

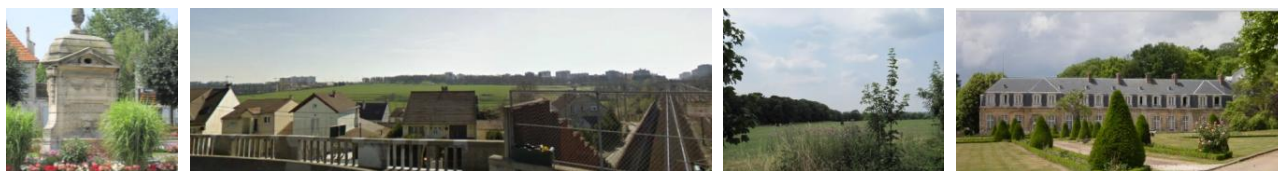
COMMUNE D'ARNOUVILLE

DÉPARTEMENT DU VAL D'OISE (95)

PLAN LOCAL D'URBANISME

PIÈCE N° 2.2

RAPPORT DE PRÉSENTATION - SECONDE PARTIE



APPROBATION

VU POUR ÊTRE ANNEXÉ À LA DÉLIBÉRATION DU :

Agence Karine Ruelland | architecte urbaniste

Agence Trans-Faire | environnement

QUATRIÈME PARTIE : JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS7

I LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD 9

- 1. L'équilibre entre..... 13
 - 1.1 ... le renouvellement urbain..... 13
 - 1.2 ... l'utilisation économe des espaces naturels..... 14
- 2. La diversité..... 14
- 3. La préservation de l'environnement..... 15

II LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR L'ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION..... 17

III LES MOTIFS DE LA DELIMITATION DES ZONES ET DES RÈGLES APPLICABLES..... 21

- 1. La délimitation des zones..... 24
 - 1.1 Les zones urbaines 25
 - 1.2 La zone agricole..... 25
 - 1.3 La zone naturelle et forestière..... 26
- 2. Les règles applicables 26
 - 2.1 Des règles communes à toutes les zones 27
 - 2.2 Des règles distinctes selon chaque zone..... 29
 - 2.2 Des règles distinctes selon chaque zone..... 29
- 3. Le bilan de la consommation d'espace 43
- 4. Les éléments visés aux articles R.123-11 et R.123-12 du CU 44
 - 4.1 Les espaces boisés classés définis à l'article L.130-1 du code de l'urbanisme 44
 - 4.2 Les espaces paysagers protégés au titre de l'article L. 123-1-5 III 2° du CU 45
 - 4.3 Le patrimoine bâti protégé 47
 - 4.4 Le périmètre d'attente au titre de l'article L.123-2 a) du code de l'urbanisme 48
 - 4.5 Les emplacements réservés 49

CINQUIÈME PARTIE : INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT.....51

- 1. Biodiversité, milieux naturels, trame verte et bleue 53
 - 1.1 Rappel synthétique des principaux enjeux et de leur prise en compte dans le PADD 53
 - 1.2 Incidences positives 53
 - 1.3 Incidences négatives et mesures de suppression et réduction associées 57
 - 1.4 Propositions d'indicateurs pour l'analyse des résultats de l'application du PLU en matière de Trame Verte et Bleue 58
- 2. Eau..... 59

- 2.1 Rappel synthétique des principaux enjeux et de leur prise en compte dans le PADD 59
- 2.2 Incidences positives 59
- 2.3 Incidences négatives et mesures de suppression et réduction associées 60
- 2.4 Propositions d'indicateurs pour l'analyse des résultats de l'application du PLU 61

3. Risques naturels et technologiques 62

- 3.1 Rappel synthétique des principaux enjeux..... 62
- 3.2 Incidences positives 62
- 3.3 Incidences négatives et mesures de suppression et réduction associées 62
- 3.4 Propositions d'indicateurs pour l'analyse des résultats de l'application du PLU 62

4. Bruit 63

- 4.1 Rappel synthétique des principaux enjeux..... 63
- 4.2 Incidences positives 63
- 4.3 Incidences négatives et mesures de suppression et réduction associées 63
- 4.4 Propositions d'indicateurs pour l'analyse des résultats de l'application du PLU 63

5. Energie et pollutions atmosphériques 64

- 5.1 Rappel synthétique des principaux enjeux..... 64
- 5.2 Incidences positives 64
- 5.3 Incidences négatives et mesures de suppression et réduction associées 64
- 5.4 Propositions d'indicateurs pour l'analyse des résultats de l'application du PLU 65

6. Déchets 66

- 6.1 Rappel synthétique des principaux enjeux..... 66
- 6.2 Incidences négatives et mesures de suppression et réduction associées 66
- 6.3 Propositions d'indicateurs pour l'analyse des résultats de l'application du PLU 66

7. Bilan des incidences du PLU sur l'environnement 67

SIXIÈME PARTIE : INDICATEURS À ÉLABORER POUR L'ÉVALUATION DES RÉSULTATS DE L'APPLICATION DU PLAN 69

RAPPEL

Selon l'article R123-2 du code de l'urbanisme, le rapport de présentation :

Le rapport de présentation :

1° **Expose le diagnostic** prévu au deuxième alinéa de l'article L. 123-1-2 ;

2° **Analyse l'état initial de l'environnement**, présente une **analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers** et justifie les objectifs de modération de cette consommation et de lutte contre l'étalement urbain arrêtés dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard, notamment, des objectifs fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale, et des dynamiques économiques et démographiques ;

3° **Explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durable** et, le cas échéant, les **orientations d'aménagement et de programmation** ; il **expose les motifs de la délimitation des zones, des règles et des orientations d'aménagement et de programmation** mentionnées au 1 de l'article L. 123-1-4, des règles qui y sont applicables, notamment au regard des objectifs et orientations du projet d'aménagement et de développement durables. Il justifie l'institution des secteurs des zones urbaines où les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement sont interdites en application du a de l'article L. 123-2 ;

4° **Evalue les incidences des orientations du plan sur l'environnement** et expose la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur ;

5° **Précise les indicateurs** qui devront être élaborés **pour l'évaluation des résultats** de l'application du plan prévue à l'article L. 123-12-1.

En cas de modification, de révision ou de mise en compatibilité dans les cas prévus aux articles R. 123-23-1, R. 123-23-2, R. 123-23-3, R. 123-23-4 et R. 300-15 à R. 300-27, le rapport de présentation est complété par l'exposé des motifs des changements apportés.

QUATRIÈME PARTIE :
JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS

I LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD

RAPPEL

La révision du Plan d'Occupation des Sols (POS) valant élaboration de Plan Local d'Urbanisme (PLU) permet de définir un projet communal, en cohérence avec les évolutions juridiques et réglementaires.

En effet, le contexte juridique a considérablement évolué avec les lois (Solidarité et Renouvellement Urbains dite SRU, Grenelle et loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové dite ALUR) d'une part, et les documents supra-communaux d'autre part tels que le SDRIF et le Contrat de Développement Territorial (CDT) de Val de France.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est l'expression des orientations du projet communal : il définit et arrête les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune, comme le prévoit l'article L.123-1-3 du code de l'urbanisme (voir ci-contre).

Le PADD a été établi en fonction des prévisions économiques et démographiques, des besoins répertoriés dans le diagnostic et l'analyse de l'état initial de l'environnement, des prescriptions supra communales et dans le respect des principes définis par l'article L.121-1 du code de l'urbanisme (voir ci-après), garants d'un développement durable du territoire.

Article L.123-1-3 du code de l'urbanisme

Le projet d'aménagement et de développement durables définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.

Le projet d'aménagement et de développement durables arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles.

Article L.121-1 du code de l'urbanisme

Les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales déterminent les conditions permettant d'assurer, dans le respect des objectifs du développement durable :

1° L'équilibre entre :

a) Le **renouvellement urbain**, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;

b) L'**utilisation économe des espaces naturels**, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;

c) La **sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables** ;

d) Les besoins en matière de mobilité.

1° bis La **qualité urbaine, architecturale et paysagère**, notamment des entrées de ville ;

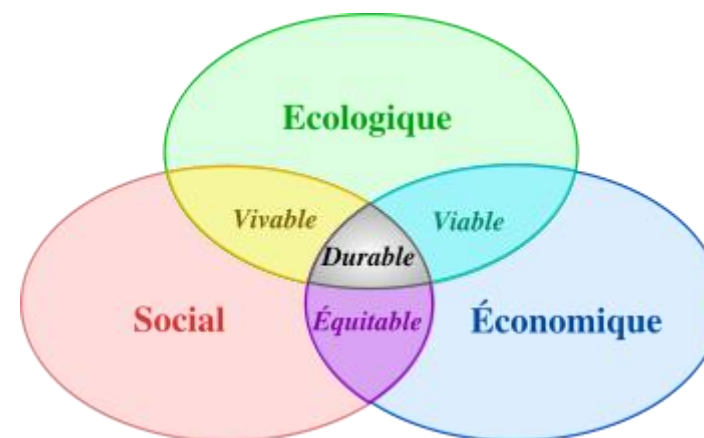
2° La **diversité des fonctions urbaines et rurales** et la **mixité sociale dans l'habitat**, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

3° La **réduction des émissions de gaz à effet de serre**, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

Le projet communal d'Arnouville se décline en deux grandes orientations :

- **Affirmer la position d'Arnouville au sein du Grand Roissy**
- **Mettre en valeur l'identité arnouilloise**

Ces orientations ont pour finalité de veiller à assurer un développement durable d'Arnouville, dans ses trois composantes : sociale, économique et écologique.



La forme du PADD d'Arnouville au vu de l'article L. 123-1-3 du Code de l'Urbanisme Les orientations générales (en ligne) développent les politiques ou les thématiques suivantes (en colonne)

	Aménagement	Équipement	Urbanisme	Prot. des espaces naturels et forestiers	Continuités écologiques
1. Affirmer la position d'Arnouville au sein du Grand Roissy					
1.1 Développer une centralité de rayonnement en pied de gare	X		X		
1.2 Saisir l'opportunité des projets de transports métropolitains	X				
1.3 Maintenir et attirer des activités					
1.4 Conforter les équipements de rayonnement		X			
1.5 Inscrire Arnouville dans la trame verte et bleue intercommunale				X	X
2. Mettre en valeur l'identité arnouilloise					
2.1 Placer le citoyen au cœur du développement d'Arnouville	X	X	X		
2.2 Assurer la cohérence urbaine du territoire communal	X	X	X		X
2.3 Faciliter les déplacements alternatifs à la voiture, notamment vers la gare	X				
2.4 Fixer des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace	X			X	
2.5 Valoriser les qualités du cadre bâti et du paysage urbain	X		X		
2.6 Pérenniser une trame verte et bleue				X	X

	Habitat	Transports et déplacements	Dév. des comm. numériques	Équip. commercial	Dév. économique	Loisirs
1. Affirmer la position d'Arnouville au sein du Grand Roissy						
1.1 Développer une centralité de rayonnement en pied de gare	X			X	X	
1.2 Saisir l'opportunité des projets de transports métropolitains		X				
1.3 Maintenir et attirer des activités				X	X	
1.4 Conforter les équipements de rayonnement						X
1.5 Inscrire Arnouville dans la trame verte et bleue intercommunale						
2. Mettre en valeur l'identité arnouilloise						
2.1 Placer le citoyen au cœur du développement d'Arnouville	X		X	X	X	
2.2 Assurer la cohérence urbaine du territoire communal				X		
2.3 Faciliter les déplacements alternatifs à la voiture, notamment vers la gare		X				
2.4 Fixer des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace						
2.5 Valoriser les qualités du cadre bâti et du paysage urbain						
2.6 Pérenniser une trame verte et bleue						X

Les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain sont définis dans l'orientation « 2.4 Fixer des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace ».

1. L'EQUILIBRE ENTRE...

1.1 ... le renouvellement urbain...

Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé

L'analyse de l'évolution urbaine d'Arnouville a mis en évidence le processus d'urbanisation progressive, entre le Vieux Pays et le quartier de la gare. Aujourd'hui, hormis sur la partie sud, la commune est entièrement urbanisée et très peu d'espaces libres subsistent au sein des tissus urbanisés.

Le projet communal n'envisage le développement futur que sous la forme de renouvellement urbain, par des opérations de remplissage de dents creuses, ou de mutation d'espaces urbanisés. La limitation de la consommation d'espace est clairement revendiquée, comme facteur de qualité du cadre de vie pour les arnouillois.

La restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la mise en valeur des entrées de ville

L'axe fort du projet communal est le renforcement de la centralité dans le quartier de la gare. Secteur aujourd'hui pâtissant d'une image dégradée, malgré un potentiel indéniable, le quartier de la gare doit faire l'objet d'une réflexion sur son réaménagement, permettant d'une part l'amélioration de la qualité du cadre de vie (restructuration urbaine et paysagère du quartier, pour inverser la tendance à la fragilisation immobilière du quartier), et d'autre part l'amélioration de la qualité de vie (encouragement à la mixité des fonctions et le développement de l'attractivité).

Le projet de PLU insiste sur la nécessité de concevoir le quartier de la gare, de part et d'autre des voies ferrées, afin de permettre l'animation du quartier au sud et d'étendre la centralité.

Le Vieux Pays – seul véritable témoin du passé arnouillois – est clairement identifié dans le projet communal comme un quartier historique à préserver. Malgré la détérioration ponctuelle de certains éléments bâtis, le quartier conserve son organisation originelle, constituant un véritable patrimoine, mais il a perdu sa vocation de centralité animée.

Le projet de PLU identifie des « centralités secondaires » le long des axes Jean Jaurès et Paul Vaillant Couturier. Ces axes accueillent des linéaires commerciaux, jouant le rôle de colonne vertébrale entre le quartier de la gare et le Vieux Pays. L'animation de ces axes garantit une structuration et le maillage commercial, bien que fragile.

Pour l'ensemble de ces trois quartiers (pôle gare, Vieux Pays et axe Jean Jaurès/Paul Vaillant Couturier), au degré de centralité varié, le projet prévoit une consolidation de leur mixité fonctionnelle et l'intensification des flux.

En dehors de ces secteurs, le PLU prévoit le développement maîtrisé des espaces urbanisés. Dans la mesure du possible, compte-tenu du Plan d'Exposition au Bruit (PEB), ces quartiers – majoritairement résidentiels – pourront muter très modérément, à condition de maintenir leurs qualités architecturales, urbaines et paysagères (comme par exemple certains jardins ou les alignements d'arbres).

Le projet relève en outre la nécessaire structuration de secteurs aujourd'hui peu qualifiés, tels que Miltenberg et Le Châtaigner, où des bâtiments d'activités et d'équipements sont implantés au sein de quartiers résidentiels, sans cohérence urbaine.

Enfin, les entrées des villes depuis Sarcelles, Gonesse et Garges-lès-Gonesse – actuellement les moins valorisées – font l'objet d'une attention particulière. Les aménagements futurs devront permettre une requalification par la structuration du tissu bâti et par le traitement des espaces publics.

Le développement rural

Le projet de PLU s'attache à assurer le maintien des espaces agricoles (fermes Condos et Lemoine), essentiels pour le confortement de l'activité agricole, ainsi que pour l'affirmation de l'identité communale. En effet, il s'agit de la poursuite de cette activité dans sa diversité, tout comme le développement d'échanges entre agriculteurs et habitants (ferme pédagogique par exemple).

1.2 ... l'utilisation économe des espaces naturels...

La utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières

Le projet de développement d'Arnouville repose en grande partie sur la préservation des espaces naturels, agricoles et paysagers du territoire.

En affirmant la protection des vallons du Petit Rosne et du Croult (respectivement en limites communales sud-ouest et sud-est), le projet communal s'inscrit résolument dans une logique de mise en réseau écologique. Cet objectif fait ainsi écho aux orientations du SDRIF et du SRCE – identifiant des continuités écologiques – ainsi qu'à celles du Contrat de Développement Territorial.

Le projet de PLU vient ainsi véritablement transformer les vellétés de développement affichées dans le précédent Plan d'Occupation des Sols. En effet, ce dernier prévoyait qu'une partie de la plaine dite L'Enfer soit urbanisée.

L'objectif du PLU est bien de ne consommer aucun nouvel espace naturel ou agricole et de ne proposer un modèle de développement que par optimisation des espaces bâtis existants.

La protection des sites, des milieux et paysages naturels

Arnouville est à la croisée de deux vallons, qui, bien qu'en partie artificialisés, constituent la trame verte et bleue communale. Si ces espaces ne participent d'aucune protection particulière, ils s'inscrivent au sein d'un maillage écologique d'envergure qu'il convient de valoriser.

C'est pourquoi le projet communal affiche clairement la protection de cette richesse en matière de biodiversité.

Le projet de PLU protège le paysage urbain également (espaces jardinés, alignements d'arbres...). Il s'attache à les mettre en valeur et à intensifier les échanges entre les différents types d'espaces de la commune (urbain, naturel, agricole, paysager...), notamment en travaillant sur les perspectives paysagères.

La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables

Arnouville possède un élément de patrimoine architectural remarquable : le château, au sud de la commune. En lien avec ce château, le Vieux Pays conserve la trame urbaine traditionnelle le long des voies anciennes, avec quelques constructions d'intérêt architectural.

Au-delà de ces éléments historiques, le cadre urbain d'Arnouville s'est principalement constitué sur la base du plan directeur au 20^{ème} siècle sous la forme d'opérations d'habitat individuel, aux caractéristiques spécifiques dont le PLU vise à préserver l'unité urbaine et paysagère.

Toutefois, le PLU ne vise pas à figer le cadre urbain qu'il soit historique ou moderne, mais à permettre son évolution maîtrisée, dans le respect de ses caractéristiques et de son environnement.

2. LA DIVERSITÉ...

La diversité des fonctions urbaines

Le projet de PLU entend favoriser la mixité fonctionnelle des polarités évoquées précédemment (pôle gare, Vieux Pays et axe Jean Jaurès/Paul Vaillant Couturier), où la diversité des fonctions est indispensable pour conforter cette centralité à l'échelle de la commune. Le pôle gare – d'ores et déjà marqué par une dynamique de centralité – constitue le futur centre ville d'Arnouville.

Le PLU d'Arnouville vise à satisfaire les besoins en logements des populations actuelles et futures, dans le quartier de la gare.

Bien sûr, la diversification et l'accroissement de l'offre de logements doit respecter les dispositions du Plan d'Exposition au Bruit (PEB), en limitant le renouvellement urbain sur le quartier du pôle gare.

De plus, le PADD vise à conforter l'offre en commerces et services, à favoriser l'intégration de grands équipements existants dans la vie locale (le centre de formation horticole et la ferme pédagogique), voire la création de nouveaux équipements, ciblés sur l'éducation et la formation.

Parmi les objectifs portés par le PADD figure aussi la création d'un espace public fédérateur, qui participe aussi du confortement de la centralité. Imaginé au sud du

pôle gare, cet espace pourrait poursuivre le développement de la trame verte et bleue par l'aménagement d'un espace végétalisé et arboré.

