

## Déclaration de Projet emportant mise encompatibilité du Plan Local d'Urbanisme de Persan



Le Val de Persan – site du projet

# <u>Pièce n°2</u> : Dossier de mise en compatibilité du PLU

#### **SOMMAIRE**

1. PREAMBULE

1.1 - Objet de la procédure1.2 - Contexte législatif

4. PRESENTATION DES PIECES DU PLU MODIFIEES

	<ul><li>1.3 - La composition du dossier de déclaration de projet</li><li>1.4 - Procédure</li></ul>	
2.	ELEMENTS DE CONTEXTE	pages 6 à 7
	2.1 - Présentation du territoire	
	2.2 - Présentation du projet	
	2.3 - La nécessité de mettre en compatibilité le document d'urbanisme en vigueur	
3.	EXPOSE DES MODIFICATIONS A APPORTER AU PLU	pages 8 à 10
3.1	Modification apportée à la carte du PADD	
3.2	? - Modification apportée au règlement graphique	
3.3	3 - Modifications apportées aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (O	AP)
3.4	l - Modifications apportées au règlement écrit	
3.5	5 - Le rapport de présentation	
3.6	5 - Compatibilité des évolutions projetées avec le Projet d'Aménagement et de Développ	ement Durable
(PA	ADD)	

page 10

pages 3 à 5

#### 1. PREAMBULE

#### 1.1 - Objet de la procédure

La commune de Persan et le Conseil Départemental du Val d'Oise souhaitent la réalisation d'un second collège sur la commune de Persan. L'actuel collège Georges Brassens a en effet dépassé sa capacité d'accueil depuis plusieurs années. L'objectif est de construire un collège d'une capacité de 650 élèves.

En outre, la Ville de Persan souhaite réaliser un complexe sportif dans la continuité du futur collège.

Le projet comporte également la réalisation d'une voie de desserte et d'une aire de stationnement.

Le site retenu se situe au lieu-dit « Le Val de Persan », à côté du stade Louis Odinot, en entrée de ville.

L'assiette foncière du projet présente une superficie de 4,35 hectares. Elle se situe à l'intérieur de la parcelle ZB 0009, d'une superficie totale actuelle de 90 342 m2.

Ce terrain appartenant à la Ville de Persan est classé en secteur NL au PLU en vigueur.

Or, les dispositions réglementaires de la zone, en particulier la nature des constructions et installations autorisées (équipements à caractère sportif ou de loisirs) ainsi que l'emprise au sol maximale autorisée pour l'ensemble des constructions (10 %), ne permettent pas la réalisation du projet.

Et la parcelle d'assiette de l'opération est en espace naturel à préserver et à valoriser » sur la carte du PADD.

Aussi, afin de répondre à ce projet, il est nécessaire de procéder à une évolution des pièces du PLU actuellement en vigueur.

Ce document constitue le deuxième des trois documents composant le dossier de déclaration de projet. Afin de permettre la réalisation du projet, il convient de mettre en compatibilité les pièces suivantes du PLU :

- le PADD;
- créer une nouvelle Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) afin de veiller à l'insertion architecturale et paysagère des futures constructions sur ce site ;
- le règlement graphique (plan de zonage);
- le règlement écrit (chapitre « Zone 1AU »).

#### 1.2 - Contexte législatif

La loi du 1<sup>er</sup> août 2003 a entendu permettre "aux communes et aux établissements publics qui réalisent des opérations d'aménagement, notamment des opérations de rénovation urbaine, de disposer d'une procédure simple de mise en conformité des schémas de cohérence territoriale et des plans locaux d'urbanisme (PLU), lorsque ces documents n'avaient pas prévu l'opération, en se prononçant par une déclaration de projet sur l'intérêt général que présente l'opération".

La procédure de déclaration de projet et de mise en compatibilité du document d'urbanisme est régie par les dispositions des articles L.300-6, L.171-1, L.153-54, L.153-52, L.153.53, L.153-55 L.153-57, L.153-58 du code de l'urbanisme.

L'article L.300-6 du code de l'urbanisme indique notamment que « Une déclaration de projet peut être prise par décision conjointe d'une collectivité territoriale ou d'un groupement de collectivités territoriales et de l'Etat. »

#### L'intérêt général

L'ordonnance du 5 janvier 2012 portant clarification et simplification des procédures d'élaboration, de modification et de révision des documents d'urbanisme a fait de la déclaration de projet la procédure unique permettant à des projets ne nécessitant pas d'expropriation de bénéficier de la reconnaissance de leur caractère d'intérêt général pour obtenir une évolution sur mesure des règles d'urbanisme applicables.

