

Plan Local d'Urbanisme



MODIFICATION N°3

REUNION PUBLIQUE DE CONCERTATION

28 MAI 2025

POURQUOI UNE MODIFICATION DU PLU ?

Par délibération du conseil municipal du 12 décembre 2022, la commune d'Arnouville a prescrit la modification n°3 du PLU.

Les objectifs de cette modification sont notamment les suivants :

- Mettre ce document de planification en comptabilité avec le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Croult-Engghien-Vieille Mer ;
- Adapter le règlement afin de permettre un développement qualitatif des commerces et une redynamisation du tissu commercial ;
- Permettre la mise en œuvre d'un projet requalifiant l'entrée de ville au Sud du territoire, particulièrement au niveau du rond-point du Christ ;
- Définir des règles adaptées à la mise en œuvre d'un aménagement qualitatif de plusieurs secteurs du quartier de la gare.

Outre ces objectifs contenus dans la délibération, la modification prend également en compte :

- le Porter à Connaissances (PAC) de l'Etat relatif aux aléas d'inondation sur les bassins versant du Croult et du Petit Rosne ;
- Le projet culturel de la Communauté d'Agglomération du château d'Arnouville.

LA PROCÉDURE

> *Délibération en Conseil Municipal : 12 décembre 2022*

> *Réunion publique 28 mai 2025*

Avis conforme de l'Autorité environnementale : 2 mois

*Consultation des Personnes Publiques Associées :
environ 1 mois*

Prescription de la révision

Élaboration du dossier

***Saisine de l'Autorité Environnementale
procédure d'examen au cas par cas : 2 mois***

***Si la procédure n'est pas soumise à
évaluation environnementale poursuite de
la procédure***

Enquête publique → 1 mois

Rapport du commissaire enquêteur → 1 mois

Modifications éventuelles

Approbation



PRÉSENTATION DES MODIFICATIONS

PRISE EN COMPTE DES DOCUMENTS SUPÉRIEURS RELATIFS À L'ENVIRONNEMENT

SAGE Croult-Enghien-Vieille Mer
Arrêté inter-préfectoral du 28 janvier 2020

Outil de planification visant une gestion équilibrée et durable de l'eau

Adaptation du PLU à ce document de rang supérieur

Règlement

- Utilisation de ressources alternatives pour certains usages
- Interdiction des essences non exotiques envahissantes (haies et clôtures)
- Epaisseur du substrat de 15 cm pour les toitures terrasses
- Ajout de coefficient de pleine terre ou d'imperméabilisation
- Préservation des zones humides recensées



PRISE EN COMPTE DES DOCUMENTS SUPÉRIEURS RELATIFS À L'ENVIRONNEMENT

Zones humides :

- Classe A: Zones humides avérées dont les limites peuvent être à préciser.
- Classe B: Zones humides probables dont la caractère humide reste à vérifier et les limites à préciser
- Classe D: Non humides : plan d'eau et réseau hydrographique.
- Classe C: Manque d'information ou faible probabilité de présence de zones humides



PRISE EN COMPTE DES DOCUMENTS SUPÉRIEURS RELATIFS À L'ENVIRONNEMENT

Cartes des aléas d'inondation d'octobre 2024

Aléas d'inondation sur les bassins versants du Croult et du Petit Rosne dans le département du Val d'Oise

Dispositions générales du règlement modifiées :

Distances entre les constructions et des axes d'écoulement : 5 m en zones Urbaines et 10 m pour les zones Agricoles et Naturelles

Annexe du PLU

Ajout des cartes d'aléas d'inondation

ENS Arrêté du département du Val d'Oise du 30 janvier 2024

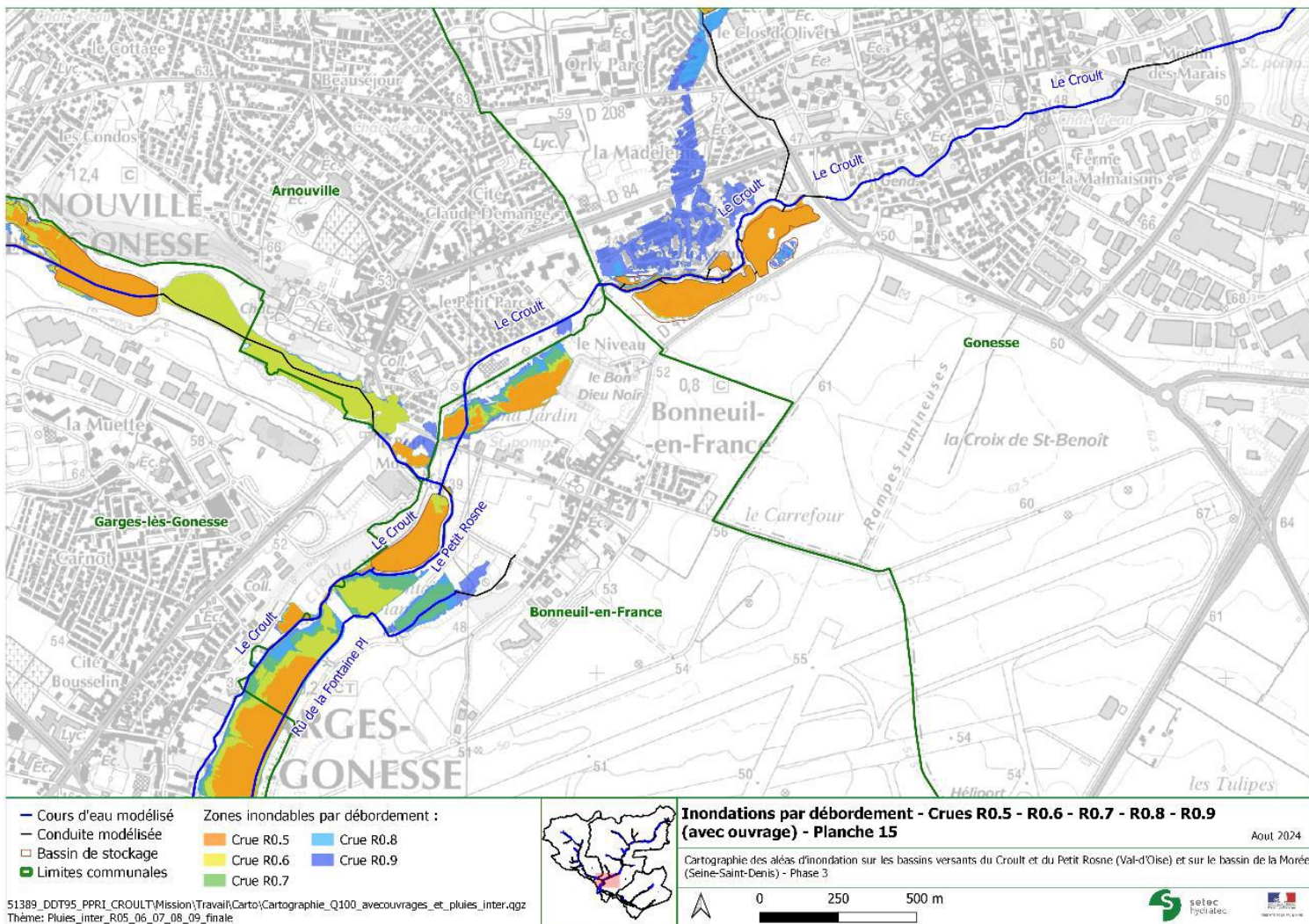
Instauration d'une zone de préemption **Espace Naturel Sensible** local de la zone humide du Vignois

