

# CREATION DU QUARTIER D'HABITATIONS LE PONT CHARMANT



PROCEDURE DE ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ  
PHASE DE CONCERTATION DU PUBLIC

REUNION PUBLIQUE DU 18 OCTOBRE 2016  
AMBLAINVILLE

**sao**

LA SOCIÉTÉ D'AMÉNAGEMENT DE L'OISE

Partenaire de votre action

# LE PROJET - INTERVENANTS

- ▶ **Maîtrise d'ouvrage** : Commune d'Amblainville
- ▶ **Maîtrise d'ouvrage déléguée** : Société d'Aménagement de l'Oise (SAO)
- ▶ **Acquisitions foncières** : Établissement Public Foncier de l'Oise (EPFLO)
- ▶ **Maîtrise d'œuvre** :
  - ▶ FOLIUS (urbaniste, paysagiste)
  - ▶ EGU (VRD),
  - ▶ Envireau (hydraulique)



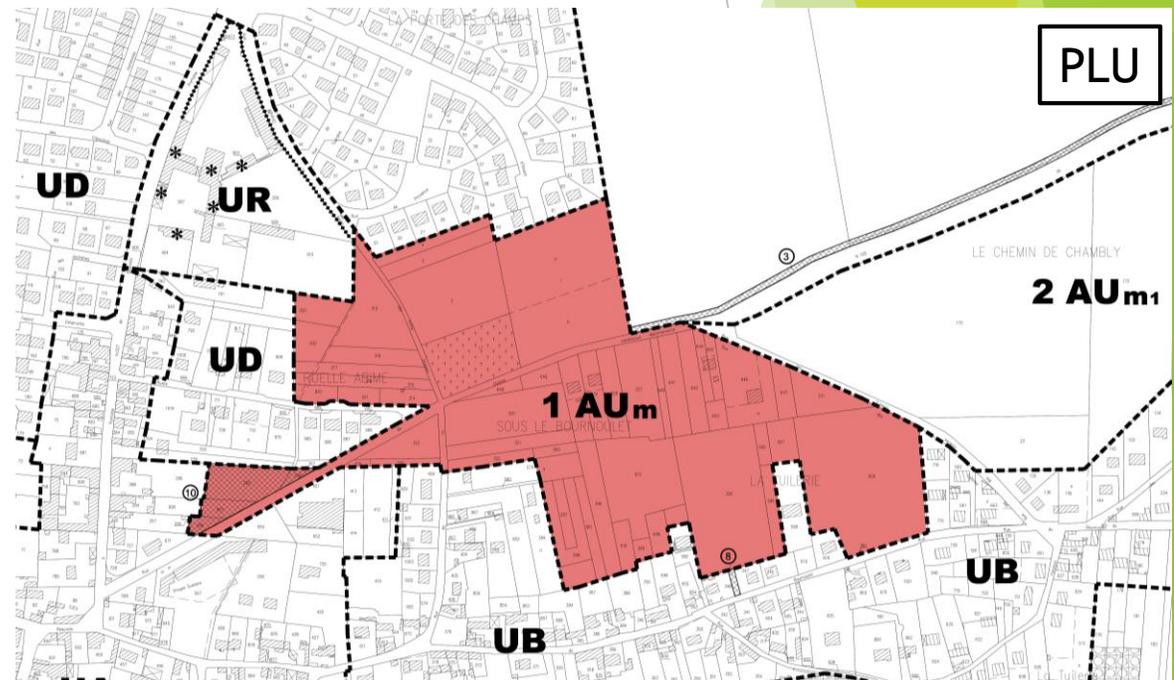
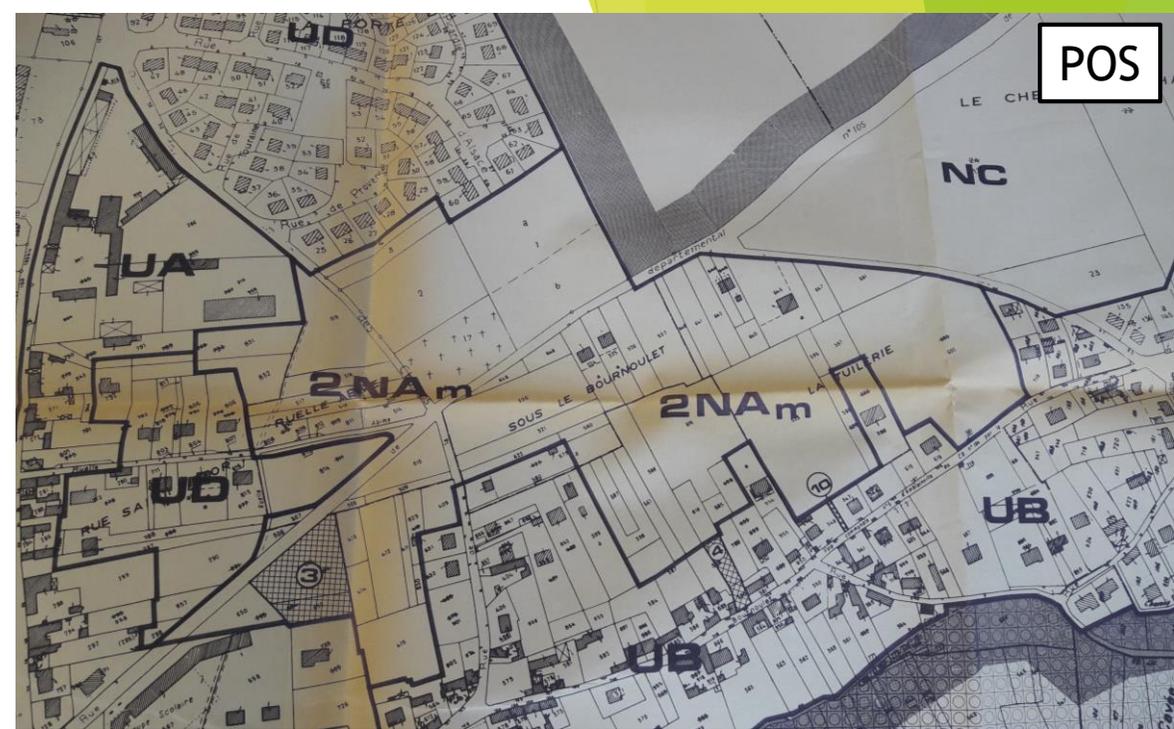
Partenaire de votre action



