

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFECTURE / DÉPARTEMENT

Val d'oise

COMMUNE

ARNOUVILLE

# REGISTRE D'ENQUÊTE PUBLIQUE

*Cocher la case correspondante*

- Installations classées pour la protection de l'environnement
- Schémas de cohérence territoriale (S.C.O.T.)
- Plan local d'urbanisme (P.L.U.)
- Plan d'occupation des sols (P.O.S.)
- Carte communale
- Classement de voirie
- Divers

relatif à :

Modification n° 3 du  
Plan local d'urbanisme

enquête publique prescrite par  
arrêté municipal n° 028 / 2026  
du 25 mars 2026

# REGISTRE D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Objet de l'enquête : Modification n°3 du Plan local  
d'urbanisme - PLU

## Arrêté d'ouverture de l'enquête :

arrêté n° 023/2026 en date du 25 mars 2026 de

M. le Maire de : Arnaville - Pascal Doll

M. le Préfet de :

## Président de la commission d'enquête — Commissaire enquêteur :

Membres titulaires : M. Mme Anais SOKIC qualité commissaire titulaire

M. \_\_\_\_\_ qualité \_\_\_\_\_

M. \_\_\_\_\_ qualité \_\_\_\_\_

M. \_\_\_\_\_ qualité \_\_\_\_\_

Membres suppléants : M. Alain DUNAUD qualité commissaire suppléant

M. \_\_\_\_\_ qualité \_\_\_\_\_

M. \_\_\_\_\_ qualité \_\_\_\_\_

Durée de l'enquête : date(s) d'ouverture : du jeudi 23 avril 2026 au mercredi 13 mai 2026 17h30

les lundis, mardis et mercredis de 8h30 à 12h30<sup>13h00</sup> et de 13h30 à 17h30

les jeudis de 13h00 à 18h30 et de \_\_\_\_\_ à \_\_\_\_\_

les vendredis de 8h30 à 12h30 et de 13h30 à 17h00

Siège de l'enquête : Mairie d'Arnaville 15/17 me Robert Schuman

Autres lieux de consultation du dossier : \_\_\_\_\_

## Registre d'enquête :

comportant 32 feuillets non mobiles, cotés et paraphés par le commissaire enquêteur, destiné à recevoir,

les observations du public; ces dernières peuvent aussi être adressées par écrit au nom du commissaire enquêteur à :

Mairie d'Arnaville 15/17 me Robert Schuman CS 20101 95100 ARNAVILLE

## Rapport et conclusions du commissaire enquêteur :

seront tenus à la disposition du public dès leur réception à : Mairie d'Arnaville 15/17 me

Robert Schuman CS 20101 95100 Arnaville et sur le site internet de la  
commune

aux heures et jours habituels d'ouverture des bureaux et dans chacune des mairies où s'est déroulée l'enquête et à la préfecture de chaque département concerné.

## Réception du public par le commissaire enquêteur :

les jeudi 23 avril 2026 de 16h30 à 18h30 et de \_\_\_\_\_ à \_\_\_\_\_

les mardi 28 avril 2026 de 15h30 à 17h30 et de \_\_\_\_\_ à \_\_\_\_\_

les mercredi 6 mai 2026 de 16h30 à 12h30 et de \_\_\_\_\_ à \_\_\_\_\_

les mercredi 13 mai 2026 de 15h30 à 17h30 et de \_\_\_\_\_ à \_\_\_\_\_

les \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ à \_\_\_\_\_ et de \_\_\_\_\_ à \_\_\_\_\_

les \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ à \_\_\_\_\_ et de \_\_\_\_\_ à \_\_\_\_\_

une réunion publique  a été  n'a pas été organisée par le Commissaire enquêteur.

PREMIÈRE JOURNÉE

Le jeudi 23 avril de 13 heures 00 à 18 heures 30

Observations de M<sup>(n)</sup>

23/04/26 - Permanence n°1 16h30 - 17h30  
Personne. NAF.

Le vendredi 24 avril 2026

NEANT

Le samedi 27 avril 2026

NEANT

Le dimanche 28 avril 2026

28/04/26 - Permanence n°2 15h30 - 17h30  
2 personnes / Observations orales

Le mardi 29 avril 2026

Réception d'un mail sur la boîte "enquete publique plw 2026 @ mairiedesg.org"  
à 16h52 de M. Adie 021012  
Amexé au présent registre (1)

Le 29/04/2026

①

# Enquête public - Modificatif n° 3 Arnouville

@ com

mer. 29/04/2026 16:52

À : Enquete Publique PLU 2026 <enquetepubliqueplu2026@arnouville95.org>;

1 pièce(s) jointe(s) (945 Ko)

2026 04 29 Mail enquête public.pdf;

Bonjour Madame SOKIL,

Suite à notre échange d'hier, veuillez trouver ci-joint ma demande par mail dans le cadre de l'enquête public.

