

COMMUNE D'ARNOUVILLE

DEPARTEMENT DU VAL D'OISE (95)

PLAN LOCAL D'URBANISME

MODIFICATION N° 3



PIECE N° 1 : DOCUMENTS ADMINISTRATIFS

Procédure	Approbation
Elaboration du PLU	16/03/2016
Modification simplifiée n°1	10/10/2017
Révision « allégée n°1 »	12/04/2021
Modification n°2	13/12/2021
Révision « allégée n°2 »*	24/06/2024

AVIS

- Réseau de transport d'électricité (RTE),
- Sous-préfet de Sarcelles,
- Chambre des Métiers et de l'Artisanat (CMA),
- Mission régionale d'autorité environnementale Ile-de-France (MRAe),
- Conseil Départemental du Val d'Oise,
- Syndicat Mixte pour l'aménagement Hydraulique des vallées du Croult et du Petit Rosne (SIAH),
- Préfet du Val d'Oise,
- Chambre d'agriculture de Région Ile-de-France,
- Schéma d'aménagement et de gestion des Eaux Croult-Enghien-Vieille Mer (SAGE),
- Ile-de-France Mobilités,
- Commission Départementale des Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF).





VOS RÉF. : DACV-D25-04312
NOS RÉF. : TER-ADM-2025-95019-CAS-215303-J2P5B5
INTERLOCUTEUR : Delphine BRUIN
TÉLÉPHONE : 01 49 01 34 40
E-MAIL : delphine.bruin@rte-france.com

Mairie d'ARNOUVILLE
Hôtel de Ville
15/17 rue Robert Schuman
CS 20101
95400 ARNOUVILLE

A l'attention de Monsieur le Maire

OBJET : **Avis sur la modification simplifiée n°3
du PLU de la commune d'ARNOUVILLE**

La Défense, le 17/11/2025

Monsieur le Maire,

Nous accusons réception du courrier relatif au projet de modification simplifiée n°3 du PLU de la commune d'ARNOUVILLE transmis par vos services pour avis le 03/11/2025.

Nous vous informons que, sur le territoire couvert par ce document d'urbanisme, nous n'exploitons pas d'ouvrage de transport du Réseau Public de Transport d'électricité à haute ou très haute tension (c'est-à-dire supérieure à 50 kV). Nous n'avons donc aucune observation à formuler.

Nous restons à votre entière disposition pour tout renseignement complémentaire et nous vous prions d'agréer, Monsieur le Maire, l'assurance de notre considération très distinguée.

Chef du Service Concertation Environnement Tiers
Frédéric ROY

P.O. Delphine BRUIN

RTE
CDI PARIS – SCET
CS 50138
Immeuble Palatin II et III
3 – 5 cours du Triangle
92036 LA DEFENSE CEDEX

www.rte-france.com



05-09-00-COUR



Affaire suivie par : **Anne FLORENTIN**
Bureau des collectivités territoriales
et des affaires réglementaires
01 34 04 30 35
anne.florentin@val-doise.gouv.fr

Sarcelles, le 17 NOV. 2025

Le sous-préfet de Sarcelles

à

Monsieur Pascal DOLL
Maire d'Arnouville
Hôtel de ville
15-17 rue Robert Schuman
95 400 ARNOUVILLE

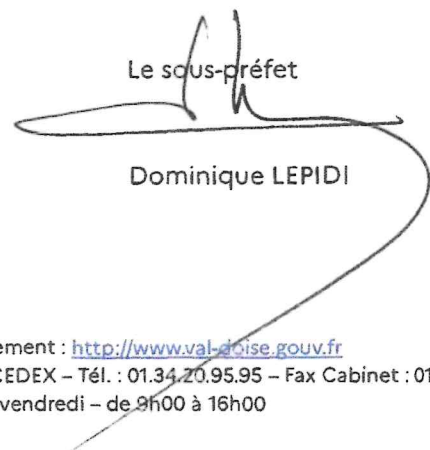
Objet : projet arrêté de modification du plan local d'urbanisme (PLU)
Référence : votre courrier du 3 novembre 2025

Par courrier du 3 novembre 2025, vous me notifiez le projet de modification n° 3 du PLU de votre commune en m'adressant le lien internet et le mot de passe y donnant accès.

Je tiens à vous informer que j'ai saisi le Directeur Départemental des Territoires du Val-d'Oise afin qu'il émette son avis sur ce projet.

Mes services restent à votre disposition pour tout renseignement complémentaire.

Le sous-préfet


Dominique LEPIDI



MAIRIE D'ARNOUVILLE
Monsieur Pascal DOLL
Maire
15-17 rue Robert Schuman
CS 20101
95400 ARNOUVILLE

Le Président,

Nos réf. : MA/FA/IP- 087/25

Vos réf. : DACV-D25-04312

LRAR N° 2C 176 432 5587 2

Objet : Modification du PLU n°3 de la commune d'Arnouville

Affaire suivie par : Service Urbanisme

Tél. : 01 30 11 16 22 – urbanisme@ml.arnouville95.org

Cergy, le 27 novembre 2025

Monsieur le Maire,

Par courrier recommandé en date du 3 novembre 2025, vous avez sollicité l'avis de la CMA IDF VAL D'OISE sur le projet de modification du Plan Local d'Urbanisme n°3 de la commune d'Arnouville.

Après lecture du dossier par notre pôle Développement des Entreprises et Compétences, nous n'avons pas d'observations particulières à formuler.

Notre chargé de mission développement territorial reste à votre disposition pour toute question liée à la promotion et au développement de l'Artisanat.

Contact : Florent AMBROSINO – florent.ambrosino@cma-idf.fr - 06 02 06 67 96.

Nous vous prions d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de nos salutations distinguées.

Le Président de la CMA Ile-de-France-VAL D'OISE
Michel ALEXEEF



RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté – Égalité – Fraternité

CHAMBRE DE MÉTIERS ET DE L'ARTISANAT DE RÉGION ÎLE-DE-FRANCE

72-74 rue de Reuilly – CS0315 – 75592 Paris Cedex 12 – 01 80 48 26 00 – www.cma-idf.fr – contact@cma-idf.fr
Siret : 130 027 972 00012 . N° organisme de formation : 11756120375 – Décret n° 2020-1416 du 18 novembre 2020

CHAMBRE DE METIERS ET DE L'ARTISANAT ÎLE-DE-FRANCE - VAL D'OISE

Antenne de Cergy : 1 Avenue du Parc – 95015 Cergy-Pontoise Cedex – www.cma95.fr



Mission régionale d'autorité environnementale
ÎLE-DE-FRANCE

**Avis conforme concluant à l'absence de nécessité d'une évaluation
environnementale de la modification n°3
du plan local d'urbanisme d'Arnouville (95)
après examen au cas par cas**

**N° 006256/KK AC PLU
du 03/12/2025**

La Mission régionale d'autorité environnementale d'Île-de-France (MRAe), qui en a délibéré collégialement le 3 décembre 2025, chacun des membres délibérants attestant qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans le présent avis ;

Vu la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001, du Parlement européen et du Conseil, relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement, notamment son annexe II ;

Vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles R.104-33 à R.104-37 relatifs à l'examen au cas par cas réalisé par la personne publique responsable ;

Vu le décret n° 2022-1025 du 20 juillet 2022 substituant la dénomination « Inspection générale de l'environnement et du développement durable » à la dénomination « Conseil général de l'environnement et du développement durable » ;

Vu le décret n° 2022-1165 du 20 août 2022 portant création et organisation de l'inspection générale de l'environnement et du développement durable, notamment son article 16 ;

Vu les arrêtés des 19 juillet 2023, 5 juillet 2024, 20 septembre 2024, 24 juillet 2025, 8 et 16 septembre 2025 et 7 octobre 2025 portant nomination ou retrait de membres de la mission régionale d'autorité environnementale d'Île-de-France ;

Vu le règlement intérieur de la MRAe d'Île-de-France adopté le 09 août 2023 et publié au bulletin officiel du ministère de la transition écologique le 26 août 2023 ;

Vu le plan local d'urbanisme (PLU) d'Arnouville approuvé le 16 mars 2016 ;

Vu la demande d'avis conforme, reçue complète le 3 octobre 2025, relative à la nécessité de réaliser ou non une évaluation environnementale de la modification n°3 du PLU d'Arnouville, en application des articles R.104-33 deuxième alinéa à R.104-35 du code de l'urbanisme ;

Sur le rapport de Philippe GRALL, coordonnateur,

Considérant les objectifs de la modification n°3 du plan local d'urbanisme d'Arnouville (95), qui visent à :

1. mettre le PLU en compatibilité avec le Sage Croult-Enghien-Vieille Mer ;
2. effectuer des modifications réglementaires, rectifier des incohérences et clarifier certaines dispositions ;
3. adapter le règlement afin de permettre un développement qualitatif des commerces et une redynamisation du tissu commercial ;
4. permettre la mise en œuvre d'un projet requalifiant l'entrée de ville au sud du territoire, plus particulièrement au niveau du rond-point du Christ, et notamment des parcelles appartenant à la société FORICHER (Moulins d'Arnouville), en lien entre autres avec les orientations de l'architecte, des Bâtiments de France ;
5. étudier la possibilité de réduire le retrait actuellement à 20 mètres pour les constructions à usage d'habitation par rapport à l'emprise ferroviaire dans les zones déjà urbanisées ;
6. définir des règles adaptées à la mise en œuvre d'un aménagement qualitatif de plusieurs secteurs du quartier de la gare au vu d'études réalisées depuis la réalisation de la procédure de modification précédente et les études en cours ;

