

Plan Local d'Urbanisme



ERAGNY

Réunion de présentation du règlement et du zonage – 2017

Plan Local d'Urbanisme

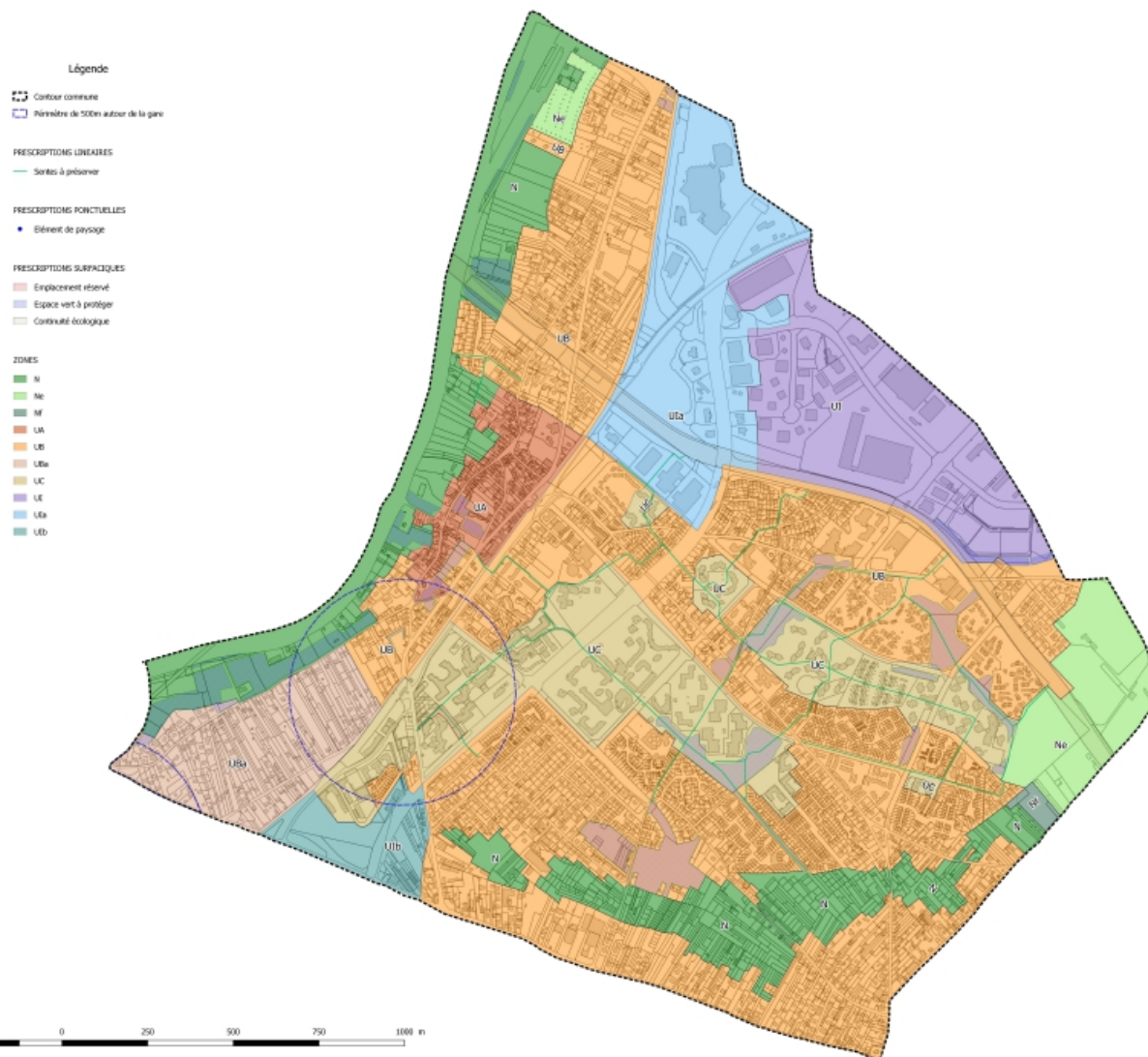


Le ZONAGE

Les différentes zones d'application du règlement



Le zonage



Plan Local d'Urbanisme



Le REGLEMENT

Les possibilités de construction et d'occupation du sol dans les différentes zones



