



Plan Local d'Urbanisme de Butry-sur-Oise
Orientations d'aménagement et de programmation



COMMUNE DE BUTRY SUR OISE
DEPARTEMENT DU VAL D'OISE

PLAN LOCAL D'URBANISME

3. Orientations d'Aménagement et de Programmation

Vu pour être annexé à la délibération d'approbation du 24 octobre 2024



Plan Local d'Urbanisme de Butry-sur-Oise
Orientations d'Aménagement et de Programmation



SOMMAIRE

1. Préambule	4
2. Préconisations générales	8
3. Les Violaines.....	11
4. Le Bout-Baron.....	16
5. Secteur Gare	21



1. Préambule



Les articles L151-6 et L151-7 du Code de l'Urbanisme précisent 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, les déplacements et, en zone de montagne, sur les unités touristiques nouvelles.

1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain, favoriser la densification 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° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, renaturer, restructurer ou aménager ;

4° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;

5° 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 ;

6° Définir les actions et opérations nécessaires pour protéger les franges urbaines et rurales. Elles peuvent définir les conditions dans lesquelles les projets de construction et d'aménagement situés en limite d'un espace agricole intègrent un espace de transition végétalisé non artificialisé entre les espaces agricoles et les espaces urbanisés, ainsi que la localisation préférentielle de cet espace de transition.

Les principes annoncés dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) complètent les dispositions du zonage et du règlement en y étant compatible mais sans s'y substituer. Si la conformité au Projet d'Aménagement et de Développement Durable, au règlement écrit et au zonage PLU est requise pour la délivrance des autorisations d'occupation, d'utilisation et d'aménager (certificats d'urbanisme, permis de construire, permis d'aménager,...), un simple rapport de compatibilité est nécessaire avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (article L.152-1 du Code de l'Urbanisme), de manière à permettre une certaine liberté d'expression aux futurs projets d'aménagement. Les grands principes doivent être respectés en cohérence avec les objectifs définis, en respecter l'esprit.

En outre, certaines orientations signalées peuvent ponctuellement avoir valeur de réglementation et ainsi se substituer au règlement de zone pour plus de flexibilité



dans les projets.

L'article R151-8 du code de l'urbanisme précise ainsi que :

Les orientations d'aménagement et de programmation des secteurs de zones urbaines ou de zones à urbaniser mentionnées au deuxième alinéa du R. 151-20 dont les conditions d'aménagement et d'équipement ne sont pas définies par des dispositions réglementaires garantissent la cohérence des projets d'aménagement et de construction avec le projet d'aménagement et de développement durables.

Elles portent au moins sur :

- 1° La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère ;
- 2° La mixité fonctionnelle et sociale ;
- 3° La qualité environnementale et la prévention des risques ;
- 4° Les besoins en matière de stationnement ;
- 5° La desserte par les transports en commun ;
- 6° La desserte des terrains par les voies et réseaux.

Ces orientations d'aménagement et de programmation comportent un schéma d'aménagement qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur.

Méthode d'élaboration

Les présentes orientations ont été conçues en croisant différentes données :

- Documents cadres de rang supra-communal : SDRIF, charte du PNRVF... ;
- Le contrat de mixité sociale signé par la commune pour la période triennale 2021-2025, définissant les modalités de réalisation des objectifs de construction de logements locatifs sociaux ;
- Les orientations du PADD ;
- Les projets en cours déposés par des opérateurs privés et parapublics en lien avec la commune ;
- Des réunions techniques avec la commune.

Elles traduisent formellement les objectifs de développement de la commune, pour les zones à urbaniser (1AU) notamment. Elles ont vocation à donner une dimension de projet au PLU décrivant des prescriptions relatives au programme des constructions envisagées, aux espaces publics, à l'implantation du bâti et au traitement environnemental et paysager. Elles spatialisent ainsi les conditions de développement ou de mutation du tissu urbain.



Échéancier d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser (AU)

La Loi « Climat et Résilience » du 22 août 2021 est venue enrichir le contenu des OAP qui doivent contenir un échéancier pour l'ouverture à l'urbanisation et l'aménagement des zones AU, indiqué dans l'article L151-6-1 du Code de l'urbanisme :

« Les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de réalisation des équipements correspondant à chacune d'elles, le cas échéant. »

Par ailleurs, les zones AU non ouvertes dans les 6 ans suivant leur création, hors acquisition effectuées dans les zones concernées par les acteurs publics, ne pourront être ouvertes que par procédure de révision du PLU (article L.153-31 4° du code de l'urbanisme).

