

Département du Val d'Oise

Commune de Saint-Brice-sous-Forêt

PLAN LOCAL D'URBANISME

Pièce n°4 :

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



APPROBATION

VU POUR ETRE ANNEXE A LA DELIBERATION DU :

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sont définies à l'article L. 123-1-4 du code de l'urbanisme : « Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements ... Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ».

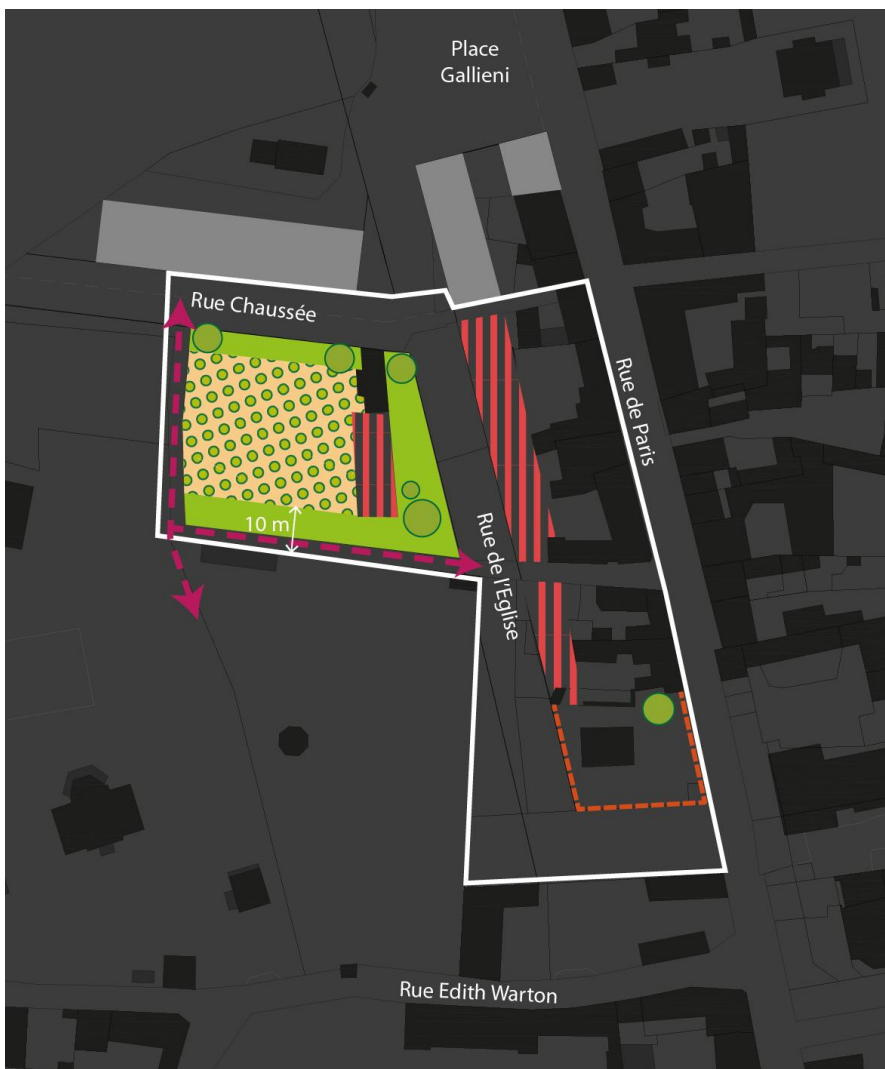
L'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) du PLU de Saint-Brice vise à définir les conditions d'aménagement de ce dernier secteur du centre-ville à restructurer, secteur situé en cœur de ville, à l'est de la rue de Paris, axe historique structurant de la commune. Il s'agit de la partie sud du projet d'aménagement amorcé dans le cadre du PLU précédent, classé en zone UA secteur UAa dans le présent PLU.







L'orientation d'aménagement et de programmation définit des prescriptions permettant d'inscrire le futur projet d'aménagement en relation et en continuité avec le reste des espaces urbanisés et dans le respect de l'environnement, du site et des paysages naturels et urbains.

L'orientation d'aménagement et de programmation définit des principes d'aménagement permettant l'achèvement du projet de structuration et de renouvellement du centre-ville amorcé dans le cadre du PLU précédent. Elle a pour objectif d'assurer une transition douce entre, d'un côté, le paysage urbain de la rue de Paris et les derniers programmes aux volumétries imposantes, et de l'autre, les espaces arborés à l'ouest (parcs privés et publics).

Elle vise en outre à poursuivre la diversification du parc de logements de la commune tout en confortant le pôle de centralité du centre-ville historique. Il s'agit de permettre la création d'un programme de construction mixte, dans le respect des caractéristiques urbaines et paysagères du tissu historique.