Considérant que pour atteindre ces objectifs, la procédure consiste notamment à :

1. modifier le règlement écrit, notamment :

- dans les dispositions générales afin de mieux prendre en compte la prévention des risques d'inondation (la distance entre les constructions et les écoulements d'eau passe de 10 à 15 mètres), préciser les règles en cas d'une division en propriété (application à chacun des lots) ;
 - dans les dispositions communes à toutes les zones avec l'ajout de la référence aux installations classées soumises à déclaration et les mesures pour la compatibilité avec le Sage Croult-Enguien-Vieille-Mer (augmentation de la marge de retrait de part et d'autre des cours d'eau qui passe de 5 mètres à 10 ou 15 mètres selon les zones ; ajout d'objectifs de désimperméabilisation des sols, lutte contre la pollution des eaux de ruissellement et lutte contre les essences végétales exotiques envahissantes) ;
 - concernant les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives, aux voies et emprises publiques ;
 - concernant les règles de stationnement pour actualisation avec les nouvelles normes du PDUIF,
 - à l'article 4 afin d'imposer, pour les projets d'aménagement d'une taille supérieure à 1 000 m², l'usage d'une ressource alternative (eaux pluviales, eaux d'exhaure...) pour des usages autres que l'alimentation en eau potable ;
 - en précisant la nature des essences végétales pour les haies végétales des clôtures pour une meilleure prise en compte de l'environnement et la biodiversité ;
 - en faisant passer la largeur des portails dans les clôtures de 3,50 m à 4,00 m (cette règle ne concerne pas les zones UA, UX et N) ;
 - en interdisant les constructions destinées à l'hébergement hôtelier sur l'ensemble des zones du PLU, sauf en zone UX,
 - en offrant la possibilité de créer un deuxième accès aux parcelles si la largeur de la façade du terrain d'assiette de l'opération est supérieure ou égale à 20 mètres,
2. modifier les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sectorielles, notamment :
- secteur Jean Jaurès/Passerelle : compléter le point 2 « Aménagement : composition urbaine et paysagère » pour autoriser l'implantation en retrait du bâtiment signal prévu au débouché de la passerelle et ainsi permettre la création d'une terrasse pour les activités du rez-de-chaussée ;
 - secteur Pierre Semard / Jean Laugère : repérer sur le schéma les trois bâtiments à préserver, maintenir et réhabiliter le parking silo ;
3. créer deux Stecal :
- le Stecal Nb, d'une superficie de 1 605 m², afin de permettre l'installation d'un fournil de 500 m² pour permettre le développement de la société FORICHER (Moulins d'Arnouville), en continuité immédiate de la zone Uxa ;
 - le Stecal Nc, qui porte sur le pavillon d'entrée du domaine du château, afin de permettre la création d'un restaurant dans le cadre du développement de l'activité culturelle du château.

Considérant que les zones Nb et Nc ne présentent pas de sensibilité particulière d'un point de vue sanitaire et environnemental ;

Considérant que les autres évolutions portées par la procédure sont d'ampleur et de portée limitées ;

Considérant, au vu de l'ensemble des informations fournies par la personne publique responsable et des connaissances disponibles à la date du présent avis, que la modification n°3 du PLU d'Arnouville n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement ;

Rend l'avis qui suit :

La modification n°3 du plan local d'urbanisme d'Arnouville telle qu'elle résulte du dossier transmis à l'Autorité environnementale le 3 octobre 2025 ne nécessite pas d'être soumise à évaluation environnementale.

En application du dernier alinéa de l'article R.104-35 du code de l'urbanisme, le présent avis sera joint au dossier d'enquête publique ou de mise à disposition du public et publiée sur le site internet de l'autorité environnementale.

Délibéré en séance le 03/12/2025

Siégeaient :

**Isabelle BACHELIER-VELLA, Florence BRILAUD-CLAVERANNE, Guillaume CHOISY, *président par intérim*,
Stéphan COMBES, Philippe GRALL, Antoine GREZAUD, Jacques REGAD et Tony RENUCCI**

Pour la Mission régionale d'autorité environnementale d'Île-de-France,

Le président par intérim



Guillaume Choisy

Direction des Territoires et de l'Habitat

D25-DTH-4888



Affaire suivie par Théophile Amblard
tél : 01.34.25.16.46
amenagement@valdoise.fr

Cergy, le 05 décembre 2025

Expéditeur : *DTH*

Mairie d'Arnouville
Monsieur Pascal Doll
Maire
15-17 Rue Robert Schuman
95400 ARNOUVILLE

Objet : Arnouville– Modification du PLU

Monsieur le Maire,

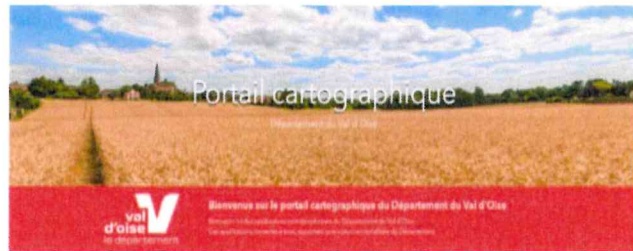
Nous avons reçu pour avis, le 13 novembre 2025, le projet de modification du plan local d'urbanisme (PLU) de votre commune. Pour rappel, la modification prévoit la création de deux secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) pour permettre l'extension du Moulin et le développement de l'activité culturelle du château d'Arnouville, ainsi que deux évolutions d'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) sans incidences sur le nombre de logements.

En conclusion, les évolutions apportées au PLU sont adaptées ; en conséquence, le Département émet un avis favorable.

Je vous prie de croire, Monsieur le Maire, à l'assurance de ma considération distinguée.

Signé électroniquement par :
LAETITIA KERBOUZ
Directrice des Territoires et de l'Habitat





ZOOMURBA

Le Département met désormais à votre disposition ZoomUrba, son application cartographique dédiée à l'aménagement du territoire. Elle offre une vision à la fois globale et précise du Val d'Oise sur des thématiques aussi variées que les mobilités, l'urbanisme, le patrimoine, l'environnement, etc...

Vous pouvez zoomer sur une zone de projet à travers différents fonds de carte et y afficher toutes les contraintes qui s'appliquent au terrain : informations inscrites au PLU, protections environnementales ou monuments historiques, risques...

Il est aussi possible de produire et exporter vos propres cartes pour les enregistrer ou les partager.

Pour en profiter, rendez-vous dès maintenant sur la plateforme en ligne départementale d'aide aux communes, rubrique *Conseil et ressources*, section *Votre outil cartographique ZoomUrba* ou bien entrez l'adresse suivante dans votre barre de recherche :

aideauxcommunes.valdoise.fr/3254-zoomurba.htm

Nous mettons également à votre disposition un tutoriel de prise en main de l'application (vidéo accessible à l'adresse mentionnée précédemment) et proposons des sessions de présentation sur demande auprès de l'adresse aideauxcommunes@valdoise.fr.



19/12/2025

SYNDICAT MIXTE
POUR L'AMÉNAGEMENT
HYDRAULIQUE DES VALLEES
DU CROULT ET DU PETIT ROSNE

Monsieur Le Maire
Hôtel de Ville
15/17 Rue Robert Schuman
CS 20101
95400 ARNOUVILLE

Déborah TANGUY, Directrice Générale Adjointe, Gestion de Projets
Julie BERNICOT, Responsable du Service Urbanisme et Milieu Naturel
Affaire suivie par Christelle PELTIER (christelle.peltier@siah-croult.org – tél : 01 30 11 15 16)

OBJET Commune de ARNOUVILLE
Analyse de la compatibilité du projet de modification n° 3 du PLU avec le SIAH
N/REF CP D 2025 11 4024

Monsieur le Maire,

Par courrier en date du 3 novembre 2025, vous sollicitez l'avis du SIAH sur le projet de modification n° 3 du PLU d'Arnouville et nous vous en remercions.

Nous notons avec intérêt que les règles précises de gestion des eaux usées, des eaux usées autres que domestiques et des eaux pluviales du SIAH ont été reprises dans l'Article 4 du règlement ainsi que le zéro rejet des pluies courantes pour tous les projets situés sur le territoire communal imposé par la règlementation du SAGE Croult Enghien Vieille Mer.

Nous observons que les OAP sont en compatibilité avec les objectifs définis par le SIAH en matière de gestion des eaux pluviales. Nous tenons toutefois à rajouter que les OAP n°1 et n°2 « Jean Jaurès / Passerelle » et « Pierre Sépard / Jean Laugère » seraient concernées, d'après l'étude des aléas d'inondation des bassins versants du Croult et du Petit Rosne menée par la DDT95 en 2024, par un aléa de ruissellement faible à moyen. Un porter à connaissance émanant du préfet a été transmis à l'ensemble des communes en début d'année 2025, afin de permettre une meilleure prise en compte des risques identifiés. Nous recommandons donc de préciser ce risque dans l'OAP afin qu'il soit pris en compte et intégré dès l'amont des projets.

Dans un objectif de protection des zones humides, le SAGE demande également que tout projet situé au sein des enveloppes de forte et moyenne probabilité de présence identifiées par le SAGE, vérifie le caractère humide de ces secteurs et prenne les dispositions qui s'imposent en cas d'identification de zones humides. L'OAP 2 est située au sein d'une enveloppe de probabilité faible de présence de zones humides.

