Département du Val d'Oise

Commune de BOISSY L'AILLERIE

Plan Local d'Urbanisme

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

Réalisation
S.A.R.L. d'Architecture et d'Urbanisme
Anne GENIN et Marc SIMON
6 rue du Perche - 75003 PARIS

en collaboration avec
Direction Départementale de l'Équipement et de l'Agriculture
S.A.T.O. / MiTAPD

P.L.U. APPROUVÉ LE : 10 Mars 2010

SOMMAIRE :

Pages

1 – ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT
DU SECTEUR « le Four à Chaux » 3

2 – ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT
DE LA PLATEFORME Réseau Ferré de France 8

1 – ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT DU SECTEUR « LE FOUR A CHAUX »

Présentation du site et objectifs de la commune

Ce terrain agricole situé en entrée est du bourg s'insère entre une zone d'habitat pavillonnaire et un massif boisé en limite communale avec la ville d'Osny.

Zonage P.O.S. existant
Il est classé en zone naturelle ND.

Desserte :
Le secteur est bordé au sud par la rue Ferdinand Jacob qui mène au centre-ville et à l'ouest par la rue du Four à Chaux qui dessert la résidence du Four en partie nord-ouest.
Il jouxte en partie nord le chemin rural « de Montgeroult ».

État des lieux
Le terrain libre est constitué d'une parcelle agricole rectangulaire de forme régulière d'une longueur 210 m sur 30 à 40 m de large le long de la rue du Four à Chaux.
Au nord-ouest, le secteur se retourne en forme d'équerre le long du chemin rural de Montgeroult sur une profondeur moyenne de 40 m. Il domine la résidence du Four réalisée en contrebas.

Superficie du secteur et état du parcellaire
La surface du secteur « le Four à Chaux » concernée par l'opération d'aménagement d'ensemble est de 1,35 ha. et comprend 7 parcelles qui sont actuellement cultivées.

Topographie
Les terrains situés entre la cote 82 et 80 NGF présentent une déclivité de l'ordre de 5 % du nord au sud.
Dominés au nord par des terres agricoles et massifs arborés, ils sont bordés à l'est par un espace boisé classé ; En partie sud, ils s'ouvrent sur le grand paysage et offrent un point de vue lointain et remarquable sur la vallée de la Viosne.

Sensibilité du site
Le secteur localisé en entrée de ville sur un terrain très ouvert présente un fort impact dans le site.
Les perceptions d'ensemble remarquables depuis l'est du village portent à l'ouest sur l'Eglise et le centre du village encadrés dans un écrin de verdure et au sud sur le paysage lointain de la vallée de la Viosne.

Contraintes techniques :

- Assainissement – Eau potable

Le secteur est desservi en partie par les réseaux d'eau potable et d'assainissement communal situés rue Ferdinand Jacob et rue du Four : eau potable (Ø 60 et Ø 80), assainissement (réseau public). La résidence existante est raccordée à une pompe de relevage avant rejet vers le réseau existant d'eaux usées.

- Contraintes géotechniques – Eaux pluviales

La rue du Four à Chaux se situe dans l'axe d'un talweg et constitue un axe de ruissellement temporaire lors d'orage. Cette contrainte induit une inconstructibilité de part et d'autre de cet axe d'écoulement.

Tout projet d'aménagement nécessitera l'établissement d'une **notice hydraulique** à joindre à la demande d'autorisation ; celle-ci devra préciser :

- les **impacts du projet** ainsi que sa zone d'influence par la fourniture de plans et coupes. Ces documents devront faire apparaître les modifications apportées au terrain naturel sur les trois fonctions hydrauliques suivantes : écoulement, surfaces d'expansion des crues, stockage de volumes ;
- la description des **mesures correctrices ou compensatoires** qui doivent s'attacher à restaurer les fonctions hydrauliques avant projet : volume dans les mêmes conditions de submersion, surface, section mouillée.

