

Département du VAL D'OISE  
Commune d'ANDILLY

# PLAN LOCAL D'URBANISME

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



Révision du PLU

Document arrêté le : 6 février 2021

Document approuvé le :

Ensemble, participons à l'aménagement du territoire

**IngESPACES**



Urbanisme, Environnement, Déplacements

Siège social : 23, rue Nobel - 77420 Champs-sur-Marne  
Tel : 01.64.61.86.24 - Email : [ingespaces@wanadoo.fr](mailto:ingespaces@wanadoo.fr)



## TABLE DES MATIÈRES

<b>I. SECTEUR « RUE DE L'ÉGLISE»</b>	<b>5</b>
A. LOCALISATION	5
B. PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT	5
C. PROGRAMMATION	7
<b>II. SECTEUR « RUE GAETAN PIROU»</b>	<b>9</b>
A. LOCALISATION	9
B. PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT	9
C. PROGRAMMATION	9
<b>III. SECTEUR «ROUTE DE MONTMORENCY»</b>	<b>11</b>
A. LOCALISATION	11
B. PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT	11
C. PROGRAMMATION	11
<b>IV. SECTEURS «RUE CHARLES DE GAULLE»</b>	<b>13</b>
A. SECTEUR N°1	13
1. Localisation	13
2. Principes d'aménagement	13
3. Programmation	13
B. SECTEURS N°2, N°3 ET N°4	15
1. Localisation	15
2. Principes d'aménagement	15
3. Programmation	17
<b>V. SECTEUR « ROUTE DE LA BERCHÈRE»</b>	<b>20</b>
A. LOCALISATION	20
B. PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT	20
C. PROGRAMMATION	25
<b>VI. SECTEUR « ROUTE DE LA CROIX BLANCHE»</b>	<b>27</b>
A. LOCALISATION	27
B. PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT	27
C. PROGRAMMATION	27



## PRÉAMBULE

L'article L. 151-6 du Code de l'Urbanisme dispose que «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.».

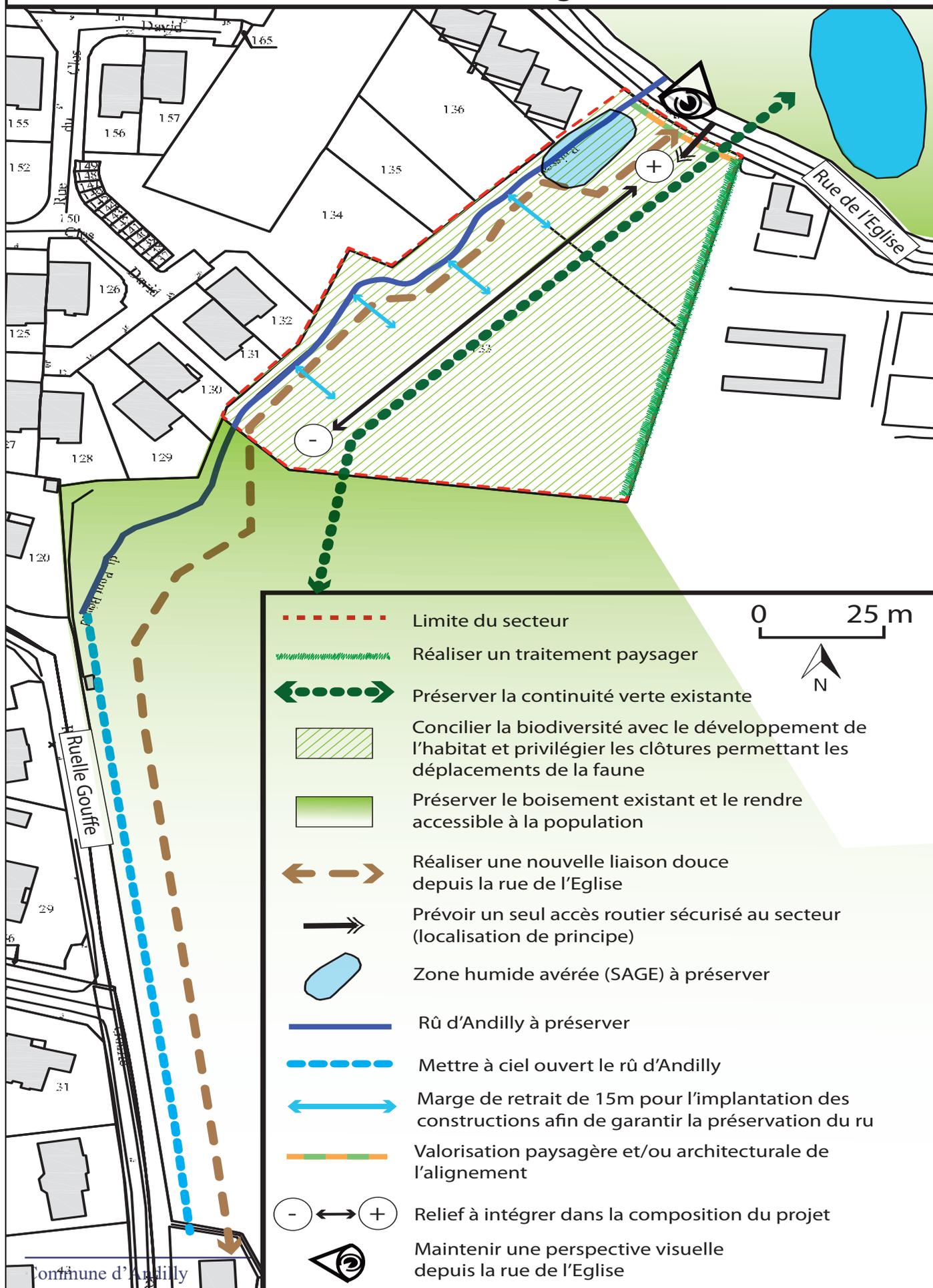
Ainsi, le présent document expose les orientations d'aménagement et de programmation retenues dans le cadre du PLU d'ANDILLY.

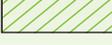
Ces orientations d'aménagement et de programmation, élaborées en cohérence avec le PADD, permettent à la commune de préciser les conditions d'aménagement de certains secteurs. De ce fait, les opérations de construction ou d'aménagement décidées dans ces secteurs doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement, c'est-à-dire qu'elles doivent être respectées dans l'esprit et non à la lettre.

En effet, la notion de compatibilité ne saurait être assimilée à celle de conformité, l'exigence de compatibilité par des travaux ou opérations d'aménagement supposant simplement l'absence de contrariété entre les dits travaux et opérations et les orientations d'aménagement.

# ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

## Secteur «Rue de l'Eglise»



-  Limite du secteur
-  Réaliser un traitement paysager
-  Préserver la continuité verte existante
-  Concilier la biodiversité avec le développement de l'habitat et privilégier les clôtures permettant les déplacements de la faune
-  Préserver le boisement existant et le rendre accessible à la population
-  Réaliser une nouvelle liaison douce depuis la rue de l'Eglise
-  Prévoir un seul accès routier sécurisé au secteur (localisation de principe)
-  Zone humide avérée (SAGE) à préserver
-  Rû d'Andilly à préserver
-  Mettre à ciel ouvert le rû d'Andilly
-  Marge de retrait de 15m pour l'implantation des constructions afin de garantir la préservation du ru
-  Valorisation paysagère et/ou architecturale de l'alignement
-  Relief à intégrer dans la composition du projet
-  Maintenir une perspective visuelle depuis la rue de l'Eglise



## **I. SECTEUR « RUE DE L'ÉGLISE »**

### **A. LOCALISATION**

Le secteur «Rue de l'Eglise» est localisé en limite du centre bourg ancien et a une vocation principale d'habitat.

Il s'étend sur environ 0,5 ha.

Cette opération s'inscrit dans les objectifs suivants :

- Contenir le développement de l'habitat à l'intérieur de l'enveloppe urbaine existante afin de préserver les espaces naturels et de répondre à l'objectif réglementaire de mixité ;
- Préserver la continuité verte et de respiration autour du rû d'Andilly et depuis les espaces boisés du plateau au Nord vers les boisements au Sud.

### **B. PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT**

Afin de réaliser un aménagement cohérent, en relation avec les constructions environnantes et les éléments naturels environnants, plusieurs orientations d'aménagement et de programmation sont d'ores et déjà requises (dont certaines figurent sur le plan joint) notamment pour préserver la biodiversité et valoriser la nature en ville :

Paysagement et biodiversité:

- Réaliser un traitement paysager notamment vis à vis des habitations proches à l'Est du secteur ;
- Préserver la continuité verte existante entre le boisement au Nord de la rue de l'Eglise et le boisement des Bas Boutrous;
- Les espaces réservés au stationnement de surface et aux équipements techniques devront faire l'objet d'un traitement paysager (plantations, haies, places de stationnement enherbées...);
- Privilégier les clôtures poreuses pour la biodiversité et composées de haies végétales, doublées ou non de grillage discret pour ne pas entraver les déplacements de la petite faune. Des passages pour la petite faune doivent être aménagés en bas des clôtures, notamment dans les coins. Un simple trou de 15 cm pas 15 cm permet le passage de la plupart des animaux ;
- Les plantations doivent être réalisées avec des espèces locales diversifiées et doivent favoriser la présence des strates herbacées, arbustives et arborées ;
- Prévoir une gestion alternative des eaux pluviales afin notamment d'alimenter les nappes phréatiques: minimiser l'imperméabilisation des sols et conforter la valeur écologique de l'opération en intégrant des jardins de pluie, des noues plantées et des tranchées infiltrantes le long des voies.

Déplacement et accessibilité :

- Réaliser une nouvelle liaison douce le long du rû d'Andilly favorisant ainsi le maillage des liaisons au coeur de la commune afin de faciliter et d'encourager les déplacements doux ;
- Prévoir un seul accès routier au secteur depuis la rue de l'Eglise afin de sécuriser au maximum les entrées-sorties.



- L'accès doit permettre l'insertion ou l'attente des véhicules dans les meilleures conditions de circulation possible et dans le respect de la sécurité. Tout projet devant se raccorder aux voiries départementales doit être discuté avec le Conseil Départemental du Val d'Oise.

Cadre de vie, qualité urbaine :

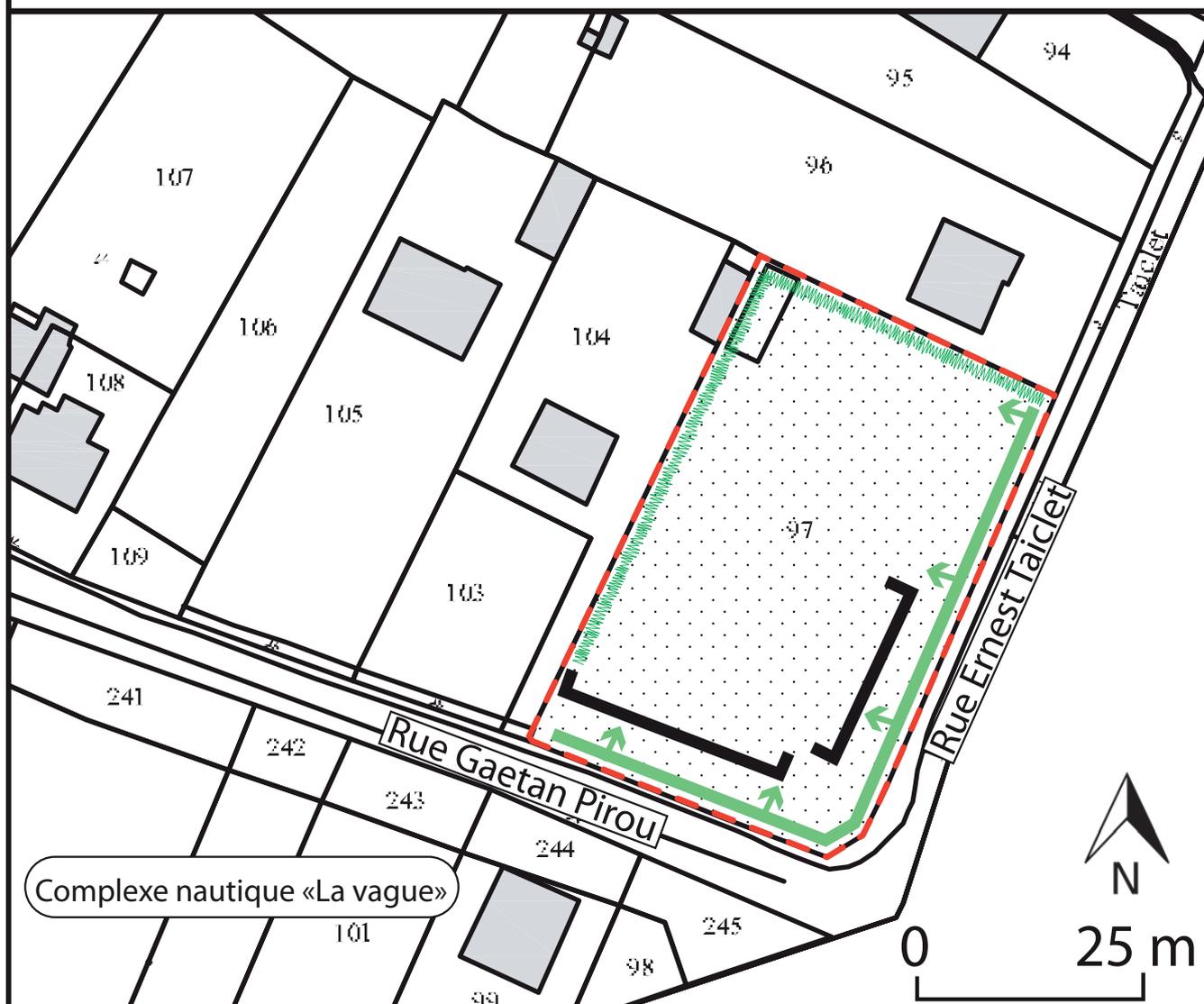
- La zone humide avérée (SAGE) au Nord-Ouest du secteur est à préserver ;
- Préserver le rû d'Andilly à l'intérieur du secteur et le mettre à ciel ouvert le long de la nouvelle liaison douce afin de renforcer la trame bleue sur la commune et de conforter le cadre de vie ;
- Valorisation paysagère et/ou architecturale de l'alignement à réaliser le long de la rue de l'Eglise afin de préserver sa qualité urbaine;
- Respecter la marge de retrait de 15 mètres pour l'implantation des constructions depuis le ru d'Andilly, afin de garantir sa préservation ;
- Relief à intégrer dans la composition du projet et notamment dans l'implantation du bâti;
- Maintenir une perspective visuelle depuis la rue de l'Eglise, en position de belvédère à cet endroit.