Le renouvellement du pôle gare peut être aussi l'occasion de faciliter les déplacements (aménagements dédiés aux liaisons douces, aménagements pour l'arrivée du BHNS), et ainsi réduire le recours à l'automobile.

La mixité sociale de l'habitat

La volonté affichée de la commune est d'assurer un équilibre sociologique du territoire. Les orientations du PADD prévoient de créer les conditions favorables à des programmes diversifiés pour accueillir toutes les populations et offrir un parcours résidentiel et le maintien de liens sociaux.

Le projet communal insiste notamment sur le développement d'une offre adaptée aux jeunes ménages et aux personnes âgées, ainsi qu'aux salariés des secteurs représentés sur la commune, offres aujourd'hui insuffisamment présentes à Arnouville.

La mixité sociale doit passer, comme le précise le PADD, par une diversification des typologies d'habitat et de taille de logements.

3. LA PRÉSERVATION DE L'ENVIRONNEMENT

La préservation de l'environnement constitue une préoccupation transversale du projet communal.

La réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables

A partir de ses orientations visant le développement des déplacements actifs (pédestres, cyclables), notamment dans la perspective du réaménagement du pôle gare avec l'arrivée du BHNS, le PADD vise à limiter, voire réduire les émissions de gaz à effet de serre, largement imputables aux véhicules motorisés.

Par ailleurs, par le renouvellement urbain et l'optimisation des espaces urbanisés – dans le respect des prescriptions du PEB – le projet de PLU entend améliorer la maîtrise des dépenses énergétiques en limitant les distances de déplacements, en

favorisant des équipements communs et des dessertes en réseau plus courtes (eau, énergie, collecte des ordures ménagères...).

Enfin, le projet communal va dans le sens de la maîtrise de l'énergie et de la production énergétique à partir de sources renouvelables dans les projets futurs.

La préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts

La prise en compte de la gestion des eaux et de la protection contre les pollutions constitue une des composantes essentielles du projet de PLU, pour une qualité renforcée de la ressource. De même, au delà de la protection des espaces naturels et milieux remarquables, le projet vise à la préservation voire le renforcement de la biodiversité en confortant la trame verte et paysagère au sein du tissu urbanisé (préservation et création de cœurs d'îlots paysagers, haies végétales, alignements d'arbres, espaces publics végétalisés...).

La préservation et la remise en bon état des continuités écologiques

La protection du « corridor vert » au sud de la commune est présentée à la fois comme un enjeu de portée supra-communale (« 1.5 Incrire Arnouville dans la trame verte et bleue intercommunale ») et comme un facteur d'amélioration de la qualité de vie pour les habitants (« 2.6 Pérenniser une trame verte et bleue »). A ces deux échelles, la mise en valeur de ce patrimoine naturel et paysager participe au développement des fonctions écologiques et de biodiversité.

Bien sûr, la valorisation de ces espaces devra tenir compte du projet d'avenue du Parisis projeté principalement sur la commune voisine de Garges, ainsi que du projet de réaménagement des berges du Petit Rosne, tous deux inscrits au CDT.

La prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature

Le PADD vise la prise en compte et la réduction des nuisances et des risques impactant le territoire communal.

La prévention des nuisances acoustiques liées à la proximité de l'aéroport Paris Charles de Gaulle apparaît en filigrane tout au long du PADD. A ce titre, le PLU ne prévoit qu'un secteur de renouvellement urbain au quartier de la gare. Les autres quartiers de la ville ne connaîtront qu'une évolution mesurée, sans augmentation de la population soumise aux nuisances aériennes.

II LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR L'ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Définition

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) est établie conformément 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.

1. En ce qui concerne l'aménagement, les orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles peuvent favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation, un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces.

Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.

Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

Elles peuvent adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu à l'article L. 123-1-13.

2. En ce qui concerne l'habitat, dans le cas des plans locaux d'urbanisme tenant lieu de programme local de l'habitat, ces orientations précisent les actions et opérations d'aménagement visant à poursuivre les objectifs énoncés à l'article L. 302-1 du code de la construction et de l'habitation.

3. En ce qui concerne les transports et les déplacements, dans le cas des plans tenant lieu de plan de déplacements urbains, elles précisent les actions et opérations d'aménagement visant à poursuivre les principes et les objectifs énoncés aux articles L. 1214-1 et L. 1214-2 du code des transports.

En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les orientations d'aménagement et de programmation d'un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale comprennent les dispositions mentionnées à l'article L. 122-1-9 du présent code. »

Le PLU d'Arnouville ne tenant lieu ni de programme local de l'habitat ni de plan de déplacements urbains, les dispositions 2 et 3 du présent article ne s'appliquent pas aux orientations d'aménagement et de programmation.

Application à Arnouville

Le PLU d'Arnouville se compose d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sur le quartier de la gare.

Accueillant des commerces, des équipements et des logements, le quartier se caractérise par une grande mixité urbaine, ingrédients essentiels d'une centralité. Avec un tissu économique dense et dynamique, le potentiel de développement commercial y est important. Or le quartier observe ces dernières années une dégradation du parc de logements et un accroissement du nombre de populations en situation de précarité.

A cela s'ajoute un phénomène de détérioration de l'image du quartier, en grande partie liée à l'obsolescence du centre commercial « Miltenberg » et au parking SNCF silo, accolés à l'est de la gare. Ces deux bâtiments, à l'architecture brutale et peu qualitative et à l'implantation « impénétrable », pâtissent d'un manque d'accessibilité motorisée et de visibilité. En résulte un secteur de moins en moins fréquenté et la pérennisation d'une « verrue » en centre-ville.

C'est pourquoi le PLU définit sur ce quartier une OAP qui vise à définir les conditions d'aménagement de ce secteur.

Sur un périmètre identique à celui de l'OAP (à l'exception des emprises ferroviaires), le PLU établit en outre un périmètre d'attente au titre du L.123-2 a) (voir chapitre 4.4 du présent rapport), qui « gèle » les terrains dans l'attente d'un projet d'aménagement global.

Par le couple OAP et périmètre d'attente, le PLU se dote d'outils réglementaires permettant l'évolution maîtrisée du pôle gare.

Cette évolution maîtrisée porte tant sur le plan du paysage urbain que sur ses impacts sur le plan fonctionnel et environnemental. L'OAP est garante que

l'aménagement futur permette d'assurer une bonne insertion du projet dans son environnement urbain, fonctionnel et paysager.

La commune entend réaliser un véritable projet de requalification et de densification de ce secteur, dans le respect du PEB et du CDT : ce quartier ne pourra accueillir une offre de plus de 200 nouveaux logements.

Sur le plan programmatique, elle encadre l'offre en logements à développer sur le site en participant à la diversification du parc de logements arnouillois. En outre, elle prévoit la réalisation d'équipements publics, l'implantation d'activités notamment tertiaires, ainsi que le réaménagement de l'offre en stationnement.

Le programme précis reste à élaborer, mais il doit de toute évidence répondre à un double objectif : celui d'apporter une réponse aux besoins de habitants, tout en visant une mise en réseau avec les polarités métropolitaines. C'est à ce titre que l'idée de la création d'un équipement intercommunal multidisciplinaire est envisagée : un lieu de formation, qui puisse être connecté au pôle économique de Roissy par exemple.

Sur le plan fonctionnel, l'OAP prévoit la structuration du site à partir des voies existantes et par la création de liaisons nouvelles, intégrant des cheminements doux pour renforcer l'usage des déplacements fonctionnels en modes actifs.

Sur le plan paysager, l'orientation vise à structurer le paysage urbain tout en offrant des espaces de respiration végétalisés (jardins publics et privés). L'ensemble devra participer à qualifier ce secteur.

Enfin, cette OAP permet d'introduire des préconisations environnementales visant la gestion des eaux pluviales pour l'infiltration des eaux, l'utilisation des énergies renouvelables, les modes de déplacements actifs afin d'inscrire le projet dans une démarche de développement durable.

III LES MOTIFS DE LA DELIMITATION DES ZONES ET DES RÈGLES APPLICABLES

Rappel

Conformément à l'article R.123-4 du code de l'urbanisme, « Le règlement **délimite les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles et les zones naturelles et forestières**. Il fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune de ces zones dans les conditions prévues à l'article R.* 123-9. (...) ».

L'article L. 123-1-5 du code de l'urbanisme précise que « **L.-Le règlement fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés à l'article L. 121-1, qui peuvent notamment comporter l'interdiction de construire, délimite les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger et définit, en fonction des circonstances locales, les règles concernant l'implantation des constructions.** »

L'article R.123-9 du code de l'urbanisme stipule que : « Le règlement peut comprendre tout ou partie des règles suivantes :

« 1° Les occupations et utilisations du sol **interdites** ;

2° Les occupations et utilisations du sol **soumises à des conditions particulières** ;

3° Les conditions de **desserte** des terrains par les **voies publiques ou privées** et d'accès aux voies ouvertes au public ;

4° Les conditions de **desserte** des terrains par les **réseaux** publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, ainsi que, dans les zones relevant de l'assainissement non collectif délimitées en application de l'article L. 2224-10 du code général des collectivités territoriales, les conditions de réalisation d'un assainissement individuel ;

5° La superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ou lorsque cette règle est justifiée pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone considérée [article supprimé par la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR), en attente des décrets d'application] ;

6° **L'implantation** des constructions par rapport aux **voies et emprises publiques** ;

7° **L'implantation** des constructions par rapport aux **limites séparatives** ;

8° **L'implantation** des constructions les unes par rapport aux autres **sur une même propriété** ;

9° **L'emprise au sol** des constructions ;

10° La **hauteur** maximale des constructions ;

11° **L'aspect extérieur** des constructions et l'aménagement de leurs abords ainsi que, éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger mentionnés au h de l'article R.* 123-11 ;

12° Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'**aires de stationnement** compatibles, lorsque le plan local d'urbanisme ne tient pas lieu de plan de déplacements urbains, avec les obligations définies par le schéma de cohérence territoriale en application des deuxième à quatrième alinéas de l'article L. 122-1-8 ;

13° Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'**espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations** ;

14° Le coefficient d'occupation du sol défini par l'article R.* 123-10 et, le cas échéant, dans les zones d'aménagement concerté, la surface de plancher nette dont la construction est autorisée dans chaque îlot [article supprimé par la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR), en attente des décrets d'application] ;

15° Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de **performances énergétiques et environnementales** ;

16° Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de **communications électroniques**. (...) ».

1. LA DÉLIMITATION DES ZONES

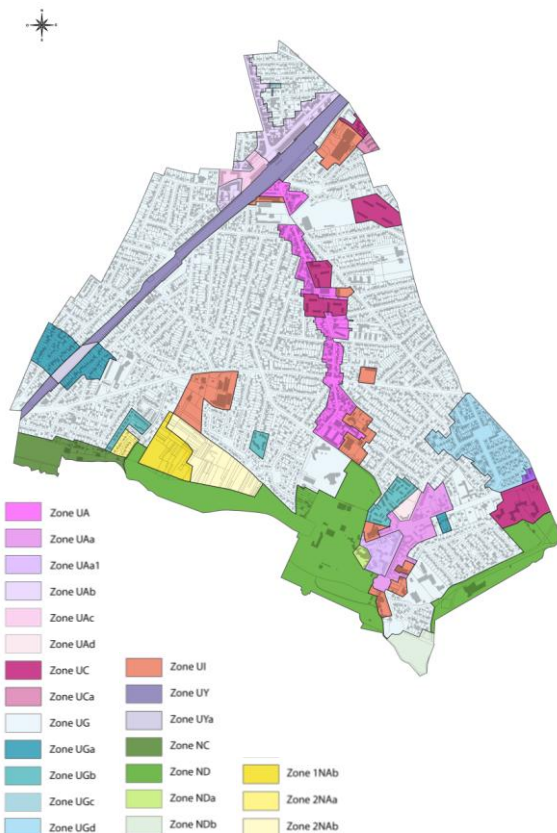
En comparaison avec le POS précédent, le découpage du PLU a évolué pour traduire les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD). Il présente en outre une plus grande simplicité, avec une réduction du nombre de zones.

La grande évolution par rapport au POS précédent réside sur la démarche de projet dans la traduction réglementaire. Alors que le POS traduisait un zonage en fonction de la forme urbaine existante, le PLU définit un zonage en fonction du projet de territoire.

Les orientations sur le renforcement de la centralité autour du pôle gare et des polarités secondaires énoncées dans le PADD trouvent un réel écho dans le règlement et son zonage. Les règles visent à favoriser la mixité fonctionnelle et le renouvellement urbain dans les secteurs centraux et à maintenir le paysage urbain des quartiers résidentiels.

Des secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation au sud de la commune au POS sont dorénavant préservés par un classement en zone naturelle. L'évolution urbaine de la commune réside dans la mutation de ses tissus urbanisés, et non plus dans l'extension urbaine, en cohérence avec les objectifs des lois Grenelle, Solidarité et au Renouvellement Urbains (SRU) et la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR).

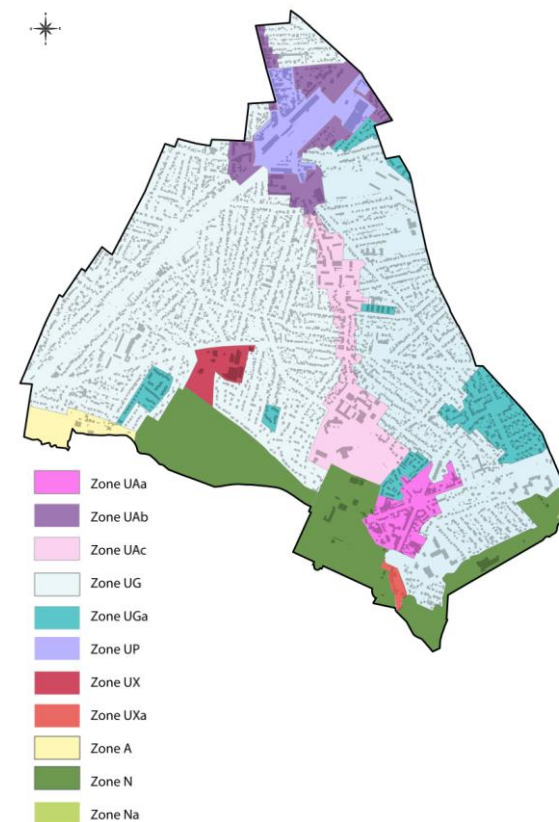
Du POS de 2006



Au PADD du PLU...



... Et à sa traduction réglementaire



1.1 Les zones urbaines

Les zones urbaines recouvrent l'ensemble du territoire aggloméré de la commune. Ces espaces sont voués à accueillir le développement urbain futur d'Arnouville. Toutefois, la densification et le renouvellement urbain – objectifs de la loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains (SRU) de 2000, renforcée par la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) de 2014 – se voient contraints par les impératifs fixés par le Plan d'Exposition au Bruit (PEB) de l'aéroport de Paris-Charles de Gaulle. En effet, la commune étant entièrement couverte par la zone C du PEB, seules sont autorisées les constructions individuelles non groupées, dès lors qu'elles n'accroissent que faiblement la capacité d'accueil de ce secteur.

Afin de pallier les difficultés de dégradation urbaine et de paupérisation sociale dans les secteurs urbanisés couverts par les PEB, la loi ALUR a apporté des assouplissements. Dans le cadre des Contrats de Développement Territorial (CDT), des secteurs d'opérations de réhabilitation ou de réaménagement urbain en zone C du PEB peuvent être identifiés, à condition d'une augmentation non significative de la population soumise aux nuisances sonores. Ainsi, le CDT de Val de France/Gonesse/Bonneuil-en-France a institué un secteur de renouvellement urbain à Arnouville, sur le secteur « pôle gare ».

En dehors de ce quartier, le PLU fixe un corps réglementaire limitant les possibilités de densification.

Les zones urbaines sont découpées en fonction de leurs caractéristiques actuelles et des évolutions souhaitées tant en termes de mixité fonctionnelle, de morphologie urbaine, que de cadre bâti et de paysage urbain.

Le territoire urbanisé d'Arnouville est ainsi découpé en quatre zones :

- La **zone UA** : Elle correspond à la zone urbaine centrale et mixte, et se décompose en trois secteurs :
 - Le **secteur UAa**, se rapportant au centre historique arnouillois, dit le « Vieux Pays » ;
 - Le **secteur UAb**, se rapportant aux abords du secteur du pôle gare, dans la perspective d'une « résonance » du projet futur du pôle gare ;
 - Le **secteur UAc**, se rapportant à l'axe de centralité secondaire « Jaurès/Paul Vaillant Couturier » ;
- La **zone UG** : Elle correspond à la majeure partie des espaces urbanisés, où prédominent des quartiers résidentiels. Elle comprend un secteur :
 - Le **secteur UGa**, se rapportant aux quartiers d'habitat groupé, aux caractéristiques architecturales et urbaines propres ;
- La **zone UP**, se rapportant au secteur de renouvellement urbain du pôle gare, de part et d'autre des voies ferrées et le long des axes centraux Jean Jaurès/ Pierre Sépard ;
- La **zone UX**, se rapportant aux deux principaux secteurs d'activités nécessitant des règles spécifiques : le secteur dit Miltenberg, accueillant des activités et des équipements et les Moulins d'Arnouville.

1.2 La zone agricole

La **zone agricole A** reprend le même périmètre de la zone agricole NC du POS précédent. Elle correspond à l'exploitation agricole Lemoine au sud-ouest du territoire communal. Il s'agit en effet d'un espace ouvert dédié à l'exploitation agricole, qu'il convient de conforter, tant pour des motifs paysagers et de biodiversité, qu'économiques.

1.3 La zone naturelle et forestière

La **zone naturelle N** est étendue par rapport à la zone ND du POS précédent. Alors que le POS définissait des secteurs d'urbanisation future (1NAb et 2NAb) sur la plaine dite de L'Enfer, le PLU reclasse ces espaces en zone naturelle. A l'inverse, des espaces anciennement classés en zones naturelles par le POS, se voient reclassés en zones urbaines, du fait de l'évolution réglementaire quant à la définition de la zone naturelle, qui ne peut dorénavant (depuis les lois Grenelle) couvrir que des milieux et sites strictement naturels. Aussi, le cimetière, comme les constructions au sud du lieu-dit « Le Châtaigner » (accueillant des habitations et des équipements) ne peuvent plus être classés en zone naturelle.

Elle compte un secteur Na, situé au sud-est de la commune, dédié à la réalisation d'une aire d'accueil des gens du voyage.

2. LES RÈGLES APPLICABLES

Comparativement au POS précédent, le règlement a été simplifié dans sa forme et modifié partiellement sur le fond pour tenir compte, d'une part, du nouveau projet et du découpage en zones qui en découle, et d'autre part de l'évolution de la législation.

La structure du règlement a été profondément transformée par la loi SRU de 2000 qui a restructuré les articles 1 et 2. Depuis lors, tout ce qui n'est pas interdit à l'[article 1](#), est autorisé, ou autorisé sous conditions ([article 2](#)). Là où le POS arborait un caractère rigide et d'exhaustivité ; le PLU apporte davantage de souplesse.

