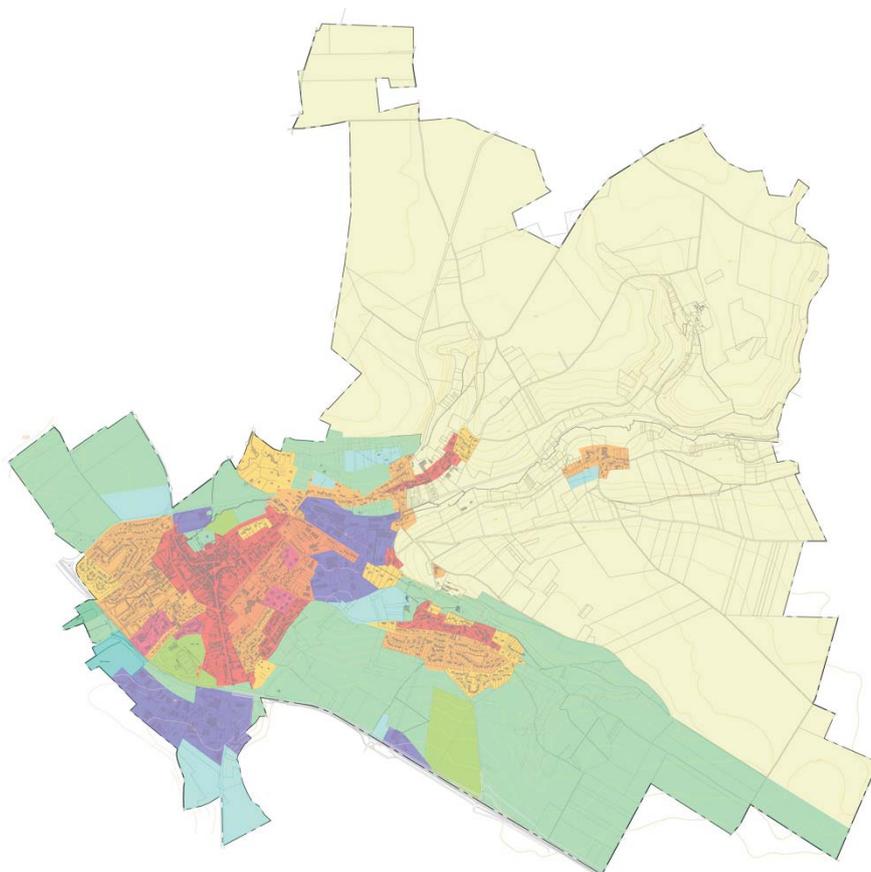




## PLAN LOCAL D'URBANISME



### Pièce n°2b Orientations d'Aménagement

 **HORTÉSIE**  
BP 20006  
11, rue des Saules  
95450 VIGNY  
  
T/ 01.30.39.24.88  
F/ 01.34.66.16.59  
hortesie@hortesie.biz  
URBANISME ET PAYSAGE

APPROUVE LE :  
13/12/2007

## Sommaire

---

### Pièce n°2b. Orientations d'aménagement

<b>A .</b>	Les franges de la Rosière	1
<b>B .</b>	Le parc de la ville	2
<b>C .</b>	La mutation du secteur d'activités des Aulnaies	3
<b>D .</b>	Le secteur de la Demi-Lune	5
<b>E .</b>	L'extension modérée et la requalification aux abords de la zone d'activités du Bois d' Arthieul	8
<b>F .</b>	Le coteau de Blamécourt	9

