

# AULNAY-SUR MAULDRE PROJET DE DEVELOPPEMENT URBAIN



**Euclid  
Eurotop**

CABINET EUCLYD-EUROTOP  
21 RUE CARNOT  
76190 YVETOT  
[urbanisme@euclid-eurotop.fr](mailto:urbanisme@euclid-eurotop.fr)



**AULNAY SUR MAULDRE**



## **SOMMAIRE**

<b><u>LE PROJET D'AMENAGEMENT D'AULNAY-SUR-MAULDRE</u></b>	<b>3</b>
<b><u>L'INSCRIPTION DU PROJET COMMUNAL DANS L'ESPACE COMMUNAUTAIRE</u></b>	<b>4</b>
<b><u>AXE 1 : PRESERVER LES ELEMENTS PAYSAGER DE LA COMMUNE D'AULNAY SUR MAULDRE</u></b>	<b>5</b>
OBJECTIF : PRESERVER LES CONTINUITES ECOLOGIQUES	5
OBJECTIF : ASSURER LA QUALITE PAYSAGERE	7
<b><u>AXE 2 : ASSURER UN DEVELOPPEMENT RESIDENTIEL RESPECTUEUX DES PAYSAGES</u></b>	<b>8</b>
OBJECTIF : PENSER LE DEVELOPPEMENT URBAIN D'AULNAY SUR MAULDRE	8
OBJECTIF : CREER DES CHEMINEMENTS PIETONS SUR L'ENSEMBLE DE LA COMMUNE.	9
<b><u>AXE 3 : DEVELOPPER ET DIVERSIFIER LES ACTIVITES EXISTANTES ET L'ATTRACTIVITE DE LA COMMUNE</u></b>	<b>13</b>
OBJECTIF : DEVELOPPER LE COMMERCE DE PROXIMITE SUR LA COMMUNE	13
OBJECTIF : ACCOMPAGNER LE DEVELOPPEMENT DES ACTIVITES ECONOMIQUES ET AGRICOLE	13







## **L'inscription du projet communal dans l'espace communautaire**

La commune d'Aulnay sur Mauldre est membre de la Communauté Urbaine Grand Paris Seine et Oise, qui élabore actuellement son Plan Local d'Urbanisation Intercommunal

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables Intercommunale est fondé sur 3 axes :

- **AXE 1: La Ville Paysage**
- **AXE 2: Territoire attractif : Devenir un pôle économique dynamique d'Ile de France**
- **AXE3 : Faire de la mobilité un vecteur d'urbanité**

Sur le territoire de la commune d'Aulnay sur Mauldre, le projet communautaire se traduit principalement par les orientations suivantes :

### **Ouvrir la ville sur la Seine et le Grand paysage :**

- Valoriser la présence des vallées affluentes de la Seine dans le paysage en facilitant l'accès aux abords des cours d'eau et mettre en valeur le patrimoine bâti et naturel associé.
- Préserver des cônes de vue sur le grand paysage depuis et vers les coteaux.
- Préserver les continuums écologiques notamment les zones de confluences avec les principaux affluents dont la Mauldre

### **Défendre la vocation agricole du territoire**

- Pérenniser l'agriculture de maraîchage périurbaine et d'arboriculture, vecteurs d'attractivité. encourager la production de proximité et les «circuits courts» pour répondre aux enjeux du développement durable et soutenir l'économie locale en organisant les débouchés, les places de marché de la production locale.
- Valoriser durablement les ressources liées aux sols et aux forêts.

### **Garantir l'équilibre entre espaces urbanisés, naturels et agricoles**

- Fixer des limites durables à l'urbanisation en rebord de plateaux et en périphérie sur les coteaux, dont l'impact paysager est particulièrement fort
- Eviter la banalisation des paysages en périphérie des espaces urbanisés en créant de l'intensité urbaine et paysagère (conservation des co-visibilités, maintien des ambiances boisées et bocagères).

### **Renforcer les centralités commerciales**

- Favoriser les implantations des commerces et services assimilés dans le tissu urbain mixte au sein duquel prédomine le tissu d'habitat, bénéficiant d'une desserte satisfaisante en transports en commun et où la mixité des fonctions est souhaitable, notamment en termes de service de proximité ou de semi proximité aux habitants.

### **Maximiser l'intermodalité des réseaux de transport**

- Améliorer l'articulation des modes de transport: voiture /modes doux /modes actifs.
- Développer les mobilités de loisirs en densifiant le maillage des cheminements piétons et cyclables, en particulier en bords de Seine.

