



## COMMUNE DE PUISEUX-PONTOISE

DEPARTEMENT DU VAL D'OISE

### PLAN LOCAL D'URBANISME

#### ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

VU POUR ÊTRE ANNEXÉ À LA DCM D'ARRÊT DU

CACHET DE LA MAIRIE

Éveilleur d'intelligences environnementales

Aix-en-Provence - Arras - Bordeaux - Brive - Castelnaudary - Lyon - Nantes - Nancy - Paris - Rouen - Bogota - Hô-Chi-Minh-Ville - Rabat

Siège : 2 avenue Madeleine Bonnaud - 13770 VENELLES - France - Tél. : + 33 (0)4 42 54 00 68 - Fax : +33 (0) 42 4 54 06 78 e-mail : siege@g2c.fr

G2C ingénierie - SAS au capital de 781 798 € - RCS Aix en Provence B 453 686 966 - Code NAF 7112B - N° de TVA Intracommunautaire : FR 75 453 686 966

G2C environnement, G2C services publics et G2C territoires sont des marques commerciales de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Altereo.

[www.altereo.fr](http://www.altereo.fr)

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

# SOMMAIRE

Situation des OAP .....	6
<b>LE SECTEUR ENTRE LA RUE DE PONTOISE ET LA RUE DE LA FONTAINE .....</b>	<b>7</b>
Schéma de l'OAP .....	8
Espaces bâtis et équipements .....	9
Voiries et liaisons douces .....	9
Gestion des eaux pluviales .....	10
Espaces libres et plantations.....	10
<b>LE SECTEUR ENTRE LA RUE DES POIRIERS ET LA ROUTE DE BOISSY L'AILLERIE .....</b>	<b>11</b>
Schéma de l'OAP .....	12
Espaces bâtis et équipements .....	13
Voiries et liaisons douces .....	13
Gestion des eaux pluviales .....	13
Gestion des eaux pluviales .....	13
Espaces libres et plantations.....	14
<b>LA CHAUSSE PUISEUX ET LE SUD DE LA BRIQUETERIE .....</b>	<b>15</b>
Schéma de l'OAP .....	16
Espaces bâtis et équipements .....	17



**Voiries et liaisons douces ..... 17**

**Gestion des eaux pluviales ..... 17**

**Espaces libres et plantations..... 17**

## PREAMBULE

Les articles L151-1 et L151-2 du Code de l'Urbanisme indiquent que :

*« Le plan local d'urbanisme respecte les principes énoncés aux articles L.101-1 à L.101-3. Il est compatible avec les documents énumérés à l'article L. 131-4 et prend en compte ceux énumérés à l'article L. 131-5. »*

*« Il comprend : un rapport de présentation, un projet d'aménagement et de développement durables, des orientations d'aménagement et de programmation, un règlement et des annexes. Chacun de ces éléments peut comprendre un ou plusieurs documents graphiques. [...] »*

Les articles L151-6 et L151-7 du Code de l'Urbanisme précisent que :

*" Les orientation d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, les dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements. [...] »*

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

*1 Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, 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 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 Comporter un échancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.*

*4 Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.*

*5 Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.*

*6 Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévus aux articles L 151-35 et L151-36. »*

Les principes annoncés dans les orientations d'aménagement et de programmation ont un caractère normatif au regard du droit des sols, de la constructibilité et de l'aménagement. Elles complètent les dispositions du zonage et du règlement en y étant compatible mais sans s'y substituer.

