



Département du Val d'Oise  
Commune de Méry-sur-Oise

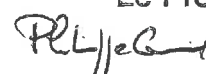
**Projet d'aménagement du secteur Pablo Neruda**

**Pièce 8 - DOSSIER DE MISE EN COMPATIBILITÉ  
DU PLAN LOCAL D'URBANISME  
DE MERY-SUR-OISE**

**COMPLÉMENT AU RAPPORT DE PRÉSENTATION  
AVEC NOTICE EXPLICATIVE DE  
LA MISE EN COMPATIBILITE**

Novembre 2020

Vu pour être annexé à  
l'arrêté de ce jour  
Cergy-Pontoise, le  
Le Préfet



Philippe COURT

22 JUIN 2022

**LE SOMMAIRE**

LE PRÉAMBULE .....	4
<i>P.1. LE CONTEXTE</i> .....	4
<i>P.2. LE PLU DE MÉRY-SUR-OISE ET LE PROJET</i> .....	4
<i>P.3. LA PROCÉDURE</i> .....	5
<b>PARTIE 1 : LE COMPLÉMENT AU PREMIER VOLET DU RAPPORT DE PRÉSENTATION .....</b>	<b>6</b>
1. LA STRUCTURE SOCIO-ÉCONOMIQUE DE MERY-SUR-OISE .....	6
1.A. LA POPULATION ET LE LOGEMENT.....	6
1.B. LES ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES ET L'EMPLOI.....	7
2. L'ANALYSE URBAINE .....	9
2.A. LE POSITIONNEMENT DE MÉRY-SUR-OISE, ENTRE VILLE ET CAMPAGNE.....	9
2.B. L'EXTENSION DE L'URBANISATION ET LA CONSOMMATION DE L'ESPACE.....	14
2.C. LA STRUCTURE URBAINE.....	16
2.D. LES TRANSPORTS ET LES DÉPLACEMENTS .....	16
2.E. LES ÉQUIPEMENTS.....	16
3. L'ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT .....	17
3.A. LA STRUCTURE PHYSIQUE DU TERRITOIRE .....	17
3.B. LES PAYSAGES .....	17
3.C. LE PATRIMOINE NATUREL, LA TRAME VERTE ET LA TRAME BLEUE .....	17
3.D. LE PATRIMOINE URBAIN .....	17
3.E. LES RESSOURCES.....	18
3.F. LES POLLUTIONS ET LES NUISANCES.....	19
3.G. LES RISQUES .....	19
<b>PARTIE 2 : LA NOTICE EXPLICATIVE DE LA MISE EN COMPATIBILITÉ.....</b>	<b>20</b>
1. LE SITE DE L'OPÉRATION PROJETÉE .....	20
1.1. LE TERRAIN.....	20
1.2. L'OCCUPATION ACTUELLE DU SITE .....	22
1.3. LE MILIEU PHYSIQUE.....	23
1.4. L'ENVIRONNEMENT NATUREL.....	24
1.5. L'ENVIRONNEMENT URBAIN .....	25
2. LE PROJET .....	25
2.1. LES OBJECTIFS DU PROJET .....	25
2.2. LE PROGRAMME.....	27
2.3. LE PHASAGE DU PROJET.....	29
3. L'INTÉRÊT GÉNÉRAL DU PROJET .....	29
3.1. LES OBJECTIFS DU PROJET.....	29
3.2. FLUIDIFIER L'OFFRE DE LOGEMENTS DANS UNE « ZONE TENDUE » .....	30
3.3. CONSTRUIRE LA MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE .....	30
3.4. ASSURER DE LA QUALITÉ URBAINE.....	30
3.5. LE DECLASSEMENT PARTIEL DE L'ESPACE BOISE CLASSE.....	31

<b>PARTIE 3 : LE COMPLÉMENT AU SECOND VOLET DU RAPPORT DE PRÉSENTATION .....</b>	<b>32</b>
1. LES CHOIX RETENUS POUR L'ÉLABORATION DU PADD .....	32
2. LES CHOIX RETENUS POUR L'ÉLABORATION DES OAP.....	33
3. LES CHOIX RETENUS POUR LA DÉLIMITATION ET LA REGLEMENTATION DES ZONES DU PLU .....	33
4. L'ÉVOLUTION DU PLU.....	37
5. LES INCIDENCES DE LA MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT .....	37
5.1. LES INCIDENCES SUR LE MILIEU PHYSIQUE .....	37
5.2. LES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT NATUREL .....	39
5.3. LES INCIDENCES SUR LE MILIEU URBAIN .....	39
5.5. LA CONSOMMATION DE L'ESPACE NATUREL .....	39
5.6. LES INCIDENCES SUR LA POPULATION.....	39
5.7. LES INCIDENCES SUR LES ÉQUIPEMENTS .....	40
5.8. LES INCIDENCES SUR LA MOBILITÉ .....	41
5.9. LES INDIDENCES SUR LA SANTÉ HUMAINE ET LA SALUBRITÉ PUBLIQUE .....	42

## **LE PRÉAMBULE**

### **P.1. LE CONTEXTE**

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est la rencontre d'un territoire et d'un projet :

- Le territoire communal, que l'histoire a façonné dans ses dimensions géographiques, morphologiques, démographiques, sociales, économiques, patrimoniales, et culturelles ;
- Le projet territorial, dont les élus ont fixé les grandes lignes par leur délibération prescrivant le PLU.

Le PLU est ainsi l'expression, à partir d'un diagnostic étendu aux diverses dimensions du territoire communal, d'une politique globale de protection et de valorisation des espaces naturels, d'aménagement et de renouvellement des espaces urbains.

Le PLU constitue aussi un document évolutif visant à permettre, lorsque les conditions se présentent, de réaliser des projets nouveaux au service de l'intérêt général : l'approbation du PLU ne supprime pas la possibilité de faire évoluer le document au fil du temps.

### **P.2. LE PLU DE MÉRY-SUR-OISE ET LE PROJET**

La Commune de Méry-sur-Oise a approuvé son PLU par délibération du Conseil Municipal du 17 mai 2013 <sup>1</sup>.

Le présent dossier concerne la mise en compatibilité du PLU de Méry-sur-Oise, en vue de mettre en œuvre une opération de reconquête urbaine sur le secteur Pablo Neruda.

En « zone tendue » de l'agglomération de Paris, ce projet, qui s'inscrit pleinement dans le cadre du Contrat d'Intérêt National (CIN) aux franges de la forêt de Pierrelaye de 2017, vise à atteindre plusieurs objectifs d'intérêt général répondant à un motif d'utilité publique :

- « épaissir » le cœur de Ville, en réalisant sur le site correspondant à l'ancienne école Pablo Neruda (école vétuste et obsolète de 8 classes datant de 1974), un ensemble immobilier de 3 bâtiments, comprenant un nouveau groupe scolaire porté à 12 classes associé à une opération de près de 145 logements,
- fluidifier le parcours résidentiel en créant une nouvelle offre de logements, économes en énergie, dans des gabarits similaires aux immeubles collectifs environnants, et intégrant les objectifs de production de logement social (environ 40 % de logements locatifs sociaux dans ce programme),
- réaménager le chemin de l'Eglise, pour fluidifier et sécuriser l'ensemble des mobilités du secteur, par un élargissement privilégiant le partage des usages, et visant à renforcer les liaisons inter-quartiers jusque la gare notamment.

Ces trois objectifs formant un tout indissociable.

Une mise en compatibilité du PLU de Méry-sur-Oise est donc indispensable, en vue de fixer le cadre réglementaire du projet retenu, dans le respect des orientations de la Commune et des contraintes des documents supra-communaux. Elle est engagée conjointement à la procédure de Déclaration d'Utilité Publique (DUP), rendue nécessaire par l'élargissement du chemin de l'Eglise sur un terrain privé.

---

<sup>1</sup> . Depuis lors, le PLU de Méry-sur-Oise a été l'objet de deux modifications simplifiées, approuvées le 26 mai 2016 et le 12 décembre 2016, ainsi que d'une mise en compatibilité liée au projet d'aménagement forestier de la Plaine de Pierrelaye-Bessancourt déclaré d'utilité publique par arrêté préfectoral du 24 février 2020.

### P.3. LA PROCÉDURE

Les articles L.153-54 à L.153-59 du Code de l'Urbanisme permettent d'adapter un PLU, après son approbation, par le biais de la procédure de la Déclaration d'Utilité Publique, valant mise en compatibilité du PLU, dès lors que l'opération concernée – le projet déclaré – est l'objet d'une déclaration d'utilité publique, d'une procédure intégrée pour le logement, ou, si une déclaration d'utilité publique n'est pas requise, d'une « déclaration de projet » *stricto sensu*.

Dans le cas présent, l'opération projetée est soumise à une Déclaration d'Utilité Publique (DUP). Cette « déclaration » doit démontrer l'utilité publique de l'opération.



L'article L.153-54 dispose que « *une opération faisant l'objet d'une déclaration d'utilité publique [...], et qui n'est pas compatible avec les dispositions d'un plan local d'urbanisme ne peut intervenir que si :*

*1° L'enquête publique concernant cette opération a porté à la fois sur l'utilité publique [...] de l'opération et sur la mise en compatibilité du plan qui en est la conséquence ;*

*2° Les dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du plan ont fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune, et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 ».*



L'article L.153-55 dispose que le projet de la mise en compatibilité est ensuite « *soumis à une enquête publique, réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre 1<sup>er</sup> du code de l'environnement* ».

A l'issue de l'enquête publique, l'établissement public compétent de coopération intercommunale, ou la Commune, émet un avis lorsqu'une déclaration d'utilité publique est requise.

Le projet de la mise en compatibilité du PLU, éventuellement modifié pour tenir compte des avis des personnes publiques associées et consultées, des observations du public, et du rapport du commissaire-enquêteur ou de la commission d'enquête, est approuvée par la déclaration d'utilité publique, lorsque celle-ci est requise, et devient opposable aux tiers.

De manière synthétique, les étapes de la procédure sont donc les suivantes :

1. Le Conseil Municipal de Méry-sur-Oise demande la prescription, par le Préfet du Val d'Oise, d'une procédure de Déclaration d'Utilité Publique (DUP) emportant la mise en compatibilité du PLU ;
2. La Commune demande à l'autorité environnementale sa décision « au cas par cas » sur la soumission du dossier à une évaluation environnementale, si la mise en compatibilité est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement, au sens de l'annexe II de la directive n° 2001/42/CE du 27 juin 2001 ;
3. L'Etat soumet le projet à l'examen conjoint prévu par l'article L.153-54 (le compte-rendu est joint au dossier) ;
4. L'Etat soumet le projet à une enquête publique conjointe à celle portant sur l'utilité publique du projet (le rapport et les conclusions du commissaire-enquêteur sont joints au dossier) ;
5. Le Conseil Municipal de Méry-sur-Oise émet un avis sur l'intérêt général du projet ;
6. Le Conseil Municipal de Méry-sur-Oise émet un avis sur le dossier, éventuellement modifié pour tenir compte des avis des personnes publiques associées et consultées, des observations du public, et du rapport du commissaire-enquêteur ou de la commission d'enquête ;
7. A l'issue de la procédure, le Préfet du Val d'Oise prononce la Déclaration d'Utilité Publique, emportant l'approbation des adaptations apportées au PLU.

## **PARTIE 1 : LE COMPLÉMENT AU PREMIER VOLET DU RAPPORT DE PRÉSENTATION**

### **1. LA STRUCTURE SOCIO-ÉCONOMIQUE DE MERY-SUR-OISE**

#### **1.A. LA POPULATION ET LE LOGEMENT**

##### **1.A.1. LA POPULATION**

Les populations légales « millésimées 2017 » sont entrées en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2020. Elles ont été calculées conformément aux normes définies par le décret n° 2003-485 du 5 juin 2003.

Selon les données officielles au 1<sup>er</sup> janvier 2020, la Commune de Méry-sur-Oise accueille :

- Une « population municipale » de 9 892 habitants ;
- Une « population comptée à part » de 100 habitants ;
- Une « population totale » de 9 992 habitants.

Ces données constituent les « populations légales » de Méry-sur-Oise.

Ces données confortent les tendances constatées dans le chapitre correspondant du rapport de présentation du PLU, quoique la croissance démographique reste mesurée depuis le début des années 2000, après le « pic » des années 1990.

