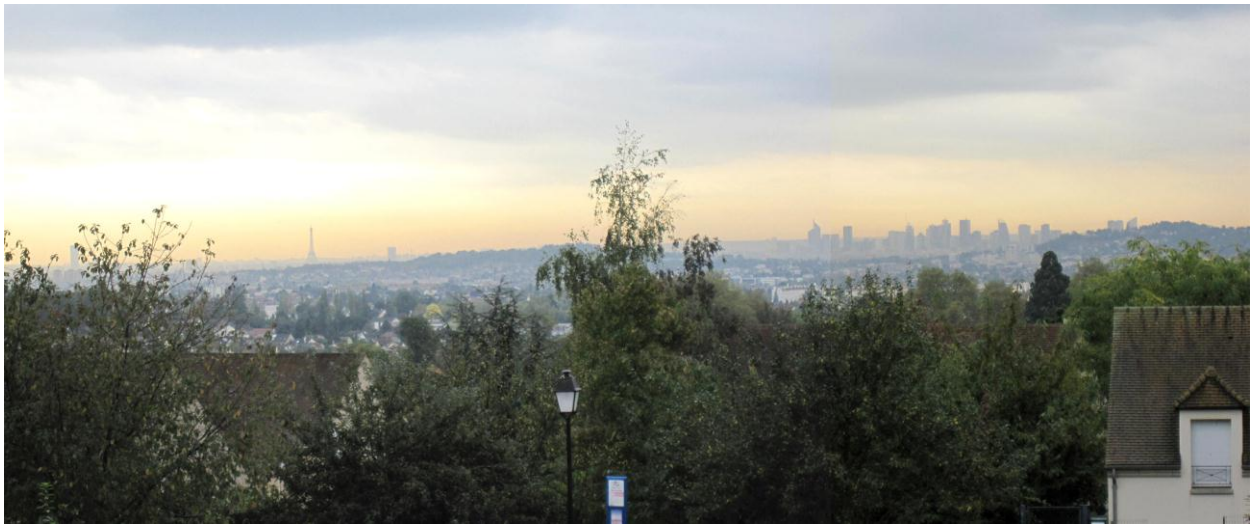
Département du Val d'Oise

Commune de Saint-Prix

PLAN LOCAL D'URBANISME



PIECE N°4

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

APPROBATION

Vu pour être annexé à la délibération du :

Introduction **4**

1.OAP 1 : centre ville **6**

1.1 Description du site 6

1.2 Objectifs de l'OAP....6

1.3 Principes d'aménagement....7

2.OAP 2 : extension de la centralité **9**

2.1 Description du site 9

2.2 Objectifs de l'OAP....9

2.3 Principes d'aménagement....9

3.OAP 3 : secteur du collège **11**

3.1 Description du site 11

3.2 Objectif de l'OAP....11

3.3 Principes d'aménagement....11

4.OAP 4 : Espace Naturel Sensible des Vergers **13**

4.1 Description du site 13

4.2 Objectif de l'OAP....13

4.3 Principes d'aménagement....13

INTRODUCTION

Pour répondre aux orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), le PLU se dote de quatre Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Les OAP sont définies à l'article L. 123-1-4 du code de l'urbanisme (modifié par loi n°2014-1545 du 20 décembre 2014 - art. 12) :

> *« Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.*
>
> *1. En ce qui concerne l'aménagement, les orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles peuvent favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation, un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces.*
>
> *Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.*
>
> *Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.*
>
> *Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.*
>
> *(…) »*

La portée juridique de ces orientations d'aménagement et de programmation est précisée à l'article L. 123-5 du code de l'urbanisme, qui stipule que tous travaux ou opérations doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et avec leurs documents graphiques.

Partie sud de la commune de Saint-Prix :



- OAP n°1 : centre-ville
- OAP n°2 : extension de la centralité
- OAP n°3 : secteur du collège
- OAP n°4 : espace naturel sensible des Vergers.

1. OAP 1 : CENTRE-VILLE

L'orientation d'aménagement et de programmation n°1 « Centre-ville » est classée en UAc au règlement du PLU et fait l'objet d'un périmètre d'attente au titre de l'article L. 123-2 a) du code de l'urbanisme.

1.1 Description du site

Le site – d'une superficie de 5,6 hectares – concerne les abords du croisement de la rue Ermont avec l'avenue du Général Leclerc. Le tissu urbain y est lâche, occupé principalement par des constructions pavillonnaires, à vocation d'habitat et de commerce. Ainsi, les constructions sont implantées en retrait de l'alignement et en retrait des limites séparatives de propriété, proposant une morphologie peu caractéristique des quartiers centraux (dans le centre historique, les constructions sont implantées en ordre continu et à l'alignement des voies).