Aussi tel que le stipule l'article L.152-1 du Code de l'Urbanisme, la délivrance des autorisations d'occupation, d'utilisation et d'aménager (certificats d'urbanisme, permis de construire, permis d'aménager,...) **doivent être compatibles avec les principes énoncés.**

## LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DU PLU DE PUISEUX-PONTOISE

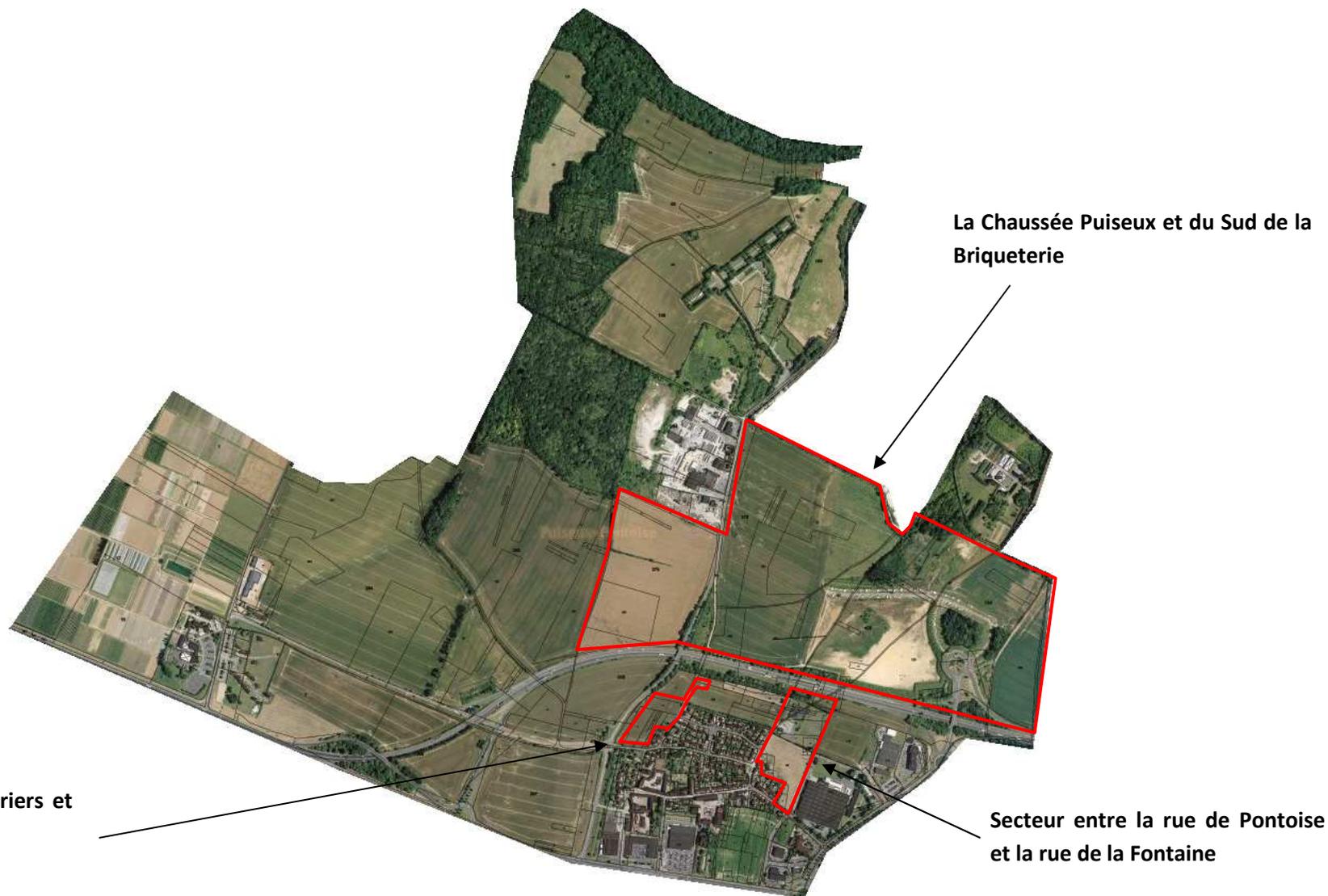
Au travers du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), la municipalité s'est engagée dans un projet urbain durable et cohérent. L'ambition générale de la commune est de préserver une qualité de vie rurale tout en garantissant l'attractivité du territoire et le maintien de ses équipements. Le projet communal vise également à mettre en avant l'identité de Puisseux-Pontoise à travers la protection et la valorisation du patrimoine naturel, paysager et architectural, ainsi que la promotion d'une mobilité durable.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) visent à s'assurer de l'atteinte de ces objectifs généraux sur des secteurs définis. Ainsi, à titre d'exemple, chacune d'entre elles s'assure de la préservation des éléments de paysage structurant les secteurs, chacune tend à promouvoir un urbanisme moins consommateur d'espace et plus respectueux des formes anciennes permettant la densité.