Les autres données statistiques sur la population ne montrent pas d'évolution substantielle par rapport aux analyses développées et aux tendances constatées dans le rapport de présentation :

- La tendance au vieillissement qui se poursuit est en partie balancée par une tendance récente au rajeunissement, au détriment des personnes de 15 à 59 ans.
- Même si elle reste élevée, la taille moyenne des ménages poursuit sa baisse, de 3,22 personnes en 1968, à 2,85 en 2007, et à 2,72 en 2016 <sup>2</sup>.
- Le nombre des ménages d'une personne s'accroît, passant de 18,8 % en 2007 à 22,0 % en 2016, alors que le nombre des ménages avec famille est décroissant, passant de 79,9 % à 76,8 % sur la même période.
- Le nombre des ménages qui possède au moins une voiture reste élevé, et stable, à 90,9 % en 2016.

---

<sup>2</sup> . Le « millésime 2016 est le dernier concerné par des données complètes.

## 1.A.2. LE LOGEMENT

Le nombre des logements continue de progresser, passant de 3 319 logements en 2007 à 3 731 en 2016. Les parts de résidences secondaires, logements occasionnels, et logements vacants restent quant à elles stables.

Les autres données statistiques sur le logement ne montrent pas d'évolution substantielle par rapport aux analyses développées et aux tendances constatées dans le rapport de présentation :

- La part des maisons individuelles baisse, passant de 70,3 % (stable depuis 1999) à 65,4 % en 2016.
- Les parts des logements de 2 pièces et de 5 pièces et plus croissent, passant de 7,95 % en 2007 à 10,2 % en 2016 pour les premiers, et de 38,44 % à 41,4 % pour les seconds.
- La part des locataires augmente plus vite (24,7 %) que celle des propriétaires (5,5 %) de 2007 à 2016, montrant une inversion de tendance par rapport à la période intercensitaire précédente.
- La part des logements sociaux poursuit sa progression, passant de 16,7 % au 1<sup>er</sup> janvier 2015 à 18,2 % au 1<sup>er</sup> janvier 2019 (638 logements).

En outre, sur la Commune, depuis l'approbation du PLU, plusieurs opérations de constructions neuves ont été achevées, restent en chantier, ou sont d'ores et déjà programmées, avec,

- 200 logements réalisés à travers le programme dit des « Jardins des Impressionnistes », au Nord de La Luciole, essentiellement organisé autour de maisons individuelles,
- aux abords de la gare de Méry-sur-Oise, 78 logements répartis sur un immeuble de logements sociaux, et un autre en accession, le tout en cours d'achèvement,
- au niveau de la rue Camille Plaquet, 44 logements répartis entre 2 immeubles, un en logement social et l'autre en accession, le tout à livrer d'ici fin 2022.

## 1.A.3. LES OBJECTIFS DE CONSTRUCTION DE LOGEMENTS

Le rapport de présentation prévoit que « *la commune devrait compter courant 2012, 220 logements supplémentaires par rapport à 2007, soit plus de 3 500 logements (3 319 + 220 = 3 539 )* ».

Le nombre des logements étant de 3 499 unités en 2010, et de 3 731 unités en 2016, les objectifs du PLU de 2013, basés sur un diagnostic réalisé à partir des données de 2007, sont atteints, et même dépassés.

## 1.B. LES ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES ET L'EMPLOI

### 1.B.1. LES LOGIQUES ÉCONOMIQUES

Le chapitre relatif à la situation de la commune de Méry-sur-Oise dans son contexte intercommunal est inchangé par rapport au chapitre correspondant (le chapitre B.1) du rapport de présentation du PLU.

### 1.B.2. LES ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES

Le chapitre relatif aux espaces d'activités, aux secteurs d'activités, et aux entreprises de Méry-sur-Oise dans son contexte est inchangé par rapport au chapitre correspondant (le chapitre B.2 ) du rapport de présentation du PLU.

### 1.B.3. L'EMPLOI

Les données statistiques sur l'emploi à Méry-sur-Oise ne montrent pas d'évolution substantielle par rapport aux analyses développées et aux tendances constatées dans le rapport de présentation :

- Le nombre des emplois croît légèrement, passant de 2 187 emplois en 2007 à 2 225 en 2016.
- La part des emplois dans les secteurs du commerce, du transport, et des services divers augmente légèrement, passant de 40,1 % en 2007 à 46,3 % en 2016, au détriment notamment des emplois industriels.

### 1.B.4. LA POPULATION ACTIVE

Les données statistiques sur la population active à Méry-sur-Oise ne montrent pas d'évolution substantielle par rapport aux analyses développées et aux tendances constatées dans le rapport de présentation :

- Le taux de chômage augmente sensiblement entre 2007 et 2016, passant de 5,6 % à 7,2 %, mais cette augmentation n'est pas particulière à Méry-sur-Oise.
- La part des professionnels intermédiaires diminue entre 2007 et 2016, au profit des cadres et des professionnels intellectuels supérieurs, d'une part, des indépendants d'autre part, témoignant d'une tertiarisation progressive des habitants de Méry-sur-Oise.



## 2. L'ANALYSE URBAINE

### 2.A. LE POSITIONNEMENT DE MÉRY-SUR-OISE, ENTRE VILLE ET CAMPAGNE

Les chapitres relatifs au « positionnement » de Méry-sur-Oise dans son contexte sont inchangés par rapport aux chapitres correspondants (les sous-chapitre A.1, A.2, A.3, et A.5) de la partie 2 du rapport de présentation du PLU, à l'exception du sous-chapitre relatif aux documents – supra-communaux – de planification.

#### 2.A.4. LES DOCUMENTS DE PLANIFICATION

##### 2.A.4.1. Le Schéma Directeur de la Région d'Ile-de-France

Le paragraphe relatif au Schéma Directeur de la Région d'Ile-de-France (SDRIF) est complété par rapport au sous-chapitre correspondant (le sous-chapitre A.4.1) du rapport de présentation.

Le SDRIF, approuvé par le décret du 26 avril 1994, a été mis en révision selon la procédure fixée par l'article L.141-1 du Code de l'Urbanisme. Le nouveau SDRIF a ainsi été arrêté le 15 février 2007, puis « adopté » le 25 septembre 2008, par deux délibérations du Conseil Régional d'Ile-de-France.

L'article L.141-1 du Code de l'Urbanisme, par son 9<sup>e</sup> alinéa, prévoit un régime dérogatoire pour ce document régional d'urbanisme : il dispose en effet que « [...] *le schéma directeur est approuvé par un décret en Conseil d'Etat* ».

Or le « nouveau SDRIF » n'a pas été approuvé par le décret prévu par cet article.

Dans son avis rendu le 2 novembre 2010, le Conseil d'Etat a estimé que le projet « adopté » le 25 septembre 2008 était incompatible avec la loi n° 2010-597 du 3 juin 2010, relative au Grand Paris.

Les évolutions législatives amenées par les lois « Grenelle », la loi sur le Grand Paris, et la loi du 15 juin 2011, ont ainsi conduit le Conseil Régional à mettre une nouvelle fois le SDRIF en révision.

Un second projet du « nouveau SDRIF » a ainsi été arrêté par une délibération du Conseil Régional du 25 octobre 2012, puis adopté par une délibération du 18 octobre 2013.

Il a enfin été approuvé par le décret prévu par l'article L.141-1 du Code de l'Urbanisme, le décret n° 2013-1241 du 27 décembre 2013.

Le SDRIF situe le territoire de Méry-sur-Oise dans les « *quartiers à densifier à proximité d'une gare* », et inclut la majeure partie de ce territoire dans la « *limite de mobilisation du potentiel d'urbanisation offert au titre des secteurs de développement à proximité des gares* ».

Par son document graphique, le SDRIF impose au PLU de Méry-sur-Oise des contraintes d'aménagement :

- Des espaces urbanisés (pastilles bistres) à densifier dans un rayon de 1 000 m autour de la gare de Méry-sur-Oise (orle blanche) ;
- Des « *espaces urbains à optimiser* », dans le prolongement des précédents (pastilles beiges) ;

- Deux secteurs d'urbanisation préférentielle, au lieu-dit de Bonneville (pastilles oranges) ;
- Des espaces agricoles à préserver, dans la plaine de Pierrelaye (aplat jaune) ;
- Des espaces naturels ou boisés à préserver, notamment dans le parc de Méry, dans le bois de la Garenne-Maubuisson, et dans les prés de la Grange (aplat vert) ;
- Une continuité écologique à préserver, entre la plaine de Pierrelaye et le bord de l'Oise (flèche verte), sous la forme d'une liaison agricole et forestière (A) ou d'un « espace de respiration » (R) ;
- Une continuité écologique à préserver (E), sur les bords de l'Oise (flèche verte) ;
- Une liaison autoroutière entre la Route Nationale 184 et l'échangeur d'Orgeval (tireté violet) ;
- Un front urbain à préserver sur la limite de Saint-Ouen-l'Aumône (peigne brun).

Extrait de la carte générale du SDRIF de 2013 – zoom sur Méry-sur-Oise



En outre, par ses orientations réglementaires, le SDRIF soumet le PLU de Méry-sur-Oise à des contraintes précises d'aménagement :

- Dans les « espaces urbanisés à densifier », « à l'horizon 2030, est attendue une augmentation minimale de 15 % : • De la densité humaine ; • De la densité moyenne des espaces d'habitat à l'échelle communale ou intercommunale » (Source : SDRIF, Orientations réglementaires [ le « fascicule 3 » ], p. 28 ).
- Une pastille orange indique une « capacité d'urbanisation de l'ordre de 25 hectares, [...] en fonction des besoins à court et moyen terme et des projets », avec une densité « au moins égale à 35 logements par hectare » (source : SDRIF, Orientations réglementaires, p. 30 ).
- L'aplat jaune cartographie les espaces agricoles et impose la préservation des « unités d'espaces agricoles cohérentes » (source : SDRIF, Orientations réglementaires, p. 38 ).
- L'aplat vert impose de préserver les espaces naturels ou boisés, sans toutefois être nécessairement boisés (source : SDRIF, Orientations réglementaires, p. 40 ).

- La flèche verte impose de maintenir la continuité écologique ou de créer une continuité écologique au caractère multifonctionnel dans les espaces urbanisés, sous la forme d'une liaison agricole et forestière (A), dans les espaces naturels, ou d'un « espace de respiration » (R), dans les espaces urbanisés (source : SDRIF, Orientations réglementaires, p. 45 ).

Ni la carte de destination des territoires ni les orientations réglementaires du SDRIF de 2013 ne remettent en cause les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) de Méry-sur-Oise.

#### 2.A.4.2. Le Schéma de Cohérence Territoriale de la Communauté de Communes de la Vallée de l'Oise et des Impressionnistes (CCVOI)

Le paragraphe relatif au Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de la Communauté de Communes de la Vallée de l'Oise et des Impressionnistes (CCVOI) est modifié par rapport au sous-chapitre correspondant (le sous-chapitre A.4.2) du rapport de présentation :

Suite à la mise en œuvre du Schéma régional de coopération intercommunale d'Ile-de-France de 2015, la Communauté de Communes de la Vallée de l'Oise et des Impressionnistes (CCVOI), dont la Commune de Méry-sur-Oise faisait partie depuis 2005, a été dissoute en 2016.

En 2016, la Commune de Méry-sur-Oise s'est ainsi retrouvée intégrée à la Communauté de Communes de la Vallée de l'Oise et des 3 Forêts (CCVO3F), étendue.

Suite à la dissolution de la CCVOI, le SCoT de la Vallée de l'Oise et des Impressionnistes est quant à lui devenu caduc.

La CCVO3F a engagé l'élaboration d'un nouveau SCoT.

En l'état néanmoins, aucun SCoT n'est opposable au PLU de Méry-sur-Oise.

Par ailleurs, la CCVO3F a délibéré le 13 octobre 2017 afin d'engager l'élaboration d'un Programme Local de l'Habitat (PLH), PLH avec lequel le PLU devra être « compatible ».

A ce jour, aucun Programme Local de l'Habitat Intercommunal (PLHI) n'a été approuvé par la CCVO3F.

De même, la CCVO3F a engagé l'élaboration d'un Plan Climat-Air-Energie Territorial (PCAET) que le PLU devra « prendre en compte ».

#### 2.A.4.3. Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE)

Un paragraphe est ajouté au sous-chapitre A.4.

Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) a été introduit par l'article 121 de la loi du 12 juillet 2010, dite la loi « Grenelle II (codifiée dans les articles L.371-1 et suivants du Code de l'Environnement). Il forme la pierre angulaire de la démarche de reconstitution des trames verte et bleue à l'échelle régionale, en articulation avec les autres échelles de sa mise en œuvre (échelles locale, inter-régionale, nationale, transfrontalière).

Le SRCE identifie donc les trames verte et bleue à l'échelle régionale.

Le SRCE d'Ile-de-France a été « approuvé » par une délibération du Conseil Régional, du 26 septembre 2013, puis « adopté » par un arrêté préfectoral régional, du 21 octobre 2013.

