

ERAGNY-SUR-OISE

Révision du Plan Local d'Urbanisme

**Réunion publique de
présentation de l'OAP**

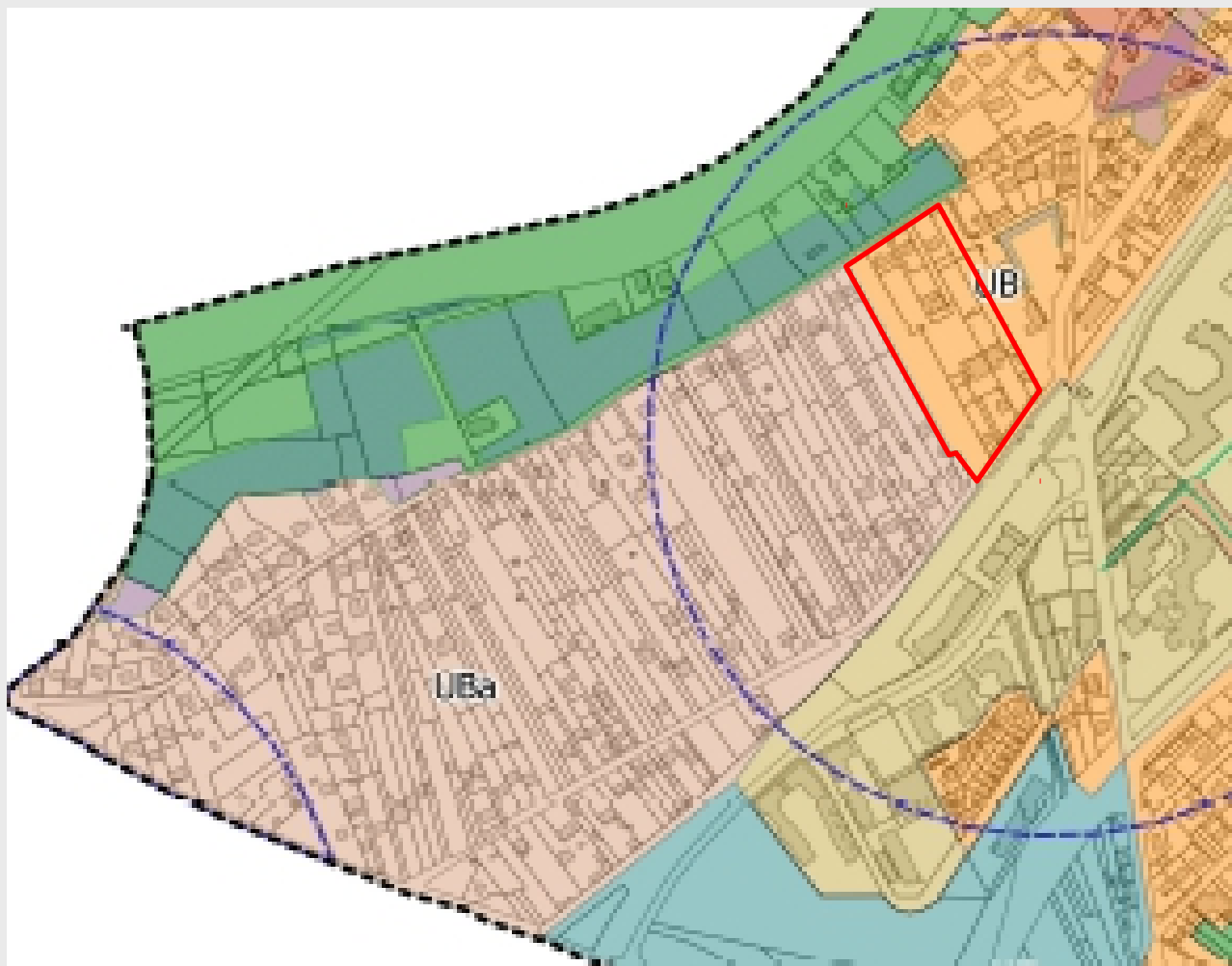
Mairie

25 septembre 2017

SOMMAIRE

Présentation des règles de constructibilité en zone UB et UBa

Présentation de l'orientation d'aménagement et de programmation



- **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.