## A. LES FRANGES DE LA ROSIERE

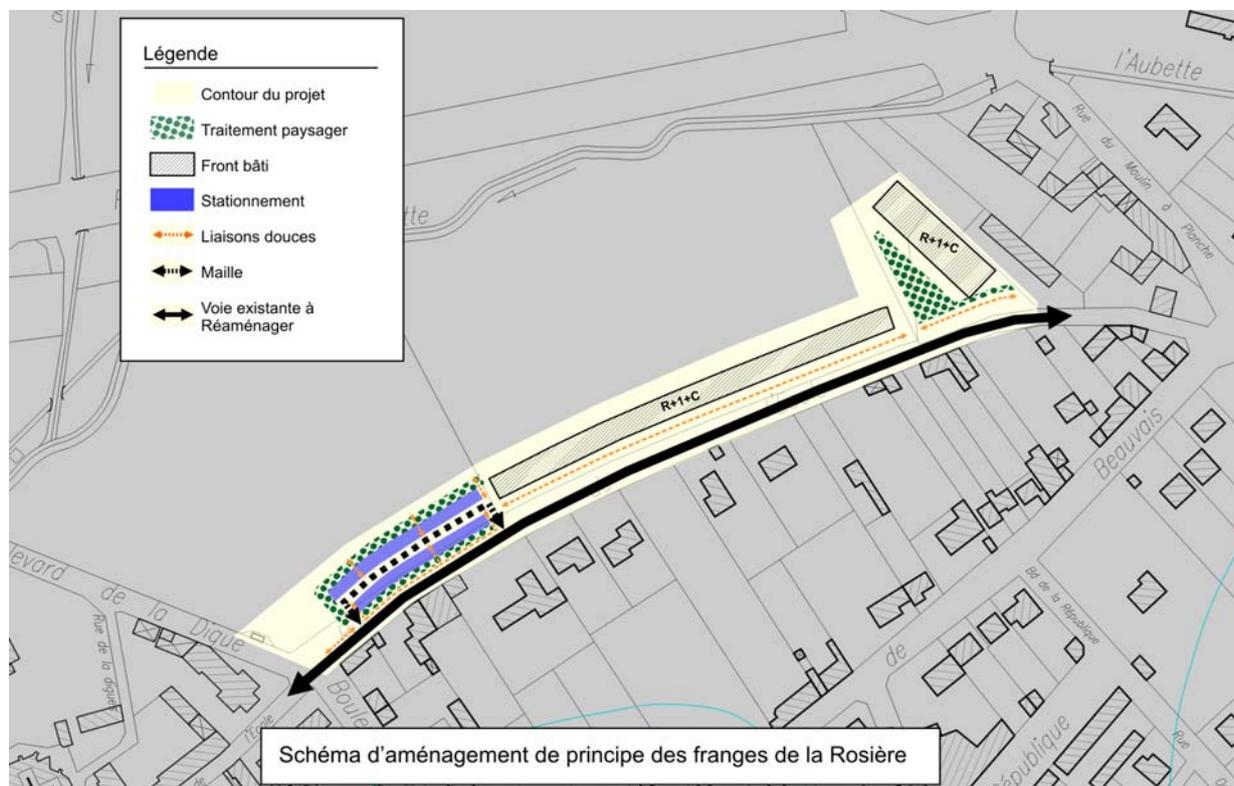
Le secteur de la Rosière est situé dans la partie basse de la ville et s'ouvre sur un espace paysager à préserver (secteur de ZAD). La programmation prévoit la construction de logements sous la forme urbaine de petits immeubles de logements collectifs et semi collectif de type maison de ville sur la partie est, sur une surface de 3200 m<sup>2</sup>.

La frange ouest est destinée à la création d'un parking, nécessaire aux résidents de la rue de l'École. La vue sur les toits du centre ancien de Magny-en-Vexin depuis les coteaux de Blamécourt et d'Etréez sera ainsi préservée. L'aire de stationnement permettra de pallier au parking supprimé lors du réaménagement de la place de l'église. Sa localisation facile d'accès permet à la fois de rejoindre rapidement le centre ancien à pied, et de servir de stationnement aux habitants du quartier. 52 places peuvent être aménagées sur cette surface.

Un parc de loisirs et d'agrément est prévu à l'arrière de l'aire de stationnement, où les habitants pourront se promener et se détendre.

Les prescriptions d'aménagement sont les suivantes :

- la hauteur des constructions est limitée à R+1+C
- Le rôle de stockage des eaux de crues des terrains de la Rosière sera conservé par le maintien de la digue et un nivellement de terrain.
- Le parking paysager sera soigneusement végétalisé et des accès piétons seront prévus pour rejoindre à terme le parc d'agrément.
- Sur la partie accueillant les logements, le recul de 8m par rapport à la chaussée devra permettre la réalisation d'un trottoir et de places de stationnement destinées aux logements nouvellement créés.
- L'est du site sera planté selon les indications du schéma de principe, sous forme d'arbres de haute tige regroupés en bosquet



## B. LE PARC DE LA VILLE

Le secteur comprend une parcelle occupée par un ancien garage, prolongée par une zone qui s'étend jusqu'à l'arrière de la mairie. Il est envisagé d'y construire du logement collectif (côté parc) ainsi que des maisons de villes (côté rue).

Ce secteur dispose de plusieurs avantages :

- il est situé proches des équipements sportifs ;
- l'accès au centre bourg et à la RD14 est rapide ;
- l'opération d'aménagement permettrait de désenclaver les résidences sociales situées au nord du parc.

Le projet prend en compte la requalification du parc de la ville, ainsi que l'aménagement d'un accès piéton depuis la rue de Crosne, qui permettra le désenclavement du parc de la ville.

La desserte sera assurée par le maillage du secteur, en reliant la rue Philippe Chevalier à la rue du Four à Chaux.

Les constructions dont la hauteur à l'égout du toit mesurée à partir du terrain naturel est limitée à 9 m, devront s'implanter en s'alignant le long des voies, accès ou axes selon le principe présenté dans le schéma ci-dessous.

Les abords des constructions nouvelles seront plantées par des arbres de haute tige, afin d'assurer la transition avec le parc et marquer le désenclavement.