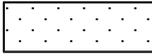
**C. PROGRAMMATION**

Pour toute opération de construction sur le secteur :

- Une densité d'environ 40 logements/ha doit être respectée,
- 35 % des logements créés doivent être des logements sociaux.

## ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION Secteur «Rue Gaetan Pirou»



-  Limite du secteur
-  Réaliser un traitement paysager
-  Prévoir des espaces végétalisés à l'intérieur du développement urbain
-  Valorisation paysagère de l'alignement avec une implantation des constructions en recul de 6 mètres minimum par rapport à l'alignement des voies
-  Implantation majoritairement en façade urbaine pour marquer l'espace au droit du carrefour giratoire

## II. SECTEUR « RUE GAETAN PIROU »

### A. LOCALISATION

Ce secteur est localisé au Sud-Est de la commune, en limite de la commune de Soisy-sous-Montmorency. Il s'étend sur environ 0,3 ha et est à vocation principale d'habitat.

Cette opération s'inscrit dans l'objectif de contenir le développement de l'habitat à l'intérieur de l'enveloppe urbaine existante afin de préserver les espaces naturels.

### B. PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Afin de réaliser un aménagement cohérent en relation avec les constructions environnantes, plusieurs orientations d'aménagement et de programmation sont d'ores et déjà requises (dont certaines figurent sur le plan joint) :

#### Paysagement et biodiversité

Préserver la biodiversité et valoriser la nature en ville :

- Réaliser un traitement paysager le long des habitations existantes afin de les isoler de la nouvelle urbanisation ;
- Prévoir des espaces végétalisés à l'intérieur du développement urbain avec des espèces locales diversifiées en favorisant la présence des strates herbacées, arbustives et arborées ;
- Prévoir une gestion alternative des eaux pluviales afin notamment d'alimenter les nappes phréatiques: minimiser l'imperméabilisation des sols et conforter la valeur écologique de l'opération en intégrant des jardins de pluie, des noues plantées et des tranchées infiltrantes le long des voies.

#### Cadre de vie, qualité urbaine

- L'accès ou les accès automobiles au secteur seront éloignés au maximum du carrefour giratoire ;
- Le ou les accès doi(ven)t permettre l'insertion ou l'attente des véhicules dans les meilleures conditions de circulation possible et dans le respect de la sécurité. Tout projet devant se raccorder aux voiries départementales doit être discuté avec le Conseil Départemental du Val d'Oise ;
- Réaliser une valorisation paysagère de l'alignement le long des rues Gaëtan Pirou et Ernest Taiclet afin de préserver leur qualité urbaine, avec une implantation des constructions en recul de 6 mètres par rapport à l'alignement ;
- Tout en préservant un axe visuel depuis le carrefour giratoire vers le massif des trois Forêts, prévoir une implantation majoritairement en façade urbaine pour marquer l'espace et conforter le caractère urbain au droit du carrefour giratoire entre les rues Pirou et Taiclet, carrefour qui assure la transition entre Soisy sous Montmorency et Andilly ;
- Harmoniser les volumes bâtis en lien avec le complexe nautique «la vague» et privilégier les toitures végétalisées.

