

# ENNERY

## PLAN LOCAL D'URBANISME

Orientations d'aménagement  
et de programmation

# LES OAP

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, les déplacements.

⇒ OAP thématique relative aux déplacements et la mobilité dans le village

Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent 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.

⇒ OAP thématique relatives à la protection et l'évolution des fermes du village d'Ennery

⇒ OAP thématique relative à la protection du paysage du territoire d'Ennery

Sur des secteurs à enjeux identifiés dans le PADD, les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) dites sectorielles ou de secteur, définissent des règles de composition qui permettent d'intégrer au mieux les nouveaux projets de construction, les faisant ainsi participer au développement local et à la qualité environnementale et urbaine souhaitée. Elles permettent également de définir le programme de l'opération.

⇒ OAP de secteur du Moutiers

⇒ OAP de secteur de la Chapelle Saint-Antoine

# OAP THEMATIQUE

déplacements & mobilité

# OAP DEPLACEMENTS – MOBILITE

## **Le contexte**

A Ennery, les voies n'ont pas qu'une visée fonctionnelle, dans le village elles participent à la qualité du paysage urbain et à la mise en valeur du patrimoine bâti et constituent l'espace public. Il doit être agréable de s'y promener, de le parcourir, de le traverser, de s'y arrêter et en toute sécurité. Les OAP déplacements sont la traduction des actions structurantes qui peuvent se décliner dans le territoire communal. Elles ont pour objectif de mettre en place les dispositions d'aménagement et réglementaires permettant d'apporter des réponses aux enjeux de mobilités identifiés et aux orientations du PADD.

## **Les enjeux**

L'enjeu principal est de traduire cette vision d'ensemble dans une organisation du maillage du territoire communal par les voies permettant d'assurer les déplacements et la mobilité.

Cette OAP se formalise par un Plan de déplacement ou de maillage viaire assorti d'un programme d'actions d'aménagement, de réaménagement ou de création de voies ou de liaisons.

## **Les objectifs et actions**

L'objectif du plan de maillage viaire vise à favoriser les déplacements sécurisés pour tous et particulièrement pour les piétons et habitants vers les écoles, les services et commerces et activités.

Ce plan comporte trois volets :

- Le maillage de circulation routière
- Les espaces pour le stationnement des véhicules
- Le maillage des circulation piétonnes.

### Le maillage de circulation routière

Le plan de maillage hiérarchise et répartit les circulations sur les axes routiers existant de la façon suivante :

- Les RD 27 et 927 sont les voies périphériques de contournement du village à partir desquelles sont connectées les voies d'accès au village et au parc d'activités.
- Les voies d'accès permettent de rejoindre le village et le parc d'activités en divers points du périmètres urbanisés à partir desquels la circulation se répartit sur les voies de desserte intérieure.
- Parmi les voies d'accès, seules les rues du Moutier et rue de Pontoise qui correspondent à l'ancienne route départementale n°27, restent une voie historiquement traversante du nord au sud.

- Les rues de desserte intérieures.

Il intègre le projet de voie nouvelle de desserte entre la rue du Perreux et la rue de Pontoise, ces deux voies étant celles ayant le niveau de trafic le plus élevé, pour éviter l'engorgement du centre village.

#### Les espaces pour le stationnement des véhicules

Afin de résorber les problèmes de circulation liés aux stationnements des véhicules sur les voies, la commune dispose de parking et prévoit des emplacements qui seront destinés à créer une nouvelle offre de stationnement dans le centre village, là où la problématique est prégnante.

- Dans cette orientation, deux parkings l'un rue du Moutier d'une capacité de 15 places et l'autre à l'arrière de la place d'Oberriexingen ont d'ores et déjà été réalisés,
- Un emplacement réservé à la réalisation d'un nouveau parking d'environ 25 places entre autre dans le centre village à l'arrière de la mairie .

#### Le maillage des circulation piétonnes.

Le plan de déplacement met en avant le maillage des voies et sentes piétonnes existantes et les projets d'aménagement des nouvelles sentes.

Ce réseau de sentes permet de palier les contraintes géométriques des rues dans lesquelles les aménagements pour des déplacements des piétons en toute sécurité ne peuvent être totalement intégrés.

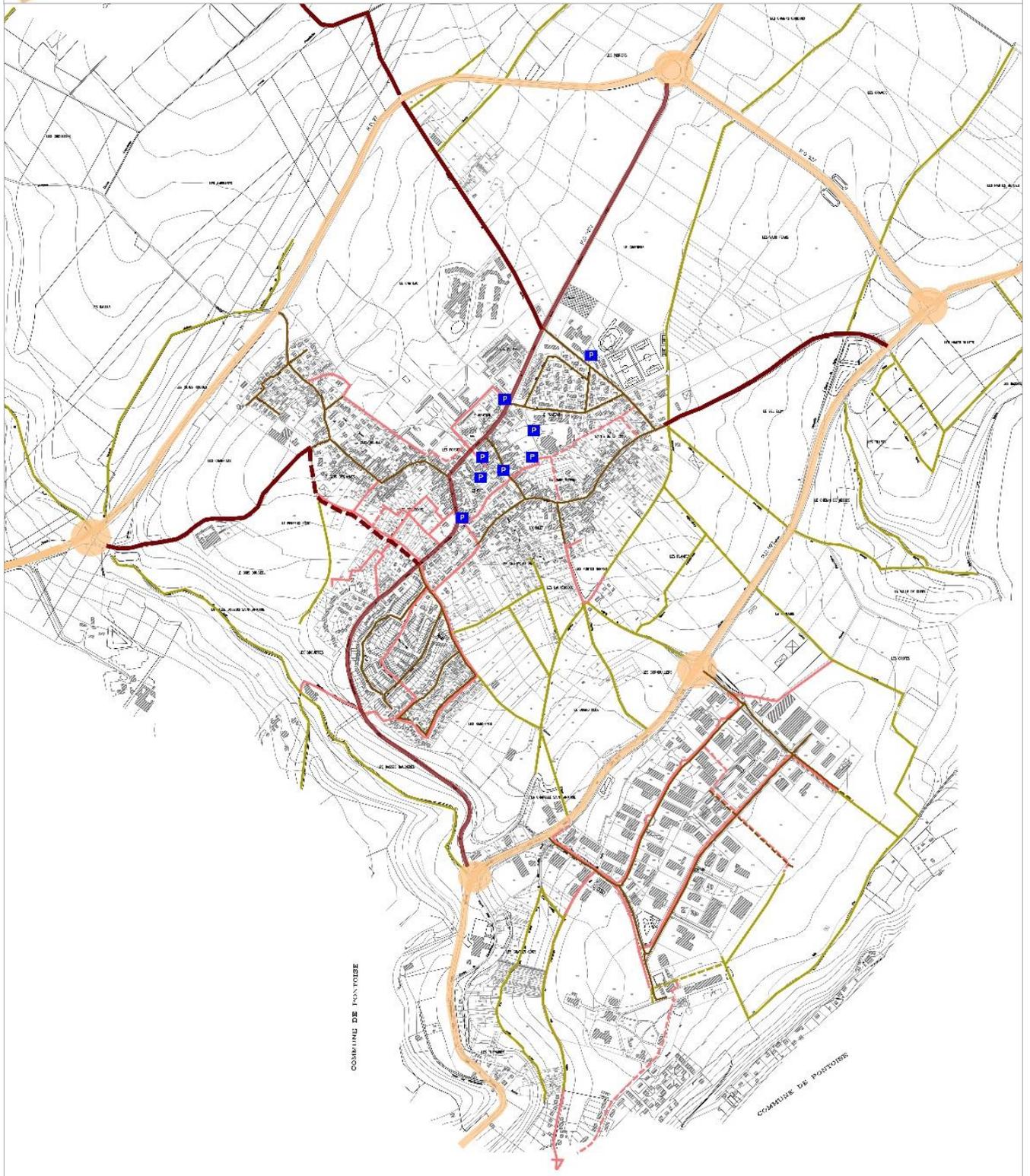
Il permet de relier le groupe scolaire, les terrains de sport et les divers équipements publics de la commune aux différents quartiers, et de parcourir le village au travers des jardins et des parcelles bâties, en dehors des rues circulées.

