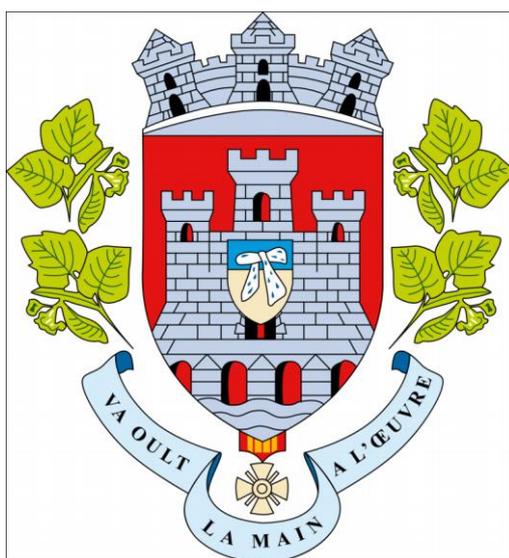


# altereo



**VILLE DE L'ISLE-ADAM**

**PLAN LOCAL D'URBANISME  
DE L'ISLE-ADAM**

---

**ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE  
PROGRAMMATION**



  
Pour le Maire, par délégation  
Philippe LEBALLEUR  
Adjoint Urbanisme et Grands Projets



## Identification du document

Élément	
Titre du document	Orientations d'Aménagement et de Programmation
Nom du fichier	3-OAP_arret_sept2018
Version	29/10/2018 14:44:00
Rédacteur	CEH
Vérificateur	EVC
Chef d'agence	EVC



## Sommaire

<b>Localisation des OAP</b> .....	<b>4</b>
<b>1. LE SECTEUR SUD-OUEST ENTRE LA RUE SAINT-LAZARE ET L'AVENUE JULES DUPRE</b> .....	<b>5</b>
<b>Schéma de l'OAP</b> .....	<b>6</b>
<b>Espaces bâtis et équipements</b> .....	<b>7</b>
<b>Voiries et liaisons douces</b> .....	<b>8</b>
<b>Gestion des eaux pluviales</b> .....	<b>8</b>
<b>Espaces libres et plantations</b> .....	<b>8</b>
<b>2. LE SECTEUR SUD-EST ENTRE L'AVENUE DES BONSHOMMES ET LA RUE DE MERIEL</b> .....	<b>9</b>
<b>Schéma de l'OAP</b> .....	<b>10</b>
<b>Espaces bâtis et équipements</b> .....	<b>11</b>
<b>Voiries et liaisons douces</b> .....	<b>12</b>
<b>Gestion des eaux pluviales</b> .....	<b>13</b>
<b>Espaces libres et plantations</b> .....	<b>13</b>
<b>3. LE SECTEUR NORD ENTRE L'AVENUE PAUL THOUREAU ET L'OISE</b> .....	<b>14</b>
<b>Schéma de l'OAP</b> .....	<b>15</b>
<b>Espaces bâtis et équipements</b> .....	<b>16</b>
<b>Voiries et liaisons douces</b> .....	<b>17</b>
<b>Gestion des eaux pluviales</b> .....	<b>17</b>
<b>Espaces libres et plantations</b> .....	<b>17</b>



# LOCALISATION DES OAP





# 1. LE SECTEUR SUD-OUEST ENTRE LA RUE SAINT-LAZARE ET L'AVENUE JULES DUPRE

---



# SCHEMA DE L'OAP



-  Emprise de l'OAP
  -  Secteurs à vocation d'habitat
  -  Franges entre habitat et espaces naturels à traiter sous forme de haie champêtre
  -  Alignements d'arbres ou de haies à préserver ou à créer
  -  Espace paysager
- 
-  Projets en cours
  -  Espaces bâtis
    - 1 - habitat individuel
    - 2 - habitat collectif



Opérations à prévoir	
Densité de logements proposée	Environ 35 logements/ha
Surface moyenne disponible à destination d'habitat	1,7 ha
Nombre de logements à construire	Environ 60 logements dont 35 % de logements sociaux

Opérations en cours	Programme DAVRIL	Programme SCI HELINE	Construction d'une maison individuelle
Surface moyenne disponible à destination d'habitat	0,3 ha	0,08 ha	0,04 ha
Nombre de logements	5 logements	8 logements dont 3 logements sociaux	1 logement

## ESPACES BATIS ET EQUIPEMENTS

### • Organisation du quartier

Ce secteur d'OAP s'articule autour des rues Saint-Lazare, de Pontoise et de Mériel, au sud de la rue Mauger. Il distingue différentes zones à vocation d'habitat principalement situées à l'ouest de la rue Saint-Lazare.

Plusieurs projets d'habitat sont en cours de réalisation le long de la rue de Pontoise :

- le programme SCI HELINE, à l'ouest de la rue,
- le programme DAVRIL et une construction individuelle à l'est de la voie.