Au milieu de ce tissu pavillonnaire se trouve le centre commercial E. Leclerc, qui se caractérise par un bâtiment de faible hauteur et de grande emprise, entouré d'importants espaces de stationnements.

En résulte un espace proposant une animation, du fait de la concentration de commerces et d'activités, mais manquant de structuration et de cohérence urbaine : des espaces publics exclusivement composés de voiries et de stationnements, l'absence de place urbaine et des typologies bâties peu denses et ne venant pas structurer l'espace public.

Plusieurs bâtiments présentant un intérêt architectural sont présents sur le site, notamment le bâtiment dit du « Gros Noyer », à l'alignement de l'avenue du Général Leclerc, en encore la chapelle Notre Dame de la Vallée rue d'Ermont.







1.2 Objectifs de l'OAP

La commune souhaite engager une réflexion sur le renouvellement urbain de ce secteur, qui constitue déjà un « embryon » de centralité (il accueille plusieurs fonctions : logement, commerce), mais nécessitant un travail de restructuration.

La présente OAP a pour objet d'encadrer la mise en œuvre du projet, par :

- le renforcement de l'attractivité du centre-ville, par la promotion d'un programme mixte ;
- la création de nouveaux logements, afin de répondre aux besoins des Saint-Prissiens ;
- la continuité des liaisons piétonnes ;
- la conservation d'éléments de « nature en ville ».

Pour atteindre ces objectifs, la commune a d'ores et déjà procédé à des acquisitions foncières :

- la propriété du Gros Noyer (875 m²) située 42 avenue du Général Leclerc qui fait l'objet d'un bail à réhabilitation avec l'association FREHA pour la réalisation de 4 logements locatifs sociaux,
- l'ensemble immobilier 57 avenue du Général Leclerc (1 446 m²)
- la propriété 3 rue Albert 1er avec le concours de l'EPFVO (920 m²)

1.3 Principes d'aménagement

Programme

Le projet portera sur le programme suivant :

- 150 logements environ de typologies et de tailles diversifiées : les logements T2 et T3 seront privilégiés pour mettre en cohérence l'offre et la demande sur le territoire communal, et 30% de logements locatifs sociaux minimum seront créés et répartis dans les différents programmes ;
- des commerces ;
- des équipements ;
- des stationnements en sous-sol ;
- des espaces publics à vocation piétonne.

Composition urbaine et paysagère

Le projet d'aménagement visera :

- l'optimisation de la ressource foncière, tout en faisant un « travail de dentelle » (renouvellement urbain) ;
- des formes urbaines compactes, tout en étant compatibles avec le tissu urbain existant ;
- la qualité architecturale des bâtiments, économes en énergie et respectueux de l'environnement ;
- le traitement qualitatif des espaces extérieurs, des limites (transitions espaces bâtis/non bâtis et transitions entre espaces publics/privés) et des stationnements.

L'aménagement du site permettra :

- la création d'un espace public fédérateur, au cœur du secteur ;
- l'intégration d'un espace paysager au sein de cet espace public ;
- la création de mails plantés, notamment le long de l'avenue du Général Leclerc, et le long du nouvel axe piéton créé entre la rue d'Ermont et la rue Albert 1er ;
- la valorisation de la vue sur la chapelle Notre Dame de la Vallée ;
- la préservation des bâtiments repérés aux documents graphiques du règlement comme d'intérêt architectural.

Desserte et circulation

Le projet devra permettre une amélioration du fonctionnement urbain du quartier, pouvant porter sur :

- la création d'un mail planté assurant une connexion « apaisée » entre le futur centre-ville et l'espace de loisirs de la Vallée ;
- la création d'une liaison piétonne entre la rue d'Ermont et la rue Albert 1er, afin d'optimiser les temps de déplacements piétons ;
- la requalification des emprises et voies et espaces publics (principalement rue d'Ermont et avenue du Général Leclerc), pour accroître la place des modes actifs : aménagement de trottoirs confortables, intégration des circulations cycles ; plantations…

Environnement

Le projet aura pour ambition d'assurer un cadre de vie sain par :

- le renforcement de la trame verte (alignements d'arbres, espaces paysagers) et bleue (gestion de l'eau) ;
- la préservation et la valorisation de la biodiversité (aménagements offrant une variété d'habitats, lutte contre les espèces invasives…) ;
- le recours, dans la mesure du possible, au bioclimatisme (bonne isolation, ventilation contrôlée de manière à maintenir une aération convenable…) et aux techniques constructives innovantes pour assurer le confort des habitants et des usagers ;
- La prise en compte des nuisances présentes sur le secteur (nuisances sonores, pollution des sols).