Ce maillage piétonnier est relié aux chemins de randonnées pédestres.

Légende

PLAN DE MAILLAGE

-  Itinéraire piéton sur chemins ruraux ou d'exploitation agricole ou forestière, existant / à aménager
-  Itinéraire piéton sur sente ou trottoir, existant / à aménager
-  Voie de desserte intérieure
-  Voie d'accès village existant / à créer
-  Parking
-  Voie périphérique



## **Programme d'aménagement**

Le programme d'aménagement prévoit :

- Le renforcement du maillage des sentes piétonnes dans le territoire communal avec la création ou l'aménagement de nouvelles sentes pour lesquelles des emplacements réservés ont été inscrits au PLU :
  - o Au niveau du chemin Herbu, depuis la place d'Oberriexingen jusqu'au chemin d'une Ruelle A l'Autre,
  - o Entre la place d'Oberriexingen et la rue de la Croix,
  - o Entre la rue du Clos Michaux et la rue du Moutier.
  
- La création éventuelle d'une voie au sud afin de réduire le trafic de transit dans la rue du Perreux. La rue du Perreux pourra ensuite être réaménagée afin que des circulations piétonnes puissent être insérées sur la voie. Un emplacement réservé pour la création de cette voie est inscrit au PLU.
- Le réaménagement de la rue du Moutier dont la réalisation est récemment achevée.
- L'aménagement des trois nouveaux parkings publics dans le centre du village (dont deux ont depuis le lancement de la révision du PLU ont été achevés).

## Les principes d'aménagement de voies pour la mise en valeur du patrimoine et du paysage bâti

Dans les rues les plus anciennes du village, celles du centre-bourg d'Ennery, l'espace public de la voirie est défini par les façades des anciennes fermes disposées en continu ou reliées par des murs en clôture le long des voies.

Les hauteurs du bâti ancien sont ainsi régulières :

- façades de 7 à 9 m
- murs et portails de 3 à 4 m de haut

Ces hauteurs dressent un cadre étroit des rues.

Dans cette emprise « en creux », les largeurs des chaussées et trottoirs sont variables mais l'emprise totale est très contrainte et minimale.

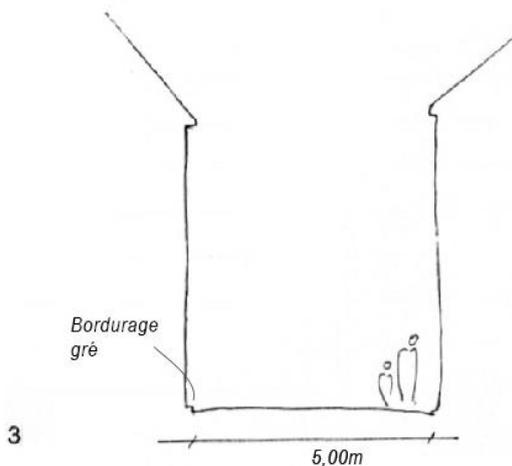
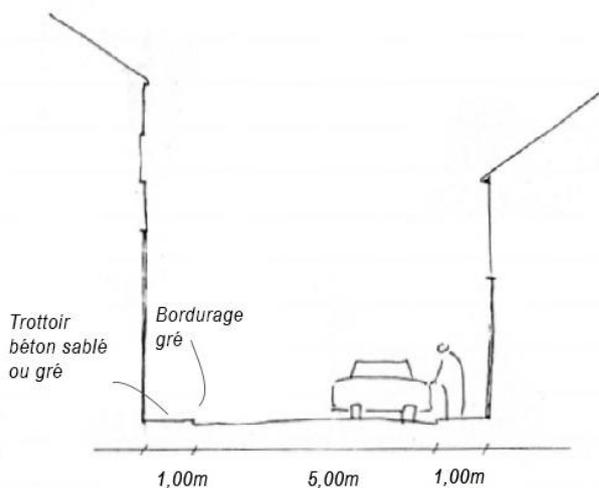
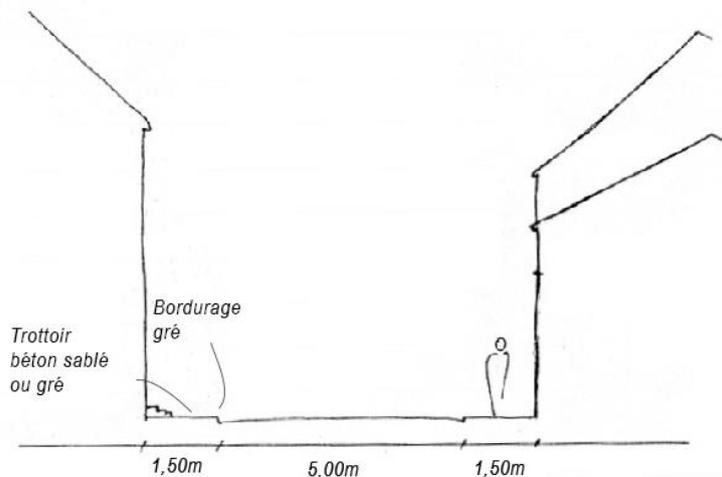
La présence ou l'absence de trottoir indique le statut ancien de la voie.

Les rues principales, car traversant du village, telle que la rue du Moutiers (croquis 1) et la rue de la Croix (croquis 2) sont pourvues de trottoirs.

Lorsque le trottoir est inexistant ou très étroit (moins de 0,50 m), la rue correspond à un axe ancien secondaire tel que la rue du Perreux ou la rue de l'Herbette, par exemple (croquis 3).

Ces rues plus étroites bordaient l'avancée du plateau. Dans celles-ci, la chaussée (5 m) occupe quasiment toute l'emprise bordée par les façades. Typiques du Vexin.

Lors de travaux de rénovation, les rues et notamment les bords, doivent être aménagées avec des revêtements qualitatifs assurant une jonction esthétique entre le tapis de la voie et les murs des façades.

