

# COMMUNE D'ARNOUVILLE

DEPARTEMENT DU VAL D'OISE (95)

## PLAN LOCAL D'URBANISME

PIECE N° 4

### ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



MODIFICATION N°2

VU POUR ETRE ANNEXE A LA DELIBERATION DU : **13 DECEMBRE 2021**

| Procédure                   | Approbation   |
|-----------------------------|---------------|
| Elaboration du PLU          | 16/03/2016    |
| Modification simplifiée n°1 | 10/10/2017    |
| Révision « allégée n°1 »    | 12 avril 2021 |

Agence KR | architecte urbaniste  
Agence Trans-Faire | environnement

# SOMMAIRE

## INTRODUCTION

|  |           |
|--|-----------|
| <b>O.A.P. N°1 : JEAN JAURES/PASSERELLE .....</b>                     | <b>5</b>  |
| 1. Programme.....  | 5         |
| 2. Aménagement : composition urbaine et paysagère.....               | 6         |
| 3. Prise en compte environnementale et durable .....                 | 7         |
| <b>O.A.P. N°2 : PIERRE SEMARD / JEAN LAUGERE .....</b>               | <b>9</b>  |
| 1. Programme.....  | 9         |
| 2. Aménagement : composition urbaine, architecturale et paysagère .. | 10        |
| 3. Déplacement.....  | 10        |
| 4. Prise en compte environnementale et durable .....                 | 10        |
| <b>O.A.P. N°3 : JEAN JAURES/ ALBERT LEFEBVRE.....</b>                | <b>13</b> |
| 1. Programme.....  | 13        |
| 2. Composition urbaine et paysagère .....                            | 13        |
| 3. Prise en compte environnementale et durable .....                 | 14        |

## Introduction

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sont définies aux articles L. 151-6 à L. 157-7 du code de l'urbanisme modifiés par la loi du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets, dite loi climat et résilience.

L'article L. 151- 6 expose :

*« 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... »*

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

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

- 1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain, favoriser la densification et assurer le développement de la commune ;*
- 2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;*
- 3° (Abrogé)*
- 4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, renaturer, restructurer ou aménager ;*
- 5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ; (...)* ».

De plus, conformément à l'article R. 151-6 du code de l'urbanisme, *« Les orientations d'aménagement et de programmation par ... secteur 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, ... »*

La portée juridique des orientations d'aménagement et de programmation est précisée à l'article L. 152-1 du code de l'urbanisme, qui stipule que « tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols,... » doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation.

*Les Orientations d'Aménagement et de Programmation ne sont en aucun cas un « outil opérationnel », mais ont vocation à encadrer les projets d'aménagement qui pourraient être engagés à l'initiative privée. Elles définissent des principes de composition urbaine et paysagère qui sont utilisés en complément du règlement du PLU qui lui s'impose aux autorisations de construire en termes de conformité*

**Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLU d'Arnouville prévoit le développement d'une centralité de rayonnement en pied de gare et la restructuration du pôle gare, et envisage celui-ci comme un secteur de rénovation urbaine prioritaire.**

Le territoire d'Arnouville est entièrement compris dans la zone C du Plan d'Exposition au Bruit de l'aéroport de Roissy-Charles de Gaulle dans laquelle la création de logements est fortement limitée ; seuls les périmètres de renouvellement urbain des CDT peuvent accueillir de nouveaux logements dans une certaine limite.

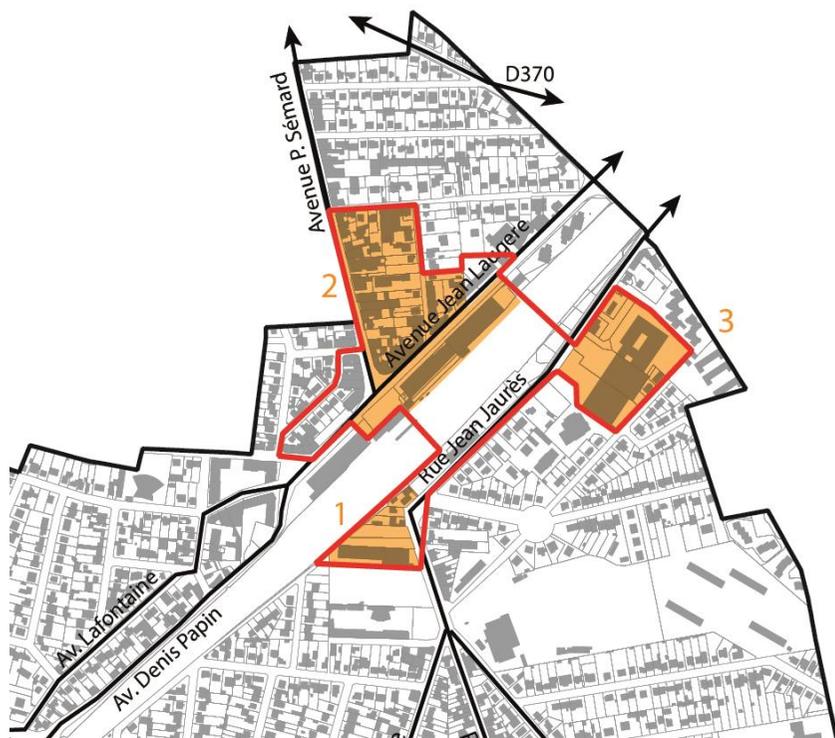
Le secteur de la gare Villiers le Bel-Gonesse-Arnouville est identifié comme un secteur de renouvellement urbain au Contrat de Développement Territorial (CDT) Val-de-France/Gonesse/Bonneuil-en-France, et constitue un Quartier politique de la ville dans la nouvelle géographie prioritaire. Dans ce périmètre de renouvellement urbain du CDT, zone UP du PLU, 350 nouveaux logements peuvent être créés.

Le PLU d'Arnouville comprend trois orientations d'aménagement et de programmation (OAP) au pôle gare dans le périmètre de renouvellement urbain du CDT, zone UP (secteur UPa et secteur UPb pour partie), afin d'assurer une répartition équilibrée des 350 logements prévus au CDT. Deux de ces OAP se situent au sud des voies ferrées et une au nord.