Des règles relatives au recours aux énergies et matériaux renouvelables dans les constructions, introduites par la loi Grenelle II, peuvent dorénavant être intégrées au règlement. Le PLU prescrit de telles règles.

La suppression des [articles 5](#) (superficie minimale des terrains constructibles), [14](#) (coefficient d'occupation des sols-COS) et [15](#) (dépassement du COS) par la loi ALUR de mars 2014, réglementés dans le POS précédent, apporte une profonde modification à la structure du règlement.

Certaines règles graphiques ont été supprimées et remplacées par des règles rédigées, et de nouvelles règles graphiques ont été introduites. Un certain nombre de règles est commun ou similaire à l'ensemble des zones. Il s'agit des règles des articles 3, 4, 5, 14, 15 et 16. A l'inverse, les articles 1, 2, 6, 7, 8, 9, 10, 11 et 13 distinguent la vocation, le cadre urbain et bâti, naturel ou agricole et les paysages.

L'article 12 se compose d'une majeure partie de règles communes, avec quelques distinctions concernant les constructions d'habitation.

Un cahier de recommandations architecturales est annexé au présent règlement, qui vient compléter l'article 11. Il a pour but d'orienter les constructeurs – professionnels ou particuliers – dans la réalisation de leur projet, qu'il soit de l'ordre de la rénovation ou de la création architecturale.

Il constitue un document d'information, de sensibilisation et de conseil.

2.1 Des règles communes à toutes les zones

L'article 3 : les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès des voies ouvertes au public

Pour assurer une bonne desserte des constructions et améliorer le fonctionnement urbain, le présent PLU, tout comme dans le POS précédent, impose à l'article 3 que seuls les terrains desservis par des accès et voiries carrossables et sécurisés soient constructibles. Les voies et accès ne doivent apporter aucune gêne à la circulation routière, permettre l'approche de matériel de lutte contre l'incendie, le ramassage des déchets ménagers et l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

L'article 4 : les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

Toutes les constructions doivent être raccordées au réseau d'eau potable et au réseau d'assainissement selon un système de collecte qui sépare les eaux usées issues des utilisations domestiques des eaux pluviales. En l'absence de réseau, toute construction ou installation devra être équipée d'une installation autonome d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur et au schéma directeur d'assainissement approuvé en 2004. Cela concerne uniquement les zones naturelles et agricoles.

L'article 5 : la superficie minimale des terrains constructibles

Cet article, supprimé par la loi ALUR, est donc retiré du règlement.

L'article 12 : le stationnement

Dans la volonté de ne pas entraver la circulation dans les rues et de ne pas nuire au paysage urbain, le PLU impose tout comme le POS précédent que le stationnement se fasse sur le terrain d'assiette des opérations, selon des normes qui varient selon la nature des constructions et les zones concernées. Ces normes ont été revues dans le PLU pour tenir compte du nouveau Plan de Déplacements Urbains d'Île-de-France (PDUIF). Les règles imposées par le PDUIF portent sur les constructions destinées à l'habitation et aux bureaux ; concernant le commerce, l'artisanat, l'industrie, la fonction d'entrepôt, l'exploitation agricole et forestière, et l'hébergement hôtelier, il ne définit pas de règles. L'application du PDUIF au PLU d'Arnouville est la suivante :

Pour les constructions destinées à l'habitation : « La valeur plancher (...) ne pourra exiger la création d'un nombre de places de stationnement supérieur à 1,5 fois le niveau moyen de motorisation des ménages constaté sur la commune ».

Calcul pour Arnouville (à partir des données INSEE de 2011) :

Nombre de ménages : 4 919

Ménages ayant au moins 1 voiture : 2 458

Ménages ayant 2 voitures ou plus : 1 655

Soit : 5 768 voitures, et 1,17 voiture par ménage

Norme plancher à appliquer $1,17 \times 1,5 = 1,755$, soit 1,7 place par logement minimum.

Aussi, le PLU fixe dans les deux zones urbaines un minimum de 1,7 place à produire pour tout nouveau logement, exception faite du **secteur UAb et de la zone UP**, où la règle est moins contraignante (voir « 2.2 Des règles distinctes selon chaque zone »).

L'application de cette norme est destinée principalement aux constructions d'habitat collectif. Pour les maisons individuelles, la règle retenue est un minimum de deux places par logement, soit identique à celle du POS précédent.

Pour les constructions destinées aux bureaux : « Au-delà d'un rayon de 500 m d'un point de desserte de TC structurante, les documents d'urbanisme ne pourront exiger la construction de plus de 1 place pour 55 m² de surface de plancher ».

Le présent PLU reprend ces normes dans toutes les zones urbaines. Une dérogation est précisée dans le cas de petits bureaux (inférieurs à 55 m²), afin d'inciter au télétravail et de ne pas contraindre l'implantation de micro-entreprises sur le territoire.

Pour les constructions destinées à l'artisanat et au commerce : les règles varient selon les zones (voir « 2.2 Des règles distinctes selon chaque zone »).

Les règles de stationnement des vélos respectent les prescriptions du PDUIF et sont identiques dans toutes les zones, mais varient selon le type de construction :

- *Habitat* : < T2 : 0,75 m²/logement ; > T2 : 1,5 m²/logement ;
- *Bureaux* : 1,5 m²/100 m² de surface de plancher ;
- *Activités et commerces* > 500 m² de surface de plancher : 1 place/10 employés.

Ces dispositions ayant été instaurées par le premier PDUIF de 2000, le POS approuvé en 1999 n'imposait aucune norme pour le stationnement vélo.

L'article 14 : le coefficient d'occupation du sol

Cet article, supprimé par la loi ALUR, est donc retiré du règlement.

L'article 15 : les performances énergétiques et environnementales

Depuis le décret n°2012-290 du 29 février 2012 mettant en application les lois Grenelle, le PLU peut définir les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales. Ces dispositions figurant le PLU d'Arnouville apportent de véritables nouveautés par rapport au POS précédent. Il s'agit de favoriser l'architecture bioclimatique ou les constructions utilisant des technologies nouvelles, à condition de s'inscrire en harmonie avec le paysage urbain existant.

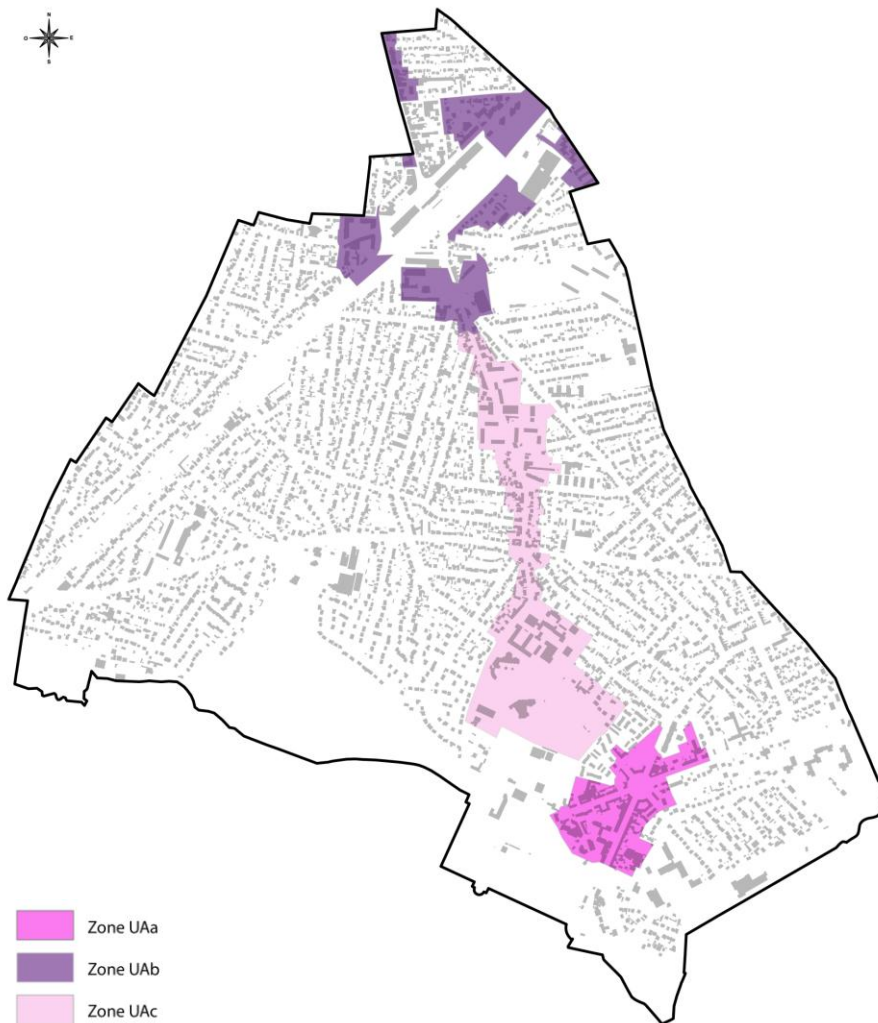
L'article 16 : les infrastructures et réseaux de communication électroniques

Cet article issu des lois Grenelle est réglementé. Il s'applique aux seules constructions nouvelles pour lesquelles le raccordement au réseau de communication numérique doit être prévu.

Le plus généralement, le règlement exonère les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, afin de ne pas empêcher la réalisation d'équipements nécessaires à la vie locale. Aux articles obligatoires (articles 6 et 7), les règles qui leurs sont destinées laissent ainsi une grande souplesse.

2.2 Des règles distinctes selon chaque zone

2.2.1 Zone UA



Caractéristiques générales de la zone

La zone UA correspond aux secteurs centraux à vocation mixte de la commune.

Elle est constituée de trois secteurs : le **secteur UAa** qui correspond au centre historique – le Vieux Pays (reprenant pour partie le secteur UAa du POS précédent), le **secteur UAb** qui correspond aux abords du pôle gare (recouvre plusieurs portions de zones du POS : UAb, UG, UI, UC, UY) et le **secteur UAc** ayant vocation à accueillir une mixité de fonctions et à conforter son attractivité commerciale (recouvrant les zones du POS suivantes : UA, UG, UC, UI et N, sur le cimetière).

La zone UA couvre des quartiers exposés aux risques de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols argileux et aux risques liés aux terrains alluvionnaires compressibles.

Justification des règles applicables

En termes de modes d'occupation des sols autorisés dans la zone UA, les règles du PLU visent à favoriser la mixité des fonctions urbaines dans cette zone dense de la commune conformément à l'esprit de la loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains et de la loi Grenelle 2 du 12 juillet 2010 qui encouragent la mixité fonctionnelle et la densification des pôles de centralité.

Sont listées avec exhaustivité les occupations du sol interdites ([article 1](#)). Elles se limitent aux installations et constructions qui nuiraient à la préservation de la qualité de vie en milieu urbain : les activités nuisibles (bruit, odeurs...), incompatibles ou inadaptées avec le mode de vie urbain d'un centre-ville (industrie, entrepôts, exploitation agricole ou forestière), les modes d'occupation des sols qui nuisent au paysage urbain (dépôts de véhicules, garages collectifs de caravanes, habitations légères de loisirs...).

Tout comme dans le POS, tous les autres modes d'occupation du sol sont autorisés (ou autorisés mais soumis à conditions particulières à l'[article 2](#)).

L'ensemble de la commune étant couverte par la zone C du Plan d'Exposition au Bruit (PEB) de l'aéroport Paris Charles de Gaulle, les constructions de logements sont limitées et doivent respecter les dispositions du code de l'urbanisme : seules sont autorisées les constructions individuelles non groupées.

Les conditions d'aménagement des espaces paysagers protégés au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme sont fixées (cheminements, aires de jeux, accès).

L'article 2 indique enfin des prescriptions spécifiques pour les constructions situées aux abords des voies bruyantes, ou encore dans les secteurs d'alluvions compressibles.

En termes de paysage urbain et de densité, les règles définies dans cette zone ont vocation à développer les caractéristiques urbaines et architecturales des zones centrales, en intégrant toutefois des nuances entre les secteurs.

Les trois secteurs de la zone UA comptent des règles d'implantation identiques : à l'alignement des voies et en limites séparatives (articles 6 et 7), reprenant l'esprit des règles du POS.

Le règlement apporte des précisions pour les constructions existantes et ne respectant pas les règles du PLU, afin d'encadrer le devenir de typologies de constructions différentes.

Des distinctions sont apportées selon les secteurs à l'article 7, concernant l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de fond de parcelle, afin d'éviter l'installation de constructions trop hautes en **UAa** et **UAc**.

Par rapport au POS précédent, le PLU supprime la référence aux largeurs de terrains, pouvant venir en contradiction avec l'esprit de la loi ALUR, qui supprime la possibilité de définir des règles en fonctions de la superficie des terrains.

Dans toute la zone UA, en cas de retrait, la distance à la limite séparative ne pourra être inférieure à la moitié de la hauteur de la façade, avec un minimum de 4 mètres en cas de façade avec des ouvertures et de 2,50 mètres en cas de façade aveugle afin de réduire les effets de vis-à-vis et préserver la qualité de vie.

Ainsi, par rapport au POS précédent, les marges de recul ne se calculent plus uniquement par rapport à la hauteur de la construction, mais aussi en fonction de la présence d'ouvertures ou non.

Afin de maîtriser les vis-à-vis entre les constructions dans ce secteur dense, l'article 8 est réglementé en fixant des distances minimales de 8 mètres entre deux bâtiments comportant des ouvertures pour préserver l'intimité, et de 4 mètres entre deux façades aveugles. Le POS précédent imposait une distance au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé, sans apporter de nuances selon la présence ou non d'ouvertures.

Le PLU fixe une emprise au sol identique dans les trois secteurs de la zone UA : 60% de la superficie de l'unité foncière (article 9). Par rapport au POS qui fixait une emprise maximale de 50%, le PLU témoigne de la volonté de densification de ces secteurs centraux. Le PLU ajoute en outre une disposition spécifique pour privilégier la mixité fonctionnelle : en cas de construction de commerces, de bureaux ou d'artisanat, l'emprise peut être portée à 80% de la superficie de l'unité foncière en **UAa** et **UAc**, et à 100% en **UAb**.

Concernant les règles de hauteur (article 10), le PLU – à la différence du POS qui mesurait la hauteur à l'égout du toit – fixe une hauteur maximale. Ainsi, en comptant les trois mètres entre l'égout du toit et la hauteur maximale, les règles du POS et celles du PLU restent identiques.

Dans le **secteur UAa**, la hauteur maximale ne peut excéder 10 mètres au faîtage et de 7 mètres à l'acrotère en cas de toiture terrasse. Cette règle correspond aux hauteurs observées au Vieux Pays, représentant des volumes équivalents à un R+1+combles ou R+2. L'objectif du PLU pour le Vieux Pays étant de retrouver sa physionomie originelle, le règlement conforte les hauteurs des constructions du XIX^{ème} siècle existantes.

Dans le **secteur UAb**, la hauteur maximale ne peut excéder 18 mètres mesurée au faîtage en cas de toiture à pente ou à l'acrotère en cas de toiture terrasse avec dernier étage en retrait. En cas de toiture terrasse, la hauteur ne peut excéder 16 mètres mesurée à l'acrotère.

Cette règle fixe une hauteur maximale correspondant à des volumes R+4, à l'image des constructions d'habitat collectif place du marché ou en limite de Gonesse (avenue Gabriel Péri). Si toutes les futures constructions n'ont pas vocation à proposer des hauteurs si élevées, ces espaces constituent le prolongement naturel du pôle gare, amené à l'avenir à devenir une hypercentralité.

Toutefois, la règle de hauteur fixée concerne surtout l'aménagement des constructions existantes, puisque l'extension des constructions d'habitat collectif est limitée par la zone C du PEB.

Dans le **secteur UAc**, la hauteur maximale ne peut excéder 12 mètres mesurée au faîtage en cas de toiture à pente ou à l'acrotère en cas de toiture terrasse avec dernier étage en retrait. En cas de toiture terrasse, la hauteur ne peut excéder 9 mètres mesurée à l'acrotère.

En autorisant des constructions équivalentes au R+2+combles/R+3, le PLU conforte ainsi la physionomie urbaine de la colonne vertébrale que représente l'axe Jean Jaurès/Paul Vaillant Couturier, tout comme le POS précédent.

Dans la perspective d'inciter le recours aux énergies renouvelables, l'article 10 autorise des dépassements de hauteur pour l'implantation de dispositifs destinés à économiser l'énergie.

Les règles de l'article 11 portent principalement sur le **secteur UAa**, afin de maintenir les caractéristiques urbaines et architecturales traditionnelles du centre historique. Pour les **secteurs UAb et UAc**, le PLU régleme nte surtout les clôtures, en différenciant la règle selon qu'il s'agisse de clôture en bordure de voies ou en limite séparative.

Dans le **secteur UAa**, le règlement identifie par ailleurs des constructions d'intérêt architectural et/ou urbain au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme, dites protégées, où les modifications et les travaux de restauration sont encadrés à l'article 11.

Le PLU maintient en outre une protection existante au POS (en **UAa** uniquement) : l'ordonnance architecturale sur le Vieux Pays. Le tracé de cette ordonnance est modifié pour intégrer une partie de la rue du Colonel Driant, ainsi qu'une partie de la rue du Ratelier, participant également à la structure urbaine traditionnelle. Cette protection ne se superpose pas au bâti protégé. En cas d'ordonnance architecturale, le règlement impose le respect de la volumétrie, des proportions et de l'ordonnance architecturale de la rue ou un retour à ces proportions.

L'article 11 précise qu'il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, notamment celles liées à l'activité ferroviaire.

Concernant les règles de stationnement (article 12), des distinctions sont apportées selon les destinations :

Pour les constructions destinées à l'habitation :

Une règle moins contraignante est fixée dans le secteur **UAb**, dans le respect de l'article L. 123-1-13 du code de l'urbanisme qui limite à une aire de stationnement par logement pour des logements situés à moins de 500 mètres d'une gare, nonobstant toute disposition du PLU. Le secteur UAb ayant vocation à accueillir une opération de renouvellement urbain afin d'accroître la centralité du pôle gare, il

apparaît opportun de limiter les obligations de production en matière de stationnement.

Pour les constructions destinées à l'artisanat et au commerce :

Les règles sont identiques en **UAa** (Vieux Pays) et **UAc** (axe Jean-Jaurès/Paul Vaillant Couturier) et visent à promouvoir l'implantation commerciale, sans toutefois qu'elle s'accompagne d'un sous-dimensionnement du stationnement, pouvant représenter des nuisances pour le voisinage. Ces règles représentent néanmoins un assouplissement par rapport au POS précédent (équivalent d'un minimum de 1 place/42 m² de surface de plancher pour les commerces isolés).

Dans le **secteur UAb**, les règles sont définies à partir des besoins identifiés pour les commerces au sein des zones de polarités, en fonction de la taille des surfaces. Les normes augmentent avec la superficie du commerce.