Le SRCE est axé sur la biodiversité et le paysage, plutôt que sur les espaces verts et les liaisons douces. Ces derniers - les espaces verts et les liaisons douces – sont souvent artificialisés et parfois équipés ; ils participent ainsi à la qualité paysagère des lieux et à la détente des habitants, mais ne garantissent pas toujours le bon fonctionnement des écosystèmes ni l'existence d'un corridor écologique.

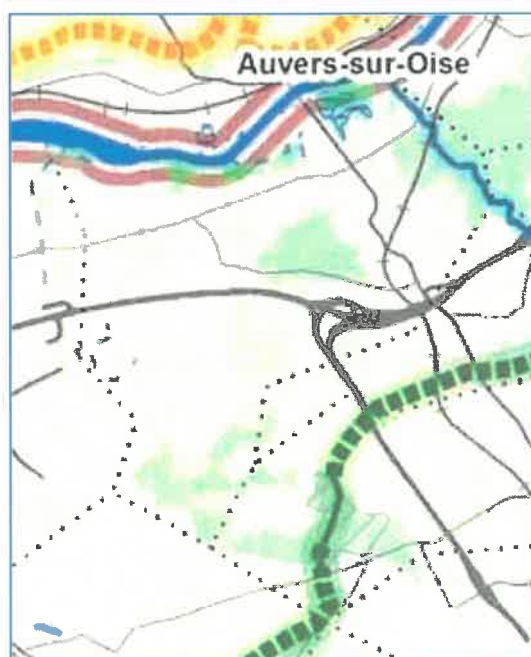
Les composantes actuelles de la trame verte et de la trame bleue à Méry-sur-Oise (cf. la carte des composantes de la trame verte et de la trame bleue à Méry-sur-Oise ci-contre) :

- Un corridor et continuum de la sous-trame bleue, sur les berges de l'Oise (aplat bleu) ;
- Un cours d'eau à fonctionnalité réduite, sur le cours de l'Oise (tireté bleu) ;
- Un corridor à fonctionnalité réduite des prairies, friches, et dépendances, au sud (trait interrompu vert).



Les objectifs de préservation et de restauration des trames verte bleue à Méry-sur-Oise (cf. la carte des objectifs ci-contre) :

- La préservation ou la restauration d'un corridor alluvial multitrace, au long de l'Oise (trait bleu et brun) ;
- La préservation ou la restauration d'un cours d'eau, dans le parc de Méry (trait bleu).



Ni la carte des composantes ni la carte des objectifs du SRCE ne remettent en cause les orientations du PADD de Méry-sur-Oise.

#### 2.A.4.4. Le Plan des Déplacements Urbains d'Ile-de-France (PDUIF)

Un paragraphe est ajouté au sous-chapitre A.4.

Le Plan des Déplacements Urbains d'Ile-de-France (PDUIF) a été approuvé par arrêté inter préfectoral du 19 juin 2014.

### La définition des besoins

Le PDUIF fixe les objectifs et le cadre de la politique régionale pour l'ensemble des modes de transport à l'horizon 2020. Les actions à mettre en œuvre pendant la période concernée ont l'ambition de faire évoluer l'usage des modes motorisés vers une mobilité plus douce et durable.

Afin de respecter et l'engagement national de réduire de 20 % les émissions de gaz à effet de serre avant 2020, le PDUIF vise, dans un contexte de croissance globale des déplacements estimée à 7 % :

- Une croissance de 20 % des déplacements en transports collectifs ;
- Une croissance de 10 % des déplacements en modes alternatifs (marche et vélo) ;
- Une diminution de 2 % des déplacements en voiture et en deux-roues motorisés.

### Les orientations du PDUIF

Pour atteindre ces objectifs, il fixe une stratégie d'actions articulées en neuf « défis » :

- Le « défi » n° 1 : Construire une ville plus favorable à l'usage des transports collectifs, de la marche, et du vélo.
- Le « défi » n° 2 : Rendre les transports collectifs plus attractifs.
- Le « défi » n° 3 : Redonner de l'importance à la marche dans la chaîne des déplacements.
- Le « défi » n° 4 : Donner un « nouveau souffle » à la pratique du vélo.
- Le « défi » n° 5 : Agir sur les conditions d'usage des modes individuels motorisés.
- Le « défi » n° 6 : Rendre accessible l'ensemble de la chaîne de déplacement.
- Le « défi » n° 7 : Rationaliser l'organisation des flux de marchandises et favoriser le transport par fret ferroviaire et par voie d'eau.
- Le « défi » n° 8 : Construire un système de gouvernance responsabilisant les acteurs pour la mise en œuvre du PDUIF.
- Le « défi » n° 9 : Faire des Franciliens des acteurs responsables de leurs déplacements.

Les « défis » 1 à 7 concernent les conditions des déplacements, et les « défis » 8 et 9 les comportements.

### Le programme des actions

Ces neuf défis se déclinent en 34 actions. Ces actions sont des recommandations. Toutefois, quatre actions ont un caractère prescriptif et contraignent les documents d'urbanisme et les décisions de police des maires :

- Les gestionnaires de voirie doivent assurer la priorité des lignes de tramway et T Zen<sup>3</sup> aux carrefours (action 2.3), assurer la priorité des bus aux carrefours (action 2.4), réserver des espaces réservés pour le stationnement des vélos dans l'espace public (action 4.2) ;
- Les élus municipaux doivent intégrer dans les PLU des normes maximales de stationnement pour les opérations de bureaux (action 5.3).

La mise en compatibilité du PLU de Méry-sur-Oise est compatible avec ces orientations du PDUIF.

---

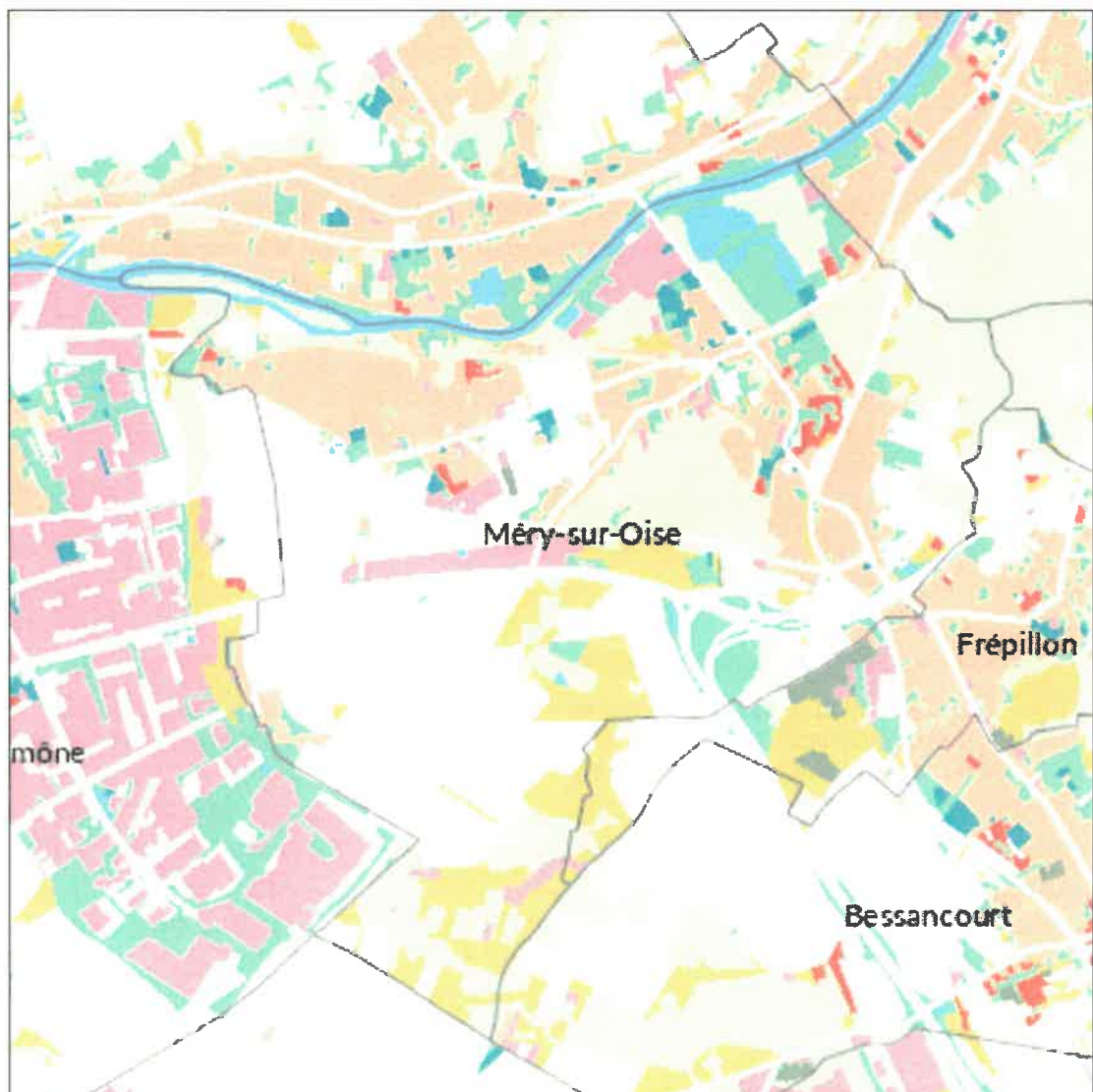
<sup>3</sup> . T Zen est le nom commercial du réseau des bus à haut niveau de service en site propre d'Ile-de-France, géré par Ile De France Mobilités (ex Syndicat des Transports d'Ile-de-France)



## **2.B. L'EXTENSION DE L'URBANISATION ET LA CONSOMMATION DE L'ESPACE**

La modération dans la consommation de l'espace et la lutte contre l'étalement urbain sont des objectifs inscrits dans l'article L.101-2 du Code de l'Urbanisme.

Ces objectifs ont été introduits par la loi de programmation n° 2009-967 du 3 août 2009, relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'Environnement (loi « Grenelle I »), et par la loi n° 2010-819 du 12 juillet 2010, portant Engagement National pour l'Environnement (loi « Grenelle I »), complétées par la loi n° 2010-874 du 27 juillet 2010, relative à la Modernisation de l'Agriculture et de la Pêche (loi « LMAP »), et par la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové n° 2014-366 du 24 mars 2014 (loi « ALUR »).



*Les modes d'occupation des sols en 2017 (Institut Paris Région 2017)*

Le tableau ci-dessous représente la variation des divers modes d'occupation des sols (MOS<sup>4</sup>), entre 2012 et 2017<sup>5</sup>, sur le territoire de Méry-sur-Oise :

BILAN 2012 - 2017 (en ha)					
Type d'occupation du sol	Surface 2012	Disparition	Apparition	Surface 2017	Bilan
1 Bois ou forêt	203	-0.13	2.23	205.1	2.1
2 Milieux semi-naturels	93.89	-18.67	8.73	83.96	-9.93
3 Espaces agricoles	313.95	-14.51	13.37	312.81	-1.14
4 Eau	28	0	0	28	0
<b>Espace agricoles, forestiers et naturels</b>	<b>638.84</b>	<b>-11.59</b>	<b>2.62</b>	<b>629.86</b>	<b>-8.98</b>
5 Espaces ouverts artificialisés	90.22	-2.92	1.2	88.5	-1.72
<b>Espaces ouverts artificialisés</b>	<b>90.22</b>	<b>-2.92</b>	<b>1.2</b>	<b>88.5</b>	<b>-1.72</b>
6 Habitat individuel	159.63	-0.78	3.82	162.68	3.04
7 Habitat collectif	9.32	-1.04	1.43	9.7	0.38
8 Activités	40.02	-0.25	3.98	43.76	3.74
9 Equipements	9.95	0	1.16	11.11	1.16
10 Transports	40.39	0	0.88	41.27	0.88
11 Carrières, décharges, chantiers	0.34	0	1.49	1.82	1.49
<b>Espaces construits artificialisés</b>	<b>259.66</b>	<b>-1.29</b>	<b>11.98</b>	<b>270.35</b>	<b>10.69</b>
<b>Total</b>	<b>988.72</b>	<b>-15.8</b>	<b>15.8</b>	<b>988.71</b>	<b>0</b>

Constatée dans le rapport de présentation du PLU, la baisse de la surface des espaces ruraux (ou des espaces agricoles, forestiers, et naturels), corrélée avec la hausse des espaces urbains (espaces ouverts artificialisés et espaces construits), a continué entre 2008 et 2017.