Les présentes OAP intègrent donc un délai estimé d'ouverture à l'urbanisation s'appuyant sur une temporalité définie en court/moyen/long termes, définie en cohérence avec la planification de la production de logements sociaux fixée par le contrat de mixité sociale pour la période triennale 2022-2025

- Court terme : délai d'ouverture à l'urbanisation estimé à 0-3 ans (première période triennale 2022-2025) ;
- Moyen terme : délai d'ouverture à l'urbanisation estimé à 3-4 ans ;
- Long terme : délai d'ouverture à l'urbanisation estimé à 4-5 ans.



2. Préconisations générales



Orientations applicables à tous les secteurs

• Paysage et environnement

Le traitement paysager du projet devra faire l'objet d'une attention particulière afin de proposer un paysage urbain de qualité et cohérent avec le site.

Les arbres et éléments de végétation existants seront conservés autant que possible (notamment selon leur état phytosanitaire) et protégés durant les travaux.

Les structures paysagères locales (haies, trame de vergers etc.) seront à reconstituer voire à prolonger au maximum sur les projets afin de produire une cohérence d'ensemble et de conserver l'habitat de la faune locale.

Afin de garantir la qualité environnementale des projets, la végétalisation des espaces communs et la limitation de l'imperméabilisation des sols seront recherchées.

Les essences locales et les plantations mixtes seront privilégiées afin de favoriser la biodiversité et le renouvellement naturel des boisements. Les plantations devront être sélectionnées de manière à anticiper l'entretien et à réduire l'arrosage, dans un objectif de développement durable.

Il sera nécessaire de réaliser des études de pollution des sols avant mise en œuvre des projets.

• Eaux pluviales

Le traitement des eaux de pluie à la parcelle sera recherché, dans un objectif de prévention du risque inondation.

La création de nouvelles surfaces imperméabilisées devra s'accompagner d'aménagements d'infiltration et de stockage dimensionnés à l'échelle du projet (noues, fossés, matériaux drainants, espaces communs permettant le stockage temporaire de l'eau de pluie...).

La gestion alternative des eaux pluviales sera privilégiée au travers de l'aménagement d'ouvrages de stockage et d'infiltration végétalisés, ouverts et accessibles.

Les phénomènes d'érosion seront anticipés par la plantation de talus et l'utilisation de fossés et de noues dans les zones d'écoulement.



• Stationnement

Les stationnements en surface seront limités dans la mesure du possible. Le traitement au sol devra privilégier des matériaux poreux afin de favoriser l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle.

Des infrastructures de recharge pour véhicules électriques seront installées. A défaut, les emprises dédiées au stationnement devront être pré-équipées afin de faciliter la mise en place ultérieure d'infrastructures de recharge pour véhicules électriques.

• Implantation bâtie

Les constructions ne seront autorisées que dans le cadre d'opérations d'ensemble, après réalisation des équipements de desserte.

On veillera à la cohérence en termes de plan général et d'insertion urbaine des projets dans la trame environnante.

De même les styles architecturaux, volumes et matériaux utilisés veilleront à garantir l'insertion urbaine et paysagère des constructions nouvelles.

Les constructions seront édifiées d'après les principes de la conception bioclimatique afin d'optimiser les performances énergétiques des bâtiments. Les matériaux durables et à forte inertie seront privilégiés.

• Développement des énergies renouvelables

Les constructions neuves pourront intégrer des dispositifs de production d'énergies renouvelables.

La pose de panneaux photovoltaïques en toiture ou en façade des constructions neuves est encouragée, sous réserve de ne pas porter atteinte à l'identité architecturale, urbaine et paysagère du tissu dans lequel les constructions s'insèrent.

La mutualisation des dispositifs de production d'énergies renouvelables à l'échelle des îlots urbains ou quartiers sera recherchée.

• Ressource en eau

Les projets devront faire part d'une gestion économe de la ressource en eau.