Agence d'Architecture et d'Urbanisme
Anne GENIN et Marc SIMON

Commune de BOISSY L'AILLERIE
Secteur d'aménagement futur - Le Four à Chaux

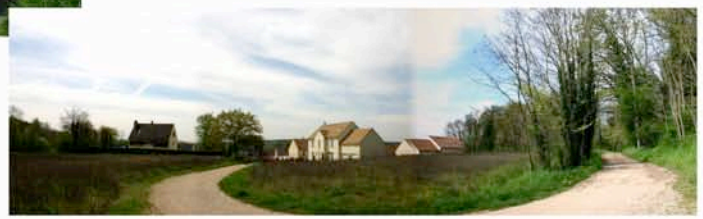
Rue Ferdinand Jacob

Rue Ferdinand Jacob

Le Four à Chaux
Entrée Est de Boissy l'Aillerie

Rue Ferdinand Jacob et rue du Four à Chaux

Résidence du Four- Chemin de la Remise



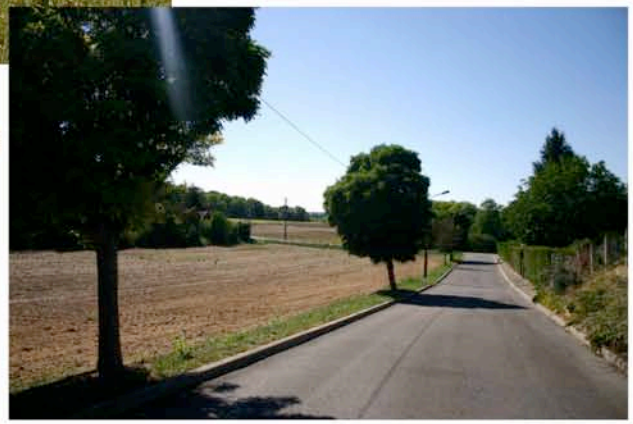
Agence d'Architecture et d'Urbanisme
Anne GENIN et Marc SIMON

Commune de BOISSY L'AILLERIE
Entrée de ville Est

Vue éloignée sur l'Eglise
Entrée Est

Perspective éloignée sur le grand paysage au Sud

Rue Ferdinand Jacob



Rue du Four à Chaux

Plan Local d'Urbanisme de Boissy l'Aillerie

Objectifs de la commune

- Vocation de la zone

La commune souhaite favoriser l'urbanisation de ce secteur pour permettre le renouvellement urbain et démographique nécessaire.
Afin d'assurer une composition urbaine homogène et de qualité, il est envisagé l'ouverture à l'urbanisation sous forme d'opération d'aménagement d'ensemble à vocation principale d'habitat pavillonnaire.
Elle signalera l'entrée Est du village par un aménagement paysager de qualité, en préservant les espaces boisés en limite communale.

Schéma d'organisation : Principes et directives d'aménagement

L'objectif de l'orientation d'aménagement est d'imposer au futur aménageur une composition d'ensemble homogène au plan architectural, intégrant la desserte, les espaces communs, le traitement des clôtures, les mesures de précaution vis-à-vis des contraintes de ruissellement d'eaux pluviales et eaux usées, les liaisons avec les quartiers environnants et le maillage de circulations douces, les plantations… Un volet paysager devra obligatoirement accompagner le projet d'aménagement.
L'aménagement par un lotisseur qui se limite à diviser le terrain en lots à bâtir viabilisés doit être évité.

- Desserte et aménagements paysagers

Pas d'accès par la rue Ferdinand Jacob pour des raisons de sécurité et d'insertion paysagère de l'opération.
Il est proposé que le côté nord de la rue soit bordé d'arbres d'alignement afin d'intégrer les nouvelles constructions dans le site.
La desserte de la zone se fera par la rue du Four à Chaux qui se prolongera au nord afin de relier le chemin de la Remise et assurer une boucle de liaison avec la résidence du Four. Les arbres d'alignement plantés à l'est de la rue seront prolongés le long de cette desserte. Une place sera aménagée au nord de la résidence du Four en liaison avec la rue de la résidence et les sentes rurales environnantes.
Des cheminements doux seront prévus entre la rue du Four à Chaux, la place créée et le chemin rural de Montgeroult au nord du secteur. Celui-ci mène à un maillage de circulations au nord du bourg et à l'est avec Immarmont (Commune d'Osny). Il offre des points de vue très lointains et remarquables sur la vallée de la Viosne.

