

Département du VAL D'OISE  
Commune d'ABLEIGES

# PLAN LOCAL D'URBANISME

## PIÈCE N°4 : ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



Révision du PLU  
Document arrêté le :

Document approuvé le :

Ensemble, participons à l'aménagement du territoire

*Ing*ESPACES



Urbanisme, Environnement, Déplacements

# **ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION**

## **PLU D'ABLEIGES**

## **SOMMAIRE**

|                                                                                                                                                                                                |                  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|
| <b><u>I. ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) THÉMATIQUE POUR LA PRISE EN COMPTE DU DÉVELOPPEMENT DURABLE DANS LA MISE EN OEUVRE DE PROJETS URBAINS ET DE CONSTRUCTIONS</u></b> | <b><u>5</u></b>  |
| A. LES ESPACES NATURELS ET LE PAYSAGE                                                                                                                                                          | 5                |
| B. L'ÉCO-GESTION ET L'ÉCO-CONSTRUCTION                                                                                                                                                         | 5                |
| C. LE CONFORT ET LA SANTÉ                                                                                                                                                                      | 8                |
| <b><u>II. ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) THEMATIQUE « TRAME VERTE ET BLEUE » ET « MAILLAGE DOUX »</u></b>                                                                 | <b><u>11</u></b> |
| A. PRESERVER ET RENFORCER LA PRESENCE DES ELEMENTS CONSTITUTIFS DE LA TRAME VERTE ET BLEUE                                                                                                     | 11               |
| B. PRESERVER ET CONFORTER LES CORRIDORS ECOLOGIQUES IDENTIFIES SUR LE TERRITOIRE D'ABLEIGES                                                                                                    | 12               |
| C. RENFORCER LA TRAME VERTE ET BLEUE DANS LES PROJETS D'AMENAGEMENT ET NOTAMMENT DANS LES SECTEURS SOUMIS AUX ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLES                      | 13               |
| D. PRESERVER ET CONFORTER LE MAILLAGE DOUX ET FAVORISER LES USAGES EN LIEN AVEC LA TRAME VERTE ET BLEUE                                                                                        | 13               |
| <b><u>III. SECTEURS PARTICULIERS SOUMIS AUX ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION</u></b>                                                                                             | <b><u>15</u></b> |
| A. SECTEUR RUE VAUDIN/RUE DU STADE                                                                                                                                                             | 17               |
| B. SECTEUR RUE VAUDIN / RUE DE L'EGLISE / RUE CEZANNE                                                                                                                                          | 20               |
| C. SECTEUR RUE CEZANNE/ RUE DE L'EGLISE                                                                                                                                                        | 23               |
| D. SECTEUR MAIRIE ABLEIGES                                                                                                                                                                     | 25               |
| E. SECTEUR RUE ALBERT SCHWEITZER/RUE GILLES DE MAUPEOU                                                                                                                                         | 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 (OAP) retenues dans le cadre de la révision du PLU de la commune d'Ableiges.

Deux types d'Orientations d'Aménagement et de Programmation ont été réalisés :

➔ **Les OAP « thématiques »**

Elles concernent toutes les demandes d'autorisation d'urbanisme sur la totalité du territoire. Les demandes déposées doivent intégrer au préalable les principes développés dans les OAP thématiques. Les projets s'efforceront de démontrer leur compatibilité avec l'ensemble des principes et objectifs globaux ici développés. Les exemples et illustrations ont pour objectif de guider les porteurs de projets et de détailler les différents outils ou solutions techniques pouvant être mobilisés pour atteindre les objectifs fixés.

➔ **Les OAP « sectorielles spatialisées »**

Ces OAP « sectorielles spatialisées », élaborées en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), permettent à la commune de préciser les conditions d'aménagement de certains secteurs.

Elles portent sur des secteurs délimités précisément au règlement graphique. Lorsqu'une demande d'autorisation d'urbanisme se situe dans un de ces secteurs, on se référera au schéma et au texte le concernant. Ceux-ci précisent les objectifs à atteindre et les principes à respecter en matière d'aménagement et de programmation.

Les opérations de construction ou d'aménagement décidées dans ces secteurs doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation, 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 pour des travaux ou opérations d'aménagement supposant simplement l'absence de contrariété entre les dits travaux et opérations et les orientations d'aménagement et de programmation.

## I. ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) THÉMATIQUE POUR LA PRISE EN COMPTE DU DÉVELOPPEMENT DURABLE DANS LA MISE EN OEUVRE DE PROJETS URBAINS ET DE CONSTRUCTIONS

Des dispositions générales en matière de développement durable sont définies dans ce chapitre. Elles concernent l'ensemble du territoire d'Ableiges, que ce soit à l'échelle des OAP sectorielles spatialisées définies aux chapitres suivants, à l'échelle de l'opération urbaine comme à l'échelle de la construction.

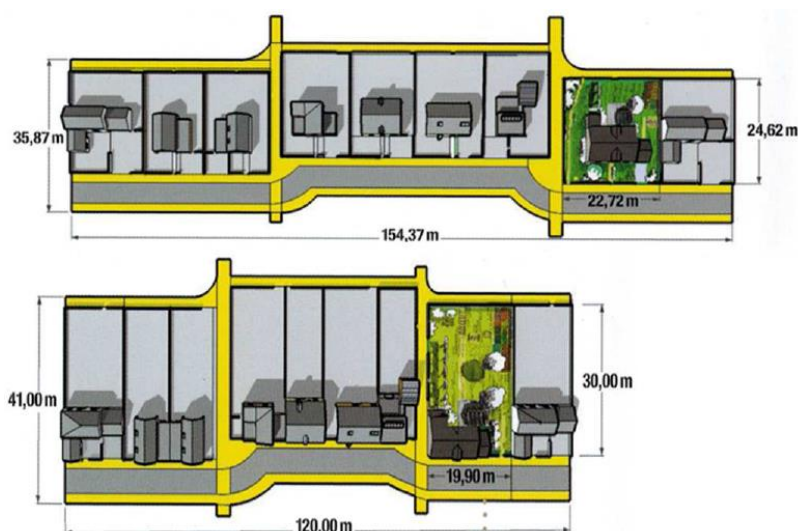
### A. LES ESPACES NATURELS ET LE PAYSAGE

- Respecter le plus possible la topographie naturelle des lieux et le patrimoine bâti et végétal existant
- Adapter le projet aux plantations existantes
- Paysager et planter les espaces délaissés
- Choisir des essences locales pour les plantations (voir la liste dans le règlement du PLU)
- Limiter l'utilisation des produits phytosanitaires et assurer une gestion différenciée des espaces verts en fonction de la nature du sol, du relief... : préférer parfois une prairie fleurie plutôt qu'un gazon classique (facilité d'entretien)

