

## MAIRIE D'ARNOUVILLE

---

*Arrêté du Maire n°028/2026 prescrivant l'ouverture de l'enquête publique relative à la modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme (PLU)*

### ENQUETE PUBLIQUE

*Du 23 avril au 13 mai 2026*

---

## Enquête publique relative à la modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) d'Arnouville

**Commissaire enquêtrice** : Anaïs SOKIL

*Par décision n°E2600002/95 de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise en date du 28 janvier 2026*

**Diffusion :**

Mairie d'Arnouville (Original)  
Tribunal administratif de Cergy (Copie)  
Anaïs SOKIL, commissaire enquêtrice (Copie)

## **DOCUMENT N°1 : RAPPORT D'ENQUETE**

## **DOCUMENT N°2 : CONCLUSIONS MOTIVEES**

*Ces deux documents sont indépendants. Ils ne sont reliés entre eux que dans un souci de praticité de lecture et de présentation.*

# SOMMAIRE

## GLOSSAIRE

## PREAMBULE

## PARTIE I : RAPPORT D'ENQUETE PUBLIQUE

<b>A. GENERALITES ET CONTEXTE</b> .....	17
1) Présentation succincte du territoire communal .....	17
2) Historique du Plan Local d'Urbanisme de la commune .....	17
3) Objet de l'enquête publique .....	17
4) Cadre juridique général .....	18
5) Choix de la procédure pour l'évolution du PLU .....	19
6) L'enquête publique et le rôle du commissaire enquêteur .....	21
7) Composition du dossier d'enquête publique .....	22
<b>B. ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE</b> .....	25
1) Désignation du commissaire enquêteur .....	25
2) Organisation et modalités de l'enquête publique .....	25
3) Déroulement de l'enquête publique .....	34
4) Consultations et concertation .....	36
<b>C. ANALYSE DES OBSERVATIONS</b> .....	38
1) Observations émises par le public .....	39
2) Observations émises par les Personnes Publiques Associées .....	69
3) Observations sortant du champ de la présente enquête publique .....	76
4) Observations complémentaires de la Commissaire Enquêtrice .....	78
<b>D. SUITES DE L'ENQUETE PUBLIQUE</b> .....	81

## PARTIE II : CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVES DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

A.	RAPPEL SUCCINCT DE LA PROCEDURE .....	85
B.	PLAN LOCAL D'URBANISME EN VIGUEUR.....	85
C.	RAPPEL DES OBJECTIFS DE LA MODIFICATION .....	85
D.	POINT SUR LE DEROULEMENT DE L'ENQUETE.....	86
E.	CONCLUSIONS MOTIVEES SUR LE PROJET DE PLU SOUMIS A ENQUETE PUBLIQUE.....	87

## ANNEXES

# GLOSSAIRE

A : Agricole

ABF : Architecte des Bâtiments de France

BHNS : Bus à Haut Niveau de Service

BIP : Boulevard Intercommunal de Paris

CA : Chambre d'Agriculture

CARPF : Communauté d'Agglomération Roissy Pays de France

CCI : Chambre de Commerce et d'Industrie

CD : Conseil Départemental

CDT : Contrat de Développement Territorial

CDPENAF : Commission De Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers

CE : Commissaire Enquêteur / Commissaire Enquêtrice

CEREMA : Centre d'Etudes et d'expertise sur les Risques, l'Environnement, la Mobilité et l'Aménagement

CMA : Chambre de Métier et de l'Artisanat

DDT : Direction Départementale des Territoires

DRIEAT : Direction Régionale et Interdépartementale de l'Environnement, de l'Aménagement et des Transports

EBC : Espace Boisé Classé

EHPAD : Établissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes

ER : Emplacement Réserve

IDF-M : Ile-de-France Mobilités

INSEE : Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques

MH : Monument Historique

MOA : Maître d'Ouvrage

MRAe : Mission Régionale d'Autorité Environnementale

N : Naturel

NAF : Nomenclature d'Activités Françaises

OAP : Orientation d'Aménagement Programmatique

PAC : Porter A Connaissance

PADD : Plan d'Aménagement et de Développement Durable

PAPAG : Périmètre d'Attente de Projet d'Aménagement Global

PEB : Plan d'Exposition au Bruit

PGRI : Plan de Gestion des Risques d'Inondation

PDMIF : Plan des Mobilités d'Ile-de-France

PLU : Plan Local d'Urbanisme

PPA : Plan de Prévention de l'Atmosphère / Personne Publique Associée

PPM : Périmètre de Protection Modifié

PV : Procès-Verbal

RE : Réglementation Environnementale

RER : Réseau Express Régional

RTE : Réseau de Transport d'Electricité

SAGE : Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux

SDAGE : Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux

SDAP : Service Départemental d'Architecture et du Patrimoine

SDRIF-E : Schéma Directeur de la Région Ile-de-France Environnemental

SIAH : Syndicat Intercommunal d'Aménagement Hydraulique

SRCAE : Schéma Régional Climat Air Energie

SRCE : Schéma Régional de Cohérence Ecologique

SRHH : Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement

STECAL : Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées

U : Urbain

UDAP : Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine

# PREAMBULE

L'enquête publique objet de ce rapport concerne la modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) d'Arnouville.

Le responsable du projet de modification du PLU est la Mairie d'Arnouville, qui est également l'Autorité compétente pour organiser l'enquête publique. J'ai été désignée par décision du 28 janvier 2026 de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise en qualité de commissaire enquêtrice afin de conduire cette enquête publique.

Les dates de l'enquête publique ont été calées du jeudi 23 avril au mercredi 13 mai 2026, en mairie d'Arnouville.

Les modalités ont été fixées dans l'Arrêté du Maire n°028/2026 prescrivant l'ouverture de l'enquête publique relative à la modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Le présent document se décompose en deux grandes parties :

- **Le rapport d'enquête publique**, reprenant les modalités de celle-ci et l'analyse des observations émises dans ce cadre ;
- **L'avis motivé du commissaire enquêteur.**

# PARTIE I : RAPPORT D'ENQUETE PUBLIQUE

# A. GENERALITES ET CONTEXTE

## 1) Présentation succincte du territoire communal

Arnouville, anciennement Arnouville-lès-Gonesse, est située à l'extrémité sud-est du Val-d'Oise, à 12km de la Porte de la Chapelle au nord de Paris. Forte d'une gare sur son territoire, la ville est desservie par le RER D, station « Villiers-le-Bel/Gonesse/Arnouville ».

Entourée par Villiers-le-Bel, Gonesse, Bonneuil-en-France, Garges-lès-Gonesse et Sarcelles, la ville a une superficie de 275 ha pour une population d'environ 14 500 habitants.

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2016, Arnouville appartient à la communauté d'agglomération Roissy Pays de France (CARPF), qui regroupe 42 communes soit près de 350 000 habitants.

## 2) Historique du Plan Local d'Urbanisme de la commune

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Arnouville a été approuvé par le Conseil municipal le 16 mars 2016, modifié par délibération le 10 octobre 2017, révisé par délibération le 12 avril 2021, modifié par délibération le 13 décembre 2021 et révisé par délibération du 24 juin 2024.

Par arrêté municipal du 21 décembre 2022 (n°057/2022), il a été décidé de lancer la modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme.

## 3) Objet de l'enquête publique

Par lettre enregistrée le 19 janvier 2026 au Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise, le Maire de la commune d'Arnouville a demandé la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet la modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) sur sa commune.

## 4) Cadre juridique général

### Codes applicables

L'arrêté du Maire prescrivant l'ouverture de l'enquête publique, en date du 25 mars 2026, visait notamment les textes suivants :

- Code de l'Urbanisme, et notamment les articles L153-36 à L153-44 ;

[https://www.legifrance.gouv.fr/codes/section\\_lc/LEGITEXT000006074075/LEGISCTA000031211406/#LEGISCTA000031211751](https://www.legifrance.gouv.fr/codes/section_lc/LEGITEXT000006074075/LEGISCTA000031211406/#LEGISCTA000031211751)

- Code de l'Environnement, et notamment les articles L123-1 et suivants et R123-1 et suivants.

[https://www.legifrance.gouv.fr/codes/section\\_lc/LEGITEXT000006074220/LEGISCTA000006176443?etatTexte=VIGUEUR&etatTexte=VIGUEUR\\_DIFF#LEGISCTA000033038617](https://www.legifrance.gouv.fr/codes/section_lc/LEGITEXT000006074220/LEGISCTA000006176443?etatTexte=VIGUEUR&etatTexte=VIGUEUR_DIFF#LEGISCTA000033038617)

### Contexte supra-communal : documents de planification supérieurs

On peut également rappeler l'existence des documents supra-communaux suivants, s'appliquant au territoire :

- Le Schéma Directeur Ile-de-France (SDRIF-E) approuvé par décret n°2025-517 du 10 juin 2025 ;
- Le Plan des Mobilités en Ile-de-France (PDMIF), approuvé le 24 septembre 2025 ;
- Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Seine-Normandie 2022-2027 ;
- Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) Ile-de-France, adopté par arrêté n°2013294-0001 ;
- Le Schéma Régional du Climat de l'Air et de l'Energie (SRCAE) Ile-de-France, arrêté le 14 décembre 2012 par le Préfet de Région ;
- Le Plan de Protection de l'Atmosphère (PPA) Ile-de-France approuvé le 30 janvier 2025 ;
- Le Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (SRHH) Ile-de-France, signé le 19 décembre 2017 ;
- Le Plan de Gestion des Risques d'inondation (PGRI) du bassin Seine-Normandie 2016-2021 applicable depuis le 23 décembre 2015 ;
- Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Croult-Enghien-Vieille Mer ;
- Le CDT Val de France- Gonesse-Bonneuil en France.

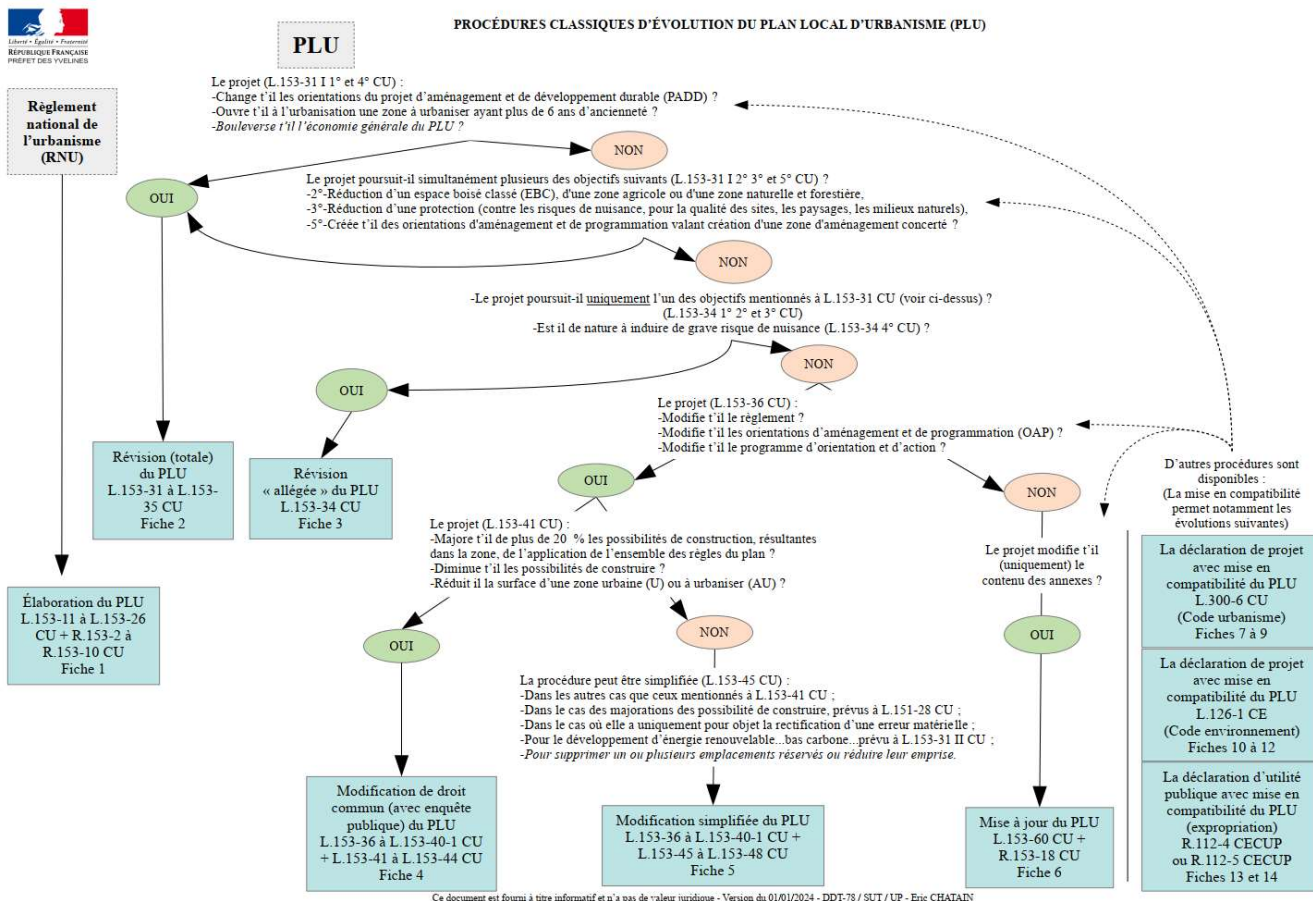
### Autres éléments

Il convient enfin de rappeler les éléments suivants :

- L'Arrêté du Maire n°028/2026 prescrivant l'ouverture de l'enquête publique relative à la modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) ;
- L'Arrêté du Maire n°026/2026 tirant le bilan de la concertation relative à la prescription de la modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) ;
- L'Arrêté n°057/2022 prescrivant la modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme ;
- Les délibérations du Conseil Municipal en date du 12 décembre 2022 prescrivant la modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme ;
- La décision n°E2600002/95 de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise en date du 28 janvier 2026 (annexe n°1).

## 5) Choix de la procédure pour l'évolution du PLU

Plusieurs procédures distinctes permettent de modifier le contenu d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) après son approbation. En fonction de la nature des modifications apportées au projet territorial, le lancement de la procédure, les niveaux de concertation, de consultation du public et d'association des Personnes Publiques Associées diffèrent.



Procédures d'évolution du PLU (Préfecture des Yvelines)

Dans le cas présent, c'est ainsi une procédure de modification qui a été engagée.

De manière générale, les grandes orientations de cette modification sont :

- Mettre le PLU en compatibilité avec le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Croult-Enghien-Vieille Mer ;
- Prendre 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 ;
- 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 et notamment des parcelles appartenant à la société FORICHER (Moulins d'Arnouville) qui souhaite se développer, parcelles classées en zone naturelle nécessitant la création d'un STECAL ;
- Définir des règles adaptées à la mise en œuvre d'un aménagement qualitatif de plusieurs secteurs du quartier de la gare ;
- Permettre la mise en œuvre d'un projet culturel porté par la Communauté d'Agglomération Roissy Pays de France sur la propriété du Château d'Arnouville pour sa mise en valeur, parcelle classée en zone N nécessitant la création d'un STECAL.

Et ce sans aucune remise en cause du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU.

## 6) L'enquête publique et le rôle du commissaire enquêteur

Conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme et du Code de l'Environnement, le projet de modification du Plan Local d'Urbanisme est soumis à enquête publique.

L'enquête publique permet « *d'informer le public et de recueillir ses appréciations, suggestions et contre-propositions [...] afin de permettre à l'autorité compétente de disposer de tous éléments nécessaires à son information* ».

La durée de l'enquête publique est fixée par l'autorité compétente chargée de l'ouvrir et de l'organiser. Elle ne peut être inférieure à trente jours pour les projets, plans et programmes faisant l'objet d'une évaluation environnementale. La durée de l'enquête peut être réduite à quinze jours pour un projet, plan ou programme ne faisant pas l'objet d'une évaluation environnementale.

Dans le cas présent, la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe) a conclu à l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale. La durée de l'enquête publique pouvait donc être fixée à quinze jours minimum. La commune a néanmoins retenu une durée de 21 jours.

L'arrêté d'organisation de l'enquête doit être pris 15 jours au moins avant le début de l'enquête.

Le commissaire enquêteur est désigné, pour mener l'enquête publique, sur la base d'une liste départementale d'aptitude, révisée chaque année par une commission présidée par le président du tribunal administratif.

Le commissaire enquêteur a alors la responsabilité de conduire, de manière impartiale (il signe à ce titre, avant chaque enquête, une déclaration dans laquelle il indique n'avoir aucun intérêt dans le projet), l'enquête publique nécessaire. Il est notamment chargé de veiller au respect de la procédure et à la bonne information du public, via la mise à disposition d'un dossier d'enquête, la tenue de permanences d'accueil du public et le recueil d'observations, écrites sur un registre d'enquête ou envoyées de manière dématérialisée. Il entend toute personne dont il juge l'audition utile, visite les lieux concernés s'il le souhaite, et préside, le cas échéant une réunion publique si cela s'avère nécessaire.