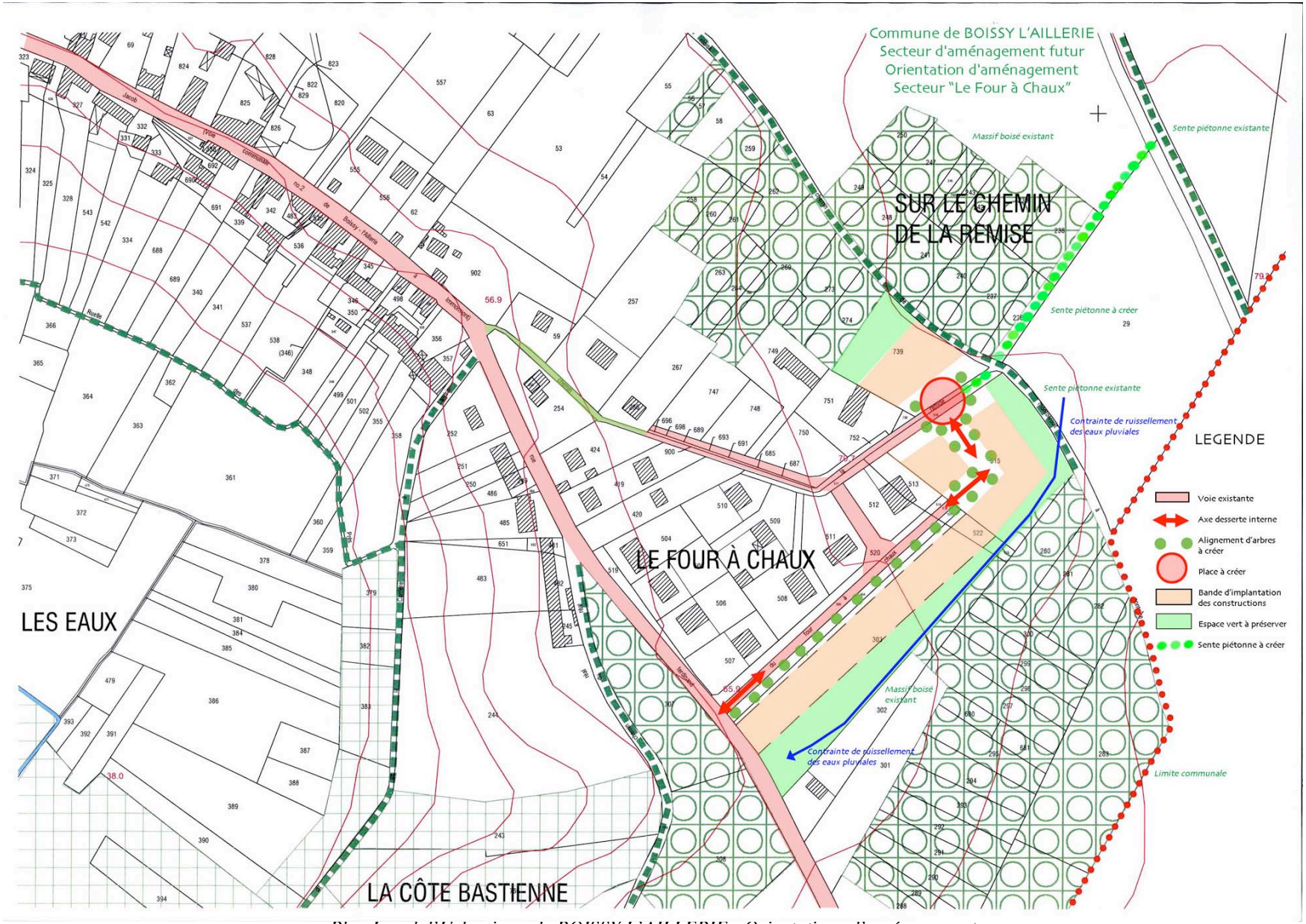
- Composition urbaine, dispositions réglementaires et techniques

L'urbanisation du secteur est contrainte par la faible profondeur du terrain (30 à 40 m) et sa longueur, qui induit une implantation assez linéaire des constructions.
Une **marge de recul** est instituée pour l'implantation par rapport à la voie de 7 m minimum de façon à assurer le libre écoulement des eaux pluviales le long de la rue et afin de permettre le stationnement des voitures à l'intérieur de la propriété.

Une **bande d'implantation obligatoire** de 25 m à 30 m par rapport à la rue du Four à Chaux est imposée afin de maintenir des franges jardinées à l'arrière du bâti et éviter l'effet de mitage urbain.