### B. L'ÉCO-GESTION ET L'ÉCO-CONSTRUCTION

Dans leur réalisation, les nouveaux projets urbains et de constructions devront s'inspirer des principes d'écogestion et d'écoconstruction ci-dessous :

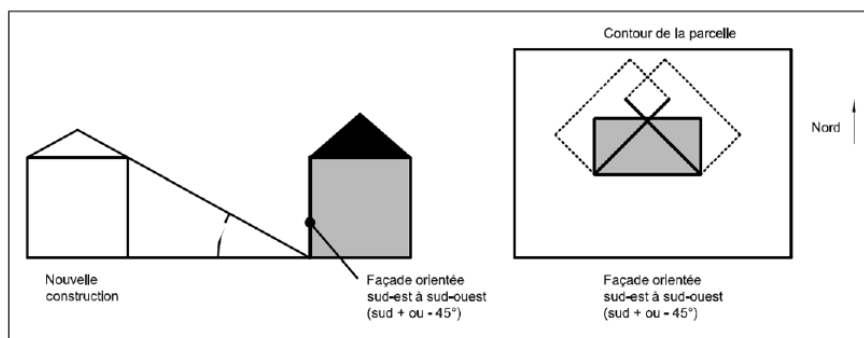
- **Economiser le foncier, les réseaux et l'énergie :**
  - Limiter la largeur de la parcelle sur rue en s'adaptant notamment au contexte (urbain, rural).
  - Rechercher une implantation bâtie de part et d'autre des voies de desserte (pas d'un seul côté de la voie).



Ci-dessus : illustration schématique d'une économie de voie par une réflexion sur la largeur de parcelle sans impacter le cadre de vie (CAUE 53).

- **Réduire la consommation d'énergie** (bâtiment, mobilier urbain...)

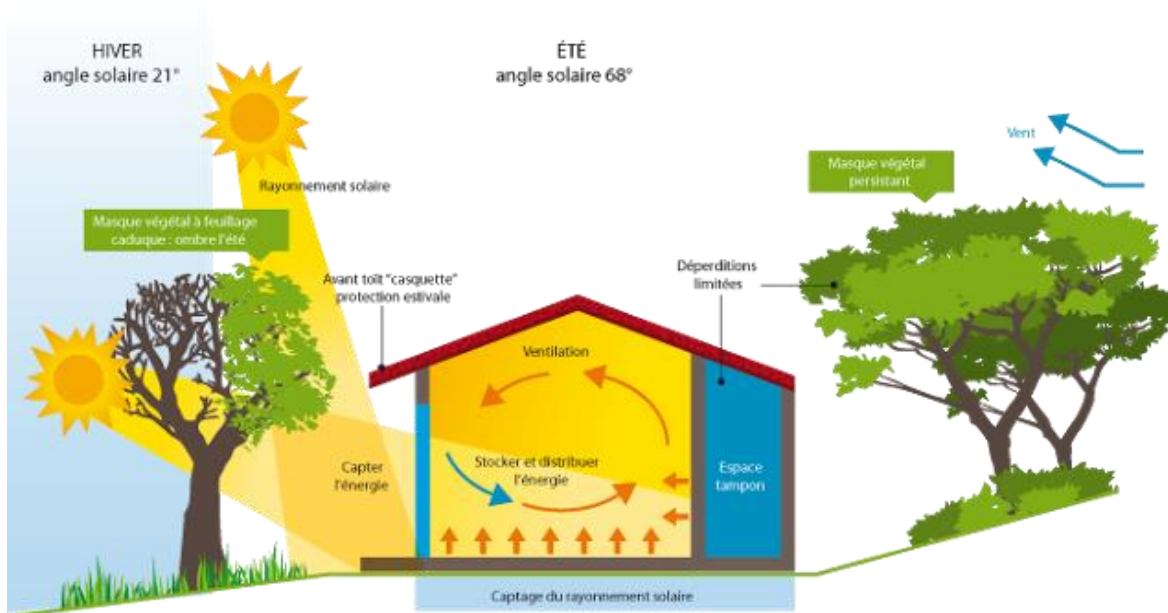
- **Favoriser l'utilisation des énergies renouvelables** pour le chauffage, l'eau chaude sanitaire et l'électricité (capteurs solaires, panneaux photovoltaïques, énergies provenant de la biomasse, géothermie, pompe à chaleur...).
- **Réduire la consommation d'eau** en choisissant des équipements sanitaires économes et performants (toilettes avec double réservoir, robinetterie avec réglage thermostatique, utilisation de l'eau pluviale pour alimenter les chasses d'eau...).
- **Traiter le rejet des eaux de ruissellement et adopter une gestion alternative des eaux pluviales :**
  - Limiter les surfaces imperméabilisées :
    - Chercher à optimiser le tracé et à adapter le profil des voies (largeur) selon l'usage,
    - Penser (si possible) le bouclage des futures opérations de manière à éviter les places de retournement (très surfaciques).
  - Dans la mesure du possible, suivre les courbes de niveau dans le tracé des voies pour ne pas accélérer le ruissellement.
  - Choisir, selon l'usage et la fréquentation des lieux, des revêtements en partie perméable pour le stationnement ou les cheminements piétons par exemple (stabilisé, pavés avec joints filtrants, dalles gazon, mélange terre / pierre...).
  - Privilégier une prise en charge des eaux pluviales par des dispositifs paysagers d'hydraulique douce (noues, bassins paysagers...).
  - Réinterroger l'usage de certains espaces imperméabilisés et leur capacité à accueillir du végétal (plantations, jardinières...).
  - En complément, prévoir des dispositifs de stockage des eaux pluviales en vue de leur réutilisation (arrosage, entretien des espaces collectifs...).
- **Favoriser le tri des déchets** sur le chantier et sur l'ensemble du projet (prévoir des emplacements spécifiques, dispositifs permettant le compost des déchets verts et des ordures ménagères, gérer les déchets industriels lors des travaux).
- **Favoriser les principes de l'habitat bioclimatique** pour les nouvelles constructions afin de préserver les ressources énergétiques, de diminuer les émissions de gaz à effet de serre et d'améliorer le confort des habitants :
  - **Penser l'implantation du bâtiment en fonction de l'environnement immédiat** pour profiter du solaire passif sans impacter outre mesure l'accès au soleil des riverains :
    - Appréhender les ombrages générés depuis les espaces riverains (bâtiments, végétaux...)
    - Anticiper les prospects induits par le projet de construction sur les parcelles voisines



