

RÉUNION PUBLIQUE

Enjeux du PADD et du dispositif réglementaire

2 décembre 2024

Révision du Plan Local d'Urbanisme

Déroulé de la réunion :

Qu'est-ce qu'un PLU ?

Rappel de la philosophie générale du PADD

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Les principales évolutions du dispositif réglementaire

Déroulé de la réunion :

Qu'est-ce qu'un PLU ?

Rappel de la philosophie générale du PADD

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Les principales évolutions du dispositif réglementaire

Qu'est-ce qu'un PLU ?



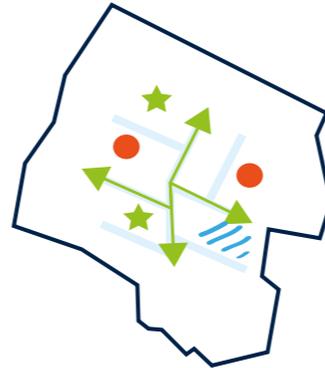
Le PLU est un document d'urbanisme et de planification destiné à **régir les droits à construire sur l'ensemble du territoire communal**. Il définit un projet pour le territoire communal pour les 10 à 15 prochaines années :

Un diagnostic



Il permet de dégager les enjeux du territoire

Le projet de territoire (PADD)



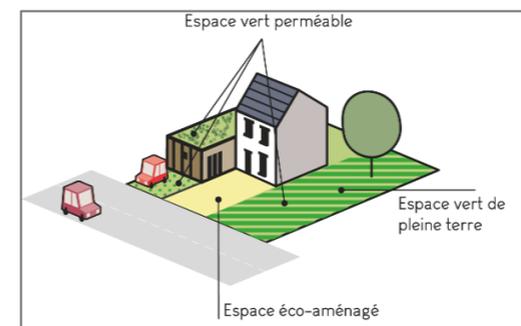
Le PADD fixe les grandes orientations pour les 10 à 15 prochaines années.



Des Orientations d'Aménagement et de Programmation



Un plan de zonage



Un règlement

Qu'est-ce qu'un PLU ?

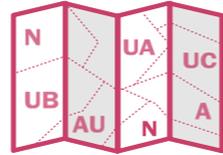
Le dispositif réglementaire traduit les orientations du PADD

Il se compose de :



OAP

- Orientations
d'Aménagement et de
Programmation
- Sur des secteurs de
projet spécifiques
 - Sur des thématiques
particulières



Plan de zonage

délimitation des zones
urbaines, naturelles, qui
se déclinent en
**plusieurs types de
zones en fonction des
caractéristiques
urbaines.**

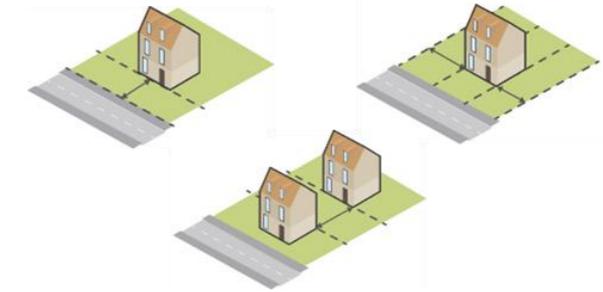


Règlement

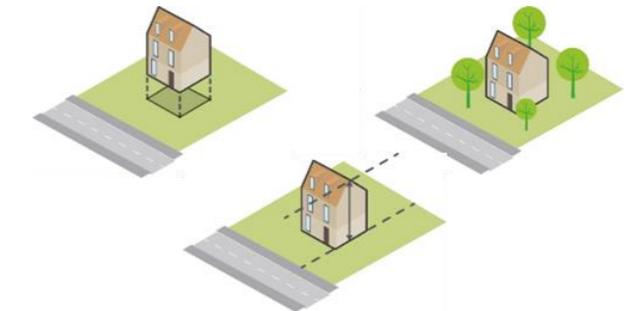
Définition des
**règles
d'urbanisme
applicables au
sein de chacune
des zones**



Les constructions
autorisées ou interdites



Les règles d'implantations
des constructions



Le gabarit et le volume des
constructions

Déroulé de la réunion :

Qu'est-ce qu'un PLU ?

Rappel de la philosophie générale du PADD

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Les principales évolutions du dispositif réglementaire

Le PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durables) a été débattu en conseil le 28 juin 2023

Philosophie générale du projet :

Au cœur de l'agglomération du Val Parisis, Pierrelaye est aujourd'hui une petite ville à la campagne.

Les enjeux pour les prochaines années vont être **de consolider cette identité de ville à la campagne tout en promouvant une ville inclusive.**

Il s'agira de fixer le cadre d'un **développement maîtrisé et durable rationalisant les ressources, limitant la consommation énergétique des bâtiments, et favorisant les énergies renouvelables.**

Ces enjeux se traduiront notamment par :

- Assurer la **préservation** des caractéristiques du centre bourg et maîtriser l'évolution des quartiers pavillonnaires,
- Engager des **projets d'aménagement plus vertueux**, alliant lutte contre le réchauffement climatique et développement économique et social,
- Développer les **circulations douces**,
- Pérenniser et développer **l'offre commerciale**.

Les axes thématiques

- Les politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme ;
- Les politiques de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et des continuités écologiques ;
- L'habitat ;
- Les équipements et les loisirs, les transports et les déplacements ;
- Les réseaux d'énergie, le développement des énergies renouvelables, le développement des communications numériques ;
- L'équipement commercial ;
- Le développement économique.

Déroulé de la réunion :

Qu'est-ce qu'un PLU ?

Rappel de la philosophie générale du PADD

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

La traduction réglementaire

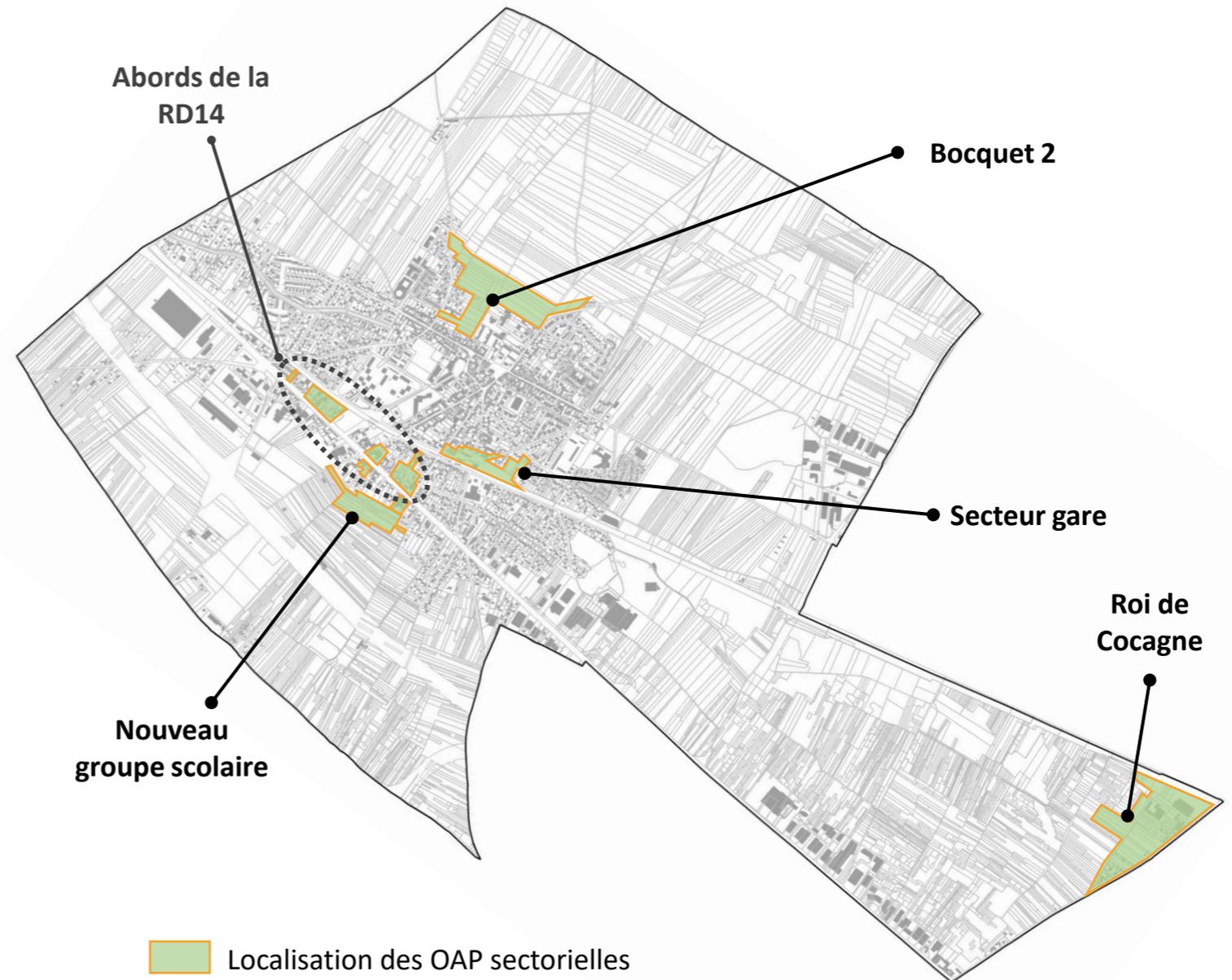
2 nouvelles OAP thématiques :

- **OAP Environnement** : conforter les espaces de nature et le cadre de vie sur la commune
- **OAP Mobilités** : conforter et développer les mobilités alternatives aux véhicules thermiques en lien avec la communauté d'agglomération de Val Parisis

10 OAP sectorielles :

- **RD14** : 6 OAP sectorielles pour requalifier l'axe
- **Secteur Gare** : requalification du secteur gare
- **Bocquet 2** : nouveau quartier en diversifiant l'offre en logements
- **Nouveau groupe scolaire** : répondre aux besoins actuels et futurs des habitants.
- **Roi de Cocagne** : création d'un pôle d'équipement porté par la CA Val Parisis

Au total, seules 2 OAP sectorielles du PLU actuel sont conservées et ont fait l'objet de modifications.



LES OAP THÉMATIQUES

L'OAP THÉMATIQUE ENVIRONNEMENT :



Pérenniser les grands espaces naturels et les continuités écologiques de la commune :

-  Protéger les grands espaces boisés existants support de biodiversité.
-  Mettre en œuvre le projet de forêt porté par le Syndicat Mixte pour l'Aménagement de la Plaine de Pierrelaye-Bessancourt (SMAPP).
Pérenniser et sanctuariser ces espaces naturels dans le temps.
-  Maintenir les connexions écologiques d'intérêt régional (SDRIF-e)
-  Développer le corridor écologique à fonctionnalité réduite des prairies, friches et dépendances vertes (SRCE)
-  Conforter le corridor fonctionnel, lien entre les réservoirs de biodiversité (SRCE)

L'OAP THÉMATIQUE ENVIRONNEMENT :



Envisager un développement urbain en adéquation avec les enjeux environnementaux notamment de lutte contre le dérèglement climatique :

-  Réaliser des projets urbains tout en favorisant la création d'espaces perméables notamment de pleine terre et la constitution d'îlots de fraîcheur. Prendre en compte les lisières avec les espaces boisés.
-  Envisager à plus long terme l'extension de la zone d'activités économiques des Primevères. Le projet devra prendre en compte les enjeux environnementaux et les lisières avec les espaces boisés.

Protéger la ressource en eau et les éléments participants à la trame bleue du territoire communal :

-  Protéger tous les espaces en eau et valoriser le ru de Liesse ainsi que ses abords.
-  Protéger les zones humides avérées
-  Prendre en compte les zones humides probables et réaliser les études nécessaires (délimitation et caractérisation) dans le cadre d'un projet susceptible de les impacter.

L'OAP THÉMATIQUE ENVIRONNEMENT :



Préserver l'activité agricoles et porter une réflexion sur le devenir des terres polluées:

 Préserver les terres agricoles non polluées par les métaux lourds et porter une réflexion sur les terres agricoles impactées par cette pollution.

 Réaliser un projet d'agriculture expérimentale et potentiellement hors sol.

Prendre en compte les risques et nuisances du territoire notamment dans les secteurs de projet urbain :

 Prendre en compte le PPR lié à la présence d'anciennes carrières souterraines abandonnées.

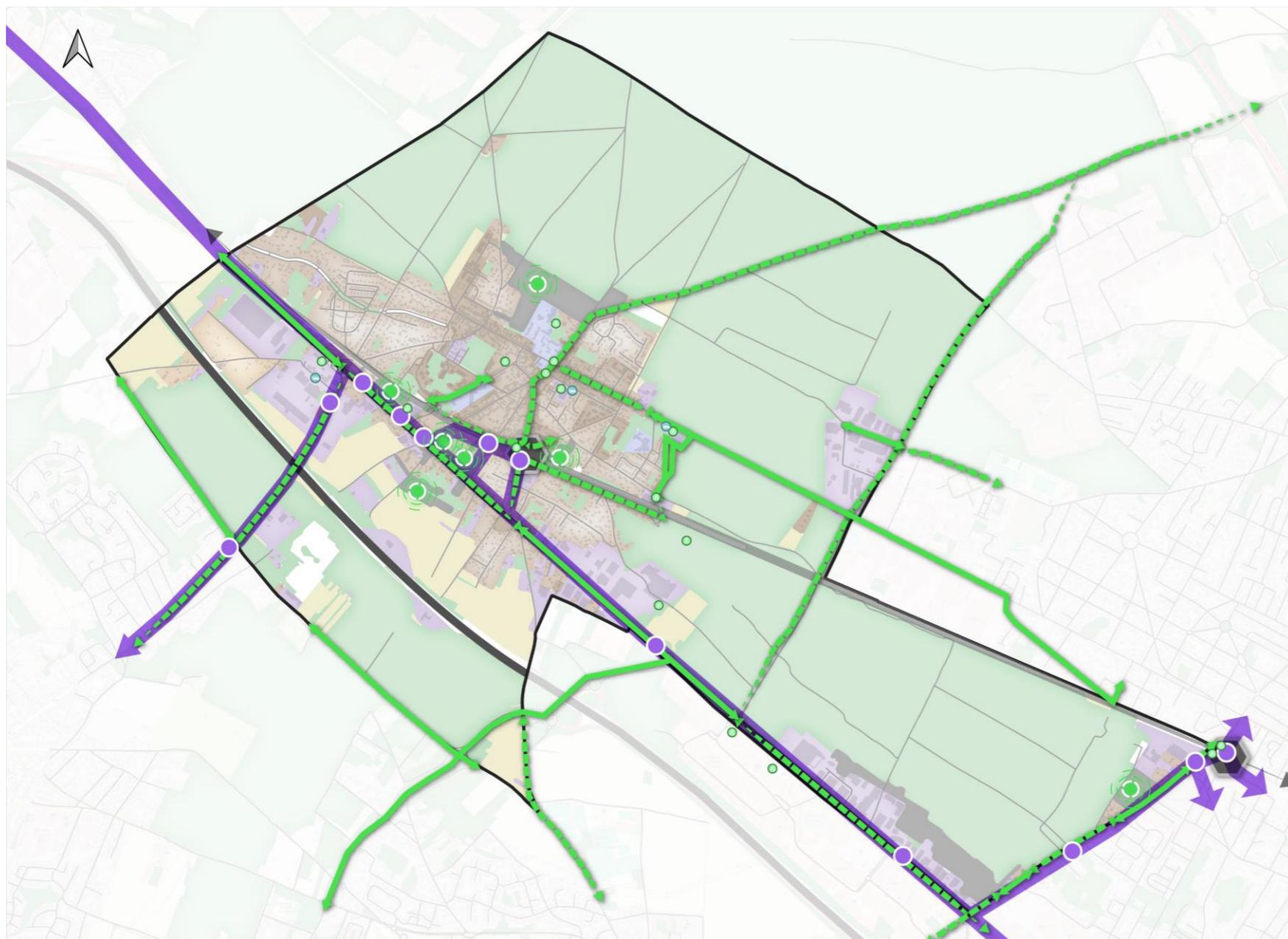
Prendre en compte les nuisances liées aux infrastructures de transports terrestres :

 La voie ferrée

 La route D14

 L' autoroute A15

L'OAP THÉMATIQUE MOBILITÉS :



Conforter et développer le maillage cyclable sur le territoire communal notamment en lien avec les projets de Val Parisis :

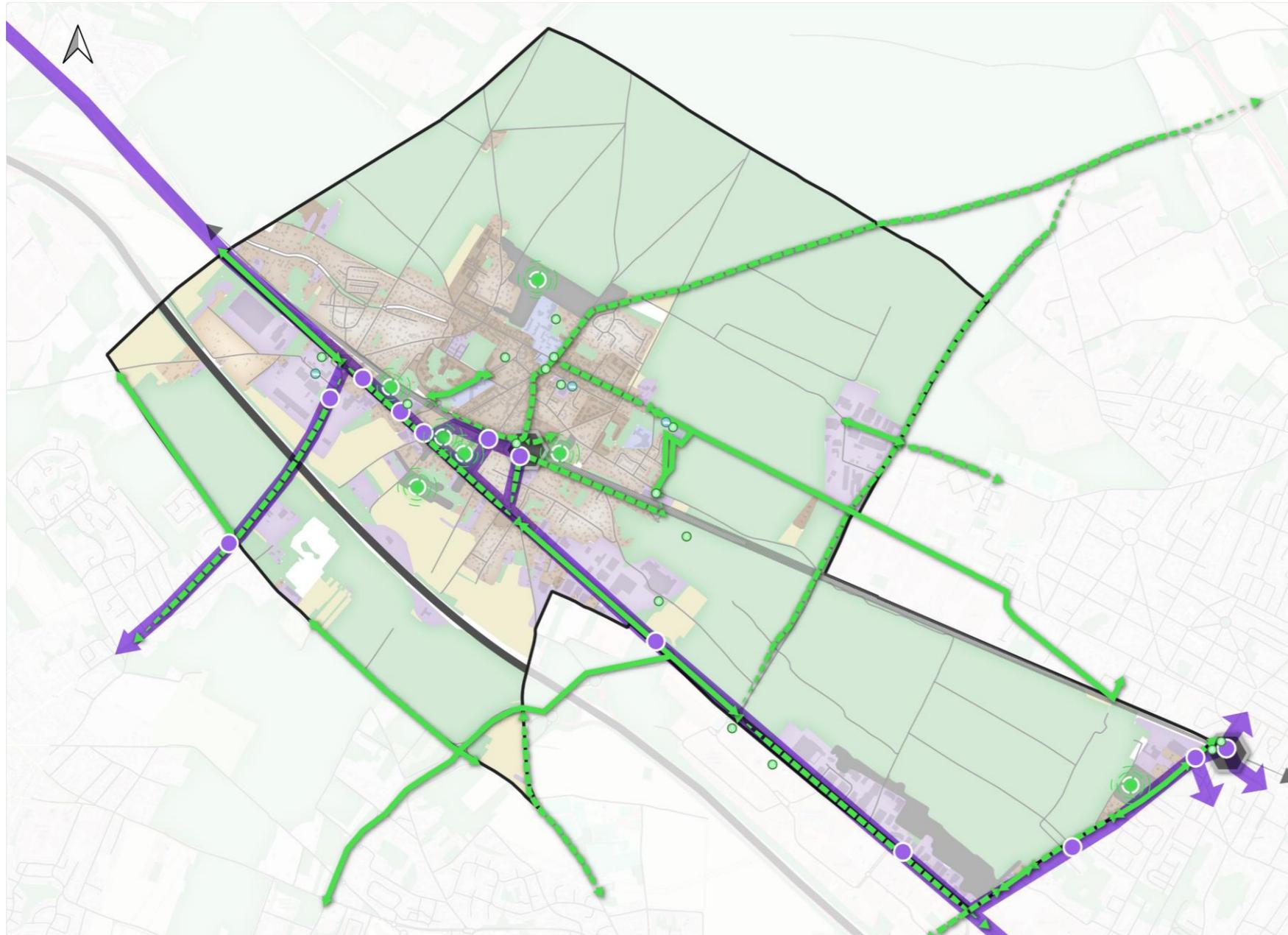
-  **Conforter les aménagements existants** dédiés aux vélos
-  **Développer le réseau cyclable** par la création de nouveaux aménagements dédiés notamment sur les principaux axes et/ou vers les secteurs d'équipements et d'activités.
-  **Permettre grâce au développement de projets urbains** la réalisation de nouvelles circulations douces en rendant notamment le tissu urbain davantage perméable.
-  **Conforter les espaces de stationnement pour vélos** existants

Favoriser le développement de mobilités plus respectueuses de l'environnement, véritables alternatives à la voiture thermique:

Conforter le réseau de bus existant et inciter à son développement pour développer le maillage sur le territoire communal :

-  Lignes de bus existantes
-  Arrêts de bus existants

L'OAP THÉMATIQUE MOBILITÉS :



Soutenir le développement des transports en commun lourds par la desserte ferroviaire notamment avec la réalisation de projets urbains à proximité et réduire son effet de coupure urbaine :

 Gares du réseau francilien (ligne C et ligne H)

 Poursuivre la réflexion sur l'effet de coupure urbaine de la voie ferrée par éventuellement la requalification et/ou la réalisation de franchissements

Permettre le développement de bornes de recharge pour voiture électrique :

 Bornes de recharge pour véhicules électriques existantes

LES OAP SECTORIELLES

LES PRINCIPALES ÉVOLUTIONS DES PROJETS :

Les principaux objectifs poursuivis par les projets de logement : participer à l'effort de construction de logements, et répondre à la demande de diversification de l'offre, en intégrant notamment une part de LLS permettant de maintenir le taux à environ 30% de LLS sur l'ensemble de la commune.

Permettre des projets de logements ciblés de qualité au sein du tissu urbain

- Les sites de projet aux abords de la RD14 (nouvelles OAP) :

Une étude urbaine a été réalisée en 2024 sur le secteur de la RD14. Cette étude a permis d'identifier 6 sites à forte mutabilité. Chacun de ces sites fait l'objet d'une OAP sectorielle.

- Le secteur gare (OAP modifiée) :

L'OAP secteur gare a fait l'objet de modifications (élargissement du périmètre et évolution du parti d'aménagement) au regard de l'évolution du projet et pour une meilleure prise en compte des enjeux environnementaux.

Permettre la diversification de l'offre en logements en réalisant un nouveau quartier au cadre de vie agréable

- Le secteur Bocquet 2 (OAP modifiée) :

L'OAP Bocquet 2 a été modifiée pour prendre en compte l'évolution du projet notamment sur la phase 1. Le parti d'aménagement a été complété pour une meilleure prise en compte des enjeux environnementaux et climatiques.