Dispositions réglementaires **:**
L'aspect extérieur des constructions et des clôtures devra respecter les dispositions réglementaires des secteurs correspondants pour assurer une composition urbaine homogène et de qualité.
L'habitat sera de type pavillonnaire R + 1 + combles. L'implantation des constructions sera possible sur une des limites latérales ;
Le COS. maximal de la zone est de 0,30, identique à la zone UGb existante .

Réceptivité de la zone :
La configuration du terrain et de la desserte autorise la construction de **15 à 18 maisons** sur des parcelles de 15 à 20 m de large et une superficie de 600 à 800 m^2.



Plan Local d'Urbanisme de BOISSY L'AILLERIE - Orientations d'aménagement

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT DE LA PLATEFORME
Réseau Ferré de France

Présentation du site

La commune souhaite redéfinir les possibilités d'évolution de ce site désaffecté qui appartient à Réseau Ferré de France (RFF) propriétaire de l'emprise foncière.

Zonage P.O.S. existant

Le secteur est actuellement classé en zone UIb, zone d'activités.
Compte tenu de son environnement proche, (quartiers d'habitations, espaces boisés, espace public) la municipalité envisage d'autres possibilités de classement pour cette zone, notamment à vocation d'habitat, de commerces et d'équipements.

Desserte :

Le terrain est bordé au nord par l'emprise de la voie ferrée de Paris à Gisors ; Il est desservi au sud par la rue Victor Hugo (RD 92 de Pontoise à Ableiges) qui est un axe de passage important entre Marines, Us, Ableiges et Osny – Cergy-Pontoise en direction des collèges et lycées.
La rue Victor Hugo a été aménagée en partie sud : large trottoir, places de parking, massifs fleuris. En revanche il n'y a pas de trottoir sur la partie nord.
La plateforme RFF est bordée par un mur de soutènement et un talus surmonté en partie d'une clôture en ciment armé.

Rue Victor Hugo

État des lieux

La partie Est du terrain est actuellement occupée par d'importants entrepôts de grande hauteur, anciens, tagués, qui dévalorisent fortement l'environnement. Ils apparaissent comme des « verrues » dans le paysage pittoresque de la vallée de la Viosne, et masquent la silhouette remarquable du bourg qui s'étage en amphithéâtre, au nord, à flanc de coteau.

Ces locaux abritaient des activités commerciales (paintball, menuiserie) qui ont déménagé, ainsi qu'un dépôt SNCF, servant au stockage de câbles et de fibres optiques, nécessaires à l'activité ferroviaire.
La partie Ouest présente une plate-forme libre, à l'état de friches, occupée sur sa partie Sud par une petite voie de garage pour train. Celle-ci n'est utilisée que très occasionnellement par la SNCF pour certains travaux. Près de la voie, au nord, existe également une ancienne halle de marchandises désaffectée.
Cette plateforme présente une profondeur maximale d'environ **40 m** par rapport à la voie sur une longueur d'environ **520 m.**

La commune dispose d'un **Droit de Préemption Urbain** sur ce secteur qui occupe une **place stratégique en cœur de village**, entre le Haut de Boissy et le Bas de Boissy, à proximité de la gare et du secteur d'équipements publics (parc des sports). Il est longé au sud par la Viosne et les espaces naturels remarquables préservés sur ses abords.
Enfin **il signale l'entrée ouest du bourg.**

Superficie du secteur et état du parcellaire
La surface totale du terrain est d'environ 1,62 ha. La surface de la partie désaffectée non bâtie est d'environ 1,1 ha et celle occupée par des bâtiments d'activité est de 0,5 ha. L'emprise au sol des constructions à usage d'entrepôts est d'environ 2300 m^2. L'ancienne halle à marchandises se situe plus au centre de la plateforme. Son emprise au sol est de 600 m^2.

Topographie – sensibilité du site
Les terrains situés en fond de vallée ne présentent pas de relief. Le site ouvert offre des points de vue intéressants sur le coteau nord qui surplombe la vallée.
La plateforme RFF a été remblayée et se situe à environ 1 à 2 m au-dessus du niveau de la rue Victor Hugo.