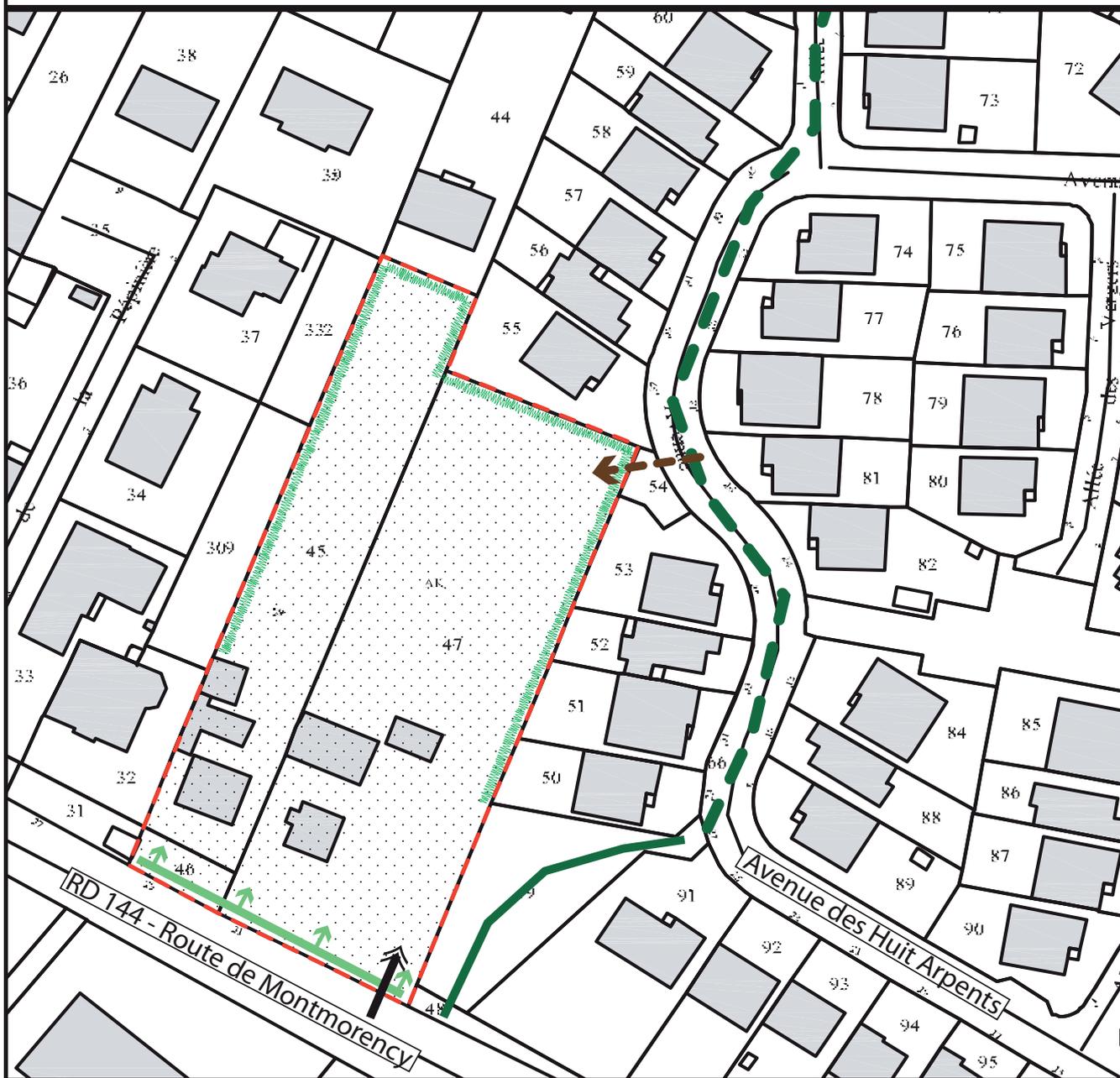
### C. PROGRAMMATION

Pour toute opération de construction sur ce secteur :

- Une densité d'environ 60 logements/ha doit être respectée.

# ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

## Secteur «Route de Montmorency»



-  Limite du secteur
-  Réaliser un traitement paysager
-  Prévoir des espaces végétalisés à l'intérieur du développement urbain
-  Prévoir un seul accès routier sécurisé au secteur (localisation de principe)
-  Préserver les liaisons douces existantes
-  Poursuivre le maillage des liaisons douces
-  Assurer une connexion douce à l'avenue des Huit Arpents
-  Valorisation paysagère de l'alignement avec une implantation des constructions en recul de 6 mètres minimum par rapport à l'alignement des voies

0 25 m



### **III. SECTEUR «ROUTE DE MONTMORENCY»**

#### **A. LOCALISATION**

Le secteur «Route de Montmorency» est localisé au Sud de la commune à proximité de la zone d'activités des Cures. Ce secteur s'étend sur environ 0,47 ha.

Cette opération s'inscrit dans l'objectif de contenir le développement de l'habitat à l'intérieur de l'enveloppe urbaine existante afin de préserver les espaces naturels et de répondre à l'objectif réglementaire de mixité.

#### **B. PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT**

Afin de réaliser un aménagement cohérent de cet espace en continuité du bourg et en relation avec les constructions environnantes, plusieurs orientations d'aménagement et de programmation sont d'ores et déjà requises (dont certaines figurent sur le plan joint) :

##### Paysagement et biodiversité

Préserver la biodiversité et valoriser la nature en ville :

- Réaliser un traitement paysager le long des habitations existantes afin de les isoler de la nouvelle urbanisation;
- Prévoir des espaces végétalisés à l'intérieur du développement urbain avec des espèces locales diversifiées en favorisant la présence des strates herbacées, arbustives et arborées ;
- Prévoir une gestion alternative des eaux pluviales afin notamment d'alimenter les nappes phréatiques: minimiser l'imperméabilisation des sols et conforter la valeur écologique de l'opération en intégrant des jardins de pluie, des noues plantées et des tranchées infiltrantes le long des voies.

##### Déplacements et accessibilité

- Préserver les liaisons douces existantes ;
- Prévoir la création d'une liaison douce le long du quartier résidentiel des Huit Arpents afin de compléter le maillage doux au coeur de la commune ;
- Assurer une connexion douce du secteur à l'Avenue des Huit Arpents afin de faciliter et d'encourager les déplacements doux sur la commune ;
- Prévoir un unique accès routier au secteur depuis la route de Montmorency afin de sécuriser au maximum les entrées-sorties ;
- L'accès doit permettre l'insertion ou l'attente des véhicules dans les meilleures conditions de circulation possible et dans le respect de la sécurité. Tout projet devant se raccorder aux voiries départementales doit être discuté avec le Conseil Départemental du Val d'Oise ;
- Réaliser une étude de circulation afin que le raccordement à la voirie existante soit le plus adapté.

##### Cadre de vie, qualité urbaine

- Réaliser une valorisation paysagère de l'alignement le long de la route de Montmorency afin de préserver sa qualité urbaine, avec une implantation des constructions en recul de 6 mètres par rapport à l'alignement;