Partenaire de votre action

# LE PROJET - HISTORIQUE

- ▶ Un secteur constitué en **dents creuses** dont l'aménagement est souhaité depuis plusieurs décennies :
  - ▶ Classé en zone 2NA<sub>m</sub> dans le POS approuvé en 2000 (à vocation d'habitat mixte et d'équipements)
  - ▶ Classé en zone 1 AU<sub>m</sub> dans le PLU approuvé en 2011 (zone à urbaniser à court terme)
- ▶ Un projet retenu dans un contexte de **limitation de l'étalement urbain**
- ▶ Une démarche de **recomposition urbaine**
- ▶ Une étude de préféabilité réalisée en 2014



**SAO**

LA SOCIÉTÉ D'AMÉNAGEMENT DE L'OISE

Partenaire de votre action

# LE SITE : UN POTENTIEL PROCHE DU CŒUR DE BOURG

- ▶ Un habitat dispersé, des espaces enclavés, des friches, des jardins familiaux en inclusion dans le bourg
- ▶ Un site accessible, en connexion avec le reste du village
- ▶ Des équipements à proximité (écoles) et en projet (péri-scolaire)

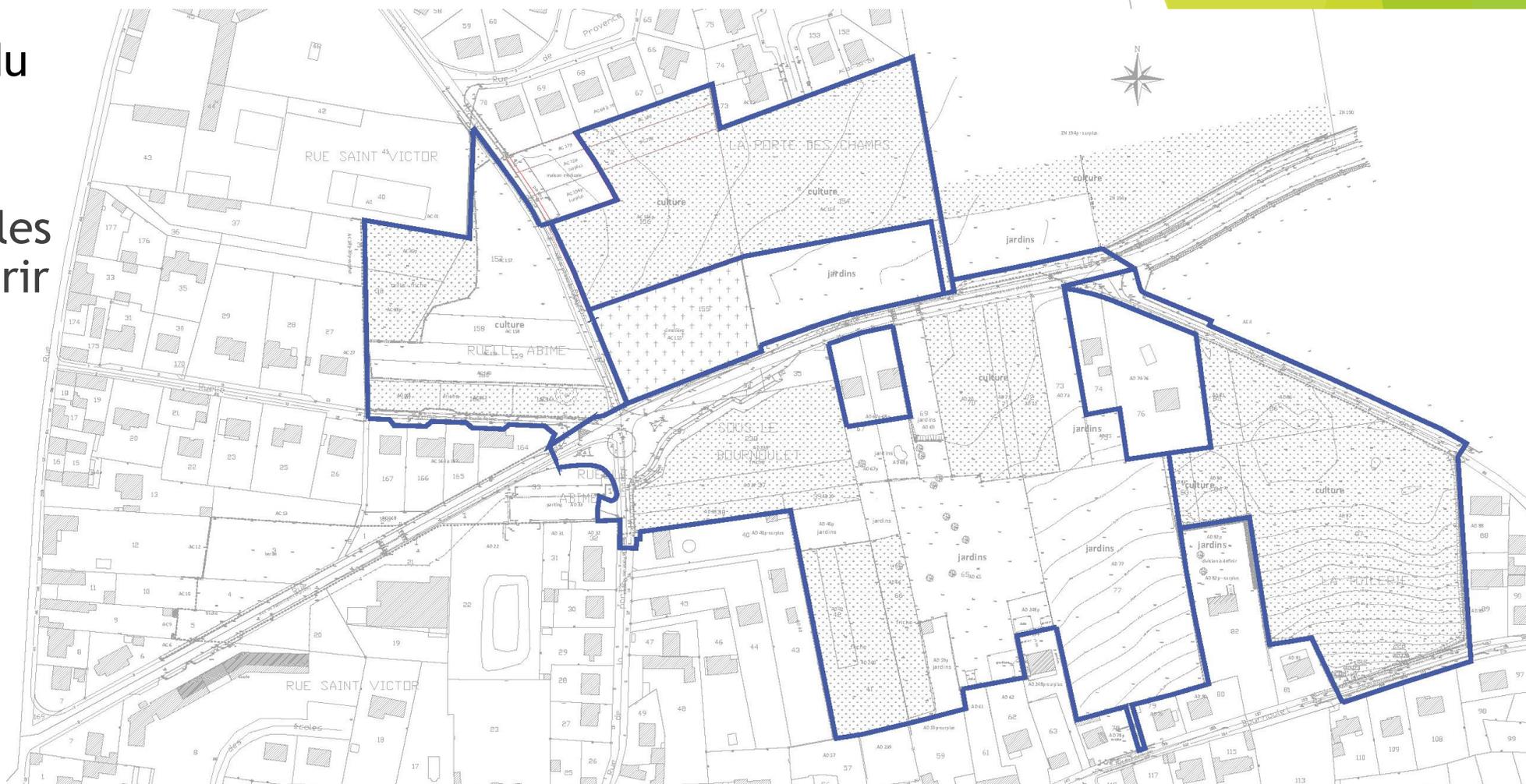


# OBJECTIFS DE L'OPERATION

- ▶ **Proposer une nouvelle offre de logements, diversifiée** dans sa forme et son contenu et adaptée aux morphologies urbaines existantes et la topographie du site,
- ▶ **Proposer une nouvelle trame viaire intégrant les différents modes de déplacement** (véhicules motorisés, piétons, cycles...) et **connectée à la trame viaire existante**,
- ▶ **Créer des espaces publics de qualité**, favorisant les échanges entre les différents usagers,
- ▶ Développer un quartier qui s'intègre dans l'environnement urbain et le paysage,
- ▶ **Intégrer une qualité environnementale** dans le projet par des aménagements paysagers de qualité et une gestion alternative des eaux de pluie,

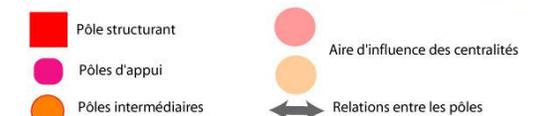
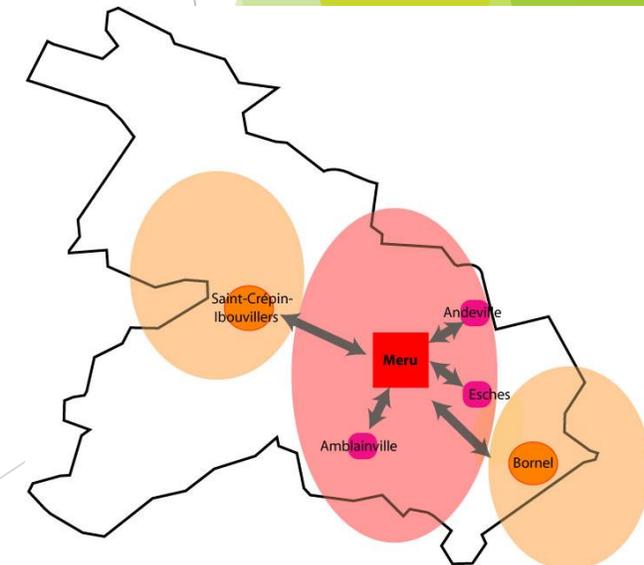
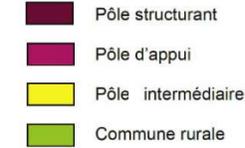
# PERIMETRE FONCIER

- ▶ Emprise globale du projet : environ 7.75Ha
- ▶ Environ 40 parcelles foncières à acquérir
- ▶ Environ 70 propriétaires concernés dont indivisions