Le règlement

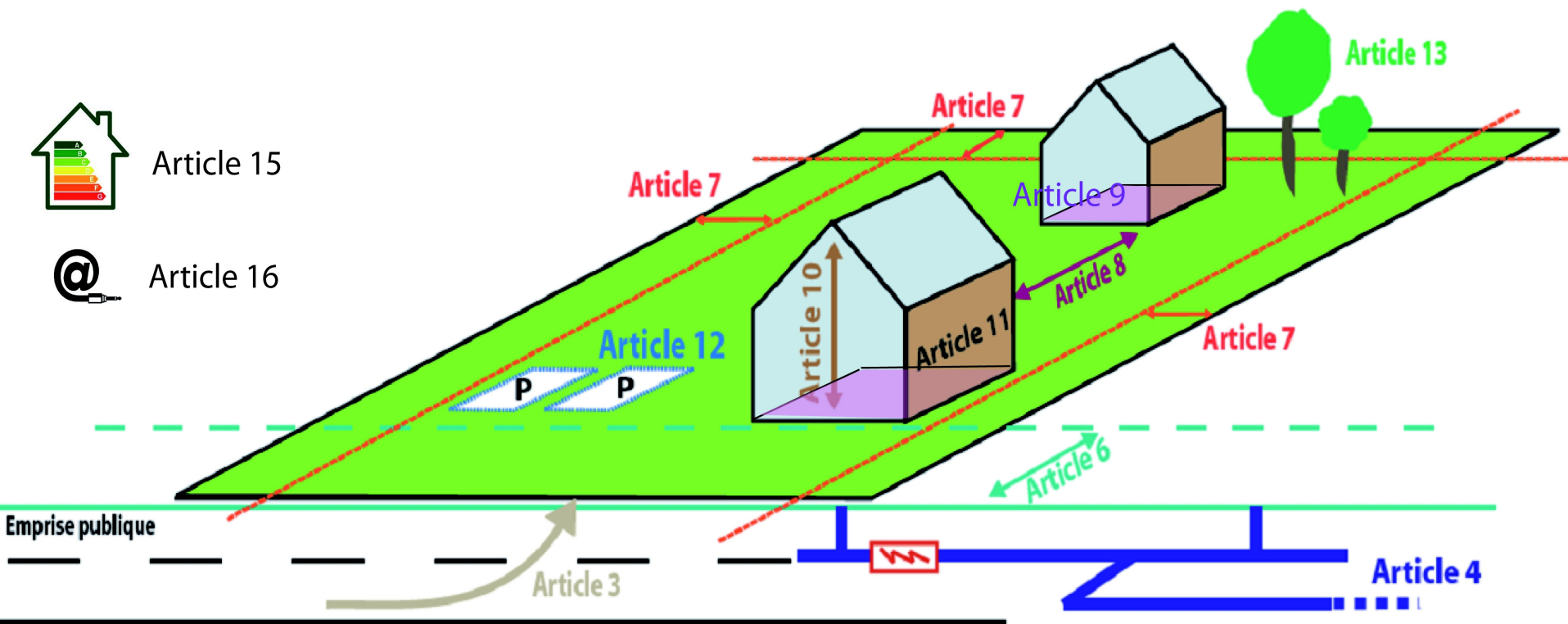
- Les articles du règlement du PLU



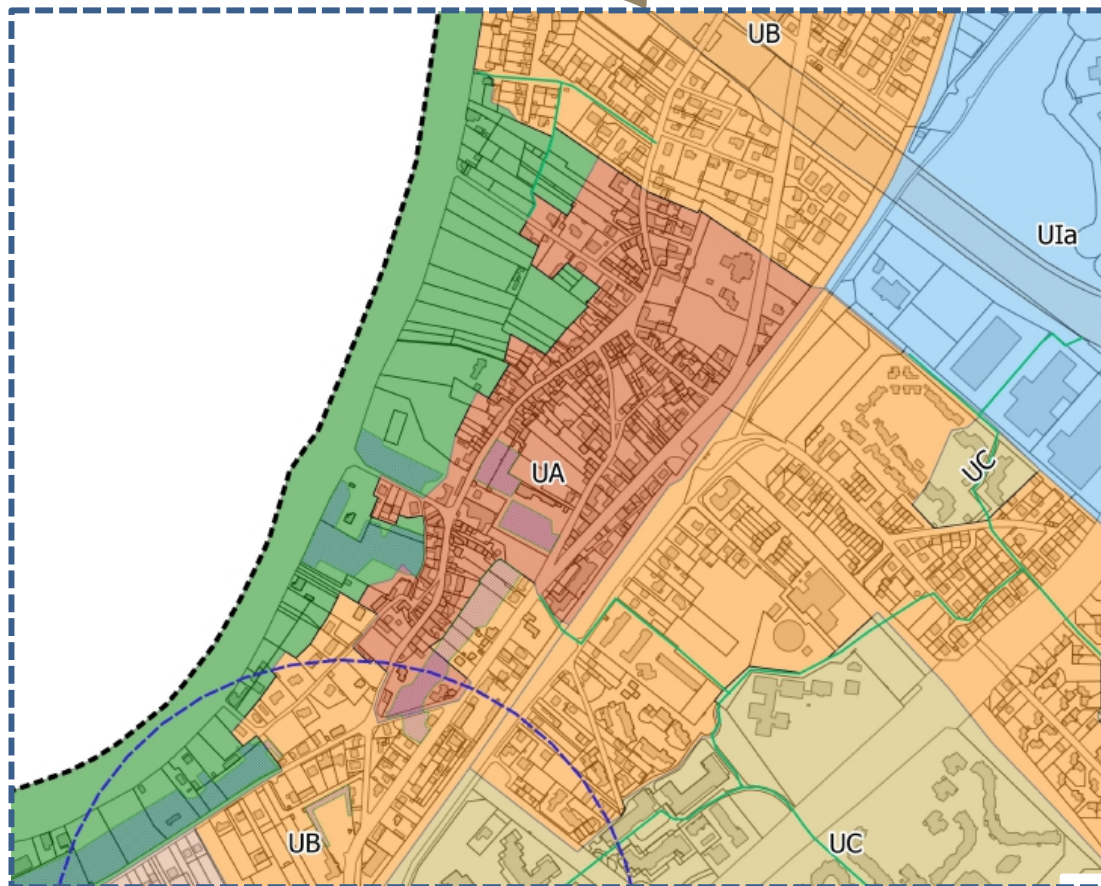
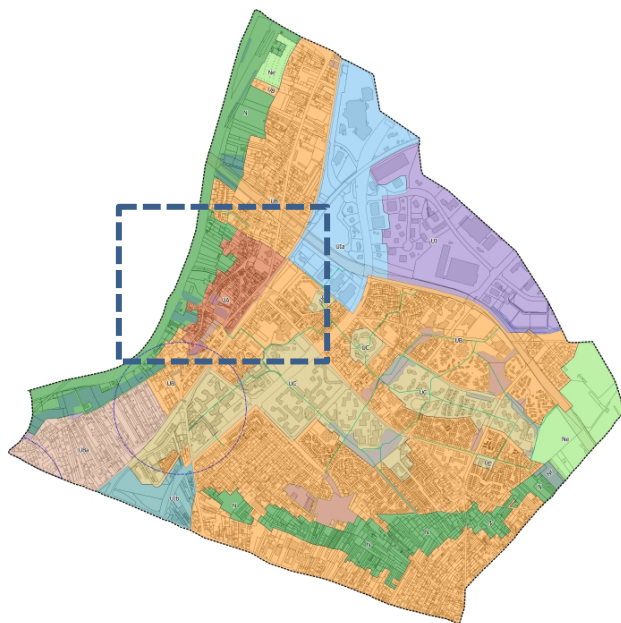
Article 15



Article 16



- **Secteur UA**



- **Secteur UA**

Article 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

- Les constructions destinées à **l'exploitation agricole ou forestière, à la fonction d'entrepôt ou à l'industrie.**

Article 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont admises, sous conditions, les constructions et utilisations du sol suivantes:

- Les constructions à usage **d'activités artisanales,**
- Les installations classées pour la **protection de l'environnement** (nouvelles ou extensions)
- Les « **Espaces Vert Protégés (EVP)** »



- **Secteur UA**

Article 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- ▣ soit à l'alignement des voies et emprises publiques,
- ▣ soit avec un retrait au moins égal à 3 m de l'alignement

En bordure du ru : recul de 5 mètres par rapport aux berges de ce ruisseau.

En bordure de voies ferrées : recul de 10 mètres par rapport au rail le plus proche.

Article 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dans une bande de 15 m de profondeur à compter de l'alignement :

- ▣ soit sur **une ou plusieurs limites latérales**
- ▣ soit en **retrait des limites séparatives**. (si largeur de façade sur voie \geq 25 m ou annexe)

Au-delà des 15 m de profondeur à compter de l'alignement : **marges d'isolement imposées**

Avec :

- ▣ une **distance \geq la moitié de la hauteur du bâtiment avec un minimum de 4 m en présence de baies,**
- ▣ une **distance de minimum de 2,5 m en l'absence de baie.**

- **Secteur UA**

Article 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Une **distance de recul** $\geq \frac{1}{2}$ de la hauteur de la façade la plus haute avec un minimum de 4 m

En l'absence de baie, cette distance doit être de **minimum de 2,5 m**,

Article 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

≤ 60 % de la superficie du terrain si terrain $\geq 300\text{m}^2$.

≤ 80 % de la superficie du terrain si terrain $\leq 300\text{m}^2$.