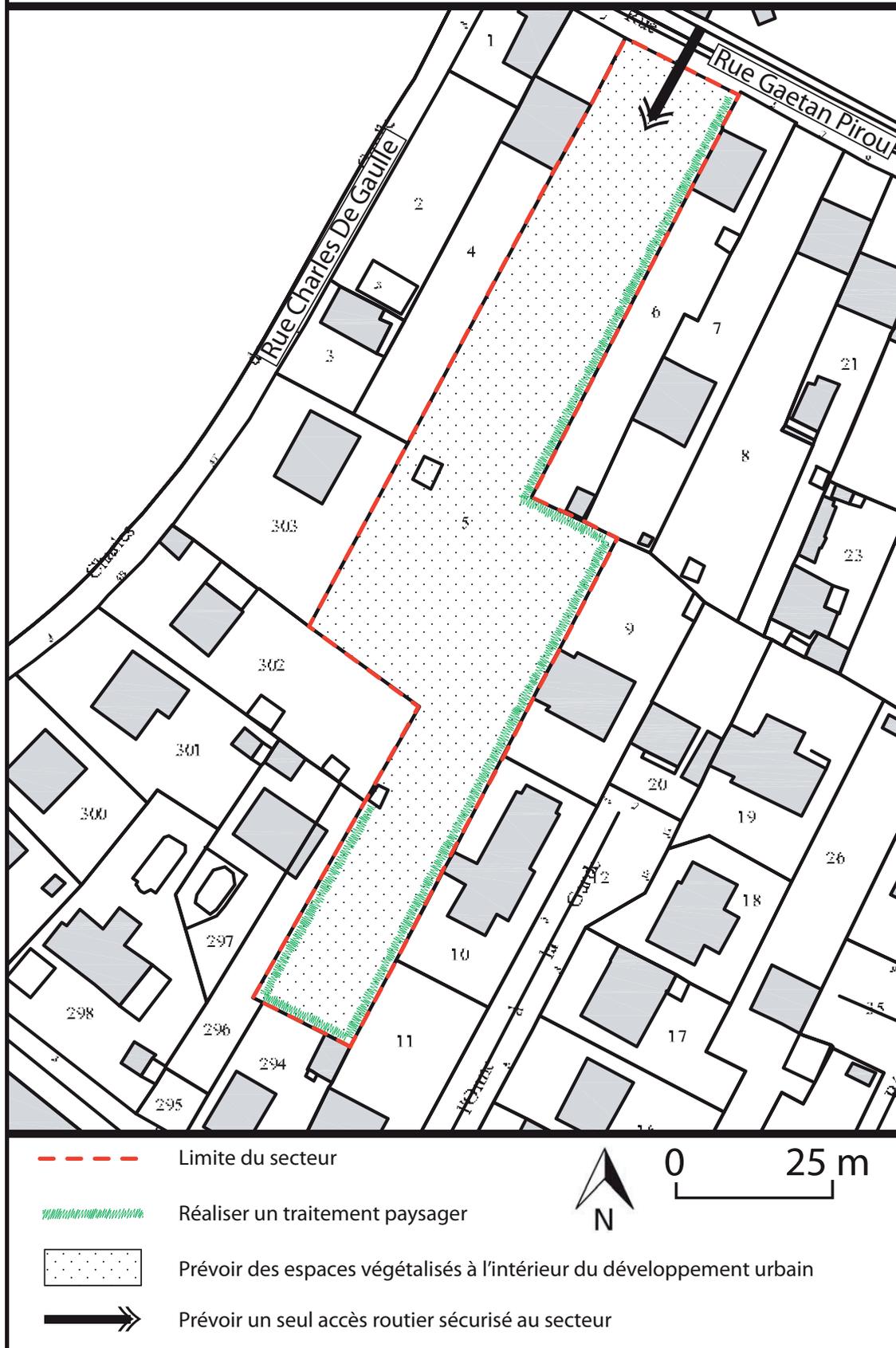
#### **C. PROGRAMMATION**

Pour toute opération de construction sur le secteur «Route de Montmorency» :

- Une densité d'environ 45 logements/ha doit être respectée,
- 100 % des logements créés doivent être des logements sociaux.

# ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

## Secteur n°1 « Rue Charles De Gaulle »



## IV. SECTEURS «RUE CHARLES DE GAULLE»

Il existe quatre secteurs identifiés à proximité de la rue Charles De Gaulle. Ils ont tous une vocation principale d'habitat.

Ces opérations s'inscrivent dans l'objectif de contenir le développement de l'habitat à l'intérieur de l'enveloppe urbaine existante afin de répondre à l'objectif réglementaire de mixité.

### A. SECTEUR N°1

#### 1. Localisation

Le secteur n°1 se développe au Sud de la rue Gaëtan Pirou et s'étend sur environ 0,4 ha.

#### 2. Principes d'aménagement

Afin de réaliser un aménagement cohérent de cet espace et en relation avec les constructions environnantes, plusieurs orientations d'aménagement et de programmation sont d'ores et déjà requises (dont certaines figurent sur le plan joint) :

##### Paysagement et biodiversité

Préserver la biodiversité et valoriser la nature en ville :

- Réaliser un traitement paysager le long des habitations existantes les plus proches afin de les isoler de la nouvelle urbanisation ;
- Prévoir des espaces végétalisés à l'intérieur du développement urbain avec des espèces locales diversifiées en favorisant la présence des strates herbacées, arbustives et arborées ;
- Prévoir une gestion alternative des eaux pluviales afin notamment d'alimenter les nappes phréatiques: minimiser l'imperméabilisation des sols et conforter la valeur écologique de l'opération en intégrant des jardins de pluie, des noues plantées et des tranchées infiltrantes le long des voies.

##### Déplacements et accessibilité

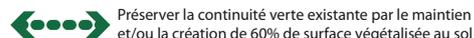
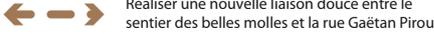
- Prévoir un seul accès routier au secteur n°1 depuis la rue Gaëtan Pirou afin de sécuriser au maximum les entrées-sorties.
- L'accès doit permettre l'insertion ou l'attente des véhicules dans les meilleures conditions de circulation possible et dans le respect de la sécurité. Tout projet devant se raccorder aux voiries départementales doit être discuté avec le Conseil Départemental du Val d'Oise.

##### Cadre de vie, qualité urbaine

- Prévoir un stationnement des véhicules couvert et ouvert sous forme d'un ou plusieurs auvents.

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION  
Secteur n° 2, 3 et 4 «Rue Charles De Gaulle»



- |   |  |
|---|--|
|  Limite du secteur   |  Préserver les liaisons douces existantes  |
|  Préserver la continuité verte existante par le maintien et/ou la création de 60% de surface végétalisée au sol                      |  Réaliser une nouvelle liaison douce entre le sentier des belles molles et la rue Gaëtan Pirou |
|  Concilier la biodiversité avec le développement de l'habitat et privilégier les clôtures permettant les déplacements de la faune    |  Accès routier préférentiel (localisation de principe)   |
|  Privilégier un espace à dominante végétalisée pouvant accueillir quelques places de stationnement utiles au fonctionnement du bourg |  Intersection à valoriser  |
|   |  Valorisation paysagère et/ou architecturale de l'alignement                                   |

### 3. Programmation

Pour toute opération de construction sur le secteur n° 1 «Rue Charles De Gaulle» :

- Une densité d'environ 20 logements/ha doit être respectée,
- Toute construction ou opération d'aménagement d'ensemble, de 6 logements ou plus, doit accueillir un minimum de 50% de logements sociaux.

#### *B. SECTEURS N°2, N°3 ET N°4*

##### 1. Localisation

Les secteurs n°2, n°3 et n°4 se développent entre les rues Gaëtan Pirou, rue des Comailles et la sente des belles molles et s'étendent respectivement sur environ 0,48 ha, 0,9 ha et 0,1 ha.

##### 2. Principes d'aménagement

Afin de réaliser un aménagement cohérent de ces espaces et en relation avec les constructions environnantes, plusieurs orientations d'aménagement et de programmation sont d'ores et déjà requises (dont certaines figurent sur le plan joint) :

###### Paysagement et biodiversité

Préserver la biodiversité et valoriser la nature en ville :

- Préserver la continuité verte existante (présence de boisement) qui traverse du Nord au Sud les secteurs 2 et 3 par le maintien et/ou la création de 60% de surface végétalisée au sol ; le développement de l'habitat devra se réaliser dans l'esprit des parcs habités ;
- Les espaces réservés au stationnement de surface et aux équipements techniques devront faire l'objet d'un traitement paysager (plantations, haies, places de stationnement enherbées...);
- Privilégier les clôtures poreuses pour la biodiversité et composées de haies végétales, doublées ou non de grillage discret pour ne pas entraver les déplacements de la petite faune. Des passages pour la petite faune doivent être aménagés en bas des clôtures, notamment dans les coins. Un simple trou de 15 cm pas 15 cm permet le passage de la plupart des animaux ;
- Les plantations doivent être réalisées avec des espèces locales diversifiées et doivent favoriser la présence des strates herbacées, arbustives et arborées;
- Privilégier un espace à dominante végétalisée pouvant accueillir le long de la sente des belles molles quelques places de stationnement utiles au fonctionnement du bourg;
- Prévoir une gestion alternative des eaux pluviales afin notamment d'alimenter les nappes phréatiques: minimiser l'imperméabilisation des sols et conforter la valeur écologique de l'opération en intégrant des jardins de pluie, des noues plantées et des tranchées infiltrantes le long des voies.