La notion d'intérêt général constitue une condition sine qua non de mise en œuvre de la mise en compatibilité du PLU par une déclaration de projet.

#### La portée de la déclaration de projet

La déclaration de projet prise sur le fondement de l'article L.300-6 du code de l'urbanisme s'applique indifféremment aux projets publics ou privés. Sont en effet visés par le code toute action ou opération d'aménagement ainsi que les programmes de construction, qu'ils soient publics ou privés.

La notion d'action ou d'opération d'aménagement doit être entendue au sens de l'article L.300-1 du code de l'urbanisme selon lequel : « Les actions ou opérations d'aménagement ont pour objets de mettre en œuvre un projet urbain, une politique locale de l'habitat, d'organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques, de favoriser le développement des loisirs et du tourisme, de réaliser des équipements collectifs ou des locaux de recherche ou d'enseignement supérieur, de lutter contre l'insalubrité et l'habitat indigne ou dangereux, de permettre le renouvellement urbain, de sauvegarder ou de mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti et les espaces naturels ».

#### 1.3 - La composition du dossier de déclaration de projet

L'article L.300-6 du code de l'urbanisme prévoit que « lorsque l'action, l'opération d'aménagement ou le programme de construction est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement, les dispositions nécessaires pour mettre en compatibilité les documents d'urbanisme ou pour adapter les règlements et servitudes mentionnés au deuxième alinéa font l'objet d'une évaluation environnementale, au sens de la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement ».

Les articles R.104-13 et R.104-14 du même code précisent quant à eux dans quels cas la mise en compatibilité du PLU par la voie de la déclaration de projet doit faire l'objet d'une évaluation environnementale, soit de manière systématique, soit après un examen au cas par cas.

En application de l'article L.153-54 du code de l'urbanisme, l'enquête publique d'une déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU porte à la fois sur l'intérêt général de l'opération et sur la mise en compatibilité du plan qui en est la conséquence. Il est donc impératif que le dossier de mise en compatibilité soit composé d'une part, d'une présentation du projet concerné ainsi que de la démonstration de son caractère d'intérêt général (cf. pièce n°1 du dossier), et, d'autre part, d'un rapport de présentation concernant la mise en compatibilité du PLU (présent dossier).

Conformément à l'article R.104-13 du code de l'urbanisme, la présente procédure est soumise à évaluation environnementale ; Cette dernière emportant les mêmes effets qu'une révision au sens de l'article L.153-31 du code de l'urbanisme. (se reporter à la pièce n°3 du dossier).

#### 1.4 - Procédure

#### **Concertation**

La procédure faisant l'objet d'une évaluation environnementale ; elle est soumise à concertation préalable (Loi ASAP du 7/12/2020).

#### Consultation et Examen conjoint des Personnes Publiques Associées

La déclaration de projet faisant l'objet d'une évaluation environnementale, l'avis de l'autorité environnementale sera requise. Cette dernière émettra son avis dans les 3 mois suivant sa saisie.

Le dossier fera ensuite l'objet d'une réunion d'examen conjoint prévue par le code de l'urbanisme (article L.153- 52 du code de l'urbanisme).

#### Enquête publique

Le projet de mise en compatibilité est soumis par le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent à une enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre ler du code de l'environnement.

L'enquête publique porte à la fois sur l'intérêt général de l'opération et sur la mise en compatibilité du plan qui en est la conséquence.

#### Adoption de la déclaration de projet et approbation de la mise en compatibilité du PLU

Lorsque la commune ou l'EPCI compétent décide de se prononcer, par une déclaration de projet, sur l'intérêt général d'un projet (article R.153-15-2° du code de l'urbanisme), il appartient au conseil municipal ou à l'organe délibérant de l'EPCI compétent d'adopter la déclaration de projet.

#### La déclaration de projet emporte alors approbation des nouvelles dispositions du PLU.

Les dispositions de droit commun relatives au caractère exécutoire du PLU (articles L.153-23, R.153- 20 et R.153-21 du code de l'urbanisme), impliquant la transmission de l'acte au contrôle de légalité du préfet et son affichage pendant un mois en mairie ou au siège de l'EPCI compétent, s'appliquent à l'acte de la commune ou de l'EPCI compétent mettant en compatibilité le PLU. Mention de cet affichage est insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.

#### 2. ELEMENTS DE CONTEXTE

#### 2.1 - Présentation du territoire

La commune de Persan se situe au Nord du département du Val d'Oise, en région lle-de-France, à environ 40 km au Nord de Paris et en limite du département de l'Oise.