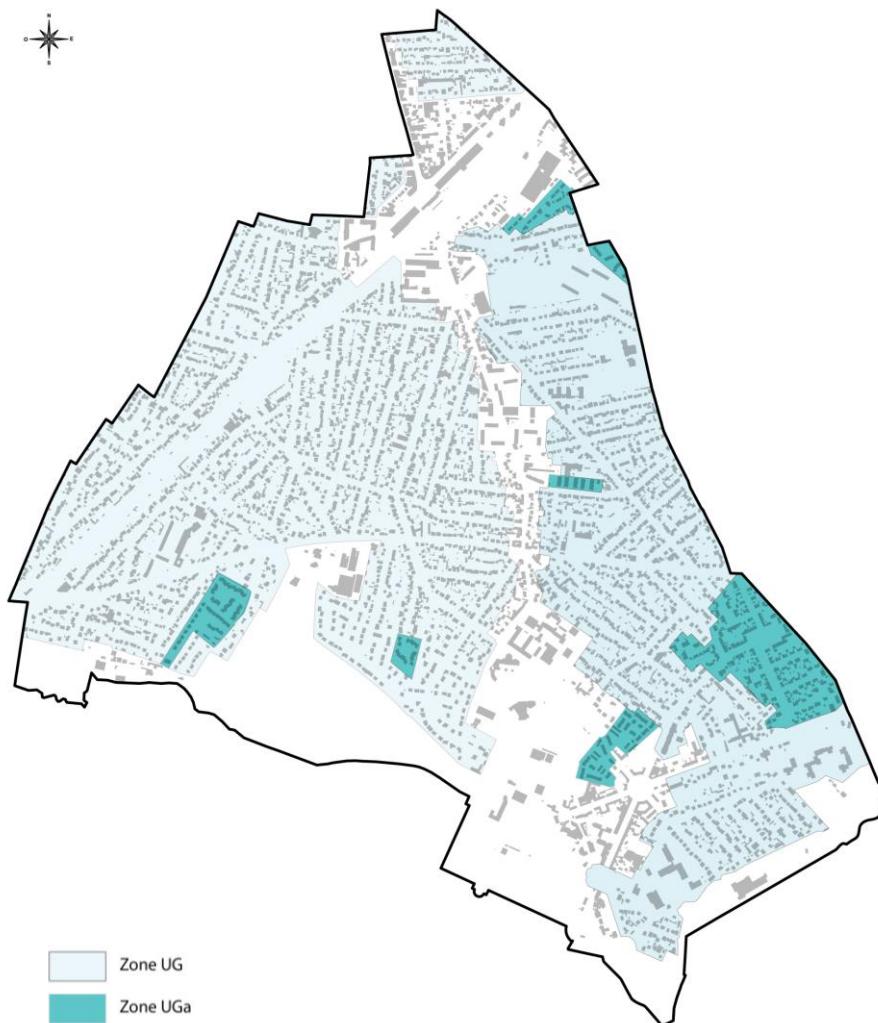
L'article 13 régleme nte les espaces libres, les aires de jeux et de loisirs et les plantations. Il impose que les espaces libres non bâtis soient végétalisés et plantés à raison d'un arbre par tranche de 50 m² minimum. De plus, tout parking de plus de quatre emplacements doit être arboré. Ces règles favorisent le maintien d'espaces participant à l'infiltration des eaux pluviales.

Le PLU porte ainsi une ambition plus forte que le POS qui imposait seulement un arbre par tranche de 200 m² non construits.

Enfin, cet article est complété par des espaces paysagers et des alignements d'arbres protégés (voir chapitre 4.2 du présent rapport), où les plantations doivent être maintenues ou remplacées en nombre équivalent.

L'article 13 précise qu'il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, notamment celles liées à l'activité ferroviaire.

2.2.2 Zone UG



Caractéristiques générales de la zone

La zone UG correspond aux quartiers résidentiels à dominante pavillonnaire qui comprend également un grand nombre d'équipements publics et quelques résidences d'habitat collectif.

Il s'agit de la plus importante zone en termes de superficie. Elle correspond en grande partie à la zone UG du POS précédent. Elle couvre aussi des quartiers anciennement classés en zone UC, UI et UY au POS. La zone UC – qui correspondait à la zone « à vocation principale d'ensembles coordonnés d'habitations collectives » - n'a plus lieu d'être aujourd'hui compte-tenu de l'impossibilité de produire de l'habitat collectif en zone C du PEB (hormis dans le secteur de renouvellement urbain).

Elle comprend un **secteur UGa**, correspondant aux quartiers d'habitat groupé, où les caractéristiques urbaines et architecturales nécessitent une réglementation propre. Ces quartiers étaient déjà identifiés comme tels au POS (UGb et UGd). Certains ont toutefois été ajoutés, à l'image de La Cité Montauban (rue A. Lefebvre), du fait de son unité d'ensemble, tant en termes d'architecture que dans sa composition urbaine.

La zone UG couvre des quartiers exposés aux risques de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols argileux, aux risques liés aux terrains alluvionnaires compressibles et aux risques d'inondation pluviale.

Justification des règles applicables

En termes de modes d'occupation des sols autorisés dans la zone UG, les règles du PLU visent à conforter la vocation résidentielle.

Sont listées avec exhaustivité les occupations du sol interdites ([article 1](#)). Elles comprennent les installations et constructions qui nuiraient à la préservation de la qualité de vie en milieu urbain : les activités nuisibles (bruit, odeurs...), incompatibles ou inadaptées avec le mode de vie urbain d'un centre-ville (industrie, entrepôts, exploitation agricole ou forestière), les modes d'occupation des sols qui nuisent au paysage urbain (dépôts de véhicules, garages collectifs de caravanes, habitations légères de loisirs...).

Dans les secteurs concernés par le risque d'inondation, l'[article 1](#) impose une inconstructibilité de 5 mètres aux abords de l'axe d'écoulement.

Afin de garantir le maintien de la vocation résidentielle, le PLU affirme une volonté esquissée au POS : l'interdiction des commerces dans toute la **zone UG** (le POS n'interdisait pas les commerces, mais ne les mentionnaient pas dans les occupations admises). Le PLU vise donc à redonner sa vocation première à ces quartiers et à limiter les nuisances, le commerce étant à privilégier dans les secteurs de centralité (UA, UP).

Tous les autres modes d'occupation du sol sont autorisés (ou autorisés mais soumis à conditions particulières à l'article 2).

L'ensemble de la commune étant couverte par la zone C du Plan d'Exposition au Bruit (PEB) de l'aéroport Paris Charles de Gaulle, les constructions de logements sont limitées et doivent respecter les dispositions du code de l'urbanisme : seules sont autorisées les constructions individuelles non groupées.

Les conditions d'aménagement des espaces paysagers protégés au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme sont fixées (cheminements, aires de jeux, accès, annexes, piscines).

L'article 2 indique enfin des prescriptions spécifiques pour les constructions situées aux abords des voies bruyantes, ou encore dans les secteurs d'alluvions compressibles.

En termes de paysage urbain et de densité, les règles définies dans cette zone ont vocation à développer les caractéristiques urbaines et architecturales du secteur pavillonnaire, tout en permettant l'extension des constructions.

En **zone UG**, le PLU impose une implantation en retrait de l'alignement d'au moins 6 mètres (article 6). Cette règle reprend celle du POS et permet de maintenir un espace non bâti entre l'espace public et la construction.

Pour des motifs paysagers et de valorisation de l'entrée de ville sud, le règlement fixe un retrait de l'alignement graphique aux abords de la rue de la République et du rond point de la Victoire. Dans ce cas, les constructions doivent s'implanter sur le retrait figuré aux documents graphiques.

En outre, le PLU apporte une nouveauté par rapport au POS en instituant une bande constructible de 18 mètres depuis l'alignement de la voie, afin de préserver les cœurs d'îlots et les jardins. La majeure partie des constructions sont aujourd'hui implantées dans cet intervalle. Ces 12 mètres constructibles (entre 6 et 18 mètres) laissent la possibilité aux constructions existantes de s'étendre. Quelques

déroptions de cette bande constructible sont précisées, telles que des abris de jardin.

Dans le **secteur UGa**, le retrait de l'alignement est également imposé mais ne s'élève qu'à 4 mètres, afin de conforter les caractéristiques urbaines existantes des opérations.

L'implantation des constructions ne peut se faire que sur une limite séparative (article 7) aboutissant à l'espace de desserte et non sur les deux, ce qui reste similaire à la règle du POS. Le PLU supprime toutefois la distinction de la règle selon la largeur de terrain, pouvant être contestable juridiquement. Cette règle permet de préserver l'alternance entre constructions et espaces libres, rythmant le paysage des rues et le maintien de la nature en ville.

En cas de retrait, la distance à la limite séparative sera d'un minimum de 6 mètres en cas de façade avec des ouvertures au premier étage (> 3 mètres du sol naturel), d'un minimum de 4 mètres en cas de façade avec des ouvertures uniquement en rez-de-chaussée (< 3 mètres du sol naturel), et d'un minimum de 2,50 mètres en cas de façade aveugle afin de réduire les effets de vis-à-vis et préserver la qualité de vie.

Ainsi, par rapport au POS précédent, les marges de recul ne se calculent plus par rapport à la hauteur de la construction, mais en fonction de la présence d'ouvertures ou non.

Afin de maîtriser les vis-à-vis entre les constructions dans ce secteur dense, l'article 8 est réglementé en fixant des distances minimales de 8 mètres entre deux bâtiments comportant des ouvertures pour préserver l'intimité, et de 4 mètres entre deux façades aveugles. Le POS précédent imposait une distance fixe de 8 mètres, sans apporter de nuances selon la présence ou non d'ouvertures.

L'emprise au sol (article 9) est limitée à 30% de la superficie de l'unité foncière sur l'ensemble de la **zone UG**. Le PLU vient ainsi réduire l'emprise autorisée par rapport au POS (50% d'emprise autorisée) pour trois raisons.

La première répond au contexte fortement contraint par les dispositions du PEB : le PLU ne doit pas permettre l'exposition de nouvelles populations aux nuisances aériennes. La priorité en matière de production de logements est ainsi clairement ciblée sur le pôle gare (faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation, d'une zone urbaine spécifique UP et d'un périmètre d'attente). Dans ce contexte, la zone UG n'a pas vocation à être densifiée.

La seconde raison relève des observations de terrain : les constructions se caractérisent par des emprises au sol très faibles (entre 15 et 20%), révélant une sous-consommation des droits à construire octroyés par le POS. Ainsi, y compris avec une emprise réduite par rapport au POS, les constructions pourront tout de même s'étendre.

Enfin, la troisième raison s'explique par la volonté de maintien de la qualité paysagère de ces quartiers résidentiels. Une emprise au sol élevée pourrait inciter la généralisation d'une pratique déjà observée de « bétonisation » des jardins, sans pour autant produire plus de logements.

Concernant les règles de hauteur ([article 10](#)), le PLU – à la différence du POS qui mesurait la hauteur à l'égout du toit – fixe une hauteur maximale. Ainsi, en comptant les trois mètres entre l'égout du toit et la hauteur maximale, la règle du POS et celle du PLU reste identique.

Dans la **zone UG**, la hauteur maximale ne peut excéder 9 mètres au faitage et de 7 mètres à l'acrotère en cas de toiture terrasse. Cette règle correspond aux hauteurs observées (R+1+combles).

La règle de hauteur n'est pas imposée pour l'aménagement et l'extension des constructions qui seraient aujourd'hui plus élevées à condition que la hauteur existante avant le PLU reste inchangée. Cette règle vise à encadrer l'évolution et permettre l'entretien des constructions d'habitat collectif comptant en moyenne cinq niveaux. Ces bâtiments – anciennement classés en zone UC au POS autorisant jusqu'à 18 mètres de hauteur – pourront toujours être aménagés suivant leur hauteur existante.

Dans le **secteur UGa**, les hauteurs devront rester inchangées par rapport à la construction d'origine, afin de pérenniser la physionomie des opérations du quartier.

Dans la perspective d'inciter le recours aux énergies renouvelables, l'[article 10](#) autorise des dépassements de hauteur pour l'implantation de dispositifs destinés à économiser l'énergie.

Les règles de l'[article 11](#) portent principalement pour la **zone UG**, afin de maintenir les caractéristiques urbaines. Pour le **secteur UGa**, le PLU réglemente surtout l'aspect extérieur des constructions de sorte que l'identité d'origine soit respectée.

L'[article 11](#) précise qu'il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, notamment celles liées à l'activité ferroviaire.

L'[article 13](#) encadre de manière complémentaire le paysage urbain en imposant qu'au moins 40% de l'unité foncière soit maintenus en plein terre, que les espaces libres non bâtis soient végétalisés et plantés à raison d'un arbre par tranche de 50 m² minimum et que tout parking de plus de quatre emplacements soit arboré. Ces règles favorisent le maintien d'espaces participant à l'infiltration des eaux pluviales.

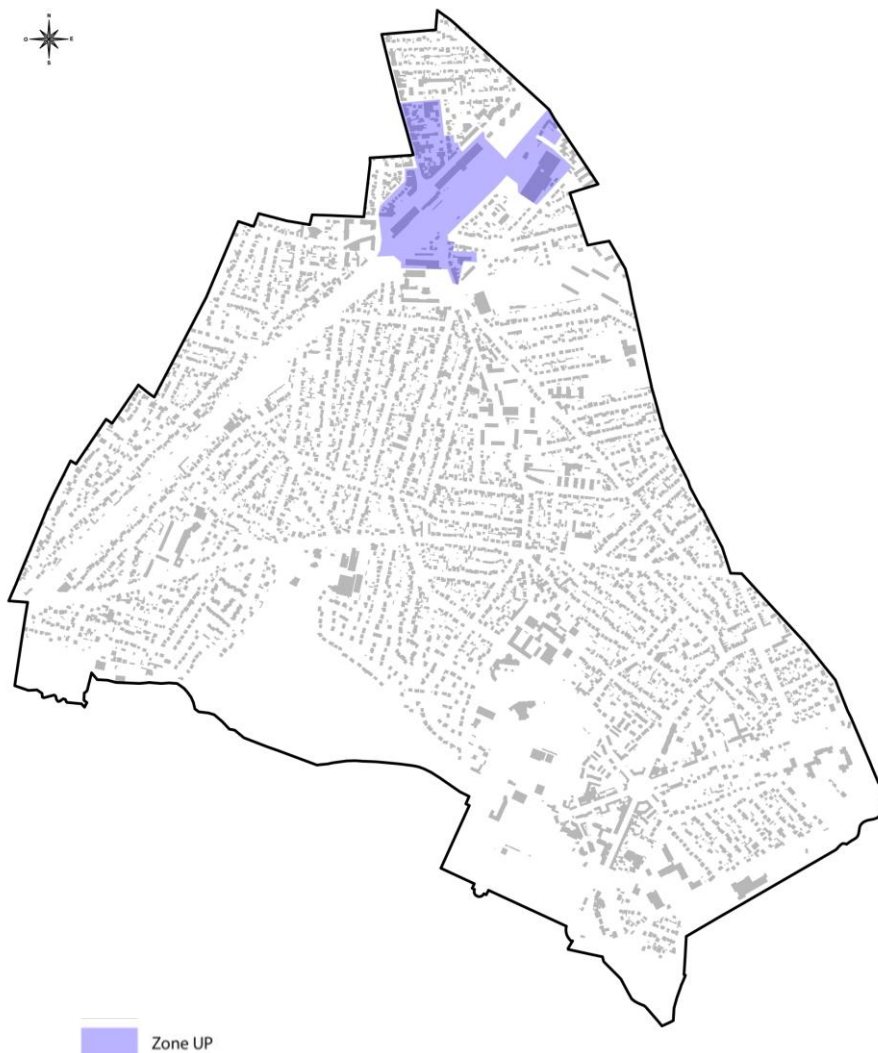
De la même manière qu'en UA, le POS n'imposait que la plantation d'un arbre par tranche de 200 m² non construits. Dans les parcs de stationnement, des écrans boisés devaient être créés, mais seulement à partir de 1 000 m² de surface. En ce sens, le PLU apporte des règles plus ambitieuses que le POS.

Cet article est complété par des espaces paysagers et des alignements d'arbres protégés (voir chapitre 4.2 du présent rapport), où les plantations doivent être maintenues ou remplacées en nombre équivalent.

En outre, l'[article 13](#) précise qu'en cas de retrait graphique (aux abords de l'avenue de la République), l'espace entre l'alignement et la construction doit être végétalisé et arboré. Cette règle participe également à qualifier l'entrée de ville sud.

L'[article 13](#) précise qu'il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, notamment celles liées à l'activité ferroviaire.

2.2.3 Zone UP



Caractéristiques générales de la zone

Le périmètre de la zone UP – pôle gare – reprend les contours du secteur de renouvellement urbain inscrit au CDT, et autorisant la création de 200 nouveaux logements, en dérogation à la zone C du PEB.

Le périmètre couvre les abords de la gare, au nord et au sud des voies ferrées :

- Au nord, la gare, la galerie Miltenberg et le parking accolé, le marché couvert et les îlots de constructions de commerces à RDC et logements en étage entre la gare et l'avenue Raspail et la rue Bonnet ;
- Au sud, la gare routière et son parking, l'entrée de ville depuis Gonesse, les locaux d'activités et leur parking en surface, et l'amorce de la rue Jean Jaurès avec le pôle d'équipements (groupe scolaire, complexe sportif).

Déoulant de l'objectif affiché dans le PADD d'affirmer la centralité et d'enrayer la dynamique de dégradation du quartier, le pôle gare constitue véritablement la priorité en matière de développement urbain.

Le devenir de ce secteur est actuellement à l'étude et le projet de renouvellement reste à construire.

C'est la raison pour laquelle la zone UP est concernée par deux outils de portée différente, mais tous deux portant sur le même périmètre et visant la mise en œuvre d'un projet urbain de qualité : une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) et un périmètre d'attente (*voir chapitres spécifiques du présent rapport*).

La concordance des deux périmètres est l'illustration de la volonté d'une cohérence de projet.

La zone UP couvre plusieurs secteurs du POS : partie des zones UA, UAb, UAc, UG, UI.

La zone UP couvre des quartiers exposés aux risques de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols argileux.

Justification des règles applicables

L'effet du périmètre d'attente institué au titre de L. 123-2 a) du code de l'urbanisme est par ailleurs indiqué à l'article 2 : la durée de cette servitude et les extensions autorisées y sont précisées.

En termes de modes d'occupation des sols autorisés dans la zone UP, les règles limitent très fortement les possibilités de construire. Par l'institution d'un périmètre d'attente sur l'ensemble de la zone (hormis sur les voies ferrées et le bâtiment de la gare), le PLU n'autorise que les extensions des constructions et dans une superficie réduite, et ce, durant cinq années maximum.

Dans ce contexte, le corps de règles de la zone UP ne sert qu'à encadrer ces extensions mesurées, afin de ne pas obérer les projets futurs.

Néanmoins, la zone UP ayant vocation à être une zone centrale dense, le règlement reprend les règles de la zone UAb.

