

# PLAN LOCAL D'URBANISME DE DEUIL-LA-BARRE

[ DÉPARTEMENT DU VAL D'OISE ]

Vu pour être annexé  
à la délibération

du : 06 FEV. 2012



Jean-Claude ALLYER  
Maire de Deuil-la-Barre



## LE PROJET D'AMÉNAGEMENT & DE DÉVELOPPEMENT DURABLE ( LA PIÈCE 2 )

PLAN LOCAL D'URBANISME Prescrit par la délibération du 2 février 2009,  
Arrêté par la délibération du ,  
Approuvé par la délibération du . 06 FEV. 2012

JUIN 2011



# SOMMAIRE

<b>INTRODUCTION .....</b>	<b>5</b>
<i>LES ENJEUX GLOBAUX .....</i>	<i>5</i>
<i>LES ENJEUX LOCAUX.....</i>	<i>7</i>
<b>1. INSCRIRE LE DEVELOPPEMENT URBAIN DANS UNE POLITIQUE DE PRESERVATION DURABLE DE L'ENVIRONNEMENT.....</b>	<b>9</b>
<b>2. RENFORCER L'ATTRACTIVITE ECONOMIQUE, ARTISANALE ET COMMERCIALE.....</b>	<b>11</b>
<b>3. CONFORTER L'IDENTITE DE LA VILLE PAR UNE MEILLEURE HARMONIE ARCHITECTURALE.....</b>	<b>13</b>
<b>4. POURSUIVRE LES OPERATIONS DE RENOUVELLEMENT URBAIN .....</b>	<b>15</b>
<b>SCHEMA DE SYNTHESE .....</b>	<b>17</b>



## INTRODUCTION

En cohérence avec les principaux constats contenus dans l'état initial de l'environnement et dans le diagnostic, et sur les perspectives et objectifs stratégiques répertoriés dans le rapport de présentation, ce Projet d'Aménagement et de Développement Durable décrit « *les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme, retenues pour l'ensemble de la commune [...]* », conformément à l'article L.123-1-3 du Code de l'Urbanisme, modifié par l'article 4 de la loi n° 2000-1228 du 13 décembre 2000, par l'article 12 de la loi n° 2003-590 du 2 juillet 2003, puis par l'article 19 de la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010.

### **LES ENJEUX GLOBAUX**

Le P.L.U. de DEUIL-LA-BARRE doit être compatible avec plusieurs documents, et notamment les suivants :

- Le Schéma Directeur de la Région d'Ile-de-France ( S.D.R.I.F.) de 1994, encore applicable, le projet de S.D.R.I.F., adopté le 25 septembre 2008 par le Conseil Régional d'Ile-de-France, ainsi que les orientations du projet de loi sur le Grand Paris. Ces différents documents d'orientation ont un impact significatif sur le territoire de DEUIL-LA-BARRE, situé à 9 kilomètres de Paris dans sa frange sud, et à proximité de plusieurs sites majeurs du développement francilien.
- Les lois Grenelle 1 et Grenelle 2 renforcent, dans les articles L.121-1 et L.123-1 du Code de l'Urbanisme, la prise en compte des objectifs de développement durable dans le contenu des P.L.U..
- Le Programme Local de l'Habitat Intercommunal ( P.L.H.I.), qui a fixé sur son territoire des objectifs ambitieux en termes de constructions nouvelles.
- Le porté à connaissance du Préfet du Val d'Oise, qui a rappelé la nécessité de tenir compte de plusieurs projets structurants : l'avenue du Parisis, la tangentielle Nord... Ainsi que le classement dans la zone C du Plan d'Exposition au Bruit d'une partie significative du territoire communal, ce qui réduit la constructibilité dans le périmètre concerné.

Les divers documents d'urbanisme, dont le Plan Local d'Urbanisme, doivent respecter ces grands enjeux. La conjugaison entre les principes d'équilibre, de diversité urbaine et sociale, de préservation de l'environnement édictés par l'article L.121-1 du Code de l'Urbanisme et les données locales ( les perspectives économiques et démographiques, les caractères du territoire communal, les besoins répertoriés ), constitue un des fondements de la réflexion dans le cadre de l'élaboration du P.L.U..

