Département du Val d'Oise

Commune de PERSAN

PLAN LOCAL D'URBANISME

PIÈCE N°4 : ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

MAIRIE DE PERSAN (Val d'Oise)

Révision du PLU - Document approuvé le 28/06/2013

Document modifié le 17/05/2018

IngESPACES Ensemble, participons à l'aménagement du territoire

Environnement - Infrastructures - Urbanisme

Siège social : 23, rue Nobel - 77420 Champs-sur-Marne
Tel : 01.64.61.86.24 - Email : ingespaces@wanadoo.fr

Table des matières

I- ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT COMMUNES A TOUS LES SECTEURS 2

II- ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT AUX ABORDS DE LA RUE CATELAS 3

III- ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT SUR LES SECTEURS JAURES ET BORDS DE L'OISE OUEST 5

IV- ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT SUR LE SECTEUR OISE EST 8

V- ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT SUR LA ZONE 1AUI 10

PRÉAMBULE

L'article L. 123-1-4° du code de l'urbanisme dispose que «Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

1. En ce qui concerne l'aménagement, les orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.

Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.

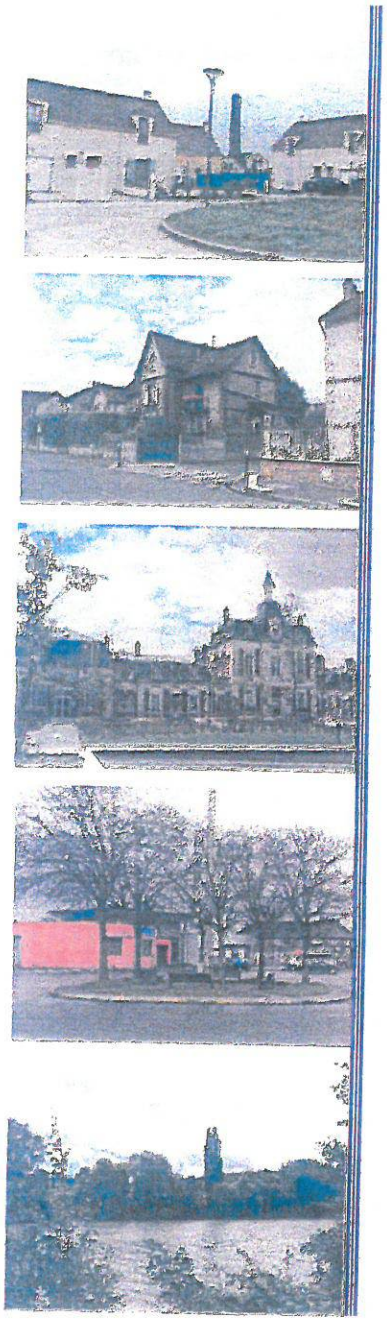
Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

2. En ce qui concerne l'habitat, elles définissent les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergements, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements.

Ainsi, le présent document expose les orientations d'aménagement et de programmation retenues dans le cadre du P.L.U. de PERSAN.

Ces orientations d'aménagement, élaborées en cohérence avec le PADD, permettent à la commune de préciser les conditions d'aménagement de certains secteurs. De ce fait, les opérations de construction ou d'aménagement décidées dans ces secteurs doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement, c'est-à-dire qu'elles doivent être respectées dans l'esprit et non à la lettre.

En effet, la notion de compatibilité ne saurait être assimilée à celle de conformité, l'exigence de compatibilité par des travaux ou opérations d'aménagement supposant simplement l'absence de contrariété entre les dits travaux et opérations et les orientations d'aménagement.



I- ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT COMMUNES A TOUS LES SECTEURS A VOCATION D'HABITAT

Des orientations d'aménagement spécifiques sont définies ci-après afin que l'urbanisation des futurs quartiers préserve la qualité du cadre de vie de la Ville.

Pour ce faire, les différents points suivants seront à respecter sur tous les secteurs de la zone 1AU (à vocation d'habitat).

• Les voies principales identifiées sur les schémas devront revêtir les caractéristiques suivantes :

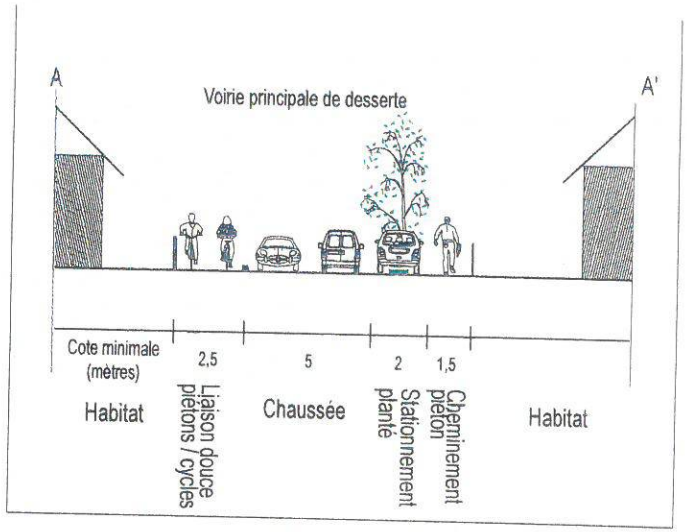
• Le traitement des voies principales desservant permettra de bien séparer les modes de déplacement (voiture, piétons, cycles, personnes en situation de handicap) afin de favoriser la sécurité.

Les différents axes (piétons et routiers) devront être paysagés, de manière à accroître l'offre de surface verte et à créer un quartier de qualité.