Deux secteurs font l'objet de ces orientations d'aménagement et de programmation à Puisseux-Pontoise :

- Le secteur entre la rue de Pontoise et la rue de la Fontaine
- Le secteur entre la rue des Poiriers et la route de Boissy l'Aillerie

## SITUATION DES OAP



# LE SECTEUR ENTRE LA RUE DE PONTOISE ET LA RUE DE LA FONTAINE

## SCHÉMA DE L'OAP

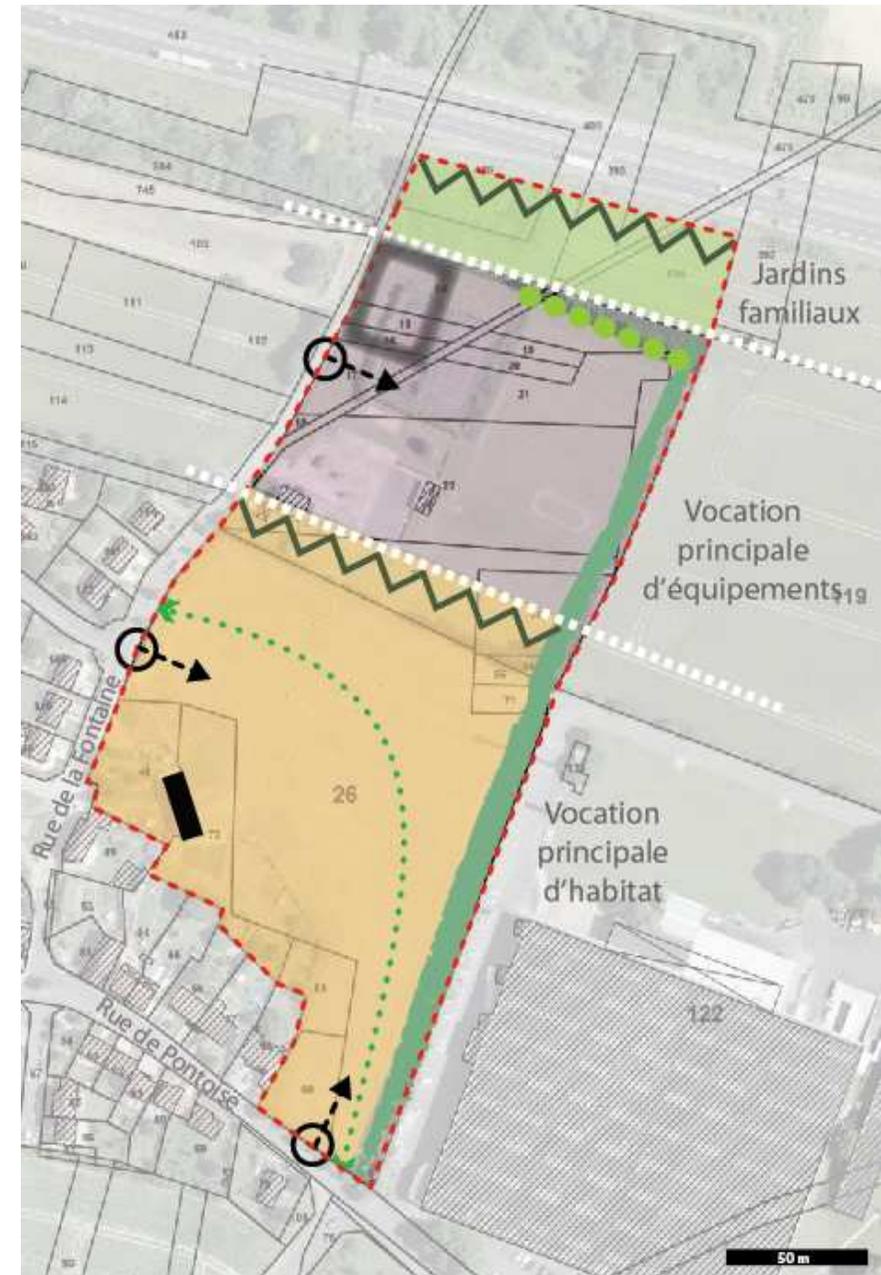
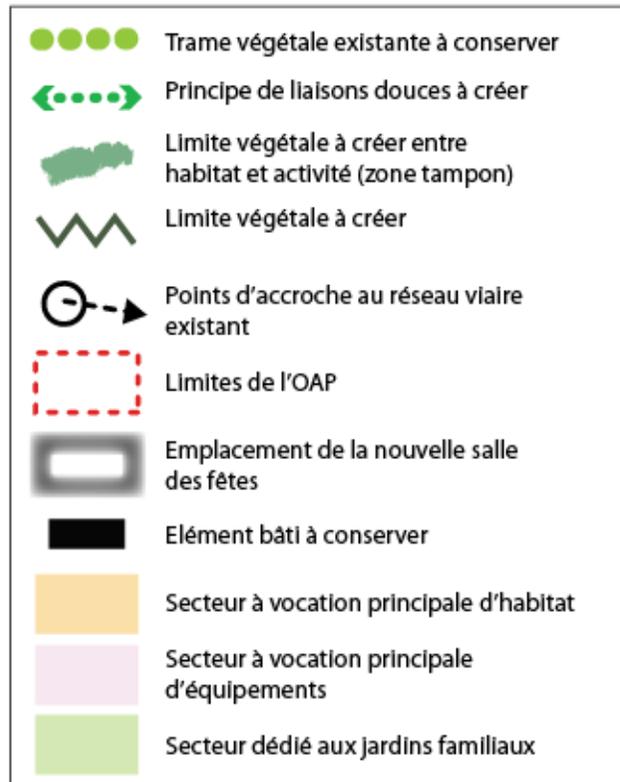
Surface totale de L'OAP : **4,3 ha**

