

Ville d'Éragny-sur-Oise

PLAN LOCAL D'URBANISME

TITRE 3

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



VERDI
Bureau d'Études en Urbanisme
Environnement – Bâtiment
99, rue de Vaugirard
75006 Paris

VILLE D'ÉRAGNY-SUR-OISE
Place Louis Don Marino
95610 Éragny-sur-Oise



Sommaire

CADRE REGLEMENTAIRE	2
L'ARTICULATION DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT PAR SECTEUR AVEC LE PADD	3
LES SECTEURS CONCERNES	3
1- LE SECTEUR BAS NOYER.....	4
1.1 Constats et objectifs.....	4
1.2 Principes de composition urbaine et paysagère	5
1.3 Prise en compte de l'environnement.....	7
2 LE SECTEUR ENTREE DE VILLE	10
2.1 Constats et objectifs.....	10
2.2 Principes de composition urbaine et paysagère	11
2.3 Prise en compte de l'environnement.....	11
3 LE SECTEUR MAIRIE.....	14
3.1 Constats et objectifs.....	14
3.2 Principes de composition urbaine et paysagère	14
3.3 Prise en compte de l'environnement.....	15

CADRE REGLEMENTAIRE

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sont définies par les articles L. 151-6 et L. 151-7 du Code de l'urbanisme.

- « Les OAP comprennent, en cohérence avec le PADD, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements [...] ».
- « Les OAP peuvent notamment :
 - o 1° 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 ;
 - o 2° 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 ;
 - o 3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;
 - o 4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;
 - o 5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;
 - o 6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36 ».

Au titre de l'article R. 151-6, les OAP « définissent les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone, notamment en entrée de ville. ». Enfin, elles peuvent, en vertu de l'article R 151-7, « comprendre des dispositions portant sur la conservation, la mise en valeur ou la requalification des éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs qu'elles ont identifiés et localisés pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique [...] ».

Les OAP doivent être comprises comme des intentions d'aménagement indiquant des principes de structuration et de requalification de secteurs à aménager ou à réhabiliter, et non comme la présentation d'un état fini. Elles ne sont en aucun cas un « outil opérationnel », mais ont vocation à encadrer les projets d'aménagement qui pourraient être engagés à l'initiative privée. Elles définissent des principes de composition urbaine et paysagère qui sont utilisés en complément du règlement du PLU et qui s'impose aux autorisations de construire en termes de conformité.

L'ARTICULATION DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT PAR SECTEUR AVEC LE PADD

Ces orientations d'aménagement sont établies en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable (PADD), qui définit les orientations générales du projet communal d'Eragny-sur-Oise.

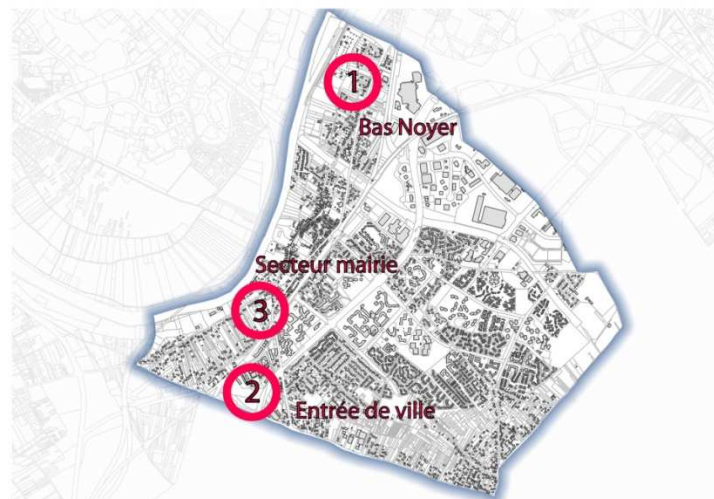
LES SECTEURS CONCERNES

Eragny-sur-Oise affiche une double volonté : diversifier l'offre de logement pour répondre aux besoins des habitants qui souhaitent réaliser leur parcours résidentiel sur la commune ou s'y installer (primo-accédant,...) ; s'inscrire pleinement dans une logique de développement durable, par la primauté.