*Ci-dessus à droite : prise en compte du prospect généré par une construction nouvelle  
Ci-dessus à gauche : Orientation Sud d'une façade (+ ou - 45°)*

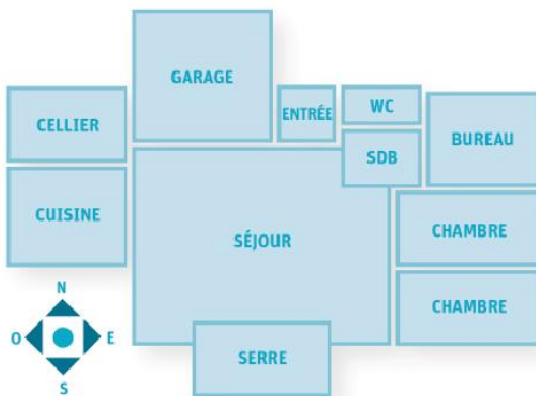
- **Lutter contre les effets indésirables (surchauffe, éblouissement, vent...) :**

- Se protéger des rayons rasants du soleil couchant en limitant les ouvertures à l'Ouest, et privilégier des espèces arborescentes à feuilles caduques à proximité des bâtiments pour laisser passer les rayons du soleil en hiver et protéger les façades en été,
- Se protéger des vents dominants : plantation de végétaux coupe-vent, limitation des ouvertures face aux vents, utilisation du bâti comme protection (sur la terrasse par exemple).



Source : RT2012

Disposition optimale des pièces en fonction de l'orientation



Source : Guide de l'écoconstruction, ADEME

- **Accorder une place importante aux espaces boisés ou végétalisés** afin de bénéficier d'une régulation naturelle de la température et ainsi de limiter le recours à la climatisation pour les particuliers.
- **privilégier des matériaux à fort pouvoir isolant** (par exemple matériaux à base d'argile, fibre de bois, de chanvre, cellulose, liège,...) qui permettent de stocker la chaleur ou la fraîcheur en freinant ainsi les variations de température au sein du logement.

- **choisir la bonne technique d'isolation** (intérieur, extérieur ou bien répartie) : pour le neuf, privilégier l'isolation extérieure, et pour l'ancien, l'isolation par l'intérieur, en particulier si le bâti présente un intérêt architectural remarquable.
- **Privilégier un isolant naturel biosourcé et performant** (laine de chanvre, laine de bois...).  
Pour réduire l'impact de la construction sur l'environnement, les matériaux utilisés doivent présenter une énergie grise faible, l'énergie grise étant l'énergie consommée pendant le cycle de vie des matériaux. Pour effectuer un choix, la base de données INIES (Inventaire des Impacts Environnementaux et Sanitaires) permet de comparer différents matériaux suivant des critères tels que l'impact environnemental, le maintien des performances dans le temps, l'inertie, la durée de vie et la contribution au confort et à la santé.

| MATÉRIAU                  | Conductivité thermique<br>(en W/m.K) | Résistance thermique R<br>pour une épaisseur de 10 cm<br>(en m².K/W) | Energie grise<br>(en kWh/m³) |
|---------------------------|--------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|------------------------------|
| Laine de bois             | 0,042                                | 2,4                                                                  | 12                           |
| Laine de chanvre          | 0,039                                | 2,6                                                                  | 40                           |
| Laine de lin              | 0,037                                | 2,7                                                                  | 40                           |
| Ouate de cellulose (vrac) | 0,035 à 0,04                         | 2,8 à 2,5                                                            | 50                           |
| Laine de mouton           | 0,035 à 0,045                        | 2,8 à 2,2                                                            | 50                           |
| Liège expansé             | 0,032 à 0,045                        | 3,1 à 2,2                                                            | 450                          |

Source : Guide de l'éco-construction, ADEME

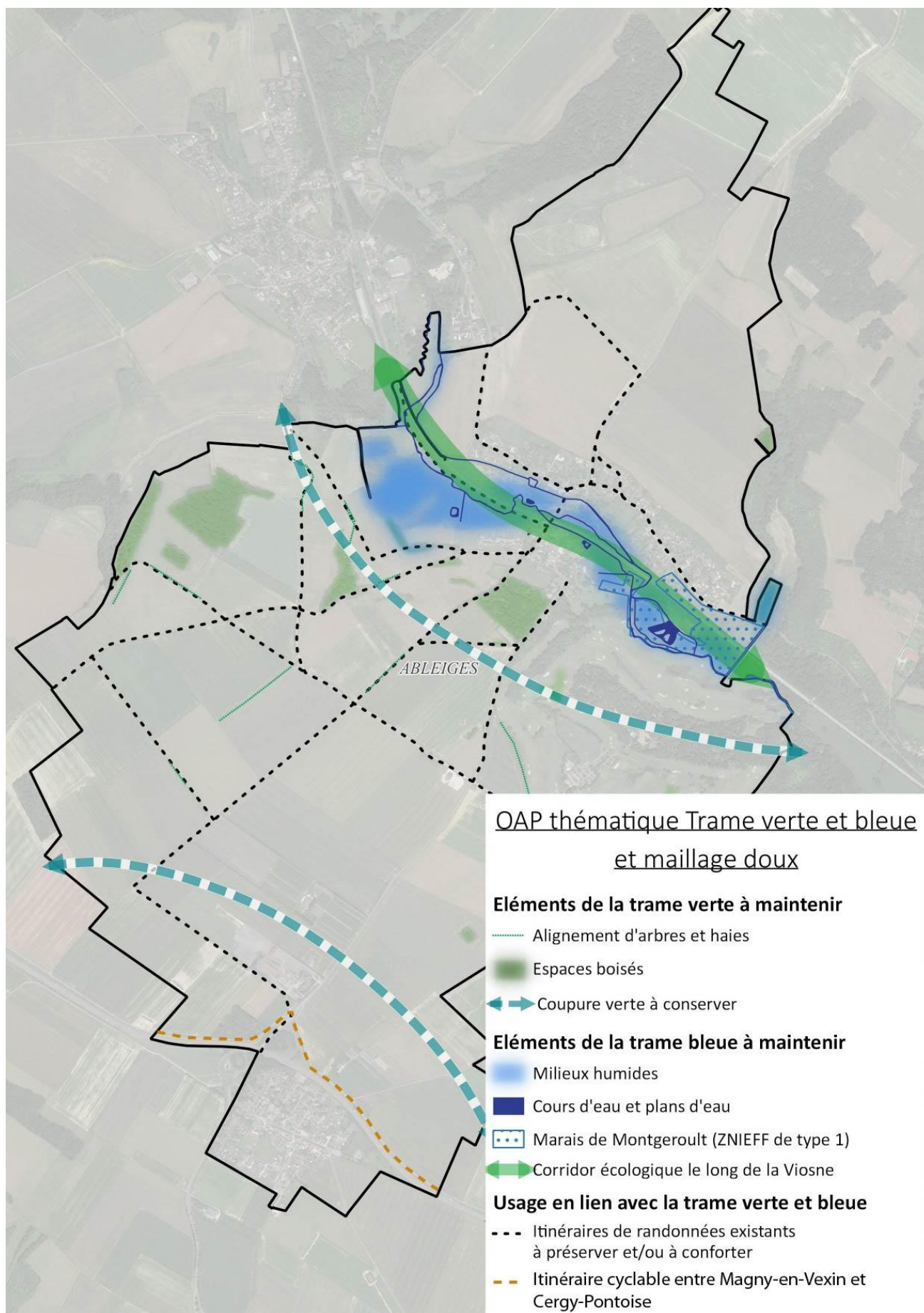
- **installer de bons vitrages et de bonnes menuiseries** permettant de bénéficier des apports solaires tout en se protégeant contre les agressions extérieures (bruit, vent, poussières...).
- **choisir une ventilation adaptée** permettant d'assurer les conditions sanitaires pour la qualité de l'air tout en limitant les pertes de chaleurs (VMC double flux...).

