

Commune de

Sagy

Département du Val d'Oise

Plan local d'urbanisme

Orientations d'Aménagement et de Programmation



PLU approuvé par délibération du Conseil municipal du
21/02/2019

Mairie de Sagy

1 rue de la Mairie 95450 Sagy

Tél : 01 34 66 39 40

mairie.sagy@orange.fr

Sommaire

| | |
|--|-----------|
| Introduction | 3 |
| 1. Le secteur du chemin de la Messe | 4 |
| Caractéristiques du secteur de projet | 4 |
| Vocation du secteur et principales orientations | 6 |
| 2. Le secteur de projet de la ferme de la place du Lavoir | 10 |
| Caractéristiques et enjeux du secteur de projet | 10 |
| Vocation du secteur, programme et principales orientations | 12 |
| 3. L'aménagement des espaces de stationnement..... | 14 |

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).

Les secteurs d'OAP, repérés au plan de zonage, peuvent être urbanisés sous réserve que le projet d'urbanisation s'inscrive dans un rapport de compatibilité avec les principes énoncés dans le présent document.

Le PLU de Sagy comporte deux secteurs d'OAP et une OAP thématique.

Les OAP sectorielles

Les deux secteurs d'OAP sont :

- le secteur du chemin de la Messe au nord du village ;
- la ferme de la place du Lavoir à Saillancourt.



Localisation des secteurs d'OAP

Le secteur du chemin de la Messe (1), est classé en zone AU parce qu'il n'est pas desservi par les réseaux. Il pourra être ouvert à l'urbanisation lorsqu'il sera desservi par les réseaux (excepté pour la construction d'un bâtiment agricole pour laquelle les réseaux sont suffisants) et son urbanisation sera soumise aux principes déterminés par l'OAP.

L'OAP de la ferme de la place du Lavoir (2) concerne la réhabilitation d'une ferme en vue de sa transformation en logements.

L'OAP thématique : l'aménagement des espaces de stationnement

L'OAP thématique détermine la vocation et les principes d'aménagement des espaces de stationnement prévus dans le PLU.

1. Le secteur du chemin de la Messe

Caractéristiques du secteur de projet

Localisation du secteur de projet

Le secteur de projet du chemin de la Messe à l'entrée nord du village de Sagy, en limite de la partie urbanisée. Le secteur se situe à proximité immédiate de la place de l'Église. À l'ouest, le secteur est bordé par une petite ferme patrimoniale ; au sud et à l'est se trouvent des constructions pavillonnaires ; et au nord s'étendent les terres agricoles.

État du foncier



Le secteur de projet couvre la parcelle ZI 242 d'une superficie totale d'environ 5 000 m².

Cette parcelle appartient à un propriétaire privé.

Accès

L'accès au terrain se fait depuis le chemin de la Messe qui marque la limite nord de la partie urbanisée du village.

Limites

Au nord-est, la limite entre le secteur de projet et le chemin de la Messe est marquée par la présence d'un talus végétalisé.

Site

L'avant du terrain correspond à un terrain en friche utilisé pour du stockage, avec un hangar. L'arrière du terrain est en prairie.



Le talus entre le terrain et le chemin de la Messe et les vues sur le grand paysage



Un terrain actuellement utilisé pour du stockage

État de l'existant



Vocation du secteur et principales orientations

Le secteur de projet du chemin de la Messe sera aménagé dans le cadre d'une opération d'ensemble ou fera l'objet de deux phases d'aménagement distinctes (opérations A et B).

Dans le cas d'un phasage des deux opérations, l'accès à l'ensemble du secteur de projet sera aménagé sur le terrain de la première opération réalisée.

Le programme de l'OAP prévoit la possibilité de construire un bâtiment agricole sans réaliser ni l'accès ni les réseaux nécessaires à l'ensemble de l'opération.

La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Volumétrie et implantation des constructions

- Le secteur d'aménagement est desservi par une sente de direction nord-ouest / sud-ouest, parallèle à la rue de l'Église. Les constructions sont implantées de manière parallèle au chemin de la Messe et perpendiculaire à la sente qui traverse l'opération.
- Les constructions s'implantent de manière à ce que chaque logement bénéficie d'un espace extérieur orienté au sud (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.
- Les constructions sont de volumes simples. Elles font l'objet d'une écriture architecturale soignée, tout pastiche est interdit.
- La hauteur des constructions est limitée à R+1+C (9 mètres maximum au faîtage) ou R+1 en cas de toit terrasse.

