

Département du Val d'Oise (95)

## Plan Local d'Urbanisme de MERIEL



DECLARATION DE PROJET EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITE DU PLU  
RELATIVE A LA CONSTRUCTION D'UN ENSEMBLE DE LOGEMENTS SOCIAUX 60-64 AVENUE VICTOR HUGO

**DOSSIER PROJET DE MISE EN COMPATIBILITE DU PLU**

**ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION**

**Dossier soumis à enquête publique  
du 03 septembre 2022 à 9h30 au 17 septembre 2022 à 12h00**

**Modifications visibles**

**Pages 1, 2, 18 à 21**

# SOMMAIRE

- I. Introduction :.....2
- II. Rappel des orientations générales .....3
- III. Secteur les Garennes :.....4
- IV. Secteur Gare :.....7
- V. Secteur entrée de ville route du Val :.....10
- VI. Secteur d'activités des Garennes :.....13
- VII. Secteur 60-64 avenue Victor Hugo : .....18

# I. Introduction :

Ce document complète le **Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.)** qui définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues par la commune.

Le PADD a été instauré dans les documents d'urbanisme par la loi Solidarité et Renouveau Urbain du 13 décembre 2000, modifiée par la loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003 (Code de l'urbanisme, article L.123-1 et L.123-9).

## Il précise les mesures assurant :

- La préservation des centres-villes et centres de quartier, leur développement ou leur création,
- La restructuration ou la réhabilitation d'îlots, de quartiers ou de secteurs,
- La conservation des caractéristiques et du traitement des rues, sentiers piétonniers et pistes cyclables, des espaces et ouvrages publics,
- La sauvegarde de la diversité commerciale des quartiers,
- L'aménagement des entrées de ville,
- La préservation des paysages.

## Les orientations d'aménagement et de programmation assurent :

- L'aménagement et le développement pour réhabiliter, restructurer ou aménager la commune : mise en valeur de l'environnement, paysage, entrée de ville, patrimoine...
- L'habitat : étudier les besoins, assurer la mixité sociale, conserver un équilibre,

Les transports et les déplacements : organiser les circulations, assurer le stationnement nécessaire.

Ce cahier d'orientations particulières d'aménagement présente les orientations d'aménagement relatives à certains secteurs d'extension de l'urbanisation :

- **Secteur les Garennes,**
- **Secteur gare,**
- **Secteur d'entrée de ville rue du Val,**
- **Secteur d'activités des Garennes,**
- **Secteur 60-64 avenue Victor Hugo.**

**Ces orientations particulières d'aménagement sont opposables mais n'engendrent qu'une obligation de compatibilité.**

### Compatibilité n'est pas conformité

Un document est conforme à un texte ou un document de portée supérieure lorsqu'il respecte en tout point ce texte ou ce document.

Un document est compatible avec un texte ou un document de portée supérieure lorsqu'il n'est pas contraire aux orientations ou principes fondamentaux de ce texte ou de ce document et qu'il contribue, même partiellement, à leur réalisation.

## II. Rappel des orientations générales

**Les orientations générales du PLU sont les suivantes :**

- renforcer la lecture de la hiérarchie des voies en maintenant des alignements structurants,
- désenclaver le parc du Château Blanc,
- affirmer la place Léchauguette comme une centralité,
- travailler les entrées de ville (en particulier côté l'Isle-Adam),
- travailler les transitions entre le bâti et le grand espace agricole,
- protéger le Marais de Stors, et maintenir des continuités entre le vallon et la forêt de l'Isle-Adam,
- Renforcer les liens avec l'Oise (continuité linéaire des berges et accroches de la ville via les sentes).

**Un scénario d'évolution tendancielle a été retenu dans un but prospectif. Il est le suivant :**

- **5 200 habitants en 2025 (avec 2,5 personnes par ménage).**
- Une augmentation du développement de petits et moyens logements pour les populations en début ou fin de parcours résidentiel (personnes âgées et/ou jeunes),
- La densification dans le respect de sa forme urbaine actuelle,
- La construction de logements supplémentaires rendue possible par l'ouverture à l'urbanisation de quelques secteurs par comblement des dents creuses.

**La volonté de la municipalité est de permettre une augmentation de la population d'environ 600 à 800 habitants par la construction d'environ 380 logements nécessitant un besoin théorique de 9 ha à 15 ha à urbaniser.**

Pour atteindre ces objectifs, la commune s'appuiera sur la consommation d'espaces libres (dents creuses), des projets de renouvellement urbain, par mutation du bâti, ou démolition – reconstruction. Les extensions urbaines seront programmées dans des secteurs situés à l'est, et à l'ouest dans la continuité du tissu urbain existant, dans les secteurs les plus adaptés au regard de :

- Leur éloignement des zones humides sensibles, notamment par rapport au Marais de Stors,
- Leur faible exposition au risque naturel et technologique,
- Leur desserte par les réseaux (eau potable notamment),
- Leur accessibilité,
- Leur positionnement dans le grand paysage permettant une intégration du bâti.

