

Département du Val d'Oise  
**Commune de BRUYÈRES-SUR-OISE**

# PLAN LOCAL D'URBANISME

## MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1



Révision du PLU  
Document arrêté le : 24 novembre 2017  
Document approuvé le :  
29/06/2018

Modification simplifiée n°1  
approuvée le :

# **PLAN LOCAL D'URBANISME DE BRUYERES SUR OISE**

## **MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1**

### **Liste des pièces**

1 – Notice de présentation de la modification simplifiée

2 – Orientations d'aménagement et de programmation modifiées (extraits)

3 – Documents graphiques modifiés (extraits)

Département du Val d'Oise  
Commune de BRUYÈRES-SUR-OISE

# PLAN LOCAL D'URBANISME

## MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1

### PIÈCE N°1 : Notice de présentation de la modification simplifiée



Révision du PLU  
Document arrêté le : 24 novembre 2017  
Document approuvé le :  
29/06/2018

Modification simplifiée n°1  
approuvée le :



SOMMAIRE

<b>1.</b>	<b>OBJET DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE.....</b>	<b>2</b>
<b>2.</b>	<b>PRESENTATION ET JUSTIFICATION DES MODIFICATIONS APORTEES.....</b>	<b>3</b>
<b>3.</b>	<b>INCIDENCES DU PROJET DE MODIFICATION SIMPLIFIÉE SUR L'ENVIRONNEMENT ET PRISE EN COMPTE DE SA PRESERVATION ET DE SA MISE EN VALEUR .....</b>	<b>5</b>

## **1. OBJET DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE**

---

Par délibération en date du 29/06/2018, le Conseil Municipal de Bruyères sur Oise a approuvé le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune conformément à la loi 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains.

Depuis, il est apparu que le PLU devait être modifié afin de permettre la construction d'une crèche au sein du périmètre de l'OAP n°7 (rue de la gare), qui initialement prévoyait la construction de 8 logements. Ce secteur est en effet stratégique puisque situé à proximité de la gare, de l'école et du centre-ville.

Il convient donc de faire évoluer le document des orientations d'aménagement et de programmation (OAP), ainsi que les documents graphiques du PLU afin d'y intégrer ce nouveau projet et de lui appliquer des obligations adaptées notamment en matière d'accès et de stationnement.

Afin de prendre en compte ces points, la Municipalité a donc décidé de modifier son PLU.

Cette modification n'est pas de nature à modifier les orientations du PADD, comme nous le démontrons ci-après. De plus, la modification n'a pas pour conséquence de majorer de plus de 20 % les possibilités de construire résultant de l'application de l'ensemble des règles de la zone puisque le règlement n'est pas modifié.

Elle peut donc entrer dans le cadre d'une **modification simplifiée** conformément à l'article L.153-41 du code de l'urbanisme.

**Le dossier de modification simplifiée du PLU comporte les pièces suivantes :**

- une notice de présentation de la modification simplifiée (objet du présent document),
- les orientations d'aménagement et de programmation modifiées (extraits),
- les documents graphiques modifiés (extraits)

Les autres pièces du dossier de PLU restent inchangées.

## **2. PRESENTATION ET JUSTIFICATION DES MODIFICATIONS APPORTEES**

---

### **a) Modifications apportées au document des OAP**

- Introduction de la possibilité de réalisation d'un équipement collectif d'accueil de la petite enfance**

Deux options sont désormais inscrites au sein des OAP du secteur 7 : la possibilité de réaliser 8 logements sociaux (comme au PLU approuvé), ou la possibilité de réaliser un équipement collectif d'accueil de la petite enfance en lieu et place des logements.

En effet, il convient de prendre en compte la possibilité d'implantation d'une crèche dans le secteur de l'OAP n°7.

Il est à noter que 520 logements dont 20 % de logements sociaux sont par ailleurs en cours de construction ou prévus à court terme sur le secteur de la Cour Bouraine, la commune remplit donc ses objectifs en termes de densification et de logements sociaux, et cette modification **ne remet donc pas en cause les orientations du PADD en la matière**.

Par ailleurs, il existe une forte demande de crèche sur la commune, qui compte plus de 5000 habitants (dont environ 600 enfants scolarisés) et aucun équipement de ce type. Ce secteur est très intéressant car localisé à proximité de l'école et de la gare, ainsi que du centre-ville.