Les études réalisées sur le secteur ont permis la définition d'un projet de ville, projet de renouvellement du secteur gare qui se traduit notamment au travers des trois Orientations d'Aménagement et de Programmation suivantes :

- OAP n°1 : Jean Jaurès / passerelle
- OAP n°2 : Pierre Sépard / Jean Laugère
- OAP n°3 : Jean Jaurès/ Albert Lefebvre

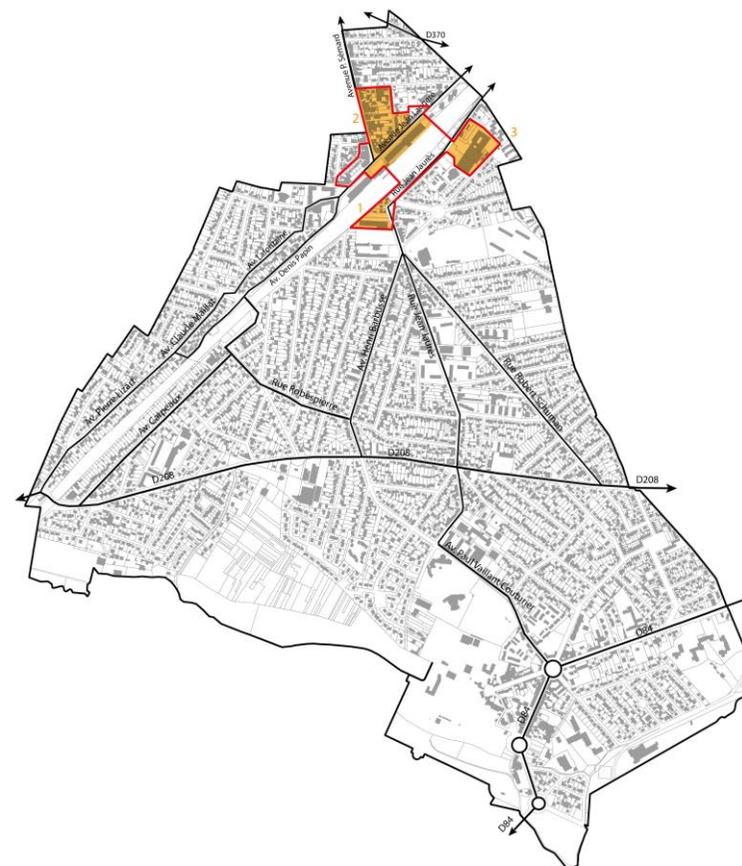
Pour chacune de ces OAP sont définis les dispositions portant sur le **programme**, notamment en matière **d'habitat** avec plus ou moins de précisions selon me degré d'avancement des études, sur **l'aménagement** au travers de la composition urbaine et paysagère et la prise en compte environnementale et durable ainsi que sur les **transports et les déplacements**, le cas échéant.



En effet, concernant les transports, la proximité immédiate de la gare Villiers-le-Bel-Gonesse-Arnouville et de la gare routière offre de très bonnes conditions de desserte à ce secteur de la ville.

CARTE DE REPERAGE DES OAP SUR LE TERRITOIRE COMMUNAL

Source : Agence KR



- OAP
- Périmètre du CDT

## O.A.P. N°1 : JEAN JAURES/PASSERELLE

Le projet communal prévoit la création d'une passerelle piétonne au-dessus des voies ferrées, reliant la rue Jean Jaurès d'une part et l'avenue Pierre Semard d'autre part. Ce projet doit s'accompagner d'un renouvellement urbain au pied de cette future passerelle, objet de l'OAP n°1.

Le secteur de l'OAP n°1 se situe entre la rue Jean Jaurès et les voies ferrées, à proximité de l'école maternelle Anna Fabre au sud, et proche de la gare routière et du passage souterrain menant à la gare Villiers le Bel-Gonesse-Arnouville et à l'autre côté des voies ferrées, au nord.

Son périmètre comprend 7 parcelles peu ou pas construites desservies par la rue Jean Jaurès, sur lesquelles se trouvent actuellement :

- Deux maisons individuelles sur les parcelles 673, 350 et 378 (24 et 26 rue Jean Jaurès) ;
- Un local commercial et une maison individuelle sur la parcelle 379 (28 rue Jean Jaurès) ;
- Un terrain ouvert appartenant à la commune sur les parcelles 380 et 381 ;
- Un bâtiment de bureaux (R+2) avec commerces à rez-de-chaussée et des bâtiments d'activité type entrepôt sur la parcelle 479.

A l'exception du bâtiment de bureaux en façade sur la rue situé au 34 rue Jean Jaurès, qui sera préservé, les constructions existantes sont destinées à être démolies pour accueillir de nouveaux programmes.

### 1. Programme

Ce secteur de renouvellement urbain a vocation à accueillir une opération couvrant la totalité du périmètre. Elle sera composée d'un programme mixte comprenant des **logements** de types et de tailles diversifiés, principalement des petits logements pour les jeunes et les personnes âgées répondant au besoin du parcours résidentiel conformément au CDT ainsi que des équipements publics, des bureaux et des commerces situés au rez-de-chaussée des immeubles implantés au débouché de la future passerelle face à la gare routière.

PHOTO AERIEENNE DE L'OAP N°1

Source : Géoportail



EXTRAIT CADASTRAL DU SECTEUR

Source : cadastre.gouv.fr



Le programme se décline ainsi :

- 120 logements environ ;
- La médiathèque intercommunale ;
- Une crèche de 40 berceaux ;
- 200 m<sup>2</sup> environ de surface commerciale ;
- Ainsi que les 200 m<sup>2</sup> du bâtiment conservé (dont 25,25 m<sup>2</sup> pour le transformateur) comprenant des bureaux et des commerces.

La rue Jean Jaurès étant passante, et étant destinée à le devenir davantage avec la construction de la passerelle et de nouveaux équipements publics, l'implantation de logements en rez-de-chaussée côté rue et parking de l'école sera évitée, et y sera privilégiée celle de locaux commerciaux, de services ou d'activités, ou encore d'équipements publics.

## 2. Aménagement : composition urbaine et paysagère

### Implantation des constructions

Les constructions seront implantées de façon à dégager des espaces végétalisés en pleine terre ainsi qu'un jardin pour la crèche. La crèche et son jardin seront implantés de façon à minimiser l'exposition des enfants aux nuisances sonores et polluantes des voies ferrées comme routières.