# UN PROJET INSCRIT DANS LES PRINCIPES DU SCOT\*

- ▶ Amblainville : **pôle d'appui** de la Communauté de Communes des Sablons (CCS)
- ▶ Objectif de construction annuel à l'horizon 2020 du SCOT : 187 logements/an
- ▶ Rythme de construction 2013, 2014, 2015 effectif : 143 logements/an
- ▶ Répartition recommandée : **30 % collectifs, 35 % individuels groupés, 35 % individuels purs**
- ▶ Objectif fort de **diversifier l'offre de logements** :
  - ▶ Typologies : lots à bâtir, maisons de ville, en bandes, petits collectifs
  - ▶ Destination : accession libre, intermédiaire, locatif aidé
- ▶ **Maîtriser l'étalement urbain** :
  - ▶ Développer les zones urbaines au contact des espaces bâtis existants proposant une bonne accessibilité
  - ▶ Rechercher une **plus grande densité** dans les opérations d'aménagement (utilisation des dents creuses et friches urbaines)
  - ▶ Veiller à la **qualité des aménagements** (architecturale, environnementale, urbaine)



**SAO**

LA SOCIÉTÉ D'AMÉNAGEMENT DE L'OISE

Partenaire de votre action

\* SCOT : Schéma de Cohérence Territorial approuvé le 20 mars 2014 par la CCS

# UN PROJET ATTENDU DANS LE PLU\*

- ▶ **Objectifs du PADD\*\* : 1,8 % de croissance démographique annuelle attendues afin de :**
  - ▶ Compenser le ralentissement démographique depuis 1990
  - ▶ Répondre au contexte de desserrement des ménages
  - ▶ Faciliter l'implantation d'une population jeune
- ▶ **Diversifier le parc de logements** par la création de logements locatifs aidés
- ▶ **Recoudre le tissu urbain dans la partie Est du village :**

« Dans l'espace situé au lieu-dit « Sous le Bournoulet », à l'entrée Est du bourg, les enjeux relatifs au développement futur de ces terrains sont majeurs, en particulier du fait de leur situation dans le bourg. **La complexité parcellaire et la présence de quelques constructions dispersées doivent encourager une réflexion globale sur ce secteur** afin d'éviter une juxtaposition de constructions sans cohérence urbaine. La commune y envisage la **création d'une opération d'ensemble**, par exemple sous la forme d'une Zone d'Aménagement Concertée et prévoit parallèlement d'y instituer la possibilité de surseoir à statuer en application de l'article L. 111-10 du Code de l'Urbanisme. »

- ▶ **Attentes du PADD :**
  - ▶ Veiller à la **qualité des lisières urbaines**
  - ▶ Favoriser les **déplacements doux**
  - ▶ Prévoir des **zones de détente et des espaces verts**

# PROCEDURE D'AMENAGEMENT : LA ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ - ZAC

- ▶ Délibération définissant les **objectifs de la ZAC** et les **modalités de concertation** (31/03/2015)
- ▶ Concertation du public :
  - ▶ 1 réunion publique (18/10/2016)
  - ▶ 1 exposition publique en Mairie (à partir du 19/10/2016)
  - ▶ Parution d'articles dans les publications de la Commune
  - ▶ Ouverture d'un registre d'observations en Mairie
- ▶ Approbation du **bilan de la concertation** et **dossier de création** de la ZAC (fin 2016/début 2017)
- ▶ Approbation du **programme des équipements publics** et du **dossier de réalisation** de la ZAC (fin 2017/début 2018)

# LES AUTRES PROCEDURES

- ▶ **Projet non soumis à étude d'impact** suite à examen au cas par cas par la DREAL (avis du 06/10/2015)
- ▶ **Projet soumis à déclaration Dossier Loi sur l'Eau**
- ▶ **Réalisation du cahier des prescriptions architecturales, urbaines et paysagères**
  
- ▶ **Acquisitions foncières (par l'EPFLO) :**
  - ▶ **Négociations amiables**
  - ▶ **Demande d'une Déclaration d'Utilité Publique (DUP) si nécessaire après l'approbation du dossier de création de la ZAC → organisation d'une enquête publique courant 2017**



# L'ETAT INITIAL DU SITE - LE PAYSAGE



Maintenir la trame végétale existante :  
un noyer remarquable, des jardins familiaux, des boisements enclavés

# UN DECOUPAGE QUI SE PRETE A UN PHASAGE DE L'OPERATION

▶ 4 secteurs à aménager de façon progressive :

- ▶ Secteur 1 : Ruelle Abime
- ▶ Secteur 2 : Porte des Champs
- ▶ Secteur 3 : Sous le Bournoulet
- ▶ Secteur 4 : Tuilerie