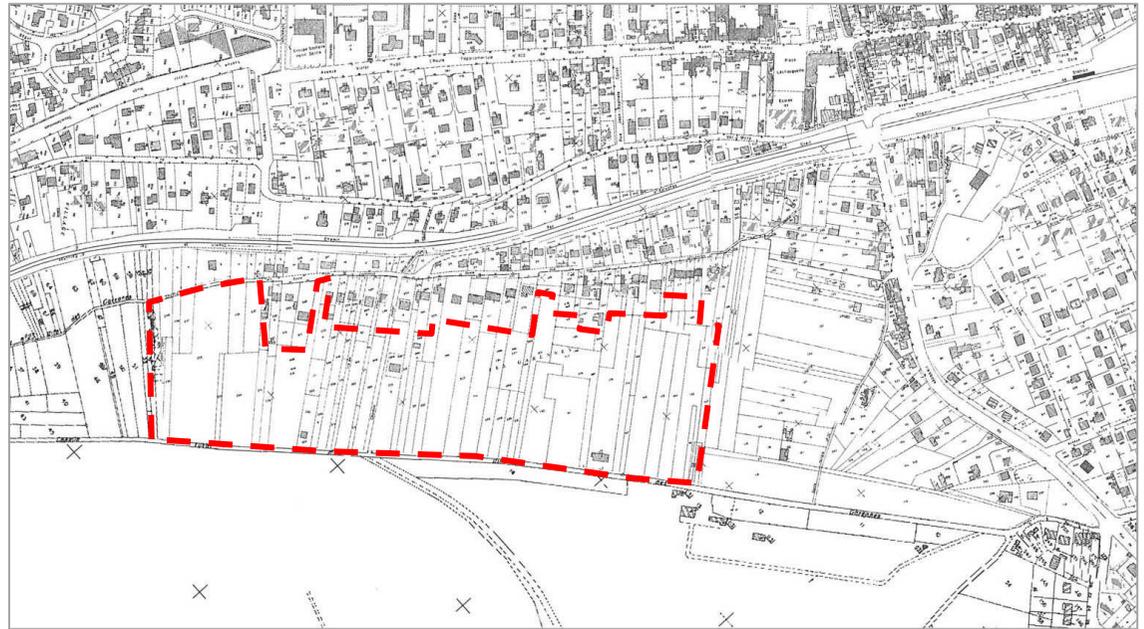
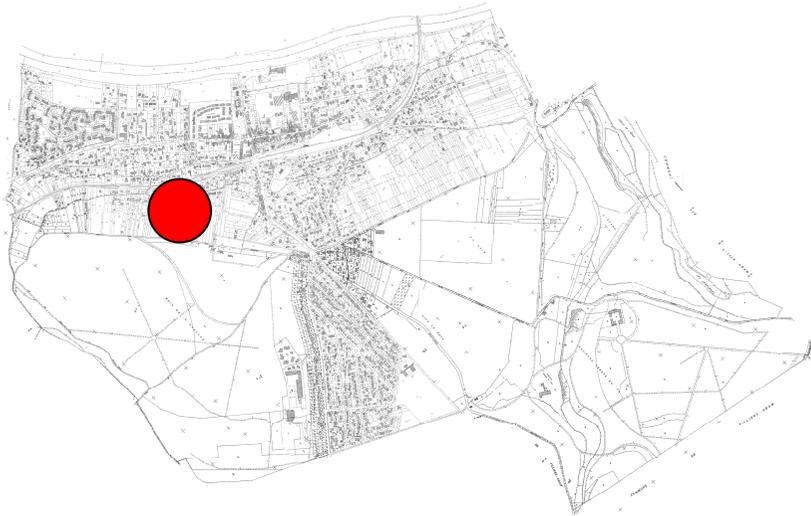
**Compte tenu des caractéristiques de la commune, des facteurs naturels et économiques, l'évolution attendue est la suivante :**

- L'aménagement et l'urbanisation du secteur de la gare,
- L'ouverture à l'urbanisation de secteurs supplémentaires :
  - au nord du Bois des Garennes,
  - au sud-est du Bois des Garennes.

SECTEURS	SURFACES	PROGRAMME
<b>1. Secteur Les Garennes</b>	Environ 8 ha (4,5 ha utiles)	Environ 150 logements
<b>2. Secteur Gare</b>	Environ 1,5 ha	Environ 120 logements
<b>3. Secteur d'entrée de ville rue de l'Abbaye du Val</b>		Secteur d'espace naturel - pas de logement
<b>4. Secteur d'activités des Garennes</b>	Environ 2,8 ha	Parc d'activités économiques
<b><u>5. Secteur 60-64 avenue Victor Hugo</u></b>	<u>0,35 ha</u>	<u>Environ 42 logements</u>
<b>TOTAL</b>	<b>Environ <del>12,3</del> ha <u>12,65 ha</u></b>	<b>Environ <del>270</del> <u>312</u> logements</b>