IMPORTANT : les courriers sont à adresser à **Monsieur Le Président** ou **Monsieur le Directeur Général**
Rue de l'Eau et des Enfants · 95500 Bonneuil-en-France
Téléphone : 01 30 11 15 15 ou E-mail : info@siah-croult.org ou Internet : www.siah-croult.org

Par ailleurs, s'agissant du Croult et du Petit Rosne, comme vous le savez, le SAGE Croult-Enghien-Vieille Mer demande une marge de retrait de toute imperméabilisation des sols de part et d'autre des cours d'eau que ceux-ci soient à ciel ouvert ou enterrés. Cet espace ainsi préservé servira au maintien des continuités écologiques, *et à ne pas obérer les possibilités de réouverture future des cours d'eau enterrés et leur valorisation paysagère et sociale.* Dans l'Article A1 – Occupations et utilisations du sol interdites - de votre règlement, vous avez oublié cette dernière remarque en italique. Nous vous recommandons donc de la rajouter.

À cet effet, pouvez-vous appliquer une bande de non-imperméabilisation de 15 mètres de part et d'autre du Croult et du Petit Rosne qui passent en aval d'Arnouville. Le cas échéant, cette largeur est à indiquer dans le document relatif à l'OAP – trame verte et bleue : « *L'objectif fixé est de faciliter la renaturation des berges en conservant une bande de couvert végétal perméable de 15 mètres de large en bordure des rives du Croult* ».

Il convient de matérialiser cette bande de non-imperméabilisation sur une carte de synthèse des enjeux du PADD, ainsi que sa largeur. Vous trouverez la carte matérialisant la bande de non-imperméabilisation en pièce jointe à ce courrier.

Enfin, nous vous informons que notre règlement d'assainissement collectif dont vous faites référence dans votre PLU a été mis à jour le 27 mars 2023. La dernière version est consultable depuis notre site internet : <https://www.siah-croult.org/categorie/documents-officiels/reglement-assainissement-2/>.

Notre service Urbanisme se tient à votre disposition pour toute information complémentaire.

Vous, souhaitant une bonne réception, nous vous prions d'adresser Monsieur le Maire l'expression de nos salutations distinguées.

Signé électroniquement le 16/12/2025

Éric CHANAL



Directeur Général

IMPORTANT : les courriers sont à adresser à **Monsieur Le Président** ou **Monsieur le Directeur Général**

Rue de l'Eau et des Enfants - 95500 Bonneuil-en-France

Téléphone : 01 30 11 15 15 ou E-mail : info@siah-croult.org ou Internet : www.siah-croult.org



**PRÉFET
DU VAL-D'OISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



A26-00136

12/01/2025

**Direction départementale
des territoires**

Cergy, le 29 DEC. 2025

Service de l'urbanisme et de l'aménagement durable
Pôle Planification
ddt95-suad-plu@val-doise.gouv.fr
réf : SUAD/PP/AG/25-555
Lettre recommandée avec A.R.

Le préfet

à

Monsieur le maire d'Arnouville
15-17 rue Robert Schuman
95400 ARNOUVILLE

Objet : Avis de l'État sur la modification n°3 du PLU

Dans le cadre de la procédure de modification n°3 du plan local d'urbanisme (PLU) de votre commune, je vous communique par la présente mon avis sur le dossier, reçu complet le 19 octobre 2025. Cet avis devra être intégré au dossier d'enquête publique, en application de l'article R.153-8 du Code de l'urbanisme.

J'émet un avis favorable sur la modification n°3 du PLU d'Arnouville, sous réserve de la prise en compte des observations et recommandations formulées ci-dessous :

1) Cohérence du dispositif de protection des activités commerciales

La modification n°3 du PLU vise notamment à ajuster et préciser les règles de protection des activités commerciales, en identifiant des linéaires à préserver dans le règlement et les documents graphiques.

Toutefois, le dossier fait apparaître un linéaire commercial à protéger sur un parking public situé avenue Denis Papin, en face de la gare. Or, aucun commerce n'est actuellement présent dans ce secteur et celui-ci est destiné à rester un espace ouvert dans le cadre du projet de renouvellement urbain. Le linéaire commercial identifié à cet endroit n'apparaît donc pas justifié et devrait être supprimé.

Par ailleurs, une incohérence a été relevée entre la carte du secteur « pôle Jean Jaurès » annexée au règlement écrit (page 113) et le plan de zonage. En effet, les parcelles AC112 et AC120, situées rue Jean Jaurès, figurent encore sur la carte annexée dans le linéaire commercial du secteur 2, alors qu'elles n'apparaissent plus dans le linéaire commercial à préserver sur le plan de zonage modifié. Cette divergence complique la lecture du PLU et peut entraîner des difficultés lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme. Il est donc nécessaire de corriger la carte annexée afin qu'elle soit cohérente avec le plan de zonage et le rapport de présentation figurant au dossier.

2) Objectifs et modalités d'application des codes NAF

La modification n°3 du PLU a pour objectif de mieux encadrer les implantations commerciales afin de favoriser une offre plus diversifiée, notamment dans les secteurs importants de la commune, comme le quartier de la gare partagé avec la commune de Villiers-le-Bel.

Pour ce faire, la commune s'appuie sur une étude spécialisée et prévoit, sur des linéaires identifiés, de limiter l'implantation de certaines activités jugées sur-représentées. Le dispositif repose sur un encadrement par codes NAF et distingue trois secteurs : un secteur à implantation libre, un secteur à implantation conditionnelle et un secteur situés hors linéaire commercial.

Toutefois, le règlement manque de précision sur plusieurs points. Le dossier ne permet pas d'identifier clairement les commerces existants relevant du secteur situé hors linéaire commercial, ce qui ne permet pas d'apprécier l'étendue des activités concernées. Par ailleurs, l'exclusion de certaines activités des secteurs à implantation conditionnelle, qui représentent une part majoritaire des linéaires commerciaux, n'est pas assez justifiée. Enfin, aucun critère objectif ne permet de distinguer clairement les activités autorisées ou interdites hors linéaire commercial (exemple : les commerces de détail d'articles de sport sont autorisés, alors que les commerces de détail d'habillement sont interdits).

En outre, l'utilisation des codes NAF pour encadrer les activités commerciales présente une fragilité juridique. Le tribunal administratif de Cergy a ainsi rappelé, dans un avis rendu en novembre 2025, que les codes NAF n'ont pas de valeur réglementaire et ne peuvent pas être utilisés dans les documents d'urbanisme pour fixer des règles différentes entre des activités relevant d'une même sous-destination.

Dès lors, il apparaît nécessaire de revoir le dispositif afin de supprimer le recours aux codes NAF et de privilégier une rédaction du règlement fondée sur des critères urbanistiques objectifs, clairs et directement opposables, conformément aux articles L.151-16 et L.152-1 du code de l'urbanisme.

3) Obligation de désimperméabilisation de 10 %

Le règlement modifié du PLU introduit dans les zones urbaines (UG et UX) une obligation de désimperméabilisation à hauteur de 10 % pour tout projet d'une superficie supérieure à 1 000 m². Cet objectif apparaît pertinent au regard des enjeux de gestion des eaux pluviales, de limitation de l'imperméabilisation des sols et de renforcement de la résilience du territoire.

Toutefois, en l'état, cette exigence risque de ne pas être applicable, car elle ne précise pas l'état initial de référence, les solutions techniques admissibles ainsi que les modalités de calcul retenues. De plus, le règlement de la zone UP prévoit d'autres dispositions pour répondre à cette obligation.

Il convient de compléter le règlement du PLU afin de préciser ces éléments et de rendre cette obligation pleinement opérationnelle, lisible et juridiquement sécurisée.

4) Cohérence interne du règlement écrit

Le règlement modifié du PLU introduit à travers ses articles UG6, UG9 et UX9 des dispositions relatives à la bande constructible et aux espaces de pleine terre, visant à encadrer la constructibilité et à renforcer les objectifs environnementaux.

Toutefois, il est relevé une contradiction entre les articles UG6 et UG10, ce dernier faisant encore référence à une bande constructible de 18 mètres alors que celle-ci a été portée à 20 mètres dans l'article UG6.

Par ailleurs, les exigences renforcées en matière de pleine terre (40 % en zone UG et 20 % en zone UX) entrent en contradiction avec les dispositions autorisant les équipements publics à occuper jusqu'à 100 % de l'unité foncière, ce qui compromet l'effectivité des objectifs environnementaux.

Il est recommandé de mettre à jour l'article UG10 afin d'assurer la cohérence interne du règlement et de modifier les articles UG9 et UX9 afin d'imposer une proportion minimale de pleine terre, y compris pour les équipements publics.

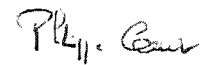
5) Intégration des cartes d'aléas d'inondation issues de l'étude Setec Hydratec (2024)

Bien que le rapport de présentation mentionne l'intégration des cartes d'aléas d'inondation issues de l'étude Setec Hydratec (2024), celles-ci ne figurent pas dans les pièces constitutives du dossier de modification n°3.

Il est demandé l'annexion effective de l'ensemble des cartes issues de l'étude Setec Hydratec (2024) au PLU et la mise à jour des renvois internes du règlement, notamment en ce qui concerne l'article 8.4, afin d'assurer la cohérence et la complétude du document.

