



# Plan Local d'Urbanisme de La Ferté Alais

## 3. Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Arrêt	Enquête publique	Approbation
Vu pour être annexé à la délibération n°..... du.....		

Dossier d'approbation





## SOMMAIRE

PREAMBULE.....	5
OAP n°1 : CARNOT.....	7
1. Contexte du projet et localisation.....	8
2. Programmation.....	9
3. Schéma de principe.....	9
4. Orientations d'aménagement.....	10
OAP n°2 : HEREN .....	12
1. Contexte du projet et localisation.....	13
2. Programmation.....	13
3. Schéma de principe.....	14
4. Orientations d'aménagement.....	14



# PREAMBULE

Conformément à l'article **L.123.1-4 du Code de l'Urbanisme** :

« Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, **les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.**

1. En ce qui concerne **l'aménagement**, les orientations peuvent 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 et assurer le développement de la commune.

2. En ce qui concerne l'habitat, elles définissent les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergements, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements. [...]

3. En ce qui concerne les transports et les déplacements, elles définissent l'organisation des transports de personnes et de marchandises, de la circulation et du stationnement. »

Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics. »

## OAP n°1 : CARNOT

## 1. CONTEXTE DU PROJET ET LOCALISATION

Le site Carnot s'inscrit au cœur de la réflexion sur la densification de la partie basse de la ville de La Ferté Alais. Actuellement peu valorisé et peu entretenu, ce site présente un fort potentiel d'urbanisation grâce notamment à sa localisation (entrée de ville sud) et à sa desserte (RD449 et allée Jean Moulin) en liaison directe avec le cœur de ville de La Ferté Alais au nord et la commune de D'Huison-Longueville au sud.

Ce site d'environ 1,3 ha se situe également à proximité d'équipements sportifs et bénéficie d'un cadre paysager de qualité (espaces boisés). Le projet vise à évaluer les potentialités de construction de plusieurs logements ainsi que l'insertion du futur site dans le tissu existant de La Ferté Alais.



Le site est concerné par une prairie humide sur environ 4 600 m<sup>2</sup>. Seuls environ 8 400 m<sup>2</sup> sont donc urbanisables.

Localisation de la prairie humide sur le secteur Carnot



Commune de la Ferté Alais - Tous droits réservés - Sources : OpenStreetMap (2013)  
Cartographie : Biotopie, 2013

### Légende

#### Habitats

- Alignement d'arbres (p)
- Coupe forestière (p)
- Prairie humide pâturée (H)
- Prairie mésophile pâturée (p)
- Aire d'étude

Source : Biotopie

Les objectifs sont les suivants :

- Préserver et valoriser la prairie humide en tant qu'espace vert paysager ;
- Répondre aux besoins en logements, ou en équipements publics si nécessaire, sur la commune ;
- Concevoir un espace d'entrée de ville de qualité ;
- Promouvoir de nouvelles formes bâties, performantes sur le plan énergétique ;
- Assurer un rejet « zéro » des eaux de ruissellement.



Vues sur le site depuis le RD449



Vues sur le site depuis l'allée Jean Moulin

Google Streetview

## 2. PROGRAMMATION

- Un programme d'habitat mixte et respectueux de son environnement urbain et naturel, comprenant si besoin l'intégration d'un équipement public ;
- Un site « ouvert » et traversé par des liaisons douces (piétons et cyclistes) ;
- Une opération en faveur de la mixité sociale.

## 3. SCHEMA DE PRINCIPE



#### **4. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT**

##### Urbanisation générale

Cette orientation d'aménagement s'appuie sur les règles définies pour la zone Um (mixte) du PLU.

- Une opération d'au moins 40 logements
- 20% minimum de logements sociaux
- Implantation de petits collectifs (R+2 maximum avec combles ou toiture-terrasse) et/ou de logements individuels mitoyens
- Des bâtiments économes en énergies, présentant une excellente isolation et/ou utilisant des énergies renouvelables.

