

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 NOYER
Maire de Deuil-la-Barre



LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION RELATIVES À CERTAINS SECTEURS (LA PIÈCE 3)

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

LES ORIENTATIONS PARTICULIÈRES D'AMÉNAGEMENT	3
1. LE CONTEXTE LÉGAL DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION	3
2. LES ORIENTATIONS RELATIVES AU SECTEUR UG3C.....	6
2.1. LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT SUR LE SECTEUR UG3C.....	6
2.2. LES ORIENTATIONS DE PROGRAMMATION SUR LE SECTEUR UG3C.....	9
3. LES ORIENTATIONS RELATIVES AU SECTEUR DU MOUTIER	11
3.1. LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT SUR LE SECTEUR DU MOUTIER	11
3.2. LES ORIENTATIONS DE PROGRAMMATION SUR LE SECTEUR DU MOUTIER	15
4. LES ORIENTATIONS RELATIVES AU SECTEUR UCV.....	17
4.1. LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT SUR LE SECTEUR UCV.....	17
4.2. LES ORIENTATIONS DE PROGRAMMATION SUR LE SECTEUR UCV.....	18

LES ORIENTATIONS PARTICULIÈRES D'AMÉNAGEMENT

1. LE CONTEXTE LÉGAL DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

L'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme, modifié par la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant Engagement National pour l'Environnement (dite la « Loi Grenelle II »), prévoit que le Plan Local d'Urbanisme comprend des orientations d'aménagement et de programmation.

L'article L.123-1-4 du Code de l'Urbanisme, créé par cette même loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 prévoit que ces orientations d'aménagement et de programmation respectent les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durable.

Selon ce même article L.123-1-4 du Code de l'Urbanisme, les orientations d'aménagement et de programmation « *comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements :*

1. En ce qui concerne l'aménagement, les orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants. Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

2. En ce qui concerne l'habitat, elles définissent les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergements, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements. Elles tiennent lieu du programme local de l'habitat défini par les articles L.302-1 à L.302-4 du Code de la Construction et de l'Habitation.

3. En ce qui concerne les transports et les déplacements, elles définissent l'organisation des transports de personnes et de marchandises, de la circulation et du stationnement. Elles

tiennent lieu du plan de déplacements urbains défini par les articles 28 à 28-4 de la loi n° 82-1153 du 30 décembre 1982 d'orientation des transports intérieurs.

- Lorsqu'un plan local d'urbanisme est établi et approuvé par une commune non membre d'un établissement public de coopération intercommunale, il ne comprend pas les règles, orientations et programmations prévues au 2 et au présent 3. Lorsqu'un plan local d'urbanisme est établi et approuvé par un établissement public de coopération intercommunale qui n'est pas autorité compétente pour l'organisation des transports urbains, il ne comprend pas les règles, orientations, et programmations prévues au présent 3».

Ces orientations d'aménagement et de programmation, relatives à certains quartiers, forment donc – désormais - une pièce obligatoire du dossier de P.L.U..

En ce qui concerne le P.L.U. de DEUIL-LA-BARRE, les orientations relatives à certains quartiers concernent trois des secteurs ouverts au renouvellement urbain dans le cadre de la présente révision générale :

- Le secteur UG3C de la Galathée-Trois-Communes ;
- Le secteur de la Plaine du Moutier ;
- Le secteur du centre-ville.

Les objectifs urbains sur ces secteurs sont présentés dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.) du P.L.U. de DEUIL-LA-BARRE, et sont déclinés dans les présentes orientations particulières.

LE SECTEUR UG3C DE LA GALATHÉE-TROIS-COMMUNES

2. LES ORIENTATIONS RELATIVES AU SECTEUR UG3C

L'opération de renouvellement urbain sur le quartier de la Galathée-Trois-Communes consiste, dans le prolongement de la politique constante menée depuis plus de dix ans, à traiter de manière volontaire les problèmes urbains de ce quartier, en intégrant toutefois les solutions retenues dans un espace plus vaste.