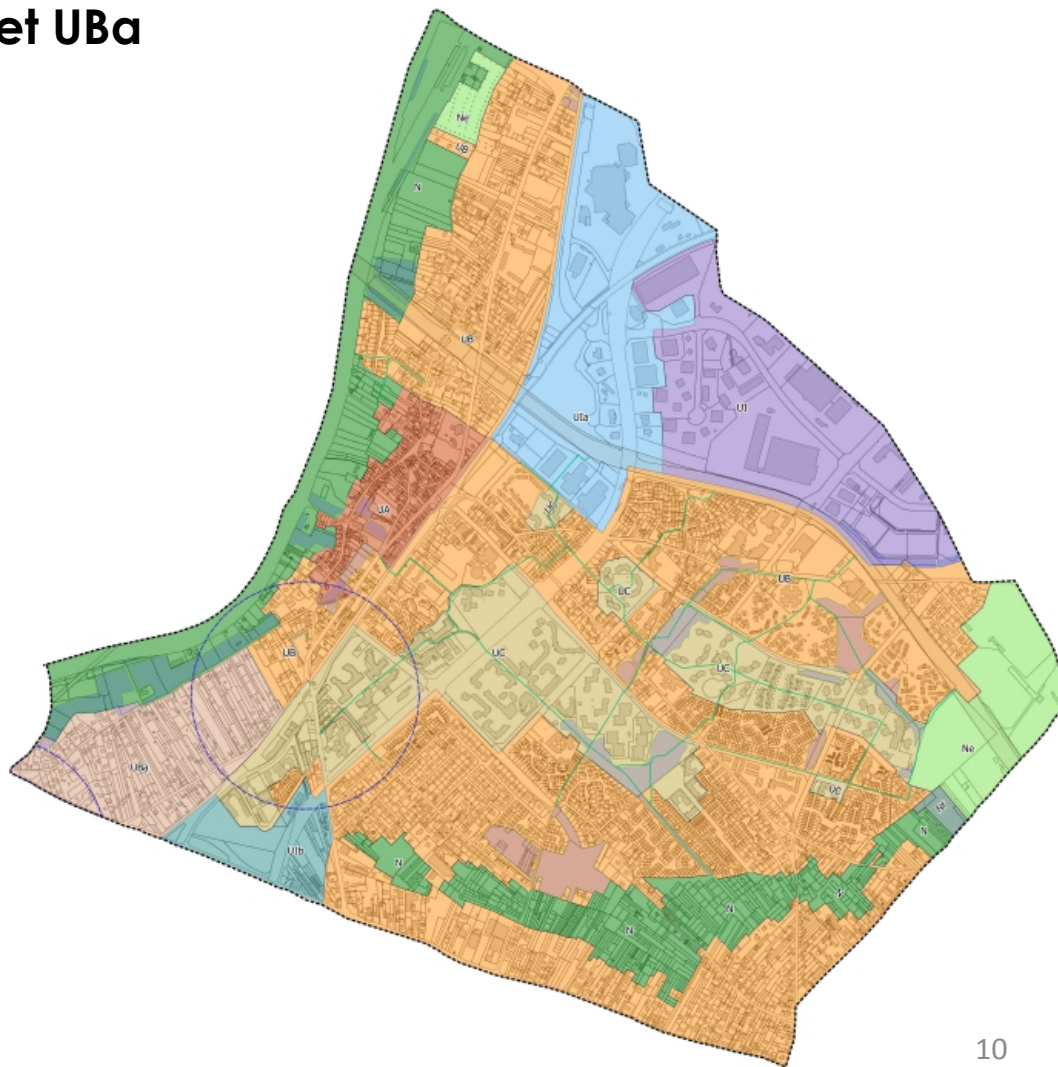
50% des espaces non bâti doivent rester en pleine terre (art. 13)

Article 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

≤ 9 m au faîtage ou 7m à l'acrotère pour les toitures terrasses



- Secteurs UB et UBa



- **Secteurs UB et UBa**

Article 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

- Les constructions destinées à **l'exploitation agricole, à la fonction d'entrepôt ou à l'industrie,**

Article 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

- Les constructions à usage **d'activités artisanales,**
- Les installations classées pour la **protection de l'environnement** (nouvelles ou extensions)

- **Secteurs UB et UBa**

Article 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Avec un **retrait** \geq **3 m des voies et emprises publiques.**

Article 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

▣ Soit sur **l'une des deux limites séparatives latérales ou sur les deux**, soit **en retrait des deux limites séparatives latérales**,

Avec :

- ▣ une **distance** \geq **la moitié de la hauteur du bâtiment, avec un minimum de 4 m en présence de baies**,
- ▣ une **distance de minimum 2,5 m en l'absence de baie.**

- **Secteurs UB et UBa**

Article 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Une **distance de recul** $\geq \frac{1}{2}$ de la hauteur du bâtiment le plus haut, avec un minimum de 4 m

Une distance de **minimum 2,5m** en l'absence de baie,

Article 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

$\leq 60 \%$ de la superficie du terrain.

Pour le secteur UBa: $\leq 40 \%$ de la superficie du terrain.

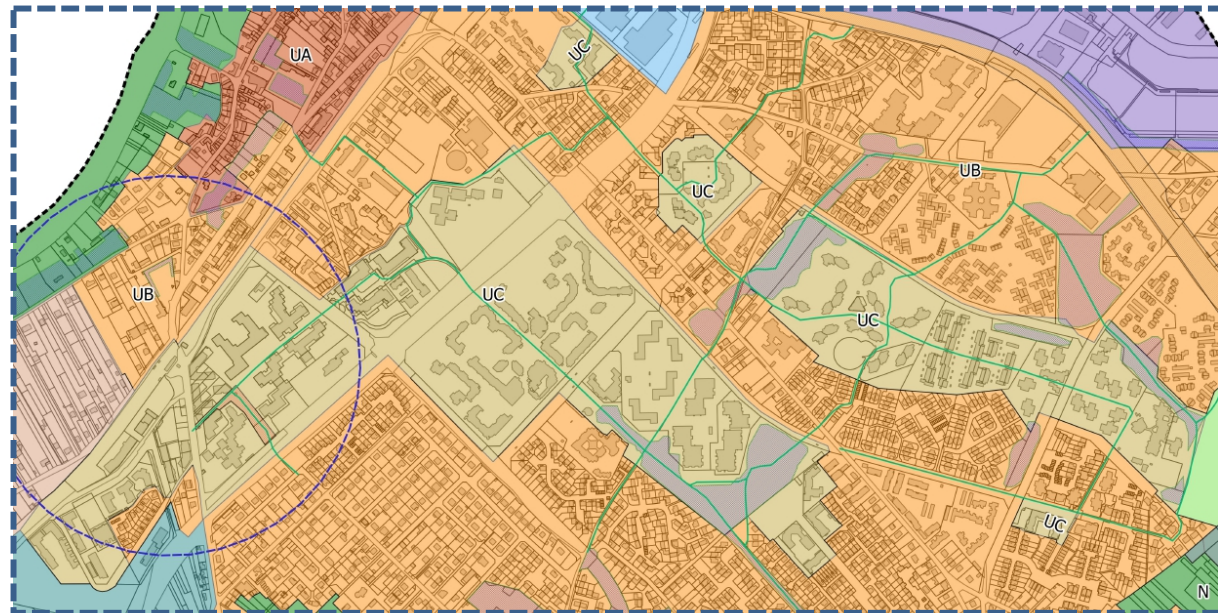
50% des espaces non bâti doivent rester en pleine terre (art. 13)