3. Les Violaines



-  Périmètre de l'OAP
-  Limites communales
-  Aménagement de sécurisation de l'intersection
-  Création d'un trottoir le long de la rue de Parmain jusqu'à la rue des Violaines
-  Alignements d'arbres à créer et/ou à préserver
-  Alignement d'arbres à préserver
-  Maillage du secteur par des liaisons douces
-  Principe de desserte viaire du secteur par la rue des Violaines
-  Principe d'implantation de constructions à vocation d'habitat



Le secteur des Violaines correspond à la zone 1AUa. L'urbanisation de cette dent creuse apparaît stratégique à double titre. D'une part, il s'agit d'un terrain situé en entrée de ville, limitrophe du territoire de la commune voisine de Valmondois. D'autre part, le terrain est situé à moins de 500m à pied de la gare Transilien de Butry-Valmondois, ce qui en fait un secteur privilégié pour le développement de l'habitat. L'urbanisation du secteur devra ainsi veiller à maintenir les qualités urbaines et paysagères existantes, de même qu'à maximiser le potentiel d'intermodalité en aménageant des liaisons adéquates pour favoriser les modes actifs. Compte tenu de sa position en entrée de ville, une attention très particulière devra être apportée au traitement architectural et paysager de l'opération.	Superficie de l'OAP	0.74 ha
	Densité envisagée	Environ 40 lgts / ha
	Nombre de logements	Environ 30
	Proportion de logements locatifs sociaux	Environ 40%
	Délai d'ouverture à l'urbanisation	Court terme

3.1. Espaces bâtis et équipements

> Organisation du secteur

- A l'Ouest, le terrain fait face à des parcelles classées comme espace paysager à préserver au titre de l'article L.151-19. (parc du château de Valmondois).
- Au Nord, le terrain fait face à une plantation de peupliers située sur le territoire de la commune voisine de Valmondois.
- Le terrain jouit d'une double desserte :
 - A l'Ouest par la rue de Parmain ;
 - Au Nord par la rue des Violaines.

> Programme

Le site accueillera des constructions à vocation d'habitat. Les typologies d'habitat seront constituées d'habitat individuel en cœur d'îlot et d'habitat collectif en front de rue, en cohérence avec les règles volumétriques du PLU en vigueur.

Le projet accueillera environ 30 logements, dont 40% de logements locatifs sociaux, constitués au minimum de 30% de PLAI et au maximum de 30% de PLS.



> Implantation des constructions

L'implantation des constructions sera réalisée en cohérence avec le tissu bâti environnant. Les constructions respecteront un ordre semi-continu afin de permettre l'insertion d'une végétation intermittente, poursuivant la trame verte initiée aux abords et maintenant le caractère aéré du secteur.

L'implantation des constructions devra s'effectuer selon les principes de la conception bioclimatique : le climat, la topographie du terrain et l'orientation du terrain seront étudiés avec finesse afin de favoriser l'éclairage naturel, d'optimiser le confort d'hiver (limitation des déperditions de chaleur), ainsi que le confort d'été (protection contre les fortes chaleurs).

> Matériaux

De même, les matériaux choisis pour les constructions devront permettre la mise en œuvre des principes de la conception bioclimatique. Les matériaux à forte inertie seront ainsi privilégiés pour optimiser les performances énergétiques des constructions. Le choix des matériaux s'effectuera toutefois dans le respect des caractéristiques architecturales de l'environnement bâti immédiat des constructions à édifier.

3.2. Voirie et liaisons douces

> Points d'accroche au réseau viaire

L'accès au secteur s'effectuera par la rue des Violaines.

> Liaisons piétonnes et/ou cyclables

La desserte interne par les modes actifs (marche, vélo) devra être assurée.

Un accès piétonnier devra être possible à partir de la rue de Parmain. Dans cette optique, un trottoir longeant la rue de Parmain devra être créé jusqu'à l'intersection avec la rue des Violaines, de manière à permettre une circulation aisée des piétons et cyclistes. De même, il est préconisé d'aménager l'accès principal de sorte que la cohabitation des usagers automobilistes, piétons et cyclistes soit possible et sécurisée.

La continuité sera recherchée avec le réseau existant, notamment depuis la rue des Violaines menant à la gare Transilien de Butry-Valmondois.

Une piste cyclable sera aménagée le long de la rue des Violaines afin de permettre de rejoindre le pôle gare de Butry-Valmondois.

> Stationnement



Les stationnements seront gérés à la parcelle ou par l'intermédiaire d'espaces mutualisés dans une bande de recul végétalisée.

3.3. Espaces libres et plantations

> Trame paysagère et points de vue

L'urbanisation du secteur, en termes d'implantation et de gabarits des constructions, devra être réalisée de manière à prendre en compte le patrimoine environnant, et notamment :

- Les éléments de patrimoine bâti identifiés ;
- Le mur de pierres et le parc paysager au long de la rue de Parmain ;
- Le parc du château situé à Valmondois.

