

### 3 – LE SECTEUR DE LA DEMI-LIEUE



Situés sur des secteurs en extension au Nord du territoire communal, les trois secteurs de l'OAP de la ZAC de Demi-Lieue faciliteront une continuité entre le Bois de la Garenne et le Fond-Saint-Antoine.

Le secteur de la Demi-Lieue est un secteur global comprenant une ZAC multi-sites, composée de trois secteurs: GENICOURT, SAINTE-MARIE & OSERAIE et des secteurs autour.

Le projet de la ville vise à répondre à un **quadruple** objectif :

- réaliser de nouveaux logements afin de favoriser le parcours résidentiel des Osnysois,
- conforter les activités autour du pôle santé Sainte-Marie,
- renforcer les dynamiques de services et d'activités et «leur fonctionnement»,
- **renforcer l'offre en équipement public et particulièrement en établissement d'enseignement.**

Ce secteur est concerné par des lignes à haute et très haute tension qu'il conviendra de prendre en compte.

# 3 – LE SECTEUR DE LA DEMI-LIEUE –

1



vue depuis le chemin dans la continuité de la rue de Génicourt.

2



vue sur le secteur de Génicourt depuis la rue de Chars.



3



vue sur la rue de Génicourt.

4



vue sur le secteur de Génicourt depuis la rue de Livilliers.

5



vue sur le boisement à préserver au Nord de Génicourt.

### 3 – LE SECTEUR DE LA DEMI-LIEUE – Sainte-Marie



7

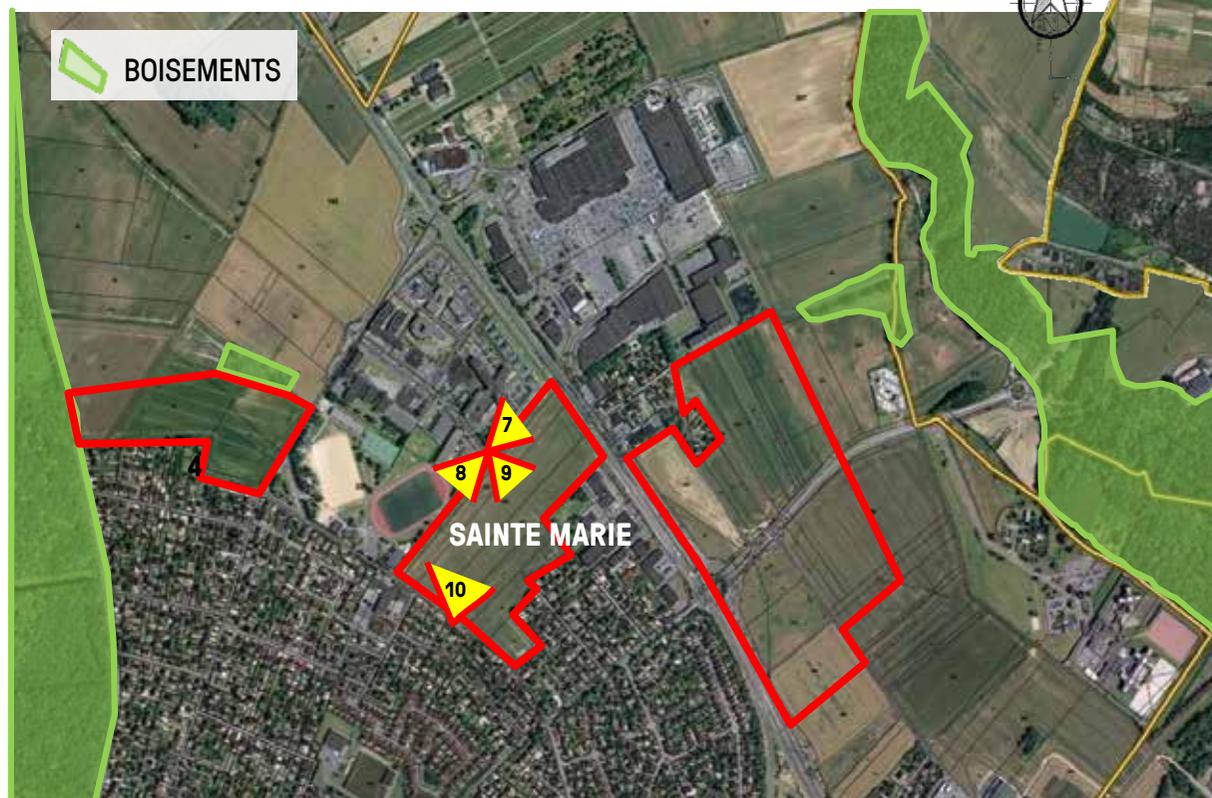


8



9

vues depuis la rue Christian Barnard.