### C. LE CONFORT ET LA SANTÉ

- **Favoriser le confort acoustique :**
  - **Contrôler et planifier l'activité des chantiers.**
  - **Limiter le bruit des transports** (par exemple, optimiser les flux de trafic par des aménagements urbains favorisant la limitation de vitesse)
  - **Protéger l'habitat contre le bruit :**
    - Utiliser une isolation performante
    - Utiliser le végétal comme écran ou paroi absorbante
    - Éloigner les pièces principales des sources de bruit
    - Éviter les toitures légères (bruit de la pluie)
- **Favoriser le confort visuel :**
  - Privilégier l'éclairage naturel (baies vitrées, orientation/exposition, couleurs de revêtement diffusant...)
  - Limiter les risques d'éblouissement (éviter les toitures ou façades métalliques)
- **Favoriser le confort olfactif :**
  - Etudier l'emplacement et l'aération des locaux de déchets
  - Etudier l'emplacement des bassins de rétention.



- **Eviter l'implantation de végétation allergisante à proximité des constructions et privilégier les espèces arborescentes à feuilles caduques à proximité des bâtiments pour laisser passer les rayons du soleil en hiver et protéger la façade en été.**



## **II. Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) thématique « Trame verte et bleue » et « maillage doux »**

L'identité de la commune d'Ableiges repose notamment sur son environnement naturel et paysager de très grande qualité. Ainsi, de nombreux espaces naturels liés à la végétation et à l'eau (espaces boisés, alignements d'arbres, mares, plans d'eau, réseau hydrographique, zones humides) sont présents sur le territoire et participent de la trame verte et bleue communale.

Une Trame Verte et Bleue (TVB) est un ensemble de milieux plus ou moins naturels interconnectés, reliés par des éléments structurants (haies, cours d'eau...), qui permet de conserver un réseau d'éléments écologiquement intéressants sur un territoire donné. Ce maillage permet notamment la circulation de la faune spécifique de la trame concernée.

**Des dispositions générales en matière de maintien et de confortement de la trame verte et bleue sont définies dans ce chapitre. Elles concernent l'ensemble du territoire d'Ableiges.**

### **A. Préserver et renforcer la présence des éléments constitutifs de la trame verte et bleue**

---

#### **1. Participer au renforcement du réseau bocager**

Sur l'ensemble du territoire, et notamment au sein des corridors écologiques, la plantation de bocage devra être favorisée :

- Sur des lignes de force du paysage : lignes de crêtes et lignes d'horizons.
- Sur un versant bien exposé aux vues.
- En accompagnement d'une construction isolée (bâtiment agricole par exemple).
- A l'interface entre zone bâtie et espace agricole ou naturel et directement sur les parcelles agricoles.

Pour promouvoir le rôle biologique des haies, il est conseillé :

- D'intégrer une diversité d'essences (parmi la liste disponible dans le règlement du PLU) et de multiplier les strates (végétation basse, arbustive, arbres de haut jet ...)
- De s'inscrire en continuité des linéaires existants pour favoriser le rôle de corridor écologique de la haie.

#### **2. Protéger les boisements**

Les zones boisées jouent un rôle très important de refuge, de lieux de reproduction et d'alimentation pour la faune. Même de taille restreinte, elles constituent des petits réservoirs de biodiversité et des éléments relais intéressants pour le déplacement des espèces.

Ainsi, les orientations sont les suivantes :

- Pas de coupe à blanc puisque ce mode d'exploitation est destructeur pour la strate herbacée et la faune.
- Pas de replantation monospécifique qui privilégie des espèces aux cycles d'exploitation court et ne permet pas à la faune de se maintenir.
- Une gestion forestière alternative douce avec une gestion pied à pied ou par petites unités de gestion est à développer sur le long terme en favorisant la diversification de strates.

#### **3. Maintenir les espaces naturels ouverts**

Un milieu ouvert est un milieu à dominante herbacée. Il est constitué de pelouses ou de prairies.

Les prairies sont des formations végétales continues, constituées majoritairement de graminées. Leur composition floristique est très variable, liée à différents facteurs (humidité, géologie, climat, activités humaines). Les activités humaines sont le pâturage ou la fauche. Les jachères agricoles gérées par broyage possèdent également un rôle non négligeable dans la continuité de la trame herbacée.

Ainsi, les orientations sont les suivantes :

- Conservation des surfaces en prairies permanentes anciennes et fauchées et pas de changement d'affectation des parcelles concernées (pas de boisement, ni de retournement pour une mise en culture).

#### **4. Préserver les fonds de jardin et les vergers**

Les fonds de jardin, notamment ceux présents en lisière d'urbanisation, présentent un intérêt notamment en matière de transition entre les espaces urbanisés et les milieux naturels. Ils contribuent à la présence de la biodiversité sur le territoire.

En plus de nourrir l'Homme, les vergers sont des refuges pour la biodiversité (insectes, oiseaux).

Ainsi, les orientations sont les suivantes :

- Veiller à conserver au maximum les arbres existants dans les vergers et les jardins.
- Proposer des aménagements favorables à la nidification et l'alimentation de l'avifaune.

#### **5. Préserver et valoriser les cours d'eau et leur abords**

En proximité de cours d'eau, le caractère naturel et la continuité des berges et des ripisylves seront restaurés en supprimant les protections de berge inadaptées (tôle, palplanche...).

