

Département du Val d'Oise

Commune de PERSAN

PLAN LOCAL D'URBANISME

NOTICE EXPLICATIVE

de

La modification simplifiée n°1



PLU approuvé le 28 juin 2013

MODIFICATION SIMPLIFIEE N° 1 APPROUVEE LE 19 DECEMBRE 2014

SOMMAIRE

OBJECTIFS DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N° 1 DU PLU ET PROCEDURE DE MISE EN ŒUVRE

1 / Rappel de l'évolution du document d'urbanisme	p. 2
2 / Procédure et planning de modification du PLU	p. 2
2.1 Mise à disposition du dossier au public	p. 2
2.2 Notification du dossier à personnes publiques associées	p. 3
2.3 Planning de la modification simplifiée du PLU de Persan	p. 3
3 / Les objectifs de la modification simplifiée du PLU	p. 3
4/ Modification du document graphique	p. 4
5/ Modifications des normes de stationnement	p. 5
5.1 Normes de stationnements pour activités, commerces, restaurations et logistiques	
5.2 Normes de stationnements pour constructions culturelles, sportives et salles de spectacle.	p. 7
6/ Modifications des prescriptions réglementaires.	p. 7
6.1 Liste des prescriptions réglementaires modifiées	p. 7
6.2 Tableau des prescriptions réglementaires modifiées	p. 8
7 / Composition du dossier de modification simplifiée	p. 9
8/ Délibération approuvant la modification simplifiée	p. 10

1 / Rappel de l'évolution du document d'urbanisme de Persan

Le Plan d'Occupation des Sols (POS) de Persan a été approuvé par arrêté préfectoral le 27 juillet 1976, mis en révision par arrêté préfectoral du 20 mars 1979, il a été approuvé par délibération municipale du 28 septembre 1983, mis à jour le 30 septembre 1985 et modifié les 19 décembre 1986 et 16 décembre 1987.

Il a fait l'objet d'une deuxième révision prescrite par délibération du Conseil Municipal le 19 mai 1987 et approuvé par délibération du Conseil Municipal le 18 septembre 1989.

Une troisième révision a été engagée par délibération du Conseil Municipal le 26 juin 1991, arrêté le 11 mars 1994, arrêté définitivement le 25 novembre 1994 et approuvé le 27 février 1997.

Une quatrième révision a été engagée par délibération du Conseil Municipal le 27 février 2003, approuvé le 24 février 2006. A cette occasion, en application de la loi du 13 décembre 2000, le POS est devenu PLU et a été modifié successivement le 26 avril 2006 et le 28 mai 2010.

La cinquième révision du PLU prescrite le 28 mai 2010 a été approuvée le 28 juin 2013.

La présente modification du PLU constitue donc la première modification simplifiée du PLU de Persan approuvé le 28 juin 2013.

2 / Procédure et planning de la modification simplifiée du PLU de Persan

2.1 Mise à disposition du dossier au public

Le Maire de Persan par arrêté en date du 1^{er} septembre 2014 a engagé une procédure de modification simplifiée en définissant les objectifs poursuivis et en précisant les modalités de la concertation (mesures de publicité : affichage et insertion d'avis dans un journal du département).

Le projet de modification simplifiée a été notifié aux personnes associées avant la mise à disposition du dossier au public.

Les modalités de mise à disposition du dossier au public de la modification simplifiée sont définies dans la délibération de Persan du 19 septembre 2014.

Cette mise à disposition du public s'est déroulée du lundi 6 octobre au vendredi 7 novembre 2014.

A la suite de cette mise à disposition du dossier à la population, le Conseil Municipal a tiré le bilan de la mise à disposition et a approuvé la modification simplifiée n°1 par délibération du 19 décembre 2014.

2.2 Notification du dossier aux personnes publiques associées

Le projet de modification simplifiée conformément à l'article L.121-4 du Code de l'Urbanisme a été notifié avant le début de la mise à disposition du dossier, aux personnes publiques associées.