Contraintes techniques :

- Assainissement – Eau potable

Le secteur est desservi par les réseaux d'eau potable et d'assainissement situés rue Victor Hugo : eau potable (Ø 150), EU (réseau S.I.A.R.P.).
Les eaux usées seront dirigées vers la pompe de relevage existante pour le raccordement au réseau public (réseau S.I.A.R.P.).
Les réseaux publics sont enterrés hormis une ligne électrique moyenne tension longeant la partie nord de la rue Victor Hugo.
Sur le plan des contraintes géotechniques, le terrain est situé sur une zone d'alluvions compressibles qui interdit la réalisation de sous-sols et de système d'assainissement individuel.
Par ailleurs, la proximité de la voie ferrée nécessite une isolation phonique des bâtiments d'habitation dans une zone de 30 m par rapport à la limite extérieure de la voie ferrée.

- Occupation de la plate-forme RFF et topographie

L'aménagement de cette plate-forme en secteur d'habitat nécessite la démolition des entrepôts existants et la dépose d'ouvrages liés à l'activité ferroviaire.
Par ailleurs la plateforme repose sur des remblais. Une campagne de sondages de sols s'avère nécessaire afin d'estimer les éventuels risques de pollution et la portance des sols.
Des apports de terre végétale seraient par ailleurs nécessaires pour la réalisation de jardins et d'espaces verts autour des constructions.

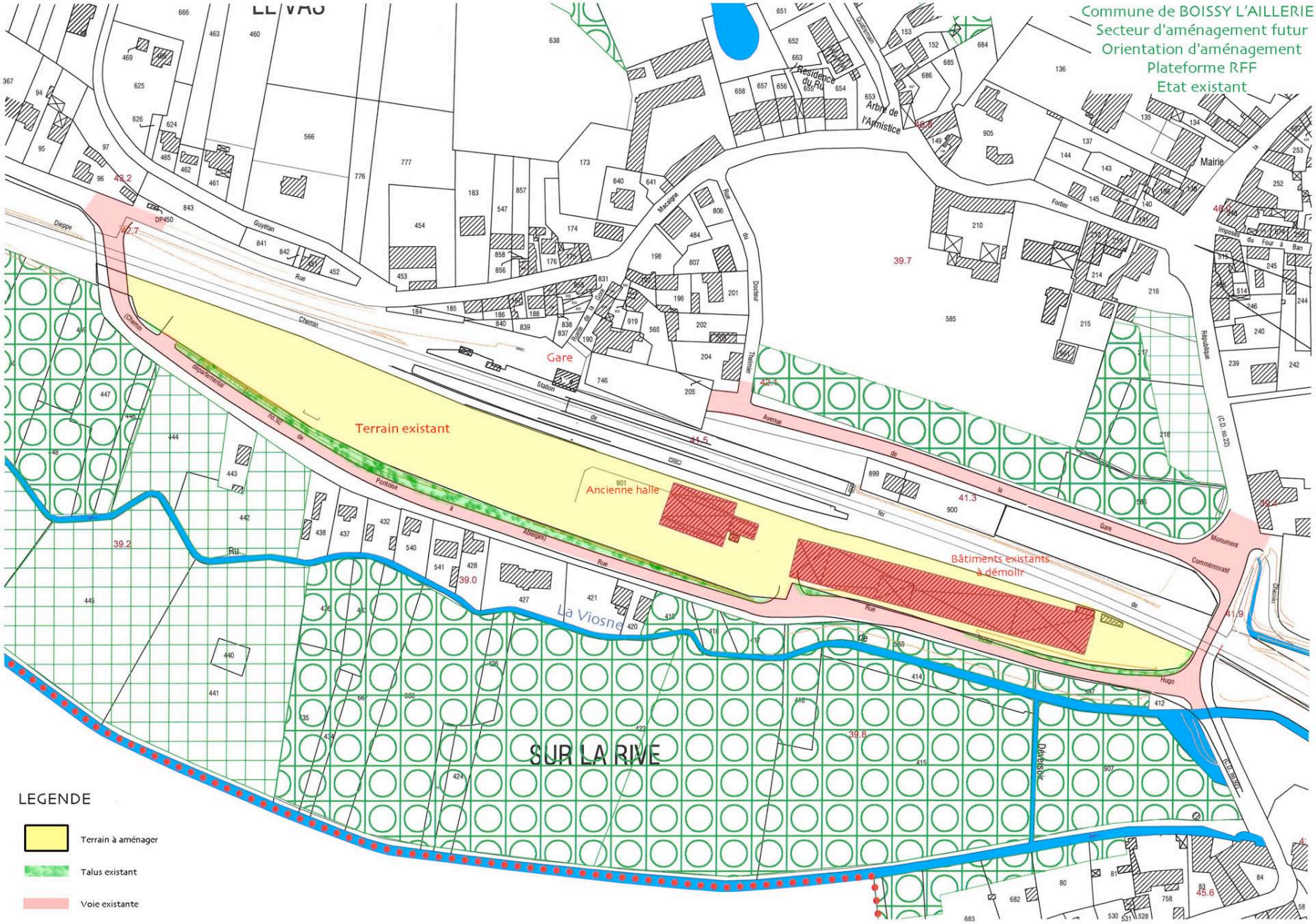
Il est envisagé d'étudier les possibilités de rapprochement entre RFF et l'Etat pour créer une offre foncière nouvelle pour la réalisation de logements afin de compenser le déficit important qui existe actuellement dans ce domaine.