En outre, la population a augmenté plus vite (8,7 %) que la surface affectée à l'habitat (5,4 %), ce qui a entraîné une hausse de la densité urbaine moyenne entre 2008 et 2017 :

POPULATION ...	... EN 2007 <sup>6</sup> ...	... EN 2017
POPULATION TOTALE	9 100 habitants	9 892 habitants
SURFACE URBAINE CONSTRUITE	320,1 hectares	358,85 hectares
DENSITÉ URBAINE MOYENNE	2 842,7 hab/km <sup>2</sup>	2 756,6 hab/km <sup>2</sup>
SURFACE AFFECTÉE À L'HABITAT	163,6 hectares	172,38 hectares
DENSITÉ URBAINE MOYENNE	5 562,3 hab/km <sup>2</sup>	5 738,5 hab/km <sup>2</sup>

Source : INSEE, population légale 2016

<sup>4</sup> . Le Mode d'Occupation des Sols (MOS), élaboré par l'Institut Paris Région, est un outil d'analyse et de suivi des mutations dans la région francilienne. Établi avec une périodicité d'environ 5 ans, le MOS découpe les sols, selon leur mode d'occupation, en différentes catégories, 11 en ce qui concerne les thèmes étudiés à Méry-sur-Oise. Cependant, les espaces multi-fonctionnels (les immeubles regroupant des logements et des commerces, par exemple) requièrent une analyse plus fine.

<sup>5</sup> . La première édition du MOS date de 1982, et le millésime 2017 est la neuvième mise à jour de cet inventaire. Toutefois, les tableaux disponibles sur le site de l'Institut Paris Région ne permettent pas une comparaison entre les MOS de 2008 et ceux de 2017, soit pendant une période de 10 ans.

<sup>6</sup> . Selon le rapport de présentation du PLU (page 73).

## **2.C. LA STRUCTURE URBAINE**

Le chapitre relatif à la structure urbaine de Méry-sur-Oise est inchangé par rapport au chapitre correspondant (le chapitre C) du rapport de présentation du PLU, à l'exception des quelques opérations urbaines notables, déjà citées.

## **2.D. LES TRANSPORTS ET LES DÉPLACEMENTS**

Le chapitre relatif à la desserte de Méry-sur-Oise est inchangé par rapport au chapitre correspondant (le chapitre D) du rapport de présentation du PLU.

## **2.E. LES ÉQUIPEMENTS**

Le chapitre relatif à l'équipement du territoire de Méry-sur-Oise est complété par rapport au chapitre correspondant (le chapitre E) du rapport de présentation du PLU :

La Luciole, une structure culturelle nouvelle a été inaugurée en janvier 2016. Elle comprend une salle de théâtre et de cinéma, de 228 places, une salle de danse de 120 m<sup>2</sup> et un studio de répétition équipé, un local associatif, principalement dédié au club des aînés, et un Centre d'Accueil de Loisirs Sans Hébergement (ALSH), d'une capacité de plus de 200 enfants. Elle propose une programmation variée, spectacles, concerts, films, retransmissions en direct de grands événements culturels ou sportifs, expositions, etc...

Particulièrement vétuste, le groupe scolaire Pablo Neruda, composé de bâtiments préfabriqués de type Pailleron datant de 1974, nécessite une importante restructuration. Cette restructuration constitue l'un des enjeux de l'opération urbaine Pablo Neruda, donc de la présente mise en compatibilité du PLU.



### **3. L'ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT**

#### **3.A. LA STRUCTURE PHYSIQUE DU TERRITOIRE**

Le chapitre relatif à la structure physique du territoire de Méry-sur-Oise est inchangé par rapport au chapitre correspondant (le chapitre A de la partie 3) du rapport de présentation du PLU.

#### **3.B. LES PAYSAGES**

Le chapitre relatif au paysage de Méry-sur-Oise est inchangé par rapport au chapitre correspondant (le chapitre B) du rapport de présentation.

#### **3.C. LE PATRIMOINE NATUREL, LA TRAME VERTE ET LA TRAME BLEUE**

##### **3.C.1. LES INVENTAIRES DU PATRIMOINE NATUREL**

Le sous-chapitre relatif à la protection du patrimoine naturel de Méry-sur-Oise est inchangé par rapport au chapitre correspondant (le sous-chapitre C.1 de la partie 3) du rapport de présentation du PLU.

##### **3.C.2. LA TRAME VERTE ET BLEUE**

Le SRCE d'Ile-de-France a été « approuvé » par une délibération du Conseil Régional, du 2 septembre 2013, puis « adopté » par arrêté préfectoral régional, du 21 octobre 2013. Les composantes et les objectifs en sont décrits au paragraphe 2.A.4.3. du présent complément.

##### **3.C.3. LA VALEUR ÉCOLOGIQUE DES MILIEUX DE MÉRY-SUR-OISE**

Le sous-chapitre relatif à la valeur écologique du milieu naturel de Méry-sur-Oise est inchangé par rapport au chapitre correspondant (le sous-chapitre C.3) du rapport de présentation.

#### **3.D. LE PATRIMOINE URBAIN**

Le chapitre relatif au patrimoine urbain et architectural de Méry-sur-Oise est inchangé par rapport au chapitre correspondant (le chapitre D de la partie 3) du rapport de présentation du PLU.

### 3.E. LES RESSOURCES

#### 3.E.1. LA GESTION DE L'EAU

Le paragraphe relatif au Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) de Seine-Normandie est complété.

Depuis l'approbation du PLU, le SDAGE du bassin de Seine Normandie a été approuvé – révisé – pour la période 2016-2020 par l'arrêté du 1<sup>er</sup> décembre 2015<sup>7</sup>. Le schéma fixe les orientations générales pour une gestion équilibrée des eaux dans le bassin et comporte des préconisations, dont le PLU doit tenir compte :

- Intégrer pleinement l'eau dans la conception des équipements structurants ;
- Assurer la cohérence hydraulique de l'occupation des sols, limiter le ruissellement et l'érosion ;
- Réduire l'incidence de l'extraction des granulats sur l'eau et les milieux aquatiques ;
- Maîtriser les rejets polluants sur l'ensemble du bassin versant.

Le SDAGE 2016-2020 met en œuvre huit « défis » :

1. La diminution des pollutions ponctuelles par les polluants classiques ;
2. La diminution des pollutions diffuses des milieux aquatiques ;
3. La réduction de la pollution des milieux aquatiques par les substances dangereuses ;
4. La réduction des pollutions microbiologiques des milieux ;
5. La protection des captages d'eau pour l'alimentation – actuelle et future – en eau potable ;
6. La protection et la restauration des milieux naturels aquatiques ;
7. La gestion de la rareté de la ressource en eau ;
8. La limitation et la prévention du risque d'inondation ;

Le PLU de Méry-sur-Oise doit demeurer compatible, indirectement ou directement, avec le SDAGE de Seine-Normandie.

---

<sup>7</sup>. Par des jugements des 19 et 26 décembre 2018, le Tribunal Administratif de Paris, sur les requêtes de délégations locales de l'Union Nationale des Industries de Carrières Et Matériaux de construction, de chambres départementales et régionales d'agriculture, ainsi que de fédérations départementales et régionales des syndicats d'exploitants agricoles, a annulé l'arrêté du 1<sup>er</sup> décembre 2015, adoptant le SDAGE du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands pour la période 2016-2021 et arrêtant le programme de mesures pour la période 2016-2021, au motif de l'irrégularité de l'avis de l'autorité environnementale : En effet, à l'époque, le préfet coordonnateur de bassin, qui a approuvé le SDAGE, a également signé l'avis de l'autorité environnementale, en application du droit alors en vigueur ; cette organisation administrative a, depuis, été jugée non conforme au principe d'indépendance de l'autorité environnementale, prévu par la directive européenne relative à l'évaluation des plans et programmes.

Le jugement annulant l'arrêté préfectoral du 1<sup>er</sup> décembre 2015 remet expressément en vigueur l'arrêté du 20 novembre 2009 approuvant le SDAGE pour la période 2010-2015.

Toutefois, le ministère de la Transition Ecologique a interjeté appel du jugement du Tribunal Administratif de Paris. L'appel n'étant pas suspensif, le SDAGE en vigueur reste celui de 2010-2015.

L'Agence de l'Eau de Seine-Normandie a entretemps engagé l'élaboration d'un nouveau SDAGE pour la période 2022-2027.

### **3.F. LES POLLUTIONS ET LES NUISANCES**

Le chapitre relatif pollutions et aux nuisances à Méry-sur-Oise est inchangé par rapport au chapitre correspondant (le chapitre F) du rapport de présentation.

### **3.G. LES RISQUES**

Le chapitre relatif aux risques naturels et technologiques est inchangé par rapport au chapitre correspondant (le chapitre G) du rapport de présentation.

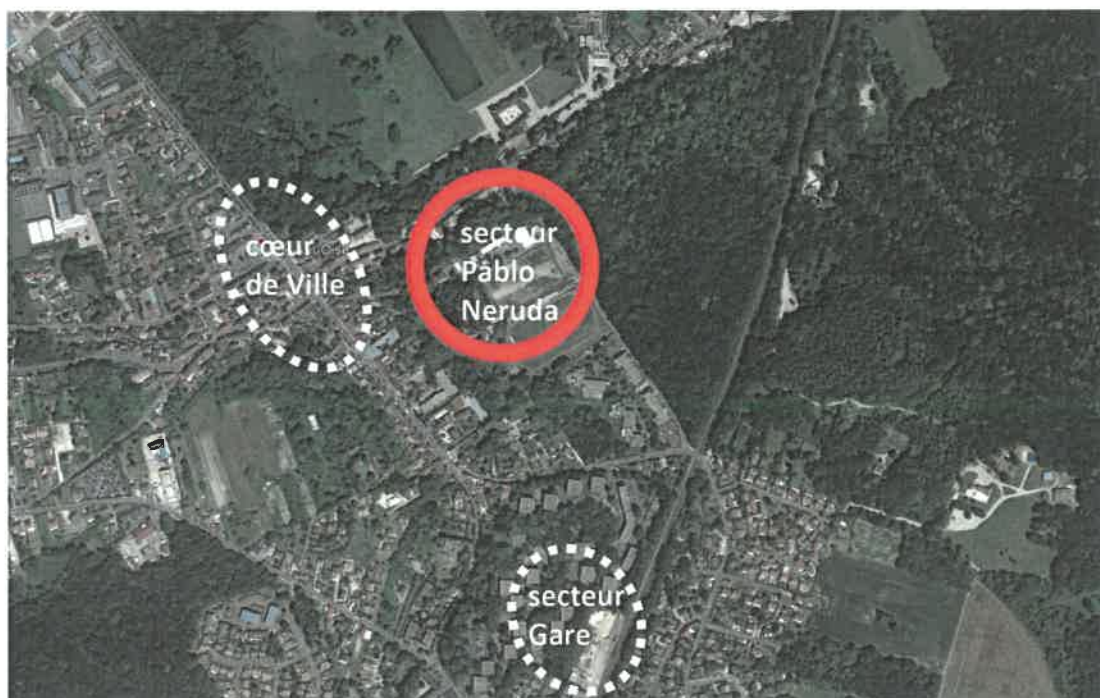
## PARTIE 2 : LA NOTICE EXPLICATIVE DE LA MISE EN COMPATIBILITÉ

### 1. LE SITE DE L'OPÉRATION PROJÉTÉE

#### 1.1. LE TERRAIN

Le site de l'opération projetée se localise en partie orientale du territoire urbanisé de Méry-sur-Oise, à proximité immédiate du cœur de Ville, situé en contrebas, et à environ 800 mètres de la gare ferroviaire située plus au Sud.

Le site est ceinturé en ses marges par deux principales voies routières, l'avenue Marcel-Perrin (RD928) et la rue de L'Isle-Adam (RD922).