Annexe du PLU

Ajout des cartes et de l'arrêté départemental concernant cet ENS

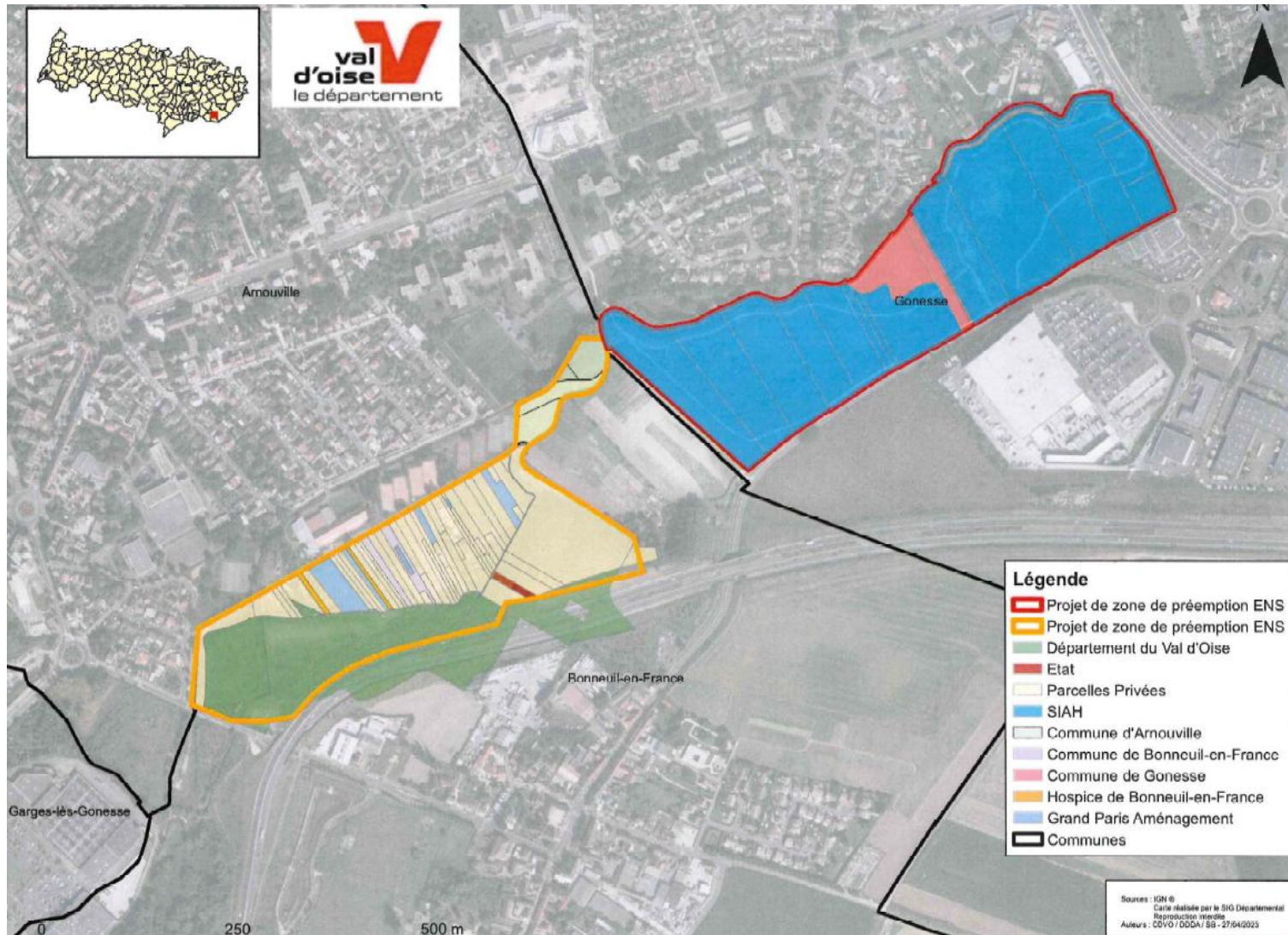
PRISE EN COMPTE DES DOCUMENTS SUPÉRIEURS RELATIFS À L'ENVIRONNEMENT

Zones inondables :



PRISE EN COMPTE DES DOCUMENTS SUPÉRIEURS RELATIFS À L'ENVIRONNEMENT

Zone de préemption ENS :