2.3 Etapes de la modification simplifiée du PLU de Persan

- Elaboration du projet de modification simplifiée du PLU,
- Arrêté du Maire de Persan en date 1^{er} septembre 2014,
- Notification du projet de modification simplifiée aux personnes publique associées pour avis,
- Délibération fixant les modalités de mise à disposition du 19 septembre 2014,
- Mise à disposition du dossier au public du 6 octobre au 7 novembre 2014,
- Modification du projet et réunions éventuelles,
- Approbation du Conseil Municipal de Persan le 19 décembre 2014

3 / Objectifs de la première modification simplifiée du PLU de Persan

Les changements apportées par cette 1^{ère} procédure de modification simplifiée du PLU approuvé le 28 juin 2013 concernent :

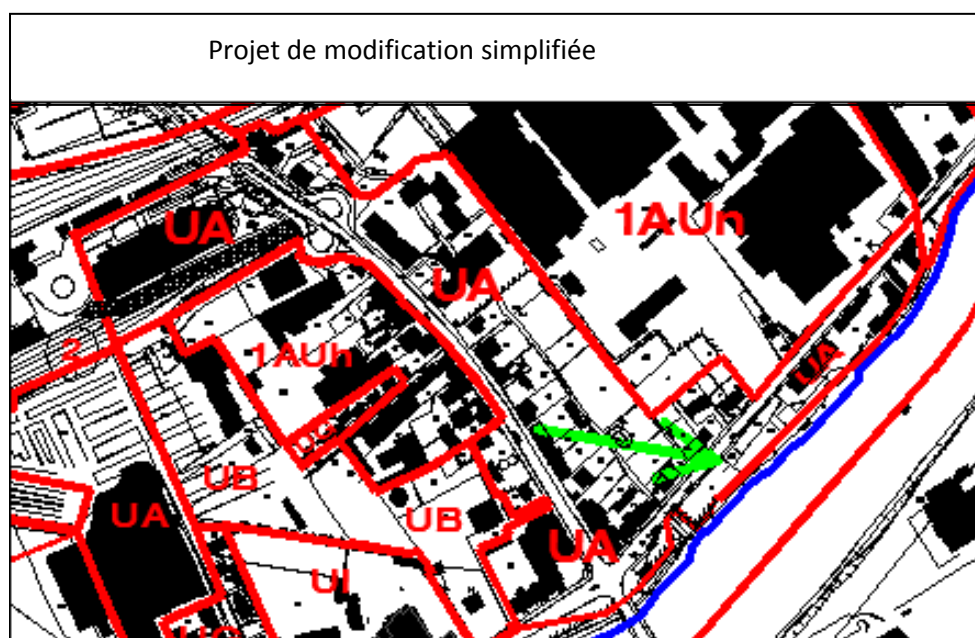
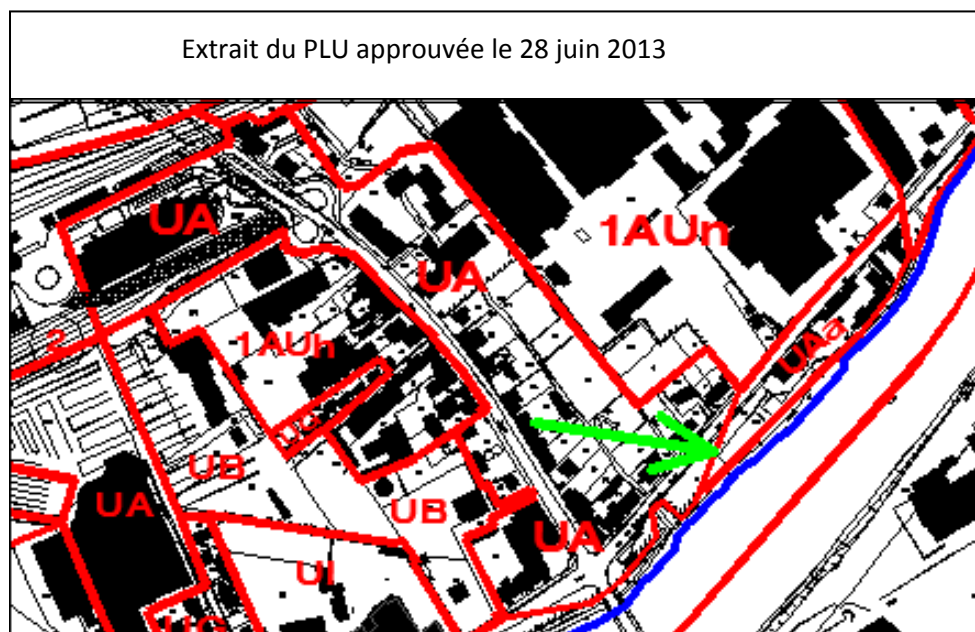
- Le document graphique,
- Le règlement et les normes de stationnement (annexe II),
- Le rapport de présentation n'est pas modifié mais complété par la présente notice explicative.