2.1. LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT SUR LE SECTEUR UG3C

Le premier objectif est de **dédensifier le secteur de La Galathée-Centre**. Cet objectif débouche sur un programme de restructuration de l'espace urbain :

- Les deux tours de la rue de la Galathée sont démolies, ce qui dégage, au pied des immeubles maintenus et rénovés, un vaste espace public, déployé autour d'un chemin piétonnier, greffé sur la « coulée verte », et des espaces pour des programmes de logement « à taille humaine » et répondant à un objectif de diversité sociale.
- Les parcs-silos, qui constituent une rupture dans le paysage urbain, sont démolis, arasés, ou réaménagés.

Ce programme s'inscrit dans une vaste opération de renouvellement urbain engagée dans le cadre de la loi du 1^{er} août 2003 avec un objectif de moyen terme.

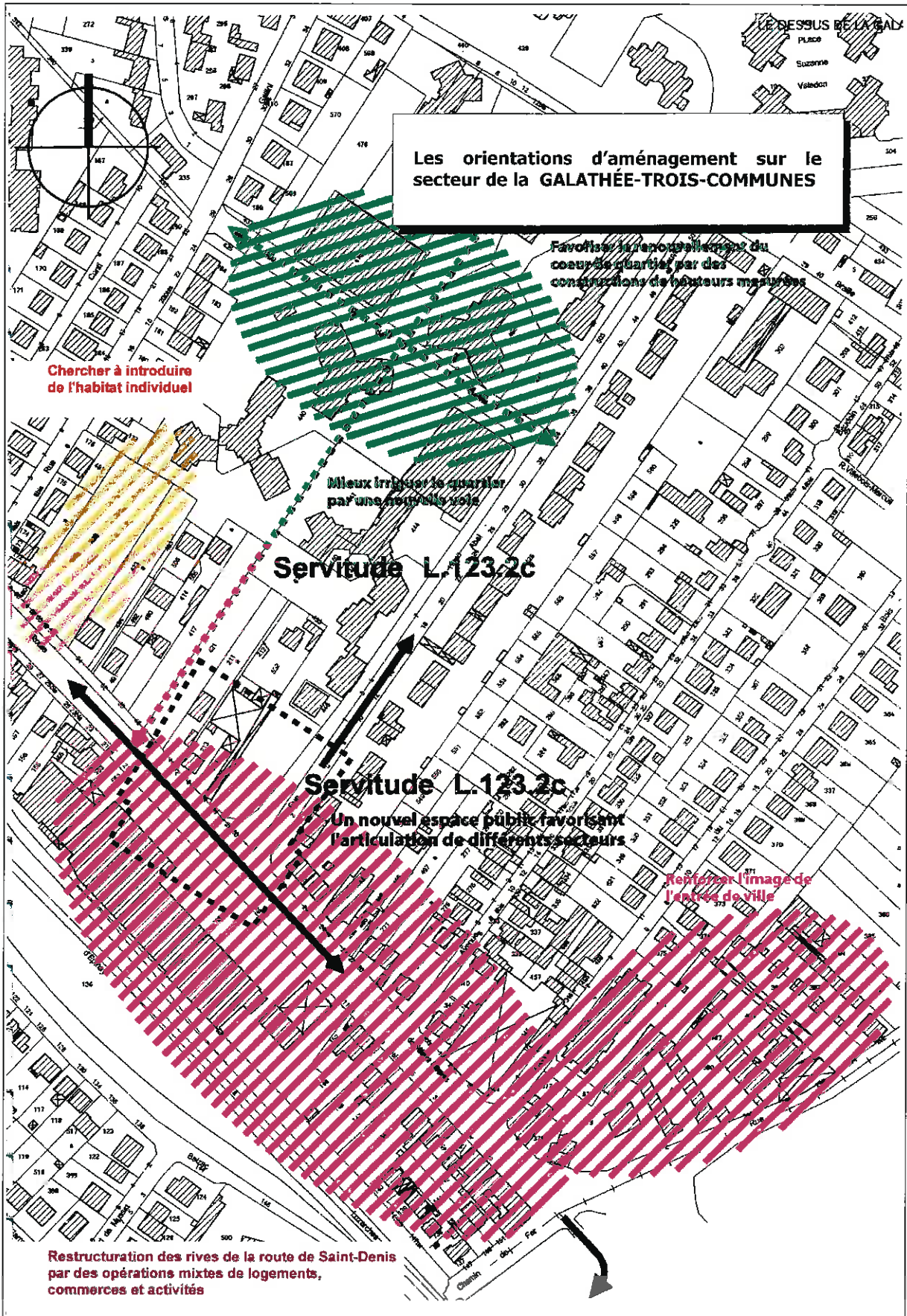
Le deuxième objectif est de **désenclaver le quartier de la Galathée**, aujourd'hui refermé sur lui-même. La réalisation de cet objectif se traduit par :