#### **6. Prendre en compte les mares, étangs et milieux humides**

Dans le cadre de projet d'aménagement, il convient de valoriser, restaurer les mares, étangs et milieux humides présents sur site :

- Vérification du contour et de la fonctionnalité des mares et des zones humides.
- Interdiction de l'assèchement, la mise en eau, l'imperméabilisation, ou le remblai de mares ou de zones humides avérées.
- Intégration d'une zone humide ou d'une mare dans la gestion des eaux pluviales (collecte / tampon).
- Utilisation d'une zone humide comme support pédagogique à l'environnement.

### **B. Préserver et conforter les corridors écologiques identifiés sur le territoire d'Ableiges**

---

La trame verte et bleue est la mise en réseau des grands espaces naturels, réservoirs de biodiversité et des éléments ponctuels du paysage. Leur agrégation permet l'identification de corridors écologiques. Le maintien de ces corridors écologiques permet de :

- Favoriser les circulations et de le développement de la faune et de la flore sur le territoire,
- Révéler et favoriser la présence de la nature en ville aux habitants et de participer à l'amélioration de leur cadre de vie.

Les corridors écologiques identifiés sur le territoire doivent être maintenus. Ainsi, il conviendra de :

- Préserver l'ensemble des éléments constitutifs de la trame verte et bleue identifiés sur la cartographie présentée ci-avant.

- Sur l'ensemble du territoire communal, privilégier les clôtures poreuses pour la biodiversité composées de haies végétales d'essences locales, 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 par 15 cm permet le passage de la plupart des animaux.

### **C. Renforcer la trame verte et bleue dans les projets d'aménagement et notamment dans les secteurs soumis aux orientations d'aménagement et de programmation sectorielles**

---

Afin de répondre aux objectifs du projet de territoire, il s'agira pour chaque projet, d'intégrer pleinement une réflexion sur l'intégration de la nature en prenant en compte le contexte environnemental. Ceci permettra d'assurer, s'il y a lieu, la connexion avec la trame verte et bleue et l'amélioration de la connectivité entre les espaces.

Ainsi, il s'agira notamment de :

- Maintenir et intégrer au projet les milieux à forts enjeux identifiés ci-avant.
- Prendre en compte l'aspect paysager du site, élément structurant de la trame verte et bleue.
- Créer des espaces favorables à la faune et à la flore dans le bâti et les espaces ouverts (nichoirs, toitures végétalisées, espaces verts gérés durablement...).
- Utiliser des essences variées et locales (voir la liste dans le règlement du PLU)

En outre, des orientations d'aménagement et de programmation sur des secteurs spécifiques ont été définies permettant notamment de conforter la trame verte et bleue sur le territoire d'Ableiges. Ces orientations sont présentées dans le chapitre III suivant.

### **D. Préserver et conforter le maillage doux et favoriser les usages en lien avec la trame verte et bleue**

---

La préservation et le développement des liaisons douces, au sein du tissu urbain et entre le bourg d'Ableiges et le hameau de la Villeneuve-Saint-Martin, sont primordiales pour :

- assurer une grande proximité entre les habitants et leur environnement,
- permettre une meilleure connexion entre le bourg et le hameau.

Pour cela, il convient de :

- préserver les itinéraires de randonnées présents sur l'ensemble du territoire communal,
- préserver et conforter les autres cheminements doux, sillonnant le territoire,
- d'intégrer l'itinéraire cyclable Magny-en-Vexin/Cergy-Pontoise initié par le Conseil départemental du Val d'Oise.



## Localisation des secteurs soumis aux Orientations d'Aménagement et de Programmation



### III. SECTEURS PARTICULIERS SOUMIS AUX ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Les secteurs soumis aux orientations d'aménagement et de programmation sont localisés sur le plan ci-contre.

Il est important d'encadrer leur devenir par des OAP afin de favoriser l'optimisation du foncier, mais également d'imposer un aménagement de qualité, vecteur d'amélioration du cadre de vie et du fonctionnement urbain pour tous les habitants.

#### Surfaces des secteurs soumis aux OAP

| Non de secteur                                          | Surface (ha) |
|---------------------------------------------------------|--------------|
| Secteur n°1 Rue Vaudin /Rue du Stade                    | 1.01         |
| Secteur n°2 Rue Vaudin /Rue de l'Eglise/Rue Cézanne     | 0.27         |
| Secteur n°3 Rue Cézanne/Rue de l'Eglise                 | 0.19         |
| Secteur n°4 Mairie Ableiges                             | 0.44         |
| Secteur n°5 Rue Albert Schweitzer/Rue Gilles de Maupéou | 0.23         |



## Orientations d'Aménagement et de Programmation Secteur Rue Vaudin/Rue du Stade (Villeneuve Saint-Martin)



-  Limite du secteur soumis au respect des OAP
-  Bâtiments à réhabiliter
-  Bâtiments pouvant faire l'objet d'une démolition ou pouvant accueillir du stationnement
-  Valoriser le front urbain par un traitement architectural et/ou paysager avec un recul des constructions de 4 m minimum par rapport à l'emprise publique
-  Concilier la biodiversité avec le développement de l'habitat et privilégier les clôtures permettant les déplacements de la petite faune
-  Aménager un espace de convivialité, récréatif et paysagé (localisation de principe)
-  Concevoir une insertion paysagère dense vis à vis des constructions avoisinantes
-  Aménager un espace préférentiel de stationnement paysager (localisation de principe)
-  Réaliser une ou plusieurs voies de desserte depuis la rue du stade selon le principe de la zone de rencontre (localisation de principe)
-  Accès existant au secteur depuis la rue Vaudin
-  Concevoir une liaison douce traversant l'ensemble du secteur, entre la rue Vaudin et la rue du stade et vers le stade (localisation de principe)
-  Marquer et sécuriser l'entrée du secteur depuis la rue du Stade par un ou deux accès (localisation de principe)
-  Préserver de toute urbanisation la cour de ferme



## A. Secteur Rue Vaudin/Rue du Stade

### 1. Localisation du secteur

Ce secteur est situé en plein cœur du hameau de la Villeneuve-Saint-Martin et s'étend sur environ 1 hectare. Il est directement bordé à l'Est par de l'espace d'habitat. Il est limité au Sud par la rue du Stade et au Nord par la rue Vaudin. A l'Ouest du secteur, se trouve l'école François Vaudin avec ses équipements sportifs. Le secteur est constitué de deux entités :

- Le corps de ferme qui donne sur la rue Vaudin,
- Un espace non construit de plus de 0,7 ha qui s'étend jusqu'à la rue du Stade.