Article 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

= 9m au faîtage ou 7m à l'acrotère pour les toitures terrasses



- Secteur UC



- **Secteur UC**

Article 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

- Les constructions **destinées à l'exploitation agricole, à la fonction d'entrepôt ou à l'industrie.**

Article 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

- Les constructions à usage **d'activités artisanales,**
- Les installations classées pour la **protection de l'environnement** (nouvelles ou extensions)



- **Secteur UC**

Article 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Avec un **retrait ≥ 3 m des voies publiques ou privée ouverte à la circulation publique.**

Article 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- ▣ Soit sur **les limites séparatives en absence de baie,**
- ▣ Soit **en retrait des limites séparatives,**

Avec :

- ▣ une distance $\geq \frac{1}{2}$ **de la hauteur du bâtiment** mesurée à l'égout du toit, **avec un minimum de 4 m en présence de baies.**
- ▣ une distance $\geq \frac{1}{4}$ **de la hauteur du bâtiment** mesurée à l'égout du toit, **avec un minimum de 2,5 m en absence de baie,**

- **Secteur UC**

Article 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Une **distance de recul** $\geq \frac{1}{2}$ de la hauteur de la façade la plus haute mesurée à l'égout du toit avec un minimum de 4 m en présence de baies,

Cette distance est réduite **de moitié avec un minimum de 2,5 m en l'absence de baies.**

Article 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

$\leq 60\%$ de la superficie du terrain.

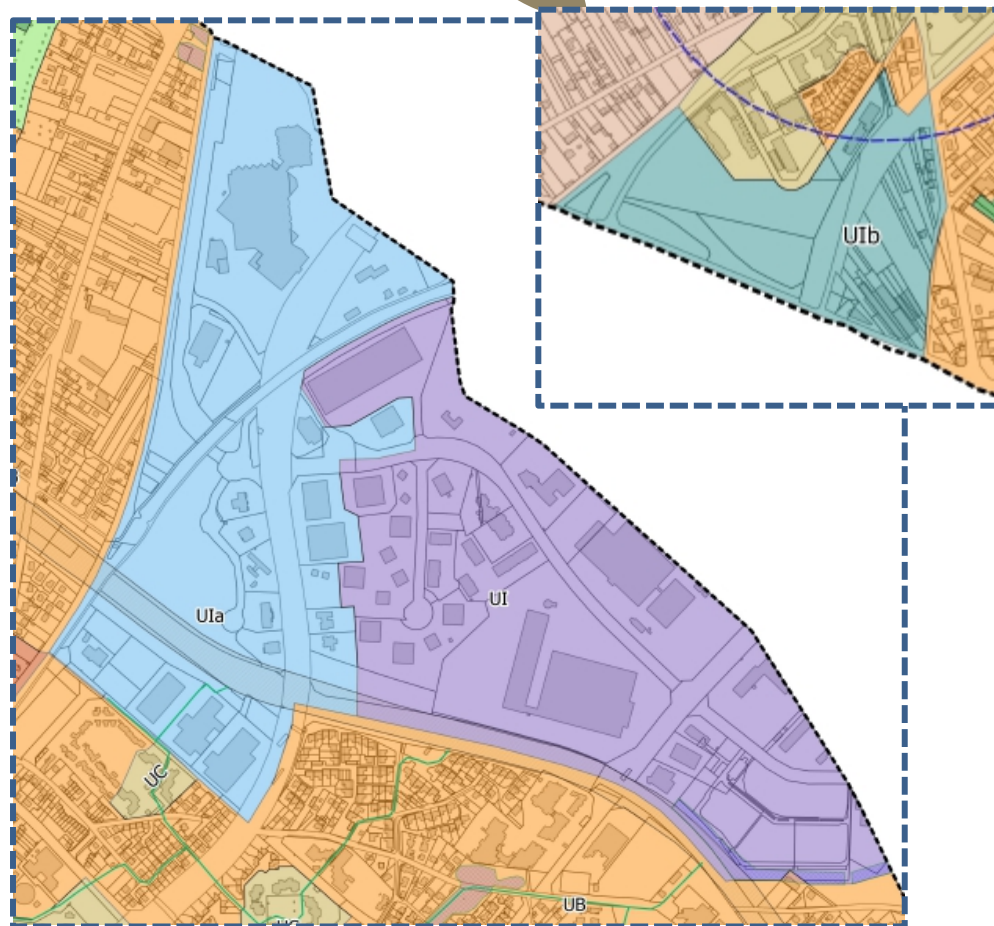
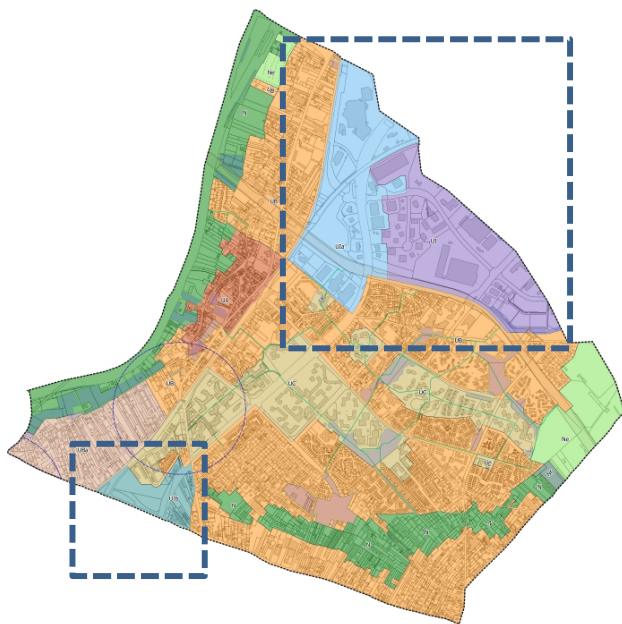
50% des espaces non bâti doivent rester en pleine terre (art.13)

Article 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

= 18 m au faîtage ou 16m à l'acrotère pour les toitures terrasses



- Secteurs UI, Ula, Ulb



- **Secteurs UI, Ula, Ulb**

Article 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Sont interdits les constructions à **usage d'habitation** et à **usage agricole**.

Dans le secteur UI : les constructions à usage de **commerce**

Dans le secteur Ulb : les **entrepôts ou locaux industriels**

Article 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

- Les constructions à usage d'habitation destinées aux personnes dont la présence est indispensable au fonctionnement ou au gardiennage des installations,

- **Secteurs UI, Ula, Ulb**

Article 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Avec **un retrait \geq 5 m des voies et emprises publiques.**

Article 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- ▣ Soit **sur les limites séparatives en absence de baie,**
- ▣ Soit **en retrait des limites séparatives,**

Avec :

- ▣ une distance \geq **à la hauteur du bâtiment** mesurée à l'égout du toit, **avec un minimum de 5 m en présence de baies.**
- ▣ une distance \geq **à la moitié de la hauteur du bâtiment** mesurée à l'égout du toit, **avec un minimum de 2,5 m en absence de baie,**

- Secteurs U1, U1a, U1b

Article 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Une **distance de recul** $\geq \frac{1}{2}$ de la hauteur de la façade la plus haute mesurée à l'égout du toit avec un minimum de 5 m en présence de baies,

Cette distance est réduite **de moitié avec un minimum de 2,5 m en l'absence de baies.**

Article 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

$\leq 60 \%$ de la superficie du terrain.