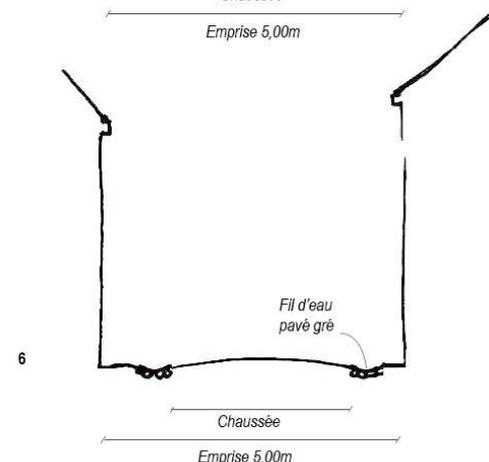
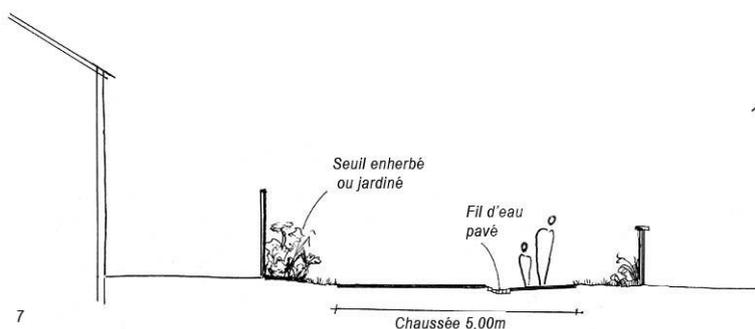
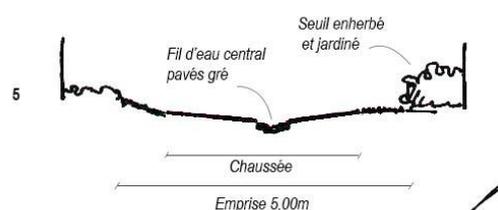
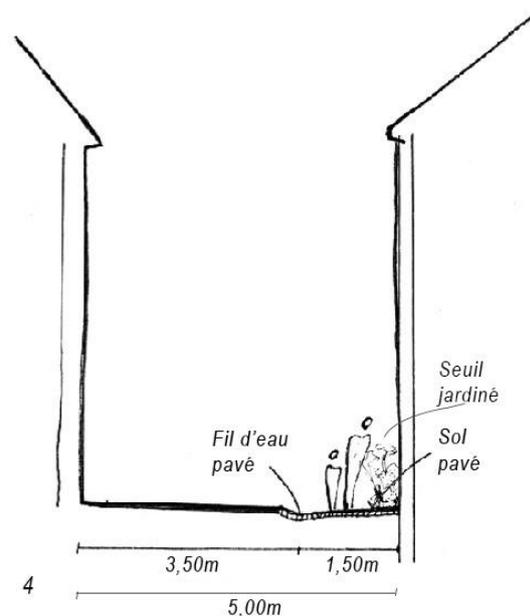


Ils doivent ainsi contribuer à la mise en valeur des façades avec des bordurages en gré ou des sols en béton sablé rappelant la teinte de la pierre calcaire des façades et avec un marquage du caniveau par des pavés, par exemple.

Dans l'hypothèse d'un réaménagement de ces rues avec un seul sens de circulation, le principe d'insertion d'une circulation piétonne pourra être envisagé (croquis4).

Les ruelles anciennes, telles que la rue de l'Onglet ou la rue de la Marre, sont orientées vers l'extérieur du village et se terminent en chemin agricole et sente d'exploitation (croquis 5 et 6).

Ce schéma de rue fonctionne bien avec les constructions anciennes et leurs façades alignées sur la voie (6) et dans le cadre d'une création ou d'une extension de voie, dans on peut aussi envisager ce type de chaussée, même avec un bâti reculé (5 et 7).



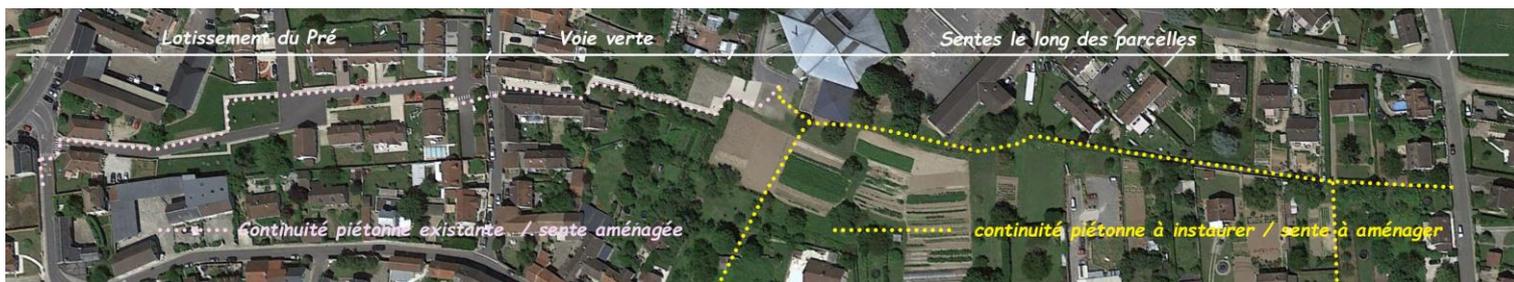
### Les principes d'insertion des sentes piétonnes dans la trame foncière ancienne ou renouvelée

Plusieurs principes peuvent guider l'insertion de sentes piétonnes dans le bâti ancien :

- Insertion le long des trottoirs et des voies, comme dans le cas du lotissement du Pré.
- Insertion dans une parcelle acquise par la commune :

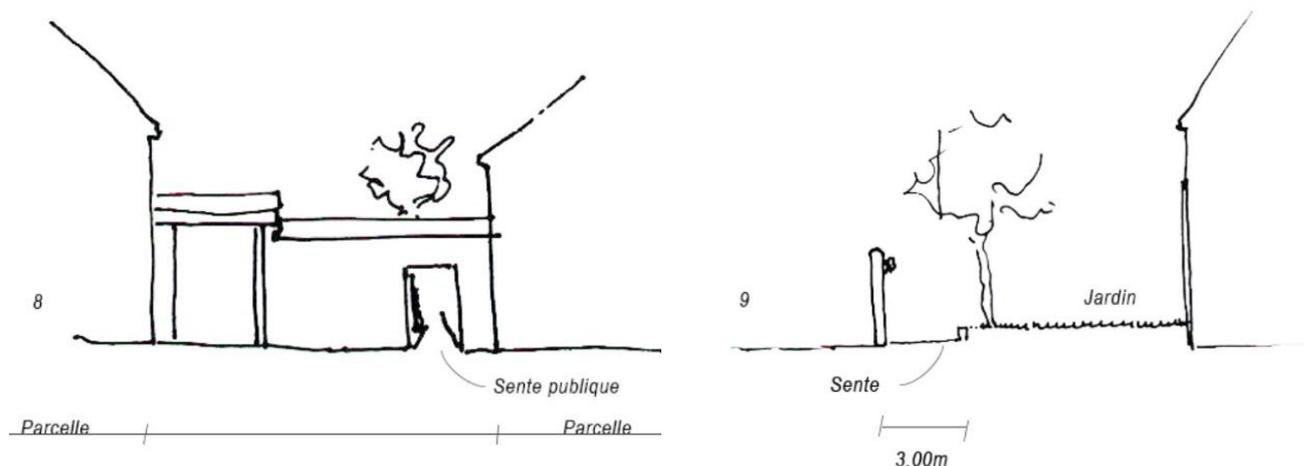
Dans ce cas, éviter de fragmenter la parcelle par le passage de la sente permet de conserver son intégrité et son unité, les murs anciens et les emprises pour jardins.