## **LES ENJEUX LOCAUX**

Les enjeux locaux du Projet d'Aménagement et de Développement Durable de la commune de DEUIL-LA-BARRE, fixées par la délibération du 2 février 2009, sont au nombre de quatre :

- *« Renforcer l'activité économique et la consommation locale par l'extension des secteurs d'emploi et le développement des pôles du commerce de proximité ;*
- *Préserver l'harmonie architecturale dans les différents quartiers et s'inscrire dans une politique de préservation durable de l'environnement ;*
- *Adapter le document d'urbanisme pour que les opérations de rénovation urbaine s'inscrivent dans une démarche d'offre de logements correspondant aux besoins de la population ;*
- *Faciliter l'évolution des projets urbains et la création d'équipements d'intérêt général. »*

Le présent P.A.D.D. ne se situe pas en rupture avec le P.L.U. approuvé le 3 novembre 2004, dont il confirme les principales orientations. Il les actualise et les précise dans un contexte nouveau, marqué par la volonté de :

- S'engager dans les voies ouvertes pour le développement durable par le Grenelle de l'Environnement ;
- Promouvoir les opérations de restructuration de certains quartiers de la commune en maîtrisant la densité des constructions neuves et leur intégration dans une cité qui doit rester une « Ville dans son Jardin » ;
- Permettre à chacun de procéder à l'embellissement et à l'amélioration de son patrimoine dans un cadre architectural et urbain respectueux des traditions et du projet.

Ces différents objectifs, confirmés ou précisés, forment le projet urbain de la commune de DEUIL-LA-BARRE.

Ils témoignent, au travers **du document d'urbanisme**, du développement maîtrisé **d'une ville attractive et paisible, ouverte et composite, fonctionnelle et verte...** Ce que traduit la formule : « *Une Ville dans son Jardin* ».





## 1. INSCRIRE LE DÉVELOPPEMENT URBAIN DANS UNE POLITIQUE DE PRÉSERVATION DURABLE DE L'ENVIRONNEMENT

Plus que jamais, la ville de Deuil-la-Barre doit rester la « Ville dans son Jardin », et donc préserver l'équilibre entre les espaces aménagés et les espaces naturels verts, qui constituent une de ses principales richesses :

- Les espaces naturels de la commune seront préservés et mis en valeur, en tenant compte du capital que représente leur bio-diversité, et donc classés en zone non-constructible. Le secteur du Moutier, qui a été depuis longtemps l'objet d'un grignotage des espaces naturels par des constructions, doit désormais, dans le respect des orientations du S.D.R.I.F., être ordonné entre des zones naturelles, et des secteurs urbains à la vocation de services collectifs. Cette préservation passe par l'enrichissement des espèces végétales, l'entretien plus régulier, la protection par rapport aux incivilités, l'ouverture la plus large possible aux piétons, et s'appuie sur la création d'un réseau de circulations douces qui facilitera des déplacements plus respectueux de l'environnement au sein de la commune.
- La commune souhaite articuler ses différents quartiers et son développement dans un cadre de verdure qui se matérialisera progressivement par une coulée verte amenée à irriguer, sur un périmètre et dans une configuration adaptés à chaque site, l'ensemble du territoire communal.

Cette coulée verte sera réalisée selon un axe Nord / Sud, l'objectif étant de relier la côte de Deuil et le quartier des Presles, via la Galathée, le Moutier et le centre ancien, avec un parcours vert réservé aux piétons, aux circulations douces, et parfois - de manière très restrictive - aux véhicules automobiles sur des sites dédiés.

La continuité de la coulée verte se réalisera progressivement dans le cadre des différentes opérations d'aménagement projetées.

Bien évidemment, la coulée verte n'a pas vocation à se limiter aux frontières de la commune. Au Nord, le réseau des sentes du Coteau de Montmorency peut conduire les utilisateurs dans la forêt, et à la frontière de l'agglomération francilienne. Au Sud, il est possible de rejoindre la Seine et les canaux du Nord Parisien, et par la fréquentation des berges de la Seine, de rejoindre le nord de Paris. Si un axe Nord / Sud se dessine, des variantes ou des adjonctions vers Enghien-les-Bains sont possibles, grâce à des voies adaptées aux circulations douces.