### Déplacements et accessibilité

- Préserver les liaisons douces existantes ;
- Réaliser une nouvelle liaison douce afin de compléter le maillage doux au coeur de la commune entre le sentier des belles molles et la rue Gaëtan Pirou et afin de faciliter et d'encourager les déplacements doux sur la commune ;
- Assurer le fonctionnement urbain par des accès routiers limités et sécurisés sur les secteurs n°2 et n°3 préférentiellement par la rue des Commailles et par la rue Gaëtan Pirou ;
- Les accès doivent permettre l'insertion ou l'attente des véhicules dans les meilleures conditions de circulation possible et dans le respect de la sécurité. Tout projet devant se raccorder aux voiries départementales doit être discuté avec le Conseil Départemental du Val d'Oise ;
- Intersection à valoriser et à sécuriser sur la rue des Commailles sur le secteur n° 3.

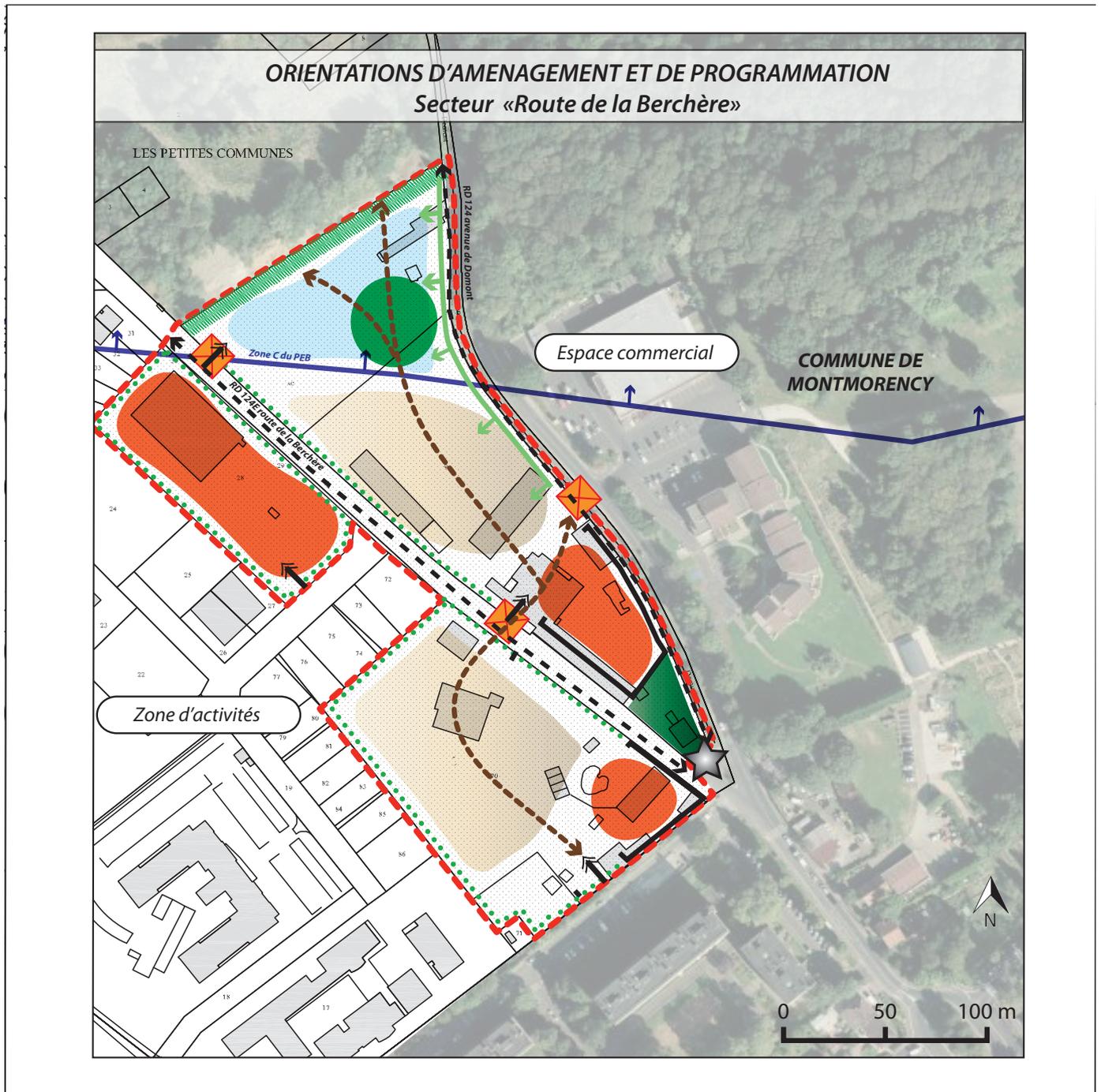
### Cadre de vie, qualité urbaine

- Valorisation paysagère et/ou architecturale de l'alignement à réaliser localement le long des rues Charles De Gaulle, Comailles et Gaëtan Pirou, afin de préserver leur qualité urbaine.

## **3. Programmation**

Pour toute opération de construction sur les secteurs «Rue Charles De Gaulle» :

- Une densité d'environ 20 logements/ha sur le secteur n°2 doit être respectée ;
- Une densité d'environ 45 logements/ha sur le secteur n°3 doit être respectée ;
- Une densité d'environ 50 logements/ha sur le secteur n°4 doit être respectée ;
- Le secteur n°3 doit accueillir 50% de logements sociaux ;
- Sur le secteur n°2, toute construction ou opération d'aménagement d'ensemble, de 6 logements ou plus, doit accueillir un minimum de 50% de logements sociaux.



*La limite de la zone de bruit C a été reportée manuellement (pas de document vectorisé du PEB), à partir de la carte au 1/25 000 ème annexée à l'arrêté interpréfectoral du 3 avril 2007 approuvant le Plan d'Exposition au Bruit de l'aéroport Roissy Charles de Gaulle.*

## LEGENDE

	Limite du secteur		Implantation majoritairement en façade urbaine pour marquer l'espace au droit du carrefour à réaménager et en lien avec l'urbanisation de Montmorency
	Assurer une continuité végétale et paysagère en lisière avec la forêt de Montmorency		Valorisation paysagère et/ou architecturale avec une implantation des constructions en recul de 6 mètres minimum par rapport à l'alignement de la voie
	Réaliser un traitement paysager et/ou conserver les haies existantes		Implantation préférentielle de l'habitat individuel
	Réaliser un espace vert public récréatif et paysager (localisation de principe)		Implantation préférentielle de l'habitat collectif
	Prévoir le traitement des espaces libres sous la forme d'espaces végétalisés à l'intérieur du développement urbain		Espace dévolu au groupe scolaire
	Prévoir des accès routiers sécurisés au secteur (localisation de principe)		
	Intersection à sécuriser et à valoriser (localisation de principe)		
	Assurer des connexions douces sécurisées (localisation de principe)		
	Requalifier et sécuriser la route de la Berchère et l'avenue de Domont		
	Réaliser un traitement du carrefour afin d'améliorer la fonctionnalité, la sécurité et l'esthétique en y intégrant un espace public végétalisé		

## **V. SECTEUR « ROUTE DE LA BERCHÈRE »**

### **A. LOCALISATION**

Le secteur « Route de la Berchère » est localisé en limite communale Est avec le territoire de Montmorency et a au PLU une vocation mixte d'habitat, d'équipements collectifs et de services.