**Le projet communal est pleinement inscrit dans un cadre communautaire qui identifie la commune comme un espace plutôt résidentiel à fort enjeu paysager**



## Axe 1 : Préserver les éléments paysager de la commune d'Aulnay sur Mauldre

### **Objectif : Préserver les continuités écologiques**

Valoriser et traduire la trame verte et bleue dans les projets futurs

La commune souhaite préserver l'ensemble des espaces naturels qui compose le cadre particulier de la vallée de la Mauldre ainsi la commune d'Aulnay sur Mauldre souhaite préserver :

- Pour la trame verte : Les bois et leur lisière ainsi que les trames calcicoles sur les différents coteaux.
- Pour le trame bleue : La Mauldre et ses abords et les zones humides, ...

La commune préservera et développera le maillage écologique de son territoire, en préservant les continuités écologiques

### **Les continuités écologiques communales**



### Protéger les zones humides

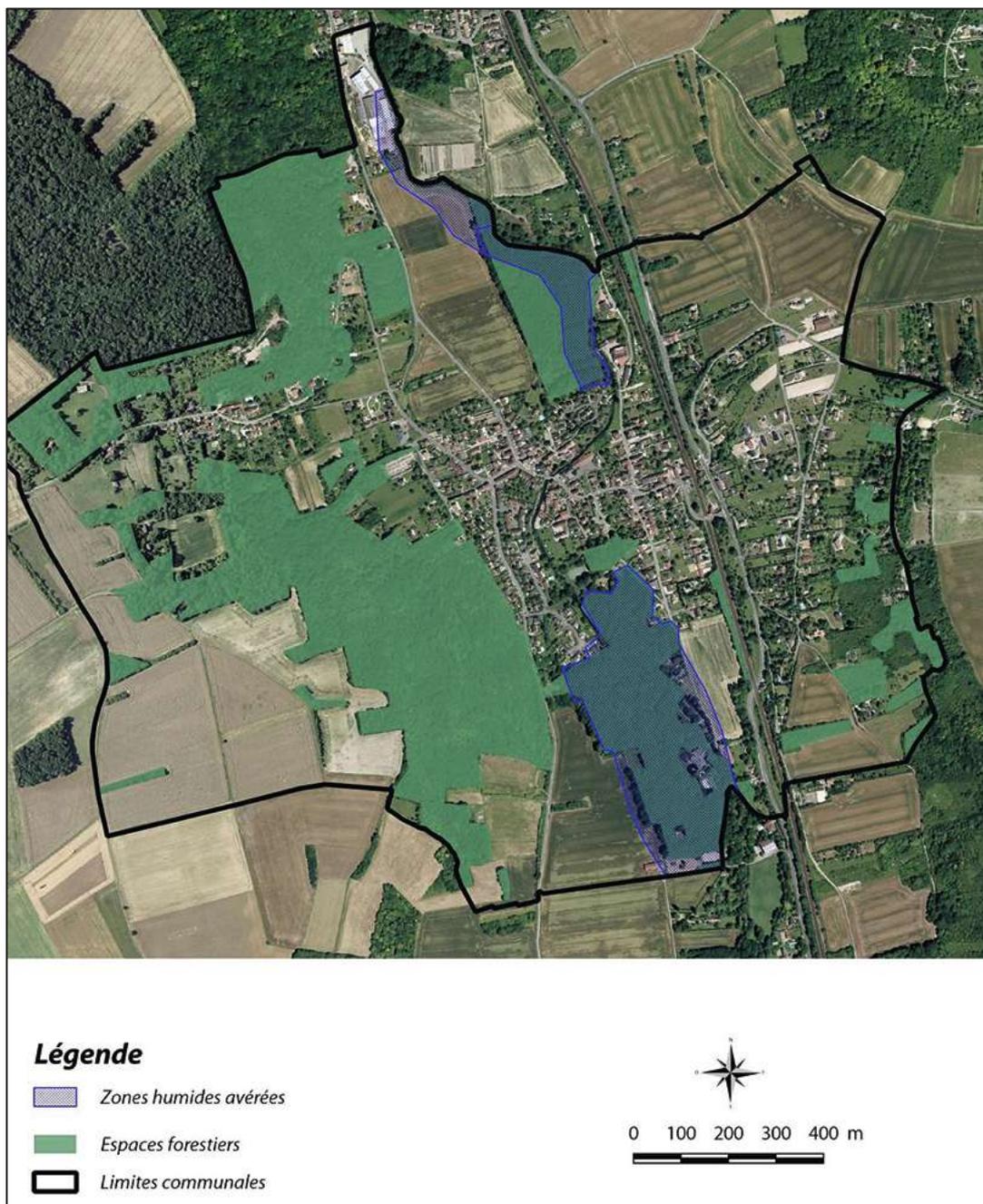
« On entend par zone humide des terrains, exploités ou non, habituellement gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre, de façon permanente ou temporaire. La végétation quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année »

**Le territoire abrite plusieurs zones humides avérées** qui requièrent une protection particulière le projet communal a pour objectif de préserver ces espaces.