Le long de la rue Jean Jaurès, les constructions seront implantées à l'alignement actuel ou futur de la voie de façon à constituer un nouveau front bâti tout en dégageant un trottoir confortable.

Les constructions seront également implantées en retrait des voies ferrées, pour minimiser au maximum les nuisances sonores et les vibrations dues au passage des TGV notamment. Un dispositif d'isolation acoustique sera mis en œuvre.

La crèche ne devra pas donner directement sur les voies ferrées pour éviter d'exposer les enfants aux nuisances des voies ferrées.

### Les accès

Un seul accès automobile au parking souterrain se fera depuis la rue Jean Jaurès afin de limiter les piquages.

Les entrées piétonnes pourront se faire sur la rue Jean Jaurès et sur le parking actuel de l'école.

### Le volume des constructions

Un soin particulier devra être apporté à la volumétrie des constructions en privilégiant les altimétries variées pour éviter l'effet de « barre » et tenir compte des nuisances des voies ferrées.

Face à la gare routière, au pied de la passerelle, sera créé un bâtiment « signal » afin de marquer une entrée qualitative du centre-ville sud depuis la gare.

Le long du parking actuel de l'école et le long de la rue Jean Jaurès, les façades seront particulièrement bien traitées et ouvertes sur l'espace public.

### Les espaces extérieurs

Le projet intégrera un espace paysager en cœur d'îlot. Les espaces libres entre les constructions et les voies ferrées seront végétalisés et traités de façon à créer un écran visuel et acoustique entre les voies ferrées et les logements.

SCHEMA D'AMENAGEMENT DE L'OAP N°1

Source : Agence KR

#### Légende

- ▭ Périimètre de l'OAP
- ▭ Zone constructible
- ▭ Espace planté
- ▭ Espace rétrocedé à la ville pour élargir le trottoir
- ▭ Immeuble et place conservés
- ▶ Accès parking voitures
- ★ Bâtiment «signal»
- - - Retrait de l'alignement minimal



### 3. Prise en compte environnementale et durable

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

#### Concevoir de façon bioclimatique

Dans une logique de « low-tech », le travail sur la performance de l'enveloppe sera privilégié (compacité, isolation, recherche des apports gratuits), tout comme les matériaux présentant un bon bilan environnemental et locaux en privilégiant particulièrement les éco-matériaux (matériaux Biosourcés).

Pour des questions de maintenance et d'investissement, les dispositions techniques de production d'énergie pourront rechercher une mutualisation entre les bâtiments à l'échelle de l'îlot.

Les efforts réalisés se traduiront par un coefficient Bbio inférieur au Bbiomax et une consommation en énergie primaire plus faible que le Cepmax autorisé par la réglementation thermique. On visera de préférence l'atteinte des objectifs fixés par la RE2020.

#### Prendre en compte les risques naturels, technologiques et les pollutions

Les constructions donnant sur les voies ferrées feront l'objet d'exigences renforcées en matière d'isolations acoustiques par rapport aux normes en vigueur.

Les formes urbaines permettront de limiter la propagation du bruit dû au trafic ferroviaire mais également aérien et routier (orientation des bâtiments, des ouvertures, de l'usage des pièces par rapport à la source de bruit, aux vents dominants, etc). La distribution des usages se fera en fonction de l'orientation des logements (enjeu thermique et acoustique).

Les constructions tiendront compte des recommandations acoustiques contenues dans le cahier de recommandations réalisé par la DDT et l'ACNUSA (Autorité de contrôle des nuisances aéroportuaires). Les logements pourront intégrer des dispositions complémentaires à la réglementation (type NF Habitat HQE).

Par ailleurs, pour les bâtiments neufs amenés à accueillir une population sensible (bâtiments d'habitation, établissements d'enseignement, établissements de santé et de soins, établissements d'action sociale), une étude acoustique devra être réalisée à l'échelle du lot pour garantir l'atteinte de niveaux sonores calmes à l'intérieur du bâtiment, et si possible en cœur d'îlot ; les niveaux sonores maximum requis sont 65dB(A).

#### Economiser les ressources pour limiter l'impact carbone des projets

Afin de limiter l'impact carbone des démolitions et des constructions, les projets mettront en œuvre des mesures d'économie des ressources, en accord avec les objectifs décrits dans le Plan Régional de Prévention et de Gestion des Déchets (PRPGD) de la Région Île-de-France, qui prévoit notamment la valorisation de 75 % des déchets de chantiers en 2025 et de 85 % en 2031.

Les projets devront envisager l'éco-conception des bâtiments, ainsi que la déconstruction et la dépose sélective des ressources potentiellement réemployables pour le futur projet (second-œuvre).

En accord avec l'objectif du PRPGD de doubler la quantité de matériaux issus du recyclage dans l'aménagement et la construction d'ici 2031, pour les aménagements extérieurs, il sera préférable d'utiliser des matériaux issus du recyclage, type concassé recyclé, gravats, sable, pavés issus du réemploi. Ceci est applicable également pour le bâti par exemple pour les composants du béton.

De plus, le choix des matériaux de surface sera réalisé afin de limiter l'effet d'îlot de chaleur urbaine, avec un faible albédo.

Dans une optique de gestion équilibrée et économe de la ressource en eau et d'adaptation au changement climatique, les projets devront intégrer systématiquement au moins un dispositif d'économie d'eau (dispositifs de récupération de l'eau de pluie, matériels hydro-économes, conception des espaces verts avec des espèces économes en eau afin d'en limiter l'irrigation, etc). En accord avec le SAGE, tout projet d'aménagement d'une taille supérieur à 1 000 m<sup>2</sup> bâtis devra démontrer l'usage d'une ressource alternative (eaux pluviales, eaux d'exhaure, ... ) pour des usages autres que l'alimentation en eau potable.

#### Concevoir un projet paysager qualitatif écologiquement et support pour la gestion des eaux pluviales

Pour les espaces paysagers, différentes mesures seront prises afin de garantir leur qualité écologique :

- Les spécimens arborés existants seront conservés autant que possible, et seuls les abattements jugés nécessaires seront réalisés (raison sanitaire). Pour chaque arbre abattu, un arbre de même hauteur sera replanté. Les arbres plantés en compensation seront choisis parmi les labels « Végétales locales » ou vraies messicoles.

