

Département du VAL D'OISE

Commune de CHAMPAGNE-SUR-OISE

PLAN LOCAL D'URBANISME

MODIFICATION N°1

PIÈCE N° 5 - ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT MODIFIÉES



Elaboration du PLU - Document approuvé le 15 novembre 2007

Modification n°1 le :



PREAMBULE

L'article L. 123-1 du code de l'urbanisme dispose que *«le P.L.U. peut comporter des orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Ces orientations peuvent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre, notamment 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. (...)»*.

Ainsi, le présent document expose les orientations d'aménagement retenues dans le cadre du P.L.U. de Champagne-sur-Oise.

Ces orientations d'aménagement, élaborées en cohérence avec le PADD, permettent à la commune de préciser les conditions d'aménagement de certains secteurs. De ce fait, les opérations de construction ou d'aménagement décidées dans ces secteurs doivent être **compatibles** avec les orientations d'aménagement, c'est-à-dire qu'elles doivent être respectées dans l'esprit et non à la lettre.

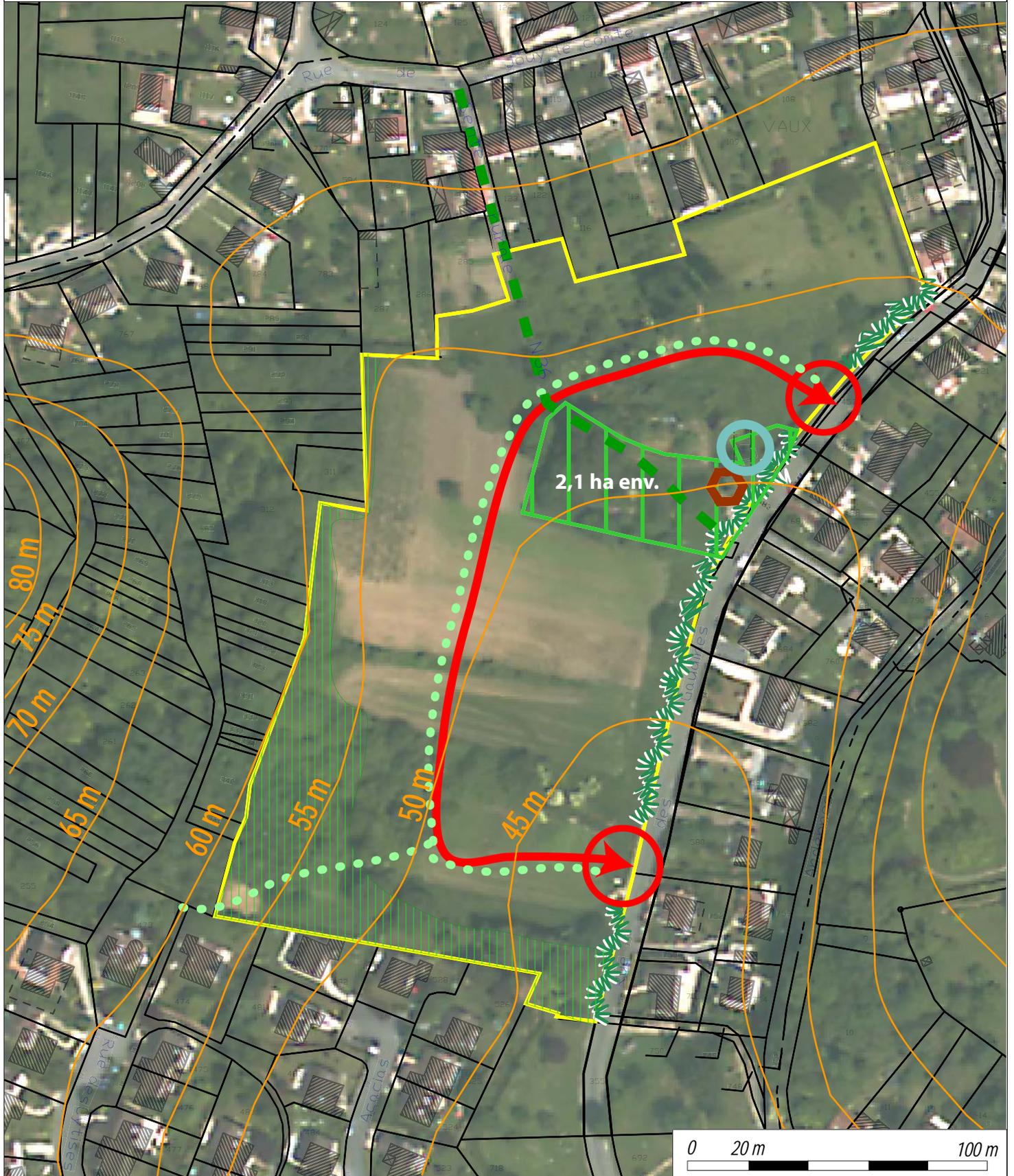
En effet, la notion de compatibilité ne saurait être assimilée à celle de conformité, l'exigence de compatibilité par des travaux ou opérations d'aménagement supposant simplement l'absence de contrariété entre les dits travaux et opérations et les orientations d'aménagement.