Il est composé de trois parcelles AC 9, AC 70 et AC 28 traversées par la route de la Berchère.

Les trois parcelles s'étendent sur environ 3,6 ha.

Ce secteur aujourd'hui à dominante d'activités est peu qualifié. Il est situé à l'interface :

- des boisements qui encadrent le quartier au Nord, à l'Est et à l'Ouest,
- des franges d'habitat de ce même quartier avec d'une part les pavillons de l'Orée du Bois au Nord-Ouest en lisière de forêt, et d'autre part de grands ensembles côtoyant des maisons individuelles à Montmorency au Sud-Est,
- de l'espace commercial (supermarché et commerces en pied d'immeubles) sur l'avenue de Domont,
- et de la zone d'activités artisanales de la Berchère au Sud-Ouest.

Cette opération de renouvellement urbain s'inscrit dans les objectifs suivants :

- Contenir le développement de l'habitat, des équipements collectifs et des services à l'intérieur de l'enveloppe urbaine existante afin de préserver les espaces naturels et de répondre à l'objectif réglementaire de mixité,
- Permettre un renouvellement urbain et une requalification de ce secteur en désherence situé en limite de l'urbanisation de Montmorency afin de lui donner une qualité urbaine et un caractère multifonctionnel.

### **B. PRINCIPES D'AMENAGEMENT**

Afin de réaliser un aménagement cohérent, en relation avec les constructions environnantes et les éléments naturels environnants, plusieurs orientations d'aménagement et de programmation sont d'ores et déjà requises (dont certaines figurent sur le plan joint) :

#### Paysagement et biodiversité :

- Assurer une continuité végétale et paysagère en lisière avec la forêt de Montmorency par la plantation d'arbres de grand développement ainsi que la préconisation d'une strate intermédiaire de grands arbustes indigènes de manière à faire pénétrer la forêt à l'intérieur de l'opération (bois habité).
- Réaliser un traitement paysager et/ou préserver les haies existantes, le long des voies de circulation existantes et en limite avec les espaces urbanisés de la zone d'activités artisanales.
- Aménager un espace vert et de convivialité, récréatif et paysagé, ouvert au public, à l'intérieur du secteur afin de donner un cadre de vie harmonieux aux futurs habitants.
- Prévoir le traitement des espaces libres à l'intérieur du développement urbain, prioritairement sous la forme d'espaces végétalisés en pleine terre avec des espèces locales diversifiées en favorisant la présence des strates herbacées, arbustives et arborées.

- Concilier la biodiversité avec le développement de l'habitat et des équipements :
  - Conserver au maximum les arbres présents sur le site et justifier tout abattage.
  - Afin d'accentuer encore l'aspect naturel de l'aménagement, traiter certains espaces sous forme de prairie fleurie et prévoir la mise en place de nichoirs, pierriers et autres abris pour la faune, de zones minérales servant de refuge, le choix d'une palette végétale adaptée et une gestion différenciée.
  - Privilégier les clôtures poreuses pour la biodiversité et composées de haies végétales, doublées ou non de grillage discret pour ne pas entraver les déplacements de la petite faune. Des passages pour la petite faune doivent être aménagés en bas des clôtures, notamment dans les coins. Un simple trou de 15 cm pas 15 cm permet le passage de la plupart des animaux.
  - Prévoir des composteurs, installés dans les espaces communs, afin de valoriser directement sur place les déchets organiques issus des foyers pour les transformer en terreau fertile, utilisé ensuite dans les plantations et les massifs.
  - Les espaces réservés au stationnement de surface et aux équipements techniques devront faire l'objet d'un traitement paysager (plantations, haies...). Les places de stationnement seront traitées en revêtement permettant l'infiltration (matériaux drainants, joints enherbés, pavés...).
  - Prévoir une gestion alternative des eaux pluviales afin notamment d'alimenter les nappes phréatiques: minimiser l'imperméabilisation des sols et conforter la valeur écologique de l'opération en intégrant des jardins de pluie, des noues plantées et des tranchées infiltrantes le long des voies.
  - Limiter l'éclairage des espaces extérieurs (minuterie, détecteur crépusculaire) et mettre en oeuvre un éclairage qui limite son impact sur la faune et la flore (température de couleur, direction du spectre lumineux vers le sol, trame noire sur les espaces sanctuarisés, impact des luminaires sur les logements).

#### Déplacement et accessibilité :

- Assurer des connexions douces sécurisées à l'intérieur du secteur, entre les espaces d'habitat, en direction du groupe scolaire et de l'espace vert public, de l'espace commercial existant situé à proximité et au-delà vers les boisements.
- Assurer le fonctionnement urbain par des accès routiers limités et sécurisés au secteur depuis la route de la Berchère (RD 124E), depuis la rue Beaumarchais et depuis la voie desservant la zone d'activités artisanales. Une voie à sens unique depuis la rue Beaumarchais se poursuivant vers la route de la Berchère et la traversant en direction de l'avenue de Domont face à l'accès à l'espace commercial constituera un nouvel axe viaire structurant du secteur.
- Les accès doivent permettre l'insertion ou l'attente des véhicules dans les meilleures conditions de circulation possible et dans le respect de la sécurité. Tout projet devant se raccorder aux voiries départementales doit être discuté avec le Conseil Départemental du Val d'Oise.
- Sécuriser et valoriser les intersections avec la route de la Berchère et l'avenue de Domont.
- Requalifier et sécuriser la route de la Berchère (RD 124E) et l'avenue de Domont (RD 124), voies structurantes irriguant le secteur, afin d'apaiser la circulation automobile et de leur redonner une qualité urbaine affirmée.
- En marge du secteur, le carrefour entre les RD 124, RD 124E et la rue Beaumarchais devra faire l'objet d'un traitement spécifique pour améliorer sa fonctionnalité, sa sécurité et son esthétique en y intégrant un espace public végétalisé. Il devra se positionner de manière stratégique au croisement



des seules trois voies existantes.

- Réaliser une étude de circulation afin que le raccordement aux voiries existantes soit le plus adapté.