- En fonction des usages prévus, le projet pourra diversifier les essences présentes en semant des espèces issues du label végétales locales ou vraies messicoles.
- En implantant des espèces végétales indigènes, non exotiques ni invasives ou rares et en anticipant sur une **gestion différenciée** des espaces verts (c'est-à-dire sans emploi de produits phytosanitaires, avec un arrosage nul ou limité).
- En mettant en œuvre deux strates végétales minimum (parmi les strates arborée, arbustive, herbacée) et en prévoyant une continuité des houppiers pour la strate arborée.
- En prévoyant l'accueil de la végétation sur les structures bâties notamment au pied et en toiture.
- En prévoyant un espace de compostage pour valoriser les déchets verts sur place, en accord avec la réglementation en vigueur (Loi de transition énergétique pour la croissance verte publiée le 17 août 2015 prévoyant que chaque collectivité définisse des solutions techniques de compostage de proximité ou de collecte séparée des bio-déchets pour chaque citoyen pour 2025).

Pour les espaces végétalisés en toiture comme sur dalle, l'épaisseur de substrat sera adaptée aux essences plantées afin de permettre leur développement optimal. On favorisera l'utilisation de substrats d'origine locale dans le mélange, et l'utilisation de matériaux non renouvelables du type tourbe sera proscrite.

La végétalisation sera également travaillée pour participer à la valorisation du **potentiel climatique de la parcelle**.

#### Gestion des eaux pluviales

Lorsque c'est techniquement possible, il sera recherché systématiquement une gestion des eaux pluviales à la parcelle sans raccordement au réseau public et à minima pour les pluies courantes, lesquelles sont dimensionnées comme une lame d'eau de 8 mm en 24h.

Cette gestion des eaux pluviales à la parcelle peut être réalisée selon différentes techniques (stockage de ces eaux pour réutilisation, infiltration au vu de la nature du sol, aménagements topographiques doux tels que noues enherbées, fossés, modelés de terrain...) qui devront intégrer une gestion à la source, à ciel ouvert et paysagèrement intégrée à l'aménagement et/ou supports d'autres usages. Dans

ce cadre, les matériaux choisis pour les voiries, parkings, et cheminements piétons devront être perméables à semi-perméables afin de favoriser l'infiltration des eaux pluviales (pavés, dalles, sable stabilisé, etc).

L'infiltration est possible sous réserve d'une étude géotechnique favorable (à réaliser par le pétitionnaire).

Dans le cas d'une impossibilité technique permettant la gestion de l'eau pluviale à la parcelle, les eaux pluviales seront restituées au réseau public avec un débit global maximum de 0,7 litre/seconde/hectare de parcelle. Il pourra être envisagé une solution de stockage et restitution au réseau avec respect du débit de vidange. Le calcul du volume de rétention des eaux pluviales est basé sur une pluie de temps retour de 50 ans.

Pour les aires de stationnement de plus de 10 emplacements, l'installation d'un séparateur d'hydrocarbures pour les évacuations des eaux pluviales avant le rejet dans le réseau est exigée, en plus de la rétention répondant aux règles ci-dessus.

En toiture, afin de participer à l'abattement des eaux pluviales, on prévoira une épaisseur de terre végétale suffisante (au minimum de 20 cm). L'épaisseur et la composition du substrat seront variées afin de favoriser la création de micro-habitats. On favorisera pour le choix des essences :

- Des plantes rustiques, peu exigeantes, présentant un intérêt pour la faune (plantes nectarifères, plantes hôtes des insectes auxiliaires, des pollinisateurs, fruits et graines pour les oiseaux, etc.).
- Une part importante de plantes indigènes et sauvages spontanées.
- Des Graminées, bulbes, herbacées, vivaces et annuelles, arbustes à petit développement.

Pour les espaces verts sur dalle, afin de permettre le développement de végétation en multistrates, l'épaisseur de terre végétale sera au minimum de 50 cm.

#### Limiter les impacts en phase chantier

Les chantiers seront conduits dans une logique de faible impact en matière de confort d'usage et de qualité environnementale. Des mesures veilleront à limiter l'impact des travaux sur la faune et la flore, sur les sols et les nappes (pollution des sols), sur la qualité de l'air, sur les riverains (nuisances acoustiques, visuelles, olfactives), etc.

## O.A.P. N°2 : PIERRE SEMARD / JEAN LAUGÈRE

Le périmètre de l'OAP n°2 se situe au nord des voies ferrées. Il porte sur les 2 secteurs de la zone UP, le secteur UPa dans lequel des logements supplémentaires sont autorisés et le secteur UPb dans lequel aucun nouveau logement n'est permis. Entièrement urbanisé, il se compose de :

- l'îlot compris entre l'avenue Jean Laugère au sud et son prolongement avenue Denis Papin, l'avenue Pierre Sémard à l'ouest, la rue Bonnet au nord et la rue du commandant Marchand à l'est,
- les parcelles situées à l'angle de la rue du Commandant Marchand et de l'avenue Jean Laugère,
- la gare, la galerie Miltenberg et le parking silo, entre l'avenue Jean Laugère et les voies ferrées.

Les deux îlots situés au nord de l'avenue Jean Laugère, le secteur est densément bâti et composé d'un tissu mixte regroupant des commerces à rez-de-chaussée le long de l'avenue Pierre Sémard et de l'avenue Jean Laugère et des logements ou des activités ou réserves dans le ou les étages supérieurs ainsi que quelques immeubles de bureaux. Quelques maisons individuelles anciennes mais aussi plus récentes sont observées le long de ces deux voies.

A l'arrière de ces deux voies et le long des rues Bonnet et du Commandant Marchand se trouvent quelques immeubles de logements collectifs, des hangars ou encore des maisons individuelles.

La qualité du bâti est le plus souvent médiocre, voir vétuste et la qualité architecturale est peu présente.

Si la grande majorité des constructions comprend 2 à 3 niveaux, quelques bâtiments de 4 à 5 niveaux sont observés dans le périmètre

Compte tenu de la complexité du site, des études approfondies devront déterminer précisément les bâtiments à conserver, les bâtiments à réhabiliter et ceux qui devront être démolis sur la base d'un plan de revalorisation globale du périmètre de l'OAP.