### Par la préservation et la valorisation des lisières forestières

L'objectif est de préserver les lisières forestières en tant qu'espaces de transitions entre les milieux boisés et les milieux agricoles en garantissant notamment un étagement de la végétation

### **Zones humides et espaces boisés d'Aulnay sur Mauldre**



## Objectif : Assurer la qualité paysagère

### Maintenir, Développer, structurer les éléments naturels dans l'espace urbain

Maintenir, développer et structurer la présence des éléments naturels que sont la Mauldre, la végétation, les espaces publics, ... répond à l'objectif global du maintien de la qualité de vie.

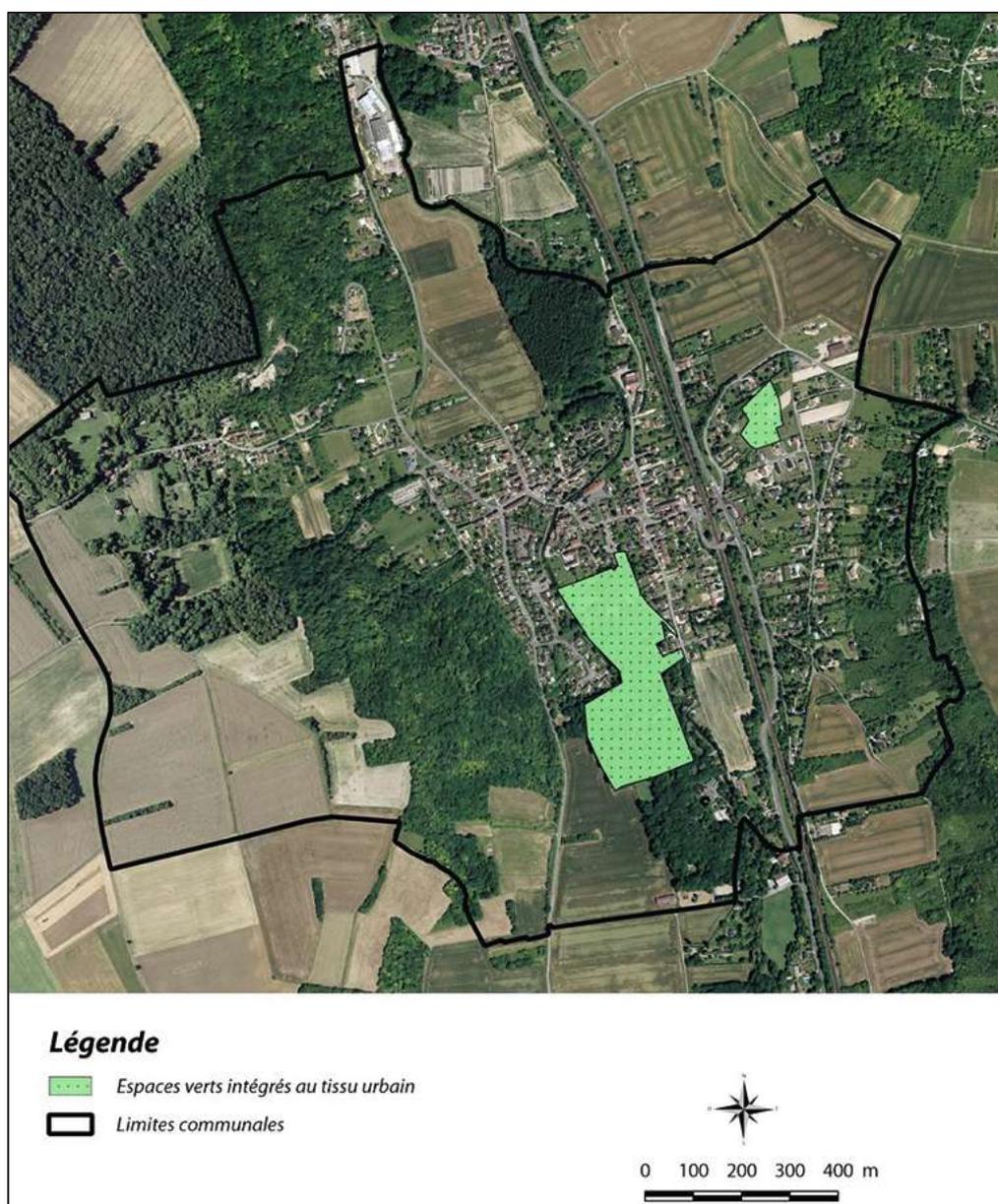
**Le projet de la commune est d'aménager le "poumon vert "** que constitue le parc communal et de mettre à disposition de la population un espace récréatif et de loisirs.