La commune souhaite donc favoriser la réalisation d'un projet de crèche de 30 lits qui a émergé sur ce secteur, et qui par ailleurs s'accompagne d'un projet de réhabilitation de la ferme située aux abords, avec la création de 8 logements en son sein (**favorisant ainsi l'atteinte des objectifs de densité du SDRIF et se substituant le cas échéant aux 8 logements prévus au sein de l'OAP 7**).

Toutefois, la commune ne souhaite pas fermer la porte à d'autres projets si la crèche ne devait finalement pas se faire. **Aussi, la possibilité de réaliser des logements au sein du secteur est maintenue, de sorte qu'encore une fois les grandes orientations du PLU restent valables.**

- Voie verte**

La commune souhaite retirer l'obligation de la réalisation d'une voie verte au sein du secteur 7. En effet, celle-ci n'a d'intérêt que dans le cadre d'un aménagement concomitant des OAP 7 et 10, or l'OAP 10 qui couvre plusieurs jardins particuliers appartenant à différents propriétaires ne pourra pas sortir de terre avant de nombreuses années.

Cette voie verte constitue donc un aménagement contraignant et inutile dans le cadre de la réalisation d'une opération de construction sur le secteur 7 et c'est pourquoi il est supprimé de l'OAP.

- Stationnement et accès**

Le périmètre du secteur 7 a été modifié pour intégrer un terrain permettant l'accès depuis la rue de la gare (partie Est de la parcelle n°222). De plus, une bande de stationnement est désormais imposée sur toute la partie Sud du secteur, afin de favoriser un fonctionnement urbain optimal dans le quartier (voir ci-après modification du zonage).

**b) Modifications apportées au zonage**

L'emplacement réservé qui avait été créé au PLU approuvé sur la partie Est de la parcelle 222 pour la réalisation d'un parc de stationnement est supprimé. Il s'agissait de l'emplacement B.

De plus, cette parcelle n° 222 est désormais intégrée en totalité au périmètre de l'OAP n°7 afin :

- de permettre un accès facilité au secteur depuis la rue de la gare,
- d'imposer à l'opérateur la réalisation de places de stationnement permettant le bon fonctionnement du futur équipement d'intérêt collectif ou des logements qui seront réalisés dans le secteur.

## **B) INCIDENCES DU PROJET DE MODIFICATION SIMPLIFIÉE SUR L'ENVIRONNEMENT ET PRISE EN COMPTE DE SA PRESERVATION ET DE SA MISE EN VALEUR**

---

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLU n'étant pas modifié, les différentes modifications apportées au PLU, que ce soit en termes de zonage ou d'OAP n'auront globalement pas d'incidences négatives nouvelles sur l'environnement par rapport au PLU approuvé en 2018, qui pour rappel avait été soumis à évaluation environnementale.

En effet, la présente modification a pour principal objet de permettre l'implantation d'une crèche de 30 lits au sein d'un secteur identifié initialement au PLU comme pouvant accueillir un programme de 8 logements.

Ce secteur se situe aux abords immédiats de la gare de Bruyères sur Oise, de sorte que les parents désireux de déposer leurs enfants dans cette crèche pourront s'y rendre aisément à pied avant d'aller prendre le train pour se rendre à leur travail.

On peut estimer ainsi qu'au moins 50 % des usagers de cet équipement utiliseront la marche à pied pour s'y rendre, de sorte que le trafic routier engendré par cette modification sera équivalent à celui qui pourrait être créé par la réalisation de 8 logements comme initialement prévu au PLU approuvé (environ 16 voitures).

Par ailleurs les mesures favorisant l'intégration paysagère des constructions restent inchangées au sein de l'OAP. Elles visent notamment à accroître l'offre de surfaces vertes et à favoriser les continuités écologiques au sein du tissu urbain.

Enfin, en ce qui concerne les nuisances, le chapitre 1-2 du règlement de la zone UG, qui n'a pas été modifié, rappelle les dispositions en termes d'isolation acoustique des bâtiments contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres (RD 924 et voie ferrée). A ce titre, la pièce n°12 du PLU approuvé présente l'arrêté préfectoral applicable en la matière. Les bâtiments devront donc recevoir un isolement acoustique adapté à leur destination et à leur distance par rapport à la voie ferrée. Il faut également rappeler que la fréquence des trains n'est pas très importante sur la commune. Les incidences en termes de nuisances seront donc limitées.