### III. Secteur les Garennes :

#### 1. État des lieux



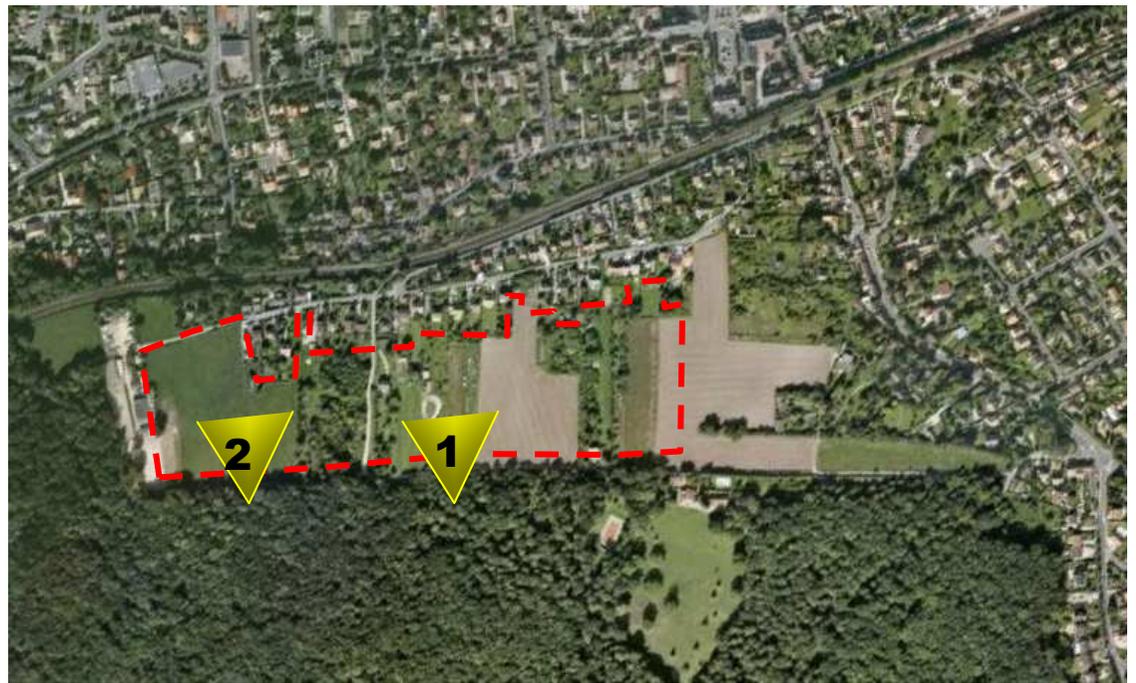
Ce secteur est situé au nord du Bois des Garennes, dans le prolongement du tissu urbain.

Il est constitué de terrains agricoles ou de terrains en friche, urbanisables au SDRIF, et s'étendant sur environ 8 ha.

Une partie importante des terrains n'est pas urbanisable pour préserver la lisière du massif boisé, en application du SDRIF, sur une bande de 50 m d'épaisseur.

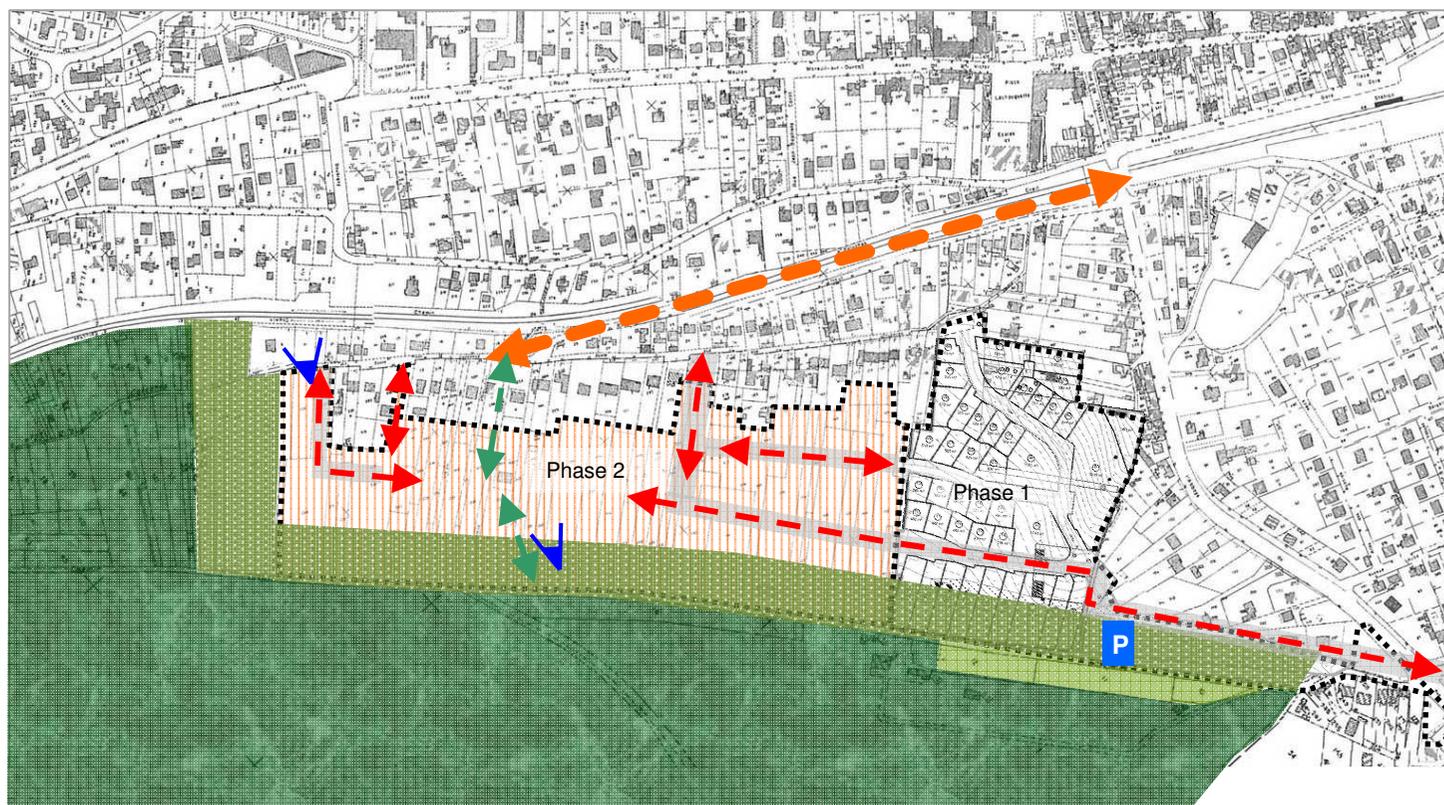
Quelques bâtiments sont implantés sur le secteur. Certains seront conservés.