Surface de l'espace à vocation d'habitat : **2 ha dont 20% de VRD, soit 1,6 ha**

Densité de l'espace à vocation d'habitat : **18 à 25 log/ha**

Surface de l'espace à vocation d'équipements : **1,3 ha**

Surface de l'espace destiné aux jardins familiaux : **0,98 ha**



## ESPACES BÂTIS ET ÉQUIPEMENTS

---

### ■ Organisation du quartier

Le quartier s'organisera suivant 3 secteurs distincts :

- un secteur à destination d'habitat,
- un secteur à destination d'équipements,
- un secteur dédié à des jardins familiaux.

Les constructions à vocation d'habitat s'implanteront sur les espaces dédiés au bâti dans la représentation sur plan de l'orientation d'aménagement.

D'autre part, le quartier présentera **environ 10 logements sociaux**.

### ■ Implantation des constructions

L'intégration dans l'environnement urbain des constructions – qualité architecturale, volumétrie – devra faire l'objet d'une attention particulière.

Une **cohérence architecturale** devra être recherchée pour assurer une image urbaine harmonieuse.

Les futures constructions devront respecter une **marge de construction non bâtie végétalisée** le long de la zone d'activité à l'Est du secteur ainsi que préserver l'espace dédié aux potagers au sud du secteur.

Dans la mesure du possible, l'implantation des constructions devra offrir à une **exposition Sud maximale** afin d'assurer une utilisation optimale de l'énergie solaire et de la lumière naturelle. Une telle implantation permettra de favoriser l'utilisation des énergies renouvelables et la mise en œuvre d'un **habitat passif**.

Différentes typologies d'habitat pourront se mêler au sein du secteur à vocation d'habitat.

La densité des espaces à vocation d'habitat devra être comprise entre **de 18 et 25 log/ha**.