Département du Val d'Oise  
Commune de BRUYÈRES-SUR-OISE

# PLAN LOCAL D'URBANISME

## MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1

### PIÈCE N°2 : ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION MODIFIÉES (EXTRAIT)

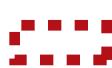


Révision du PLU  
Document arrêté le : 24 novembre 2017  
Document approuvé le :  
29/06/2018

Modification simplifiée n°1  
approuvée le :

# ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

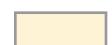
Secteurs n°10 et 7



Secteurs soumis aux Orientations d'Aménagement et de Programmation



Périmètre d'opération d'aménagement d'ensemble n°10



Périmètre d'opération d'aménagement d'ensemble n°7



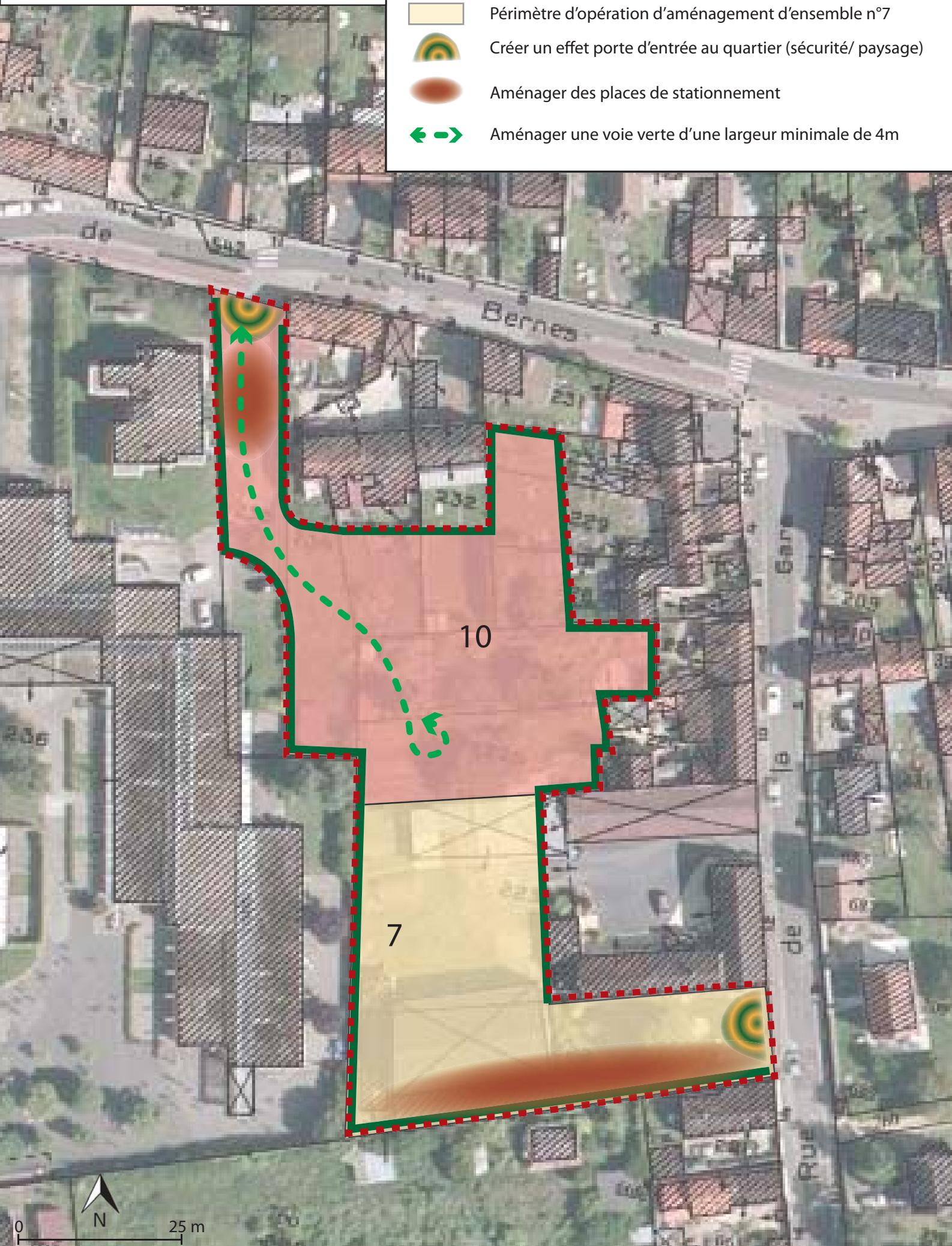
Créer un effet porte d'entrée au quartier (sécurité/ paysage)



Aménager des places de stationnement



Aménager une voie verte d'une largeur minimale de 4m



## C. PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT PARTICULIERS AUX SECTEURS 7 ET 10

Outre les dispositions définies au chapitre A, applicables à l'ensemble des secteurs, les dispositions suivantes sont à respecter dans le cadre de l'aménagement des secteurs 7 et 10.

