accessibilité, et d'équipements publics (centre culturel, centre de services publics Le Beffroi), il constitue un espace d'enjeux importants pour la commune justifiant un périmètre d'orientation d'aménagement et de programmation.

L'objectif est de créer un cœur de Ville élargi, par la mise en résonnance et en cohérence des éléments forts du cœur de Ville.

Secteur du coeur de ville en cours de chantier

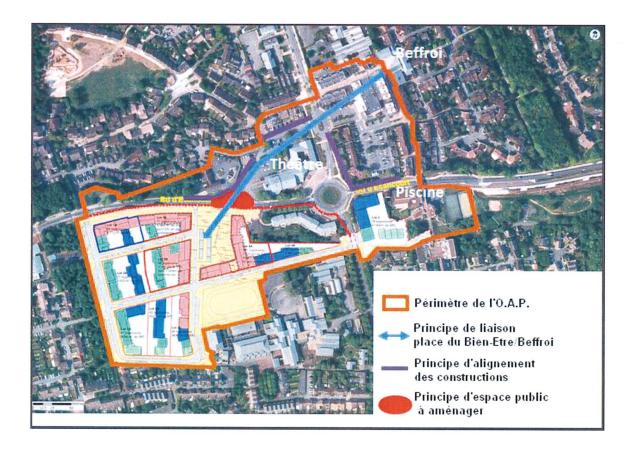
Secteur du centre ville élargi

Périmètre du cœur de ville et centre ville élargi inclus dans la ZAC l'hautil Oise

1.2 Les orientations d'aménagement

L'aménagement de ce secteur repose sur plusieurs principes :

- Restructuration du quartier des Eguérets : démolitions d'une partie des logements et des commerces, de la station essence (répertoriée BASIAS) ;
- Reconstruction par création d'une nouvelle offre de logements introduisant de la mixité sociale à l'échelle du secteur (accession), d'une offre de commerces complémentaires au cœur de ville et de services de proximité tournés vers les professions médicales ;
- Restructuration des espaces publics existants, en reliant le nouveau Cœur de Ville (place du Bien Etre) au Beffroi via le théâtre de Jouy.



2 LE SECTEUR « RETENTIS »

2.1 Constats et objectifs

Cet espace d'enjeu est situé au cœur de la commune, le long de l'avenue du Temps Perdu.

Il s'étend sur des terrains d'une superficie totale d'environ 1,2 hectare, actuellement occupé par l'école des Retentis. Le site est bordé à l'ouest par un mail doublé d'une bande boisée, à l'est par un lotissement (R+1+C à R+2+C), au nord par des immeubles collectifs (R+3+C) et au sud par l'avenue du Temps Perdu.

L'aménagement de ce secteur a pour objectif de réaliser une opération d'ensemble regroupant des logements en petits collectifs dans un souci de cohérence et de qualité architecturale et paysagère.

2.2 Les orientations d'aménagement / enjeux

PERIMETRE D'APPLICATION DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT DE DE PROGRAMMATION





Situation depuis l'avenue du Temps Perdu



Porosité visuelle depuis la rue des Croix Saint-Marc



Bâtiments d'habitation



Perspective allée des Belles Vues



Les orientations d'aménagement des retentis sont réfléchies sur le secteur au sein d'une zone urbaine mixte à dominante résidentielle relativement dense qui s'est développée progressivement sur le coteau et sur le plateau.

L'aménagement du site repose sur plusieurs principes :

- Promouvoir une architecture de qualité s'insérant dans le tissu bâti existant ;
- Veiller aux interfaces avec l'avenue du Temps Perdu (accès, collecte des déchets...);
- Assurer une qualité environnementale et paysagère au projet.

PROMOUVOIR UNE ARCHITECTURE DE QUALITE :

Cette emprise permet de développer une surface de plancher d'environ 9 800 m² dédiée exclusivement à l'habitation.

Entre 160 et 200 logements seront réalisés dont une quinzaine de logements locatifs aidés.

Ces logements auront une typologie et une architecture participant à la diversification de l'offre communale. Composés de petits collectifs, les constructions présenteront un gabarit de hauteur variant de R+2 à R+3 maximum (12 mètres au faitage) et s'implanteront en optimisant l'intégration dans l'environnement bâti, constitué se pavillons et de petits collectifs.