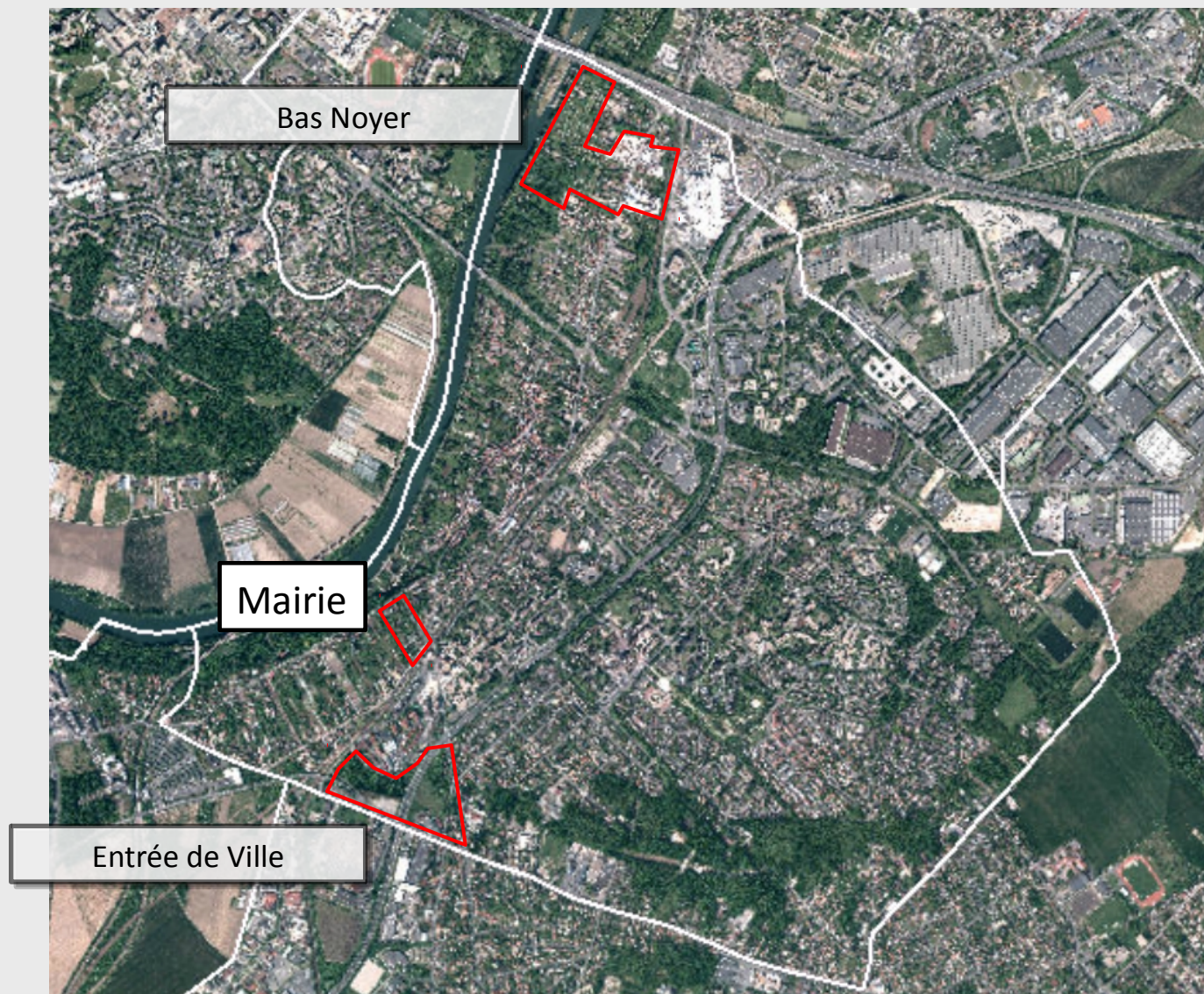
50% des espaces non bâti doivent rester en pleine terre (art. 13)

Ex : En UB pour un terrain de 400m², il est possible de construire un bâtiment de 240 m² d'emprise au sol et sur les 160m² de terrain restant 80m² doivent rester en pleine terre