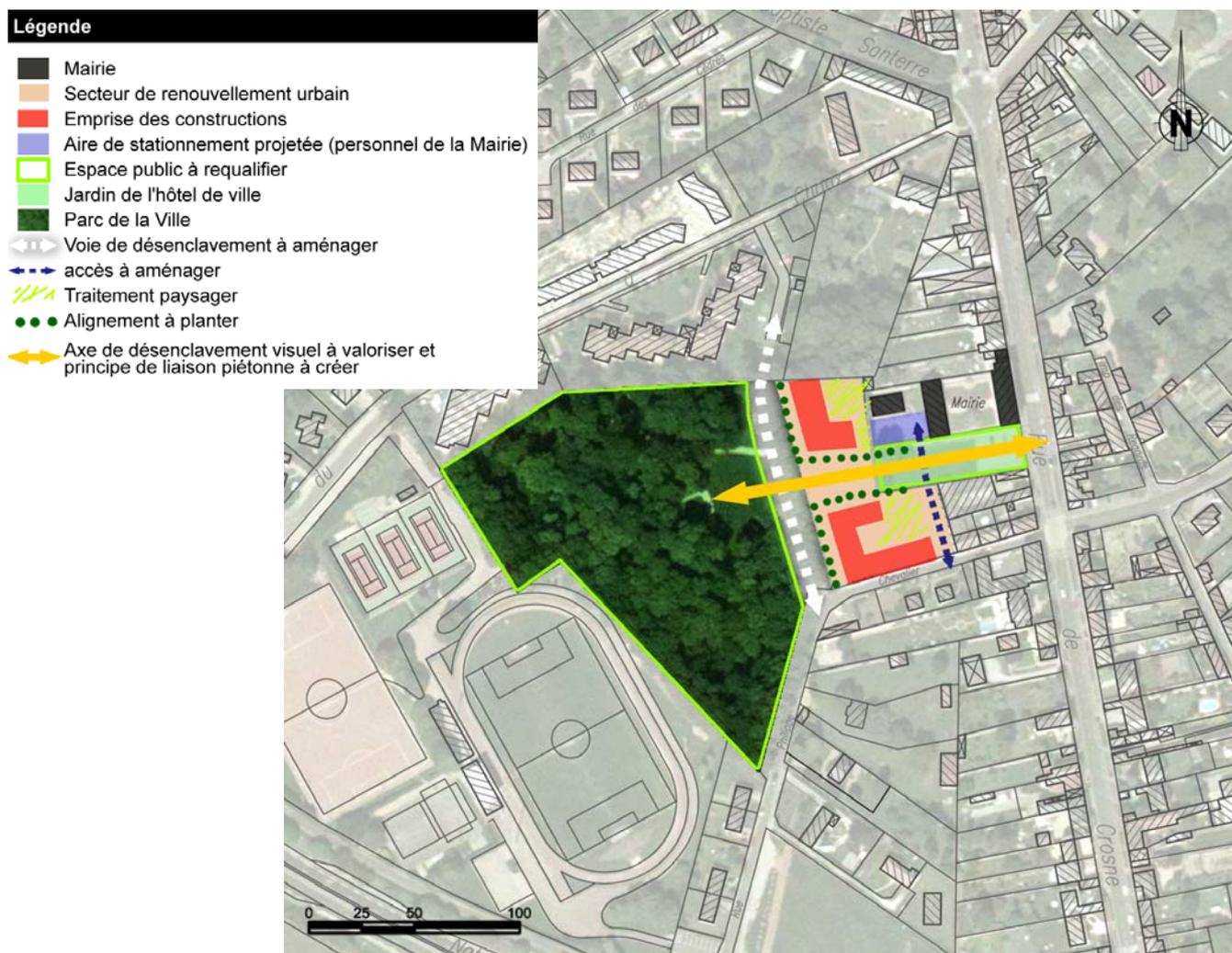
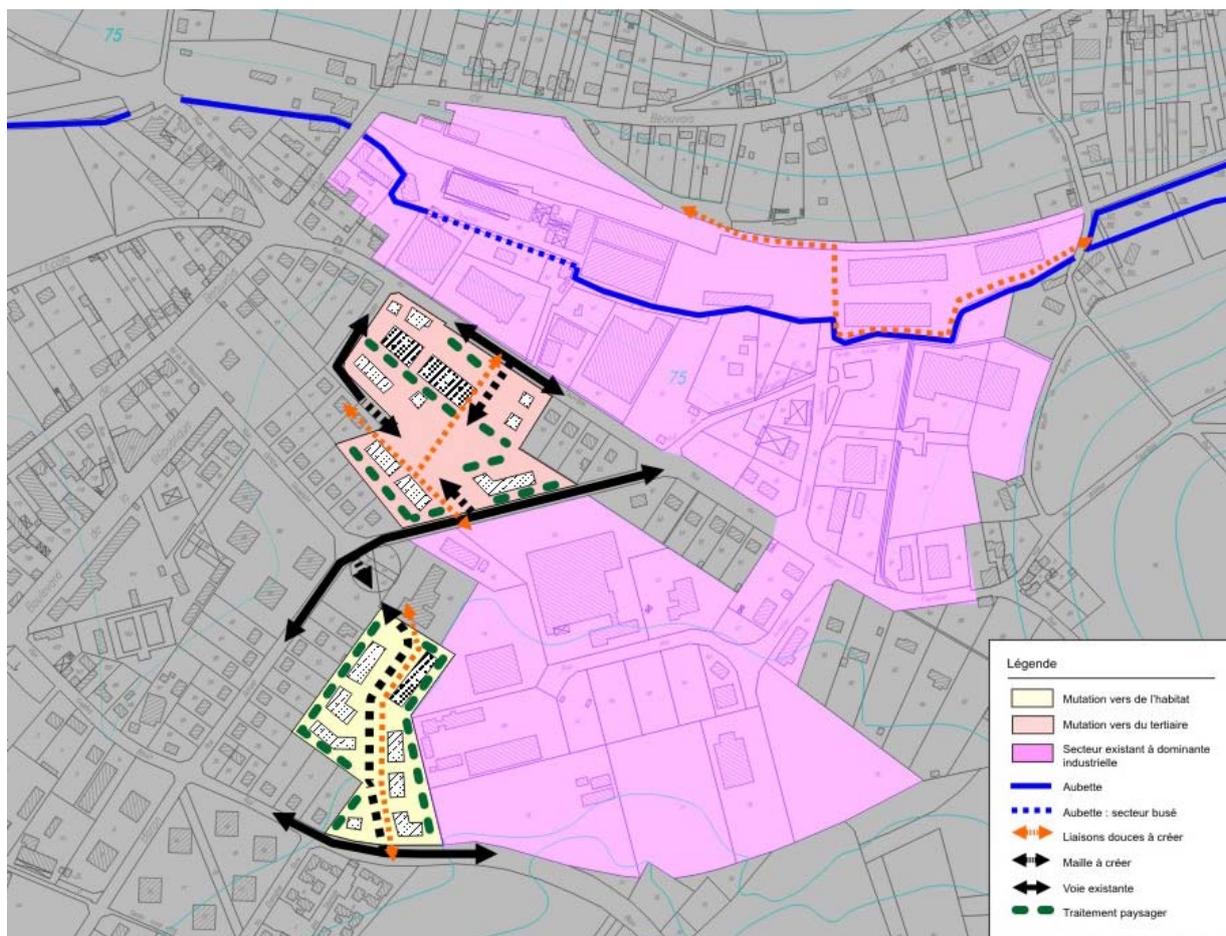