À l'issue de l'enquête publique, il transmet à l'autorité organisatrice de l'enquête un rapport d'enquête relatant la manière dont s'est déroulée celle-ci, faisant état des propositions produites ainsi que des réponses éventuelles du maître d'ouvrage et rédige, sur un document séparé mais lié au rapport, des conclusions motivées où il donne son avis personnel. Ces documents sont rendus publics.

## 7) Composition du dossier d'enquête publique

Le dossier d'enquête publique, mis à disposition en Mairie et sur le site internet de la Ville, se composait des pièces suivantes :

- **Pièce 0 : Liste des pièces mises à l'enquête publique** (1 page) ;
- **Pièces 1 : Documents administratifs** :
  - **Les arrêtés et délibérations** :
    - La délibération du 12 décembre 2022 prescrivant la modification n°3 du PLU (4 pages) ;
    - L'arrêté n°057/2022 du 21 décembre 2022 prescrivant la modification n°3 du PLU (3 pages) ;
    - L'arrêté n°026/2026 du 11 mars 2026 tirant le bilan de la concertation relative à la prescription de la modification n°3 du PLU (2 pages).
  - **Les avis des Personnes Publiques Associées (PPA)** :
    - RTE – avis en date du 17 novembre 2025 (1 page) ;
    - Sous-Préfecture de Sarcelles – avis en date du 17 novembre 2025 (1 page) ;
    - Chambre de Métiers et de l'Artisanat – avis en date du 27 novembre 2025 (1 page) ;
    - Département du Val d'Oise – avis en date du 5 décembre 2025 (2 pages) ;
    - Syndicat Mixte pour l'Aménagement Hydraulique (SIAH) des Vallées du Croult et du Petit Rosne – avis en date du 19 décembre 2025 (2 pages) ;
    - Direction Départementale des Territoires du Val d'Oise – avis en date du 29 décembre 2025 (3 pages) ;
    - Chambre d'Agriculture d'Ile-de-France – avis en date du 9 janvier 2026 (1 page) ;
    - Commission Locale de l'Eau du SAGE Croult Enghien Vieille Mer – avis en date du 11 décembre 2025 (6 pages) ;
    - Ile-de-France Mobilités – avis en date du 29 janvier 2026 (13 pages) ;
    - Commission Départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers – avis en date du 3 mars 2026 (1 page).

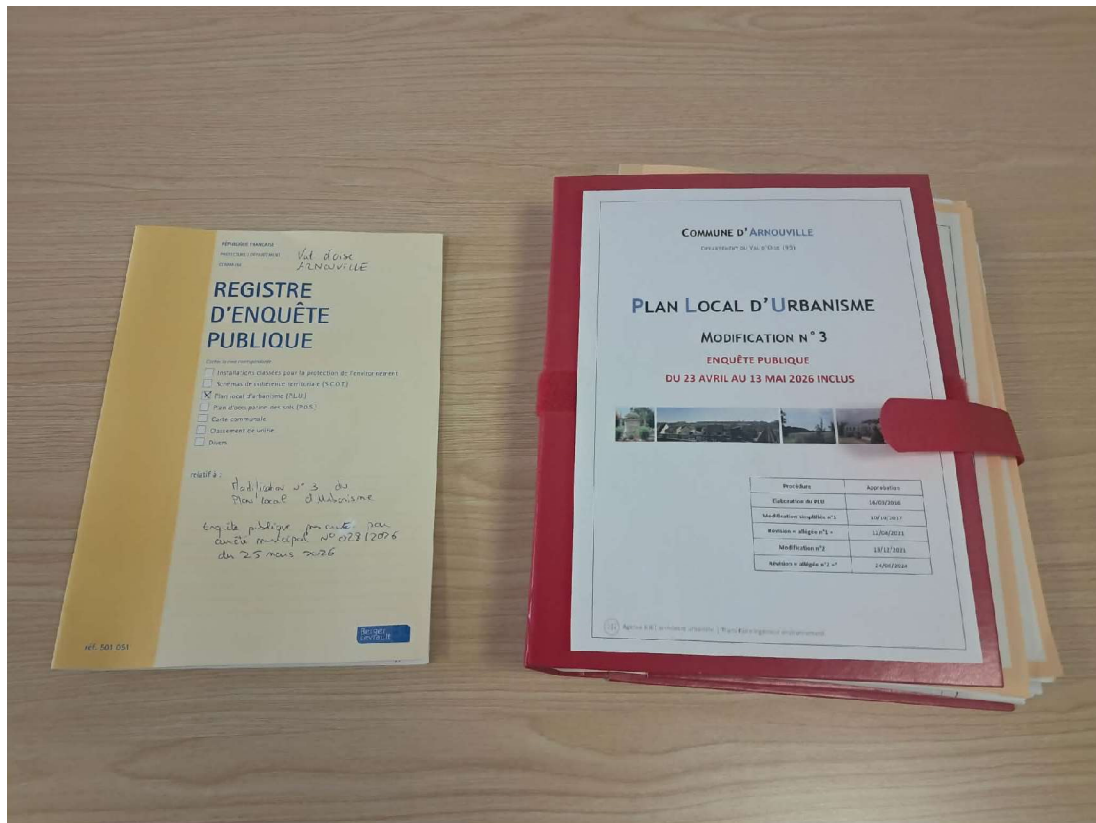
Par ailleurs, la MRAe a émis un avis en date du 3 décembre 2025 (n°006256/KK AC PLU), concluant à l'absence de nécessité d'une évaluation environnementale de la modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme d'Arnouville après examen au « cas par cas ». Cette pièce était également présentée dans ce dossier (4 pages).

- **Pièce 2 : Rapport de présentation** – document de 90 pages présentant l'objet de la modification du PLU ainsi que la justification des modifications dans les OAP, le règlement graphique et le règlement écrit ;
- **Pièce 4 : Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)** – document de 21 pages présentant les 3 OAP sectorielles du territoire (Jean Jaurès-Passerelle, Pierre Sépard-Jean Laugère et Jean Jaurès-Albert Lefebvre) ;
- **Pièces 5 : Règlements écrits et graphique** (5 documents) :
  - **Pièce 5.1 : Règlement écrit** – document de 164 pages explicitant, par zone, les règles applicables pour l'aménagement des sols et les modifications proposées sur celui-ci. Les évolutions proposées dans le cadre de la modification apparaissent en rouge. On y retrouve également la liste des essences indigènes et des espèces exotiques envahissantes, les éléments bâtis à protéger, la liste des emplacements réservés et plusieurs annexes (cartes « argiles », « inondation » et « zones humides », mesures préventives vis-à-vis des argiles, cahier de recommandations acoustiques, commerces et linéaires commerciaux et cahier de recommandations architecturales) ;

- **Pièce 5.2 : Règlement graphique** – 4 plans :
  - 5.2.1 Plan global au 5 000<sup>ème</sup> (1 page) ;
  - 5.2.2 Plan Nord au 2 000<sup>ème</sup> (1 page) ;
  - 5.2.3 Plan Centre au 2 000<sup>ème</sup> (1 page) ;
  - 5.2.4 Plan Sud au 2 000<sup>ème</sup> (1 page).
- **Pièces 6 : Annexes** :
  - L'arrêté n°2024-ENV-03 du 30 janvier 2024 du Conseil Départementale du Val d'Oise portant sur la création de la zone de préemption Espace Naturel Sensible local de la zone humide du Vignois sur les communes de Gonesse, Arnouville et Bonneuil-en-France (3 pages) et la carte associée (1 page) ;
  - L'étude résumée d'établissement des cartes des aléas d'inondation sur les bassins versants du Croult et du Petit Rosne dans le département du Val-d'Oise et sur le bassin versant de la Morée en Seine-Saint-Denis (25 pages).
- **Autres pièces** (deux documents) :
  - Le diaporama de la réunion publique de concertation du 28 mai 2025 (26 pages) ;
  - L'avis d'enquête publique.

Cette composition était conforme à la réglementation et le dossier mis à disposition du public était globalement clair et bien ordonné, malgré certaines difficultés d'identification des modifications intégrées avant enquête. La mise en évidence des évolutions envisagées dans le règlement, au moyen d'un texte en rouge, facilitait la lecture de l'ensemble.

Les mails reçus pendant l'enquête publique ont été annexés au registre, au fur et à mesure, ce qui a permis leur consultation par le public (sur la version « papier » comme en ligne). Les avis publiés dans la presse, les procès-verbaux de constat de l'affichage réglementaire et les autres publications ont également été mis à disposition du public.



Registre et dossier d'enquête publique en version « papier »

**Ma ville      Mon quotidien      Mes loisirs      Ma participation**

SOKIL en qualité de commissaire en enquêteur titulaire.

Par **arrêté du Maire n°028/2026 du 25 mars 2026**, l'ouverture d'une enquête publique relative à la modification n°3 du PLU a été prescrite.

Une enquête publique relative à la modification n°3 du PLU est organisée du jeudi 23 avril 2026 (13h00) jusqu'au mercredi 13 mai 2026 inclus (17h30).

Un avis d'enquête sera affiché 15 jours au moins avant l'ouverture et durant toute la durée de l'enquête sur les panneaux d'affichage communaux.

Des avis seront également publiés dans la presse.

La modification a pour objet :

- Mettre le PLU en compatibilité avec le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Croult-Engchien-Vieille Mer,
- Prendre en compte le Porter à Connaissances (PAC) de l'État relatif aux aléas d'inondation sur les bassins versant du Croult et du Petit Rosne,
- 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 et notamment des parcelles appartenant à la société FORICHER (Moulin d'Arnouville) qui souhaite se développer, parcelles classées en zone naturelle nécessitant la création d'un STECAL,
- Définir des règles adaptées à la mise en œuvre d'un aménagement qualitatif de plusieurs secteurs du quartier de la gare,
- Permettre la mise en œuvre d'un projet culturel porté par la Communauté d'Agglomération Roissy Pays de France sur la propriété du Château d'Arnouville pour sa mise en valeur, parcelle classée en zone N nécessitant la création d'un STECAL,

et ce sans aucune remise en cause du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU.

Direction de l'aménagement et du cadre de vie

01 30 11 16 22

[urbanisme@m.larnouville95.org](mailto:urbanisme@m.larnouville95.org)

**Documents**

- [Pièce 1 - Enquête publique PLU - Arrêtés et délibération](#)
- [Pièce 1 - Enquête publique PLU - Avis](#)
- [Pièce 2 - Enquête publique PLU - Rapport de présentation](#)
- [Pièce 4 - Enquête publique PLU - OAP](#)
- [Pièce 5.1 - Enquête publique PLU - Règlement](#)
- [Pièce 5.2.1 - Enquête publique PLU - Doc Graphique](#)
- [Pièce 5.2.2 - Enquête publique PLU - Doc Graphique Nord](#)
- [Pièce 5.2.3 - Enquête publique PLU - Doc Graphique Centre](#)
- [Pièce 5.2.4 - Enquête publique PLU - Doc Graphique Sud](#)
- [Pièce 6 - Enquête publique PLU - Annexes](#)
- [Autre pièce - Diaporama Réunion Publique concertation PLU 28-05-2025](#)
- [Autre pièce - Projet règlement PLU avec modifications en rouge](#)
- [Publicité Enquête publique PLU](#)

*Dossier d'enquête publique sur le site internet de la Mairie*

## B. ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE

### 1) Désignation du commissaire enquêteur

Par décision du 28 janvier 2026, Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise a désigné Madame Anaïs SOKIL en qualité de commissaire enquêteur pour la présente enquête publique (annexe n°1).

Monsieur Alain DUNAUD a également été désigné comme commissaire enquêteur suppléant.

### 2) Organisation et modalités de l'enquête publique

#### a) Contact avec la Mairie et transmission du dossier d'enquête publique à la Commissaire Enquêtrice

Suite à la réception de la décision du Tribunal Administratif, la commissaire enquêtrice a pris contact avec la ville d'Arnouville, en date du 29 janvier 2026, en vue d'organiser les modalités de l'enquête publique.

Une première version numérique du dossier d'enquête publique a été transmise le 30 janvier 2026 (version du dossier transmise aux Personnes Publiques Associées). Une seconde version a ensuite été transmise le 23 mars 2026.

Une première rencontre avec la Mairie a eu lieu le 23 février 2026, en présence de Madame Anne-Laure SILVI (Directrice Générale Adjointe en charge de l'Aménagement et du Cadre de Vie à la Mairie d'Arnouville) et Madame Élodie BOUGEL (Chef du Service Affaires Juridiques – Marchés Publics).

Cette rencontre a été l'occasion, pour la Mairie, d'effectuer une présentation du projet de PLU, qui sera soumis à enquête publique, et des enjeux du territoire associé. Cet échange a également permis d'évoquer les modalités de l'enquête publique (calage des dates, des permanences et des mesures de publicité de l'enquête publique).

Les dates définitives ont été actées à l'issue des élections municipales de mars 2026.

Le registre d'enquête a, par la suite, été complété et paraphé en date du 1<sup>er</sup> avril 2026. Une visite du territoire communal a eu lieu ce même jour.

#### b) Arrêté d'ouverture d'enquête publique

L'Arrêté du Maire n°028/2026 prescrivant l'ouverture de l'enquête publique relative à la modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) a précisé les modalités d'enquête conformément à l'article R123-9 du Code de l'Environnement (annexe n°2). L'arrêté a été transmis pour avis à la commissaire enquêtrice le 10 mars 2026. Une nouvelle version a été envoyée le 17 mars 2026. L'arrêté définitif a ensuite été transmis le 25 mars 2026.

## c) Vérification de la publicité

### Vérification de l'affichage réglementaire

Une vérification de l'affichage réglementaire a été effectuée en date du 14 avril 2026. L'affichage en Mairie a ainsi été vérifié ainsi qu'en différents points du territoire, selon les emplacements indiqués par la Mairie :

1. Rue d'Auxerre (parking de la Mairie) ;
2. Rue Robert Schumann (devant la Mairie) ;
3. Rue des Quinconces, à l'angle avec l'avenue de la République ;
4. Place de la Libération (école Claude Demange) ;
5. Place Gabriel Péri ;
6. Rue Jean Jaurès, à proximité de la Poste ;
7. Square Etienne d'Orves, au rond-point Léo Lagrange ;
8. Avenue Henri Barbusse, à l'angle avec la rue Robespierre ;
9. Avenue du Cottage ;
10. Avenue Lafontaine, à l'angle avec la rue Corot ;
11. Avenue Boieldieu, place Alain Marchand ;
12. Square Fernand Picot ;
13. Parking de la Maison de la Jeunesse (avenue Charles Vaillant) ;
14. Rue Stanislas Bance (vers le n°37) ;
15. Place du Général Leclerc / rue Jean Laugère.



*Plan des affichages municipaux*

Le maintien des affichages a également pu être constaté/vérifié lors des jours de permanences.



*Place de la Libération*



*Place Alain Marchand*



*Rue des Quinconces*



*Rue Stanislas Bance*



*Maison de la Jeunesse*

Des annonces sur les panneaux lumineux devant la Mairie ont également été ajoutées :

1. Parvis de la gare (Place du Général Leclerc) ;
2. Gare routière rue Jean Jaurès ;
3. Place de la République ;
4. Parking de la Maison de la Jeunesse (avenue Charles Vaillant) ;
5. Avenue Charles Vaillant au niveau du groupe scolaire Victor Hugo ;
6. Rond-point Léo Lagrange, près du stade.



*Plan des affichages lumineux*



*Affichage lumineux devant la Maison de la Jeunesse*

Plusieurs constats ont été effectués par la Police Municipale avant et pendant l'enquête publique (en dates du 7 avril, 22 avril et 4 mai). L'ensemble des justificatifs (certificats d'affichage et constats) sont présentés en annexe n°3.

## Publication dans les journaux

L'avis d'enquête publique a été publié dans les journaux suivants (annexe n°4) :

- La Gazette du Val d'Oise, le 1<sup>er</sup> avril 2026 et le 29 avril 2026 ;
- Le Parisien – Edition 95, le 1<sup>er</sup> avril 2026 et le 28 avril 2026.

## Informations sur le site internet de la commune et via des médias complémentaires

En complément, l'avis d'enquête publique a été publié sur le site internet de la commune. Des certificats ont également été transmis par la commune à ce titre (annexe n°5).



The screenshot shows the website header with the Arnouville logo and navigation links: Ma ville, Mon quotidien, Mes loisirs, Ma participation. The main section is titled 'ACTUALITÉS' with a megaphone icon. Below this, there are four featured articles:

- Inscriptions aux accueils périscolaires et extrascolaires 2026/2027**: Accompanied by a photo of children lying on grass.
- Enquête publique - Modification n°3 du PLU du 23 avril au 13 mai 2026 inclus**: Accompanied by an illustration of a diverse group of people.
- Lutte collective contre les frelons asiatiques**: Accompanied by a photo of an Asian hornet.
- Vigilance face aux chenilles processionnaires**: Accompanied by a photo of a caterpillar on a branch.



The screenshot shows the website header with the Arnouville logo and navigation links: Ma ville, Mon quotidien, Mes loisirs, Ma participation. Below the header, there is a breadcrumb trail: Accueil > Ma participation > Concertations et enquêtes publiques. The main section is titled 'CONCERTATIONS ET ENQUÊTES PUBLIQUES'. A text box states: 'Diverses enquêtes publiques ont actuellement lieu sur le territoire arnouillois.' Below this, there are two featured articles:

- Enquête statistique nationale sur l'emploi, le chômage et l'inactivité**: Accompanied by a photo of hands writing on a document.
- Enquête publique - Modification n°3 du PLU du 23 avril au 13 mai 2026 inclus**: Accompanied by an illustration of a diverse group of people.