Qualité environnementale des constructions

- Les constructions limitent les surfaces de contact avec l'extérieur afin d'éviter les déperditions d'énergie. 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

- 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.
- La bande plantée qui accompagne la sente doit être plantée des trois strates végétales (arborescente, arbustive, herbacée) et favoriser les plantes mellifères.
- La noue doit être plantée de végétaux luttant contre l'érosion des sols et favorisant la phytoépuration des eaux de ruissellement.
- 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.
- Les clôtures sont composées de haies vives ou d'un grillage doublé d'une haie vive d'essences variées, en favorisant les végétaux d'essences locales (palette végétale annexée au règlement du PLU). Elles doivent ménager un passage pour permettre la libre circulation de la petite faune.

Programme

- L'opération A du secteur de projet du chemin de la Messe a vocation d'accueillir un programme d'**environ 6 logements**, dont 50% de logements de 1 à 3 pièces.
- L'opération B du secteur de projet du chemin de la Messe a vocation d'accueillir :
 - soit un programme d'**environ 6 logements** dont 50% de logements de 1 à 3 pièces ;
 - soit un bâtiment agricole.

Desserte et besoins en terme de stationnement

- Le secteur de projet est desservi par plusieurs lignes de bus. Les arrêts de bus Place et Vaux Persan se situent à proximité immédiate du secteur de projet.
- L'accès automobile se fait depuis le chemin de la Messe. Il est aménagé de façon à assurer la sécurité et à apporter la moindre gêne à la circulation publique. En cas de construction d'un bâtiment agricole, l'aménagement de l'accès doit être compatible avec la circulation des engins agricoles.
- L'aire de stationnement automobile est aménagée à l'entrée de l'opération et intégrée dans un espace commun. 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 n'est permis que de manière ponctuelle (déménagement, déchargement, personnes à mobilité réduite). La sente est dédiée principalement aux cheminements piétons. Elle est en matériaux perméables qui facilitent l'infiltration des eaux de pluie et limitent le ruissellement de surface. Une bande plantée d'arbres et une noue accompagnent la sente, ce qui lui confère un caractère champêtre.
- L'aménagement du secteur de projet devra permettre la réalisation, éventuellement à plus long terme, d'une sente piétonne reliant la rue Maurice Vauvillier à la rue de l'Église au sud de l'opération.

Desserte des terrains par les réseaux

Collecte des déchets

- L'opération comprend un local ou un emplacement destiné à la collecte des déchets ménagers. Il est aménagé le plus près possible du chemin de la Messe et fait l'objet d'une intégration paysagère et architecturale à l'opération.

Eau potable, assainissement et eaux pluviales

- Le terrain est raccordé au réseau public de distribution d'eau potable.
- Le terrain est raccordé au réseau public d'assainissement. Ce raccordement est enterré.
- Les eaux de ruissellement sont gérées à l'échelle du secteur de projet notamment par la végétalisation des espaces non-bâties et la création d'une noue dans le mail.

Électricité et communications numériques

- Le terrain est 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 est enterré.