Dans le cadre d'une projection à long terme, le PLU organise les développements bâtis de manière progressive et maîtrisée dans le temps. Le principe directeur est de conforter l'urbanisation au sein de l'emprise bâtie du bourg et des hameaux et de permettre des extensions périphériques en continuité des entités bâties existantes.

La constructibilité de ces zones de renouvellement urbain ou de densification des tissus constitués devra respecter les principes d'aménagement définis ci-après pour optimiser leur intégration (organisation de la desserte routière, intégration paysagère des constructions, ...).

Des orientations d'aménagement et de programmation ont été retenues sur **trois secteurs à enjeux** de la commune.



Carte de localisation des OAP, source : Verdi

Le secteur du Bas Noyer fait l'objet du sous-secteur UBb au plan de zonage

1- LE SECTEUR BAS NOYER

1.1 Constats et objectifs

Le secteur Bas Noyer est localisé à l'extrémité nord-ouest de la commune d'Eragny-sur-Oise. Bordé à l'ouest par l'Oise et à l'est par la voie ferrée, le secteur présente les caractéristiques suivantes :

- Une **hétérogénéité des formes urbaines** avec des ruptures d'échelles entre les quartiers pavillonnaires et les nouvelles constructions et avec la multiplication des constructions « en second rang » liées au phénomène de divisions parcellaires ;
- Un **quartier enclavé** : des franchissements difficiles vers le centre commercial Art de Vivre pourtant proche (présence de la voie ferrée, ...) ;
- Une **mutation rapide du quartier** avec la création récente de plus de 600 logements ;
- La nécessité de créer un nouvel **équipement scolaire** et des **commerces de proximité pour répondre aux besoins des habitants actuels et futurs** ;
- Un quartier traversé par **une seule voie longitudinale** particulièrement fréquentée (l'avenue Roger Guichard) qui cumule une double fonction de transit et de desserte (itinéraire de délestage de la Francilienne) ;
- Un **manque de parcours** piétons/cycles, notamment pour relier les secteurs voisins ;
- Des **canalisations à haute pression** (TRAPIL) des **risques naturels** (PPRI, remontées de nappes...), la présence d'une ligne HT et des **nuisances sonores** à prendre en compte ;

A contrario, le site possède des atouts (proximité avec le centre commercial « Art de Vivre », présence de nombreux espaces verts et naturels le long de l'Oise...).

Cette OAP permet de préciser les principes de composition urbaine et paysagère tout en tenant compte des nombreuses contraintes et qualités environnementales du site. Son objectif général est **d'assurer un développement urbain cohérent et harmonieux du quartier du Bas Noyer** en assurant les conditions d'une centralité à l'échelle du quartier.

Objectifs de l'OAP :

- Encadrer la constructibilité du secteur
- Faire le lien entre les constructions existantes et futures
- Permettre la création d'un équipement scolaire
- Permettre la création d'un espace de rencontre
- Améliorer les circulations et le stationnement
- Minimiser l'exposition des habitants aux risques et nuisances

1.2 Principes de composition urbaine et paysagère

L'OAP présente les grandes orientations en terme de :

- Programmation (270 - 420 logements) ;
- De paysage (plantation, espace de respiration, perspectives) ;
- De désenclavement, de circulation et de stationnement ;
- De création d'équipement scolaire.

Le règlement applicable au périmètre de l'OAP encadre les droits à construire en permettant la réalisation de 270 - 420 logements sur les secteurs A, B et secteurs de « couture urbaine ».

L'OAP permettra la **construction de nouveaux logements** (270 - 420 logements à long terme) avec une densité adaptée au contexte et à l'hétérogénéité des typologies urbaines (160 à 250 logements par hectare environ).