Une première tranche vient d'être réalisée (2,5 ha). Elle comprend 38 logements individuels et 50 logements locatifs aidés.



## 2. Orientations d'aménagement pour le secteur les Garennes

-  Zone d'implantation future
-  Espace vert / bois des Garennes
-  Protection des lisières
-  Perspective, vue à préserver
-  Principe d'accès automobile
-  Principe de desserte interne
-  Principe de liaison piétonne



### Programme :

- Construction d'environ 150 logements, dont 40 % minimum en logement locatif aidé, et la possibilité de prévoir des logements adaptés : personnes âgées ou handicapées pour permettre une mixité social et générationnelle.
- Compte tenu des contraintes d'aménagement (protection des lisières de forêt = 2,6 ha, et création de voirie et espace public = 0,7 ha) la surface utile dédiée à la production de logement est d'environ 4,5 ha. La densité bâtie à l'îlot recherchée est au minimum de 32 logements / ha
- Le programme doit comprendre une part importante de logement de type T2 / T3 pour répondre au déficit dans ce type de logement.
- Le projet s'inscrit en conformité avec le SCOT (production de logements et de logements locatifs), et le SDRIF en vigueur (protection de la lisière de forêt = 2,6 ha).
- Une voie interne traversera le centre de l'îlot au sud et reliera la rue du Haut Val Mary à la rue de l'Abbaye du Val pour assurer une bonne desserte de la zone.
- Des liaisons douces complétant le réseau communal de sente seront aménagées pour conserver un lien avec l'espace naturel.
- Une bande paysagère au sud et à l'ouest intégrera le nouveau bâti par rapport au Bois des Garennes : zone tampon permettant d'assurer la compatibilité avec le SDRIF. Ce principe d'aménagement permet également de conserver un éloignement de 50 m vis-à-vis du centre équestre.
- Des ouvertures vers la vallée doivent être préservées pour conserver des vues en belvédères vers le coteau opposé de l'Oise et les espaces naturels alentours.
- En entrée Est du secteur, un parking multifonctionnel d'une trentaine de places est en cours de création (tranche 1) pour les activités de loisirs liées à la forêt.