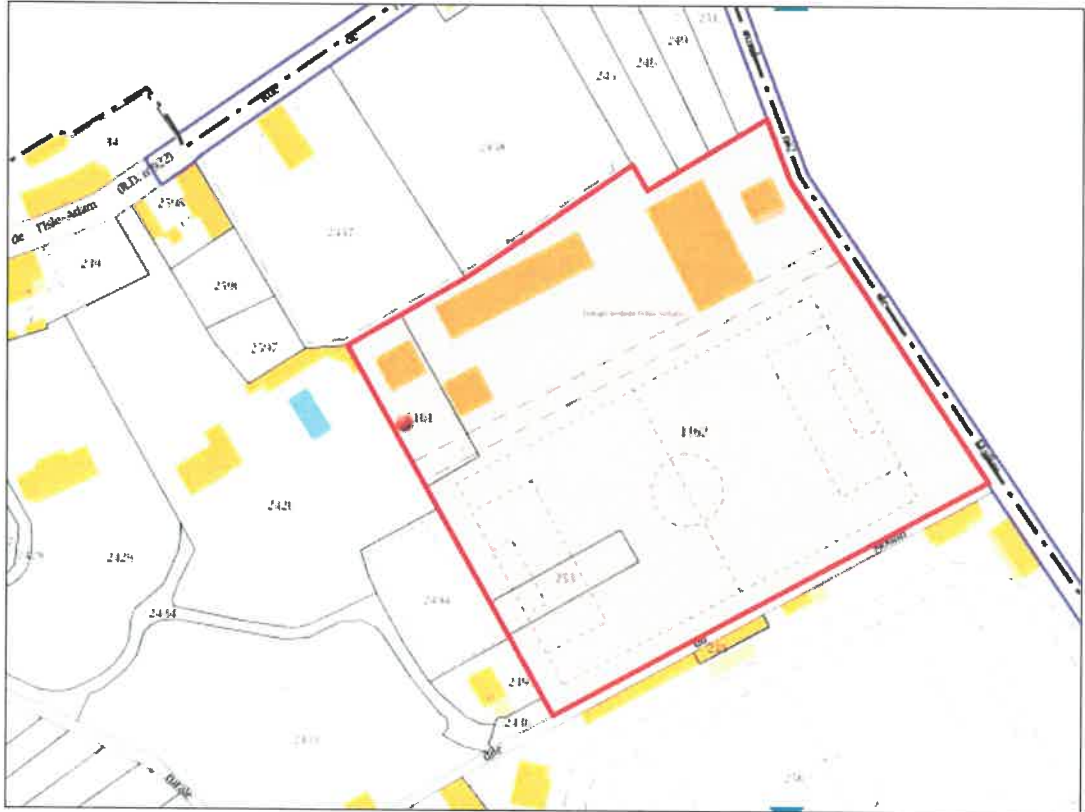
***Vue aérienne du secteur Pablo Neruda – le site dans son environnement immédiat***

Aux abords du cœur de Ville, le terrain s'insère, entre un espace boisé, un stade, et une zone résidentielle. Plus précisément, il est bordé :

- au Nord et à l'Ouest par une zone résidentielle et de jardins privés, entourée d'une bande d'espaces boisés classés (EBC). Ladite bande se trouve en zone N du PLU en sa partie Nord et en zone UC en sa partie Ouest,
- au Sud par un équipement sportif, le stade Pablo Neruda, que longe la sente du Moulin. Ladite sente relie, d'Ouest en Est, l'avenue Marcel-Perrin (RD928) au chemin de l'Eglise.
- à l'Est par le chemin de l'Eglise, qui longe un espace boisé classé, le bois de la Petite-Garenne et rejoint la rue de L'Isle-Adam (RD922).

La surface totale du projet, qui comprend les trois parcelles B 253 (348 m<sup>2</sup>), B 1161 (600 m<sup>2</sup>), B 1162 (11 644 m<sup>2</sup>), ainsi qu'une frange du bois de la Petite-Garenne destinée à requalifier et sécuriser le chemin de l'Eglise, représente environ 1,4 hectare.

L'ensemble s'inscrit le long du Chemin de l'Eglise et se trouve bordé par la sente du Moulin.



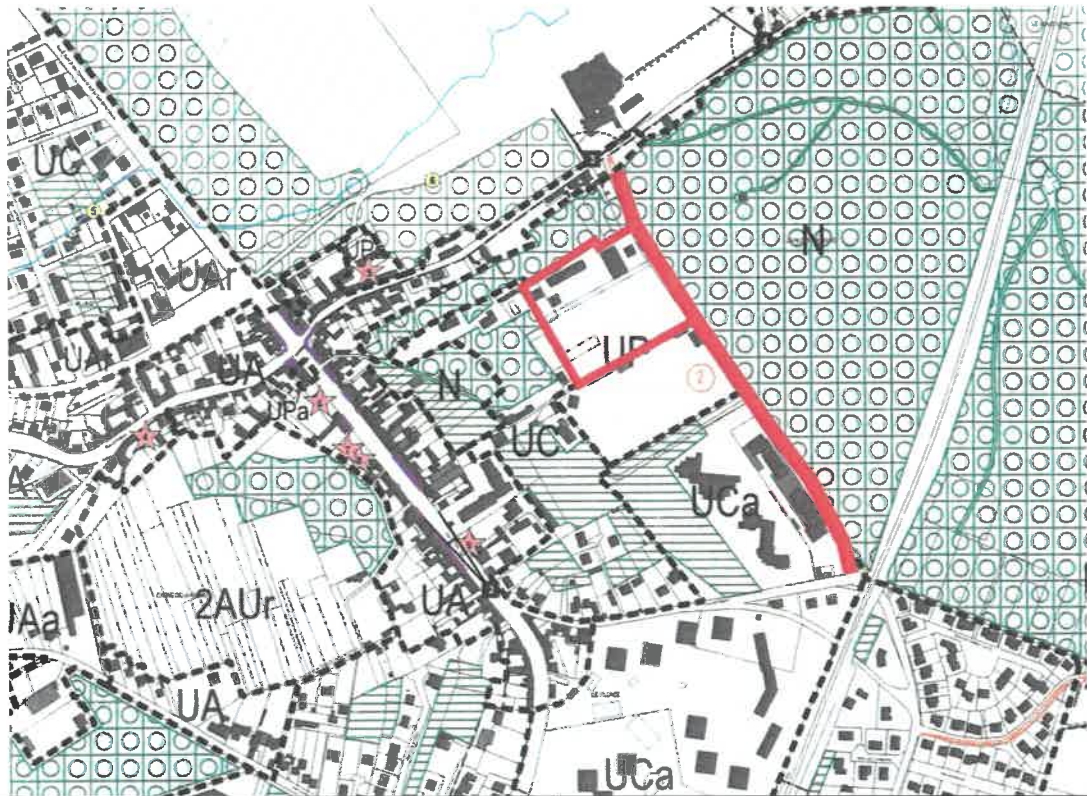
**Extrait du plan cadastral de Méry-sur-Oise sur le secteur Pablo Neruda**

L'accès piétonnier au terrain se fait par la sente du Moulin et par le chemin de l'Eglise, à partir des deux voies principales du centre ; l'accès routier par la rue de Frépillon puis le chemin de l'Eglise, à partir de l'avenue Marcel-Perrin.

Actuellement, l'emprise du projet se trouve pour l'essentiel, en zone UP du PLU, et s'inscrit également marginalement, pour la partie relevant du chemin de l'Eglise, en zones UA, UCa et N du PLU.

Selon le « chapeau » du règlement applicable au secteur, la zone UP est destinée à accueillir « des équipements, des constructions et des installations nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif ». La construction de logements, à l'exception des logements nécessaires au gardiennage ou au fonctionnement des équipements publics présents dans la zone, est impossible.





N° ER	Désignation	Statut/Trilogie
1	Cherchevotre préexistant et piste cyclable sur RD 922	Département
2	Emplacement de C.R.a.2	Commune
3	Emplacement de C.R.a.4	Commune
4	Emplacement de C.R.a.5	Commune
5	Emplacement de circuits docca	Commune
6	Emplacement de circuits des P.M. Estéropes	Commune de Châtillon
7	Emplacement de circuits docca	Commune
8	Jardins scolaires	Commune
9	Axe d'accueil des gens de voyage	Commune
10	Belle cyclable	Département
11	Emplacement de scène	Commune
12	Emplacement de carrefour	Département
13	Quai des pêcheurs	Commune
14	Quai des pêcheurs aménagement de carrefour et aménagement de la voirie devant les locaux communaux	Commune
15	Quai des pêcheurs	Commune
16	Emplacement de scène secteur de la fête-dance	Commune

NOTA : la commune est entourée en rouge et le secteur d'opération au point

**LEGENDE**

■ ■ ■ Limite de zone et secteur

Zone UA : centre ville ancien  
 UA : zone dédiée à la réalisation de logements, notamment à vocation sociale  
 UA : secteur de renouvellement urbain

Zone UB : habitats anciens

Zone UC : habitat résidentiel  
 UC : habitat collectif

Zone UE : zones d'activités économiques  
 UE : zone commerciale

**Zone UP : équipements publics et d'intérêt collectif**  
 UP : équipements publics et d'intérêt collectif intégrés dans le tissu urbain existant

Zone 1AU : zone d'extension  
 (en balcons d'aménagement particuliers)

Zone 2AU : zone d'extension à long terme  
 2AU : secteur du Plateau de Mésuberson

Zone A : zone agricole  
 Ap : zone agricole avec une protection paysagère  
 Ar : zone agricole affectée par des pollutions du sol

Zone N : zone naturelle  
 Ns : parc du château  
 Nb : axe d'accueil des gens de voyage  
 Nt : secteur de taille et de capacité limitée

Extrait de l'actuel plan de zonage du Plan Local d'Urbanisme - repérage du site Pablo Neruda

## 1.2. L'OCCUPATION ACTUELLE DU SITE

L'actuel groupe scolaire Pablo Neruda est situé au Nord du terrain, et bordé au Sud par une friche faisant office de terrain de sport <sup>8</sup>.

L'école est composée de bâtiments construits en 1974 sur le modèle « Pailleron ». Ces bâtiments préfabriqués sont désormais vétustes et obsolètes. Ils ne répondent plus aux besoins de la population mérysienne en matière d'accueil, d'enseignement, et de sécurité (cf. le dossier de demande de déclaration d'utilité publique).

Le tout est complété par du stationnement public, avec un parking aérien de 27 places sur une placette devant l'école, et 26 places de stationnement le long du chemin de l'Eglise.

<sup>8</sup> . Sur la feuille cadastrale, cette friche est toutefois représentée avec le contour d'un terrain de football.



*Vue aérienne du site Pablo Neruda*



*Vues sur les abords du site*

### **1.3. LE MILIEU PHYSIQUE**

Le site du projet est relativement plat.

Le terrain est situé sur la couche, affleurante à cette altitude, des calcaires marins indifférenciés (des marnes et caillasses, des calcaires à cérithes, des calcaires grossiers). Il ne recèle aucune ressource géologique ou minéralogique connue.

Il est en revanche situé dans une zone où existent d'anciennes carrières.



Ce risque est exprimé sur le document graphique du PLU par une trame grise (cf. infra). Les risques sont prévenus par un Plan de Prévention des Risques de Mouvement de Sols (PPRMS), qui emporte une réglementation particulière, qui se superpose à celle du PLU.

La base « Basol » ne comporte aucun site potentiellement pollué sur le territoire de Méry-sur-Oise, donc *a fortiori* sur le site.

La base « Basias » recense trois sites dans les abords du site :

- Une ancienne station-service sur la rue de L'Isle-Adam, désormais fermée (le site IDF 95 00625) ;
- Une autre ancienne station-service sur l'avenue Marcel-Perrin, aussi fermée (le site IDF 95 00626) ;
- Un atelier de bois, sur le chemin de l'Eglise, encore actif (le site IDF 95 03061).

Toutefois ces sites, relativement éloignés du terrain, ne sont pas susceptibles de perturber la réalisation du projet.



Les sites « BASIAS »

Le terrain, enfin, n'est pas inscrit dans une zone d'aléa du Plan de Prévention du Risque d'Inondation (PPRI) de l'Oise, du fait de son altitude.

## 1.4. L'ENVIRONNEMENT NATUREL

Le terrain, artificialisé et urbanisé depuis longtemps, ne recèle aucune richesse faunistique ou floristique identifiée.

Aucun outil d'inventaire ou de protection d'essences ou d'espèces (tels qu'un site Natura 2000, une zone naturelle d'intérêt faunistique ou floristique, un périmètre d'arrêté de protection de biotope) n'existe dans ses alentours.



Seuls sont classés parmi les Espaces Boisés Classés (EBC), les boisements qui le ceinturent à l'Ouest, au Nord, et à l'Est, avec le bois de la Petite-Garenne.

Avec le réaménagement programmé du chemin de l'Eglise, consistant en son élargissement et un traitement comme véritable liaison piéton/vélos sécurisée, une partie de la lisière du bois de la Petite Garenne est impactée. Cette mise en sécurité du chemin par élargissement se limite à quelques mètres de profondeur, ce qui n'impacte pas le fonctionnement naturel du boisement.

## **1.5. L'ENVIRONNEMENT URBAIN**

L'environnement urbain est mixte :

- Sur l'avenue Marcel Perrin, le tissu est continu formé de maisons implantées à l'alignement, souvent mitoyennes (aux abords du carrefour avec le rue de L'Isle-Adam), et parfois discontinues, laissant des vues sur le cœur de l'îlot. Ce tissu, ancien, est caractéristique d'une occupation villageoise au long d'un axe principal.
- Sur la rue de L'Isle-Adam, le tissu est mixte, formé de maisons mitoyennes aux abords du carrefour, et de maisons anciennes ou de pavillons isolés vers le chemin de l'Eglise.
- Sur la rue de Frépillon, le tissu est lâche, formé de pavillons et d'immeubles collectifs implantés en retrait de l'alignement.
- Sur le chemin de l'Eglise, le tissu existant est composé de deux immeubles collectifs implantés à l'alignement, donnant un caractère plus urbain à cet ancien chemin rural.