En termes de paysage urbain et de densité, les règles définies dans cette zone ont vocation à privilégier les particularités des zones centrales et denses.

Aussi, les règles d'implantation imposent l'implantation des constructions à l'alignement et en limites séparatives (articles 6 et 7), à l'image des règles de la zone UA du POS.

Le règlement apporte des précisions pour les constructions existantes et ne respectant pas les règles du PLU, afin d'encadrer la grande variété des typologies rencontrées.

Par rapport au POS précédent, le PLU supprime la référence aux largeurs de terrains, pouvant venir en contradiction avec l'esprit de la loi ALUR, qui supprime la possibilité de définir des règles en fonction de la superficie des terrains.

En cas de retrait, la distance à la limite séparative sera d'un minimum de 6 mètres en cas de façade avec des ouvertures au premier étage (> 3 mètres du sol naturel), d'un minimum de 4 mètres en cas de façade avec des ouvertures uniquement en rez-de-chaussée (< 3 mètres du sol naturel), et d'un minimum de 2,50 mètres en cas de façade aveugle afin de réduire les effets de vis-à-vis et préserver la qualité de vie.

Ainsi, par rapport au POS précédent, les marges de recul ne se calculent plus par rapport à la hauteur de la construction, mais en fonction de la présence d'ouvertures ou non.

Les règles de prospects (articles 6 et 7) par rapport aux voies ferrées sont réduites en zone UP par rapport aux autres zones, pour éviter de contraindre la mise en œuvre du projet.

Afin de maîtriser les vis-à-vis entre les constructions, l'article 8 est réglementé en fixant des distances minimales de 8 mètres entre deux bâtiments comportant des ouvertures pour préserver l'intimité, et de 4 mètres entre deux façades aveugles. Le POS précédent imposait une distance au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé, sans apporter de nuances selon la présence ou non d'ouvertures.

L'emprise au sol maximale est de 60% (article 9) et la hauteur maximale de 18 mètres au faîtage 16 mètres à l'acrotère en cas de toiture terrasse (article 10), reprenant les règles de gabarit du secteur UAb, encerclant la zone UP.

Dans la perspective d'inciter le recours aux énergies renouvelables, l'article 10 autorise des dépassements de hauteur pour l'implantation de dispositifs destinés à économiser l'énergie.

Les règles de l'article 11 sont très peu renseignées afin de laisser une liberté à la créativité architecturale. Le PLU se distingue du POS par l'incitation aux architectures contemporaines. L'article R.111-21 du code de l'urbanisme – rappelé dans les dispositions générales du règlement – permet de refuser un permis de construction en cas d'absence de prise en compte du contexte.

L'article 11 précise qu'il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, notamment celles liées à l'activité ferroviaire.

L'article 13 réglemente les espaces libres, les aires de jeux et de loisirs et les plantations. Il impose que les espaces libres non bâtis soient végétalisés et plantés à raison d'un arbre par tranche de 50 m² minimum. De plus, tout parking de plus de quatre emplacements doit être arboré. Ces règles favorisent le maintien d'espaces participant à l'infiltration des eaux pluviales.

L'article 13 précise qu'il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, notamment celles liées à l'activité ferroviaire.

Enfin, cet article est complété par des alignements d'arbres protégés (voir chapitre 4.2 du présent rapport), où les plantations doivent être maintenues ou remplacées en nombre équivalent.

2.2.1 Zone UX



Caractéristiques générales de la zone

Cette zone a une vocation exclusivement d'activités, qu'il s'agisse de commerces, d'artisanat ou d'industrie et de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC).

Classée en zone UI au POS, la **zone UX** couvre le secteur dit Miltenberg, comprenant un ensemble d'activités – Simply Market et pépinière – et d'équipements – centre de loisirs, maison de la jeunesse, skate park, plateau d'évolution.

La zone UX compte un **secteur UXa**, correspondant au site des Moulins d'Arnouville, au sud de la commune. Pour ce secteur, le PLU vise la pérennisation de l'activité meunière, comme atout économique et agricole.

La zone UX couvre des quartiers exposés aux risques de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols argileux, aux risques liés aux terrains alluvionnaires compressibles et aux risques d'inondation pluviale.

Justification des règles applicables

En termes de modes d'occupation des sols autorisés dans la zone UX, les règles du PLU ([articles 1 et 2](#)) visent à permettre les constructions et utilisations du sol compatibles avec la vocation économique et d'équipements.

Les constructions destinées à l'habitation ne sont autorisées qu'à condition qu'elles soient nécessaires pour le fonctionnement des entreprises ou la surveillance des équipements (par exemple, un logement de fonction pour le gardien).

Dans les secteurs concernés par le risque d'inondation, l'[article 1](#) impose une inconstructibilité de 5 mètres aux abords de l'axe d'écoulement.

L'[article 2](#) indique enfin des prescriptions spécifiques pour les constructions situées aux abords des voies bruyantes, ou encore dans les secteurs d'alluvions compressibles.

En termes de paysage urbain et de densité, les règles définies dans cette zone favorisent le développement d'activités, tout en veillant à améliorer la qualité paysagère de ces secteurs.

En **zone UX**, l'implantation des constructions doit impérativement se faire en retrait d'au moins 6 mètres par rapport à la voie ([article 6](#)) et en retrait des limites séparatives ([article 7](#)), afin de limiter les nuisances pour le voisinage résidentiel. Le

PLU reprend la règle du POS précédent concernant le prospect par rapport aux voies, mais apporte une nouveauté par rapport aux limites de propriété.

Dans le **secteur UXa**, l'implantation par rapport aux voies ([article 6](#)) est variable selon la présence d'un retrait graphique ou non. De la même manière qu'en zone UG, le PLU dessine ce retrait de l'alignement le long de l'avenue de la République afin de valoriser l'entrée de ville sud. En l'absence de retrait graphique, le PLU laisse une certaine souplesse du fait de l'absence de voisinage direct. Par rapport aux limites séparatives ([article 7](#)), la règle reste assez souple en autorisant l'implantation en limite ou en retrait.

Les vis-à-vis sur un même terrain ne sont pas réglementés ([article 8](#)).

L'emprise au sol ([article 9](#)) est limitée à 60%, reprenant la même règle que le POS.

La règle de hauteur ([article 10](#)) est modifiée par rapport au POS afin de limiter à 7 mètres les constructions et éviter des volumes trop importants. Il s'agit d'une règle tout à fait réaliste pour la construction de locaux d'activités et d'équipement public.

Une distinction est apportée dans le **secteur UXa** où la hauteur maximale s'élève à 20 mètres pour permettre une démolition/reconstruction des Moulins d'Arnouville.

La rédaction de l'[article 11](#) vise à laisser une grande liberté à la créativité. Le PLU incite la réalisation de projets d'architecture contemporaine, complété à l'[article 15](#) pour l'utilisation de matériaux renouvelable et recyclables.

L'[article 13](#) encadre de manière complémentaire le paysage urbain en s'intéressant aux espaces libres, aires de jeux et de loisirs et aux plantations. Les obligations de planter visent à garantir un paysagement minimum des espaces libres (70%) et des aires de stationnement (1 arbre pour 50 m²).

2.2.2 Zone A



Caractéristiques générales de la zone

La zone A comprend la portion du territoire communal destinée à l'exploitation agricole. Il s'agit d'un secteur à préserver en raison de son potentiel agronomique, économique, paysager et culturel.

La zone porte sur l'extrémité sud-ouest d'Arnouville (fermes Lemoine et Condos), dont les contours sont identiques à ceux du POS (zone NC).

La zone A couvre des quartiers exposés aux risques de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols argileux, aux risques liés aux terrains alluvionnaires compressibles et aux risques d'inondation pluviale.

Justification des règles applicables

En termes de modes d'occupation des sols autorisés dans la zone UA, les règles du PLU ([articles 1 et 2](#)) ont pour objet de conforter l'exploitation agricole des espaces. La valeur agronomique des terres impose que le caractère agricole y soit renforcé.

L'article 2 précise que seules les constructions destinées à l'exploitation agricole, les dispositifs techniques nécessaires aux activités agricoles et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que les installations classées sont autorisés.

Afin d'éviter les pollutions de toute nature, toute construction est interdite à moins de 10 mètres de part et d'autre des zones humides (le Petit Rosne notamment) à l'[article 1](#).

L'[article 2](#) indique enfin des prescriptions spécifiques pour les constructions situées aux abords des voies bruyantes, ou encore dans les secteurs d'alluvions compressibles.

En termes de paysage urbain et de densité, l'implantation des constructions est définie aux [articles 6 et 7](#) de manière à inscrire les bâtiments dans le paysage, tout en attribuant de la souplesse pour éviter de contraindre l'activité.

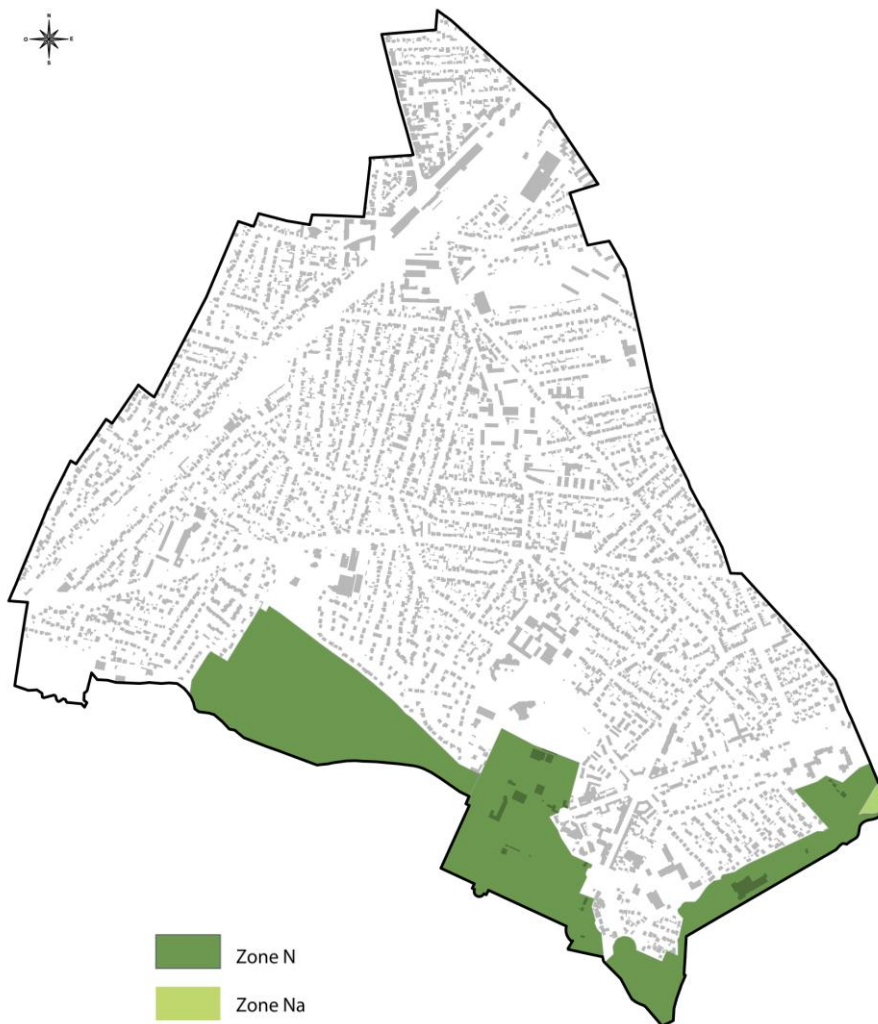
En ce sens, l'[article 6](#) autorise l'alignement comme le retrait, là où le POS n'autorisait que le retrait de 6 mètres. L'[article 7](#) autorise l'implantation en limite ou en retrait, là où le POS imposait le retrait de 4 mètres minimum. La distance de retrait n'est

réglementée qu'en cas de construction attenante à la zone résidentielle UG, afin de ne pas contraindre l'activité agricole.

Les vis-à-vis des constructions sur un même terrain ([article 8](#)) et l'emprise au sol ([article 9](#)) ne sont pas réglementés, tout comme dans le POS précédent.

La hauteur maximale ([article 10](#)) des constructions est différenciée selon qu'il s'agisse de bâtiments agricoles ou de constructions en lien avec cette activité.

2.2.3 Zone N



Caractéristiques générales de la zone

La zone naturelle et forestière N vise à protéger de toute urbanisation les espaces naturels de la commune : la plaine dite de L'Enfer et le bois des Condos, le parc du château, l'entrée de ville sud et la plaine des sports à l'est.

Elle compte un secteur Na, situé en sud-est de la commune, dédié à la réalisation d'une aire d'accueil des gens du voyage.

Cette zone naturelle connaît une évolution notable par rapport au POS précédent, en intégrant au PLU des espaces destinés à l'urbanisation (1NAb et 2NAb au POS). Ces terrains sont dorénavant non constructibles (à quelques exceptions près, détaillées ci-après) et comptent pour partie des espaces paysagers protégés et des espaces boisés classés (voir chapitres spécifiques dans le présent rapport), renforçant la vocation naturelle.

La zone N couvre des quartiers exposés aux risques de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols argileux, aux risques liés aux terrains alluvionnaires compressibles et aux risques d'inondation pluviale.

Justification des règles applicables

L'ensemble des règles énoncées vise à limiter la constructibilité de ces espaces naturels ou forestiers. Les règles permettant de réaliser les rares constructions autorisées ont vocation à maintenir le caractère naturel et paysager de ces espaces.

En termes de modes d'occupation des sols, les règles énoncées ([articles 1 et 2](#)) dans la zone N ont pour objet de limiter les nouvelles constructions de toute nature : seules les constructions et installations nécessaires à l'activité agricole et aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées à condition d'un aménagement paysager qualitatif, l'aménagement légers de promenade, ou encore les habitations nécessaire au fonctionnement des équipements existants.

Le château accueille aujourd'hui l'Institut Thérapeutique Educatif et Pédagogique (ITEP) qui dispense une formation en horticulture pour des publics handicapés. L'autorisation des CINASPIC (constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif) permet la pérennité de cette fonction éducative et d'intérêt commun, sans altérer la richesse paysagère et naturelle du secteur. S'agissant uniquement d'hébergement temporaire, l'ITEP n'est pas soumis aux dispositions de la zone C du PEB.

Les constructions liées à l'activité agricole sont autorisées afin de permettre la création de locaux en lien avec l'activité des moulins (situés en bordure est de la zone N), comme un bâtiment de formation aux pratiques meunières par exemple.

Afin d'éviter les pollutions de toute nature, toute construction est interdite à moins de 10 mètres de part et d'autre des milieux humides ([article 1](#)).

En termes de paysage et de densité, l'implantation des constructions définie aux [articles 6 et 7](#) permet d'inscrire les projets autorisés dans le respect de l'environnement et des paysages.

Le PLU prévoit une certaine souplesse en imposant une implantation soit à l'alignement de la voie soit en retrait de 5 mètres minimum à l'[article 6](#). L'[article 7](#) donne la possibilité de s'implanter soit en limites séparatives soit en retrait. La distance de retrait n'est réglementée que dans le cas de construction attenante à la zone résidentielle UG.

L'emprise au sol ([article 9](#)) est fixée à 10% maximum, afin de répondre aux obligations du deuxième alinéa du 14° de l'article L. 123-1-5 II 6° du code de l'urbanisme. Cette disposition obligatoire ne figurait pas dans le POS précédent.

Dans la même logique, la hauteur maximale des constructions est fixée à 9 mètres à l'[article 10](#) pour minimiser l'impact des bâtiments sur le paysage.

Afin de ne pas obérer l'entretien du château notamment, une dérogation est octroyée aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

3. LE BILAN DE LA CONSOMMATION D'ESPACE

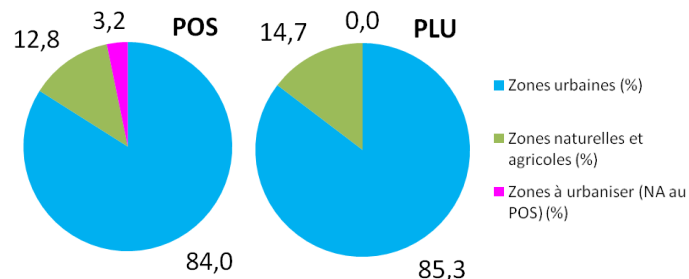
Le passage de POS à PLU se caractérise par une grande simplification du découpage en zone. Alors que le POS comptait plus d'une vingtaine de zones ou secteurs, le PLU n'en retient que dix, en s'appuyant sur le projet communal, et non sur les différences de typologies urbaines.

En termes de proportions, le rapport entre zones urbaines et zones naturelles/agricoles est maintenu. Mais une importante évolution est apportée avec le PLU par la suppression des zones d'urbanisation future (1NA et 2NA), au profit de la zone naturelle. La plaine de L'Enfer identifiée comme un secteur de potentielle extension urbaine retrouve une vocation purement naturelle, avec la possibilité d'accueillir de façon maîtrisée des équipements de loisirs et de plein air.

Ainsi, loin de consommer de l'espace (absence de zone à urbaniser AU), le PLU propose une reconquête des zones naturelles. En effet, la majeure partie des anciennes zones à urbaniser (1NAb et 2NAb, soit 8,5 ha) a été reclassée en zone naturelle N. Seule la zone 2NAa – correspondant au quartier du Clos des Lilas aujourd'hui totalement urbanisé – a été reclassé en zone urbaine UG (soit 0,7 ha). Une partie de la zone naturelle est reclassée en zone urbaine (3,2 ha), sur des secteurs déjà urbanisés ou n'ayant pas de vocation naturelle : les constructions situées à l'extrémité sud-est de l'avenue Paul Mazurier et le cimetière.

La zone urbaine est marquée par la suppression de la zone UY (couvrant les emprises ferroviaires au POS) qui n'a plus lieu d'être dans les PLU, et qui est diluée au sein des autres zones urbaines. Hormis dans le cas du secteur Miltenberg et des moulins (classés en UX et UXa), les zones UC et UI sont rattachées aux zones urbaines qui leurs correspondent, afin d'éviter un urbanisme de « zoning ».

En conclusion, les zones urbaines augmentent de 3,9 ha, par l'intégration de la zone 2NAa, du cimetière et du quartier Mazurier ; les zones naturelles et agricoles augmentent de 5,3 ha par l'intégration d'une grande partie des zones NA ; les zones à urbaniser disparaissent.