### Limiter l'urbanisation à proximité des espaces naturels

L'objectif est de structurer et traiter qualitativement les limites entre les espaces naturels et les espaces urbanisés de la commune afin de garantir la pérennisation et la lisibilité de ces espaces.

A cet effet la commune souhaite préserver le cœur de nature situé au niveau du vieux chemin de Bazemont.

### Les espaces naturels urbains de la commune



## Axe 2: Assurer un développement résidentiel respectueux des paysages

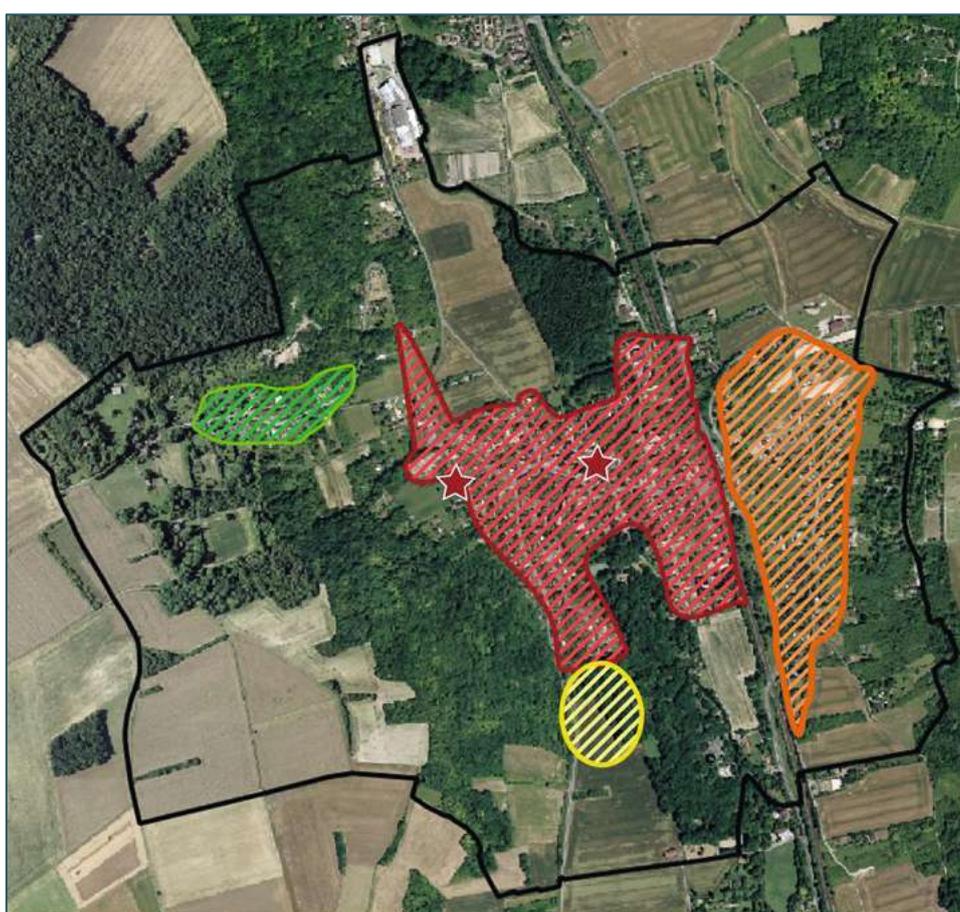
### **: Penser le développement urbain d'Aulnay sur Mauldre**

#### Organiser un développement urbain harmonieux de la commune

Le projet d'aménagement d'Aulnay sur Mauldre a pour objectif :

- De privilégier le développement de l'urbanisation au niveau du bourg et de **renforcer le pôle de services publics**
- **D'optimiser le foncier disponible** dans le secteur de La Côte de Bazemont
- **Préserver le Val d'Aulnay** d'une nouvelle urbanisation
- Anticiper les futurs besoins en logements en **développant l'urbanisation en direction de Maule**.