10



vue depuis la rue de Chars

# 3 – LE SECTEUR DE LA DEMI-LIEUE – Oseraie

11



12



vues depuis le chemin des Hayettes.

13



vue depuis la RD 27.

15



vues depuis la RD 27 (15 et 16).

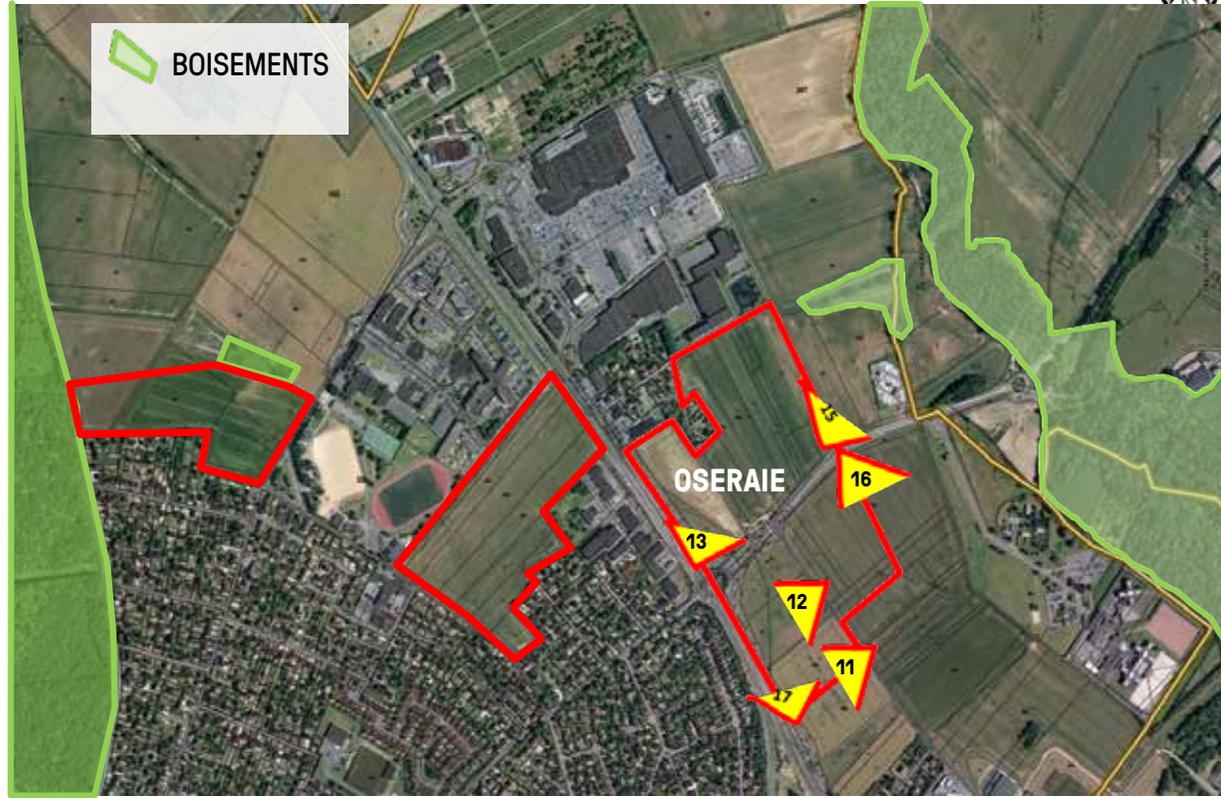
16



17



vue depuis la bretelle d'accès à la RD 915.



## CONSTATS ET OBJECTIFS

L'OAP comporte trois secteurs d'une ZAC multi-sites: le secteur Oseraie et le secteur Sainte-Marie sont localisés au Nord du territoire communal de part et d'autre la RD915 et la frange agricole en limite avec Ennery. Le troisième secteur est celui du Nord de la rue du Réservoir en lien avec la rue de Livilliers et la rue de Génicourt.

La présente OAP précise les principes qui guideront l'aménagement de ces secteurs notamment dans le cadre de la ZAC de la Demi-Lieue.