- L'amélioration de ses liens avec le centre-ville, les écoles et les équipements collectifs grâce à la réalisation de la voie départementale de liaison entre les routes départementales 928 et 311, et à la suppression du sens alterné de la rue Galliéni ;
- La restructuration de l'ouverture du quartier sur la route de Saint-Denis, cette voie étant par ailleurs transformée en voie urbaine sécurisée dans la mesure où elle traverse une zone urbaine très dense ;
- La création d'un circuit plus agréable et plus sécurisé vers la gare d'EPINAY-VILLETANEUSE, notamment pour les piétons, ce secteur étant destiné à devenir un pôle multimodal d'importance régionale ;

- L'amélioration de la gestion des capacités de stationnement pour les véhicules, en premier lieu pour les riverains, et en prenant en compte les besoins des usagers de la gare.

Un schéma illustre cette orientation d'aménagement.

> Schéma des orientations d'aménagement, relatives au secteur UG3C.



2.2. LES ORIENTATIONS DE PROGRAMMATION SUR LE SECTEUR UG3C

Pour assurer le relogement de la population concernée par l'opération de renouvellement urbain, principalement à proximité mais également sur tout le territoire communal, et pour compléter l'offre de logements sociaux dans la commune, le P.L.U. dégage des droits à construire sur le quartier des Trois-Communes, situé à proximité immédiate de la gare d'EPINAY-VILLETANEUSE, principalement le long de la route départementale 928 et de la route d'Épinay. Ceci devrait permettre également de créer une véritable entrée de ville dans ce secteur, ainsi qu'un véritable pôle urbain pour les habitants du quartier.

L'opération de renouvellement urbain du quartier de la Galathée-Trois-Communes aura également pour vocation la restructuration totale de la zone commerciale existante, celle-ci s'effectuant par étapes successives afin de répondre aux besoins des riverains et d'assurer une continuité commerciale pendant les travaux, l'objectif étant de faciliter le maintien et le retour des commerces de proximité dans le secteur.

Ce nouveau commercial devrait s'accompagner d'un nouvel effort concernant les fonctions urbaines ou sociales trop absentes dans ce secteur. Le carrefour de la rue Abel-Fauveau et de la route de Saint-Denis pourra constituer un lieu privilégié dans cette perspective. Il devra donner lieu à la création d'une place urbaine, envisagée au cœur de l'îlot commercial. Une crèche collective est aussi projetée au nord du quartier (Parc de la Galathée).

Enfin, le quartier doit retrouver une mixité sociale qui était à l'origine dans les objectifs de la création du quartier de la Galathée. Cette mixité sociale justifie la création d'un secteur développant la diversité de l'habitat, dans un secteur de ce quartier où l'urbanisation est diffuse et de qualité disparate.

Le quartier des Hirondelles, séparé de la cité et de ses différents quartiers en raison de son enclavement ferroviaire doit être relié à ce quartier, dans le cadre des travaux sur le pôle multimodal.

En raison de l'aménagement à proximité immédiate du carrefour des Trois Communes d'une gare desservant la Tangentielle Nord et intégrée dans l'ensemble ferroviaire d'Épinay Villetaneuse, il a été décidé d'élargir le secteur UG3c aux abords immédiats de cette gare.