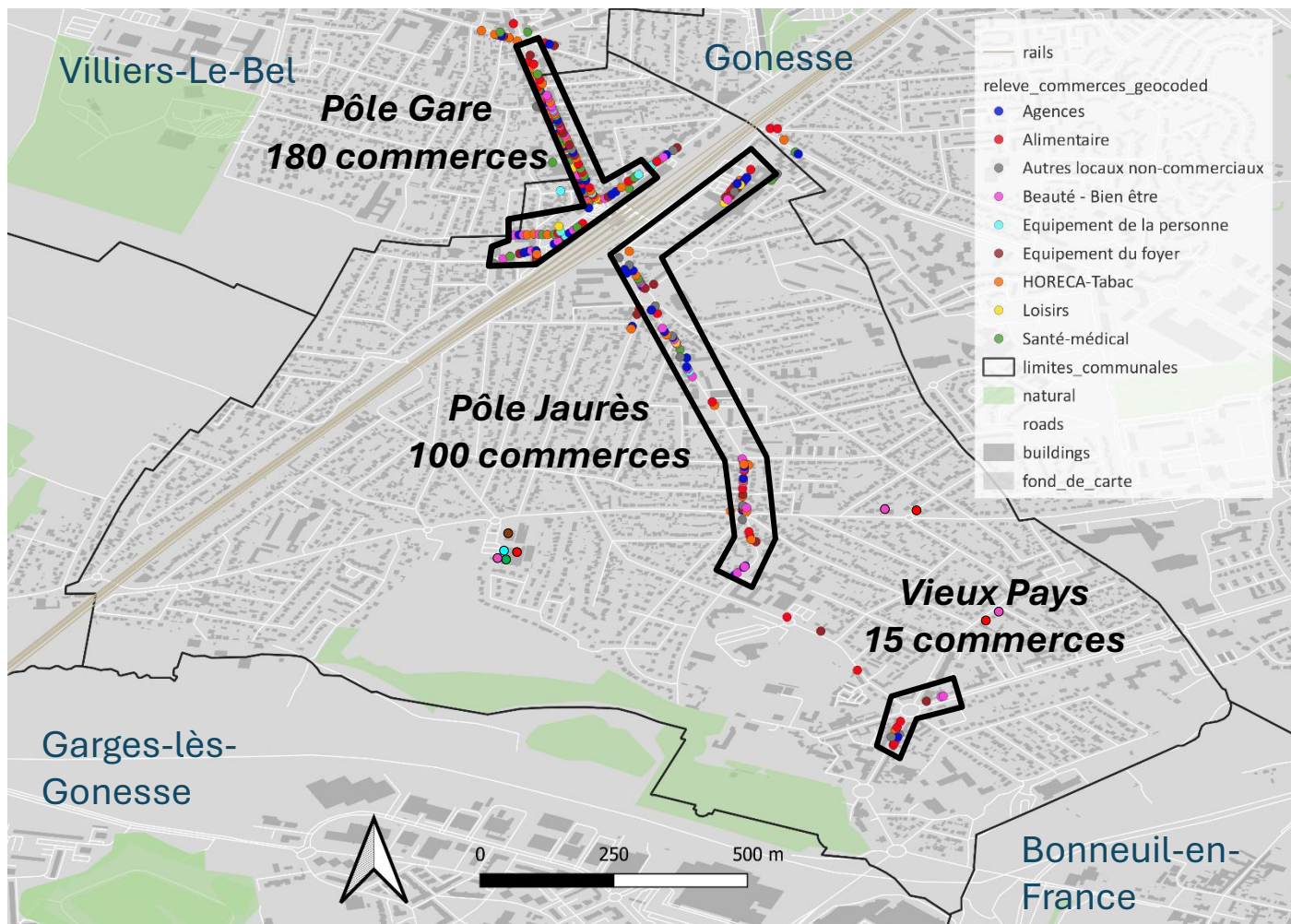




PRÉSENTATION DES MODIFICATIONS

LA PROBLÉMATIQUE COMMERCIALE

→ Une répartition des commerces en 3 pôles aux enjeux distincts



- **Le pôle gare :**
polarité majeure
caractérisée par les **flux**
majoritairement piétons de l'avenue Pierre Sémard
- **La rue Jean Jaurès, véhiculée,**
qui offre des activités de destination et du commerce de proximité
- **Le Vieux Pays,**
polarité d'hyper-proximité, au fort intérêt patrimonial
mais **très véhiculée**

→ Objectifs à atteindre pour chacun des pôles :

| Pôle | Objectifs | Stratégie à engager |
|-------------------|--|--|
| Gare | <ul style="list-style-type: none"> • Développer l'offre de proximité (alimentaire et servicielle) • Limiter l'installation de catégories de commerces suffisamment présentes (restauration rapide, salons de coiffure, alimentations générales, opticiens) • Poursuivre les collaborations avec Villiers-le-Bel pour embellir le linéaire Sémard | <ul style="list-style-type: none"> • Adopter des règles d'urbanisme et d'implantation des commerces <i>ad hoc</i> • Assortir les documents d'urbanisme des deux communes • Harmoniser les enseignes et les devantures commerciales en mobilisant le RLP |
| Jaurès | <ul style="list-style-type: none"> • Accompagner l'installation d'activités répondant aux besoins de proximité (alimentaire spécialisé, notamment) et renforçant la convivialité | <ul style="list-style-type: none"> • Reconcentrer l'offre commerciale de proximité autour des ronds-points Léo Lagrange et Gabriel péri |
| Vieux Pays | <ul style="list-style-type: none"> • Maintenir l'offre de proximité existante • Valoriser le patrimoine historique du quartier | <ul style="list-style-type: none"> • Maintenir les activités existantes et identifier l'opportunité de développer de la restauration traditionnelle |

DÉVELOPPEMENT QUALITATIF DES COMMERCES

→ Synthèse des potentiels de développement par pôle

Pôle Gare

- **Alimentaire spécialisé** : Primeur, Caviste
- **Équipement de proximité du foyer** : Fleuriste, Vente et réparation de petit électroménager, audio-vidéo
- **Beauté – Bien-être** : Vente au détail : Cosmétique, parfumerie

Alimentations générales
Salons de coiffure
Restauration rapide
Magasins d'optique