L'OAP vise ainsi à :

- **développer l'offre de logements** sur un secteur identifié au SCoT comme l'un des « secteurs principaux de croissance urbaine » en lien avec les pastilles d'urbanisation préférentielle inscrites au SDRIF ;
- **développer l'offre de commerces et de services** en proposant l'implantation d'activités, de commerces **et d'équipements publics** ;
- **améliorer la qualité des espaces publics et créer de nouveaux liens entre les espaces existants et ceux nouvellement créés** ;
- **compléter le maillage viaire**, support de divers modes de déplacements sur l'ensemble des trois secteurs ;
- **améliorer l'offre des transports en commun** notamment en période nocturne sur les secteurs Oseraie et Sainte-Marie ;
- **permettre une urbanisation qualitative**, garantissant l'insertion des constructions dans leur environnement, la prise en compte des enjeux écologiques du site (notamment en matière de biodiversité et de continuités écologiques) et renforcer les interactions entre le périmètre de l'OAP et les espaces boisés et/ou naturels à proximité qui ont un rôle de tampon.



# 3 – LE SECTEUR DE LA DEMI-LIEUE

SCHÉMA DE PRINCIPE :  
Emprise et urbanisation future



## LÉGENDE

	Zone résidentielle, habitat et équipement		Frange bâti résidentiel		Espace boisé
	Zone d'habitat et d'équipement public		Frange bâti économique, commercial et équipement		Espace de continuité paysagère
	Zone commerciale et équipement		Frange rurale		Espace agricole
	Extension de zone d'activités/commerces		Voirie à requalifier en boulevard urbain		Liaisons
	Périmètre de la ZAC multisites				

L'OAP s'appuie sur un principe fort de mixité. Cette mixité se déclinera de plusieurs manières en termes d'échelles :

- **A l'échelle de l'opération, une mixité des fonctions.** Il est prévu d'aménager un tissu multifonctionnel destiné à accueillir des logements, des activités et notamment des commerces (en lien avec le renforcement de l'offre commerciale présente sur le secteur de l'Oseraie), **ainsi que des équipements publics d'intérêt général (le futur collège) ;**
- **A l'échelle de l'opération, une mixité des usages.** Il est prévu de favoriser la diversité des usages de l'espace public et notamment en matière de déplacements. Le partage modal des voiries, l'amélioration de la connectivité du maillage viaire et le développement des circulations douces (piétonnes et cyclables) sont recherchés. Les rues seront aménagées de manière à favoriser les déplacements doux et les voies seront dimensionnées pour permettre le passage des transports en commun ;
- **A l'échelle du secteur de l'OAP, une mixité sociale.** Le projet vise à développer la mixité des typologies de logements créés ainsi que la mixité de leurs statuts d'occupation.

Des densités d'habitat différentes sont prévues sur les secteurs de l'OAP :

- le secteur Génicourt : densité de **25 lgts/ha** ;
- les secteurs Sainte Marie et Oseraie : densité de 45 lgts/ha.

L'entrée de ville par la RD27 depuis Ennery bénéficiera d'un traitement qualitatif. Le développement de ce secteur et sa proximité avec les centres commerciaux de l'Oseraie et VALONY rendent nécessaire la requalification de l'entrée de ville afin de la rendre plus apaisée.

La composition générale du site garantit les liens fonctionnels et paysagers avec l'existant et notamment avec les zones commerciales présentes sur le territoire.

## **PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT**

L'OAP encadre une urbanisation cohérente et respectueuse vis-à-vis de l'environnement du site.

Le projet repose sur un principe d'insertion vertueuse du projet dans son environnement. Une trame paysagère en continuité avec le PNR du Vexin Français et en relation avec les boisements alentours est mise en œuvre.

Une gestion des eaux pluviales optimale est recherchée. Un système de rétention / infiltration des eaux par des noues et des bassins sera développé.

L'OAP est soucieuse de la mise en valeur des points de vue sur l'espace agricole et naturel qui encadre le site. La diversité des vues vers le nord-est est privilégiée. L'implantation des bâtiments favorise les vues ouvertes vers la nature. En parallèle, les constructions chercheront également à optimiser les apports solaires en provenance du sud.



## SPECIFICITÉS SUR LE SECTEUR DE GÉNICOURT

### A- NATURE DE L'OPÉRATION ENVISAGÉE

L'urbanisation de ce secteur répond à la nécessité d'aménager de façon cohérente et harmonieuse le territoire, mais aussi de répondre aux enjeux de développement du territoire sur un secteur desservi par les transports collectifs et à proximité des équipements et services publics.