50% des espaces non bâti doivent rester en pleine terre (art. 13)

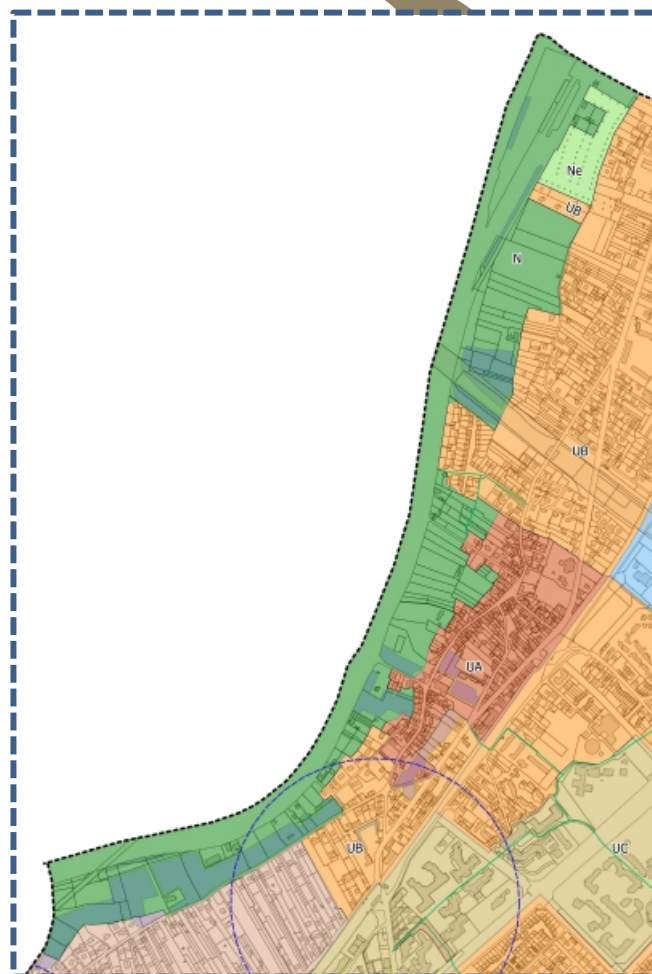
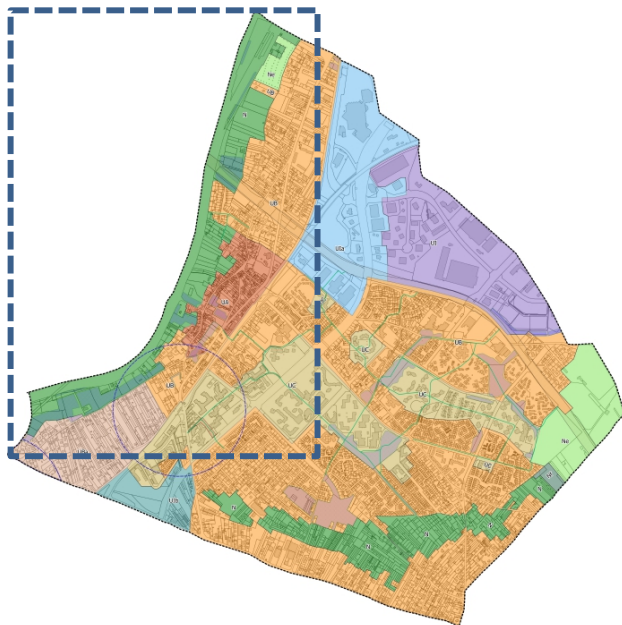
Article 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

≤ 18 m à l'acrotère

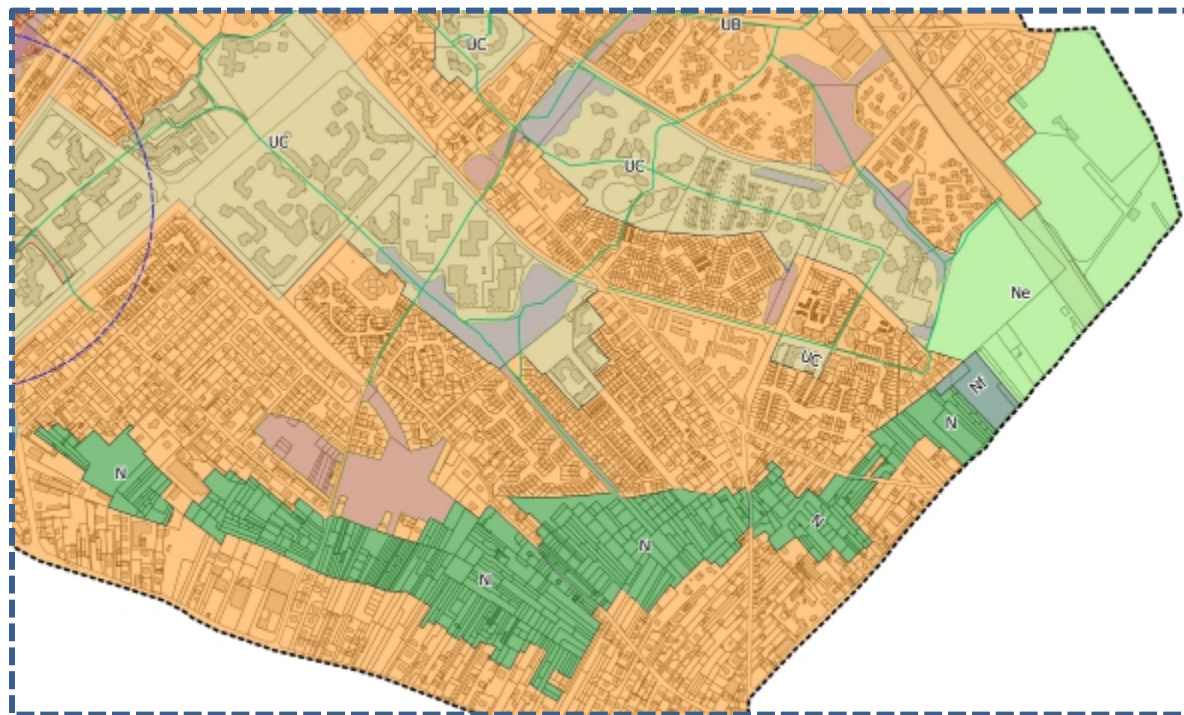
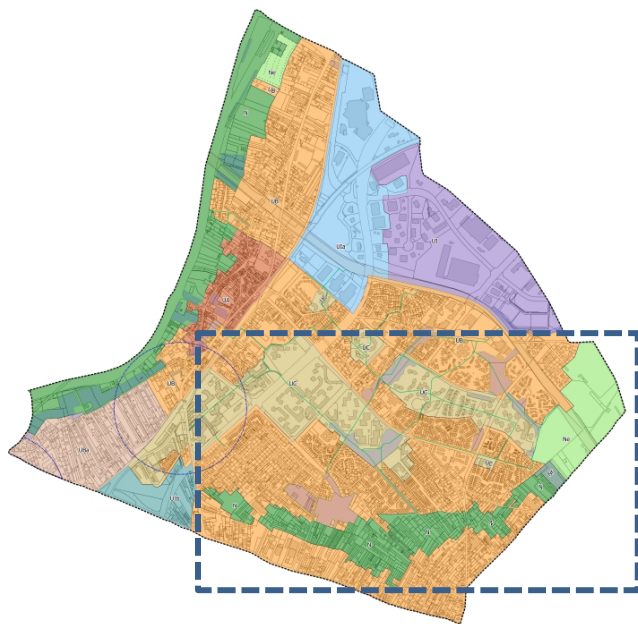


RIE des Bellevues, Avenue du Gros Chênes

- Secteurs N, Ne et Nf



- Secteurs N, Ne et Nf



- Secteurs N, Ne et Nf

Article 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone sont **interdites toutes les occupations et utilisations du sol** qui ne sont pas expressément autorisées à l'article 2.