## ENQUÊTE PUBLIQUE - MODIFICATION N°3 DU PLU DU 23 AVRIL AU 13 MAI 2026 INCLUS

La modification n°3 du Plan local d'urbanisme (PLU) de la commune fait suite à la délibération du **Conseil municipal** du 12 décembre 2022 et à l'arrêté municipal n°57/2022 du 21 décembre 2022.

Une réunion publique s'est déroulée à l'Hôtel de Ville le mercredi 28 mai 2025 à 19h.

Le projet de modification a ensuite été transmis pour avis à la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAE) d'Île-de-France ainsi qu'aux personnes publiques associées (PPA).

Afin de poursuivre la procédure, une enquête publique est organisée, afin de recueillir l'avis du public, du 23 avril au 13 mai 2026 inclus.



Informations sur le site internet de la Mairie (le 9 avril 2026)

Une information a également été publiée sur la page Facebook de la Mairie et dans le magazine de la Ville.

**Ville d'Arnouville**  
7 h · 🌐

#enquête | Modification n°3 du Plan local d'urbanisme

Une enquête relative au projet de modification n°3 du Plan local d'urbanisme (PLU) se déroulera du 23 avril (13h) au 13 mai (17h30).

Le dossier sera disponible en mairie ainsi que sur le site de la Ville.

👉 Vous pourrez inscrire vos observations sur le registre en mairie ou les transmettre par courriel à : [enquetepubliqueplu2026@arnouville95.org](mailto:enquetepubliqueplu2026@arnouville95.org)

Le commissaire enquêteur vous recevra en mairie :

- jeudi 23 avril de 16h30 à 18h30,
- mardi 28 avril de 15h30 à 17h30,
- mercredi 6 mai de 10h30 à 12h30,
- mercredi 13 mai de 15h30 à 17h30.

Pour plus d'informations, vous pouvez contacter la direction de l'aménagement et du cadre de vie : 01 30 11 16 22.

**ENQUÊTE PUBLIQUE**

Informations sur la page Facebook (le 9 avril 2026)

## L'essentiel



### AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Une enquête publique aura lieu du jeudi 23 avril au mercredi 13 mai concernant la modification n° 3 du Plan local d'urbanisme (PLU) lancée en décembre 2022 et pour laquelle une réunion publique a eu lieu le 28 mai 2025.

Le dossier d'enquête et son registre, pour y inscrire vos contributions, seront accessibles en mairie. Le dossier sera également consultable sur le site de la Ville. Des permanences, en présence du commissaire enquêteur, auront également lieu aux dates suivantes :

- jeudi 23 avril, 16h30-18h30,
- mardi 28 avril, 15h30-17h30,
- mercredi 6 mai, 10h30-12h30,
- mercredi 13 mai, 15h30-17h30.

Vous pouvez aussi apporter vos contributions en lien avec le dossier présenté, à l'attention du commissaire enquêteur, par courrier adressé en mairie ou par mail : [enquetepubliqueplu2026@arnouville95.org](mailto:enquetepubliqueplu2026@arnouville95.org)

**Plus de renseignements sur le site de la Ville ou en contactant le service urbanisme au 01 30 11 16 16. ■**

*Article publié dans le magazine de la ville (n°101 Mars 2026)*

### d) Ouverture de l'enquête publique

Le 23 avril 2026, jour d'ouverture de l'enquête publique, au préalable de ma première permanence, le registre d'enquête a été vérifié. Les pièces du dossier effectivement mises à l'enquête ont également été vérifiées.

## e) Éléments de contexte visuel aux observations du public

Plusieurs secteurs / quartiers du territoire ont été visités en complément, le 14 avril 2026 :

- Le secteur du Moulin et du château ;
- Les bords du Croult.



*Moulin FORICHER*



*Château d'Arnouville*



*Bords du Croult*

### 3) Déroulement de l'enquête publique

L'enquête publique relative à la modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) d'Arnouville s'est déroulée du jeudi 23 avril 2026 au mercredi 13 mai 2026 inclus.

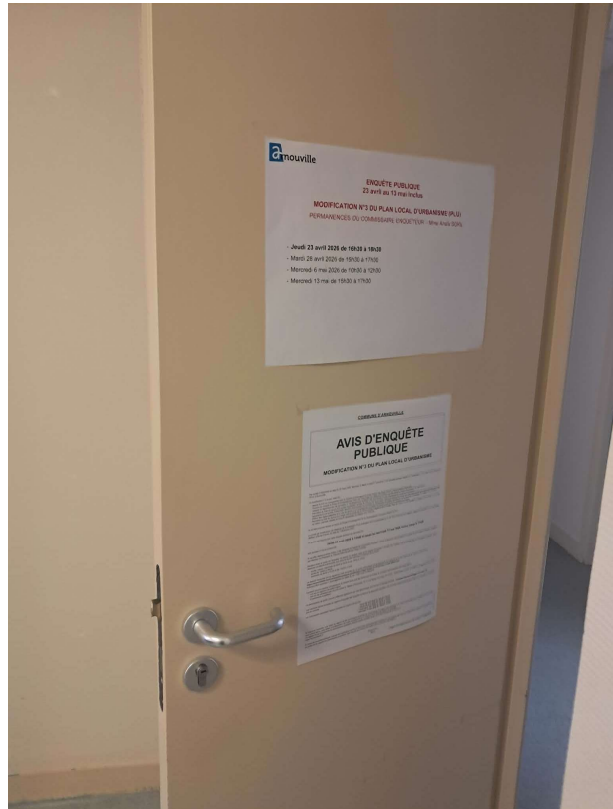
Le dossier d'enquête publique et le registre ont été mis à la disposition du public à la Mairie d'Arnouville aux jours et heures habituels d'ouverture, à savoir :

- Les lundi, mardi, mercredi et vendredi, de 8h30 à 12h30 et de 13h30 à 17h30 ;
- Les jeudi, de 13h à 18h30.

4 permanences ont été assurées, en Mairie d'Arnouville :

- Permanence n°1, en date du 23 avril 2026 ;
- Permanence n°2, en date du 28 avril 2026 ;
- Permanence n°3, en date du 6 mai 2026 ;
- Permanence n°4, en date du 13 mai 2026.

La salle affectée aux permanences permettait de recevoir plusieurs personnes en simultanée. Un PC a été installé en salle ; mon ordinateur personnel a été utilisé en complément pour les permanences, quand cela était nécessaire.



*Salle dédiée pour les permanences et affichage sur la porte*

Le dossier d'enquête était également disponible sur le site internet de la Mairie d'Arnouville (<https://arnouville95.fr/article/enquete-publique-modification-ndeg3-du-plu-du-23-avril-au-13-mai-2026-inclus>), en association avec une adresse mail permettant le recueil des observations dématérialisées ([enquetepubliqueplu2026@arnouville95.org](mailto:enquetepubliqueplu2026@arnouville95.org)).

L'enquête publique s'est déroulée dans de bonnes conditions, sans incident particulier. L'intérêt du public pour cette enquête peut être considéré comme assez faible.

L'enquête publique a été clôturée le 13 mai 2026, à 17h30. Le registre a été récupéré ce même jour.

Le procès-verbal de synthèse a été transmis à la Mairie d'Arnouville le 19 mai 2026, lors d'un échange avec Madame Anne-Laure SILVI (Directrice Générale Adjointe en charge de l'Aménagement et du Cadre de Vie à la Mairie d'Arnouville) (annexe n°6).

Les éléments de réponse de la Mairie ont été transmis, par mail, en date du 28 mai 2026 et un complément a été transmis en date du 3 juin 2026 (annexe n°7).

## 4) Consultations et concertation

### a) Concertation préalable L103-2

Une concertation préalable a été organisée dans le cadre de la modification du PLU, conformément aux articles L103-2 et suivants du Code de l'Urbanisme. Le bilan a été versé à l'enquête publique avec les autres pièces réglementaires. Cette concertation a pris la forme suivante :

- Mise à disposition du public d'un registre permettant de formuler des observations et propositions tout au long de la procédure de modification du PLU ;
- Publications sur le site internet de la Commune d'articles dédiées à la procédure de modification du PLU ;
- Publications régulières relatives à la procédure de modification du PLU dans les parutions communales « A l'essentiel » et « Arnouville magazine » ;
- Organisation d'une réunion publique de concertation le 28 mai 2025 permettant d'échanger avec le public avec une publicité via la parution papier « A l'essentiel » du mois d'avril 2025, une lettre distribuée aux commerçants, les panneaux d'affichage municipaux, le site internet et le compte Facebook de la Commune.

La concertation n'a pas mis en évidence d'observations et de propositions susceptibles de modifier le projet de modification du PLU n°3.

### b) Avis de l'Autorité Environnementale

La MRAe a émis un avis en date du 3 décembre 2025 (n°006256/KK AC PLU), concluant à l'absence de nécessité d'une évaluation environnementale de la modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme d'Arnouville après examen au « cas par cas ».

### c) Avis des Personnes Publiques Associées (PPA)

Les Personnes Publiques Associées suivantes ont été notifiées dans le cadre de la procédure de modification :

- RTE ;
- Sous-Préfecture de Sarcelles ;
- Chambre de Métiers et de l'Artisanat ;
- Département du Val d'Oise ;
- Syndicat Mixte pour l'Aménagement Hydraulique (SIAH) des Vallées du Croult et du Petit Rosne ;
- Direction Départementale des Territoires du Val d'Oise ;
- Chambre d'Agriculture d'Ile-de-France ;
- Commission Locale de l'Eau du SAGE Croult Enghien Vieille Mer ;
- Ile-de-France Mobilités ;
- Commission Départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers ;
- Mairie de Sarcelles ;
- Mairie de Garges-lès-Gonesse ;
- Mairie de Villiers-le-Bel ;
- Mairie de Gonesse ;
- Mairie de Bonneuil-en-France ;
- Conseil Régional Ile-de-France ;
- Communauté d'Agglomération Roissy Pays de France ;
- Chambre de Commerce et d'Industrie du Val d'Oise ;
- Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine (UDAP) DU Val d'Oise ;
- SIGIDURS.

Les avis et recommandations des PPA reçus (RTE, Sous-Préfecture de Sarcelles, Chambre de Métiers et de l'Artisanat, Département du Val d'Oise, Syndicat Mixte pour l'Aménagement Hydraulique (SIAH) des Vallées du Croult et du Petit Rosne, Direction Départementale des Territoires du Val d'Oise, Chambre d'Agriculture d'Ile-de-France, Commission Locale de l'Eau du SAGE Croult Enghien Vieille Mer, Ile-de-France Mobilités et Commission Départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers) ont été annexés au dossier d'enquête publique dès sa mise à disposition.

*Des détails concernant ces avis sont apportés plus loin dans le présent rapport.*

## C. ANALYSE DES OBSERVATIONS

Lors des 4 permanences, 7 personnes se sont présentées :

- *Permanence n°1, en date du 23 avril 2026 : personne ne s'est présenté ;*
- Permanence n°2, en date du 28 avril 2026 : 2 personnes ;
- Permanence n°3, en date du 6 mai 2026 : 2 personnes ;
- Permanence n°4, en date du 13 mai 2026 : 3 personnes.

En dehors des permanences, aucune observation écrite n'a été déposée sur le registre. Aucun courrier n'a été déposé.

13 mails ont été reçus sur l'adresse ouverte, le 29 avril 2026 (1 personne), faisant écho à un échange mené lors de la seconde permanence, le 3 mai 2026 (1 personne), le 5 mai 2026 (1 personne), le 6 mai (2 personnes pour un mail) le 8 mai 2026 (4 personnes dont une ayant déjà contribué précédemment), le 9 mai 2026 (2 personnes) et le 11 mai (3 personnes).

On compte donc un total de 19 personnes s'étant manifestées pendant toute la durée de l'enquête publique.

La participation du public à cette enquête peut être considérée comme relativement faible.

Les différents points évoqués dans ces mails ou lors des permanences ont été repris dans le Procès-Verbal de Synthèse (annexe n°6), transmis à la Mairie, auquel ont été annexés les éléments reçus par mails.

## 1) Observations émises par le public

Les observations ont été exprimées sous trois formes :

- Par mail (observations repérées par la lettre « M ») ;
- Oralement et collectées par la commissaire enquêtrice lors des permanences (observations repérées par la lettre « O »).

Les observations ont été résumées, pour plus de clarté. Il convient toutefois d'examiner l'intégralité de chacune des contributions. Elles sont ainsi intégralement reprises en annexe du présent Procès-Verbal de Synthèse et accompagnées d'un tableau de synthèse. Les observations ont été regroupées par thématiques – sachant néanmoins que des liens peuvent exister entre les différents sujets.

Les réponses du porteur de projet sont présentées au fur et à mesure, observation après observation, **en bleu.** Les commentaires de la Commissaire Enquêtrice sont également présentés au fil de l'eau, **en vert.**

### a) Observations portant sur les Orientations d'Aménagement Programmatiques (OAP)

#### i. Sur les OAP globalement

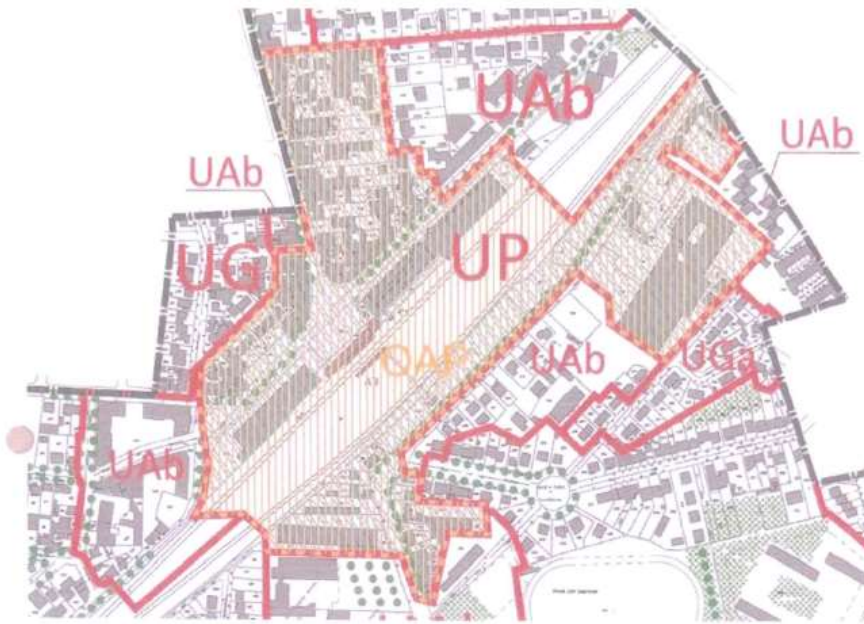
Observation n°1 (M-O) : Le propriétaire (depuis 2018) de la parcelle AC143 (45 rue Jean Jaurès, sur 1 127m<sup>2</sup>), en zone UAb (dans le PLU actuellement en vigueur comme dans le projet de PLU), souhaite développer un projet mixte (logements, commerces...), sur des hauteurs à R+3/R+4 – en cohérence avec le bâti existant et les projets envisagés autour de la gare. Un permis de construire aurait par ailleurs été récemment déposé pour le développement de commerces en rez-de-chaussée sur la parcelle.

Historiquement, la parcelle était incluse dans le périmètre de l'OAP au niveau de la gare. Au regard du PLU actuellement en vigueur et du projet de PLU, ce n'est plus le cas. Le propriétaire souhaiterait ainsi que la parcelle soit réintégrée dans le périmètre de l'OAP.



*Parcelle AC143 (PLU actuellement en vigueur – à gauche et projet de PLU – à droite)*

La contribution présente un extrait du plan de l'OAP dans une version antérieure, sans préciser la version / l'année du PLU.



Extrait de l'OAP transmis dans l'observation

Note de la CE : Voir également observation de la Commissaire enquêteuse n°58.

### Réponse du MOA

La modification n°3 du PLU ne porte pas sur la modification du périmètre des OAP.

Le document transmis par l'administré correspond à l'OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation) du Pôle gare telle qu'elle figurait dans le PLU de 2016. La modification du PLU approuvée le 13 décembre 2021 portait notamment sur la création de 3 OAP autour de la gare et de la suppression de l'OAP globale du PLU de 2016.

En revanche, la parcelle est toujours en zone UAb. Il semble impossible juridiquement de donner un avis favorable à la demande de réintégration de la parcelle cadastrée AC 143 dans l'OAP qui ne concerne la procédure en cours.

### Avis de la commissaire enquêteuse

La Commissaire Enquêteuse prend bonne note de ces éléments de réponse. Il est rappelé que l'observation du propriétaire ne porte pas sur un changement de zonage, la parcelle demeurant classée en zone UAb dans le PLU en vigueur comme dans le projet de PLU soumis à enquête publique. On peut donc se reporter au règlement écrit du PLU pour obtenir les informations relatives aux autorisations et interdictions dans cette zone.

La requête exprimée pourrait, le cas échéant, être réinterrogée dans le cadre d'une future procédure d'évolution plus globale du PLU.