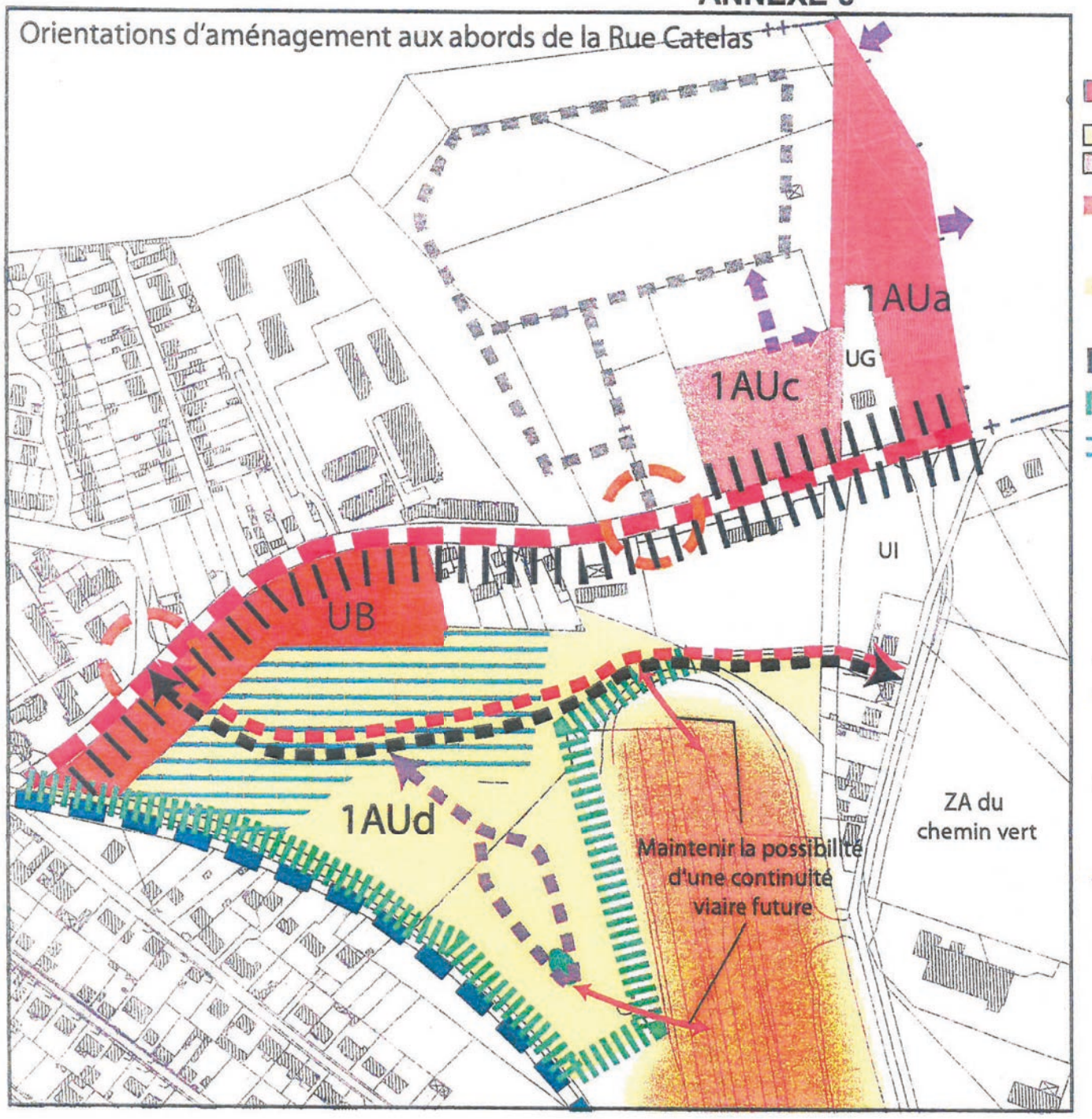
• La coupe de voirie présentée ci-contre est opposable pour les **voies principales de desserte** définies sur les schémas d'aménagement des différents secteurs : les éléments qui y figurent doivent être réalisés. En revanche, les cotes sont indiquées à titre d'exemple.

• Réaliser les aménagements nécessaires pour l'installation du numérique terrestre sur le terrain d'assiette des opérations.

• Réaliser un espace récréatif et paysager central au sein des secteurs à vocation d'habitat créant un espace de convivialité et d'échanges au sein des quartiers et accroissant l'offre de surfaces vertes.



ANNEXE 6



Légende

- Secteur 1AUa à développer à vocation mixte habitat / activités
- Secteurs 1AUc et 1AUd à développer à vocation dominante d'habitat
- Périmètre de l'opération d'aménagement d'ensemble en zone UB : résorber l'habitat indigne et réaliser de nouveaux logements
- Emprises ferroviaires à reconvertir à terme

Principes d'aménagement

- Front urbain de qualité à créer
- Intégration paysagère des franges de la zone
- Secteur préférentiel d'implantation d'un bassin de rétention et d'un espace récréatif et paysager

Principes de desserte

(NB : les tracés sont schématiques et présentent une localisation de principe)

- Liaisons viaires existantes (tracé de principe)
- Voies de desserte principale à créer
- Voies de desserte secondaire à créer
- Requalification de la rue J. Catelas intégrant une liaison cyclable et PSH (maîtrise d'ouvrage départementale)
- Carrefour à aménager
- Itinéraire piéton/cycle/PSH à aménager
- Chemin piéton à retrouver

II- ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT AUX ABORDS DE LA RUE CATELAS

1) Secteur 1AUa à vocation mixte habitat / activités et secteur 1AUc à vocation dominante d'habitat

Des orientations d'aménagement spécifiques sont définies ci-après afin que l'urbanisation de cette future zone préserve la qualité de cette partie Est de la Ville, et qu'elle s'inscrive en cohérence avec les espaces limitrophes.

Pour ce faire, les différents points suivants seront à respecter.

• Créer plusieurs voies afin de desservir la zone :

Les secteurs 1AUa et 1AUc seront desservis par un axe Nord/Sud se terminant par une aire de retournement afin de ne pas multiplier les carrefours sur la rue Catelas. Cet axe sera également raccordé à la voirie existante du lotissement de la Résidence des Saules.

• Constituer le long de la rue Catelas un front urbain de qualité, grâce à une implantation et un aspect architectural des constructions adaptés.

• Assurer, sous réserve d'une étude de faisabilité, une gestion alternative des eaux pluviales (noues, fossés, bassin tampon par exemple) afin de retarder le ruissellement.

Programmation de logements

La densité des surfaces dévolues à l'habitat sera comprise entre 15 et 20 logements à l'hectare.