Cet espace est composé des secteurs répertoriés sur le plan de localisation sous les numéros 10 et 7. Ces secteurs sont bordés par un groupe scolaire à l'Ouest et par la rue de Bernes au Nord et la rue de la gare à l'Est. Ils sont situés à proximité des principaux équipements et commerces de la commune. Au Sud de ces secteurs se situe la gare de Bruyères-sur-Oise.

### 1. Principe d'aménagement

L'aménagement de chacun des secteurs fera l'objet d'une seule opération d'aménagement d'ensemble. Un aménagement global sur les deux secteurs est également possible.

### 2. La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

#### Hauteur des constructions d'habitat collectif

La hauteur des constructions d'habitat collectif mesurée du sol naturel jusqu'au point le plus élevé de la toiture ne devra pas être supérieure :

- sur le secteur 10, à 11 m, (R+1+c)
- sur le secteur 7, à 14 m, (R+2+combles ou R+2+attique).

#### Gestion économe des sols

Sur le secteur 10, une densité moyenne d'environ 30 logements par hectare doit être respectée, soit la construction d'environ 8 logements.

Sur le secteur 7, si des logements sont réalisés, une densité comprise entre 60 et 70 logements par hectare doit être respectée, soit la création d'environ 8 à 10 logements.

#### Mesures favorisant l'intégration paysagère des constructions

Il sera réalisé un traitement paysager vis à vis des habitations proches et en paysageant la voie verte et les espaces publics, ainsi que les entrées dans le quartier, afin d'accroître l'offre de surfaces vertes et favoriser les continuités écologiques

### 3. La mixité fonctionnelle et sociale

Sur le secteur 7, il pourra être réalisé un programme de logements ou un équipement d'intérêt collectif d'accueil de la petite enfance. Le secteur 10 a une vocation dominante d'habitat. En outre sont autorisés sur les deux secteurs les équipements d'intérêt collectif et services publics, les constructions à destination de commerces et activités de service (hors commerce de gros) ainsi que les bureaux.

Ces activités sont autorisées à condition de ne pas porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique, d'être jugées compatibles avec le voisinage du point de vue des nuisances sonores, visuelles, olfactives et de l'environnement et dans la limite de 400 m<sup>2</sup> de surface de plancher par unité foncière.

Afin de favoriser la mixité sociale, un objectif de production de logements aidés est fixé sur les secteurs 7 (**si un programme de logements y est réalisé**) et 10. Ainsi, 100% des logements construits seront des logements sociaux.

Les types de logements seront diversifiés. En effet, les logements construits pourront revêtir différentes formes : individuels, intermédiaires, groupés mais aussi collectifs.

Une mixité de taille de logements devra également être recherchée.

#### **4. La desserte des terrains**

##### **Déplacements**

Des accès sécurisés au secteur seront conçus depuis la rue de Bernes et la rue de la gare desservant un espace de stationnement aux entrées des secteurs 7 et 10.

Un effet de porte d'entrée sera créé dans le quartier au droit de chacun des accès afin d'assurer une bonne visibilité aux automobilistes, la sécurité des usagers et de marquer par un paysagement spécifique l'accès au nouveau quartier. Les véhicules à moteur ne seront autorisés que très occasionnellement à pénétrer à l'intérieur de l'îlot 10, qui sera traité en «cité-jardin».

Une voie verte d'une largeur minimale de 4 m entre la rue de Bernes et la rue de la gare, sera aménagée **au sein du secteur 10** afin de desservir les habitations à vélo ou à pied. La largeur de cette voie verte permettra l'accès aux véhicules de secours en cas de nécessité, ou la desserte occasionnelle des habitations (déménagement,...).