Bien Cordialement

**Adil OZKUR**

@ com

---

De : [redacted]@[redacted].com

A : enquetepubliqueplu2026@arnouville95.org

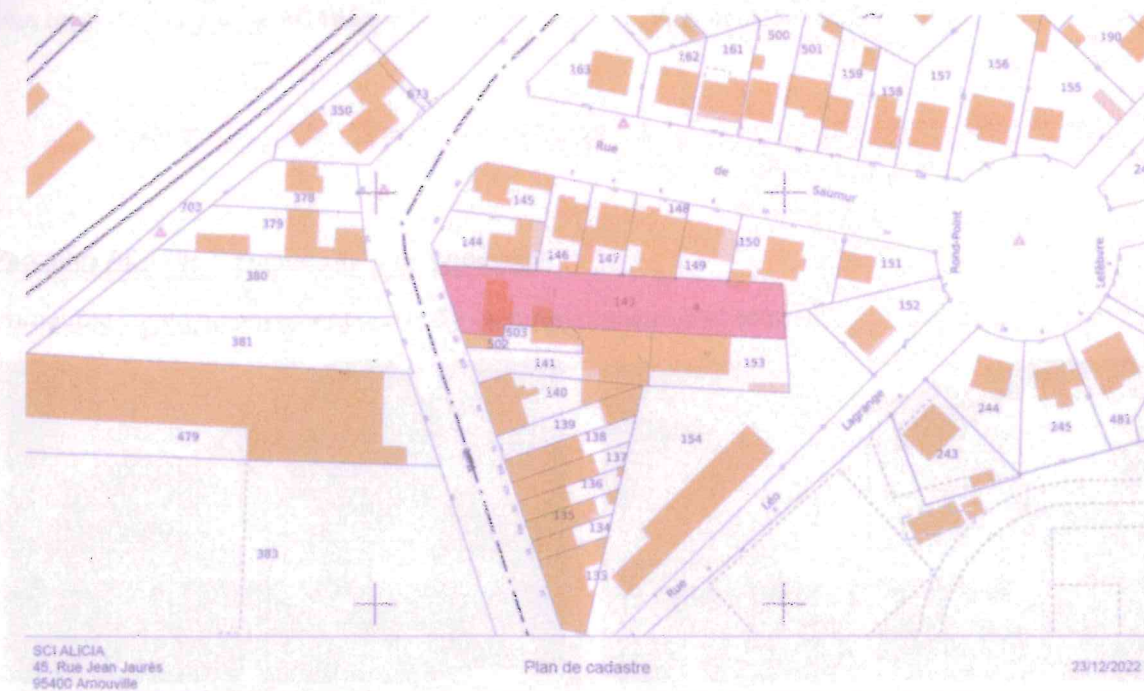
Envoyé : le Mercredi 29 avril 2026

Objet : Mail enquête public du 23.4.2026 au 13.5.2026 Mme Anaïs SOKIL

Bonjour Madame SOKIL, je fais suite à notre entretien du 28.4.2026 à 16 h à la mairie d'Arnouville suivant enquête public sur le modificatif N° 3 du PLU.

Je vous remercie pour votre écoute active et la prise en considération de ma demande concernant notre parcelle n° AC 143 pour 1.127 m<sup>2</sup> situé au 45 Rue J. Jaurès 95400 Arnouville, acquise en 2018.

### Environnement de la parcelle de la parcelles AC 143



### Parcelle AC 154 : 3/5 rue Léo Lagrange Arnouville

Immeuble collectif 12 Logements R + 2 + s/sol soit une hauteur d'environ **10 Mètres**



Vue immeuble, de la rue Léo Lagrange



Vue immeuble, de la parcelle AC 143

**Parcelles AC 503 – 141 – 153 : 47 rue Jean Jaurès Arnouville**

Local activité – hauteur : environ 7 Mètres



Vue local, de la parcelle AC 143



Vue local, de la parcelle AC 143

**Parcelles AC 148 : 6 Rue de Saumur Arnouville**

Immeuble collectif 6 logements – R + 3 - hauteur : environ 10 Mètres



Vue Immeuble, de la rue de Saumur



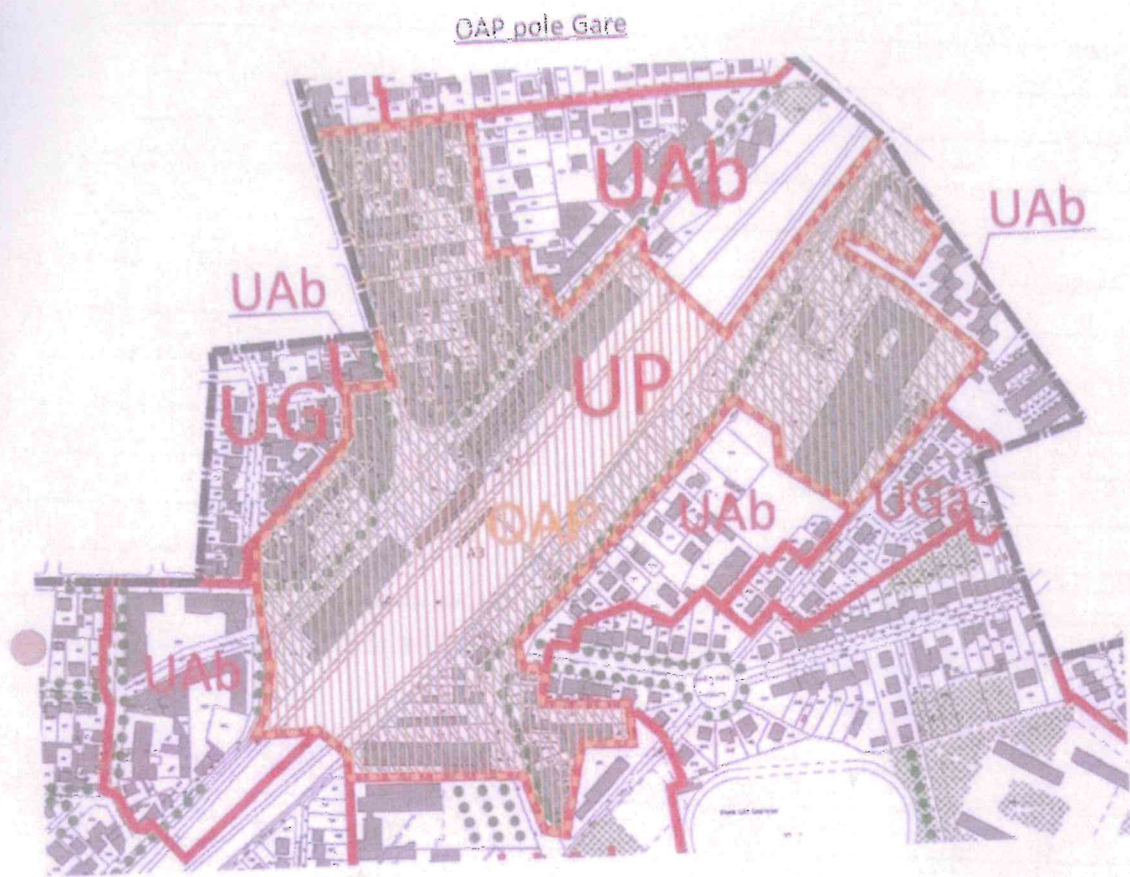
Vue Immeuble, de la rue de Saumur



Vue immeuble, de la parcelle AC 143



Vue immeuble, de la parcelle AC 143



Selon ce plan fournis par la commune juste après notre achat de la parcelles AC 143, celle-ci était bien dans l'OAP gare. Par conséquent, je demande à réintégrer la parcelles AC 143 dans L'OAP pour une cohérence avec le PLU mais aussi selon sa situation et son environnement.