-  Bande constructible
-  Liaison douce (piétons, cycles) à restituer
-  Clôture à créer
-  Espace végétalisé imposé
-  Parking paysager à aménager
-  Arbre à planter : principes

Le périmètre de l'OAP est délimité par :

- la rue de Paris et son tissu urbain traditionnel à l'est,
- le presbytère longeant la rue Edith Warton au sud, ses façades aveugles bordant le site,
- le parc et le potager du site classé du domaine du Pavillon Colombe ainsi que la grande propriété boisée les jouxtant, au sud-ouest et à l'ouest,
- les dernières opérations de logements en cours de réalisation le long de la rue Chaussée et de la place Gallieni, au nord.

Description du site

Le site est traversé, dans sa partie centrale, par la rue de l'Eglise.

Dans sa partie nord-ouest, il est occupé par un espace non construit ni aménagé à usage de parking, bordé au sud par le mur d'enceinte du site classé percé d'un portail d'accès. Auparavant, la rue du Four longeait les côtés ouest et sud de cette parcelle. La seule construction qui est implantée sur ce terrain est la « Maison Paul Eluard » le long de la rue de l'Eglise que la commune doit préserver.

A l'est de la rue de l'Eglise, le site est occupé par des constructions implantées à l'alignement de la rue de Paris. Suite aux opérations de démolition du bâti de fond de cours pour permettre la création de la rue de l'Eglise, les cours intérieures des « îlots à cours » historiques sont désormais directement visibles depuis la rue de l'Eglise. Les îlots, réduits dans leur profondeur, méritent d'être fermés par des constructions en fond de cours pour retrouver leur composition d'origine.

La partie sud est occupée par un parking aménagé le long du mur du site classé, à l'ouest de la rue de l'Eglise.

A l'est de la rue de l'Eglise, le bâtiment de l'ancienne Mairie est implanté au milieu d'une parcelle ayant perdu sa clôture d'origine (composée d'un muret surmonté d'une grille et doublée d'une haie intérieure). La parcelle, actuellement occupée par des parkings et des voies de desserte, est entourée de voies de circulations bordées de stationnements longitudinaux (la rue de l'église à l'ouest et au sud reliant la rue de Paris à l'est). Cet espace déstructuré est très minéral, peu qualitatif et dédié exclusivement à la voiture.

Le programme

Dans le prolongement de la Maison Paul Eluard, le long de la rue de l'Eglise, sera créée une construction destinée à accueillir des équipements ou services à la population du type maison médicalisée.

A l'ouest de cette parcelle, une aire de stationnement sera aménagée.

Du côté est de la rue de l'Eglise, des programmes de logements de typologies diversifiées seront développés au sein d'immeubles de logements collectifs et de

maison de ville et/ou logements intermédiaires. En rez-de-chaussée des constructions la création de locaux professionnels modulables (commerce et/ou bureaux) pourra être prévue.

L'aménagement

Les liaisons et le fonctionnement

L'ancienne voie qui bordait la parcelle accueillant la Maison Paul Eluard (rue du Four) sera restaurée en liaison douce (piéton, cycle) reliant la sente projetée à l'ouest du site (emplacement réservé au titre de l'article L. 123-2 du code de l'urbanisme au PLU) à la rue de l'Eglise.

Longeant le mur d'enceinte de la propriété du site classé du Pavillon Colombe, elle assurera en outre le maintien de l'accès au portail existant.

Le traitement paysager

Du côté ouest de la rue de l'Eglise, les constructions s'implanteront dans le prolongement de la Maison Paul Eluard, conformément au schéma ci-dessus, dégagant un espace non construit en avant des constructions. Cette marge de retrait sera végétalisée et arborée.

Du côté est de la rue de l'Eglise, les constructions s'implanteront, pour tout ou partie, sur l'alignement de la voie au sein des emprises définies sur le schéma ci-dessus.

En outre, des plantations d'arbres de hautes tiges d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques pourront être prévues sur la parcelle, notamment en avant du pignon aveugle à l'angle de la rue de Paris.

Le traitement du parking projeté au nord-ouest du site sera largement paysager et planté d'arbres d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques.

Un espace paysager végétalisé d'une largeur minimale de 10 mètres sera prévu le long du mur nord du site classé du Pavillon Colombe tout en intégrant la restauration de la rue du Four en liaison douce. Il s'agit de préserver une visibilité et de mettre en valeur cet espace patrimonial.

Le long de la rue Chaussée, un espace paysager arboré sera prévu notamment en vue d'assurer l'intégration paysagère du parking projeté. Une clôture composée d'une haie vive pourra notamment être envisagée.

La prise en compte environnementale

Le projet d'aménagement s'inscrira dans une démarche de développement durable.

Seront ainsi particulièrement étudiés :

- une gestion économe de l'espace ;
- une gestion alternative des eaux pluviales, tant au niveau de l'opération d'aménagement qu'au niveau de la parcelle (dans le respect de la législation et de la réglementation en vigueur);
- le développement de modes de déplacements alternatifs à la voiture (transports en commun, vélo, marche à pied) ;
- la construction de bâtiments de qualité environnementale (maîtrise de la consommation d'énergie, choix de procédés et de produits de construction respectueux de l'environnement...).