A l'est de cette même voie, un emplacement réservé est identifié pour la réalisation d'un parc de stationnement paysager.

### • Programme des opérations en cours

L'opération SCI HELINE prévoit la réalisation d'un bâtiment en R+2 comprenant 8 logements, dont 3 logements sociaux.

Le programme DAVRIL comprend la réalisation de 5 pavillons individuels implantés en cœur de parcelle.

La construction d'une sixième maison individuelles est prévue au sud du programme DAVRIL, le long de la rue de Pontoise.

### • Programme des opérations à prévoir

Les futurs espaces de projet de ce secteur proposeront une densité équivalente à celle du quartier, c'est-à-dire environ 35 logements/ha ce qui permettra leur intégration aux zones construites limitrophes.

Au total, ce secteur doit permettre la création d'environ 60 logements dont 35 % de logements sociaux.

### • Implantation des constructions

Les nouvelles constructions devront s'implanter en harmonie avec le bâti alentour. Leur intégration dans l'environnement urbain – qualité architecturale, volumétrie – devra faire l'objet d'une attention particulière. Une cohérence architecturale devra être recherchée pour assurer une image urbaine harmonieuse.

Les implantations devront aménager des espaces d'intimité contrôlant les vis-à-vis.



## VOIRIES ET LIAISONS DOUCES

- **Point d'accroche au réseau viaire**

Les futures zones de projet s'appuieront sur les voies existantes qui les desservent : la rue Saint-Lazare, la rue Mauger et l'avenue Jules Dupré.

- **Liaisons douces**

Les circulations piétonnes déjà présentes seront maintenues.

La réalisation de l'espace paysager le long de la rue de Pontoise sera accompagnée par l'amélioration des circulations piétonnes le desservant. Les revêtements des trottoirs devront être cohérents avec la fréquence envisagée des pratiques piétonnes.

- **Stationnement**

L'opération SCI HELINE comprend la réalisation d'un parking souterrain situé sous le bâtiment de logements ainsi que la création d'une place de stationnement PMR le long de la rue de Pontoise.

Le programme DAVRIL comprend :

- 2 maisons individuelles implantées sur des parcelles contenant 2 places de stationnement extérieures,
- 3 maisons individuelles implantées sur des parcelles contenant 1 place de stationnement extérieure.

Les stationnements existant le long de la voirie seront maintenus.

Les futurs projets devront comporter des places de stationnement tel qu'indiqué dans le règlement du PLU.

## 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 ou de fossés. L'utilisation de matériaux drainants pour les trottoirs, stationnements...
- Des espaces communs qui permettront de stocker temporairement les eaux : stationnements, jardins, prairies...

## 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 alignements d'arbres le long des voies seront conservés. Des alignements devront également être créés en limite du parc de stationnement.

Le traitement paysager des franges entre espaces d'habitat et espaces agricoles, naturels et forestiers devra faire l'objet d'une attention particulière.



## 2. LE SECTEUR SUD-EST ENTRE L'AVENUE DES BONSHOMMES ET LA RUE DE MERIEL

---



# SCHEMA DE L'OAP



-  Emprise de l'OAP
-  Secteurs à vocation d'habitat
-  Boisements à préserver
-  Jardins familiaux à préserver
-  Boisement pouvant accueillir des chiroptères à préserver (recherche de gîte à prévoir)
-  Alignements d'arbres à préserver
-  Haie ou frange arborée à conserver et/ou à remettre en état
-  Ilot résiduel de haie à conserver
-  Franges entre habitat et espaces naturels à traiter

-  Projets en cours
-  Espaces bâtis
  - 1 - habitat individuel
  - 2 - habitat intermédiaire
  - 3 - habitat collectif
-  Espaces verts aménagés
-  Aires de stationnement
-  Voiries
-  Sentiers



Opérations à prévoir	
Densité de logements proposée	Environ 35 logements/ha
Surface moyenne disponible à destination d'habitat	6 ha
Nombre de logements à construire	Environ 210 logements dont 35 % de logements sociaux

Opérations en cours	Programme 100 % social – I3F	Logements au profit de la gendarmerie	Résidence Le clos des vignes - DAVRIL
Surface moyenne disponible à destination d'habitat	1,3 ha	0,15 ha	1,1 ha
Nombre de logements	64 logements sociaux	23 logements	68 logements dont 25 logements sociaux

## ESPACES BATIS ET EQUIPEMENTS

### • Organisation du quartier

Ce secteur d'OAP est localisé au sud de l'avenue des Bonshommes, entre la rue de Mériel et le chemin des folles entreprises. Il est traversé par la rue de Villiers-Adam, la rue de la Madeleine et l'avenue Piedallu.