Schéma de principe d'aménagement  
Secteur du parc de la Ville – Magny-en-Vexin

**C. LA MUTATION DU SECTEUR DE LA ZONE D'ACTIVITES DES AULNAIES**



*Schéma de principe d'aménagement du secteur des Aulnaies*

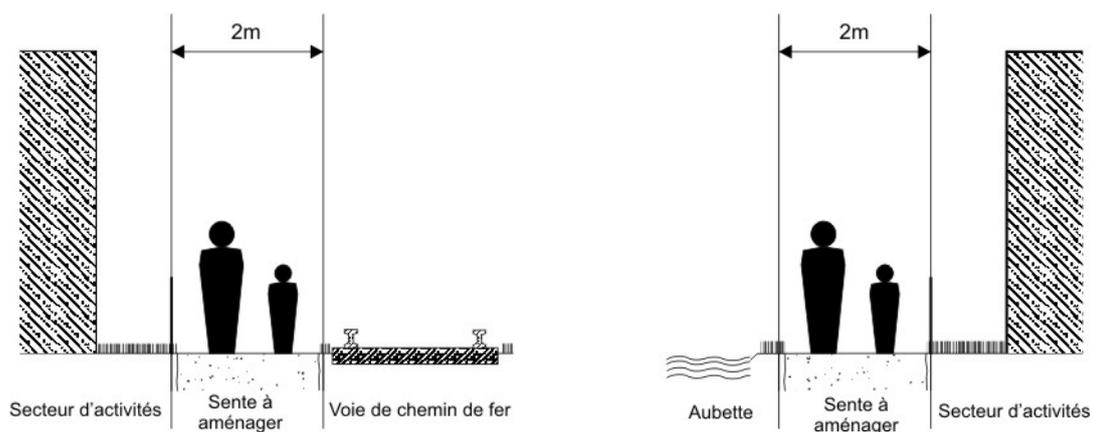
Le quartier des Aulnaies est composé à la fois d'habitations, et à la fois d'activités industrielles. Ces dernières génèrent des nuisances de nature diverse (circulation, bruit) qui induisent une gêne chez les riverains. De plus, la présence de friches ainsi que le mauvais entretien des façades ne contribuent pas à flatter l'image du quartier

Il est prévu, sur la partie sud ouest du secteur, d'accueillir du logement de type petit collectif. Ce secteur peut être désenclavé par la parcelle où est situé actuellement AEROLUB, dont le départ est prévu. Les parcelles enclavées (1,4 ha) seront libérées par le maillage du secteur, et permettront la réalisation d'une opération d'ensemble. Les espaces libres seront plantés et aménagés en espaces de promenade.

L'autre partie concernée par la mutation est située de part et d'autre de zones d'habitat à l'est et l'ouest, et limitée au nord et au sud par une zone d'activités industrielles.

Il est souhaitable de muter progressivement cette partie vers de l'activité tertiaire afin de résorber peu à peu les problèmes engendrés par l'activité industrielle chez les riverains. Le secteur sera maillé ; la rue du Général Mancelle se terminant actuellement en impasse peut être prolongée.