> Plantations

En périphérie ou en séparation de parcelles, il s'agira de favoriser des milieux de types haies champêtres, intégrant aussi bien des espèces arborées de moyenne à haute tige que des espèces arbustives, toutes d'origine locale et indigène. Ces plantations s'implanteront notamment :

- Le long de la rue de Parmain et de la rue des Violaines ;
- Le long de la voirie de desserte interne.

Des mesures spécifiques de gestion seront à prévoir pour éviter la prolifération d'espèces exotiques envahissantes.

3.4. Réseaux et équipements divers

Une attention particulière sera apportée à la concertation avec les différents prestataires et gestionnaires des réseaux sur le domaine public, afin de limiter les perturbations pour les usagers.

> Déchets

Un local sur un espace aménagé réservé à la collecte des déchets et encombrants devra être réalisé. L'insertion paysagère de ce local sera recherchée par une localisation appropriée et des mesures de végétalisation.

> Eaux usées

Le secteur sera raccordé au réseau existant sur la rue de Parmain.



> Eclairage public

Les dispositifs d'éclairage public devront être réfléchis dans l'objectif de limiter la pollution lumineuse et l'impact sur la faune nocturne : limitation de la durée par programmeur, orientation des faisceaux vers le sol et choix des sources lumineuses à spectre étroit, chaudes et supérieures à 3000K pour les LED.

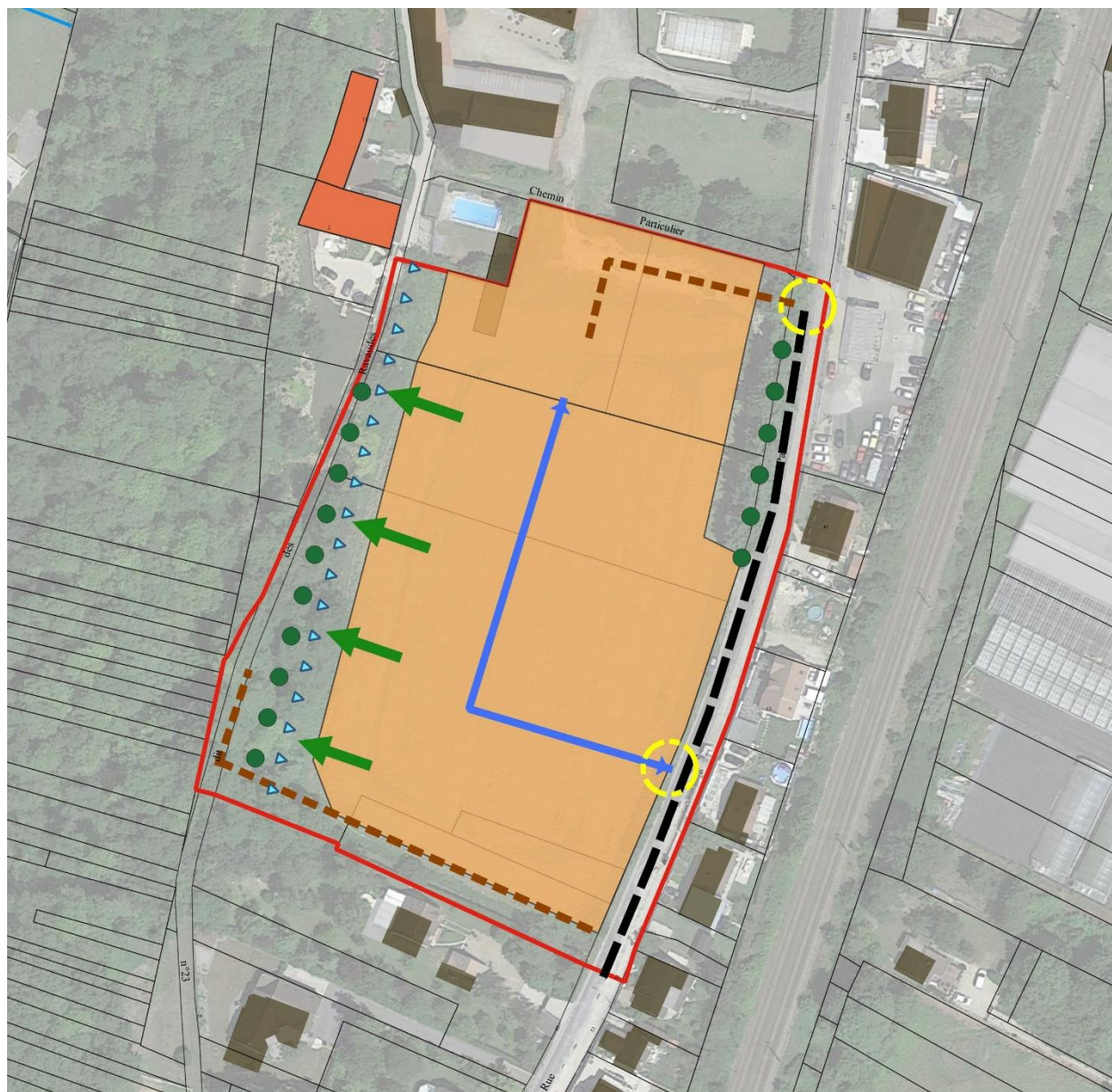
L'éclairage public devra être financé par le constructeur.