**SAO**

LA SOCIÉTÉ D'AMÉNAGEMENT DE L'OISE

Partenaire de votre action

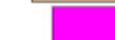
# PLAN MASSE PREFERENTIEL

— Limite ZAC  
 — Limite Zone 1 Aum

## LEGENDE

-  Chaussée en enrobé noir
-  Plateaux surélevés, zones partagées enrobé type coloré ou grenailé ou clouté,...
-  Trottoirs et entrées charretières en béton sablé
-  Trottoirs et entrées charretières en enrobé noir
-  Aire de jeux
-  Noues, zones d'épandage, bassin d'infiltration
-  Espaces verts
-  Aire de retournement / Stationnements sur dalles engazonnées
-  Haies projetées (plantations par les acquéreurs en domaine privé)
-  Espaces naturels existants préservés
-  Jardin potager projet
-  Jardin potager existant
-  Mesures conservatoires
-  Surfaces cessibles



-  Logement individuel
-  Résidence
-  Habitation en bande
-  Habitation jumelée par garage
-  Petit collectif
-  Arbres projetés
-  Arbre existant en domaine public conservé

# PROGRAMME CONSTRUCTIF PREVISIONNEL

- ▶ Une diversité de typologies de parcelles et logements :
  - ▶ Lots à bâtir individuels (entre 500 et 700 m<sup>2</sup>)
  - ▶ Lots à bâtir groupés (entre 300 et 500 m<sup>2</sup>)
  - ▶ Logements individuels superposés (bâtiments collectifs en R+2 avec accès individualisés)
  - ▶ Petites résidences d'appartements
  - ▶ Habitations jumelées par le garage (entre 300 et 500 m<sup>2</sup>)

Tableau prévisionnel - Nombre des lots à bâtir / secteurs					
	Secteur 01	Secteur 02	Secteur 03	Secteur 04	
<i>Petit collectif</i>	26	0	0	0	26
<i>Logement individuel</i>	0	9	14	3	26
<i>Résidence</i>	0	0	16	0	16
<i>Habitation en bande</i>	1	0	11	0	12
<i>Habitation jumelée par garage</i>				18	18
<b>Total</b>	<b>27</b>	<b>9</b>	<b>41</b>	<b>21</b>	<b>98</b>