L'aménagement d'un nouveau collège vient également conforter le pôle scolaire et d'équipements publics préexistants sur le territoire d'Osny (Lycée Paul-Emile Victor, complexe sportif Christian Léon, etc.).

### B- PARTI D'AMÉNAGEMENT

Le parti d'aménagement consiste à créer un nouveau quartier en s'adaptant au tissu urbain et architectural (à l'égard du pavillonnaire au sud de l'opération) et aux grands ensembles paysagers (plateau agricole au Nord et massifs boisés à l'Ouest) que l'on retrouve immédiatement aux abords et ce, dans le cadre d'un projet d'ensemble réfléchi et cohérent.

Le parti d'aménagement de la zone propose ainsi la réalisation d'un programme mixte composé d'un équipement public structurant, le collège, et d'un programme de logements mixte de densité modérée avec un objectif de tendre vers 25 logements par hectare minimum.

A terme, cette densité minimum doit permettre la réalisation de 115 logements minimum sur le seul secteur de Génicourt.

De façon générale, il convient de proposer un projet qui veille à la mise en place d'une parfaite insertion urbaine avec l'environnement et le paysage préexistants.

Aussi, 4 typologies d'habitat seront développées au sein du secteur de Génicourt, répondant ainsi autant aux grands équipements de la rue de Livilliers, qu'au tissu pavillonnaire existant rue du Réservoir.

- un front bâti est créé sur la Rue de Livilliers par le positionnement du futur collège (R+2) et l'implantation de logements intermédiaires à R+3 maximum.
- un îlot de logements individuels est créé en lisière des

pavillonnaires de la rue du réservoir : maisons mitoyennes en bande, ou pavillons isolés (R+combles, R+1).

- un îlot mixte est créé en cœur de secteur. Il est constitué de maisons mitoyennes en bande, de pavillons isolés et de logements individuels groupés à R+2 maximum.

Le projet devra nécessairement respecter une forme urbaine compacte et adaptée à la configuration des lieux en assurant :

- une cohérence urbaine : trames paysagère et parcellaire, continuité de voiries, ... ;
- une cohérence architecturale : continuité avec le bâti de qualité existant (implantation, volumétrie, orientation, aspect extérieur, clôture, densité végétale, ...).

L'organisation de la structure générale du projet devra prendre en compte la topographie et la nature des sols des terrains afin de gérer au mieux l'écoulement des eaux superficielles. Le choix du dispositif devra être appréhendé comme une composante du projet d'aménagement urbain (noues accompagnant la voirie, etc.). Enfin, la commune met en avant plusieurs ambitions en termes de principes d'aménagement, parmi lesquelles nous pouvons citer :

- dessiner des opérations qui définissent des trames parcellaires variées afin de permettre une mixité de l'occupation humaine et sociale ;
- reprendre une morphologie urbaine adaptée à l'environnement immédiat du secteur ;
- dicter une gestion optimale de la densité bâtie ;
- orienter les constructions et les jardins pour optimiser l'espace et répondre à des exigences de performance énergétique ;
- arborer les espaces communs pour renvoyer une image de commune verte ;
- traiter les lisières urbaines par une trame végétale spécifique ;
- limiter l'emprise de la voirie pour donner la priorité aux piétons ;
- préférer la perméabilité des matériaux de surface ;
- imposer l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle ;
- orienter les constructions pour éviter les problèmes de voisinage ;
- casser le caractère rectiligne des voies de circulation pour une meilleure appropriation par les piétons notamment, etc.



# 3 – LE SECTEUR DE LA DEMI-LIEUE

Elles pourront par ailleurs s'engager plus avant dans le domaine de l'efficacité énergétique des constructions passives voire positives et, ainsi, s'inscrire dans une orientation d'exemplarité de l'urbanisation portée par les Loi Engagement National pour l'Environnement et Loi de transition énergétique notamment.

## Les intentions pour la réalisation du futur collège

La position du futur bâtiment d'enseignement devra permettre de cadrer les axes urbains en créant à la fois :

- un front bâti important sur la Rue de Livilliers, répondant aux autres équipements que sont le lycée et la plaine des sports ;
- un front bâti moins marqué sur la limite Sud Le front bâti sur la rue de Livilliers, sur toute ou partie de sa longueur de façade, permettant ainsi de répondre à la largeur des espaces libres en relation directe avec le bâtiment. Le bâtiment formera clôture sur rue.

