

Commune de Santeuil

Département du Val d'Oise

Plan local d'urbanisme

# Orientation d'Aménagement et de Programmation



PLU approuvé par délibération du Conseil municipal du  
27/02/2020

**Mairie de Santeuil**  
Place du Général Leclerc  
95640 Santeuil  
Tél : 01 30 39 73 25  
mairie@santeuil.fr

## Introduction

Les Orientations d’Aménagement et de Programmation (OAP) constituent une pièce obligatoire du PLU (article L151-2 3° du code de l’urbanisme) dont le contenu est encadré par les articles L151-6 et L151-7 du code de l’urbanisme.

*Les orientations d’aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d’aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l’aménagement, l’habitat, les transports, les déplacements. En l’absence de schéma de cohérence territoriale, les orientations d’aménagement et de programmation d’un plan local d’urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale comprennent les dispositions relatives à l’équipement commercial et artisanal mentionnées aux articles L141-16 et L141-17 » (article L151-6 du code de l’urbanisme).*

« I. - Les orientations d’aménagement et de programmation peuvent notamment :

- 1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l’environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l’insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;
- 2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu’en cas de réalisation d’opérations d’aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;
- 3° Comporter un échéancier prévisionnel de l’ouverture à l’urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;
- 4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;
- 5° Prendre la forme de schémas d’aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;
- 6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s’applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36 [...]. » (article L151-7 du code de l’urbanisme).

Le PLU de Santeuil comporte un secteur d’OAP : le secteur de la rue Jean Mermoz qui concerne l’urbanisation d’une parcelle de prairie au sein de la partie urbanisée du village.

Le secteur d’Orientation d’Aménagement et de Programmation, repéré au plan de zonage, peut être urbanisé sous réserve que le projet d’urbanisation s’inscrive dans un rapport de compatibilité avec les principes énoncés dans le présent document.

Le secteur de la rue Jean Mermoz prend la forme d’une OAP sans règlement afin d’affirmer son caractère champêtre et jardiné par un alignement sur rue composé d’un muret bas doublé d’une haie.

### Localisation du secteur d’OAP



## Secteur de la rue Jean Mermoz

### Caractéristiques et enjeux du secteur de projet

#### Localisation du secteur de projet

Le secteur de projet se situe rue Jean Mermoz, entre le cœur historique du village et la gare. Au nord-est, le bâti ancien est implanté à l'alignement de la voie. L'ambiance urbaine de la place du Général Leclerc et des voies adjacentes est minérale. Au sud-ouest, le bâti pavillonnaire est implanté en milieu de parcelle, laissant une large place aux espaces de jardin.

Les équipements communaux (mairie, école) et la gare sont situés à proximité immédiate et accessibles à pied.



**La rue Jean Mermoz : l'entrée du bourg historique**

#### État du foncier

Le secteur de projet s'étend sur les parcelles A0 567 et A0 570.



La superficie totale du secteur de projet est d'environ 1 200 m<sup>2</sup>.

Les parcelles A0 567 et A0 570 sont de propriété privée.

#### Limites

À l'alignement de la voie, le secteur de projet est délimité par un muret bas en pierre surmonté d'une haie champêtre.

Un mur en brique marque la limite latérale entre le secteur de projet et la parcelle A0 607.

#### Desserte

Le secteur de la rue Jean Mermoz est situé à une centaine de mètres de la gare ferroviaire de Santeuil-Le Perchay, desservie par la ligne J du réseau Transilien qui relie Paris Saint-Lazare à Gisors.

Le secteur de projet est également desservi par une ligne de bus. L'arrêt de bus « Mairie » se situe sur la place du Général Leclerc, à proximité du secteur de projet. Les bus circulent matin et soir, en semaine, hors vacances scolaires.

#### Accès

L'accès au secteur de projet se fait depuis la rue.