Plusieurs projets d'habitat sont en cours de réalisation sur ce secteur :

- la résidence « le clos des vignes » au nord-est donnant sur la rue de Mériel et l'avenue des Bonshommes,
- les logements au profit de la gendarmerie, au nord de la rue de Villiers-Adam,
- et le programme I3F donnant sur la rue de la Madeleine et l'avenue des Bonshommes.

### • Programme des opérations en cours

La résidence « le clos des vignes » est composée de 68 logements collectifs répartis en 11 bâtiments en R+1+combles :

- 8 bâtiments en accession comprenant au total 47 logements,
- 3 bâtiments de logements locatifs comprenant 21 logements.

Les 23 logements collectifs au profit de la gendarmerie sont rassemblés dans un bâtiment donnant sur la rue de Villiers-Adam.

Le programme 100% social I3F comprend 64 logements sociaux. Il s'agit de maisons individuelles T4 en R+1 et de logements intermédiaires T3 en R+1 et T2 en R+1+combles.

### • Programme des opérations à prévoir

Les futurs espaces de projet de ce secteur proposeront une densité équivalente à celle du quartier, c'est-à-dire environ 35 logements/ha ce qui permettra leur intégration aux zones construites limitrophes.

Au total, ce secteur doit permettre la création d'environ 210 logements dont 35 % de logements sociaux.



- **Implantation des constructions**

Les nouvelles constructions devront s'implanter en harmonie avec le bâti alentour. Leur intégration dans l'environnement urbain – qualité architecturale, volumétrie – devra faire l'objet d'une attention particulière. Une cohérence architecturale devra être recherchée pour assurer une image urbaine harmonieuse.

Les implantations devront aménager des espaces d'intimité contrôlant les vis-à-vis.

## VOIRIES ET LIAISONS DOUCES

- **Point d'accroche au réseau viaire**

La résidence « le clos des vignes » prévoit la réalisation d'une voie privée à sens unique reliant la rue de Mériel à l'avenue des Bonshommes, ainsi que trois voies secondaires desservant les différents bâtiments et espaces de stationnement.

Le programme I3F comporte également la réalisation de deux voies à sens unique reliant la rue de la Madeleine et l'avenue des Bonshommes. Ces voies forment une boucle desservant les différents logements et espaces de stationnement.

- **Liaisons douces**

Les circulations piétonnes déjà présentes seront maintenues.

Les trois projets en cours de réalisation sur le secteur comprennent chacun des cheminements doux.

Les éventuelles voies nouvelles devront s'accompagner de cheminements piétons.

- **Stationnement**

L'opération DAVRIL « le clos des vignes » comprend des espaces de stationnement répartis le long des voies avec :

- un parc de stationnement de 30 places le long de la rue de Mériel,
- 58 places de stationnement extérieures,
- 21 places de stationnement sous pergolas
- et 47 garages.

Une aire de stationnement comprenant une quarantaine de place et située à l'arrière du bâtiment de logements dédiés à la gendarmerie sera réalisée.

Le programme I3F possède une centaine de places de stationnement réparties le long des voies nouvelles, internes à l'opération.

Les stationnements existant le long de la voirie seront maintenus.

Les futurs projets devront comporter des places de stationnement tel qu'indiqué dans le règlement du PLU.



## 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 ou de fossés. L'utilisation de matériaux drainants pour les trottoirs, stationnements...
- Des espaces communs qui permettront de stocker temporairement les eaux : stationnements, jardins, prairies...

## 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 alignements d'arbres le long des voies seront conservés. Les différents projets prévoient également la plantation d'arbres isolés et d'alignements d'arbres.

Le traitement paysager des franges entre espaces d'habitat et espaces agricoles, naturels et forestiers devra faire l'objet d'une attention particulière.

Au sud « du clos des vignes » se situent des jardins familiaux gérés par la commune. Ces jardins occupent une surface d'environ 1 hectare et devront être préservés.

Le programme DAVRIL prévoit la réalisation d'un vaste espace vert d'environ 900 m<sup>2</sup>, accessible par les habitants de la résidence. Le traitement paysager des espaces communs de la résidence sera travaillé.

Le projet de logements au profit de la gendarmerie prévoit la réalisation d'un terrain de sport extérieur situé à l'arrière du projet, en cœur d'îlot.

Le programme 100% social I3F prévoit la réalisation d'une aire de jeux au sud du projet, en limite des espaces agricoles et forestiers. Le traitement paysager des espaces extérieurs du projet sera travaillé.