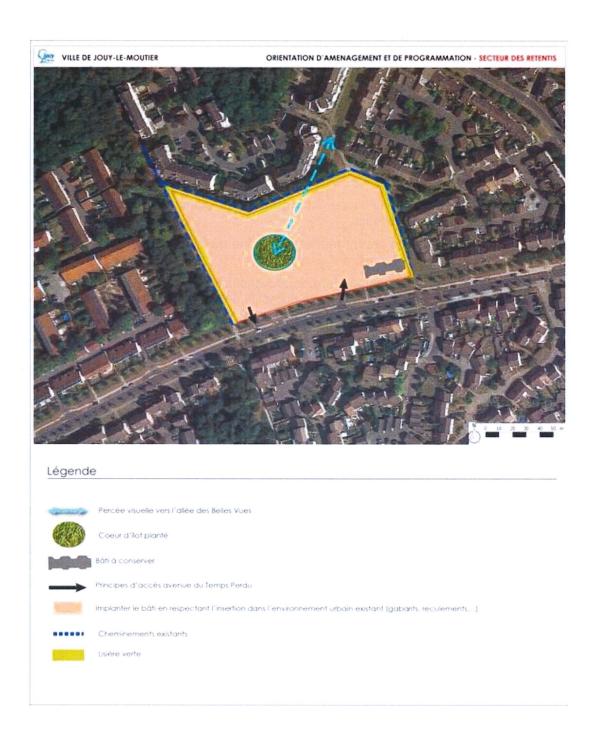
Les constructions s'implantent en optimisant l'intégration dans l'environnement bâti, constitué de pavillons et de petits collectifs.

ASSURER UNE QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE AU PROJET :

La partie constructible du secteur représentera une superficie d'environ 7 800 m², soit 65% de la superficie globale du périmètre, le reste, soit 35% de la superficie, devant être traité en espaces verts.

L'opération d'aménagement devra prendre en compte la problématique de la gestion de l'eau et le raccordement aux réseaux divers.

Une lisière verte devra venir ceinturer le projet et assurer des transitions plantées, en particulier à l'ouest vers la bande boisée, et à l'est en interface avec le lotissement pavillonnaire.





Légende







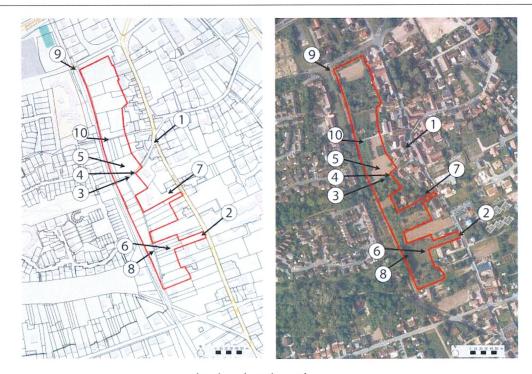


3.1 Constats et objectifs

Cet espace d'enjeu correspond aux terrains non bâtis situés à l'arrière des constructions bordant la rue de Maurecourt. Il est bordé et délimité à l'est par le chemin des Vaux Labours (ancienne ligne de chemin de fer), au sud par la rue des Vignes et au nord par la rue du Boilé.

Inséré dans le tissu urbain de la commune, ce site se compose de parcelles inoccupées, de friches, de jardins plus ou moins entretenus, de terrains cultivés et est entrecoupé de sentes publiques (chemin du Montant des Vaux Labours, chemin des Jouannes).

Sur ce secteur déjà urbanisable sous la forme d'un aménagement d'ensemble, il est envisagé de permettre la réalisation de plusieurs petites opérations de construction de logements respectueuses du tissu urbain et des caractéristiques paysagères locales, tout en organisant les conditions de desserte du site (limitation des accès rue de Maurecourt, maintien du caractère piétonnier des sentes) et en prenant en compte les spécificités du site notamment sa topographie.