Individuelles groupées par le garage



Petites résidences en appartements



Maisons Individuelles en bandes    Maisons Individuelles bio climatique



Maisons en bandes



Petits collectifs en bande



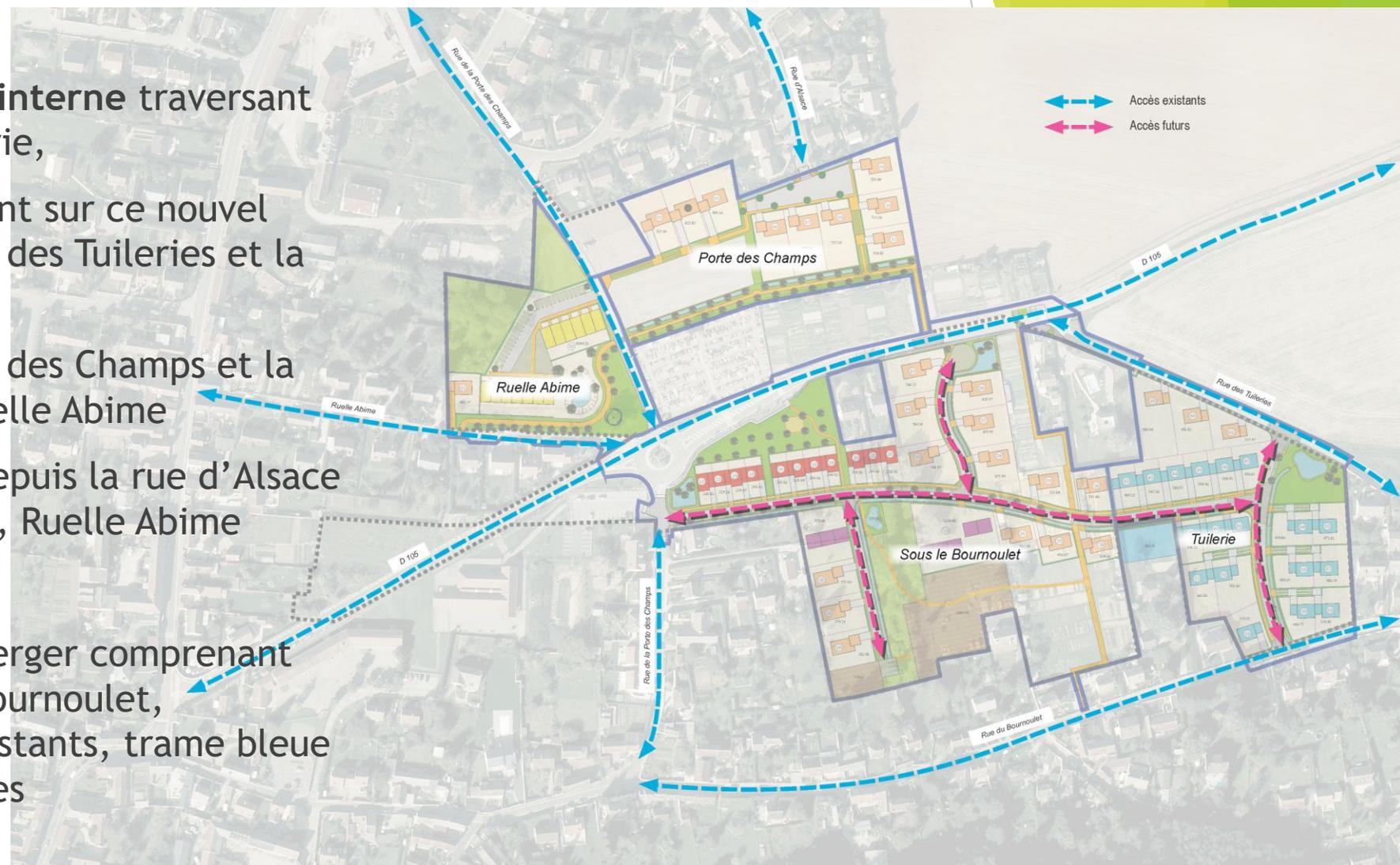
**SAO**

LA SOCIÉTÉ D'AMÉNAGEMENT DE L'OISE

Partenaire de votre action

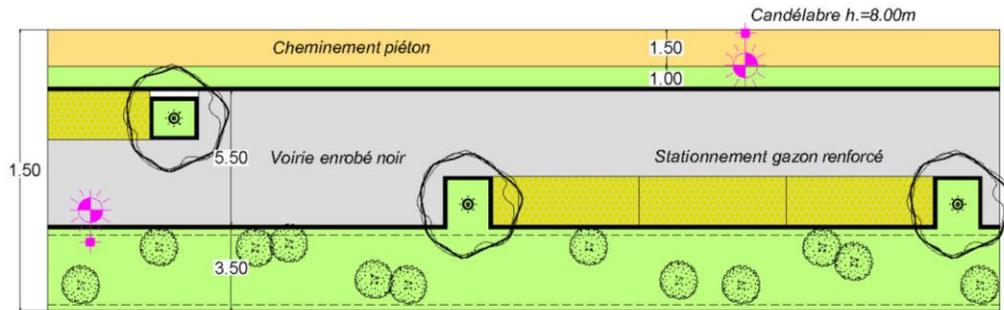
# PROGRAMME PREVISIONNEL DES EQUIPEMENTS PUBLICS

- ▶ Une nouvelle voie de desserte interne traversant les secteurs Bournoulet et Tuilerie,
- ▶ 2 voies en impasse se connectant sur ce nouvel axe, une connexion entre la rue des Tuileries et la rue du Bournoulet