2) Zone UB et secteur 1AUd

Des orientations d'aménagement spécifiques sont définies ci-après afin que l'urbanisation de cet espace préserve la qualité de cette partie Est de la Ville, et qu'elle s'inscrive dans le respect des dispositions du PPRI.

Pour ce faire, les différents points suivants seront à respecter.

• L'urbanisation sera réalisée via deux opérations d'aménagement d'ensemble : la première sur une partie de la zone UB dont le périmètre est défini sur le schéma ci-contre, la seconde sur le périmètre du secteur 1AUd (et sous-secteur 1AUdb).

• Créer plusieurs voies afin de desservir la zone :

- la première reliera la rue Catelas à la rue du Chemin Noir
- la seconde se raccordera à cette première voie afin de desservir en impasse le Sud du secteur.

Des possibilités de desserte future seront maintenues vers le Sud afin de garantir des continuités viaires lorsque les emprises ferroviaires seront reconverties.

• Assurer un traitement en terme de sécurité et de paysage du carrefour à créer sur la rue Catelas, marquant un effet de « porte d'entrée » dans le quartier.

• Recréer la liaison douce qui existait autrefois le long de la voie ferrée (voir schéma d'aménagement).

• Constituer le long de la rue Catelas un front urbain de qualité, grâce à une implantation et un aspect architectural des constructions adaptés : en front à rue seront réalisés de petits immeubles collectifs ou des logements individuels groupés implantés à l'alignement de la voie.

• Assurer l'intégration paysagère des franges du secteur vis à vis des emprises ferroviaires et de la liaison douce à recréer afin de préserver l'intimité des arrières de jardin et de favoriser l'harmonie des clôtures.

• Assurer, sous réserve d'une étude de faisabilité, une gestion alternative des eaux pluviales en créant un bassin de rétention sur le point bas du secteur, situé en zone bleue du PPRI. Ce secteur accueillera également un espace récréatif et paysager afin de conférer un cadre de vie agréable aux habitants.

Programmation de logements

La densité de construction sera au maximum de 80 logements à l'hectare.

III- ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT SUR LES SECTEURS JAURES ET BORDS DE L'OISE OUEST

1) Secteurs bords de l'Oise Ouest : 1AUe, 1AUf et 1AUg

Des orientations d'aménagement spécifiques sont définies ci-après afin que la reconversion de cette zone actuellement à dominante industrielle apporte une réelle valeur ajoutée au secteur des bords de l'Oise. De plus, l'aménagement de ce secteur devra s'inscrire dans le respect des dispositions du PPRI.

Pour ce faire, les différents points suivants seront à respecter.

• L'urbanisation de ce secteur se fera de manière échelonnée dans le temps : le schéma d'aménagement joint définit un secteur à urbaniser à court/moyen terme, un secteur à urbaniser à moyen/long terme et un secteur à urbaniser à long terme. Ce phasage devra être respecté. Il a été établi en fonction de la pérennité des activités existantes.

• Un nouveau groupe scolaire sera implanté de manière préférentielle au Nord-Est du secteur 1AUe. Il devra donc être intégré à l'aménagement de ce secteur.

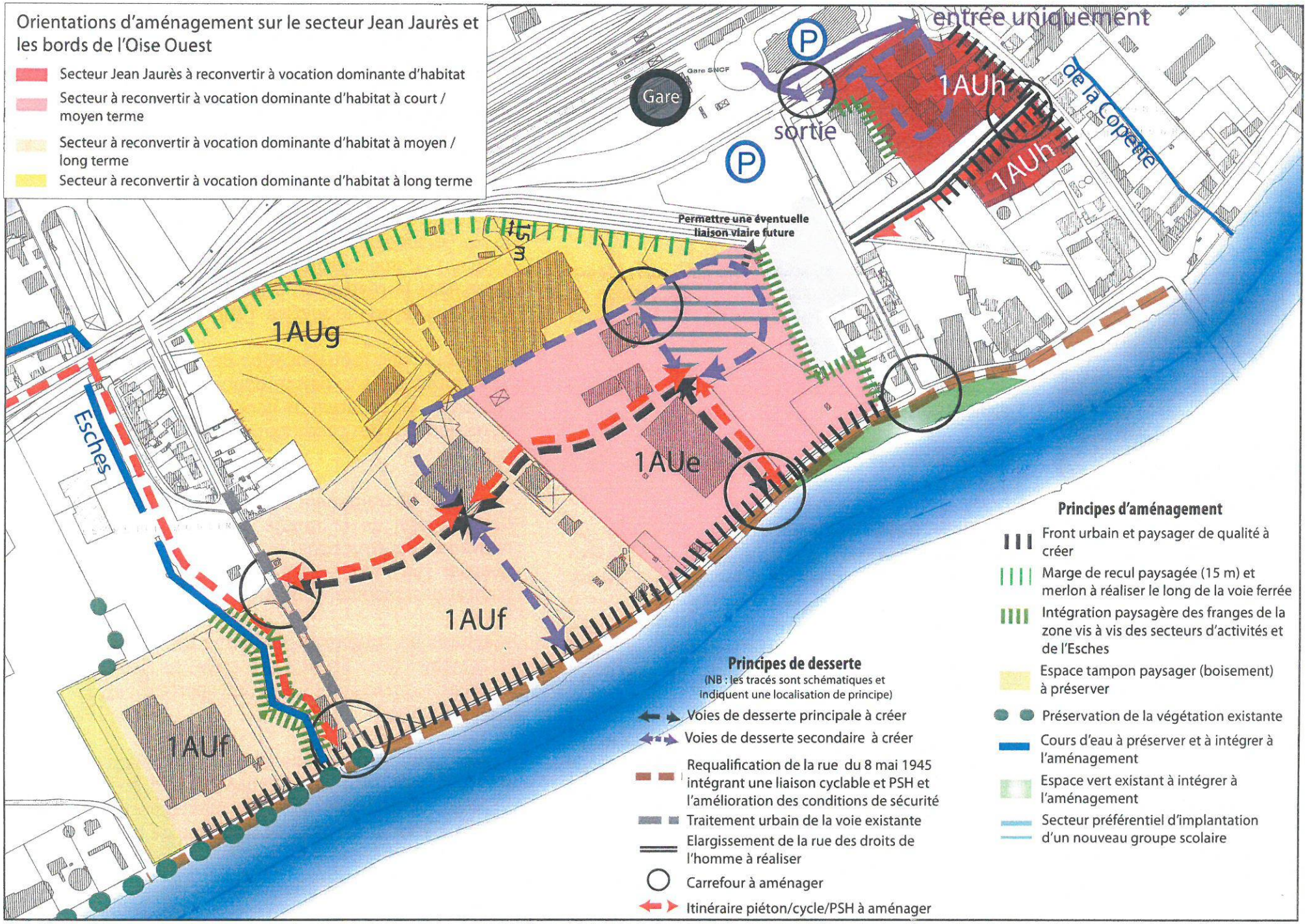
• Créer des voies de desserte traversantes reliant la rue Edmond Bourgois à la rue du 8 mai 1945 (voir schéma). L'aménagement du secteur 1AUe devra permettre la réalisation d'une éventuelle liaison viaire future vers le secteur 1AUh.