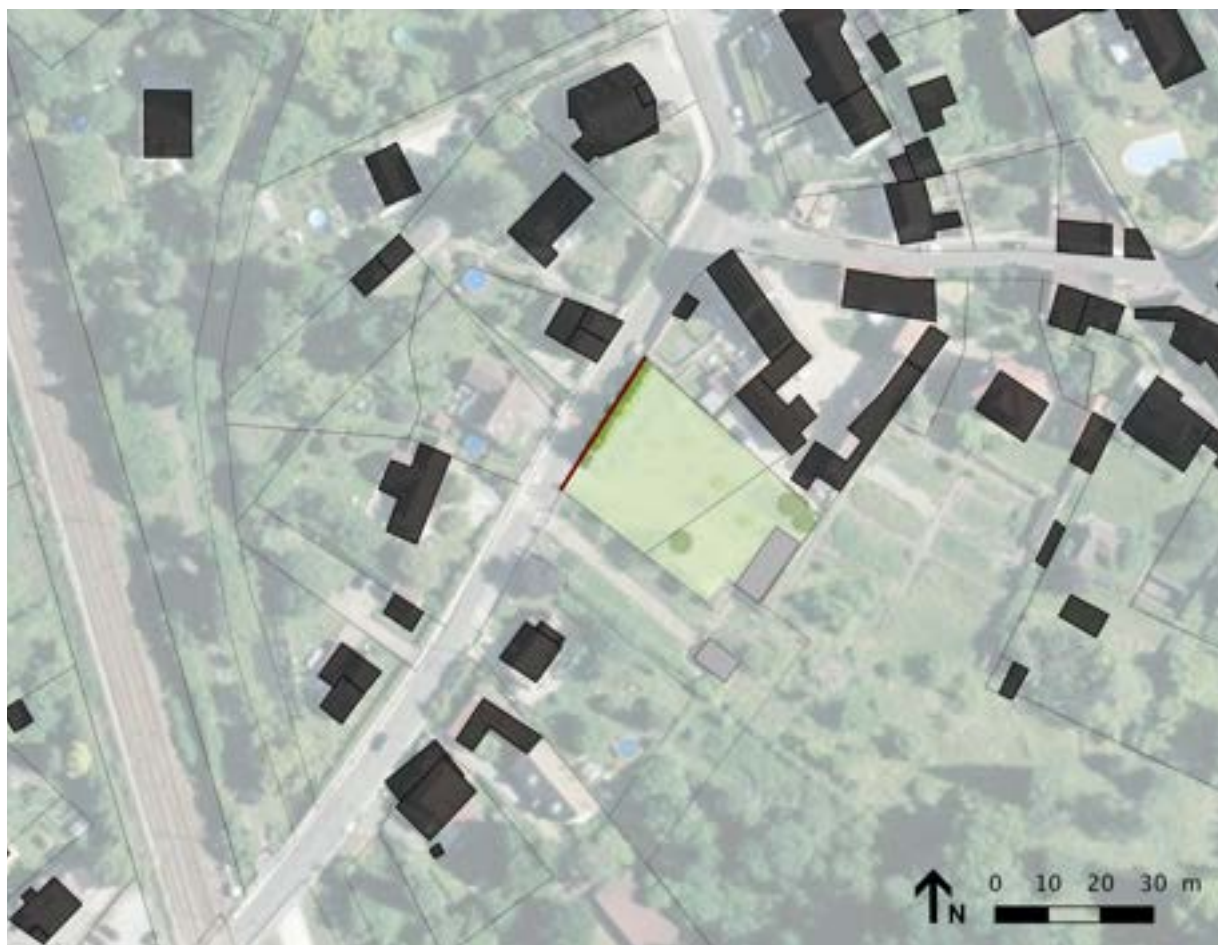
### Site

Le site de projet est une prairie plantée de quelques arbres fruitiers.

Un hangar se trouve en fond de parcelle.



### Schéma de l'état existant



## Vocation du secteur et principales orientations

*Afin d'affirmer son rôle d'articulation entre le bourg historique minéral et les secteurs pavillonnaires jardinés, ce secteur prend la forme d'une OAP sans règlement.*

### Programme

- Le secteur de projet de la rue Jean Mermoz a vocation d'accueillir : **1 à 6 logements**.

### La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

#### *Volumétrie et implantation des constructions*

- Le secteur de projet est desservi par la rue Jean Mermoz, d'orientation nord-est / sud-ouest. Les constructions s'implantent en retrait d'alignement et de manière parallèle à la voie (bande d'implantation).
- Les constructions s'implantent de manière à ce que chaque logement bénéficie d'un espace extérieur orienté au sud-est (jardin ou terrasse).
- Les constructions doivent s'adapter à la topographie du terrain.
- Les constructions s'implantent de manière compacte afin de préserver les espaces de jardin et de limiter les déperditions d'énergie. Au moins 60% des logements sont accolés.
- La hauteur des constructions est limitée à R+1+C (9 mètres maximum au faîtage) ou R+1 en cas de toit terrasse, afin de s'insérer dans le tissu urbain environnant.
- Les constructions sont de volumes simples. Elles font l'objet d'une écriture architecturale soignée, tout pastiche est interdit.
- Les toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception. Les toitures sont à deux pans. Les toitures mono-pentes ou en toit terrasse sont autorisées sur 25% de la surface de plancher de la construction.