Cadre de vie, qualité urbaine :

- Prévoir une implantation majoritairement en façade urbaine (habitat collectif en R+1+C) au droit du carrefour à réaménager entre l'avenue de Domont (RD 124), la route de la Berchère (RD 124E) et la rue Beaumarchais, afin de marquer l'espace en lien avec l'urbanisation de Montmorency ; à l'arrière de cette façade urbaine, implanter préférentiellement l'habitat individuel.
- Réaliser une valorisation paysagère et/ou architecturale le long de l'avenue de Domont (RD 124), avec une implantation des constructions en recul de 6 mètres minimum par rapport à l'alignement.
- Prévoir une isolation des façades en vertu de la réglementation liée au Plan d'Exposition au Bruit de l'aérodrome Roissy Charles de Gaulle et au classement sonore des voies (avenue de Domont). La conception des bâtiments et les choix techniques et architecturaux doivent intégrer les enjeux acoustiques et thermiques (traitement des façades, isolation, forme urbaine, etc...).
- Mettre en place des bornes enterrées pour la collecte des déchets.
- Réaliser un plan de gestion de la pollution des sols et assurer le traitement de la pollution des sols. Si l'existence d'une pollution est avérée, le porteur de projet doit garantir la compatibilité des sites avec les usages projetés par la réalisation d'études adéquates (prévues dans la note du 19 avril 2017 relative aux sites et sols pollués) et la mise en oeuvre de gestion adaptées.
- Anticiper la Réglementation Energétique (RE) 2020 en s'engageant dans la certification E+C- afin que l'opération soit un démonstrateur sur les engagements énergie / carbone : contribuer à la transition énergétique en mettant en oeuvre des énergies d'origine renouvelable et privilégier dans le cadre de la réduction des émissions carbone, les matériaux biosourcés, recyclés et locaux ainsi que les systèmes constructifs biosourcés, avec un traitement différencié en façade (enduits, bardage...).
- Préserver la trame noire du site par le choix des luminaires avec une direction du flux lumineux vers le sol uniquement et par la possibilité d'une extinction en fonction des horaires et de la saisonnalité (horloge astronomique, interrupteur crépusculaire) et en fonction de la fréquentation (détecteur de présence).
- Développer des actions de type « smart city » telles que l'économie d'énergie grâce au déploiement de l'intelligence artificielle, le développement de l'énergie photovoltaïque afin d'accéder à plus d'autonomie énergétique, et le développement de l'éclairage public avec des lampes dites LED intelligentes.
- Associer le Syndicat mixte pour l'Aménagement Hydraulique des vallées du Croult et du Petit Rosne (SIAH) à l'élaboration du projet.



### ***C. PROGRAMMATION***

Une mixité fonctionnelle et sociale est attendue sur le secteur par la réalisation d'espaces d'habitat, d'un groupe scolaire au Nord du secteur, d'une crèche et de commerces en pied d'immeubles sur la parcelle AC 28.

#### En matière d'habitat :

- Une densité d'environ 65 logements/ha doit être respectée sur les trois parcelles AC 9, AC 70 et AC 28 du secteur ; la densité d'environ 65 logements/ha est calculée sur l'ensemble des trois parcelles et non sur chacune des parcelles.
- Entre 40 % et 50 %, environ, des logements créés doivent être des logements sociaux. Le pourcentage de logements sociaux est calculé sur l'ensemble des trois parcelles et non sur chacune des parcelles.
- Des typologies variées sont à prévoir en taille de logements, habitat en petit collectif, habitat individuel.
- Aucun logement ne sera réalisé sur la partie du secteur concerné par la zone C du Plan d'Exposition au Bruit de l'aéroport de Paris-Charles-de-Gaulle.

**ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION**  
**Secteur Route de la Croix Blanche**



- |   |  |   |  |
|---|--|---|--|
|  | Limite du secteur  |  | Assurer une connexion douce sécurisée reliant le Chemin de la Croix de l'Evangile  |
|  | Réaliser un traitement paysager  |  | Valorisation paysagère de l'alignement avec une implantation des constructions en recul de 6 mètres minimum par rapport à l'alignement des voies |
|  | Prévoir des espaces végétalisés à l'intérieur du développement urbain  | <b>Hors secteur OAP</b>   |  |
|  | Enveloppe de probabilité de présence de zone humide à avérer   |  | Prévoir un aménagement du carrefour de la Route de la Croix Blanche et du Chemin de la Croix de l'Evangile                                       |
|  | Prévoir un seul accès routier sécurisé au secteur depuis la Route de la Croix Blanche (localisation de principe) et/ou depuis le Chemin de la Croix de l'Evangile (localisation de principe) |   |  |

## VI. SECTEUR «ROUTE DE LA CROIX BLANCHE»

### A. LOCALISATION

Le secteur « Route de la Croix Blanche » est localisé sur le plateau d'Andilly, en lisière du secteur boisé en cours d'intégration à l'Espace Naturel Sensible. Ce secteur, urbanisé actuellement, s'étend sur environ 0,3 hectares. Dans une optique de renouvellement urbain, cette opération s'inscrit dans l'objectif de contenir le développement de l'habitat à l'intérieur de l'enveloppe urbaine existante afin de préserver les espaces naturels.

### B. PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Afin de réaliser un aménagement cohérent de cet espace en relation avec les constructions environnantes, plusieurs orientations d'aménagement et de programmation sont d'ores et déjà requises (dont certaines figurent sur le plan joint) :

#### Paysagement et biodiversité

Préserver la biodiversité et valoriser la nature en ville :

- Réaliser un traitement paysager le long des habitations existantes afin de les isoler de la nouvelle urbanisation;
- Prévoir des espaces végétalisés à l'intérieur du développement urbain avec des espèces locales diversifiées en favorisant la présence des strates herbacées, arbustives et arborées ;
- Vérifier au préalable si une partie de la zone est avérée humide (analyse de la flore et du sol) ;
- Prévoir une gestion alternative des eaux pluviales afin notamment d'alimenter les nappes phréatiques : minimiser l'imperméabilisation des sols et conforter la valeur écologique de l'opération en intégrant des jardins de pluie, des noues plantées et des tranchées infiltrantes le long des voies ;
- Intégrer une étude visant à déconnecter à minima les pluies courantes du réseau et réduire les surfaces imperméabilisées de 10 %.

#### Déplacements et accessibilité

- Assurer une connexion douce du secteur au Chemin de la Croix de l'Évangile afin de faciliter et d'encourager les déplacements doux sur la commune ;
- Prévoir un seul accès routier sécurisé au secteur depuis la Route de la Croix Blanche (localisation de principe) et/ou depuis le Chemin de la Croix de l'Évangile (localisation de principe) afin de sécuriser au maximum les entrées-sorties ;
- L'accès doit permettre l'insertion ou l'attente des véhicules dans les meilleures conditions de circulation possible et dans le respect de la sécurité. Tout projet devant se raccorder aux voiries départementales doit être discuté avec le Conseil Départemental du Val d'Oise ;
- Hors du secteur de l'OAP, prévoir un aménagement du carrefour de la Route de la Croix Blanche et du Chemin de la Croix de l'Évangile ;
- Réaliser une étude de circulation afin que le raccordement aux voiries existantes soit le plus adapté.

#### Cadre de vie, qualité urbaine

- Réaliser une valorisation paysagère de l'alignement le long de la route de la Croix Blanche afin de préserver sa qualité urbaine, avec une implantation des constructions en recul de 6 mètres par rapport à l'alignement.

### C. PROGRAMMATION

Pour toute opération de construction sur le secteur «Route de la Croix Blanche» :

- Une densité d'environ 40 logements/ha doit être respectée.