Ci-après la continuité de chemin piéton vers le groupement scolaire est assurée par la création de la voie verte depuis le nouveau lotissement du Pré, entre la rue Charles de Gaulle et le Dojo de la place d'Oberriexingen.

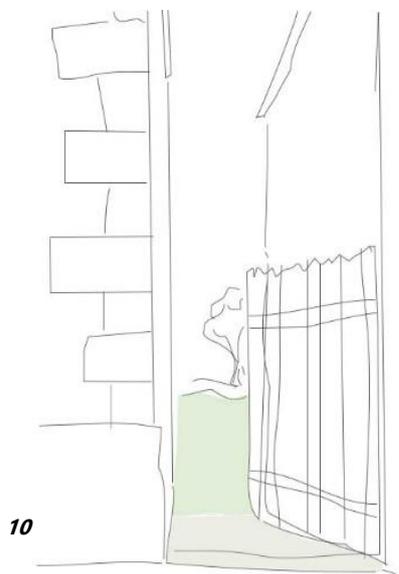


La voie verte est aménagée au travers de la parcelle :

- le mur de clôture sur la rue est conservé et percé pour le passage de la sente (croquis8),
- le jardin est conservé est conservé (croquis9).



- Insertion de la sente en limite et le long de parcelles
  - o en réservant un espace entre deux parcelles construites (croquis 10)
  - o en protégeant les sentes existantes pour aménager les futures liaisons piétonnes (photos 11)



## Les principes d'aménagement pour les parkings

Les aires de stationnement des véhicules devront être réalisées au moyen de sols partiellement perméables et permettant notamment l'installation de végétation herbacée selon les références photo 12 et 13 ci-dessous, proposées à titre d'exemple.

12



13



## Le principe d'aménagement de la voie sud du village

Ce projet, déjà identifié dans le PLU avant sa révision, et pour lequel l'emplacement réservé est maintenu, concerne la création d'une voie au sud du village.

Cette voie permettrait aux usagers d'éviter le centre village pour rejoindre la route de Pontoise. Il est prévu que cette voie soit à sens unique, et intègre les circulations douces.

14 Localisation du tracé



Les dispositions en termes d'aménagement sont les suivantes :

- Une voie à sens unique
- Un chemin piéton séparé de la voie par des aménagements paysagers avec infiltration des eaux pluviales
- Une gestion des eaux pluviales intégrées (noue et plantations adaptées)
- Un éclairage répondant aux normes et avec réduction maximale de la pollution lumineuse

# Traduction graphique des orientations :

15



# OAP THEMATIQUE

protection & évolution des  
fermes

# OAP protection / évolution des fermes

## **Le contexte**

Ennery est fortement caractérisée dans son village par la présence de nombreux grands corps de ferme situées le long des rues dont ils composent avec la trame foncière le patrimoine.

Ces fermes se situent le long des anciennes rues principales, rue du Perreux, rue du Moutiers, rue de la Croix, rue de l'Onglet, rue de la Marre ces rues qui forment l'armature des voies de circulation et de desserte et dont les corps de ferme définissent les espaces.

C'est ainsi qu'Ennery fait partie des villages ayant un patrimoine rural bâti exceptionnel.

Cependant le lien économique historique entre le paysage du plateau cultivé et celui du bâti rural du centre village disparaît : la plupart de ces bâtiments, sauf dans deux fermes en activités, ne sont plus affectés à l'usage et l'activité agricole.

## **Les enjeux**

L'enjeu urbain est de s'attacher à perpétuer cette symbiose en protégeant ces fermes dont les caractères ruraux des architectures sont particulièrement remarquables dans le vieux village, et en s'assurant de l'évolution de ce patrimoine.

Beaucoup d'entre elles ont d'ores et déjà fait l'objet de réhabilitation pour être transformées en logements.

Et le potentiel de transformation de ces bâtiments et les possibilités d'aménagement dans les parcelles dont certaines disposent de grandes cours restent encore importants : sur les 46 unités identifiées, 38 sont partiellement ou potentiellement transformables.

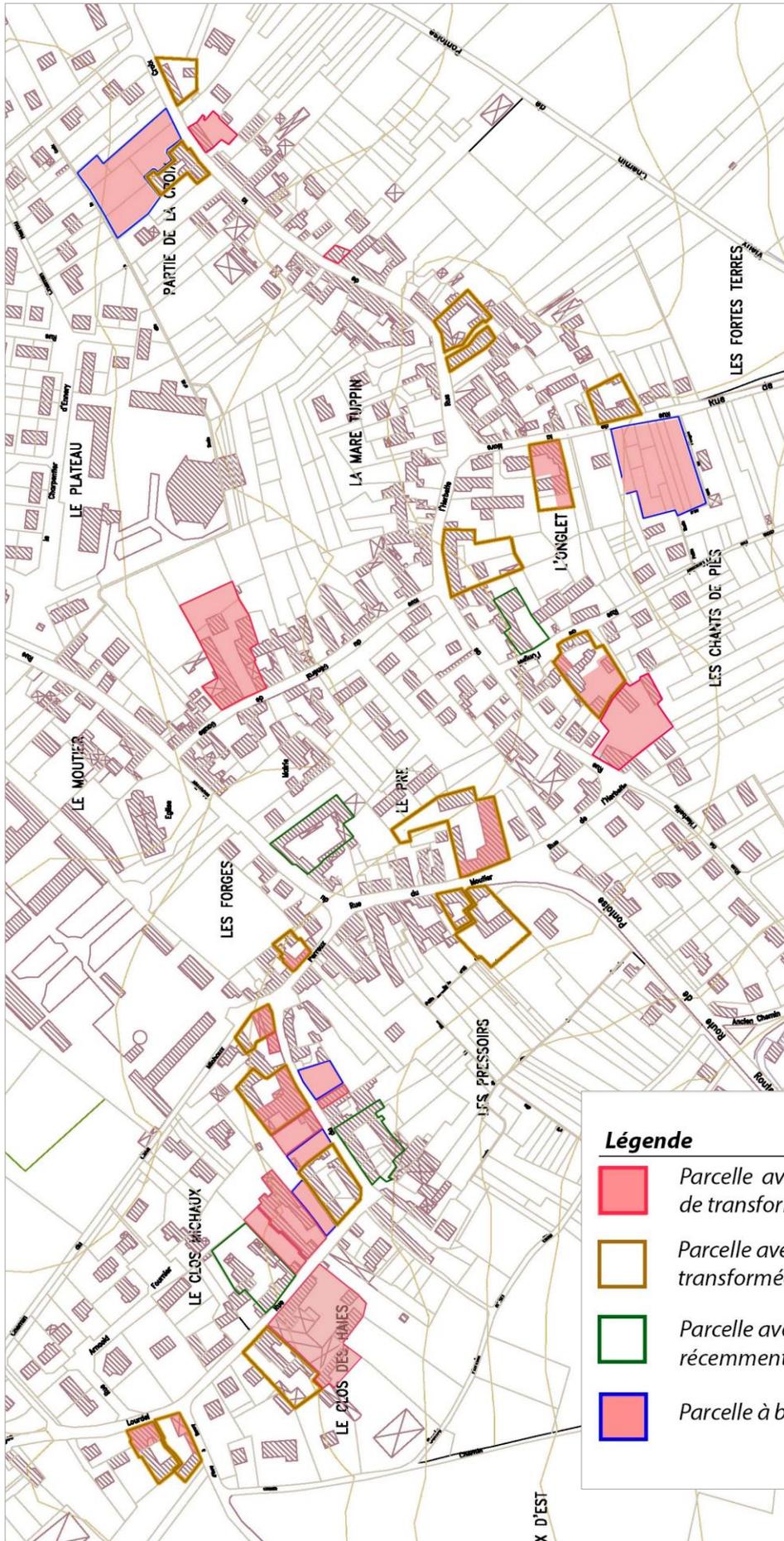
Les possibilités de rénovation et de transformations sont importantes et le nombre de créations de logements pourra atteindre une centaine.

