



Place de la Mairie

91400 GOMETZ-LA-VILLE

PLU

Plan Local d'Urbanisme

3

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



Document approuvé en Conseil Municipal le 8 octobre 2019

Corrigé suite aux remarques du contrôle de légalité

par délibération du 28 janvier 2020

SOMMAIRE

La commune de Gometz-la-Ville recense 3 secteurs à projet faisant l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation :

→ **Le secteur « *Cœur de Bourg* »**

→ **Le secteur de « *la Peupleraie* »**

→ **Le secteur de « *la Gruerie* »**

I.1. Secteur « Cœur de bourg »

■ Le contexte

Cet espace bénéficie d'une situation intéressante du fait :

1. Une situation au cœur de bourg, facilement accessible depuis toutes parties du bourg ;
2. Des équipements publics variés (Mairie, école, terrains de sport, foyer communal, etc...) ;
3. Un espace de respiration végétale emblématique et prisé des habitants ;
4. Un lieu de connexion des circulations douces ;

Pour autant, plusieurs pistes d'évolution peuvent être envisagées en raison notamment :

1. Un déficit d'attractivité des espaces publics de la place du village ;
2. Une problématique de stationnement, que ce soit sur la place du village ou devant l'école ;
3. Un besoin d'agrandissement de l'école pour accueillir les nouveaux élèves ;
4. Un besoin d'agrandissement des ateliers municipaux, dont les locaux deviennent vétustes ;

■ Les objectifs

- Préserver la localisation des équipements d'intérêt collectif (foyer, terrains de sports, école...) en cœur de village, de sorte à pérenniser une accessibilité équivalente pour tous les habitants ;
- Renforcer l'identification de centralité du cœur de bourg en favorisant la requalification des espaces publics ;
- Conforter les liaisons douces entre le cœur du village et les quartiers périphériques suivant une logique de trame et développer des liaisons douces entre les lieux d'attraction (commerces, équipements, écoles, et espaces naturels) ;
- Développer une opération résidentielle réduite destinée à favoriser la mixité des logements et développer une offre axée sur de petits logements, des logements en location et des logements sociaux ;
- Par sa proximité avec le cœur ancien, le projet devra entraîner la mise en œuvre de bâtiments de qualité, adaptés par leurs implantations, leurs gabarits, leurs volumes et leurs matériaux à cet espace non protégé mais d'intérêt patrimonial pour la commune.

■ Programme et organisation urbaine

L'aménagement de ce secteur doit respecter les principes suivants :

- **Organisation de l'offre en équipements :**
 - Les équipements publics existants seront maintenus : école, Mairie, foyer communal, terrains de sport. Des aménagements pourront y être réalisés.
 - Les ateliers municipaux seront déplacés dans le prolongement de l'actuel cimetière et libèreront leur emprise pour une nouvelle construction ;
 - L'école pourra évoluer de sorte à pouvoir supporter la croissance du nombre d'élèves.
 - Un espace de jardins partagés sera également développé à proximité des futurs ateliers municipaux, localisés près du cimetière (qui devra pouvoir être étendu vers l'Est à terme).
- **Valorisation bâtie de la place :** en lieu et place des actuels ateliers municipaux, de la parcelle n°136 et du logement communal sera développé une offre nouvelle de logements selon une fourchette d'une quinzaine à une vingtaine d'unités et selon une typologie collective. La/les construction(s) créée(s) devront renforcer le caractère de place centrale du village en contribuant à encadrer les espaces publics. Le traitement architectural devra veiller à s'intégrer aux typologies existantes en cœur de bourg.
- **Mixité sociale** des logements ; une partie de la programmation devra intégrer des logements sociaux à localiser dans la nouvelle construction ;
- **Requalification des espaces publics :**
- **Structuration des mobilités :**
 - Garantir un principe de traversées piétonnes/cyclables permettant de renforcer la trame des circulations douces entre les différents quartiers périphériques et le centre-bourg dans une logique de continuité.
 - La desserte viaire de l'ensemble des futures constructions devra être rendue possible par un accès unique depuis la rue de Janvry.
 - Réaliser une offre en stationnements en adéquation avec les besoins, et la localiser sur le site ;
 - L'espace de stationnement localisé devant l'école devra pouvoir être optimisé pour s'adapter à l'augmentation prévue du nombre d'élèves.
 - Permettre la mutation de fonds de parcelles à moyen terme afin de préserver une circulation le long de l'aile ouest du foyer communal, consécutivement aux travaux de rénovation de celui-ci.
- **Prise en compte des ruissellements d'eaux pluviales** par l'obligation de mettre en place des systèmes permettant à la fois la bonne gestion et l'infiltration des eaux pluviales sur le site en prenant en compte les problématiques de ruissellement issus de l'aménagement du site et des secteurs environnants.
À ce titre, le traitement des cheminements et des espaces de stationnement devra privilégier l'emploi de matériaux perméables.