PHOTO AERIEENNE DE L'OAP N°2

Source : Géoportail



EXTRAIT CADASTRAL DU SECTEUR

Source : cadastre.gouv.fr



### 1. Programme

Ce secteur de renouvellement urbain a vocation à accueillir une mixité de programmes propres à un centre urbain, logements, commerces, bureaux, équipements et services, dont environ 90 logements supplémentaires.

Les logements seront de types et de tailles diversifiés, principalement des petits logements pour les jeunes et les personnes âgées répondant au besoin du parcours résidentiel conformément au CDT.

La galerie Miltenberg et le parking silo seront démolis. Des commerces seront implantés au rez-de-chaussée des nouveaux immeubles et le parking sera reconfiguré.

Dans le cadre de la mise en œuvre de ce programme sera également réalisée la requalification des espaces publics, notamment les avenues Denis Papin et Jean Laugère et le parvis de la gare.

Le programme pourra comprendre également un square ou jardin public.

## 2. Aménagement : composition urbaine, architecturale et paysagère

S'agissant d'îlots urbains déjà construits et structurés à partir des voies de desserte existantes, les principes d'implantation du tissu à renouveler resteront similaires.

Le renouvellement urbain se programmant à la parcelle ou par groupes de parcelles, le rapport à l'espace public sera particulièrement étudié selon que les projets se trouvent le long des avenues Pierre Sémard et Jean Laugère ou sur les rues secondaires du Commandant Marchand et la rue Bonnet.

Ces deux dernières étant des voies étroites sur lesquelles les bâtiments sont implantés à l'alignement ou avec un retrait paysager, les nouveaux projets prendront soin de définir des ambiances urbaines qualitatives pour les promeneurs.

L'architecture des constructions s'inscrira dans un cadre volumétrique harmonieux et sera résolument contemporaine dans le respect du tissu existant et en prenant en compte les objectifs du développement durable et tout particulièrement en matière de dépenses et de confort énergétique.

## 3. Déplacement

La possibilité de créer une liaison est-ouest entre la rue du Command Marchand et l'avenue Pierre Sémard peut être envisagée pour ouvrir le cœur d'îlot et faciliter les déplacements des piétons et des cycles.

## 4. Prise en compte environnementale et durable

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

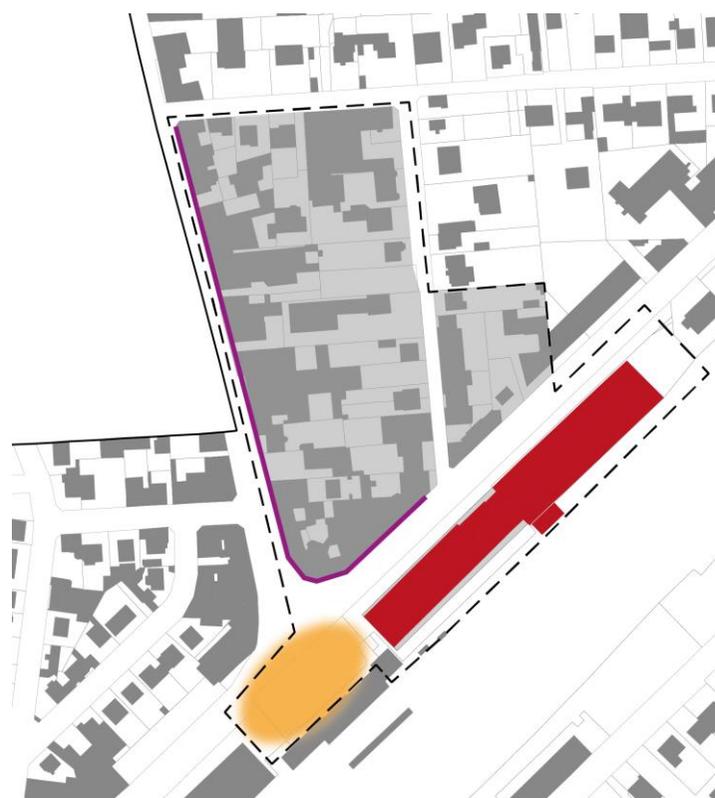
### Concevoir de façon bioclimatique

Dans une logique de « low-tech », le travail sur la performance de l'enveloppe sera privilégié (compacité, isolation, recherche des apports gratuits), tout comme les matériaux présentant un bon bilan environnemental et locaux en privilégiant particulièrement les éco-matériaux (matériaux Biosourcés).

Pour des questions de maintenance et d'investissement, les dispositions techniques de production d'énergie pourront rechercher une mutualisation entre les bâtiments à l'échelle de l'îlot.

SCHEMA D'AMENAGEMENT DE L'OAP N°2

Source : Agence KR



### Légende

-  Périmètre de l'OAP
-  Zone constructible
-  Front urbain avec activité en RDC
-  Démolition
-  Requalification du parvis de la gare

Les efforts réalisés se traduiront par un coefficient Bbio inférieur au Bbiomax et une consommation en énergie primaire plus faible que le Cepmax autorisé par la réglementation thermique. On visera de préférence l'atteinte des objectifs fixés par la RE2020.

#### Prendre en compte les risques naturels, technologiques et les pollutions

Les constructions donnant sur les voies ferrées feront l'objet d'exigences renforcées en matière d'isolations acoustiques par rapport aux normes en vigueur.

Les formes urbaines permettront de limiter la propagation du bruit dû au trafic ferroviaire mais également aérien et routier (orientation des bâtiments, des ouvertures, de l'usage des pièces par rapport à la source de bruit, aux vents dominants, etc). La distribution des usages se fera en fonction de l'orientation des logements (enjeu thermique et acoustique).

Les constructions tiendront compte des recommandations acoustiques contenues dans le cahier de recommandations réalisé par la DDT et l'ACNUSA (Autorité de contrôle des nuisances aéroportuaires). Les logements pourront intégrer des dispositions complémentaires à la réglementation (type NF Habitat HQE).

Lorsque l'effet d'écran acoustique permis par le bâti n'est pas suffisant, il faudra prévoir un système alternatif de protection au bruit (par exemple écran anti-bruit) afin de garantir l'atteinte du niveau sonore demandé.

Par ailleurs, pour les bâtiments neufs amenés à accueillir une population sensible (bâtiments d'habitation, établissements d'enseignement, établissements de santé et de soins, établissements d'action sociale), une étude acoustique devra être réalisée à l'échelle du lot pour garantir l'atteinte de niveaux sonores calmes à l'intérieur du bâtiment, et si possible en cœur d'îlot ; les niveaux sonores maximum requis sont 65dB(A).