Le nord du secteur est traversé par l'Aubette. En vue d'aménager une sente permettant de se promener le long du cours d'eau, la mise en place d'un plan d'alignement des propriétés privées en retrait des berges est prise en considération. Le secteur comprend les ateliers municipaux, ainsi qu'un ferrailleur bientôt remplacé par un entrepôt de stockage de matériaux ; peu entretenu, le secteur sera aménagé afin de rendre possible l'aménagement de la sente.



*Principe d'aménagement de la sente au bord de l'Aubette*

Une servitude d'alignement de 2m par rapport à la limite d'emprise des activités est mise en place, afin que les futures installations n'entravent le projet.

Le chemin projeté permettra ainsi de longer la voie de chemin de fer, puis en arrivant au niveau des ateliers municipaux, de rejoindre l'Aubette.

## D. LE SECTEUR DE LA DEMI-LUNE

### L'extension de la Zone d'Activités

L'extension de la Zone d'Activités de la Demi-Lune est localisée en continuité de la zone d'activités existante, site retenu pour son incidence minimale sur les secteurs d'habitat. Les nouvelles voies d'accès seront aménagées dans le prolongement de celles de la zone existante, prévues à cet effet.

L'extension prévue n'augmentera pas l'impact paysager de la zone existante depuis les principaux points de vue de la D14 et des versants de Archemont.

Cependant, cette extension étant située en entrée de ville, son aménagement devra prendre en compte le contexte et l'enjeu qualitatif et présenter une image valorisante de la ville.

A cet effet, les abords de la zone devront faire l'objet d'un traitement paysager qui devra :

- être attentif aux caractéristiques géomorphologiques des paysages ruraux,
- considérer la proximité du vallon de la Côte Blanche,
- accompagner la transition entre les zones urbanisées et les espaces naturels et ruraux, particulièrement au sud.



*Prise de vue vers la ZA de la Demi-Lune depuis Charmont*

Les prescriptions d'aménagement sont les suivantes :

- Un espace paysager où tout bâtiment sera proscrit est mis en place pour protéger la vue depuis l'arrivée par la route de Mantes, tout autour de la zone d'extension prévue. La mise en œuvre sera réalisée dans le cadre des programmes de travaux d'aménagement dans le domaine public et non à réaliser par les acquéreurs eux-mêmes.
- Les nouvelles voies de desserte de la zone devront prolonger celles existantes  
Les aires de stationnement seront végétalisées.

### L'implantation d'établissements et d'installations d'intérêt collectif

En vis-à-vis de l'extension de la zone d'activités, de l'autre côté de la route de Mantes, la commune prévoit l'implantation d'un Centre d'Aide au Travail, ainsi qu'une aire des gens du voyages, dont la réalisation sera localisée à proximité de l'équipement précédent.

Plusieurs points doivent d'ores et déjà être pris en considération :

- les futurs aménagements devront être desservis par les réseaux d'assainissement, d'eau potable et électricité.
- Le traitement paysager devra être effectué avec soin, la zone étant située en milieu rural à l'entrée sud de la ville.

Un schéma d'aménagement devra être réalisé pour ce secteur car il est essentiel que la commune puisse maîtriser l'urbanisation et la qualité paysagère du projet.

Les prescriptions d'aménagement ci-dessous intègrent et complètent celles de l'étude d'entrée de ville réalisée lors de la modification du POS partiel du 12/02/1998 pour l'aménagement de la caserne des pompiers :

- l'éparpillement des bâtiments sera à éviter au profit d'une volumétrie franche et simple, qui affiche une horizontalité.
- Les vues diagonales sont à préserver de façon à percevoir la pente et le paysage du versant.
- Les constructions devront observer un recul de 15 à 20m par rapport à la contre-allée existante ou à prolonger.
- Les clôtures sont épaisses et exclusivement végétales et d'essences locales.
- Les parkings réservés au personnel seront situés à l'arrière, ou sur les retours des constructions (cf. schéma d'aménagement de principe ci-après)
- L'étage éventuel des constructions pourra être construit en retrait afin de diminuer l'effet de front bâti.
- Les toitures seront à faible pente (12 à 15°), à un versant principal parallèle au terrain, pour les parties principales des bâtiments.
- Les matériaux appliqués seront homogènes et pérennes pour une série de façades continues.