- ▶ Connexion via la rue de la Porte des Champs et la ruelle Abime pour le secteur Ruelle Abime
- ▶ Utilisation de l'accès existant depuis la rue d'Alsace sur le secteur Porte des Champs, Ruelle Abime
- ▶ De nombreuses voies douces
- ▶ Des espaces verts de qualité : verger comprenant une aire de jeu sur le secteur Bournoulet, préservation des boisements existants, trame bleue pour la gestion des eaux pluviales

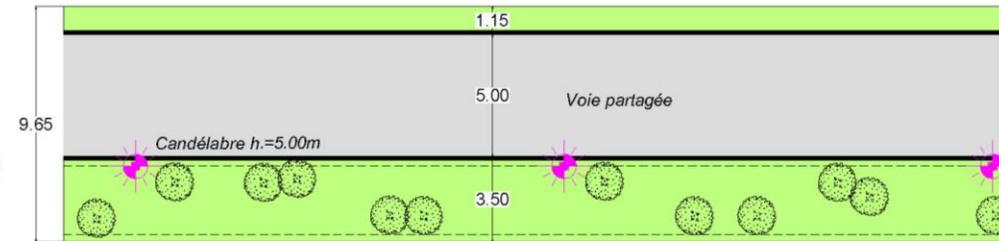


# PRINCIPES D'AMENAGEMENT DES ESPACES PUBLICS

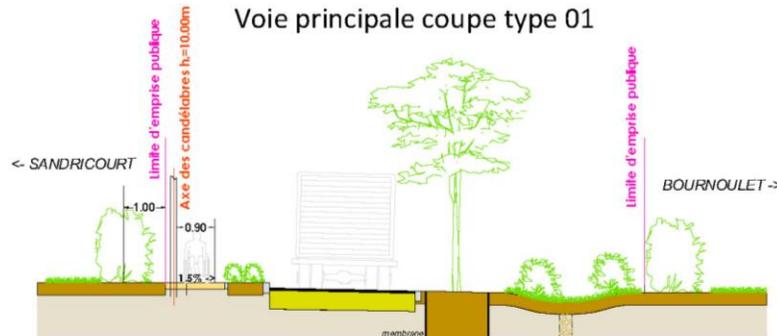
Voie principale secteurs 3-4 vue en plan