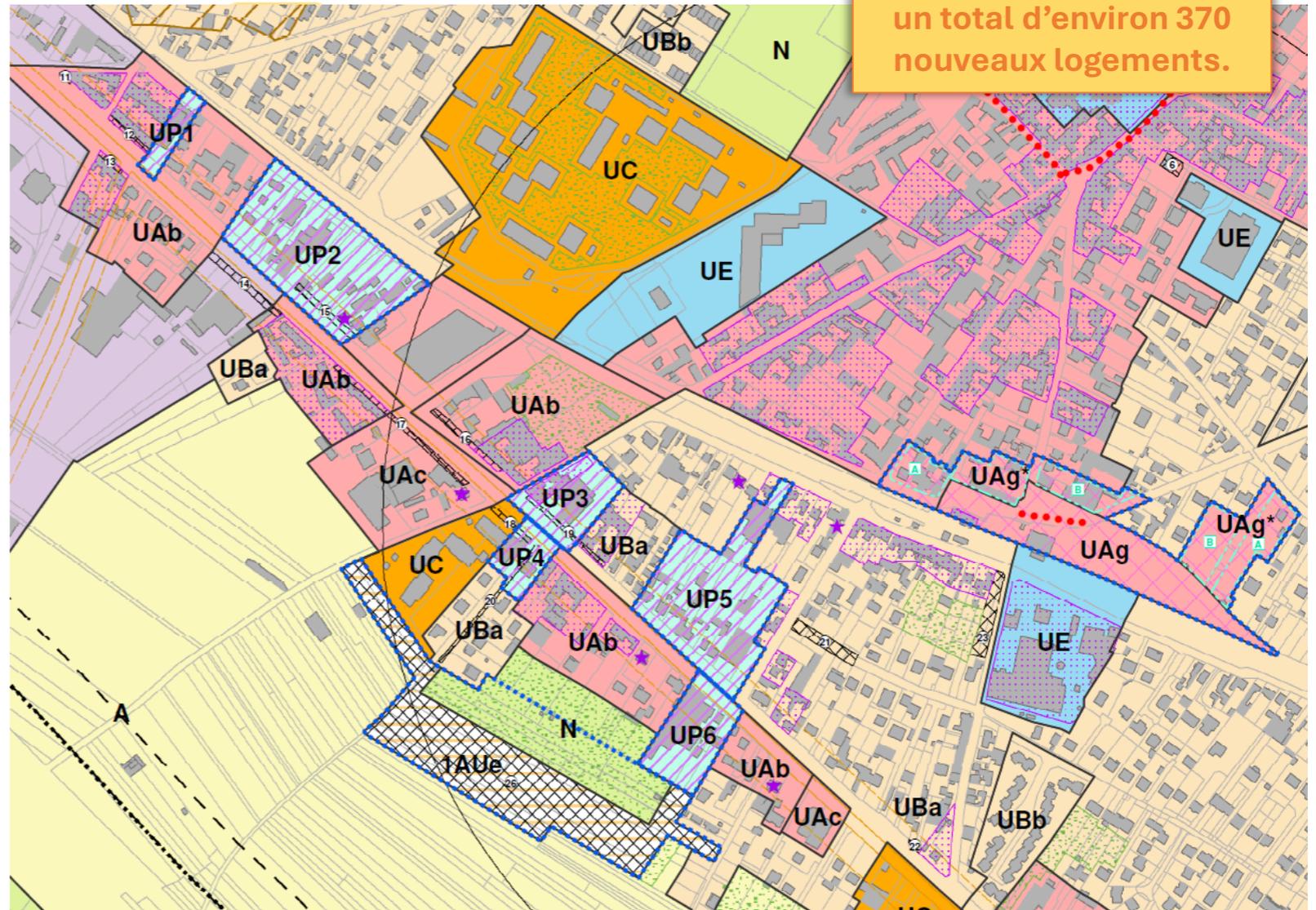
LES PRINCIPALES ÉVOLUTIONS DES PROJETS :

Les sites de projet aux abords de la RD14 (nouvelles OAP) :

Les sites de projet aux abords de la RD14 font l'objet des outils suivants :

- **Un sous-secteur spécifique (UP)** avec un règlement de zone adapté pour chaque parti d'aménagement retenu ;
 - Sous-secteur UP 1 = OAP site 1 ;
 - Sous-secteur UP 2 = OAP site 2 ; etc.
- **Un secteur de mixité sociale** exigeant un taux de 25% minimum de LLS venant renforcer la programmation de chaque OAP (entre 25 et 30% de LLS) ;
- **Un dispositif de protection** pour les éléments bâtis remarquables, le cas échéant, en lien avec l'étude urbaine RD14.

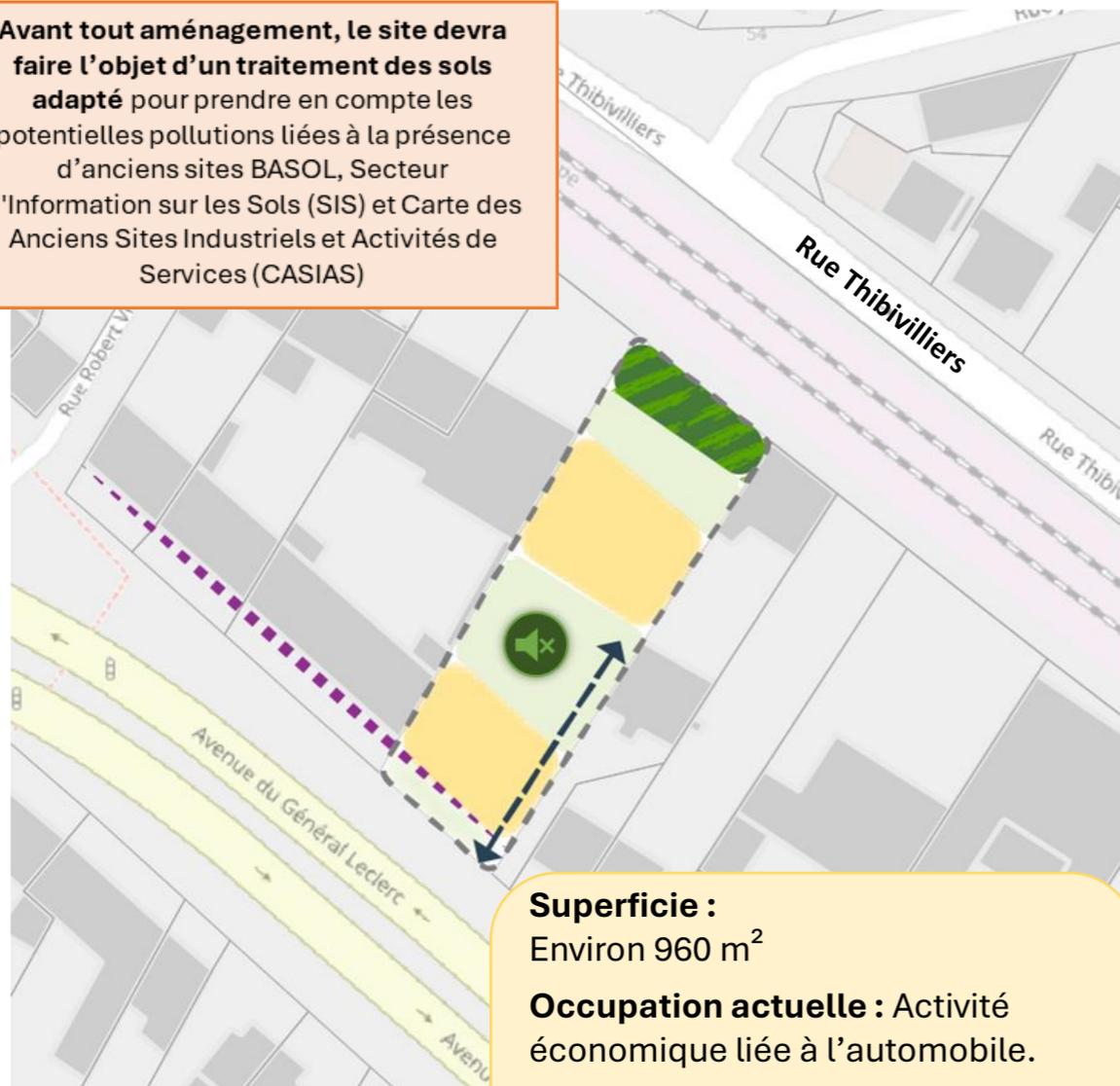
Enfin, toutes les OAP sectorielles aux abords de la RD14 sont conditionnées à la mise en œuvre du projet du groupe scolaire.



LES PRINCIPALES ÉVOLUTIONS DES OAP SECTORIELLES :

• Les abords de la RD14 : site 1

Avant tout aménagement, le site devra faire l'objet d'un traitement des sols adapté pour prendre en compte les potentielles pollutions liées à la présence d'anciens sites BASOL, Secteur d'Information sur les Sols (SIS) et Carte des Anciens Sites Industriels et Activités de Services (CASIAS)



Projet conditionné à la mise en œuvre du projet de nouveau groupe scolaire (OAP Nouveau groupe scolaire).

Superficie :

Environ 960 m²

Occupation actuelle : Activité économique liée à l'automobile.

Programmation : environ 13 logements avec entre 25 % et 30% de logements sociaux comptabilisés au titre de la loi SRU.



Réaliser de nouvelles constructions dans le gabarit des constructions existantes soit en R+1+C maximum. Les logements doivent être traversants.



Permettre la constitution d'un front bâti en réalisant les nouvelles constructions dans le prolongement de l'existant.



Reconstituer des espaces verts de pleine terre dans cette parcelle actuellement artificialisée.



Constituer des zones de calme et privilégier l'implantation des espaces privatifs des constructions en vis-à-vis de ces secteurs. La distribution des pièces doit être réalisée en fonction du contexte acoustique (RD14 ; voie ferrée).



Créer une frange paysagère arborée en fond de parcelle pour limiter les nuisances sonores liées à la voie ferrée.



Principe d'accès et de desserte du site dans la mesure du possible sous un porche.

LES PRINCIPALES ÉVOLUTIONS DES OAP SECTORIELLES :

• Les abords de la RD14 : site 2



Superficie :

Environ 11 110 m².

Occupation actuelle : Tissu hétérogène composé essentiellement d'activités économiques et de quelques habitations individuelles.

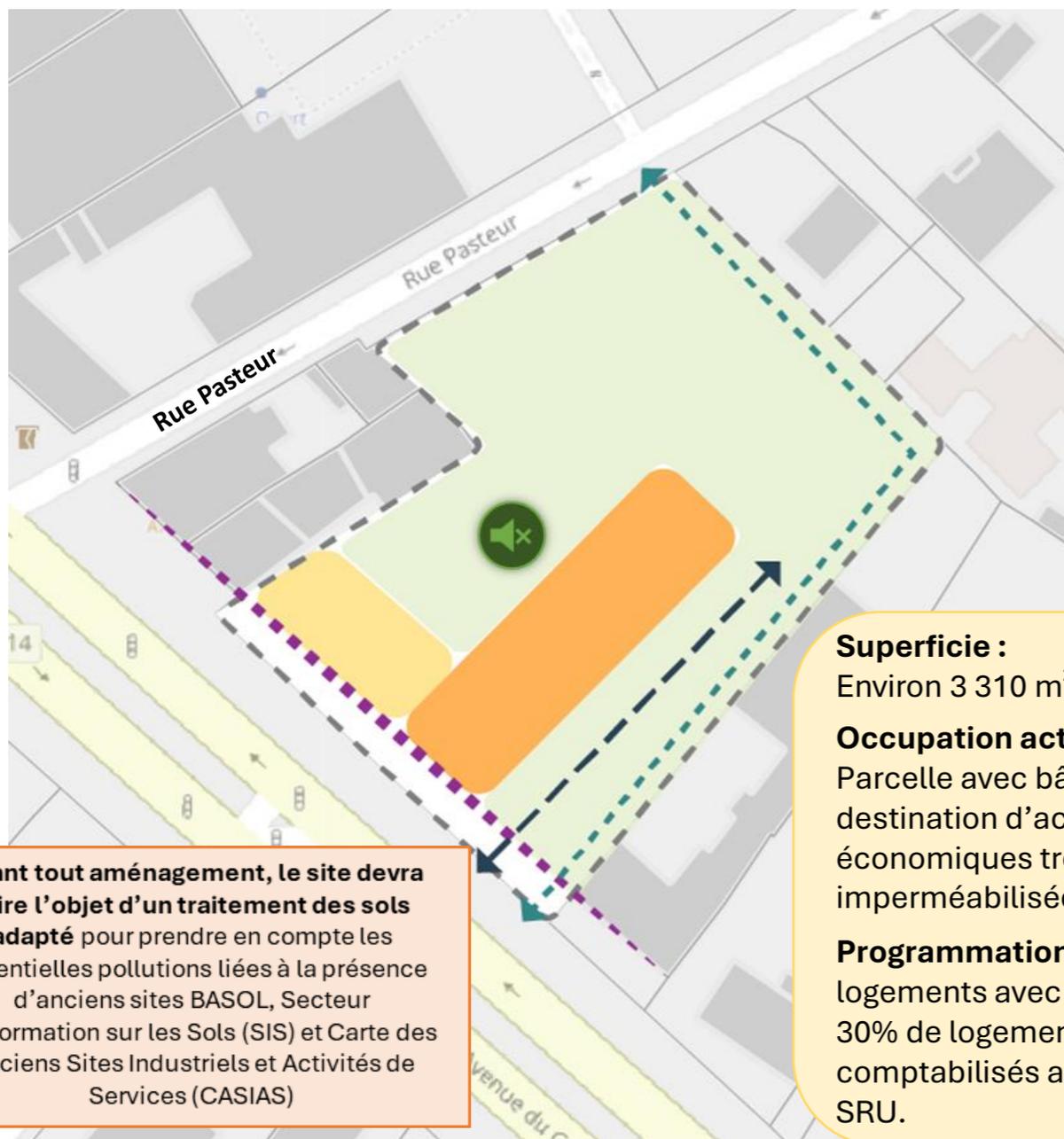
Programmation : environ 100 logements avec entre 25 % et 30% de logements sociaux comptabilisés au titre de la loi SRU.

Avant tout aménagement, le site devra faire l'objet d'un traitement des sols adapté pour prendre en compte les potentielles pollutions liées à la présence d'anciens sites BASOL, Secteur d'Information sur les Sols (SIS) et Carte des Anciens Sites Industriels et Activités de Services (CASIAS)

-  Réaliser de nouvelles constructions en R+1+C maximum. Les logements doivent être traversants.
-  Réaliser de nouvelles constructions en R+2+C maximum. Les logements doivent être traversants.
-  Réaliser une nouvelle construction en R+3+C/A maximum. Les logements doivent être traversants.
-  Localisation du bâtiment signal
-  Permettre la constitution d'un front bâti en réalisant les nouvelles constructions dans le prolongement de l'existant.
-  Préserver et reconstituer des espaces verts de pleine terre
-  Constituer des zones de calme et privilégier l'implantation des espaces privatifs des constructions en vis-à-vis de ces secteurs. La distribution des pièces doit être réalisée en fonction du contexte acoustique (RD14 ; voie ferrée).
-  Créer une frange paysagère arborée en fond de parcelle pour limiter les nuisances sonores liées à la voie ferrée et en limite avec les secteurs pavillonnaires existants.
-  Créer des percées visuelles nord-sud qui seront supports de cheminements doux
-  Principe d'accès et de voie centrale du site pour desservir les nouveaux logements.
-  Protéger l'élément bâti remarquable existant en réalisant une accroche urbaine qualitative

LES PRINCIPALES ÉVOLUTIONS DES OAP SECTORIELLES :

• Les abords de la RD14 : site 3



Avant tout aménagement, le site devra faire l'objet d'un traitement des sols adapté pour prendre en compte les potentielles pollutions liées à la présence d'anciens sites BASOL, Secteur d'Information sur les Sols (SIS) et Carte des Anciens Sites Industriels et Activités de Services (CASIAS)

Superficie :

Environ 3 310 m².

Occupation actuelle :

Parcelle avec bâtiment à destination d'activités économiques très imperméabilisée.

Programmation : environ 30 logements avec entre 25 % et 30% de logements sociaux comptabilisés au titre de la loi SRU.



Réaliser de nouvelles constructions dans le gabarit des constructions existantes soit en R+1+C maximum. Les logements doivent être traversants.



Réaliser de nouvelles constructions en R+2+C/A maximum. Les logements doivent être traversants.



Permettre la constitution d'un front bâti en réalisant les nouvelles constructions dans le prolongement de l'existant.



Préserver l'existant et reconstituer des espaces verts de pleine terre sur les terrains artificialisés.



Constituer des zones de calme et privilégier l'implantation des espaces privatifs des constructions en vis-à-vis de ces secteurs. La distribution des pièces doit être réalisée en fonction du contexte acoustique (RD14 ; voie ferrée).



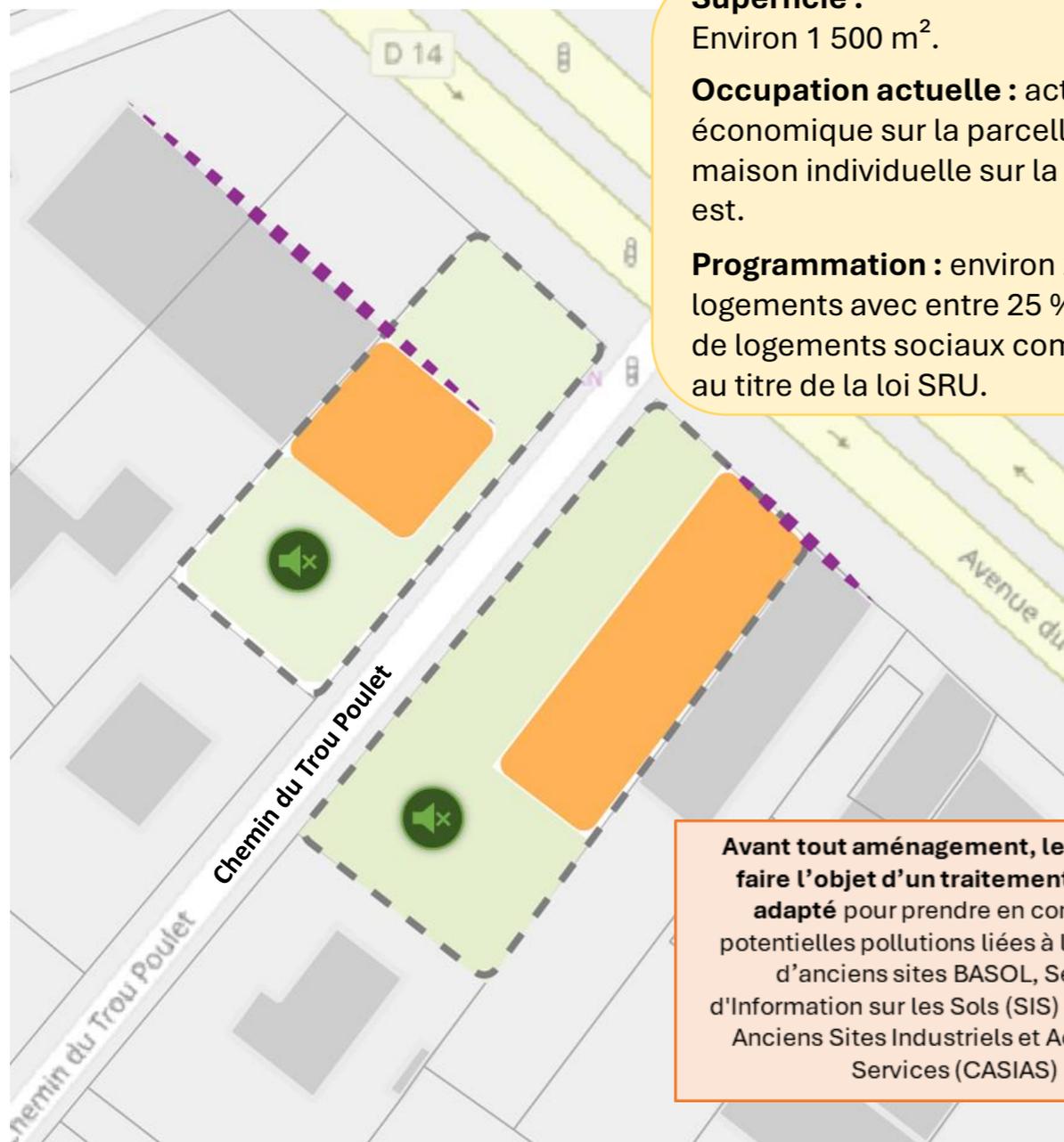
Créer une perméabilité douce permettant de relier la RD14 avec la rue Pasteur.



Principe d'accès et de desserte du site.

LES PRINCIPALES ÉVOLUTIONS DES OAP SECTORIELLES :

• Les abords de la RD14 : site 4



Superficie :

Environ 1 500 m².

Occupation actuelle : activité économique sur la parcelle ouest et maison individuelle sur la parcelle est.

Programmation : environ 25 logements avec entre 25 % et 30% de logements sociaux comptabilisés au titre de la loi SRU.

Avant tout aménagement, le site devra faire l'objet d'un traitement des sols adapté pour prendre en compte les potentielles pollutions liées à la présence d'anciens sites BASOL, Secteur d'Information sur les Sols (SIS) et Carte des Anciens Sites Industriels et Activités de Services (CASIAS)



Réaliser de nouvelles constructions dans le gabarit des constructions existantes soit en R+2+C/A maximum. Les logements doivent être traversants.



Permettre la constitution d'un front bâti en réalisant les nouvelles constructions dans le prolongement de l'existant.



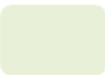
Préserver et reconstituer des espaces verts de pleine terre au sein des secteurs très artificialisés



Constituer des zones de calme et privilégier l'implantation des espaces privatifs des constructions en vis-à-vis de ces secteurs. La distribution des pièces doit être réalisée en fonction du contexte acoustique (RD14).

LES PRINCIPALES ÉVOLUTIONS DES OAP SECTORIELLES :

• Les abords de la RD14 : site 5

-  Réaliser de nouvelles constructions en RDC maximum. Les logements doivent être traversants.
-  Réaliser de nouvelles constructions en R+1+C/A maximum. Les logements doivent être traversants.
-  Réaliser de nouvelles constructions en R+3+C maximum. Les logements doivent être traversants.
-  Préserver et reconstituer des espaces verts de pleine terre. Privilégier les matériaux perméables dans le traitement des espaces libres.
-  Créer des nouveaux espaces verts centraux, constituant un nouvel îlot de fraîcheur urbain.
-  Constituer des zones de calme et privilégier l'implantation des espaces privatifs des constructions en vis-à-vis de ces secteurs. La distribution des pièces doit être réalisée en fonction du contexte acoustique (RD14).
-  Créer une frange paysagère arborée en limite avec les secteurs pavillonnaires existants.
-  Créer une perméabilité douce continue d'est en ouest.
-  Principe d'accès et de voie centrale du site pour desservir les nouveaux logements.

Superficie :

Environ 10 150 m².

Occupation actuelle : tissu hétérogène et peu qualitatif composé d'habitations individuelles et d'activités économiques.

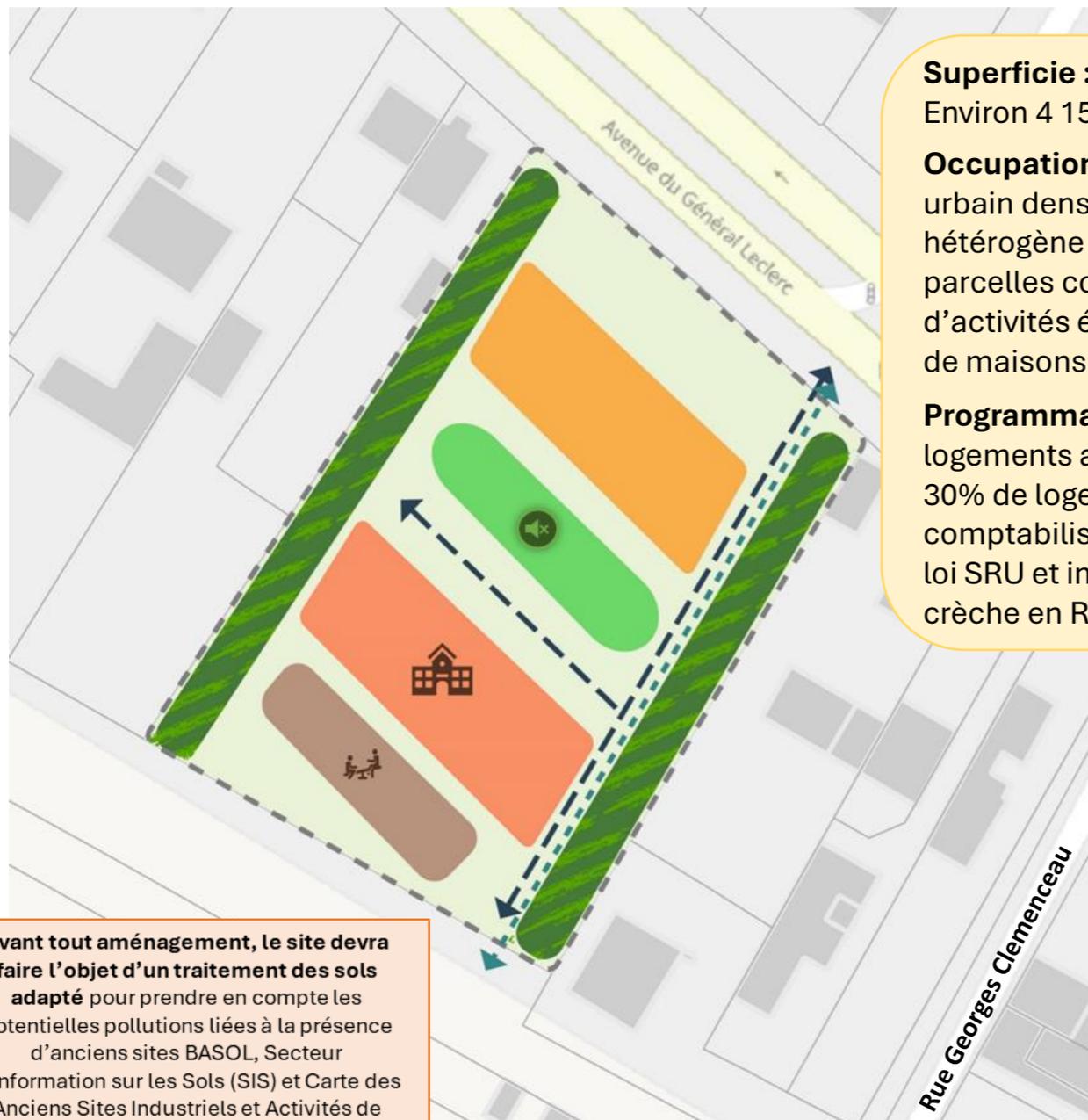
Programmation : environ 145 logements avec entre 25 % et 30% de logements sociaux comptabilisés au titre de la loi SRU.

Avant tout aménagement, le site devra faire l'objet d'un traitement des sols adapté pour prendre en compte les potentielles pollutions liées à la présence d'anciens sites BASOL, Secteur d'Information sur les Sols (SIS) et Carte des Anciens Sites Industriels et Activités de Services (CASIAS)



LES PRINCIPALES ÉVOLUTIONS DES OAP SECTORIELLES :

• Les abords de la RD14 : site 6



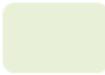
Superficie :

Environ 4 150 m².

Occupation actuelle : tissu urbain dense mais hétérogène avec des parcelles composées d'activités économiques et de maisons individuelles.

Programmation : environ 55 logements avec entre 25 % et 30% de logements sociaux comptabilisés au titre de la loi SRU et implantation d'une crèche en RDC.

Avant tout aménagement, le site devra faire l'objet d'un traitement des sols adapté pour prendre en compte les potentielles pollutions liées à la présence d'anciens sites BASOL, Secteur d'Information sur les Sols (SIS) et Carte des Anciens Sites Industriels et Activités de Services (CASIAS)

-  Réaliser de nouvelles constructions en R+2+C maximum. Les logements doivent être traversants.
-  Réaliser de nouvelles constructions en R+3+A maximum. Les logements doivent être traversants.
-  Permettre l'implantation d'une crèche en rez-de-chaussée du bâtiment en fond de terrain.
-  Favoriser la création d'un parc de jeux pour enfants.
-  Reconstituer des espaces verts de pleine terre dans cette parcelle actuellement artificialisée.
-  Créer un nouvel espace vert central, constituant un îlot de fraîcheur urbain.
-  Constituer des zones de calme et privilégier l'implantation des espaces privatifs des constructions en vis-à-vis de ces secteurs. La distribution des pièces doit être réalisée en fonction du contexte acoustique (RD14).
-  Créer une frange paysagère arborée en limite avec les secteurs pavillonnaires existants.
-  Créer une perméabilité douce continue du nord au sud en lien avec le projet de l'OAP sectorielle *Nouveau groupe scolaire*.
-  Principe d'accès et de voie centrale du site pour desservir les nouveaux logements.

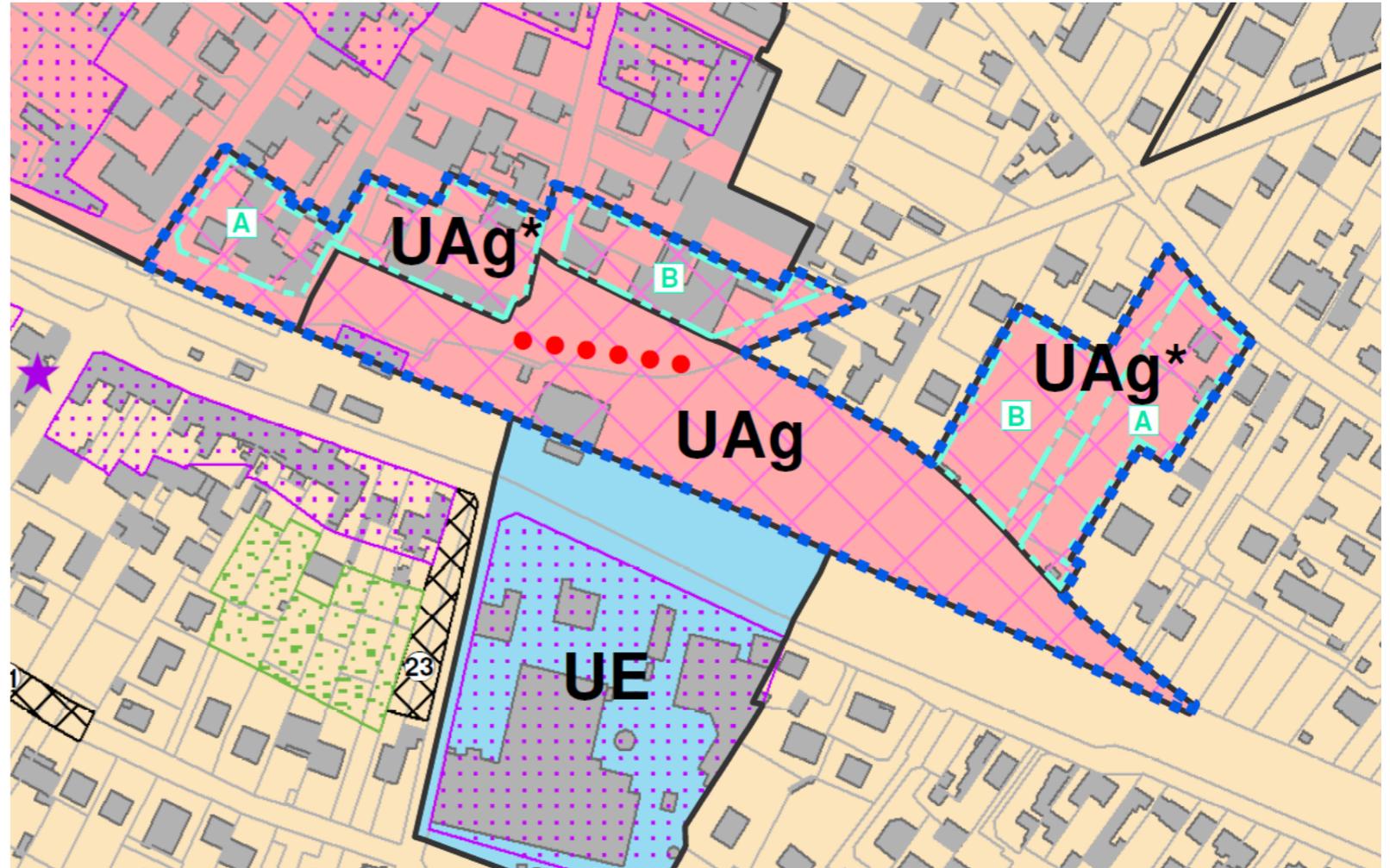
LES PRINCIPALES ÉVOLUTIONS DES PROJETS :

Le secteur gare (OAP modifiée) :

Le secteur gare fait l'objet des outils suivants :

- **Un sous-secteur UAg** correspondant à la phase 1 du projet (avec une plus forte densité) ;
- **Un sous-secteur UAg*** correspondant à la phase 2 du projet (secteur de transition) ;
- **Deux secteurs de hauteur spécifique** (A et B) permettant un épannelage des hauteurs (du R+3+A au R+1+C) en transition urbaine vers les quartiers pavillonnaires et le centre ancien ;
- **Un linéaire de commerce** pour prendre en compte les rez-de-chaussée commerciaux prévus dans le projet ;
- **Un emplacement réservé pour mixité sociale** exigeant un taux de 25% minimum de LLS venant renforcer la programmation de l'OAP (entre 25 et 30% de LLS).

Enfin, la phase 2 du projet (transition urbaine) est conditionnée à la mise en œuvre du projet du groupe scolaire.



LES PRINCIPALES ÉVOLUTIONS DES PROJETS :

Le secteur gare (OAP modifiée) :

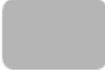
1. Permettre la réalisation de nouvelles constructions de manière structurée et préserver les éléments bâtis remarquables

 Réaliser de nouvelles constructions en R+2 maximum. Les logements doivent être traversants.

 Réaliser de nouvelles constructions en R+2+C/A maximum. Les logements doivent être traversants.

 Réaliser de nouvelles constructions en R+3+A maximum.

 Permettre l'implantation de commerces en rez-de-chaussée uniquement sur ce secteur

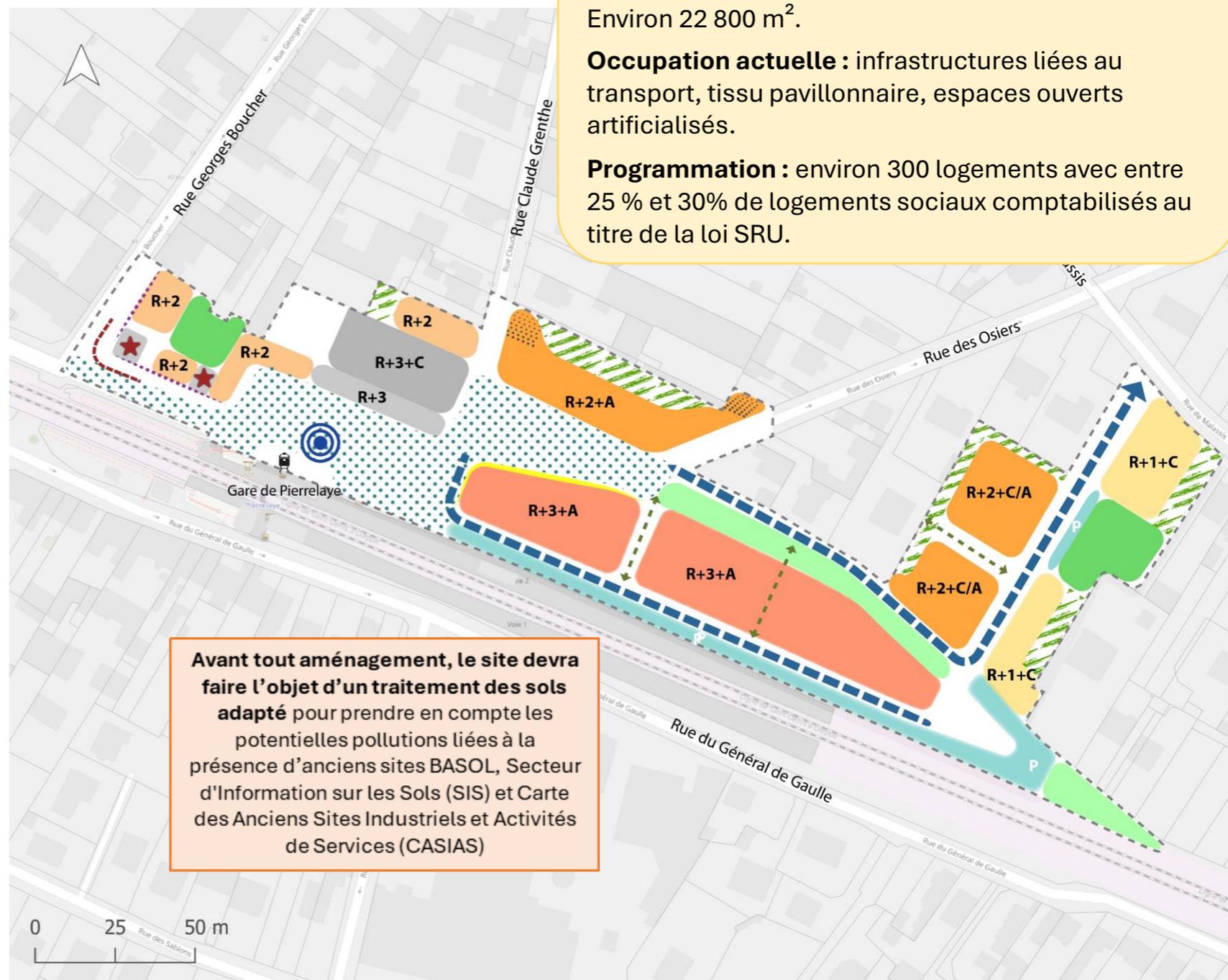
 Réaliser une accroche urbaine qualitative avec les bâtiments existants

Protéger les éléments bâtis remarquables :

 Les maisons en meulière existantes

 Les murs et/ou clôtures anciens

 Reconstituer un front bâti à partir de l'existant



LES PRINCIPALES ÉVOLUTIONS DES PROJETS :

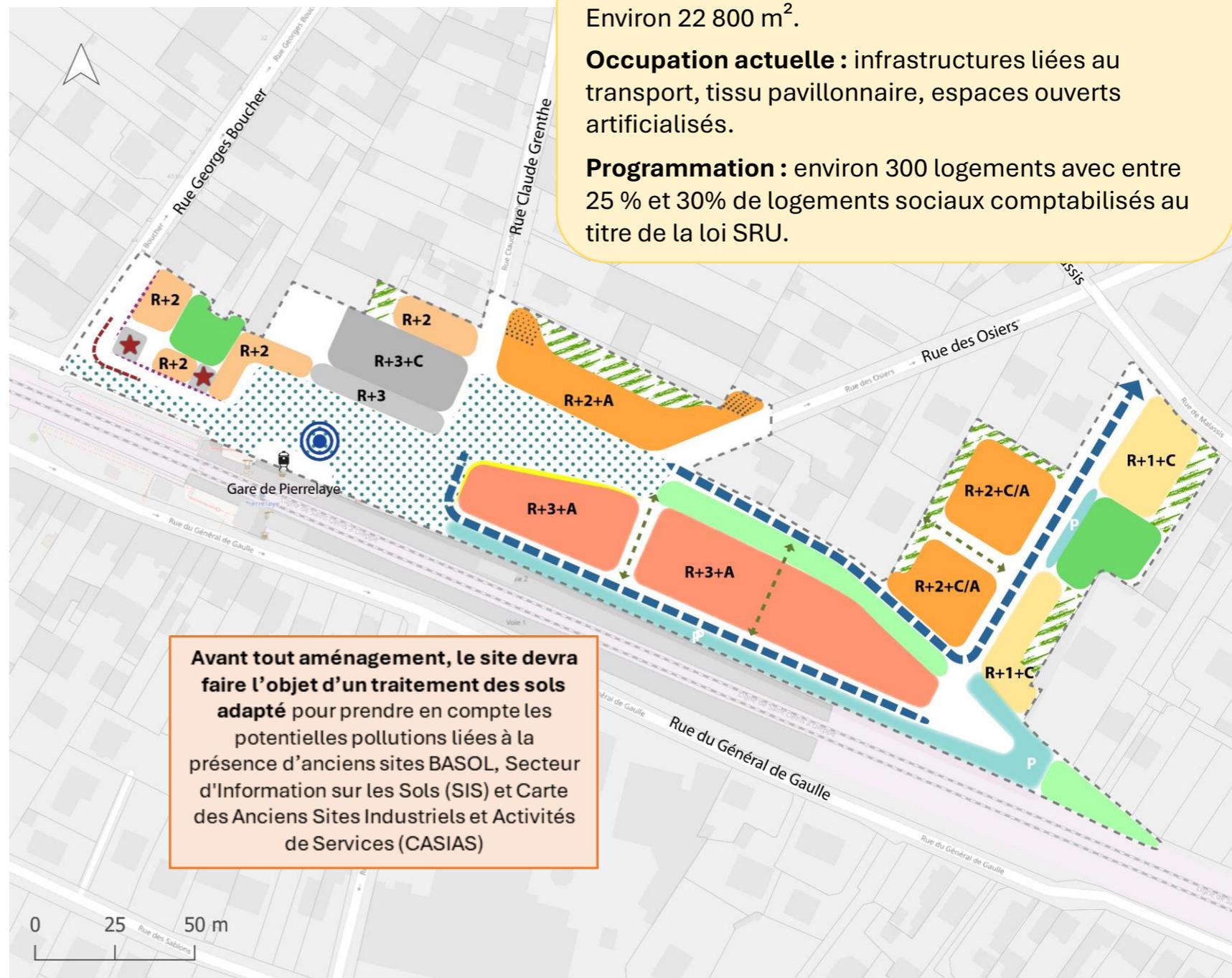
Le secteur gare (OAP modifiée) :

2. Assurer une transition paysagère avec le bâti environnant et favoriser la nature en ville

-  Soigner la transition urbaine avec le bâti environnant via une hauteur de R+1 max.
-  Aménager des franges paysagères arborées et des jardins privés.
-  Principe de percées visuelles
-  Créer de nouveaux îlots de fraîcheur urbain par la constitution de nouveaux espaces verts et de cœurs d'îlot verts.
-  Conforter voire développer les espaces verts

3. Réorganiser les circulations et restructurer les espaces publics

-  Requalifier les espaces publics et notamment l'esplanade de la gare et la place du 8 mai 1945.
-  Créer de nouvelles voies de desserte.
-  Aménager des espaces de stationnement publics paysagers.
-  Requalifier l'accès à la gare.



LES PRINCIPALES ÉVOLUTIONS DES PROJETS :

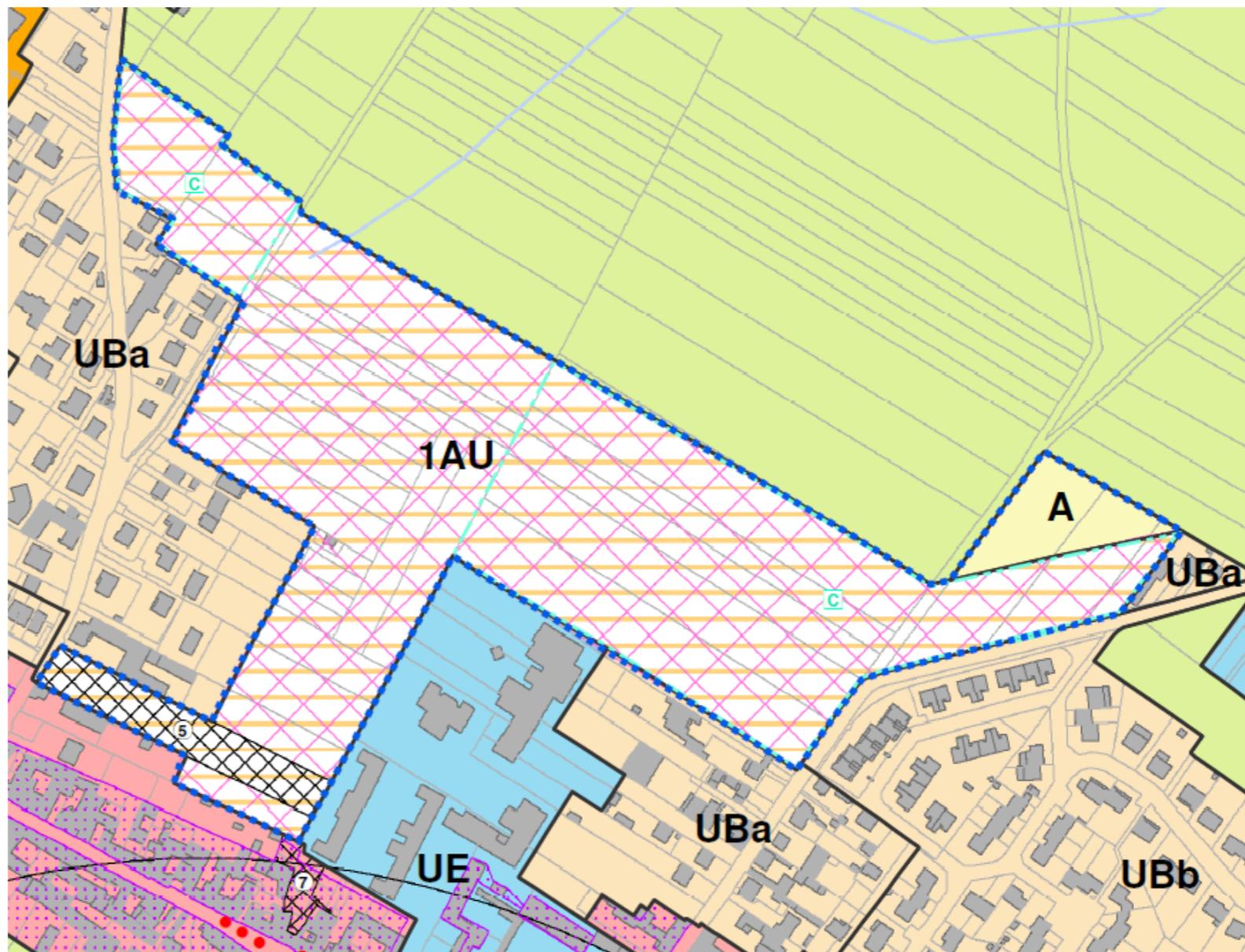
Le secteur Bocquet 2 (OAP modifiée) :

Le site de projet Bocquet 2 fait l'objet des outils suivants :

- **Un sous-secteur 1AU** avec un règlement de zone adapté au projet ;
- **Un emplacement réservé pour mixité sociale** exigeant un taux de 25% minimum de LLS venant renforcer la programmation de l'OAP (entre 25 et 30% de LLS).
- **Un secteur de hauteur spécifique (C)** permettant de prendre en compte l'épannelage des hauteurs (du R+3 au R+1) en transition urbaine vers les quartiers pavillonnaires et la future forêt ;

Enfin, la phase 1 du projet est à échéance court terme (dans les 5 ans à venir) et la phase 2 est à moyen terme (dans les 10 ans à venir).

La phase 2 est conditionnée à la mise en œuvre de la phase 1 du projet.

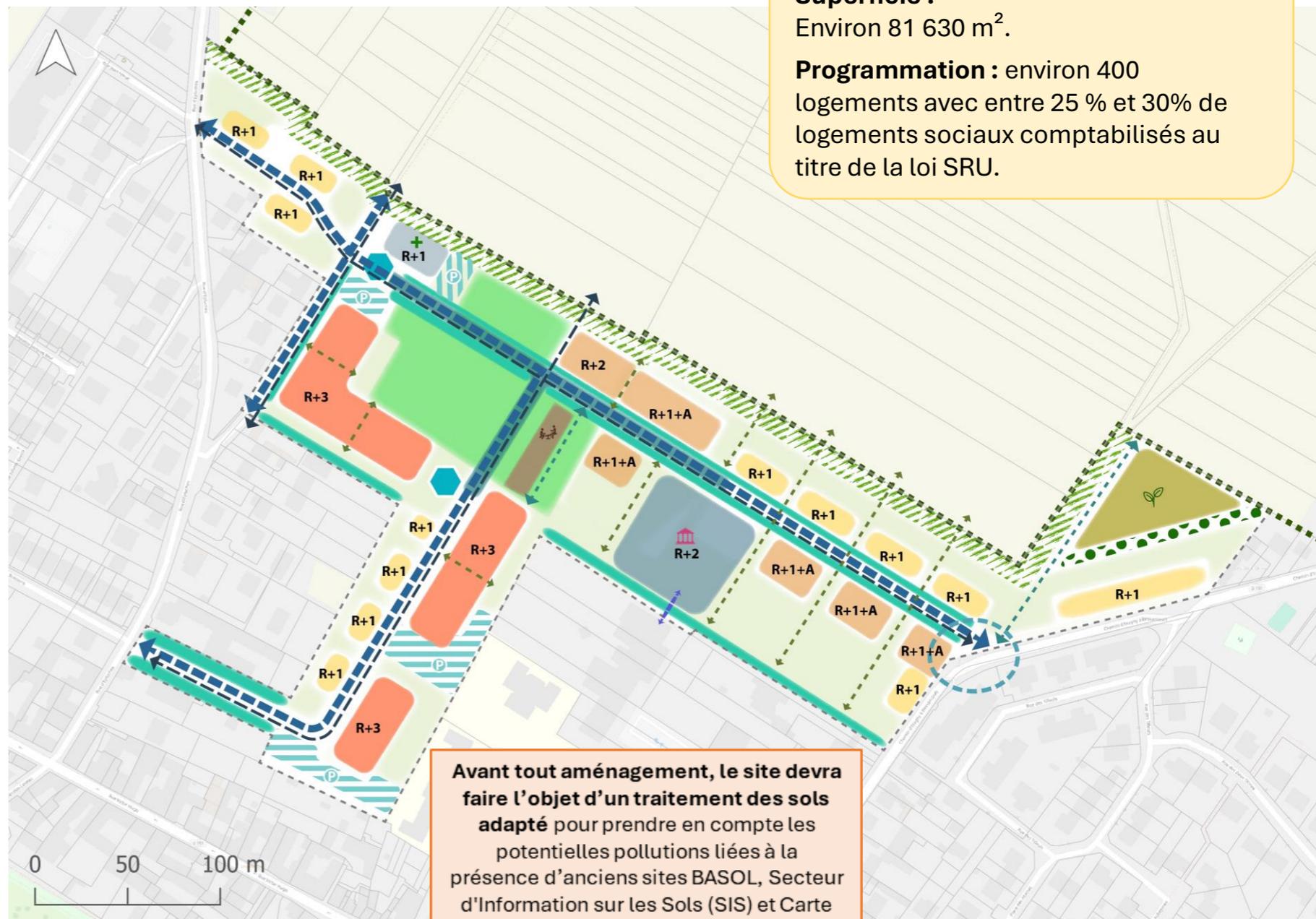


LES PRINCIPALES ÉVOLUTIONS DES PROJETS :

Le secteur Bocquet 2 (OAP modifiée) :

1. Réaliser de nouvelles constructions de manière structurée

-  Réaliser de nouvelles constructions en R+1 maximum. Les logements doivent être traversants.
-  Réaliser de nouvelles constructions en R+2 maximum. Les logements doivent être traversants.
-  Réaliser de nouvelles constructions en R+3 maximum. Les nouveaux logements devront être dans la mesure du possible traversants.
-  Créer un centre culturel avec une hauteur de R+2 maximum.
-  Créer un pôle santé avec une hauteur de R+1 maximum.



Superficie :
Environ 81 630 m².

Programmation : environ 400 logements avec entre 25 % et 30% de logements sociaux comptabilisés au titre de la loi SRU.

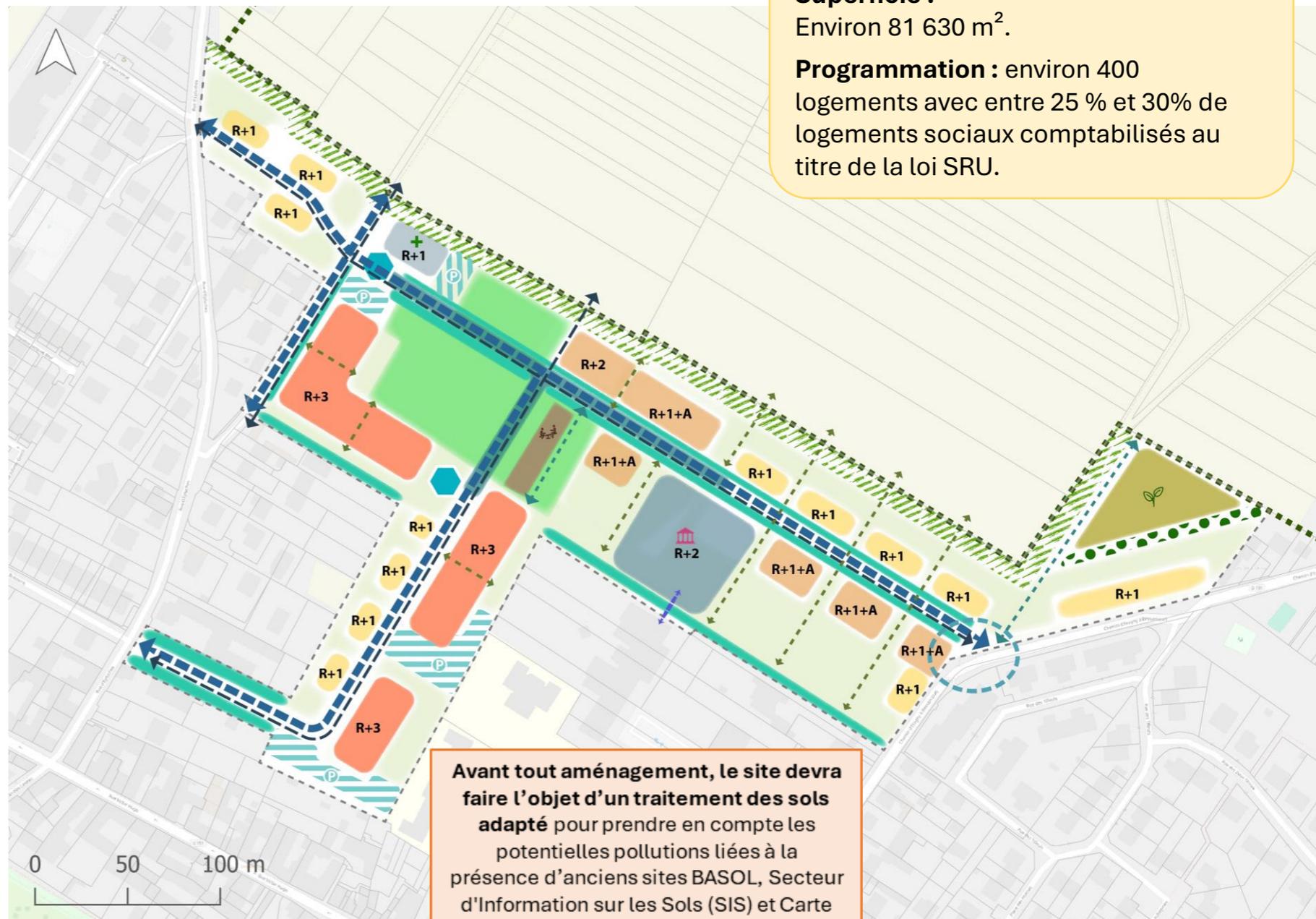
Avant tout aménagement, le site devra faire l'objet d'un traitement des sols adapté pour prendre en compte les potentielles pollutions liées à la présence d'anciens sites BASOL, Secteur d'Information sur les Sols (SIS) et Carte des Anciens Sites Industriels et Activités de Services (CASIAS)

LES PRINCIPALES ÉVOLUTIONS DES PROJETS :

Le secteur Bocquet 2 (OAP modifiée) :

2. Réorganiser les circulations du quartier

-  Créer de nouvelles voies desservant les nouvelles constructions.
-  Réaliser des aménagements cyclables.
-  Privilégier les espaces de stationnement dans ce secteur.
-  Réaménager le croisement des axes routiers.
-  Créer une zone partagée et surélevée.



Superficie :
Environ 81 630 m².

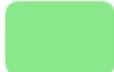
Programmation : environ 400 logements avec entre 25 % et 30% de logements sociaux comptabilisés au titre de la loi SRU.

Avant tout aménagement, le site devra faire l'objet d'un traitement des sols adapté pour prendre en compte les potentielles pollutions liées à la présence d'anciens sites BASOL, Secteur d'Information sur les Sols (SIS) et Carte des Anciens Sites Industriels et Activités de Services (CASIAS)

LES PRINCIPALES ÉVOLUTIONS DES PROJETS :

Le secteur Bocquet 2 (OAP modifiée) :

3. Assurer un aménagement paysager qualitatif

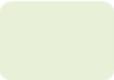
 Créer un grand espaces vert public (parc)

 Aménager une lisière forestière dans une bande de 5 mètres minimum par rapport à la forêt.
Assurer une courtoisie avec les logements en limitant les vues sur les espaces privés.

 Principe de percées visuelles.

 Réaliser des noues paysagères permettant une bonne infiltration des eaux pluviales

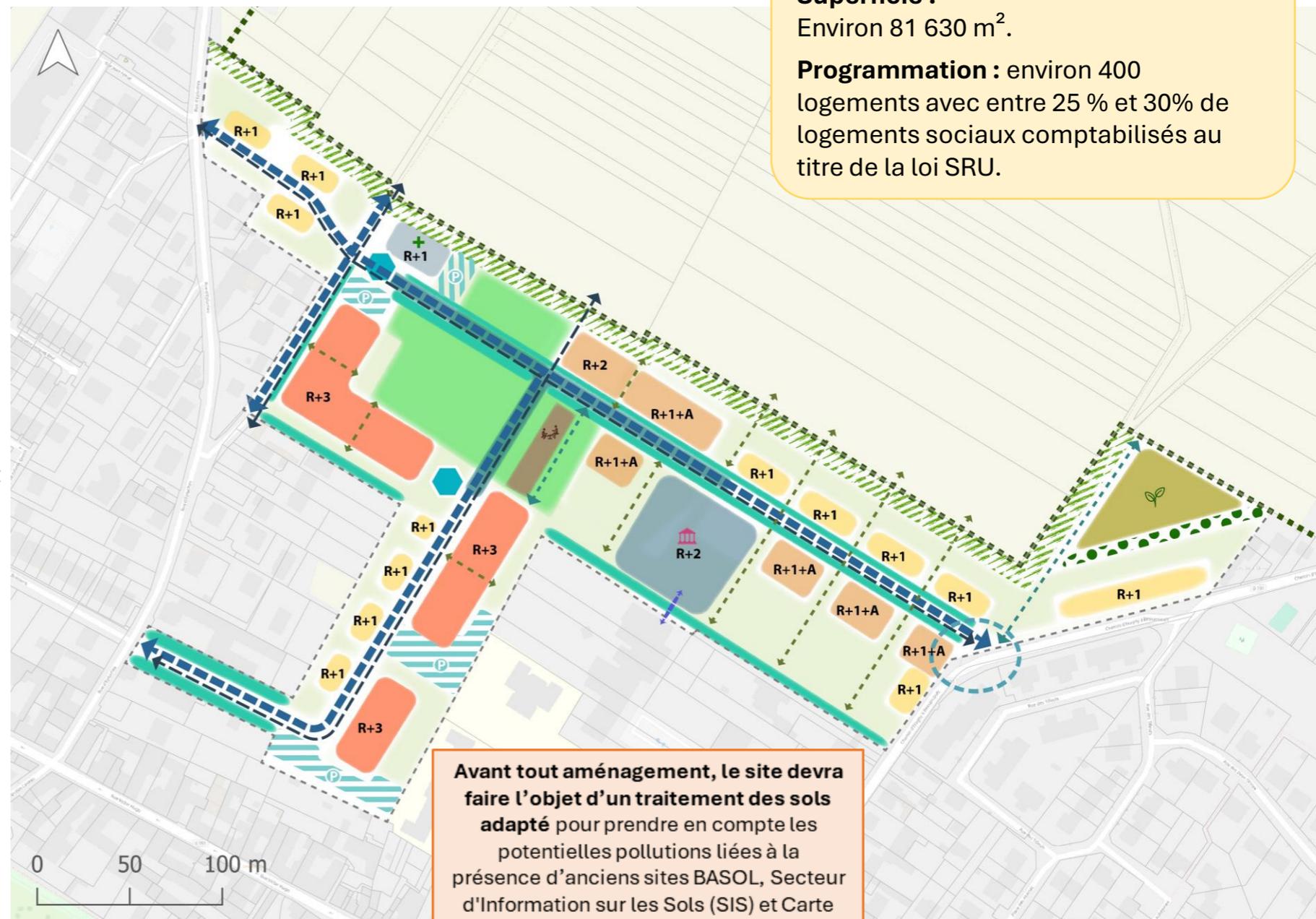
 Créer un écran boisé.

 Conserver des espaces de pleine terre.

4. Créer des espaces de loisirs et de détente

 Créer des parcs de jeux.

 Planter des jardins paysagers



Superficie :
Environ 81 630 m².
Programmation : environ 400 logements avec entre 25 % et 30% de logements sociaux comptabilisés au titre de la loi SRU.

Avant tout aménagement, le site devra faire l'objet d'un traitement des sols adapté pour prendre en compte les potentielles pollutions liées à la présence d'anciens sites BASOL, Secteur d'Information sur les Sols (SIS) et Carte des Anciens Sites Industriels et Activités de Services (CASIAS)

LES PRINCIPALES ÉVOLUTIONS DES PROJETS :

Les projets d'équipements en extension de l'urbanisation :

Réaliser un pôle d'équipement scolaire et périscolaire pour répondre aux besoins actuels et futurs de la population :

- Le site du nouveau groupe scolaire (nouvelle OAP) :

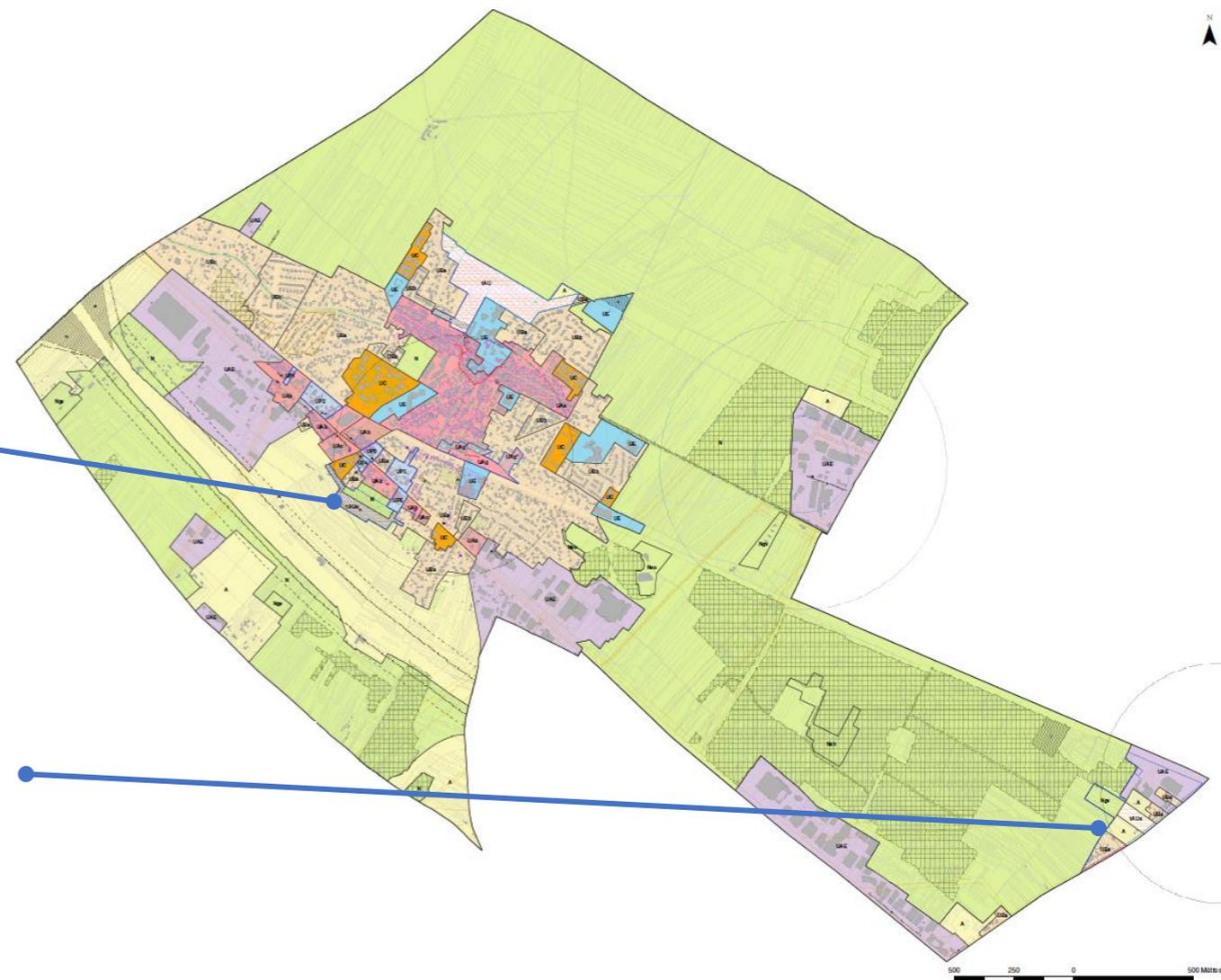
Réaliser un pôle d'équipements notamment un groupe scolaire d'environ 10 classes pour notamment anticiper la croissance démographique liées notamment aux projets de logements.

Requalifier le secteur du Roi de Cocagne :

- Le secteur Roi de Cocagne (nouvelle OAP) :

Implanter le nouveau siège de la CA Val Parisis, d'une crèche et d'une police mutualisée.

Réaliser un projet de MOUS pour créer de nouveaux logements adaptés à destination de la communauté des gens du voyage.



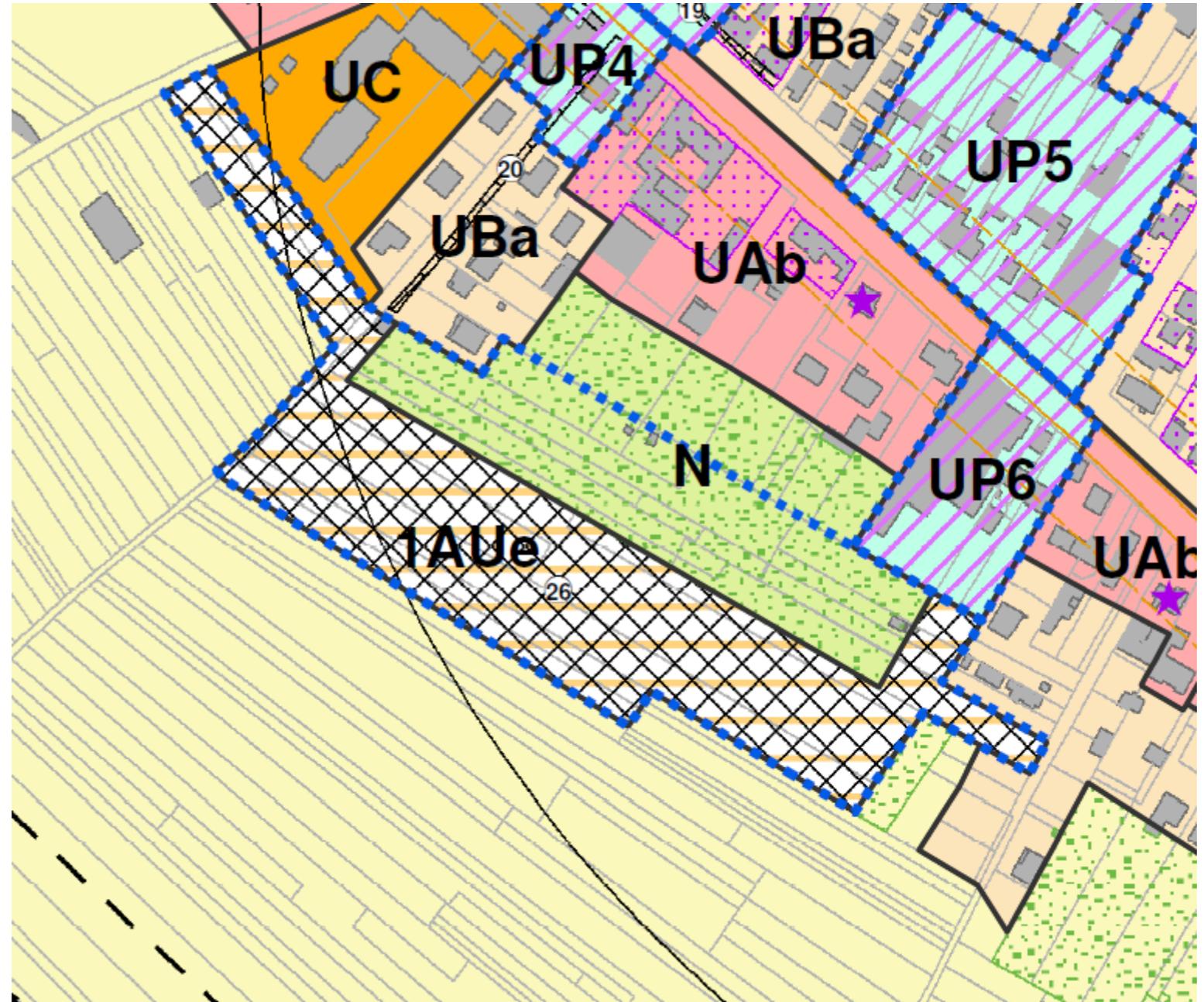
LES PRINCIPALES ÉVOLUTIONS DES PROJETS :

Le site du nouveau groupe scolaire (*nouvelle OAP*) :

Le site de projet nouveau groupe scolaire fait l'objet des outils suivants :

- **Un sous-secteur 1AUe** avec un règlement de zone adapté au projet ;
- **Une zone N** pour protéger le cœur d'îlot vert en partie boisé constituant une zone tampon avec les espaces d'habitat ;
- **Un Espaces Paysager à Protéger (EPP)** pour renforcer la protection sur l'espace vert ;
- **Un emplacement réservé à destination de la commune** permettant l'acquisition des terrains.

