

COMMUNE D'AMBLEVILLE
REVISION DU PLAN D'OCCUPATION DES SOLS
ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

**Orientations d'aménagement et de
programmation**



SOMMAIRE :

1. Eléments de projet :	3
2. Zone d'urbanisation à vocation future d'habitat au Vaumion :	4
3. Secteur de densification à long terme à Ambleville :	7

1. Eléments de projet :

Préambule :

Dans le cadre de l'élaboration du PLU d'Ambleville, certains secteurs de la commune font l'objet d'une recomposition urbaine permettant de ne pas générer de consommation d'espace. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation ont pour ambition de préciser les **modalités d'aménagement futur de la commune dans un souci de développement durable**.

Les OAP et la mise en œuvre du PADD :

Les OAP ont pour finalité de mettre en œuvre les axes du Projet d'Aménagement et de Développement Durables. Pour cela, elles précisent les moyens pour atteindre les objectifs du PADD, en définissant des prescriptions pour les futurs projets d'aménagement.

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 ;
- 6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports.

Les secteurs d'OAP retenus

Les OAP suivent les **projets phares** de la commune et se rapportent à **2 secteurs géographiques** :

- Secteur d'extension au Vaumion,
- Secteur de densification dans le bourg

Une étude spécifique doit être menée concernant la gestion des eaux pluviales, lors de la réalisation de chacun des projets.

2. Zone d'urbanisation à vocation future d'habitat au Vaumion :

Objectifs :

Les réflexions de la collectivité sur une emprise foncière d'environ 6 400 m², dans une commune disposant d'équipements communaux (école, salle polyvalente, ...) l'ont conduit à engager une démarche de développement urbain mesuré, à vocation d'habitat.

Le projet va permettre de diversifier l'offre résidentielle de la commune.

L'emprise est concernée par une zone de protection relative au stockage souterrain de gaz (servitude 17), le secteur se situe également dans un périmètre de protection lié à la distribution des eaux potables (servitude AS1). Voir détails dans les servitudes d'utilité publique.

Principes :

Concernant l'aménagement :

- Favoriser l'intégration et la cohérence de la zone d'urbanisation future par rapport à la commune, par un choix d'éléments d'aménagement en relation avec l'existant (mobilier urbain, plantations...).
- La gestion des déchets ménagers : un emplacement unique de collecte des déchets sera intégré au projet.

Gestion des eaux

- Réaliser une gestion des eaux pluviales alternatives à la parcelle pour chaque lot et/ou à l'échelle de l'opération.

Concernant la forme urbaine et paysagère :

Une voirie nouvelle, en impasse permet l'accès depuis le chemin des Vignes bordera les façades principales des constructions.

Une emprise de stationnement, perméable, est créée à l'entrée du secteur.

La voirie, au-delà de l'emprise de stationnement, devient une circulation partager VL et piétonne.

Les bâtiments en limite de voiries présentent un traitement de pied de façades, dans la continuité des aménagements présents dans les ruelles du village.

Les bâtiments construits comporteront un seul niveau : rez-de-chaussée + combles non aménageables.

Concernant l'habitat :

La densité minimale attendue dans le cadre du projet, conformément aux attentes du SDRIF et de la charte du PNR est de 10 logements à l'hectare. Il peut être envisagé la création d'environ 6 logements sur cette emprise de 6 000 m².

Mixité : les logements programmés, par leurs tailles variées, leur accessibilité, le statut d'occupation, permettront de répondre aux besoins de la population en termes de parcours résidentiel.








Concernant les transports et déplacements :

- La voirie comprendra des proportions suffisantes pour une desserte en adéquation avec le projet et le schéma global de circulation de la commune, tout en prenant en compte l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.
 - le stationnement privé devra être réalisé sur la parcelle.
 - Limiter l'impact de la voiture individuelle, en privilégiant la gestion collective du stationnement et en limitant l'offre à 1 place par logement et un espace pour les deux roues.
- Ces stationnements pourront être regroupés et seront mis en œuvre dans un souci d'intégration qualitative à l'espace public.

Chemin des vignes au Vaumion—Orientation d'Aménagement et de Programmation n°1



Légende:

-  Limites de l'OAP
-  Principes d'accès VL au secteur
-  Préservation du talus boisé et des haies
-  Emprises des constructions possibles
-  Constitution d'une frange urbaine
-  Secteur à privilégier pour les stationnements et les aménagements
-  Aménagement des accès à réaliser / à sécuriser

3. Secteur de densification à long terme à Ambleville :

Objectifs :

Le Projet d'OAP porte sur le bourg d'Ambleville, sente du Champ.