#### Les secteurs de développement urbains



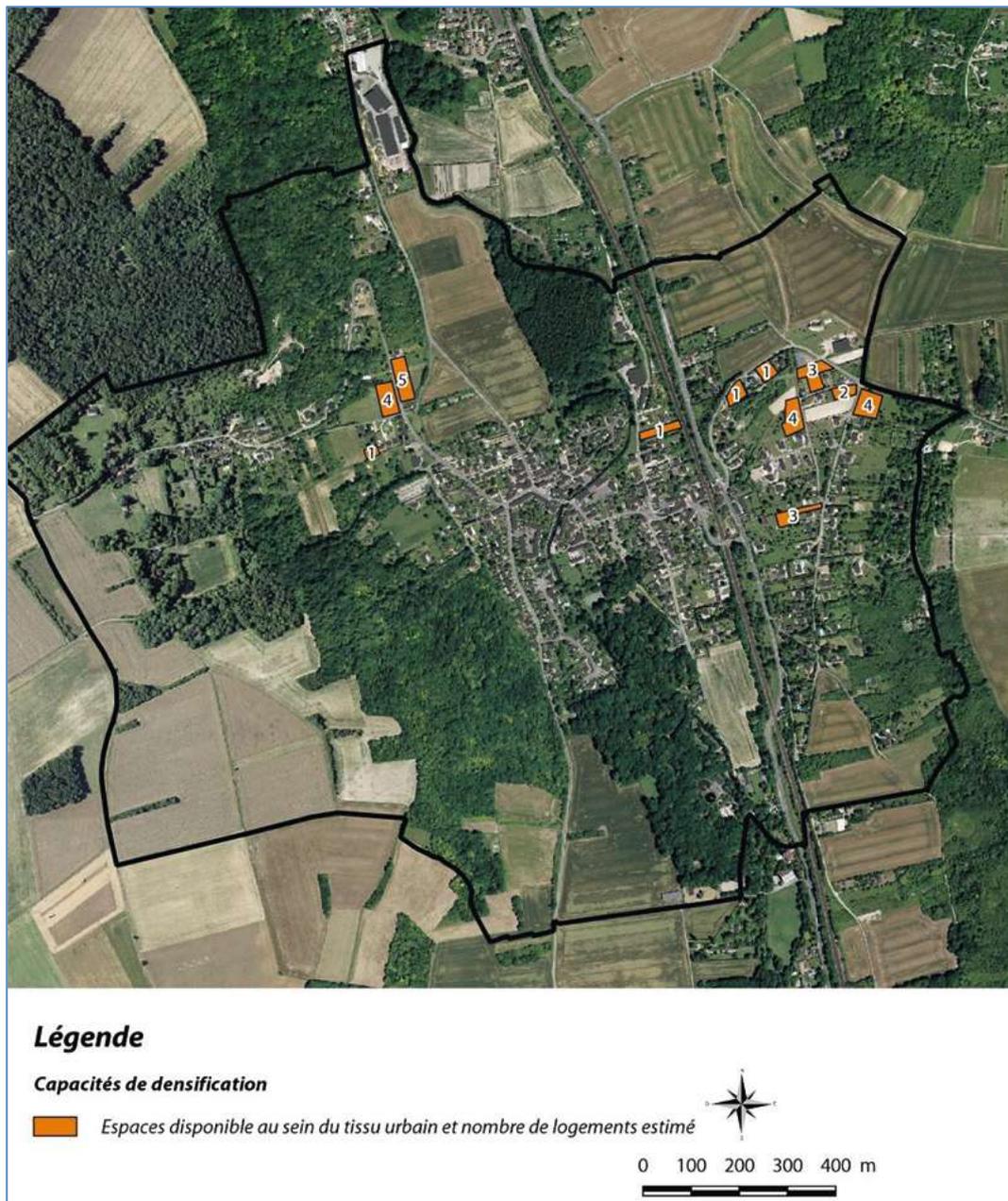
#### **Légende**

-  Privilégier la densification du centre bourg
-  Optimiser le foncier au sein du secteur de la Côte de Bazemont
-  Préserver le Val d'Aulnay d'une nouvelle urbanisation
-  Secteur préférentiel de développement
-  Pôle d'équipements publics à renforcer

## Un projet cohérent au regard des capacités de densification

Le projet de développement urbain de la commune s'appuie sur les disponibilités foncières déjà présentes au sein du tissu urbain. Ainsi il apparaît des capacités de densification, c'est à dire des espaces présents au sein du tissu urbain déjà bâti situés hors zones de risque inondation.

Ces capacités occupent une surface de 2 Ha, ce qui représente environ une capacité de 29 logements hors rétention foncière. En appliquant une rétention de 30%, la capacité serait de 20 logements environ.