La direction départementale des territoires se tient à votre disposition pour vous accompagner dans la prise en compte de ces observations.

Le préfet,



Philippe COURT



**CHAMBRE
D'AGRICULTURE
DE RÉGION ILE-DE-FRANCE**

Service Territoires

Adresse postale :
19 rue d'Anjou
75008 PARIS
Tél. : 01 64 79 30 71
territoires@idf.chambagri.fr

N/ Réf. : 2026_ST_007_PS_LB



A26-00237

16/01/2026

Paris, le 9 janvier 2026

Monsieur le Maire
Pascal DOLL
HOTEL DE VILLE
15-17 rue Robert Schuman
CS 20101
95400 ARNOUVILLE

**Objet : Modification du PLU d'Arnouville
Avis de la Chambre d'agriculture de Région Ile-de-France**

Monsieur le Maire,

Vous m'avez transmis, pour avis, le projet de modification du Plan Local d'Urbanisme d'ARNOUVILLE.

Ce dossier est parvenu au siège de notre Compagnie le 1^{er} décembre 2025. Il consiste en plusieurs évolutions réglementaires et graphiques.

Ce projet de modification du PLU suscite de notre part la remarque suivante :

Le PLU précédent ne prévoyait aucune réglementation relative aux performances énergétiques en zone agricole. A l'article A15, la modification du PLU prévoit d'imposer aux constructions et installations nouvelles les mêmes règles que dans les zones urbaines. Il conviendrait de préciser que ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires à l'activité agricole.

Vous en souhaitant bonne réception, je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, mes salutations distinguées.

Le Président,

Damien GREFFIN

✓ Conté par l'union

Bonneuil-en-France, le 11 décembre 2025



15/01/2026

M. le Maire
Hôtel de ville
15-17 Rue Robert Schuman CS20101
95400 Arnouville

Affaire suivie par Aline GIRARD
Chargée d'animation du SAGE Croult-Enghien-Vieille Mer
Tél. : 01.30.11.16.80
aline.girard@sage-cevm.fr

Objet : Analyse de la compatibilité du projet de modification n°3 du PLU d'Arnouville avec le SAGE Croult-Enghien-Vieille Mer

N/REF : D_2025_12_4257

Monsieur le Maire,

Par courrier en date du 3 novembre 2025, vous sollicitez l'avis de la Commission Locale de l'Eau (CLE) sur le projet de PLU modifié n°3 de la commune d'Arnouville et nous vous en remercions.

En effet, suite à l'approbation du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Croult-Enghien-Vieille Mer le 28 janvier 2020, les documents d'urbanisme du territoire du SAGE doivent désormais être en compatibilité avec les objectifs et orientations définis par celui-ci. Les documents d'urbanisme doivent ainsi reprendre à leur compte les objectifs du SAGE et les décliner dans les différentes pièces les composant (état des lieux, PADD, OAP, zonage, règlement).

La présente modification a pour objet notamment :

- D'effectuer des modifications réglementaires, rectifier des incohérences et clarifier certaines dispositions,
- D'adapter le règlement afin de permettre un développement qualitatif des commerces et une redynamisation du tissu commercial,
- De permettre la mise en œuvre d'un projet requalifiant l'entrée de ville au sud du territoire, plus particulièrement au niveau du rond-point du Christ et notamment des parcelles appartenant à la société FORICHER (Moulins d'Arnouville), en lien entre autres avec les orientations de l'Architecte des Bâtiments de France,
- De définir des règles adaptées à la mise en œuvre d'un aménagement qualitatif de plusieurs secteurs du quartier de la gare au vu d'études réalisées notamment depuis l'approbation de la procédure de modification n°2 précédente et les études en cours,
- Et notamment la mise en compatibilité du PLU avec le Schéma d'Aménagement et de gestion des Eaux (SAGE) Croult-Enghien-Vieille Mer.

Cours d'eau et milieux naturels

Nous notons avec satisfaction la modification faite au sein des zones agricoles et naturelles avec l'élargissement de la bande de non-imperméabilisation passant de 10 à 15 mètres de part et d'autre des cours d'eau. Pour une meilleure applicabilité de la règle, il convient tout d'abord de faire figurer le cours d'eau sur le plan de zonage et d'autre part d'y faire apparaître également la bande de non-imperméabilisation.

A noter que le Petit Rosne enterré passe en fond de parcelles du moulin Foricher, et que le SIAH Croult et Petit Rosne prévoit un projet de réouverture du cours d'eau, initié dans le cadre de l'avenue du Parisis, à moyen terme.

Le PLU prévoit désormais dans l'article 8.5 des dispositions communes que les projets situés dans les zones de classe B dites potentiellement humides repérées sur la carte de la DRIEAT, fassent l'objet d'une étude visant à infirmer ou à affirmer leur caractère humide. Nous informons la commune que le SAGE a identifié des enveloppes de probabilité moyenne et forte de présence de zone humide, qui sont différentes de celles de la DRIEAT et que le SAGE demande également la vérification du caractère humide des sols en leur sein. Par conséquent, nous demandons au PLU de préciser que l'étude de vérification du caractère humide des sols doit s'effectuer également pour tout projet se situant au sein d'une enveloppe de probabilité moyenne ou forte de présence de zone humide délimitée par le SAGE. Pour la bonne applicabilité de la règle, il convient également d'insérer la cartographie de ces enveloppes en annexe du règlement ou à défaut de les faire figurer directement sur le plan de zonage. (cf. carte jointe).

De plus, la nouvelle rédaction de l'article 8.5 indique que « l'étude « zone humide » devra être réalisée dès qu'il y aura une volonté de créer des infrastructures ou des surfaces imperméabilisées de plus de 1000 m² en surface cumulée (seuil défini par la loi sur l'eau) ». Nous tenons à informer la commune que les zones humides sont protégées par le code de l'environnement quelle que soit leur superficie et que le SAGE définit des règles strictes de préservation pour toutes les zones humides de plus de 100 m². Ainsi, la vérification du caractère humide des sols doit s'opérer dès qu'un projet est situé dans une enveloppe de moyenne et forte probabilité de présence identifiées par le SAGE, et ce, quelle que soit la nature et la surface du projet. L'objectif est ainsi d'identifier si une zone humide est présente au sein de l'emprise des projets et d'adapter ces derniers en conséquence pour éviter et réduire tout impact sur ces milieux fragiles. Nous demandons donc de modifier la rédaction de l'article 8.5 en conséquence.

Le SAGE demande également aux documents d'urbanisme de lutter contre les espèces exotiques envahissantes. Cet objectif est présent dans toutes les zones du règlement.

Gestion des eaux pluviales

Nous notons avec satisfaction l'intégration, au sein des trois OAP ainsi que dans les articles 4 du règlement de toutes les zones, les principes de gestion des eaux pluviales édictées par le SAGE (zéro rejet des pluies courantes, limitation de l'imperméabilisation, gestion à ciel ouvert, supports d'autres usages...).

Nous notons également, pour certaines zones, le renforcement de l'exigence en matière de pleine terre permettant ainsi de faciliter la gestion des eaux pluviales par infiltration et de conserver l'aspect verdoyant

de la zone urbaine (20 % de pleine terre pour la zone UA, 40 % de pleine terre pour la zone UG et 20 % de pleine terre pour la zone UX). Cependant, aucun pourcentage de pleine terre n'est indiqué en zone UP, il convient donc de le préciser, d'autant plus que ces zones correspondent à des secteurs en renouvellement urbain et sont donc particulièrement adaptées à l'imposition d'un coefficient de pleine terre.

Nous notons avec intérêt également que le PLU impose une épaisseur de substrat pour les toitures végétalisées de 15 cm au sein des zones UX et UG, et de 20 cm au sein des OAP. Cette mesure permet en effet de renforcer la gestion des eaux pluviales à la source.

Enfin, le SAGE demande aux documents d'urbanisme de s'inscrire dans un objectif de désimperméabilisation. Nous constatons avec intérêt que le règlement des zones UX et UG impose à tout projet d'aménagement d'une taille supérieure à 1000 m² un taux de désimperméabilisation de 10 %. Afin de permettre un développement urbain plus perméable, nous vous invitons fortement à établir également un objectif de désimperméabilisation au sein des trois OAP qui sont des secteurs privilégiés de renouvellement urbain et donc particulièrement favorables à ce type d'objectif. Pour être davantage ambitieux, ce coefficient peut être plus élevé (15 %).

Pour ces mêmes raisons, dans un objectif d'améliorer la gestion des eaux pluviales existante et de favoriser la gestion des eaux pluviales à la source, nous vous invitons à inscrire au sein des trois OAP, l'étude de la déconnexion des eaux pluviales des bâtiments voués à être conservés, a minima pour les pluies courantes.

Ruissellement et inondation

Dans l'objectif de maîtrise du risque de ruissellement demandé par le SAGE, nous notons que les OAP n° 1 « Jean Jaurès/Passerelle » et n°2 « Pierre Semard/Jean Laugère » sont concernées, d'après l'étude des aléas d'inondation des bassins versants du Croult et du Petit Rosne menée par la DDT95 en 2024, par des aléas de ruissellement. Un porter à connaissance émanant du préfet a été transmis à l'ensemble des communes en début d'année 2025, afin de permettre une meilleure prise en compte des risques identifiés. Nous recommandons donc de préciser ce risque dans ces OAP afin qu'il soit pris en compte et intégré dès l'amont des projets (cf. carte jointe).

