

Département du Val d'Oise

Commune de PERSAN

PLAN LOCAL D'URBANISME

NOTICE EXPLICATIVE

de

la modification simplifiée N°2



MODIFICATION SIMPLIFIEE N° 2 DU PLU DE PERSAN approuvé le 17 mai 2018

Par délibération en date du 28 juin 2013, le conseil municipal de PERSAN a approuvé le Plan Local d'Urbanisme. Ce document a fait l'objet d'une première modification simplifiée approuvée par délibération du Conseil Municipal le 19 décembre 2014 et a été mis à jour par arrêté du Maire le 9 août 2017.

Par décision du Tribunal Administratif de Cergy Pontoise en date du 2 février 2016, le PLU de Persan a été annulé en tant qu'il n'identifiait pas dans les documents d'urbanisme des zones 1AUj et 1AUk, le secteur correspondant à l'ancien site Minore, justifiant eu égard aux nécessités de la protection contre les risques technologiques, que soient interdites ou soumises à des conditions spéciales les constructions et installations de toute nature.

Pour tenir compte de cette décision, le conseil municipal de Persan a décidé par délibération du 31 mars 2017 d'engager une procédure de modification simplifiée. Considérant les modifications demandées par le juge qui concernent uniquement des éléments règlementaires, cette procédure peut être utilisée.

Dans le cadre de cette procédure qui constitue la deuxième modification simplifiée du PLU de Persan, le conseil municipal a décidé de modifier d'autres points du PLU de Persan, ceux-ci étaient les suivants :

- Suppression des emplacements réservés N°2 et N°4,
- Modification des orientations d'aménagement aux abords de la rue Catelas,
- Augmentation de la hauteur des murs des constructions en fond de terrains de 2,50 m au lieu de 2,00 m.
- Prescriptions pour la servitude d'utilité publique de canalisation de gaz, dans les zones UA, UB, UG, UI, 1AU et N pour la construction ou l'extension d'établissement recevant du public de plus de 100 personnes et d'immeubles de grande hauteur.

Par délibération en date du 29 septembre 2017, le conseil municipal a défini les modalités de la mise à disposition du public du dossier de modification simplifiée N°2 du PLU de Persan. Le projet de modification simplifiée N°2 a été notifié, avant la mise à disposition du dossier au public, aux personnes publiques associées le 10 octobre 2017.

Une mise à disposition du public du projet de modification simplifiée N°2 du Plan Local d'Urbanisme de Persan a été effectuée pendant 30 jours consécutifs, à compter du 7 novembre 2017 au 8 décembre 2017 inclus.

Un avis précisant l'objet de la modification simplifiée N°2, le lieu et les heures où le public pouvait consulter le dossier et formuler des observations a été publié dans le journal le Parisien (95) le 27 octobre 2017 et dans le journal de la ville de septembre /octobre 2017 ainsi que sur le site de la ville.

Par courrier du 22 novembre 2017, le Conseil Départemental du Val d'Oise n'a pas émis de remarque particulière sur le dossier de modification simplifiée N°2.

Par courrier en date du 7 décembre, le Préfet du Val d'Oise signale les remarques suivantes :

- Demande que le PLU de Persan approuvé le 28 juin 2013 soit compatible avec le Schéma directeur de la région Ile de France approuvé le 27 décembre 2013,
- Demande que le PLU de Persan approuvé le 28 juin 2013 soit compatible avec le Plan de déplacement urbain de l'Ile de France approuvé le 19 juin 2014,
- D'apporter des compléments d'information dans la notice explicative du dossier de modification simplifiée N°2 que la pollution de l'ancien site exploité par les établissements MINORE situé dans la zone 1AUk ne s'étende sur la zone 1AU j.

Le registre mis à disposition du public pour formuler des observations sur le dossier de modification simplifiée N°2 a fait l'objet de 3 remarques, celles-ci ont déposées par les personnes suivantes :

- Monsieur et Madame PLE, 16 rue du Bel Air, le vendredi 24 novembre 2017,
- Madame MINOT, 12 rue du Bel Air, le jeudi 30 novembre 2017,
- Madame CARON, 57 rue du docteur Touati, le vendredi 8 décembre 2017

Ces trois remarques ont toutes le même objet et ne concernent pas les modifications contenues dans le dossier de modification simplifié N°2. Celles-ci concernent l'absence d'information lors de la réunion de quartier du 19 octobre 2017 sur la présente procédure de modification simplifiée N°2.

Afin de tenir compte des remarques du Préfet du Val d'Oise, le conseil municipal a approuvé la modification N°2 du PLU de PERSAN par délibération en date du 17 mai 2018 en apportant des compléments d'informations sur la localisation de la pollution du site MINORE(voir page 5 du présent document).