- La préservation de l'environnement implique aussi :
  - Le classement des espaces boisés au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme, ainsi que le repérage et la protection des jardins ornementaux au titre de l'article L.123-1-5-7<sup>e</sup> du même code.
  - L'embellissement des espaces verts privés ; le P.L.U. précisera donc les modalités de la sauvegarde de ces espaces libres de construction, et parfois de leur valorisation, ce qui permettra à la commune de conserver et d'ordonner son caractère de « Ville dans son Jardin ».
  - L'introduction de dispositions favorisant les constructions économes en énergies fossiles.

En outre, la prévention des risques naturels prévisibles impose au P.L.U. de prendre en compte les contraintes impactant l'affectation des sols :

- Le classement – ou le maintien - des espaces verts de la côte de Deuil dans la zone « N », et le rappel du risque dans les diverses pièces du P.L.U., permettra de prévenir les désordres liés à la présence d'argiles dans les sols.
- Le rappel du risque de mouvement de terrain dans les diverses pièces du P.L.U., dans le cadre du P.P.R.M.T. en cours d'étude, permettra de prévenir les désordres liés à la présence des anciennes carrières de gypse dans les tréfonds.

## 2. RENFORCER L'ATTRACTIVITÉ ÉCONOMIQUE, ARTISANALE ET COMMERCIALE

Afin de réduire les déplacements « domicile-travail » des Deuillois, de créer des emplois de proximité, utiles à la population, et de diversifier les secteurs d'activités de la commune ( avec comme objectif le développement des secteurs tertiaire, artisanal et commercial ), il est indispensable de conforter le volet économique dans l'aménagement de DEUIL-LA-BARRE, sans pour autant rompre ses équilibres traditionnels :

- D'une part, en permettant la requalification de l'ancienne zone artisanale du Moutier, son extension, et l'implantation de constructions nouvelles, ou en facilitant l'extension des entreprises artisanales existantes, dans le respect des principes du développement durable et dans le cadre d'une protection des espaces naturels, notamment par une intégration paysagère ( qui sera définie par une charte paysagère communautaire ).

- D'autre part, en incitant encore davantage au développement des fonctions commerciales comme le permet d'ores et déjà l'utilisation de l'article L.123-1-5-7° bis du Code de l'Urbanisme, qui vise à « *identifier et délimiter les quartiers, îlots, voies, dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif* ».

L'objectif est de permettre une offre d'activités diverses de façon à proposer des services et produits répondant aux besoins de proximité de la population. Elle devra s'intégrer dans le tissu urbain existant (respect des gabarits, des limites d'implantation) et faire l'objet d'une présentation de qualité. A ces fins, un règlement de publicité sera élaboré. Par ailleurs, la Commune a instauré, par délibération du 30 juin 2006, le droit de préemption commercial, sur un périmètre répondant au potentiel de développement de ce type d'activité dans la commune.



### 3. CONFORTER L'IDENTITE DE LA VILLE PAR UNE MEILLEURE HARMONIE ARCHITECTURALE

La commune de DEUIL-LA-BARRE doit conforter son identité de « Ville dans son jardin », au travers de la densité de son habitat, et dans la structure de celui-ci.

L'équilibre actuel entre l'habitat collectif et l'habitat individuel sera préservé, avec, par conséquent, une prédominance de l'habitat individuel en terme d'occupation de l'espace, et le choix de réaliser des résidences collectives de petite dimension.

Le P.L.U. comportera donc plusieurs outils de protection et d'accompagnement :

- Le repérage et la protection de certains immeubles pour des raisons architecturales, historiques, ou culturelles, parce qu'ils constituent un témoignage remarquable de l'habitat traditionnel deuillois, de l'histoire même récente de la cité, et parce qu'ils participent à la qualité de l'environnement urbain ; ceci n'empêchant pas l'identification des secteurs qui, dans cette perspective de préservation de l'identité résidentielle, doivent faire l'objet d'une rénovation pour éviter une dégradation irréversible.
- L'élaboration ou l'adaptation, dans certains secteurs stratégiques de la commune, d'orientations particulières d'aménagement, dans l'objectif de maîtriser et d'ordonner les constructions et les réhabilitations, ou dans la perspective de rendre possible la réalisation d'équipements collectifs. Le périmètre du centre-ville sera légèrement étendu dans sa partie Sud, afin de renforcer le pôle de centralité de la ville.
- La préservation des quartiers d'habitat individuel, dans un double objectif de maintenir ce type d'habitat, essentiel à la préservation de l'équilibre de la commune, et de faciliter son adaptation aux besoins des habitants.