Observation n°2 (M) : Concernant les trois OAP (1, 2 et 3), les nouveaux bâtiments devront atteindre les objectifs fixés par la RE2020 (obligation). Par ailleurs, il semble surprenant que le raccordement au réseau public d'eaux pluviales ne puisse pas être effectué (le dimensionnement des canalisations devrait se faire en fonction des constructions envisagées).

Note de la CE : Voir également observation n°36 pour la RE2020.

### Réponse du MOA

L'expression de préférence sera supprimée. Compte tenu de l'évolution constante de la réglementation, il sera précisé le fait de viser à atteindre des objectifs fixés par le règlement énergétique en vigueur.

Concernant le raccordement au réseau public d'eaux pluviales, les canalisations présentes sur le domaine public sont déjà existantes. Sur la propriété concernée, les porteurs de projet doivent suivre les prescriptions émises par les services compétents. À noter qu'il doit être recherché une gestion des eaux pluviales à la parcelle.

### Avis de la commissaire enquêtrice

La Commissaire Enquêtrice prend bonne note de ces éléments de réponse. Pas de remarque complémentaire.

#### ii. Spécifiquement sur l'OAP n°1

Observation n°3 (M) : Il est indiqué qu'un seul accès automobile au parking souterrain se fera depuis la rue Jean Jaurès afin de limiter les piquages et que 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-il ? A noter que l'observation n'est par ailleurs pas favorable à la création d'un parking souterrain.

### Réponse du MOA

S'agissant de l'OAP n°1, il est question de la création d'un parking souterrain dans le cadre de l'opération immobilière. D'ailleurs, à ce jour, l'aménagement de la 1<sup>ère</sup> partie de cette OAP a été réalisée, le stationnement nécessaire aux logements et aux locaux d'activités a été réalisé en sous-sol. L'aménagement de la 2<sup>nde</sup> partie de cette OAP devra également répondre à cette obligation qui permet d'avoir plus d'espaces libres et verts en surface.

### Avis de la commissaire enquêtrice

La Commissaire Enquêtrice prend bonne note de ces éléments de réponse, qui précisent que le parking souterrain évoqué correspond au stationnement intégré aux opérations immobilières prévues dans le cadre de l'OAP n°1, conformément aux obligations de stationnement applicables. Pas de remarque complémentaire.

Observation n°4 (M) : Il existe une carence flagrante d'espaces verts à Arnouville. La densification au niveau de l'OAP n°1 doit impérativement s'accompagner d'une sanctuarisation de la pleine terre.

### Réponse du MOA

Dans le cadre de la présente procédure, il n'y a pas de réduction des espaces verts. Les protections environnementales ont été globalement renforcées dans les OAP et le règlement.

### Avis de la commissaire enquêtrice

La Commissaire Enquêtrice prend bonne note de ces éléments de réponse.

On peut rappeler les éléments indiqués page 8 du document de présentation des OAP : « *Les constructions seront implantées de façon à dégager des espaces végétalisés en pleine terre ainsi qu'un jardin pour la crèche* ».

Par ailleurs, en zonage UPa (zonage concerné par l'OAP n°1), on retrouve (page 54 du règlement écrit) : « *Pour les constructions destinées à l'habitation les espaces en pleine terre représenteront au moins 20% de l'unité foncière. Pour les autres constructions il n'est pas fixé de règle* ». La Commissaire Enquêtrice note que cette disposition relative à la pleine terre n'existe pas dans le PLU actuellement en vigueur.

iii. Spécifiquement sur l'OAP n°2

Observation n°5 (M) : Ne peut-on profiter de la démolition de la galerie Miltenberg pour permettre une entrée au parking plus directe ? Le parking et le souterrain seront-ils également restructurés ?

**Réponse du MOA**

Il est prévu une réhabilitation complète du parking silo avec la création d'une rampe d'accès par l'extérieur, l'entrée sera plus lisible. Celui-ci sera également restructuré afin de réserver 350 places aux usagers de la gare (places de rabattement).

Concernant le souterrain de la gare, des travaux sont également prévus par la SNCF.

**Avis de la commissaire enquêtrice**

La Commissaire Enquêtrice prend bonne note de ces éléments de réponse. Pas de remarque complémentaire.

Observation n°6 (M) : Ne peut-on maintenir la démolition complète initialement prévue ? La structure actuelle est une verrue urbaine, sa réhabilitation contredit l'ambition de renouvellement qualitatif du quartier.

Il conviendrait de plus à ce que la mention d'un square ou jardin public constitue une obligation inscrite officiellement au PLU. Enfin, les intentions de végétalisation (toitures, potentiel climatique) doivent être traduites par des règles opposables dans le règlement écrit pour garantir leur mise en œuvre réelle.

**Réponse du MOA**

C'est en effet une réhabilitation complète du parking qui est prévue et non plus une démolition. À noter que la Commune n'en est pas propriétaire. Ce sont des travaux de réhabilitation importants (dont modification des façades) avec création d'une rampe extérieure qui seront réalisés.

La réalisation d'un square ou jardin public sera étudiée. D'ailleurs, rappelons que dans l'OAP n°2, il est mentionné que le programme pourra comprendre également un square ou jardin public. À noter que la procédure de modification prévoit la mise en place d'une servitude de périmètre d'attente d'un projet global (PAPAG). Ainsi, les constructions et extensions sont possibles à condition qu'elles ne dépassent pas 20m<sup>2</sup> de surface de plancher et ce pour une durée de 5 ans à partir de la date d'approbation de la modification n°3 du PLU dans l'attente de l'approbation par la Commune d'un projet d'aménagement global.

Concernant les toitures végétalisées, il va être ajouté que pour les constructions neuves ou en cas de réhabilitation lourde, les toitures terrasses seront possibles en favorisant leur végétalisation sur la surface la plus importante possible. Elles pourront comporter des panneaux solaires.

**Avis de la commissaire enquêtrice**

La Commissaire Enquêtrice prend bonne note de ces éléments de réponse, notamment le complément prévu dans le règlement afin de favoriser la végétalisation des toitures terrasses dans le cadre des constructions neuves ou des réhabilitations lourdes. Pas de remarque complémentaire.

iv. Spécifiquement sur l'OAP n°3

Observation n°7 (M): Concernant l'OAP n°3, présenté dans le projet de PLU, il est précisé que 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. Cela signifie-t-il que les règles du « PEB » ne sont en réalité pas respectées (hauteur, constructions de logements) ?

**Réponse du MOA**

L'ensemble du territoire communal est en effet couvert par la zone de bruit C du Plan d'Exposition au Bruit (PEB) de l'aérodrome de Paris-Charles de Gaulle. La création de logements collectifs n'est par conséquent pas possible, sauf dans certains secteurs définis. Cette production de logements est possible sous certaines conditions à la suite de la signature des avenants logements au volet logement du Contrat de Développement Territorial (CDT) Val de France / Gonesse / Bonneuil-en-France.

C'est pourquoi, dans le cadre de la modification n°2 du PLU approuvée en décembre 2021, la construction de logements a été encadrée dans certains secteurs dont il est notamment question dans les OAP n°1, 2 et 3. Le règlement de la zone UP permet d'encadrer l'emprise au sol, les hauteurs...

**Avis de la commissaire enquêtrice**

La Commissaire Enquêtrice prend bonne note de ces éléments de réponse. Pas de remarque complémentaire.

Pour information, la cartographie des différentes zones de bruit du PEB est consultable sur <https://carto.bruitparif.fr/>. Les documents relatifs au Plan d'Exposition au Bruit de l'aéroport Paris-Charles de Gaulle sont également disponibles sur le site de la Préfecture du Val-d'Oise : [https://www.val-doise.gouv.fr/Actions-de-l-Etat/Environnement-risques-et-nuisances/Bruit/Bruit-des-aerodromes/Paris-Charles-de-Gaulle/Plan-d-Exposition-au-Bruit-PEB/node\\_11839](https://www.val-doise.gouv.fr/Actions-de-l-Etat/Environnement-risques-et-nuisances/Bruit/Bruit-des-aerodromes/Paris-Charles-de-Gaulle/Plan-d-Exposition-au-Bruit-PEB/node_11839).

Observation n°8 (M): Peut-on préciser les mesures environnementales au sein de l'OAP ? Les paragraphes sur la conception bioclimatique ne sont pas assez prescriptifs.

**Réponse du MOA**

Une OAP n'a pas à être prescriptive, elle définit des principes de composition urbaine et paysagère qui sont utilisés en complément du règlement du PLU.

**Avis de la commissaire enquêtrice**

La Commissaire Enquêtrice prend bonne note de ces éléments de réponse. Pas de remarque complémentaire.

## b) Observations portant sur le règlement et le plan de zonage

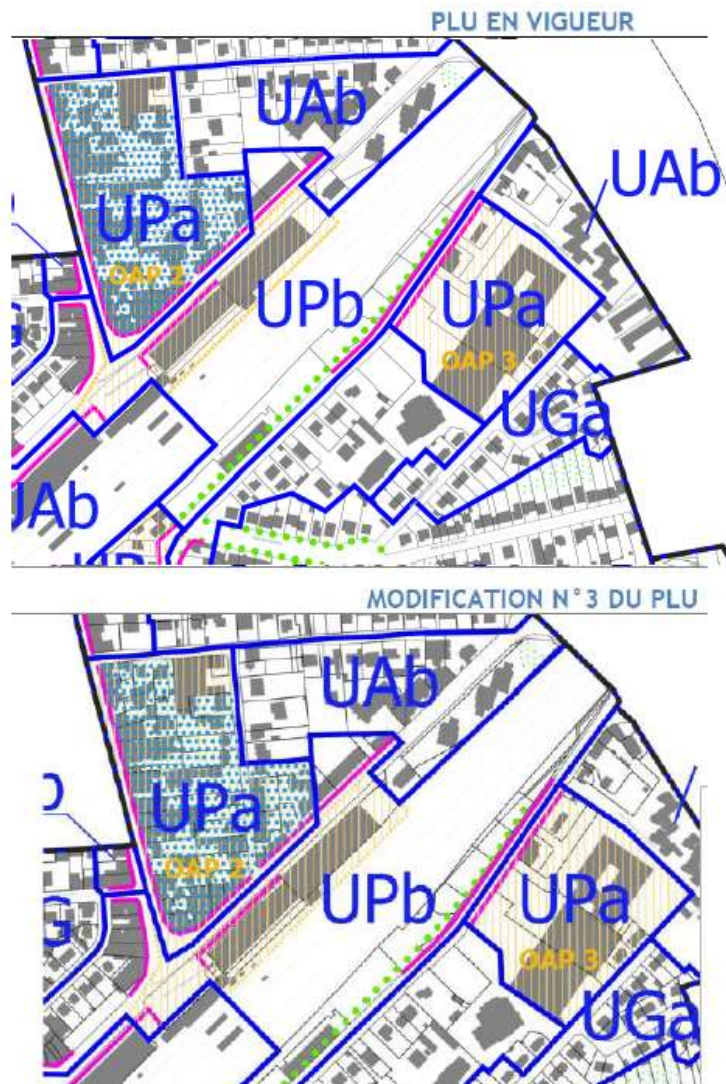
### i. Zonage

Observation n°9 (M) : L'extension du secteur UPb risque de se faire au détriment du secteur résidentiel (UAb). Elle entraîne une réduction de la zone résidentielle au profit d'une zone à vocation économique, source de nuisances potentielles.

#### Réponse du MOA

Comme précisé dans le rapport de présentation, le terrain situé le long de la voie ferrée dans le prolongement de la gare routière est actuellement classé dans deux zones distinctes, les secteurs UPb et UAb. Il convient de mettre ce terrain dans une même zone par souci de cohérence et de l'intégrer dans le secteur UPb dédié au renouvellement urbain autour de la gare sans possibilité d'y faire des logements.

Il n'y a pas de réduction des secteurs résidentiels.



#### Avis de la commissaire enquêtrice

La Commissaire Enquêtrice prend bonne note de ces éléments de réponse. Pas de remarque complémentaire.

ii. Règlement écrit

a. *Sur les dispositions générales*

Observation n°10 (M) : Dans la partie « TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES », chaque chapitre comporte un corps de règles déclinées sur quatorze articles, néanmoins numérotés de 1 à 16 sans n°5 et 14.

*Note de la CE* : Le chapitre « Dispositions générales » du règlement présente 10 articles, et non 16. (sans oubli). La remarque concerne en réalité les articles de chaque sous-zonage (et non les dispositions générales). On retrouve dans ceux-ci, effectivement, des numérotations (exemple : UA1, UA2, UA3...) de 1 à 16, mais sans n°5 et 14. Un récapitulatif de ces articles est en revanche effectivement donné page 8 du projet de règlement, dans les dispositions générales.

**Réponse du MOA**

Chaque chapitre du règlement comporte des articles numérotés de 1 à 16 mais sans n°5 et 14.

Ces articles 5 et 14 ont été supprimés par la loi ALUR (loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové du 24 mars 2014).

Ils n'existent plus dans le règlement applicable depuis l'approbation du PLU le 16 mars 2016 par le Conseil municipal. Avant cette date, les articles 5 et 14 existaient dans le règlement du Plan d'Occupation de Sols (POS) et correspondaient respectivement à règlementer les caractéristiques de terrain et le coefficient d'occupation des sols. Ces articles n'ont plus à être dans les PLU.

**Avis de la commissaire enquêtrice**

La Commissaire Enquêtrice prend bonne note de ces éléments de réponse. Pas de remarque complémentaire.

Observation n°11 (M) : Sur l'article 5 « Application du règlement aux constructions existantes », partie « Division », que veut dire « appréciées au regard de chacun de ces lots » ?

*Note de la CE* : La mention est présente page 9 du projet de règlement. On la retrouve également dans le règlement de certains sous-zonages (UA / UG / UP).

**Réponse du MOA**

En cas de division parcellaire, le projet sera instruit au regard de la réglementation applicable sur chacun des lots et non pas sur l'ensemble de l'unité foncière.

**Avis de la commissaire enquêtrice**

La Commissaire Enquêtrice prend bonne note de ces éléments de réponse. Pas de remarque complémentaire.

**Observation n°12 (M) :** Dans l'article « 8.4 Risques d'inondation pluviale », il est indiqué un évitement de toute construction sur une distance de 5 mètres de part et d'autre de l'axe d'écoulement dans les secteurs urbains ou situés à proximité de l'agglomération et de 15 mètres dans les secteurs agricoles ou naturels éloignés de l'urbanisation.

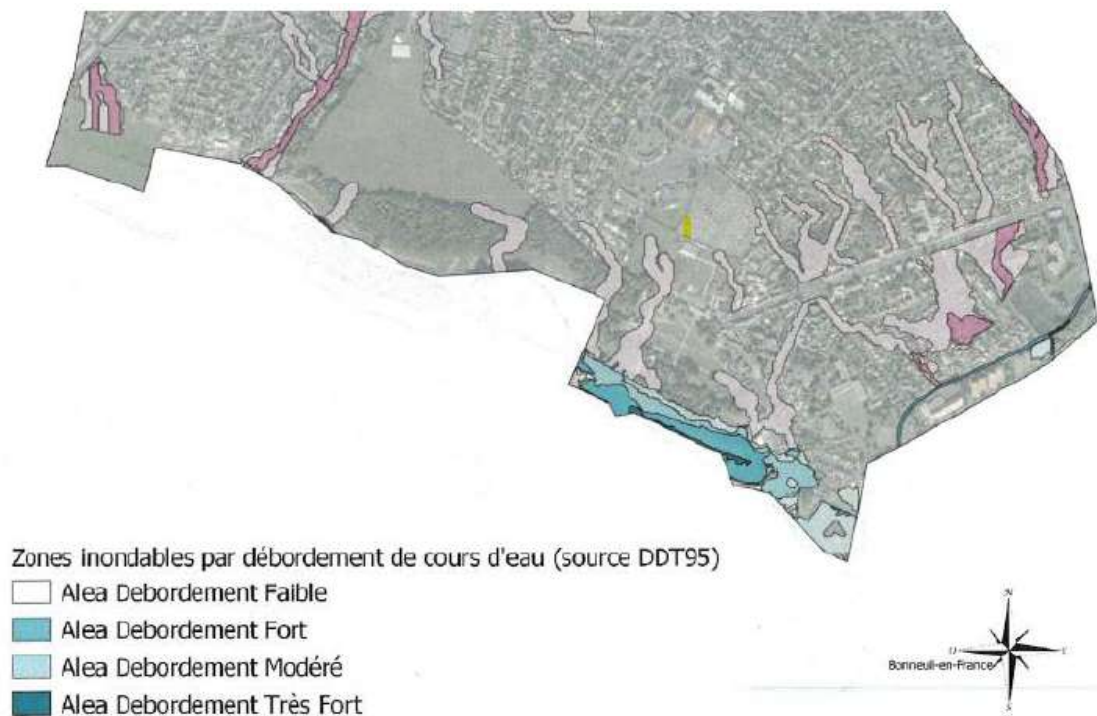
D'après l'observation, il est ensuite indiqué que cette distance est portée à 15 mètres en zone UG.