• Réaliser une requalification de la rue du 8 mai 1945 intégrant une liaison douce piétons/cycles/ personnes en situation de handicap et permettant l'amélioration des conditions de circulation sur cet axe.

• Réaliser le traitement urbain de la rue Edmond Bourgois afin de la rendre apte à desservir de nouvelles constructions et à conférer au futur quartier un cadre agréable (liaisons douces, plantations, mobilier urbain...).

• Assurer un traitement en terme de sécurité et de paysage des carrefours à créer sur les voies existantes, marquant un effet de «porte d'entrée» dans le quartier.

• Aménager une liaison douce piéton/cycles/ Personnes en situation de handicap le long de l'Esches, s'inscrivant dans un maillage complet depuis le Nord de la Ville en direction de l'Oise.


Orientations d'aménagement sur le secteur Jean Jaurès et les bords de l'Oise Ouest
Secteur Jean Jaurès à reconvertir à vocation dominante d'habitat
Secteur à reconvertir à vocation dominante d'habitat à court / moyen terme
Secteur à reconvertir à vocation dominante d'habitat à moyen / long terme
Secteur à reconvertir à vocation dominante d'habitat à long terme
Gare
Gare SNCF
entrée uniquement
sortie
1AUh
1AUh
de la Copette
Permettre une éventuelle liaison viaire future
1AUg
1AUg
1AUe
1AUf
1AUf
Esches
Principes de desserte
(NB : les tracés sont schématiques et indiquent une localisation de principe)
Voies de desserte principale à créer
Voies de desserte secondaire à créer
Requalification de la rue du 8 mai 1945 intégrant une liaison cyclable et PSH et l'amélioration des conditions de sécurité
Traitement urbain de la voie existante
Elargissement de la rue des droits de l'homme à réaliser
Carrefour à aménager
Itinéraire piéton/cycle/PSH à aménager
Principes d'aménagement
Front urbain et paysager de qualité à créer
Marge de recul paysagée (15 m) et merlon à réaliser le long de la voie ferrée
Intégration paysagère des franges de la zone vis à vis des secteurs d'activités et de l'Esches
Espace tampon paysager (boisement) à préserver
Préservation de la végétation existante
Cours d'eau à préserver et à intégrer à l'aménagement
Espace vert existant à intégrer à l'aménagement
Secteur préférentiel d'implantation d'un nouveau groupe scolaire

• Préserver le cours d'eau de l'Esches et l'intégrer à l'aménagement du secteur à urbaniser, par exemple par la création d'un espace vert attenant en lien avec la sente à créer, ouvrant le ru sur le quartier.

• Constituer le long de la rue du 8 mai 1945 un front urbain de qualité, grâce à un aspect architectural des constructions et une végétalisation adaptés. Les alignements d'arbres existants seront préservés. L'aménagement du secteur permettra ainsi de conférer une grande qualité aux bords de l'Oise. L'espace vert existant sera dans cette optique pris en compte dans l'aménagement.

• Assurer l'intégration paysagère des franges du secteur vis à vis des emprises ferroviaires, du supermarché et de l'Esches afin de préserver l'intimité des arrières de jardin et de favoriser l'harmonie des clôtures. Une marge de recul paysagée de 15 m minimum sera en particulier réalisée le long de la voie ferrée, intégrant un merlon.

• Préserver l'espace tampon paysager existant à l'Ouest de la zone, à la frontière avec la station d'épuration (boisement).

• Assurer, sous réserve d'une étude de faisabilité, une gestion alternative des eaux pluviales en créant par exemple des noues et un bassin de rétention sur le point bas du secteur situé en zone bleue du PPRI.

Programmation de logements

En zone bleue du PPRI, seules les emprises au sol des constructions existantes pourront être recréées, dans la limite de 40 % de la surface de l'unité foncière.

Ainsi, conformément à l'exception édictée dans le PPRI, «l'interdiction de division des terrains inondables en plus de deux lots et des opérations groupées de plus de deux constructions sur un même terrain ne s'appliquera pas [...] à la reconversion de terrains déjà bâtis sous réserve que l'emprise au sol des nouvelles constructions ne dépasse pas celle des bâtiments existants.»

En outre, la densité sur les espaces hors zone bleue du PPRI ne dépassera pas 80 logements à l'hectare.

2) Secteur Jean Jaurès : 1AUh

Des orientations d'aménagement spécifiques sont définies ci-après afin que la reconversion de cette zone stratégique par sa localisation apporte une réelle valeur ajoutée à l'axe historique et commerçant de la Ville (rues Vogt / Vermeire / Jaurès).

Pour ce faire, les différents points suivants seront à respecter.

• Créer des voies de desserte traversantes rejoignant la rue Jaurès et le pôle gare (voir schéma).