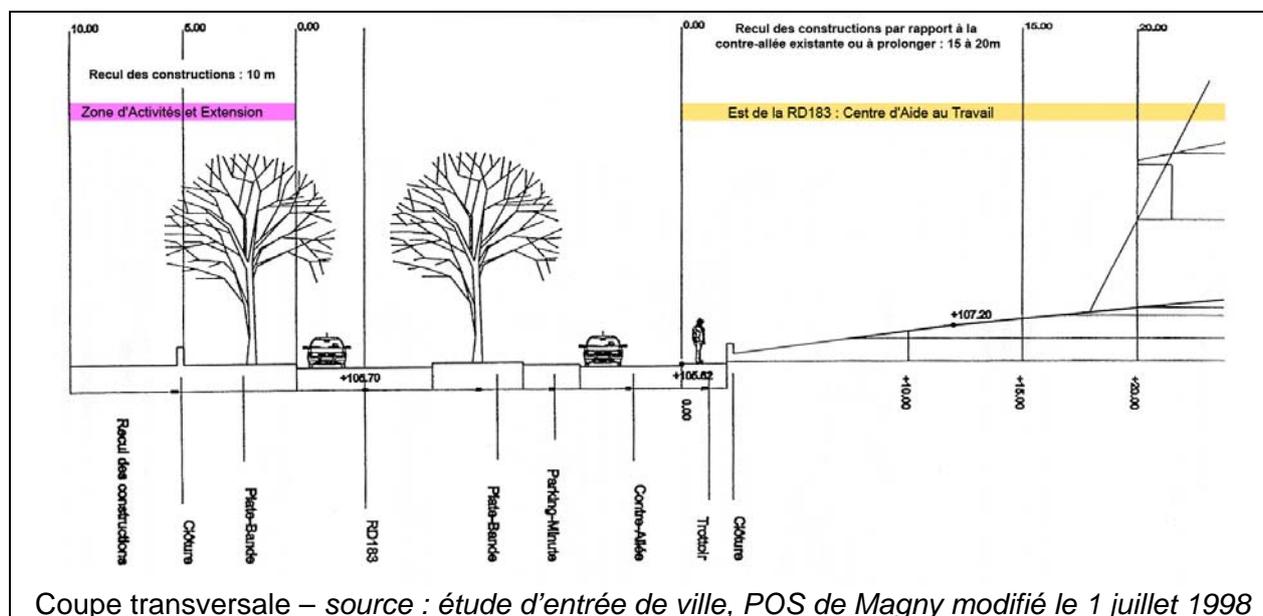
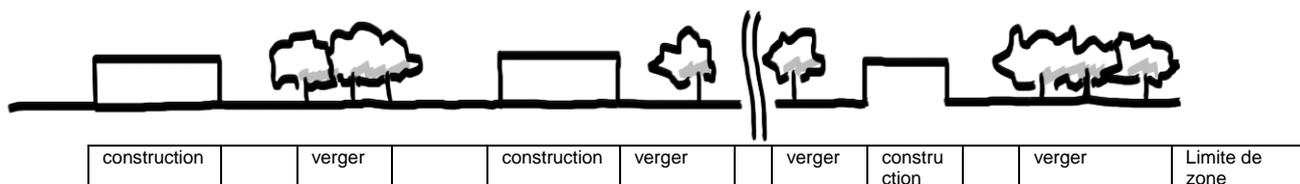
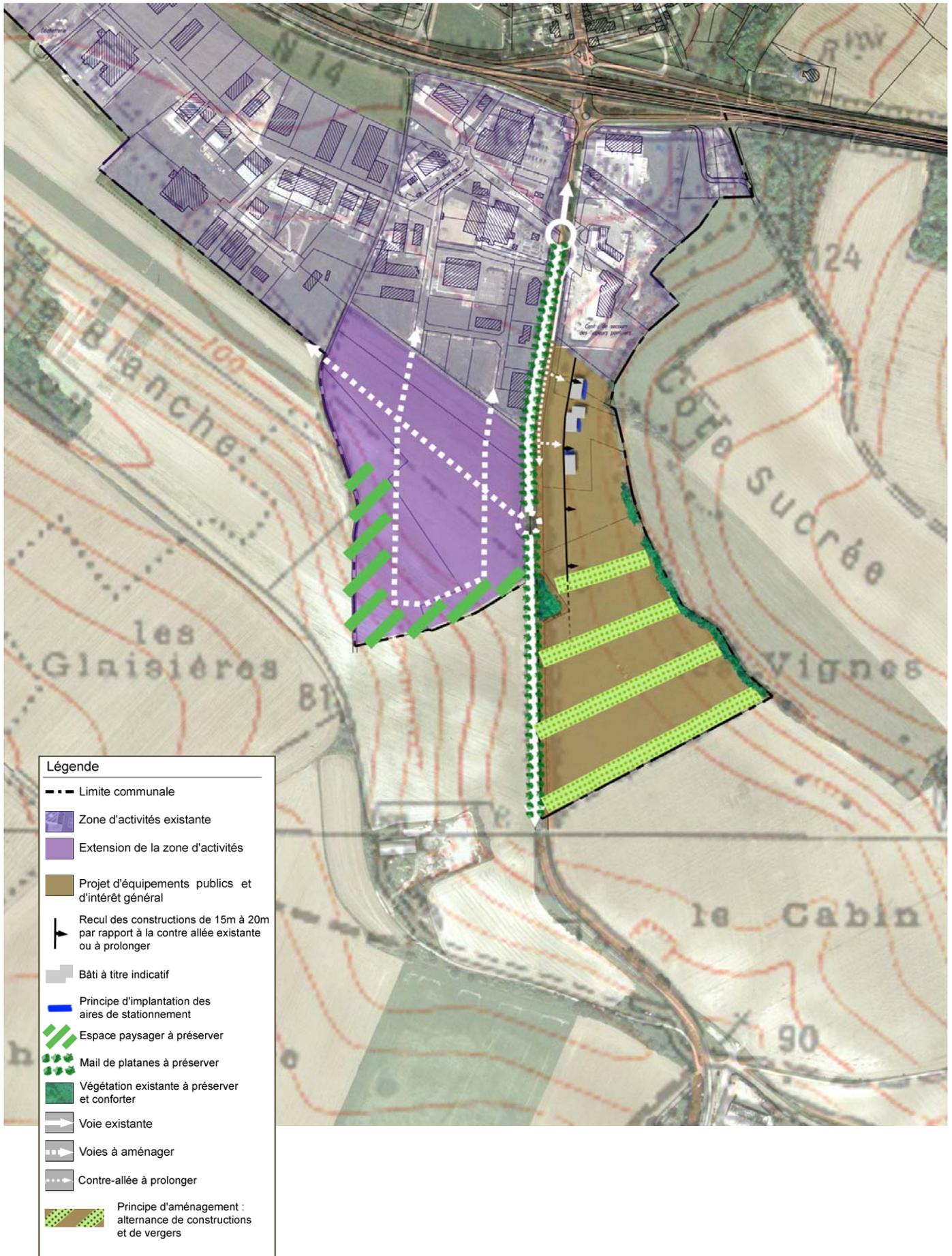