De plus, la carte des zones inondables par ruissellement et débordement de cours d'eau mériterait d'être annexée au règlement du PLU pour illustrer l'article 8 des dispositions communes.

Nous notons avec satisfaction l'augmentation du recul des constructions le long des talwegs de 10 m à 15 m pour renforcer la prévention des risques d'inondations pluviales en zones N et A.

Toutefois, le PLU prévoit une STECAL en zone N afin de permettre l'extension de l'activité du moulin Foricher. Dans une révision du PLU ultérieure, ce STECAL sera supprimé et le terrain concerné sera intégré dans la zone UXa. Nous alertons la commune que ce nouveau secteur Nb est identifié en aléa inondation faible, moyen et fort par débordement de cours d'eau. Par conséquent, le développement d'une activité économique sur ce secteur en zone d'expansion de crue n'est pas recommandé et peut être lourd de conséquences pour cette dernière. De plus, cette modification s'inscrit en opposition à l'objectif du SAGE de préservation des zones d'expansion de crue. À noter également que ce projet sera probablement soumis à l'article 6 du règlement du SAGE protégeant les zones d'expansion de crue. Par conséquent, nous

demandons au PLU de décaler ce STECAL en dehors des zones inondables, ou à défaut d'encadrer davantage ce projet d'extension pour ne pas impacter la zone d'expansion de crue.

Économies d'eau

Nous soulignons avec satisfaction l'inscription, au sein des 3 OAP, de la mise en place de dispositifs d'économie d'eau (dispositifs de récupération de l'eau de pluie, matériels hydro-économiques, conception des espaces verts avec des espèces économes en eau afin d'en limiter l'irrigation...), ainsi que l'imposition au sein du règlement commun à toutes les zones de démontrer l'usage d'une ressource alternative (eaux pluviales, eaux d'exhaure, ...) pour tout projet d'aménagement d'une taille supérieure à 1 000 m².

Ces éléments nous conduisent à émettre sur le projet de modification n°3 du PLU de la commune d'Arnouville, un **avis favorable sous réserve** :

- De modifier l'article 8.5 des dispositions communes afin que la vérification du caractère humide des sols soit effectuée également au sein des enveloppes de forte et moyenne probabilité de présence de zone humide identifiées par le SAGE, et ce, quelles que soient la nature et la superficie du projet,
- D'encadrer davantage la protection des zones d'expansion de crue et plus particulièrement au niveau du projet d'extension des moulins Foricher,
- De prendre en compte l'aléa inondation par ruissellement au sein des OAP,
- D'inscrire un coefficient de pleine terre minimum au sein de la zone UP pour faciliter la gestion des eaux pluviales à la source.

La cellule d'animation du SAGE se tient à votre disposition pour toute précision sur le contenu de ce courrier.

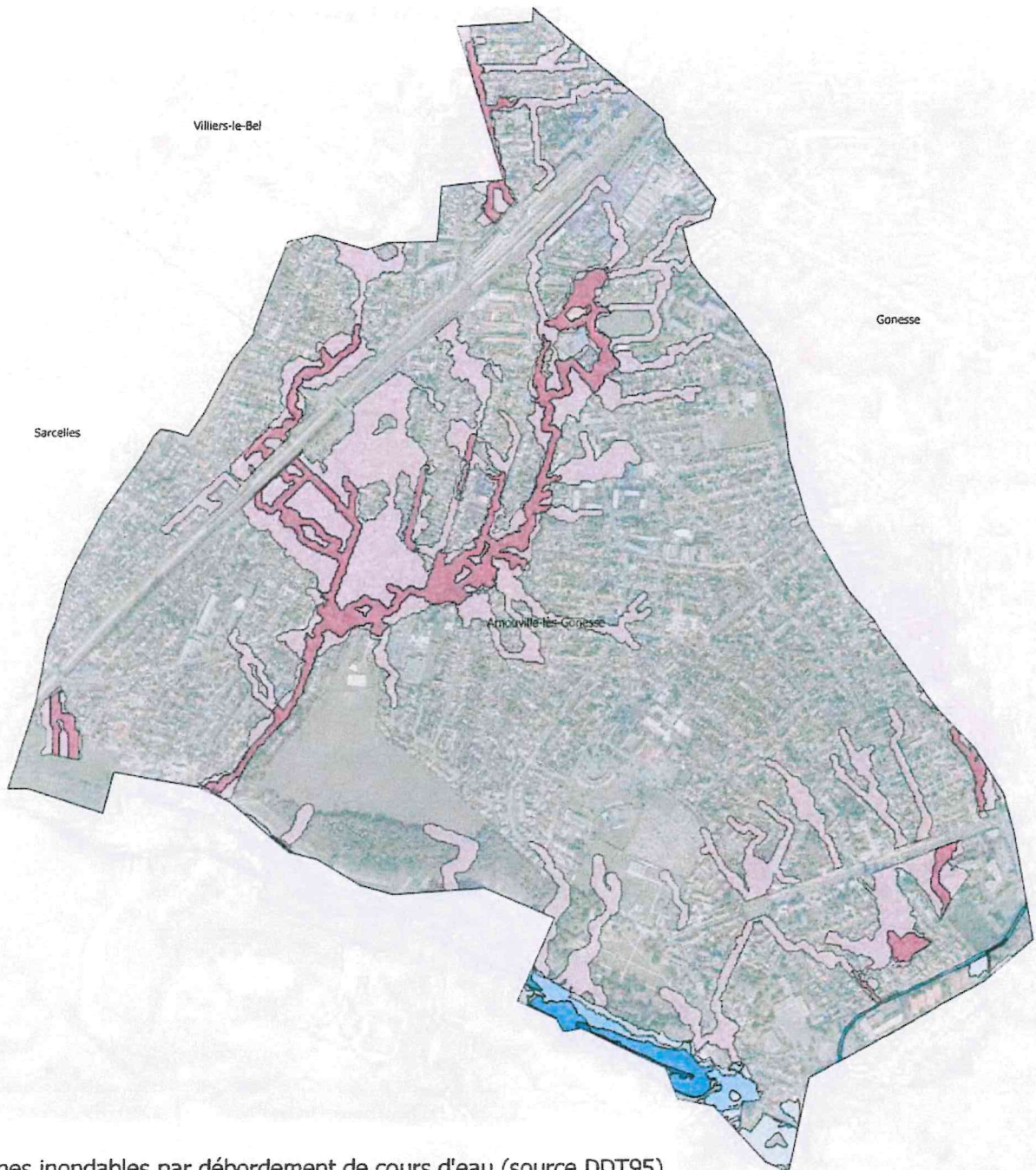
En vous remerciant par avance pour l'attention que vous porterez à ces observations et à leur intégration dans votre PLU, je vous prie de croire, Monsieur le Maire, en l'expression de ma considération distinguée.

Signé électroniquement le 10/01/2026

Benoit JIMENEZ
Président de la CTE
Croult-Engien-Vieille Mer






Carte des zones inondables par ruissellement et par débordement de cours d'eau (Source DDT95)

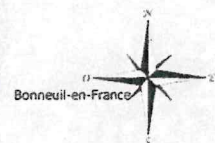


Zones inondables par débordement de cours d'eau (source DDT95)

-  Alea Debordement Faible
-  Alea Debordement Fort
-  Alea Debordement Très Fort

Zones inondables par ruissellement (source DDT95)