Secteur	Échéance	Surface totale (m ²)	Emprise constructible (m ²)	Surface potentielle en R+1 (m ²)	Surface potentielle en R+2 (m ²)	Nombre total de logements
A	Long terme	9000	4500	9000	13500	100 - 150
B	Moyen terme	7500	3750	7500	11250	100 - 150
Total		16 500	8 250	16 500	24 750	200 - 300
S'ajoutent les logements réalisés sur les secteurs de « coutures urbaines » permettant la réalisation de 70-120 logements.						

Il sera privilégié des typologies urbaines de type intermédiaire (R+2, R+1) au voisinage des constructions R+3/R+4 récemment livrées. Des typologies de type habitat individuel (maisons de ville, pavillonnaire) sont privilégiées sur les franges du périmètre de l'OAP.

En limite de constructions accueillant des habitations individuelles, le volume des constructions devra s'intégrer par des hauteurs dégressives au tissu pavillonnaire adjacent. Les transitions seront agrémentées de plantations.

Les secteurs de « coutures urbaines » pourront posséder une hauteur maximale de niveau R+3+C.

Un **retrait de l'alignement** est imposé sur certains secteurs, notamment à proximité du futur équipement scolaire, afin d'élargir l'avenue Roger Guichard, de garantir le stationnement et la circulation des véhicules.

L'OAP vise également à développer la **mixité fonctionnelle** de ce secteur de renouvellement urbain en renforçant l'offre commerciale de proximité via la création de **rez-de-chaussée commerciaux** et en **créant un équipement scolaire**. Sur les secteurs de « coutures urbaines », l'implantation pourra se faire à l'alignement des voies.

La création de voies transversales à l'avenue Roger Guichard pour **renforcer l'ouverture du site vers les berges de l'Oise** sont envisagées. Ces voies seront aménagées et dimensionnées de manière à permettre la circulation sécurisée des modes de déplacements doux (piétons, cycles) et la **sécurisation des franchissements** de l'avenue Roger Guichard. Elles permettront de relier le quartier avec le chemin de halage et la promenade le long de l'Oise. Elles

contribueront à la valorisation de **perspectives visuelles** vers l'Oise dans la continuité de la légère déclivité est-ouest du site.

Enfin, la connexion avec le centre commercial « Art de Vivre », à l'est de la voie ferrée qui borde le secteur de l'OAP à l'est, doit être valorisée.

1.3 Prise en compte de l'environnement

L'OAP s'inscrit dans une démarche respectueuse de l'environnement et des ressources naturelles.

Il s'agira de **renforcer la trame verte et bleue** à l'échelle du quartier en créant une **coulée verte** à partir de l'avenue Roger Guichard en direction de l'Oise, support des circulations douces, ainsi qu'un **parc public planté** entre le chemin de halage, les jardins partagés existants et la sente des Prés. De plus, le bâti sera utilisé comme support de biodiversité (toitures et murs végétalisés, nichoirs...) au même titre que les clôtures. Les jardins partagés existants seront maintenus et valorisés.

Afin de **protéger les habitants des risques**, la présence d'un risque d'inondation par remontée de nappes, d'alluvions tourbeuses, sera prise en compte (adopter des fondations adaptées, éviter la réalisation de sous-sols ou l'infiltration des eaux à la parcelle par exemple). L'emprise au sol des constructions sera modérée en fonction de la nature des risques à l'œuvre sur les parcelles concernées (50% dans la présente configuration).

D'autre part, le passage du TRAPIL sera pris en compte via le respect de la réglementation. Les futurs projets seront particulièrement attentifs au niveau de bruit provenant des infrastructures de transport et mettront en œuvre des dispositifs pour limiter l'impact de ces nuisances pour les riverains.