Dans le cas des projets menés sur des parcelles concernées par des sites Industriels et Activités de Service potentiellement polluantes, dont les activités sont susceptibles d'avoir dégradé la qualité du milieu souterrain, les porteurs de projet auront l'obligation de réaliser un diagnostic de l'état des sols, et de suivre les recommandations issues de ce diagnostic.

#### Economiser les ressources pour limiter l'impact carbone des projets

Afin de limiter l'impact carbone des démolitions et des constructions, les projets mettront en œuvre des mesures d'économie des ressources, en accord avec les objectifs décrits dans le Plan Régional de Prévention et de Gestion des Déchets (PRPGD) de la Région Île-de-France, qui prévoit notamment la valorisation de 75 % des déchets de chantiers en 2025 et de 85 % en 2031.

Les projets devront envisager l'éco-conception des bâtiments, ainsi que la déconstruction et la dépose sélective des ressources potentiellement réemployables pour le futur projet (second-œuvre).

En accord avec l'objectif du PRPGD de doubler la quantité de matériaux issus du recyclage dans l'aménagement et la construction d'ici 2031, pour les aménagements extérieurs, il sera préférable d'utiliser des matériaux issus du recyclage, type concassé recyclé, gravats, sable, pavés issus du réemploi. Ceci est applicable également pour le bâti par exemple pour les composants du béton.

De plus, le choix des matériaux de surface sera réalisé afin de limiter l'effet d'îlot de chaleur urbaine, avec un faible albédo.

Dans une optique de gestion équilibrée et économe de la ressource en eau et d'adaptation au changement climatique, les projets devront intégrer systématiquement au moins un dispositif d'économie d'eau (dispositifs de récupération de l'eau de pluie, matériels hydro-économes, conception des espaces verts avec des espèces économes en eau afin d'en limiter l'irrigation, etc). En accord avec le SAGE, tout projet d'aménagement d'une taille supérieur à 1 000 m<sup>2</sup> bâtis devra démontrer l'usage d'une ressource alternative (eaux pluviales, eaux d'exhaure, ... ) pour des usages autres que l'alimentation en eau potable.

#### Concevoir un projet paysager qualitatif écologiquement et support pour la gestion des eaux pluviales

Pour les espaces paysagers, différentes mesures seront prises afin de garantir leur qualité écologique :

- Les spécimens arborés existants seront conservés autant que possible, et seuls les abattements jugés nécessaires seront réalisés (raison sanitaire). Pour chaque arbre abattu, un arbre de même hauteur sera replanté. Les arbres plantés en compensation seront choisis parmi les labels « Végétales locales » ou vraies messicoles.

- En fonction des usages prévus, le projet pourra diversifier les essences présentes en semant des espèces issues du label végétales locales ou vraies messicoles.
- En implantant des espèces végétales indigènes, non exotiques ni invasives ou rares et en anticipant sur une **gestion différenciée** des espaces verts (c'est-à-dire sans emploi de produits phytosanitaires, avec un arrosage nul ou limité).
- En mettant en œuvre deux strates végétales minimum (parmi les strates arborée, arbustive, herbacée) et en prévoyant une continuité des houppiers pour la strate arborée.
- En prévoyant l'accueil de la végétation sur les structures bâtis notamment au pied et en toiture.
- En prévoyant un espace de compostage pour valoriser les déchets verts sur place, en accord avec la réglementation en vigueur (Loi de transition énergétique pour la croissance verte publiée le 17 août 2015 prévoyant que chaque collectivité définisse des solutions techniques de compostage de proximité ou de collecte séparée des bio-déchets pour chaque citoyen pour 2025).

Pour les espaces végétalisés en toiture comme sur dalle, l'épaisseur de substrat sera adaptée aux essences plantées afin de permettre leur développement optimal. On favorisera l'utilisation de substrats d'origine locale dans le mélange, et l'utilisation de matériaux non renouvelables du type tourbe sera proscrite.

La végétalisation sera également travaillée pour participer à la valorisation du **potentiel climatique de la parcelle**.

#### Gestion des eaux pluviales

Lorsque c'est techniquement possible, il sera recherché systématiquement une gestion des eaux pluviales à la parcelle sans raccordement au réseau public et à minima pour les pluies courantes, lesquelles sont dimensionnées comme une lame d'eau de 8 mm en 24h.

Cette gestion des eaux pluviales à la parcelle peut être réalisée selon différentes techniques (stockage de ces eaux pour réutilisation, infiltration au vu de la nature du sol, aménagements topographiques doux tels que noues enherbées, fossés, modelés de terrain...) qui devront intégrer une gestion à la source, à ciel ouvert et paysagèrement intégrée à l'aménagement et/ou supports d'autres usages. Dans

ce cadre, les matériaux choisis pour les voiries, parkings, et cheminements piétons devront être perméables à semi-perméables afin de favoriser l'infiltration des eaux pluviales (pavés, dalles, sable stabilisé, etc).

L'infiltration est possible sous réserve d'une étude géotechnique favorable (à réaliser par le pétitionnaire).

Dans le cas d'une impossibilité technique permettant la gestion de l'eau pluviale à la parcelle, les eaux pluviales seront restituées au réseau public avec un débit global maximum de 0,7 litre/seconde/hectare de parcelle. Il pourra être envisagé une solution de stockage et restitution au réseau avec respect du débit de vidange. Le calcul du volume de rétention des eaux pluviales est basé sur une pluie de temps retour de 50 ans.

Pour les aires de stationnement de plus de 10 emplacements, l'installation d'un séparateur d'hydrocarbures pour les évacuations des eaux pluviales avant le rejet dans le réseau est exigée, en plus de la rétention répondant aux règles ci-dessus. En toiture, afin de participer à l'abattement des eaux pluviales, on prévoira une épaisseur de terre végétale suffisante (au minimum de 20 cm). L'épaisseur et la composition du substrat seront variées afin de favoriser la création de micro-habitats. On favorisera pour le choix des essences

- Des plantes rustiques, peu exigeantes, présentant un intérêt pour la faune (plantes nectarifères, plantes hôtes des insectes auxiliaires, des pollinisateurs, fruits et graines pour les oiseaux, etc.).
- Une part importante de plantes indigènes et sauvages spontanées.
- Des Graminées, bulbes, herbacées, vivaces et annuelles, arbustes à petit développement.