	POS			PLU			Evolution	
	Zone	Surface (ha)	Part surface totale (%)	Zone	Surface (ha)	Part surface totale (%)		Superficie (ha)
Zones urbaines	UA	8,8	8,2	UAa	7,3	16,7	24,0	
	UAa	4,7		UAb	11,0			
	UAa1	1,9		UAc	18,2			
	UAb	5,8		UP	10,9			
	UAc	1,4						
	UAd	0,7						
	UC	7,6	2,8					-8,1
	UCa	0,5						
	UG	171,0	65,9	UG	176,1	67,1		3,4
	UGa	4,4		UGa	14,8			
UGb	3,4							
UGc	0,1							
UGd	8,5							
UI	10,5	3,7	UX	3,8	1,6	-5,9		
			UXa	0,8				
UY	8,6	3,3				-9,5		
UYa	0,9							

	POS			PLU			Evolution	
	Zone	Surface (ha)	Part surface totale (%)	Zone	Surface (ha)	Part surface totale (%)		Superficie (ha)
Zones naturelles	2NAa	0,7	3,2				-9,2	
	1NAb	3,3						
	2NAb	5,2						
	NC	4,3	1,5	A	4,3	1,5		0,1
	ND	29,5	11,3	N	37,1	13,1		5,2
NDa	0,4	Na		0,3				
NDb	2,2							
TOTAL		284,6	100,0		284,6	100,0	0,0	

4. LES ÉLÉMENTS VISÉS AUX ARTICLES R.123-11 ET R.123-12 DU CU

4.1 Les espaces boisés classés définis à l'article L.130-1 du code de l'urbanisme

Définition

Les Espaces Boisés Classés (EBC) sont définis par l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme, qui stipule que peuvent être classés les « espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements. Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres Ier et II du titre Ier livre III du code forestier. »

Ainsi, le classement en EBC nécessite que pour tout aménagement de parc ou jardin, de demander une autorisation de défrichement.

Les EBC à Arnouville

Les espaces boisés classés (EBC) inscrits au POS couvraient la portion sud de la commune, notamment le bois des Condos.

Le PLU maintient ces EBC, en apportant une modification de périmètre, afin de correspondre davantage à la réalité et aux besoins futurs de la commune (éventuels projets d'équipements de plein air envisagés sur la plaine dite de L'Enfer).

La portion sud et est des EBC – couvrant les espaces boisés – est maintenue en intégralité. Une partie de la portion à l'ouest est modifiée : suppression d'EBC pour laisser la possibilité de créer une voie d'accès et création d'EBC sur le terrain boisé en bordure du chemin des Condos.

Ainsi, la superficie des EBC est maintenue à l'identique. Seule la zone naturelle N est concernée par des EBC.

Les Espaces Boisés Classés du POS



Les Espaces Boisés Classés du PLU



La plaine de L'Enfer et le bois des Condos

Source : Géoportail



4.2 Les espaces paysagers protégés au titre de l'article L. 123-1-5 III 2° du CU

Définition

Extrait de l'article L. 123-1-5 du Code de l'Urbanisme :

« (...) III.-Le **règlement peut**, en matière de caractéristiques architecturale, urbaine et écologique :

(...)

2° **Identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, ces prescriptions sont celles prévues à l'article L. 130-1.** ».

De fait, les travaux ou aménagements ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme a identifié comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager doivent être précédés, *a minima*, d'une déclaration préalable.

Les espaces protégés à Arnouville

De nombreux éléments ont été repérés au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme. Il s'agit d'éléments de paysage (alignements d'arbres, espaces jardinés, boisements...) comme présentés ci-après.

Les espaces paysagers protégés (EPP) :

A partir du diagnostic portant sur le paysage urbain, les documents graphiques identifient des espaces à préserver. Il peut s'agir d'espaces ouverts, dédiés à la promenade ou aux loisirs, tel que le square Léo Lagrange, comme des espaces privés jardinés et/ou plantés.

Ils prennent la forme de jardins, de bandes enherbées ou encore de masses arborées, et localisés soit en front de rue, soit en limite séparative ou encore en cœurs d'îlots.

Tel que défini à l'article 2 de chaque zone comptant des EPP, seules les constructions suivantes sont autorisées au sein de ces espaces :

- Les cheminements piétons et/ou cycles de nature perméable ou végétalisée ;
- Les aires de jeux et de sports (non motorisés) de nature perméable ou végétalisée ;
- L'aménagement des accès aux constructions ;
- Les annexes* n'excédant pas 10 m² d'emprise au sol et de surface de plancher* ;
- Les piscines de plein air.

Cette règle est commune à toutes les zones urbaines concernées par des EPP. En revanche, la zone N se distingue par une règle différente – compte-tenu de la vocation de la zone – où seules sont autorisés :

- Les cheminements piétons et/ou cycles de nature perméable ou végétalisée ;
- Les aires de jeux et de sports (non motorisés) de nature perméable ou végétalisée ;
- L'aménagement des accès aux constructions.

Les EPP institués en zone naturelle sur la plaine de L'Enfer ont pour objet de renforcer le caractère vert de ce secteur, de façon à assurer une transition entre le bois des Condos et le reste des espaces.

Les EPP situés dans l'enceinte du château ont pour vocation de maintenir le paysagement du parc, dans son identité d'origine.

En effet, la zone naturelle autorisant les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, il est important de limiter leur implantation en fonction de critères tant environnementaux que paysagers.

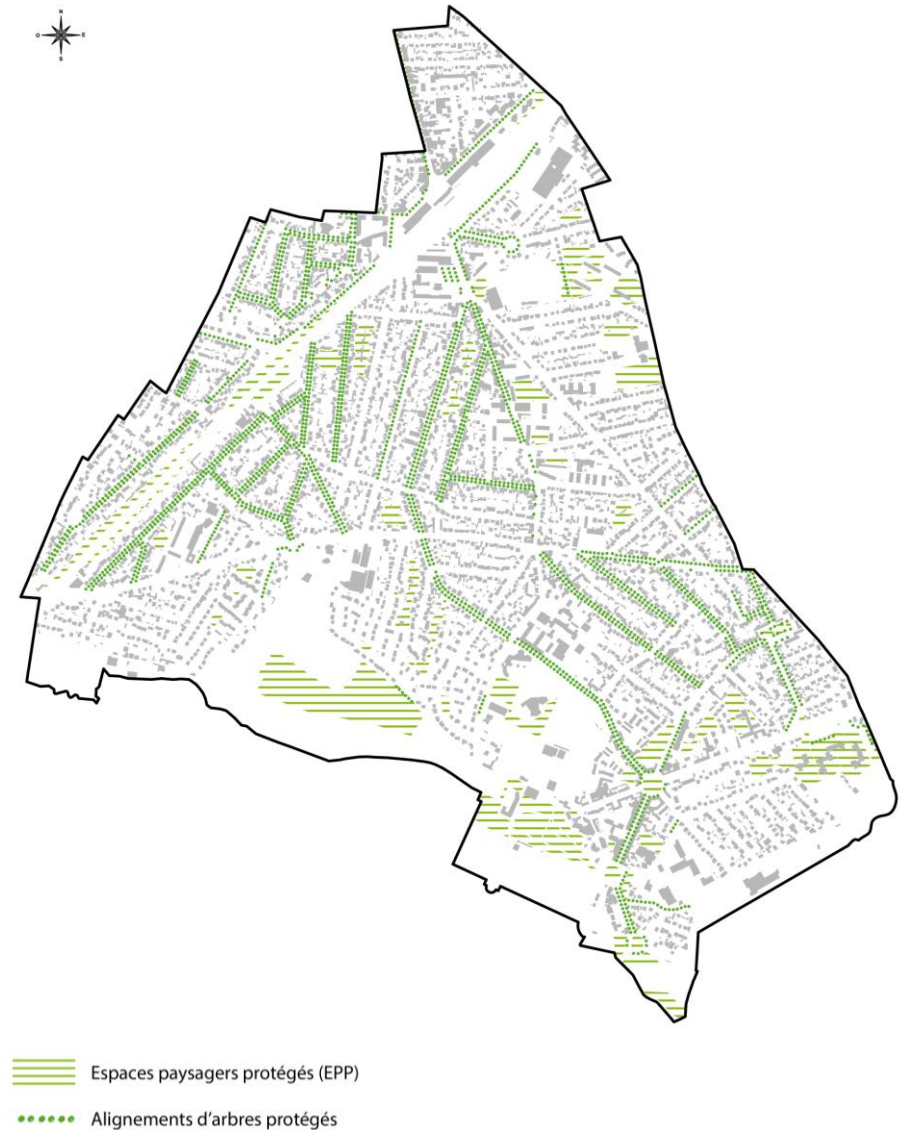
Sans imposer la protection rigide des EBC, les EPP affichent une constructibilité limitée sur des secteurs à enjeux paysagers.

Les alignements d'arbres protégés :

Le document graphique du PLU fait figurer des alignements d'arbres structurants pour le paysage. Il s'agit d'un outil de protection d'un principe d'alignement, de leur essence et de leur composition d'ensemble, bien plus qu'une localisation exacte des arbres. Ces alignements assurent un rythme dans le paysage urbain arnouillois qu'il convient de conforter. Il s'agit donc de motifs tant culturels, historiques, qu'écologiques qui sont à l'origine de cette protection.

Les prescriptions associées à la préservation des alignements d'arbres restent fortes puisque les plantations existantes doivent être impérativement maintenues ou remplacées par des plantations d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques en nombre au moins équivalents (article 13 du règlement du PLU). Cette prescription revient donc à encadrer les coupes et abattages d'arbre de ces alignements d'arbres dans le cadre d'un régime de déclaration préalable et correspond donc au régime des EBC.

Les espaces paysagers protégés (EPP) et les alignements d'arbres protégés



4.3 Le patrimoine bâti protégé

Au titre de l'article L. 123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme, cité précédemment, les documents graphiques du PLU identifient plusieurs éléments bâtis d'intérêt architectural, urbain ou paysager, à préserver.

Ces protections – situées uniquement dans le centre historique du Vieux Pays – sont de deux natures : des éléments protégés et des ordonnances architecturales.

Le Vieux Pays se caractérise par une structure urbaine traditionnelle, avec des constructions en ordre continu et à l'alignement, venant fortement structurer l'espace public. Par la définition de ces deux outils de protection, le PLU se dote de moyens pour maintenir le paysage historique du Vieux Pays.

Le bâti protégé

Les prescriptions concernant la préservation de ces bâtiments sont développées à l'article 11 du règlement de la zone UA dans laquelle elles s'inscrivent. Elles sont de nature à encadrer les aménagements et les modifications du bâti dans le respect de son caractère originel.

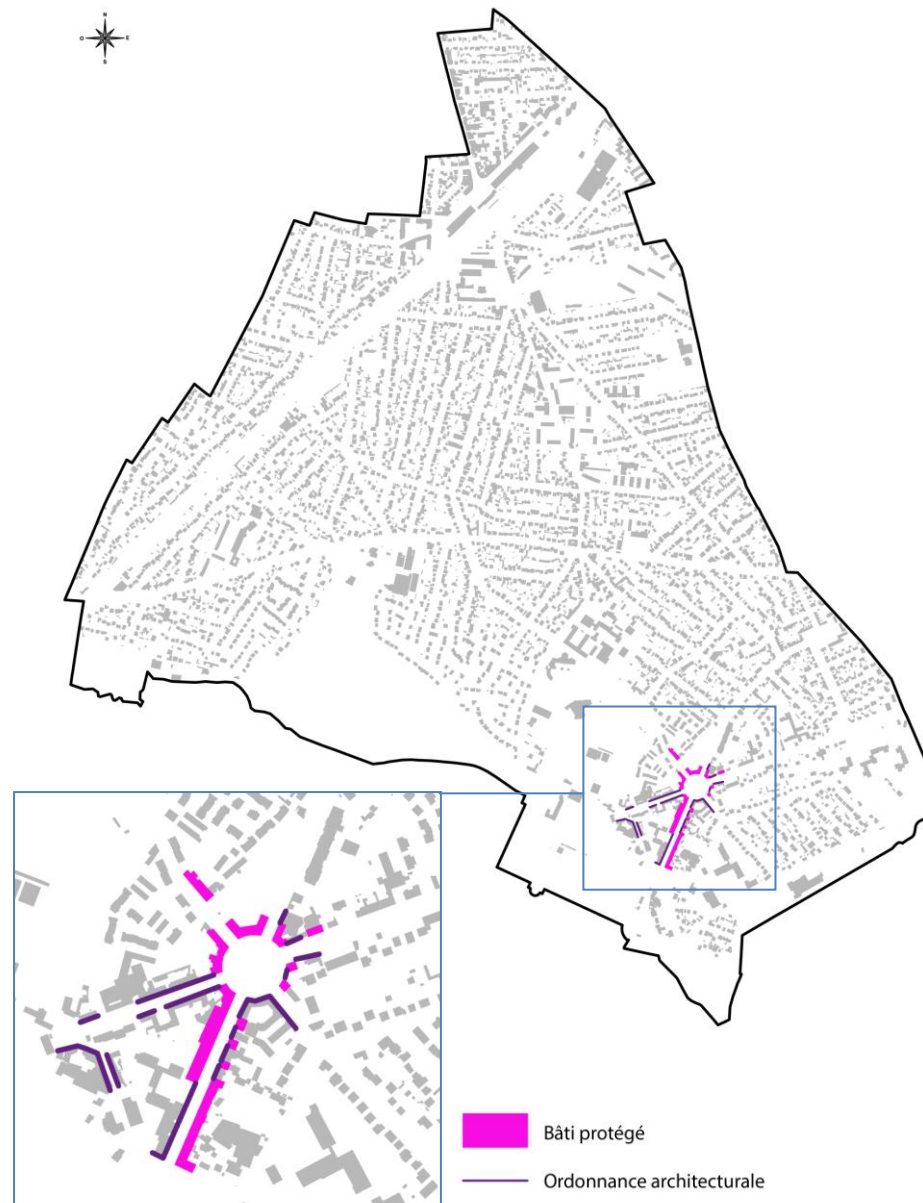
L'ordonnance architecturale

Cette protection – déjà existante au POS mais plus limitée – porte sur des ensembles urbains remarquables par leurs implantations, leurs hauteurs et leurs volumétries, et non pour la qualité du bâti.

L'enjeu de cette protection est bien de maintenir le rapport entre espaces publics et privés, les altimétries et les implantations, ainsi que l'harmonie des volumes.

L'article 11 apporte les conditions de l'aménagement et l'extension de constructions concernées par cette protection, avec l'obligation de respecter la volumétrie, les proportions et l'ordonnance architecturale de la rue.

Le bâti protégé et les ordonnances architecturales



4.4 Le périmètre d'attente au titre de l'article L.123-2 a) du code de l'urbanisme

Définition

L'article L. 123-2 a) du code de l'urbanisme fixe que :

« Dans les zones urbaines ou à urbaniser, le plan local d'urbanisme peut instituer des **servitudes** consistant :

a) A **interdire**, sous réserve d'une justification particulière, dans un **périmètre** qu'il **délimite** et pour une **durée au plus de cinq ans** dans l'attente de l'approbation **par la commune d'un projet d'aménagement global**, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement; les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes sont toutefois autorisés ».

Application à Arnouville

Le pôle gare a été identifié comme un secteur stratégique pour le développement de la commune et est inscrit dans plusieurs documents supra-communaux comme un quartier à enjeux :

- Secteur de renouvellement urbain au Contrat de Développement Territorial (CDT) Val-de-France/Gonesse/Bonneuil-en-France ;
- Quartier politique de la ville dans la nouvelle géographie prioritaire.

Afin de se saisir de cette opportunité pour construire un véritable projet de ville, la ville a d'ores et déjà réfléchi à un projet de renouvellement urbain de grande ampleur, qui dresse un objectif à long terme. En outre, une étude de faisabilité pré-opérationnelle permettra de définir à plus court terme le projet de réaménagement du pôle gare.

Compte-tenu de l'enjeu de rénovation urbaine et de qualification du quartier à l'échelle de la commune, comme à l'échelle intercommunale (entrée du territoire pour Villiers-le-Bel et Gonesse), la commune souhaite maîtriser au mieux le devenir de ce site et ainsi éviter les opérations venant en contradiction avec le futur projet urbain.

C'est pour cette raison que le PLU fixe un périmètre d'attente, au titre de l'article L.123-2 a) du code de l'urbanisme.

Cette servitude signifie que dans l'attente de la définition du projet de ville, et pour une durée de 5 ans maximum, la constructibilité est fortement limitée : seules sont autorisées l'aménagement et les extensions des constructions existantes dans la limite de 20 m² de surface de plancher.

La levée de la servitude (avant la durée des cinq ans) pourra être faite par voie de modification du PLU. **Si la mise en œuvre du projet du quartier politique de la ville (ANRU) intervient avant les cinq ans, le PLU sera modifié pour permettre sa réalisation.**

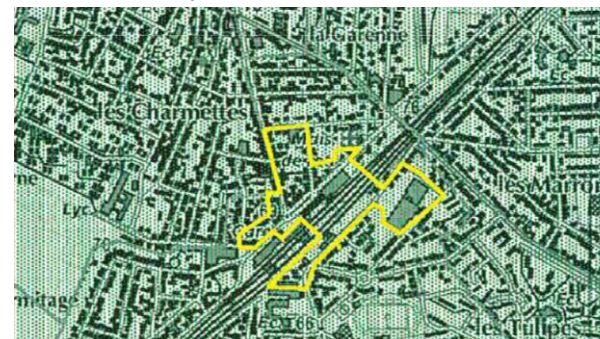
Le périmètre reprend le secteur de renouvellement urbain du CDT (voir ci-après), en ajoutant l'entrée de ville nord-ouest depuis Gonesse et les abords sud de la rue Jean Jaurès (près du groupe scolaire). Il exclut à l'est, rue Jean Laugère, les opérations d'habitat collectif récentes, ainsi que les voies ferrées et la gare.

Le projet communal de création d'une centralité au pôle gare trouve aussi sa traduction réglementaire dans la définition d'une zone urbaine propre : la zone pôle gare « UP ». La définition de cette zone permet d'identifier clairement l'unique secteur de renouvellement urbain de la commune et d'encadrer les constructions autorisées, dans l'attente du projet d'aménagement global.

Pour davantage de cohérence, ce même périmètre se superpose aussi à celui de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (voir pièce n°4 du dossier de PLU), en excluant les emprises ferroviaires.

Extrait de la fiche renouvellement urbain en zone C

Source : Avenant logement au CDT Val-de-France/Gonesse/Bonneuil-en-France



4.5 Les emplacements réservés

Définition

L'article L. 123-2 du code de l'urbanisme indique que le règlement peut instituer des servitudes consistant :

« (...) c) A indiquer la **localisation** prévue et les caractéristiques des **voies** et **ouvrages publics**, ainsi que les **installations d'intérêt général** et les **espaces verts** à créer ou à modifier, en délimitant les terrains qui peuvent être concernés par ces équipements (...) »

Ainsi les PLU peuvent délimiter des emplacements réservés au bénéfice de la commune ou de tout autre collectivité. L'inscription d'un emplacement réservé rend le (ou les) terrain(s) concerné(s) inconstructible(s) pour toute autre opération que la vocation projetée (équipement public, ouvrage public ou installation d'intérêt général,...).

Application à Arnouville

Le PLU d'Arnouville compte 5 emplacements réservés au titre des articles L. 123-1-5 V et L.123-2 du code de l'urbanisme sur le territoire communal, portant principalement sur des réalisations de voirie ou des régulations domaniales, c'est-à-dire l'acquisition d'espaces ayant déjà une vocation publique.