OAP Centre - bourg



Limites du secteur à Orientations d'Aménagement et de Programmation

Requalifier le haut du centre-bourg

Maintien des équipements publics existants

Démolition des constructions actuelles et production d'une quinzaine à une vingtaine de logements, dont au moins 20% de logements sociaux

Consolider les franges plantées

Requalification des espaces publics et des stationnements

Conservation d'espaces mutables à moyen terme

Réaménagement du foyer rural

Extension de la cour d'école sur le plateau multisports

Préserver les espaces ouverts identitaires en cœur de bourg

Maintien des équipements sportifs (terrains de tennis, football, plateau multisports...)

Décalage des limites du plateau multisport

Implantation d'une aire de jeu

Conservation du maillage de circulations douces

Réaménagement du parking et sécurisation des circulations piétonnes

Permettre le déplacement des ateliers municipaux près du cimetière

Implantation des nouveaux ateliers municipaux

Perrenovation des jardins partagés

Anticipation de l'extension du cimetière

I.2. Secteur « La Peupleraie »

■ Le contexte

Cet espace d'environ 1,3 hectares se caractérise par sa peupleraie disposée sur l'ensemble de la parcelle C127 entre les routes de Baudreville et la Rue des Molières. Elle bénéficie donc d'une localisation d'entrée de ville à l'articulation du secteur de Beaudreville et du bourg.

Également, elle est identifiée en tant que dernière phase de la ZAC de Brionne entamée au début des années 2000 sur plusieurs secteurs contigus au centre-bourg.

■ Les objectifs

- Développer une offre résidentielle nouvelle d'une vingtaine de logements environ selon des typologies analogues à celles existantes dans le bourg (maisons de villes, individuel groupé) mais permettant si possible le développement de procédés bioclimatiques ;
- Renforcer la qualité paysagère de l'entrée de ville en veillant à préserver à la fois un caractère boisé net le long des franges du site ; Il sera d'ailleurs nécessaire de s'inscrire dans une logique de continuité avec les aménagements paysagers déjà réalisés dans le cadre des premières tranches de la ZAC.
- Limiter l'impact du déboisement nécessaire aux futures constructions en cherchant à maintenir une trame arborée par la préservation d'un maximum de sujets boisés en cœur de site ;
- Garantir une sécurisation des circulations d'entrée / sortie de bourg en aménageant les voiries de sorte à réduire les vitesses et en développant de nouveaux cheminements doux s'inscrivant dans une logique de trame continue à l'échelle de la commune.