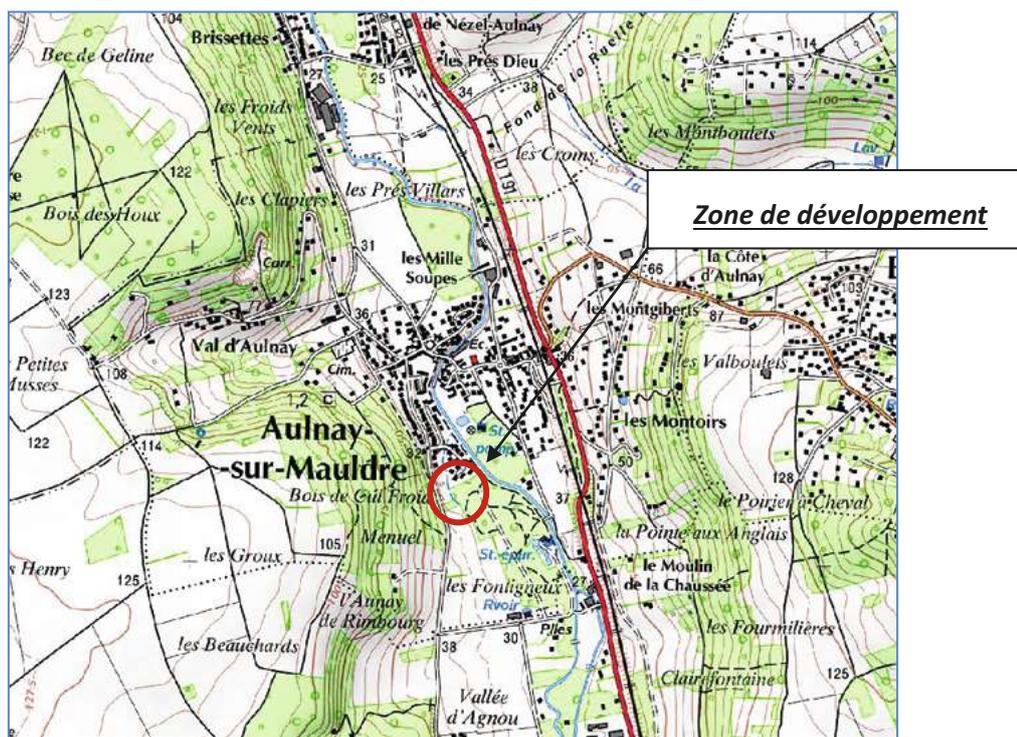


Au niveau de la rue du Val, (en direction du Val d'Aulnay), les capacités de densification ont été déterminées à partir d'une longueur de façades de 18 mètres. Ce qui représente sur ce secteur des parcelles d'environ 540 m<sup>2</sup>.

La commune, dans un souci de gestion économe de la ressource foncière souhaite donc optimiser l'ouverture à l'urbanisation de nouveaux terrains. Ainsi le secteur susceptible d'être ouvert à l'urbanisation pourrait accueillir environ 10 nouveaux logements soit une densité d'environ 15 logements par hectare.

Le schéma suivant présente une esquisse de ce que pourrait être ce futur secteur, la taille moyenne des parcelles représentées est de 450 à 500 m<sup>2</sup>.

### Localisation du secteur de développement



### Schéma de principe d'aménagement potentiel



Ce projet d'extension mesurée, permettrait à la commune de se développer tout en préservant les espaces paysagers majeurs de la commune (les rives de la Mauldre, les coteaux boisés et les lignes de crête).



## Objectif : Créer des cheminements piétons sur l'ensemble de la commune.

### Améliorer les possibilités de franchissement de la Mauldre ;

La commune souhaite relier les différents secteurs de la commune en accroche avec la Mauldre. Ainsi le projet d'aménagement de la commune a pour ambition de **créer deux nouveaux franchissements piétons**