Schémas d'aménagement

Opération A




Opération B




Opérations A et B





A conserver


 Talus et haie champêtre


A créer


 Accès


 Stationnement


 Revêtement perméable


 Sente piétonne

 Bande plantée

 Gestion des eaux à ciel ouvert

 Jardins

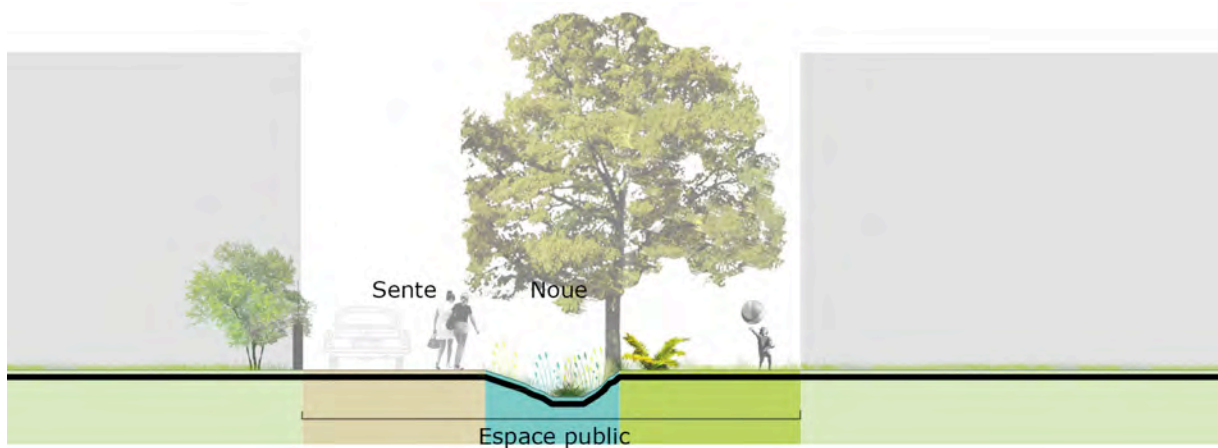
 Bande d'implantation des constructions

 Liaison piétonne

Exemple



Coupe sur la sente



2. Le secteur de projet de la ferme de la place du Lavoir

Caractéristiques et enjeux du secteur de projet

Dans le cadre du PLU, cette ferme est identifiée et protégée au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme. À ce titre, elle fait l'objet d'une fiche descriptive présentant les qualités architecturales à préserver ainsi que de prescriptions associées à sa typologie (ferme). Le projet est également soumis au règlement du PLU.

Localisation du secteur de projet

La ferme se situe sur la place du lavoir, dans le cœur historique du hameau de Saillancourt. Le bâti est dense et implanté à l'alignement. L'ambiance urbaine est minérale. La place du lavoir est utilisée comme espace de stationnement. Le lavoir fait partie du petit patrimoine de la commune. Au nord et à l'est, la ferme est bordée par les extensions pavillonnaires récentes du hameau. La ferme est longée par la rue de la Vallée (RD 81) qui relie le hameau à Cergy.

Topographie

Le terrain est en pente. Les différents niveaux, soutenus par les murs de clôture, sont au-dessus ou en-dessous du niveau des voies. Seule la cour de ferme est au niveau de la place.

Limites

La ferme est clôturée par un mur en pierre.

Accès

L'accès, automobile et piéton, se fait par un large portail depuis la place du lavoir.



Le centre historique de Saillancourt : compacité et alignement du bâti



La place du lavoir : un espace dédié au stationnement autour d'un élément patrimonial



Le mur en pierre délimite l'enceinte de la ferme – L'accès par le portail

État du foncier



Le secteur s'étend sur quatre parcelles (C 1341, C 1342, C 1343, C 1344). La surface totale du secteur de projet est de 6 070 m².

Les quatre parcelles appartiennent à un propriétaire privé.

Bâtiments existants

Le corps de ferme est composé d'un bâtiment occupé à la fois par le logis et par une partie agricole (1), d'un grand bâtiment agricole (2), d'une annexe (3) et de plusieurs hangars (4).

Le logis, accueille actuellement un logement. La surface totale des anciens bâtiments agricoles susceptibles d'être transformé en logement est d'environ 450 m².

Espaces extérieurs

À l'arrière du corps de ferme, une partie des espaces extérieurs est imperméabilisée. Elle est actuellement utilisée pour le stationnement. Le fond de parcelle est occupé par un vaste espace de jardin planté d'arbres. Cet espace de jardin participe de la continuité écologique qui traverse le hameau en cœur d'îlots.



Bâtiment agricole à l'alignement de la voie, logis et hangar

Schéma de l'état existant



- Logement existant
- Bâtiment agricole
- Bâtiment agricole ouvert
- Accès véhicules
- Mur
- Espace enherbé et arbres
- Cour ouverte

1 Logis et bâtiment agricole

Surface au sol : 240 m²
Hauteur : RDC + 2 étages + comble

2 Bâtiment agricole

Surface au sol : 240 m²
Hauteur : RDC + 1 étage + comble

3 Annexe agricole

Surface au sol : 50 m²
Hauteur : RDC + comble

4 Hangars

Vocation du secteur, programme et principales orientations

La ferme de la place du lavoir a vocation d'accueillir **10 à 15 logements**, y compris le logement existant, dans le cadre du changement de destination des anciens bâtiments agricoles et de la construction neuve. La transformation de la ferme devra se faire en préservant ses qualités architecturale, urbaine et paysagère.