Rue Jean Jaurès

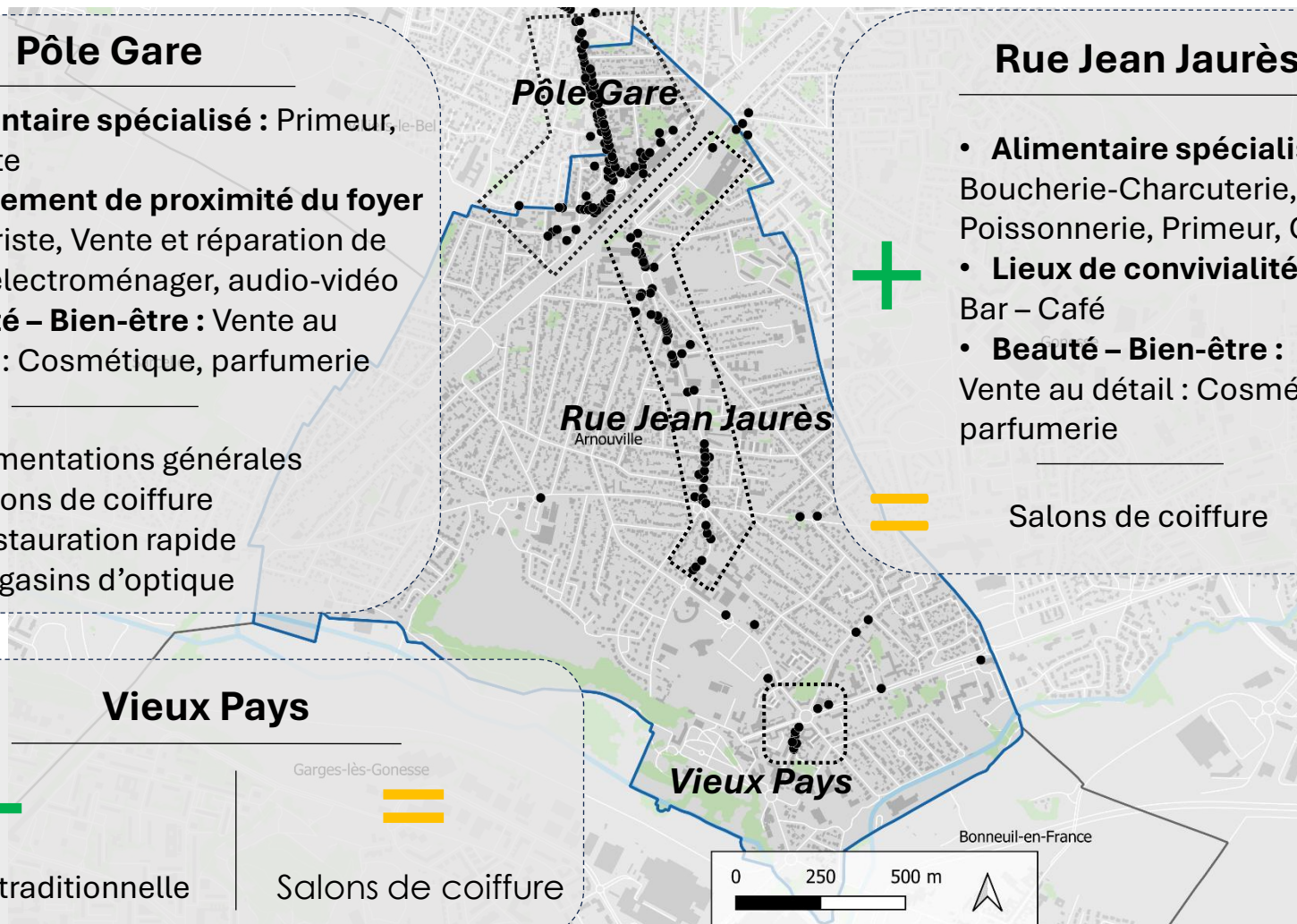
- **Alimentaire spécialisé** : Boucherie-Charcuterie, Poissonnerie, Primeur, Caviste
- **Lieux de convivialité** : Bar – Café
- **Beauté – Bien-être** : Vente au détail : Cosmétique, parfumerie

Salons de coiffure

Vieux Pays

Restauration traditionnelle

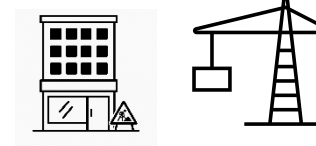
Salons de coiffure



 **Calcul basé sur les dépenses des ménages (INSEE) au regard des commerces existants**

→ Comment encadrer les nouvelles implantations commerciales via le PLU ?

- **En encadrant les nouvelles constructions, dans le quartier de la gare :**
Règles de gabarit de locaux en rez-de-chaussée à respecter (hauteur sous-plafond, largeur de vitrine, surface, etc.)



- **En encadrant les changements de destination des rez-de-chaussée accueillant une activité, avec des règles du PLU spécifiques :**

- Certaines « destinations » du Code de l'Urbanisme
- Les « codes NAF » (INSEE)



DESTINATIONS

CODES NAF

Bureaux

Commerce

Exemples :

47.21Z - Commerce de détail de fruits et légumes en magasin spécialisé

47.22Z - commerce de détail de viandes et de produits à base de viande en magasin spécialisé

47.23Z - commerce de détail de poissons, crustacés et mollusques en magasin spécialisé

Artisanat

Exemples :