Schéma de l'OAP n°1 :



2. OAP 2 : EXTENSION DE LA CENTRALITE

L'orientation d'aménagement et de programmation n°2 « Extension de la centralité » est classée en UAc au règlement du PLU.

2.1 Description du site

Sur une superficie d'un peu plus de deux hectares, le site de l'OAP n°2 se situe en bordure sud de l'avenue du Général Leclerc.

Le site de l'OAP se trouve au sein d'un vaste îlot d'une longueur de 250 mètres, sans aucune traversée y compris piétonne.

Il accueille aujourd'hui un tissu urbain varié, composé de constructions d'habitat pavillonnaire et de constructions à usage d'activité (garage automobile, agence immobilière, chantier de recyclage des métaux, entreprise de BTP…).

Le garage et l'agence immobilière, représentant environ 1,5 hectare au total, ont vocation à muter (cessation d'activité du garage, départ de l'agence) offrant l'opportunité de créer une opération d'habitat sur ce site.





2.2 Objectifs de l'OAP

La volonté communale est d'encadrer le renouvellement urbain de ce secteur situé à proximité du centre-ville (à moins de 200 mètres).

La présente OAP a pour objectifs :

- l'accompagnement du projet de centre-ville à l'est, par la promotion d'un programme dense ;
- la création de nouveaux logements, afin de répondre aux besoins des Saint-Prissiens ;
- la continuité des liaisons piétonnes ;
- la conservation d'éléments de « nature en ville ».

2.3 Principes d'aménagement

Programme

Le projet portera sur le programme suivant :

- des logements de typologies et de tailles diversifiées (les T2, T3 seront privilégiés) pour mettre en cohérence l'offre et la demande sur le territoire communal : il sera créé environ 150 logements au total dans les deux opérations déjà identifiées (ex garage Volkswagen et la propriété Le Bail) dont 30% de logements locatifs sociaux minimum par opération.
- entre ces deux opérations, un potentiel d'environ 30 logements supplémentaires, notamment sociaux, a été identifié dans le périmètre de l'OAP s'appuyant sur la prise en compte des logements existants et des mutations possibles.
- des stationnements en sous-sol.

Composition urbaine et paysagère

Le long de l'avenue du Général Leclerc, les constructions devront s'implanter en retrait de la voie, conformément au règlement et ses documents graphiques (retrait graphique de l'alignement).

L'aménagement du site permettra la création d'espaces ouverts et végétalisés. Le projet assurera des transitions paysagères avec les vis-à-vis les plus proches. L'insertion du projet dans son environnement urbain et paysager sera particulièrement étudiée.

Desserte et circulation

Trois liaisons piétonnes devront être créées dans le cadre du projet d'aménagement :

- deux liaisons nord-est/sud-ouest entre l'avenue du Général Leclerc et la rue Michel Cauchez, à chaque extrémité du site ;
- une liaison est/ouest transversale entre ces deux liaisons piétonnes nord/sud.

Environnement

Le projet d'aménagement s'inscrira dans une démarche de développement durable.

Seront ainsi particulièrement étudiés :

- une gestion économe de l'espace ;
- une gestion alternative des eaux pluviales, tant au niveau de l'opération d'aménagement, qu'au niveau de la parcelle (dans le respect de la législation et la réglementation en vigueur) ;
- le développement des modes de déplacements alternatifs à la voiture (transports en commun, vélo, marche à pied) ;
- la construction de bâtiments de qualité environnementale (maîtrise de la consommation d'énergie, choix de procédés et de produits respectueux de l'environnement…).

Schéma de l'OAP n°2 :



3. OAP 3 : SECTEUR DU COLLEGE

L'orientation d'aménagement et de programmation n°3 est classée au règlement du PLU en UAc majoritairement, et en UAe pour partie.

3.1 Description du site

Le site de l'OAP n°3 occupe le secteur en limite est du collège Louis Augustin Bosc, en bordure de la route de Montmorency (RD144). Il est longé à l'est par le Centre de Formation des Apprentis (CFA) Vallée de Montmorency, et au nord par des espaces arborés ou cultivés.

Le site, de près 2,8 hectares, comprend une opération d'habitat individuel (maisons en bande du Clos des Vergers, représentant 25 logements) en son centre, quelques maisons individuelles en « diffus » et des espaces ouverts végétalisés et arborés. Ces espaces verts prennent la forme d'importantes friches naturelles, hormis sur la portion au sud-ouest, en limite du collège.







3.2 Objectif de l'OAP

Le projet communal a pour objectif d'aménager cette entrée de ville est, par l'accroissement de l'offre en logements et en équipements, en cohérence avec la vocation actuelle du site.