Angles de prises de vue





Accès chemin des Jouannes



Ouvertures rue de Maurecourt



Exemples de fonds de parcelles et espaces libres







Chemin des Vaux Labours (ancienne ligne de chemin de fer) – Chemin Montant des Vaux Labours

3.2 Les orientations d'aménagement

L'objectif est de permettre un développement ponctuel de constructions pavillonnaires participant à la densification douce du tissu urbain existant.

L'aménagement de ce secteur repose sur plusieurs principes :

- Organiser la desserte en minimisant les accès par la rue de Maurecourt, qui supporte un trafic important malgré un gabarit étroit et inadapté notamment à la circulation des poids lourds;
- Permettre un développement de constructions qui s'intègre dans le site et qui assure une qualité paysagère et environnementale au projet (environnement pavillonnaire) ;
- Préserver les voies de circulation douce (piétons, cycles).

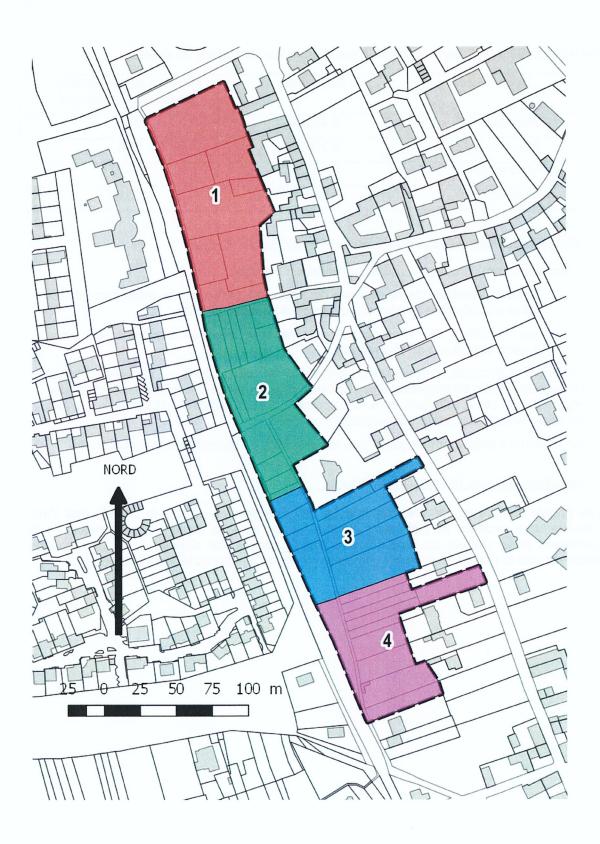
ORGANISER LA DESSERTE:

Les projets devront organiser la desserte en minimisant le nombre d'accès par la rue de Maurecourt, qui supporte un trafic important malgré un gabarit étroit.

Le secteur d'orientation d'aménagement et de programmation a donc été divisé en sous-secteurs permettant une sortie opérationnelle tout en permettant d'organiser une desserte optimale avec un impact le plus limité possible sur la rue de Maurecourt.

PERMETTRE UN DEVELOPPEMENT PONCTUEL DE CONSTRUCTIONS PAVILLONNAIRES :

Ce secteur doit faire l'objet de plusieurs projets de logements qui devront s'inscrire dans leur environnement immédiat, composé d'habitat pavillonnaire à l'ouest et de tissu villageois autour de la rue de Maurecourt.



Un total de 18 et 22 logements environ est attendu sur l'ensemble du secteur.

Sous secteur	Superficie	Nombre de logements attendus par hectare
Maurecourt 1	8 400 m²	8-10
Maurecourt 2	6 200 m²	6-8
Maurecourt 3	5 700 m²	10-12
Maurecourt 4	5 500 m²	12-14

Assurer une qualite paysagere et environnementale au projet :

L'aménagement de ce secteur devra prendre en compte :

- la problématique de la gestion de l'eau, en particulier le ruissellement des eaux pluviales par la mise en œuvre de dispositifs adaptés;
- les modalités de raccordement aux réseaux d'assainissement des eaux usées vers la rue de Maurecourt :

De manière générale, une attention particulière devra être portée à la qualité urbaine de ce secteur afin de respecter une qualité dans l'apparence des habitations (choix des matériaux,...) et les principes de développement durable (maîtrise de l'énergie,...), tout en conservant le caractère très végétal du quartier.