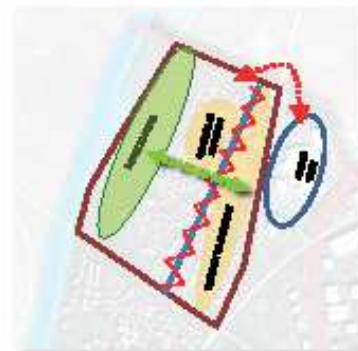
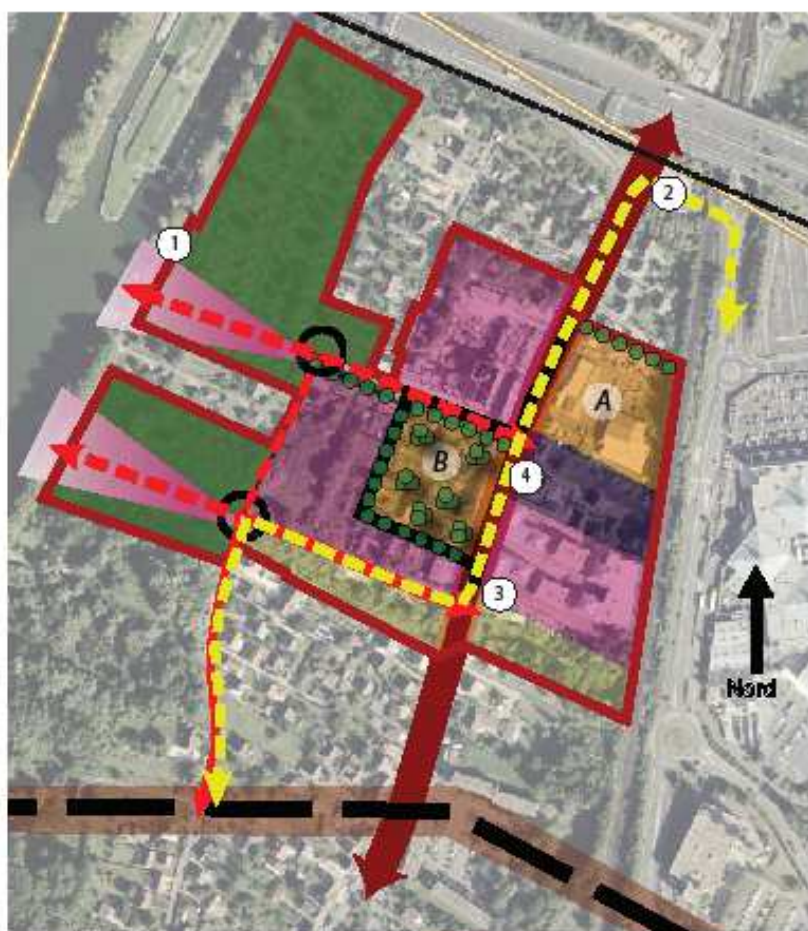
Enfin, compte tenu de la présence d'un risque d'inondation et d'une zone humide importants sur le secteur du Bas Noyer, un coefficient de biotope de 50% sera exigé.

Ce secteur est potentiellement concerné par une pollution des sols. Dans l'hypothèse d'une pollution des sols avérée, il conviendra 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.

En ce qui concerne les constructions futures, le travail sur la **performance de l'enveloppe** sera privilégié dans le cadre d'une **conception bioclimatique** (compacité, orientation préférentielle, isolation, recherche des apports gratuits...). Les futures constructions devront privilégier des équipements et installations performantes sur le plan énergétique (isolants, portes et fenêtres, systèmes de chauffage etc...).

Les matériaux utilisés seront préférentiellement des éco-matériaux ou des matériaux avec une qualité environnementale. Les efforts réalisés se traduiront par une consommation en énergie primaire plus faible que le Cepmax autorisé par la réglementation thermique en vigueur.

Les réseaux techniques, notamment de production d'énergie, pourront faire l'objet d'une réflexion à l'échelle de l'îlot (mutualisation des besoins et des installations par exemple).