> Bornes incendie

Le projet devra prévoir l'implantation et le financement de bornes d'incendie conformes aux exigences réglementaires.



4. Le Bout-Baron



-  Périmètre de l'OAP
-  Zone d'implantation des constructions à vocation d'habitat
-  Trottoir à aménager
-  Maillage de liaisons douces de dessert interne à prévoir
-  Principe de desserte viaire
-  Aménagement de sécurisation de l'intersection à prévoir
-  Alignements d'arbres à préserver
-  Recul des constructions à observer par rapport au coteau boisé
-  Système de noues à prévoir pour l'infiltration des eaux pluviales
-  Raccordement à prévoir au réseau d'assainissement collectif



Le secteur du Bout Baron correspond à la zone 1Aub. Cette zone en dent creuse vient compléter et densifier le tissu actuel. Elle s'ouvre sur la rue Pasteur, axe principal d'entrée de Butry-sur-Oise reliant la commune voisine d'Auvers-sur-Oise au centre-ville. Cette situation en fait un secteur préférentiel pour le développement de l'habitat. L'objectif est de proposer un aménagement cohérent avec le tissu urbanisé environnant. Ainsi, une attention particulière sera apportée au traitement architectural et paysager de l'opération, de même qu'aux conditions de desserte de la zone, dans la mesure où son accroche au réseau viaire s'effectuera via la rue Pasteur, axe très fréquenté de la commune.	Superficie de l'OAP	1,56 ha
	Densité envisagée	Environ 80 lgts / ha
	Nombre de logements	105 logements
	Proportion de logements locatifs sociaux	80%
	Délai d'ouverture à l'urbanisation	Court terme

4.1. Espaces bâtis et équipements

> Organisation du secteur

- En limite Ouest du secteur : le chemin des Ravaudes, longeant en contrebas le coteau boisé de Butry-sur-Oise.
- Au Nord du secteur : des bâtiments à vocation agricole.
- Au Sud du secteur : un tissu d'habitat pavillonnaire peu dense, organisé de manière radiale le long de la rue Pasteur et se prolongeant au-delà des limites communales à Auvers-sur-Oise.

> Programme

Le site accueillera des constructions à vocation d'habitat. Les typologies d'habitat pourront être constituées d'habitat individuel et d'habitat collectif, en cohérence avec les règles volumétriques du PLU en vigueur.

Le projet accueillera 105 logements dont :

- Un maximum de 80 logements locatifs sociaux, constitués au minimum de 30% de PLAI et au maximum de 30% de PLS ;
- 25 maisons individuelles.

> Implantation des constructions

L'implantation des constructions devra s'effectuer selon les principes de la conception bioclimatique : le climat, la topographie du terrain et l'orientation du terrain seront étudiés avec finesse afin de favoriser l'éclairage naturel, d'optimiser le confort d'hiver (limitation des déperditions de chaleur), ainsi que le confort d'été (protection contre les fortes chaleurs).



L'implantation des constructions sera réalisée en cohérence avec le tissu bâti environnant. Les constructions respecteront un ordre semi-continu afin de permettre l'insertion d'une végétation intermittente, poursuivant la trame verte initiée aux abords et maintenant le caractère aéré du secteur.

> Matériaux

De même, les matériaux choisis pour les constructions devront permettre la mise en œuvre des principes de la conception bioclimatique. Les matériaux à forte inertie seront ainsi privilégiés pour optimiser les performances énergétiques des constructions. Le choix des matériaux s'effectuera toutefois dans le respect des caractéristiques architecturales de l'environnement bâti immédiat des constructions à édifier.