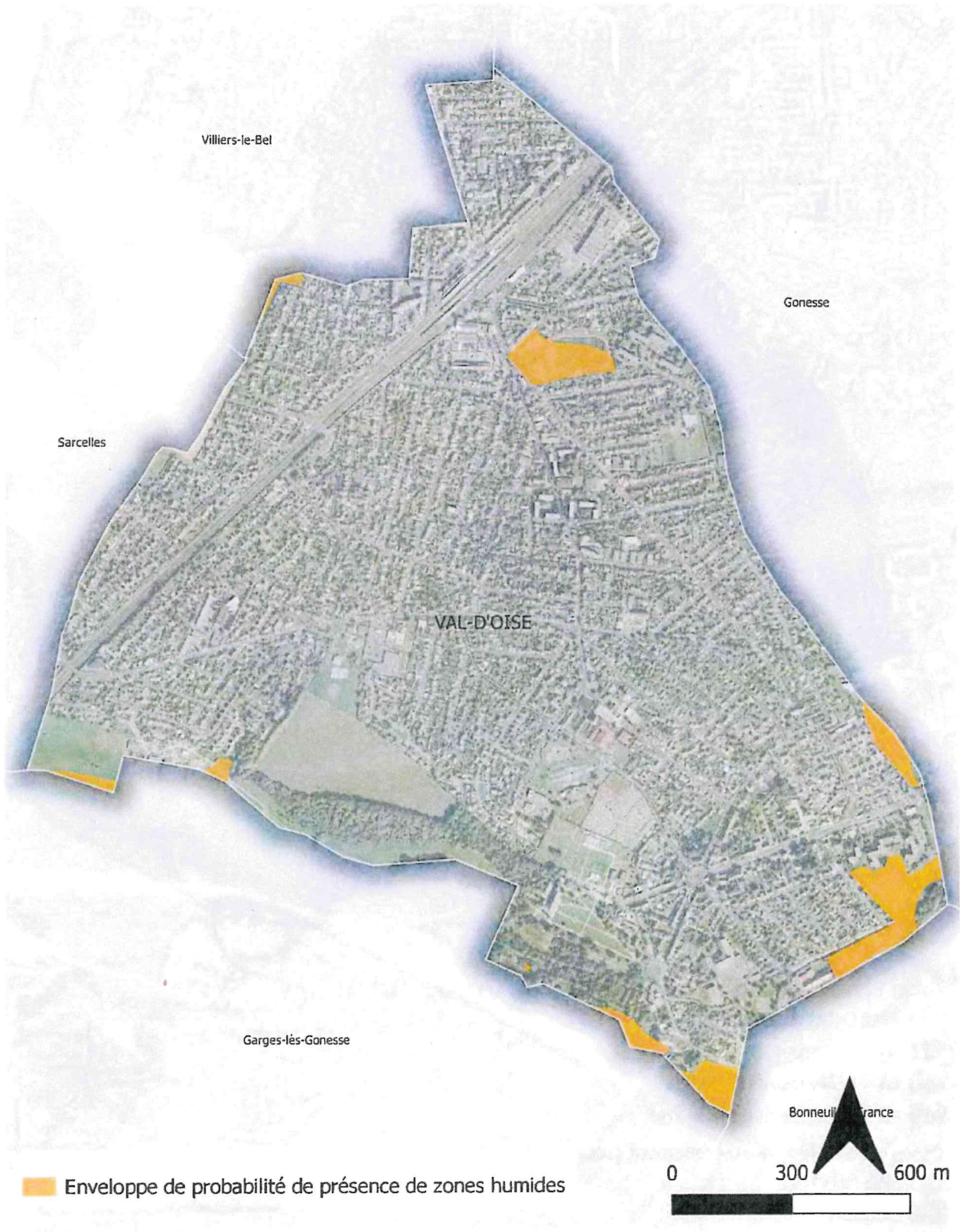
-  alea faible
-  alea fort
-  alea moyen



0 300 600 m



Carte des enveloppes de probabilité de présence de zones humides identifiées par le SAGE Croult-Enghien-Vieille Mer





02/02/2026

La Directrice Prospective et Etudes

PE/EPDM/D26-00545
Affaire suivie par Anne CHOBERT
Mail : urbanisme@iledefrance-mobilites.fr

Monsieur Pascal DOLL
Maire
Hôtel de Ville
15-17 rue Robert Schuman
CS 20101
95400 ARNOUVILLE

Paris, le **29 JAN. 2026**

Lettre recommandée avec accusé de réception

Monsieur le Maire,

Par courrier daté du 3 novembre 2025 et reçu le 13 novembre 2025, vous avez sollicité l'avis d'Île-de-France Mobilités sur le projet de modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) d'Arnouville. Cette procédure vise notamment à faire évoluer les normes de stationnement pour les véhicules individuels motorisés et les vélos.

Les services d'Île-de-France Mobilités sont attentifs à la compatibilité des PLU avec le Plan des mobilités en Île-de-France (PDMIF), élaboré par Île-de-France Mobilités et approuvé par le Conseil régional d'Île-de-France le 24 septembre 2025.

Celui-ci fixe les objectifs et le cadre de la politique de mobilité des personnes et des biens en Île-de-France pour l'ensemble des modes de déplacement. En particulier, il définit un cadre réglementaire en matière de normes de stationnement (véhicules individuels motorisés et vélos) et d'aires de livraison. Certaines ont une valeur prescriptive et doivent être retranscrites dans le règlement du PLU. Les autres sont des recommandations qu'il est souhaitable de suivre.

Il ressort de l'analyse du projet de modification n°3 que les évolutions apportées par cette procédure au PLU d'Arnouville ne sont pas parfaitement compatibles avec les prescriptions et les recommandations du PDMIF sur le stationnement. Par ailleurs, il conviendrait de faire évoluer le règlement du PLU en vigueur afin de le rendre compatible avec les prescriptions du PDMIF et, si souhaité par la commune, avec ses recommandations également. Les observations d'Île-de-France Mobilités sont explicitées dans le tableau d'analyse joint à ce courrier.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de ma très haute considération.

Laurence DEBRINCAT

PJ : Analyse de la compatibilité du projet de PLU modifié avec les normes de stationnement du PDMIF



I – Zonage d'application

Le Plan des Mobilités en Île-de-France 2030 (PDMIF) a défini un zonage d'application pour les normes de stationnement dans les PLU(i), construit à partir de la carte de l'accessibilité métropolitaine en transports collectifs à horizon 2030 et des entités territoriales et polarités du Schéma directeur de la région Île-de-France - environnemental (SDRIF-E). En fonction de ce zonage, la commune d'Arnouville est située en zone 5 correspondant au « *Autres communes de la couronne et grandes polarités de l'espace rural* ».

II – Stationnement des voitures et des deux-roues motorisés

Constructions neuves à usage de bureau

Type de norme de stationnement	Prescription et/ou recommandation du PDMIF applicable au PLU d'Arnouville	Extrait des normes inscrites au projet de modification n°3 ¹ du PLU d'Arnouville ²	Nécessité de modifier le projet de règlement suite aux observations d'Île-de-France Mobilités ?
Norme plafond	<p>Prescription</p> <p>À moins de 500 mètres de la gare Villiers-le-Bel-Gonesse-Arnouville et de l'arrêt Villiers-le-Bel-Gonesse-Arnouville du BHNS de la ligne 20³ :</p> <p>1 place maximum pour 45 m² de surface de plancher</p>	<p>Zones UA, UG</p> <p>Il n'est pas imposé de places de stationnement si la surface de plancher destinée au bureau est inférieure à 55 m² dans une même construction.</p> <p>Périmètre de 500 mètres autour des gares</p> <p>1 place maximum pour 60 m² de surface de plancher pour les constructions dont la surface de bureaux est supérieure à 55 m².</p> <p>Hors périmètre de 500 mètres autour des gares</p> <p>1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher maximum pour les constructions dont la surface de bureaux est supérieure à 55 m²</p>	<p>OUI,</p> <p>Dans le cadre de la modification n°3 du PLU :</p> <p>pour instaurer, si souhaité par la commune, dans les zones urbaines UA et UG, hors du périmètre de 500 mètres autour de la gare, une norme plancher générant la création d'un nombre de places de stationnement automobile moins élevé, en compatibilité avec la norme recommandée par le PDMIF (« <i>au minimum 1 place pour 55 m² de surface de plancher</i> »)</p>
Norme plancher	<p>Recommandation</p> <p>À plus de 500 mètres de la gare Villiers-le-Bel-Gonesse-Arnouville et de l'arrêt Villiers-le-Bel-Gonesse-Arnouville du BHNS de la ligne 20³ :</p> <p>1 place minimum pour 55 m² de surface de plancher</p>		

¹ Les normes faisant l'objet d'une évolution dans le cadre du projet de modification n°3 du PLU sont retranscrites en bleu dans le tableau.

² Les normes non compatibles avec le Plan des Mobilités en Île-de-France sont soulignées en rouge dans le tableau.

³ Les gares et stations de transports collectifs retenues pour l'application des normes correspondent aux lignes structurantes existantes et en projet, dès lors que l'arrêté déclarant l'utilité publique du projet a été pris. Sont pris en compte les gares des lignes de RER ou de train, les stations de métro, de tramway, de câble et de BHNS.

Type de norme de stationnement	Prescription et/ou recommandation du PDMIF applicable au PLU d'Arnouville	Extrait des normes inscrites au projet de modification n°3 ¹ du PLU d'Arnouville ²	Nécessité de modifier le projet de règlement suite aux observations d'Île-de-France Mobilités ?
		<p><u>Zone UP</u></p> <p>Il n'est pas imposé de places de stationnement si la surface de plancher destinée au bureau est inférieure à 55 m² dans une même construction.</p> <p><u>Périmètre de 500 mètres autour des gares</u></p> <p>1 place maximum pour 60 m² de surface de plancher pour les constructions dont la surface de bureaux est supérieure à 55 m².</p> <p><u>Zone UX</u></p> <p>Il n'est pas imposé de place de stationnement si la surface de plancher destinée au bureau est inférieure à 50 m² dans une même construction.</p> <p>1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher maximum pour les constructions dont la surface de plancher destinée au bureau est supérieure à 55 m²</p>	<p><u>Dans le cadre d'une procédure ultérieure d'évolution du PLU :</u></p> <p>1/ afin de faire figurer sur le plan de zonage le périmètre autour de l'arrêt du BHNS Ligne 20 et de le prendre en compte pour l'application des normes de stationnement</p> <p>2/ pour instaurer une norme de stationnement automobile plafond dans les zones urbaines UA, UG et UP pour les constructions neuves situées dans le périmètre de la gare ou de l'arrêt du BHNS « Villiers-le-Bel-Gonesse-Arnouville », et ce quelle que soit leur surface de plancher</p>