Pour le secteur Nf, le **camping** et les **installation des caravanes** ne sont pas interdits sur les **terrains aménagés** à cet effet.

Article 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont autorisées, sous réserve d'être compatibles avec la vocation naturelle de la zone :

- ▣ **Les exhaussements et affouillements** à condition qu'ils soient nécessaires aux travaux d'assainissement et d'irrigation agricoles ou qu'ils soient déclarés d'utilité publique,
- ▣ Les constructions et installations nécessaires aux **services publics ou d'intérêt collectif**,
- ▣ Les constructions et installations nécessaires aux **exploitations et à l'entretien de la forêt**.
- ▣ la construction **d'abris de jardin** \leq à 6m²

- Secteurs N, Ne et Nf

Article 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Dans les secteurs Ne et Nf

▣ Les constructions (dont aires de jeux) si nécessaires **au fonctionnement des activités de sports et de loisirs,**

▣ Les logements s'ils sont destinés aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la **surveillance ou le gardiennage** des établissements existants ou autorisés.

Dans les secteurs Ne

▣ **Les abris de jardins** dans le cadre de la réalisation **des jardins familiaux.**



Zone N

- **Secteurs N, Ne et Nf**

Article 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Avec **un retrait \geq 4 m des voies et emprises publiques.**

Article 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Obligatoirement **en retrait des limites séparatives,**

Avec :

- ▣ une distance \geq **à la hauteur du bâtiment avec un minimum de 4 m en présence de baies.**
- ▣ une distance \geq **$\frac{1}{2}$ de la hauteur du bâtiment avec un minimum de 2,5 m en absence de baie,**

- Secteurs N, Ne et Nf

Article 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Une **distance de recul** $\geq \frac{1}{2}$ de la hauteur de la façade la plus haute avec un minimum de 4 m en présence de baies,

Cette distance est réduite **de moitié avec un minimum de 2,5 m** en l'absence de baies.

Article 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Pour les secteurs Ne et Nf : $\leq 20\%$ de la superficie du terrain.

Article 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

≤ 7 m au faîtage.



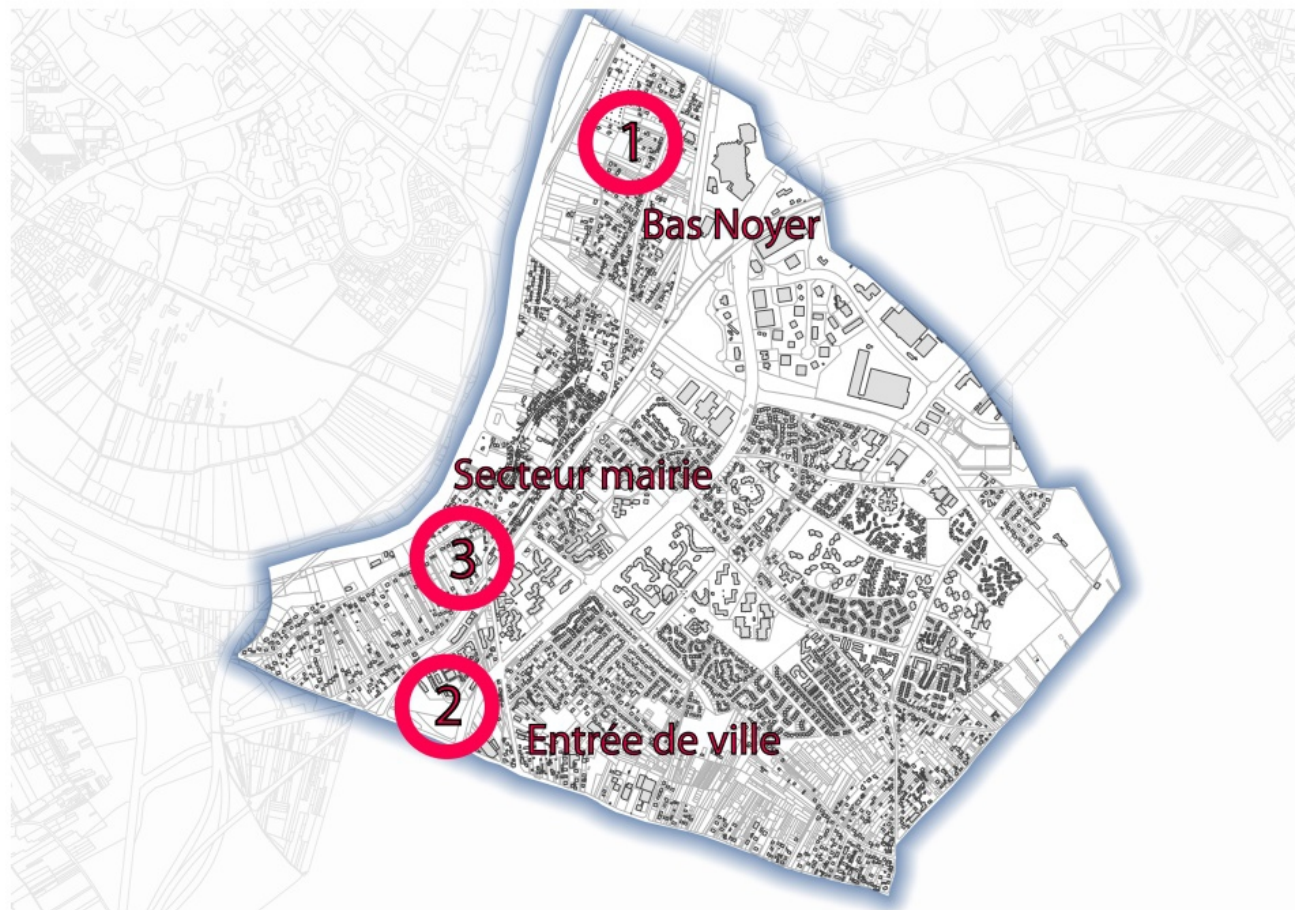
27 Chemin de Halage - Zone Ne

Plan Local d'Urbanisme



Les OAP





Constat :

La proximité avec le centre commercial « **Art de Vivre** »