*Note de la CE :* La mention générale est présente page 11 du projet de règlement. Pour la zone UG, il n'y a, à priori, pas de mention de 15 mètres dans le règlement dédié à ce zonage. On retrouve néanmoins page 28, dans les occupations et utilisations du sol interdites : « Les constructions dans une bande de 10 mètres de part et d'autre de l'axe d'écoulement » (à noter que, en zone UX, on retrouve en revanche bien la mention des 5m). Une vérification / un éclaircissement concernant ces valeurs pourrait utilement être apporté(e).

### **Réponse du MOA**

Il y a en effet une incohérence. Cette distance va être inscrite à 15 mètres en zone UG. En zone UX, la distance de 5 mètres inscrite va être conservée.

À noter que les cours d'eau ont bien été ajoutés sur le document graphique mais se superposent avec les limites de zones ce qui les rend souvent illisibles.



### **Avis de la commissaire enquêtrice**

La Commissaire Enquêtrice prend bonne note de ces éléments de réponse, notamment de la correction prévue afin d'harmoniser la distance applicable en zone UG à 15 mètres de part et d'autre de l'axe d'écoulement. Pas de remarque complémentaire.

Observation n°13 (M) : Dans l'article 10 « Commerces en dehors des linéaires commerciaux », il est demandé de justifier l'intérêt de ce nouvel article, par rapport au PLU actuellement en vigueur, qui reporte à une autre pièce présente en annexe.

#### Réponse du MOA

Cet article 10 a été ajouté dans les dispositions générales du règlement. Son ajout est justifié dans le rapport de présentation à partir de la page 23.

#### Avis de la commissaire enquêtrice

La Commissaire Enquêtrice prend bonne note de ces éléments de réponse. Pas de remarque complémentaire.

#### *b. Sur les articles 1 et 2 des différents zonages*

Observation n°14 (M) : Il est demandé d'ajouter dans les « occupations et utilisations du sol interdites », en zones UA / UG / UP, les aires d'accueil des gens du voyage, comme en zone UX (ajout dans les articles UA1 / UG1 / UP1).

#### Réponse du MOA

Il n'est pas donné suite à cette observation. Compte tenu de la densité de ces zones urbaines, il n'y a pas de possibilité pour faire une aire.

#### Avis de la commissaire enquêtrice

La Commissaire Enquêtrice prend bonne note de ces éléments de réponse. Pas de remarque complémentaire.

Observation n°15 (M) : Le projet de règlement (article 2), pour les zones UA / UG / UP, intègre, dans les « Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières » « 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 ».

L'observation indique que, selon la liste des codes NAF, presque toutes les activités de commerce et d'artisanat sont ainsi possibles et que cela n'est donc pas assez restrictif.

#### Réponse du MOA

L'objectif n'est pas de trop restreindre et permettre malgré tout la présence d'activités.

Il s'agit aussi d'éviter la vacance de cellules commerciales existantes pour cause d'une absence de repreneurs du fait d'activités possibles trop restreintes.

#### Avis de la commissaire enquêtrice

La Commissaire Enquêtrice prend bonne note de ces éléments de réponse. Pas de remarque complémentaire.

Observation n°16 (M): Le projet de règlement intègre (article 2), pour les zones UA / UG / UP, dans les « Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières » « 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 ». L'observation indique que ces installations sont pourtant interdites dans les articles UA1 / UG1 / UP1.

Note de la CE: Dans les articles UA1 / UG1 / UP1, ce sont les installations classées soumises à Autorisation et à Enregistrement qui sont interdites alors que les articles UA2 / UG2 / UP2 évoquent les installations classées soumises à Déclaration.

#### Réponse du MOA

En effet, les règles relatives aux installations classées soumises à autorisation et à enregistrement ne sont pas la même que celles qui concernent les installations classées soumises à déclaration, d'où cette distinction dans règlement entre les articles 1 « occupations et utilisation du sols interdites » et 2 « occupations et utilisations du sol soumise à des conditions particulières ».

#### Avis de la commissaire enquêtrice

La Commissaire Enquêtrice prend bonne note de ces éléments de réponse. Pas de remarque complémentaire.

Observation n°17 (M): Qu'entend-on par « toute construction » aux articles UA2 / UG2 / UP2 / UX2 / A2 / N2 du projet de règlement ? S'agit-il de toute construction qui ne serait pas citée dans les articles UA1 / UG1 / UP1 / UX1 / A1 / N1 ?

#### Réponse du MOA

La définition de construction se trouve dans le lexique du règlement du PLU.

*« Tous bâtiments et assemblage solide de matériaux, quelle que soit sa fonction, même les constructions ne comportant pas de fondations (article L. 421-1 du code de l'urbanisme), indépendamment de la destination.*

*Tous travaux, installations, ouvrages qui impliquent une implantation au sol, une occupation du sous-sol ou en surplomb du sol. »*

#### Avis de la commissaire enquêtrice

La Commissaire Enquêtrice prend bonne note de ces éléments de réponse. Pas de remarque complémentaire.

Observation n°18 (M): Les articles UA2 / UG2 / UP2 / UX2 / A2 / N2 (derniers alinéas) évoquent un plan (présentation du risque de mouvement de terrain différentiel consécutif de la sécheresse et à la réhydratation des sols argileux), en pièce 6.7 du dossier de PLU. Cette pièce n'est pas disponible dans le dossier d'enquête publique.

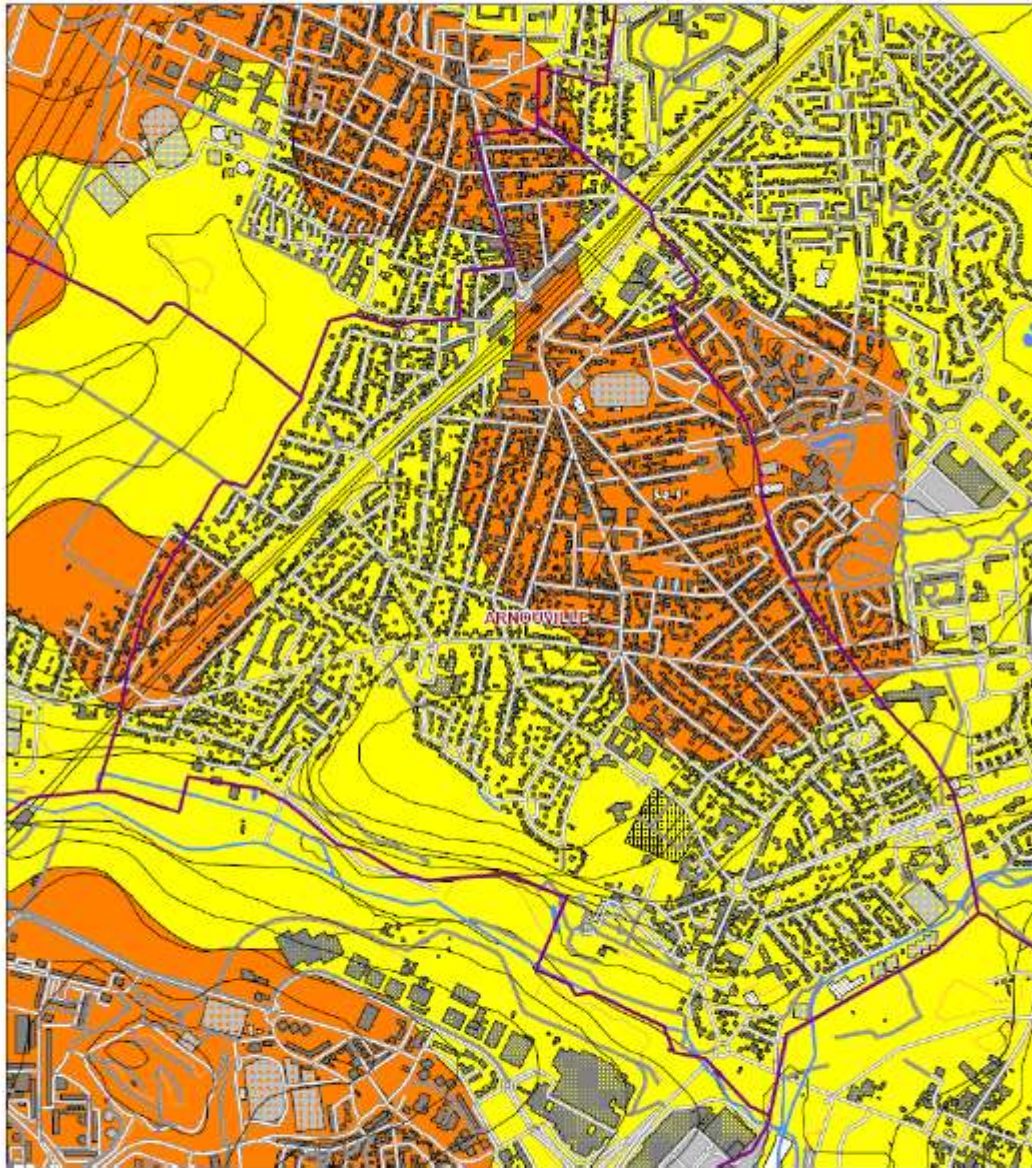
Note de la CE: Le plan n'a sans doute pas été mis à disposition dans le cadre de l'enquête publique car ces articles n'évoluent pas entre le PLU actuellement en vigueur et le projet de PLU. Il conviendrait néanmoins de le transmettre avec le mémoire en réponse au présent PV de synthèse pour une parfaite information du public.

#### Réponse du MOA

En effet, cette pièce 6.7 n'est pas modifiée par la présente modification du PLU et n'a donc pas été jointe au dossier d'enquête publique. Pour une parfaite information du public, ci-dessous les deux pages composant cette pièce 6.7 :



## Carte " retrait - gonflement des sols argileux" sur la commune d'Arnouville



Echelle : 1/10000

Sources : IGN EDCarto, BDTopo, DOT95  
Auteur : DOT95 - SVAT/PS  
Date : 25 mai 2013

Niveau de susceptibilité des sols



N° 11\_10\_864

## Quelles précautions prendre pour construire sur sol argileux sensible au retrait-gonflement ?

### 1. Identifier la nature du sol

- Dans les zones identifiées sur la carte départementale d'aléa comme potentiellement sensibles au phénomène de retrait-gonflement, il est vivement conseillé de faire procéder, par un bureau d'étude spécialisé, à une reconnaissance de sol avant construction. Une telle étude doit vérifier la nature et la géométrie des formations géologiques dans le proche sous-sol, afin d'adapter au mieux le système de fondation de la construction envisagée.
- En cas de sols argileux, des essais de laboratoire permettent d'identifier leur sensibilité vis-à-vis du phénomène de retrait-gonflement.

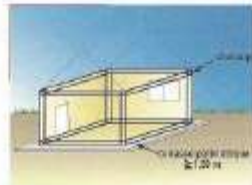


### 2. Adapter les fondations

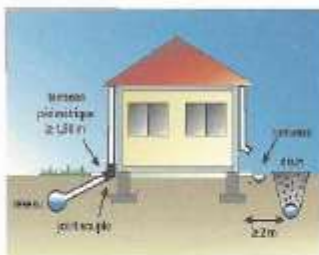
- Profondeur minimale d'ancrage 1,20 m en zone d'aléa fort et 0,80 m en zone d'aléa moyen à faible.
- Fondations continues, armées et bétonnées à pleine fouille.
- Éviter toute dissymétrie dans l'ancrage des fondations (ancrage aval au moins aussi important que l'ancrage amont, pas de sous-sol partiel).
- Préférer les sous-sols complets, les radiers ou les planchers sur vide sanitaire plutôt que les dalles sur terre-plein.

### 3. Rigidifier la structure et désolidariser les bâtiments accolés

- Prévoir des chaînages horizontaux (haut et bas) et verticaux ( poteaux d'angle) pour les murs porteurs.
- Prévoir des joints de rupture sur toute la hauteur entre bâtiments accolés fondés différemment ou exerçant des charges variables.



### 4. Éviter les variations localisées d'humidité



- Réaliser un trottoir périphérique anti-évaporation d'une largeur minimale de 1,50 m (terrasse ou géomembrane).
- Éloigner les eaux de ruissellement des bâtiments (caniveau) et privilégier le rejet des eaux pluviales et usées dans le réseau lorsque c'est possible (sinon prévoir une distance minimale de 15 m entre les points de rejet et les bâtiments).
- Assurer l'étanchéité des canalisations enterrées (joints souples au niveau des raccords).
- Éviter les drains à moins de 2 m d'un bâtiment ainsi que les pompages (à usage domestique) à moins de 10 m.
- Prévoir une isolation thermique en cas de chaudière en sous-sol.

### 5. Éloigner les plantations d'arbres

- Ne pas planter d'arbre à une distance de la maison inférieure à au moins la hauteur de l'arbre adulte (ou 1,5 fois cette hauteur en cas de haie).
- A défaut, mettre en place des écrans anti-racine de profondeur minimale 2 m.
- Attendre le retour à l'équilibre hydrique avant de construire sur un terrain récemment défriché.



## Retrait-gonflement des sols argileux un risque à prendre en compte lors de la construction

**Un risque bien connu des géotechniciens**

Par leur structure particulière, certaines argiles gonflent lorsque leur teneur en eau augmente et se rétractent en période de sécheresse. Ces variations de volume, rarement uniformes, se traduisent par des tassements différenciés entre les secteurs qui sont soumis à l'évaporation et à la succion des racines d'arbres et ceux qui en sont protégés. Les maisons individuelles légères et fondées superficiellement résistent mal à de tels mouvements de sol, ce qui se traduit par des désordres tels que la fissuration des façades et des soulèvements mais aussi des déluges et des cloisons, la distorsion des huisseries, des décollements entre corps de bâtiments voire des ruptures de canalisations enterrées.



**Des désordres nombreux et coûteux pour la collectivité**

Les désordres consécutifs au retrait-gonflement des argiles peuvent aller jusqu'à rendre certaines maisons inhabitables. Leur réparation se révèle souvent très coûteuse, surtout lorsqu'il est nécessaire de reprendre les fondations en sous-œuvre ou moyen de micro-pieux. Depuis 1989, date à laquelle ce phénomène est considéré comme catastrophe naturelle en France, plusieurs centaines de milliers d'habitations ont ainsi été touchées et le montant total des indemnisations versées à ce titre atteignait en 2002 la somme de 3,3 milliards d'euros, ce qui en fait la deuxième cause d'indemnisation derrière les inondations.



**Des moyens de prévention efficaces et peu contraignants**

Pourtant, on sait parfaitement construire des maisons sur des sols argileux sensibles au phénomène de retrait-gonflement, à condition de respecter un certain nombre de règles préventives simples à mettre en œuvre et qui n'entraînent pas de surcoûts notables. A la demande du Ministère de l'écologie et du développement durable, le BRGM a ainsi élaboré une méthodologie permettant de cartographier l'aléa retrait-gonflement des argiles à l'échelle départementale. La carte du Val d'Oise établie courant 2004 est consultable sur le site internet [www.argiles.fr](http://www.argiles.fr). Elle permet d'identifier les zones soumises à un aléa faible, moyen ou fort.

**Carte départementale de l'aléa retrait-gonflement**



■ Zone d'aléa fort  
■ Zone d'aléa moyen  
■ Zone d'aléa faible  
■ Zone a priori non réglée










### Avis de la commissaire enquêteur

La Commissaire Enquêteur prend bonne note de ces éléments de réponse. Pas de remarque complémentaire.

Observation n°19 (M) : Il est indiqué que les constructions nouvelles destinées au commerce et à l'artisanat ne devraient pas être reprises dans l'article UG2 puisqu'elles sont interdites dans l'article UG1.

*Note de la CE* : Le projet de PLU a bien supprimé les constructions destinées au commerce des occupations et utilisations du sol interdites. L'artisanat n'est, dans le PLU actuellement en vigueur, pas mentionné.

#### **Réponse du MOA**

Pour une meilleure cohérence, il a en effet été supprimé la mention relative aux constructions destinées au commerce à l'article UG1 puisque que cette destination est possible mais sous conditions particulières. Ce qui explique pourquoi, il en est fait mention à l'article UG2.

#### **Avis de la commissaire enquêtrice**

La Commissaire Enquêtrice prend bonne note de ces éléments de réponse. Pas de remarque complémentaire.

Observation n°20 (M) : Il est indiqué que la surface de 200m<sup>2</sup> maximum imposée dans l'article UG2 est défavorable à l'implantation de nouveaux bureaux.

#### **Réponse du MOA**

L'article UG 2 soumet à conditions particulières les constructions destinées aux bureaux. Elles doivent être le complément de l'habitation, ne pas excéder 200m<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.

Soulignons que cette disposition ne fait pas l'objet de modification dans la cadre de la présente procédure.

#### **Avis de la commissaire enquêtrice**

La Commissaire Enquêtrice prend bonne note de ces éléments de réponse. Pas de remarque complémentaire.

Observation n°21 (M) : Une redondance du mot « véhicules » a été notée page 41 du projet de règlement (article UP1).

#### **Réponse du MOA**

Une rectification va être faite.

#### **Avis de la commissaire enquêtrice**

La Commissaire Enquêtrice prend bonne note de ces éléments de réponse. Pas de remarque complémentaire.

**Observation n°22 (M) :** Pourquoi n'y-a-t-il aucune mention particulière vis-à-vis des sous-sols en zone UP (comme pour les zonages UA ou UG, par exemple) ?