3.3 Principes d'aménagement

Programme

Le projet portera sur un programme mixte d'habitat et d'équipement :

- des logements de typologies et de tailles diversifiées(les T2, T3 seront privilégiés) pour mettre en cohérence l'offre et la demande sur le territoire communal : il sera créé pour la première opération 61 logements, dont 21 logements locatifs sociaux (soit 38%) et pour la seconde environ 50 logements locatifs sociaux dans le cadre d'une opération mixte comprenant des logements étudiants ;
- un équipement public, en lien avec le collège Louis Augustin Bosc, en bordure nord-ouest de l'OAP et une extension du Centre de Formation des Apprentis » en continuité de l'équipement existant.
- des stationnements en sous-sol et des parkings en surface ;
- des espaces verts seront aménagés notamment en limites du Clos des Vergers.

Composition urbaine et paysagère

Un retrait paysager, ou au moins un dégagement non construit, devra être respecté au droit de la route de Montmorency, dans la continuité de l'opération du Clos des Vergers.

Le projet garantira des transitions paysagères avec les vis-à-vis les plus proches, en visant une intégration paysagère optimale des constructions.

Au sein des opérations, des espaces ouverts végétalisés devront être proposés, afin d'assurer une qualité de vie pour ses futurs habitants.

Deux grands espaces naturels devront être maintenus :

- un espace naturel et arboré en limite nord de l'OAP de type « parc », afin d'assurer une transition progressive avec les espaces de vergers ou de nature situés en dehors de l'OAP ;
- un espace naturel et arboré de type « coulée verte » nord/sud, entre le parc nord et la route de Montmorency.

Desserte et circulation

Trois liaisons devront être créées dans le cadre du projet d'aménagement :

- une liaison nord/sud routière et piétonne, permettant la desserte des futurs logements et du futur équipement public à l'ouest du site ;
- une liaison transversale routière et piétonne permettant le maillage du site et la desserte des constructions situées à l'est du site ;
- une liaison piétonne, de type promenade, permettant de relier la route de Montmorency au sentier des Buviers au nord, au sein de la coulée verte et du parc.

Environnement

Le projet d'aménagement s'inscrira dans une démarche de développement durable.

Seront ainsi particulièrement étudiés :

- une gestion économe de l'espace ;
- une gestion alternative des eaux pluviales, tant au niveau de l'opération d'aménagement, qu'au niveau de la parcelle (dans le respect de la législation et la réglementation en vigueur) ;
- le développement des modes de déplacements alternatifs à la voiture (transports en commun, vélo, marche à pied) ;
- la construction de bâtiments de qualité environnementale (maîtrise de la consommation d'énergie, choix de procédés et de produits respectueux de l'environnement…).

Schéma de l'OAP n°3 :



4. OAP 4 : ESPACE NATUREL SENSIBLE DES VERGERS

L'orientation d'aménagement et de programmation n°4 est entièrement classée en zone naturelle N au règlement du PLU.

4.1 Description du site

Le site de l'OAP n°4 couvre une partie de l'Espace Naturel Sensible d'Intérêt Local des Vergers créé en 2002 à l'initiative du département du Val d'Oise et à la demande de la commune et qui existait déjà dans le POS précédent.

D'une superficie d'un peu plus de six hectares, le site comprend des parcelles entre La Grande Sente au nord et le sentier des Buviers au sud.







4.2 Objectif de l'OAP

Le projet communal vise à :

- permettre la réappropriation de cet espace de nature par les Saint-Prissiens ;
- faire de ce site un lieu de formation, d'information et de sensibilisation ;
- proposer un espace de loisirs.

4.3 Principes d'aménagement

Programme

Le projet portera sur :

- l'aménagement des sentes pour faciliter l'accès au public ;
- la création d'un parcours de découverte (sportif et/ou ludique) ;
- la constitution de clôtures et la plantation de haies endogènes et propices au développement des circulations des insectes et des oiseaux ;
- l'aménagement d'un bassin de rétention et d'agrément, alimenté par les eaux de source et les eaux d'écoulement de la forêt (aujourd'hui captées par le réseau d'eaux pluviales).

Composition urbaine, paysagère et environnementale

Le projet devra porter une attention particulière au maintien de la qualité paysagère et naturelle du site.

Les aménagements devront viser le confortement du caractère vert et naturel et limiter l'imperméabilisation des sols et les aménagements minéraux.

Les constructions autorisées devront s'inscrire dans une démarche de développement durable :

- une gestion économe de l'espace ;
- la construction de bâtiments de qualité environnementale (maîtrise de la consommation d'énergie, choix de procédés et de produits respectueux de l'environnement…).

Périmètre de l'OAP n°4 :