Les emplacements réservés n°1 (aménagement de l'avenue du Paris et de ses abords) et n°5 (élargissement de la rue Paul Mazurier) existaient déjà au POS, mais dans des proportions différentes.

L'emplacement réservé n°1 occupe une emprise beaucoup plus importante au PLU qu'elle ne l'était au POS.

A l'inverse, l'emplacement réservé n°5 est réduit par rapport au POS et ne couvre que les parcelles restant encore à régulariser dans le domaine public.

L'emplacement réservé n°2 (pour la réalisation d'un bassin de retenue au bénéfice du SIAH) reste identique à celui du POS).

Les emplacements réservés n°3 (extension du cimetière) et n°4 (aménagement d'une voie) sont nouveaux par rapport au POS.

L'emplacement réservé n°3 répond aux besoins d'extension du cimetière.

L'emplacement n°4 permettra d'assurer une liaison est/ouest entre la rue Jean Jaurès et la rue Robert Schuman et faciliter l'accès aux équipements à l'est de la commune (hôtel de ville, collège Saint-Didier).

Leur localisation, leur objet, leur surface approximative et leur bénéficiaire sont précisés dans le règlement et ses documents graphiques, pièces n°5 du dossier de PLU.

CINQUIÈME PARTIE :
**INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLAN SUR
L'ENVIRONNEMENT**

1. BIODIVERSITE, MILIEUX NATURELS, TRAME VERTE ET BLEUE

1.1 Rappel synthétique des principaux enjeux et de leur prise en compte dans le PADD

La situation d'Arnouville est contrastée en matière de biodiversité avec :

- Une configuration urbaine dans la partie nord.
- Une ambiance naturelle et agricole au sud, dans laquelle on retrouve les espaces d'accompagnement du Petit Rosne, dont le Bois des Condos.

Le territoire présente ainsi des enjeux de connexion à des espaces d'intérêt supra-communaux, de maintien de ses espaces naturels et agricoles, et de déploiement de la nature en ville.

Le PADD intègre ainsi des orientations fortes pour la prise en compte du patrimoine, sous forme des objectifs suivants :

- Affirmer la position d'Arnouville au sein du Grand Roissy >>> Inscrire Arnouville dans la trame verte et bleue intercommunale.
 - Participer à la constitution d'un réseau écologique d'envergure.
 - Contribuer à la préservation et la renaturation de la vallée du Petit Rosne.
- Mettre en valeur l'identité arnouilloise >>> Pérenniser une trame verte et bleue.
 - Préserver et mettre en valeur les espaces et milieux naturels.
 - Reconquérir la nature et les zones humides en ville.
 - Poursuivre la politique de l'arbre en milieu urbain.
 - Prévenir la fragmentation écologique du territoire.
 - Limiter la pollution lumineuse.
 - Lutter contre les espaces végétales invasives.
 - Valoriser les fonctions de la biodiversité au service des usagers.

- Favoriser la biodiversité par une gestion écologique différenciée.
- Anticiper les exigences réglementaires liées à la biodiversité dans l'aménagement et la construction.

Les paragraphes ci-après présentent les incidences de la mise en œuvre du PLU en matière de biodiversité, milieux naturels et Trame Verte et Bleue, positives comme négatives, avec l'identification des dispositions prises pour supprimer, réduire et / ou compenser ces dernières.

1.2 Incidences positives

1.2.1 Maintien des corridors supra-communaux

A l'échelle du PLU, et tenant compte du constat d'un tissu urbain constitué pour partie de longue date, les marges de manœuvre sont limitées en termes de connexions écologiques supra-territoriales.

Néanmoins, on constate que les choix effectués dans le PLU ne viennent pas créer d'obstacles nouveaux à ces connexions, avec la prise en compte, essentiellement par voie de zonage, des éléments suivants :

- Liaison par le réseau hydrographique du Petit Rosne et du Croult et de ses espaces d'accompagnement.
- Liaison entre les bassins du Chauffour à Sarcelles et le parc de la Patte d'Oie à Gonesse.
- Liaison du parc de la Courneuve à la butte du Château d'Ecouen par la valorisation d'un corridor nord / sud constitué du parc du Mont Griffard à Villiers-le-Bel, le parc des Géants, la ferme Lemoine, le bois des Condos et le Fort de Stains.

1.2.2 Préservation des masses boisées

Les éléments boisés quelque peu conséquents du sud du territoire font l'objet de zonage N, voire d'un complément pour le Bois de Condos sous forme d'Espaces Boisés Classés au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme, ou pour d'autres éléments sous forme d'Espaces Paysagers protégés au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme.

Toute la bordure sud du territoire communal fait ainsi l'objet d'une protection au titre des espaces naturels ou agricoles.

1.2.3 Préservation des zones humides potentielles

Les zones humides potentielles identifiées par la DRIEE dans la commune, et non déjà urbanisées à l'état actuel, sont intégralement protégées par un zonage A ou N.

Un principe de zone tampon est associé aux deux cours d'eau présents dans la commune : le Petit Rosne et le Croult.

1.2.4 Préservation des espaces agricoles

Les espaces agricoles du sud du territoire font l'objet d'un zonage A, permettant leur pérennisation.

1.2.5 Préservation des micro-espaces urbains et des alignements d'arbres

Dans le milieu urbain, l'essentiel de la trame verte est le fait de micro-espaces plus ou moins inter-connectés par des alignements d'arbres.

La présence de l'arbre est pérennisée par les dispositions du PLU, en particulier :

- Les alignements d'arbres au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme.
- Les parcs et squares au titre de l'article L.123-1-5 III 2°.

Il se dessine ainsi particulièrement dans le plan de zonage une colonne vertébrale sous forme d'alignements d'arbres (succession de la rue Jean Jaurès, de l'avenue

Henri Barbusse, de l'avenue Paul Vaillant Couturier et de la D84), traversant le territoire communal de nord en sud. Latéralement, les quartiers sont également irrigués de nombreux alignements répertoriés et préservés.

Il y a de fait la protection d'une mosaïque de milieux dans l'espace naturel, agricole et urbain.

1.2.6 Absence d'incidences notables en matière de sites Natura 2000

Le réseau Natura 2000, créé par les directives européennes Habitats et Oiseaux, vise à assurer la conservation de certains habitats naturels et espèces animales ou végétales au sein de l'Union Européenne.

Les sites doivent faire l'objet de mesures de protection adaptées. Ainsi, lors de leur élaboration, les projets et les programmes pouvant affecter certains sites Natura 2000 doivent faire l'objet d'une évaluation de leurs incidences.

Le territoire n'est pas en contact direct avec un site naturel, particulièrement du fait de sa situation urbaine et péri-urbaine. Le site Natura 2000 le plus proche est constitué par le Parc de la Courneuve, localisé à environ 2 km au sud :

- Statut : Zone de Protection Spéciale (avril 2006)
- Code : FR1112013
- Région : Ile-de-France
- Département : Seine-Saint-Denis
- Superficie : 1157 ha
- Altitude minimale : 31 m
- Altitude maximale : 124 m

La Seine-Saint-Denis accueille sur son territoire un site du réseau Natura 2000, désigné au titre de la directive oiseaux. Ce site bien particulier se compose de 14 entités classées en ZPS, qui correspondent aux parcs publics du département.

Les classes d'habitats identifiées dans à l'échelle des 14 sites sont les suivantes :

- Forêts caducifoliées, environ 35%.
- Forêt artificielle en monoculture (plantations de peupliers ou d'arbres exotiques), environ 21%.
- Prairies améliorées, environ 12%.
- Autres terres (incluant les zones urbanisées et industrielles, routes, décharges, mines), environ 10 %.
- Zones de plantations d'arbres (incluant les vergers, vignes), environ 10%.
- Eaux douces intérieures (eaux stagnantes, eaux courantes), environ 5%.
- Prairies semi-naturelles humides, prairies mésophiles améliorées, environ 5%.
- Pelouses sèches, environ 1%.
- Marais (végétation de ceinture), Bas-marais, Tourbières, environ 1%.

Les oiseaux visés à l'Annexe I de la directive 79/409/CEE du Conseil (directive « oiseaux ») sont les suivants (10 espèces ont été retenues sur l'arrêté de classement, 2 autres espèces, inscrites à l'Annexe I de la Directive « Oiseaux », mais qui n'ont pas été listées dans l'arrêté de classement, trouvent également des habitats favorables au sein de la Zone de Protection Spéciale : le Pic mar et la Sterne pierregarin) :

- Martin-pêcheur d'Europe (*Alcedo atthis*).
- Hibou des marais (*Asio flammeus*).
- Butor étoilé (*Botaurus stellaris*).
- Busard Saint-Martin (*Circus cyaneus*).
- Busard cendré (*Circus pygargus*).
- Pic mar (*Dendrocopus medius*).
- Pic noir (*Dryocopus martius*).
- Blongios nain (*Ixobrychus minutus*).
- Pie-grièche écorcheur (*Lanius collurio*).
- Gorgebleue à miroir (*Luscinia svecica*).
- Bondrée apivore (*Pernis apivorus*).
- Sterne pierregarin (*Sterna hirundo*).

En matière de menaces, pressions et activités ayant une incidence sur le site, sont identifiées avec une incidence à l'intérieur du site (Libellé Influence Intensité) :

- Antagonisme avec des animaux domestiques Négative Faible.
- Captages des eaux de surface Positive Faible.
- Centres d'interprétation Positive Moyenne.
- Fauche de prairies Non évaluée Moyenne.
- Piétinement, sur-fréquentation Négative Faible.
- Randonnée, équitation et véhicules non-motorisés Non évaluée Faible.
- Sentiers, chemins, pistes cyclables (y compris route forestière) Non évaluée Faible.
- Structures de sports et de loisirs Non évaluée Moyenne.
- Sylviculture et opérations forestières Positive Moyenne.

Et sont identifiées avec une incidence aux alentours du site (Libellé Influence Intensité) :

- Nuisance et pollution sonores Négative Faible.
- Pollution de l'air et polluants atmosphériques Négative Faible.
- Routes, autoroutes Négative Moyenne.
- Urbanisation continue Négative Forte.
- Urbanisation discontinue Négative Forte.
- Voie ferrée, TGV Négative Faible.
- Zones industrielles ou commerciales Négative Forte.

S'agissant d'un PLU, la mise en œuvre du projet va contribuer à générer des impacts et activités identifiés comme ayant une influence négative potentielle sur les sites Natura 2000 (nuisance et pollution sonores, pollution de l'air et polluants atmosphériques, routes, urbanisation, voie ferrée, activités artisanales ou commerciales). Cependant s'agissant d'une opération de renouvellement et de développement urbain en tissu urbain constitué, éloignée de plusieurs kilomètres, le projet ne constitue pas une influence significative en comparaison de la situation préexistante (pression urbaine et forte fréquentation récréative des sites).

Considérant ce qui précède, particulièrement sa position et le maintien des principales limites entre urbanisation et espaces naturels et agricoles, le PLU n'a pas d'incidences notables sur l'état de conservation des sites Natura 2000 ou des espèces qui y sont mises en avant. La Trame Verte et Bleue du territoire, traduite graphiquement et dans le règlement favorise l'attractivité pour la biodiversité. Au titre de l'article R.414-21 du code de l'environnement, l'évaluation peut être arrêtée à ce stade.

1.3 Incidences négatives et mesures de suppression et réduction associées

1.3.1 Risque d'accentuation de l'artificialisation des milieux

Logiquement, le PLU organise un renouvellement, et localement, un développement urbain. Celui-ci peut avoir des conséquences négatives sur la biodiversité, particulièrement en accentuant des phénomènes de minéralisation, d'imperméabilisation, de fragmentation ou encore de pollution lumineuse.

Le PLU intègre des dispositions pour encadrer ces effets négatifs :

- En premier lieu, le PLU limite fortement les extensions de l'urbanisation, le renouvellement urbain étant privilégié. Les consommations foncières éventuelles concernent des activités culturelles et / ou sportives de plein air, se font sur des espaces pour partie déjà aménagés, tout au moins remaniés : zonage UX au sud-ouest de la commune.
- Afin de développer au maximum la trame bleue dans le territoire, le règlement permet, dans des conditions de terrain favorables, le recours aux techniques alternatives de gestion des eaux pluviales (article 4 – desserte par les réseaux).
- L'article 11 (aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords) comprend des incitations à recourir aux haies végétales d'essences indigènes pour augmenter la capacité d'accueil et de circulation de la biodiversité en ville. Il intègre des dispositions pour l'accès de la petite faune aux parcelles et ainsi limiter la fragmentation urbaine.
- L'article 13 impose dans la zone urbaine des aménagements paysagers sur une partie des unités foncières non bâties et non concernées par des stationnements. Il organise ainsi les espaces de pleine terre selon les secteurs urbains.

- Le règlement comporte ainsi en annexe une liste des espèces végétales locales à privilégier, ainsi qu'une liste des espèces exotiques invasives à proscrire.

1.3.2 Risque de dispersion d'espèces végétales invasives

Le développement urbain est toujours facteur de risque de dispersion des espèces végétales invasives : gestion du chantier, et des terres notamment, ou directement par des choix de plantation, sachant tout particulièrement que plusieurs foyers sont d'ores et déjà présents dans la commune.

La rédaction du PLU vise à limiter la propagation des espèces végétales exotiques invasives. Les espèces végétales à utiliser dans les plantations et aménagements paysagers sont traitées dans l'article 13. Il est indiqué que des essences locales doivent être utilisées, empêchant ainsi les introductions volontaires d'espèces exotiques envahissantes.

1.4 Propositions d'indicateurs pour l'analyse des résultats de l'application du PLU en matière de Trame Verte et Bleue

La commune d'Arnouville est l'opérateur de l'analyse des résultats de l'application du plan. La collecte des informations repose en premier lieu sur le service instructeur des permis. Pour les indicateurs d'état plus globaux, les services en charge des questions environnementales sont également mobilisés.

Les données relatives aux permis instruits sont collectées au fil de l'eau. Les autres données font l'objet d'une consolidation tous les 3 ans suivant l'approbation du PLU.

Objectifs	Indicateurs	Tendances souhaitées
Inscrire Arnouville dans la trame verte et bleue intercommunale Pérenniser une trame verte et bleue	Surface d'espaces verts	Maintien
	Linéaire d'alignements d'arbres	Augmentation
	Nombre annuel d'abattages d'arbres	Compensation des abattages
	% de pleine terre par permis	Augmentation
	Surface de terrains naturels artificialisés	Limitation
	Biodiversité urbaine (sur base de sites à enjeu et d'espèces cibles)	Augmentation
	Cartographie des espèces exotiques invasives (sur base de sites à enjeu et d'espèces cibles)	Maintien
	Surface d'espaces verts ouverts au public par habitant	Maintien

2. EAU

2.1 Rappel synthétique des principaux enjeux et de leur prise en compte dans le PADD

Arnouville se trouve sur le territoire du SDAGE du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands, avec des objectifs de qualité et de quantité des eaux à atteindre.

L'eau potable est alimentée par deux captages communaux et par l'usine de traitement d'Annet-sur-Marne, et est gérée par Véolia Eau. La commune est donc concernée par des périmètres de protection des captages.

Le réseau d'assainissement – de type séparatif – est géré par Véolia, en collaboration avec le SIAH (Syndicat Intercommunal pour l'Aménagement Hydraulique des vallées du Croult et du Petit Rosne).

Le PADD intègre ainsi des orientations pour la protection de la ressource en eau, sous forme des objectifs suivants :

- Affirmer la position d'Arnouville au sein du Grand Roissy >>> Inscrire Arnouville dans la trame verte et bleue intercommunale.
 - Participer à la constitution d'un réseau écologique d'envergure.
 - Contribuer à la préservation et la renaturation de la vallée du Petit Rosne.
- Mettre en valeur l'identité arnouilloise >>> Pérenniser une trame verte et bleue.
 - Reconquérir la nature et les zones humides en ville.
 - Favoriser la biodiversité par une gestion écologique différenciée.

Les paragraphes ci-après présentent les incidences de la mise en œuvre du PLU concernant la ressource en eau, positives comme négatives, avec l'identification des dispositions prises pour supprimer, réduire et / ou compenser ces dernières.

2.2 Incidences positives

Le projet communal vise expressément la préservation des espaces naturels et notamment les deux cours d'eau du Petit Rosne et du Croult.

Cela trouve sa traduction réglementaire sous différentes formes :

- Le classement de l'ensemble de ces deux versants et leurs zones humides en zone naturelle N ;
- Le maintien d'espaces boisés classés (EBC) et la création d'espaces paysagers protégés (EPP) au titre de l'article L. 123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme, assurant la perméabilité des sols ;
- Dans les zones concernées (UX, A et N), le règlement à l'article 1 définit une bande 10 mètres autour des cours d'eau où les constructions susceptibles de faire obstacle à l'écoulement, l'entreposage de matériel et les affouillements et exhaussements de sol (seulement en zone UX) sont interdits.

2.3 Incidences négatives et mesures de suppression et réduction associées

Le développement des activités et de la population entraîne généralement une augmentation des prélèvements en eau potable et des rejets d'eaux usées. Dans le cas d'Arnouville – du fait des dispositions du Plan d'Exposition au Bruit (PEB) de Paris Charles de Gaulle qui s'appliquent – ce développement démographique sera mesuré.

Toutefois, la construction d'aménagements et de logements peut générer une imperméabilisation des sols, qui influence de façon négative la quantité et la qualité de l'eau qui rejoint les nappes. L'urbanisation non maîtrisée, lorsqu'elle touche des milieux humides ou aquatiques, peut dégrader leurs fonctions hydrauliques et hydrologiques associées.

Le PLU intègre des dispositions pour encadrer ces effets négatifs :

2.3.1 Limitation de l'imperméabilisation

Au travers de la traduction réglementaire du PADD, le PLU vise la maîtrise de l'imperméabilisation des sols par la préservation des milieux naturels et semi-naturels et l'absence de consommation d'espaces non urbanisés. Cela est conforté par des dispositions inscrites dans toutes les zones urbaines à l'article 13 du règlement, où *a minima* une partie des espaces libres non bâtis et non occupés doivent être obligatoirement végétalisés et plantés, et dans certains cas, un pourcentage minimum d'espaces de pleine terre doit être respecté.

Dans le secteur du pôle gare, une attention particulière est portée dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP), pièce n°4 du dossier de PLU, sur le renforcement de la trame bleue dans le projet futur.

2.3.2 Maîtrise des déversements des eaux usées et branchement aux réseaux

D'une façon générale, l'article 4 du règlement des zones urbanisées impose le branchement aux réseaux collectifs d'alimentation en eau potable et d'assainissement.

A défaut de réseau collectif d'assainissement en zone agricole et naturelle, il est précisé que les constructions doivent être équipées d'un assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur.

Dans tous les cas, le règlement précise que les constructions nouvelles doivent respecter le schéma directeur d'assainissement de la commune.