Bien Cordialement,

M.

/:

^

-:

@:

om

Le jeudi 30 avril 2026

NEANT

le lundi 4 mai 2026

Réception d'un mail de M. Francis PITHUIS le dimanche  
3 mai 2026 à 15h 24

Amené au présent registre (2)

le mardi 5 mai 2026

NEANT

le mercredi 6 mai 2026

Réception d'un mail de Mme Julie BOURSIÈRE le mardi  
5 mai à 23h 33

Amené au présent registre (3)

Pérenence n°3 06/05/26 10h30-12h20

2 personnes - Observations orales.

Réception d'un mail de M. et Mme BRETON le mercredi

6 mai à 13h46

Amené au présent registre (4)

PIU3 2026

le 3 mai 2026

2

@

r

dim. 03/05/2026 15:24

À : Enquete Publique PLU 2026 <enquetepubliqueplu2026@arnouville95.org>;

Cc : Urbanisme <urbanisme@ml.arnouville95.org>;

8 pièce(s) jointe(s) (4 Mo)

Dispositions generales.pdf; ARTICLES 1 et 2 .pdf; ARTICLES 3.pdf; ARTICLES 4 réduits.pdf; ARTICLES 6 et 7 réduits.pdf; ARTICLES 8,9,10,11 réduit.pdf; OAP3.pdf; Emplacements réservés.pdf;

Arnouville le 2026/05/03

Francis Pithois –

95400 – Arnouville .

fr.

Monsieur, Madame Enquêteur,  
Mesdames, Messieurs du Service Urbanisme d'Arnouville,

Selon les indications du site « Arnouville95.fr,  
j'ai donc téléchargement tous les documents relatifs à l'enquête publique en cours concernant le PLU3 2026

Ne m'intéressant pas seulement de ma zone d'habitation (UG) mais à toute ma commune, j'ai donc effectué la lecture séparée mais comparative des textes, due à l'obligation des répétitions de mêmes textes par zones selon la réponse faite suite à mon courriel du 2025/05/24. (« remarques-comparaison .pdf»)

Ainsi, je vous indique mes remarques, commentaires, questions et avis sur les fichiers attachés suivants, basés principalement sur le fichier "2026 autre-pièce-projet-règlement-modif-en-rouge.pdf" (parties rouges très utile)

- Dispositions generales.pdf
- ARTICLES 1 et 2 .pdf
- ARTICLES 3.pdf
- ARTICLES 4 réduits.pdf
- ARTICLES 6 et 7 réduits.pdf
- ARTICLES 8,9,10,11 réduit.pdf
- OAP3.pdf
- Emplacements réservés.pdf

**Effectivement, je comprends donc vos difficultés à accorder ou refuser les demandes de « permis » ainsi que la « Police de l'Urbanisme » à les faire respecter.**

Par avance merci de l'attention que vous porterez à mes documents ;

Très cordialement

Francis Pithois

## Dans la Partie : TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

Chaque chapitre comporte un corps de règles déclinées sur **quatorze articles** :

### Numérotés de 1 à 16 sans le 5 et le 14 : ??

- 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° ??

- 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, onuments, 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, avec les dispositions des articles L.151-30 à L.151-36;

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

### 14° ??

- 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.

**Cette remarque est donc à considérer tout le long des textes de ce PLU 3 (2026)**

## Article 5 - Application du règlement aux constructions existantes

### Division (Que veut dire appréciées au regard de chacun de ces lots ??)

Dans le cas de lotissement ou dans celui de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictés par le PLU sont appréciées au regard de chacun de ces lots.

### 8.4 Risques d'inondation pluviale

La commune est traversée au sud par deux cours d'eau, le Croult et le Petit Rosne, susceptibles de créer des inondations par débordement et ruissellement en cas d'importantes précipitations. (cf cartes en annexe) Ainsi, les précautions suivantes doivent être appliquées :

- dans les secteurs urbains ou situés à proximité de l'agglomération et dans lesquels l'écoulement se produit dans un talweg, toute construction sera évitée sur une distance de **5 mètres de part et d'autre de l'axe d'écoulement ainsi que tout remblai ou clôture susceptible d'aggraver le risque ailleurs. Cette distance est portée à 15 m en UG ; ( phrase pouvant poser polémique 5 ou 15 m !)**

### Article 10 – Commerces en dehors des linéaires commerciaux

Les commerces présents à la date d'approbation du PLU en dehors d'un linéaire de préservation et de développement de la diversité commerciale dans les zones urbaines mixtes (UA, UG, UP) repéré dans le document graphique du PLU à la pièce 5.2, lors d'un changement d'activité, respecteront les codes NAF autorisés indiqués en annexe du règlement.

**Nouvel article par rapport à PLU2 : Article qui reporte à une autre pièce et aux codes en annexes. Utilité ??)**

**ARTICLE UA3 - ACCES ET VOIRIE**

Les caractéristiques des accès et des voiries doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, de l'accessibilité des personnes à mobilité réduite et de l'enlèvement des ordures ménagères.

Les règles définies ci-dessous ne s'appliquent pas en cas d'aménagement ou d'extension\* de constructions existantes\* et d'implantation d'annexes\* qui, à la date d'approbation du présent PLU, ne bénéficieraient pas de conditions de desserte comme définies ci-dessous, à condition de ne pas excéder 20% de la surface de plancher\* existante à la date d'approbation du présent PLU.

**ACCÈS**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie\* publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en bon état de viabilité ~~d'une largeur minimale de 3,50 mètres.~~

*Alors quelle largeur minimale § ?*

*Il ne sera autorisé qu'un seul accès par unité foncière. Toutefois quand la largeur de la façade du terrain d'assiette de l'opération est supérieure ou égale à 20 mètres un deuxième accès peut être autorisé dans le cas où la parcelle accueille une construction comprenant deux destinations minimum.*

**VOIRIE**

En cas de création d'une voie de desserte, celle-ci devra être aménagée de telle sorte qu'elle se raccorde à ses deux extrémités au réseau de rues existantes ou projetées, de façon à permettre par un maillage cohérent le passage des véhicules.