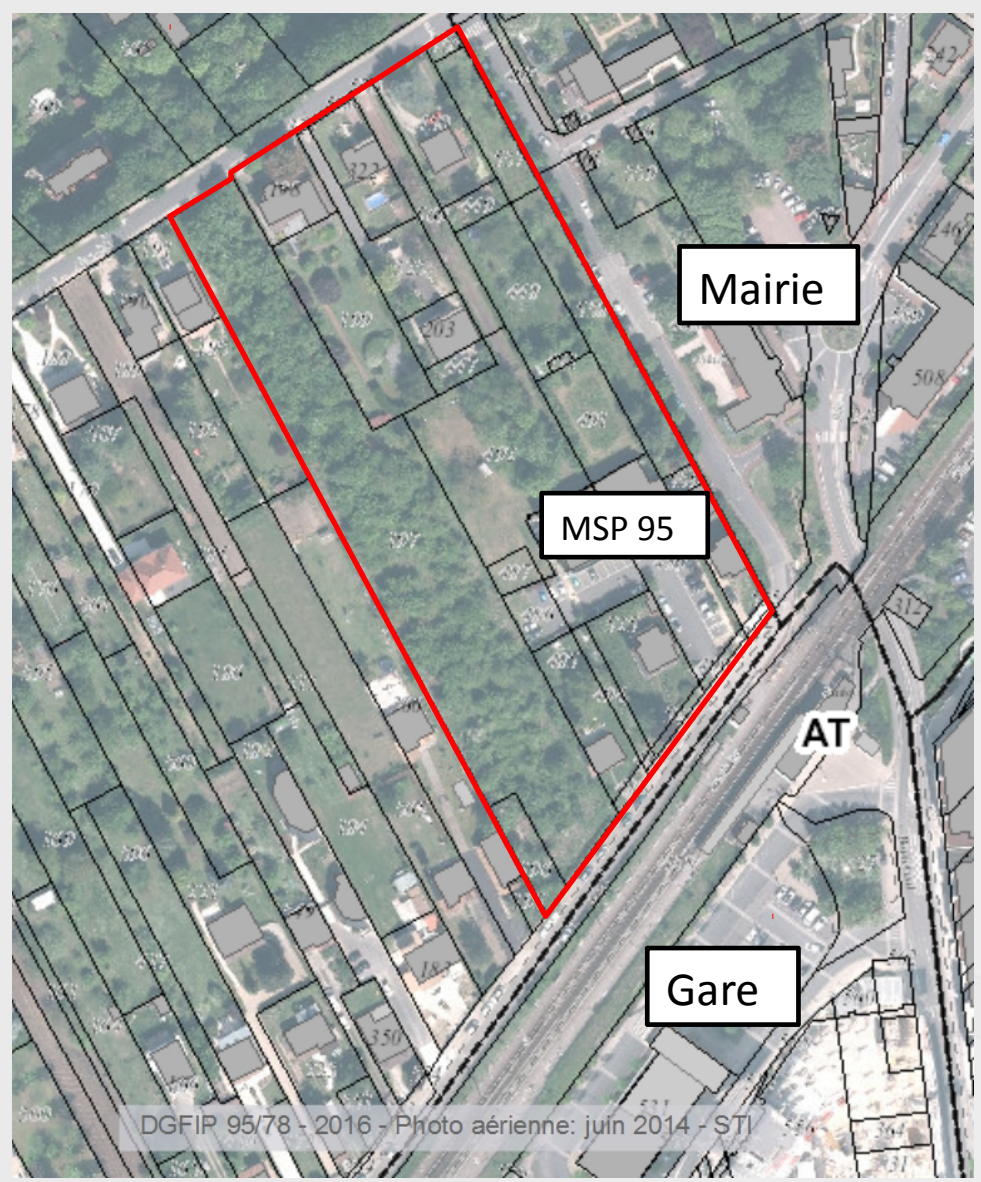
Article 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation



OAP MAIRIE



OAP MAIRIE

Constat :

L'OAP Mairie est située au sud du Village à proximité immédiate de la Mairie. Le périmètre de l'OAP est délimité par la rue de Neuville au nord, par la rue des Belles Hâtes au sud et à l'est et par le quartier pavillonnaire de la côte des Cayennes à l'Ouest.

Ce secteur est concerné par une convention d'intervention foncière qui 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.

Faiblesses :

Le secteur est soumis à des nuisances acoustiques assez importantes liées à la présence de la voie ferrée à proximité.

Le secteur est enclavé pour la circulation routière, entre autres à cause de la voie ferrée.

Le secteur manque de stationnement public

Atouts :

Proximité de la gare d'Eragny-Neuville permettant un accès direct à Paris Saint Lazare

Proximité de services et de commerces.