Les orientations d'aménagement retenues sont présentées sur trois secteurs distincts :

- L'espace à dominante d'habitat à développer à moyen terme des Gaudines
- L'espace à dominante d'habitat de la « Plaine des Branlards », à développer à moyen terme (au Sud) et long terme (au Nord)
- L'espace à vocation d'activités des Boursaults à développer à moyen terme, au Nord de la zone existante

Orientations d'aménagement de l'espace d'habitat des Gaudines

- | | |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> Principe de voirie de desserte à réaliser Accès à traiter Liaison douce existante à préserver Principe de liaison douce à créer Obligation de planter le long de la voie | <ul style="list-style-type: none"> Boisement à conserver Espace récréatif et paysager à réaliser en conservant les boisements existants Lavoir à réhabiliter dans le cadre de l'aménagement Saule à préserver |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|





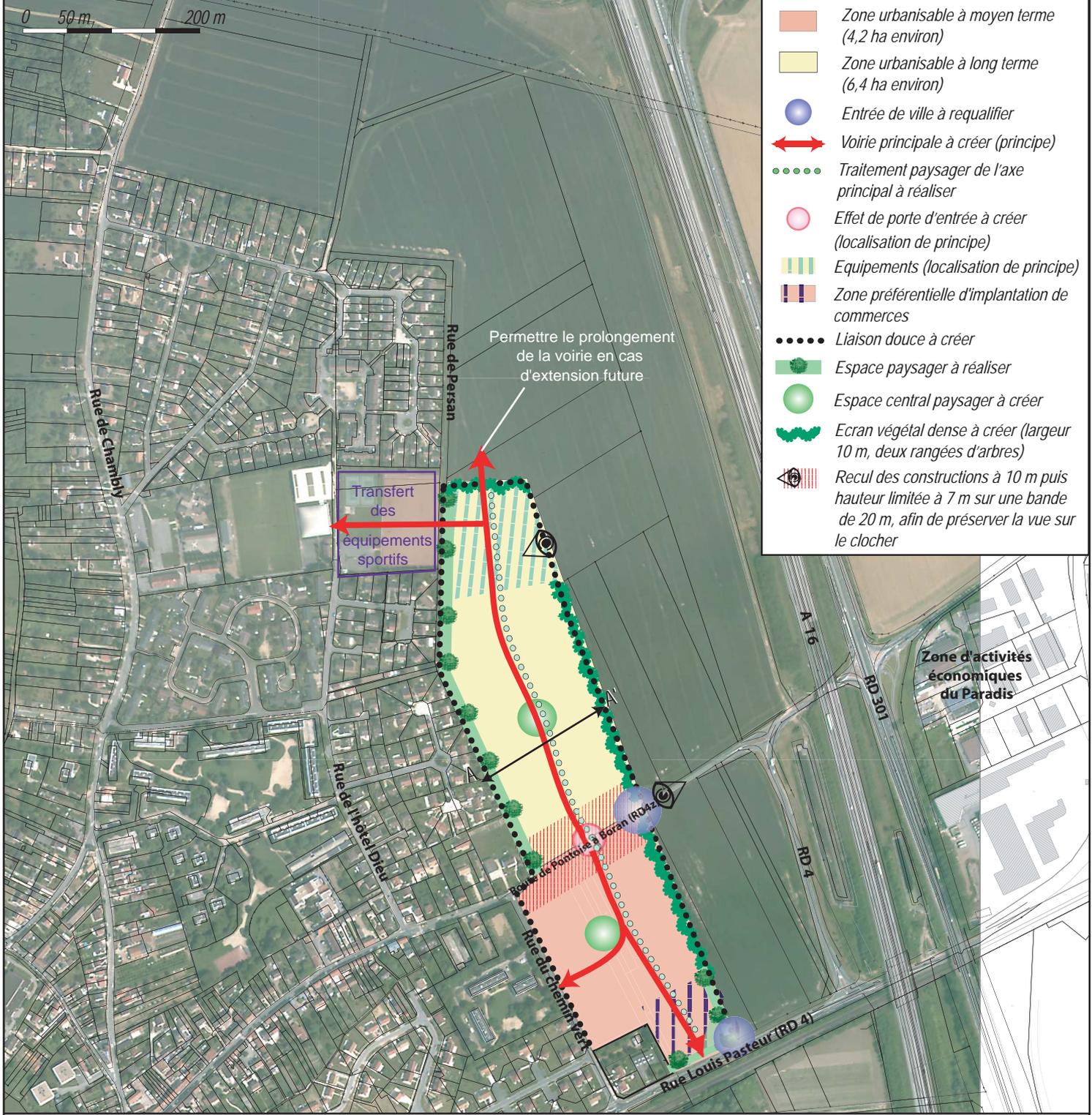
1. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT DE L'ESPACE A DOMINANTE D'HABITAT A MOYEN TERME DES GAUDINES