**ARTICLE UG3 - ACCES ET VOIRIE**

Les caractéristiques des accès et des voiries doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, de l'accessibilité des personnes à mobilité réduite et de l'enlèvement des ordures ménagères.

Les règles définies ci-dessous ne s'appliquent pas en cas d'aménagement ou d'extension\* de constructions existantes\* et d'implantation d'annexes\* qui, à la date d'approbation du présent PLU, ne bénéficieraient pas de conditions de desserte comme définies ci-dessous, à condition de ne pas excéder 20% de la surface de plancher\* existante à la date d'approbation du présent PLU.

**ACCÈS**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie\* publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en bon état de viabilité, ~~d'une largeur minimale de 3,50 mètres.~~

*Alors quelle largeur minimale § ?*

*Il ne sera autorisé qu'un seul accès par unité foncière. Toutefois quand la largeur de la façade du terrain d'assiette de l'opération est supérieure ou égale à 20 mètres un deuxième accès peut être autorisé dans le cas où la parcelle accueille une construction comprenant deux destinations minimum.*

*La pente de l'accès au garage doit être inférieure ou égale à 10 % dans les 4 premiers mètres depuis l'espace public. Celle-ci est portée à 5% dans les 5 premiers mètres depuis l'espace public pour les terrains fortement en pente.*

**VOIRIE**

En cas de création d'une voie de desserte, celle-ci devra être aménagée de telle sorte qu'elle se raccorde à ses deux extrémités au réseau de rues existantes ou projetées, de façon à permettre par un maillage cohérent le passage des véhicules.

**ARTICLE UP3 - ACCES ET VOIRIE**

Les caractéristiques des accès et des voiries doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, de l'accessibilité des personnes à mobilité réduite et de l'enlèvement des ordures ménagères.

Les règles définies ci-dessous ne s'appliquent pas en cas d'aménagement ou d'extension\* de constructions existantes\* et d'implantation d'annexes\* qui, à la date d'approbation du présent PLU, ne bénéficieraient pas de conditions de desserte comme définies ci-dessous, à condition de ne pas excéder 20% de la surface de plancher\* existante à la date d'approbation du présent PLU.

**ACCÈS**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie\* publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en bon état de viabilité ~~et d'une largeur minimale de 3,50 mètres.~~

*Alors quelle largeur minimale § ?*

*Il ne sera autorisé qu'un seul accès par unité foncière. Toutefois quand la largeur de la façade du terrain d'assiette de l'opération est supérieure ou égale à 20 mètres, un accès supplémentaire peut être autorisé par tranche de 20mètres de largeur.*

**VOIRIE**

En cas de création d'une voie de desserte, celle-ci devra être aménagée de telle sorte qu'elle se raccorde à ses deux extrémités au réseau de rues existantes ou projetées, de façon à permettre par un maillage cohérent le passage des véhicules.

### **ARTICLE UX3 - ACCES ET VOIRIE**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie\* publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en bon état de viabilité.

Les caractéristiques des accès et des voiries doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

### **ARTICLE A3 - ACCES ET VOIRIE**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée\* ouverte à la circulation automobile et en bon état de viabilité.

Cette voie avec ses carrefours devront présenter des caractéristiques suffisantes au regard de la circulation des engins de lutte contre l'incendie, de la sécurité des usagers de la voie publique et des engins agricoles.

### **ARTICLE N3 - ACCES ET VOIRIE**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie\* ouverte à la circulation automobile et en bon état de viabilité ; cette voie avec ses carrefours devra présenter des caractéristiques suffisantes au regard de la circulation des engins de lutte contre l'incendie, de la sécurité des usagers de la voie publique et des engins agricoles.

**ARTICLES 6 et 7**

*Compte tenu des textes différents ou pas écrits de la même façon, il est très difficile à savoir ce qu'il faut faire ou ne pas faire en fonction des zones.*

*Ce qui laisse beaucoup de questions lors de demande de permis et par expérience les retardent.*

**ARTICLE UA7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

En cas de retrait, la marge de recul\* sera au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade\* de la construction\* ( $L = H/2$ ), avec un minimum de :

*- 6 m..... ?*

- 4 mètres si la façade\* de la construction\* comporte des ouvertures ;

- 2,50 mètres si la façade\* est aveugle, comporte un jour de souffrance\* ou une porte d'accès pleine à rez-de-chaussée.

**ARTICLE UG7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

En cas de retrait, la marge de recul\* sera au moins égale à :

*- 6 mètres si la façade\* de la construction\* comporte des ouvertures situées à plus de 3 mètres de hauteur par rapport au sol naturel ; ?*

- 4 mètres si la façade\* de la construction\* comporte des ouvertures situées à moins de 3 mètres de hauteur par rapport au sol naturel ;

- 2,50 mètres si la façade\* est aveugle, comporte un jour de souffrance\* ou une porte d'accès pleine à rez-de-chaussée.

**ARTICLE UP7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

En cas de retrait, la marge de recul\* sera au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade\* de la construction\* ( $L = H/2$ ), avec un minimum de :

*- 6 m..... ?*

- 4 mètres si la façade\* de la construction\* comporte des ouvertures ;

- 2,50 mètres si la façade\* est aveugle, comporte un jour de souffrance\* ou une porte d'accès pleine à rez-de-chaussée

**ARTICLE UX7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

*Dans l'ensemble de la zone UX :*

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif\* s'implanteront soit en limite séparative\* soit en retrait\*. *En cas de retrait\*, celui-ci sera d'un minimum de 1 mètre. ??*

**ARTICLE A7 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

En cas de retrait et lorsque la construction est située sur une parcelle attenante à la zone UG, la marge de retrait *sera au moins égale à 5 mètres. ??* La marge de retrait n'est pas réglementée dans les autres cas.

**ARTICLE N7 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

En cas de retrait et lorsque la construction est située sur une parcelle attenante à la zone UG, la marge de retrait *sera au moins égale à 5 mètres. ??* La marge de retrait n'est pas réglementée dans les autres cas.