*Note de la CE :* Il conviendrait de transmettre, en accompagnement du mémoire en réponse au présent PV de synthèse, le plan présentant les secteurs d'alluvions tourbeuses compressibles (pièce 5.2.5 du dossier de PLU) pour vérifier la localisation des terrains concernées par ce zonage en fonction des zones à risque.

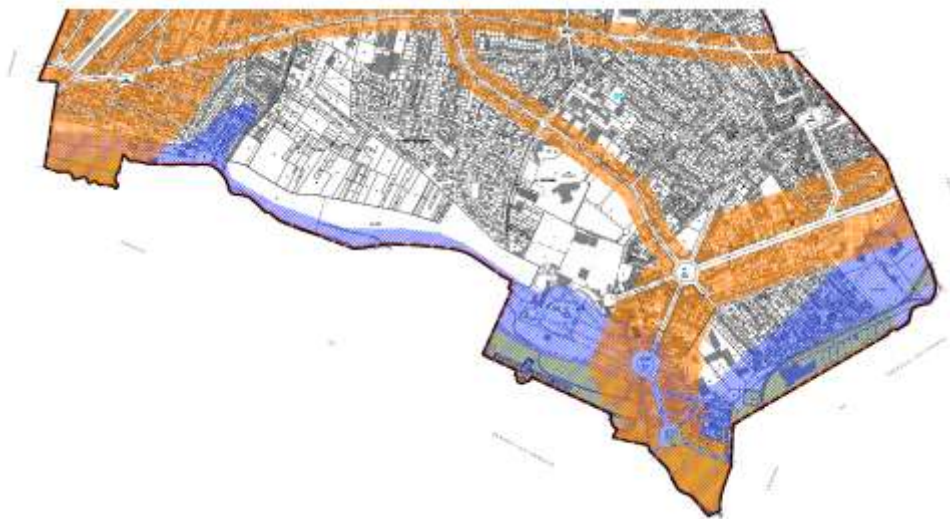
### **Réponse du MOA**

Les sous-sols sont interdits dans les secteurs d'alluvions tourbeuses compressibles, repérés au document graphique complémentaire, pièce 5.2.5 du dossier de PLU (document graphique complémentaire).

Seule une partie du Sud du territoire de la commune est concernée par les alluvions tourbeuses compressibles.

La zone UP, située dans la partie Nord du territoire communal, n'est donc pas concernée.

Extrait du document graphique complémentaire (pièce n°5.2.5) sur lequel la zone concernée par les alluvions tourbeuses compressibles apparaît en bleu :



### **Avis de la commissaire enquêtrice**

La Commissaire Enquêtrice prend bonne note de ces éléments de réponse. Pas de remarque complémentaire.

Observation n°23 (M) : Page 42 du projet de règlement (zonage UP), que signifie « *Périmètre d'attente d'un projet d'aménagement global* » ? Que se passe-t-il à l'échéance des 5 ans après approbation de la modification n°3 du PLU ?

Note de la CE : D'après le CEREMA, le PAPAG est un outil du Plan Local d'Urbanisme qui permet de « figer » les constructions dans l'attente d'un projet d'aménagement global sans bénéficiaire ou destination précise.

#### Réponse du MOA

La mise en place d'une servitude de PAPAG permet à la Commune de limiter les constructions au sein du périmètre défini et éviter des projets ponctuels non maîtrisés.

À l'article UP2 du projet de règlement du PLU, il est précisé qu'au sein de ce périmètre, les constructions et extensions sont possibles à condition qu'elles ne dépassent pas 20m<sup>2</sup> de surface de plancher et ce pour une durée de 5 ans à partir de la date d'approbation de la modification n°3 du PLU dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global.

5 ans après approbation par le Conseil municipal de la présente modification, le PAPAG n'aura plus d'existence, cette servitude prendra fin automatiquement et c'est le règlement de la zone UP qui s'appliquera.

#### Avis de la commissaire enquêtrice

La Commissaire Enquêtrice prend bonne note de ces éléments de réponse. Pas de remarque complémentaire.

Observation n°24 (M) : Page 53 du projet de règlement (zonage UX), n'y-t-a-il pas une erreur à « *Les dépôts de véhicules destinés au stockage en vue de leur vente ou en attente de leur construction ou de leur réparation.* » ? Ne s'agirait-il pas plutôt de destruction de véhicule plutôt que de construction ?

#### Réponse du MOA

Une rectification va être effectuée.

#### Avis de la commissaire enquêtrice

La Commissaire Enquêtrice prend bonne note de ces éléments de réponse. Pas de remarque complémentaire.

Observation n°25 (M) : La possibilité d'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes en zonage Na est-elle vraiment nécessaire ?

#### Réponse du MOA

Cette disposition avait été créée lors de la procédure qui a conduit au remplacement du POS par le PLU, approuvé le 16 mars 2016. Il s'agissait à l'époque de donner suite à une observation.

#### Avis de la commissaire enquêtrice

La Commissaire Enquêtrice prend bonne note de ces éléments de réponse. Pas de remarque complémentaire.

*c. Sur les autres articles du règlement*

Observation n°26 (M) : En zone UA / UG / UP, dans les articles n°3 (accès et voirie), il n'y a plus de largeur minimale (pages 17, 30 et 43 du projet de règlement) ?

**Réponse du MOA**

Comme précisé dans le rapport de présentation en page 35, la présente modification du PLU assouplit la règle relative aux accès aux parcelles. Elle supprime le dimensionnement des largeurs d'accès qui relève de la réglementation du SDIS. Seule la largeur des portails est réglementée.

**Avis de la commissaire enquêtrice**

La Commissaire Enquêtrice prend bonne note de ces éléments de réponse. Pas de remarque complémentaire.

Observation n°27 (M) : L'autorisation d'un deuxième accès automobile pour les grandes parcelles risque de multiplier les coupures de trottoirs (dangers pour les piétons) et de favoriser l'imperméabilisation des sols.

**Réponse du MOA**

Cette autorisation de deuxième accès reste limitée car la majorité des propriétés présente une largeur inférieure à 20 mètres. De plus, la parcelle doit accueillir deux destinations, excepté en zone UP.

Concernant le lien avec l'imperméabilisation des sols, il est à noter que les espaces de pleine terre sont règlementés aux articles 13 du règlement.

**Avis de la commissaire enquêtrice**

La Commissaire Enquêtrice prend bonne note de ces éléments de réponse. Pas de remarque complémentaire.

Observation n°28 (M) : Pourquoi la rédaction de l'article n°4 (desserte par les réseaux) du zonage UA est-elle différente de celle des zonages UG, UP et UX ? En zones A et N, pourquoi les locaux réservés aux ordures ménagères et les parkings ne sont-ils pas mentionnés dans les articles n°4 ?

**Réponse du MOA**

La rédaction de l'article UA 4 sera reprise pour harmoniser le règlement entre toutes les zones.

Concernant l'absence de mention sur les locaux réservés aux ordures ménagères et les parkings dans les articles 4 des zones A et N, cette mention n'est pas nécessaire s'agissant de zones agricoles et naturelles.

**Avis de la commissaire enquêtrice**

La Commissaire Enquêtrice prend bonne note de ces éléments de réponse, notamment de la reprise prévue de la rédaction de l'article UA4 afin d'harmoniser le règlement entre les différentes zones. Pas de remarque complémentaire.

Observation n°29 (M) : De manière générale, compte tenu des textes différents selon les zonages dans les articles n°6 à 11, il semble difficile de savoir ce qu'il est autorisé ou non en termes de construction, ce qui amène beaucoup de questions lors de demande de permis et peut ainsi les retarder.

#### Réponse du MOA

Suivant les zones, il apparait en effet que les règles sont différentes, c'est tout l'intérêt du règlement du PLU et de son plan de zonage. Les règles sont différentes car les contextes urbains sont différents et la modification n°3 apporte des précisions.

Cette remarque est donc sans fondement pour la présente procédure.

#### Avis de la commissaire enquêtrice

La Commissaire Enquêtrice prend bonne note de ces éléments de réponse. Pas de remarque complémentaire.

Observation n°30 (M) : Pour les articles n°7, et la notion de la marge de recul, un retrait de 6 mètres (si la façade de la construction comporte des ouvertures situées à plus de 3 mètres de hauteur par rapport au sol naturel) n'est-il pas à ajouter en zone UA et UP (comme pour la zone UG) ? Pourquoi mettre d'autres valeurs en zone UX (1 mètre) et en zones A et N (5 mètres si attenant à la zone UG) ?

#### Réponse du MOA

Voir réponse à l'observation n°29.

#### Avis de la commissaire enquêtrice

La Commissaire Enquêtrice prend bonne note de ces éléments de réponse. Pas de remarque complémentaire.

Observation n°31 (M) : Aucune information réglementant les toitures (articles n°10 et 11) n'est présentée pour le zonage UP. Dans le règlement, il est par ailleurs précisé, pour les zones UG et UX, que « *Les toitures végétalisées devront avoir une épaisseur de substrat de 15 cm minimum* » alors que l'OAP n°2 indique « *En toiture, afin de participer à l'abattement des eaux pluviales, on prévoira une épaisseur de terre végétale suffisante (au minimum de 20 cm)* » (page 15).

Note de la CE : Au droit de l'OAP n°2, le zonage est UPa, ce qui explique sans doute les distinctions ci-dessus.

#### Réponse du MOA

Il est fait le choix ne pas insérer d'éléments réglementant les toitures au vu de cette observation. Des éléments sont inscrits dans les OAP qui peuvent être plus exigeantes que le règlement.

#### Avis de la commissaire enquêtrice

La Commissaire Enquêtrice prend bonne note de ces éléments de réponse, notamment du choix de renvoyer certaines prescriptions relatives aux toitures végétalisées aux OAP plutôt qu'au règlement écrit. Pas de remarque complémentaire.

Observation n°32 (M) : Concernant les hauteurs maximales des constructions (article n°10), celles-ci sont très variables. Quels sont les objectifs de ces différences pour une commune pavillonnaire ?

### Réponse du MOA

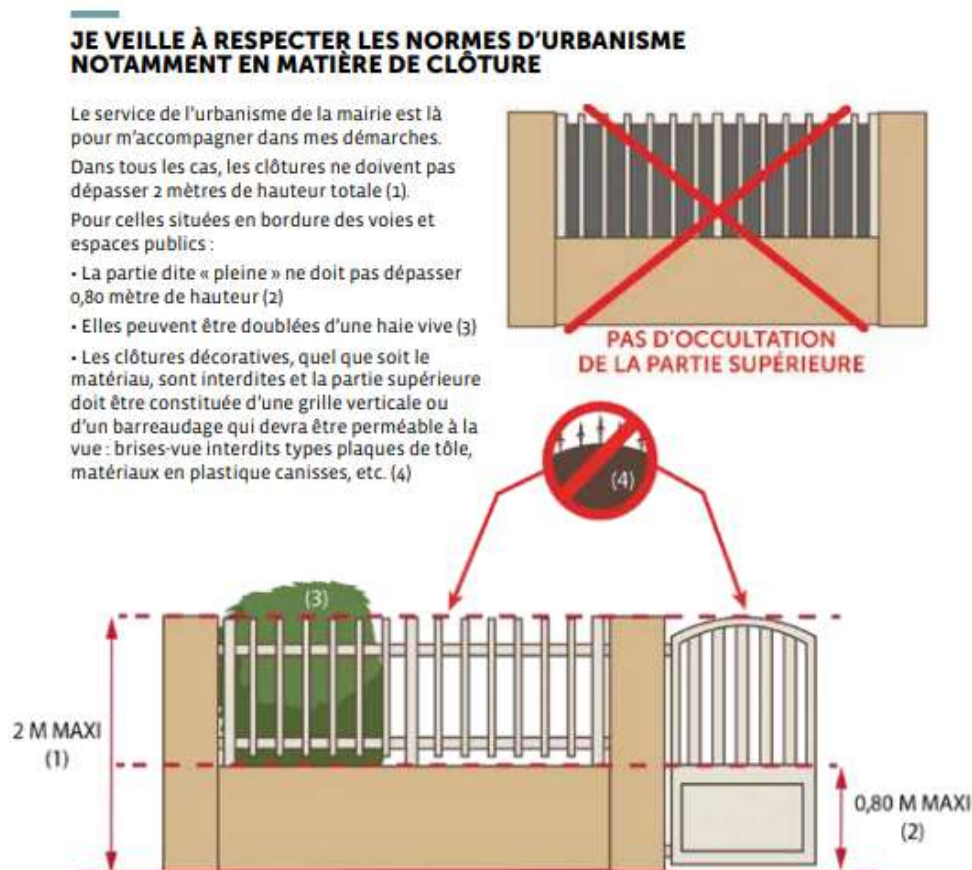
Le territoire communal n'est pas que pavillonnaire, ce qui explique pourquoi la réglementation sur les hauteurs est différente selon les zones.

### Avis de la commissaire enquêtrice

La Commissaire Enquêtrice prend bonne note de ces éléments de réponse. Pas de remarque complémentaire.

Observation n°33 (M) : Concernant les clôtures (article n°11), il y aurait une incohérence entre le document « Arnouville, guide des bonnes conduites, édition n°2, page 20 », et le PLU (absence de pics sur le haut des clôtures, éléments perméables à la vue sur au moins 50%...).

Note de la CE : Le document évoqué (qui ne constitue pas un document opposable comme le PLU) semble être celui-ci : [https://arnouville95.fr/sites/arnouville/files/document/guide\\_bonnes\\_conduites\\_2019\\_2020.pdf](https://arnouville95.fr/sites/arnouville/files/document/guide_bonnes_conduites_2019_2020.pdf). La page mentionnée semble plutôt être la n°10. L'extrait est présenté ci-après.



Au regard de cette illustration (qui n'est pas reprise dans les pièces du projet de PLU), la clôture peut être imperméable à la vue sur 0,8 m maximum et les pics ne sont pas autorisés.

Dans le PLU, les 0,8 m apparaissent bien en zonage UA, UG, UP et UX (néanmoins, pour le zonage UG, il y a une seconde mention de 50% qui pourrait sembler contradictoire puisque la clôture ne peut dépasser 2m de haut – sauf à ce que la règle la plus « contraignante » s'applique d'office). Les pics ne sont, en effet pas mentionnés.

### **Réponse du MOA**

Pour une meilleure compréhension de la règle relative aux clôtures à l'alignement en zone UG, le projet de modification a prévu la reformulation de l'article 11. Il est alors précisé que les 50% de perméabilité concernent la partie supérieure de la clôture.

L'article 11 ne mentionne en effet pas l'interdiction des pics, toutefois, ils peuvent être refusés au titre de l'article R.111-27 du Code de l'urbanisme : « *Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales* ».

### **Avis de la commissaire enquêtrice**

La Commissaire Enquêtrice prend bonne note de ces éléments de réponse. Pas de remarque complémentaire.

Observation n°34 (M) : Il n'y a aucune mention des parements pour les zones UP, A et N et aucune mention des percements pour les zones UP, UX et A.

### **Réponse du MOA**

La zone A correspond à la zone agricole et la zone N à la zone naturelle et forestière. La nature même de ces zones explique pourquoi la réglementation est différente. Idem pour la remarque sur les percements en ce qui concerne la zone A. Il a été fait le choix de ne pas inscrire d'éléments concernant les parements et les percements en zone UP, zone de renouvellement urbain, et de ne pas inscrire d'éléments non plus concernant les percements en zone UX, zone à vocation d'activités et d'équipements.

### **Avis de la commissaire enquêtrice**

La Commissaire Enquêtrice prend bonne note de ces éléments de réponse. Pas de remarque complémentaire.

Observation n°35 (M) : Concernant l'article 12 (Stationnement) en zones A et N, qu'entend-on par « *autres constructions* » ? Pourquoi aucune règle n'est-elle fixée ?

Note de la CE : Ces mentions ne sont pas retrouvées dans les articles 12 des zones A et N. Mais les paragraphes restent beaucoup plus succincts que pour les zones urbaines.

### **Réponse du MOA**

En effet, cette mention « autres constructions » n'est pas retrouvée dans les articles A12 et N12. Compte tenu de la nature même de ces zones, les dispositions relatives aux normes de stationnement sont nécessairement différentes que dans les zones urbaines. Aucun changement n'est effectué dans le cadre de la présente procédure.

### **Avis de la commissaire enquêtrice**

La Commissaire Enquêtrice prend bonne note de ces éléments de réponse. Pas de remarque complémentaire.

Observation n°36 (M) : Il est demandé d'ajouter dans les articles 15 des différents zonages la mention :

- Pour tous les zonages : « *Les constructions nouvelles doivent atteindre des objectifs fixés par la RE2020* » ;
- Pour tous les zonages, en dehors du zonage UP où cela est déjà indiqué : « *Toute construction devra tenir compte des recommandations acoustiques contenues dans le cahier de recommandations, joint en annexe du présent règlement, Titre IX du document.* »

Note de la CE : Voir également observation n°2 pour la RE2020.

#### Réponse du MOA

Concernant la RE2020, voir observation n°2. Il n'est pas nécessaire de mentionner cette information dans le règlement s'agissant d'une obligation nationale.

La mention relative aux recommandations acoustiques et en effet uniquement inscrite en zone UP qui est la zone dans laquelle, sous certaines conditions particulières, la construction de logements collectifs est possible.