## IV. Secteur Gare :

### 1. État des lieux

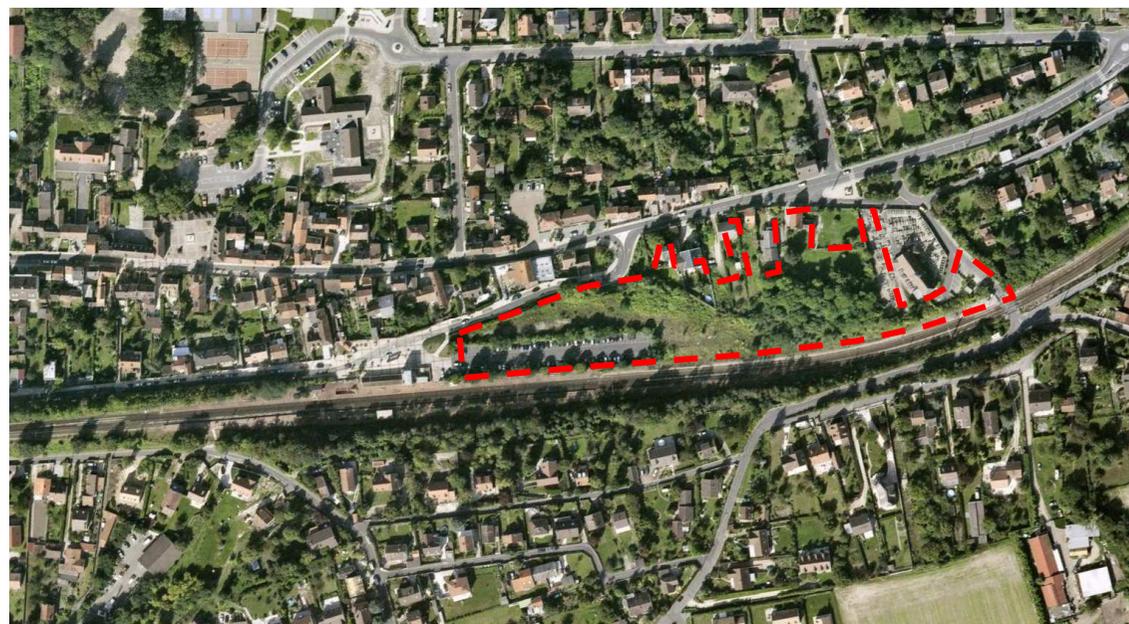


Ce secteur est situé entre la gare et l'église. Inséré dans le tissu urbain, il s'étend sur environ 1,5 ha.

Il est accessible, bordé par la rue Théodore Rousseau, la Grande Rue, la place François Jentel, la rue de l'Église et la voie ferrée.

Il est constitué d'un parking, des abords de la gare, de quelques parcelles bâties donnant sur la Grande Rue (dont une salle communale) et de terrains en friches contre la voie ferrée.

Très peu de bâtiments occupent l'espace qui est essentiellement naturel.





*Vue du secteur depuis la rue Théodore Rousseau*

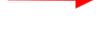


*Vue du secteur depuis la rue Théodore Rousseau*



*Vue du secteur depuis la Grande Rue*

## 2. Orientations d'aménagement pour le secteur gare :

-  Zone d'implantation future
-  Espace paysager à créer
-  Espace vert
-  Perspective, vue à préserver
-  Principe d'accès automobile
-  Principe de desserte interne
-  Principe de liaison piétonne
-  Reconfiguration du parking de la gare



### Programme :

- Construction d'environ 120 logements, dont 50 % minimum en logement locatif aidé, et la possibilité de prévoir des logements adaptés : personnes âgées ou handicapées pour permettre une mixité social et générationnelle.
- Compte tenu des contraintes d'aménagement (proximité de la voie ferrée, et création de voirie et espace public) la surface utile dédiée à la production de logement est estimée à environ 1,2 ha. La densité bâti à l'îlot recherchée est d'environ 100 logements / ha.
- Le programme doit comprendre une part importante de logement de type T2 / T3 pour répondre au déficit dans ce type de logement.
- Le projet s'inscrit en conformité avec le SCOT (production de logements et de logements locatifs), et le projet de SDRIF (densification aux abords des gares).
- Une voie interne traversera le centre de l'îlot de la Grande Rue à la rue de l'Église pour assurer une bonne desserte de la zone.
- Des liaisons douces complétant le réseau communal de sente seront aménagées pour assurer des continuités entre l'église et la Mairie, sur un axe tourisme / loisirs majeurs à Mériel, reliant les rives de l'Oise, le musée Jean Gabin, la mairie, l'église, la croix de Montebello, et le Marais de Stors.
- La Place François Jentel sera réaménagée pour améliorer la sécurité du carrefour, les capacités de stationnement (déplacement du monument aux morts).
- Les stationnements privés seront organisés en sous-sols pour être intégrés dans la pente du coteau. Les stationnements de la gare seront réorganisés sans diminution du nombre de places.
- Le projet pourra comprendre des activités tertiaires (par exemple, pôle médical).
- Le bâti sera organisé dans la pente avec un gradient de hauteur dégressif de la voie ferrée vers la Grande Rue afin de bien s'intégrer sur le coteau, de limiter les ombres portées vers le nord du bâti, de freiner les bruits ferroviaires (limités aux abords de la gare), et de créer une continuité bâtie sur la Grande Rue.

## V. Secteur entrée de ville route du Val :

### 1. État des lieux



Ce secteur est situé en entrée de ville ouest, il est compris dans le site classé de la Vallée de Chauvry, et dans le site inscrit du massif des Trois Forêts.

Il est bordé par la rue Lamartine et la rue des Moines, et traversé par la rue de l'Abbaye du Val.

Il est constitué de terrain agricole et de bosquet (ancien verger).

Aucun bâtiment n'est implanté sur le secteur.