Le ban communal couvre une superficie de 5,14 km<sup>2</sup>. En 2019, la commune compte 13 734 habitants (source INSEE) et présente une densité de 2 672 habitants au km<sup>2</sup>.

Elle fait partie du canton de L'Isle-Adam et est membre de la communauté de communes du Haut Val d'Oise.

La commune de Persan dispose d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé par délibération du conseil municipal en date du 28 juin 2013, modifié les 19 décembre 2014, 17 mai 2018 et 11 février 2021 (à noter qu'une procédure révision est actuellement en cours).

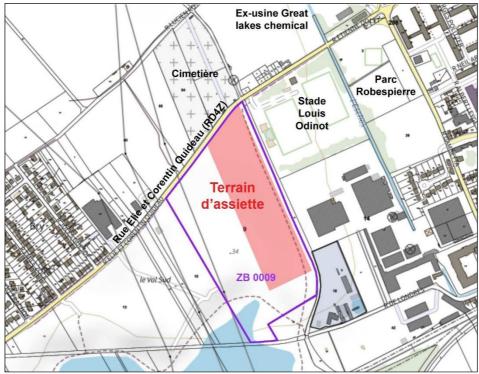
#### 2.2 - Présentation du projet

Le site retenu se situe au lieu-dit « Le Val de Persan », à côté du stade Louis Odinot.



Plan de situation du projet

L'assiette foncière du projet présente une superficie de 4,35 hectares. Elle se situe à l'intérieur de la parcelle ZB 0009, d'une superficie totale actuelle de 90 342 m².



Terrain d'assiette du projet sur la parcelle ZB 0009

L'objectif est de construire un collège d'une capacité de 650 élèves.

En outre, la Ville de Persan souhaite réaliser un complexe sportif dans la continuité du futur collège. Le projet comporte également la réalisation d'une voie de desserte et d'une aire de stationnement.

Se reporter à la pièce n°1 : notice de présentation et justification de l'intérêt général

#### 2.3 - La nécessité de mettre en compatibilité le document d'urbanisme en vigueur

#### **Evolution du PADD**

Le terrain d'assiette de l'opération est en « espace naturel à préserver et à valoriser »au PADD.

#### Un zonage et un règlement inadaptés au projet

En l'état, le PLU de Persan, actuellement en vigueur, classe la parcelle ZB 0009 en zone naturelle (NL). Or, les dispositions réglementaires de la zone, en particulier la nature des constructions et installations autorisées (équipements à caractère sportif ou de loisirs) ainsi que l'emprise au sol maximale autorisée pour l'ensemble des constructions (10 %), ne permettent pas la réalisation du projet.

#### ARTICLE N°2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

« Dans le secteur NL sont autorisés les équipements publics ou d'intérêt collectif à caractère sportif ou de loisirs »,

#### ARTICLE N° 9 EMPRISE AU SOL

Secteur NL

« L'emprise au sol ne devra pas excéder 10 % de la surface totale du terrain »

#### 3. EXPOSE DES MODIFICATIONS A APPORTER AU PLU

Afin de permettre la réalisation du projet, il est proposé d'apporter les adaptations suivantes au PLU de Persan :

- réduction de l'aplat représentant un « espace naturel à préserver et à valoriser » sur la carte du PADD ;
- création d'un nouveau secteur réglementaire, le secteur 1UAp (zone destinée à accueillir une urbanisation future à court terme à dominante d'équipements publics) sur le terrain d'assiette de l'opération de la parcelle ZB 0009 ;
- création d'une nouvelle Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) afin de veiller à l'insertion architecturale et paysagère des futures constructions sur ce site ;
- Adaptation du règlement de la zone 1AU.

#### 3.1 - Modification apportée à la carte du PADD

La réduction de l'aplat représentant un « espace naturel à préserver et à valoriser » sur la carte du PADD, au niveau de son angle Nord-Est (superficie concernée: 4,35 hectares),

Le projet de la nouvelle carte du PADD est annexé au présent dossier.

#### 3.2 - Modification apportée au règlement graphique

La création d'un nouveau secteur réglementaire, le secteur 1UAp sur le terrain d'assiette de l'opération de la parcelle ZB 0009.

Le projet du nouveau plan de zonage est annexé au présent dossier.

#### 3.3 - Modifications apportées aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Afin de veiller à l'insertion architecturale et paysagère des futures constructions sur ce site, une nouvelle Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) est mise en place. Cette OAP s'intègrera au document spécifique « PIECE N°4 – ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION du PLU ».