4.2. Voirie et liaisons douces

> Points d'accroche au réseau viaire

L'accès des véhicules au secteur se fera par la rue Pasteur. Compte tenu de la fréquentation importante de cette rue, un aménagement devra être réalisé afin de favoriser la sécurisation des entrées/sorties des résidents du secteur et plus généralement des habitants et usagers empruntant la rue Pasteur.

> Liaisons piétonnes et/ou cyclables

Un trottoir sera aménagé sur toute la longueur de la rue Pasteur attenante au secteur.

Un chemin d'accès piéton indépendant sera aménagé au Nord du secteur depuis la rue Pasteur. L'aménagement devra également prévoir la sécurisation de la traversée piétonne de la rue Pasteur.

Le secteur sera maillé d'un réseau de cheminements piétons permettant notamment de relier le secteur au chemin des Ravaudes le longeant sur sa limite Ouest.

> Stationnement

Le stationnement s'effectuera à la parcelle pour les logements individuels. Pour les logements individuels, les abris non clos type carports seront privilégiés.

Pour les logements collectifs, le stationnement sera mutualisé à travers la création d'une poche de stationnement unique en sous-sol.

Les stationnements en surface privilégieront les revêtements perméables.

Un abris destiné au stationnement des vélos sera aménagé.



4.3. Gestion des eaux pluviales

> Eaux pluviales

L'infiltration des eaux pluviales à la parcelle sera favorisée.

Un système de noues maillera le secteur de manière à permettre l'infiltration des eaux pluviales, notamment le long du chemin des Ravaudes, afin de permettre la pleine infiltration des eaux de ruissellement dévalant le coteau de Butry.

Les clôtures ne devront pas s'opposer au libre écoulement des eaux. Les murs bahuts devront comporter des lumières permettant le libre écoulement des eaux.

> Erosion

La plantation d'alignements d'arbres, de haies arbustives et autres mesures de végétalisation du secteur permettront de limiter l'érosion.

4.4. Espaces libres et plantations

> Lisière

L'implantation des constructions devra observer un recul afin de préserver une bande tampon avec la lisière du coteau boisé de Butry et de permettre ainsi la préservation du paysage et des continuités écologiques.

> Trame paysagère et points de vue

La haie présente au Nord-Est du secteur devra être conservée.

> Plantations

En périphérie ou en séparation de parcelles, il s'agira de favoriser des milieux de types haies champêtres, intégrant aussi bien des espèces arborées de moyenne à haute tige que des espèces arbustives, toutes d'origine locale et indigène. Des aménagements végétaux seront ainsi réalisés dans le but de consolider une trame verte de liaison avec le coteau boisé de Butry.



4.5. Réseaux et équipements divers

Une attention particulière sera apportée à la concertation avec les différents prestataires et gestionnaires des réseaux sur le domaine public, afin de limiter les perturbations pour les usagers.

> Déchets

Un local sur un espace aménagé réservé à la collecte des déchets et encombrants devra être réalisé. L'insertion paysagère de ce local sera recherchée par une localisation appropriée et des mesures de végétalisation.

> Bornes incendie

Le projet devra prévoir l'implantation et le financement de bornes d'incendie conformes aux exigences réglementaires.

> Eaux usées

Le secteur sera raccordé au réseau existant sur la rue Pasteur.
Le raccordement devra également intégrer les deux habitations sises rue des Ravaux.