Département du Val d'Oise  
Commune de BRUYÈRES-SUR-OISE

# PLAN LOCAL D'URBANISME

## MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1

### PIÈCE N°3 : Documents graphiques modifiés (extraits)

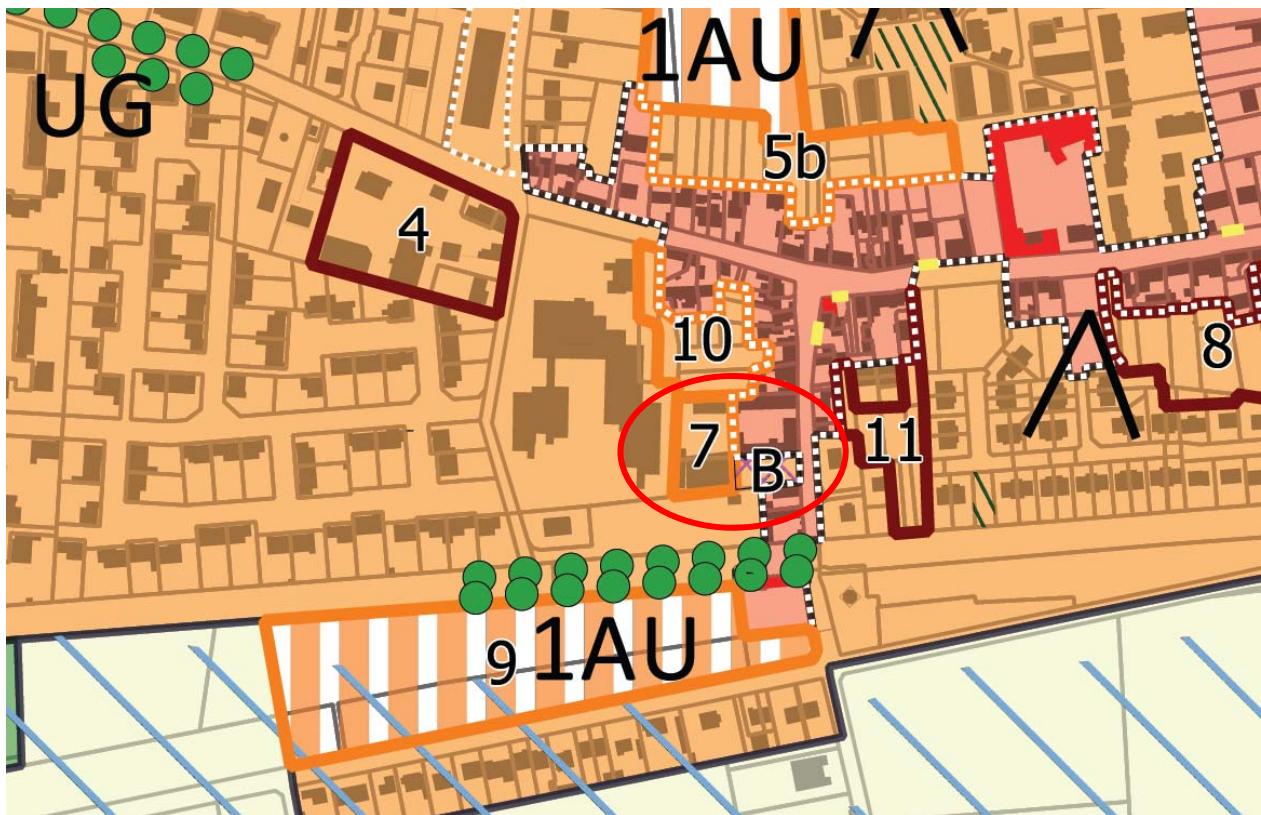


Révision du PLU  
Document arrêté le : 24 novembre 2017  
Document approuvé le :  
29/06/2018

