

2. La qualité de l'urbanisme et des paysages

Différentes prescriptions et contraintes définies dans les orientations d'aménagement et le règlement sont à même d'assurer la qualité de l'urbanisme et des paysages des futures zones d'activités.

L'enjeu principal est la cohérence du paysage traversé, son homogénéité sur plusieurs kilomètres. La vitesse est telle, sur la RD 301 et l'A16, que l'échelle de l'espace est celui du grand territoire. Il y a donc un enjeu de cohérence du paysagement entre la commune de Champagne sur Oise qui a le plus long linéaire d'entrée de ville et la commune de Persan sur laquelle se trouve l'échangeur, donc le lieu de ralentissement et d'accès à la ville.

Les éléments du paysagement seront pertinents à condition qu'ils respectent une certaine échelle de hauteur, une densité pour faire masse, une répétitivité pour assurer l'homogénéité.

L'enjeu sera également de préserver les vues dégagées sur les boisements à l'Ouest des voies routières afin de mettre en valeur l'identité « verte » que porte le département et de structurer l'entrée de Persan à partir de la zone d'activités du chemin herbu, et à partir de la future zone d'activités sur le secteur 1AUIx, en bordure de la RD4.

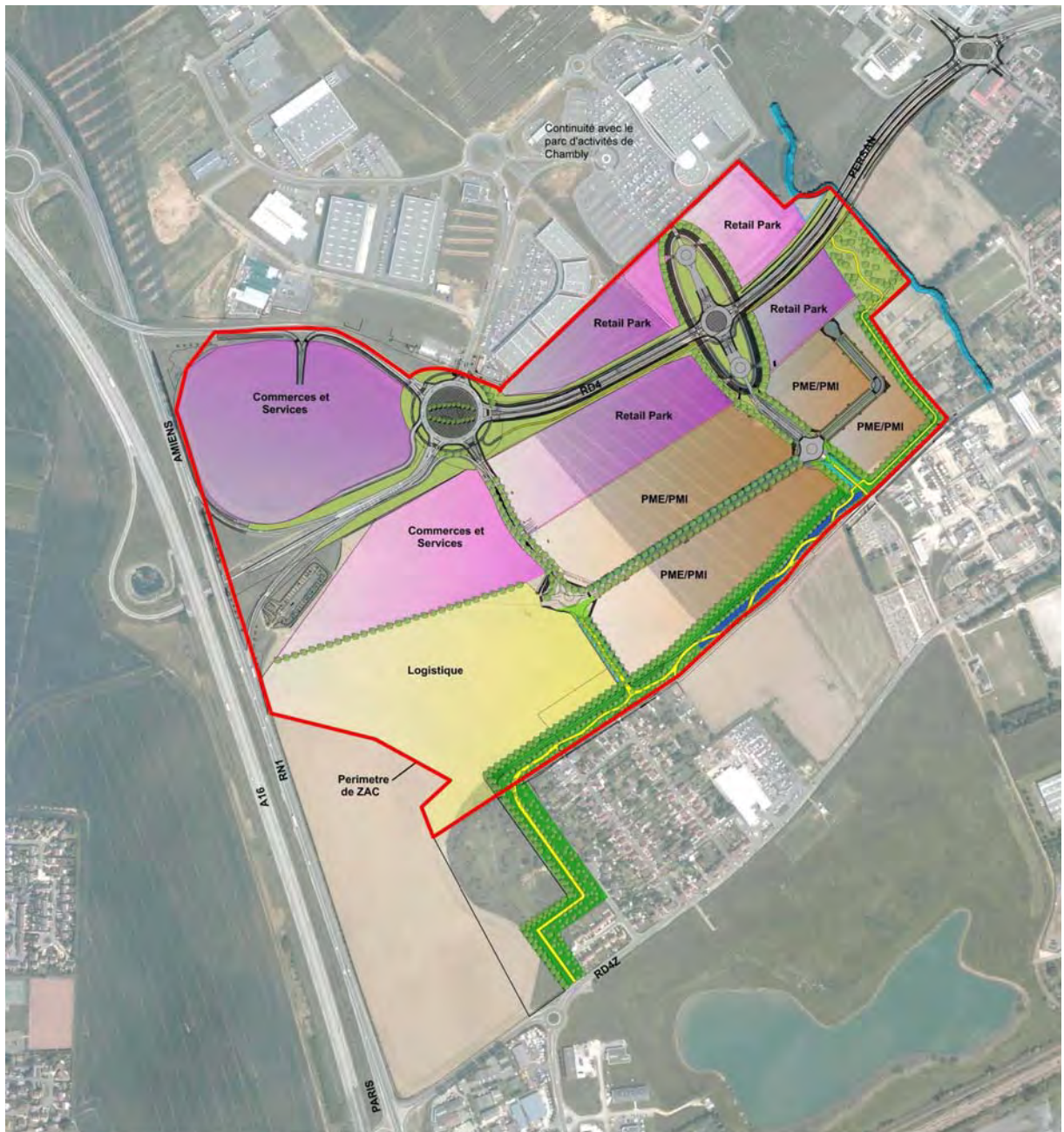
Pour favoriser la qualité de l'urbanisme et des paysages, les futurs aménageurs devront s'assurer que la qualité du traitement architectural et paysager identifie bien l'arrivée dans la zone commerciale, dans la ville de Persan et dans le Pays de France.