Pour le défaut de mise en compatibilité du PLU de Persan avec les dispositions Schéma directeur de la région Ile de France approuvé le 27 décembre 2013, le conseil municipal a décidé par délibération du 17 mai 2018 de ne pas ouvrir à l'urbanisation les zones d'urbanisation futures 2AU classées au PLU et situées pour partie à l'Ouest de la ville entre l'Oise et la voie ferrée près de Champagne sur Oise pour une superficie de 33,7 ha et pour l'autre partie, entre les deux voies ferrées à l'Est de la commune pour une superficie de 8,9 ha.

Cette réduction des zones à urbaniser pour un total de 42,6 ha permet d'être compatible avec les capacités offertes par le SDRIF et une procédure de révision totale du PLU sera engagée ultérieurement.

Pour les dispositions du Plan de déplacement urbain de l'Île de France approuvé le 19 juin 2014, celles-ci concernent des prescriptions en matière de stationnement pour les véhicules motorisés et les vélos.

Ce défaut de mise en compatibilité sera pris en compte dans le cadre de la prochaine procédure de modification simplifiée du PLU de Persan.

Le dossier de modification simplifiée N°2 du PLU PERSAN approuvé par délibération du 17 mai 2018 comporte les pièces suivantes :

- Pièce N°1 Délibération du 17 mai 2018
- Pièce N°2 Notice explicative
- Pièce N°4 Orientations d'Aménagement et de Programmation :
- Pièce N°5 Règlement :
- Pièce N°6 Plan de zonage au 1/3000^{ème} et plan de servitude d'utilité publique
- Pièce N°8 liste servitude d'utilité publique:

NOTICE EXPLICATIVE DE LA MODIFICATION N°2

1 A / Modification de la zone 1AUk suite à l'annulation partielle du PLU

Suite à la décision du Tribunal Administratif de Cergy Pontoise en date du 2 février 2016 relatif à l'annulation partielle du Plan Local d'Urbanisme de PERSAN approuvé le 28 juin 2013 pour les zones 1AUj et 1AUk, et conformément à l'article L.153-7 du Code de l'Urbanisme, la Commune a élaboré les nouvelles dispositions du plan local d'urbanisme applicables à la partie du territoire communal concernée par l'annulation.

L'objet de l'annulation est le manque d'identification dans les documents graphiques des zones concernées et dans le document Orientation d'Aménagement et de Programmation du secteur Oise Est correspondant à l'ancien site industriel MINORE.

Seul le secteur 1AUk a fait l'objet de remarques du commissaire enquêteur lors de la révision du PLU approuvé en 2013 concernant le site pollué de la société MINORE. Le secteur 1AUj n'est pas concerné par l'ancien site MINORE ni par les remarques du commissaire enquêteur.

Pour apporter des compléments d'informations, il est à noter que dans le cadre de l'instruction du permis de construire pour la réalisation des 69 logements situés dans la zone 1AUk, un diagnostic amiante avant démolition du bâtiment existant a été réalisé par le bureau d'études Urbabic.HSE.

Des points de prélèvements à l'extérieur et à l'intérieur du hangar ont été réalisés ainsi que des analyses d'échantillons pour localiser et identifier les matériaux contenant de l'amiante. Ceux-ci ont été localisés uniquement dans la zone 1AUk.

Une entreprise a été retenue pour procéder aux opérations de conditionnement et d'évacuation des matériaux contenant de l'amiante avec un plan de retrait amiante.

Contrairement à la décision du juge, la zone 1AUj située à proximité de l'ancien site MINORE au PLU de Persan, n'est pas concernée par la pollution amiantée. Pour éviter d'affecter de nouvelles servitudes aux propriétaires des terrains dans la zone 1AUj, les dispositions relatives à la présence des risques technologiques seront mentionnées uniquement pour la zone 1AUk.

Afin de respecter la décision du Tribunal Administratif, il est proposé de mentionner sur le plan de zonage, un périmètre en jaune pour la zone 1AUk indiquant la présence de risques technologiques, dans le document d'Orientation d'Aménagement et de Programmation page 8 concernant le secteur Oise Est que le

terrain du secteur 1AUk fait l'objet d'une pollution et dans le règlement de la zone 1AU d'ajouter les prescriptions suivantes à l'article 2 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES.

2- Protections, risques et nuisances

Risques technologiques

Le secteur 1AUk devra faire l'objet de précautions spécifiques et notamment des analyses de sols, voire des études de risque sanitaire et un plan de gestion du site par le porteur du projet. Dans les secteurs de sols susceptibles d'être pollués, le pétitionnaire de tout projet de construction ou installation doit faire la preuve que le type d'occupation des sols prévu est compatible avec la pollution résiduelle du sol. A défaut, la construction sera interdite.

2 A / Modification des orientations d'aménagement aux abords de la rue Catelas

Au PLU de Persan, les OAP au nord de la rue Catelas prévoient un secteur 1AUa à vocation mixte habitat et un secteur 1AUc à vocation dominante d'habitat.