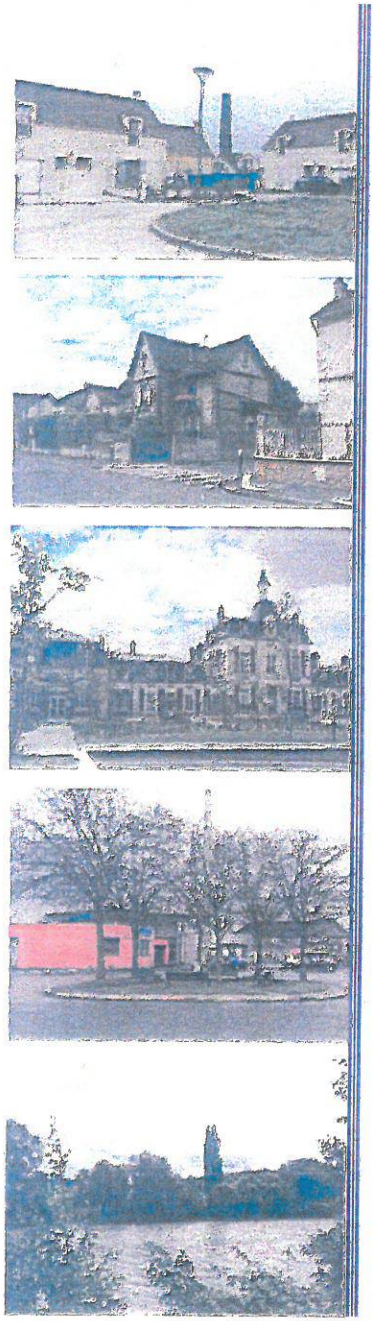
• Assurer un traitement en terme de sécurité et de paysage des carrefours à créer sur les voies existantes, marquant un effet de «porte d'entrée» dans le quartier.

• Constituer le long de la rue Jean Jaurès et de la rue des Droits de l'homme un front urbain de qualité, grâce à une implantation et un aspect architectural des constructions adaptés. Les constructions seront en particulier édifiées à l'alignement futur de la rue des droits de l'homme.

• Assurer l'intégration paysagère des franges du secteur vis à vis de la gare et du parc de stationnement du supermarché afin de préserver l'intimité des arrières de jardin et de favoriser l'harmonie des clôtures.

Programmation de logements

Chaque opération sur ce secteur devra comporter au maximum 80 logements à l'hectare.



IV- ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT SUR LE SECTEUR OISE EST

Secteurs 1AUj, 1AUk, 1AUm et 1AUn

Des orientations d'aménagement spécifiques sont définies ci-après afin que la reconversion de cette zone actuellement à dominante industrielle apporte une réelle valeur ajoutée au secteur des bords de l'Oise. De plus, l'aménagement de ce secteur devra s'inscrire dans le respect des dispositions du PPRI.

Pour ce faire, les différents points suivants seront à respecter.

- L'urbanisation de ce secteur se fera de manière échelonnée dans le temps : le schéma d'aménagement joint définit un secteur à urbaniser à court terme, deux secteurs à urbaniser à court/ moyen terme et un secteur à urbaniser à long terme. Ce phasage devra être respecté. Il a été établi en fonction de la pérennité des activités existantes.

- Créer une voie de desserte traversante reliant la rue Jean Jaurès à deux points de la rue du Docteur Touati (voir schéma).

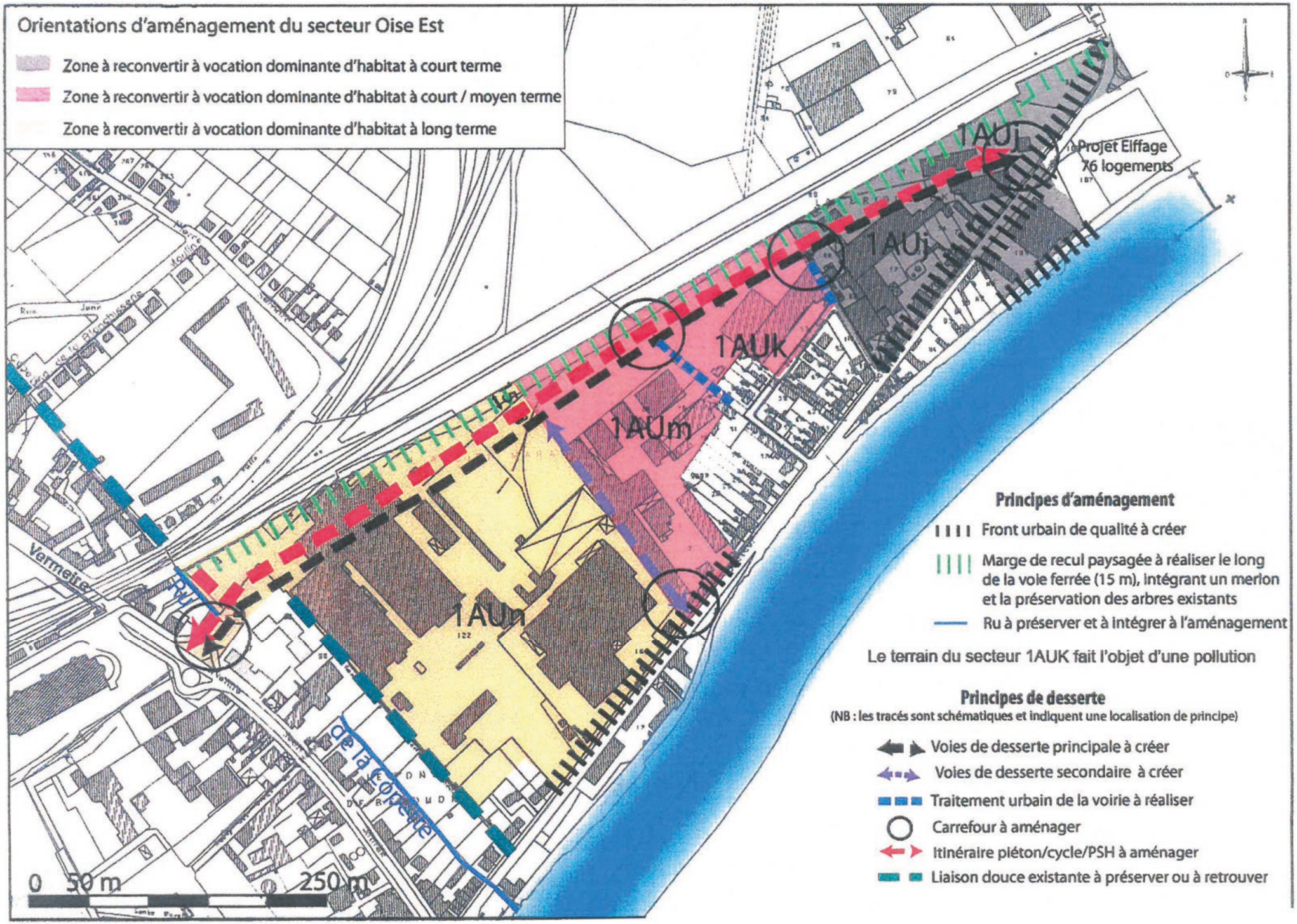
- Aménager des carrefours avec la nouvelle voie de desserte et réaliser le traitement urbain de deux voies existantes, rue du Bel Air et Impasse du Bel Air, afin de les rendre aptes à desservir de nouvelles constructions et à conférer au futur quartier un cadre agréable (liaisons douces, plantations, mobilier urbain...). L'aménagement du secteur 1AUk sera conditionné à la réalisation d'une étude de circulation.

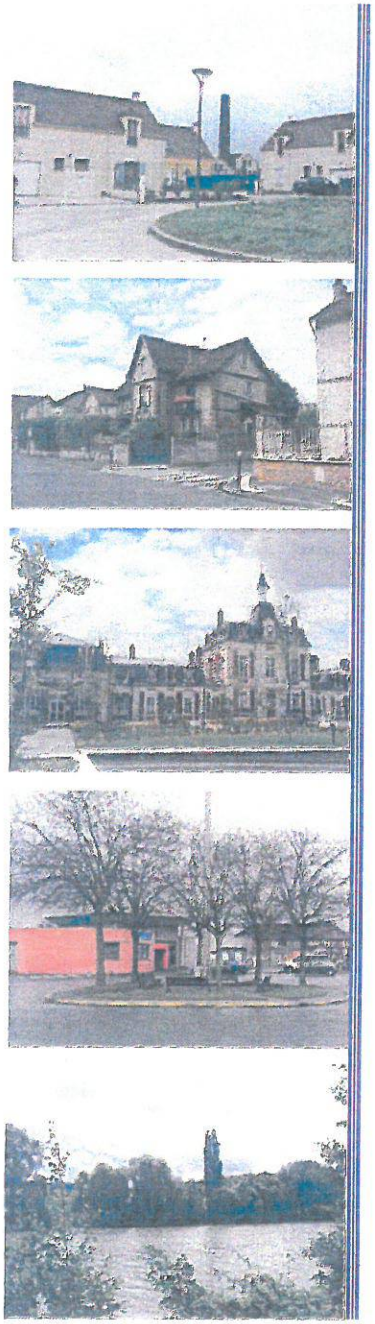
- Assurer un traitement en terme de sécurité et de paysage des carrefours à créer sur la rue Touati et sur la rue Jaurès, marquant un effet de «porte d'entrée» dans le quartier.

- Recréer la liaison douce (sente de la Copette) qui existait à l'Ouest de la zone à aménager (voir schéma d'aménagement).

- Préserver le ru et l'intégrer à l'aménagement du secteur à urbaniser, par exemple par la création d'un espace vert attenant en lien avec la sente ouvrant le ru sur le quartier.

ANNEXE 4


Orientations d'aménagement du secteur Oise Est
Zone à reconvertir à vocation dominante d'habitat à court terme
Zone à reconvertir à vocation dominante d'habitat à court / moyen terme
Zone à reconvertir à vocation dominante d'habitat à long terme
1AUi
Projet Elffage
76 logements
1AUi
1AUk
1AUm
1AUm
Ru
Vermeiser
de la Coquette
0 50 m 250 m
Principes d'aménagement
Front urbain de qualité à créer
Marge de recul paysagée à réaliser le long de la voie ferrée (15 m), intégrant un merlon et la préservation des arbres existants
Ru à préserver et à intégrer à l'aménagement
Le terrain du secteur 1AUK fait l'objet d'une pollution
Principes de desserte
(NB : les tracés sont schématiques et indiquent une localisation de principe)
Voies de desserte principale à créer
Voies de desserte secondaire à créer
Traitement urbain de la voirie à réaliser
Carrefour à aménager
Itinéraire piéton/cycle/PSH à aménager
Liaison douce existante à préserver ou à retrouver



• Constituer le long de la rue Touati et du chemin de halage un front urbain de qualité, grâce à un aspect architectural des constructions et une végétalisation adaptés. L'aménagement du secteur permettra ainsi de créer une entrée de ville de qualité au Sud-Est de la Ville.

• Assurer l'intégration paysagère des franges du secteur vis à vis des emprises ferroviaires afin de préserver l'intimité des arrières de jardin et de favoriser l'harmonie des clôtures. Une marge de recul paysagée de 15 m minimum sera donc à réaliser le long de la voie ferrée, intégrant un merlon et la préservation des arbres existants.

• Assurer, sous réserve d'une étude de faisabilité, une gestion alternative des eaux pluviales en créant par exemple des noues et un bassin de rétention sur le point bas du secteur situé en zone bleue du PPRI.