LE SECTEUR DE LA PLAINE DU MOUTIER

3. LES ORIENTATIONS RELATIVES AU SECTEUR DU MOUTIER

Le site du Moutier, situé au cœur du territoire communal est actuellement un espace naturel dégradé, occupé çà et là par des jardins familiaux inégalement entretenus, des chantiers et des décharges sauvages, au nord du chemin du Tour du Parc, et des équipements sportifs juxtaposés sur une plaine peu structurée, au sud du chemin.

Or la plaine du Moutier occupe une partie de l'ancien parc de la Chevrette.

Le site du Moutier a donc vocation de devenir un espace dédié aux habitants, notamment par la création d'une coulée verte reliant le nord au sud du territoire communal et favorisant les modes de déplacements doux, par la poursuite des aménagements des équipements sportifs et éducatifs, et par l'aménagement de jardins familiaux qui sont créateurs de liens sociaux. De plus, la municipalité a décidé dans le cadre de la réalisation du bassin de rétention, de paysager l'ouvrage afin de l'intégrer au mieux à cet espace naturel et afin de révéler la riche histoire du lieu.

Dans le cadre de cette réflexion, la Ville de Deuil-la-Barre et la Communauté d'Agglomération de la Vallée de Montmorency ont mené une réflexion sur l'avenir de la zone d'activité et ont examiné la faisabilité d'une extension mesurée, notamment dans l'objectif de permettre aux entreprises deuilloises de pouvoir se développer et ainsi se maintenir sur le territoire communal en favorisant la création d'emplois.

3.1. LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT SUR LE SECTEUR DU MOUTIER

Le secteur du **Moutier** couvre, au cœur du territoire communal, environ 10 hectares. Il est un secteur insuffisamment équipé et destiné, sinon à une urbanisation future, du moins à des aménagements destinés à faire de cette coupure un lieu de cohésion sociale.

Le secteur du Moutier (dont la zone AUI) est ainsi aménageable dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, au cours de laquelle la réalisation des équipements internes au secteur est prévue.

Les principaux aménagements concernent la voirie, et visent à créer, au travers du cœur du territoire, des liens entre les différents ensembles urbains, les équipements publics, et les espaces verts maintenus pour la plupart, restructurés et ouverts au public.

L'insertion des nouveaux programmes s'inscrit dans le prolongement du paysage du parc public développé autour du futur bassin de rétention, dans un environnement urbain riche en équipements publics à vocation sportive, récréative, ou scolaire.

L'ensemble se déploie dans un contexte de faible densité, mais au caractère très vert.

Les objectifs précités sont traduits par des orientations d'aménagement sous la forme d'un schéma sur lequel figurent les principes impératifs d'aménagement :



Les cônes de vue :

Le parti urbain doit respecter les cônes de vue sur les éléments remarquables de l'environnement immédiat : En particulier la perspective suivant la rue Jean-Bouin, l'ancienne allée domaniale, depuis le nouveau pont routier vers le jardin de l'ancien château de la Chevrette.



La desserte routière :

La trame viaire doit comprendre une voie en X, créée entre la rue Jean-Bouin et l'allée du Tour-du-Parc, permettant d'assurer une desserte sûre aux bâtiments de l'extension à partir de cette dernière.

La trame viaire doit comprendre une autre voie en T, ouverte entre l'allée du Tour-du-Parc et la rue du Moutier, permettant de compléter la desserte du collège.



Les fronts urbains :

La forme urbaine doit composer, au sud, un front urbain structuré, profitant de la bonne visibilité du site et d'un environnement d'espaces publics requalifiés, afin de retourner une zone isolée dans un environnement dégradé en une vitrine du renouveau économique du secteur, notamment depuis le bassin paysagé.

De même, la forme urbaine doit composer, au nord, un front urbain « tenu », mais ouvert au centre de l'extension, donnant un vis-à-vis au collège, notamment par la requalification du chemin du Tour-du-Parc.



Le cordon boisé :

La composition urbaine doit réserver, à l'ouest, un « cordon boisé » autour d'une noue, assurant la protection visuelle et sonore du parc urbain dans lequel passe la coulée verte.