Un traitement paysager de qualité sera exigé le long du chemin des Vaux Labours.

Preserver les voies de circulation douces :

Les projets devront également maintenir en tant que liaisons douces le chemin des Vaux Labours, axe cyclable et piétonnier majeur (accès au vélo route Paris-Londres) de la commune et le chemin du Montant des Vaux Labours. Le débouché du Chemin des Jouannes sur la chemin des Vaux Labours devra rester inaccessible aux véhicules.



4 LE SECTEUR « VIGNES MAURECOURT »

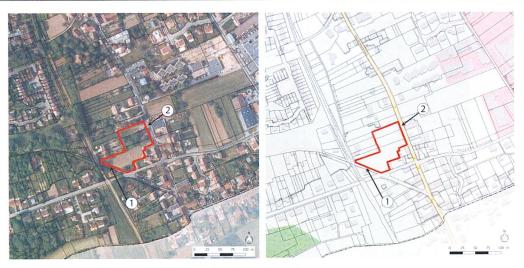
4.1 Constats et objectifs

Cet espace d'enjeu d'environ 4 600 m² est bordé à l'ouest par le chemin des Vignes, au sud par la rue du Val de Glatigny, et à l'est par la rue de Maurecourt. Inséré dans le tissu urbain de la commune, ce site est destiné à accueillir de nouvelles constructions à usage d'habitat.

Ce secteur est actuellement composé de terrains cultivés ou en friche.

L'objectif est d'y réaliser une ou plusieurs opérations de construction avec des logements, tout en organisant les conditions de desserte du site.

Le secteur d'aménagement devra prendre en compte les spécificités du site (accès aux sentes existantes à préserver, topographie), trafic important de la rue de Maurecourt).



Angles de prises de vue



Chemin des Vignes et accès existant au périmètre par la rue du Val de Glatigny



Alignements rue de Maurecourt

4.2 Les orientations d'aménagement

L'objectif est de permettre un développement ponctuel d'un projet d'ensemble composé de constructions participant à la densification douce des tissus urbains existants.

L'aménagement de ce secteur repose sur plusieurs principes :

- Organiser la desserte en minimisant les accès par la rue de Maurecourt, qui supporte un trafic important malgré un gabarit étroit ;
- permettre un développement de constructions à destination d'habitat ;
- **Intégrer le projet dans le site** (environnement pavillonnaire, tissu ancien de la rue de Maurecourt...);
- Assurer une qualité paysagère et environnementale au projet.

ORGANISER LA DESSERTE

Le projet d'ensemble devra comporter un accès par la rue du Val de Glatigny ou le chemin des Vignes, afin d'éviter un impact direct sur le trafic de la rue de Maurecourt.

PERMETTRE UN DEVELOPPEMENT DE CONSTRUCTIONS A DESTINATION D'HABITAT

Ce secteur doit faire l'objet d'un ou plusieurs projets de 6 à 10 logements permettant d'augmenter la densité générale des espaces d'habitat de la commune.

INTEGRER LE PROJET DANS LE SITE

Le projet devra s'insérer dans l'environnement bâti, à savoir, des pavillons (rue du Val de Glatigny, Chemin des Vaux Labours) et du bâti traditionnel villageois sur la rue de Maurecourt (construction à l'alignement de la voie par le pignon ou le long pan, mur d'alignement pour prolonger la continuité minérale,...).

Le projet proposera une insertion respectueuse de ces données contextuelles. De manière générale, une attention particulière devra être portée à la qualité urbaine de ce secteur afin de respecter une qualité dans l'apparence des habitations (choix des matériaux,...) et les principes de développement durable (maîtrise de l'énergie, panneaux photovoltaïques,...), tout en conservant le caractère du contexte d'ensemble.

ASSURER UNE QUALITE PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE AU PROJET

L'aménagement de ce secteur devra prendre en compte les problématiques :

- de la gestion de l'eau, en particulier le ruissellement des eaux pluviales par la mise en œuvre de dispositifs adaptés au taux d'imperméabilisation engendré par l'urbanisation (réalisation d'un bassin de rétention des eaux pluviales);
- du raccordement aux réseaux.