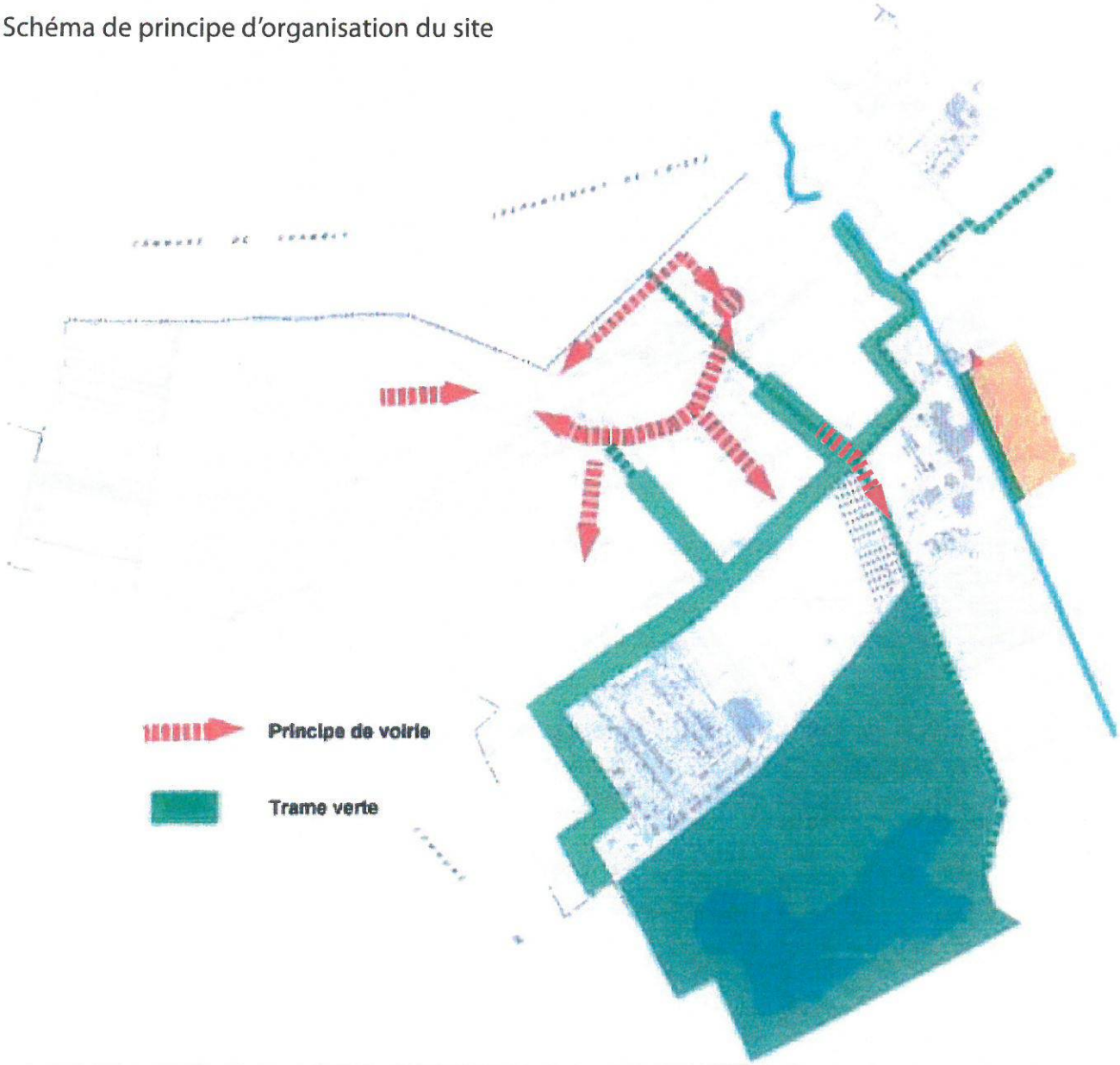
• En zone bleue du PPRI, seules les emprises au sol des constructions existantes pourront être recréées, dans la limite de 40 % de la surface de l'unité foncière.

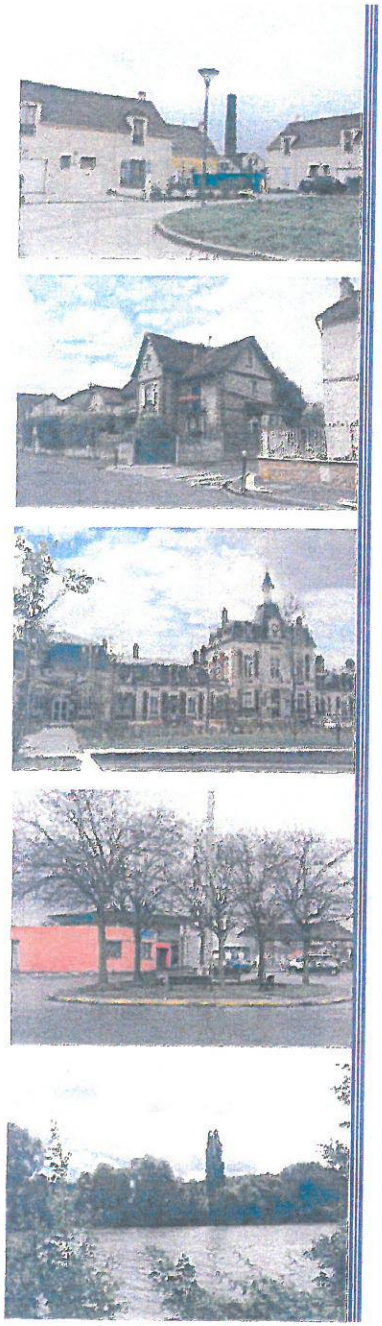
Ainsi, conformément à l'exception édictée dans le PPRI, «l'interdiction de division des terrains inondables en plus de deux lots et des opérations groupées de plus de deux constructions sur un même terrain ne s'appliquera pas, [...] à la reconversion de terrains déjà bâtis sous réserve que l'emprise au sol des nouvelles constructions ne dépasse pas celle des bâtiments existants.»

Programmation de logements

La densité de construction sur les secteurs 1AUj, 1AUk, 1AUm et 1AUn ne dépassera pas 80 logements à l'hectare.