Pour les espaces verts sur dalle, afin de permettre le développement de végétation en multistrates, l'épaisseur de terre végétale sera au minimum de 50 cm.

#### Limiter les impacts en phase chantier

Les chantiers seront conduits dans une logique de faible impact en matière de confort d'usage et de qualité environnementale. Des mesures veilleront à limiter l'impact des travaux sur la faune et la flore, sur les sols et les nappes (pollution des sols), sur la qualité de l'air, sur les riverains (nuisances acoustiques, visuelles, olfactives), etc.

## O.A.P. N°3 : JEAN JAURES/ ALBERT LEFEBVRE

*Le projet communal prévoit la rénovation totale de ce secteur dans le cadre d'une opération globale.*

Le secteur de l'OAP n°3 se situe au sud des voies ferrées, entre les rues Jean Jaurès et Albert Lefebvre.

Son périmètre comprend 11 parcelles construites, sur lesquelles se trouvent actuellement :

- Des locaux d'activité et leurs parkings attenants ;
- Des locaux commerciaux ;
- Un centre de soin dentaire ;
- Deux maisons individuelles rue Albert Lefebvre.

### 1. Programme

Ce secteur de renouvellement urbain a vocation à accueillir de nouveaux logements, tout en réinstallant l'activité commerciale et le centre médical existant dans de nouveaux locaux, principalement en front de rue.

Ce programme mixte comprendra des logements de types et de tailles diversifiés, principalement des petits logements pour les jeunes et les personnes âgées répondant au besoin du parcours résidentiel conformément au CDT.

Le programme se décline ainsi :

- 140 logements maximum;
- Des activités dont activités médicales avec possibilité d'un centre de soin de suite ;
- Des commerces notamment en front de rue d'une superficie identique à l'existant *a minima*.

PHOTO AERIEENNE DE L'OAP N°3  
Source : Géoportail



EXTRAIT CADASTRAL DU SECTEUR  
Source : cadastre.gouv.fr



### 2. Composition urbaine et paysagère

#### Implantation des constructions

Un soin particulier sera apporté à la composition des façades le long de la rue Jean Jaurès. Des retraits paysagers, permettant la création d'un trottoir confortable, seront proposés.

Les vis-à-vis avec le quartier pavillonnaire au sud-est rue Albert Lefebvre seront particulièrement étudiés en distance.

#### Les accès et cheminements

Les accès principaux se feront depuis la rue Jean Jaurès ; le long de la rue Albert Lefebvre ne se feront que des accès secondaires.

Pour un meilleur fonctionnement urbain, une liaison piéton/vélo sera créée entre la rue Albert Lefebvre et la rue Jean Jaurès permettant aux habitants de ce quartier de relier directement le pôle gare en modes actifs.

Le volume et la hauteur des constructions

Un soin particulier devra être apporté à la volumétrie des constructions pour éviter l'effet de « barre ».

Les vis-à-vis avec le quartier pavillonnaire au sud-est rue Albert Lefèbre et les opérations adjacentes seront particulièrement étudiés sur le plan de l'architecture et de la volumétrie.

SCHEMA D'AMENAGEMENT DE L'OAP N°3

Source : Agence KR



- Périmètre de l'OAP
- Zone constructible
- Front urbain avec activité en RDC
- ↔ Liaison piétons/cycles

Les espaces extérieurs

Le projet intégrera des espaces paysagers dans la composition d'ensemble.

Les parkings en surface seront bien aménagés et plantés.

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

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

Concevoir de façon bioclimatique

Dans une logique de « low-tech », le travail sur la performance de l'enveloppe sera privilégié (compacité, isolation, recherche des apports gratuits), tout comme les matériaux présentant un bon bilan environnemental et locaux en privilégiant particulièrement les éco-matériaux (matériaux Biosourcés).

Pour des questions de maintenance et d'investissement, les dispositions techniques de production d'énergie pourront rechercher une mutualisation entre les bâtiments à l'échelle de l'îlot.

Les efforts réalisés se traduiront par un coefficient Bbio inférieur au Bbiomax et une consommation en énergie primaire plus faible que le Cepmax autorisé par la réglementation thermique. On visera de préférence l'atteinte des objectifs fixés par la RE2020.

Prendre en compte les risques naturels, technologiques et les pollutions

Les constructions donnant sur les voies ferrées feront l'objet d'exigences renforcées en matière d'isolations acoustiques par rapport aux normes en vigueur.

Les formes urbaines permettront de limiter la propagation du bruit dû au trafic ferroviaire mais également aérien et routier (orientation des bâtiments, des ouvertures, de l'usage des pièces par rapport à la source de bruit, aux vents dominants, etc). La distribution des usages se fera en fonction de l'orientation des logements (enjeu thermique et acoustique).

Lorsque l'effet d'écran acoustique permis par le bâti n'est pas suffisant, il faudra prévoir un système alternatif de protection au bruit (par exemple écran anti-bruit) afin de garantir l'atteinte du niveau sonore demandé.

Les constructions tiendront compte des recommandations acoustiques contenues dans le cahier de recommandations réalisé par la DDT et l'ACNUSA (Autorité de contrôle des nuisances aéroportuaires). Les logements pourront intégrer des dispositions complémentaires à la réglementation (type NF Habitat HQE).

Par ailleurs, pour les bâtiments neufs amenés à accueillir une population sensible (bâtiments d'habitation, établissements d'enseignement, établissements de santé et de soins, établissements d'action sociale), une étude acoustique devra être réalisée à l'échelle du lot pour garantir l'atteinte de niveaux sonores calmes à l'intérieur du bâtiment, et si possible en cœur d'îlot ; les niveaux sonores maximum requis sont 65dB(A).

Dans le cas des projets menés sur des parcelles concernées par des sites Industriels et Activités de Service potentiellement polluantes, dont les activités sont susceptibles d'avoir dégradé la qualité du milieu souterrain, les porteurs de projet auront l'obligation de réaliser un diagnostic de l'état des sols, et de suivre les recommandations issues de ce diagnostic.