Afin de réaliser un aménagement cohérent de cet espace, dont l'urbanisation se fera sous forme d'opération d'aménagement d'ensemble, plusieurs orientations seront à respecter (elles figurent sur le plan joint) :

- **Créer une voirie traversante se raccordant à la rue des Gaudines et réaliser un traitement des deux carrefours** (en termes de sécurité, de paysage...) sur lesquels viendra se greffer la voie de desserte.
- **Réaliser un traitement de la voie principale desservant la zone**, qui permette de bien séparer les modes de déplacement (voiture, piéton) afin de favoriser la sécurité. Les différents axes (piétons et routiers) devront être paysagés, de manière à accroître l'offre de surface verte et à créer un quartier de qualité.
- **Préserver la sente rurale n°36 et la prolonger jusqu'à la rue des Gaudines** afin de relier cet axe à la rue de Jouy.
- **Créer une sente reliant la résidence des Beaux Soleils (rue des Cytises) à la nouvelle zone d'habitat.**
- **Réaliser une aire de détente** (espace récréatif et paysager) intégrant la sente n°36, un saule remarquable à préserver ainsi qu'un ancien lavoir qu'il conviendra de réhabiliter dans le cadre de l'aménagement de la zone.
- **Réaliser des plantations en bordure Est de la zone** pour permettre une bonne insertion de celle-ci vis à vis de la rue des Gaudines et du parc des Gaudines situé à proximité.
- **Conserver les boisements existants à l'Ouest et au Sud de la zone.**
- **Assurer, sous réserve d'une étude de faisabilité, une gestion alternative des eaux pluviales** (noues, fossés, bassin tampon par exemple) afin de retarder le ruissellement et limiter les arrivées d'eau à la station d'épuration.

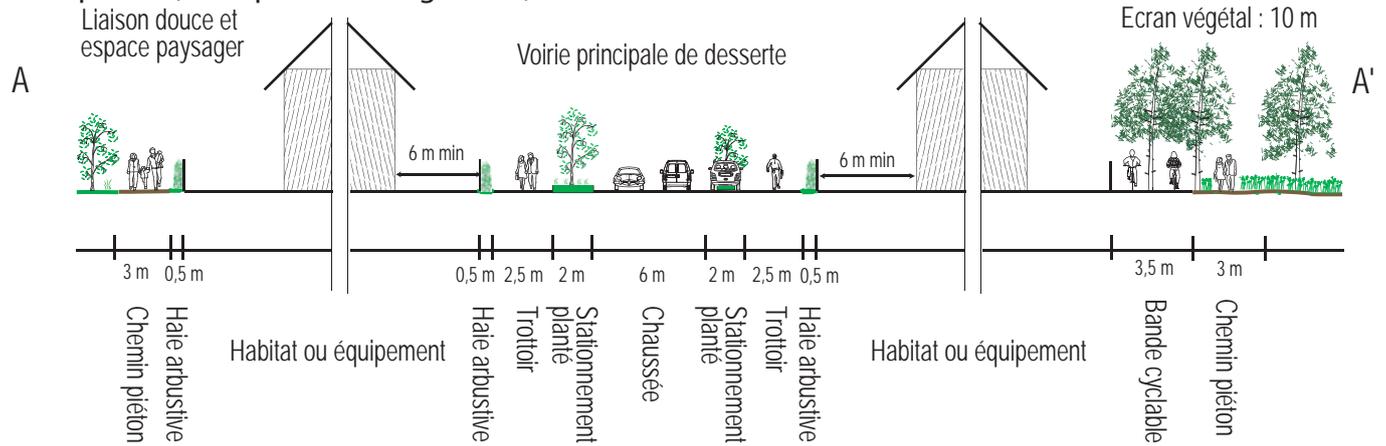
Cette zone devra par ailleurs présenter **une mixité de l'habitat.**