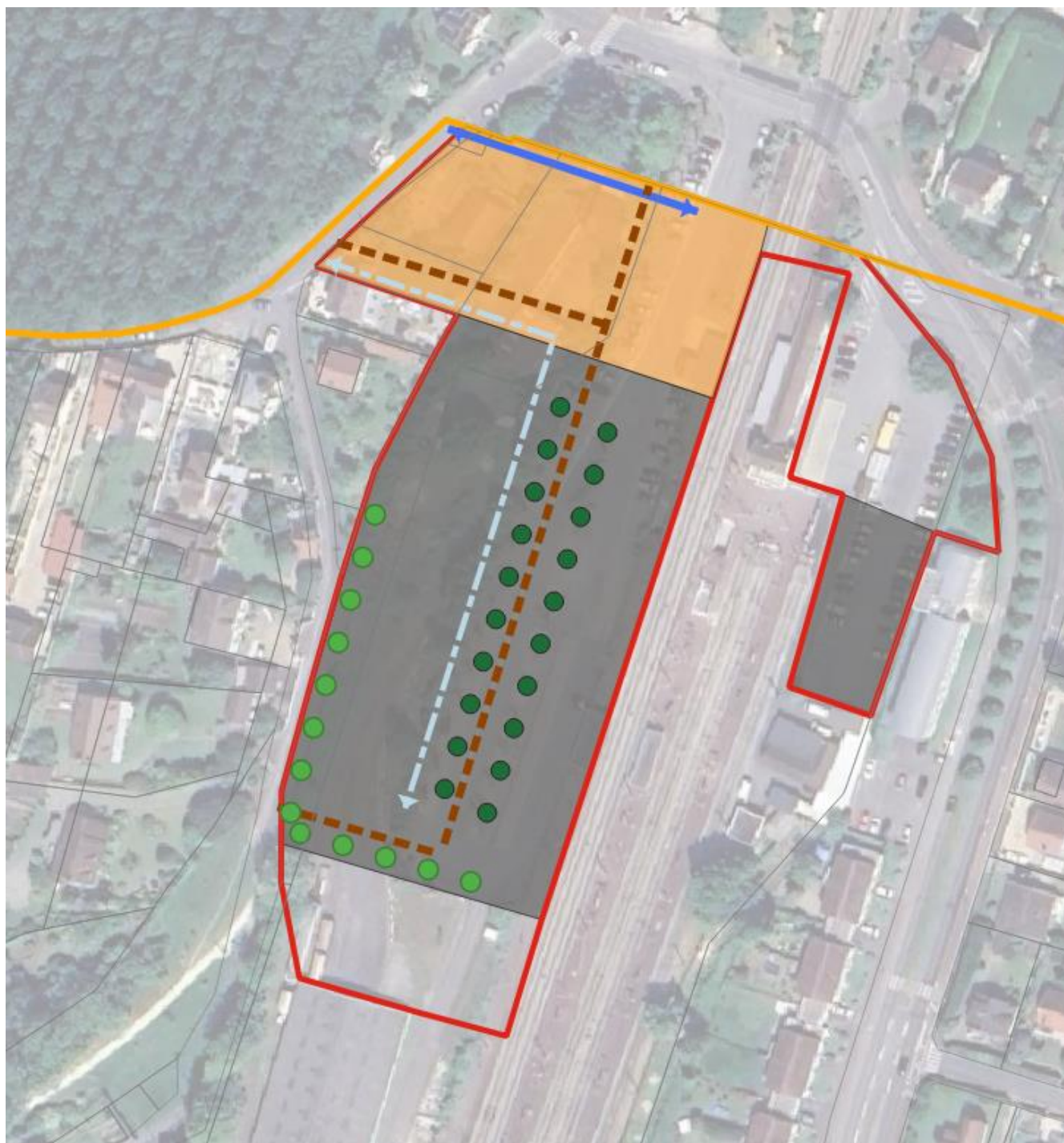
> Eclairage public

Les dispositifs d'éclairage public devront être réfléchis dans l'objectif de limiter la pollution lumineuse et l'impact sur la faune nocturne : limitation de la durée par programmeur, orientation des faisceaux vers le sol et choix des sources lumineuses à spectre étroit, chaudes et supérieures à 3000K pour les LED.

L'éclairage public devra être financé par le constructeur.



5. Secteur Gare





Le secteur gare est situé intégralement en zone UGb du PLU. Les abords de la gare de Butry-Valmondois feront l'objet d'un réaménagement global, en vue notamment d'améliorer l'accessibilité de la gare pour tous les modes et de densifier ce secteur stratégique desservi par la ligne H du Transilien. Le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France impose en effet d'augmenter la densité bâtie de 15% dans un rayon d'1km autour des gares. Ce projet est piloté par SNCF Gares & Connexion et a vocation à se développer sur des tènements fonciers actuellement détenus par les filiales SNCF (Réseau, Mobilités), de même que par l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France qui porte actuellement une partie du foncier d'assiette du projet pour le compte de la commune. La réalisation de ce secteur pourra se faire via une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble.	Superficie de l'OAP	1.7 ha dont 0.4 ha alloués à un programme immobilier mixte
	Densité envisagée dans les secteurs dédiés à l'habitat	Environ 70 lgts / ha
	Nombre de logements	Environ 30 logements
	Proportion de logements locatifs sociaux	60%