Le front bâti sur la voirie de desserte présentera une hauteur moins importante, en transition avec les pavillonnaires qui prendront place dans sa continuité. Un soin particulier sera apporté au choix des matériaux utilisés en façade et en toiture.

Les toitures devront privilégier un principe de végétalisation par le biais de plantations semi-extensives. Elles pourront également être alimentées par un système d'arrosage asservi avec une récupération des eaux pluviales.

Le collège devra favoriser un label constructif performant de type E+C-E3C2 (niveau passif) ou équivalent.

## C- CONDITIONS D'AMÉNAGEMENT DU SECTEUR

### c1 - voirie

Le projet devra nécessairement créer de nouveaux axes de desserte au sein du secteur Génicourt.

Le maillage de voirie secondaire, essentiellement dédié à la desserte des lots et donc non portés graphiquement dans l'OAP, veillera à prévoir

des voiries suffisamment larges pour permettre la circulation sans gêne des engins de collecte des déchets et des engins liés à la sécurité publique. À défaut, ces voiries devront impérativement prévoir des aires de retournement aux normes.

De façon générale, les voies créées devront être accompagnées d'un traitement paysagé contribuant à la qualité urbaine de la zone d'aménagement. La plantation d'arbres à intervalle régulier est imposée le long de la voirie primaire. Les trottoirs devront, dans la mesure du possible, être longés d'une bande enherbée avec l'implantation d'essences graminées rases afin :

- de favoriser l'infiltration des eaux pluviales ;
- de renforcer la qualité paysagère de la zone ;
- de limiter le stationnement «sauvage» sur la voie publique.

Afin de caractériser la volonté communale de poser les conditions d'une ville inclusive, des aménagements, y compris extérieurs, devront permettre une accessibilité pour les personnes à mobilité réduite conformément à la Loi n°2005-102 du 11 février 2005 dite Loi pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées.

Par ailleurs, il sera demandé que les revêtements de voirie soient réalisés à l'aide de matériaux drainant permettant de limiter le processus d'imperméabilisation.

Enfin, chacun des points d'accès de la zone devra faire l'objet d'un traitement qualitatif, mais également une réflexion quant à la sécurisation de ces accès au regard de la circulation préexistante.

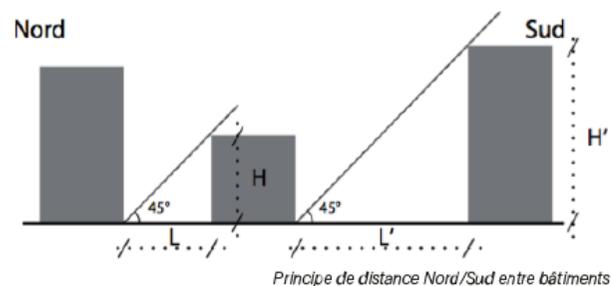
### c2 - implantation des constructions

Sauf incapacité liée au programme (celle-ci devant être dûment justifiée), les nouvelles constructions autorisées s'implanteront de façon à favoriser les façades et les espaces extérieurs (jardins, ...) avec une exposition Sud afin de permettre une utilisation optimale de la lumière naturelle et de l'énergie solaire.

Ainsi, il est encouragé que l'implantation optimale des bâtiments privilégie l'orientation suivante : L'=H' par rapport au bâtiment ou masque au Sud.



# 3 – LE SECTEUR DE LA DEMI-LIEUE



Cet optimum solaire recherché sera également accompagné par des dispositifs pour éviter « la surchauffe estivale » en prenant soin d'ombrer les façades exposées par des masques végétaux. Cela passe notamment par la plantation d'arbres à feuilles caduques de grand développement qui participent ainsi à la gestion thermique des bâtiments.

## c3 - le stationnement

Les stationnements nécessaires devront être adaptés à la taille et à la nature du ou des projets envisagés et placés obligatoirement à l'intérieur des opérations.

La philosophie de la zone consiste à masquer le plus possible le stationnement automobile afin de conforter le cadre de vie. Toutes les dispositions devront être prises pour limiter les effets négatifs du stationnement « sauvage » sur la voirie publique.

Enfin, les projets devront intégrer des stationnements pour les cycles conformément à la législation en vigueur.

## c4 - les liaisons douces

L'aménagement de la zone de Génicourt doit également permettre à la commune de compléter efficacement son maillage de circulation douce afin de constituer des quartiers à échelle humaine.