#### Avis de la commissaire enquêtrice

La Commissaire Enquêtrice prend bonne note de ces éléments de réponse. Pas de remarque complémentaire.

Observation n°37 (M) : En zone UX (article 13), la mention « *Les espaces en pleine terre représenteront au moins 20% de l'unité foncière* » est nouvelle et devrait donc apparaître en rouge.

#### Réponse du MOA

Cette mention aurait dû apparaître en rouge.

#### Avis de la commissaire enquêtrice

La Commissaire Enquêtrice prend bonne note de ces éléments de réponse. Pas de remarque complémentaire.

Observation n°38 (M) : En zones A et N, pourquoi les dispositions relatives aux infrastructures et réseaux de communications électroniques ne sont-elles pas réglementées ?

#### Réponse du MOA

La zone A correspond à la zone agricole et la zone N à la zone naturelle et forestière, il n'y a pas lieu de réglementer les projets liés aux infrastructures et aux réseaux de communications électroniques.

#### Avis de la commissaire enquêtrice

La Commissaire Enquêtrice prend bonne note de ces éléments de réponse. Pas de remarque complémentaire.

iii. Emplacements réservés

Observation n°39 (M) : Les emplacements réservés inscrits dans le PLU actuel sont les suivants :

N°	Destination	Parcelle(s) cadastrale(s)	Bénéficiaire	Superficie <sup>1</sup>
1	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>
2	Aménagement d'un bassin de retenue	AK 693, 694 (totalité)	SIAH	6 188 m <sup>2</sup>
3	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>

Or, le projet de l'Avenue du Parisis (BIP) a été annulé par le Département. L'Aménagement d'un bassin de retenue (AK673, AK364) mériterait également des explications et/ou précisions.

Note de la CE : Aucune proposition de modification des emplacements réservés n'a été intégrée au projet de PLU. Voir également observation n°40.

**Réponse du MOA**

Dans le cadre de la présente procédure de modification du PLU, le Département du Val d'Oise a été consulté. Aucune modification n'a été demandée concernant les emplacements réservés au bénéfice du Département. Idem en ce qui concerne l'emplacement réservé pour le bassin de retenue au bénéfice du SIAH. Ces emplacements réservés ont été créés dans le cadre de la procédure de la procédure approuvée par le Conseil municipal le 16 mars 2016.

Dans la présente procédure, aucune modification n'est apportée sur les emplacements réservés.

**Avis de la commissaire enquêtrice**

La Commissaire Enquêtrice prend bonne note de ces éléments de réponse. Elle note notamment qu'aucune modification des emplacements réservés n'est prévue dans le cadre de la présente procédure de modification du PLU et que les emplacements réservés concernés ont été maintenus à la suite des consultations réalisées auprès des personnes publiques concernées.

Au besoin, le Conseil Départemental du Val d'Oise peut être contacté aux coordonnées suivantes :

**Conseil Départemental du Val d'Oise**

2, avenue du Parc

CS 20201 CERGY

95032 Cergy Pontoise Cedex

01 34 25 30 30

<https://www.valdoise.fr/>

Le SIAH Croult et Petit Rosne peut être contacté aux coordonnées suivantes :

**SIAH Croult et Petit Rosne**

Rue de l'Eau et des Enfants

95500 Bonneuil-En-France

01 30 11 15 15

[info@siah-croult.org](mailto:info@siah-croult.org)

<https://www.siah-croult.org/>

Observation n°40 (O) : Quelle est la vocation de l'emplacement réservé au titre de l'article L151-41 du Code de l'Urbanisme, au sud du territoire communal ?

*Note de la CE : Cet emplacement réservé correspond, d'après le plan de zonage et la liste ci-dessus, à l'Aménagement de l'avenue du Parisis et de ses abords » (emplacement réservé n°1), au bénéfice du Département. Voir également observation n°39.*

**Réponse du MOA**

La vocation de cet emplacement réservé est celle de l'aménagement de l'Avenue du Parisis et de ses abords, comme précisé sur le document graphique du PLU.

**Avis de la commissaire enquêtrice**

La Commissaire Enquêtrice prend bonne note de ces éléments de réponse. Pas de remarque complémentaire.

**c) Observations portant sur les STECAL définis dans le projet de PLU**

Observation n°41 (M) : De manière générale, les règles applicables aux STECAL en zone Naturelle doivent être plus explicitées avant l'approbation du PLU.

**Réponse du MOA**

Il va être ajouté les informations suivantes dans le rapport de présentation :

La création du STECAL Nb doit permettre la création d'un fournil et de bureaux nécessaires à l'activité des moulins Foricher. Il est prévu la création d'un bâtiment d'environ 250m<sup>2</sup> sur cette parcelle cadastrée AH 333. La hauteur sera limitée de manière à permettre une insertion optimale et un impact limités depuis le rond-point de la Victoire. Il y a une dizaine d'années, un projet en ce sens avait déjà été travaillé avec l'Architecte des Bâtiments de France. Un permis de construire, aujourd'hui caduc, avait été délivré.

Les règles de la zone N s'appliqueront à l'instruction de la demande d'autorisation d'urbanisme. L'avis de l'Architecte des Bâtiments de France, dont la consultation est obligatoire, devra être suivi.

Concernant le STECAL lié à l'activité future portée par la Communauté d'agglomération Roissy Pays de France, il doit permettre la création d'une activité de restauration. À noter que tout aménagement sera soumis à l'accord et aux prescriptions de l'Architecte des Bâtiments de France et de la Direction Régionale des Affaires Culturelles.

**Avis de la commissaire enquêtrice**

La Commissaire Enquêtrice prend bonne note de ces éléments de réponse, notamment des compléments qui seront ajoutés au rapport de présentation afin de préciser les objectifs et conditions d'aménagement des STECAL concernés. Pas de remarque complémentaire.

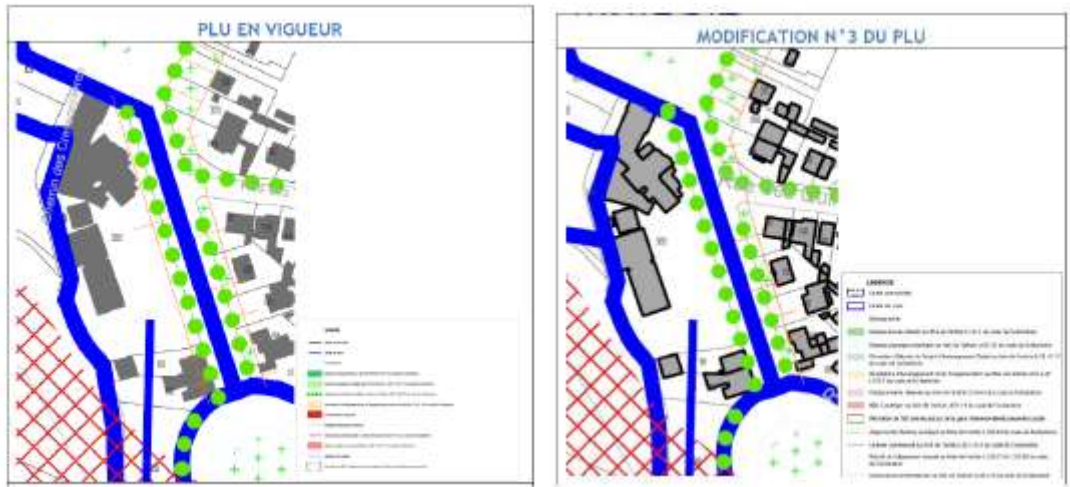
Observation n°42 (O): L'entrée de ville au niveau du Moulin est aujourd'hui peu qualitative. Comment sera améliorée la situation ? Le Moulin s'est par ailleurs déjà récemment étendu (avec la démolition de l'ancienne auberge et de deux habitations accolées). Il est nécessaire de prévoir une meilleure insertion visuelle / un meilleur masquage des installations.

**Réponse du MOA**

La Commune a déjà échangé à plusieurs reprises avec la société Foricher concernant ce secteur de la Ville. La démolition des constructions qui se trouvaient aux 1 et 3 avenue de la République (parcelles cadastrées AH n°190 et 191) a déjà permis d'améliorer la situation de l'entrée de ville compte tenu de l'état de vétusté et de délabrement des bâtiments qui présentaient un risque pour les passants sur le trottoir.

À la suite d'échanges entre la Ville, la société Foricher et l'Architecte de Bâtiments de France, la Commune a souhaité retirer le retrait de l'alignement de 4 mètres de ce côté de la voie. Ceci permettra la réalisation d'un projet à l'alignement, et ce afin de marquer l'entrée de ville à la sortie du rond-point du Christ.

Extrait du rapport de présentation (page 20)



**Avis de la commissaire enquêtrice**

La Commissaire Enquêtrice prend bonne note de ces éléments de réponse, notamment des échanges engagés avec la société Foricher et l'Architecte des Bâtiments de France afin d'améliorer le traitement de cette entrée de ville. Pas de remarque complémentaire.

Observation n°43 (M) : La création d'un STECAL Nb pour l'extension de l'activité industrielle des Moulins FORICHER 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 convient de ne pas franchir pour préserver l'équilibre local.

### Réponse du MOA

Le projet de la société Foricher au sein du STECAL Nb concerne la création d'un fournil et non une activité de production de concassage de blé comme sur la parcelle voisine AH 302.

Ainsi, cette création n'engendrera pas de gêne supplémentaire à celle déjà soulevée par l'observation.

Cette observation vient en contradiction avec l'observation n°41.

### Avis de la commissaire enquêtrice

La Commissaire Enquêtrice prend bonne note de ces éléments de réponse. Elle relève toutefois que l'observation semble porter sur les nuisances susceptibles d'être générées par l'activité existante des Moulins FORICHER et son éventuelle extension, et non sur l'activité PETITDIDIER située au sud.

On peut toutefois se reporter à la réponse à l'observation n°41 et rappeler que tout aménagement sera soumis à l'accord et aux prescriptions de l'Architecte des Bâtiments de France et de la Direction Régionale des Affaires Culturelles, et devra par ailleurs fait l'objet d'une autorisation d'urbanisme préalable.

Observation n°44 (O) : Concernant l'activité des Moulins Foricher, il a été indiqué qu'un premier permis de construire avait été déposé en 2017, sans être suivi d'aménagements effectifs (permis pour un local de formation / administratif et un fournil d'essai). Il est demandé :

- De préciser ce que l'on entend par « *extension mesurée* » (notamment page 69 du règlement écrit) ;
- De confirmer la définition d'une « *unité foncière* » : dans le cadre de ce secteur, doit-on considérer que l'unité foncière = zones N+Nb+Uxa, tant que cela appartient au même propriétaire ?

Enfin, il a été indiqué que, concernant le risque inondation, il existe 3-4 m de dénivelé entre le terrain et le cours d'eau, plus bas et que, historiquement, il n'y a jamais eu de débordement de cours d'eau (un risque de ruissellement et de remontée de nappe reste néanmoins possible).

Note de la CE : Voir également observation n°54 de la Commission Locale de l'Eau du SAGE Croult Enghien Vieille Mer.

### Réponse du MOA

Les termes d'extension mesurée s'entendent comme une extension qui doit être limitée de manière à ne pas compromettre la nature de la zone. C'est pourquoi, la taille du STECAL est limitée et ne pourra pas être plus importante.

En effet, une unité foncière est un terrain qui correspond au bien foncier constitué par toute parcelle ou ensemble de parcelles d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire (lexique du règlement du PLU).

Concernant le risque inondation, des mesures devront être prises par le porteur de projet afin de minimiser tout impact. Tout dossier de demande d'autorisation d'urbanisme sera transmis pour avis au SIAH qui pourra émettre des observations si nécessaire.

### **Avis de la commissaire enquêtrice**

La Commissaire Enquêtrice prend bonne note de ces éléments de réponse, notamment sur la prise en compte du risque inondation dans le cadre de l'instruction des futures autorisations d'urbanisme. Pas de remarque complémentaire.

Observation n°45 (M) : Le projet de valorisation (culture, restauration) du Château d'Arnouville doit être strictement conditionné au respect du patrimoine historique et à un inventaire préalable de la biodiversité du parc.

### **Réponse du MOA**

Le projet qui sera porté par la Communauté d'agglomération Roissy Pays de France aura vocation à permettre la préservation et la mise en valeur du site. Tout aménagement sera bien évidemment soumis à l'accord et aux prescriptions de l'Architecte des Bâtiments de France et à la Direction Régionale des Affaires Culturelles compte tenu de l'inscription du château et de son parc à l'inventaire des monuments historiques.

Il n'y a aucune obligation à faire un inventaire de la biodiversité du parc. La Commune ne peut pas l'imposer.

### **Avis de la commissaire enquêtrice**

La Commissaire Enquêtrice prend bonne note de ces éléments de réponse.

Sans remettre en cause l'absence d'obligation réglementaire en la matière dans le cadre de la présente procédure de PLU, la Commissaire Enquêtrice souligne également l'intérêt d'une vigilance particulière concernant la préservation de la biodiversité du parc dans le cadre des futurs projets d'aménagement du site.

Au besoin, la Communauté d'agglomération Roissy Pays de France peut être contactée aux coordonnées suivantes :

#### **Communauté d'agglomération Roissy Pays de France**

6 bis, avenue Charles de Gaulle

95700 Roissy-en-France

01 34 29 03 06

<https://www.roissypaysdefrance.fr/>

## d) Observations portant sur les linéaires commerciaux

Observation n°46 (M) : Le règlement projeté ne tient pas compte de la surface des locaux existants concernés (notamment rue Jean Jaurès). 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. Le risque étant, par exemple, que si un locataire actuel quitte les lieux, il sera difficile voire impossible de relouer certains biens 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.

Il est ainsi demandé 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.

*Note de la CE : La mention des 20m<sup>2</sup> est retrouvée page 42 du règlement : « Dans le périmètre d'attente d'un projet d'aménagement global - Les constructions et extensions sont possibles à condition qu'elles ne dépassent pas 20m<sup>2</sup> de surface de plancher et ce pour une durée de 5 ans à partir de la date d'approbation de la modification n°3 du PLU dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global ». Sauf erreur, cette mention n'est pas retrouvée ailleurs mais une vérification / confirmation semble souhaitable.*

### Réponse du MOA

La mention de 20m<sup>2</sup> est en effet uniquement en zone UP du projet de règlement. Il est inscrit à l'article UP 2 :

*« Dans le périmètre d'attente d'un projet d'aménagement global :*

*Les constructions et extensions sont possibles à condition qu'elles ne dépassent pas 20m<sup>2</sup> de surface de plancher et ce pour une durée de 5 ans à partir de la date d'approbation de la modification n°3 du PLU dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global ».*

Ceci ne concerne que les constructions et extensions.

Le choix des types de commerces par codes NAF est issu d'une étude menée en parallèle du projet de modification n°3 du PLU. Les choix effectués sont explicités à partir de la page 23 du rapport de présentation.

Afin de ne pas contraindre totalement les propriétaires durant la période de 5 ans maximum de validité du périmètre d'attente, il est donné la possibilité de créer une annexe ou une légère extension de dimension modeste compte tenu du fait que le projet global entraînera le renouvellement urbain du périmètre, c'est-à-dire des démolitions/reconstructions des éléments bâtis existants.

### Avis de la commissaire enquêtrice

La Commissaire Enquêtrice prend bonne note de ces éléments de réponse, notamment de la précision selon laquelle la limitation à 20 m<sup>2</sup> figurant à l'article UP2 concerne uniquement les constructions et extensions situées dans le périmètre d'attente d'un projet d'aménagement global, et non la surface des locaux commerciaux existants. Pas de remarque complémentaire.

Observation n°47 (M) : La réduction du linéaire commercial rue Jean Laugère risque de paupériser le quartier au profit de la seule gare. En revanche, l'ajout de linéaires rue Jean Jaurès (place Péri) permettra de pérenniser le commerce de proximité.

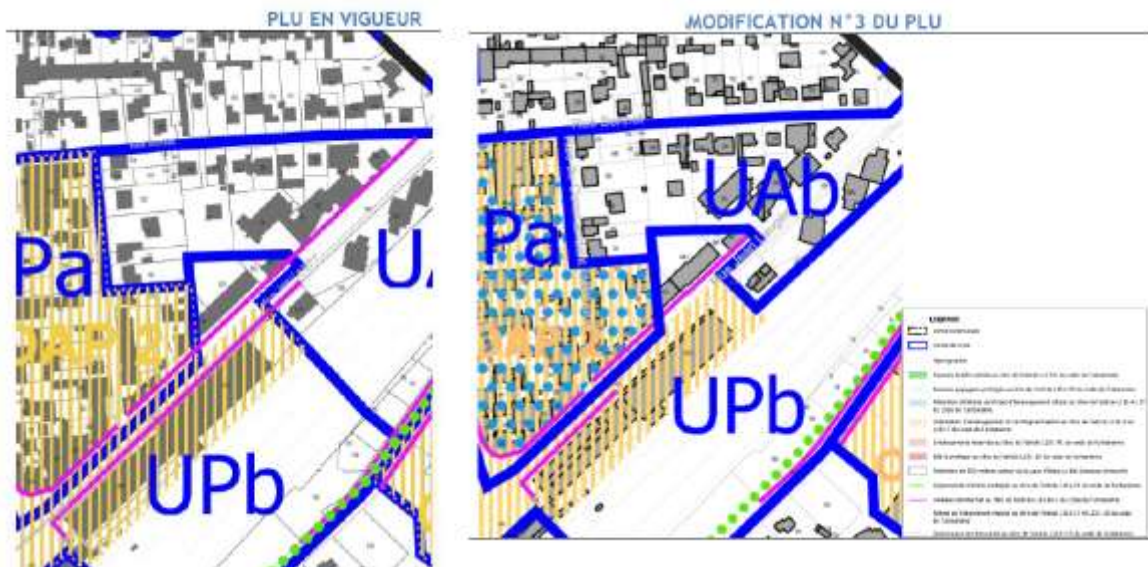
Par ailleurs, de manière générale, la règle encadrant les implantations commerciales en zone urbaine est trop floue, malgré les précisions d'objectif de typologie des commerces.