Orientations d'aménagement de l'espace d'habitat et d'équipements de la Plaine des Branlards



- Zone urbanisable à moyen terme (4,2 ha environ)
- Zone urbanisable à long terme (6,4 ha environ)
- Entrée de ville à requalifier
- Voirie principale à créer (principe)
- Traitement paysager de l'axe principal à réaliser
- Effet de porte d'entrée à créer (localisation de principe)
- Equipements (localisation de principe)
- Zone préférentielle d'implantation de commerces
- Liaison douce à créer
- Espace paysager à réaliser
- Espace central paysager à créer
- Ecran végétal dense à créer (largeur 10 m, deux rangées d'arbres)
- Recul des constructions à 10 m puis hauteur limitée à 7 m sur une bande de 20 m, afin de préserver la vue sur le clocher

Coupe AA' (exemple d'aménagement)





2. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT DE L'ESPACE A DOMINANTE D'HABITAT A MOYEN ET LONG TERME DE LA PLAINE DES BRANLARDS (espace partiellement urbanisable au SDRIF)

Cette zone est soumise au dispositif sur les conditions d'aménagement aux abords des principaux axes routiers (loi du 2 Février 1995), puisque la RD 301, l'A16 et la RD4 sont classées «voies à grande circulation».

L'ouverture à l'urbanisation de la future zone à vocation dominante d'habitat de la Plaine des Branlards est donc justifiée et motivée dans le rapport de présentation, au regard des cinq critères de « qualité de l'urbanisation » que sont : la qualité architecturale, de l'urbanisme et du paysage, les mesures prises au regard des nuisances et de la sécurité.

Des orientations d'aménagement spécifiques sont définies ci-dessous afin que l'urbanisation de cette future zone apporte une réelle « valeur ajoutée » urbaine et paysagère au niveau de l'entrée Est de la commune.

De manière générale, il s'agit de réaliser un aménagement cohérent de cet espace à vocation dominante d'habitat dont l'urbanisation se fera sous forme d'opérations d'aménagement d'ensemble. Par ailleurs, les différents points suivants seront à respecter :

- **Envisager un développement progressif de l'urbanisation dans ce secteur :** urbanisation à moyen terme au Sud et à long terme au Nord.
- **Prévoir une requalification des entrées de ville** sur la RD4 et la RD4z (traitement paysager, signalisation,...)
- **Créer plusieurs voies principales traversantes afin de desservir la zone :**
 - le secteur Sud, urbanisable à moyen terme, sera desservi par un axe Nord/Sud reliant la RD4z à la rue Louis Pasteur et par un axe Est/Ouest relié à la rue du chemin vert.
 - le secteur Nord, urbanisable à long terme, sera desservi par un axe reliant la route de Pontoise (RD4z) à la rue de l'hôtel Dieu. Pour ce faire, une voie de desserte sera créée en lieu et place des équipements sportifs qui seront transférés à l'intérieur de la zone. L'aménagement de la voirie au Nord de la zone sera réalisé de manière à permettre son prolongement en cas d'extension future.
- **Réaliser un traitement des voies principales desservant la zone**, qui permette de bien séparer les modes de déplacement (voiture, piéton) afin de favoriser la sécurité. Les différents axes (piétons et routiers) devront être paysagés, de manière à accroître l'offre de surface verte et à créer un quartier de qualité. Des places de stationnement seront créées de part et d'autre de la chaussée en alternance avec des terre-pleins plantés.