10.71A – Boulangerie industrielle

10.71B - Cuisson de produits de boulangerie

10.71C – Boulangerie et Boulangerie-Pâtisserie

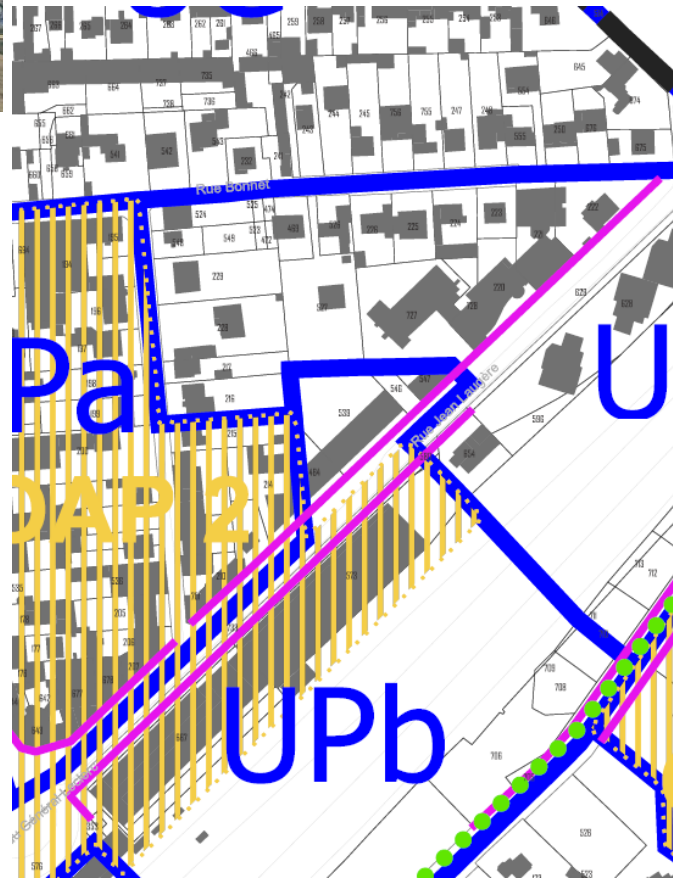
10.71D – Pâtisserie

LINÉAIRES COMMERCIAUX

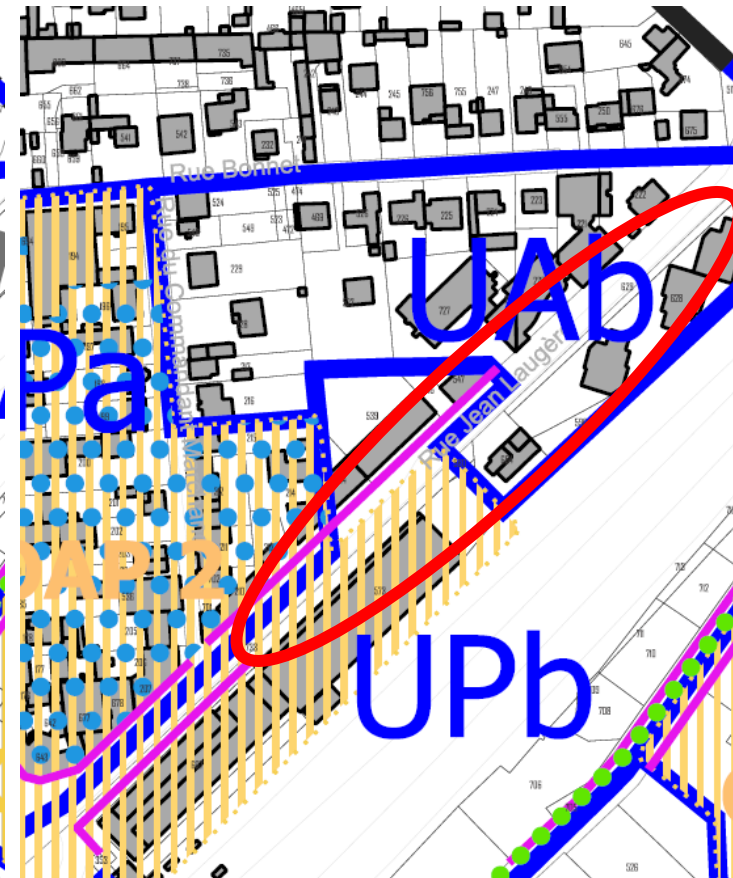


Réduction des linéaires commerciaux sur une partie de la rue Jean Laugère, afin de reconcentrer les activités commerciales au plus proche de la gare.

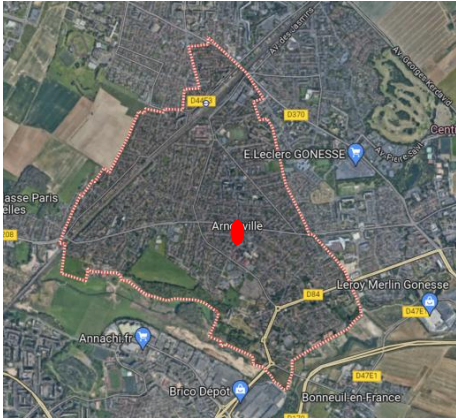
PLU en vigueur



PLU modifié



LINÉAIRES COMMERCIAUX



Ajout de linéaires commerciaux sur la rue Jean Jaurès à proximité de la place Gabriel Péri, afin d'y préserver les commerces existants et permettre leur développement.

PLU en vigueur



PLU modifié

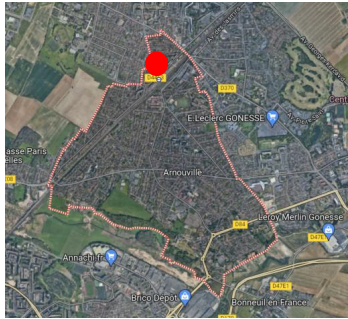




PRÉSENTATION DES MODIFICATIONS

SECTEUR DE LA GARE

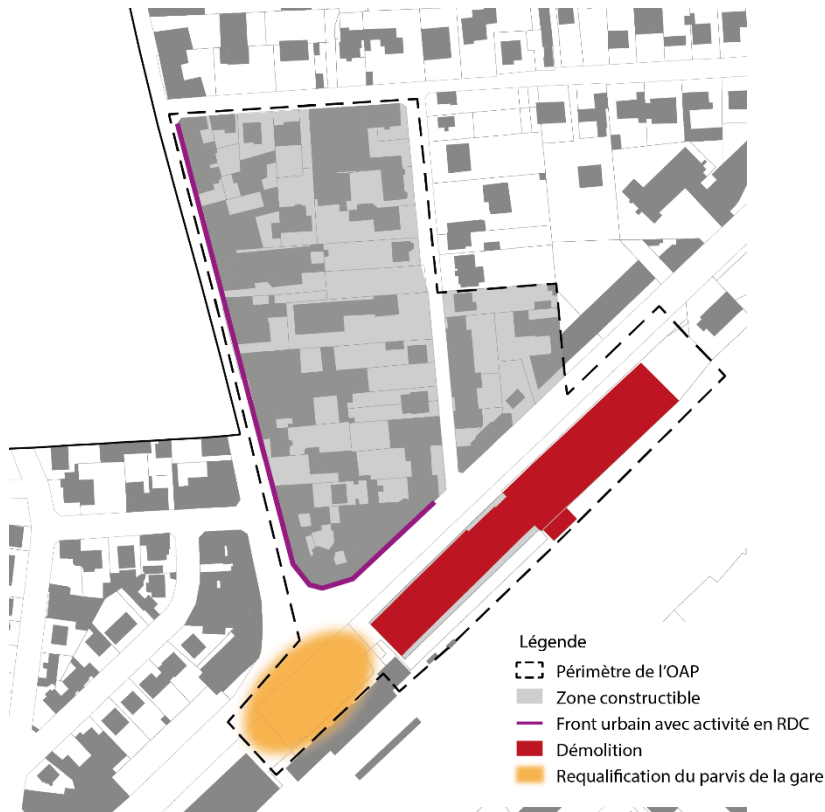
ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION N°2



Le schéma de l'OAP n°2 a été actualisé afin de :

- Prendre en compte la réhabilitation du parking silo et non plus sa démolition
- Protéger certains bâtiments présentant des qualités architecturales