En ce qui concerne les ajustements apportés au contenu du règlement écrit, ils sont de deux ordres :

- Les ajouts d'informations sont indiqués par une police noire surligné en jaune dans le règlement modifié, tel que suit : **ajouts**,
- Les suppressions d'informations sont symbolisées par une police rouge barrée tel que suit : ~~suppression~~

4. Modification du document graphique

- Suppression du secteur UAa



Au PLU de Persan approuvé le 28 juin 2013, le secteur UAa a été créé pour limiter la hauteur des constructions à 9m au lieu de 15m en zone UA en vue de protéger ce site sur le plan paysager

Cette disposition n'est pas adaptée au quartier qui est situé à l'entrée de ville sud de la ville de Persan, par le pont sur l'Oise avec un bâti particulièrement dense implanté au carrefour de l'avenue Jean Jaurès, de la rue du Docteur Touati et de la rue du 8 Mai 1945 avec des commerces au rez-de-chaussée.

Afin d'accompagner les futurs aménagements situés à proximité de cette entrée de ville et permettre la reconversion d'anciennes friches industrielles en opération de logements de qualité, il est souhaitable de bénéficier d'une augmentation de hauteur des constructions pour permettre un épannelage des bâtiments à l'alignement des voies précitées.

Cette disposition permettra d'éviter un mitage du parcellaire existant par la réalisation de constructions pavillonnaires qui n'auront aucun effet structurant pour cette entrée de ville.

Par ailleurs, il est à noter que ce secteur est situé pour partie en zone bleue du Plan de prévention de risque inondation et interdit notamment la réalisation de sous-sols (parking) et de plancher à une cote inférieure à la hauteur des plus hautes eaux connues + 50 cm.

Cette augmentation de hauteur permettra de réaliser un niveau supplémentaire et facilitera les places de stationnement en rez-de-chaussée.

Enfin, les propriétaires des parcelles concernées par la suppression de ce secteur UAa retrouveront les droits à construire qu'ils ont perdu avec l'approbation du PLU de Persan le 28 juin 2013 car ce secteur bénéficierait d'une hauteur de 15m au PLU approuvé du 28 février 2006.

5 / Modifications des normes de stationnement.

5.1. Normes de stationnements pour activités, commerces, restaurations et logistiques.

Par délibération municipale du 25 octobre 2007, une Zone d'Aménagement Concerté a été créée pour la future zone d'activités du Chemin Herbu. Classée en zone 1 AU1a, cette ZAC est régie par les dispositions réglementaires du PLU de Persan approuvé le 28 juin 2013.

Cette zone est située au nord-ouest de la commune dans une enclave délimitée par les zones urbaines de Persan et de Chambly (dans l'Oise) et desservie par des infrastructures routières majeures constituées de l'autoroute A16, de la RD 301 et de la RD 4 (cette dernière va faire l'objet en 2015/16 d'un projet de requalification et de doublement).