La présence de nombreux **espaces verts et naturels** le long de l'**Oise**

Une hétérogénéité des **formes urbaines**

Un quartier enclavé

Une **mutation** rapide du quartier

La nécessité de créer un nouvel **équipement scolaire** et des **commerces de proximité**

Une seule **voie longitudinale** particulièrement **fréquentée**

Un manque de parcours piétons/cycles

Une canalisation à haute pression (TRAPIL) des **risques naturels** (PPRI, remontées de nappes...), la présence d'une **ligne HT** et des **nuisances sonores**

Objectifs de l'OAP :

Encadrer la **constructibilité** du secteur (**200-300 logements**)

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**

Les règles de constructibilité applicable dans le secteur de l'OAP :

Art 6 : les bâtiments doivent impérativement être implantés avec un **retrait de minimum 3 m** par rapport aux voies et emprises publiques ;

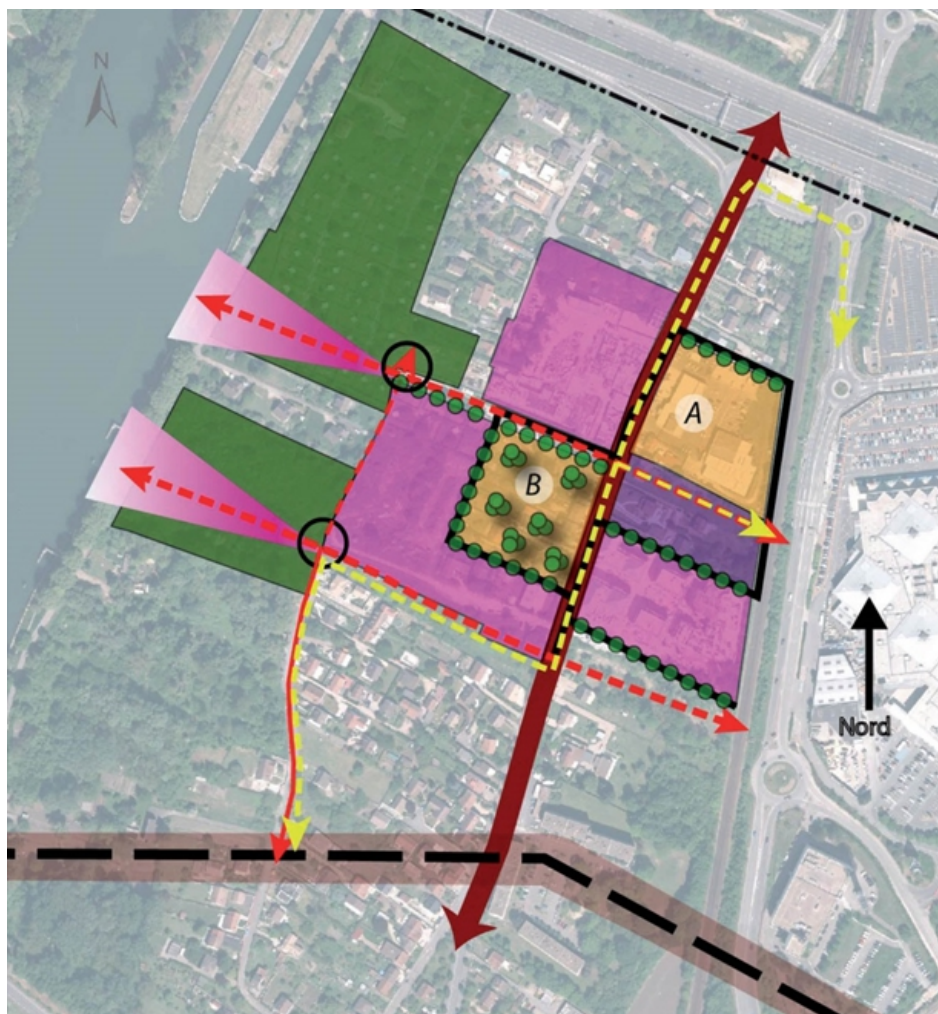
Art 7 : En **retrait des limites séparatives** latérales et des limites de fond de parcelle avec une distance de **5 mètres minimum** ;














Art 8 : Distance minimum de **8 mètres** ;

Art 9 : **50% maximum**

Art 10 : équivalent **R+2 soit 12 mètres au faitage** pour les toitures à pente, **9 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère** pour les toitures terrasses.

Art 13 : **50%** des espaces non bâti doivent rester en **pleine terre**.



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

Constat :

Une **localisation centrale**, à proximité de la **gare** d'Eragny-Neuville

La proximité de **services** et de **commerces**

Un secteur sur lequel porte une **convention d'intervention foncière** entre l'EPFIF, la commune et la CACP.

Des **nuisance acoustique** de la voie ferrée

Un **enclavement** du secteur

Objectifs :

Répondre aux **objectifs du SDRIF** en terme de construction de logements

Adapter la structure urbaine aux secteurs environnants

Renforcer l'offre de **service public**

Développer la **mixité fonctionnelle** de ce secteur de renouvellement urbain

Les règles de constructibilité applicable dans le secteur de l'OAP :

La réalisation de **70 à 110 nouveaux logements** sur 1,7 ha (soit entre 41 et 64 logements par hectare)

Les constructions auront des hauteurs dégressives d'Est en Ouest avec des immeubles collectifs en **R+2** sur les terrains les plus proches de la mairie et des **pavillons** sur les terrains limitrophes du quartier de la côte des Cayennes

La réalisation d'une **future mairie annexe en pied d'immeuble** et un **espace public** structurant **dotés de places de parkings**

Dans le secteur jaune (habitat pavillonnaire)