Constructions neuves à usage de logement

Type de norme de stationnement	Prescription et/ou recommandation du PDMIF applicable au PLU d'Arnouville	Extrait des normes inscrites au projet de modification n°3 ¹ du PLU d'Arnouville ²	Nécessité de modifier le projet de règlement suite aux observations d'Île-de-France Mobilités ?
<p>Norme plancher</p> <p>À moins de 500 mètres⁴ de la gare Villiers-le-Bel-Gonesse-Arnouville et de l'arrêt Villiers-le-Bel-Gonesse-Arnouville du BHNS de la ligne 20³ : 1 place⁵ par logement</p> <p>À plus de 500 mètres⁴ de la gare Villiers-le-Bel-Gonesse-Arnouville et de l'arrêt Villiers-le-Bel-Gonesse-Arnouville du BHNS de la ligne 20³ : 1,7 place⁵ par logement</p>	<p>Recommandations</p> <p>Périmètre de 500 mètres autour des gares 1 place par logement minimum 0,5 place par logement locatif financé par l'Etat</p> <p>Hors périmètre de 500 mètres autour des gares <i>Construction de plus d'un logement :</i> 1,7 place par logement <i>Construction d'un seul logement :</i> 2 places par logement 1 place par logement locatif financé par l'Etat</p> <p>Zone UA</p> <p>Zone UG</p> <p>Périmètre de 500 mètres autour des gares 1 place par logement minimum 0,5 place par logement locatif financé par l'Etat</p> <p>Hors périmètre de 500 mètres autour des gares <i>Construction de plus d'un logement :</i> 1,7 place par logement 1 place par logement locatif financé par l'Etat</p>	<p>OUI,</p> <p>Dans le cadre d'une procédure ultérieure d'évolution du PLU :</p> <p>afin de faire figurer sur le plan de zonage le périmètre autour de l'arrêt du BHNS Ligne 20 et de le prendre en compte pour l'application des normes de stationnement</p>	

⁴ La loi n° 2025-1129 du 26 novembre 2025 de simplification du droit de l'urbanisme et du logement a modifié le code de l'urbanisme concernant la distance par rapport à une gare ou une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre en-dessous de laquelle le code de l'urbanisme limite les exigences des collectivités en matière de réalisation d'aire de stationnement. Cette distance est passée de 500 mètres à 800 mètres. Île-de-France Mobilités préconise de prendre en compte ce nouveau périmètre pour l'application des normes recommandées par le PDMIF dans les constructions neuves à usage de logement.

⁵ Cf. calcul détaillé ci-après

Type de norme de stationnement	Prescription et/ou recommandation du PDMIF applicable au PLU d'Arnouville	Extrait des normes inscrites au projet de modification n°3 ¹ du PLU d'Arnouville ²	Nécessité de modifier le projet de règlement suite aux observations d'Île-de-France Mobilités ?
		<p><i>Construction d'un seul logement :</i> 2 places par logement 1 place par logement locatif financé par l'Etat</p> <p>Zone UP</p> <p><u>Périmètre de 500 mètres autour des gares</u> 1 place par logement <u>minimum</u> 0,5 place par logement locatif financé par l'Etat</p> <p>Zone UX</p> <p>2 places minimum pour toute construction 1,7 place par logement minimum pour les constructions composées de plus d'un logement</p>	

Méthode – Calcul des bornes à la norme plancher recommandées pour le stationnement automobile dans les logements neufs

Le PDMIF fait des recommandations concernant le niveau des normes à inscrire dans le PLU pour le stationnement automobile dans les constructions neuves à usage d'habitation (mesure 9.3.2). Ces bornes (ou limites) aux normes plancher visent à éviter que les normes plancher exigées par le PLU ne soient trop fortes par rapport au taux de motorisation réel des ménages et aux besoins de stationnement des résidents, ce qui conduirait à réaliser un nombre trop élevé de places.

Dans la zone 5, le PDMIF recommande de ne pas dépasser les exigences minimales suivantes en termes de nombre de places de stationnement :

- à moins de 500 mètres d'une gare ou d'une station de transports collectifs : 1 place ou le taux de motorisation (TM)⁶ x 1,1 si le résultat est inférieur à 1
- à plus de 500 mètres autour d'une gare ou d'une station de transports collectifs : TM x 1,3

Le taux de motorisation dans une commune est calculé de la manière suivante :

$$\frac{\text{Nombre de ménages avec 1 voiture} + (\text{Nombre de ménages multimotorisés} \times \text{Nombre moyen de voitures de ces ménages})}{\text{Nombre total de ménages}}$$

Pour la commune d'Arnouville, les données INSEE de 2022⁷ sont les suivantes :

Nombre total de ménages	5 041
Nombre de ménages ayant 1 voiture	2 414
Nombre de ménages ayant 2 voitures ou plus	1 875

La commune d'Arnouville est située dans la couronne d'agglomération selon le SDRIF-E. Le nombre moyen de voitures des ménages multimotorisés s'y élève par conséquent à 2,2⁸.

Le taux moyen de motorisation de la commune s'établit ainsi à 1,30 voiture par ménage [soit $\frac{2414+2,2 \times 1875}{5041}$].

Les normes plancher recommandées par le PDMIF pour la commune d'Arnouville sont donc les suivantes :

- à moins de 500 mètres d'une gare ou d'une station de transports collectifs : **1 place par logement** (car $1,3 \times 1,1 = 1,4$ place par logement)
- à plus de 500 mètres d'une gare ou d'une station de transports collectifs : **1,7 place par logement** (soit $1,3 \times 1,3$)

⁶ Le taux de motorisation correspond au nombre moyen de véhicules par ménage au niveau communal.

⁷ Source : Insee, Recensement de la population, Base des principaux indicateurs / Logement en 2022

⁸ Source : EGT 2023-2024 – Île-de-France Mobilités-OMNIL-DRIEAT

Constructions neuves à usage de centre ou zone de commerces, de cinéma et/ou de loisirs⁹

Type de norme de stationnement	Prescription et/ou recommandation du PDMIF applicable au PLU d'Arnouville	Extrait des normes inscrites au projet de modification n°3 ¹ du PLU d'Arnouville ²	Nécessité de modifier le projet de règlement suite aux observations d'Île-de-France Mobilités ?
Norme plafond	<p>Recommandation</p> <p>À moins de 500 mètres de la gare Villiers-le-Bel-Gonesse-Arnouville et de l'arrêt Villiers-le-Bel-Gonesse-Arnouville du BHNS de la ligne 20³ :</p> <p>1 place maximum pour 35 m² de surface de plancher</p>	<p>Zones UA, UG, UP, UX</p> <p>Aucune</p>	<p>OUI, si souhaité par la commune,</p> <p>Dans le cadre d'une procédure ultérieure d'évolution du PLU :</p> <p>pour définir une norme plafond pour les bâtiments neufs constituant un ensemble commercial (article L. 752-3 du Code du commerce), à usager de cinéma ou de loisirs, situés dans la zone UP (environs de la gare et de la station de BHNS)</p>
Norme plancher	<p>Aucune</p>	<p>Zone UA</p> <p>Artisanat et commerce</p> <p>Secteurs UAa et UAc</p> <p>1 place minimum</p> <p>1 place par tranche entamée de 50 m² de SdP</p> <p>Secteur UAb</p> <p>1 place minimum</p> <p>Constructions inférieures à 500 m² de surface de plancher : 1 place par tranche entamée de 100 m² de surface de plancher</p> <p>Constructions supérieures à 500 m² de surface de plancher : 1 place par tranche entamée de 20 m² de surface de plancher</p> <p>Dans l'ensemble de la zone UA</p> <p><u>Restauration rapide, buffet à volonté, cafés bars, salons de thé</u></p> <p>2 places par tranche de 10 m² de surface de plancher avec un minimum de 3 places</p>	

⁹ Bâtiments constituant un ensemble commercial (cf. article L. 752-3 du Code du commerce) ou de loisirs, en particulier accueillant un établissement de spectacles cinématographiques

Type de norme de stationnement	Prescription et/ou recommandation du PDMIF applicable au PLU d'Arnouville	Extrait des normes inscrites au projet de modification n°3 ¹ du PLU d'Arnouville ²	Nécessité de modifier le projet de règlement suite aux observations d'Île-de-France Mobilités ?
		<p><u>Restauration traditionnelle</u></p> <p>1 place par tranche entamée de 50 m² de SdP</p> <p>Zone UG</p> <p>Artisanat et commerce</p> <p>1 place minimum</p> <p><u>Restauration rapide, buffet à volonté, cafés bars, salons de thé</u></p> <p>2 places par tranche de 10 m² de surface de plancher avec un minimum de 3 places</p> <p><u>Restauration traditionnelle</u></p> <p>1 place par tranche entamée de 50 m² de surface de plancher</p> <p>Zone UP</p> <p>Artisanat et commerce</p> <p><u>Dans toute la zone</u></p> <p>1 place minimum</p> <p>1 place par tranche entamée de 50 m² de surface de plancher</p> <p><u>Périmètre de l'OAP 2</u></p> <p>1 place par tranche entamée de 100 m² de surface de plancher</p> <p><u>Restauration rapide, buffet à volonté, cafés, bars, salon de thé</u></p> <p><u>Dans toute la zone hors OAP 1 et OAP 3</u></p> <p>2 places par tranche de 10 m² de surface de plancher, avec un minimum de 3 places</p>	