Ce potentiel de logements correspond également aux enjeux de densification exprimés dans le PADD.

La carte ci-après recense et localise cinq typologies de parcelles en fonction de leur morphologie urbaine dont les enjeux urbains et patrimoniaux de transformation doivent être considérés :

- Les parcelles bâties ayant un potentiel de transformation des bâtiments
- Les parcelles ayant un bâti partiellement transformé en logements et ayant conservé un potentiel de transformation
- Les parcelles dont le bâti a récemment été transformé
- Les parcelles à bâtir, souvent attenantes ou liées à un corps de ferme mais dont les accès sont séparés ou distincts.

# Cartographie des fermes et potentiel de densification



## **Prise en compte de la pollution des sols**

Certaines unités identifiées et concernées par un changement d'usage, peuvent présenter un risque d'existence de sols pollués : « si l'existence d'une pollution était avérée, le pétitionnaire devra garantir la compatibilité des sites avec les usages projetés par la réalisation d'études adéquates et la mise en œuvre de mesures de gestion adaptées » cf Note du 19.04.2017 en annexe du PLU.

## **Les objectifs**

L'objectif de cette OAP est de protéger les caractères architecturaux et urbain de ce patrimoine bâti et d'en permettre la transformation.

## **Orientations d'aménagement**

Les possibilités d'évolution sont différentes selon l'importance et les volumes bâtis, la taille des parcelles et l'implantation des constructions dans les parcelles.

Néanmoins des orientations d'aménagement communes à toutes ces entités sont indiquées ci-après.

### Les parcelles bâties avec potentiel de transformation

Les éléments protégés sont :

- les murs de clôture y compris les porches et portails
  - les bâtiments existants
  - les cours
  - les jardins
  - les espaces d'agrément.
- 
- Seuls les hangars répondant à la définition suivante peuvent être transformés en bâtiment à usage d'habitation ou autre : hangars fermés sur 3 côtés en pierre, parpaing, béton ou brique ayant une hauteur d'au moins 2,50 mètres. Les autres hangars, donc ne répondant pas à la définition ci-dessus et notamment bardage en bois ou tôle, doivent rester des hangars ou être démolis.
  - L'ouverture de baies dans les parties de murs situés à l'alignement des rues n'est autorisée que si les caractéristiques esthétiques, architecturales et historiques desdits bâtiments et du paysage urbain sont préservées.
  - Côté cour la création de nouvelles ouvertures (portes ou fenêtres) doit s'effectuer dans le respect de la charte paysagère.  
Les hangars et auvent peuvent être utilisés pour le stationnement.
- 
- La percée d'ouvertures dans les murs de clôture en pierre n'est possible que pour des besoins de création d'un accès.
  - Les porches d'accès et portails anciens doivent être préservés.
  - Les cours doivent être préservées.

- La pose de clôtures à l'intérieur des cours est interdite.
- Les pavages des cours doivent être conservés.
- Les revêtements de sols doivent être réalisés avec des matériaux perméables ou des pavages avec joints filtrants et végétalisés. Les enrobés bitumineux sont interdits.
- Les cours ne peuvent servir de place de stationnement
- Leurs superficies ne peuvent compter dans la superficie des places nécessaires nécessaire au stationnement des véhicules (2 véhicules par logement + 20% pour les visiteurs
- Les jardins doivent être préservés et dans lesquels ont autorisées les constructions de jardin telles que les kiosques.
- Les espaces d'agrément ou dégagements lorsqu'ils existent ne s'apparentent pas au cours et ne sont pas aménagés en jardin. Dans ces espaces, il peut être autorisé ponctuellement des voies d'accès ou des places de stationnement si ces aménagements ne compromettent pas la pérennité de l'harmonie d'ensemble.

### **Parcelles à bâtir**

Dans ces parcelles, les constructions doivent s'inscrire en continuité architecturale et urbaine de volume, de gabarit d'implantation et de matériaux avec les constructions limitrophe dans la perspective d'ensemble de la rue.

Les préconisations sont précisées dans le règlement de la zone dans laquelle elles se situent.

# OAP THEMATIQUE

paysage

# OAP protection / paysage

## Le contexte

Le territoire d'Ennery est situé dans le plateau agricole d'Hérouville, qui constitue un ensemble paysager dont certaines parties ayant une grande sensibilité. Cela signifie pour ces derniers que la moindre construction ou installation aura un impact important.

## Les enjeux

Le principal enjeu porte donc sur la protection de ces paysages afin d'en préserver les caractères agricoles notamment pour perpétuer la symbiose entre bâti et paysage rural des villages et qu'il n'y ait pas de modification des silhouettes urbaines. Sans intention de « figer » le paysage, l'enjeu est d'en préserver la qualité.

## Les objectifs

Les objectifs de protection des milieux naturels et paysagers sont insérés dans le règlement écrit et graphique du PLU. L'OAP thématique est une forme de synthétisation de la mise en œuvre de ces objectifs au travers du PLU et comprenant des dispositions mettant l'accent sur la conservation des éléments du paysage identifiés.

Les axes majeurs de l'OAP sont :

- Maintenir l'ensemble paysager du territoire d'Ennery à l'échelle du Plateau d'Hérouville dans lequel il se situe, de protéger les espaces agricoles et les milieux naturels de l'extension urbaine du territoire,
  - o Protéger les espaces ruraux au plus près du village et du bâti ancien, du centre et tout autour,
  - o Distinguer dans le territoire les deux pôles d'urbanisation, village et Parc d'activités :
    - sans établir de continuité urbaine entre les deux,
    - en préservant l'intégration de chacun dans le paysage,
    - en résistant aux effets de rapprochement entre les entités urbaines par des constructions isolées ou des installations par exemple.
- Préserver les fonctionnalités des corridors écologiques de la vallée du rû de l'Hermitage, depuis le vallon Guyon au nord, de l'Hermitage jusqu'au Fond Saint-Antoine au sud ou il rejoint la vallée de l'Oise et remonte sur les coteaux calcaires.
- Conforter les autres éléments de la trame verte qui sont :
  - o Les franges vertes jardinées / de liaison

Cela correspond aux différents espaces végétaux qui assurent la transition entre les parties urbanisées et les espaces agricoles. Ils sont constitués de

jardins, de haies, de bosquets ou de boisements. Ces espaces forment une ceinture verte autour du village d'une part et autour du Parc d'activités économiques des Portes du Vexin.

Ils sont protégés et classés en zones naturelles de jardins, agricoles paysagers, agricoles à enjeux de biodiversité.

- Les parcs, jardins situés dans le village
  - Le parc classé monument historique du Château d'Ennery
  - Le cœur d'îlot autour de la zone d'équipement publics.
- Les axes végétaux et patrimoniaux de mise en valeur ou de liaison.