Agence d'Architecture et d'Urbanisme
Anne GENIN et Marc SIMON

Commune de BOISSY L'AILLERIE
Le terrain existant

Rue Victor Hugo

Plateforme désaffectée



Plan Local d'Urbanisme de BOISSY L'AILLERIE - Orientations d'aménagement

Objectifs de la commune

- Vocation de la zone

La Municipalité souhaite changer la vocation de ce secteur classé zone d'activités au POS, afin de permettre la réalisation d'habitat, d'équipements, de commerces et de services de proximité.

L'objectif du PLU est d'assurer le renouvellement urbain et démographique nécessaire et de favoriser la mixité sociale et la diversité de l'habitat.

Cette opération devra permettre la requalification des terrains désaffectés en entrée de ville et au cœur de la vallée de la Viosne par une intégration paysagère des constructions futures dans le site et par la préservation de vues sur le coteau nord.

Schéma d'organisation : Principes et directives d'aménagement

L'orientation d'aménagement a été établie afin de:

- favoriser la mixité sociale et la diversité de l'habitat,
- assurer un schéma d'organisation cohérent de la zone,
- imposer au futur aménageur une composition homogène au plan architectural, intégrant les accès, la desserte, la répartition de typologies d'habitat différenciés, la réalisation d'espaces communs paysagers, les plantations…

Le projet d'aménagement devra être particulièrement soigné compte tenu de la qualité du site (site inscrit, périmètre de protection des abords de Monuments Historiques).

L'opération devra être réalisée **selon un plan de composition d'ensemble de la totalité de la zone** préalablement défini.
Les modalités de réalisation de l'opération, tant en ce qui concerne le respect du schéma d'organisation d'ensemble que l'échéancier de l'opération feront l'objet d'un protocole préalable entre la commune et RFF afin d'assurer l'homogénéité de la composition urbaine et de maîtriser la réalisation de l'opération dans le temps.

La démolition des entrepôts existants est un préalable à tout aménagement de cette plateforme.

- Desserte et aménagements paysagers

Le schéma d'organisation interne prévoit une desserte du secteur par **voie interne** formant une **boucle** avec la rue Victor Hugo.

Deux accès localisés sur le schéma d'aménagement de la zone mènent à la voie de desserte interne située au nord de la plateforme, le long du chemin de fer; elle sera bordée par un écran végétal où pourront être implantés de façon ponctuelle des locaux techniques et garages afin de créer une zone de protection entre l'habitat et la voie ferrée. Le stationnement en bordure de cette voie, ne sera pas visible de la rue Victor Hugo.

La **bande paysagère plantée** aménagée le long de la voie ferrée permettra d'atténuer la vue sur la ligne de chemin de fer et de former un écran de verdure autour du bâti. Afin de respecter les distances réglementaires par rapport à la voie ferrée, les plantations d'arbres de haute tige devront respecter une distance de 7,50 m par rapport au bord extérieur du rail de la voie de circulation la plus proche et d'au moins 3,50 m pour les haies vives.
Au sud, **les accès depuis la rue Victor Hugo seront obligatoirement agrémentés par la plantation d'arbres de haute tige.**

Les parties Est et Ouest situées à l'extrémité du terrain, de configuration triangulaire difficilement aménageable seront réservées respectivement à l'aménagement **d'un espace vert** (verger, jardin d'enfant…) et d'une **place publique** paysagée avec stationnements**.**

- Composition urbaine, dispositions réglementaires et techniques, réceptivité

L'urbanisation du secteur est contrainte par la faible profondeur du terrain (20 à 40 m) et sa longueur, qui induit une implantation assez linéaire des constructions le long de la rue Victor Hugo.
La plateforme est par ailleurs surélevée d'environ 1 à 2 m par rapport à la rue Victor Hugo.