L'emprise concernée par l'OAP est une parcelle non agricole bordée par la rue et des fonds de jardins. Ces derniers présentent des haies et arbres isolés.

La commune souhaite que le secteur choisi s'intègre dans une démarche qualitative de cohérence globale tout en prenant en compte les caractéristiques paysagères et urbaines propres au village.

L'aménagement de ce secteur vise à la création d'une dizaine de logements dans une logique globale d'aménagement.

Puisqu'il est nécessaire de protéger les espaces agricoles et naturels, le projet s'inscrit à l'intérieur des limites existantes, sur une emprise non construite qui n'est pas exploitée pour l'agriculture.

Le projet dimensionné selon les besoins de la commune se veut exemplaire en termes de qualité des aménagements paysagers, de gestion des flux et des stationnements.

Les réflexions de la collectivité portant sur une emprise foncière d'environ 1 hectare, l'ont conduit à engager une démarche de développement urbain mesuré, à vocation d'habitat.

Le projet permettra, à terme, de diversifier et d'enrichir l'offre résidentielle, dans le cadre d'un projet d'aménagement urbain et paysager.

L'emprise de cette OAP chevauche une ancienne carrière souterraine non couverte par un périmètre valant PPR.

Principes :

Les réflexions de la collectivité portent sur une emprise foncière d'environ 1 hectare, à Ambleville, dans une commune disposant d'équipements communaux (salle polyvalente, école, terrains de sports, ...) l'ont conduit à engager une démarche de développement urbain mesuré, à vocation d'habitat.

Ambleville ambitionne, au-delà des prévisions d'évolution de population à l'horizon 2030 inscrites au PLU, d'éviter une diminution de sa population. Cet objectif, envisageant le projet communal au-delà de la Charte du PNR, permet à la commune d'assurer progressivement l'intégration de nouveaux habitants et de maintenir le dynamisme démographique actuel.

Cet enjeu politique, dans un souci de compatibilité avec la charte du PNR, permet de prévoir, dans l'hypothèse d'une diminution de la population communale, l'ouverture à l'urbanisation d'une emprise située dans le centre bourg, à l'issue d'une procédure de modification du PLU.

Le projet va permettre, à terme, de diversifier l'offre résidentielle de la commune et de « coudre » le village autour de lui.

Concernant l'aménagement :

- Favoriser l'intégration et la cohérence de la zone d'urbanisation future par rapport à la commune, par un choix d'éléments d'aménagement en relation avec l'existant (mobilier urbain, plantations...).
- Desservir en profondeur et traiter les fonds de parcelle : intégration du bâti à venir dans la silhouette villageoise (maintien des boisements existants et reconstitution d'une lisière), mais aussi avec l'urbanisation existante afin d'assurer un nouveau secteur d'habitat qualitatif.
- La gestion des eaux pluviales devra être réalisée à la parcelle pour chaque lot et/ou à l'échelle de l'opération, selon les capacités d'infiltration du sol.

Concernant la forme urbaine et paysagère :

Les emprises de bâtiments seront en limite de voirie, dans la continuité de la typologie existante. Cette implantation permettra de dégager des espaces paysagers en fond de parcelles, en lien avec l'espace agricole et les aménagements paysagers des parcelles limitrophes.

La limite parcellaire sera traitée avec une haie arbustive afin de matérialiser la limite de propriété et d'offrir une barrière visuelle de faible hauteur, préservant l'espace privé sans impacter le paysage.

Le centre des parcelles regroupera divers arbres, implantés en isolé, afin d'assurer une continuité avec les aménagements limitrophes.

Les emprises paysagées seront traitées de façon raisonnée et dans une logique de gestion durable en lien avec les prescriptions du PNR du Vexin Français : mise en place de prairies fleuries, gestion des eaux pluviales au travers de noues végétalisées, haies bocagères et végétation endémique.

Concernant l'habitat :

La densité minimale attendue dans le cadre du projet, conformément aux attentes du SDRIF et de la charte du PNR est de 10 logements à l'hectare.

Mixité : les logements programmés, par leurs tailles variées, leur accessibilité, le statut d'occupation, permettront de répondre aux besoins de la population en termes de parcours résidentiel.

Concernant les transports et déplacements :

- le projet se situe en cœur de village, à proximité des équipements publics.
- Limiter l'impact de la voiture individuelle, en privilégiant la gestion collective du stationnement et en limitant l'offre publique à 1 place par logement et un espace pour les deux roues (vélo). Ces stationnements pourront être regroupés et seront mis en œuvre dans un souci d'intégration qualitative à l'espace public.