### 2. Orientations d'aménagement

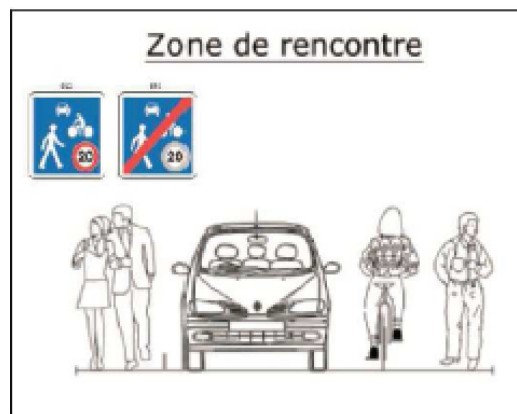
Afin de réaliser un aménagement cohérent de cet espace en renouvellement urbain et en développement urbain, plusieurs orientations d'aménagement et de programmation sont d'ores et déjà requises (dont certaines figurent sur le plan ci-contre) :

#### Favoriser la qualité de l'insertion architecturale et urbaine :

- Les bâtiments identifiés en marron sur le schéma ci-avant devront faire l'objet d'une réhabilitation.
- Les bâtiments identifiés en orangé peuvent faire l'objet d'une démolition ou peuvent être utilisés afin d'accueillir du stationnement.
- Les constructions nouvelles pourront s'implanter au sein de l'espace non construit ; il s'agira de concilier la biodiversité et le développement de l'habitat et privilégier les clôtures permettant les déplacements de la petite faune. De plus, il sera nécessaire de valoriser le front urbain sur la rue du Stade par un traitement architectural et/ou paysager et un recul des constructions de 4 m minimum par rapport à la limite de l'emprise publique.
- L'espace libre de la cour de ferme doit être préservé de toute urbanisation.
- La collecte des déchets ménagers devra faire l'objet d'une mutualisation sur un ou plusieurs espaces. Les boîtes aux lettres devront être installées sur un ou plusieurs espaces communs.

#### Assurer une accessibilité avec des déplacements simples :

- Afin de desservir l'espace non construit du secteur, il est nécessaire de créer une ou plusieurs voies de desserte depuis la rue du Stade. Les voies devront être aménagées selon le principe de la zone de rencontre (limitée à 20 km/h) donnant ainsi priorité aux cyclistes et piétons pour assurer la sérénité de leurs déplacements. Cette zone devra être repérable notamment pour les personnes malvoyantes.
- La traversée complète du secteur avec véhicule motorisé entre la rue du stade et la rue Vaudin ne sera pas permise.
- Il conviendra de marquer et sécuriser l'entrée du secteur pour les véhicules depuis la rue du Stade.
- Plusieurs cheminements doux (piétons, cycles) devront être conçus afin de permettre la circulation au sein du secteur (entre la rue du Stade et la Rue Vaudin) et aussi de permettre de rejoindre le stade à l'Ouest. L'ensemble des cheminements doivent être pensés de manière sécurisée.
- Réaliser une ou plusieurs aires de stationnement paysagé à l'Est du secteur comprenant une quinzaine de places minimum de stationnement.



Concevoir une insertion paysagère et écologique :

- Il conviendra d'aménager un espace récréatif et paysagé, favorisant convivialité et échanges entre les habitants, et créant également un espace de respiration propice à la biodiversité au sein des espaces bâtis.
- Réaliser une insertion paysagère dense vis-à-vis des espaces et constructions avoisinants.

### **3. Programmation**

Dans le cadre d'un éventuel renouvellement urbain du corps de ferme :

- La reconversion en totalité en habitat des bâtiments à réhabiliter (couleur marron sur le schéma), permettra la réalisation d'environ 7 logements avec des tailles de logements diversifiées (entre 10% et 20% des logements devront être de type T1 et T2).
- Dans le cas où le choix sera fait d'une mixité de destinations, la reconversion des bâtiments permettra aussi éventuellement l'accueil d'activités (artisanat et commerce de détail, services, bureaux).

Concernant l'espace non construit accessible depuis la rue du Stade, pour toute opération de construction sur cet espace, une densité d'environ 20 logements par hectare doit être respectée (soit la construction d'environ 14 logements sur l'ensemble de cet espace). Un tiers des logements sera en locatif et pas plus du tiers des logements réalisés auront une taille supérieure au T3. Les logements pourront être réalisés en mitoyenneté.

## Orientations d'Aménagement et de Programmation Secteur Rue Vaudin/Rue de l'Eglise/ Rue Cézanne (Villeneuve Saint-Martin)



-  Limite du secteur soumis au respect des OAP
-  Bâtiments à réhabiliter ou à reconstruire avec une implantation et une volumétrie équivalentes
-  Bâtiments à réhabiliter
-  Bâtiments pouvant faire l'objet d'une démolition
-  Hangar pouvant faire l'objet d'une démolition ou pouvant accueillir du stationnement
-  Aménager un espace préférentiel de stationnement paysager (localisation de principe)
-  Accès existant au secteur depuis la rue de l'Eglise
-  Accès existant au secteur pour les modes doux depuis la rue Vaudin
-  Marquer et sécuriser l'entrée du secteur depuis la rue de l'Eglise (localisation de principe)
-  Aménager un espace central de convivialité, récréatif et paysagé (localisation de principe)
-  Concevoir une insertion paysagère dense vis à vis des constructions existantes
-  Mur en pierre à conserver et/ou à consolider (hormis au droit des accès)
-  Préserver de toute urbanisation l'espace de la cour de ferme

## **B. Secteur Rue Vaudin / Rue de l'Eglise / Rue Cézanne**

---

### **1. Localisation du secteur**

Ce secteur est situé en plein cœur du hameau de la Villeneuve-Saint-Martin, à l'angle de la rue Vaudin/rue de l'Eglise et s'étend sur 0,27 ha. Il s'inscrit au sein d'un tissu d'habitat ancien.

### **2. Orientations d'aménagement**

Afin de réaliser un aménagement cohérent de cet espace en renouvellement urbain, plusieurs orientations d'aménagement et de programmation sont d'ores et déjà requises (dont certaines figurent sur le plan ci-contre) :

#### Favoriser la qualité de l'insertion architecturale et urbaine :

- Le bâtiment à l'angle de la rue Vaudin et rue de l'Eglise identifié en rouge sur le schéma ci-avant, peut faire l'objet d'une réhabilitation ou d'une reconstruction en conservant l'implantation et la volumétrie du bâti existant.
- Les bâtiments identifiés par des hachures sur le schéma ci-avant peuvent faire l'objet d'une démolition et les bâtiments identifiés en marron sont à réhabiliter.
- Un espace central de convivialité, récréatif et paysagé, est à créer à l'intérieur du secteur.
- Le mur en pierre le long de la rue de l'Eglise est à conserver et à consolider tout en permettant localement la création d'un accès.
- L'espace libre de la cour de ferme doit être préservé de toute urbanisation.
- La collecte des déchets ménagers devra faire l'objet d'une mutualisation sur un ou plusieurs espaces. Les boîtes aux lettres devront être installées sur un ou plusieurs espaces communs.