### 3. LE SECTEUR NORD ENTRE L'AVENUE PAUL THOUREAU ET L'OISE

---



# SCHEMA DE L'OAP



- Emprise de l'OAP
  - Secteurs à vocation d'habitat
  - Boisements à préserver
  - Espaces naturels à préserver, intégrant des mesures compensatoires
  - Milieu humide à préserver
  - Arbres anciens à maintenir
  - Franges entre habitat et espaces naturels à traiter sous forme de lisière arborée
- 
- Projet en cours
  - Espaces bâtis
    - 1 - habitat individuel
    - 2 - habitat collectif
    - 3 - habitat collectif et commerces
  - Espace vert aménagé
  - Bassin
  - Aires de stationnement
  - Voiries
  - Sentiers
  - Alignements d'arbres à préserver ou à créer



Opérations à prévoir	
Densité de logements proposée	Environ 35 logements/ha
Surface moyenne disponible à destination d'habitat	2 ha
Nombre de logements à construire	Environ 70 logements dont 35 % de logements sociaux

Opérations en cours	Le port de plaisance
Surface moyenne disponible à destination d'habitat	8,5 ha
Nombre de logements	363 logements dont 84 logements sociaux

## ESPACES BATIS ET EQUIPEMENTS

### • Organisation du quartier

Ce secteur d'OAP est cerné par :

- l'avenue du chemin vert au sud,
- l'avenue Paul Thoureau à l'est,
- l'avenue des carrières de Cassan au nord
- et l'Oise à l'ouest.

Le projet du « port de plaisance » occupe la moitié sud du secteur. Il est desservi par l'avenue du chemin vert et l'avenue Paul Thoureau et se dessine autour d'un bassin de plus de 2 hectares.

### • Programme des opérations en cours

Le « port de plaisance » comprend 363 logements dont 84 sociaux répartis en :

- 12 bâtiments de logements collectifs en R+3, dont 3 possèdent des commerces en rez-de-chaussée,
- 31 maisons individuelles en R+1+combles implantées en 3 bandes,
- Et 45 maisons individuelles en R+1+combles, implantées en milieu de parcelle (ou mitoyennes par le garage).

### • Programme des opérations à prévoir

Les futurs espaces de projet de ce secteur proposeront une densité équivalente à celle du quartier, c'est-à-dire environ 35 logements/ha ce qui permettra leur intégration aux zones construites limitrophes.

Au total, ce secteur doit permettre la création d'environ 70 logements dont 35 % de logements sociaux.

### • Implantation des constructions

Les nouvelles constructions devront s'implanter en harmonie avec le bâti alentour. Leur intégration dans l'environnement urbain – qualité architecturale, volumétrie – devra faire l'objet d'une attention particulière. Une cohérence architecturale devra être recherchée pour assurer une image urbaine harmonieuse.

Les implantations devront aménager des espaces d'intimité contrôlant les vis-à-vis.



## VOIRIES ET LIAISONS DOUCES

- **Point d'accroche au réseau viaire**

L'aménagement du « port de plaisance » prévoit la création d'une voie à double sens desservant les différents logements du programme et se raccrochant à l'avenue Paul Thoureau.

- **Liaisons douces**

Les circulations piétonnes déjà présentes seront maintenues.

L'aménagement du « port de plaisance » prévoit la création d'un mail piéton faisant le tour du bassin et reliant les voies à divers endroits. Ce mail longe également l'écluse jusqu'aux berges de l'Oise. Une sente relie également la zone de pavillons située au nord du projet aux berges de l'Oise.

Les éventuelles voies nouvelles devront s'accompagner de cheminements piétons.

- **Stationnement**

L'aménagement du « port de plaisance » comprend différents espaces de stationnement répartis comme suit :

- un parc de stationnement d'environ 40 places à proximité des berges de l'Oise le long de l'avenue du chemin vert,
- un parc de stationnement de 127 places à proximité des logements collectifs et commerces le long de l'avenue du chemin vert,
- un parc de stationnement de 35 places à proximité des logements collectifs le long de l'avenue Paul Thoureau
- et 224 places de stationnement réparties le long des nouvelles voies.

Les habitations individuelles comprennent également 1 place de stationnement extérieure chacune ainsi qu'un garage.

Les futurs projets devront comporter des places de stationnement tel qu'indiqué dans le règlement du PLU.

## 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 ou de fossés. L'utilisation de matériaux drainants pour les trottoirs, stationnements...
- Des espaces communs qui permettront de stocker temporairement les eaux : stationnements, jardins, prairies...

## 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 alignements d'arbres le long des voies seront conservés. Le projet en cours prévoit également la plantation d'arbres isolés et d'alignements d'arbres.

Le traitement paysager des franges entre espaces d'habitat et espaces agricoles, naturels et forestiers devra faire l'objet d'une attention particulière.



Le projet du « port de plaisance » prévoit la création d'un parc boisé comprenant une aire de jeux sur les berges de l'Oise.

Un vaste espace boisé de près de 2 hectares et situé en zone N du PLU est à préserver le long de l'avenue Paul Thoureau.

Un espace naturel de plus de 3 hectares est à préserver au nord du secteur. Cet espace comprend une partie des parcelles à l'application des mesures compensatoires du projet en cours.