Schéma de principe d'organisation du site





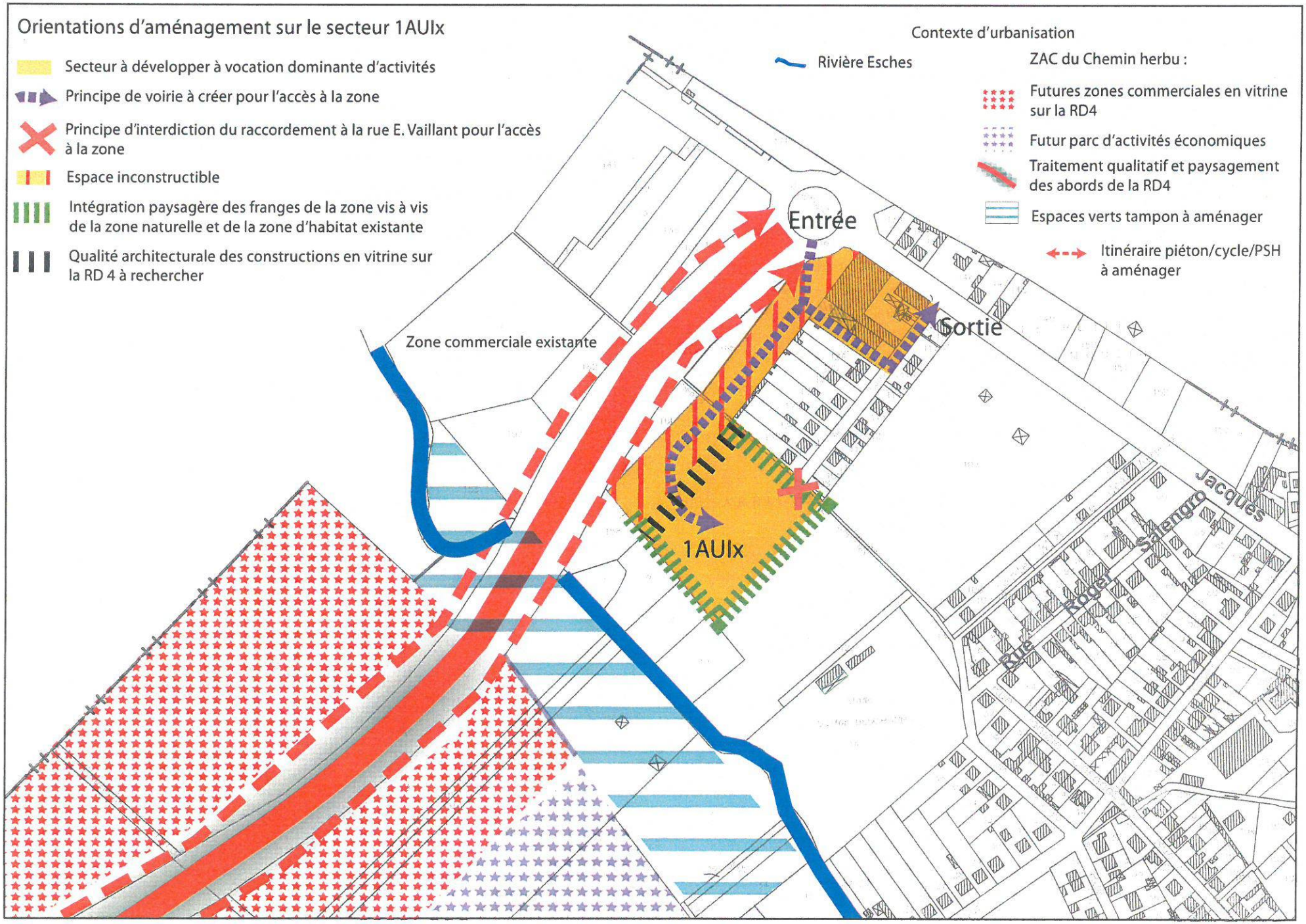
V- ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT SUR LA ZONE 1AUI

Secteur 1AUIa : zone à vocation d'activités au Nord-Ouest de la Ville

Des orientations d'aménagement spécifiques sont définies ci-après afin que l'urbanisation de ce secteur à vocation mixte apporte une réelle valeur ajoutée à l'entrée de Ville Nord, le long de la RD 4. Une zone d'aménagement concerté a été créée afin de définir les grands principes d'aménagement du site. Les éléments qui suivent sont issus du dossier de création de la ZAC du Chemin Herbu.

Cet aménagement doit répondre à des orientations fortes en terme de paysagement et de gestion de l'environnement.

- réalisation d'un boulevard intérieur desservant à la fois le secteur commercial et celui voué aux autres activités
- maintien d'une zone tampon sur 20 minimum de large au Sud du futur Parc, traitée en prairie-promenade paysagée
- implantation de zones tampon vertes de 20 m de large entre le parc d'activités et la zone d'activités voisine. Cette zone tampon est portée à 40 m entre le parc d'activités et les secteurs d'habitat.
- aménagement de deux mails plantés dont un d'environ 40 m de large qui reprennent sensiblement le parcours des anciens chemins ruraux et qui relient la prairie-promenade au boulevard intérieur. Un de ces mail sera doté partiellement d'une voie de desserte
- préservation du corridor écologique de l'Esches avec nouvelles plantations et création d'un cheminement piéton et maintien de ce secteur en zone naturelle.


Orientations d'aménagement sur le secteur 1AUIx
Secteur à développer à vocation dominante d'activités
Principe de voirie à créer pour l'accès à la zone
Principe d'interdiction du raccordement à la rue E. Vaillant pour l'accès à la zone
Espace inconstructible
Intégration paysagère des franges de la zone vis à vis de la zone naturelle et de la zone d'habitat existante
Qualité architecturale des constructions en vitrine sur la RD 4 à rechercher
Contexte d'urbanisation
Rivière Esches
ZAC du Chemin herbu :
Futures zones commerciales en vitrine sur la RD4
Futur parc d'activités économiques
Traitement qualitatif et paysagement des abords de la RD4
Espaces verts tampon à aménager
Itinéraire piéton/cycle/PSH à aménager
Entrée
Sortie
Zone commerciale existante
1AUIx
Rue Roger Salengro
Jacques

Secteur 1AUlx : extension de la zone commerciale de l'Arrieux

Des orientations d'aménagement spécifiques sont définies ci-après afin que l'urbanisation de ce secteur à vocation d'activités apporte une réelle valeur ajoutée à l'entrée de Ville Nord, le long de la RD 4.

La desserte du secteur s'effectuera de la manière suivante : 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.

Par ailleurs, cet aménagement doit répondre à des orientations fortes en terme de paysagement et de qualité architecturale.

Un espace inconstructible est ainsi défini le long de la RD 4 (hors voirie et équipements liés à la voirie).

De plus, la qualité architecturale des constructions en vitrine sur la RD4 sera recherchée.

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.

Enfin, il s'agira d'assurer, sous réserve d'une étude de faisabilité, une gestion alternative des eaux pluviales (noues, fossés, bassin tampon par exemple) afin de retarder le ruissellement.