A l'exception d'un lotissement en impasse et de quelques pavillons en second rang, les bâtiments sont rejetés sur les franges de l'îlot, laissant un cœur, occupé par des jardins, aéré et arboré.

La trame parcellaire est régulière sur les fronts urbains, et sensiblement perpendiculaire aux voies. Les parcelles sont étroites et étirées dans la profondeur de l'îlot. Toutefois, les immeubles collectifs occupent quelques vastes parcelles, issues du regroupement de petites parcelles rurales, ou bien une grande parcelle anciennement occupée par une maison bourgeoise (parcelle B2185).

La sente du Moulin, ancienne sente agricole, forme un biais dans la trame parcellaire entre l'avenue Marcel Perrin et le site. Cependant son impact sur la trame parcellaire reste limité dans les franges bâties de l'îlot.

Les bâtiments collectifs restent implantés dans le respect de la trame parcellaire, à l'exception de deux immeubles implantés sur un axe Nord-Sud sur une vaste parcelle (la même parcelle B2185), rompant ainsi la logique urbaine d'un centre encore préservé.

## **2. LE PROJET**

### **2.1. LES OBJECTIFS DU PROJET**

Le projet d'aménagement du Chemin de l'Eglise à Méry-sur-Oise, dit Pablo Neruda, est un programme de construction d'un ensemble immobilier composé d'un groupe scolaire, de logements libres, de logements locatifs sociaux, ainsi que d'aménagement de leurs abords.

Le projet proposé s'inscrit dans une perspective de réalisation en deux phases. Il répond aux orientations urbaines attendues par la ville pour ce quartier et pour cette nouvelle zone du PLU, à savoir :

- réaliser un nouvel équipement public moderne et fonctionnel sur un terrain proche du stade, remplaçant l'actuel groupe scolaire construit en 1974 voué à être démoli,
- assurer une production mesurée de nouveaux logements, dans une logique de développement durable, économes en énergie, et dans des gabarits similaires aux immeubles collectifs environnants,
- fluidifier le parcours résidentiel en intégrant les objectifs de production de logement social,
- renforcer le caractère urbain du secteur, en requalifiant et sécurisant l'espace public dans son ensemble, le tout dans l'esprit d'un meilleur partage des usages,
- accompagner l'arrivée de nouveaux habitants par un redéploiement progressif des services à la population,
- gérer l'avancée chronologique de l'opération en lien avec les capacités d'investissement de la Commune, permettant une transition fluide et optimale, en particulier pour le groupe scolaire,

Le projet s'inscrit dans une logique de renouvellement urbain, assurant une transition mesurée entre une zone d'équipements publics et une zone mixte comprenant des logements et un équipement public, le groupe scolaire.

Le projet est conçu comme un ensemble immobilier desservi par une voie nouvelle en boucle, reliée au chemin de l'Eglise. Le parvis permettra d'assurer la desserte de l'école de façon sécurisée.

Le plan de masse se compose de :

- un nouveau groupe scolaire composé de 12 classes,
- un bâtiment de 63 logements sociaux en R+3 (R+2+attique) comprenant un parc de stationnement en sous-sol de 63 places, soit une place par logement,
- un bâtiment de 81 logements libres en R+3 (R+2+attique) comprenant un parc de stationnement en sous-sol calibré à 127 places de parking, auquel s'additionne un parking aérien de 35 places, soit au total 2 places de stationnement par logement,
- 2 parkings publics paysagers, d'environ 30 places chacun, le premier le long de la Sente du Moulin (en lien avec le nouveau parvis de l'école), et le second le long du Chemin de l'Eglise (face à l'immeuble de logement sociaux),
- nouvelles places de stationnement public sur chaussée (26 places) par élargissement du Chemin de l'Eglise.



**Plan d'aménagement - zoom sur le cœur d'îlot Pablo Neruda avec simulation d'un projet de groupe scolaire donnée à titre d'illustration avant concours architectural (Bridot Partenaires architectes, 2020)**

Un soin tout particulier sera apporté aux choix des coloris et des matériaux de façades des bâtiments de logement tout en respectant les attentes des services de la Ville en termes d'ambiance de quartier et les choix du Maître d'Ouvrage.

Les logements sont majoritairement pourvus de balcons ou de terrasses, véritables prolongements extérieurs de l'habitat.

Les logements aux rez-de-chaussée jouissent majoritairement de terrasses paysagées et/ou de jardins privatifs clos.

Les derniers niveaux supérieurs, conçus sous la forme d'un attique, sont assortis de terrasses périmétrales, appropriables par les résidents.

## **2.2. LE PROGRAMME**

### **Réalisation d'un nouvel équipement public**

Le projet comprend la construction d'un nouvel équipement public proche du stade, un groupe scolaire de 12 classes, avec en ses abords un stationnement public aérien, redistribué selon les normes Vigipirate. Il se substitue à la vétuste école Pablo Neruda.

Sur environ 2 800 m<sup>2</sup> de Surface De Plancher (SDP), ce nouveau bâtiment, moderne et fonctionnel, est prévu pour permettre l'accueil de 360 élèves sur 12 classes, classes réparties entre 5 maternelles et 7 élémentaires.

Outre les salles de classes, dans son organisation, le bâtiment comprendra également des espaces administratifs, des espaces pour l'équipe pédagogique, une salle de motricité en maternelle, un centre de documentation et de loisirs, une salle polyvalente élémentaire, une salle d'activité, et un atelier pour l'accueil de loisirs ainsi qu'une restauration avec une cuisine satellite.

Pour ce qui est des espaces extérieurs, ils seront constitués de cours, de préaux, et d'un parvis.

## **Réalisation d'immeubles de logements**

Le projet comprend également la construction d'un ensemble immobilier de 144 logements, avec 63 logements locatifs sociaux et 81 logements libres, ces immeubles disposant majoritairement de parkings en sous-sol.

Les bâtiments des logements libres et des logements sociaux sont implantés autour du groupe scolaire.

### **81 logements en accession**

Situé sur l'emprise des bâtiments de l'actuel groupe scolaire Pablo Neruda, il est prévu la réalisation d'un premier volume bâti de 81 logements en accession, en R+2+Attique.

Cet immeuble est implanté en retrait de la limite septentrionale du terrain de l'ancienne école, afin de ménager une frange paysagère vers les parcelles voisines, en retrait de l'emprise foncière réservée à la nouvelle école, et à l'alignement ou en retrait de la voie nouvelle (cf. le document graphique « Plan Local d'Urbanisme / 4.2.c – Plan de zonage – Zone USP – Secteur à plan de masse / Emprises / Adaptation n° 3 du PLU – Mise en compatibilité du PLU »).

A titre indicatif, en terme de typologie, le programme prévisionnel prévoit une répartition de ces 81 logements sur 4 niveaux, entre 31 F2, 33 F3, 17 F4.

L'offre de stationnement est répartie entre un parking souterrain, sur un niveau unique, composé de 127 places directement accessibles, et un parking aérien de 35 places ; cette offre assurera les besoins en stationnement pour ces logements en accession, avec 2 places par logement.

La SDP approximative de ce premier bâtiment en accession est de 5 100 m<sup>2</sup>.

### **63 logements locatifs sociaux**

Situé sur une partie de l'ancien terrain de sport, et implanté au centre de la boucle routière nouvelle, il est prévu la réalisation d'un deuxième volume bâti, de 63 logements sociaux, en R+2+Attique.

A titre indicatif, en terme de typologie, le programme prévisionnel prévoit une répartition de ces 63 logements entre 29 F2, 22 F3, 12 F4.

Cet immeuble comprend également en rez-de-chaussée un espace commun aux habitants, un Local Commun Résidentiel (LCR), d'une surface d'environ 50 m<sup>2</sup>, ainsi qu'une loge de gardien d'environ 20 m<sup>2</sup>.

L'offre de stationnement est concentrée dans un parking souterrain, sur un niveau unique, composé de 63 places directement accessibles ; cette offre assurera les besoins en stationnement pour ces logements sociaux, avec une place par logement.

La SDP approximative de ce second bâtiment est de 3 800 m<sup>2</sup>.

Un total d'environ 8 900 m<sup>2</sup> de SDP, affectée au logement, sera donc construit sur ce terrain.

## **2.3. LE PHASAGE DU PROJET**

Le projet s'inscrit dans une logique de renouvellement urbain et de création d'une nouvelle zone USP (un secteur à plan de masse) du PLU, assurant la transition mesurée d'une zone d'équipements publics à une zone mixte, comprenant un équipement public, le groupe scolaire, ainsi qu'un ensemble de logements (libres et locatifs sociaux).

Afin de garantir cette transition, le projet sera réalisé en deux phases consécutives, permettant une continuité dans les usages existants et la création d'autres.

### **Phase 1 :**

La première phase comprend la construction du nouveau groupe scolaire, composé de 12 classes.

Il sera desservi par une voie nouvelle reliée au Chemin de l'Eglise.

Le bâtiment de 63 logements sociaux comprenant un niveau de parking en sous-sol de 63 places sera construit face à l'école.

Afin de faciliter la circulation et le stationnement, 2 parkings publics paysagers, d'environ 30 places chacun s'ajoutent à l'ensemble. Le premier sera réalisé le long de la Sente du Moulin, et le second le long du Chemin de l'Eglise (face à l'immeuble de logement sociaux).

Cette partie du projet comprend également la création de places de stationnement supplémentaires par l'élargissement du chemin de l'Eglise, et ce depuis son intersection avec la rue de Frépillon jusque la boucle interne à l'opération.

Le Chemin de l'Eglise, ainsi reconfiguré, sera bordé de part et d'autre de stationnements longitudinaux associé à des trottoirs, dont un trottoir partagé entre les piétons et les cyclistes.

### **Phase 2 :**

La seconde phase consiste en la démolition de l'actuel bâtiment constitutif du groupe scolaire Pablo Neruda.

Sur cette emprise ainsi libérée, le projet prévoit la construction d'un bâtiment composé de 81 logements en accession, d'un parking en sous-sol de 127 places, et l'aménagement de 35 places de parking en aérien, le long de la voie nouvelle.

## **3. L'INTÉRÊT GÉNÉRAL DU PROJET**

### **3.1. LES OBJECTIFS DU PROJET**

En lien avec le Contrat d'Intérêt National (CIN) aux franges de la forêt de Pierrelaye de 2017, le projet poursuit des buts d'intérêt général, à savoir :

- assurer la reconstruction d'un nouvel équipement public moderne et fonctionnel, le groupe scolaire Pablo Neruda, en remplacement des bâtiments de 1974 composant l'ancienne école vétuste et obsolète ;
- fluidifier le parcours résidentiel en développant une nouvelle offre de près de 145 logements, économes en énergie, dans des gabarits similaires aux immeubles collectifs environnants, et intégrant les objectifs de production de logement social ;
- contribuer à créer une nouvelle offre de logements diversifiée, dans une « zone tendue » d'Ile-de-France, et à augmenter la part des logements sociaux dans le parc mérysiens des logements ;
- fluidifier et sécuriser l'ensemble des mobilités du secteur avec le réaménagement du chemin de l'Eglise, en privilégiant le partage des usages, en renforçant l'offre de stationnement public, et en améliorant les liaisons inter-quartiers jusque la gare notamment.



### **3.2. FLUIDIFIER L'OFFRE DE LOGEMENTS DANS UNE « ZONE TENDUE »**

Entre le cœur de Ville et de gare de Méry-sur-Oise, sur le secteur correspondant à l'ancienne école Pablo Neruda, le projet de création d'un ensemble immobilier de 3 bâtiments comprenant un nouveau groupe scolaire associé à une opération de 144 logements (dont 63 logements locatifs sociaux), poursuit l'objectif d'intérêt général de participer à la satisfaction des besoins en matière de logement, notamment par le développement d'une offre résidentielle diversifiée tant en terme de typologie (du studio à l'appartement de 5 pièces principales) qu'en terme de public ciblé (accession, occupation sociale).

Le projet répond également aux objectifs du SDRIF de densification des communes et particulièrement aux abords des gares, de lutte contre l'étalement urbain, et de construction de logements pour tous, à proximité des infrastructures de transport et des équipements. Le SDRIF identifie d'ailleurs ce secteur de Méry-sur-Oise comme un « quartier à densifier » (cf. infra). Ce projet respecte également l'esprit des lois Grenelle et ALUR.