Sur le secteur 1AUIa

La requalification de la RD4 porte sur un paysagement avec plantation d'arbres de haute tige, la création de liaisons douces et l'aménagement des giratoires. L'image de ce secteur sera positive pour les clients du pôle commercial et pour les usagers des axes de communication de la RD301 et de l'A16.

Les principes généraux d'organisation du cadre végétal de l'opération sont les suivants :

- renforcer ponctuellement des éléments plantés sur le site
- maintenir la biodiversité de l'Esches
- tirer parti de la contrainte apportée par les lignes à haute tension en laissant un paysage non bâti
- maintien d'une zone tampon sur 40 m de large au sud du futur parc traitée en prairie promenade paysagée entre le parc d'activités et les quartiers d'habitat : création d'un cheminement dans un corridor paysager.
- implantation de zones tampons vertes de 20 m de large à l'Est entre le Parc d'activités et le long de l'Esches, et au Sud Est entre le Parc d'Activités et le site Great Lakes.
- un mail planté d'environ 40 m de large qui relie la prairie promenade à la RD4 (chemin Herbu).
- un autre mail de 20 m reliant le giratoire à la prairie promenade sera créé. L'axe sera parallèle au mail principal précédemment décrit.
- les parties finales des deux mails sont sans véhicules.
- préservation du corridor écologique de l'Esches avec des nouvelles plantations et la création d'un cheminement piéton d'une largeur de 20 m. Cet espace restera naturel et non constructible : espace paysager de 1 ha environ.
- l'implantation des bâtiments se fera en respectant un recul minimum de 10 m par rapport à l'alignement des voies de desserte pour trouver des espaces plantés en façade le long des voies
- les bâtiments respecteront une zone non aedificandi de 20 m le long de la RD4 (à partir de l'axe de la voie) qui sera également traitée au moins à 50% en espace paysager.
- plantation des arbres de hautes tiges d'une taille minimale de 18/20 sur les espaces non construits (1 arbre pour 100 m²) et sur les parkings (1 arbre pour 75 m²)
- mise en place d'un système alternatif de gestion des eaux pluviales qui renforcera le caractère végétal de la zone : noues et fossés végétalisés.



Ce schéma issu du dossier de création de la ZAC fait apparaître en vert les espaces paysagers à créer aux abords des axes de circulation et de l'urbanisation existante

Sur le secteur 1AUix

L'aménagement doit répondre à des orientations fortes en termes de paysagement et de qualité urbaine. Un espace inconstructible est ainsi défini le long de la RD 4 (hors voirie et équipements liés à la voirie). En outre, une intégration paysagère des franges de la zone vis à vis de la zone naturelle et de la zone d'habitat existante sera réalisée.