Les bâtiments existant accueillent 5 logements maximum et les nouvelles constructions accueillent 10 logements maximum.

La construction d'un bâtiment agricole est également autorisée à l'arrière des bâtiments existants. L'accès se fera depuis la rue du Charné.

Typologie des logements

- Le secteur de projet de la ferme du Lavoir accueille au moins 50% de petits logements (une à trois pièces).

Accès, desserte et stationnement

- L'accès à la ferme se fait depuis la place du lavoir, depuis la rue du Charné et / ou depuis la rue de la Vallée, sous réserve de la faisabilité des nouveaux accès et de l'accord des services départementaux pour l'accès rue de la Vallée.
- Un nouvel accès automobile pourra être créé par le percement des murs en pierre le long de la rue de la Vallée. Ce percement ne doit pas excéder 3 mètres de largeur. Ce nouvel accès permet de desservir les nouvelles constructions.
- Le secteur de projet prévoit deux places de stationnement par logement.
- Les places de stationnement doivent être traitées dans une nature de sol permettant l'infiltration des eaux pluviales et limitant le ruissellement des eaux en surface.

Espaces extérieurs

- La cour doit être maintenue ouverte. Elle est commune à tous les logements. Elle constitue un espace collectif structurant à l'échelle de l'opération.
- La cour fait l'objet d'un traitement sobre et perméable, préservant son identité rurale.
- Les pieds de mur peuvent être végétalisés.
- À l'arrière du corps de ferme, le jardin le long du mur de la rue de la Vallée sera préservé. La strate arborée et le caractère champêtre du fond de parcelle seront maintenus.
- Les eaux de ruissellement sont gérées à l'échelle du secteur de projet par la préservation des espaces végétalisés et par la création d'un puisard (ou d'une mare).

Formes urbaines

- La réhabilitation des bâtiments existants en vue de leur transformation en logements ou locaux d'activités économiques se fait en préservant la volumétrie des constructions, en privilégiant les percements des bâtiments vers la cour de la ferme et en respectant l'ensemble des prescriptions architecturales associées aux fermes classées au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme (document des Éléments du patrimoine à protéger).
- Les nouvelles constructions doivent être de type longère (constructions étroites à développement en longueur selon l'axe de la faîtière).
- La réhabilitation des bâtiments existants et les nouvelles constructions doivent répondre aux exigences environnementales, notamment par l'isolation des bâtiments et l'utilisation de matériaux biosourcés.

Schéma d'aménagement



3. L'aménagement des espaces de stationnement

Le PLU prévoit l'aménagement d'espaces dédiés au stationnement, notamment aux abords du musée de la Moisson au Petit-Mesnil (emplacement réservé n°8) ainsi qu'aux entrées du hameau de Saillancourt (emplacements réservés n°9, 10 et 11) afin de limiter le stationnement le long des voies et sur la place du Lavoir dans le cœur historique du hameau,

Vocation des aménagements

L'aménagement de ces espaces de stationnement devra à la fois permettre le stationnement automobile nécessaire, valoriser le cadre de vie des habitants et répondre aux enjeux environnementaux.

Principes d'aménagement

- Composer avec le relief existant afin de limiter au maximum les créations de déblais et remblais
- S'appuyer sur la végétation existante pour créer une ambiance champêtre (préservation des bandes enherbées, des haies et des arbres existants)
- Limiter l'imperméabiliser les sols (utilisation d'enrobé interdite)
- Stabilisation du sol par l'utilisation de matériaux drainants (grave concassée et mélange terre/pierre)
- Marquage discret des places de stationnement
- Installation d'un mobilier sobre (mat d'éclairage de faible hauteur)
- En limite de zone agricole, plantation de strates arbustives (haies) et arborescentes (fruitiers)
- Intégration de la gestion des eaux pluviales à ciel ouvert par la création de zones tampon (noues) ou de mares.



Exemple d'aménagement de stationnement, source CAUE 66