## VOIRIES ET LIAISONS DOUCES

---

### ■ Point d'accroche au réseau viaire

Le nouveau quartier s'appuiera sur les voies existantes. Ainsi, des points d'accroche au réseau seront créés rue de Pontoise et rue de la Fontaine.

Les rues en impasse ainsi que les implantations de lotissements en « raquette » seront à éviter.

### ■ Liaisons douces

Les voies créées au sein du quartier devront intégrer des **cheminements piétons continus** ou être partagées.

## GESTION DES EAUX PLUVIALES

---

L'opération devra tendre vers une **neutralité des ruissellements d'eau pluviale**. La création de nouvelles surfaces imperméabilisées devra s'accompagner d'aménagements qui pourront être :

- Une gestion à l'échelle du site par l'aménagement de noues, de fossés de bassins de rétention paysagers, ...
- Des espaces communs qui permettront de stocker temporairement les eaux : stationnement, espaces verts, ...

## ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

---

Le **traitement paysager** du quartier devra faire l'objet d'une attention particulière afin de proposer un **paysage urbain de qualité** et cohérent avec le site. Les essences locales devront être privilégiées.

Pour assurer une **transition** avec l'important trafic de l'A15 et les **nuisances sonores et visuelles** qu'elle engendre, la limite Nord du secteur présentera des **plantations constituées de buissons et d'arbres de hautes tiges** d'essences locales. D'autre part, l'alignement d'arbres au Nord du secteur sera conservé.

La transition entre la zone d'habitat et celle d'activité sera assurée par une limite végétale. Une transition végétale sera aussi réalisée entre la zone d'habitat et celle d'équipements.

Les annexes et abris de jardins devront faire l'objet d'une intégration paysagère harmonieuse.

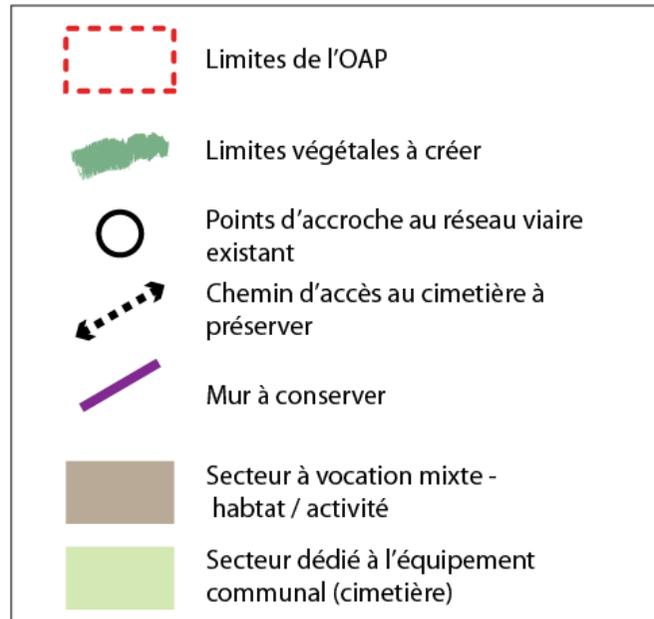
# LE SECTEUR ENTRE LA RUE DES POIRIERS ET LA ROUTE DE BOISSY L'AILLERIE

## SCHÉMA DE L'OAP

Surface de L'OAP : **2 ha**

Surface de l'espace bâti : **1,3 ha dont 20% de VRD, soit 1,04 ha**

Densité d'habitat : **de 5 à 8 log/ha**



## ESPACES BÂTIS ET ÉQUIPEMENTS

---

### ■ Organisation du quartier

Le quartier s'organisera suivant 2 secteurs distincts :

- Un secteur à vocation mixte habitat / activités
- Un secteur à vocation d'équipements, notamment dédié au nouveau cimetière communal

Les constructions s'implanteront sur les espaces « à vocation mixte » délimités dans la représentation sur plan de l'orientation d'aménagement.

### ■ Implantation des constructions

L'intégration dans l'environnement urbain des constructions – qualité architecturale, volumétrie – devra faire l'objet d'une attention particulière.