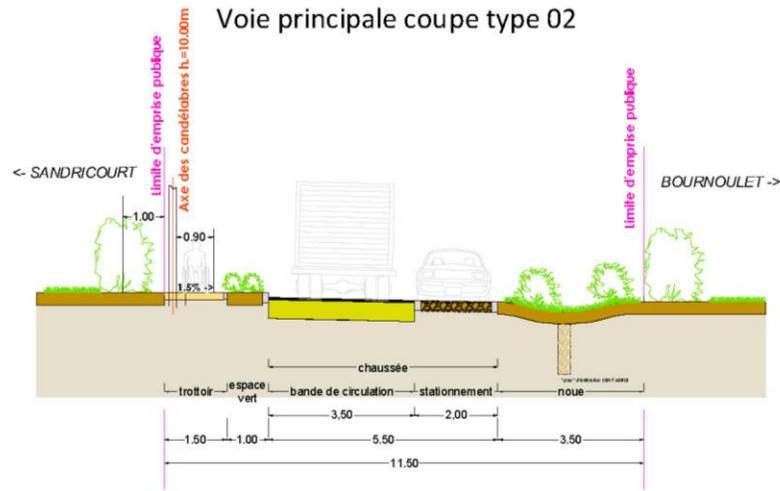
Voies secondaires secteur 3 vue en plan



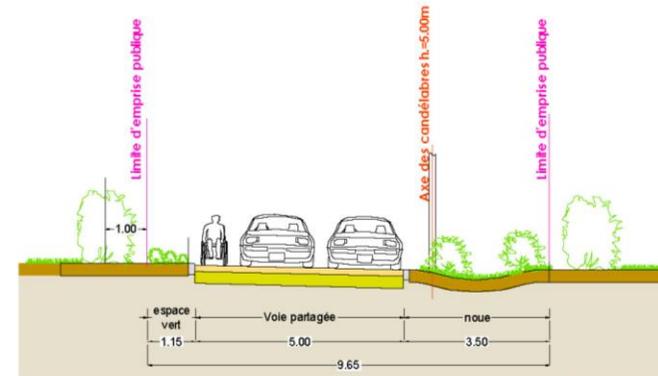
Voie principale coupe type 01



Voie principale coupe type 02



Voie secondaire coupe type



- ▶ Une voie de desserte interne en sens unique
- ▶ Du stationnement paysagé disposé en alternance sur la voirie pour limiter les vitesses
- ▶ Des voies secondaires partagées

# UN PROJET IDENTITAIRE



- ▶ Des jardins familiaux confortés
- ▶ Un projet paysager conçu de manière à développer un paysage rural: haies champêtres, vergers, arbres d'alignement ...

# LA GESTION DES EAUX PLUVIALES



- ▶ Le projet est adapté à une gestion alternative des eaux de pluie : infiltration dans des noues et des bassins paysagers.

# LES LIAISONS DOUCES



# LES AMENAGEMENTS PAYSAGERS DES PARCELLES PRIVATIVES

## ► Essences locales recommandées

### Arbres pour plantation en isolé ou alignement :

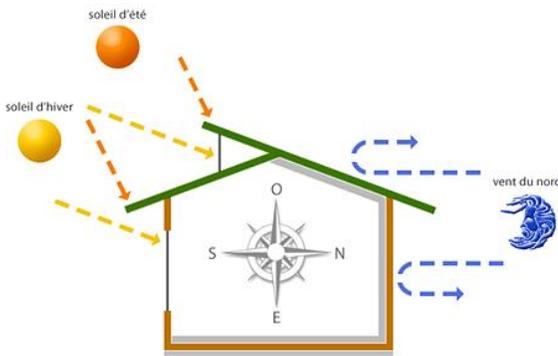
Aulne glutineux (*Alnus glutinosa*), Frêne commun (*Fraxinus excelsior*), Charme (*Carpinus betulus*), Chêne pédonculé (*Quercus robur*), Érable sycomore (*Acer pseudoplatanus*), Orme résistant (*Ulmus x resista*), Pommier, Peuplier tremble (*Populus tremula*), Saule blanc (*Salix alba*), Tilleul d'Europe (*Tilia x vulgaris*).