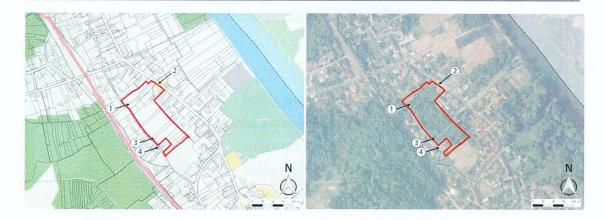
5.1 Constats et objectifs

Cet espace d'enjeu est situé dans le village ancien de Jouy-le-Moutier.

Ce site, d'une superficie d'environ 1,2 hectare est non construit. Il est bordé à l'ouest par la ruelle des Rougeux, à l'est par la sente du Bas Rougeux et la Grande Rue, et au sud par la sente du Clos des Rougeux.

L'objectif est :

- de réaliser une opération d'aménagement globale dans un souci de cohérence et de qualité architecturale et paysagère.
- Prendre en compte les spécificités du site : la topographie marquée avec un dénivelé important vers l'Oise, la présence d'une fonctionalité écologique, les vues vers différents éléments représentatifs du paysage jocassien (église, Village, vallée de l'Oise), la prise en compte du périmètre de protection des monuments historiques, un environnement immédiat de pavillons, et de fermes traditionnelles.







Vue à préserver vers le village, et l'Église de la Nativité de la Sainte-Vierge de Jouy-le-Moutier



5.2 Les orientations d'aménagement

Les orientations d'aménagement et de programmation :

L'aménagement de ce secteur repose sur plusieurs principes :

- permettre un aménagement global et cohérent ;
- organiser la desserte des terrains par les voies et réseaux ;
- assurer une qualité environnementale et paysagère au projet.

PERMETTRE UN AMENAGEMENT GLOBAL ET COHERENT:

Ce secteur doit faire l'objet d'un aménagement d'ensemble afin d'aboutir à un projet global et cohérent dans la continuité et la confortation du centre-bourg.

Il comprendra la réalisation d'un programme de 12 à 16 logements.

ORGANISER LA DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET RESEAUX

Il s'agit du principal enjeu dans le fonctionnement du site. La ruelle des Rougeux n'est pas adaptée à la circulation engendrée par la réalisation de cette opération. La desserte doit donc s'organiser depuis la Grande Rue, qui bénéficie déjà d'un aménagement routier propice à l'accueil d'une voie.

Cette desserte devra toutefois tenir compte du contexte particulier du site comme la topographie, ou le corridor écologique d'intérêt régional.

Une attention particulière sera également portée aux réseaux notamment en termes d'eaux usée (raccordement sur la Grande Rue) et de gestion des eaux pluviales (mise en œuvre de dispositifs d'infiltration).

ASSURER UNE QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE AU PROJET:

Le projet devra prendre en compte les spécificités du site :

- la topographie marquée avec un dénivelé important vers la Grande Rue ;
- La fonctionalité écologique du site
- les vues vers différents éléments représentatifs du paysage jocassien (église, Village);
- la prise en compte du périmètre de protection des monuments historiques ;
- L'insertion dans un environnement immédiat de pavillons récents, et de fermes traditionnelles.



6.1 Constats et objectifs

Cet espace d'enjeu d'environ 1,5 ha est bordé au Sud par la rue de la Ravine, au Nord et à l'Est par des bâtiments d'activités et à l'Ouest par des habitations. Ce secteur est situé au Sud-Est de la commune, en comblement d'un secteur agricole enclavé entre habitat et activités.

Ce secteur a récemment fait l'objet d'un aménagement partiel avec la réalisation d'un lotissement d'habitat pavillonaire. Cependant s'agissant d'un secteur incluant d'une zone AU, il est nécessaire de lui adjoindre une Orientation d'Aménagement et de Programmation.



Vue du Sud, rue de la Ravine



Vue de l'Est, ruelle des Plantes



Vue de l'Ouest, rue de Maurecourt

6.2 Les orientations d'aménagement

L'objectif est de permettre une vocation dominante de l'habitat sans fermer la porte aux activités côté ruelle des Plantes, déjà nombreuses à proximité.