Afin de favoriser la **diversité dans l'offre de logements** et dans la **typologie de l'habitat** la Municipalité souhaite la mise en œuvre d'un programme immobilier alliant des petits collectifs composés d'appartements locatifs sociaux ou en accession et des maisons individuelles en accession.
La **mixité des fonctions** sera également recherchée : habitat, commerces de proximité, équipements, services.

Afin de respecter la composition urbaine environnante, la zone d'habitat devra présenter **une densité progressive** entre l'entrée du bourg, à l'ouest et le centre-bourg à l'est.

Dispositions réglementaires :
Le schéma d'organisation prévoir 2 secteurs de tissus urbains avec une densité, une typologie et une hauteur d'habitat distincts.

L'implantation de maisons individuelles groupées ou isolées formant un tissu urbain peu dense sera localisée en **partie Ouest** du terrain (secteur UAa);
La hauteur (H) des constructions définie en annexe du règlement de PLU, et mesurée à partir du terrain naturel, ne pourra excéder **3,50 m** dans une bande de 6 m à partir de la limite de propriété du côté de la rue Victor Hugo.
Au-delà d'une bande de 6 m de cette limite, la hauteur ne pourra excéder **7 m**.

La **partie Est** (secteur UAb), sur laquelle les hauts bâtiments existants auront été démolis, sera réservée à la réalisation de maisons individuelles groupées ou de petits bâtiments collectifs ainsi que des commerces et services de proximité de superficie maximum limitée à 500 m^2 de S.H.O.N.
La hauteur (H) des constructions définie en annexe I du règlement de PLU, et mesurée à partir du terrain naturel, ne pourra excéder **7 m** dans une bande de 6m à partir de la limite de propriété du côté de la rue Victor Hugo .
Au delà d'une bande de 6m de cette limite, la hauteur ne pourra excéder **9m**.maximum à l'égout du toit, soit R+1+combles ou R + 2 maximum de densité plus forte.

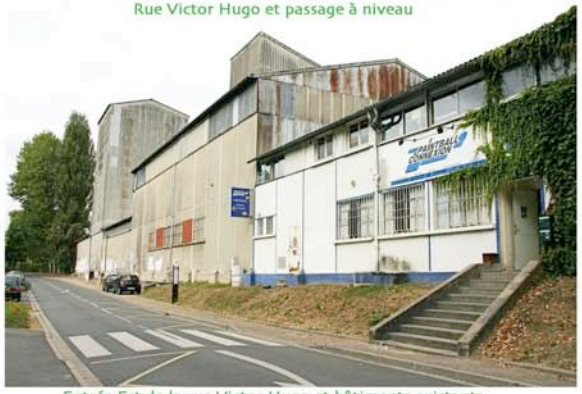
Le schéma d'organisation interdit tout accès direct des voitures aux maisons par la rue Victor Hugo.

Réceptivité de la zone :
La capacité d'accueil sera de **65 logements maximum** avec possibilité de commerces de proximité et d'activités de services (S.H.O.N. maximum de 500m^2) .
10% de la S.H.O.N. créée sera affectée au logement social.