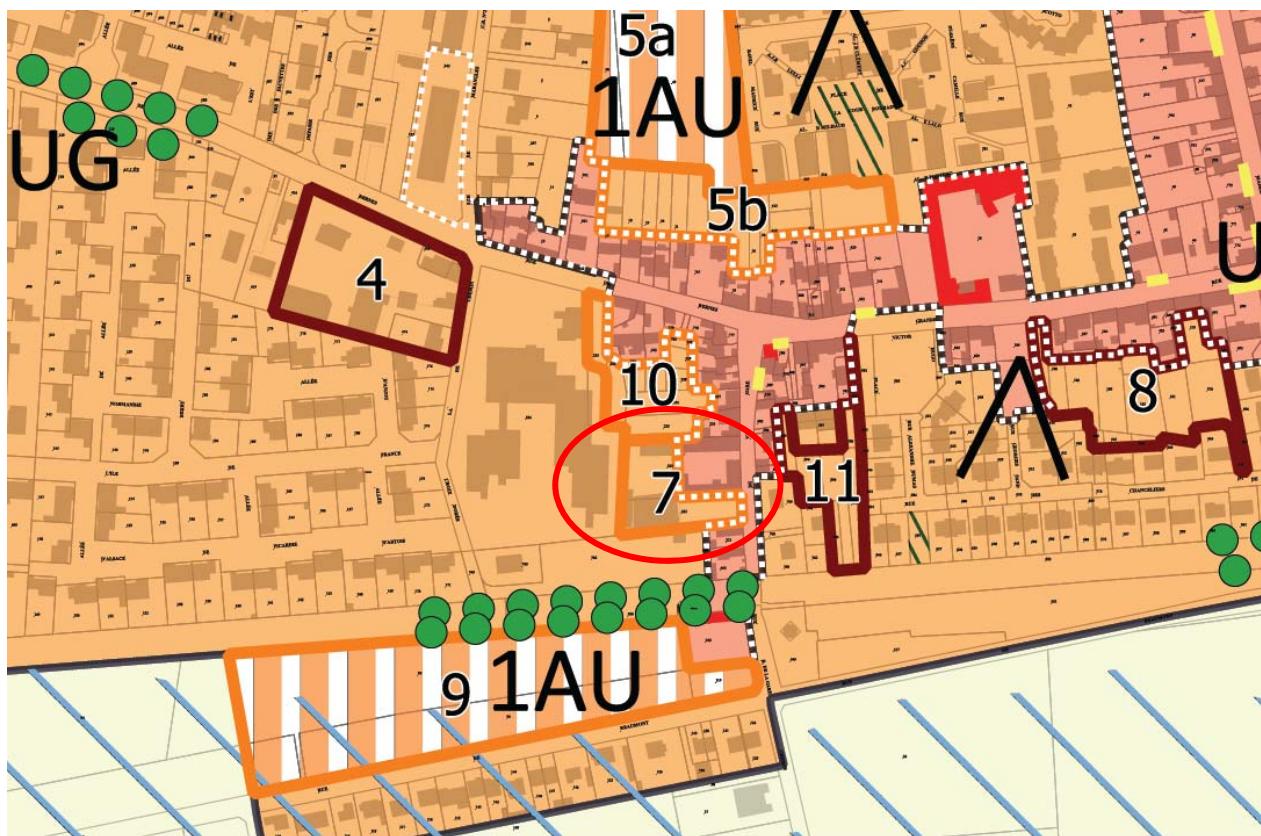
Modification simplifiée n°1  
approuvée le :

### MODIFICATION DES DOCUMENTS GRAPHIQUES

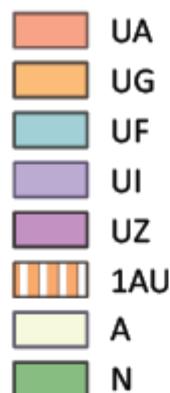
Zone UG secteur 7 - Avant modification



Zone UG secteur 7 - Après modification



## Légende du plan de zonage



Limites de secteurs

Secteurs soumis à OAP sectorielles

Secteurs soumis à OAP sectorielles d'aménagement (sans règlement)

Enveloppe d'alerte de zone humide

Secteur soumis au PPRI de la Vallée de l'Oise

Axe de ruissellement

Périmètre de 800 m autour de la gare au titre du PDUIF

Périmètre à l'intérieur duquel doit être développée la diversité commerciale en vertu de l'article L.151-16 du CU

25 m Marge de recul de 25 m

Chemin à protéger au titre de l'article L.151-38

Eléments à préserver au titre des articles L151.19 et L151.23

Espaces Boisés Protégés

Principaux alignements d'arbres

Vues remarquables

Murs remarquables

Patrimoine bâti remarquable

L'Oise et ses berges

Espaces verts

Ravines

Tableau des emplacements réservés - Avant modification

 Emplacements réservés

Numéro	Destination	Bénéficiaire	Surface (m <sup>2</sup> )
A	Piste cyclable	Commune	1238
B	Parking	Commune	509
C	Jardins familiaux	Commune	14768

Tableau des emplacements réservés - Après modification

Numéro	Destination	Bénéficiaire	Surface (m <sup>2</sup> )
A	Piste cyclable	Commune	1238
C	Jardins familiaux	Commune	14768