



Plan Local d'Urbanisme Commune d'Issou

Pièce n°4 : Orientations d'Aménagement
et de Programmation

APPROBATION

VU POUR ETRE ANNEXE A LA DELIBERATION DU

SOMMAIRE

1. O.A.P. N°1	5
2. O.A.P. N°2	7

Introduction

Les orientations d'aménagement et de programmation sont définies à l'article L. 151-6 du code de l'urbanisme :

« 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 ... »

et 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, 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 échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;

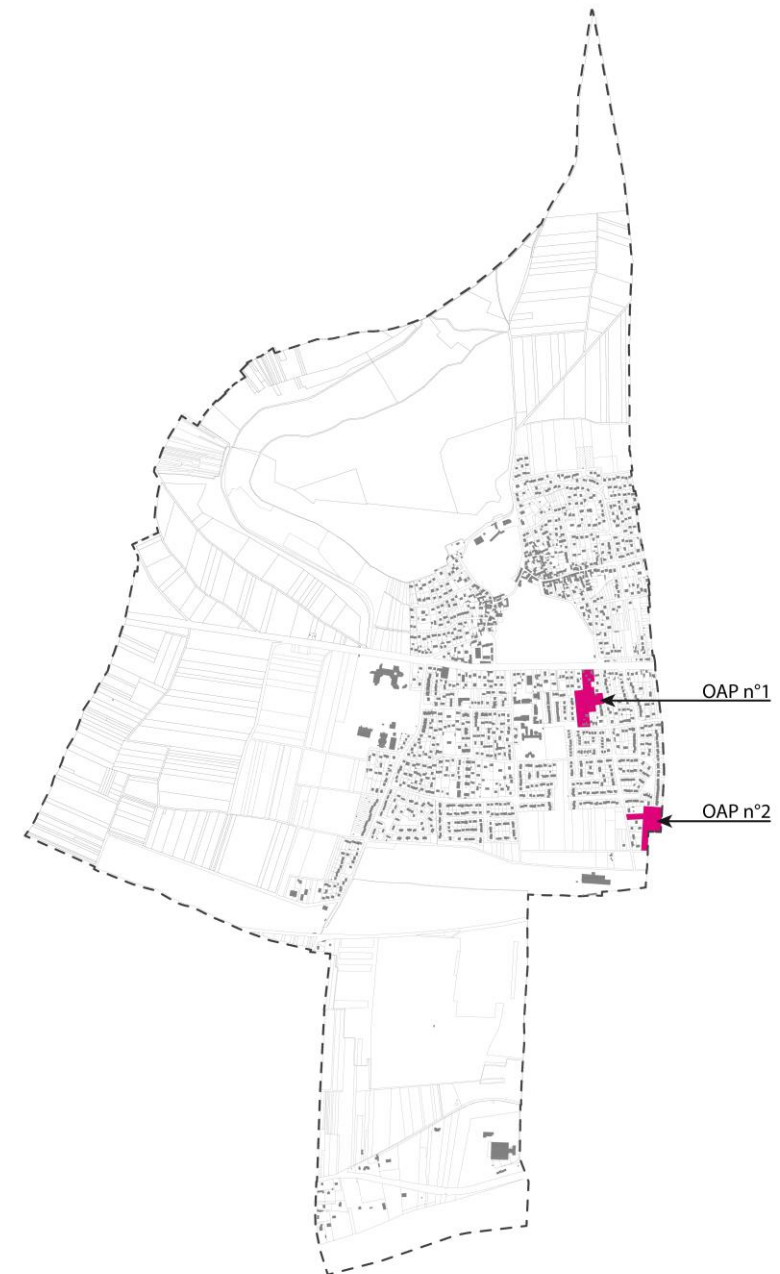
4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;

5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ; (...) ».

Pour répondre aux orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), le PLU d'Issou comprend deux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) :

- OAP n°1 : Trame verte
- OAP n°2 : rue de Rangiport

Ces OAP visent à définir les conditions d'aménagement de deux secteurs de la commune à restructurer et à densifier au cœur du tissu urbanisé pour le premier et à développer pour le second.



1. O.A.P. N°1 : TRAME VERTE

Le secteur « Trame Verte » est situé à l'est du futur « centre-ville » identifié au PADD. Il est situé entre la RD 190 au nord, la rue de Rangiport à l'est et la rue des Bouilloirs au sud.

Il a pour vocation d'une part de relier les vastes espaces verts du cœur d'Issou, le parc du château au nord et la trame verte de la ZA Montalet au sud dont il constitue le prolongement. Et d'autre part de permettre l'accueil de nouveaux logements sociaux au plus près du centre-ville et de ses équipements.

Il est caractérisé par un tissu de constructions, parfois anciennes, réalisées au coup par coup et par une grande part d'espace libre en cœur d'îlot et le long de la rue de Rangiport.

L'objectif de cette OAP est de conforter le renforcement de la centralité autour de la route départementale D 190, conformément aux orientations du PADD.

1. Programme

Le programme porte sur la création d'un vaste espace vert public intégrant des cheminements piétons et cycles et sur la réalisation d'**une cinquantaine de logements collectifs et maisons de ville locatifs sociaux**.

2. Composition urbaine et paysagère

La trame verte intégrant un cheminement piéton/cycle nord-sud se situera à l'ouest du site. Elle sera très largement arborée et végétalisée. L'opération de logements sera desservie depuis la rue de Rangiport et depuis la rue des Bouilloirs. Un accès ponctuel pourra être autorisé depuis la RD 190.

Les limites séparatives seront végétalisées et arborées pour créer un écran visuel entre les maisons individuelles existantes et les futurs bâtiments de logements collectifs.