#### *Qualité environnementale des constructions*

- Les ouvertures des façades principales sont côté sud.
- Les constructions privilégient l'utilisation des matériaux bio-sourcés et les sources d'énergies renouvelables (biomasse, géothermie, solaire).
- Les capteurs solaires sont installés de manière parallèle à la pente de la toiture et en cohérence avec la composition de la façade (voir plaquette sur l'intégration architecturale et paysagère des panneaux solaires de la DDT du Val-d'Oise, annexée au règlement du PLU).

#### *Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions*

- À l'alignement de la rue, le mur bahut en pierre doit être conservé. Il doit être surmonté d'une grille à barreaudage vertical ou d'un grillage de maille minimale de 5x5cm, fixé par attaches simples sur poteaux, finition métal, gris, noir, marron ou vert. Cette grille ou ce grillage doit être doublée d'une haie vive d'essences locales (voir palette végétale annexée au règlement).
- Un espace commun, non imperméabilisé (type engazonnement renforcé avec bandes de roulement) est aménagé à l'entrée de l'opération. Il intègre les places de stationnement et peut être planté d'arbres.
- Des espaces de jardin collectifs peuvent également être aménagés et plantés d'arbres.

- À l'intérieur de l'opération, les éventuelles clôtures sont composées d'un grillage et d'une haie d'aspect naturel et écologiquement transparentes, constituées de grillage de maille minimale de 5x5cm fixé par crampons ou attaches simples sur poteaux, finition métal gris, noir, marron, vert ou bois naturel (non tourné et non traité, de type robinier ou châtaignier). Les haies vives sont plantées d'essences locales (voir palette végétale annexée au règlement).
- Chaque logement bénéficie d'un jardin ou d'une terrasse, orienté au sud. 70% des surfaces de jardin sont traitées en pleine terre et planté d'un arbre de haute-tige. Les jardins doivent être plantés d'essences à dominante locale.

### **Desserte et besoins en terme de stationnement**

- Le secteur de projet est desservi par la gare ferroviaire de Santeuil – Le Perchay ainsi que par une ligne de bus. La gare ferroviaire et l'arrêt de bus se situent à proximité immédiate.
- L'accès automobile au secteur de projet se fait depuis la rue Jean Mermoz par l'accès existant au sud du secteur de projet. Il est aménagé sans portail et de façon à assurer la sécurité et à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Les aires de stationnement automobile sont aménagées à l'entrée de la parcelle. Il est prévu deux places de stationnement par logement. Les places de stationnement sont traitées dans une nature de sol permettant l'infiltration des eaux pluviales et peuvent être plantées d'arbres.
- L'accès automobile au cœur de l'opération ne sera permis que de manière ponctuelle (déménagement, déchargement, personnes à mobilité réduite). Une sente sera aménagée pour desservir les logements. La sente sera dédiée principalement aux cheminements piétons. Elle est en matériaux perméables qui facilitent l'infiltration des eaux de pluie et limitent le ruissellement de surface.

### **Desserte des terrains par les réseaux**

#### *Collecte des déchets*

- L'opération comprend un local ou un emplacement destiné à la collecte et au stockage sélectif des déchets ménagers. Il est aménagé le plus près possible de la rue Jean Mermoz et fait l'objet d'une intégration paysagère et architecturale à l'opération.

#### *Eau potable, assainissement et eaux pluviales*

- Le terrain devra être raccordé au réseau public de distribution d'eau potable.
- Le terrain fait l'objet d'un assainissement individuel obligatoire.
- Les infrastructures d'assainissement individuel doivent être conformes à la réglementation en vigueur.
- Les installations d'assainissement individuel doivent être conçues pour pouvoir être connectées, aux frais des bénéficiaires, au réseau public d'assainissement lorsqu'il sera réalisé.
- Les eaux de ruissellement sont gérées à l'échelle du secteur de projet, par exemple par la végétalisation des espaces non-bâti.

#### *Électricité et communications numériques*

- Le terrain devra être raccordé au réseau public d'électricité. Ce raccordement est enterré.
- L'utilisation des énergies renouvelables est privilégiée pour l'approvisionnement en énergie des nouvelles constructions.
- Le raccordement aux réseaux publics de communications électroniques sera enterré.

## Schéma d'aménagement



## Exemple 1



**Exemple 2**