■ Programme et organisation urbaine

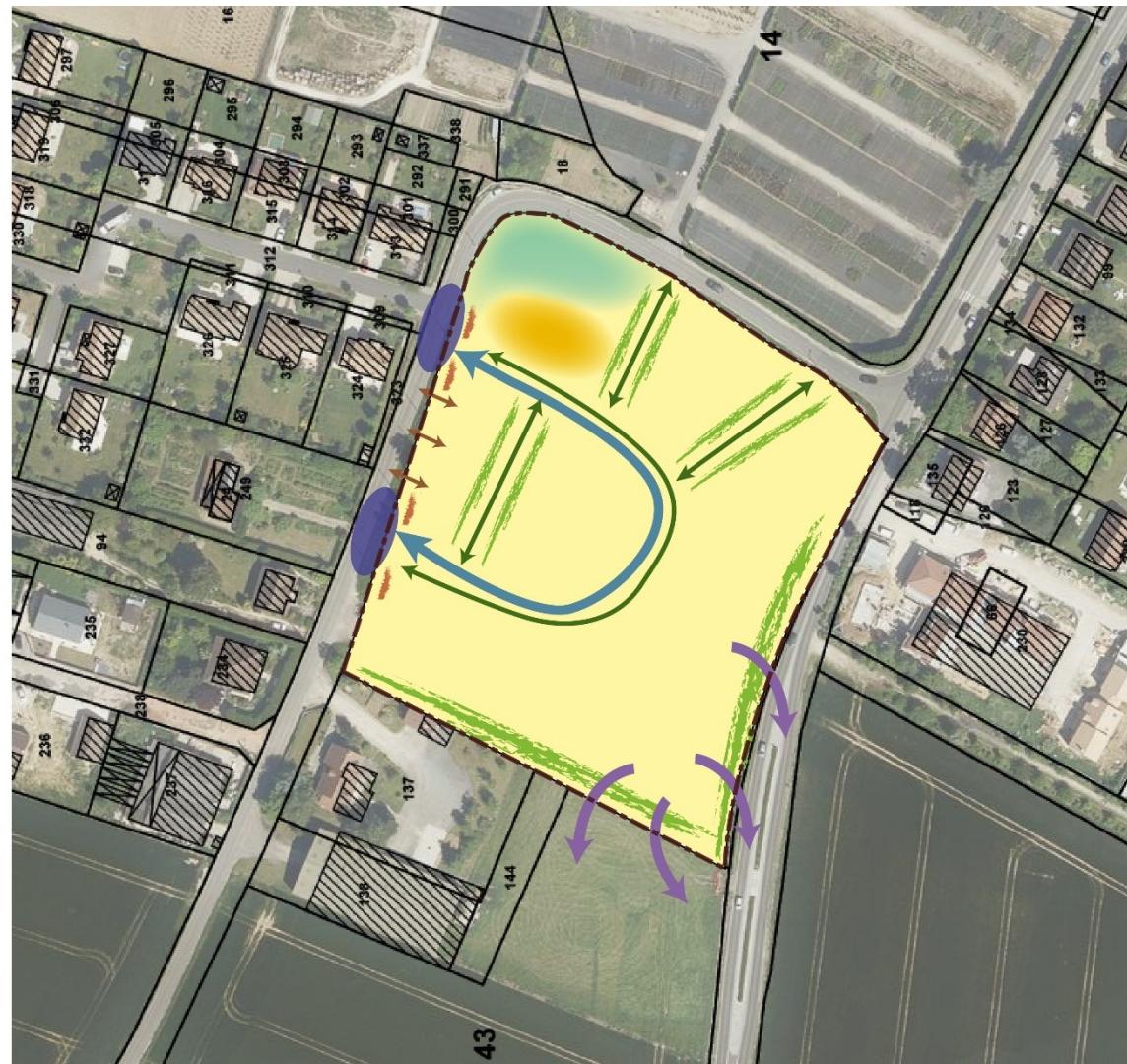
L'aménagement de ce secteur doit respecter les principes suivants :

- **Vocation résidentielle unique** : les constructions seront de type maisons de ville et/ou individuel groupé selon une densité totale indicative d'environ 20 logements / hectares ; les gabarits devront rester proches de ceux ayant été développés sur le reste de l'opération de la ZAC de Brionne.
- **Mixité sociale** des logements ; une partie de la programmation devra intégrer des logements sociaux à localiser de préférence en entrée de site ;
- **Intégration des enjeux de développement durable** :
 - L'application des principes du bioclimatisme devra être privilégiée dans les orientations et les modes de réalisation des constructions ; et si possible, il sera développé des constructions passives permettant de réduire durablement les besoins en énergie.
 - Étant donné le caractère actuel boisé, l'aménagement du site devra également veiller à préserver des micro-réservoirs de biodiversité sur le site de l'opération, que ce soit dans le traitement des espaces publics, la gestion des eaux pluviales, le maintien d'éléments boisés et dans la distribution géographique des lots.
 - La collecte des ordures ménagères devra être rendue possible en entrée de site ; La mise en place d'un composteur partagé pourra répondre à l'enjeu de mutualisation des équipements et de limitation des volumes transportés.
- **Structuration des mobilités** :
 - Garantir un principe de traversées piétonnes/cyclables permettant de renforcer la trame des circulations douces du bourg dans une logique de continuité. Il devra à terme être possible de relier le centre-bourg au hameau de Beaudreville en évitant de circuler sur la route de Beaudreville.
 - La desserte viaire de l'ensemble des futures constructions devra être rendue possible suivant un principe de bouclage connecté uniquement à la Route de Beaudreville et desservant l'ensemble des constructions ; Pour cela, deux accès seront prévus depuis/vers la Route de Baudreville. Le traitement de ces intersections devra répondre à un objectif de sécurisation accrue des intersections, en relation directe avec l'entrée/sortie de l'allée du Verger.
 - Réaliser une offre en stationnements en adéquation avec les besoins, et la localiser sur le site ; Chaque habitation devra être pourvue de deux places de stationnements intérieures à la parcelle, des stationnements visiteurs devront être ajoutés sur des espaces clairement identifiés et ne présentant pas de gêne pour les différents types de circulations. Ces stationnements mutualisés seront à privilégier en entrée de site afin d'éviter la dissémination de poches de stationnement.