Quatre axes constitués d'arbres en alignement sont protégés et à mettre en valeur. Il s'agit :

- De l'alignement d'arbres (tilleuls et frênes) de part et d'autre de la rue du Moutiers formant l'axe entre la Mairie et le Château d'Ennery
- De l'alignement de tilleuls le long de la rue du Moutiers de la sortie du village au rond-point de la D927.
- De l'alignement de platanes situé dans la prairie des Portes du Vexin
- De l'alignement d'arbres en cours de création dans le Parc d'activités
- Les haies sont également protégées.
- Les zones à enjeux de biodiversité

Il s'agit de la prairie des Portes du Vexin qui fait l'objet d'un inventaire scientifique des espèces protégées et à fort enjeu patrimonial et d'une gestion spécifique.

- Les paysages et espaces agricoles. En protégeant les zones agricoles et en soutenant l'activité et les exploitations, assurer le maintien de la perception des paysages du plateau d'Hérouville, témoin des grands paysages du Vexin identifié comme secteur de grande sensibilité paysagère à l'échelle du territoire du Parc naturel régional.
  - Préservation des fonctionnalités agricoles, aucun espace agricole n'est réduit hors le STECAL de taille très réduite et dont une partie se trouve sur un délaissé.
  - Favoriser les activités agricoles diversifiées
  - Permet le soutien à la diversification agricole : centre équestre, produits de l'horticulture.
  - Promouvoir une agriculture durable.

### **Cartographie des paysages**

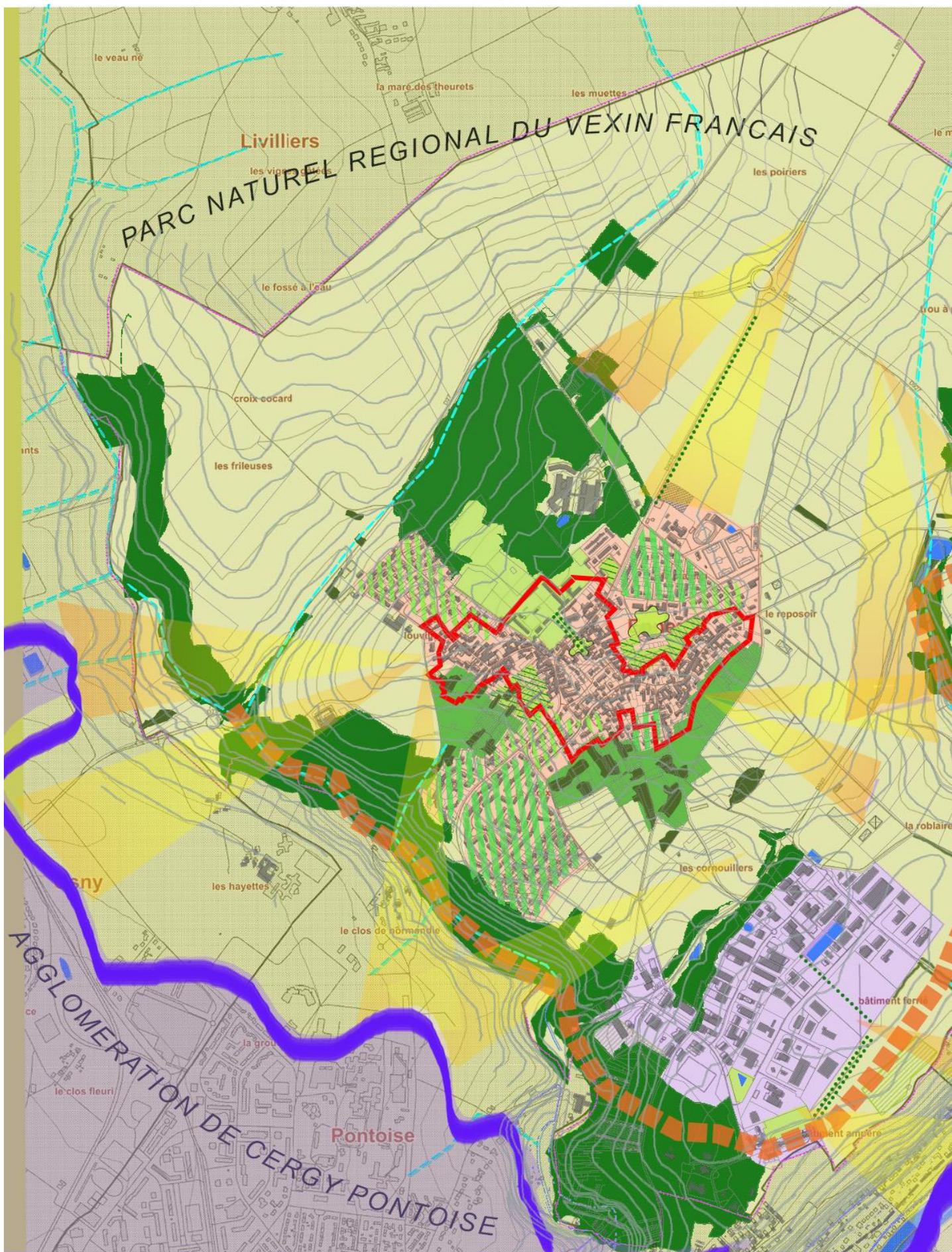
Le plan ci-après est un état des lieux des éléments de paysage, de la trame verte et prévoit le maintien des espaces agricoles du plateau tout autour du village et entre le village et la zone d'activités.

Il fait état des espaces paysagers de qualité du village, tels que les franges jardinées du bourg, les jardins, cœur d'îlot, les alignements et ensembles végétaux qui marquent le paysage.

Les parties boisées existantes du territoire communal sont identifiées et notamment la vallée d'Épiais, les Bois et parc du Château, le bois Péan.

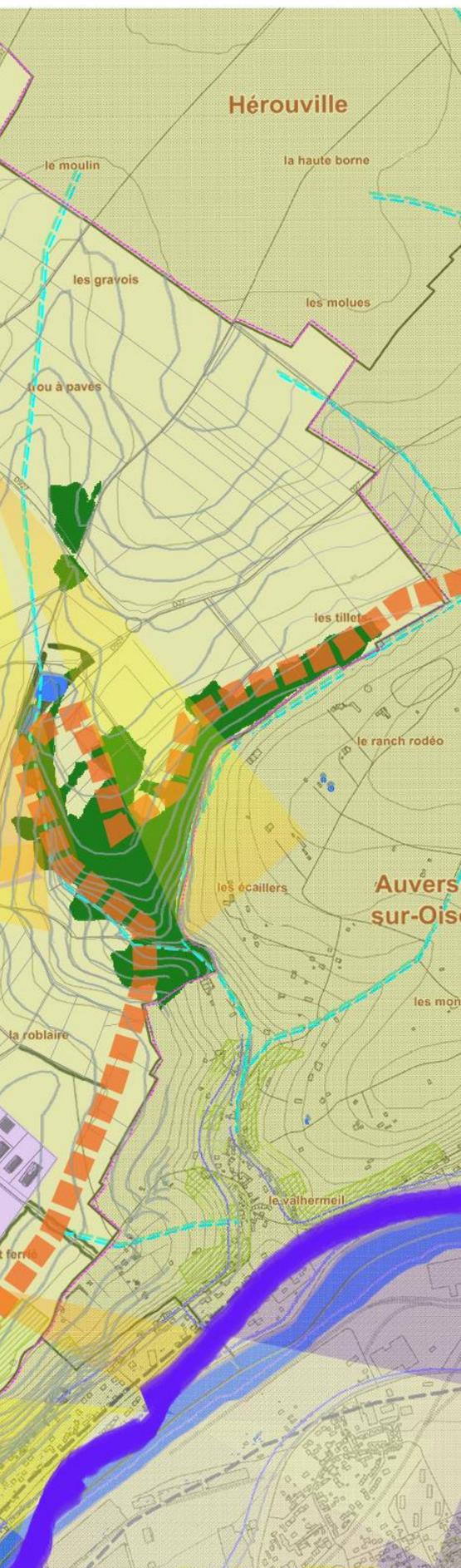
Ce plan intègre les sensibilités paysagères identifiées sur les espaces agricoles et naturels du plateau entourant les espaces urbains afin de les préserver.