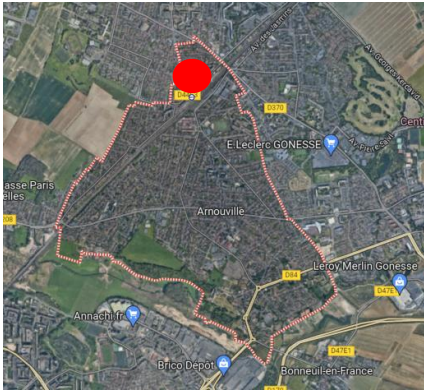
PLU en vigueur



PLU modifié



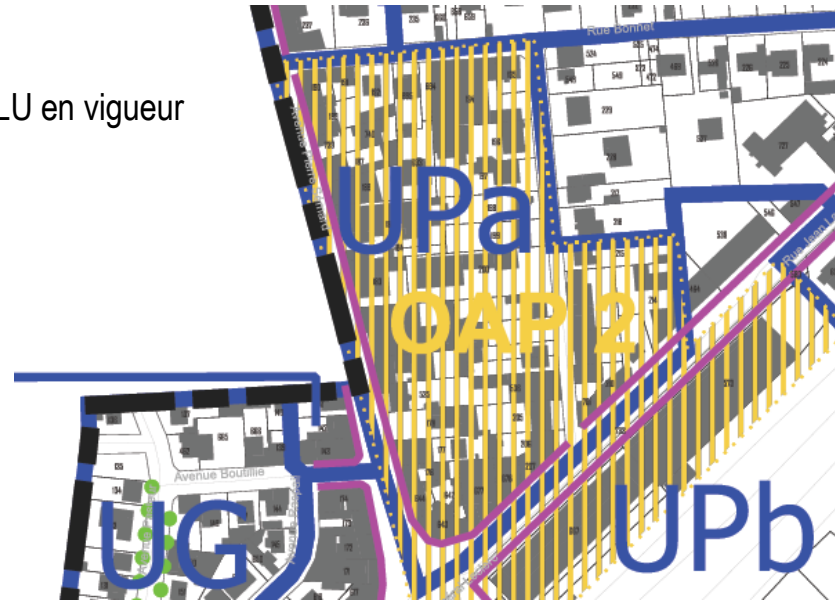
INSTAURATION D'UNE SERVITUDE DE PÉRIMÈTRE D'ATTENTE



Permettre la maîtrise des développements dans le quartier de la gare notamment à l'est de l'avenue Pierre Semard dans l'OAP n°2.

- 90 logements prévus dans l'OAP n°2 dont 38 logements ont fait l'objet d'un permis de construire.
- Instauration d'une servitude de périmètre d'attente d'un projet global (PAPAG) pour encadrer la réalisation des 52 logements restants.

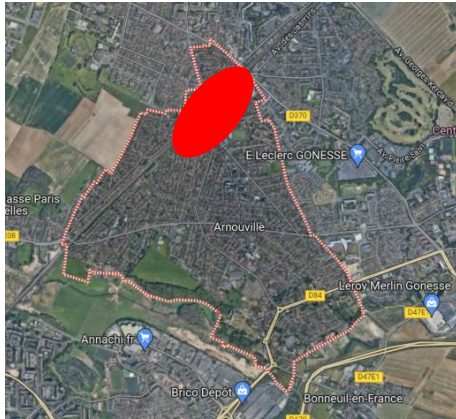
PLU en vigueur



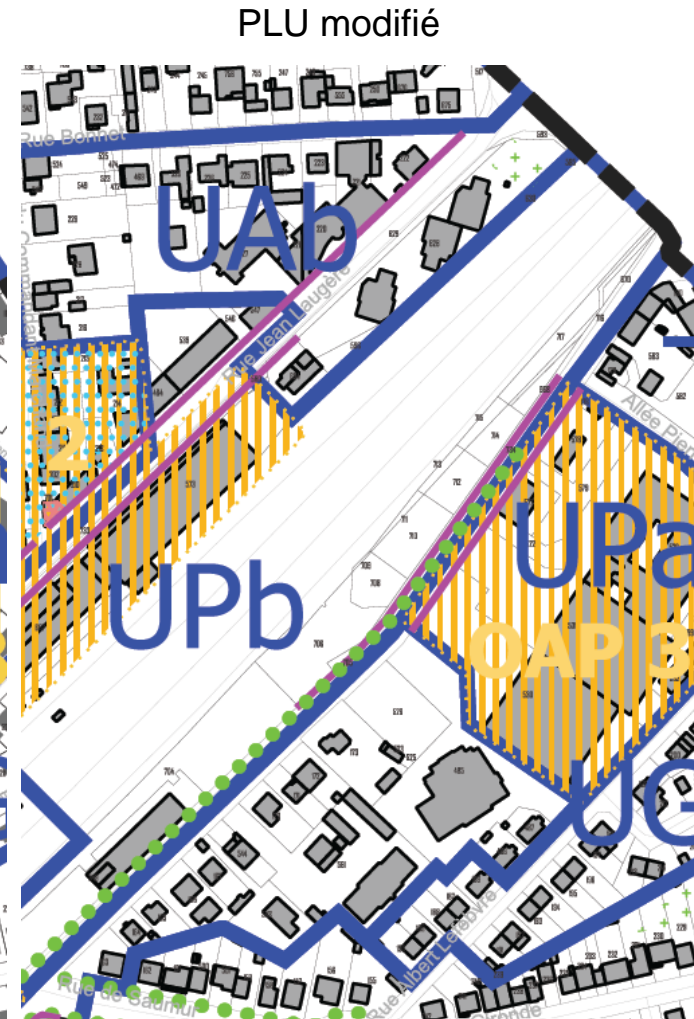
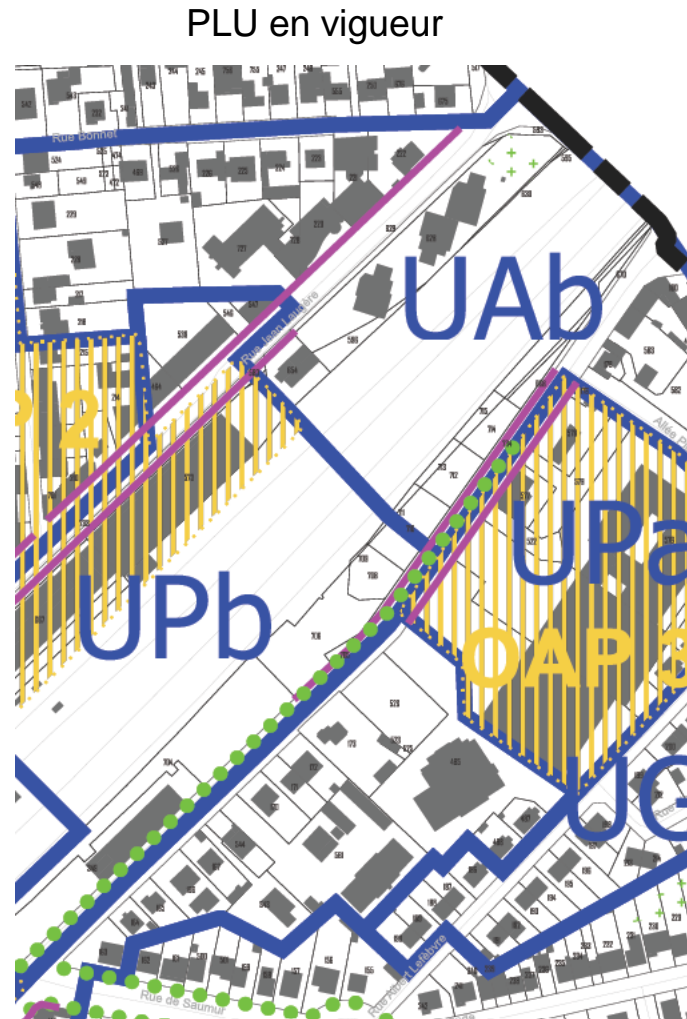
PLU modifié