Schéma de principe d'aménagement

- La partie à l'extrême sud du secteur destinée aux établissements et installation d'intérêt collectif devra être aménagée selon un principe alternant les projets de constructions ou installations avec la création paysagère de vergers, implantés en suivant la direction donnée par les axes de pentes. La localisation de ces vergers sera ajustée selon les emprises des constructions ou installations projetées.

Schéma de principe d'aménager : alternance de constructions et de vergers





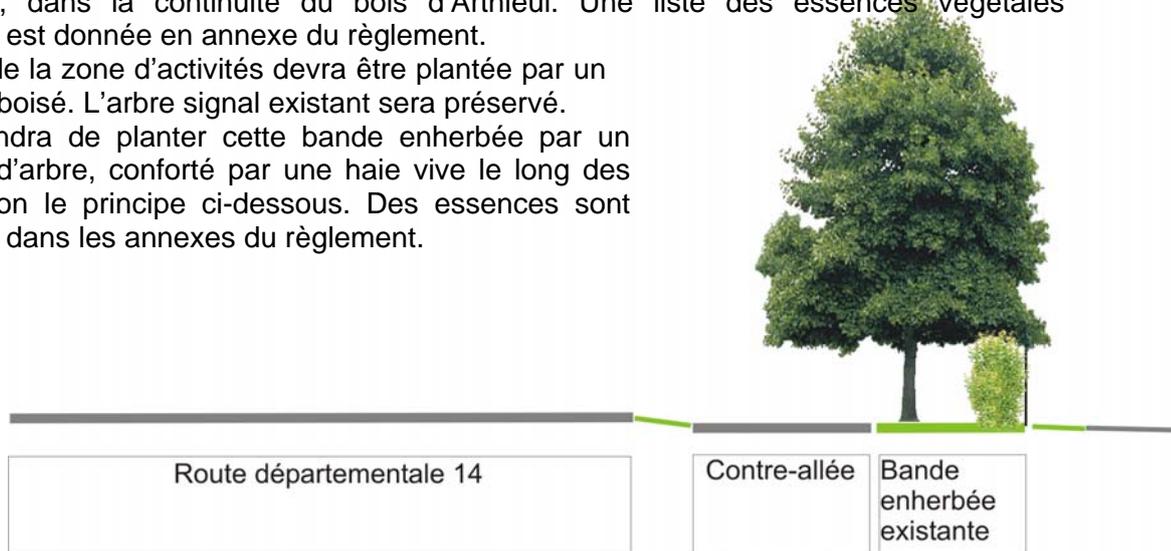
**E. L'EXTENSION MODEREE ET LA REQUALIFICATION AUX ABORDS DE LA ZONE D'ACTIVITES DU BOIS D'ARTHIEUL**