#### Assurer une accessibilité avec des déplacements simples :

- L'accès existant au secteur, sur la rue de l'Eglise, est à conserver.
- L'accès existant au nord du secteur, depuis la rue Vaudin, est à conserver pour les modes doux (piétons, cycles).
- Une nouvelle entrée pour les véhicules automobiles, depuis la rue de l'Eglise, est à marquer et à sécuriser.
- Le stationnement comprenant 25 places minimum sera à réaliser par la reconversion possible du hangar en espace de stationnement et par la création de plusieurs petites aires de stationnement paysagé.

#### Concevoir une insertion paysagère et écologique du secteur d'habitat :

- Réaliser une insertion paysagère dense vis-à-vis des espaces avoisinants.
- Il conviendra d'aménager un espace récréatif et paysagé, favorisant convivialité et échanges entre les habitants, et créant également un espace de respiration propice à la biodiversité au sein des espaces bâtis.

### **3. Programmation**

Dans le cadre d'un éventuel renouvellement urbain de ce secteur :

- La reconversion en totalité en habitat des bâtiments à réhabiliter (couleur marron sur le schéma) et des bâtiments à réhabiliter ou à reconstruire (couleur rose sur le schéma), permettra la réalisation d'environ 12 logements avec des tailles de logements diversifiées (entre 10% et 20% des logements devront être de type T1 et T2).

- Dans le cas où le choix sera fait d'une mixité de destinations, la reconversion des bâtiments permettra aussi éventuellement l'accueil d'activités (artisanat et commerce de détail, services, bureaux).



## Orientations d'Aménagement et de Programmation Secteur Rue de l'Eglise/Rue Cézanne (Villeneuve Saint-Martin)



-  Limite du secteur soumis au respect des OAP
-  Bâtiment à réhabiliter
-  Bâtiment à préserver
-  Bâtiments pouvant faire l'objet de démolition ou accueillir des locaux annexes à l'habitation
-  Mur en pierre à conserver
-  Accès existant au secteur depuis la rue de l'Eglise
-  Aménager un espace de stationnement paysagé (localisation de principe)
-  Concevoir une insertion paysagère dense vis à vis des constructions existantes
-  Préserver de toute urbanisation l'espace de la cour et aménager un espace central de convivialité, récréatif et paysagé (localisation de principe)

## **C. Secteur Rue Cézanne/ Rue de l'Eglise**

---

### **1. Localisation du secteur**

Ce secteur est situé au Sud-Est du hameau de la Villeneuve-Saint-Martin, sur la rue Paul Cézanne et la rue de l'Eglise et s'étend sur 0,19 ha. Il s'agit d'un ancien corps de ferme limité à l'Est et au Sud par des espaces agricoles et à l'Ouest et au Nord par le tissu urbain.

### **2. Orientations d'aménagement**

Afin de réaliser un aménagement cohérent de cet espace en renouvellement urbain, plusieurs orientations d'aménagement et de programmation sont d'ores et déjà requises (dont certaines figurent sur le plan ci-contre) :

#### Favoriser la qualité de l'insertion architecturale et urbaine :

- Le bâtiment identifié en rose sur le schéma ci-avant est à préserver en l'état actuel.
- Les bâtiments identifiés en violet sur le schéma ci-avant pourront faire l'objet de démolition ou pourront accueillir des locaux annexes à l'habitation.
- Les bâtiments identifiés en marron sur le schéma ci-avant sont à réhabiliter.
- L'espace libre de la cour de ferme doit être préservé de toute urbanisation et transformé en un espace central de convivialité, récréatif, favorisant convivialité et échanges entre les habitants.
- Le mur en pierre le long de la rue de l'Eglise et la façade arrière au secteur sont à conserver.
- La collecte des déchets ménagers devra faire l'objet d'une mutualisation sur un ou plusieurs espaces. Les boîtes aux lettres devront être installées sur un ou plusieurs espaces communs.

#### Assurer une accessibilité avec des déplacements simples :

- L'actuel accès au secteur, rue de l'Eglise, devra être conservé et sécurisé pour accueillir des modes doux (piétons, cycles) et des véhicules motorisés. Il permettra l'entrée et la sortie du secteur. L'entrée dans le secteur pour les véhicules motorisés se fera depuis le Sud de la rue de l'Eglise et la sortie vers le Nord de la rue de l'Eglise.
- Une aire de stationnement paysagé sera aménagée au Nord du secteur, comprenant une quinzaine de places minimum de stationnement.

#### Concevoir une insertion paysagère et écologique du secteur :

- Réaliser une insertion paysagère dense vis-à-vis des constructions existantes au Nord.
- Il conviendra d'aménager un espace central paysagé afin d'avoir un espace de respiration propice à la biodiversité au sein des espaces bâtis.

### **3. Programmation**

Dans le cadre d'un éventuel renouvellement urbain de ce secteur :

- La reconversion en totalité en habitat des bâtiments à réhabiliter (couleur marron sur le schéma) permettra la réalisation d'environ 7 logements avec des tailles de logements diversifiées (entre 10% et 20% des logements devront être de type T1 et T2).
- Dans le cas où le choix sera fait d'une mixité de destinations, la reconversion des bâtiments permettra aussi éventuellement l'accueil d'activités (artisanat et commerce de détail, services, bureaux).



## Orientations d'Aménagement et de Programmation Secteur Mairie Ableiges



-  Limite du secteur soumis au respect des OAP
-  Bâtiments pouvant faire l'objet d'une démolition
-  Espace préférentiel pour accueillir des logements, des commerces, activités ou équipements
-  Espace préférentiel pour l'extension des terrains de sport existant au Sud-Est
-  Aménager un espace de stationnement public paysagé (environ 20 places)
-  Réaliser une insertion paysagère entre la zone urbaine et la zone naturelle
-  Conserver l'espace libre de construction pour accueillir un espace paysager et/ou pour permettre l'élargissement du carrefour
-  Aménager l'espace central (localisation de principe) sur le plan paysager en permettant l'accès aux autres espaces
-  Principe de continuité du front bâti par l'alignement du bâti, la constitution ou la préservation de murs et murets
-  Marquer et sécuriser l'entrée du secteur depuis la rue Gilles de Maupéou
-  Aménager une liaison douce entre l'espace public de la Mairie et le secteur
-  Concilier la biodiversité avec le développement urbain et privilégier les clôtures permettant les déplacements de la petite faune

## **D. Secteur Mairie Ableiges**

---

### **1. Localisation du secteur**

Ce secteur est situé en plein cœur du bourg d'Ableiges, sur la rue Gilles de Maupéou, à l'Ouest de la Mairie et s'étend sur 0,44 ha. Ce secteur stratégique, à proximité de la Place de la Mairie, est actuellement utilisé pour le stockage de matériaux et a un fort potentiel de revalorisation.