Les chemins piétonniers ou mixtes :

La trame viaire doit comprendre plusieurs liaisons piétonnières ou cyclables, complétant un dense réseau de cheminements orientés ouest-est et nord-sud, et permettant de desservir, par des « modes doux », le cœur de l'extension et les jardins du Moutier, notamment depuis la rue Galliéni et le quartier des Mortefontaines.

Ces liaisons doivent prolonger la trame verte, en général, et, en particulier, la coulée verte, contribuant ainsi à la valorisation du paysage urbain et au développement d'un maillage serré de voies douces au centre du territoire communal.



Les parcs urbains et le bassin :

La composition urbaine doit réserver, au long de la coulée verte, entre la rue Sœur-Azélie et la rue Jean-Bouin, puis, au-delà de la rue Jean-Bouin, au travers de la plaine des sports, des espaces naturels affectés à plusieurs parcs urbains.

Le bassin doit être aménagé comme un espace paysager.



Les jardins familiaux :

L'aménagement de la plaine du Moutier doit comprendre des espaces naturels affectés à des jardins familiaux, reliés par la coulée verte et le « maillage doux » à l'ensemble du territoire communal.



Les équipements :

Une école sera créée dans la plaine du Moutier, afin de réaliser, avec le collège, un pôle scolaire proche des équipements sportifs.

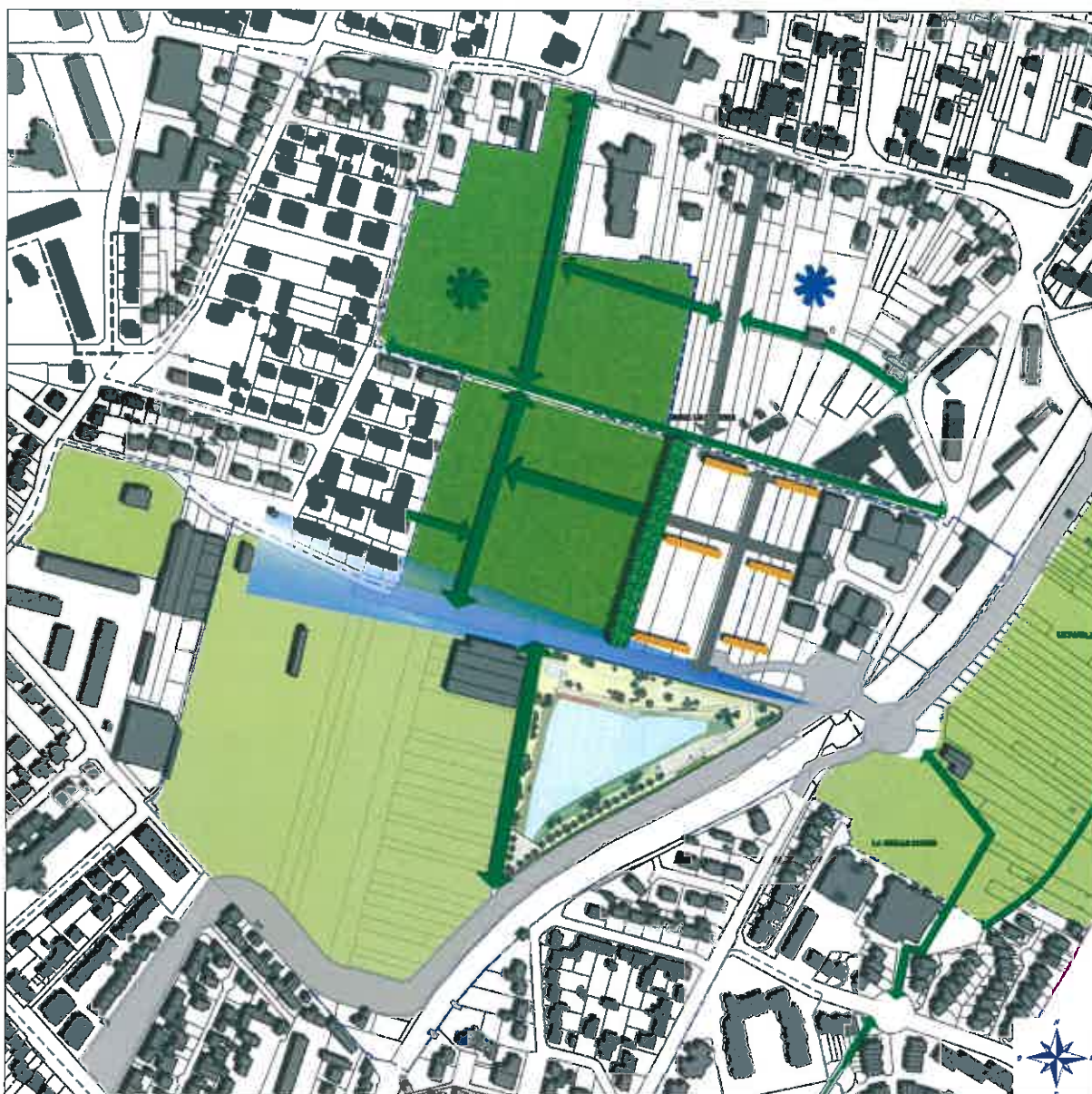
La prise en compte du développement durable :