EXTENSION DU SECTEUR UPB



- Assurer la cohérence des aménagements au sud de la voie ferrée depuis la gare routière jusqu'à Gonesse ;
- Etendre le secteur UPb à vocation économique et réduire le secteur UAb à vocation résidentielle.

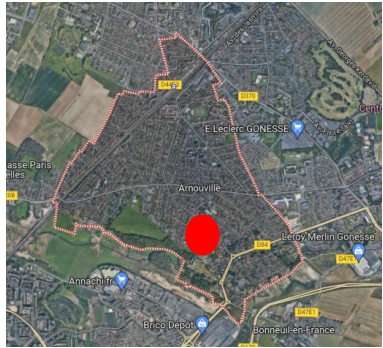




PRÉSENTATION DES MODIFICATIONS

SECTEUR DU VIEUX PAYS

CRÉATION D'UN STECAL Nc

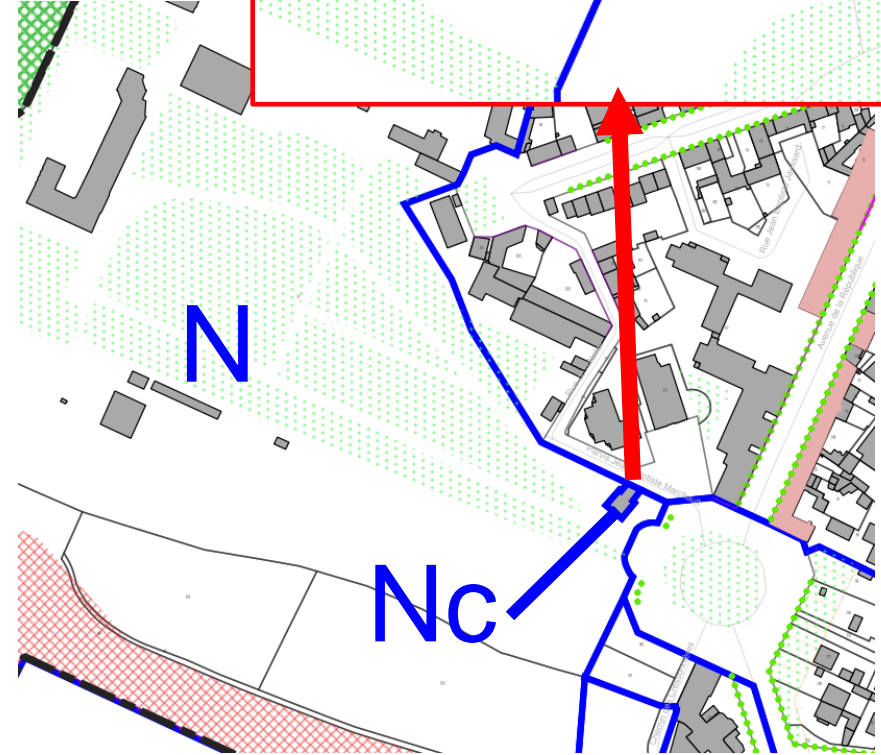


Création d'un **Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée (STECAL) Nc** afin de permettre la valorisation du château au travers du développement des activités culturelles et commerciales (restaurant)

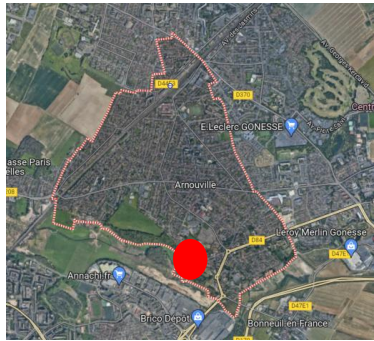
PLU en vigueur



PLU modifié

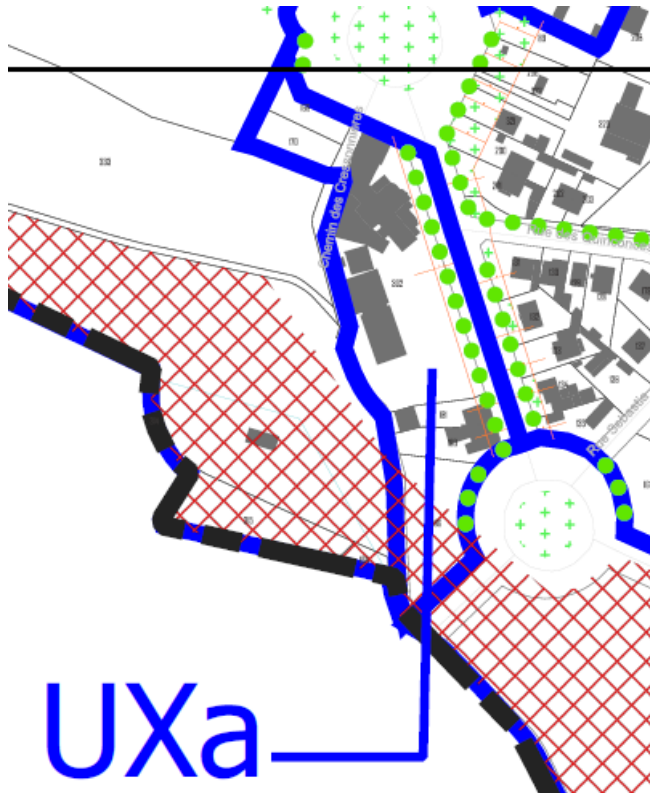


CRÉATION D'UN STECAL Nb



Création d'un **Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée (STECAL) Nb** afin de permettre l'extension maîtrisée de l'activité du moulin Foricher.