#### Economiser les ressources pour limiter l'impact carbone des projets

Afin de limiter l'impact carbone des démolitions et des constructions, les projets mettront en œuvre des mesures d'économie des ressources, en accord avec les objectifs décrits dans le Plan Régional de Prévention et de Gestion des Déchets (PRPGD) de la Région Île-de-France, qui prévoit notamment la valorisation de 75 % des déchets de chantiers en 2025 et de 85 % en 2031.

Les projets devront envisager l'éco-conception des bâtiments, ainsi que la déconstruction et la dépose sélective des ressources potentiellement réemployables pour le futur projet (second-œuvre).

En accord avec l'objectif du PRPGD de doubler la quantité de matériaux issus du recyclage dans l'aménagement et la construction d'ici 2031, pour les aménagements extérieurs, il sera préférable d'utiliser des matériaux issus du recyclage, type concassé recyclé, gravats, sable, pavés issus du réemploi. Ceci est applicable également pour le bâti par exemple pour les composants du béton.

De plus, le choix des matériaux de surface sera réalisé afin de limiter l'effet d'îlot de chaleur urbaine, avec un faible albédo.

Dans une optique de gestion équilibrée et économe de la ressource en eau et d'adaptation au changement climatique, les projets devront intégrer systématiquement au moins un dispositif d'économie d'eau (dispositifs de récupération de l'eau de pluie, matériels hydro-économes, conception des espaces verts avec des espèces économes en eau afin d'en limiter l'irrigation, etc). En accord avec le SAGE, tout projet d'aménagement d'une taille supérieur à 1 000 m<sup>2</sup> bâtis devra démontrer l'usage d'une ressource alternative (eaux pluviales, eaux d'exhaure, ... ) pour des usages autres que l'alimentation en eau potable.

#### Concevoir un projet paysager qualitatif écologiquement et support pour la gestion des eaux pluviales

Pour les espaces paysagers, différentes mesures seront prises afin de garantir leur qualité écologique :

- Les spécimens arborés existants seront conservés autant que possible, et seuls les abattements jugés nécessaires seront réalisés (raison sanitaire). Pour chaque arbre abattu, un arbre de même hauteur sera replanté. Les arbres plantés en compensation seront choisis parmi les labels « Végétales locales » ou vraies messicoles.
- En fonction des usages prévus, le projet pourra diversifier les essences présentes en semant des espèces issues du label végétales locales ou vraies messicoles.
- En implantant des espèces végétales indigènes, non exotiques ni invasives ou rares et en anticipant sur une **gestion différenciée** des espaces verts (c'est-à-dire sans emploi de produits phytosanitaires, avec un arrosage nul ou limité).
- En mettant en œuvre deux strates végétales minimum (parmi les strates arborée, arbustive, herbacée) et en prévoyant une continuité des houppiers pour la strate arborée.
- En prévoyant l'accueil de la végétation sur les structures bâtis notamment au pied et en toiture.
- En prévoyant un espace de compostage pour valoriser les déchets verts sur place, en accord avec la réglementation en vigueur (Loi de transition énergétique pour la croissance verte publiée le 17 août 2015 prévoyant que chaque collectivité définisse des solutions techniques de compostage de proximité ou de collecte séparée des bio-déchets pour chaque citoyen pour 2025).

Pour les espaces végétalisés en toiture comme sur dalle, l'épaisseur de substrat sera adaptée aux essences plantées afin de permettre leur développement optimal. On favorisera l'utilisation de substrats d'origine locale dans le mélange, et l'utilisation de matériaux non renouvelables du type tourbe sera proscrite.

La végétalisation sera également travaillée pour participer à la valorisation du **potentiel climatique de la parcelle**.

#### Gestion des eaux pluviales

Lorsque c'est techniquement possible, il sera recherché systématiquement une gestion des eaux pluviales à la parcelle sans raccordement au réseau public et à minima pour les pluies courantes, lesquelles sont dimensionnées comme une lame d'eau de 8 mm en 24h.

Cette gestion des eaux pluviales à la parcelle peut être réalisée selon différentes techniques (stockage de ces eaux pour réutilisation, infiltration au vu de la nature du sol, aménagements topographiques doux tels que noues enherbées, fossés, modelés de terrain...) qui devront intégrer une gestion à la source, à ciel ouvert et paysagèrement intégrée à l'aménagement et/ou supports d'autres usages. Dans ce cadre, les matériaux choisis pour les voiries, parkings, et cheminements piétons devront être perméables à semi-perméables afin de favoriser l'infiltration des eaux pluviales (pavés, dalles, sable stabilisé, etc).

L'infiltration est possible sous réserve d'une étude géotechnique favorable (à réaliser par le pétitionnaire).

Dans le cas d'une impossibilité technique permettant la gestion de l'eau pluviale à la parcelle, les eaux pluviales seront restituées au réseau public avec un débit global maximum de 0,7 litre/seconde/hectare de parcelle. Il pourra être envisagé une solution de stockage et restitution au réseau avec respect du débit de vidange. Le calcul du volume de rétention des eaux pluviales est basé sur une pluie de temps retour de 50 ans.

Pour les aires de stationnement de plus de 10 emplacements, l'installation d'un séparateur d'hydrocarbures pour les évacuations des eaux pluviales avant le rejet dans le réseau est exigée, en plus de la rétention répondant aux règles ci-dessus.

En toiture, afin de participer à l'abattement des eaux pluviales, on prévoira une épaisseur de terre végétale suffisante (au minimum de 20 cm). L'épaisseur et la composition du substrat seront variées afin de favoriser la création de micro-habitats. On favorisera pour le choix des essences :

- Des plantes rustiques, peu exigeantes, présentant un intérêt pour la faune (plantes nectarifères, plantes hôtes des insectes auxiliaires, des pollinisateurs, fruits et graines pour les oiseaux, etc.).
- Une part importante de plantes indigènes et sauvages spontanées.
- Des Graminées, bulbes, herbacées, vivaces et annuelles, arbustes à petit développement.

Pour les espaces verts sur dalle, afin de permettre le développement de végétation en multistrates, l'épaisseur de terre végétale sera au minimum de 50 cm.

#### Limiter les impacts en phase chantier

Les chantiers seront conduits dans une logique de faible impact en matière de confort d'usage et de qualité environnementale. Des mesures veilleront à limiter l'impact des travaux sur la faune et la flore, sur les sols et les nappes (pollution des sols), sur la qualité de l'air, sur les riverains (nuisances acoustiques, visuelles, olfactives), etc.