L'aménagement de la plaine du Moutier doit prendre en compte les objectifs du développement durable et, dans le cadre de l'Agenda 21, mettre en œuvre des dispositions visant à :

- Limiter la circulation automobile et privilégier l'usage des modes doux de déplacement.
- Limiter la consommation des énergies fossiles, et produire des énergies renouvelables ; atteindre des objectifs exemplaires pour les futurs bâtiments de l'extension.
- Assurer une gestion exemplaire des eaux pluviales.

> Schéma des orientations d'aménagement, relatives au secteur du Moutier.

**Les orientations d'aménagement sur
le secteur de la plaine du Moutier**



3.2. LES ORIENTATIONS DE PROGRAMMATION SUR LE SECTEUR DU MOUTIER

En ce qui concerne le développement de la zone d'activités, le projet de son extension trouve sa justification au regard de trois éléments :

- La demande - en augmentation - de terrains à vocation économique pour des activités artisanales sur le territoire intercommunal ;
- Le besoin des entreprises présentes dans la zone actuelle de se maintenir, de se développer, et ainsi se créer des emplois ;
- La nécessité de proposer à des entreprises actuellement installées sur l'emprise du bassin de rétention des terrains adaptés à leur activité ;
- L'opportunité de la future réalisation de la liaison entre les routes départementales 928 et 311, qui permettra de désenclaver cette zone, et ainsi de la positionner sur un axe stratégique et de la rendre plus attractive.

Le projet sera réalisé en 2 phases :

- La première tranche portera sur l'aménagement de 3 lots, du chemin du Tour-du-Parc et de l'entrée sur la rue Jean-Bouin, d'une voirie interne de desserte, et d'une aire de stationnement pour une contenance de 12 690 m² ;
- La seconde tranche portera sur l'aménagement des autres lots, après le transfert des entreprises actuellement installées dans la zone, dont le centre technique municipal.

Le projet porté par la C.A.V.A.M. s'inscrit dans une logique de Développement Durable. L'aménagement sera encadré par un cahier des charges environnementales et architecturales, garantissant à la fois une meilleure insertion des bâtiments dans le site et l'ouverture des espaces verts au public.

Ainsi, l'aménagement de l'extension de la zone du Moutier permettra de réaliser les équipements internes à l'extension :

- Le réseau, interne au secteur, d'alimentation en eau potable, en électricité, en téléphonie ;
- Le réseau public, interne au secteur, d'évacuation des eaux pluviales et usées ;
- Les espaces verts communs prévus par l'alinéa AUI.13.2^e du règlement applicable à la zone AUI « constructible sous conditions ».

LE SECTEUR UCV DU CENTRE-VILLE

4. LES ORIENTATIONS RELATIVES AU SECTEUR UCV

La réhabilitation du bâti, et, en particulier, du bâti dégradé, et le développement des commerces et des équipements dans le centre ancien constituent une priorité de l'action municipale.