Le règlement du PLU impose sur par ailleurs un recul des constructions minimum de 10 m par rapport à l'alignement des voies de desserte en 1AUla (6 m en 1AUix), de 20 m de l'axe de la voie par rapport à la RD 4, et de 25 m par rapport à l'alignement de la RD 301 (article 6).

La hauteur des bâtiments est quant à elle limitée à 15m à l'acrotère (article 10).

Les lieux de stockage, annexes (cuves, containers) et bennes à ordures devront être habillés ou protégés par des haies végétales ou palissades en bois (d'au moins deux mètres), afin de les cacher depuis l'espace public.

De plus des prescriptions sont édictées à l'article 13 du règlement afin que les aires de stationnement et leurs accès s'intègrent au mieux à l'environnement par un traitement végétal adapté.

De plus, lorsqu'elles ne sont pas bâties, les limites parcellaires latérales et de fond de parcelle doivent être plantées de haies vives et/ou d'arbres de haute tige.

L'aménagement paysager des espaces libres est également imposé :

La marge de recul par rapport à l'alignement sera traitée sur au moins 50 % avec un aménagement paysager comportant des arbres de haute tige et des plantations d'agrément à raison d'un arbre pour 100 m². Le long de la RD301, **100% des espaces libres**, en dehors des circulations et stationnements, devront être traités avec un aménagement paysager comportant des arbres de haute tige à raison d'un arbre pour 100 m² d'espaces végétalisés et par des plantations d'agrément. Ces espaces pouvant comprendre tout ou partie des ouvrages d'assainissement pluvial alternatif : noues, fossés et bassins. Cette obligation s'applique également le long de la RD4, dans le secteur 1AUIx uniquement.

Les autres parties du terrain non construites et non occupées par les parcs de stationnement devront être plantées à raison d'un arbre à haute tige par 100 m² d'espace non construit

Les mesures prises au regard des nuisances

La nuisance sonore est la nuisance principale de ce site.

Celle-ci est prise en compte via l'arrêté préfectoral du 28 janvier 2002 établissant un recul du bâti de 250 m de part et d'autre de l'infrastructure A16 comme de la RD301 (zone non aedificandi figurant aux documents graphiques).

Le projet d'aménagement de la zone 1AUI (secteurs 1AUIa et 1AUIx) défini au présent PLU vise à s'affranchir de la contrainte de recul du bâti de 75 m par rapport aux deux axes que sont la RD 301 et la RD 4 par la vocation même des constructions à usage d'activités autorisées le long des infrastructures et par le projet architectural et paysager de la zone d'activités.

La lutte contre les nuisances sonores est assurée (dans le secteur 1AUIa):

- d'une part par les volumes bâtis le long de la RD301 /A16 : bâtiment à vocation d'activités de 15 m de hauteur,
- et d'autre part par le merlon anti-bruit implanté entre la zone d'activité et la zone pavillonnaire et la promenade aménagée dans la zone tampon de 40m de large,
- les accès à l'ensemble de la zone 1AUI se font à partir de la RD4 dont les abords sont voués à l'activité.

Les voies de desserte intérieures de la zone sont éloignées des secteurs d'habitat, elles comprennent toutes des liaisons douces qui se raccordent au maillage de la ville et qui incitent au développement des modes doux de déplacement.

Par conséquent la protection liée aux nuisances sonores de cette zone n'est pas remise en cause puisque cette zone ne concerne pas un projet d'habitat mais d'activités et un merlon anti-bruit vis à vis des habitations existantes les plus proches mais situées à plus de 400 m.

La lutte contre les nuisances sonores dans le secteur 1AUIx :

Une bande inconstructible est définie le long de la RD4, plaçant les constructions à 45 m environ de l'alignement de la RD4. Par ailleurs il s'agit essentiellement de constructions à vocation d'activités et non d'habitat.