Ces sensibilités sont corroborées à la démarche d'analyse des vues paysagères du plateau les plus caractéristiques, signifiantes ou valorisantes du site autour d'Ennery.



## Légende OAP Paysage

Élément de paysage qui présente un intérêt paysager à préserver



Espace agricole à protéger



Massif boisé, boisement



Végétation de milieu urbain : terrain cultivé ou paysagé, jardin et parc, cœur d'îlot



Jardin historique



Haie, bosquet, remise boisée



Arbres d'alignement



Corridor écologique



Axe de ruissellement, forme topographique en creux



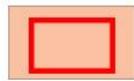
Plan d'eau, bassin



Village



Cour d'îlot vert



Secteur de patrimoine bâti rural et historique



Secteur pavillonnaire avec jardins



Franges jardinée, potagers, vergers, jardins, prairies



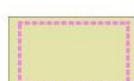
Espace visuel sur le paysage



Parc d'activités économiques



Délimitation visuelle de l'agglomération dans le paysage



Périmètre du territoire communal

# OAP DE SECTEUR

- UA – rue du Moutiers
- UI2 – rue Chapelle-Saint-Antoine

# OAP de secteur rue du Moutiers

## Le contexte

Le secteur du Moutiers situé à l'entrée du village a connu des évolutions depuis 2017, suite à l'élaboration d'un plan de masse définissant les orientations d'aménagement approuvé par modification du PLU en 2016.

Les opérations réalisées en phase 1 portent sur la construction d'un lotissement de maisons de ville, de deux maisons individuelles et d'un petit immeuble de logements collectifs, l'aménagement des voiries et des stationnements connexes à ces premières réalisations et à la création par la commune d'un parking public.

Le secteur de la phase 2 jouxte le domaine du Château d'Ennery, comprenant le Château, ses dépendances et son parc, l'ensemble étant protégé au titre des sites et monuments historique classés. Le secteur d'OAP en est délimité par les murs anciens en pierres et par les espaces boisés classés, il est accessible par une sente piétonne qui relie le village à l'église et à l'axe historique et il est limitrophe des maisons rurales anciennes du village.

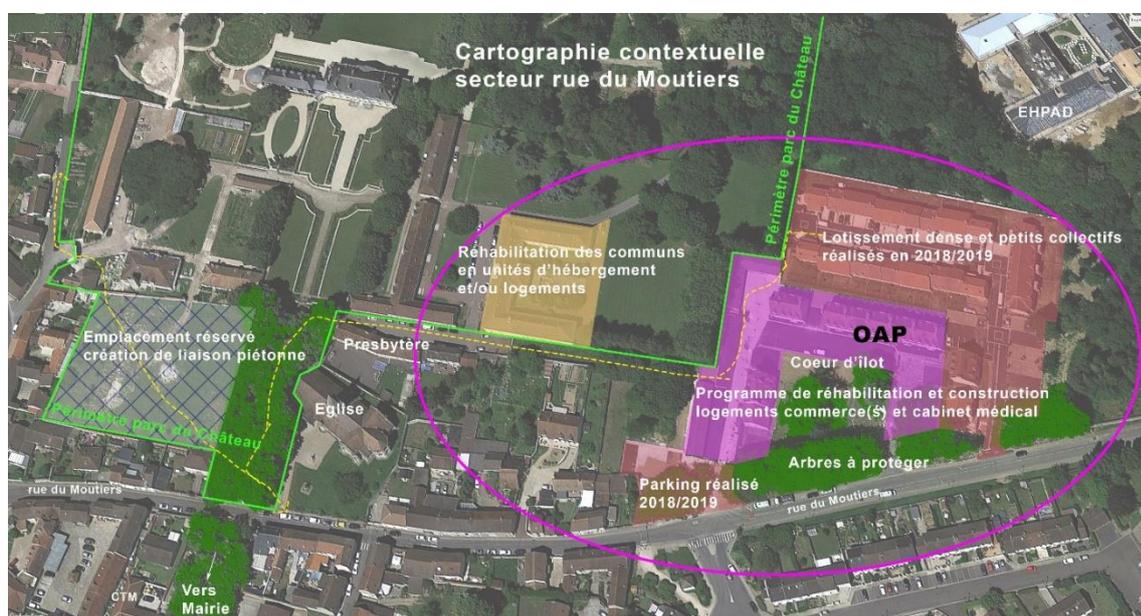
Cet ensemble est protégé en tant que patrimoine du village.

L'OAP « Rue du Moutiers » est soumise à une exposition faible au phénomène de retrait gonflement des sols argileux

L'OAP « rue du Moutiers » est située dans le périmètre de protection rapproché du captage d'eau potable d'Ennery établi par l'arrêté préfectoral de DUP n°2010-01 du 07.01.2010 assorti de prescriptions, joint en annexe du règlement.

## Les enjeux

L'enjeu est de poursuivre le développement maîtrisé de ce secteur identifié en tant que secteur à capacité de densification jouxtant le cœur du village et à proximité des équipements, afin de projeter un véritable quartier de vie intégré dans l'environnement patrimonial du village, pour les habitants actuels et futurs.



En outre, il s'agit de prévoir :

- La création d'une offre de logements mixtes commerce et services médicaux à la population,
- La création d'une offre en logements sociaux,
- La création d'une offre locative et en accession.