Une **cohérence architecturale** devra être recherchée pour assurer une image urbaine harmonieuse.

Dans la mesure du possible, l'implantation des constructions devra offrir à une **exposition Sud maximale** afin d'assurer une utilisation optimale de l'énergie solaire et de la lumière naturelle. Une telle implantation permettra de favoriser l'utilisation des énergies renouvelables et la mise en œuvre d'un **habitat passif**.

La densité d'habitat des espaces bâtis devra être comprise **entre 5 et 8 log/ha**.

**Le mur identifié** sur le schéma de l'OAP sera dans la mesure du possible conservé.

## VOIRIES ET LIAISONS DOUCES

---

### ■ Point d'accroche au réseau viaire

Le nouveau quartier s'appuiera sur les voies existantes. Ainsi, des points d'accroche au réseau seront créés rue des Poiriers et route de Boissy-l'Aillierie.

Le chemin desservant le futur cimetière communal devra être maintenu.

### ■ Liaisons piétonnes

Les voies créées au sein du quartier devront intégrer des **cheminements piétons continus** ou être partagées.

## GESTION DES EAUX PLUVIALES

---

L'opération devra tendre vers une **neutralité des ruissellements d'eau pluviale**. La création de nouvelles surfaces imperméabilisées devra s'accompagner d'aménagements qui pourront être :

- Une gestion à l'échelle du site par l'aménagement de noues, de fossés de bassins de rétention paysagers, ...
- Des espaces communs qui permettront de stocker temporairement les eaux : stationnement, espaces verts, ...

## ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

---

Le **traitement paysager** du quartier devra faire l'objet d'une attention particulière afin de proposer **un paysage urbain de qualité** et cohérent avec le site. Les essences locales devront être privilégiées.

Pour assurer **une transition** avec le trafic de l'A15 et de la RD22, (**nuisances sonores et visuelles**), les limites Ouest et Nord du secteur à destination d'habitat et d'activité présenteront des **plantations constituées de buissons et d'arbres de hautes tiges** d'essences locales.

Il est à noter que les plantations devront être réalisées à une distance suffisante des ouvrages souterrains de transport d'électricité traversant la pointe Nord-ouest du secteur.