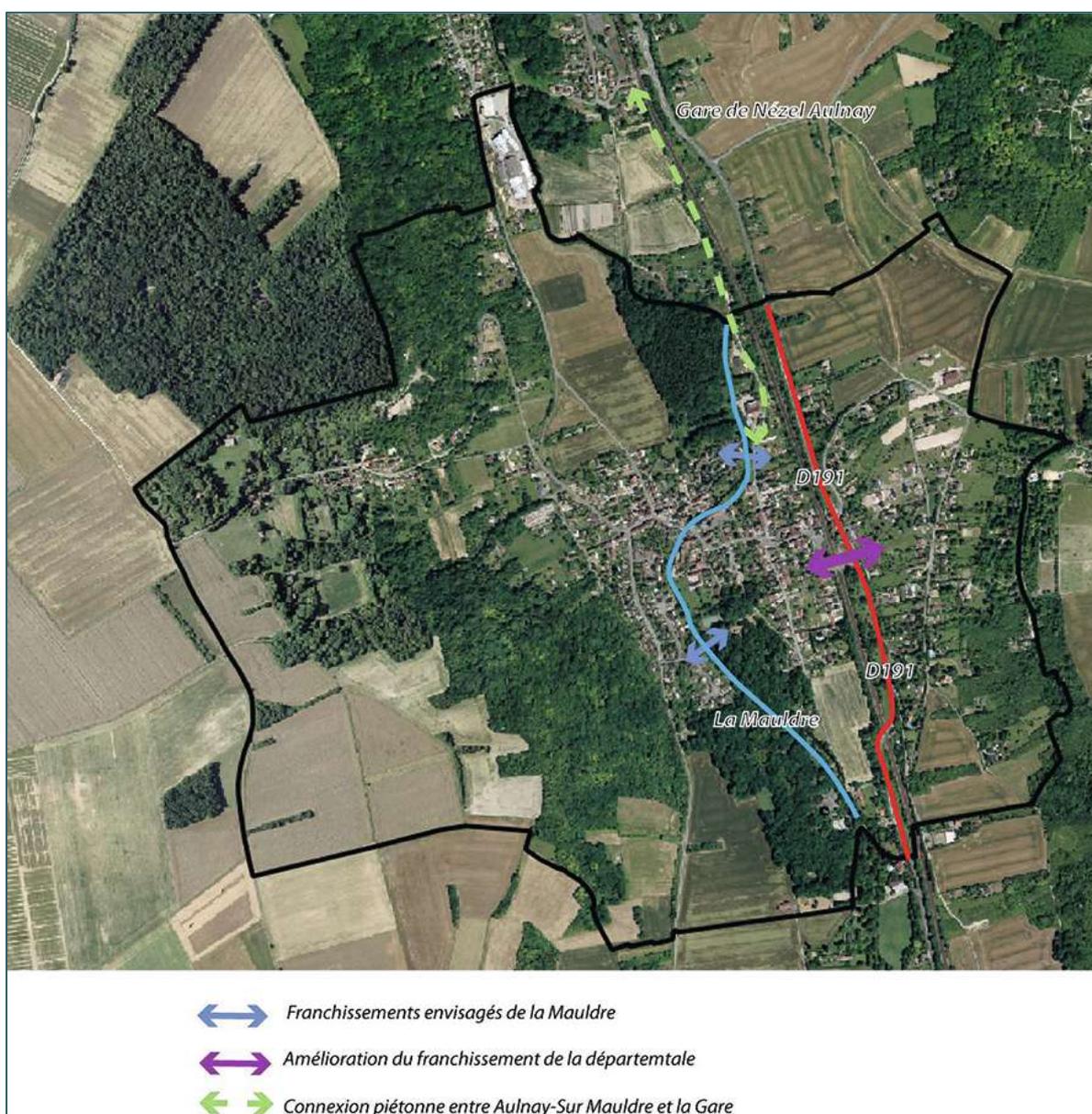
### Améliorer la connexion avec la gare de Nézel-Aulnay.

La commune souhaite aménager **une liaison douce avec la gare de Nézel Aulnay**, cet objectif devra être concerté avec la commune de Nézel.

### Repenser les franchissements de la RD 191

La commune souhaite **améliorer le franchissement de la RD** dans une logique de connexion entre la côte de Bazemont et le centre bourg. Une réflexion sur la localisation des arrêts de bus est également en cours à cet endroit.

### **Connexions piétonnes inscrites dans le projet**



## **Axe 3 : Développer et diversifier les activités existantes et l'attractivité de la commune**

### **: Développer le commerce de proximité sur la commune**

#### Permettre le développement des activités commerciales

La commune souhaite **développer une offre de commerce de proximité** en entrée de ville le long de la RD 191

Cet espace commercial pourra profiter à l'ensemble de la population par une liaison douce de ce secteur au centre bourg et la côte de Bazemont

#### Permettre la diversification de l'activité agricole du fond de vallée

Le projet d'aménagement de la commune souhaite permettre **la diversification de l'activité agricole**, notamment dans le fond de vallée en direction de la commune de La Falaise. Cet espace sera plutôt tourné vers des activités de maraichages et de développement des circuits courts.



### **: Accompagner le développement des activités économiques et agricole**

#### Permettre le développement des activités économiques et des activités de services

Les activités actuelles pourront évoluer le projet a pour objectif de **permettre leur restructuration et leur aménagement**

Le développement de ces activités doit être réalisé en respectant l'environnement proche et en limitant les nuisances vis à vis des habitants de la commune.