- **Prise en compte des ruissellements d'eaux pluviales** par l'obligation de mettre en place des systèmes permettant à la fois la bonne gestion et l'infiltration des eaux pluviales sur le site en prenant en compte les problématiques de ruissellement issus de l'aménagement du site et des secteurs environnants.

A ce titre, le traitement des cheminements et des espaces de stationnement devra privilégier l'emploi de matériaux perméables.

Ainsi l'aménagement du quartier devra tendre vers un objectif de zéro rejet vers les réseaux d'eaux pluviale. Pour cela, en cas de besoin de stockage, la gestion des eaux collectées devra pouvoir être prise en charge par un réseau de noues paysagées, concourant à la qualité paysagère du site.
- **Structuration paysagère de l'opération** : Avec sa caractéristique d'entrée de ville, l'aménagement paysager devra appuyer et renforcer la qualité rurale qui caractérise la commune. Pour cela :
 - Des franges boisées devront être préservées à minima en limites Ouest et Sud du site ;
 - Il devra être favorisé le maintien d'une part importante de sujets boisés existants en cherchant à intégrer les nouvelles constructions au sein de la trame boisée, qu'elle soit dense ou non.
 - En cas de plantations, l'utilisation de plantes endogènes devra être privilégiée ;
 - La réalisation de murs de clôture en pierre meulière devra marquer l'entrée et la sortie de l'opération, au Nord du site et ainsi soutenir l'identification d'un angle fort au croisement de l'allée du Verger et de la Route de Beaudreville.
 - Des vues sur le grand paysage du plateau devront toutefois être valorisées.
 - L'aménagement des abords de la Route de Beaudreville devra être intégrée dans l'opération.
- **La réalisation de l'opération devra suivre un plan d'ensemble.**



OAP - Peupleraie

Site  Limites du secteur d'Orientations d'Aménagement et de Programmation

Déplacements / Circulations

 Principe indicatif de voirie de desserte traversante

 Principe d'aménagement viaire visant à sécuriser les circulations

 Circulation douce traversante

 Principe d'autorisation des accès directs aux constructions
en relation avec la Route de Baudreville

Composition

Création de nouveaux logements, selon une densité moyenne de 20 logements/ha, en préservant au maximum la trame arborée existante.

Localisation préférentielle pour l'implantation de logements aidés, en entrée de site.

Aménagements des abords de voiries en faveur d'une sécurisation des circulations dans le virage

 Angle fort et mur de clôture à constituer

 Frange végétale forte à préserver

 Maintien de vues sur le grand paysage

I.3. Secteur « La Gruerie »

■ Le contexte

Cet espace est situé dans le hameau de la Gruerie. À l'extrême Nord du territoire communal.

Le site mêle à la fois :

- une habitation
- une dalle en béton
- un secteur de remblais

L'accès se réalise par la rue du Château, qui relie le secteur de Belleville.

La présence d'ouvrages de transport d'électricité nécessite que soit sollicité le GMR Sud-Ouest (lié à la servitude d'utilité publique) dans le cadre de l'aménagement.

■ Les objectifs

- Développer une offre de logements diversifiés, intégrant une part de logements pour séniors en respectant les typologies bâties de hameaux ;
- Requalifier le site, marqué par une construction à démolir et par des problématiques de remblaiements et de pollutions à caractériser.
- Préserver des vues sur le grand paysage de la vallée de l'Yvette ;
- Tenir compte d'un principe de précaution visant à éviter des phénomènes de glissements de terrain.