### **2. Orientations d'aménagement**

Afin de réaliser un aménagement cohérent de cet espace en renouvellement urbain, plusieurs orientations d'aménagement et de programmation sont d'ores et déjà requises (dont certaines figurent sur le plan ci-contre) :

#### Favoriser la qualité de l'insertion architecturale et urbaine :

- L'ensemble des bâtiments présents sur le secteur peuvent faire l'objet d'une démolition.
- Le secteur pourra accueillir des constructions à destination d'habitat, de commerces et d'artisanat de détail, de services, de bureaux, d'équipement (par exemple une maison des associations ou un espace culturel).
- Les nouvelles constructions devront s'implanter sur les espaces préférentiels identifiés en jaune orangé sur le schéma ci-avant. L'implantation du bâti doit se faire dans une logique de conservation de la continuité du front bâti ainsi que de la conservation de murs ou murets existants.
- Accueillir une extension des terrains de sport présents au Sud-Est du secteur.

#### Assurer une accessibilité avec des déplacements simples :

- Un espace de stationnement public sera à aménager en limite de la place de la Mairie afin de pouvoir étendre le parking actuel et de desservir ainsi les équipements existants et les équipements et activités futurs.
- L'accès existant au secteur depuis la rue Gilles de Maupéou est à marquer et à sécuriser. De plus, il est nécessaire de conserver des espaces libres de construction de part et d'autre de l'accès pour un traitement en espace paysager et/ou pour permettre l'élargissement du carrefour.
- Une liaison douce est à réaliser entre la Place de la Mairie et le secteur afin de faciliter la mobilité douce.

#### Concevoir une insertion paysagère et écologique :

- Il conviendra d'aménager un espace central paysager, favorisant convivialité et échanges entre les habitants, et créant également un espace de respiration propice à la biodiversité au sein des espaces bâtis. De plus, celui-ci devra permettre l'accès aux différents espaces du secteur et au parc de stationnement.
- Afin de préserver la continuité écologique en lien avec la Viosne, une insertion paysagère de qualité entre la zone urbaine et la zone naturelle est à réaliser.
- Sur l'ensemble du secteur, il convient de concilier la biodiversité avec le développement urbain et de privilégier les clôtures permettant les déplacements de la petite faune.

### **3. Programmation**

Pour toute opération de construction sur ce secteur, une densité d'environ 12 logements par hectare doit être respectée (soit la construction d'environ 5 logements sur l'ensemble du secteur).

De plus, le secteur peut aussi accueillir des constructions à destination de commerces et d'artisanat de détail, de services, de bureaux, d'équipement.



## Orientations d'Aménagement et de Programmation Secteur Rue Albert Schweitzer/ Rue Gilles de Maupéou



-  Limite du secteur soumis au respect des OAP
-  Bâtiment à préserver
-  Bâtiments à réhabiliter
-  Hangar pouvant faire l'objet d'une démolition ou pouvant accueillir du stationnement
-  Préserver de toute urbanisation l'espace de la cour de ferme
-  Accès existant au secteur depuis la rue Albert Schweitzer
-  Marquer et sécuriser l'entrée du secteur depuis la rue Albert Schweitzer (localisation de principe)
-  Aménager un espace préférentiel de stationnement paysager (localisation de principe)
-  Aménager un espace de convivialité, récréatif et paysagé (localisation de principe)



## **E. Secteur Rue Albert Schweitzer/Rue Gilles de Maupéou**

---

### **1. Localisation du secteur**

Ce secteur est situé en plein cœur du bourg d'Ableiges, sur la rue Albert Schweitzer et la rue Gilles de Maupéou et s'étend sur 0,23 ha. Il s'agit d'un ancien corps de ferme qui s'inscrit au sein du tissu ancien.

### **2. Orientations d'aménagement**

Afin de réaliser un aménagement cohérent de cet espace en renouvellement urbain, plusieurs orientations d'aménagement et de programmation sont d'ores et déjà requises (dont certaines figurent sur le plan ci-contre) :

#### Favoriser la qualité de l'insertion architecturale et urbaine :

- Le bâtiment identifié en rose sur le schéma ci-avant est à préserver en l'état actuel.
- Les bâtiments identifiés en violet sur le schéma ci-avant pourront faire l'objet de démolition ou pourront accueillir des locaux annexes à l'habitation.
- Les bâtiments identifiés en marron sur le schéma ci-avant sont à réhabiliter.
- L'espace libre de la cour de ferme doit être préservé de toute urbanisation.
- La collecte des déchets ménagers devra faire l'objet d'une mutualisation sur un ou plusieurs espaces. Les boîtes aux lettres devront être installées sur un ou plusieurs espaces communs.

#### Assurer une accessibilité avec des déplacements simples :

- L'accès existant au secteur, sur la rue Albert Schweitzer, est à conserver. Cette entrée doit être marqué et sécurisé.
- Le stationnement sera à réaliser par la reconversion possible du hangar en espace de stationnement et par la création d'une petite aire de stationnement paysagé.

#### Concevoir une insertion paysagère et écologique :

- Il conviendra d'aménager un espace central paysager, favorisant convivialité et échanges entre les habitants, et créant également un espace de respiration propice à la biodiversité au sein des espaces bâtis.
- Sur l'ensemble du secteur, il convient de concilier la biodiversité avec le développement urbain et de privilégier les clôtures permettant les déplacements de la petite faune.

### **3. Programmation**

Dans le cadre d'un éventuel renouvellement urbain de ce secteur :

- La reconversion en totalité en habitat des bâtiments à réhabiliter (couleur marron sur le schéma) permettra la réalisation d'environ 6 logements avec des tailles de logements diversifiées (entre 10% et 20% des logements devront être de type T1 et T2).
- Dans le cas où le choix sera fait d'une mixité de destinations, la reconversion des bâtiments permettra aussi éventuellement l'accueil d'activités (artisanat et commerce de détail, services, bureaux).