L'aménagement de ce secteur repose sur plusieurs principes :

- Organiser la desserte,
- **permettre un développement de constructions** à destination d'habitat, plutôt individuel, en zone 1AU à destination d'activité en zone UI ;
- Intégrer le projet dans le site (environnement pavillonnaire voire avec d'anciens corps de ferme à l'Ouest et au Sud, avec zone d'activités, à l'Est et au Nord...);
- Assurer une **qualité paysagère** (extension sur des espaces agricoles avec proximité de jardins à l'Ouest) **et environnementale** au projet.

ORGANISER LA DESSERTE

Le projet de lotissement autorisé présente deux accès par la rue de la Ravine sous la forme d'une entrée/sortie de zone (voie à sens unique).

L'accès aux terrains restant à urbaniser se réalisera prioritairement par la ruelle des Plantes ou un emplacement pour la création de places stationnement a été réservé.

PERMETTRE UN DEVELOPPEMENT DE CONSTRUCTIONS A DESTINATION D'HABITAT ET D'ACTIVITES

Ce secteur doit faire l'objet d'un ou plusieurs projets permettant d'intégrer des constructions à destination d'habitat individuel sur la zone AU (15 à 20 logements à l'hectare) et d'activités en zone UI.

INTEGRER LE PROJET DANS LE SITE

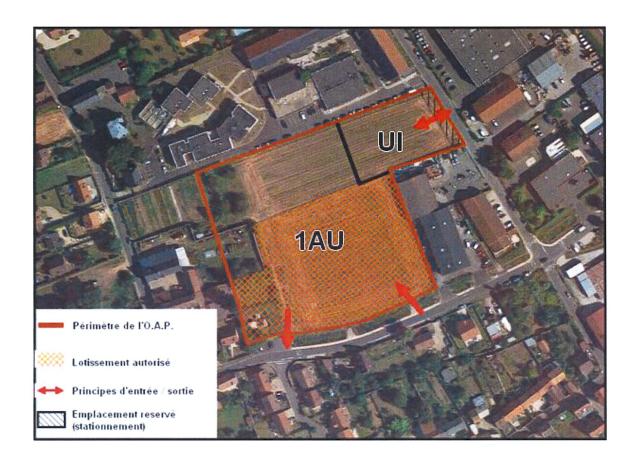
Le projet devra s'insérer dans l'environnement bâti, à savoir, des pavillons et d'anciens corps de fermes (rue de la Ravine et rue de Maurecourt), des bâtiments d'activités (ruelle des Plantes et au Nord).

Le projet proposera une insertion respectueuse de ces données contextuelles. De manière générale, une attention particulière devra être portée à la qualité urbaine de ce secteur afin de respecter une qualité dans l'apparence des construction (choix des matériaux,...) et les principes de développement durable (maîtrise de l'énergie, panneaux photovoltaïques,...), tout en conservant le caractère du contexte d'ensemble.

Assurer une qualite paysagere et environnementale au projet

L'aménagement de ce secteur devra prendre en compte les problématiques :

- de la gestion de l'eau, en particulier le ruissellement des eaux pluviales par la mise en œuvre de dispositifs adaptés au taux d'imperméabilisation engendré par l'urbanisation;
- du raccordement aux réseaux..



7 LE SECTEUR « BELLEFONTAINE-FORBOEUFS »

7.1 Constats et objectifs

Cet espace d'enjeu d'environ 22,3 ha est bordé à l'Ouest par le chemin de la Marnière, au Nord par la rue d'Ecancourt et à l'Est par le quartie pavillonaire de la Croix Villecoq. Ce secteur des Bellefontaine-Forbœufs est situé au Sud-Ouest de la commune, entre la limite actuelle de l'urbanisation et la zone agricole précédant le massif boisé de l'Hautil et le hameau d'Ecancourt. Le site fait actuellement l'objet d'une occupation agricole.

Le site est identifié par les documents supra-communaux (S.D.V.N., S.D.R.I.F.) comme le principal site de développement de l'urbanisation de Jouy-le-Moutier.

Le périmètre de l'orientation d'aménagement couvre :

- les espaces non bâtis du secteur de projet Bellefontaine-Forbœufs, classés en zones à urbaniser à court ou moyen terme 1AUM et 1AUI,
- l'espace situé au sud du site, classé en zone naturelle.