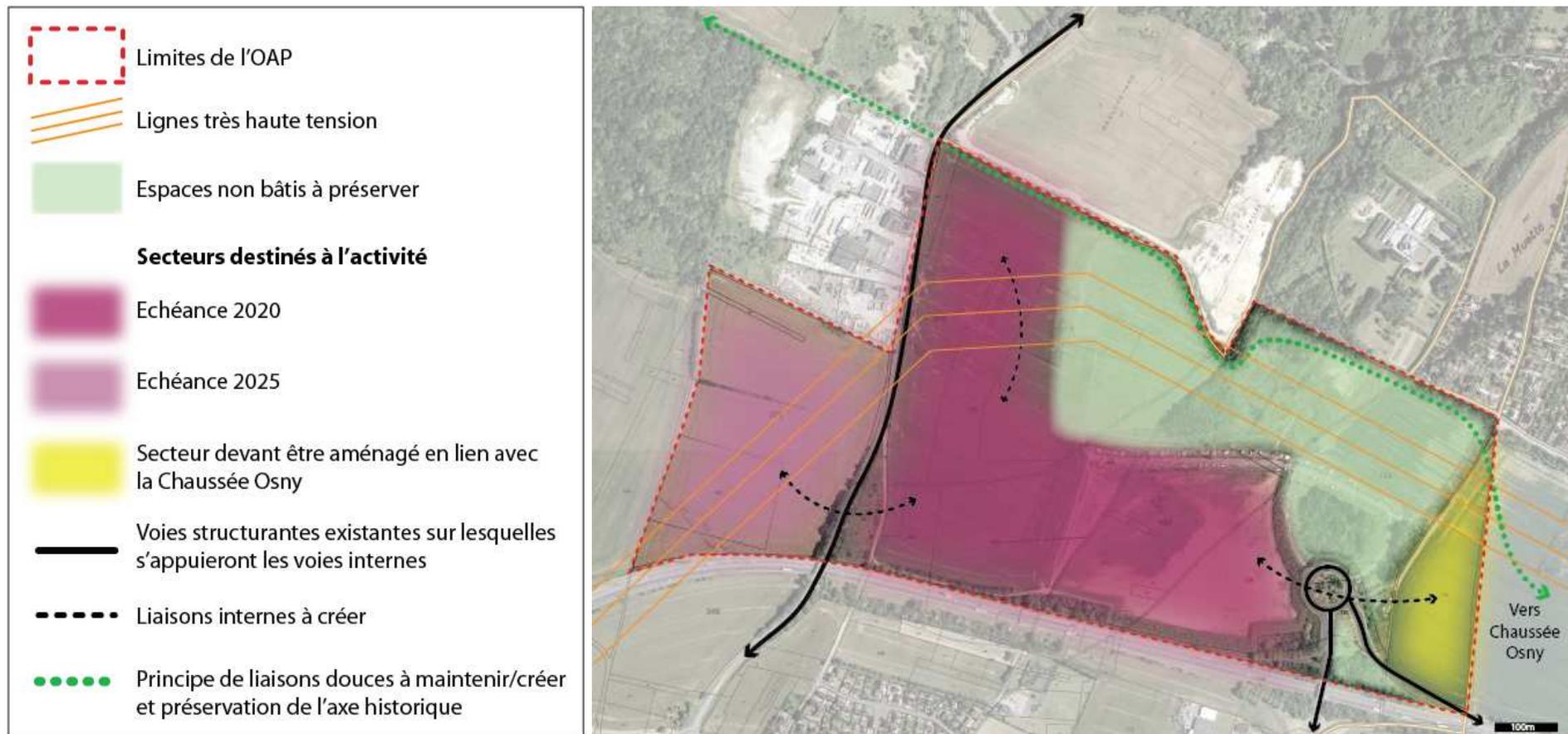
Les annexes et abris de jardins devront faire l'objet d'une intégration paysagère harmonieuse.

# LA CHAUSSE PUISEUX ET LE SUD DE LA BRIQUETERIE

## SCHÉMA DE L'OAP

Surface de L'OAP : **70 ha**

Surface des espaces dédiés aux activités : **environ 40 ha**



## ESPACES BÂTIS ET ÉQUIPEMENTS

---

### ■ Organisation du quartier

L'organisation du quartier distingue trois espaces à vocation d'activité, un espace qui sera aménagé en relation avec la Chaussée Osny et des espaces non bâtis à préserver.

### ■ Implantation des constructions

L'intégration dans l'environnement urbain des constructions – qualité architecturale, volumétrie – devra faire l'objet d'une attention particulière.

Une **cohérence architecturale** devra être recherchée pour assurer une image urbaine harmonieuse.

## VOIRIES ET LIAISONS DOUCES

---

### ■ Point d'accroche au réseau viaire

La voirie interne du secteur s'appuiera sur les voies existantes. Des liens entre les différents espaces dédiés à l'activité seront réalisés.

### ■ Liaisons piétonnes

Les voies créées au sein du quartier devront intégrer des **cheminements piétons continus** ou être partagées.

La continuité de la **Chaussée Jules César** devra être maintenue.

## GESTION DES EAUX PLUVIALES

---

L'opération devra tendre vers une **neutralité des ruissellements d'eau pluviale**. La création de nouvelles surfaces imperméabilisées devra s'accompagner d'aménagements qui pourront être :

- Une gestion à l'échelle du site par l'aménagement de noues, de fossés de bassins de rétention paysagers, ...
- Des espaces communs qui permettront de stocker temporairement les eaux : stationnement, espaces verts, ...

## ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

---

Le **traitement paysager** du quartier devra faire l'objet d'une attention particulière afin de proposer **un paysage urbain de qualité** et cohérent avec le site. Les essences locales devront être privilégiées.

Les **espaces non bâtis** à préserver devront être maintenus et participeront à la structure des différents secteurs d'activité.