### **3.3. CONSTRUIRE LA MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE**

Le projet répond aux attentes des politiques publiques, et notamment aux exigences légales en matière de logements sociaux (issues de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 (la loi SRU) et renforcées par loi n° 2013-61 du 18 janvier 2013, relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social [ la loi dite Duflot ] ).

Le développement de cette offre nouvelle de logements comprend en effet une part significative de logements sociaux, ce qui s'inscrit dans l'objectif de rattrapage visant à tendre progressivement vers 25 % de logements sociaux à l'échelle communale (à l'horizon 2025).

Le projet s'inscrit également dans le cadre d'une recomposition urbaine et fonctionnelle, en tendant vers les objectifs suivants :

- remplacer une école vétuste et obsolète par un bâtiment neuf et opérationnel ;
- améliorer la desserte de cet équipement, proche du cœur de Ville et de la gare, tant par des circulations douces (sente piétonnières du Moulin vers l'avenue Marcel Perrin et escalier du chemin de l'Eglise vers la rue de L'Isle-Adam) que par des voies routières sécurisées (chemin de l'Eglise élargi et requalifié par une véritable liaison piéton/vélos sécurisée).

### **3.4. ASSURER DE LA QUALITÉ URBAINE**

Par sa situation privilégiée entre la gare de Méry-sur-Oise et le cœur de Ville, avec ses équipements (mairie) et ses commerces, au titre du développement durable, le projet tend à recomposer le tissu urbain de l'ilôt Pablo Neruda faiblement occupé (équipement vétuste), et ce par le biais d'une densification mesurée de ce secteur.

A ce titre, le projet tend vers les objectifs suivants :

- respecter la trame parcellaire de l'ilôt ;
- faire une utilisation économe des espaces naturels, par la hauteur des bâtiments projetés, et laisser des espaces arborés, notamment sur le pourtour du site ;
- anticiper les besoins en matière de mobilité, et favoriser la diminution des déplacements motorisés, avec la proximité de la gare et des équipements et commerces, aisément accessibles depuis le cœur de l'ilôt, par la sente piétonnière du Moulin vers l'avenue Marcel Perrin et l'escalier du chemin de l'Eglise vers la rue de L'Isle-Adam ;

- protéger les paysages, préserver la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, avec la délimitation d'espaces arborés au sein du projet immobilier ;
- lutter contre le changement climatique et prévoir l'adaptation à ce changement, favoriser la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, dans le respect des règles thermiques en vigueur ;
- améliorer l'offre de stationnement aux abords du cœur de Ville et de la gare ;
- améliorer la qualité environnementale du bâti par des terrasses végétalisées et un coefficient de biotope par surface.

### **3.5. LE DECLASSEMENT PARTIEL DE L'ESPACE BOISE CLASSE**

La réalisation du projet et l'atteinte de ses objectifs d'intérêt général impliquent de procéder préalablement au déclassement partiel de l'espace boisé classé qui longe le terrain (le bois de la Petite-Garenne). Pour ce faire il est nécessaire, de mener une procédure de déclaration d'utilité publique emportant la mise en compatibilité du PLU.

Outre le fait d'optimiser l'utilisation du sol sur un secteur faiblement occupé à proximité d'une gare et aux abords immédiats du cœur de Ville relativement dense, ce déclassement est rendu nécessaire par la nécessité d'améliorer l'accessibilité routière au site, et notamment au nouveau groupe scolaire, par l'élargissement et la reconfiguration de la voie dite du chemin de l'Eglise.

Par ailleurs, la proximité de la gare, des équipements et des commerces du centre, accessibles par des sentes piétonnières, permettra de limiter l'usage de l'automobile, et de rendre accessible les logements à tous.

Des acquisitions foncières sont nécessaires pour adapter le chemin de l'Eglise aux besoins du projet, et ce plus particulièrement depuis le croisement avec la rue de Frépillon jusqu'au site des nouvelles constructions, conformément à l'étude du trafic.

Le projet permettra de revaloriser le quartier, et « d'épaissir » le cœur de Ville, notamment en optimisant l'espace.

En outre, la frange concernée de l'espace boisé classé du bois de la Petite-Garenne, fortement anthropisée, ne présente pas d'enjeu environnemental particulier. Un inventaire faune / flore / habitats a montré, en juillet 2019, que le site ne comprend aucune espèce ni essence protégée à un titre particulier ; elle a montré aussi que plusieurs chênes remarquables sont repérés, mais situés hors de l'emprise de l'emplacement réservé. Les systèmes racinaires seront préservés lors des travaux.

La plantation de nombreux arbres sur le site, autour des bâtiments projetés, et des mesures appropriées permettront d'éviter, de réduire, et de compenser, les impacts potentiels du projet (cf. *infra*, le chapitre 5 ).

## PARTIE 3 : LE COMPLÉMENT AU SECOND VOLET DU RAPPORT DE PRÉSENTATION

### 1. LES CHOIX RETENUS POUR L'ÉLABORATION DU PADD

Aucune orientation du PADD n'empêche la réalisation de l'opération projetée. Au contraire, cette dernière s'inscrit bien dans les orientations du PADD :



Le projet entre dans le cadre de l'orientation prévoyant la réalisation de 700 logements supplémentaires, à l'horizon 2020, à compter de la situation de 2012 (cf. l'orientation 1 : *Modérer la consommation de l'espace et lutter contre l'étalement urbain*). En outre le site se trouve aux abords immédiats du cœur de Ville, de ses équipements et de ses commerces, en voie de renouvellement urbain (l'aplat rouge).



Le projet contribue à maintenir l'attractivité de la Commune, par sa proximité avec les commerces du centre (l'aplat mauve) et le renouvellement d'un équipement majeur (cf. l'orientation 2 : *Conforter l'attractivité de la commune et requalifier son offre économique*).

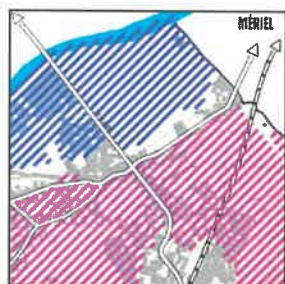


Le projet contribue à améliorer le maillage des espaces urbanisés par des aménagements piétonniers et cyclables (cf. l'orientation 3 : *Améliorer les conditions de déplacements entre les quartiers*) : La sente du Moulin et l'escalier du chemin de l'Eglise permettront un accès piétonnier agréable depuis le centre (les lignes vertes) ; le chemin de l'Eglise, élargi, permettra un accès routier sécurisé au site et au nouveau groupe scolaire.



En substituant une école neuve à des bâtiments vétustes, en prévoyant des bâtiments en plots, laissant des espaces arborés, le projet contribuera à valoriser le paysage urbain du site (cf. l'orientation 4 : *Agir pour la mise en valeur des paysages urbains*).





Lors du dépôt de la demande de permis, la recherche des carrières souterraines (la trame barrée mauve) permettra de prévenir le risque d'effondrement des sols (cf. l'orientation 5 : *Protéger l'environnement*).



Le projet contribue à améliorer le maillage des espaces urbanisés par des aménagements piétonniers et cyclables (cf. l'orientation 6 : *Valoriser [...] les vues et les paysages de l'Oise*) : La sente du Moulin et l'escalier du chemin de l'Eglise permettront un accès piétonnier agréable depuis le cœur de Ville et les berges de l'Oise (le tireté bleu). En outre, le chemin de l'Eglise, en impasse au droit du site, contribuera à mettre en valeur une vue sur la vallée de l'Oise (le cône bleu).



Le déclassement partiel de l'espace boisé classé de la Petite-Garenne est compensé par la plantation de nombreux arbres sur le site (l'aplat vert) et l'introduction dans le règlement graphique et écrit d'un coefficient de biotope par surface (cf. l'orientation 7 : *Protéger et renforcer la trame verte*) :

## **2. LES CHOIX RETENUS POUR L'ÉLABORATION DES OAP**

La définition d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sur le secteur n'est pas nécessaire, dans la mesure où la Commune est déjà propriétaire de l'emprise foncière vouée à recevoir les nouvelles constructions.

La Commune peut ainsi faire valoir ses choix d'aménagement et de programmation, étant précisé que les futurs opérateurs seront également cadrés par la notice explicative du projet (cf. *supra*). Le chapitre correspondant du rapport de présentation est donc inchangé.

## **3. LES CHOIX RETENUS POUR LA DÉLIMITATION ET LA RÉGLEMENTATION DES ZONES DU PLU**

### **3.1. LE RÈGLEMENT ÉCRIT**

#### **Dispositions générales de l'Unité de Secteur de Projet (USP) Pablo Neruda**

L'Unité de Secteur de Projet (USP) Pablo Neruda correspond à un secteur de plan masse au titre de l'article R.151-40 du Code de l'Urbanisme, afin de permettre la réalisation du projet d'intérêt général.

L'USP Pablo Neruda est une zone mixte en continuité de la zone UC, destinée à accompagner la redynamisation du cœur de Ville, par la reconstruction/extension du groupe scolaire Pablo Neruda, par l'accueil d'une offre nouvelle de logements y compris sociaux, et par un réaménagement de voirie (chemin de l'Eglise) pour fluidifier et sécuriser l'ensemble des mobilités du secteur.

Ce projet d'ensemble et global porte, tant sur de l'aménagement de voirie que sur des bâtiments publics et privés. A ce titre, il fera l'objet d'une pluralité de maîtres d'ouvrages, dont la mairie de Méry-sur-Oise.

Il comporte, outre les stationnements intégrés aux bâtiments, des stationnements publics extérieurs, la réalisation de nouvelles voiries de desserte intérieures au projet, incluses ou rétrocédées au domaine public, ainsi que la reconfiguration de la voirie communale dénommée « chemin de l'Eglise » pour améliorer les conditions de circulation et de stationnement aux usagers du secteur.

Du fait de ce caractère global, le respect des dispositions d'un plan de masse d'ensemble est exigé sur l'USP Pablo Neruda pour tous les maîtres d'ouvrage : « 4.2.c - PLAN DE ZONAGE - ZONE USP Pablo Neruda – EMPRISES ». Ainsi, dans le cas d'un lotissement, d'un permis groupé valant division, d'un permis d'aménager, ou d'une combinaison de ces différentes autorisations, les règles du PLU s'appliquent à l'ensemble du terrain d'assiette du secteur opérationnel, et non pas lot par lot.

En outre, le secteur de projet Pablo Neruda vise à préserver la nature en ville, favorisant ainsi la biodiversité et les services écosystémiques en milieu urbain. Pour atteindre cet objectif, et du fait du caractère global du projet, le respect des dispositions d'un plan général de biotope est exigé sur l'USP Pablo Neruda pour tous les maîtres d'ouvrage : « 4.2.d - PLAN DE ZONAGE - ZONE USP Pablo Neruda – ESPACES VERTS ».

Les termes identifiés par un "\*" ont la définition utilisée dans tout le règlement. Se reporter aux définitions communes au règlement {chapitre 1 du présent règlement}.

### **Un règlement largement inspiré de la zone UC voisine**

Le périmètre de l'USP Pablo Neruda jouxte l'actuelle zone UC (zone urbaine d'extension de l'urbanisation récente) du PLU.

Aussi, dans un souci de cohérence et d'articulation d'ensemble, le règlement de la zone USP Pablo Neruda reprend plus de la moitié des règles existantes au sein de la zone UC.

Les règles permettant de définir les gabarits constructibles, c'est-à-dire celles relatives à l'implantation du bâtiment et sa hauteur, sont définies dans un document graphique.

Les règles relatives à l'aspect des constructions et au stationnement sont quant à elles adaptées au projet.

Seuls les 6 articles différents de la zone UC sont justifiés ci-après :

#### Article 4 – Desserte par les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement :

Le règlement d'assainissement du Syndicat d'Assainissement de la Vallée de l'Oise Sud (SIAVOS) est en cours de modification. Le rejet des eaux pluviales est désormais limité à 5 litres/seconde/ha.

Le règlement du PLU est mis en cohérence avec le règlement d'assainissement.