## PIECE N°4 ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION MODIFICATION N°3

Dans § « Introduction »

Le territoire d'Arnouville est entièrement compris dans la zone C du Plan d'Exposition au Bruit de l'aéroport de Roissy-Charles de Gaulle dans laquelle la création de logements est fortement limitée ; seuls les périmètres de renouvellement urbain des CDT peuvent accueillir de nouveaux logements dans une certaine limite.

*Donc les règles du « PEB » ne sont pas respectées, entre autres la hauteur, des constructions de logements !?*

*Ce n'est pas un bon exemple de respect des « lois ».*

Dans ? « OAP n°1, : Jean Jaurès / Passerelle

Les Accès

Un seul accès automobile au parking souterrain se fera depuis la rue Jean Jaurès afin de limiter les piquages. Les entrées piétonnes pourront se faire sur la rue Jean Jaurès et sur le parking actuel de l'école.

*De quel parking souterrain s'agit-t-il et relatif à celui actuel de l'école*

*Souterrain : non favorable*

Dans ? « OAP n°2 : Pierre Séward / Jean Laugère

*La galerie Miltenberg sera démolie et remplacée par un nouveau bâtiment d'activités dégageant le parvis de la gare. Outre cet immeuble d'activités, des commerces seront implantés au rez-de-chaussée des nouveaux immeubles sur l'avenue Pierre Séward, rue Jean Laugère et place du Général Leclerc.*

*Il serait bien de profiter de la démolition de cette galerie, pour faciliter au moins l'entrée du parking plus directe.*

*Le parking silo sera (§ ?) restructuré pour une meilleure fonctionnalité.*

*Et le souterrain ?*

*Le parking et le souterrain aurait du être prioritaire à la passerelle*

Dans ? « OAP n°1, n°2, n°3 :

Les efforts réalisés se traduiront par un coefficient Bbio inférieur au Bbiomax et une consommation en énergie primaire plus faible que le Cepmax autorisé par la réglementation thermique. On **visera** (!?) de préférence l'atteinte des objectifs fixés par la RE2020.

*Les nouveaux bâtiments doivent atteindre des objectifs fixés par la RE2020*

*Gestion des eaux pluviales*

Lorsque c'est techniquement possible, il sera recherché systématiquement une gestion des eaux pluviales à la parcelle sans raccordement au réseau public et ...

Dans le cas d'une impossibilité technique permettant la gestion de l'eau pluviale à la parcelle, les eaux pluviales seront restituées au réseau public avec un débit global maximum de 0,7 litre/seconde/hectare de parcelle ....

*C'est surprenant de pas pouvoir ce raccorder au réseau publique. Serait qu'il a été oublié de dimensionner les canalisations avant de nouvelles constructions. ??*

En toiture, afin de participer à l'abattement des eaux pluviales, on prévoira une épaisseur de terre végétale suffisante (au minimum de 20 cm).

*Il semble que dans les articles du PLU3 cette dimension est de 15 cm. ??*

## ARTICLE UA1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions destinées à l'industrie\*

**Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier**

Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière\*

Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt\*

Les installations classées\* soumises à autorisation

Les installations classées\* soumises à enregistrement

**Les dépôts de véhicules destinés au stockage en vue de leur vente ou en attente de leur destruction ou de leur réparation**

Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs

Les terrains de camping, parcs résidentiels de loisirs

Les habitations légères de loisirs\*

***! Les aires d'accueil des gens du voyage, comme indiqué en UX.***

Dans les secteurs d'alluvions tourbeuses compressibles, repérés au document graphique complémentaire, pièce 5.2.5 du dossier de PLU : Les sous-sol sont interdits.

## ARTICLE UA2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions destinées à l'habitation\* à condition de respecter les dispositions de l'article l'article L.112-10 du code de l'urbanisme.

Les constructions **nouvelles** destinées au commerce **et à l'artisanat** à condition :

- d'être implantées **le long d'un linéaire de préservation et de développement de la diversité commerciale**

**repéré** sur les documents graphiques pièce 5.2 du PLU,

- de **relever de la liste des codes NAF figurant en annexe du présent règlement,**

- de **prévoir un accès pour les éventuels logements situés à l'étage,**

- **que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel de la zone où elles s'implantent.**

**Le changement d'activité des locaux commerciaux et artisanaux existants situés en dehors d'un linéaire de préservation et de développement de la diversité commerciale repéré sur les documents graphiques pièce 5.2 du PLU, à condition de relever de la liste des codes NAF figurant en annexe du présent règlement.**

***En fait selon la liste des codes NAF, presque toutes les activités de commerce et d'artisanat sont possibles. Ce n'est donc pas assez restrictif. Cela veut dire que tout peut être fait !! Regrettable***

Les installations classées\* soumises à déclaration à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants ou usagers de la zone.

***Le texte ci-dessus n'a pas lieu d'être puisque ces installations sont interdites à l'article UA1.***

L'aménagement et l'extension\* des installations classées\* existantes, à condition que les travaux soient de nature à ramener les risques et nuisances à un niveau compatible avec le voisinage et à améliorer l'aspect général des constructions et installations

**Dans le cas de lotissement ou dans celui de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le PLU sont appréciées au regard de chacun de ces lots. (Que veut dire appréciées au regard de chacun de ces lots ??)**

Les annexes à la construction principale\* à condition que leur emprise au sol\* totale additionnée n'excède pas 12m².

**Toute construction\*(Lesquelles ? autres celles interdites à l'article UA1)** à condition de présenter une isolation acoustique à l'égard du bruit aérien conforme à la réglementation en vigueur. Dans les espaces paysagers protégés\* au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme, repérés aux documents graphiques, sont uniquement autorisées sous condition d'un aménagement paysager qualitatif :

- 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.

Aux abords des voies répertoriées par l'arrêté préfectoral du 28 janvier 2002, repérés au document graphique complémentaire, pièce 5.2.5 du dossier de PLU : Toute construction\* destinée à l'habitation ou nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif située aux abords des voies répertoriées par l'arrêté préfectoral du 28 janvier 2002 – repérés aux documents graphiques complémentaire – à condition de comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur.