### Arbustes pour haies :

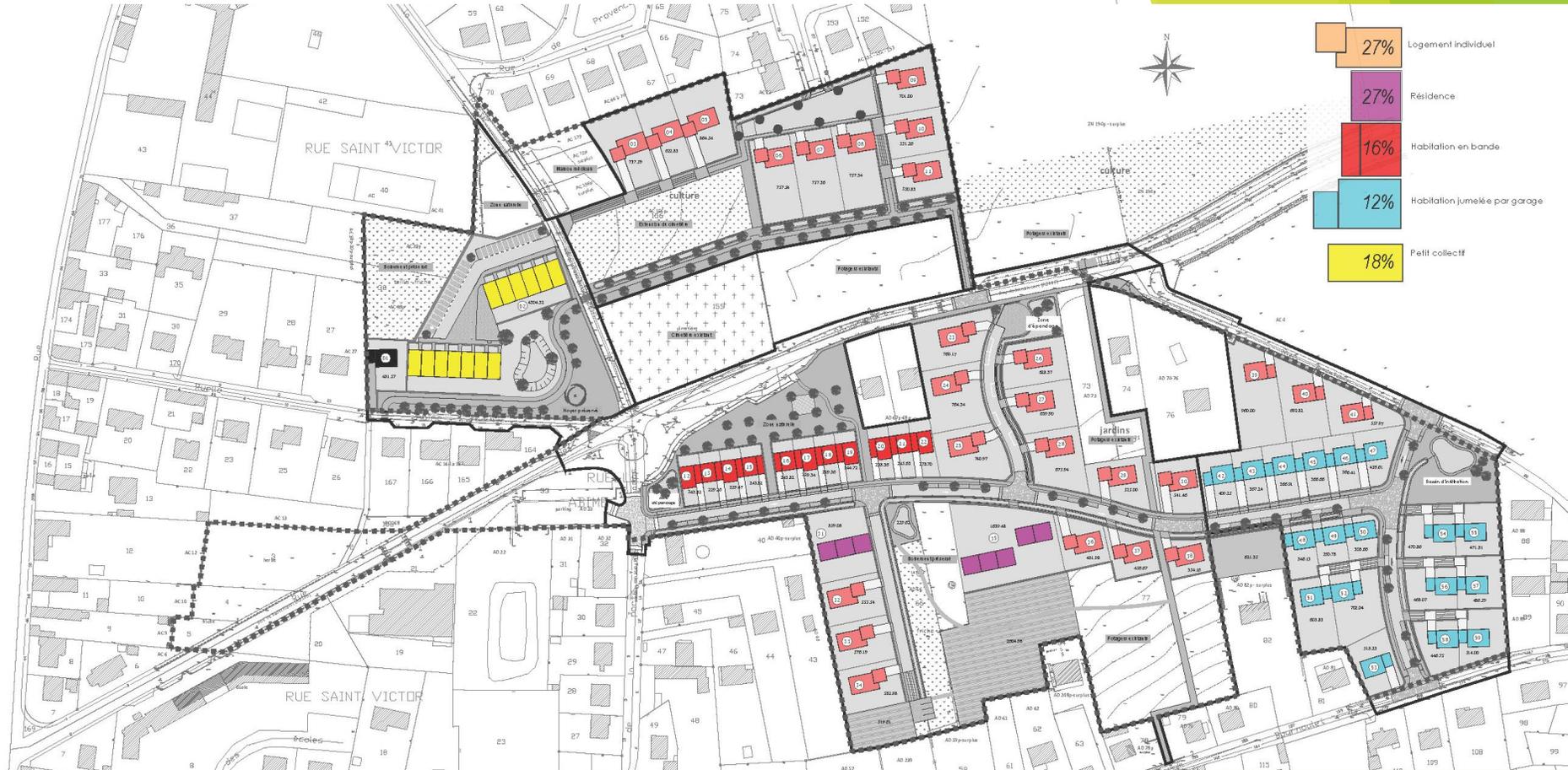
Argousier (*Hippophae rhamnoides*), Érable champêtre (*Acer campestre*), Noisetier (*Corylus avellana*), Fusain d'Europe (*Euonymus europaeus*), Prunellier épine noire (*Prunus spinosa*), Saule cendré (*Salix cinerea*), Saule marsault (*Salix caprea*), Saule des vanniers (*Salix viminalis*), Saule pourpre (*Salix purpurea*), Troène (*Ligustrum vulgare*), Viorne lantane (*Viburnum lantana*).



# LES AMENAGEMENTS DES PARCELLES PRIVATIVES



Comment la maison bioclimatique régularise sa température



- Pour un paysage réussi, il suffit de planter des haies devant les clôtures, de préserver les arbres existants et de favoriser les jardins potagers. Quant aux habitations, l'orientation idéale doit être côté Sud.

FIN  
Merci de votre attention

**sa0**

LA SOCIÉTÉ D'AMÉNAGEMENT DE L'OISE

*Partenaire de votre action*