- **Créer un effet de « porte d'entrée »** entre la partie au Sud et la partie Nord de la zone, au droit du carrefour à créer sur la route de Pontoise à Boran.
- **Planter un ou plusieurs équipements publics** au sein de la zone, notamment des équipements sportifs en remplacement des équipements actuels.
- La partie Sud de la zone correspond à un **espace préférentiel d'implantation de commerces**, puisque ce secteur bénéficie d'une visibilité depuis les infrastructures existantes.
- **Réaliser plusieurs aires de détente** (espaces paysagers centraux) au cœur de la zone afin de conférer un cadre de vie agréable aux habitants.
- **Créer une liaison douce et un espace paysager le long du chemin d'exploitation bordant l'Ouest de la zone.** Il s'agit d'offrir un itinéraire privilégié aux piétons et également de réaliser une transition paysagère entre anciens et nouveaux quartiers. La constitution d'une haie arbustive en bordure de la liaison douce préservera l'intimité des arrières de jardin et favorisera l'harmonie des clôtures.
- **Constituer en bordure Est de la zone un écran végétal dense constitué de deux rangées d'arbres au minimum, sur une largeur de 10 mètres.** Il s'agit notamment de protéger les futurs habitants des nuisances occasionnées par les axes de grande circulation situés à proximité (A16, RD 301 et RD4). Cet espace pourra accueillir une liaison douce constituée d'un chemin piéton et d'une bande cyclable à double sens.
- **Préserver la vue sur le clocher depuis la route de Pontoise à Boran (RD4z)**, par un recul des constructions par rapport à la voie de 10 m puis au-delà par une limitation de la hauteur des constructions à 7 m, sur une bande de 20 m.
- **Assurer, sous réserve d'une étude de faisabilité, une gestion alternative des eaux pluviales** (noues, fossés, bassin tampon par exemple) afin de retarder le ruissellement et limiter les arrivées d'eau à la station d'épuration.

Cette zone devra par ailleurs présenter **une mixité de l'habitat**.

NB : il convient d'être attentif au forage d'alimentation en eau potable situé à proximité de la future zone d'habitat des Branlards. Tout déversement de matériaux sur le sol susceptible de polluer cette réserve d'eau est proscrit.



3. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT DE L'ESPACE A VOCATION D'ACTIVITES DES BOURSALTS

Cette zone est soumise au dispositif sur les conditions d'aménagement aux abords des principaux axes routiers (loi du 2 Février 1995), puisque la RD 301, l'A16 et la RD4 sont classées «voies à grande circulation».

L'ouverture à l'urbanisation de la future zone d'activités 1AUI est donc justifiée et motivée dans le rapport de présentation, au regard des cinq critères de « qualité de l'urbanisation » que sont : la qualité architecturale, de l'urbanisme et du paysage, les mesures prises au regard des nuisances et de la sécurité.

Des orientations d'aménagement spécifiques sont définies ci-dessous afin que l'urbanisation de cette future zone d'activités apporte une réelle « valeur ajoutée » urbaine et paysagère au niveau de l'entrée Est de la commune.

De manière générale, il s'agit de réaliser un aménagement cohérent de cet espace à vocation d'activités dont l'urbanisation se fera sous forme d'opérations d'aménagement d'ensemble. Par ailleurs, les différents points suivants seront à respecter :

- **Créer une voie principale de desserte de la zone.** Celle-ci se raccordera au Sud sur la RD4z. Au Nord, une liaison viaire sera éventuellement créée avec la zone d'activités de Persan.
- **Réaliser des plantations le long de la RD 301**, en bordure Ouest de la zone et le long de la RD 4 au Sud afin de constituer un écran végétal semi-transparent. Le retrait des constructions par rapport à la voirie sera ainsi porté à 25 m. Il s'agit de limiter les nuisances émanant des axes de grande circulation et d'assurer l'insertion paysagère de la zone.
- **Limiter la hauteur des bâtiments** implantés dans la zone d'activités à 15 mètres.
- **Paysager l'axe de desserte principal** et les stationnements à l'intérieur de la zone.
- **Assurer**, sous réserve d'une étude de faisabilité, **une gestion alternative des eaux pluviales** (noues, fossés, bassin tampon par exemple) afin de retarder le ruissellement et limiter les arrivées d'eau à la station d'épuration.

Orientations d'aménagement de l'espace à vocation d'activités des "Boursaults"