Dans les secteurs concernés par le risque de mouvement de terrain différentiel consécutif de la sécheresse et à la réhydratation des sols argileux, indiqués sur le plan en pièce 6.7 du dossier de PLU : Toute construction\*

***\*(Lesquelles ? autres celles interdites à l'article UA1)*** à condition de respecter les précautions indiquées dans la plaquette annexée en pièce 6.7 du dossier de PLU.

***« pièce 6.7 du dossier de PLU » : Pas trouvée ?***

## ARTICLE UG1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions destinées au commerce\*

Les constructions destinées à l'industrie\*

Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier

Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière\*

Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt\*

Les installations classées\* soumises à autorisation

Les installations classées\* soumises à enregistrement

Les dépôts de véhicules destinés au stockage en vue de leur vente ou en attente de leur destruction ou de leur réparation.

Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs

Les terrains de camping, parcs résidentiels de loisirs

Les habitations légères de loisirs\*

*! Les aires d'accueil des gens du voyage, comme indiqué en UX.*

Dans les secteurs concernés par le risque d'inondation, repérés au document graphique complémentaire, pièce 5.2.5 du dossier de PLU : Les constructions dans une bande de 5 à 15 mètres de part et d'autre de l'axe d'écoulement.

Dans les secteurs d'alluvions tourbeuses compressibles, repérés au document graphique complémentaire, pièce 5.2.5 du dossier de PLU : Les sous-sol sont interdits.

## ARTICLE UG2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions destinées à l'habitation\* à condition de respecter les dispositions de l'article L.112-10 du code de l'urbanisme.

Les constructions nouvelles destinées au commerce et à l'artisanat à condition :

- d'être implantées le long d'un linéaire de préservation et de développement de la diversité commerciale repéré sur les documents graphiques pièce 5.2 du PLU,

- de relever de la liste des codes NAF figurant en annexe du présent règlement,

- de prévoir un accès pour les éventuels logements situés à l'étage,

- que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel de la zone où elles s'implantent.

*Le texte ci-dessus n'a pas lieu d'être puisque ces installations sont interdites à l'article UG1 en commerce. L'artisanat équivalant à un commerce doit apparaître en interdit § UG1.*

~~Les constructions destinées à l'artisanat\* à condition :~~

~~- qu'elles soient le complément de l'habitation ;~~

~~- qu'elles ne dépassent pas 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* ;~~

~~- et que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel de la zone où elles s'implantent.~~

Le changement d'activité des locaux commerciaux et artisanaux existants situés en dehors d'un linéaire de préservation et de développement de la diversité commerciale repéré sur les documents graphiques pièce 5.2 du PLU, à condition de relever de la liste des codes NAF figurant en annexe du présent règlement.

*En fait selon la liste des codes NAF, presque toutes les activités de commerce et d'artisanat sont possibles. Ce n'est donc pas assez restrictif. Cela veut dire que tout peut être fait !!*

*Regrettable surtout en UG*

Les constructions destinées aux bureaux\* à condition :

- qu'elles soient le complément de l'habitation

- et/ou qu'elles n'excèdent pas 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* ; *Défavorable pour nouveau bureau en UG*

- et que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel de la zone où elles s'implantent.

L'aménagement et l'extension\* des installations classées\* existantes, sous réserve que les travaux soient de nature à ramener les risques et nuisances à un niveau compatible avec le voisinage et à améliorer l'aspect général des constructions et installations.

Les installations classées\* soumises à déclaration à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants ou usagers de la zone.

*Le texte ci-dessus n'a pas lieu d'être puisque ces installations sont interdites à l'article UG1*

*Dans le cas de lotissement ou dans celui de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chacun des lots. (Que veut dire appréciées au regard de chacun de ces lots ??)*

Les annexes à la construction principale\* à condition que leur emprise au sol\* totale additionnée n'excède pas 12 m<sup>2</sup>.

Toute construction\* (*Lesquelles ? autres celles interdites à l'article UG1*) à condition de présenter une isolation acoustique à l'égard du bruit aérien conforme à la réglementation en vigueur.

Dans les espaces paysagers protégés\* au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, repérés aux documents graphiques, sont uniquement autorisées sous condition d'un aménagement paysager qualitatif :

- Les cheminements piétons et/ou cycles de nature perméable ou végétalisée ;

#### **ARTICLE UA4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Pour les aires de stationnement de plus de 10 emplacements, l'installation d'un séparateur d'hydrocarbures pour les évacuations des eaux pluviales avant le rejet dans le réseau est exigée, en plus de la rétention répondant aux règles ci-dessus.

*Cette phrase ci-dessus est différente avec celle des autres zones ?!*

#### **ARTICLE UG4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Les parkings de plus de 10 emplacements et les aires susceptibles de générer une pollution par les eaux de ruissellement sont équipés de dispositifs d'interception des pollutions chroniques et d'interception des pollutions accidentelles. Ces dispositifs sont conçus et entretenus pour limiter les teneurs en hydrocarbures à 5 mg/l.

*Ces 2 phrases ci-dessus est différente avec celle de la zone UA ?!*

#### **ARTICLE UP4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Les parkings de plus de 10 emplacements et les aires susceptibles de générer une pollution par les eaux de ruissellement sont équipés de dispositifs d'interception des pollutions chroniques et d'interception des pollutions accidentelles. Ces dispositifs sont conçus et entretenus pour limiter les teneurs en hydrocarbures à 5 mg/l.

*Ces 2 phrases ci-dessus est différente avec celle de la zone UA ?!*

#### **DESSERTE TÉLÉPHONIQUE, ÉLECTRIQUE, TÉLÉDISTRIBUTION ET GAZ ??**

#### **ARTICLE UX4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Les parkings de plus de 10 emplacements et les aires susceptibles de générer une pollution par les eaux de ruissellement sont équipés de dispositifs d'interception des pollutions chroniques et d'interception des pollutions accidentelles. Ces dispositifs sont conçus et entretenus pour limiter les teneurs en hydrocarbures à 5 mg/l.