- | | | |
|--|---------------------------------------|---------------------------------------|
| Emprises constructibles | Périmètre de l'OAP | Préserver les espaces verts existants |
| "Couture urbaine" en épannelage | Principe de porosité circulaire | Logements collectifs existants |
| Créer un équipement scolaire et un espace public | Principe de maillage du réseau viaire | Espaces tampons végétalisés |
| Développer les vues vers l'Oise | Ligne à haute tension | |
| TRAPIL | | |
| Principe de liaison cyclable | | |
| Requalifier l'avenue R. Guichard (circulation double sens, stationnement longitudinal, piste cyclable, trottoir) | | |

L'objectif de cette OAP est d'assurer un développement cohérent et harmonieux du quartier BAS-NOYER

Enjeux :

- Améliorer les transitions entre formes urbaines
- Permettre des équipements et du commerces pour faire du Bas-Noyer un pôle de vie cohérent
- Améliorer la circulation et le stationnement
- Minimiser le nombre d'habitants exposés aux risques et nuisances (infrastructures de transport, ligne HT, risque inondation)
- Valoriser les perspectives vers l'Oise

Orientations :

- Permettre la construction d'environ 350 logements, avec une majorité de T1 et T2
- Développer l'offre commerciale de proximité
- Créer un équipement scolaire
- Création de porosités végétalisées est-ouest en direction de l'Oise, support des circulations douces
- Maintenir et renforcer les porosités visuelles vers l'Oise
- Protéger les espaces verts existants (jardins partagés, éco-parc)
- Apaiser la circulation et organiser le stationnement de part et d'autre de l'avenue Roger Guichard

Schéma d'aménagement de l'OAP Bas Noyer ; Sources : Verdi

2 LE SECTEUR ENTREE DE VILLE

2.1 Constats et objectifs

L'OAP « entrée de ville » est localisé au sud du territoire communal, en limite de Conflans-Sainte-Honorine.

Le périmètre de l'OAP comprend les surfaces délimitées par la rue de la Papeterie puis par la rue Dominique Lebovici au sud et à l'est, et délimité à l'est par le boulevard Jacques Duclos (RN 184).

Bien qu'il constitue la principale entrée de ville, le secteur souffre de plusieurs dysfonctionnements :

- D'une **image peu qualitative** notamment marquée par son **caractère routier** très affirmé ;
- Des **nuisances acoustiques importantes**, provenant de la voie ferrée et de la RN184 ;
- D'un **enclavement** conséquence de la présence d'un certain nombre de **coupures urbaines** telles que la voie ferrée à l'ouest, par la RD48E et son talus (rue de l'Ambassadeur) au sud et par la RN184 (dont la configuration actuelle la rapproche d'une « autoroute urbaine ») à l'est ;
- De la présence de lignes à haute tension sur la partie sud du périmètre.

À l'opposé, le site bénéficie d'un certain nombre d'atouts (proximité avec la gare d'Eragny-Neuville notamment), qui, combinés avec sa situation stratégique en entrée de ville, ont guidé la réalisation d'une OAP.

Son objectif est de favoriser la **création d'une véritable entrée de ville, proposant de nouveaux emplois et architecturalement qualitative.**

2.2 Principes de composition urbaine et paysagère

L'OAP permettra la réalisation de bâtiments pour l'accueil d'activités commerciales et tertiaires.

Il sera privilégié des typologies urbaines et une qualité architecturale susceptibles de « marquer » l'entrée de ville sur le plan urbain et paysager tout en créant de nouveaux emplois dans le territoire communal.

Un **retrait de l'alignement** est imposé dans la continuité de l'immeuble de l'entreprise NEDAP, afin d'éloigner les constructions de la RN184.

De plus, l'OAP contribuera à **l'amélioration du maillage viaire** du secteur de l'entrée de ville. La création d'une nouvelle voie entre la rue Dominique Lebovici et la rue de l'Ambassadeur est inscrite dans l'OAP.