OAP MAIRIE

Principes d'aménagement du secteur:

Encadrer la constructibilité du secteur

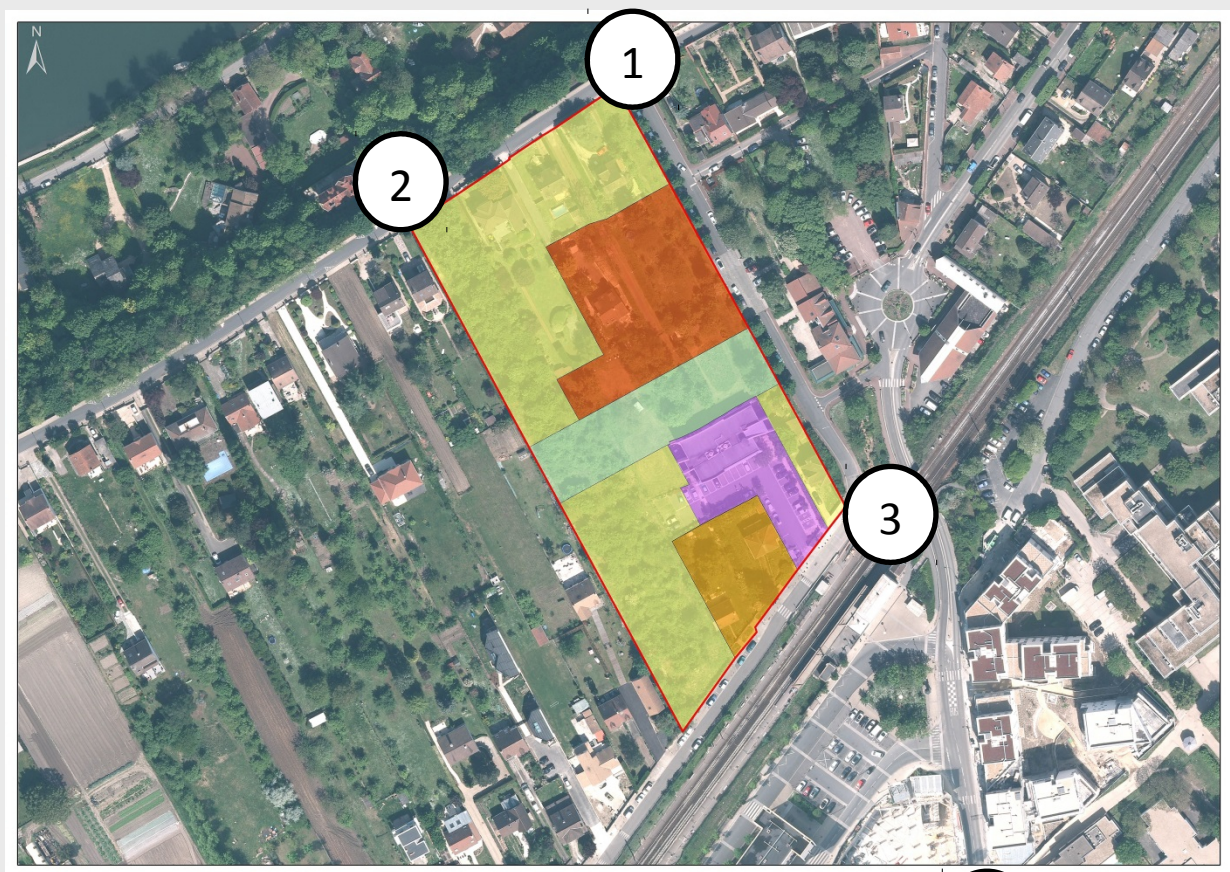
Réaliser de 70 à 110 logements sur 1,7 ha, soit entre 41 et 64 logements par hectare




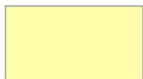
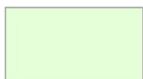

Créer une structure urbaine adaptée aux secteurs environnants (immeubles collectifs R+2 (9 m de hauteur à l'acrotère) au centre et des pavillons aux franges du secteur notamment du côté du quartier de la côte des Cayennes)

Renforcer l'offre du pôle de services publics (construction de la mairie annexe en pied d'immeuble) et faciliter l'accès à la maison des services publics du Val d'Oise

Augmenter le nombre de place stationnement en réalisant un espace public doté de places de parking

Favoriser la construction d'immeubles écologiquement vertueux



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



Les règles de constructibilité particulières à l'OAP

Dans le secteur jaune (habitat pavillonnaire)

- Le règlement de la zone UB s'applique

Dans le secteur orange foncé (habitat collectif)

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

Dans le secteur orange clair (habitat collectif)

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

MERCI POUR VOTRE ATTENTION