Les enjeux sur ce secteur consistent à permettre la réalisation d'un nouveau quartier dont la vocation est d'accueillir des logements et des activités économiques, proches d'équipements de proximité ou d'équipements sportifs tout en assurant l'insertion paysagère et environnementale de ce site d'extension urbaine.

Cet espace est divisé en 2 secteurs : 1AUM et 1AUI tout deux intégrés dans la ZAC l'Hautil-Oise créé en 2012.

Pour la zone 1AUM, en extension du tissu urbain de la commune, ce site est destiné à accueillir principalement de nouvelles constructions à usage d'habitat.

Pour la zone 1AUI, également en extension du tissu urbain de la commune, ce site est destiné à accueillir de nouvelles constructions à vocation économique uniquement (y compris les ICPE), à l'exception des habitations nécessaires au fonctionnement des entreprises qui nécessitent une présence sur site..



Vue vers le Sud-Est sur les zones 1AUM et 1AUI depuis la rue d'Ecancourt au Nord

7.2 Les orientations d'aménagement

L'objectif est de permettre une mixité de l'habitat et des activités, à proximité d'une zone d'équipements.

L'aménagement de ce secteur repose sur plusieurs principes :

- Organiser la desserte en reliant la zone d'activité existante à la rue d'Ecancourt.
- Permettre un développement de constructions à destination mixte en zone 1AUM habitat (au Nord) et activités (au Sud) ainsi que d'activités en zone 1AUI.
- Intégrer le projet dans le site (environnement pavillonnaire, zone d'équipements au Nord, zone d'activités au Sud-Est, et espaces agricoles à l'Ouest...);
- Assurer une **qualité paysagère et environnementale** au projet notamment en matière de gestion des eaux pluviales

ORGANISER LA DESSERTE

Le projet d'ensemble envisage deux voiries principales prolongeant la rue Denis Papin vers la rue d'Ecancourt, la première aboutissant au carrefour actuel avec la rue Gabriel Faure, la seconde avec la rue Claude Debussy. Les nouveaux quartiers étant quant à eux desservis par des voies des bouclages internes.

PERMETTRE UN DEVELOPPEMENT DE CONSTRUCTIONS A DESTINATION D'HABITAT

Ce secteur doit faire l'objet d'un ou plusieurs projets permettant d'augmenter la densité générale des espaces d'habitat de la commune. Ces secteurs seront donc plus proches des équipements et plus éloignés des sites industriels répertoriés (BASIAS) tels que la déchèterie qui pourrait occasionner des nuisances.

INTEGRER LE PROJET DANS LE SITE

Le projet devra s'insérer dans l'environnement bâti, à savoir, des pavillons quasi-jointifs (rue de Villecoq), des bâtiments d'activités (rue Denis Papin), des équipements (lycée rue d'Ecancourt) et la zone agricole à l'Ouest.

Le projet proposera une insertion respectueuse de ces données contextuelles. De manière générale, une attention particulière devra être portée à la qualité urbaine de ce secteur afin de respecter une qualité dans l'apparence des habitations (choix des matériaux,...) et les principes de développement durable (maîtrise de l'énergie, panneaux photovoltaïques,...), tout en conservant le caractère du contexte d'ensemble.

Assurer une qualite paysagere et environnementale au projet

L'aménagement de ce secteur devra prendre en compte les problématiques :

- de la gestion de l'eau, en particulier le ruissellement des eaux pluviales par la mise en œuvre de dispositifs adaptés au taux d'imperméabilisation engendré par l'urbanisation (réalisation d'un Parc servant à la gestion des eaux pluviales à l'Est, visibilité des parcours d'eau, garder un espace naturel dédié au Sud);
- de la végétalisation, grâce à la création de corridors (transversaux N-O/S-E), ainsi que d'une coulée verte (au centre),par l'aménagement d'un espace de

- promenade à vocation écologique (au Sud) ; et la création d'un Parc gérant les eaux pluviales en bordure des pavillons existant à l'Est.
- du raccordement aux réseaux et aux voiries périphériques via des cheminements doux, notamment connectés aux équipements au Nord.

Orientation d'Aménagement et de Programmation BELLEFONTAINE – FORBOEUFS