3. Prise en compte environnementale et durable

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

Seront ainsi particulièrement étudiés :









- La mise en place d'une **gestion alternative des eaux pluviales**
 - o adaptée au contexte de la parcelle : nature des sols (capacité d'infiltration à définir avant tout aménagement), pente
 - o intégrée aux espaces verts (limiter autant que possible les surfaces imperméabilisées) et restituant l'eau en tant qu'élément façonnant le paysage (noues, fossés...)
 - o qui pourra être mutualisée à l'échelle de l'opération
- L'affirmation de la **présence du végétal** :
 - o En maintenant sur place des spécimens arborés existants
 - o En implantant des espèces végétales locales, 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)
 - o En autorisant l'accueil de la végétation sur les structures bâties notamment au pied et en toiture
 - o En prévoyant un espace de compostage pour valoriser les déchets verts sur place
- La valorisation du **potentiel climatique de la parcelle** par une orientation préférentiellement Ouest-Est voire Nord-Sud des bâtiments. Ces derniers seront traversants. Ils seront conçus avec des matériaux durables, économes en énergie et/ou utilisant des énergies renouvelables, pour la construction comme pour la réhabilitation.

Schéma d'aménagement OAP N° 1

Source : Agence KR



Principes d'aménagement

-  Périmètre OAP
-  Zone constructible
-  Prolongement coulée verte
-  Cheminement piéton/cycle à créer
-  Arbres existants à conserver
-  Accès automobile principal
-  Accès automobile secondaire
-  Limite d'implantation des constructions

2. O.A.P. N°2 : RUE DE RANGIPOINT

Le terrain concerné par cette OAP est situé au sud-est du territoire aggloméré de la commune en limite de Gargenville. Il est accessible depuis la rue de Rangipoint à l'ouest par une parcelle restée libre ; il est directement desservi par la rue du 8 Mai 1945 au nord et le chemin des Petites Garennes. C'est l'un des derniers terrains non urbanisés de la ZAC Montalet, exception faite des terrains inclus dans le périmètre du PPRT (Plan de Prévention des Risques Technologiques) du site Total aujourd'hui inconstructibles du fait des risques.

A noter que ces terrains sont situés à proximité de la déchèterie intercommunale, de zones de stockage encore en activités ou pas et d'infrastructures routières (RD 130 en décaissé) et ferroviaire. La gare de Gargenville est accessible en moins de 12 minutes à pied.

L'objectif de cette OAP est d'organiser l'aménagement de ce secteur pour permettre l'intégration harmonieuse de nouveaux logements.

1. Programme

Le programme porte sur la création d'une **vingtaine de logements**.

2. Composition urbaine et paysagère

L'accès à l'opération se fera depuis la rue de Rangipoint à l'ouest, la rue du 8 mai 1945 ou le chemin des Petites Garennes au sud. Les voies nouvelles relieront une place située au cœur de l'opération.

Les aménagements de voiries et d'espaces publics devront intégrer des liaisons piétonnes et cycles confortables et sécurisées.

Le parti pris d'aménagement devra conserver en cœur d'îlot des espaces non bâtis et largement végétalisés, et préserver les lignes de force du site.

Les limites de l'opération avec les fonds des parcelles adjacentes seront largement végétalisées et arborées.

La **surface constructible est limitée au sud afin de garantir une zone tampon naturelle et paysagère** entre les futures habitations et les sources potentielles de nuisances (infrastructures de transport, zones de stockages et dans une moindre mesure déchèterie).

3. Prise en compte environnementale et durable

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







Seront ainsi particulièrement étudiées :

- La **protection vis-à-vis des nuisances potentielles** (bruit, pollution de l'air, dégradation paysagère) :
 - Création d'un **espace tampon d'une vingtaine de mètres d'épaisseur** au sud, espace **non constructible** accueillant un **talus prolongé à l'est et largement végétalisé** (présence des 3 strates herbacée, arbustive et arborée, en plantant quelques espèces à feuilles persistantes mais en évitant néanmoins les arbres de haut-jet)
 - **Isolation acoustique** des bâtiments conformément l'article 13 de la loi bruit de 1992 (décret 95-21 du 9 janvier 1995, arrêté du 30 mai 1996) puisque l'OAP se situe un l'intérieur du fuseau des 300 m de part et d'autre de la voie ferrée
- La mise en place d'une **gestion alternative des eaux pluviales**
 - adaptée au contexte de la parcelle : nature des sols (capacité d'infiltration à définir avant tout aménagement), pente
 - intégrée aux espaces verts (limiter autant que possible les surfaces imperméabilisées) et restituant l'eau en tant qu'élément façonnant le paysage (noues, fossés...)
 - qui pourra être mutualisée à l'échelle de l'opération

- L'affirmation de la **présence du végétal** :
 - o En maintenant sur place des spécimens arborés existants
 - o En implantant des espèces végétales locales, 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)
 - o En autorisant l'accueil de la végétation sur les structures bâties notamment au pied et en toiture
 - o En prévoyant un espace de compostage pour valoriser les déchets verts sur place

- La valorisation du **potentiel climatique de la parcelle** par une orientation préférentiellement Ouest-Est voire Nord-Sud des bâtiments. Ces derniers seront traversants. Ils seront conçus avec des matériaux durables, économes en énergie et/ou utilisant des énergies renouvelables, pour la construction comme pour la réhabilitation.

Principes d'aménagement

-  Périmètre OAP
-  Zone constructible
-  Liaison routière et/ou piétonne
-  Placette
-  Espace paysager/planté
-  Espace vert

SCHEMA D'AMENAGEMENT OAP N° 2

Source : Agence KR