L'article 4, qui reprend les prescriptions du SIAH, interdit la collecte et le déversement d'eaux usées par le réseau d'eaux pluviales. Concernant les eaux pluviales, la mise en place de dispositifs de régulation et de gestion à la parcelle est recommandée, si la nature du sol le permet, et la récupération et la réutilisation des eaux pluviales sont autorisées.

Enfin, les aires de stationnement de plus de 10 emplacements seront, en plus des éléments cités ci-dessus, obligatoirement équipées d'un séparateur d'hydrocarbures pour le traitement des eaux pluviales avant le rejet au réseau.

Ces éléments du PLU permettent de s'assurer de sa conformité avec les différentes exigences réglementaires vis-à-vis de l'eau, ainsi que de la protection de la quantité et la qualité de cette ressource et des milieux qui lui sont associés.

2.4 Propositions d'indicateurs pour l'analyse des résultats de l'application du PLU

La commune d'Arnouville est l'opérateur de l'analyse des résultats de l'application du plan. La collecte des informations repose en premier lieu sur le service instructeur des permis. Pour les indicateurs d'état plus globaux, les services en charge des questions environnementales sont également mobilisés.

Les données relatives aux permis instruits sont collectées au fil de l'eau. Les autres données font l'objet d'une consolidation tous les 3 ans suivant l'approbation du PLU.

Objectifs	Indicateurs	Tendances souhaitées
Inscrire Arnouville dans la trame verte et bleue intercommunale Pérenniser une trame verte et bleue	Surface d'espaces verts	Maintien voire augmentation
	% de pleine terre par permis de construire	Augmentation
	Surface de terrains naturels artificialisés	Limitation
	Nombre de permis accordés en zone naturelle	Limitation
	Nombre de permis accordés en zone agricole	Limitation
	Nombre de personnes raccordées au réseau d'eau potable	Légère augmentation
	Nombre de personnes raccordées au réseau d'assainissement	Légère augmentation

3. RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

3.1 Rappel synthétique des principaux enjeux

Le territoire d'Arnouville est soumis à plusieurs risques naturels. La commune est notamment concernée par le phénomène de retrait-gonflement des argiles et au risque d'inondation liée aux remontées de nappes.

Des canalisations de transports de matières dangereuses sont également présentes sur la commune.

Par ailleurs, la commune compte 19 sites BASIAS en activité (sites industriels et activités de service) et plusieurs installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE).

3.2 Incidences positives

Par rapport au POS précédent, il n'y a pas d'extension supplémentaire de l'enveloppe urbaine, et donc aucun secteur urbanisé supplémentaire exposé aux différents risques.

Le projet communal vise une évolution maîtrisée des constructions existantes, dans le respect des prescriptions environnementales (« 2.5. Valoriser les qualités du cadre bâti et du paysage urbain » du PADD).

3.3 Incidences négatives et mesures de suppression et réduction associées

Le développement urbain, s'il n'est pas encadré, peut causer une augmentation des risques naturels, des risques anthropiques, pour les populations exposées.

Le document graphique complémentaire, pièce n°5.2.5 du dossier de PLU présente une partie de ces risques et nuisances, lorsque des règles sont imposées.

Concernant les risques naturels, le règlement du PLU prévoit des dispositions spécifiques :

- L'article 2 du règlement impose des études de sol pour toutes les constructions situées dans des secteurs d'alluvions tourbeuses ;
- L'article 13 impose des distances minimales entre une plantation et une construction, afin de tenir compte du phénomène de retrait-gonflement des argiles.

Le règlement prend également en compte les risques technologiques en posant des conditions strictes pour la construction ou l'aménagement des bâtiments de type ICPE. Hormis en zone UX, les ICPE les plus nuisibles (soumises à autorisation et à enregistrement) sont interdites dans les zones urbaines. Pour les ICPE les moins nuisibles, le règlement les autorise à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants.

3.4 Propositions d'indicateurs pour l'analyse des résultats de l'application du PLU

La commune d'Arnouville est l'opérateur de l'analyse des résultats de l'application du plan. La collecte des informations repose en premier lieu sur le service instructeur des permis. Pour les indicateurs d'état plus globaux, les services en charge des questions environnementales sont également mobilisés.

Les données relatives aux permis instruits sont collectées au fil de l'eau. Les autres données font l'objet d'une consolidation tous les 3 ans suivant l'approbation du PLU.

Objectifs	Indicateurs	Tendances souhaitées
Valoriser les qualités du cadre bâti et du paysage urbain	Nombre de logements autorisés en secteurs d'alluvions tourbeuses	Maintien
	Nombre de dégradations sur le bâti liées au retrait-gonflement des argiles	Limitation

4. BRUIT

4.1 Rappel synthétique des principaux enjeux

L'ensemble de la commune d'Arnouville est concerné par des dépassements de seuil de bruit. Le Plan d'Exposition au Bruit (PEB) de l'aéroport Paris Charles de Gaulle touche l'intégralité du territoire communal, par un zonage de type C, visant la limitation des personnes nouvellement exposées aux nuisances aériennes.

Plusieurs infrastructures de transport terrestre (ferré et routier) impactent le territoire, avec de larges secteurs affectés par le bruit (voir document graphique complémentaire, pièce n°5.2.5 du dossier de PLU).

4.2 Incidences positives

Le projet communal vise une maîtrise de l'urbanisation et du développement démographique, en cohérence avec les orientations du PEB. Seul un secteur de renouvellement est autorisé, au niveau du pôle gare.

Le PADD comprend également des orientations au sujet de la limitation de l'usage de la voiture particulière, qui vont dans le sens d'une diminution des nuisances sonores liées aux axes routiers.

4.3 Incidences négatives et mesures de suppression et réduction associées

Le développement démographique et des activités économiques peut générer une augmentation du trafic routier ayant une incidence sur le bruit. En outre, l'implantation de nouvelles activités peut provoquer des nuisances sonores supplémentaires, et les logements nouvellement créés augmenter le nombre de personnes exposées.

Comme affiché dans le PADD, le PLU ne permet pas une augmentation importante du nombre d'habitants exposés. Si la zone UP, correspondant au secteur de renouvellement urbain inscrit au CDT pourra accueillir 200 nouveaux logements, ceux-ci devront respecter des normes d'isolation acoustique strictes.

Dans la traduction réglementaire du projet, plusieurs dispositions permettent de pallier ces nuisances sonores :

- Toutes les constructions doivent présenter une isolation acoustique conforme à la réglementation en vigueur, à l'égard du bruit aérien (pour rappel, l'ensemble de la commune est couverte par la zone C du PEB) ;
- Toutes les constructions nouvelles impactées par les voies bruyantes (arrêté préfectoral de 2002) doivent respecter la réglementation en matière d'isolement acoustique.
- Dans la zone UP, unique secteur de renouvellement urbain de la ville, les articles 11, 13 et 15 imposent que les constructions tiennent compte des recommandations acoustiques contenues dans le cahier de recommandations réalisé par la DDT et l'ACNUSA.

4.4 Propositions d'indicateurs pour l'analyse des résultats de l'application du PLU

La commune d'Arnouville est l'opérateur de l'analyse des résultats de l'application du plan. La collecte des informations repose en premier lieu sur le service instructeur des permis. Pour les indicateurs d'état plus globaux, les services en charge des questions environnementales sont également mobilisés. Les données relatives aux permis instruits sont collectées au fil de l'eau. Les autres données font l'objet d'une consolidation tous les 3 ans suivant l'approbation du PLU.

Objectifs	Indicateurs	Tendances souhaitées
Valoriser les qualités du cadre bâti et du paysage urbain	Nombre de personnes nouvelles exposées aux nuisances sonores	Légère augmentation

5. ENERGIE ET POLLUTIONS ATMOSPHERIQUES

5.1 Rappel synthétique des principaux enjeux

En France, la grande majorité de l'énergie consommée provient de sources fossiles comme le pétrole. Les énergies renouvelables ne fournissent que 6,4% de l'énergie consommée (données du MEDDTL, 2010). Ces dernières années, on assiste progressivement à l'essor d'énergies renouvelables comme l'éolien, le solaire, la géothermie ou les biocarburants, avec l'objectif d'atteindre une part de 23% des énergies renouvelables dans l'énergie finale consommée en 2020. La consommation d'énergies fossiles telles que le pétrole contribue aux émissions de gaz à effet de serre et au réchauffement climatique.

La qualité de l'air en Île-de-France est globalement insatisfaisante. Cinq polluants posent toujours problème à des degrés divers dans la région, et ne respectent pas diverses réglementations : le dioxyde de carbone, les particules (PM 10 et PM 2,5), l'ozone et le benzène.

5.2 Incidences positives

Le PLU inclut plusieurs mesures pour préserver les espaces naturels et agricoles, et de façon plus globale les éléments de la trame verte et bleue. Ces éléments constituent des zones relativement préservées des sources de pollutions de l'air d'origine anthropique. De plus, ces éléments jouent un rôle, quoique limité, d'amélioration de la qualité de l'air.

5.3 Incidences négatives et mesures de suppression et réduction associées

Les principales sources de pollution de l'air, notamment d'émissions de gaz à effet de serre, sont le chauffage domestique, l'implantation d'activités consommatrices d'énergie ou émettrices de pollutions, le transport routier... De ce fait, les PLU peuvent éventuellement être porteurs d'effets négatifs en augmentant les

populations exposées aux pollutions, en augmentant le nombre de logements pouvant engendrer une hausse des consommations d'énergie, l'augmentation du trafic automobile, ou le développement d'activités polluantes.

Plusieurs orientations du PADD comportent des éléments visant une diminution de la consommation d'énergie et d'émissions polluantes :

- La diversification des typologies d'habitat et permettre le renouvellement urbain au quartier de la gare, afin d'obtenir des logements plus économes en énergie et favorisant l'utilisation des énergies renouvelables ;
- Le renforcement de la mixité fonctionnelle dans les secteurs centraux, notamment le quartier de la gare, permettant de limiter les déplacements motorisés et développer les transports en commun ;
- L'incitation au recours aux énergies renouvelables dans le bâti existant, comme pour les projets futurs.

La volonté de favoriser les déplacements doux et les transports en commun (« 2.3 Faciliter les déplacements alternatifs à la voiture, notamment vers la gare » du PADD) trouve un écho dans la traduction réglementaire :

- La définition de la zone la plus dense et de l'unique secteur de renouvellement urbain au plus près de la gare ;
- L'aménagement du pôle gare pour viser une optimisation des déplacements, par la préparation de l'arrivée du BHNS puis du barreau ferrée, en lien avec les gares routières, les parkings de délestage, et les mobilités douces ;
- L'incitation inscrite à l'Orientement d'Aménagement et de Programmation (OAP) de l'implantation d'un tiers-lieu dans le futur projet de pôle gare, visant une politique de « zéro mobilité » pour les déplacements domicile-travail ;
- L'obligation instaurée à l'article 12 du règlement de créer des espaces réservés au stationnement des vélos, avec des superficies dépendant du

nombre de logements ou de la surface de plancher des bureaux ou activités ;

- La précision que toute construction devra prévoir son raccordement au réseau de communication numérique, permettant le développement des nouvelles technologies favorisant la pratique du télétravail et limitant ainsi potentiellement les déplacements motorisés pour se rendre sur le lieu de travail.

En outre, le règlement fixe des ambitions précises en matière d'énergie :

- Dans toutes les zones urbaines (article 2), les constructions nouvelles doivent respecter la réglementation en vigueur en matière de performances énergétiques.
- Dans toutes les urbaines à vocation d'habitat, l'article 10 favorise la mise en place de dispositifs d'économie d'énergie ou de production d'énergies renouvelables, en autorisant les dépassements de hauteur pour ces dispositifs.
- Les articles 11 et 15 encouragent les projets d'architecture contemporaine ou les projets utilisant des technologies énergétiques nouvelles. L'article 15 précise que les constructions devront prendre en compte des objectifs d'utilisation des énergies renouvelables et recyclées, et l'orientation des bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle afin de limiter les dépenses énergétiques.

5.4 Propositions d'indicateurs pour l'analyse des résultats de l'application du PLU

La commune d'Arnouville est l'opérateur de l'analyse des résultats de l'application du plan. La collecte des informations repose en premier lieu sur le service instructeur des permis. Pour les indicateurs d'état plus globaux, les services en charge des questions environnementales sont également mobilisés.

Objectifs	Indicateurs	Tendances souhaitées
Faciliter les déplacements alternatifs à la voiture, notamment vers la gare	Nombre d'installations renouvelables (hors photovoltaïque) > relevant de subventions	Augmentation
	Nombre d'installations photovoltaïques (nombre de PC délivrés mentionnant l'installation de générateurs photovoltaïques)	Augmentation
	Nombre de constructions BBC	Augmentation
	Linéaire de pistes cyclables et cheminements piétons	Augmentation

6. DÉCHETS

6.1 Rappel synthétique des principaux enjeux

Il existe un plan régional d'élimination des déchets ménagers et assimilés qui s'applique à l'Île-de-France.

Au niveau d'Arnouville, la collecte des déchets est assurée par la CA Val de France, alors que le traitement est géré par le syndicat mixte pour la gestion et l'incinération des déchets urbains de la région Île-de-France (SIGIDURGS).

La collecte se fait au porte à porte pour les ordures ménagères, les emballages, les encombrants et les déchets verts. Le verre et les déchets spéciaux sont collectés en points d'apport volontaire. Les déchetteries intercommunales se trouvent à Gonesse, Sarcelles, Bouqueval et Louvres.

6.2 Incidences négatives et mesures de suppression et réduction associées

L'augmentation de la population et le développement des activités entraîne une production accrue de déchets et la complexification des parcours de collecte.

Les chantiers de construction liés au renouvellement de la ville sur la ville peuvent également être des sources importantes de déchets (pôle gare notamment).

Les réseaux actuels de collecte et les structures de traitement possèdent les capacités suffisantes pour absorber les augmentations prévisibles.

Puisque le PLU ne prévoit pas d'extension de l'enveloppe urbaine, aucune complexification des circuits de collecte n'est à prévoir.

L'article 4 du règlement impose la création d'un local pour le stockage des ordures ménagères, afin d'éviter les nuisances qu'elles représentent.

Dans l'article 15 concernant les performances énergétiques et environnementales, parmi les éléments à prendre en compte dans les constructions se trouve l'utilisation

de matériaux renouvelables, récupérables ou recyclables, ce qui contribue à la limitation des déchets non valorisables liés aux projets d'aménagements.

6.3 Propositions d'indicateurs pour l'analyse des résultats de l'application du PLU

La commune d'Arnouville est l'opérateur de l'analyse des résultats de l'application du plan. La collecte des informations repose en premier lieu sur le service instructeur des permis. Pour les indicateurs d'état plus globaux, les services en charge des questions environnementales sont également mobilisés.

Les données relatives aux permis instruits sont collectées au fil de l'eau. Les autres données font l'objet d'une consolidation tous les 3 ans suivant l'approbation du PLU.

Objectifs	Indicateurs	Tendances souhaitées
Fixer des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace	Nombre de mises en chantier pouvant générer des déchets	Limitation
	Nombre de tonnage annuel collecté d'ordures ménagères	Limitation
	Nombre de tonnage annuel collecté d'emballages ménagers	Limitation

7. BILAN DES INCIDENCES DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

Au travers de son PLU, la commune d'Arnouville entend améliorer le cadre et la qualité de vie de ses habitants, en dynamisant les secteurs de centralité, en encadrant le renouvellement urbain, tout en limitant l'impact sur les différents champs de l'environnement, voire en améliorant la situation actuelle.

L'ensemble des développements de la commune se fera sans ouvrir de nouvelles surfaces à l'urbanisation. Les espaces naturels et semi-naturels sont préservés et valorisés, tout comme leurs connexions avec la biodiversité urbaine, que le PLU souhaite rendre plus présente.

D'une manière générale, les dispositions du PLU permettent de réorganiser et renouveler les espaces urbanisés de la commune sans consommation de foncier, en favorisant une urbanisation économe en énergie, tout en préservant les éléments du patrimoine historique et naturel.

Le PLU s'inscrit dans une démarche de développement durable et protège la biodiversité et les paysages.

SIXIÈME PARTIE :
INDICATEURS À ÉLABORER POUR L'ÉVALUATION
DES RÉSULTATS DE L'APPLICATION DU PLAN

Le code de l'urbanisme indique à l'article L. 123-12-1 :

« L'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L. 123-6, le conseil municipal procède, neuf ans au plus tard après la délibération portant approbation ou révision du plan local d'urbanisme, à une analyse des résultats de l'application de ce plan au regard des objectifs prévus à l'article L. 121-1 du présent code et, le cas échéant, aux articles L. 1214-1 et L. 1214-2 du code des transports. Lorsque le plan local d'urbanisme tient lieu de programme local de l'habitat, la durée de neuf ans précédemment mentionnée est ramenée à six ans et l'évaluation porte également sur les résultats de l'application de ce plan au regard des objectifs prévus à l'article L. 302-1 du code de la construction et de l'habitation.

Cette analyse des résultats est organisée tous les neuf ans ou, si le plan local d'urbanisme tient lieu de programme local de l'habitat, tous les six ans et donne lieu à une délibération de ce même organe délibérant ou du conseil municipal sur l'opportunité de réviser ce plan.

Lorsque le plan local d'urbanisme tient lieu de programme local de l'habitat, le préfet peut demander les modifications qu'il estime nécessaire d'apporter au plan lorsque ce dernier ne répond pas aux objectifs définis à l'article L. 302-2 du code de la construction et de l'habitation. Dans un délai d'un mois, l'établissement public de coopération intercommunale fait connaître au préfet s'il entend procéder aux modifications. A défaut d'accord ou à défaut d'une délibération approuvant les modifications demandées dans un délai d'un an à compter de la demande de modifications, le préfet engage une modification ou une révision du plan.

Lorsque le plan local d'urbanisme tient lieu de programme local de l'habitat, l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale réalise, trois ans au plus tard à compter de la délibération portant approbation ou révision de ce plan, un bilan de l'application des dispositions de ce plan relatives à l'habitat au regard des objectifs prévus à l'article L. 302-1 du code de la construction et de l'habitation. Ce bilan est transmis au préfet de département. Il est organisé tous les trois ans dès lors que le plan n'a pas été mis en révision. »

Les indicateurs de suivi

Les indicateurs de suivi seront notamment les suivants :

Suivi du parc de logements existants :

- Nombre et destination des changements de destination (déclarations préalables ou permis de construire)
- Nombre et type de demandes d'autorisation dans le parc de logements existants

Suivi de la construction neuve :

- Nombre de logements produits
- Nombre de logements produits au sein du secteur de renouvellement urbain du CDT (200 nouveaux logements autorisés)
- Bilan annuel des surfaces démolies et construites dédiées au logement
- Nombre et taux de logements sociaux dans la livraison des logements neufs
- Nombre de logements en accession à coûts maîtrisés
- Répartition par taille des logements (nombre de pièce et surface en m²)
- Répartition par type de logements (individuel ou collectif)

Suivi des effectifs scolaires :

- Nombre d'enfants scolarisés par classe en maternelle et élémentaire
- Nombre moyen d'enfants par classe en maternelle et élémentaire