2.3 Prise en compte de l'environnement

L'OAP s'inscrit dans une démarche respectueuse de l'environnement et des ressources naturelles.

Le bâti sera utilisé comme support de biodiversité (toitures et murs végétalisés, nichoirs...) au même titre que les clôtures qui seront préférentiellement végétalisées afin d'améliorer les transitions entre l'OAP et les secteurs déjà bâtis environnants.

La présence de lignes à haute tension sera prise en compte en éloignant au maximum les constructions. De plus, les futurs projets seront particulièrement attentifs au niveau de bruit provenant des infrastructures de transport et mettront en œuvre des dispositifs pour limiter l'impact de ces nuisances pour les usagers.

Dans le but de procéder à une densification raisonnée de ce secteur, un coefficient de biotope de 10% sera exigé.

En ce qui concerne les constructions futures, le travail sur la **performance de l'enveloppe** sera privilégié dans le cadre d'une **conception bioclimatique** (compacité, orientation préférentielle, isolation, recherche des apports gratuits...). Les futures constructions devront privilégier des équipements et installations performantes sur le plan énergétique (isolants, portes et fenêtres, systèmes de chauffage etc...).

Les matériaux utilisés seront préférentiellement des éco-matériaux ou des matériaux avec une qualité environnementale. Les efforts réalisés se traduiront par une consommation en énergie primaire plus faible que le Cepmax autorisé par la réglementation thermique en vigueur.

Les réseaux techniques, notamment de production d'énergie, pourront faire l'objet d'une réflexion à l'échelle de l'îlot (mutualisation des besoins et des installations par exemple).



Surface totale : 9,5 ha
Vocation : mixte



L'objectif de cette OAP est de favoriser la création d'une entrée de ville, apaisée et mixte

Premiers constats :

- Un site qui constitue l'une des principales portes d'entrée de la commune depuis le boulevard Jacques Duclos
- Une image peu qualitative ; un caractère très routier
- Des nuisances acoustiques importantes
- Une proximité avec la gare Eragny-Neuville

Enjeux :

- Atténuer l'effet de coupure de la RN184
- Améliorer le maillage viaire du secteur
- Développer la multifonctionnalité de l'entrée de ville
- Prendre en compte les risques technologiques dans la conception de l'entrée de ville

Principes :

- Création d'un front urbain mixte le long de la RN184
- Création d'un boulevard urbain "apaisé"
- Améliorer le maillage viaire
- Aménagement qualitatif de l'entrée de ville
- Implanter les bâtiments en retrait de l'alignement

Légende :

- | | | | |
|--|---|--|---|
| | Périmètre de l'OAP | | Boulevard urbain à créer |
| | Zones potentielles d'implantation de nouvelles constructions (commerces et bureaux) | | Principe de voirie existante à conforter |
| | Retrait de l'alignement | | Principe de voirie à créer
Toute nouvelle voie créée devra comporter des aménagements permettant les déplacements doux |
| | Double allée d'arbres à préserver | | Valorisation de l'entrée de ville |
| | Tracé du fuseau d'étude A104 transmis par l'Etat le 12/07/2018 pour intégration
Les constructions situées sous le fuseau d'étude A104 seront soumises à l'autorisation de l'Etat | | Réalisation d'une barrière végétale |

Schéma d'aménagement de l'OAP entrée de ville ; Sources : Verdi

3 LE SECTEUR MAIRIE

3.1 Constats et objectifs

L'OAP mairie est localisé au centre ouest du territoire, en limite sud de village historique de la commune et au nord du quartier de la côte des Cayennes.

Le périmètre de l'OAP comprend les surfaces délimitées par la rue de Neuville au nord et par la rue des Belles Hâtes au sud et à l'est.