Pour desservir le secteur 1AUa, l'OAP prévoit une voie de desserte secondaire à créer et une aire de retournement. Or, une construction a été faite sur cet axe, empêchant le projet d'aboutir.

Pour permettre la réalisation de ce secteur, il est proposé de créer deux accès (entrée, sortie) sur la route départementale 929 afin de desservir le secteur 1UAa. Le conseil départemental a été consulté et a donné un avis favorable par courrier du 29 mars 2017, il est proposé de modifier l'OAP page 3 pour la desserte du secteur 1AUa. La desserte pour le secteur 1AUc n'est pas modifiée.

3 A / Suppression des emplacement réservés N°2 et N°4

La commune de PERSAN a procédé à l'acquisition des terrains nécessaires pour la réalisation de la voie nouvelle aux abords de la gare et pour la construction d'un gymnase.

Il est donc proposé de supprimer les emplacements réservés N°2 et N°4 prévus à cet effet. Les modifications ont été apportées sur le plan de zonage du PLU de PERSAN approuvé le 28 juin 2013, modifié le 19 décembre 2014.

4 A / Règlement du PLU de la zone UA, UG et 1AU.

Afin de répondre aux normes de l'habitat (hauteur sous plafond, création de portes pour des abris ou garages), il est proposé de porter la hauteur des murs des constructions en fond de terrain dans les zones UA, UG et 1AU, de 2 mètres à 2,50 mètres.

Le règlement des zones UA, UG et 1AU est modifié comme suit à l'**article 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES** :

Les constructions peuvent être édifiées en fond de terrain si l'une au moins des conditions suivantes est respectée :

- *la hauteur totale du mur construit, au droit de cette limite séparative ne doit pas être supérieure à 2,50 m*

5 A / Intégration dans le règlement des zones concernées par la canalisation de gaz, des prescriptions réglementaires

Par courrier en date du 6 juin 2017, la Direction Départementale des Territoires du Val d'Oise a notifié à la commune de Persan, l'existence d'une nouvelle servitude d'utilité publique (SUP) créée par arrêté préfectoral N° 13364 du 16 août 2016.

La commune de Persan est en effet traversée par une canalisation de transport de matières dangereuses (gaz naturel, hydrocarbures liquides ou produits chimiques) dont le tracé fait l'objet d'une servitude d'utilité publique figurant au plan SUP du dossier PLU de Persan approuvé le 28/06/2013.

L'arrêté Préfectoral N° 13364 du 16 août 2016 institue une nouvelle servitude d'utilité publique concernant la maîtrise des risques autour des canalisations de transport de gaz ou assimilé, d'hydrocarbures et de produits chimiques sur le territoire de Persan.

Par arrêté du Maire en date du 9 août 2017, le PLU de Persan approuvé le 28/6/2013 et modifié le 19/12/2014 a été mis à jour en y annexant l'arrêté préfectoral, les annexes 1 et 2, le plan de la nouvelle servitude et la liste des SUP modifiée.

Dans le cadre de la présente procédure de modification simplifiée du PLU, il est proposé d'intégrer dans le règlement de chacune des zones traversées par les canalisations, les prescriptions concernant la construction ou l'extension d'établissement recevant du public (ERP) de plus de 100 personnes et d'immeuble de grande hauteur (IGH). Au PLU de Persan, cette servitude concerne les zones UA, UB, UG, UI, 1AU, et N.

Le règlement des zones UA, UB, UG, UI, 1AU et N est modifié comme suit à l'**article 2 d'OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

2- Protections, risques et nuisances

Risques technologiques

Les contraintes constructives pour les ERP et les IGH sont de deux sortes :

- *SUP-majorante* : dans une bande large (SUP n°1) centrée sur le tracé de la canalisation, les constructions et extensions d'ERP de plus de 100 personnes et d'IGH sont soumises à la réalisation d'une « analyse de compatibilité » établie par l'aménageur concerné et le permis de construire correspondant ne peut être instruit que si cette analyse recueille un avis favorable du transporteur, ou à défaut du Préfet.
- *SUP-réduite* : dans deux bandes étroites (SUP n°2 applicable aux ERP de plus de 300 personnes et aux IGH, SUP n°3 applicables aux ERP de plus de 100 personnes) également centrées sur le tracé de la canalisation, les constructions d'ERP et IGH visées par ces SUP sont strictement interdites.

x

x x

Approuvée par délibération du 17 mai 2018, les documents de la modification simplifiée N°2 du PLU de PERSAN sont les suivants et seront reproduits sous format cd-rom

Pièce N°1 Délibération

Pièce N°2 Notice explicative

Pièce N°4 Orientations d'Aménagement et de Programmation :

Pièce N°5 Règlement :

Pièce N°6 Plan de zonage au 1/3000^{ème} et plan de servitude d'utilité publique

Pièce N°8 liste servitude d'utilité publique: