

Commune de Deuil-La Barre

Département du Val-d'Oise



Plan Local d'Urbanisme

Ville de **Deuil-La Barre**



3 – Orientations d'Aménagement et de Programmation

P.L.U. approuvé par le Conseil Municipal en date du 16 décembre 2019

Société Urballiance
78, rue de Longchamp - 75116 Paris
urballiance@hotmail.fr

Par suite aux orientations d'aménagement créées par la loi SRU du 13 décembre 2000, les nouvelles « orientations d'aménagement et de programmation » ont été instaurées par la loi ENE du 12 juillet 2010 dite loi Grenelle 2.

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sont l'une des pièces constitutives du dossier de Plan Local d'Urbanisme (article L. 151.2 du Code de l'Urbanisme). Elles exposent la manière dont la collectivité souhaite mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager des quartiers ou des secteurs de son territoire.

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent concerner divers lieux de projets, quelles que soient leurs localisations au sein du périmètre couvert par le P.L.U. et la vocation des terrains concernés dans le plan. Ainsi, elles peuvent notamment porter sur les extensions urbaines et les lieux de renouvellement urbain.

Les orientations d'aménagement et de programmation doivent être établies dans le respect des orientations générales définies au Projet d'Aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D.).

En application de l'article L.152-1 du Code de l'Urbanisme, tous les travaux, les constructions ou opérations doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et avec leurs documents graphiques. Cette compatibilité signifie que les travaux et opérations réalisés dans les secteurs concernés sont opposables au tiers, qu'ils ne peuvent être contraires aux orientations d'aménagement retenues, mais contribuer à leur mise en œuvre ou tout au moins ne pas les remettre en cause. La compatibilité s'apprécie lors de l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme.

Le document d'orientations d'aménagement et de programmation peut, selon les secteurs, définir des principes d'aménagement ainsi que l'organisation urbaine retenue (articulation de l'espace public et privé, équipements et espaces collectifs, ordonnancement des constructions). Ainsi, les opérations d'aménagement et de construction doivent être réalisées dans le respect des Orientations d'Aménagement et de Programmation et conformément au règlement du P.L.U.

Une autorisation d'urbanisme pourra être refusée au motif qu'elle n'est pas compatible avec les orientations d'aménagement définies dans le présent document.

Dans le cadre de la poursuite de la réalisation d'un habitat de qualité, notamment social, dans des espaces adaptés, objectif défini dans le P.A.D.D., le présent document a pour objet de préciser les Orientations d'Aménagement et de Programmation sur les secteurs suivants :

- au niveau de l'îlot Charcot situé de part et d'autre de la rue du Comandant Charcot entre l'avenue de la Division Leclerc et la voie ferrée en limite d'Enghien-les-Bains ;
- au niveau de l'îlot de la Poste compris entre les rues des Mortefontaines, de la Barre, Eugène Lamarre et l'avenue Mathieu Chazotte.

Ces deux sites constituent une opportunité pour la ville afin de répondre aux obligations de la loi ALUR, qui sont d'atteindre 25% de logements sociaux d'ici 2025 contre 16,17% en 2018.

Orientations d'aménagement et de programmation au niveau de l'îlot Charcot

Situé à l'Ouest de la commune en limite d'Enghien-les-Bains, ce secteur d'une superficie de 9 880 m² se trouve de part et d'autre de la rue du Comandant Charcot entre la rue du Professeur Picard, l'avenue de la Division Leclerc, la voie ferrée et un parking public à cheval sur les communes de Deuil-La Barre et d'Enghien-les-Bains. Cet îlot se situe à proximité de la gare du réseau Transilien (ligne H) d'Enghien-les-Bains.

Ce site accueille aujourd'hui un ancien local d'activités et un ensemble de constructions d'habitations variées : un immeuble R+5, des petits immeubles communément à R+3, des maisons de villes et quelques pavillons.

Ce site apparaît aujourd'hui pour Deuil-La Barre comme une réelle opportunité de permettre le développement de la ville sur elle-même à moyen terme. Pour assurer une urbanisation homogène et répondre aux besoins de sa population, la commune a la volonté d'organiser une opération d'ensemble cohérente architecturalement et urbanistiquement à l'échelle du site mais également avec son environnement.

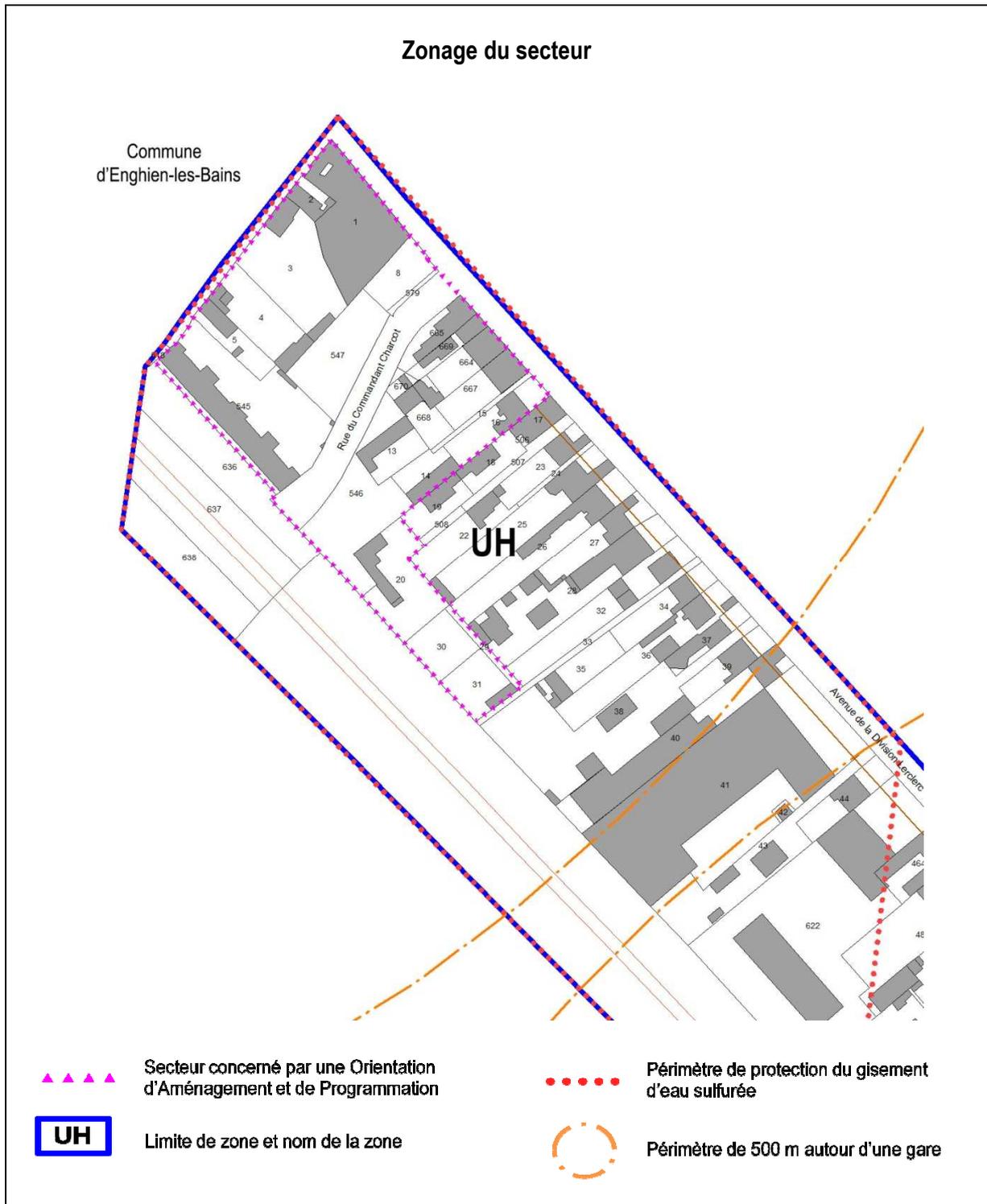
Ce secteur comprend les parcelles n°1, 2, 3, 4, 5, 8, 13, 14, 15, 16, 20, 29, 30, 31, 545, 546, 547, 579, 664, 665, 666, 667, 668, 669, 670 de la section AP.

Concernant le zonage, ce secteur se situe dans la zone urbaine, intitulée UHa, qui correspond à une zone accueillant principalement un habitat collectif et comportant des commerces, des services, des bureaux, des activités artisanales et des équipements publics.

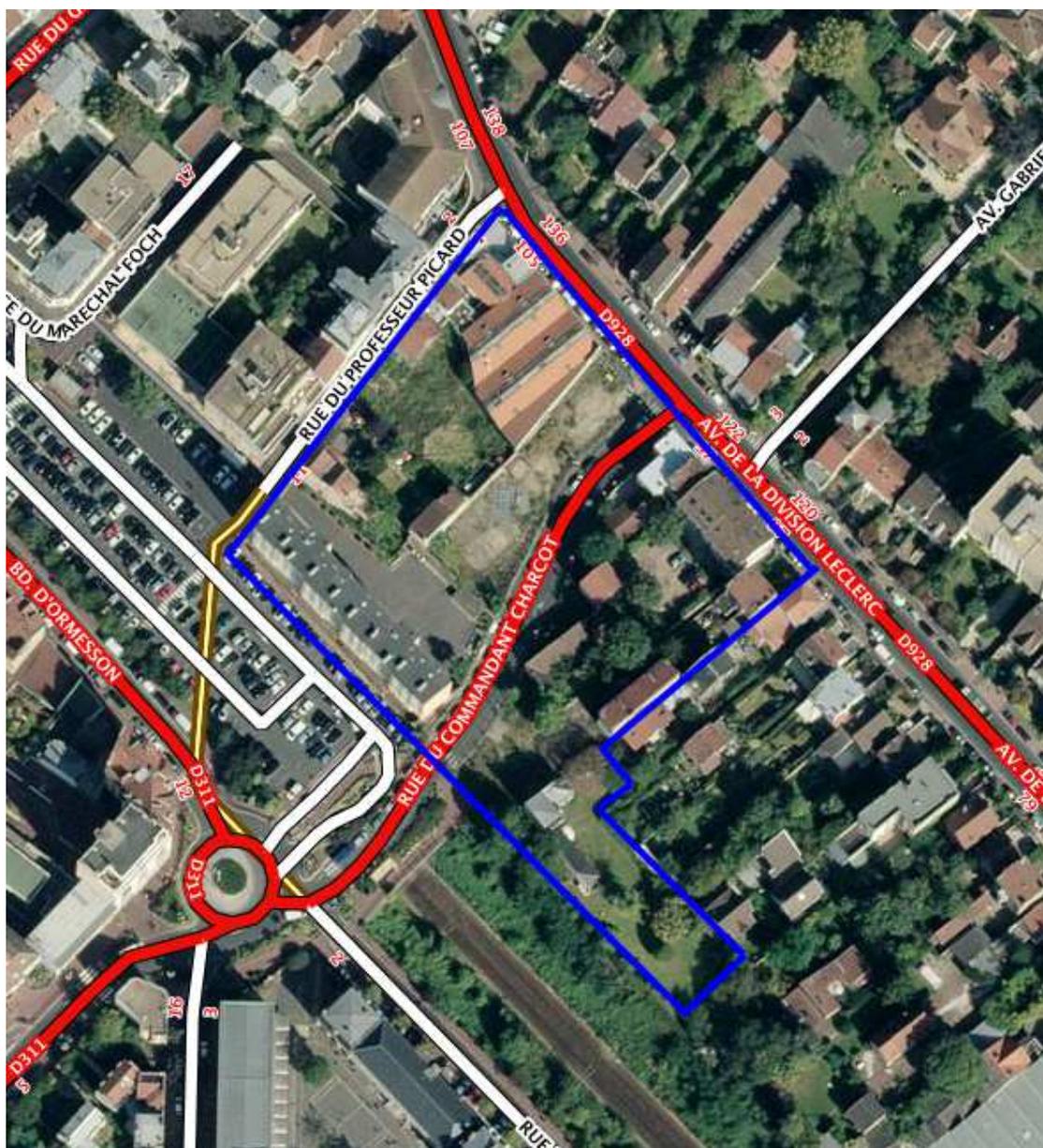
Pour information, ce secteur se situe dans le périmètre de 500 m autour d'une gare du réseau Transilien (celle d'Enghien-les-Bains), ainsi que dans la zone 3 de protection du gisement d'eau sulfurée d'Enghien-les-Bains. Dans cette zone, la réalisation de tous travaux susceptibles de dépasser 10 mètres de profondeur et/ou soumis à permis de construire ou déclaration préalable, ainsi que tous travaux en fouille ou forage de 2 mètres de profondeur soumis ou non à autorisation d'urbanisme doivent faire l'objet d'un avis préalable des services de la DRIEE (Direction Régionale et Interdépartementale de l'Environnement et de l'Energie) : aspect géotechnique et de l'ARS (Agence Régionale de Santé).

Par ailleurs, le secteur est soumis à un aléa faible à moyen de retrait-gonflement des sols argileux.

Enfin, il existe deux sites ayant eu une activité potentiellement polluante identifiés dans la base de données BASIAS, mais qui ne sont plus en activité : au 105 avenue de la Division Leclerc (distribution automobile) et au 103 avenue de la Division Leclerc (atelier de tôlerie). Si l'existence d'une pollution était avérée, il convient de garantir la compatibilité du site avec les usages projetés par la réalisation d'études adéquates et la mise en œuvre de mesures de gestion adaptées.



Localisation du secteur



 Périmètre de l'OAP

LES ORIENTATIONS GENERALES

Afin de développer la ville sur elle-même, les interventions préconisées sur ce secteur doivent répondre aux objectifs suivants :

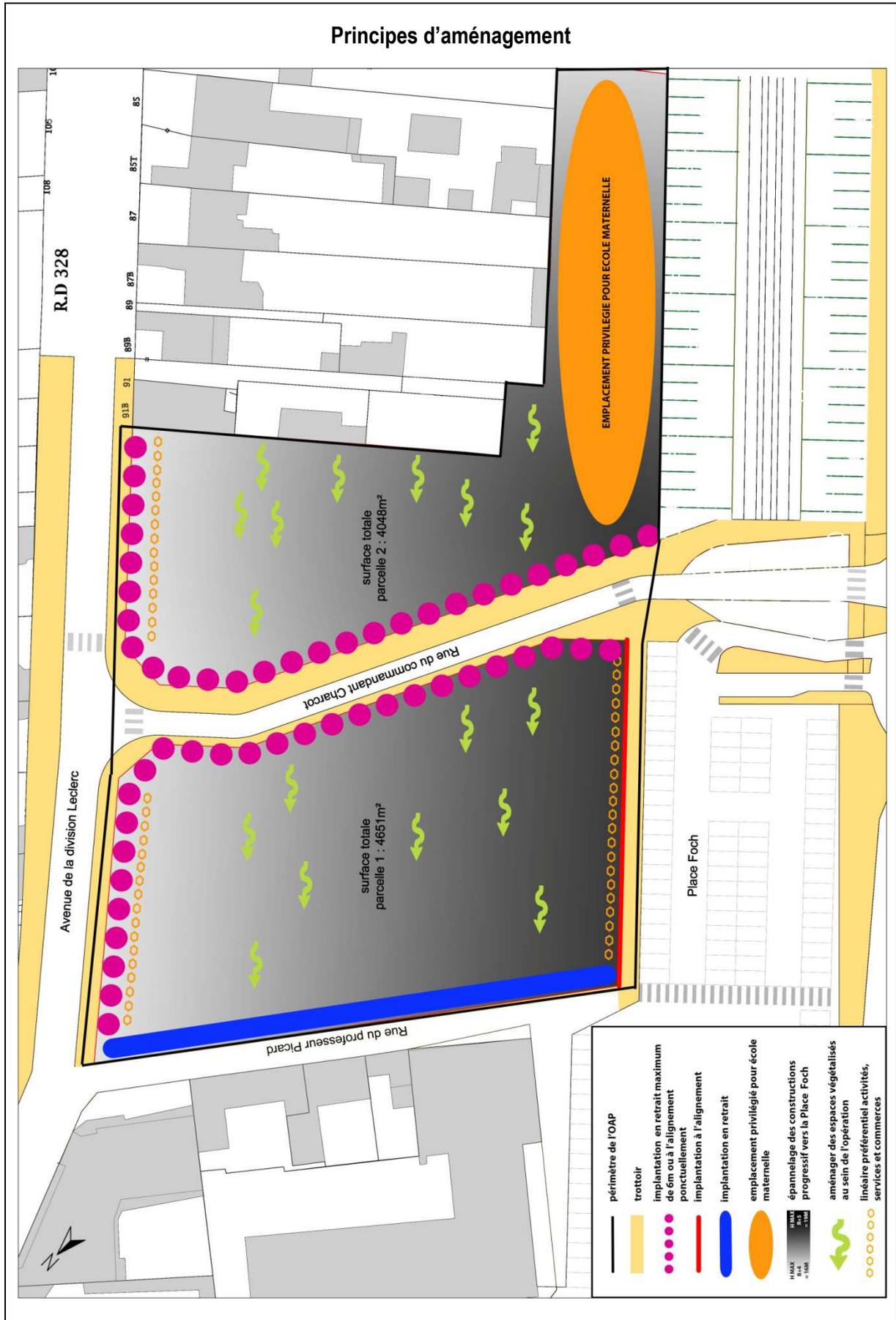
- diversifier l'offre de logements afin de favoriser de véritables parcours résidentiels, de répondre aux besoins actuels en matière d'habitat en particulier au niveau de la carence en petits logements et d'anticiper les besoins de demain ;
- assurer une mixité sociale avec la réalisation d'un programme d'habitation diversifiée comprenant des logements sociaux et/ou des logements à loyer libre et / ou en accession à la propriété ;
- permettre une mixité fonctionnelle sur le site ;
- favoriser la qualité environnementale des constructions ;
- aménager des espaces végétalisés au sein de l'opération et favoriser les transparences vers les cœurs d'îlot entre les immeubles ;
- favoriser les liaisons douces au sein de l'opération ;
- limiter l'impact visuel du stationnement au sein du site.

LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Pour répondre à ces objectifs, l'urbanisation de ce secteur s'appuiera sur les grands principes d'aménagement suivants :

- développer une offre résidentielle de collectifs et / ou individuels, et ce, afin de densifier cet îlot tout en préservant un cadre environnemental de qualité. La hauteur des constructions sera limitée à R+6 au maximum de hauteur totale à privilégier le long de la voie ferrée ;
- accueillir sur l'ensemble du site au moins 40 % de logements sociaux afin de répondre aux besoins de la population et à la loi ALUR. Cela signifie que certaines opérations pourront n'accueillir que du logement en accession et d'autres que du logement social, ou mixtes. Les 40% minimum de logements sociaux devront s'apprécier sur la globalité du périmètre de l'OAP. L'objectif est d'encourager une mixité sociale et une diversité de tailles de logements, et par conséquent d'accueillir, majoritairement, des logements de petite et moyenne tailles. Ainsi les T1 au T3 devront être privilégiés. Des plus grandes typologies sont toutefois possibles mais de manière moins importantes ;
- favoriser la réalisation d'activités professionnelles et/ ou commerciales en rez-de-chaussée côté place Foch. Des équipements d'intérêt collectif pourront également être réalisés aux rez-de-chaussée des bâtiments (micro crèche, maison médicale, école maternelle,...). En cas de micro crèche, il conviendra de prévoir des espaces extérieurs pour les enfants. Il en est de même pour la création d'une école maternelle où toutes les préconisations techniques en la matière devront être respectées ;

- assurer l'intégration des constructions dans le paysage en les incluant obligatoirement dans un écrin de verdure arboré ;
- favoriser une implantation des bâtiments en retrait, notamment sur la rue du Commandant Charcot et l'avenue de la Division Leclerc. Cette marge de recul devra être paysagée et plantée. Il sera nécessaire de veiller aux essences choisies afin que les racines n'abîment pas la chaussée. La liste des essences proscrites se trouve dans les annexes du règlement. Toutefois, une implantation ponctuelle à l'alignement pourra être autorisée ;
- limiter la consommation d'énergie et assurer une gestion économe de l'eau par des dispositions particulières en termes d'isolation et d'inertie des bâtiments. La volonté de la commune sur ce secteur est de promouvoir un urbanisme "environnemental" ;
- répondre aux besoins de stationnement liés aux nouveaux logements avec l'aménagement de parkings souterrains uniquement. En cas de réalisation d'équipements d'intérêt collectif, des « dépose minute » devront être prévus sur le domaine public ;
- aménager une circulation douce à l'intérieur des îlots de manière à assurer une sécurité optimale des piétons et des cyclistes.



Orientations d'aménagement et de programmation au niveau de l'îlot de la Poste

En plein centre de la commune, ce secteur d'une superficie de 21 507 m² se situe entre les rues des Mortefontaines, de la Barre, Eugène Lamarre et l'avenue Mathieu Chazotte. Cet îlot se trouve encadré par des constructions d'habitations collectives le long de l'avenue Mathieu Chazotte, un programme immobilier récent rue de la Barre, le marché couvert et par un ensemble de maisons individuelles notamment rue des Mortefontaines. Ce site accueille aujourd'hui le bâtiment de la Poste, l'ancien bâtiment inoccupé de la Caisse Primaire d'Assurance Maladie, la résidence La Sablonnière pour les personnes âgées, un immeuble collectif (la résidence de la Poste), un glacier, plusieurs pavillons et un terrain en friche.

Ce site apparaît aujourd'hui pour Deuil-La Barre comme une réelle opportunité de permettre le développement de la ville sur elle-même à moyen terme grâce à un foncier mutable au niveau de la Poste, de l'ancienne CPAM et du terrain en friche qui appartient à l'Etat. Pour assurer une urbanisation homogène et répondre aux besoins de sa population, la commune a la volonté d'organiser une opération d'ensemble cohérente architecturalement et urbanistiquement à l'échelle du site mais également avec son environnement. Cette opération devra être intégrée dans son site environnant en s'insérant dans les hauteurs des bâtiments voisins.

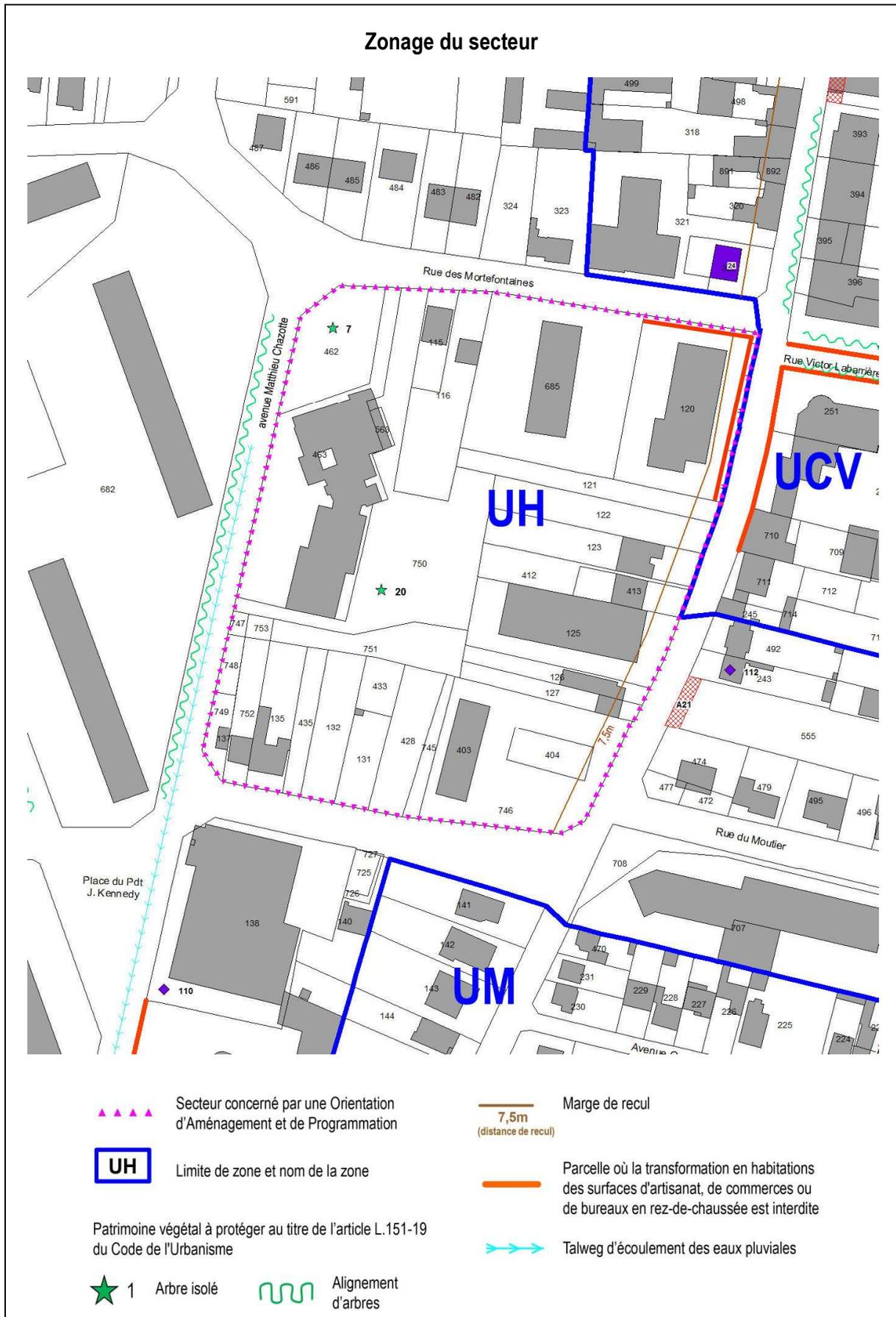
Ce secteur comprend les parcelles n°115, 116, 120, 121, 122, 123, 125, 126, 127, 131, 132, 135, 137, 403, 404, 412, 413, 428, 433, 435, 462, 463, 563, 685, 745, 746, 747, 748, 749, 750, 751, 752, 753 de la section AR.

Concernant le zonage, ce secteur se situe dans la zone urbaine, intitulée UH, qui correspond à une zone accueillant principalement un habitat collectif et comportant des commerces, des services, des bureaux, des activités artisanales et des équipements publics.

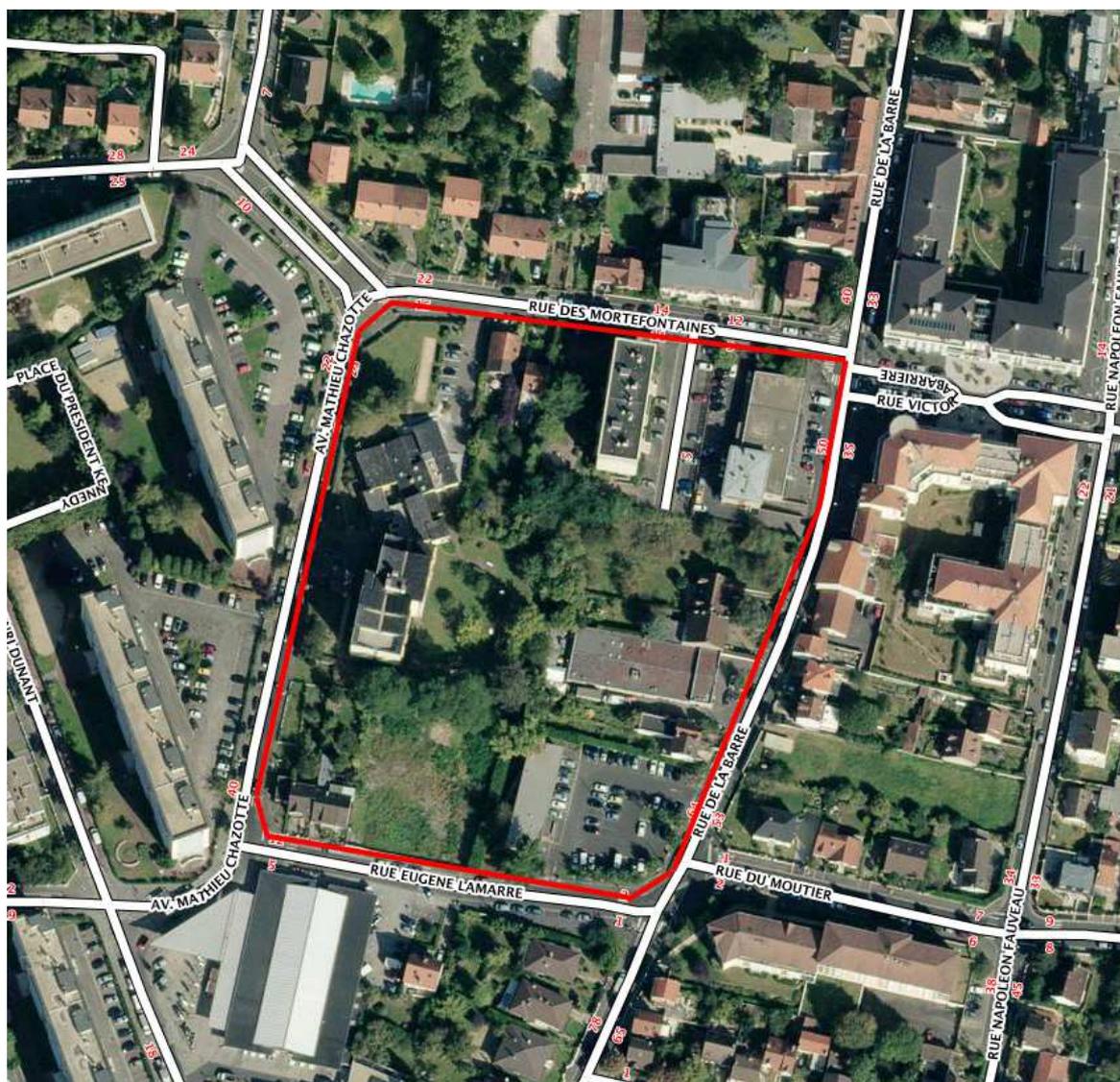
Pour information, il convient de noter la présence d'un talweg le long de l'avenue Mathieu Chazotte (cf. plan de zonage). Dans ce secteur, toute construction sera, si possible, évitée sur une distance de 5 mètres de part et d'autre de l'axe d'écoulement ainsi que tout remblai ou clôture susceptible d'aggraver le risque ailleurs.

Par ailleurs, le secteur est soumis à un aléa faible de retrait-gonflement des sols argileux.

Enfin, il existe deux sites ayant eu une activité potentiellement polluante identifiés dans la base de données BASIAS, mais qui ne sont plus en activité : au 54 rue de la Barre (dépôt de presse) et au 10 rue E. Lamarre (métallurgie). Si l'existence d'une pollution était avérée, il convient de garantir la compatibilité du site avec les usages projetés par la réalisation d'études adéquates et la mise en œuvre de mesures de gestion adaptées.



Localisation du secteur



 Périmètre de l'OAP

LES ORIENTATIONS GENERALES

Afin de développer la ville sur elle-même, les interventions préconisées sur ce secteur doivent répondre aux objectifs suivants :

- diversifier l'offre de logements afin de favoriser de véritables parcours résidentiels, de répondre aux besoins actuels en matière d'habitat en particulier au niveau de la carence en petits logements et d'anticiper les besoins de demain ;
- assurer une mixité sociale avec la réalisation d'un programme d'habitation diversifiée comprenant des logements sociaux et/ou des logements à loyer libre et / ou en accession à la propriété ;
- permettre une mixité fonctionnelle sur le site ;
- favoriser la qualité environnementale des constructions ;
- aménager des espaces végétalisés au sein de l'opération et favoriser les transparences vers les cœurs d'îlot entre les immeubles ;
- créer une liaison douce traversant l'îlot entre la rue de la Barre et l'avenue Mathieu Chazotte ;
- limiter l'impact visuel du stationnement au sein du site.

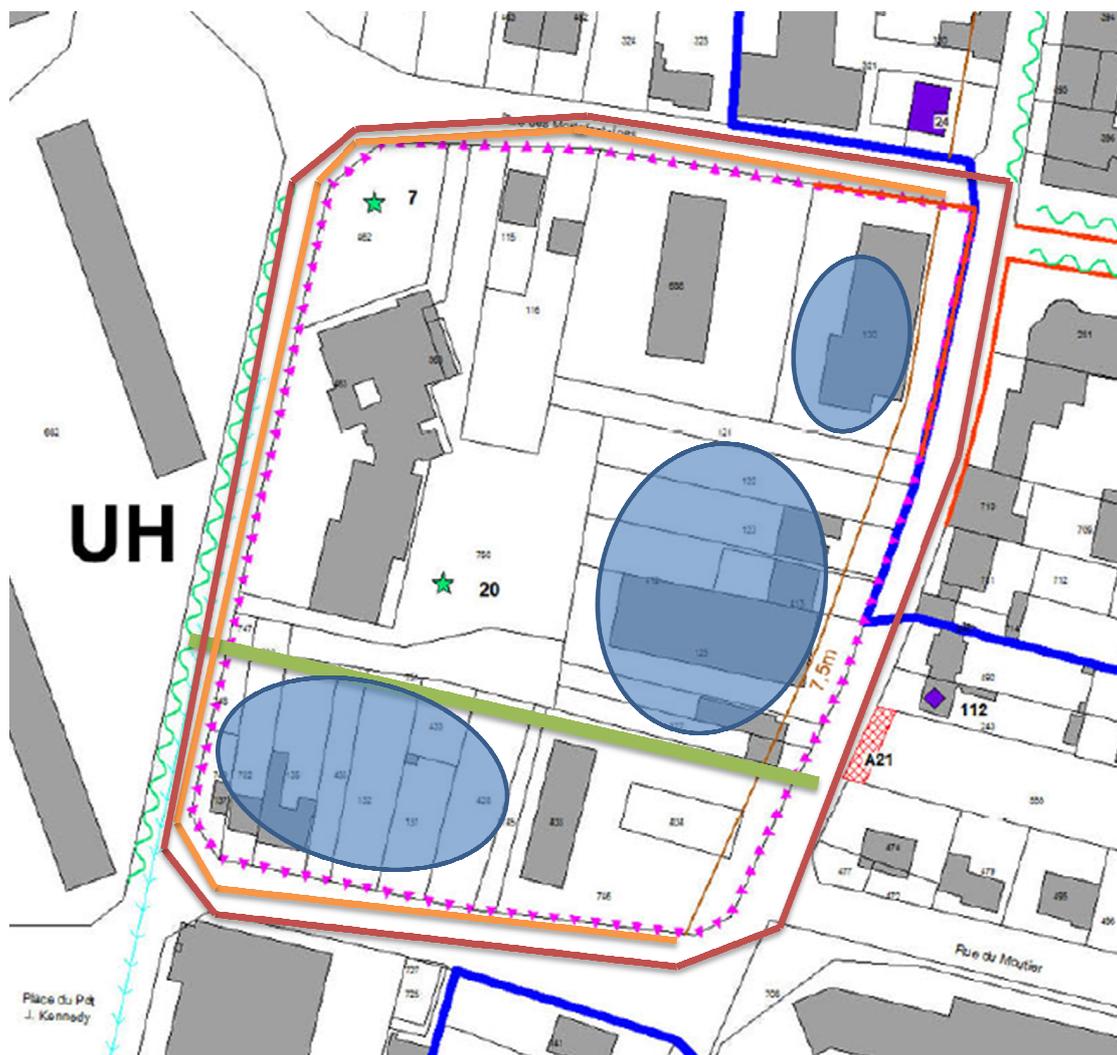
LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Pour répondre à ces objectifs, l'urbanisation de ce secteur s'appuiera sur les grands principes d'aménagement suivants :

- développer une offre résidentielle de collectifs, et ce, afin de densifier cet îlot tout en préservant un cadre environnemental de qualité. La hauteur des constructions devra osciller entre R+4 et R+3+A maximum afin de s'insérer dans les hauteurs des bâtiments voisins ;
- accueillir au moins 40 % de logements sociaux afin de répondre aux besoins de la population et à la loi ALUR. Cela signifie que certaines opérations pourront n'accueillir que du logement en accession, d'autres que du logement social ou mixtes. Les 40 % minimum de logements sociaux devront s'apprécier sur la globalité du périmètre de l'OAP. L'objectif est d'encourager une mixité sociale et une diversité de tailles de logements, et par conséquent d'accueillir, majoritairement, des logements de petite et moyenne tailles. Ainsi les T1 au T3 devront être privilégiés. Des plus grandes typologies sont toutefois possibles mais de manière moins importantes ;
- les rez-de-chaussée des constructions devront principalement être occupés par des commerces, activités et éventuellement d'équipements publics ;

- privilégier une relocalisation de la Poste en rez-de-chaussée au sein de l'îlot. Dans ces conditions, il pourra être exceptionnellement dérogé à l'interdiction de changement de destination en habitation identifié sur le plan de l'OAP et de zonage (condition pour la suppression des locaux actuels) ;
- assurer l'intégration des constructions dans l'environnement en conservant la partie paysagée du site en cœur d'îlot ;
- implanter les bâtiments en retrait d'au moins 5 m de l'alignement (7,50 m sur la rue de la Barre). Cette marge de recul devra être paysagée et plantée. Il sera nécessaire de veiller aux essences choisies afin que les racines n'abîment pas la chaussée. La liste des essences proscrites se trouve dans les annexes du règlement.
- limiter la consommation d'énergie et assurer une gestion économe de l'eau par des dispositions particulières en termes d'isolation et d'inertie des bâtiments. La volonté de la commune sur ce secteur est de promouvoir un urbanisme "environnemental" ;
- répondre aux besoins de stationnement liés aux nouveaux logements avec l'aménagement de parkings souterrains de manière privilégiée ;
- aménager une nouvelle circulation douce reliant la rue de la Barre à la rue Mathieu Chazotte de manière à assurer une sécurité optimale des piétons et des cyclistes ;
- inclure le transformateur ERDF à l'opération.

Principes d'aménagement



Légende

Zone d'habitat collectif social et accession à la propriété 

Circulation douce à créer : Implantation indicative. La voie devra permettre une liaison entre la rue de la Barre et la rue M. Chazotte 

Retrait de 5m des constructions dans le périmètre de l'OAP sauf sur la rue de la Barre où le retrait devra être de 7m50. Bande plantée et paysagée 

Dans le périmètre de l'OAP, implantation privilégiée de commerces, services et équipements publics en rez-de-chaussée 

Légende des éléments du PLU

 Secteur concerné par une Orientation d'Aménagement et de Programmation

 Marge de recul
7,5m
(distance de recul)

 Limite de zone et nom de la zone

 Parcelle où la transformation en habitations des surfaces d'artisanat, de commerces ou de bureaux en rez-de-chaussée est interdite

Patrimoine végétal à protéger au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme

 Talweg d'écoulement des eaux pluviales

 1 Arbre isolé

 Alignement d'arbres