En outre, des dispositions d'isolation phonique seront prises pour les bâtiments à usage d'habitation (logements de gardiens,...) implantés dans une bande de 250 m par rapport à la RD 301 et à l'A16 et de 100 m par rapport à la RD4. Ces axes sont en effet concernés par un arrêté de classement des infrastructures de transport terrestre qui figure en annexe.

Les mesures prises au regard de la sécurité routière

Pour accompagner l'urbanisation du secteur 1AUIa, des mesures seront prises au regard de la sécurité routière, en particulier sur la RD4 :

- le traitement urbain et sécuritaire du tronçon RD4 qui devient le boulevard principal du retail-park, avec notamment l'aménagement de giratoires (maîtrise d'ouvrage départementale).

- la réalisation d'un boulevard intérieur qui dessert le secteur commercial et celui des activités logistiques et PME. Il se raccordera aux deux voies pénétrantes Nord Sud. Il pourra desservir la boucle par un passage sous la bretelle d'accès à l' A16.

- la réalisation de deux voies Nord-Sud

Ces deux voies Nord-Sud reprennent le chemin Herbu et un ancien chemin d'exploitation. La voie du chemin Herbu est raccordée à la RD4 par un nouveau giratoire alors que l'autre voie se raccorde au giratoire existant.

- la réalisation de cheminements piétons et des pistes cyclables sur la prairie promenade en bordure de l'Esches et en bordure du quartier d'habitat.

Les cheminements piétons seront complétés par une piste cyclable. Toutes les voies de desserte interne comporteront un trottoir. L'aménagement des coulées vertes permettant les circulations douces comprendront des dispositifs limitant la circulation des deux roues à moteur dans le but de préserver le cadre de vie des riverains.

En conclusion, le fonctionnement du parc d'activités en terme de circulation, s'effectuera avec des accès à partir des giratoires sur la RD4, sans aucun impact sur le trafic actuel à l'intérieur des zones urbanisées. Seul le trafic supporté par la RD4 sera impacté.

L'aménagement de la zone 1AUI permettra de créer des liaisons douces inexistantes aujourd'hui et de construire un paysage végétal pour donner une façade homogène à l'ensemble du linéaire.

Dans le secteur 1AUIx, une entrée sera aménagée sur le giratoire existant entre la RD4 et la rue Vogt, et la sortie des véhicules se fera sur la rue Edouard Vaillant, au droit du local commercial existant. Cette rue ne devra en aucun cas être empruntée dans sa totalité pour desservir la zone. Une voie parallèle devra donc être créée à l'Ouest des parcelles d'habitation.

Il s'agit de limiter la circulation sur la rue E. vaillant au droit des habitations existantes afin de limiter les impacts sur les riverains en termes de sécurité et de nuisances.

4.8. LES INDICATEURS À ÉLABORER POUR L'ÉVALUATION DES RÉSULTATS DE L'APPLICATION DU PLU

Les indicateurs à élaborer seront notamment les suivants :

1. Indicateurs socio-économiques

- Suivi du parc de logements existants :
 - Nombre et destination des changements de destination (déclarations préalables ou permis de construire)
 - Nombre et type de demandes d'autorisation dans le parc de logements existants
- Suivi de la construction neuve :
 - Nombre de logements produits
 - Nombre et taux de logements sociaux dans la livraison des logements neufs
 - Nombre de logements en accession à coûts maîtrisés
 - Répartition par taille des logements (nombre de pièce et surface en m²)
 - Répartition par type de logements (individuel ou collectif)
- Suivi des effectifs scolaires :
 - Nombre d'enfants scolarisés par classe en maternelle et élémentaire
- Suivi de l'activité commerciale :
 - Nombre de création de commerces et nature des commerces
 - Nombre de fermeture de commerces
 - Suivi de l'évolution des types de commerce

2. Milieux physiques et naturels :

- Suivi de l'évolution de la qualité de l'eau et de l'air (évolution des indices de qualité de l'air ATMO)
- Recensement des atteintes éventuelles aux espaces protégés
- Suivi de la consommation en eau et de la qualité des rejets
- Bilan de la consommation des espaces