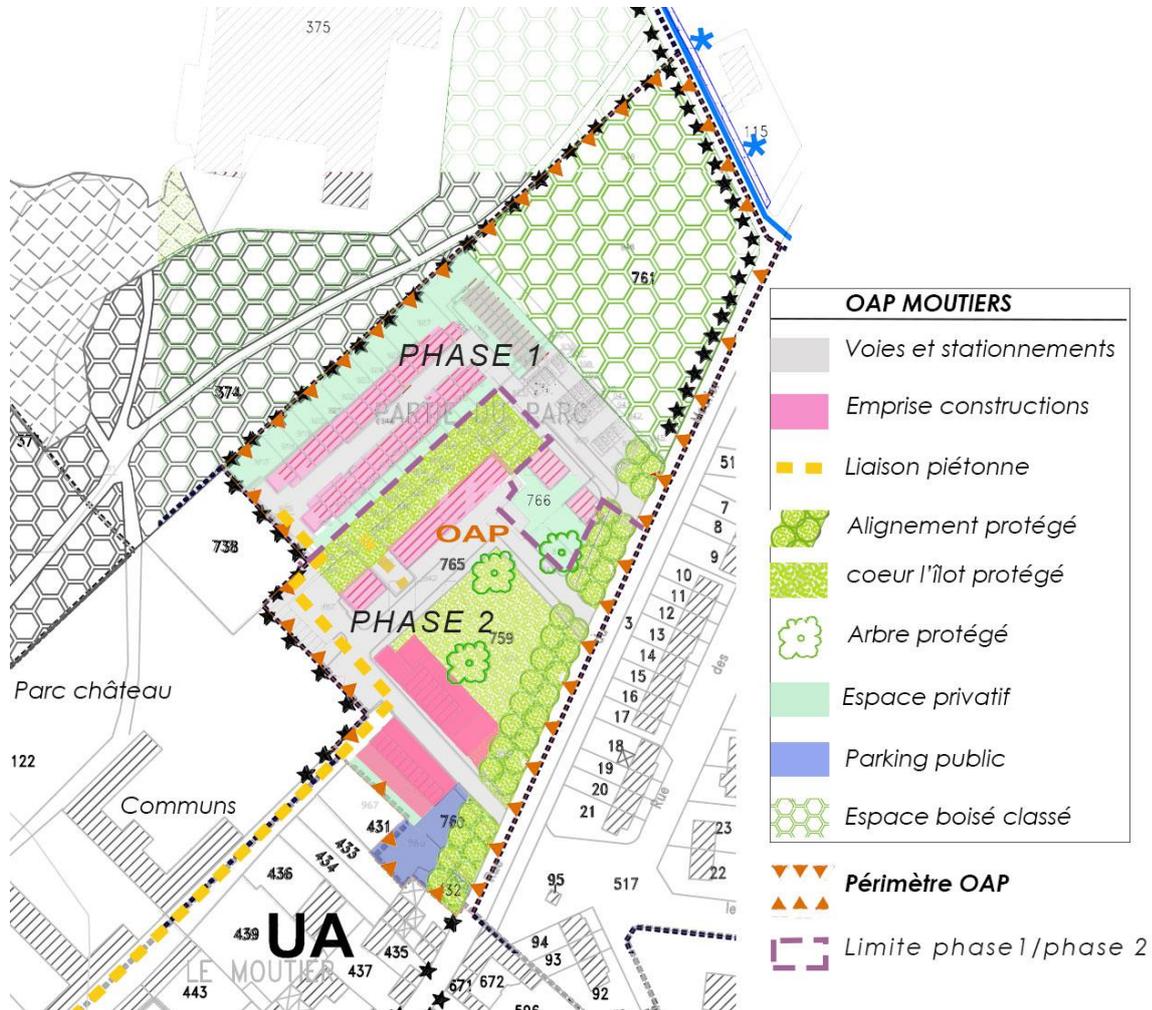
### **Les objectifs**

L'OAP répond aux objectifs ci-après :

- Intégrer dans la continuité du village ancien des constructions associant environ 60 logements collectifs, services et commerces aux habitants, dans les constructions existantes réhabilitées ou transformées et dans de nouveaux bâtiments.
- La répartition des logements est d'environ 40 en réhabilitation / transformation des logements existant et d'environ 20 en construction neuve.
- Intégrer le programme et imbriquer les nouvelles constructions dans le quartier en cours d'évolution.
- S'inscrire dans les hauteurs bâties du village.
- Préserver le patrimoine végétal.
- Préserver un cœur d'îlot vert autour du patrimoine végétal et autour duquel sont disposées les habitats.
- Relier les différents secteurs entre eux par des cheminements piétons et à la sente de liaison avec le village.
- Mutualiser les stationnements afin de dimensionner les espaces dédiés en fonction des réels besoins déterminés selon les usages.
  - o Le nombre des places répondant aux besoins de plusieurs opérations immobilières et/ou d'usages différents peut être calculé en tenant compte des temporalités d'usage.
  - o Les places laissées libres à un moment donné par les uns (résidents par exemple) peuvent être occupées par les autres (usagers des commerces en journée par exemple).

## Les principes d'aménagements

Le projet d'aménagement pourra être réalisé sur tout le secteur de la phase 2 ou par tranche d'aménagement et devra être compatible avec les orientations d'aménagement prévues par le schéma graphique ci-après.



# OAP de secteur rue de la Chapelle-Saint-Antoine

## **Le contexte**

Cette OAP porte sur une parcelle anciennement aménagée avec divers terrains de sport et équipements d'accueil pour le comité d'entreprise des employés du site France Télécom. Après le rachat du site il y a plus de dix ans et la transformation des installations industrielles, ce terrain est resté jusqu'en 2019 sous gestion de l'association du CE. Il est depuis désaffecté et les friches sportives ont été identifiées en secteur de capacité de mutation et densification :

- Situation immergée dans l'espace d'activités économiques et le long de la rue de desserte principale
- Stationnements public existant
- Superficie 2,4ha
- Espace boisé classé limitrophe et en partie sur la parcelle

L'OAP « secteur Chapelle Saint-Antoine » est soumise à une exposition moyenne au phénomène de retrait-gonflement des sols argileux.

## **Les enjeux**

Ils se définissent par la possibilité d'intégrer cette parcelle à la zone d'activités économiques, d'en augmenter la capacité et renforcer la polarité :

- Création d'une offre de foncier pour l'implantation d'entreprises artisanales,
- Intégration de cette parcelle dans la zone UI2 avec objectifs environnementaux renforcés,
- Protection de l'espace boisé.

## **Les objectifs**

- Environnementaux architecturaux et paysager
- Typologie bâtie mixte associant ateliers et bureaux
- Intégrer les constructions à la lisière de l'espace boisé limitrophe
- Préserver le patrimoine végétal

## **Les principes d'aménagements**

Les orientations d'aménagement de la parcelle de 2,4ha doivent permettre d'accueillir deux scénarios prévus par l'OAP.

Les principes d'aménagement sont les suivants :

- Créer une entrée principale à partir du croisement entre le chemin des Grattes Coqs et la rue principale.
- Au-delà de l'accès, préserver le chemin des Grattes Coqs en chemin rural et piétonnier

- Adapter la desserte à l'intérieur de la parcelle selon les projets d'implantation :
  - o dans le cas de division foncière conduisant à plusieurs lots (scénario 1) , maintenir un accès principal pour desservir une voie intérieure et adapter les accès secondaires éventuels vers la rue,
  - o dans le cas d'une seule entreprise ou deux entreprises (scénario 2), maintenir un seul accès ou deux accès séparés,
- Préservation de l'espace boisé classé,
- Préservation d'une bande de lisière de 9m de largeur le long de l'espace boisé classé,
- Préservation des stationnements et plantations existantes le long de la rue,
- La parcelle est intégrée dans la zone UI2, dans laquelle les mesures environnementales sont renforcées.

<p>Scénario 1 Découpage intérieur de la parcelle en plusieurs lots, accueillant un programme de plusieurs entreprises de petite taille.</p>	<p>Scénario 2 Foncier en une seule ou deux parcelles pour l'implantation d'entreprises de type PME ou programme d'immobilier d'entreprises</p>

Le projet d'aménagement pourra être réalisé sur tout le secteur à aménager ou par phase et devra être compatible avec l'OAP et le schéma graphique des principes d'aménagement.