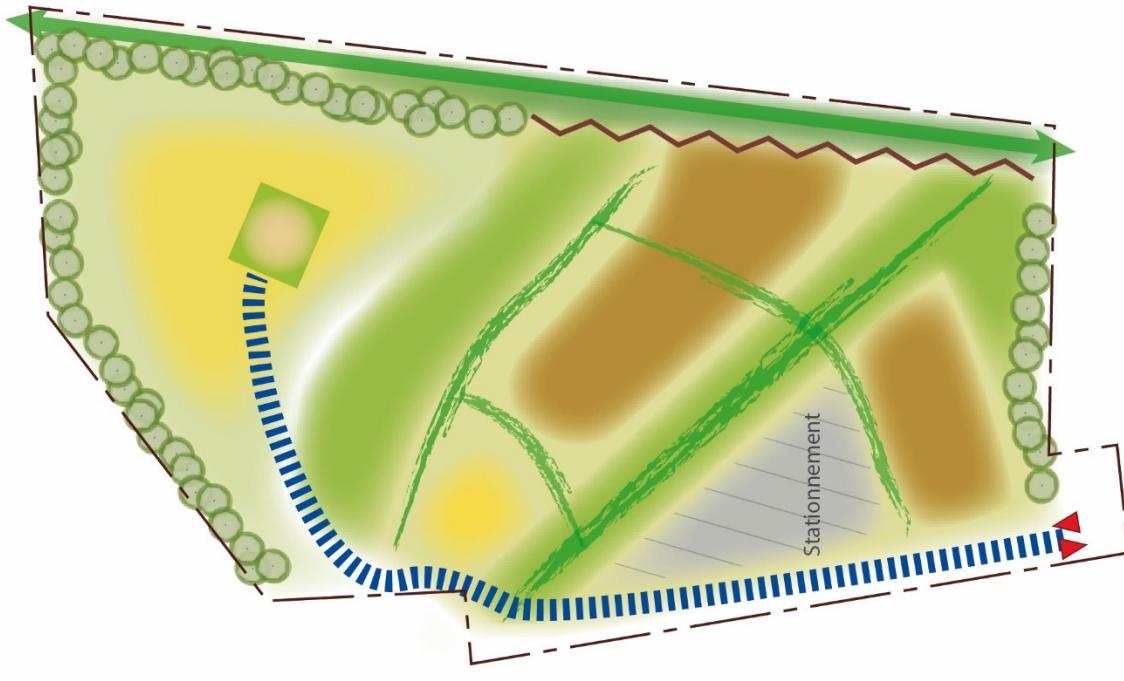
■ Programme et organisation urbaine

L'aménagement de ce secteur doit respecter les principes suivants :

- **Vocation résidentielle unique** : habitat individuel, habitat groupé/collectif ;
- **Création d'environ 20 nouveaux logements sur l'ensemble du site**, selon des morphologies bâties tenant compte de la morphologie urbaine du hameau.
- **Mixité sociale** des logements ; au moins 20% de la programmation en logements devra être à visée sociale ;
- **Qualité paysagère du programme** :
 - Par des typologies bâties en accord avec la morphologie du hameau ;
 - Par la programmation d'espaces végétalisés en bordure d'ilot ;

- **Structuration des circulations** au sein du site en s'appuyant sur la **requalification du chemin** actuel et la **création d'une nouvelle voie** orientée Nord-sud à l'intérieur du site et débouchant au sud du site à la fois sur la rue du Château et sur la parcelle agricole voisine ;
- **Structuration des mobilités :**
 - Valoriser les circulations piétonnes sur le site et en bordure de l'opération pour consolider le cheminement joignant le quartier du plateau de Belleville ;
 - Limiter les accès directs depuis la rue du Château ;
 - Réaliser une offre en stationnements en adéquation avec les besoins, et la localiser sur le site ; cela devra intégrer une offre à destination des visiteurs ;
- **Structuration végétale des marges** du site par la mise en place de haies bocagères servant d'écran végétal aux constructions préexistantes et aux espaces cultivés, le long des limites Est et Sud du site ; Il sera privilégié l'implantation d'espèces végétales locales pour la création de ces lisières.
- **Valorisation des sols** par une étude préalable sur la qualité des sols afin de s'assurer de la non-présence de pollution, nocive pour les futurs habitants ;
- **Prise en compte du risque de glissement de terrain** par l'application du principe de précaution de prise en compte du risque d'inondation par ruissellement et par l'application du principe de non aggravation de celui-ci pour des parties situées en aval.
- **La réalisation de l'opération devra suivre un plan d'ensemble.**

 Limites du secteur à Orientations d'Aménagement et de Programmation



Valoriser un aménagement résidentiel adapté au site

-  Construction d'une dizaine de logements collectifs
-  Construction d'une dizaine de logements individuels
-  Espaces libres de constructions (jardins, espaces partagés...)

Favoriser l'intégration paysagère et naturelle des constructions

-  Aménagement d'espaces verts plantés
-  Consolider les franges plantées

Assurer une bonne gestion des déplacements

-  Accès unique au site à valoriser
-  Aménager une nouvelle voie de desserte
-  Aménager une placette permettant le retourement
-  Création d'espaces de stationnements
-  Développer des circulations douces traversantes
-  Conserver le cheminement doux contigu au site

Prendre en compte le patrimoine bâti existant

-  **WWWWWW** Préserver le mur séparant le chemin des parties aménagées