- Le règlement de la zone UB s'applique

Dans le secteur orange foncé

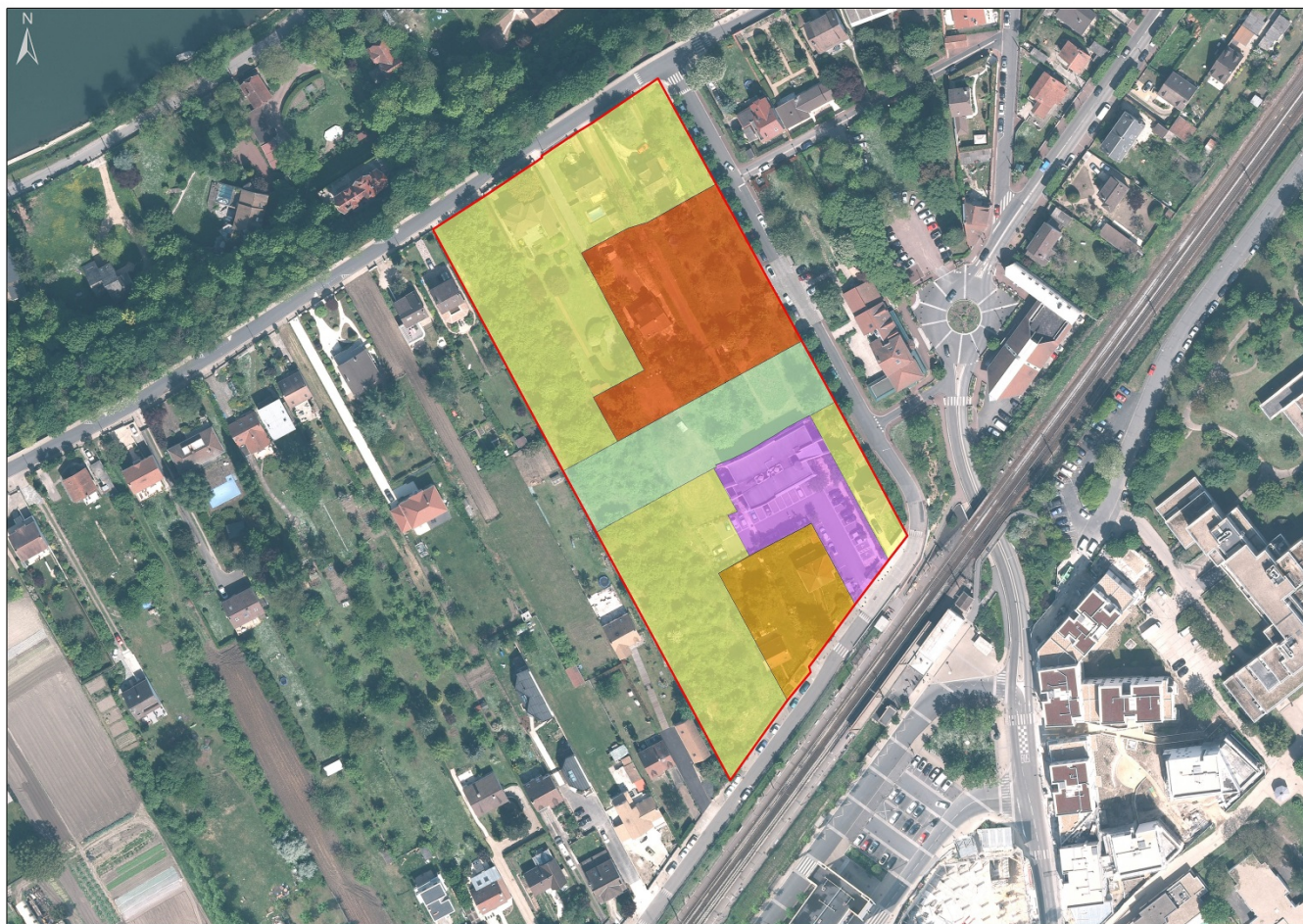
- Possibilité d'implanter les bâtiments **à l'alignement** ou à 3 mètres de l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique



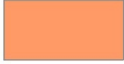

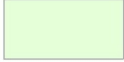

- Hauteur maximale des bâtiments : **9 m à l'acrotère** pour les toitures terrasses

Dans le secteur orange clair

- Les bâtiments doivent être implanté à minimum **5 m de l'alignement** des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique

- Hauteur maximale des bâtiments : **9 m à l'acrotère** pour les toitures terrasses



-  Périmètre de l'OAP
-  Collectif R+2
-  Collectifs R+2
-  Maison R+1+C
-  Espace Public
-  MSP 95

Constat :

La proximité avec la **gare**

Une **situation stratégique** en entrée de ville

Une image peu qualitative marquée par un **caractère routier très affirmé**

Des **nuisances acoustiques importantes**, provenant de la voie ferrée et de la RN184

Un **enclavement** conséquence de la présence de coupures urbaines (voie ferrée, RD48E et son talus et RN184)

La présence de **lignes à haute tension** sur la partie sud du périmètre

Objectifs de l'OAP :

Favoriser la création d'une **véritable entrée de ville**

Obtenir une **architecture qualitative**

Proposer de **nouveaux emplois**

Les règles de constructibilité applicable dans le secteur de l'OAP :

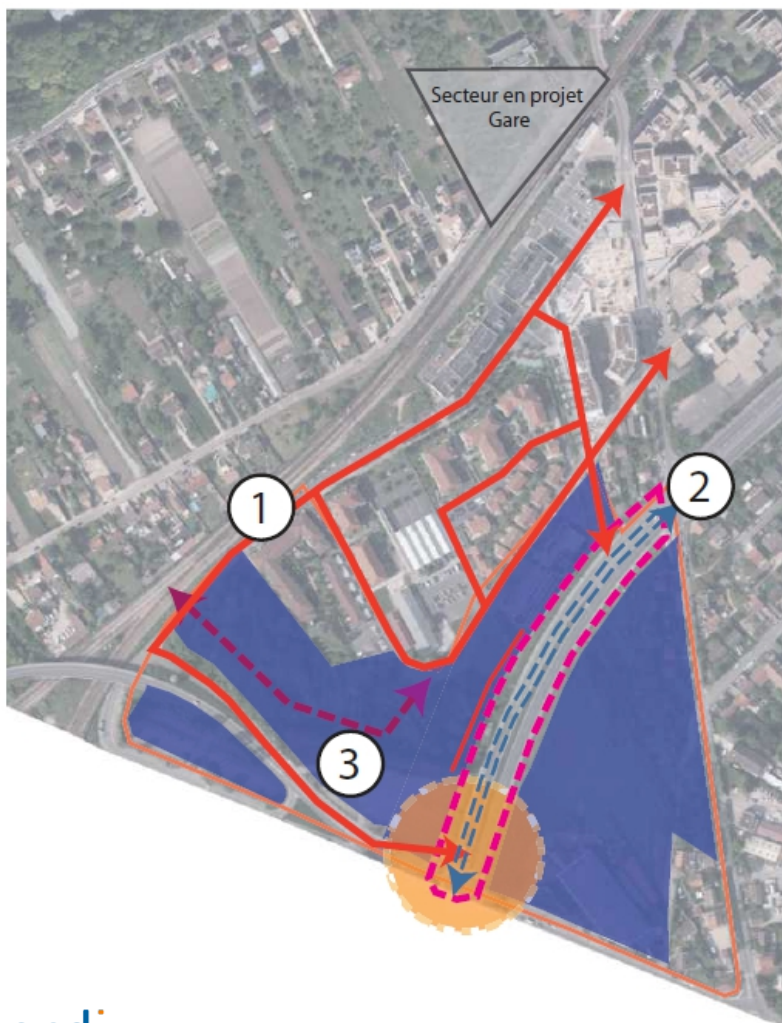
La réalisation de bâtiments pour l'accueil d'**activités commerciales et tertiaires**.










Il sera privilégié des **typologies urbaines et une qualité architecturale susceptibles de « marquer » l'entrée de ville** sur le plan urbain et paysager

Un **retrait de l'alignement** est imposé **dans la continuité de l'immeuble de l'entreprise NEDAP**

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**

Un **coefficient de biotope de 50%** est exigé



-  Périmètre de l'OAP
-  Zones potentielles d'implantation de nouvelles constructions (commerces et bureaux)
-  Secteur de projet en cours
-  Retrait de l'alignement
-  Boulevard urbain à créer
-  Principe de voirie existante à conforter
-  Principe de voirie à créer
-  Effet de coupure urbaine à supprimer
-  Valorisation de l'entrée de ville



MERCI DE VOTRE ATTENTION