*Ces 2 phrases ci-dessus est différente avec celle de la zone UA ?!*

#### **ARTICLE A4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

*LOCAUX RESERVES AUX ORDURES MENAGERES : ??*

*Les parkings ??*

#### **ARTICLE N4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

*LOCAUX RESERVES AUX ORDURES MENAGERES : ??*

*Les parkings ??*

## ARTICLES 8, 9, 10, 11

*Compte tenu des textes différents ou pas écrits de la même façon, il est très difficile à savoir ce qu'il faut faire ou ne pas faire en fonction des zones.*

*Ce qui laisse beaucoup de questions lors de demande de permis et par expérience les retardent.*

### Toitures :

Soit ce sous paragraphe manque selon les zones concernées.

Soit il est précisé « **Les toitures végétalisées devront avoir une épaisseur de substrat de 15 cm minimum.** », **alors que l'OAP indique 20 cm**

### - Les ARTICLES 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

*Selon les zones et sous zones les hauteurs maximales sont :*

*« Il n'y a pas de règle », 7 m, 9 m, 10 m, 12 m, 16 m, 18 m, 20 m.*

*Quels sont les objectifs de ces différences pour une commune pavillonnaire ?*

### - Les ARTICLES 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

#### Les clôtures :

*Selon le document « Arnouville, guide des bonnes conduites, édition n°2, page 20 », dans les textes du PLU, l'absence de « PICS » sur le haut des clotures ne sont pas précisée ?*

*« les constructions de toutes les zones, devrait être « surmonté d'éléments perméables à la vue sur au moins 50% »*

**Parements :** *manque en UP, en A1, en N.*

**Percements :** *manque en UP, en UX, en A.*

## TITRE IX : EMBLEMENTS RESERVES

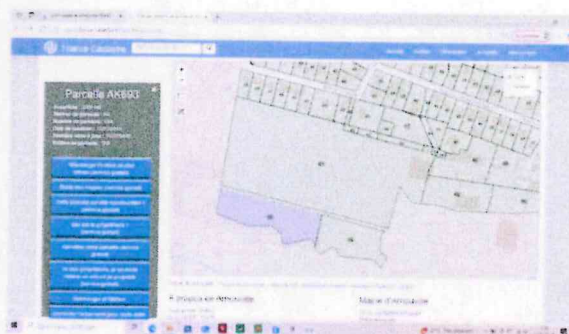
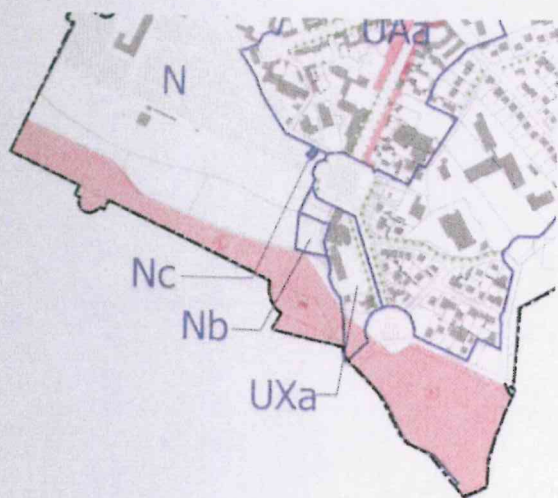
### EMPLACEMENTS RESERVES

Les emplacements réservés (en vue de la réalisation de voies, d'ouvrages publics, d'installations d'intérêt général, d'espaces verts) repérés aux documents graphiques du règlement au titre de l'article L. 123-1-5 V du code de l'urbanisme sont les suivants :

#### LISTE DES EMBLEMENTS RESERVES AU TITRE DE L'ARTICLE L. 123-1 V DU CODE DE L'URBANISME

N°	Destination	Parcelle(s) cadastrale(s)	Bénéficiaire	Superficie
	Aménagement de l'avenue du Parisis et de ses abords	AH 177, 178, 163, 186, 164, 315, 314, 188, 187 (tout ou partie)	Département	43 437 m <sup>2</sup>
	Aménagement d'un bassin de retenue	AK 693, 694 (totalité)	SIAH	6 188 m <sup>2</sup>
	Extension du cimetière	AH 52 (en partie)	Ville d'Arnouville	2 930 m <sup>2</sup>
4	Aménagement d'une voie d'une largeur de 5 mètres	AC 111 (en partie)	Ville d'Arnouville	443 m <sup>2</sup>
5	Élargissement de la voie (régularisation domaniale)	AH 239, 241, 251, 255 (totalité)	Ville d'Arnouville	310 m <sup>2</sup>

- *Le projet de l'Avenue du Parisis (B.I.P.) annulé par le Département, ces emplacements n'ont plus à être à cet effet.*
- *L'Aménagement d'un bassin de retenue (AK673, AK364), mérite des explications et/ou précisions.*



# Contribution à l'enquête publique – Modification du PLU d'Arnouville 95400

Julie BOURSIER <

.1>

mar. 05/05/2026 23:33

À : Enquete Publique PLU 2026 <enquetepubliqueplu2026@arnouville95.org>;

À l'attention de Madame SOKIL, la Commissaire Enquêteur,

En tant que citoyenne d'Arnouville, je souhaite verser au dossier de l'enquête publique les observations suivantes concernant le projet de modification du Plan Local d'Urbanisme. Si je soutiens certaines évolutions, j'émet des réserves majeures sur la réduction des ambitions environnementales et certains choix d'aménagement.

## I. Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) : Entre adhésion et vigilance

OAP n°1 (Secteur de la Gare): J'émet un avis favorable sur le projet, tout en alertant sur la carence flagrante d'espaces verts à Arnouville. La densification de ce secteur doit impérativement s'accompagner d'une sanctuarisation de la pleine terre.

-OAP n°2 (Parking Silo): Je souhaite formuler publiquement mon opposition ferme à la réhabilitation du parking silo. Je sollicite le maintien de la démolition complète initialement prévue. La structure actuelle est une verrue urbaine, sa réhabilitation contredit l'ambition de renouvellement qualitatif du quartier.

De plus, je souhaite une prescription stricte : La mention d'un square ou jardin public ne doit pas être une simple faculté (« pourra comprendre ») mais une obligation inscrite officiellement au PLU. Je déplore, en effet, la disparition des trop peu nombreux espaces verts de la ville.