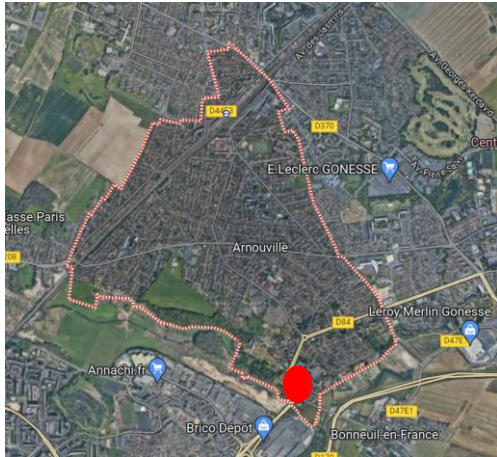
PLU en vigueur



PLU modifié

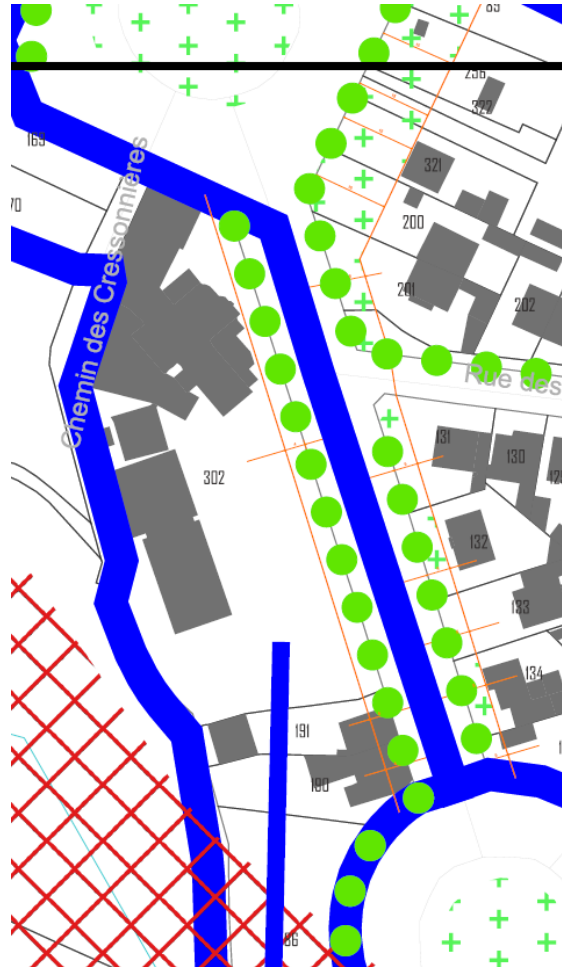


SUPPRESSION D'UN RETRAIT D'ALIGNEMENT

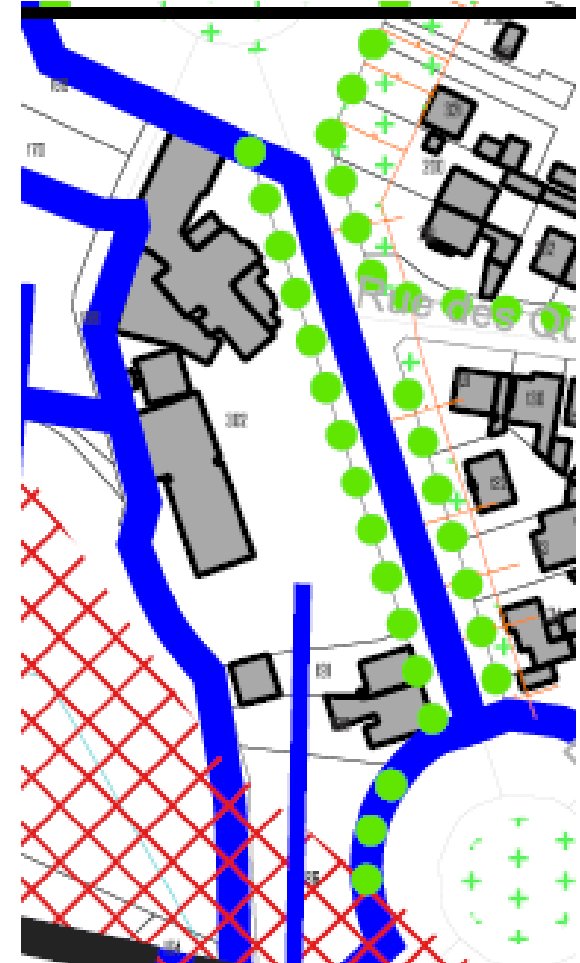


Suppression du retrait de l'alignement à l'ouest de la D84 afin de permettre le maintien, à la demande de l'Architecte des Bâtiments de France, du « pincement » d'entrée de ville.

PLU en vigueur



PLU modifié





PRÉSENTATION DES MODIFICATIONS

RÈGLEMENT ÉCRIT

AUTRES MODIFICATIONS DU RÈGLEMENT

Dans toutes les zones :

- Allongement de la distance d'implantation des constructions de 10 à 15 mètres de part et d'autre des rus et cours d'eau ;
- Ajouts d'une règle de prise en compte des zones humides dans les dispositions générales pour tout le territoire selon le SAGE ;
- Ajustements des règles de stationnement conformément à la réglementation en vigueur ;

Dans les zones Urbaines :

- Ajout d'une règle encadrant les implantations commerciales en zone urbaine ;
- Autoriser un deuxième accès automobile pour les grandes parcelles à condition qu'elle comprenne au moins deux destinations ;
- Précision et adaptation des règles d'implantation.

Dans la zone Naturelle :

- Ajout de règles concernant les STECAL.