



**Commune de Sannois**  
Département du Val-d'Oise

# **Plan Local d'Urbanisme**

## **3 - Orientations d'Aménagement et de Programmation**

**P.L.U. approuvé par Délibération du Conseil Municipal  
en date du 25 avril 2017**

Société Urballiance  
78, rue de Longchamp - 75116 Paris  
urballiance@hotmail.fr

---

Par suite aux orientations d'aménagement créées par la loi SRU du 13 décembre 2000, les nouvelles "Orientations d'Aménagement et de Programmation" ont été instaurées par la loi ENE du 12 juillet 2010 dite loi Grenelle 2.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (O.A.P.) sont l'une des pièces constitutives du dossier de Plan Local d'Urbanisme (article L.151.2 du code de l'Urbanisme). Elles exposent la manière dont la collectivité souhaite mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager des quartiers ou des secteurs de son territoire.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation peuvent concerner divers sortes de lieux de projet, quelles que soient leurs localisations au sein du périmètre couvert par le P.L.U. et la vocation des terrains concernés dans le plan. Ainsi, elles peuvent notamment porter sur les extensions urbaines et les lieux de renouvellement urbain.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation doivent être établies dans le respect des orientations générales définies au P.A.D.D.

En application de l'article L.152-3 du Code de l'Urbanisme, tous les travaux, les constructions ou opérations doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et avec leurs documents graphiques. Cette compatibilité signifie que les travaux et opérations réalisés dans les secteurs concernés sont opposables au tiers, qu'ils ne peuvent être contraires aux Orientations d'Aménagement et de Programmation retenues, mais contribuer à leur mise en œuvre ou tout au moins ne pas les remettre en cause.

La compatibilité s'apprécie lors de l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme.

Le document d'Orientations d'Aménagement et de Programmation peut, selon les secteurs, définir des principes du parti d'aménagement ainsi que l'organisation urbaine retenue (articulation de l'espace public et privé, équipements et espaces collectifs, ordonnancement des constructions).

Ainsi, les opérations d'aménagement et de construction doivent être réalisées dans le respect des Orientations d'Aménagement et de Programmation et conformément au règlement du P.L.U.

Une autorisation d'urbanisme pourra être refusée au motif qu'elle n'est pas compatible avec les Orientations d'Aménagement définies dans le présent document.

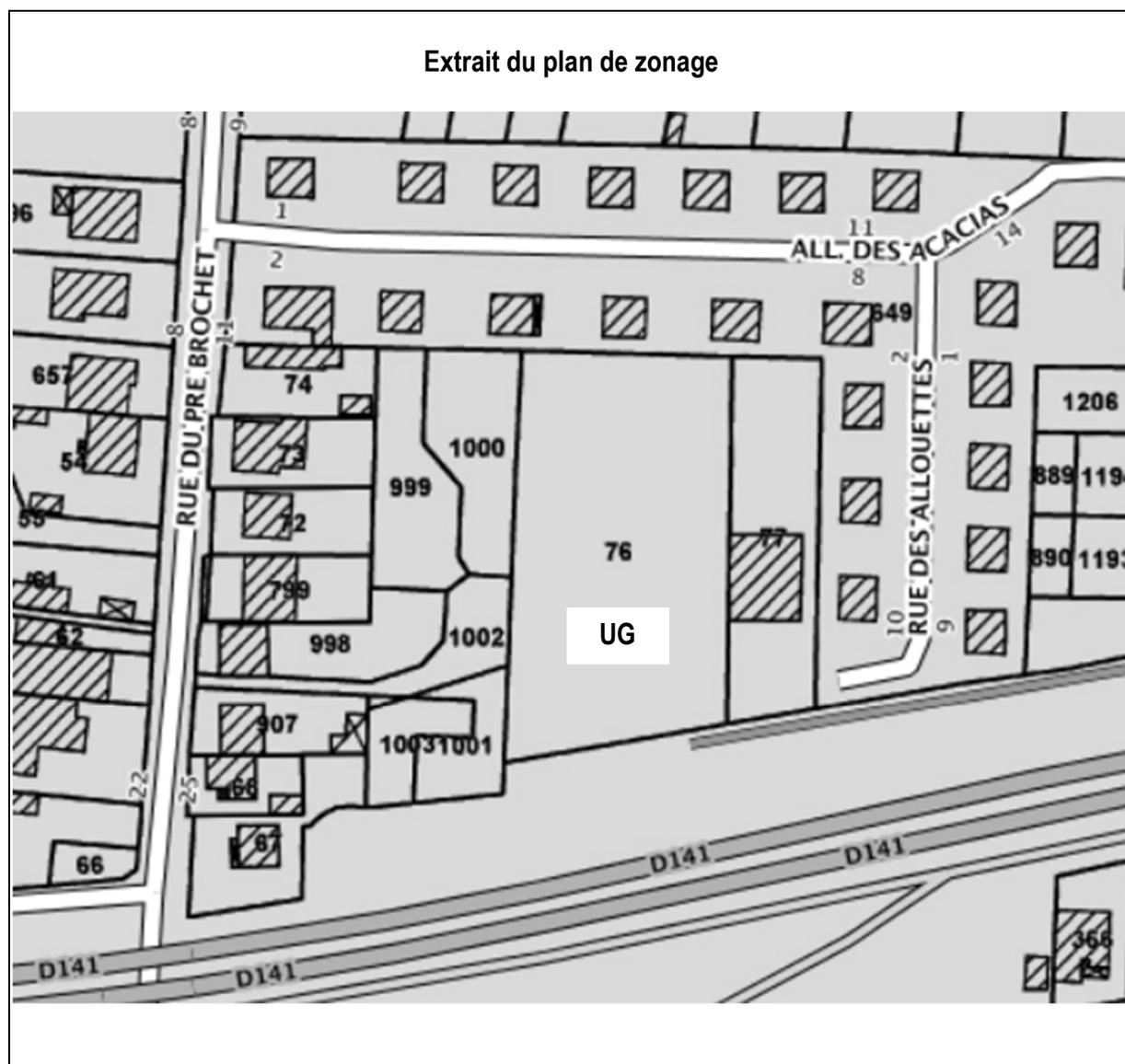
Dans le cadre des objectifs définis dans le P.A.D.D. qui sont pour le développement de la ville sur elle-même tout en préservant son authenticité à travers une urbanisation simple, douce et durable, le présent document a donc pour objet de préciser une Orientation d'Aménagement et de Programmation portant sur une zone urbaine, UG, située au Nord de la rue du capitaine de Pauw.