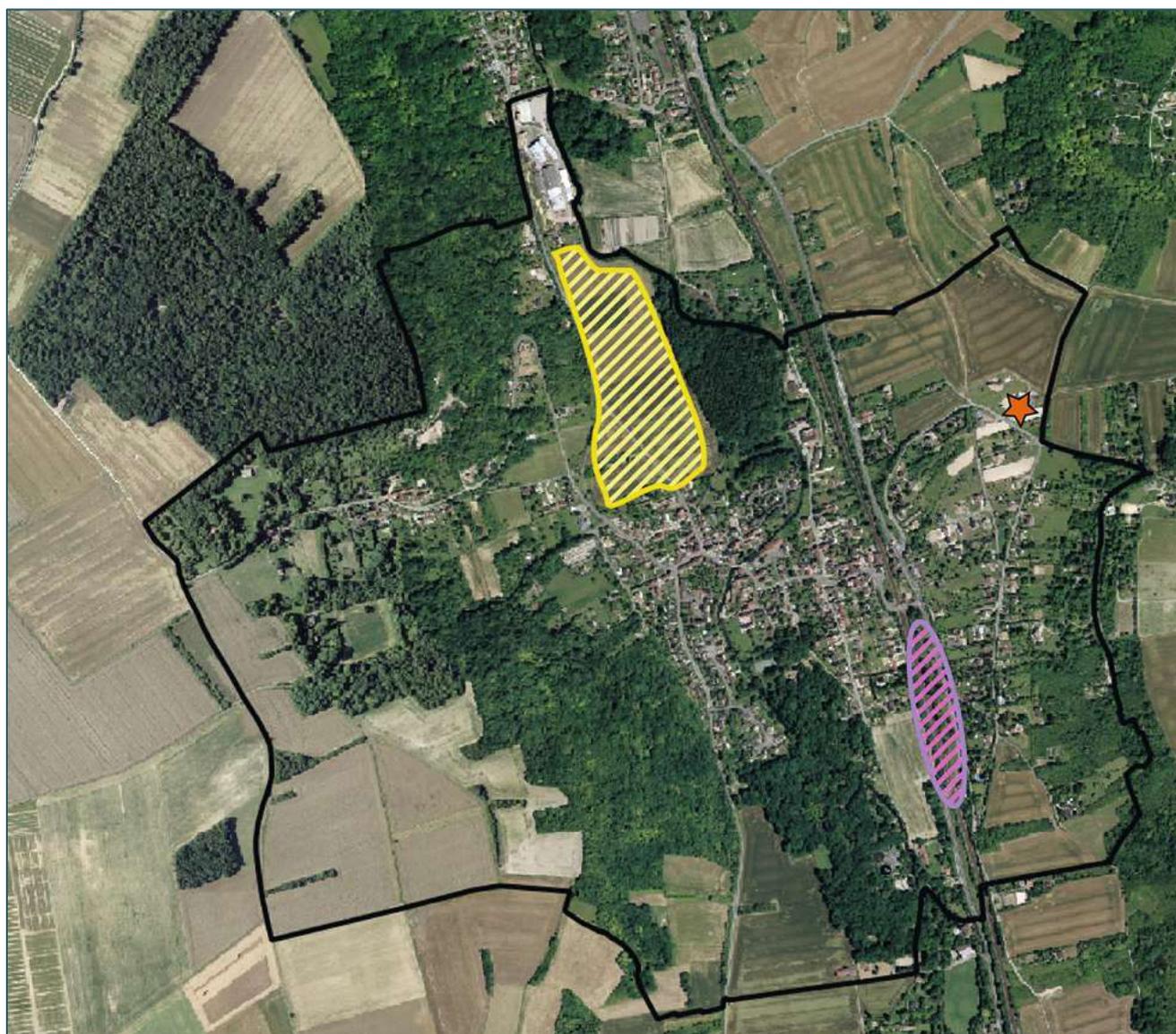
#### Préserver les terres et les activités agricoles

L'objectif est de protéger les espaces valorisés par l'agriculture et de **conforter l'identité agricole de la commune** Le site d'exploitation agricole sera préservé et ses possibilités d'extension maintenues.

#### Permettre le développement de l'hébergement touristique

Le projet urbain de la commune d'Aulnay sur Mauldre souhaite **permettre la transformation du bâti ancien**, en hébergement hôtelier et touristique notamment dans les constructions plutôt isolées.

## Développer l'offre commerciale d'Aulnay sur Mauldre



-  Secteur de développement commercial
-  Secteur de diversification de l'activité agricole
-  Activité agricole existante