*Vue du secteur depuis la rue de l'Abbaye du Val*



*Vue du secteur depuis la rue des Moines*



*Vue du secteur depuis la rue des Moines*

## 2. Orientations d'aménagement pour le secteur entrée de ville route du Val :

 Espace paysager à conserver

 Perspective, vue à préserver

 Principe de liaison piétonne

 Extension du cimetière



### Programme :

- Extension du cimetière comprenant une réorganisation du stationnement coté cimetière.
- Respect d'un éloignement de 50 m vis-à-vis du centre équestre en cours d'aménagement en application du règlement sanitaire départemental.
- Conservation des zones de tampons paysagers qui rythment l'entrée de ville, constituent des rideaux d'arbres masquant le front bâti et assurent une transition vers les espaces naturels et boisés.
- Création d'une liaison douce reliant la gare entre la rue des Moines, la rue de l'Abbaye du Val, la rue Lamartine et le chemin de Paris.
- L'ensemble contribuera à améliorer les aménagements en entrée de ville.

## VI. Secteur d'activités des Garennes :

### 1. État des lieux



Ce secteur d'environ 2,8 ha est situé en entrée de ville sud, face au collège. Il est compris dans le site inscrit du massif des Trois Forêts.

Il est partiellement urbanisable au SDRIF, ce qui signifie que 40% des surfaces doivent rester en espace naturel (soit 1,1 ha au minimum). Cette disposition se superpose à l'obligation de préserver la lisière du massif boisé, en application du SDRIF, sur une bande de 50 m d'épaisseur.

Le secteur est desservi par la rue des Chênes, au contact de la zone urbaine et de l'ensemble d'équipements publics constitués par le collège et le gymnase.

Il est constitué de terrain boisé qui avaient par le passé une vocation agricole, avant de se boisier. Ils ont ensuite fait l'objet d'un défrichement, avant de se reboiser par enrichissement naturel.

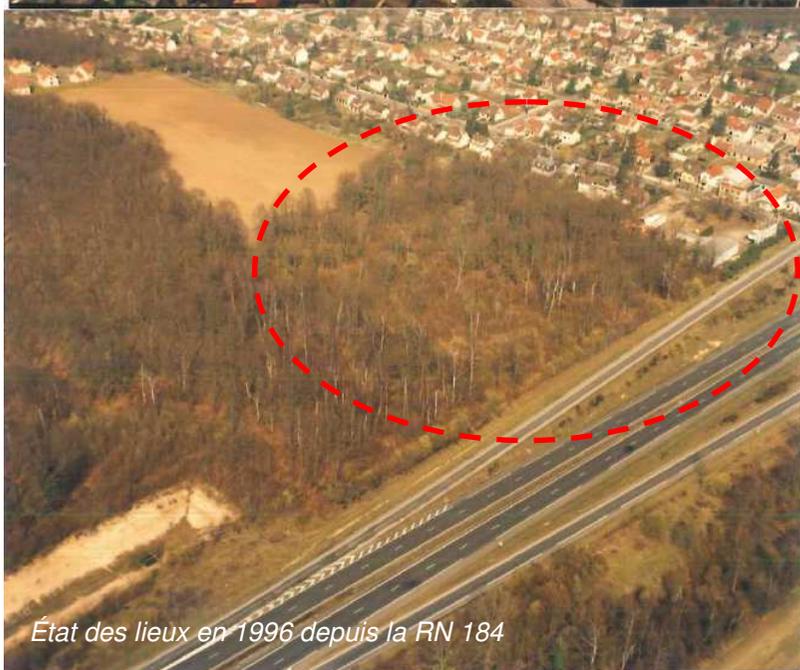
Aucun bâtiment n'est actuellement implanté sur le secteur. Dans un passé proche, des entrepôts occupaient la façade Est (entame de la rue des Chênes).





### Relevé photo de 1996

*L'ensemble de la zone de projet présente des terrains occupés par une friche arbustive.  
Le site a fait l'objet d'un défrichage fin d'année 2003.  
Les vues sont fermées par des fronts boisés.  
Le site n'est pas perceptible dans le grand paysage.*



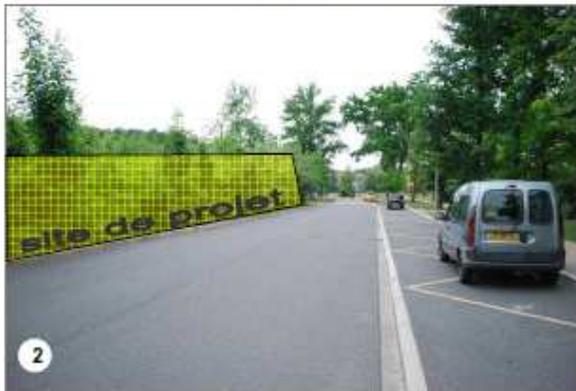
## Relevé photo de 2012



Avenue des Chênes : 1<sup>er</sup> tronçon de la voie d'accès vers le gymnase et le collège



Vue du secteur de projet depuis la place des Chênes, parvis d'accès aux équipements publics



2<sup>ème</sup> tronçon de la voie d'accès vers le gymnase et le collège



En s'approchant, vue du secteur de projet depuis la voie pour la partie arrière du gymnase



En quittant le secteur, vue vers le rond point d'entrée de ville



Vue vers le site de projet depuis le pont surplombant la RN 184  
Un rideau d'arbres contribue à l'intégration au site.