Type de norme de stationnement	Prescription et/ou recommandation du PDMIF applicable au PLU d'Arnouville	Extrait des normes inscrites au projet de modification n°3 ¹ du PLU d'Arnouville ²	Nécessité de modifier le projet de règlement suite aux observations d'Île-de-France Mobilités ?
		<p><u>Dans le périmètre des OAP 1 et OAP 3</u></p> <p>2 places par tranche entamée de 10 m² de surface de plancher de salle pour les constructions inférieures à 100 m² de surface de plancher avec un minimum de 3 places</p> <p>1 place par tranche entamée de 50 m² de surface de plancher pour les constructions supérieures à 100 m² de surface de plancher</p> <p><u>Restaurant traditionnel</u></p> <p>1 place par tranche entamée de 100 m² de surface de plancher</p> <p>Zone UX</p> <p>Artisanat et commerce</p> <p>1 place minimum</p> <p>1 place par tranche entamée de 20 m² de surface de plancher</p> <p><u>Restaurant rapide, buffet à volonté, cafés bars, salons de thé</u></p> <p>2 places par tranche de 10 m² de surface de plancher totale avec un minimum de 3 places</p> <p><u>Restauration traditionnelle</u></p> <p>1 place par tranche entamée de 50 m² de surface de plancher</p>	

III – Aires de livraison au sein des espaces privés

Constructions nouvelles à destination de commerce, bureau, activité et équipement public

Type de norme pour les aires de livraison	Prescription et/ou recommandation du PDMIF applicable au PLU d'Arnouville	Extrait des normes inscrites au projet de modification n°3 ¹ du PLU d'Arnouville ²	Nécessité de modifier le projet de règlement suite aux observations d'Île-de-France Mobilités ?
<p>Norme plancher</p>	<p>Recommandation pour les commerces</p> <p>Une aire de livraison pour 1 000 m² de surface de vente et de stockage</p> <p>Cette aire doit permettre l'accueil d'un véhicule de 2,60 m de large, d'au moins 6 m de long et 4,20 m de haut, y compris le débattement de ses portes et d'un hayon élévateur. En outre, elle doit disposer d'une zone de manutention (de l'ordre de 10 m²).</p> <p>Recommandation pour les bureaux</p> <p>Une aire de livraison de 100 m² pour 6 000 m² de surface de plancher.</p> <p>Recommandation pour les activités</p> <p>Une aire de livraison de 100 m² pour 6 000 m² de surface de plancher.</p> <p>Recommandation pour les équipements publics</p> <p>Une aire de livraison de 100 m² pour 6 000 m² de surface de plancher</p>	<p>Zones UA, UG, UP, UX</p> <p>Aucune</p>	<p>OUI, si souhaité par la commune,</p> <p>Dans le cadre d'une procédure ultérieure d'évolution du PLU :</p> <p>pour instaurer, dans les différentes zones urbaines, des normes de création d'aires de livraison dans les constructions neuves destinées aux commerces, aux bureaux, aux activités et aux équipements publics</p> <p>L'objectif est de limiter l'emprise des livraisons sur la voie publique, en particulier lorsque la fréquence des mouvements de marchandises est élevée (supérieure à 90 mouvements hebdomadaires).</p>

IV – Stationnement vélo dans les constructions

Type de norme de stationnement	Prescription et/ou recommandation du PDMIF applicable au PLU d'Arnouville	Extrait des normes inscrites au projet de modification n°31 du PLU d'Arnouville ²	Nécessité de modifier le projet de règlement suite aux observations d'Île-de-France Mobilités ?
<p>Norme plancher pour les immeubles de bureaux, neufs ou rénovés, et équipés d'un parc de stationnement automobile</p>	<p>Prescription A minima 1 place pour 100 m² de surface de plancher</p>	<p>Zones UA, UG, UP, UX 1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher</p>	<p>NON</p>
<p>Norme plancher pour les ensembles d'habitation* neufs ou rénovés, et équipés ou non d'un parc de stationnement automobile <i>*un ou plusieurs bâtiments à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements</i></p>	<p>Prescriptions Un emplacement vélo par logement jusqu'à deux pièces principales Deux emplacements vélo par logement à partir de trois pièces principales</p>	<p>Zones UA, UG, UP Logement collectif jusqu'à deux pièces principales 1 place par logement, avec une superficie minimale de 5 m² Logements collectifs de plus de deux pièces principales 2 places par logement, avec une superficie minimale de 5 m² Zone UX Logements collectifs 1,5 m² par logement avec une superficie minimale de 3 m² Logements collectifs de plus de deux pièces principales 1,5 m² par logement avec une superficie minimale de 3 m²</p>	<p>OUI, Dans le cadre d'une procédure ultérieure d'évolution du PLU : pour instaurer en zone UX, dans les logements collectifs de plus de 2 pièces principales, une norme de stationnement compatible avec la prescription du PDMIF</p>

Type de norme de stationnement	Prescription et/ou recommandation du PDMIF applicable au PLU d'Arnouville	Extrait des normes inscrites au projet de modification n°3 ¹ du PLU d'Arnouville ²	Nécessité de modifier le projet de règlement suite aux observations d'Île-de-France Mobilités ?
Norme plancher pour les bâtiments à usage d'artisanat et commerce de détail, neufs ou rénovés, et équipés d'un parc de stationnement automobile	<p><u>Prescription</u></p> <p>Un emplacement vélo pour 500 m² de surface de plancher</p>	<p><u>Zone UA</u></p> <p>Artisanat et commerce</p> <p>Constructions supérieures à 500 m² de surface de plancher : 1 place pour 10 employés</p> <p>Zone UP</p> <p>1 place minimum et 1 place pour 10 employés pour les constructions d'une surface supérieure à 150 m² de surface de plancher</p> <p>1 place pour 10 employés pour les constructions supérieures à 400 m² de surface de plancher</p> <p>Zone UX</p> <p>1 place pour 10 employés</p>	<p>OUI,</p> <p>Dans le cadre d'une procédure ultérieure d'évolution du PLU :</p> <p>pour instaurer, en zone UG, une norme de stationnement vélo pour les constructions destinées à l'artisanat et au commerce de détail compatible avec la prescription du PDMIF, car elles y sont autorisées</p>
Norme plancher pour les bâtiments à usage d'industries neufs ou rénovés, et équipés d'un parc de stationnement automobile	<p><u>Prescription</u></p> <p>Un emplacement vélo pour 400 m² de surface de plancher</p>	<p>Zone UX</p> <p>Aucune</p>	<p>OUI,</p> <p>Dans le cadre d'une procédure ultérieure d'évolution du PLU :</p> <p>pour instaurer, en zone UX, une norme de stationnement vélo dans les constructions à usage d'industrie équipées d'un parc de stationnement automobile, car la sous-destination y est autorisée</p>
Norme plancher pour les bâtiments à usage d'entrepôt neufs ou rénovés, et équipés d'un parc de stationnement automobile	<p><u>Prescription</u></p> <p>Un emplacement vélo pour 1 000 m² de surface de plancher</p>	<p>Zone UX</p> <p>Aucune</p>	<p>OUI,</p> <p>Dans le cadre d'une procédure ultérieure d'évolution du PLU :</p> <p>pour instaurer, en zone UX, une norme de stationnement vélo dans les constructions</p>

Type de norme de stationnement	Prescription et/ou recommandation du PDMIF applicable au PLU d'Arnouville	Extrait des normes inscrites au projet de modification n°3 ¹ du PLU d'Arnouville ²	Nécessité de modifier le projet de règlement suite aux observations d'Île-de-France Mobilités ?
<p>Norme plancher pour les équipements recevant du public, neufs ou rénovés, et équipés d'un parc de stationnement automobile</p>	<p><u>Prescription</u></p> <p>Nombre d'emplacements de stationnement vélo équivalent à 15% de l'effectif maximal total déclaré, public et personnel confondu</p>	<p>Zones UA, UG, UP</p> <p>Constructions et installations nécessaires aux équipements collectifs et services publics 1 place pour 10 employés Equipements scolaires 1 place pour 8 à 12 élèves</p> <p>Zone UX</p> <p>Constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif 1 place pour 10 employés Equipements scolaires 1 place pour 8 à 12 élèves</p>	<p>à usage d'entrepôt équipées d'un parc de stationnement automobile, car la sous-destination y est autorisée</p> <p>OUI,</p> <p>Dans le cadre de la modification n°3 du PLU :</p> <p>afin d'instaurer, pour les équipements recevant du public, une norme compatible avec celle du PDMIF (qui reprend, pour les constructions neuves, celle de l'arrêté du 30 juin 2022 relatif à la sécurisation des infrastructures de stationnement des vélos dans les bâtiments)</p>



**PRÉFET
DU VAL-D'OISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction départementale
des territoires**

**Commission départementale de préservation
des espaces naturels, agricoles et forestiers
(CDPENAF)**

Décision de la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) du 3 février 2026

(L. 112-1-1 du Code rural et de la pêche maritime)

Examen du projet de modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme d'Arnouville

CONSIDÉRANT le PLU d'Arnouville approuvé le 16 mars 2016, dont la dernière mise à jour est en date du 24 juin 2024 ;

CONSIDÉRANT l'arrêté du 21 décembre 2022 prescrivant la procédure de modification n°3 du plan local d'urbanisme de la commune ;

CONSIDÉRANT la nécessité de mettre en compatibilité le PLU avec le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) de Croult-Engbien-Vieille Mer ;

CONSIDÉRANT la création des deux Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL), soumise à l'avis de la commission (articles L151-11 à L151-13 du CU) :

Il s'agit, en effet, de créer des STECALs encadrant le développement des activités des moulins FORICHER et des activités commerciales liées à l'activité du château.

L'avis de la commission est favorable à l'unanimité.

- 3 MARS 2026

La Présidente


Hélène GIRARDOT