Cette OAP s'intègrera au document sous l'intitulé « VI. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SUR LE SECTEUR DU VAL DE PERSAN »

La nouvelle OAP est annexée au présent dossier.

#### 3.4 - Modifications apportées au règlement écrit

Afin de permettre la réalisation du projet, une adaptation du règlement de la zone 1UA est nécessaire. Seule cette zone fait l'objet de modifications dans le cadre de la présente procédure de déclaration de projet.

Cette modification concerne le chapitre : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU - CARACTERE DE LA ZONE

L'intitulé suivant est ajouté à la liste des secteurs de la zone : 1AUp

Le projet de nouveau règlement de la zone 1AU est annexé au présent dossier.

#### 3.5 - Le rapport de présentation

Conformément aux dispositions de l'article R.141-4 du code de l'urbanisme, en cas de mise en compatibilité du document d'urbanisme, le rapport de présentation est complété par l'exposé des motifs des changements apportés.

Les présents fascicules seront annexés au rapport de présentation du PLU et en vaudra complément.

Une modification est apportée au bilan des surfaces des zones impactées :

ZONES	SURFACE AU PLU EN VIGUEUR (ha)	SURFACE APRES EVOLUTION PLU (ha)
1AU	111,07	115,42 (+4,35 ha)
N	106,56	102,21 (-4,35 ha)

Soit une réduction de 4.08% de la superficie de la zone naturelle.

### 3.6 - Compatibilité des évolutions projetées avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)

Le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) fixe, à moyen voir à long terme, des orientations ciblées pour la commune en fonction de ses spécificités et besoins. Il s'articule, notamment, autour de cinq grandes thématiques :

- Le développement de l'habitat ;
- Les équipements ;
- Le développement économique ;
- Les transports et déplacements ;
- L'environnement et le paysage.

Le projet est cohérent avec l'orientation suivante du PADD : « Développer l'offre d'équipements » (Paragraphe B-1, page 6 du PADD).



Projet d'Aménagement et de Développement Durable - PADD

#### B) CONSOLIDER LE NIVEAU D'ÉQUIPEMENTS, DE COMMERCES ET DE SERVICES

#### 1) Développer l'offre d'équipements

Afin de permettre aux habitants de bénéficier d'un bon niveau d'équipement en cohérence avec le développement démographique envisagé, la Ville prévoit de pérenniser et de conforter les zones d'équipements existantes : stades, groupes scolaires, collège, médiathèque, équipements sociaux...

De plus, la construction d'un nouveau groupe scolaire est envisagée au sein des futurs quartiers d'habitat au Sud de la Ville, ainsi qu'un nouveau gymnase rue Gambetta.

#### 2) Améliorer la couverture numérique du territoire

Conformément au schéma départemental d'aménagement numérique, un syndicat intercommunal sera créé et portera le projet de FTTH (fiber to the home, c'est-à-dire internet par la fibre optique dans chaque logement) sur le territoire de Persan.

#### 3) Développer l'offre commerciale de grande et moyenne surface

Le projet de la Ville de Persan entend pérenniser et conforter les commerces de grande et moyenne surface existants au Sud de la Ville (supermarché) et au sein de la zone commerciale de l'Arrieux, qui sera étendue au-delà de la RD 4.

Il s'agira également de développer une nouvelle offre commerciale sur la ZAC du Chemin Herbu en profitant de la vitrine offerte par la RD 4. Ce secteur devrait comprendre un retail-park, des enseignes d'hôtellerie et de restauration, une Cité de l'Automobile.

En outre, l'aménagement de la boucle RD301/RD4 est prévu via la constitution d'une entrée de ville commerciale.

Plan Local d'Urbanisme de Persan

6

Il s'agit notamment de « pérenniser et de conforter les zones d'équipements existantes : stades, groupes scolaires, collège, médiathèque, équipements sociaux... »

Le projet s'inscrit bien dans cette logique et permet donc la mise en œuvre de cet objectif du PADD.

Par ailleurs, le site est qualifié d'espace ouvert artificiel sans affectation plus précise au MOS de l'ile de France.

#### 4. PRESENTATION DES PIECES DU PLU MODIFIEES

Se reporter aux documents annexés ci-joint :

- Carte du PADD : avant/après procédure ;
- Plan de zonage : avant/après procédure ;
- Pièce n°4 Orientations d'aménagement et de programmation du PLU : avant/après procédure ;
- Règlement écrit : avant/après procédure.