Ainsi, il est demandé aux opérateurs d'inscrire un cheminement de circulation douce aménagé, en profitant de la trame verte préservée.

À titre d'illustration, le projet devra permettre la réalisation de liaisons

douces connectant la zone de Génicourt, et toute particulièrement le futur collège, au Bois de la Garenne et le secteur de Sainte Marie (liaison avec le complexe sportif Christian Léon).

## c5 - la gestion des eaux pluviales

L'opération devra limiter l'impact au regard du ruissellement des eaux pluviales.

Ainsi, tout projet de constructions et d'aménagement devra concourir à une compensation de l'imperméabilisation occasionnée par les travaux. Devront être mise en œuvre notamment :

- une gestion des eaux pluviales à l'échelle du site par l'aménagement de noues, de fossés, de bassins de rétention des eaux ou encore de puits d'infiltration ;
- l'aménagement d'espaces paysagers (espaces verts, aires de stationnement, ...) perméables de façon à stocker temporairement les eaux de pluie.

Les éventuels bassins de rétention des eaux pluviales nécessaires, les noues ou les fossés seront végétalisés et intégrés dans un aménagement paysager. Au même titre, les revêtements devront être étudiés pour limiter, au maximum, l'imperméabilisation des sols (emploi de matériaux drainant, ...).

Ainsi, le projet veillera notamment à préserver les axes hydrauliques de ruissellement du plateau agricole au nord et, sur la partie aval à l'Ouest, un bassin de rétention devra être prévu et dimensionné au regard du projet d'aménagement.

## c6 - maintien de la structure paysagère du secteur / insertion et traitement paysager complémentaire

Afin de qualifier la zone, mais aussi d'assurer un traitement qualitatif entre le tissu urbain existant et celui projeté, une forte exigence est attendue sur l'insertion et le traitement paysagé de la zone.

En premier lieu, le projet devra prendre en compte la gestion paysagère de l'interface zone urbaine-zone agricole par la mise en place d'une trame paysagère spécifique.



## 3 – LE SECTEUR DE LA DEMI-LIEUE

Les ensembles boisés existants devront être préservés, notamment le Bois de la Garenne à l'Ouest, mais aussi le bois en lisière Nord du secteur de Génicourt. Les éléments programmatiques du projet veilleront à ne pas impacter négativement sur ces deux éléments significatifs à la fois d'un point de vue paysager mais aussi environnemental et écologique.

En second lieu, au-delà des éléments existants, le projet veillera à mettre en œuvre de nouvelles continuités écologiques par le biais, notamment :

- d'une trame verte le long de la limite Nord du site entre le bois de la Garenne et la rue Livilliers ;
- du positionnement d'un verger pour prendre en compte la zone tampon en limite du bois de la Garenne ;
- d'une valorisation de l'espace boisé à valoriser, traité en boisement dense de type forêt Miyawaki apportant un maximum de diversité sur une faible surface.
- de zone tampon paysagère entre la zone dédiée au collège et les programmes de logements afin de limiter les nuisances sonores et visuelles.

L'attention des pétitionnaires est attirée sur le fait qu'il est exigé un travail de continuité végétale.

Ainsi, il sera demandé de recomposer cette continuité par des dispositifs de haies épaisses naturelles «semi-sauvages» (sans clôture, d'essences locales mélangées, ...), de boisements afin d'être en adéquation avec le patrimoine paysager de la commune et de consolider l'intégration des constructions dans le site.

Les espaces verts seront traités par plantation d'espèces rustiques nécessitant peu d'arrosage (par exemple prairie fleurie et/ou végétaux couvre-sol) avec des arbustes plantés en bosquets.

L'objectif ici est de traduire de façon opérationnelle le principe de trame verte encouragée par la commune et en adéquation avec le Grenelle de l'Environnement.

Plus spécifiquement sur les emprises du projet du futur collège :

- les espaces extérieurs parvis seront ouverts sur la cour du collège, permettant une transparence entre les espaces publics du secteur Génicourt et ceux du collège. La maîtrise d'œuvre du collège pourra proposer un traitement paysager du parvis. Cette continuité paysagère visuelle sera également assurée entre les espaces boisés au Nord de la parcelle et le cœur d'îlot végétalisé du collège.
- afin de maintenir un maximum de surface infiltrante, les espaces de stationnements devront favoriser les matériaux végétalisés et traités en stationnement enherbé.



# Orientation d'Aménagement et de Programmation

Secteur de la Demi-Lieue