4.1. LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT SUR LE SECTEUR UCV

La restructuration du secteur situé entre la rue Napoléon-Fauveau, la rue Pasteur, la rue Schaeffer, et la rue Charles-de-Gaule, ont constitué, dans le cadre de l'actuel P.L.U., un des axes majeurs de l'opération de revitalisation du centre ancien.

Cette restructuration a permis la réalisation d'une moyenne surface commerciale et de commerces de proximité, ainsi que la réalisation de logements dans de petits immeubles mixtes.

Le P.L.U. sépare les deux entités du centre en deux secteurs aux règles différenciées : Le secteur UCV a sur le centre ancien ; et le secteur UCV b sur le centre élargi.

Une voie nouvelle de petit gabarit dessert ce secteur, qui l'ouvre au reste de la cité et facilite le stationnement en cœur d'îlot : cette voie sera piétonne et assurera une continuité entre la coulée verte, qui s'achève rue Pasteur, et la place des Victimes-du-V2, via l'immeuble municipal du 22-22 bis rue Charles-de-Gaule. Celui-ci contiendra un passage piétonnier.

Le maintien des gabarits, la recherche de la mixité sociale et fonctionnelle, la résorption de l'habitat insalubre, sont les principales orientations qui guident la poursuite de l'opération de revitalisation du centre ancien, destinée à diversifier l'offre de logements et à renforcer le commerce et l'artisanat.

4.2. LES ORIENTATIONS DE PROGRAMMATION SUR LE SECTEUR UCV

En zone UCVa, l'objectif est de maintenir l'harmonie de ce « cœur de village » à caractère rural bien inséré autour de son église et offrant sur le plan architectural l'avantage d'une véritable harmonie tant sur le plan de l'alignement que de la hauteur des bâtiments. Les bâtiments récemment réalisés se sont intégrés dans cet ensemble dont ils ont respecté l'esprit.

Cependant, en dépit d'une réelle volonté de nombreux propriétaires d'entretenir et d'améliorer leur propriété, qui doit être saluée car elle a produit souvent des résultats incontestables, trop d'immeubles sont restés vétustes. Beaucoup d'anciennes cours de ferme ont depuis longtemps fait l'objet d'un développement incontrôlé de petits logements qui constitue aujourd'hui un habitat social de fait parfois précaire et vétuste, trop souvent insatisfaisant pour la collectivité comme pour les habitants.

C'est pourquoi ce secteur se prête bien à un programme de rénovation urbaine, qui lui permettra de respecter la norme de stabilité du nombre d'habitants demandée en zone C du Plan d'Exposition au Bruit, tout en procédant aux opérations de restructuration qui s'imposent (notamment sur des immeubles menaçant ruine, des « dents creuses » ou des terrains insuffisamment densifiés pour le secteur).

L'objectif pour la commune est d'offrir dans ce centre ancien très prisé par la population un cadre de vie plus agréable pour ceux de ses habitants qui rencontrent aujourd'hui des difficultés de logement.

En UCVb, l'habitat est moins ancien et beaucoup moins homogène. Le secteur UCVb, qui est en dehors de la zone C du Plan d'Exposition au Bruit, est le secteur de développement du centre ville. Des terrains sont disponibles, soit non construits, soit par restructuration. Ce développement, engagé dans le cadre du PLU actuel, doit rester à une échelle modeste et privilégier quelques opérations sur le modèle de celui retenu au cours des dernières années : immeubles à gabarit restreint, offrant en rez-de-chaussée des espaces pour les commerces et les services, tant privés que collectifs.

De tels aménagements seront réalisés afin de créer à terme une continuité urbanistique entre l'Hôtel de Ville et le marché municipal, sur l'axe que constitue la rue Charles de Gaulle notamment, et en aménageant la transition avec les récentes réalisations face à la Poste communale et avec le marché.

Les projets de construction seront complétés par des aménagements de voirie et de stationnement.