Enfin, le présent projet est à échéance court terme (dans les 5 ans à venir).



LES PRINCIPALES ÉVOLUTIONS DES PROJETS :

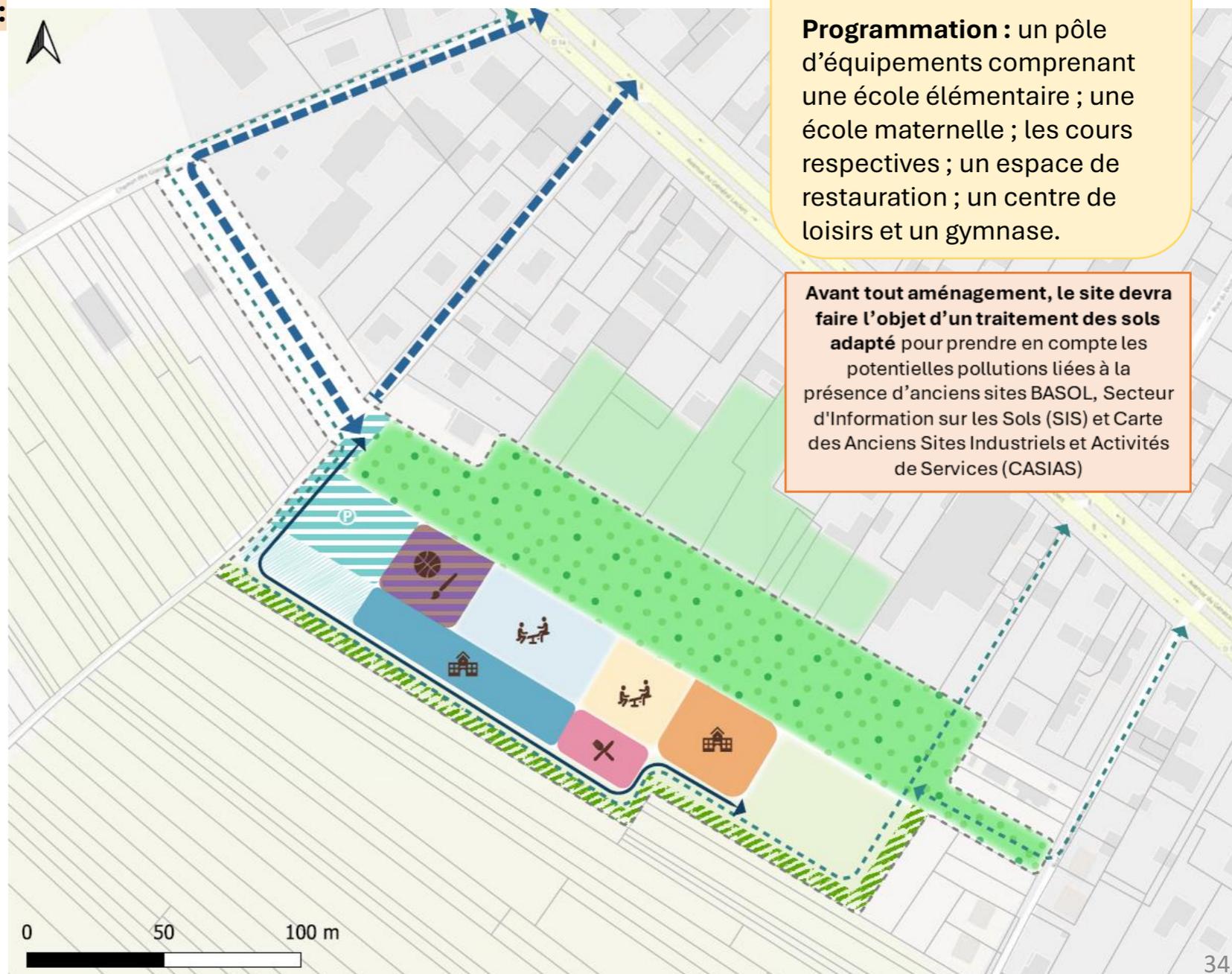
Le site du nouveau groupe scolaire (nouvelle OAP) :

Le projet devra nécessairement :

- Anticiper les éventuels besoins futurs par la réalisation de bâtiments pouvant faire l'objet d'une surélévation dans les années à venir ;
- Traité prioritairement les cours d'école en matériaux perméables.

La disposition des différents bâtiments est à titre indicatif :

-  Une école élémentaire
-  Une cour d'école élémentaire
-  Une école maternelle
-  Une cour d'école maternelle
-  Un espace de restauration scolaire commun
-  Réaliser un bâtiment avec en rez-de-chaussée un centre de loisirs pour le périscolaire et au premier niveau un gymnase.



Superficie :
Environ 26 275 m².

Programmation : un pôle d'équipements comprenant une école élémentaire ; une école maternelle ; les cours respectives ; un espace de restauration ; un centre de loisirs et un gymnase.

Avant tout aménagement, le site devra faire l'objet d'un traitement des sols adapté pour prendre en compte les potentielles pollutions liées à la présence d'anciens sites BASOL, Secteur d'Information sur les Sols (SIS) et Carte des Anciens Sites Industriels et Activités de Services (CASIAS)

LES PRINCIPALES ÉVOLUTIONS DES PROJETS :

Le site du nouveau groupe scolaire (*nouvelle OAP*) :

2. Accessibilité et circulations :

↔ Créer un axe de desserte du site en s'appuyant sur la voirie existante

← Assurer un accès pour les pompiers, les véhicules de livraison et les services d'entretien de la ville

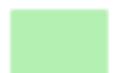
↔ Rendre le site perméable par le développement de circulations douces

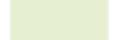
 Développer un espace de stationnement

 Aménager un espace public (parvis)

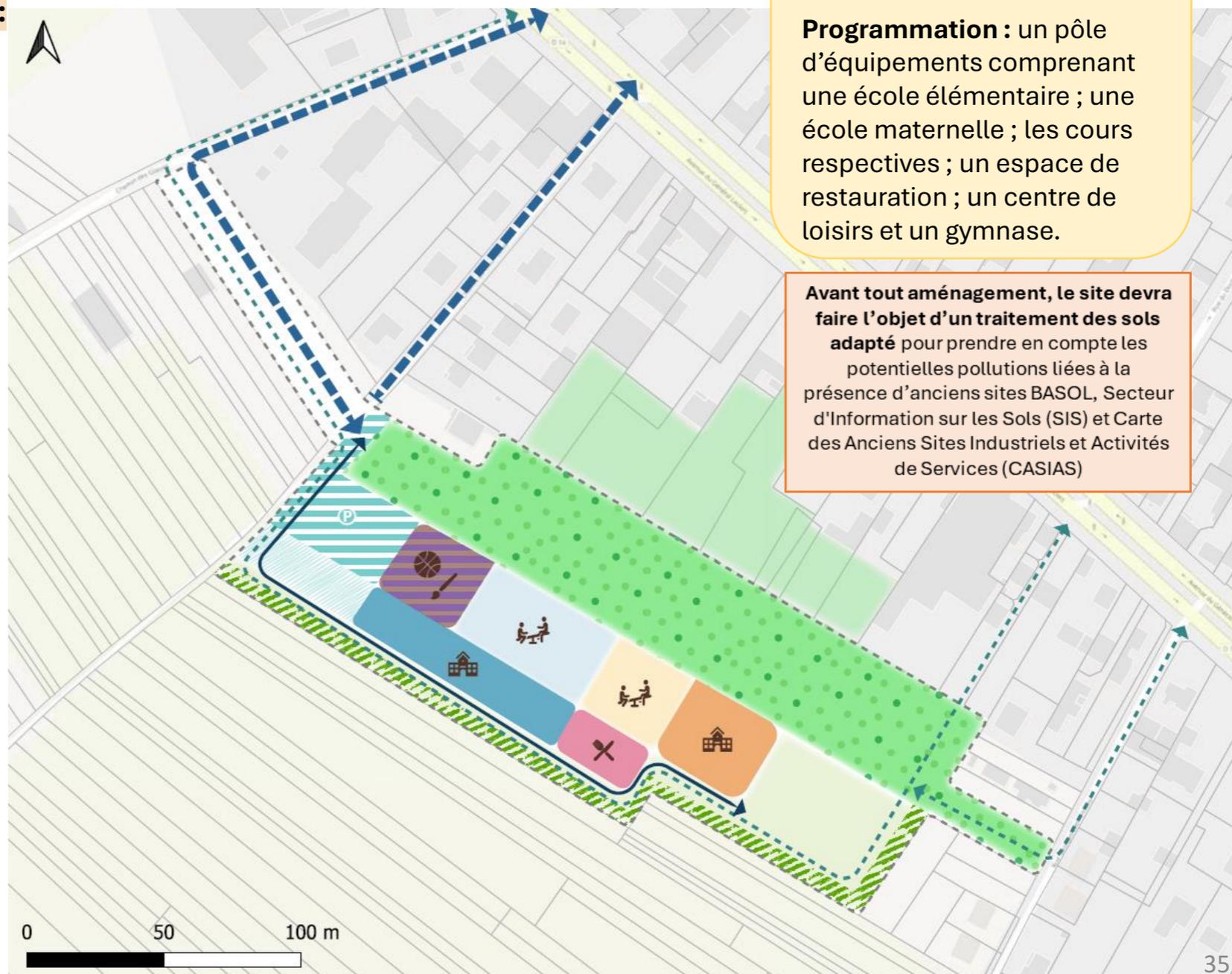
3. L'environnement et les îlots de fraîcheur :

 Conforter le cœur d'îlot vert en préservant les espaces boisés existants en frange avec les espaces pavillonnaires au nord

 Cœur d'îlot vert et de fraîcheur existant

 Préserver des espaces verts de pleine terre

 Créer une transition paysagère en constituant une lisière arborée avec les espaces agricoles existants



Superficie :
Environ 26 275 m².

Programmation : un pôle d'équipements comprenant une école élémentaire ; une école maternelle ; les cours respectives ; un espace de restauration ; un centre de loisirs et un gymnase.

Avant tout aménagement, le site devra faire l'objet d'un traitement des sols adapté pour prendre en compte les potentielles pollutions liées à la présence d'anciens sites BASOL, Secteur d'Information sur les Sols (SIS) et Carte des Anciens Sites Industriels et Activités de Services (CASIAS)

LES PRINCIPALES ÉVOLUTIONS DES PROJETS :

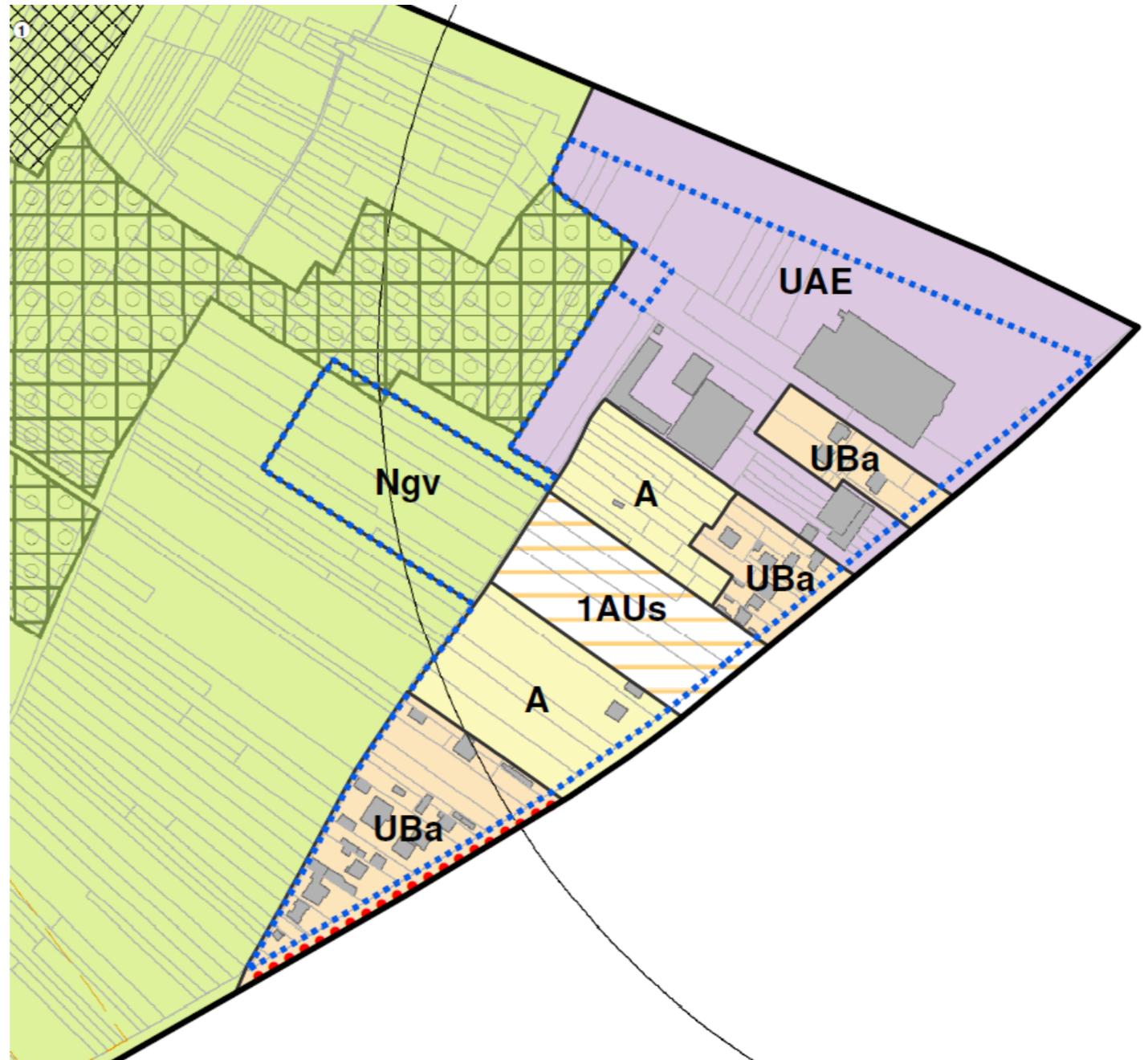
Le secteur Roi de Cocagne (nouvelle OAP) :

Le secteur Roi de Cocagne fait l'objet des outils suivants :

- **Un sous-secteur Ngv** : pour prendre en compte la réalisation de la maîtrise d'œuvre urbaine et sociale (MOUS) pour favoriser l'accès au logement de gens du voyage sédentarisés ;
- **Un sous-secteur 1AUs** : pour l'implantation du nouveau siège de la CA Val Parisis, d'une crèche et d'une gendarmerie mutualisée ;

Les autres secteurs ont été maintenus dans un zonage cohérent à l'occupation du sol actuelle.

Enfin, le présent projet est à échéance court terme (dans les 5 ans à venir).

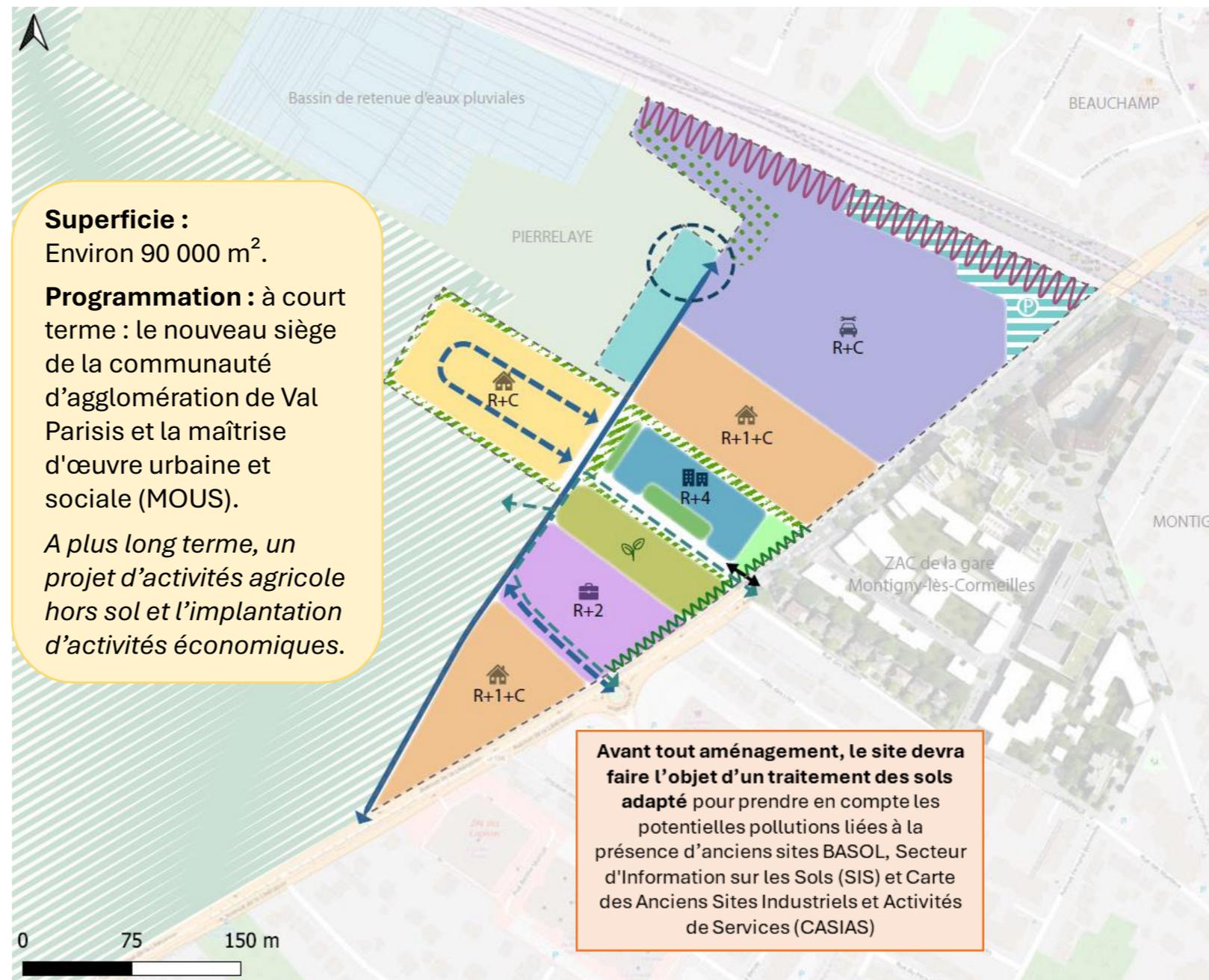


LES PRINCIPALES ÉVOLUTIONS DES PROJETS :

Le secteur Roi de Cocagne (nouvelle OAP) :

1. Le développement urbain :

-  Conforter les secteurs de logement existants d'une hauteur maximale de R+1+C.
-  Réaliser une maîtrise d'œuvre urbaine et sociale (MOUS) pour favoriser l'accès au logement de gens du voyage sédentarisés.
-  Construire un bâtiment public afin d'accueillir le siège de la CAVP ainsi que des équipements (une crèche et une police municipale mutualisée).
-  Aménager un espace public végétalisé (parvis).
-  Réaliser un espace public.
-  Secteur inconstructible sur une bande de 30 mètres depuis la voie ferrée afin de prendre en compte les nuisances sonores.
-  Permettre la pérennisation des activités économiques existantes.
-  Envisager à plus long terme le développement de nouvelles activités économiques.

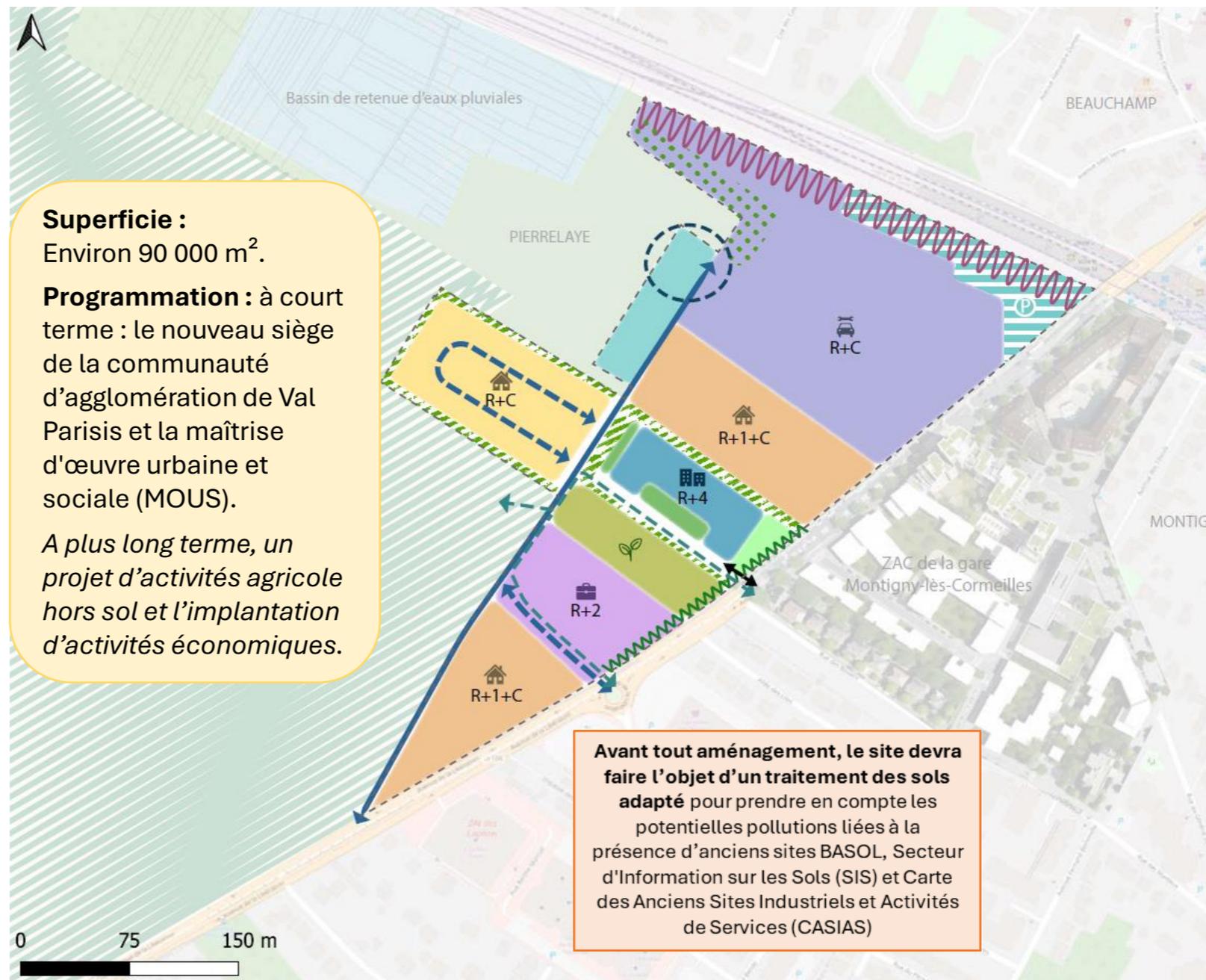


LES PRINCIPALES ÉVOLUTIONS DES PROJETS :

Le secteur Roi de Cocagne (nouvelle OAP) :

2. L'accessibilité et les circulations :

-  Requalifier la sente du roi de Cocagne.
-  Créer ou requalifier les voies de desserte du site.
-  Rendre le site perméable par le développement de circulations douces.
-  Principe d'accès au site.
-  Aménager des espaces de stationnement.
-  Prévoir une aire de retournement pour les camions.



LES PRINCIPALES ÉVOLUTIONS DES PROJETS :

Le secteur Roi de Cocagne (nouvelle OAP) :

3. Les paysages, agriculture et espaces verts :

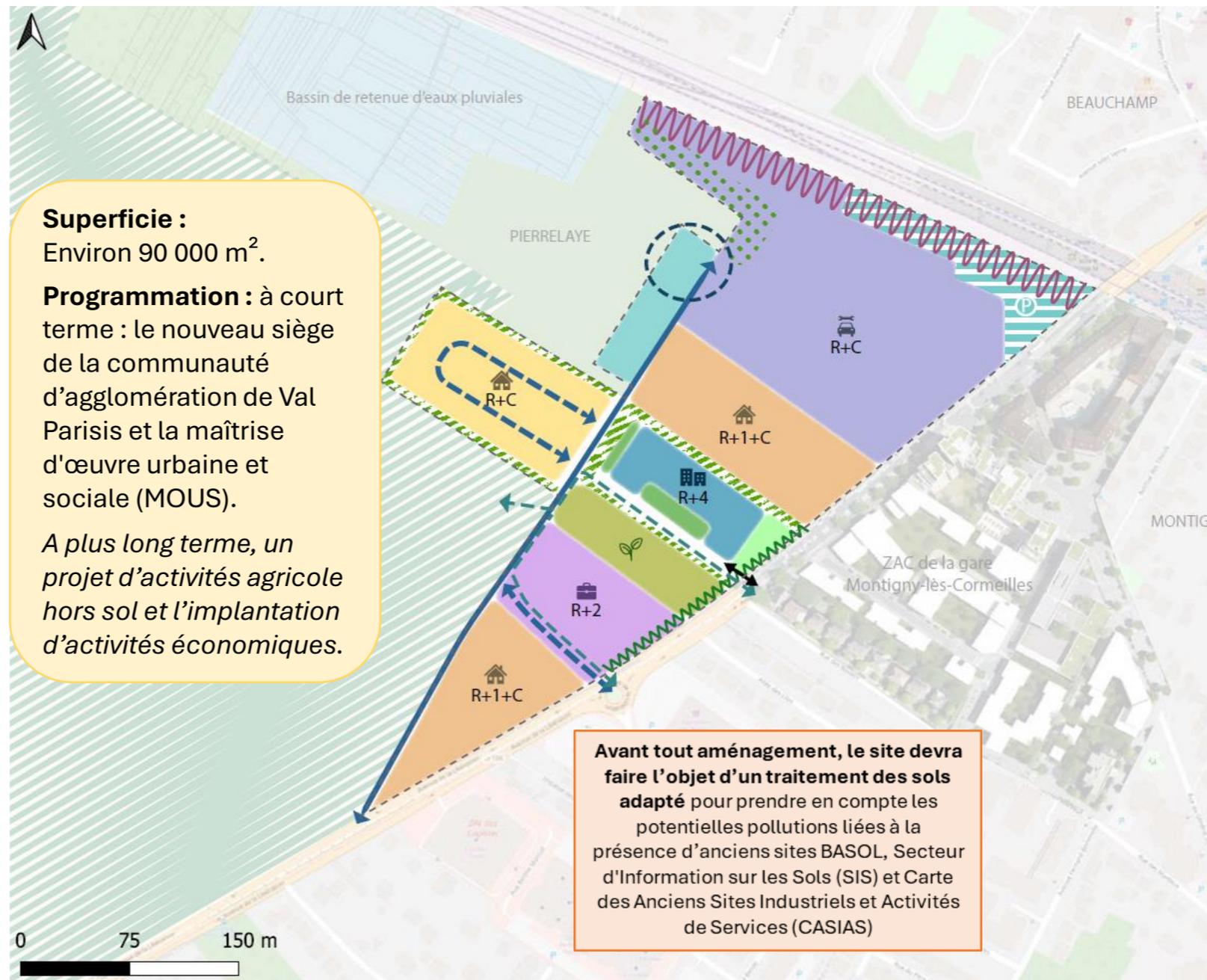
 Envisager à plus long terme le développement d'une agriculture urbaine expérimentale.

 Créer de nouveaux espaces verts et développer des zones de calme.

 Créer une transition paysagère en constituant une lisière arborée avec les espaces environnants.

 Créer une lisière en vis-à-vis de la forêt lorsqu'il n'existe pas de coupure (voie...) entre les constructions et les espaces forestiers.

 Créer un écran végétalisé aux abords de la RD106 pour limiter les nuisances sonores.



Déroulé de la réunion :

Qu'est-ce qu'un PLU ?

Rappel de la philosophie générale du PADD

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

La traduction réglementaire

LA NOMENCLATURE DES ZONES



ZONAGE

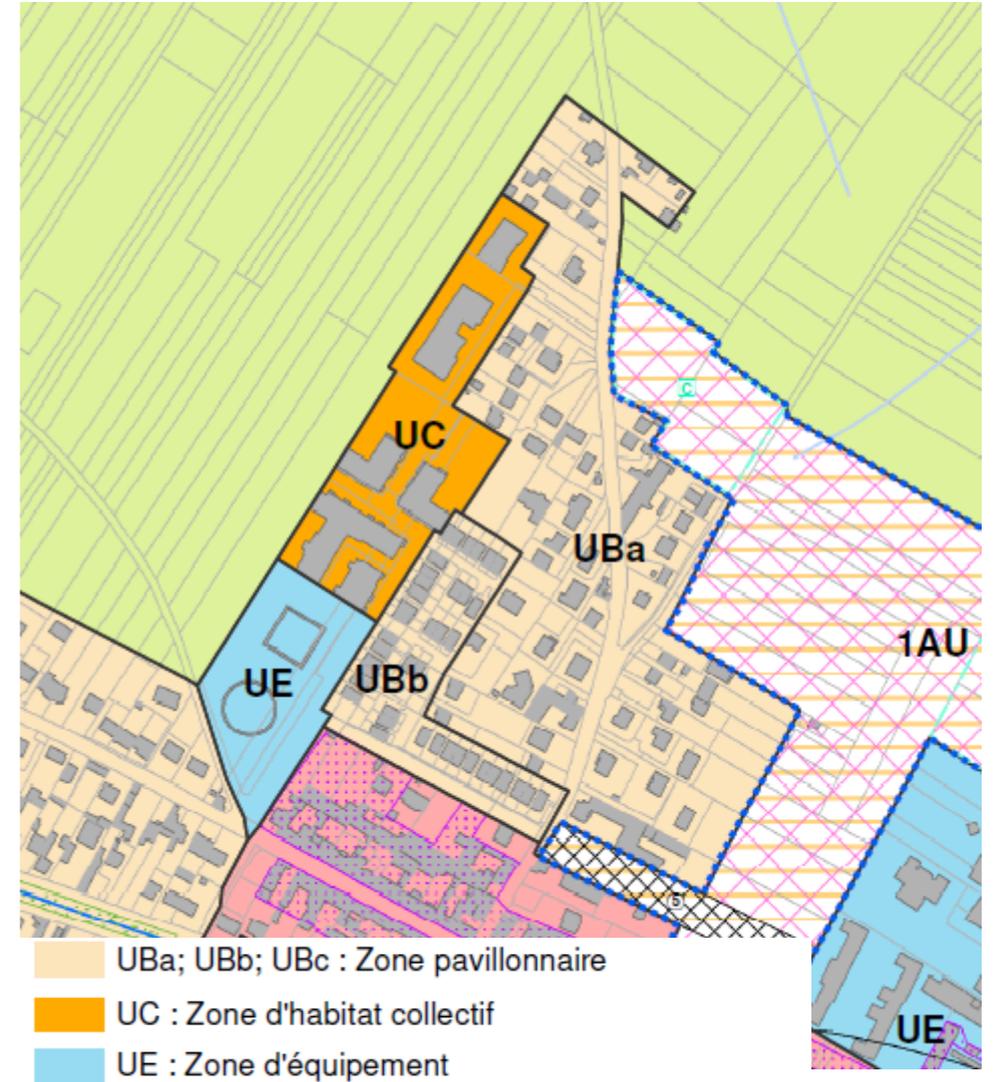
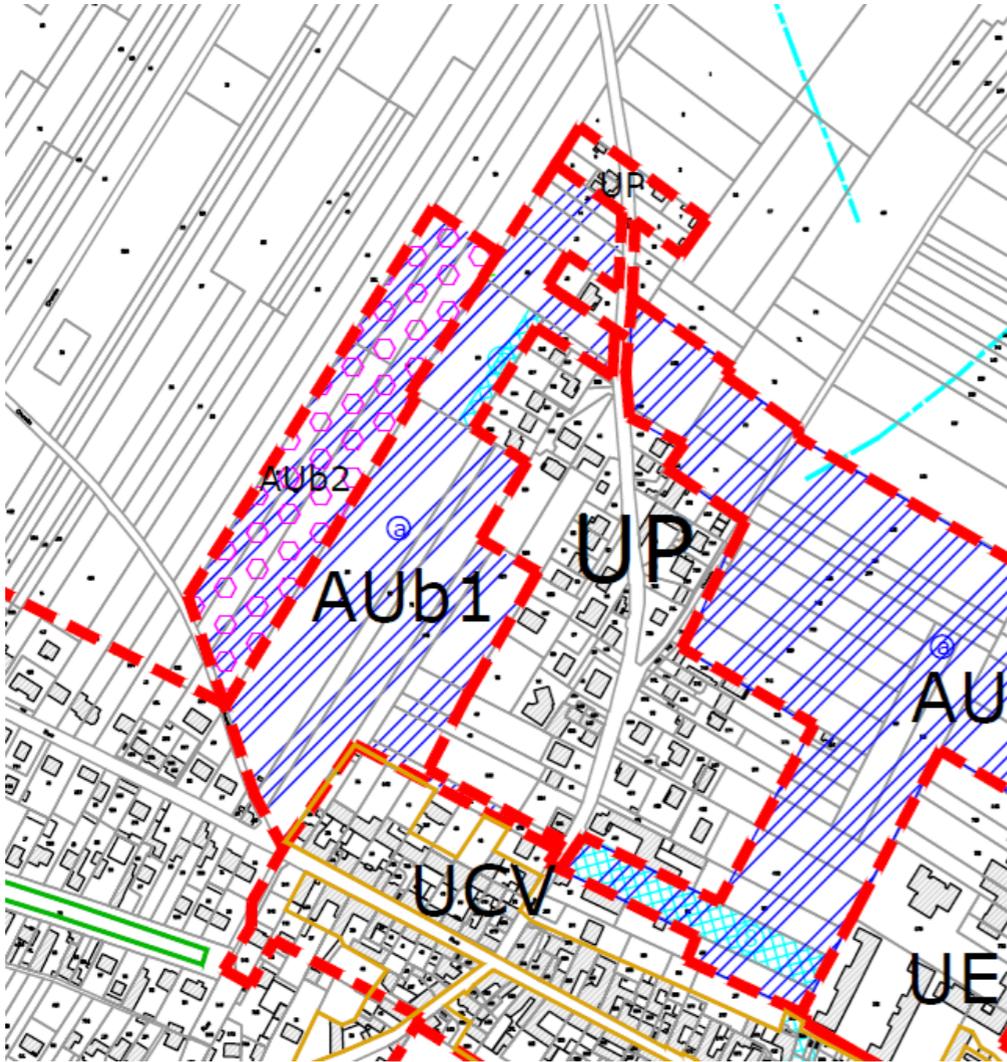
- 1AU; 1AUe; 1AU : Zone à urbaniser
- A : Zone agricole
- N; Nes; Ngv; Nzh : Zone naturelle
- UAE : Zone d'activité économique
- UAa; UAb; UAc; UAg; UAg* : Zone de centralité
- UBa; UBb; UBc : Zone pavillonnaire
- UC : Zone d'habitat collectif
- UE : Zone d'équipement
- UP1; UP2; UP3; UP4; UP5; UP6 : Zone de projet

LES ZONES URBAINES

PRINCIPALES ÉVOLUTIONS DES ZONES URBAINES

Les principales évolutions du zonage sont les suivantes :

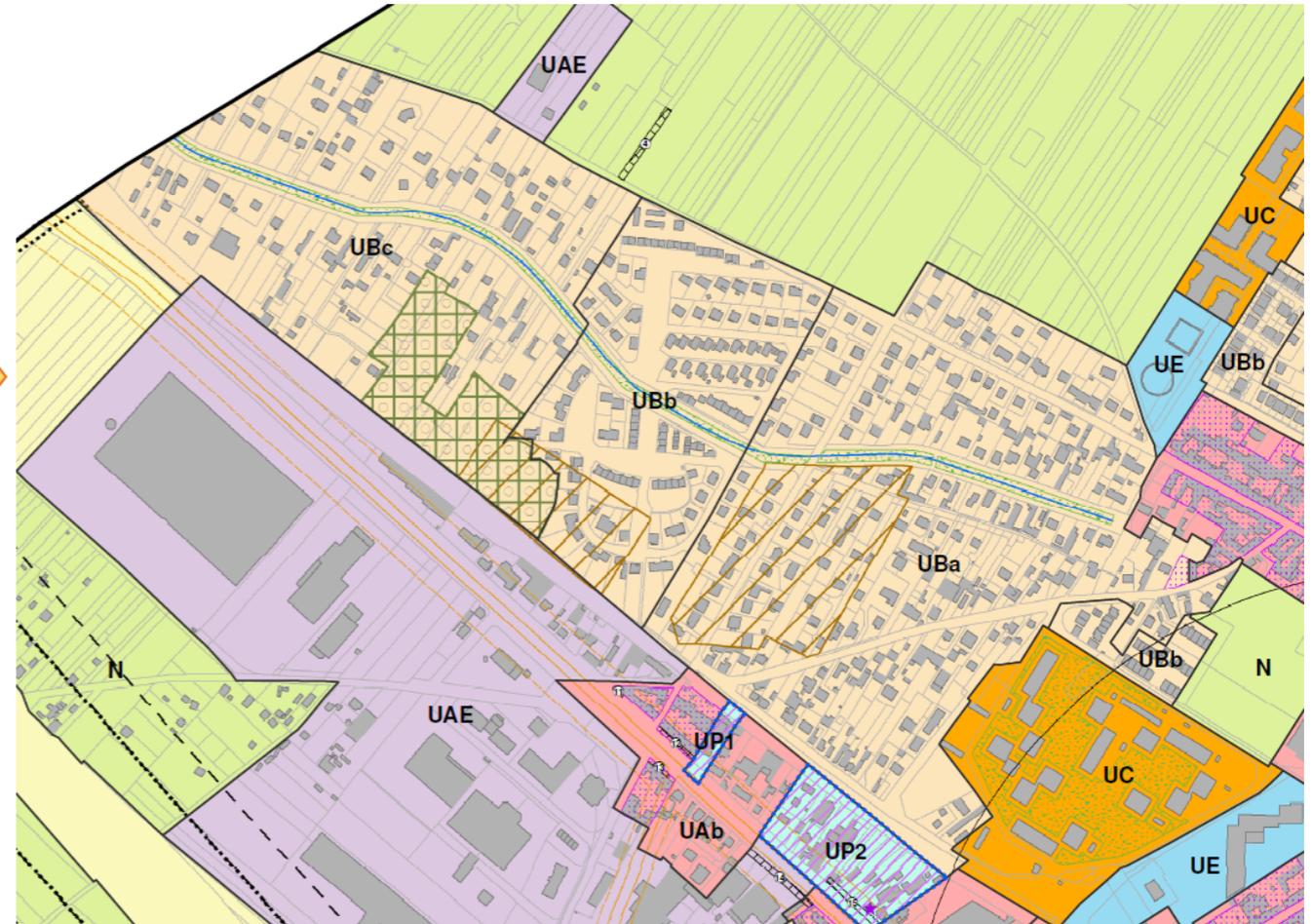
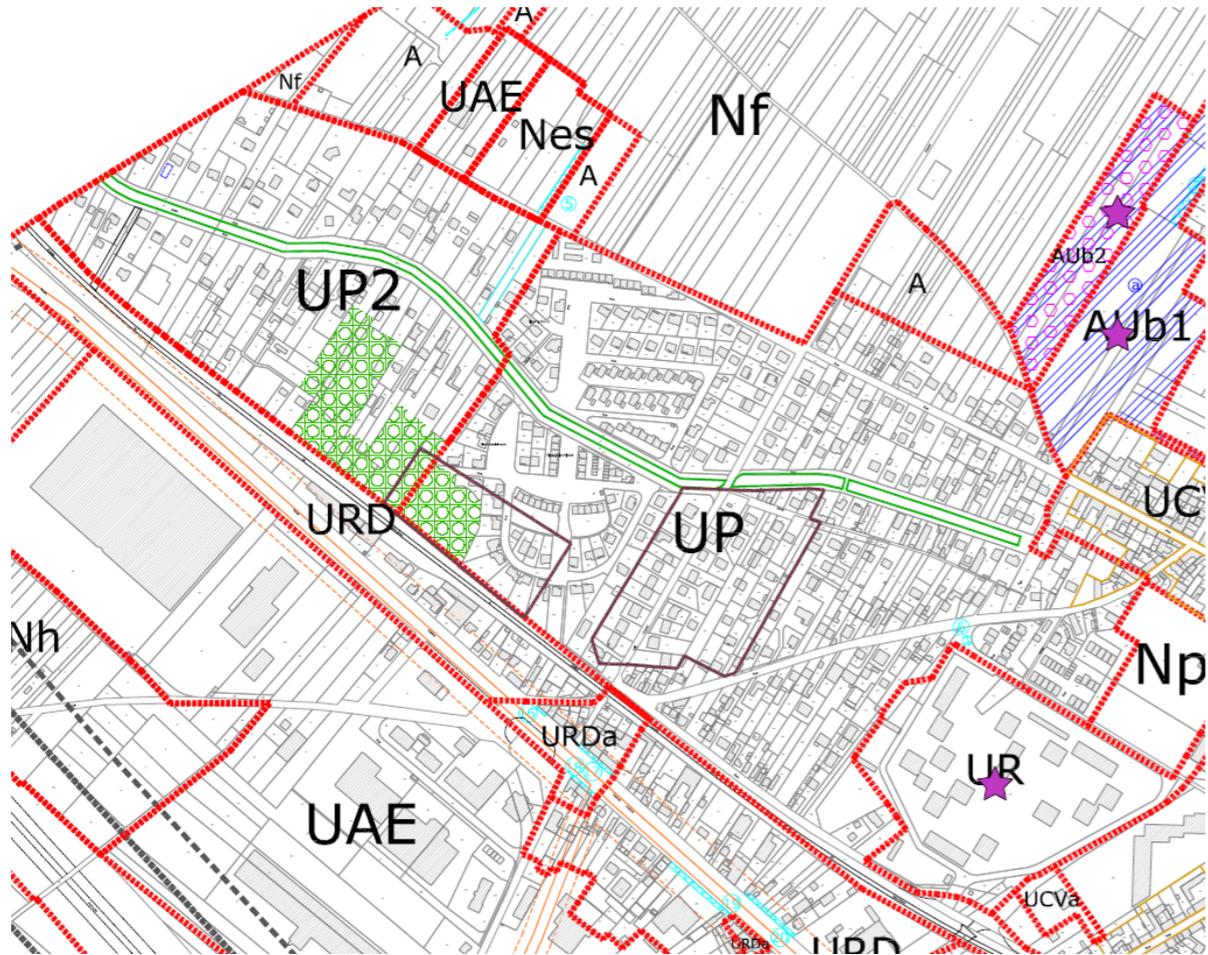
- Actualisation du plan de zonage en prenant en compte les projets réalisés, par exemple « Bocquet 1 » :



PRINCIPALES ÉVOLUTIONS DES ZONES URBAINES

Les principales évolutions du zonage sont les suivantes :

- Actualisation du plan de zonage en fonction des formes urbaines avec notamment une plus grande nuance entre les différents secteurs d'habitat pavillonnaire :



UBa; UBb; UBc : Zone pavillonnaire

PRINCIPALES ÉVOLUTIONS DES ZONES URBAINES

Les principales évolutions du zonage sont les suivantes :

- Un travail fin de traduction règlementaire de l'étude urbaine RD 14 réalisée en 2024 a été réalisé, ce qui a conduit notamment à la suppression des zones URD du PLU actuel :



Plan guide de l'étude urbaine RD14

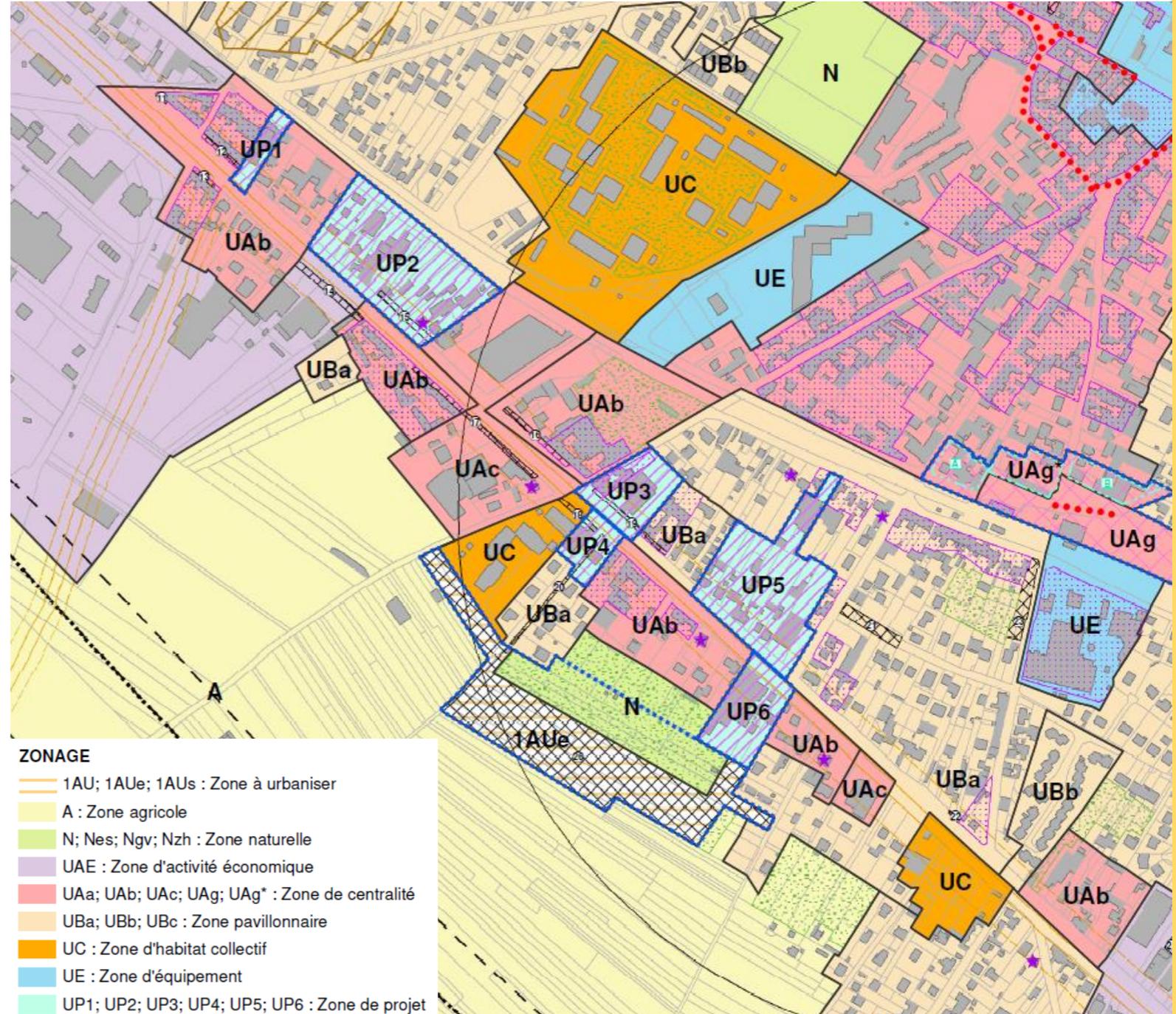
PRINCIPALES ÉVOLUTIONS DES ZONES URBAINES

La zone URD du PLU actuel a été scindé en plusieurs zones :

- **UP** : zones de projet pour la densification urbaine (sites mutables identifiés) ;
- **UAb** : secteur RD14 exclusivement résidentiel ;
- **UAc** : secteur mixte RD14 résidentiel et accueillant des activités économiques (commerces, artisanat...) ;
- **UAE** : aux extrémités du périmètre de l'étude urbaine RD14 pour pérenniser les activités économiques ;
- **UBa** pour les secteurs pavillonnaires qui n'ont pas vocation à évoluer ;
- **UC** : pour les opérations d'habitat collectif qui ont été réalisées récemment.

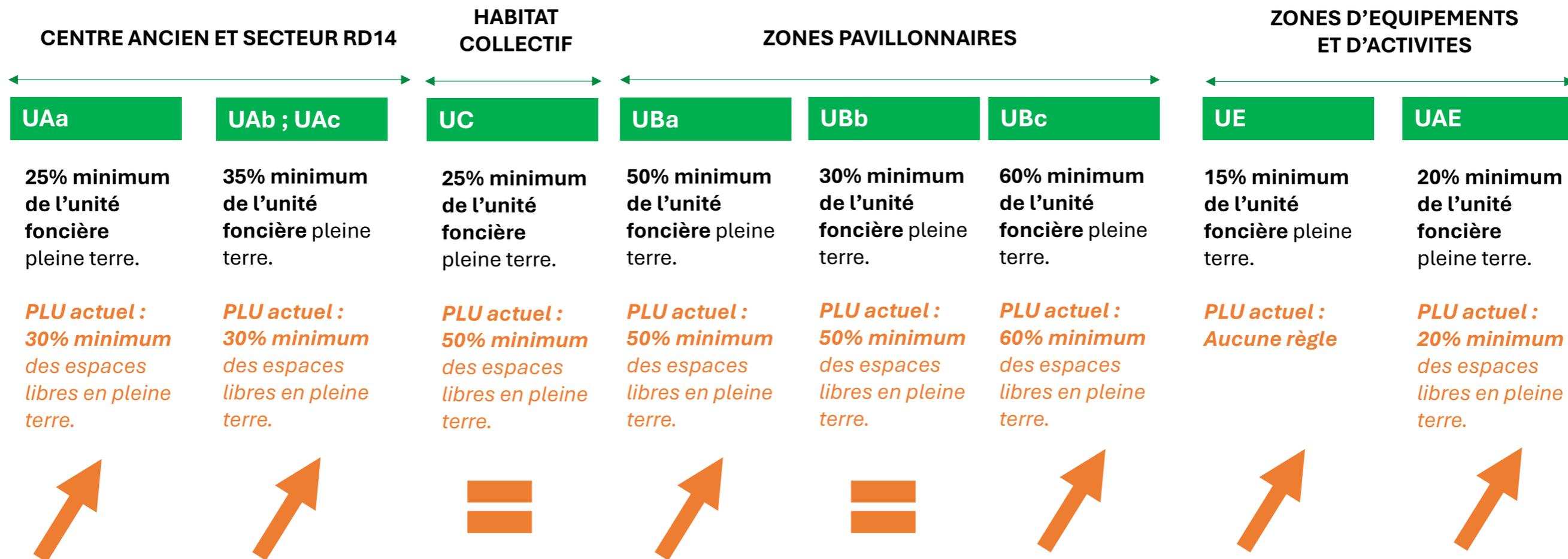
Le dispositif règlementaire a également été complété avec des prescriptions graphiques :

- les *espaces paysagers à protéger ou mettre en valeur* sur les espaces verts, cœurs d'îlot vert, supports de biodiversité identifiés.
- Les *éléments ou ensemble bâtis remarquables* pour les éléments patrimoniaux identifiés.



PRINCIPALES ÉVOLUTIONS DES ZONES URBAINES

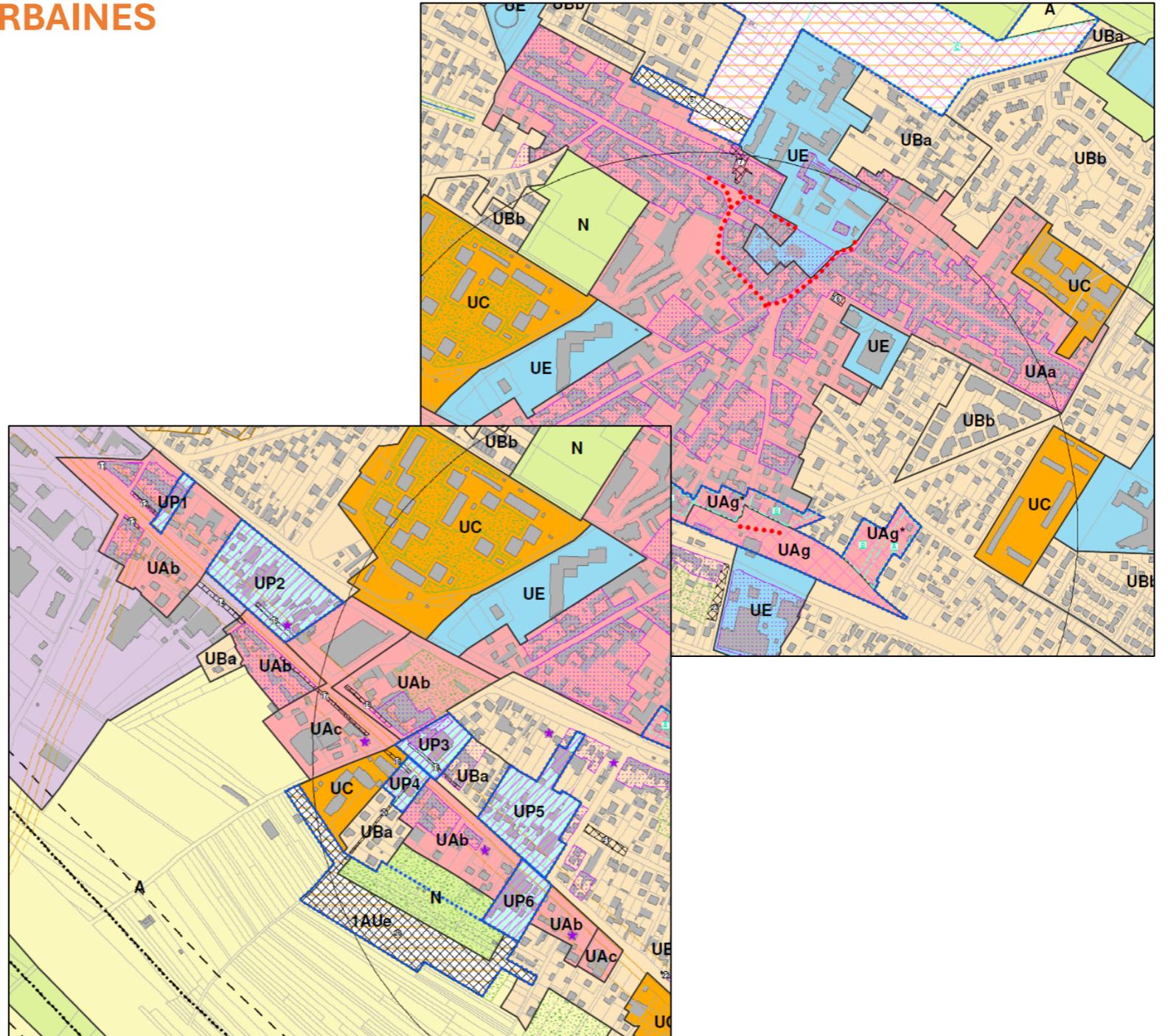
Augmentation générale de la part minimale de pleine terre exigée avec notamment un calcul qui devra désormais se faire par rapport à l'unité foncière :



PRINCIPALES ÉVOLUTIONS DES ZONES URBAINES

Les zones de centralité (UA)

- **UAa** (ex UCV) : secteur de cœur de ville principalement résidentiel avec de l'activité commerciale
- **UAb** (ex URD) : secteur RD14 exclusivement résidentiel
- **UAc** (ex URD) : secteur mixte RD14 résidentiel et accueillant des activités économiques (commerces, artisanat...)
- **Uag et UAg*** (ex UCVg) : secteur gare



PRINCIPALES ÉVOLUTIONS DES ZONES URBAINES

Les zones de centralité (UA)

Objectif du PADD :

- Assurer la préservation des caractéristiques spécifiques du centre bourg ;
- Conserver le caractère de ville à la campagne de la commune ;
- Pour les nouvelles constructions, respecter les densités, équilibres bâtis et caractéristiques de chaque quartier.

UAa (ex UCV) - Centre-ville

Implantation par rapport aux limites séparatives :
sur l'une ou **plusieurs limites** ou **en retrait**

Minimum 2,5 m sans vue, 4 m si vue

Implantation par rapport à la limite séparative de fond : **8 m minimum** (ajout de la révision)

Implantation de deux constructions sur un même terrain :

Minimum 8 m

(PLU actuel : 2,5 m minimum sans vue et 4 m minimum avec vue)

Hauteur (R+1+C) :

7 m maximum à l'égout du toit

11 m maximum au faîtage

Emprise des constructions :

60% de la superficie du terrain (PLU actuel : 70 %)



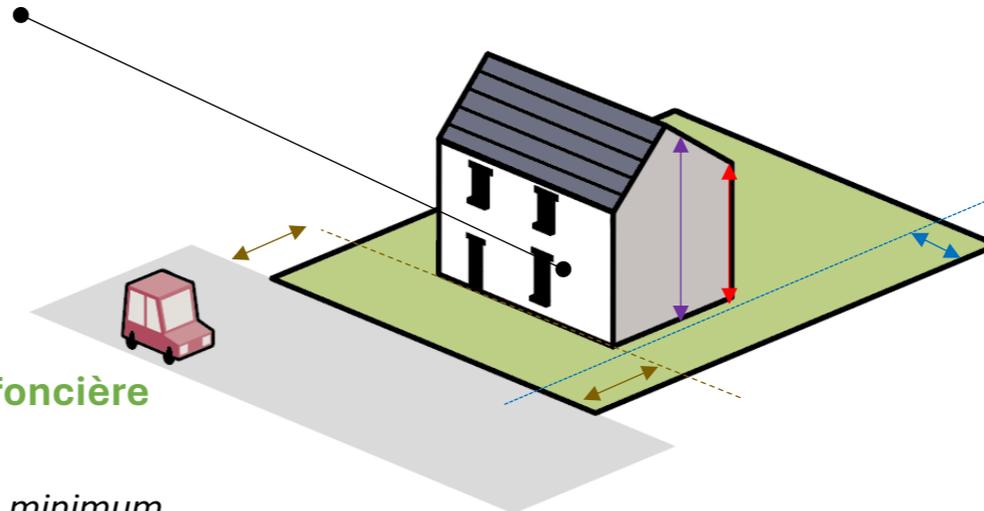
25% de l'unité foncière en pleine terre

(PLU actuel : 30 % minimum des **espaces libres en pleine terre.**)

Implantation par rapport à la rue :

À l'alignement : Possibilité d'un retrait uniquement dans la continuité urbaine

(PLU actuel : Alignement rue Victor Hugo et alignement ou retrait pour les autres rues)



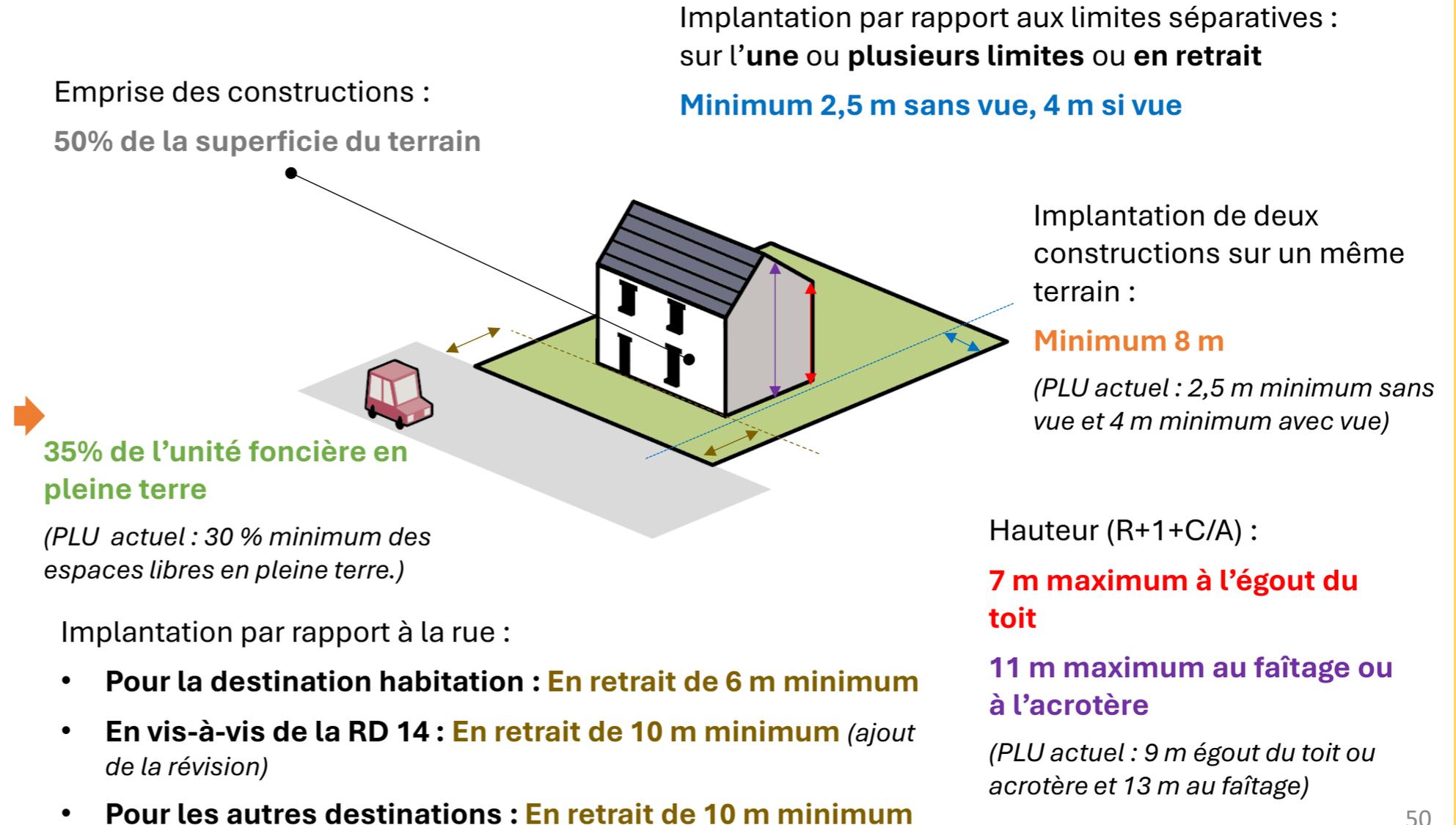
PRINCIPALES ÉVOLUTIONS DES ZONES URBAINES

Les zones de centralité (UA)

Objectif du PADD :

- Conserver le caractère de ville à la campagne de la commune ;
- Pour les nouvelles constructions, respecter les densités, équilibres bâtis et caractéristiques de chaque quartier.

UAb (ex URDa) - Secteur résidentiel RD14



PRINCIPALES ÉVOLUTIONS DES ZONES URBAINES

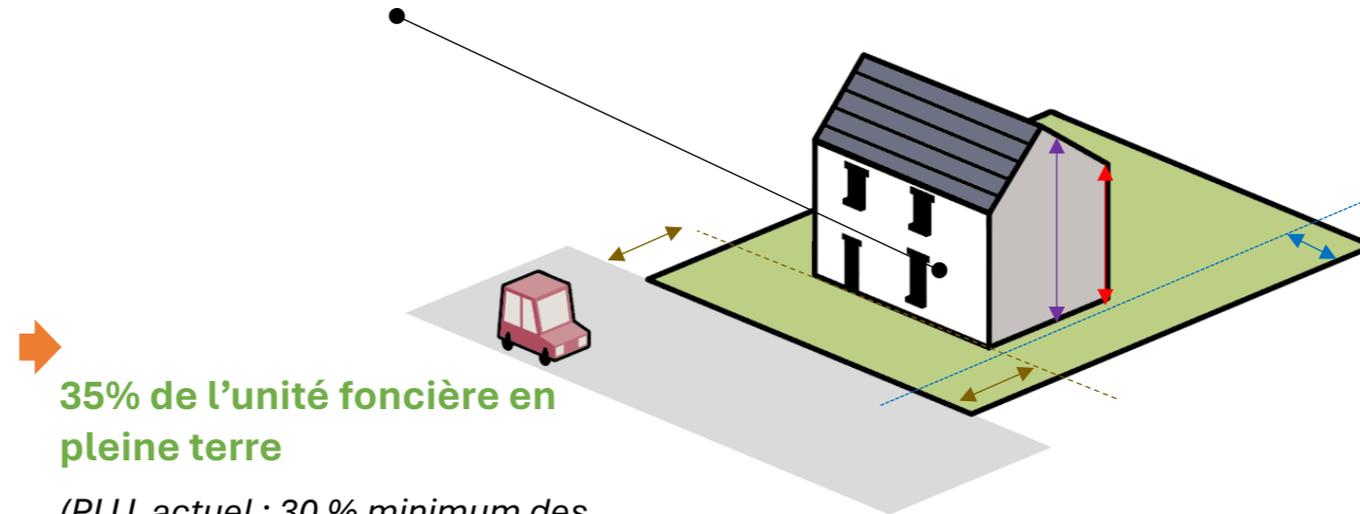
Les zones de centralité (UA)

Objectif du PADD :

- Conserver le caractère de ville à la campagne de la commune ;
- Pour les nouvelles constructions, respecter les densités, équilibres bâtis et caractéristiques de chaque quartier ;
- Encourager l'économie résidentielle au service de la population : petit artisanat, commerces de proximité, professions médicales, etc. ;
- Pérenniser et développer l'offre commerciale tout en veillant à garantir l'équilibre entre les commerces de proximité et les zones commerciales.

UAc (ex URD) - Secteur mixte RD14

Emprise des constructions :
50% de la superficie du terrain



35% de l'unité foncière en pleine terre

(PLU actuel : 30 % minimum des espaces libres en pleine terre.)