Contraintes à respecter en conformité avec le SDRIF de 1994 et la carte des massifs boisés de la DDT 95.



**MERIEL**

PORTER A CONNAISSANCE  
BOIS DES GARENNES

Auteur : DDT95/SAFE/BAREEN/LEDOUX.A  
Données : SAFE/BAREEN-BFCP/terrain  
Source : ORTHO2008  
Date : 30/09/2011

-  Périètre du projet
-  Lisière à classer en parc
-  EBC à déclasser  
A classer en parc
-  Massif Boisé hors EBC

ECHELLE : 1/1 000

## 2. Orientations d'aménagement pour le secteur d'activités des Garennes :

-  Zone d'implantation future
-  Espace vert / bois des Garennes
-  Protection des lisières
-  Principe d'accès automobile
-  Principe de desserte interne
-  Principe de liaison piétonne

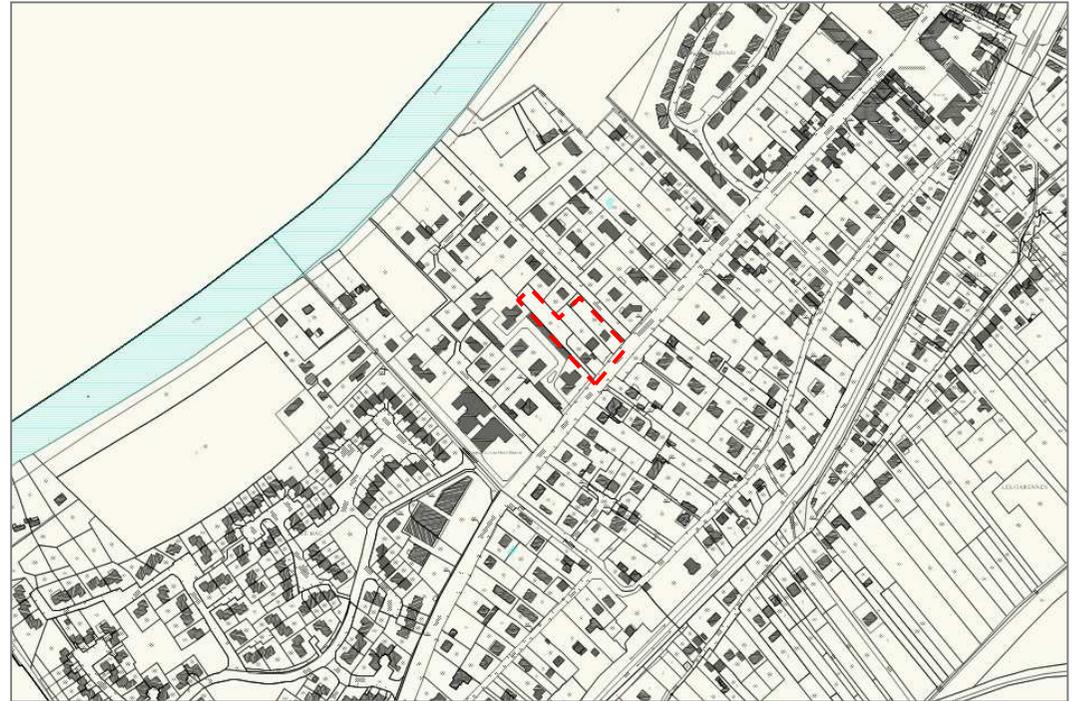


### Programme :

- Création d'une zone d'activités économiques sur 1,2 ha de surface utile.
- Le projet s'inscrit en conformité avec le SCOT (secteur d'activités économiques), et le SDRIF en vigueur (protection de la lisière de forêt et conservation de 40 % d'espace naturel = 1,2 ha).
- Une bande paysagère au sud et à l'ouest intégrera le projet par rapport au Bois des Garennes et à la RN 184 : zone tampon permettant d'assurer la compatibilité avec le SDRIF. Ce principe d'aménagement permet également de conserver un éloignement vis-à-vis des infrastructures routières.
- Conforter les liaisons douces existantes et les accès au massif boisé.
- L'ensemble contribuera à améliorer l'aménagement de ce secteur en manque de gestion, et peut apporter une synergie avec le collège.