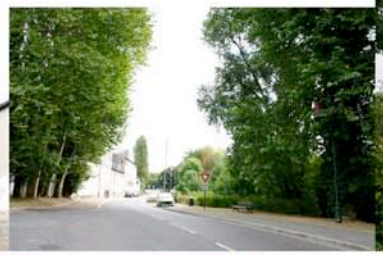
Agence d'Architecture et d'Urbanisme

Commune de BOISSY L'AILLERIE
Plateforme RFF
Etat existant

Rue Victor Hugo et passage à niveau

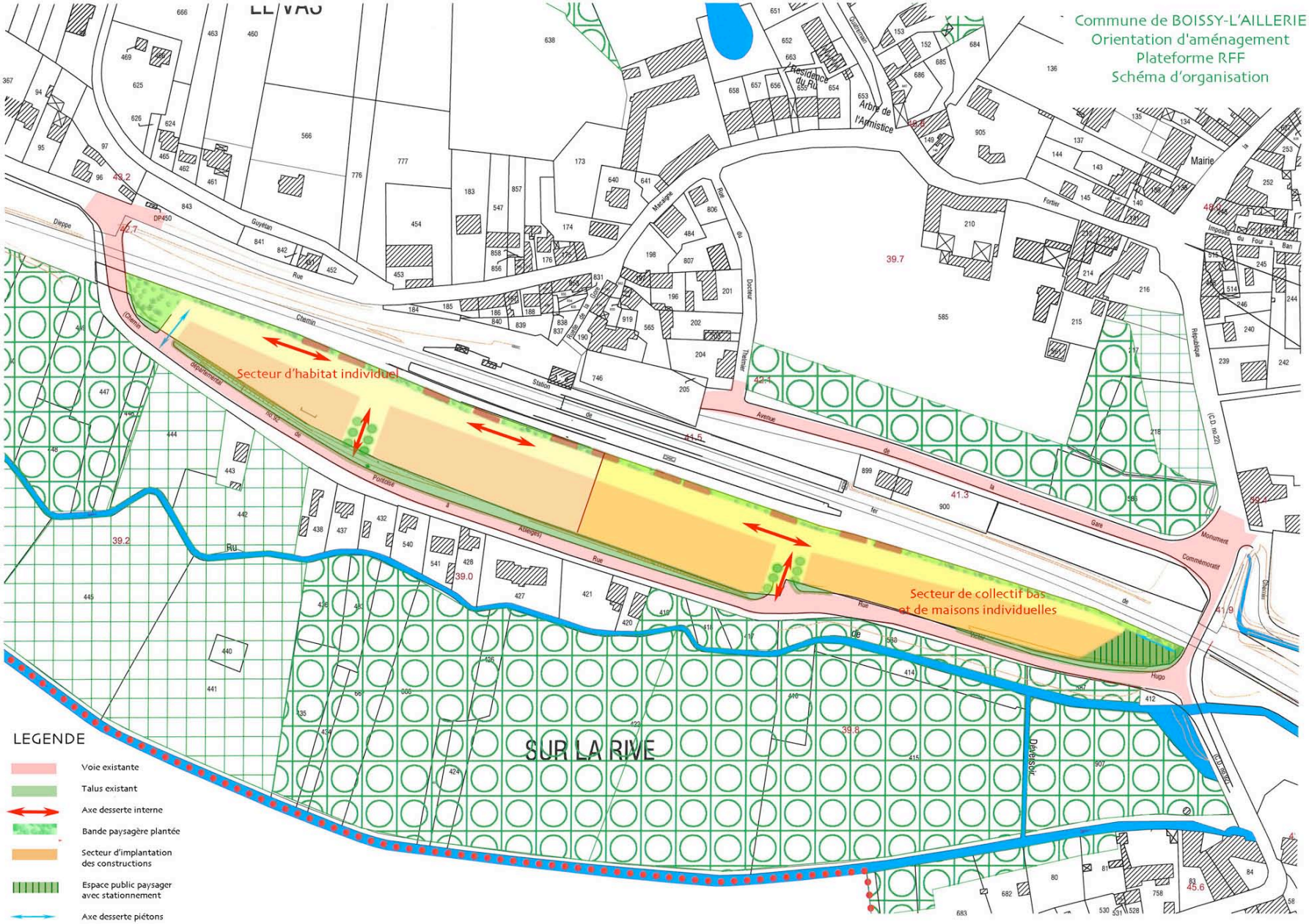


Entrée Est de la rue Victor Hugo et bâtiments existants



Rue Victor Hugo et accès existant au terrain RFF

Commune de BOISSY L'AILLERIE
Rue Victor Hugo


Commune de BOISSY-L'AILLERIE
Orientation d'aménagement
Plateforme RFF
Schéma d'organisation
Secteur d'habitat individuel
Secteur de collectif bas
et de maisons individuelles
SUR LA RIVE
Mairie
LEGENDE
Voie existante
Talus existant
Axe desserte interne
Bande paysagère plantée
Secteur d'implantation des constructions
Espace public paysager avec stationnement
Axe desserte piétons