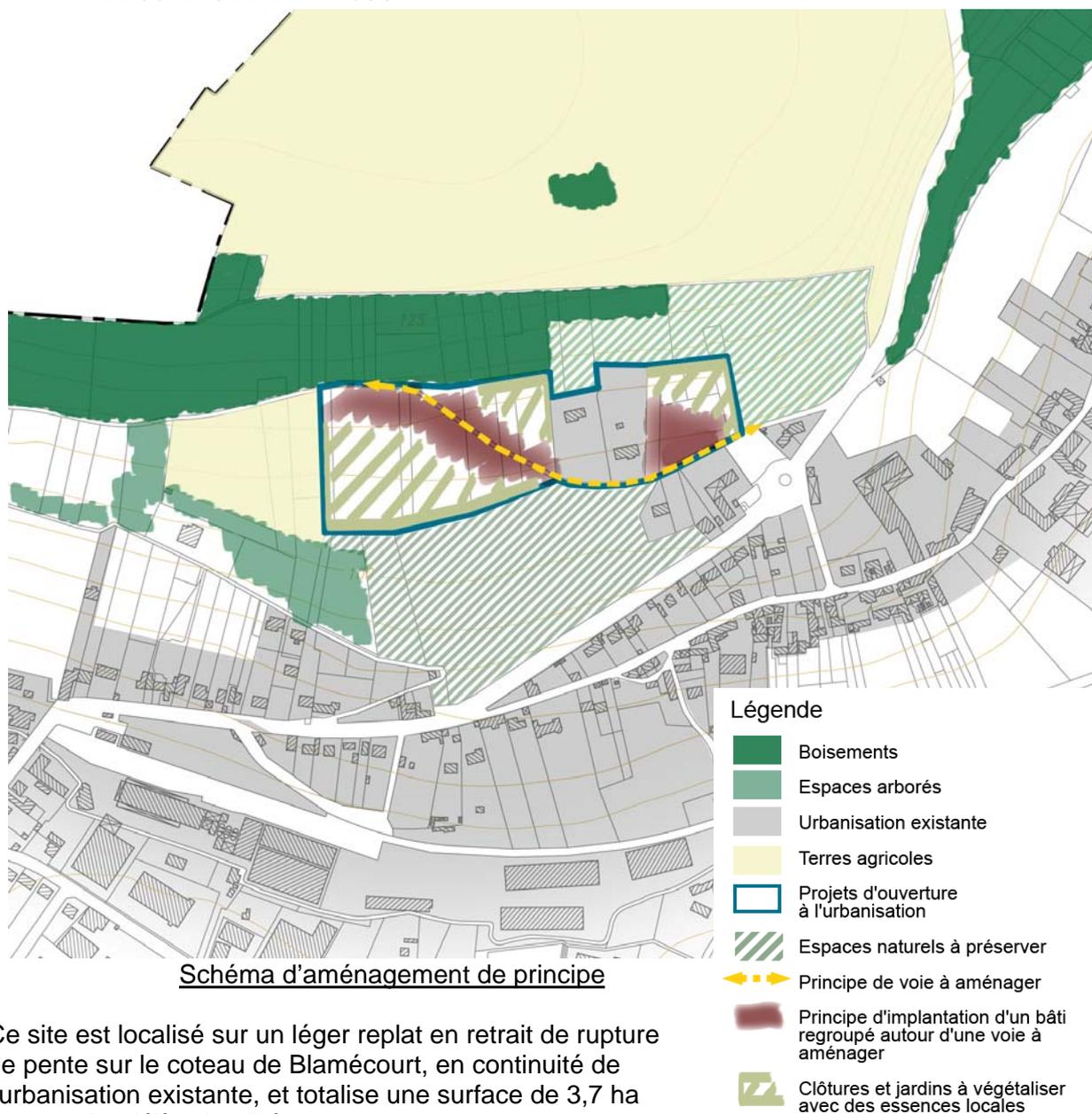
*Extension de la zone d'activités du bois d'Arthieul - Schéma de principe d'aménagement*

Afin d'assurer l'insertion paysagère de l'extension de la zone d'activités, les préconisations à suivre sont les suivantes :

- ✓ L'extension du bâti devra se faire en continu du bâti existant, et devra respecter le même recul que les bâtiments voisins (grenier de Magny), à 30 m de l'emprise de la contre-allée existante.
- ✓ La desserte des futures activités devra être aménagée par une seule voie d'accès.
- ✓ Les aires de stationnement seront situées à l'intérieur des parcelles et seront végétalisées. L'aménagement d'un parking groupé entre les futures activités est vivement conseillé.
- ✓ Un alignement d'arbres de haute tige et d'essence locale doit être planté en bordure ouest de la zone, dans la continuité du bois d'Arthieul. Une liste des essences végétales préconisées est donnée en annexe du règlement.
- ✓ L'entrée de la zone d'activités devra être plantée par un petit massif boisé. L'arbre signal existant sera préservé.
- ✓ Il conviendra de planter cette bande enherbée par un alignement d'arbre, conforté par une haie vive le long des clôtures selon le principe ci-dessous. Des essences sont préconisées dans les annexes du règlement.



**F. LE COTEAU DE BLAMECOURT**



**Schéma d'aménagement de principe**

Ce site est localisé sur un léger replat en retrait de rupture de pente sur le coteau de Blamécourt, en continuité de l'urbanisation existante, et totalise une surface de 3,7 ha dont 0,7 ha déjà urbanisés.

Il est destiné à être urbanisé pour l'accueil de constructions à destination résidentielle, selon une typologie d'habitat regroupé sous la forme caractéristique du hameau traditionnel du Vexin français. Les constructions devront être en conséquence implantées le long d'une voie d'accès à aménager, reprenant si possible le tracé du chemin des Vignes. Cette voie qui desservira la zone se connectera au carrefour giratoire entre les rues des Bôves et Ferdinand Maignel.

L'aménagement de la zone prend en considération les vues lointaines depuis le versant opposé, au sud. A cet effet, le talus situé en continuité sud du périmètre de cette zone est maintenu en zone naturelle, en raison de son importance dans la perception visuelle lointaine de ce secteur.

Les clôtures et les jardins limitrophes des espaces et milieux naturels et boisés devront être plantés avec des essences végétales locales.

La partie au nord est du projet est également préservée en zone naturelle en raison de sa situation en entrée de ville, et pour son rôle de transition entre espace de grande culture et espace urbanisé.