5.1. Espaces bâtis et équipements

> Organisation du secteur

- Le périmètre de l'OAP s'étend pour une large partie sur le territoire communal de Butry-sur-Oise, de même que sur une petite partie du territoire de la commune voisine de Valmondois.
- La desserte du secteur à l'Ouest est assurée par la rue de la division Leclerc et la rue des Violaines.
- La desserte du secteur à l'Est est assurée par la rue Massenet (D151).
- Le secteur est longé au Nord par l'avenue de la gare permettant de rejoindre les communes voisines de Valmondois et Parmain.
- Deux parkings jouxtent aujourd'hui la gare : un premier parking à l'Ouest du secteur, d'une capacité de 167 places, qui concentre 77% des véhicules stationnant en gare ; un second parking à l'Est du secteur, d'une capacité de 64 places.



Le programme immobilier mixte sera constitué des éléments suivants :

- Environ 30 logements, dont 60% de logements sociaux, constitués au minimum de 30% de PLAI et au maximum de 30% de PLS. La typologie privilégiée sera le logement collectif.
- Une offre commerciale de proximité implantée en rez-de-chaussée, afin de compléter l'offre commerciale disponible et d'offrir un panier de services en lien avec le pôle gare.

> Implantation des constructions

L'implantation des constructions devra s'effectuer selon les principes de la conception bioclimatique : le climat, la topographie du terrain et l'orientation du terrain seront étudiés avec finesse afin de favoriser l'éclairage naturel, d'optimiser le confort d'hiver (limitation des déperditions de chaleur), ainsi que le confort d'été (protection contre les fortes chaleurs).

L'implantation des constructions sera réalisée en cohérence avec le tissu bâti environnant. Les constructions respecteront un ordre semi-continu afin de permettre l'insertion d'une végétation intermittente, poursuivant la trame verte initiée aux abords et maintenant le caractère aéré du secteur.

> Matériaux

De même, les matériaux choisis pour les constructions devront permettre la mise en œuvre des principes de la conception bioclimatique. Les matériaux à forte inertie seront ainsi privilégiés pour optimiser les performances énergétiques des constructions. Le choix des matériaux s'effectuera toutefois dans le respect des caractéristiques architecturales de l'environnement bâti immédiat des constructions à édifier.

5.2. Voirie et liaisons douces

> Points d'accroche au réseau viaire

L'accès au secteur s'effectuera par la rue des Violaines.

> Liaisons piétonnes et/ou cyclables

Le maillage du secteur par des liaisons douces sera aménagé de manière à favoriser l'accessibilité piétonne et cyclable du côté Ouest de la gare. La voie de desserte interne du projet de parking créée à partir de la rue des Violaines sera bordée par une voie piétonne.

Une liaison douce permettra la traversée sécurisée du parking Ouest depuis la rue de la division Leclerc.



> Stationnement

Le traitement au sol devra privilégier des matériaux poreux afin de favoriser l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle. Les parkings Est et Ouest devront être végétalisés afin de favoriser leur insertion paysagère.

Il conviendra de réaliser des stationnements vélos sur le secteur.

5.3. Espaces libres et plantations

> Trame paysagère

Les alignements de platanes actuellement présents sur le parking Ouest de la commune seront préservés.

Des alignements d'arbres d'essences similaires seront plantés aux abords de la rue de la division Leclerc de manière à préserver l'intimité des riverains.

> Plantations

Les parkings Est et Ouest devront être végétalisés afin de favoriser leur insertion paysagère.

Le choix d'essences locales sera privilégié.

5.4. Réseaux et équipements divers

Une attention particulière sera apportée à la concertation avec les différents prestataires et gestionnaires des réseaux sur le domaine public, afin de limiter les perturbations pour les usagers.

> Déchets

Un local sur un espace aménagé réservé à la collecte des déchets et encombrants devra être réalisé. L'insertion paysagère de ce local sera recherchée par une localisation appropriée et des mesures de végétalisation.

> Bornes incendie

Le projet devra prévoir l'implantation et le financement de bornes d'incendie conformes aux exigences réglementaires.

> Eaux usées

Le secteur sera raccordé au réseau existant sur la rue des Violaines.



> Eclairage public

Les dispositifs d'éclairage public devront être réfléchis dans l'objectif de limiter la pollution lumineuse et l'impact sur la faune nocturne : limitation de la durée par programmeur, orientation des faisceaux vers le sol et choix des sources lumineuses à spectre étroit, chaudes et supérieures à 3000K pour les LED.

L'éclairage public devra être financé par le constructeur.