##### Desserte et déplacements

- Une desserte routière s'appuyant préférentiellement sur l'axe de la RD449, afin de simplifier et sécuriser l'accès au site
- Une voie principale carrossable d'une largeur de 6 m environ, permettant un double sens de circulation à l'intérieur du site et complétée de trottoirs et d'une piste cyclable.
- Plusieurs accès au site par les liaisons douces rendant le site perméable et ouvert au reste du tissu urbain, et reliant la RD449 à l'allée Jean Moulin.

##### Traitement paysager et espace public

- Préservation et valorisation de la zone humide en tant qu'espace vert paysager ;
- Préservation et valorisation de l'alignement d'arbres donnant sur l'allée Jean Moulin et accompagnement paysager des liaisons douces ;
- Création d'une transition paysagère entre les habitations et la RD449 afin d'atténuer les nuisances visuelles et sonores dues aux circulations automobiles et afin de renforcer la trame verte ;
- Création d'espaces extérieurs et verts généreux à l'intérieur du site.



## OAP n°2 : HEREN

## 1. CONTEXTE DU PROJET ET LOCALISATION

La présente OAP s'inscrit dans la réflexion menée par la Ville sur la densification des secteurs stratégiques. En effet, le site d'environ 1,4 ha entre la rue Georges Héren et le chemin aux Chèvres présente un potentiel d'urbanisation dans la mesure où il s'insère dans un espace déjà urbanisé (secteur pavillonnaire), qu'il bénéficie de la proximité avec d'importantes infrastructures de transport (gare RER, RD831). Le site présente une déclivité dans le sens est-ouest, bénéficiant ainsi de points de vue sur la vallée.



Les objectifs du projet sont les suivants :

- Répondre aux besoins en logements sur la commune ;
- Densifier le secteur autour de la gare RER ;
- Rejet « zéro » des eaux de ruissellement.



*Vues sur le site depuis le chemin aux Chèvres*

*Citadia 2012*

## 2. PROGRAMMATION

- Un programme d'habitat respectueux de son environnement ;
- Des bâtiments économes en énergie ;
- Un système de gestion des eaux pluviales efficace et durable et une limitation de l'imperméabilisation du sol ;
- Conservation de la maison qui se situe sur la parcelle AC 596.

### 3. SCHEMA DE PRINCIPE



### 4. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

#### Urbanisation générale

Le secteur de projet est classé en zone Ug (secteur gare) au PLU de La Ferté Alais.

- Des maisons en bande et mitoyennes et un petit collectif, de type R+2 maximum (environ 40 nouveaux logements au total)
- 20% minimum de logements sociaux
- Des constructions présentant un système d'isolation thermique et acoustique performant
- Les façades principales des logements seront, de préférence, orientées vers le sud
- Des systèmes de gestion des eaux pluviales (bassin de récupération, noue) seront mis en place sur le site

#### Desserte et déplacements

- Principe de connexion routière du site sur la rue Georges Héren.
- Élargissement de la rue Georges Héren.
- L'accès aux logements se fera par la voie de desserte interne au site. Un seul logement individuel pourra avoir un accès par la rue Georges Héren.
- Aménagement de passages pour les piétons et les cyclistes (principe de liaison douce) pour rejoindre le chemin aux Chèvres menant notamment à la gare.

*En outre, la réalisation d'une étude de circulation permettrait de s'assurer de la prise en compte de l'augmentation du trafic induite par la réalisation des constructions nouvelles, tout particulièrement rue Georges Héren.*

#### Traitement paysager et espace public

- Limiter l'imperméabilisation des sols en développant les espaces verts sur l'ensemble du site (espaces jardins)
- Conserver autant que possible les éléments de végétation existants
- Préserver ou favoriser les points de vue vers la vallée



### Exemples d'ambiances

Maisons mitoyennes



Maisons en bande