Implantation par rapport à la rue :

- **Pour la destination habitation : En retrait de 6 m minimum**
- **En vis-à-vis de la RD 14 : En retrait de 10 m minimum** *(ajout de la révision)*
- **Pour les autres destinations : En retrait de 10 m minimum**

Implantation par rapport aux limites séparatives :
sur l'une ou plusieurs limites ou en retrait

Minimum 2,5 m sans vue, 4 m si vue

Implantation de deux constructions sur un même terrain :

Minimum 8 m

(PLU actuel : 2,5 m minimum sans vue et 4 m minimum avec vue)

Hauteur (R+1+C/A) :

7 m maximum à l'égout du toit

11 m maximum au faîtage ou à l'acrotère

(PLU actuel : 9 m égout du toit ou acrotère et 13 m au faîtage)

PRINCIPALES ÉVOLUTIONS DES ZONES URBAINES

Les zones pavillonnaires (UB) et collectif (UR)

Les zones d'habitat individuel (UB) :

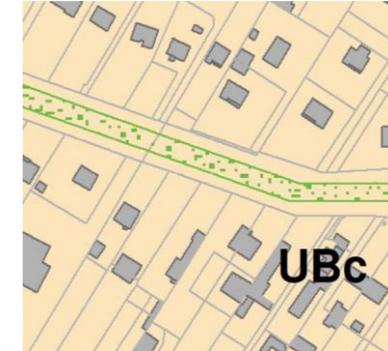
- **UBa** (ex UP) : secteur résidentiel de type habitat pavillonnaire diffus.
- **UBb** (ex UP/UP1) : secteur résidentiel de type habitat pavillonnaire structuré
- **UBc** (ex UP2) : secteur résidentiel spécifique (quartier du Drain)



Extrait UBa



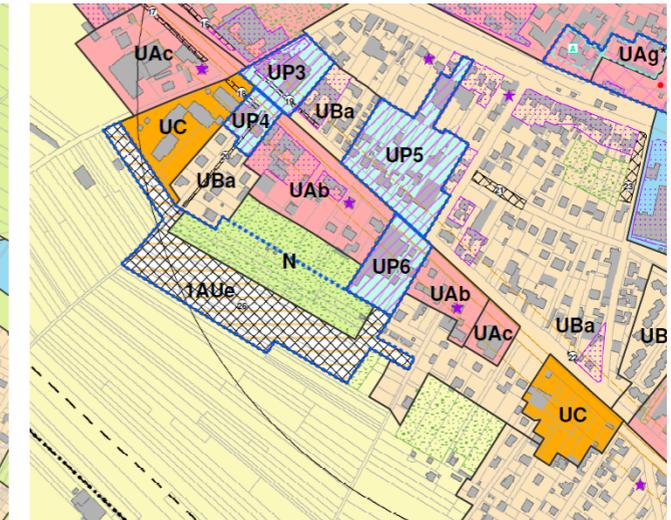
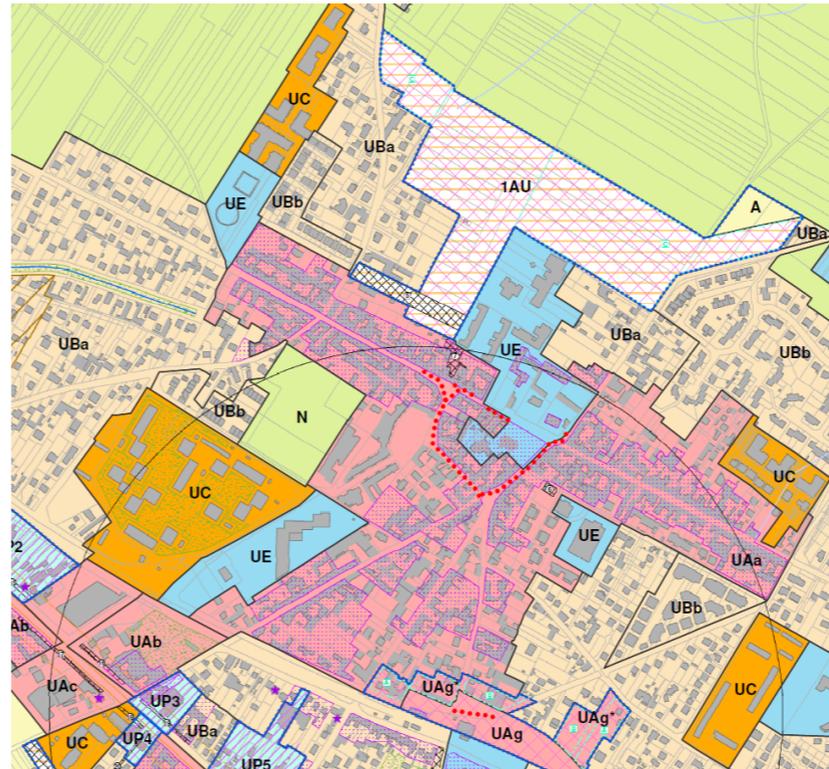
Extrait UBb



Extrait UBc

Les zones d'habitat collectif (UC) :

Le secteur d'habitat collectif remplace UR mais également tous les projets de logement collectif qui ont été réalisés depuis le PLU actuel (UP3, AUp, AUb1...)



UC : Zone d'habitat collectif

PRINCIPALES ÉVOLUTIONS DES ZONES URBAINES

Les zones de centralité (UA)

Objectif du PADD :

- Conserver le caractère de ville à la campagne de la commune ;
- Pour les nouvelles constructions, respecter les densités, équilibres bâtis et caractéristiques de chaque quartier ;
- Encadrer et maîtriser l'évolution des quartiers pavillonnaires.

UBa (ex UP) - Pavillonnaire diffus

Implantation par rapport aux limites séparatives :
sur l'**une** ou **plusieurs limites** ou **en retrait**

Minimum 2,5 m sans vue, 4 m si vue

Implantation par rapport à la limite séparative de
fond de parcelle : **8 m minimum** (ajout de la révision)

Implantation de deux
constructions sur un même
terrain :

Minimum 8 m

(PLU actuel : 2,5 m minimum sans
vue et 4 m minimum avec vue)

Hauteur :

- **7 m à l'égout du toit
ou à l'acrotère**
- **11 m au faîtage
maximum**

Emprise des constructions :

40% de la superficie du terrain

(PLU actuel : 45 %)

**50% de l'unité foncière en
pleine terre**

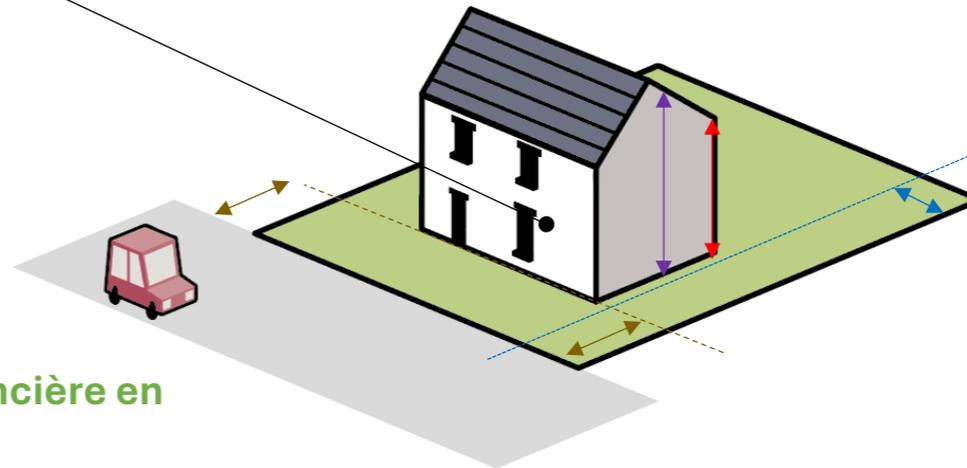
(PLU actuel : 50% minimum des
espaces libres en pleine terre)

Implantation par rapport à la rue :

- **En retrait de 4 m sauf exception**

En vis-à-vis de la RD14 :

- **10 m minimum** (ajout de la révision)



PRINCIPALES ÉVOLUTIONS DES ZONES URBAINES

Les zones de centralité (UA)

Objectif du PADD :

- Conserver le caractère de ville à la campagne de la commune ;
- Pour les nouvelles constructions, respecter les densités, équilibres bâtis et caractéristiques de chaque quartier ;
- Encadrer et maîtriser l'évolution des quartiers pavillonnaires.

UBb (ex UP/UP1) - Pavillonnaire structuré

Implantation par rapport aux limites séparatives :
sur l'**une** ou **plusieurs limites** ou **en retrait**

Minimum 2,5 m sans vue, 4 m si vue

Implantation par rapport à la limite séparative de
fond de parcelle : **4 m minimum** (ajout de la révision)

Implantation de deux
constructions sur un même
terrain :

Minimum 8 m

(PLU actuel : 2,5 m minimum sans
vue et 4 m minimum avec vue)

Hauteur :

- **7 m à l'égout du toit
ou à l'acrotère**
- **11 m au faîtage
maximum**

Emprise des constructions :
50% de la superficie du terrain

**30% de l'unité foncière en
pleine terre**

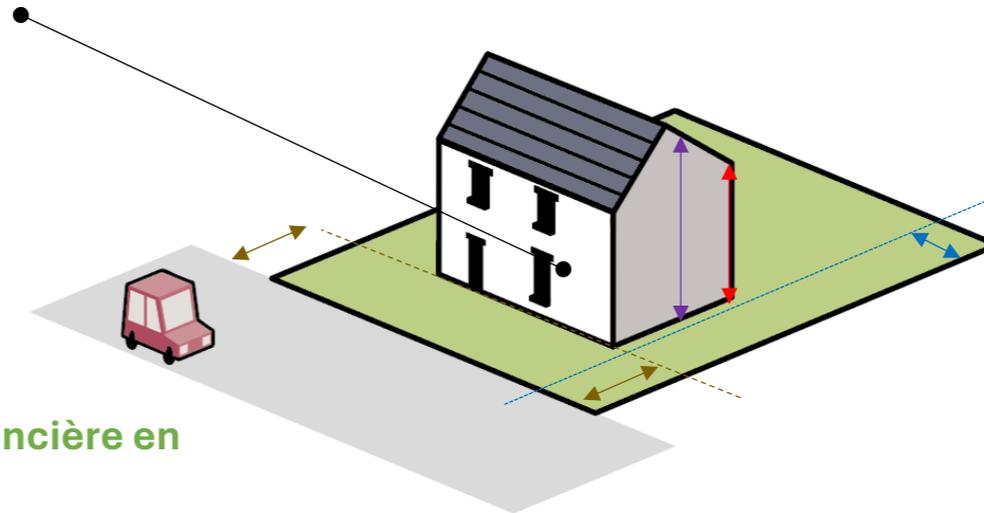
(PLU actuel : 50% minimum des
espaces libres en pleine terre)

Implantation par rapport à la rue :

- **En retrait de 4 m**

En vis-à-vis de la RD14 :

- **10 m minimum** (ajout de la révision)



PRINCIPALES ÉVOLUTIONS DES ZONES URBAINES

Les zones de centralité (UA)

Objectif du PADD :

- Conserver le caractère de ville à la campagne de la commune ;
- Pour les nouvelles constructions, respecter les densités, équilibres bâtis et caractéristiques de chaque quartier ;
- Encadrer et maîtriser l'évolution des quartiers pavillonnaires.

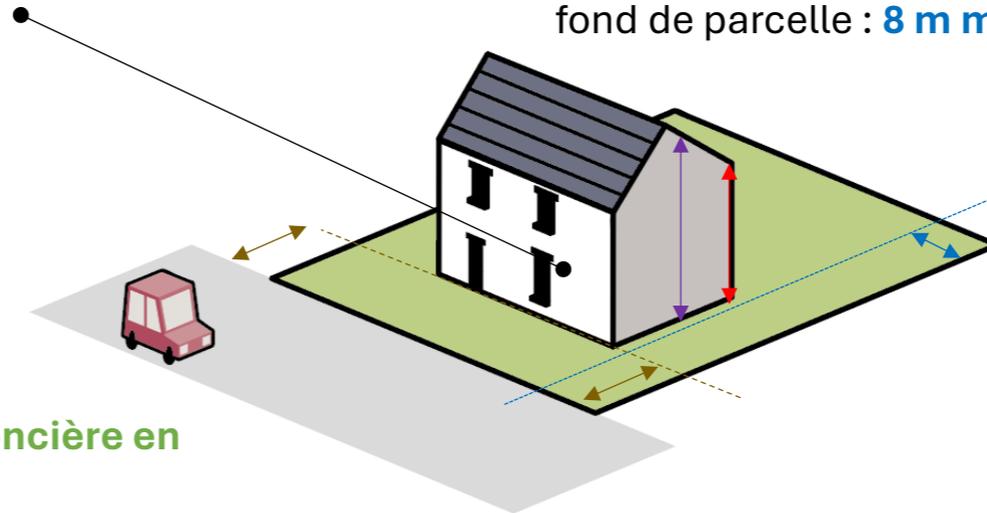


60% de l'unité foncière en pleine terre

(PLU actuel : 60% minimum des espaces libres en pleine terre)

UBc (ex UP2) - Quartier du Drain

Emprise des constructions :
30% de la superficie du terrain



Implantation par rapport aux limites séparatives :
en retrait

Minimum 3 m sans vue, 6 m si vue (PLU actuel : 2,5 m sans vue et 4 mètres avec vue)

Implantation par rapport à la limite séparative de fond de parcelle : **8 m minimum** (Ajout de la révision)

Implantation de deux constructions sur un même terrain :

Minimum 16 m (PLU actuel : 10 m)

Hauteur :

- **7 m à l'égout du toit ou à l'acrotère**
- **11 m au faîtage maximum**

Implantation par rapport à la rue :

- **En retrait de 10 m**

En vis-à-vis de la RD14 :

- **10 m minimum**

LES ZONES AGRICOLES ET NATURELLES

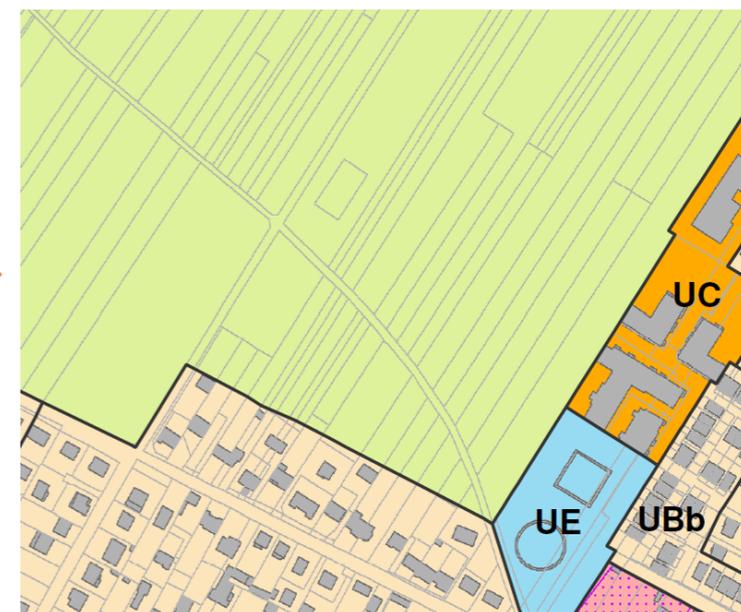
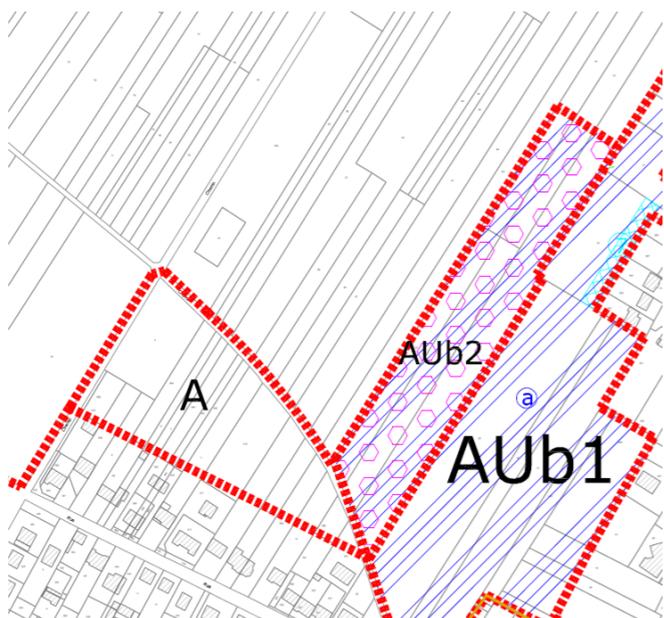
PRINCIPALES ÉVOLUTIONS DES ZONES AGRICOLES NATURELLES

Les zones agricoles (A) :

La zone A et son règlement ont peu évolué. Le sous-secteur Aa (hameau des Longues Raies) est supprimé et intégré à la zone N. Le sous-secteur Agv a été remplacé par Ngv.

Des actualisations ponctuelles ont été réalisées pour la mise en cohérence du plan de zonage par rapport au projet du SMAPP avec la création de la nouvelle forêt.

Exemple

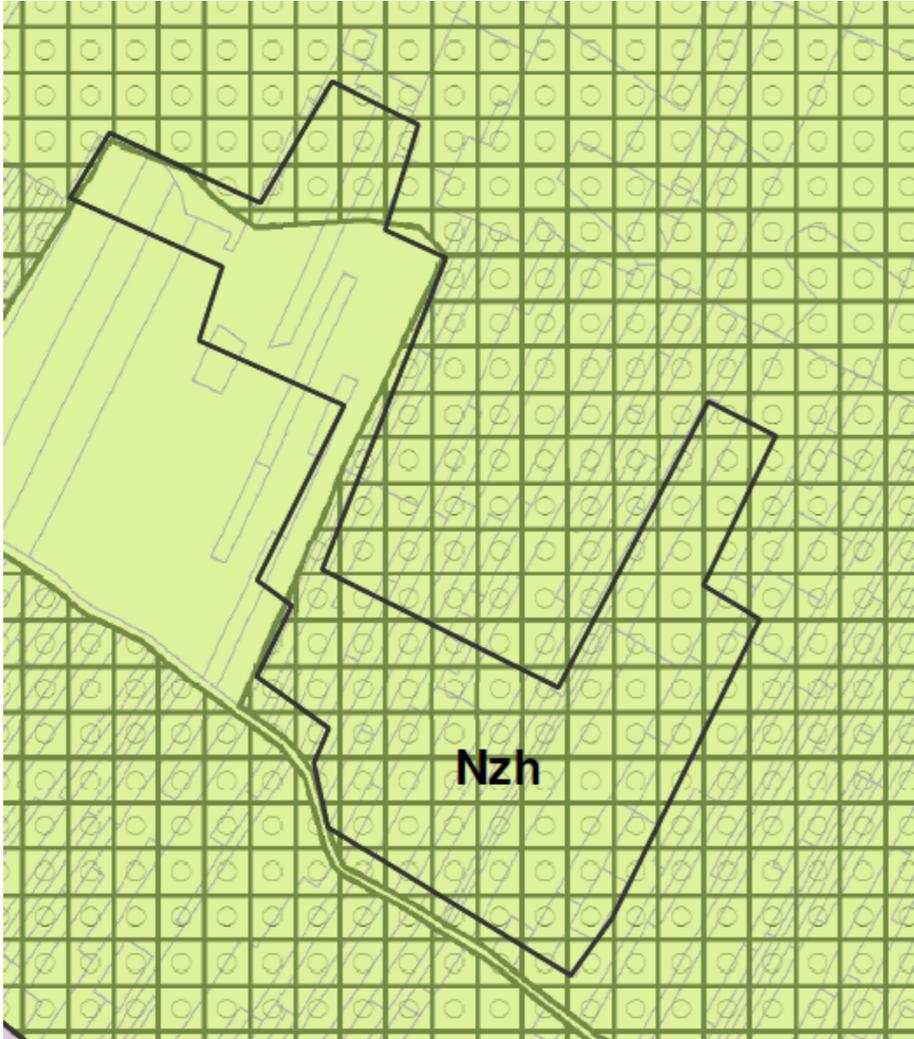


N; Nes; Ngv; Nzh : Zone naturelle

PRINCIPALES ÉVOLUTIONS DES ZONES AGRICOLES NATURELLES

Les principales évolutions du zonage sont les suivantes :

- Création d'une zone Nzh pour prendre en compte les zones humides avérées :



Dans la zone Nzh, sont autorisés :

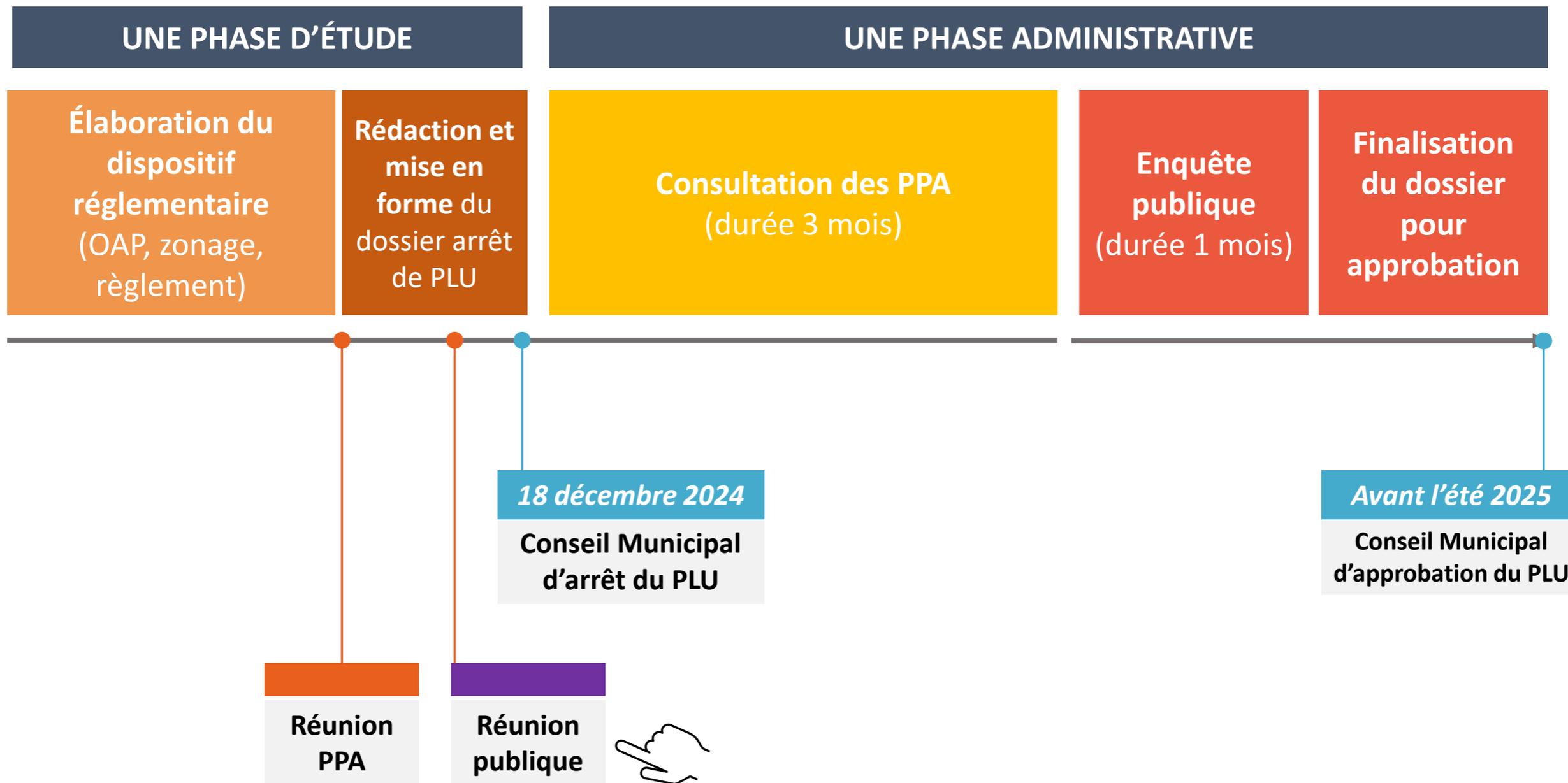
- Les travaux visant à la préservation, la mise en valeur et l'extension des zones humides. Toute zone humide doit être protégée et sa gestion doit être définie conformément aux éléments mentionnés dans le cadre du Schéma d'Aménagement et de Gestion de l'Eau (SAGE) en vigueur.

Dans la zone Nzh uniquement, est également interdit :

- de créer tout remblai susceptible de porter atteinte à la zone humide,
- de réaliser des caves et sous-sols et aménagements de niveaux enterrés ou semi-enterrés,
- d'implanter toute construction susceptible de gêner le fonctionnement de la zone humide, en particulier les clôtures pleines sont interdites,
- de réaliser des affouillements ou exhaussements de sol (hors ceux visant la préservation, restauration ou mise en valeur des zones humides).

LES PROCHAINES ÉTAPES

LES PROCHAINES ÉTAPES



RÉUNION PUBLIQUE

Enjeux du PADD et du dispositif réglementaire

2 décembre 2024

Révision du Plan Local d'Urbanisme