## VII.Secteur 60-64, avenue Victor Hugo

### 1. État des lieux



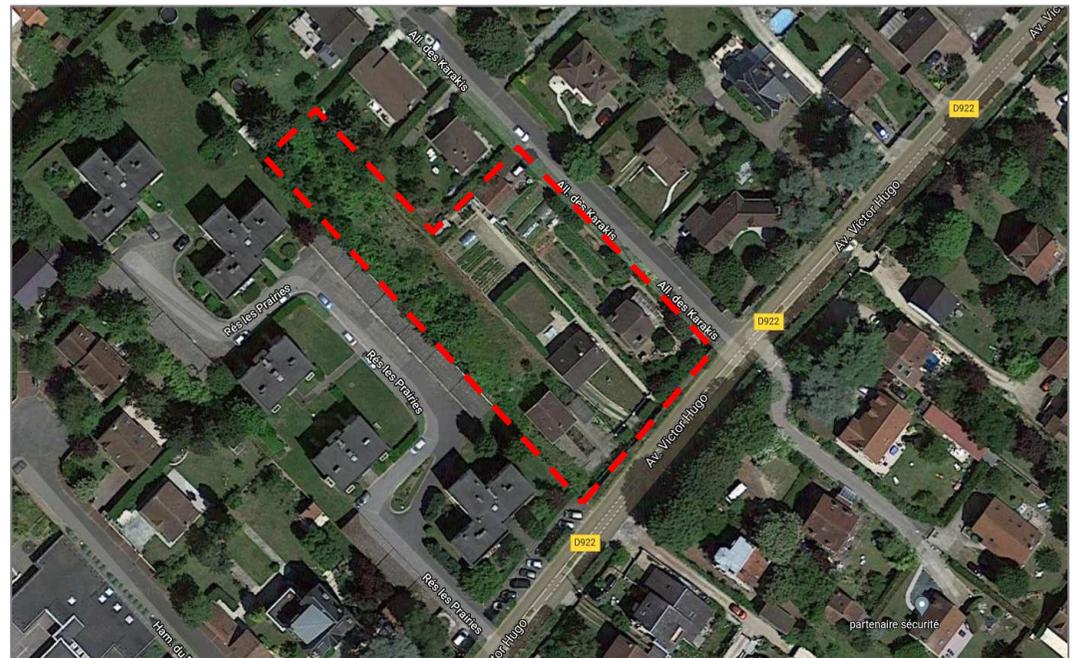
Ce secteur est situé au sein d'un tissu urbain pavillonnaire et de petits collectifs, au 60-64, avenue Victor Hugo bordant l'allée des Karakis.

Ce secteur présente une superficie de 3 547 m<sup>2</sup>. Il est actuellement constitué de quatre parcelles, dont trois sont occupées par des pavillons R+1 qui seront détruits.

Le secteur est bordé par l'avenue Victor Hugo (RD 922, artère principale de Mériel), parallèle à l'Oise, qui relie Méry-sur-Oise au centre ville de Mériel, et à L'Isle Adam) et par l'allée des Karakis, voie en impasse menant à l'Oise.

Le secteur est affecté par le bruit le long de la RD 922. Des mesures d'isolement acoustique seront prévues pour les logements situés le long de l'avenue Victor Hugo.

Les alignements d'arbres le long de l'avenue Victor Hugo sont protégés au titre des éléments naturels protégés de la commune.



## Photographies du secteur d'OAP



Vue du secteur d'OAP, à l'angle de l'avenue Victor Hugo et de l'allée des Karakis.



La résidence des Prairies R+2, mitoyenne du secteur d'OAP.



Les constructions occupant actuellement l'emprise du projet.



Vue de l'avenue Victor Hugo à l'approche du secteur



Allée des Karakis, les pavillons faisant face au secteur.



Vue du secteur d'OAP, en limite de parcelle



## 2. Orientations d'aménagement pour le secteur 60-64, avenue Victor Hugo (0,35 ha)

### Programme :

- Le secteur permettra la construction d'environ 42 logements locatifs aidés, répondant au besoin de logements petits et moyens identifié dans la commune.
- L'opération sera de type habitat semi-collectif.
- Les constructions pourront être mitoyennes.
- Elles seront de type R+1+C, correspondant à la hauteur moyenne des constructions voisines.
- Les constructions seront implantées en retrait de l'alignement des voies extérieures à l'opération : avenue Victor Hugo et allée des Karakis, comparable au retrait du bâti voisin existant.
- L'intégration architecturale et paysagère du programme sera particulièrement soignée.
- Ce retrait sera traité en espace vert et planté.
- Les bâtiments seront implantés sous forme de trois groupes de constructions.
- Les façades sur rue seront séquencées et leur alignement décalé.
- Un unique accès automobile depuis l'avenue Victor Hugo, à l'emplacement d'un accès existant, permettra l'accès au secteur.
- Le stationnement nécessaire sera prévu dans l'emprise du projet, à raison d'une place par logement.
- Les places de stationnement seront perméables et engazonnées.



-  Principe d'implantation des constructions
-  Espace vert planté
-  Principe d'accès automobile
-  Principe de desserte interne
-  Stationnement dans le secteur de projet

## Illustrations non prescriptives

Documents extraits de l'étude de faisabilité élaborée par l'Atelier d'architecture Ghislain Prévost Architecte DPLG pour le compte de Val d'Oise Habitat.