Ce projet couvre une superficie de 55 hectares dont 21 ha sont destinés aux implantations de commerces et de services de part et d'autre de la RD4, 13 ha le long de la RD 301 accueilleront un pôle logistique et 12 ha situés en arrière-plan sont destinés aux PME/PMI.

L'ensemble doit permettre, à terme, d'accueillir entre 1500 et 2000 emplois, en adéquation avec la demande locale. Sa réalisation a été confiée à la SEMAVO dans le cadre d'une concession d'aménagement.

Les règles du PLU concernant le stationnement pour cette zone sont variables selon les activités :

- ✓ Pour les activités de commerces, le nombre de places est de 1 place pour 20 m² de surface de vente avec une disposition complémentaire pour le foisonnement (« lorsque des constructions ou installations de nature différentes créent des besoins de stationnement à des périodes très différentes du jour ou de l'année, le nombre réglementaire de places peut être exceptionnellement réduit sur justification fournie par le demandeur de l'autorisation d'utilisation du sol : foisonnement des places autorisées par un retailpark (groupement de commerces dans un même bâtiment) ou similaire »).
- ✓ Pour les constructions liées à la restauration, le nombre de place est de 3 places pour 10 m² de salle de restauration et 1 place pour deux emplois, le foisonnement n'est pas autorisé.
- ✓ Pour les constructions liées à la logistique et bureaux associés à l'activité logistique, le nombre de place est de 1 place pour 500 m² de surface de plancher d'entrepôt et 1 place pour 30 m² de surface de plancher de bureaux.

Après examen, le nombre de places de stationnement ainsi créé semble important notamment en logistique et que la règle de foisonnement ne s'applique pas pour la restauration.

Par ailleurs, il est à noter qu'un grand parking non rempli n'a pas pour effet de rendre la zone attractive mais au contraire pourrait avoir un effet repoussoir. Les espaces de surfaces qui seraient ainsi libérés feront l'objet d'aménagements paysagers.

Dans cet objectif, il est proposé d'apporter une prescription supplémentaire à l'article 11 concernant les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aire de stationnement et de modifier les normes de stationnement pour les activités de commerces de la façon suivante :

Article 11 :

L'emprise au sol des aires de stationnement pour les commerces ne pourra excéder une fois la surface de plancher du bâtiment ayant été soumis à l'autorisation commerciale.

Normes de stationnement pour les activités de commerces :

1 place pour 30 m² de surface de vente intérieure, couvertes. Les surfaces de vente extérieures, couvertes ou non, quand elles sont rattachées à des surfaces de ventes intérieures, sont exclues du calcul des places de stationnement.

Maintenir la règle de foisonnement légèrement modifiée « lorsque des constructions ou installations de nature différente créent des besoins de stationnement à des périodes très différentes du jour ou de l'année, le nombre réglementaire de places peut être exceptionnellement réduit sur justification fournie par le demandeur de l'autorisation d'utilisation du sol : foisonnement des places autorisées par un retailpark (groupement de commerces ou de restaurants) ou similaire. »

Pour les constructions liées à la restauration, conserver le nombre de place est de 3 places pour 10 m² de salle de restauration et 1 place pour deux emplois **au moment du site et ajouter la clause de foisonnement.**

Pour les constructions liées à la logistique et bureaux associés à l'activité logistique, le nombre de place est de 1 place pour **800**m² de surface de plancher d'entrepôt et 1 place pour 30 m² de surface de plancher de bureaux.

5.2 Normes de stationnements pour constructions culturelles, sportives et salles de spectacle.

Dans le cadre de la présente procédure de modification simplifiée, il est proposé de créer des normes de stationnement pour les constructions culturelles, sportives et salles de spectacle. **Le nombre de places proposé est de 20 places pour une salle de 100 m² et 10 places par tranche de 100 m² supplémentaires.**

6/ Modifications des prescriptions réglementaires.