Cette parcelle, totalement vierge, d'une superficie de 2 121 m<sup>2</sup>, se situe à l'Est de la commune entre le boulevard du Président John Fitzgerald Kennedy au Sud et l'Allée des Acacias au Nord. Elle se trouve au cœur d'un tissu pavillonnaire couvrant l'îlot bordé par les rues du Pré Brochet, des Alouettes et l'allée des Acacias.

Aujourd'hui, la commune souhaite orienter l'aménagement de cette parcelle afin d'éviter de dénaturer un secteur pavillonnaire par l'implantation de collectifs qui paraîtraient inappropriés au vue de la typologie du bâti existant mais également du gabarit de la rue du Capitaine de Pauw qui la dessert.

La parcelle concernée est la n°76 de la section AL.

Concernant le zonage, cette parcelle se situe dans la zone urbaine, intitulée UG, qui est composée d'un tissu mixte avec des maisons individuelles de styles et d'époques variés et de plusieurs immeubles collectifs de faible hauteur. Ainsi, la possibilité réglementaire d'édifier du petit collectif a conduit la commune à réaliser une Orientation d'Aménagement et de Programmation sur cette parcelle afin de contraindre la réalisation de pavillonnaire pour les raisons indiquée ci-dessus.



**Localisation de la parcelle**



\*

\*

## LES ORIENTATIONS GENERALES

Afin de conserver un tissu pavillonnaire sur le secteur, les interventions préconisées sur cette parcelle doivent répondre aux objectifs suivants :

- densifier le secteur de manière modérée avec des modes de construction appropriés au site ;
- répondre aux besoins actuels en matière d'habitat et anticiper les besoins de demain en favorisant la qualité environnementale des constructions ;
- agencer une voirie interne pour desservir les différents terrains à bâtir ;
- aménager le prolongement de la rue Capitaine Pauw qui dessert la parcelle 76.

## LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Pour répondre à ces objectifs, l'urbanisation de ce secteur s'appuiera sur les grands principes d'aménagements suivants :

- développer l'offre résidentielle de la commune avec l'obligation de réaliser un programme pavillonnaire végétalisé pour s'intégrer au mieux au tissu urbain environnant. L'objectif est de préserver ce secteur de toute construction susceptible de le dénaturer. Ceci permettra également de répondre à la demande de ce type de logement sur la commune.
- réaliser une voie de 6,50 mètres de large minimum, depuis l'entrée de la parcelle à partir de la rue du capitaine de Pauw. Cette largeur permettra d'aménager une voie avec des trottoirs de chaque côté de 1,5 mètre de large ;
- aménager le prolongement de la rue du Capitaine de Pauw permettant la desserte en toute sécurité de la parcelle 76 ;
- créer un aménagement végétal en fond de parcelle participant à la qualité environnementale du secteur.

## Principes d'aménagement



-  Périmètre secteur OAP : 2 121 m<sup>2</sup>
-  Habitat de type pavillonnaire
-  Espace vert privatif
-  Nouvelle impasse en double sens de 6,5 m de large minimum
-  Zone tampon constituée d'une haie végétale à réaliser en fond de parcelles
-  Rue du Capitaine de Pauw à aménager et sécuriser