#### Article 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

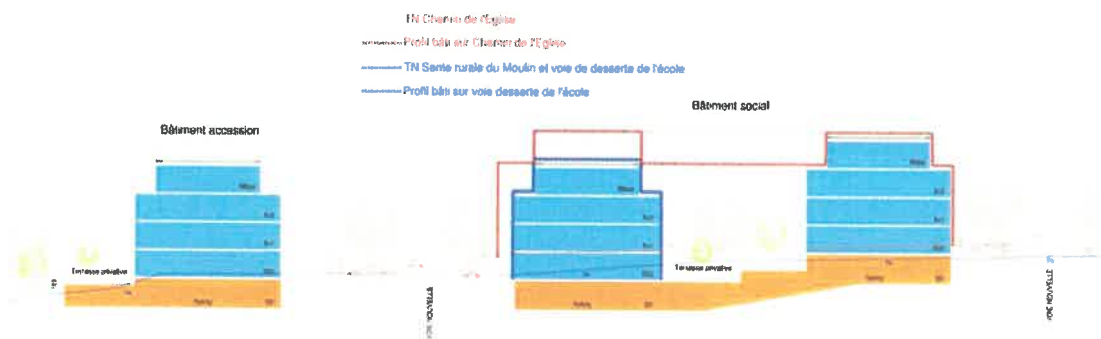
L'implantation des bâtiments doit respecter les implantations figurant dans les documents graphiques du règlement. Ces implantations correspondent au projet d'intérêt général sur le site Pablo Neruda.

#### Article 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

L'implantation des bâtiments doit respecter les implantations figurant dans les documents graphiques du règlement. Ces implantations correspondent au projet d'intérêt général sur le site Pablo Neruda.

**Article 10 – Hauteur maximale des constructions :**

La hauteur maximale des constructions est définie sur le document graphique du règlement. Une coupe schématique de cette règle est insérée dans l'article :



**Article 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords - protection des éléments de paysage :**

Les dispositions de l'article 11 sont adaptées à la réalisation du projet architectural. Les toitures sont des toitures-terrasses. L'aspect des façades est défini dans le projet.

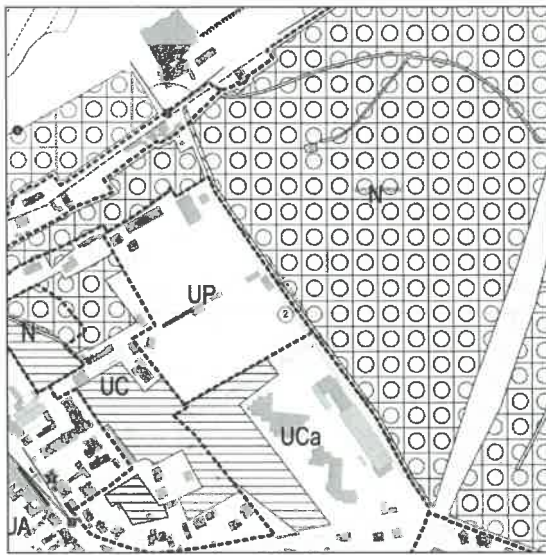
**Article 13 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations :**

Le règlement prévoit le respect des dispositions du plan général de biotope, annexé au document graphique du règlement.

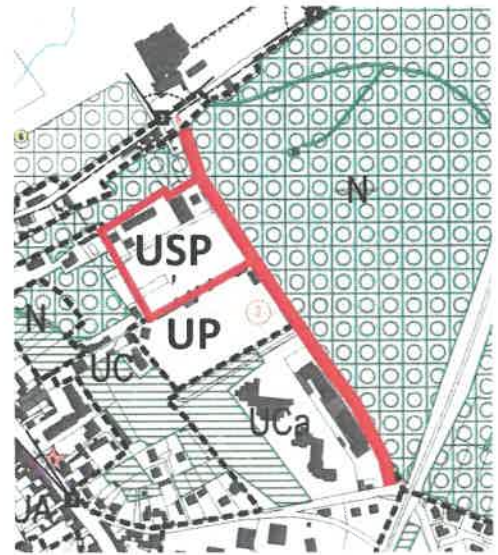
### **3.2. LE DOCUMENT GRAPHIQUE DU RÈGLEMENT**

Le chapitre est complété :

- Le territoire concerné par la zone UP est adapté : Un secteur nouveau, le secteur USP Pablo Neruda, est délimité sur le site ; son emprise correspond environ à la moitié de la zone UP de l'actuel PLU. Ce secteur USP comprend également une partie des zones UCa, UA, et N, correspondant au tracé du chemin de l'Eglise de la rue de Frépillon jusque la rue de L'Isle-Adam (RD922).
- Ce nouveau secteur USP est un secteur à plan de masse au titre de l'article R.151-40 du Code de l'Urbanisme : Au document graphique, sont donc ajoutées deux planches exprimant les gabarits constructibles (une planche sur les « emprises », cotée dans les trois dimensions, et une planche sur les « espaces verts ») ; ces deux planches désignées 4.2.c - PLAN DE ZONAGE - ZONE USP Pablo Neruda – SECTEUR A PLAN MASSE /EMPRISES », et 4.2.d - PLAN DE ZONAGE - ZONE USP Pablo Neruda – SECTEUR A PLAN MASSE /ESPACES VERTS » sont opposables dans les mêmes conditions que le document graphique du règlement, dont elles sont une partie intégrante. Elles sont indissociables et complémentaires de l'expression écrite du règlement.
- Hors ce changement, le nombre et la consistance des autres zones du PLU ne changent pas.
- La fonction urbaine, les caractéristiques morphologiques, les objectifs urbains, décrits dans ce chapitre, ne sont pas impactés par ce changement.



*Extrait du document graphique actuel du PLU*



*Extrait du document graphique projeté du PLU*

### **3.3. LES DISPOSITIONS PARTICULIÈRES**

Les chapitres relatifs aux dispositions particulières du règlement du PLU sont inchangés par rapport aux chapitres correspondants (les sous-chapitre 3.3.2, 3.3.3, et 3.3.4) de la partie 3 du rapport de présentation du PLU, à l'exception du sous-chapitre relatif aux emplacements réservés.

#### **3.3.1. LES EMBLEMES RÉSERVÉS**

L'emplacement réservé pour l'élargissement du chemin de l'Eglise est reprécisé. Cet emplacement réservé est exprimé en rouge sur les schémas décrits ci-dessus.

### **4. L'ÉVOLUTION DU PLU**

Le chapitre décrivant les évolutions entre le PLU de 2008 et celui de 2013 est inchangé.

### **5. LES INCIDENCES DE LA MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT**

#### **5.1. LES INCIDENCES SUR LE MILIEU PHYSIQUE**

##### **5.1.1. LE CLIMAT**

Le projet n'est pas de nature à modifier directement le climat à l'échelle locale ou régionale. Des variations d'ordre microclimatique sont toutefois possibles, du fait des modifications du bilan énergétique au voisinage du sol entraînées par le projet.

- La modification – localisée - des couloirs de vent,
- La modification de l'ensoleillement des espaces extérieurs...

Les mesures prises dans le cadre du projet :

- Les bâtiments seront conformes aux nouvelles réglementations en matière de performance énergétique du bâti.
- Les surfaces végétalisées atténueront les éventuels phénomènes d'îlots de chaleur par la création d'espaces ouverts et la plantation d'arbres supplémentaires.
- De nombreux arbres et haies sont prévus au sein du projet, ainsi qu'au long des limites séparatives, pour assurer une meilleure insertion du projet dans le paysage environnant et le cœur vert de l'îlot. Cette végétation apportera à la fois de l'ombrage en réduisant les apports solaires et de la fraîcheur grâce aux phénomènes d'évaporation et d'évapotranspiration.



### 5.1.2. LE RELIEF

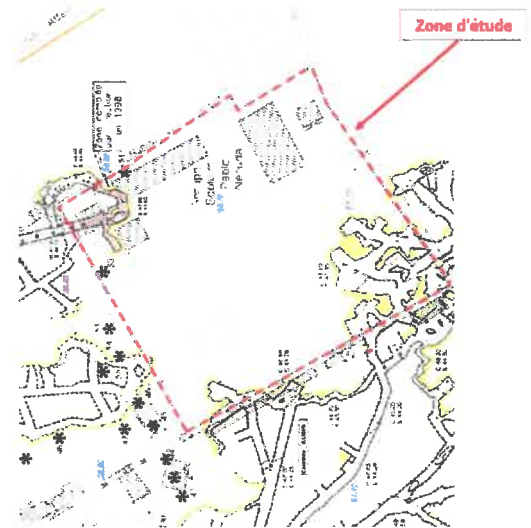
Le terrain est situé au-dessus d'anciennes carrières souterraines et aériennes de calcaire <sup>9</sup>.

La partie septentrionale du site, sous l'école Pablo Neruda, a été consolidée en 1998.

Mais la partie méridionale recèle des cavités souterraines, repérées sur la carte de l'Inspection Générale des Carrières (cf. l'extrait ci-contre), dans la couche des calcaires grossiers.

En outre, le projet respecte la topographie du site, qui ne sera modifiée que ponctuellement ou temporairement :

- Des mouvements de terre pendant la phase de réalisation ;
- Le stockage de terres excavées sur place ;
- La réalisation des espaces publics ;
- La réalisation de réseau d'eau nécessitant des pentes particulières.



Les mesures prises dans le cadre du projet :

- Avant les travaux, les cavités souterraines seront comblées ;
- Pendant les travaux, le traitement des sols permettra la réduction des déchets inertes ;
- Lors du dépôt de la demande de permis, la recherche des carrières souterraines permettra de prévenir le risque d'effondrement ;
- A l'issue du chantier, le terrain sera au maximum remis à son état naturel.

### 5.1.3. L'HYDROLOGIE

L'augmentation de la surface imperméabilisée, sous les bâtiments et sous la voirie, conduit à une modification et une augmentation des ruissellements.

Les mesures prises dans le cadre du projet :

- L'imperméabilisation des surfaces sera traitée conformément aux préconisations en vigueur dans la zone (l'infiltration à la parcelle, le respect des débits de fuite) ;
- Le maintien d'espaces libres en pleine terre, autour des bâtiments et des voies, permettra de limiter les rejets dans les réseaux publics ;
- Lors du dépôt de la demande de permis, la recherche des éventuelles cavités souterraines permettra de prévenir le risque de dissolution des roches ;
- Une étude géotechnique adéquate, préalable à la demande de permis de construire, permettra de définir les options techniques à mettre en œuvre lors de la réalisation du projet.
- Cette même étude géotechnique déterminera la présence éventuelle d'une nappe souterraine ; en fonction des résultats, les mesures adéquates seront prises dans le cadre de l'établissement du projet.

<sup>9</sup> . Cf. le rapport d'étude géotechnique préalable, réalisé par l'entreprise SEMOFI entre décembre 2017 et janvier 2018.

## **5.2. LES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT NATUREL**

Le site n'est concerné par aucun zonage d'inventaire ou de protection du patrimoine naturel (site Natura 2000, ZNIEFF, APPB, etc). Il n'est sur aucun corridor écologique repéré par le SRCE (cf. *supra*). Enfin, urbanisé depuis longtemps, il n'abrite aucune faune particulière, autre que la petite faune urbaine banale.

Le site est néanmoins concerné par un Espace Boisé Classé (EBC). Une procédure de déclassement partiel est demandée par le biais de la présente mise en compatibilité.

Les mesures prises dans le cadre du projet :

- La plantation de nombreux arbres autour des bâtiments projetés permettra de créer une continuité boisée entre le bois de la Petite-Garenne et les bois des jardins privés au cœur de l'ilot ;
- Cette continuité boisée favorisera la divagation des espèces, notamment de l'avifaune, dans cette partie du territoire communal.

## **5.3. LES INCIDENCES SUR LE MILIEU URBAIN**

La réalisation du projet contribuera à revitaliser un cœur d'ilot, proche du centre, de ses équipements et de ces commerces. Il confortera le renouvellement des fronts urbains de l'avenue Marcel Perrin et de la rue de L'Isle-Adam, aujourd'hui peu valorisés.

Les mesures prises dans le cadre du projet :

- La construction de bâtiments en plots permettra de respecter le caractère aéré et boisé du cœur de l'ilot ;
- La proximité du centre et l'existence de sentes piétonnières (la sente du Moulin et l'escalier du chemin de l'Eglise) permettront de limiter l'usage des véhicules motorisés pour des déplacements de faible amplitude.

## **5.5. LA CONSOMMATION DE L'ESPACE NATUREL**

Le site est déjà occupé, par une école aux bâtiments vétustes, et par un ancien terrain de sports, déjà artificialisé par son usage.

Le projet n'aura aucune incidence notable sur la consommation de l'espace naturel, la seule extension étant le déclassement partiel de l'espace boisé classé de la Petite Garenne, sur une profondeur de quelques mètres.

Toutefois, la plantation de nombreux arbres sur le site, entre les bâtiments, compensera ce déclassement.

## **5.6. LES INCIDENCES SUR LA POPULATION**

Comportant 144 logements, le site accueillera, à l'issue du chantier, environ 400 personnes, sur la base de 2,72 personnes par ménage (le chiffre constaté à l'issue du recensement « millésimé 2016 »).