6.1 Liste des prescriptions réglementaires modifiées

- Suppression du secteur UAa,
- Correction des marges d'isolement UG, 1AU.
- Assurer la continuité bâtie pour les clôtures sur voies en zone UA.11,
- Préciser que l'interdiction de couleurs vives, ainsi que le blanc pur et le noir s'applique uniquement aux ravalements des constructions dans les zones UA,UB ,UG,UI,1AU,A
- Préciser les règles de prospects en zone UB.7,
- Autoriser les châssis oscillant-basculants sur les pans de toiture donnant sur l'espace public dans les zones UG et 1AU,
- Supprimer le COS en zone UG.14,
- Précisions à l'article 1AUI-11 stationnement.

Les modifications apportées sont définies dans le tableau page suivante :

6.2 Tableau des prescriptions réglementaires modifiées

zone	Article	Objet de l'article	Concerne :	Modification apportée
UA		Dispositions applicable à la zone UA	Le secteur UAa	Suppression du secteur UAa
UA	Art 7	Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	Les marges d'isolement en fond de terrain	Aux exemptions : s'assurer de la continuité du bâti existant
	Nouvelle rédaction	A l'aménagement (extension, surélévation, transformation) des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dont l'aménagement ne respecte pas les règles de la zone sous réserve que cet aménagement se fasse dans la continuité de l'existant		
UA	Art 10	Hauteur des constructions	Le secteur UAa	Suppression du secteur UAa
	Nouvelle rédaction	La hauteur totale des constructions, mesurée à partir du sol naturel ne peut excéder 15m. La hauteur des constructions annexes d'une emprise au sol inférieur à 10m ² ne peut excéder 3.5 m.		
UA, UB UG, UI 1AU, A,	Art 11	Aspect extérieur des constructions	3. aspect des matériaux et des couleurs	L'interdiction des couleurs vives, le blanc pur et le noir ne concerne que les ravalements
	Nouvelle rédaction	...Les teintes vives, ainsi que le blanc pur et le noir sont interdits pour les ravalements des façades des constructions.		
UA	Art 11	Aspect extérieur des constructions	5. les clôtures	S'assurer de la continuité bâtie
	Nouvelle rédaction	. Clôtures sur voies Afin d'assurer la continuité d'un bâti existant à l'alignement, les clôtures sur voies devront être exécutées dans un souci de continuité des fronts bâtis le long des voies et en harmonie avec les constructions et clôtures avoisinantes.		
UB	Art 7	Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	Marges de recul	Prendre la hauteur qui fait face à la limite et non la hauteur totale du bâtiment
	Nouvelle rédaction	La largeur (L) des marges d'isolement est au moins égale à la hauteur (H) du mur qui fait face à la limite par rapport au niveau naturel au droit des limites séparatives avec un minimum de 6m.		
UG IAU	Art 7	Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	Les marges d'isolement	Exceptions sinon les marges d'isolement s'imposent.

UG IAU	Art 11	Aspect extérieur des constructions	Les toitures	Autoriser les châssis oscillo-basculants sur les pans de toiture donnant sur l'espace public.
	Nouvelle rédaction	Suppression de la phrase relative aux châssis oscillo-basculants.		
UG	Art 14	Coefficient d'occupation des sols	Loi ALUR du 24 mars 2014	Suppression du COS
	Nouvelle rédaction	Sans objet		
1AUI	Art 11	Obligations en matière de stationnement	La surface des aires de stationnement	Ajout d'un article
	Nouvelle rédaction	L'emprise au sol des aires de stationnement pour les commerces ne pourra excéder une fois la surface de plancher du bâtiment ayant été soumis à l'autorisation commerciale.		

7/ Composition du dossier de modification simplifiée.