Afin de répondre aux objectifs du SDRIF, qui prévoit une augmentation de la densité de logements et leur localisation en priorité à proximité d'une gare, la commune souhaite mettre en place une OAP sur le secteur mairie. En ce sens, une convention d'intervention foncière a été signée en 2009 entre l'Etablissement Public Foncier d'Ile de France, la commune d'Eragny-sur-Oise et la Communauté d'Agglomération de Cergy-Pontoise.

Malgré quelques inconvénients (nuisance acoustique de la voie ferrée et enclavement du secteur notamment), le site bénéficie d'un certain nombre d'atouts (proximité de la gare d'Eragny-Neuville, de services et de commerces) qui justifient l'aménagement de ce secteur.

3.2 Principes de composition urbaine et paysagère

L'OAP doit permettre la réalisation de 150 logements (dont 100 logements en résidence sénior) sur 1,7 ha (soit 88 logements par hectare) avec une structure urbaine adaptée aux secteurs environnants en proposant des hauteurs dégressives d'Est en Ouest avec des immeubles collectifs en R+2+combles ou attique sur les terrains les plus proches de la mairie et des pavillons sur les terrains limitrophes du quartier de la côte des Cayennes.

Grâce à l'aménagement de ce secteur, la commune souhaite renforcer l'offre du pôle de service public en réalisant la future mairie annexe et un espace public structurant dotés de places de parkings.

L'OAP vise également à développer la **mixité fonctionnelle** de ce secteur de renouvellement urbain en construisant une mairie annexe en pied d'immeuble.

3.3 Prise en compte de l'environnement

L'OAP s'inscrit dans une démarche respectueuse de l'environnement et des ressources naturelles.

Le bâti sera utilisé comme support de biodiversité (toitures et murs végétalisés, nichoirs...) au même titre que les clôtures qui seront préférentiellement végétalisées afin d'améliorer les transitions entre l'OAP et les secteurs environnants déjà bâtis.

Afin de **protéger les habitants des nuisances**, les futurs projets seront particulièrement attentifs au niveau de bruit provenant des infrastructures de transport, notamment la voie ferrée, et mettront en œuvre des dispositifs pour limiter l'impact de ces nuisances pour les riverains.

Dans le but de procéder à une densification raisonnée de ce secteur, un coefficient de biotope de 50% sera exigé.

En ce qui concerne les constructions futures, le travail sur la **performance de l'enveloppe** sera privilégié dans le cadre d'une **conception bioclimatique** (compacité, orientation préférentielle, isolation, recherche des apports gratuits...). Les futures constructions devront privilégier des équipements et installations performantes sur le plan énergétique (isolants, portes et fenêtres, systèmes de chauffage etc...).

Les matériaux utilisés seront préférentiellement des éco-matériaux ou des matériaux avec une qualité environnementale. Les efforts réalisés se traduiront par une consommation en énergie primaire plus faible que le Cepmax autorisé par la réglementation thermique en vigueur.

Les réseaux techniques, notamment de production d'énergie, pourront faire l'objet d'une réflexion à l'échelle de l'îlot (mutualisation des besoins et des installations par exemple).



- Périmètre de TOAP
- Collectif R+2
- Collectif R+2 + combles + attique
- Maison R+1+C
- Espace public
- MSP 95
- Cheminements piétons et cycles pouvant être empruntés en direction de la gare

Premiers constats :

- Proximité de la gare d'Eragny Neuville
- Des nuisances acoustiques à cause de la voie ferrée
- De nombreux commerces et services à proximité

Enjeux :

- Création de logements à proximité de la gare
- Maintenir la mixité sociale à l'échelle du quartier
- Renforcer et faciliter l'accès au pôle de services publics

1



2



3



Orientations :

- Permettre la réalisation de 150 logements
- Une structure urbaine adaptée aux secteurs adjacents (des pavillons vers le quartier des Cayennes et des logements collectifs vers la mairie)
- Construction d'une mairie annexe en pied d'immeuble
- Création d'un espace public structurant pour faciliter l'accès aux services publics (mairie annexe et maison des services publics du Val d'Oise)