Enfin, tout en respectant le caractère de quartiers urbanisés à des périodes différentes, le P.L.U. programmera l'aménagement de la commune dans une perspective de renforcement d'une identité communale, ce qui se traduira notamment par :

- Le marquage des entrées dans l'espace urbain de DEUIL-LA-BARRE, aux entrées de la commune ou aux abords des gares.

- Le renforcement des liens entre les différents quartiers par l'achèvement des « mailles manquantes » et le développement d'une trame verte à partir de la coulée verte.
- La poursuite du renouvellement urbain des quartiers de la Galathée et des Trois-Communes, par la requalification urbaine de leurs abords, donc par l'harmonisation progressive des tissus urbains.
- La maîtrise de la réhabilitation ou du renouvellement du patrimoine bâti ancien, avec des règles pragmatiques mais protectrices concernant la continuité des alignements, des volumes, des trames, et des matériaux actuels ; sur ses franges, le comblement des « dents creuses » dans le prolongement des espaces bâtis actuels, et la préservation du caractère aéré et vert des cœurs d'îlots.
- Le début d'une réflexion avec les communes environnantes sur les liens urbains à établir entre les quartiers riverains appartenant à des communes différentes, dans une perspective d'intégration.

## 4. POURSUIVRE LES OPÉRATIONS DE RENOUVELLEMENT URBAIN

Ces opérations concernent le centre ancien, les entrées de ville, et la Galathée.

Dans ces secteurs, la poursuite de la rénovation urbaine est indispensable. Cet objectif sera atteint par la requalification d'espaces menacés, ceci dans le respect de gabarits à dimension humaine, et non par une urbanisation verticale ou par des gabarits importants, qui ne correspondent pas à l'identité de la commune.

- Dans le centre ancien, il est indispensable de définir un programme de rénovation urbaine visant à remédier à la dégradation du bâti et au morcellement des maisons anciennes en petits logements. Par une délibération du 7 décembre 2009, la Commune a demandé au Préfet du Val d'Oise la délimitation d'un périmètre de rénovation urbaine dans la zone C du Plan d'Exposition au Bruit ( P.E.B.).
- Dans le quartier de la Galathée et le quartier adjacent des Trois-Communes, la démarche de renouvellement urbain sera poursuivie.

Ces opérations de rénovation prennent en considération :











- Le respect des objectifs du Programme Local de l'Habitat Intercommunal ( P.L.H.I.) approuvé le 4 octobre 2006 par une délibération du Conseil Communautaire de la Communauté d'Agglomération de la Vallée de Montmorency (C.A.VA.M.) pour une durée de 6 ans.
- Le projet de préserver ou de conforter, dans les opérations nouvelles ou dans les opérations de réhabilitation, les objectifs de mixité sociale, afin de disposer d'un parc de logements locatifs sociaux harmonieusement réparti sur le territoire communal, ainsi que de logements familiaux, de logements adaptés aux personnes à mobilité réduite ou dépendantes, mais aussi de logements adaptés aux besoins plus particuliers des jeunes ménages et des seniors, pour permettre des parcours résidentiels fluides ; des prescriptions particulières seront décidées dans certains secteurs de la commune.
- Les contraintes liées à la circulation, au stationnement, ou à la sécurité des résidents ; cela peut susciter la réalisation d'équipements reliés aux différents quartiers.





## SCHÉMA DE SYNTHÈSE

## LÉGENDE

-  Créer et séquencer des jardins publics sur la trame verte
-  Préserver des cônes de vues sur le lointain
-  Ouvrir des chemins piétonniers et cyclables
-  Préserver et mettre en valeur les perspectives urbaines
-  Renforcer la centralité et le commerce de proximité
-  Etendre la Z.A.E. mais limiter les emprises constructibles
-  Préserver les espaces naturels
-  Aménager des places urbaines
-  Renforcer l'image de l'entrée dans l'espace urbain deuillois
-  Equipements publics