Le dossier de modification simplifiée N° 1 du PLU approuvé de Persan le 28 juin 2013 est mis à disposition du public et transmis pour avis aux personnes publiques associées est composé des pièces suivantes :

- 1 notice explicative ;
- 1 extrait du document graphique approuvé le 28 juin 2013 ;
- 1 extrait du projet de document graphique modifié ;
- 1 règlement approuvé le 26 juin 2013 ;
- 1 projet de règlement de modification simplifiée.

8/ Délibération approuvant la modification simplifiée N° 1.



VILLE DE PERSAN

DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL

REUNI EN LA SALLE PIERRE BROISOLETTE

Séance du :	19 Décembre 2014 à 19 h 30
Convocation du :	12 Décembre 2014
Sous la Présidence de :	Monsieur Alain KASSE
Membres en exercice :	33
Membres présents ou représentés :	31
Membres absents :	02
Quorum atteint :	Oui

MEMBRES PRESENTS

Monsieur Alain KASSE
Madame Joëlle HARNET
Monsieur Jacques JACOPIT
Madame Dominique CORNILLE
Monsieur Jean-François PEPIN
Madame Noura YALAOUI
Monsieur Jean-Luc LOSTUZZO
Madame Cécile CARRE
Monsieur Joaquin BARROCA
Madame Christine COLLIN
Monsieur Arnaud BAZIN jusqu'à 21 h 1
Madame Muriel BILA

Madame Eliane MOULIN
Monsieur Abdel BOUCHOUICHA
Monsieur Mohamed LABBAS
Madame Nadine CARRERE jusqu'à 21 h 20
Monsieur Moïse NSUALU
Madame Chantal GUILLIOT
Monsieur Valentin RATIEUVILLE
Madame Sabrina ECARD
Monsieur Michel BERNY

Monsieur Pierre-André NIESS
Madame Virginie CHARPENTIER
Madame Peggy RUOT
Monsieur Jean-David FERNANDI
Madame Michelle RINALDELLI
Monsieur Hakim AZZOUZI
Monsieur Karim AICHI
Madame Sandy ATTRAJT
Madame Nicole CHICOT

MEMBRES REPRESENTES

Monsieur Arnaud BAZIN
Madame Nadine CARRERE

donne pouvoir à
donne pouvoir à

Monsieur Alain KASSE à partir de 21 h 15
Monsieur Mohamed LABBAS à partir de 21 h 20

ABSENTS EXCUSES

Madame Elodie CRESPIN
Monsieur Yacin BERRABAH

SECRETAIRE DE SEANCE

Monsieur Jean-Luc LOSTUZZO

DELIBERATION N°113-2014

CONSEIL MUNICIPAL DU 19 DECEMBRE 2014

OBJET : APPROBATION DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N° 1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME.

Vu le Code de l'Urbanisme ;

Vu l'arrêté n° 191/2014 de mise en œuvre de la modification simplifiée N° 1 du Plan Local d'Urbanisme de Persan approuvé le 28 juin 2013 ;

Vu la délibération n° 098/2014 du 19 septembre 2014 définissant les modalités de mise à disposition du public du projet de modification simplifiée n° 1 du PLU de Persan.

Vu l'avis des personnes publiques associées ;

Vu le rapport présenté au conseil municipal.

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré,

DECIDE : A L'UNANIMITE

Article 1 : D'approuver le bilan de la concertation.

Article 2 : D'approuver la modification simplifiée N° 1 du Plan Local d'Urbanisme approuvée le 28 juin 2013.

Article 3 : La présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie durant un mois et d'une mention dans le journal local diffusé dans le département.

Le dossier de modification simplifiée du PLU approuvée est tenu à la disposition du public à la Mairie aux jours et heures habituels d'ouverture, ainsi qu'à la Préfecture. La présente délibération est exécutoire à compter de sa transmission au Sous-préfet et de l'accomplissement des mesures de publicité.

Fait et délibéré les jour, mois et an susdits.
Les membres présents ont signé pour copie conforme.



Le Maire,

Alain KASSE