Végétalisation : Je demande que les intentions de végétalisation (toitures, potentiel climatique) soient traduites par des règles opposables dans le règlement écrit pour garantir leur mise en œuvre réelle.

-OAP n°3 : Avis favorable sur le principe, mais je regrette le manque de précision des mesures environnementales. Les paragraphes sur la conception bioclimatique restent trop incitatifs et pas assez prescriptifs.

## II. Développement économique et linéaire commercial

### -Linéaires commerciaux :

J'émet un avis totalement défavorable à la réduction du linéaire commercial rue Jean Laugère. Cette mesure risque de paupériser le quartier au profit de la seule gare.

J'émet un avis favorable à l'ajout de linéaires rue Jean Jaurès (place Péri) pour pérenniser le commerce de proximité.

-J'émet un avis défavorable au sujet de la proposition de l'extension du secteur UPb : Si la cohérence vers Gonesse est louable, elle ne doit pas se faire au détriment du secteur résidentiel (UAb). Je m'oppose à la réduction de la zone résidentielle au profit d'une zone à vocation économique, source de nuisances potentielles.

## III. Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée (STECAL)

- Château d'Arnouville : Avis favorable sous condition. Le projet de valorisation (culture, restauration) doit être strictement conditionné au respect du patrimoine historique et à un inventaire de la biodiversité du parc.
- Moulins Foricher : **Avis défavorable catégorique**. La création d'un STECAL Nb pour l'extension de cette activité industrielle me semble incompatible avec la protection de l'environnement immédiat, ainsi que la protection des habitants contre les nuisances générées par cette activité économique qui gêne DÉJÀ actuellement les habitants. L'activité actuelle marque déjà une limite qu'il ne convient pas de franchir pour préserver l'équilibre local.

## IV. Dispositions générales et règles d'urbanisme

- Protection des milieux : Avis très favorable à l'allongement du recul par rapport aux cours d'eau (15m) et à l'intégration du

SAGE pour les zones humides. C'est un point fort de cette modification.

- **Accès automobiles :** Avis défavorable à l'autorisation d'un deuxième accès automobile pour les grandes parcelles. Cela multiplie les coupures de trottoirs (danger piéton) et favorise l'imperméabilisation des sols (qui est déjà un problème pour Arnouville
- **Demandes de clarifications :** La règle encadrant les implantations commerciales en zone urbaine est trop floue, malgré les précisions d'objectif de typologie des commerces, je trouve les formulations et applications concrètes trop vagues en l'état actuel.  
De plus, les règles applicables aux STECAL en zone Naturelle mentionnées doivent être plus explicitées avant l'approbation du PLU pour éviter tout arbitraire.

**Conclusion :** Ma contribution vise à garantir que cette modification ne soit pas une simple adaptation technique aux besoins des promoteurs et industriels, mais un véritable outil au service d'une ville résiliente, plus verte, moins minérale et respectueuse de ses engagements initiaux (notamment sur la démolition du parking silo).

Je vous prie d'agréer, Madame le Commissaire Enquêteur, l'expression de ma considération distinguée.

Julie Boursier

# Enquête publique PLU

Le 6 mai 2026

(4)

mer. 06/05/2026 13:46

À : Enquete Publique PLU 2026 <enquetepubliqueplu2026@arnouville95.org>;

Cc :

Madame la Commissaire enquêteur,

Dans le cadre de l'enquête publique relative à la modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme d'Arnouville, ouverte du 23 avril au 13 mai 2026, je souhaite formuler l'observation suivante.

Je suis propriétaire d'un local commercial d'environ 20 m<sup>2</sup> situé rue Jean Jaurès. Ce local est actuellement loué à un cabinet d'assurance. Je constate que le projet de modification du PLU prévoit de restreindre les activités autorisées en rez-de-chaussée dans ce secteur à certaines catégories spécifiques : boucherie-charcuterie, poissonnerie, primeur, caviste, bar-café, cosmétique-parfumerie.

Si l'objectif de diversifier et de dynamiser l'offre commerciale est tout à fait louable, je souhaite attirer votre attention sur le fait que le règlement projeté ne tient aucunement compte de la surface des locaux concernés.

Or, avec une surface de 20 m<sup>2</sup>, il est matériellement impossible d'exploiter la grande majorité des commerces figurant sur la liste autorisée. Une boucherie, une poissonnerie, un primeur ou un bar-café nécessitent un espace bien supérieur pour respecter les normes sanitaires, accueillir la clientèle, stocker la marchandise et installer les équipements réglementaires. Quant à la vente de cosmétique ou de parfumerie, ce type de commerce suppose un parcours client et une surface d'exposition difficilement compatibles avec 19 m<sup>2</sup>.

En l'état, cette réglementation aboutit à une impasse pour les propriétaires de petits locaux comme le mien :

- Si mon locataire actuel (assurance) quitte les lieux, je me retrouverai dans l'impossibilité de relouer mon bien à la plupart des activités autorisées, faute de surface suffisante.
- Les activités qui pourraient fonctionner dans un petit local (services, artisanat, etc.) seraient exclues par le règlement.
- Le local risque donc de rester vacant, ce qui est précisément contraire à l'objectif de redynamisation commerciale poursuivi par cette modification.

Je demande donc que le règlement du PLU intègre un critère de surface minimale en dessous duquel les restrictions sur la nature des activités commerciales seraient assouplies, ou qu'une dérogation soit prévue pour les locaux de petite taille (par exemple inférieurs à 30 m<sup>2</sup>), afin de leur permettre d'accueillir un éventail plus large d'activités compatibles avec leur superficie.

Sans cette adaptation, la modification n°3 du PLU, bien que animée de bonnes intentions, pénaliserait directement les propriétaires de petits locaux commerciaux en réduisant drastiquement leurs possibilités de location, et contribuerait paradoxalement à la vacance commerciale que la commune cherche à combattre.

Je vous remercie de bien vouloir prendre en compte cette observation dans votre rapport.

Veillez agréer, Madame la Commissaire enquêteur, l'expression de mes salutations distinguées.

Mr et Mme BRETON