### Réponse du MOA

La réduction du linéaire commercial rue Jean Laugère a pour objectif de permettre une concentration des activités au plus proche de la gare.

À noter que ce linéaire est supprimé au niveau du centre de diagnostic du Val d'Oise et de l'EHPAD Le Clos d'Arnouville côté impair de la rue. Côté pair de la rue, il est aussi supprimé au niveau d'une copropriété sur laquelle il n'y a pas de front bâti sur rue (26 rue Jean Laugère) et au niveau du parking silo.

Cette suppression est tout à fait justifiée du fait de la destination des constructions présentes sur les parcelles concernées.



Des explications quant à la mise en place de la règle encadrant les implantations commerciales se trouvent dans le rapport de présentation à partir de la page 23.

### Avis de la commissaire enquêtrice

La Commissaire Enquêtrice prend bonne note de ces éléments de réponse. Pas de remarque complémentaire.

## e) Autres observations

Observation n°48 (M) : L'allongement du recul par rapport aux cours d'eau (15m) et l'intégration du SAGE pour les zones humides sont des points forts de cette modification.

### Réponse du MOA

Observation n'appelant pas de réponse.

### Avis de la commissaire enquêtrice

Pas de remarque complémentaire.

Observation n°49 (O) : Une partie du zonage UG est compris dans le périmètre de monuments historiques (périmètre ABF). Est-il possible de préciser dans le règlement les dispositions spécifiques associées à cette contrainte (procédure à suivre en cas de travaux, matériaux à utiliser) pour faciliter les éventuels travaux de rénovation nécessaires sur les habitations ?

*Note de la CE : La pièce 5.1 (Annexe au règlement) présente en page 7 le Périmètre de Protection Modifié (PPM) associé aux monuments historiques du territoire. Il y est indiqué que, pour les projets compris dans cette emprise, les permis et déclarations préalables seront soumis à l'avis de l'architecte des bâtiments de France (ABF). Des caractéristiques sont ensuite présentées dans le document, tout en précisant que le respect de ces recommandations ne préjuge en aucun cas de la validation de la demande par le Service Départemental de l'Architecture et du patrimoine (SDAP95) qui instruira les dossiers au cas par cas avec des attentes possiblement renforcées par rapport aux recommandations présentées.*

### Réponse du MOA

En effet, tout projet se trouvant sur une propriété comprise dans le secteur de protection des monuments historiques, doit faire l'objet d'un avis de l'Architecte des Bâtiments de France dans le cadre de son instruction par le service urbanisme.

Au vu de son avis, la Commune délivre une autorisation d'urbanisme mentionnant les prescriptions inscrites dans l'avis ou refuse le projet au motif de l'avis défavorable de l'Architecte des Bâtiments de France.

### Avis de la commissaire enquêtrice

La Commissaire Enquêtrice prend bonne note de ces éléments de réponse.

Elle rappelle également que la pièce 5.1 (Annexe au règlement) présente le périmètre de protection modifié (PPM) des monuments historiques ainsi que plusieurs recommandations relatives aux caractéristiques architecturales et paysagères du secteur, tout en précisant que chaque projet reste instruit au cas par cas par l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine (UDAP).

Ces éléments peuvent utilement permettre aux habitants concernés de disposer de premiers repères avant l'engagement de travaux.

Au besoin, l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine (UDAP) du Val-d'Oise peut être contactée aux coordonnées suivantes :

**UDAP du Val-d'Oise**

Hôtel du département

2 avenue du Parc

CS 20201 CERGY

95032 Cergy-Pontoise Cedex

01 34 25 30 80

[udap95@culture.gouv.fr](mailto:udap95@culture.gouv.fr)

<https://www.culture.gouv.fr/regions/drac-ile-de-france/missions-et-actions/les-udap-d-ile-de-france/udap-du-val-d-oise>

Observation n°50 (O) : Il a été demandé le zonage associé à plusieurs parcelles sur le territoire d'Arnouville et les éventuelles évolutions réglementaires envisagées / les règles applicables :

- En zone UAb (rue Jean Jaurès) ;
- En zones UG et UGa (rues de Trouville et rue Roger Dehasque, sans adresse précise ; rue des quinconces).

*Note de la CE : On peut se référer au règlement écrit du PLU pour obtenir les informations relatives aux autorisations et interdictions dans chaque zone.*

**Réponse du MOA**

Cette observation est hors contexte de la présente procédure de modifications du PLU. La personne concernée est invitée à prendre contact directement auprès du service urbanisme (01 30 11 16 22 / [urbanisme@ml.arnouville95.org](mailto:urbanisme@ml.arnouville95.org)) qui pourra lui apporter des précisions quant au zonage des parcelles et aux règles applicables.

**Avis de la commissaire enquêtrice**

La Commissaire Enquêtrice prend bonne note de ces éléments de réponse. Pas de remarque complémentaire.

## 2) Observations émises par les Personnes Publiques Associées

Pour rappel, le projet de modification du PLU a été notifié aux Personnes Publiques Associées concernées. Certains avis ont été transmis en retour et ont donc été annexés au dossier d'enquête publique et mis à disposition du public dès le démarrage de l'enquête :

- RTE (aucune observation) – en date du 17 novembre 2025 ;
- La Sous-Préfecture de Sarcelles, qui indique saisir la Direction Départementale des Territoires (DDT) du Val d'Oise – en date du 17 novembre 2025 ;
- La Chambre de Métiers et de l'Artisanat (aucune observation) – en date du 27 novembre 2025 ;
- Le Département du Val d'Oise (avis favorable) – en date du 5 décembre 2025 ;
- Le Syndicat Mixte pour l'Aménagement Hydraulique (SIAH) des Vallées du Croult et du Petit Rosne (avis demandant des ajustements) – en date du 19 décembre 2025 ;
- La Direction Départementale des Territoires du Val d'Oise (avis favorable sous réserve) – en date du 29 décembre 2025 ;
- La Chambre d'Agriculture d'Ile-de-France (avis présentant une remarque) – en date du 9 janvier 2026 ;
- La Commission Locale de l'Eau du SAGE Croult Enghien Vieille Mer (avis favorable sous réserve) – en date du 11 décembre 2025 ;
- Ile-de-France Mobilités (avis demandant des ajustements) – en date du 29 janvier 2026 ;
- La Commission Départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (avis favorable) – en date du 3 mars 2026.

Par ailleurs, la MRAe a émis un avis en date du 3 décembre 2025 (n°006256/KK AC PLU), concluant à l'absence de nécessité d'une évaluation environnementale de la modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme d'Arnouville après examen au « cas par cas ».

Après lecture des différents avis, certains points soulevés par les PPA sont précisés ci-après.

Observation n°51 (SIAH) : En préambule, il convient de noter que l'ajustement demandé sur la prise en compte de l'aléa associé au ruissellement a déjà été effectué dans la pièce n°4 « Orientation d'Aménagement et de Programmation » mis à l'enquête publique. Le SIAH, dans son avis du 19 décembre 2025, demande en complément :

- A ce qu'il soit précisé, dans l'OAP n°2, que des dispositions concernant la prise en compte des zones humides seront nécessaires dans le cadre de tout projet d'aménagement ;
- D'ajouter la mention « 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 » du règlement ;
- D'ajouter dans l'OAP Trame verte et bleue la mention « 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 » et de matérialiser cette bande sur une des cartes de synthèse des enjeux du PADD.

Le SIAH indique également que le règlement d'assainissement collectif a été mis à jour le 27 mars 2023 (<https://www.siah-croult.org/categories-documents-officiels/reglement-dassainissement-2/>).

*Note de la CE :* Il n'y a pas, dans le projet de PLU, d'OAP thématique sur la Trame Verte et Bleue. Cette mention pourrait néanmoins se retrouver dans le PADD.

### **Réponse du MOA**

Il va être ajouté au sein de l'OAP n°2 le fait que des dispositions concernant la prise en compte des zones humides seront nécessaires dans le cadre de projet d'aménagement.

La mention « et à ne pas obérer les possibilités de réouverture des cours d'eau enterrés et leur valorisation paysagère et sociale » a été insérée à l'article 8 des dispositions générales du règlement du PLU, avant l'enquête publique.

Il n'y a en effet pas d'OAP spécifique Trame verte et bleue. Dans le cadre d'une modification de PLU, le PADD ne peut pas être modifié. Soulignons que le PADD approuvé par délibération du 16 mars 2016 présente une orientation relative à la pérennisation d'une trame verte et bleue.

Le règlement d'assainissement collectif mis à jour le 28 mars 2023 va être mis à jour en annexe.

### **Avis de la commissaire enquêtrice**

La Commissaire Enquêtrice prend bonne note de ces éléments de réponse, notamment :

- De l'ajout prévu dans l'OAP n°2 concernant la prise en compte des zones humides dans le cadre des futurs projets d'aménagement ;
- De l'intégration, dans les dispositions générales du règlement, de la mention relative à la préservation des possibilités futures de réouverture des cours d'eau enterrés ;
- Ainsi que de la mise à jour prévue du règlement d'assainissement collectif dans les annexes du PLU.

Le MOA a précisé dans son mémoire que certaines observations avaient déjà été intégrées avant la mise à enquête publique du projet de modification n°3 du PLU. Le dossier d'enquête publique ne comprenant toutefois pas de document spécifique permettant d'identifier clairement les évolutions déjà apportées au projet avant l'enquête publique, leur compréhension pouvait s'avérer complexe pour le public comme pour la Commissaire enquêtrice.

Observation n°52 (Préfecture) : En préambule, il convient de noter que l'étude Setec-Hydratec a déjà été annexée au projet de PLU mis à l'enquête publique. Le Service de l'urbanisme et de l'aménagement durable de la Préfecture, dans son avis du 29 décembre 2025, a formulé plusieurs observations complémentaires :

- Suppression du linéaire commercial à protéger sur un parking public, avenue Denis Papin, en face de la gare (aucun commerce actuellement présent sur ce secteur) ;
- Rectification d'une incohérence entre la carte du secteur « pôle Jean Jaurès » annexée au règlement écrit (page 113) et le plan de zonage. 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. Il convient de corriger la carte annexée afin qu'elle soit cohérente avec le plan de zonage et le rapport de présentation ;
- Révision du dispositif reposant sur l'encadrement par codes NAF, qui a permis de définir les secteurs d'implantation commerciale ;

- Ajout, dans le règlement, d'éléments précisant l'état initial de référence, les solutions techniques admissibles ainsi que les modalités de calcul pour l'obligation de désimperméabilisation de 10% en zones UG et UX et mise en cohérence avec les éléments du règlement de la zone UP ;
- Correction d'incohérences :
  - 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 ;
  - Sur les exigences renforcées en matière de pleine terre (40% en zone UG et 20% en zone UX) 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 modifier les articles UG9 et UX9 afin d'imposer une proportion minimale de pleine terre, y compris pour les équipements publics.

Note de la CE : Concernant la désimperméabilisation, on a :

- En zone UG : « Tout projet d'aménagement d'une taille supérieure à 1000 m<sup>2</sup> devra comprendre 10% de désimperméabilisation » (page 31 du règlement écrit) ;
- En zone UP : « Dans le cadre d'un renouvellement urbain de parcelle, l'objectif visé est de réduire l'imperméabilisation de 10% par rapport à l'état existant » (page 44 du règlement) ;
- En zone UX : « Tout projet d'aménagement d'une taille supérieure à 1 000 m<sup>2</sup> devra comprendre 10% de désimperméabilisation » (page 55 du règlement).

### Réponse du MOA

Le linéaire commercial à protéger sur le parking public, avenue Denis papin a bien été supprimé, avant l'enquête publique.

L'incohérence entre la carte du secteur « pôle Jean Jaurès » et le plan de zonage a bien été rectifiée avant l'enquête publique.

Des explications complémentaires concernant l'encadrement du commerce par les codes NAF ont été inscrites dans le rapport de présentation, avant l'enquête publique.

Concernant l'obligation de désimperméabilisation de 10% et zones UG et UX, la disposition a été reformulée avant l'enquête publique.

Avant la mise à enquête les incohérences entre UG36 et UG10 ont été rectifiées.

Des rectifications ont aussi été apportées concernant les exigences en matière de pleine terre. En zone UG, il est précisé que les espaces en pleine terre représenteront au moins 40% de l'unité foncière ; ils représenteront au moins 20% de l'unité foncière pour les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif.

Concernant la désimperméabilisation, avant la mise à enquête, le règlement a été modifié :

UG :

Version transmise aux PPA : « *Tout projet d'aménagement d'une taille supérieure à 1000 m<sup>2</sup> devra comprendre 10% de désimperméabilisation* »

Version modifiée présentée à l'enquête : « *Tout projet d'aménagement d'une taille supérieure à 1000 m<sup>2</sup> devra comprendre 10% de désimperméabilisation des surfaces imperméabilisées existantes quand celles-ci dépassent 60% de l'assiette foncière du projet et quand elles dépassent 80% pour les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif.* »

UX :

Version transmise aux PPA : « *Tout projet d'aménagement d'une taille supérieure à 1 000 m<sup>2</sup> devra comprendre 10% de désimperméabilisation* »

Version modifiée présentée à l'enquête : « *Tout projet d'aménagement d'une taille supérieure à 1000 m<sup>2</sup> devra comprendre 10% de désimperméabilisation des surfaces imperméabilisées existantes quand celles-ci dépassent 80% de l'assiette foncière du projet.* »

UP :

Version transmise aux PPA qui n'a pas été modifiée : « *Dans le cadre d'un renouvellement urbain de parcelle, l'objectif visé est de réduire l'imperméabilisation de 10% par rapport à l'état existant.* »

Compte tenu d'un contexte de renouvellement urbain contraint, il s'agit d'orienter les projets sans imposer, sachant qu'une grande partie de la zone UP est concernée par les OAP qui comporte des dispositions en ce qui concerne la prise en compte environnementale et durable dans les projets.

**Avis de la commissaire enquêtrice**

La Commissaire Enquêtrice prend bonne note de ces éléments de réponse. Ici aussi, en l'absence de document spécifique permettant d'identifier clairement les évolutions déjà apportées au projet avant l'enquête publique, suite à l'avis des PPA, l'identification des éléments pris en compte pouvait s'avérer complexe pour le public comme pour la Commissaire enquêtrice.

Observation n°53 (Chambre d'Agriculture): 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.

**Réponse du MOA**

L'article 15 n'est pas modifié. Il apparaît plus vertueux de laisser cette disposition.

**Avis de la commissaire enquêtrice**

La Commissaire Enquêtrice prend bonne note de ces éléments de réponse. Pas de remarque complémentaire.

Observation n°54 (Commission Locale de l'Eau du SAGE Croult Enghien Vieille Mer) : Plusieurs remarques sont effectuées :

- Faire figurer le cours d'eau sur le plan de zonage ainsi que la bande de non-imperméabilisation ;
- Préciser dans les pièces du PLU 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 et insérer la cartographie de ces enveloppes en annexe du règlement ou les faire figurer directement sur le plan de zonage ;
- Modifier la rédaction de l'article 8.5 pour préciser que 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 ;
- Préciser un pourcentage de pleine terre pour la zone UP ;
- Ajouter un objectif de désimperméabilisation au sein des trois OAP (15 %) et prévoir une étude de la déconnexion des eaux pluviales des bâtiments voués à être conservés, a minima pour les pluies courantes ;
- Annexer la carte des zones inondables par ruissellement et débordement de cours d'eau au règlement du PLU pour illustrer l'article 8 des dispositions communes ;
- Décaler le STECAL du moulin Foricher qui est actuellement identifié en zone inondable, ce qui n'est pas favorable au développement d'une activité économique. De plus, cette modification s'inscrit en opposition à l'objectif du SAGE de préservation des zones d'expansion de crue. A défaut, il convient d'encadrer davantage ce projet d'extension pour ne pas impacter la zone d'expansion de crue.

Note de la CE : Voir également observation n°44.

### **Réponse du MOA**

Les cours d'eau ont été ajoutés sur le plan de zonage mais cela se superpose avec le zonage, ce qui est peu lisible. Concernant la bande non imperméabilisation, elle n'a pas été ajoutée pour des raisons de lisibilité du plan. À noter qu'elle couvrirait des maisons existantes.

L'article 8.5 des dispositions générales du règlement a été modifié avant la mise à enquête.

Concernant le pourcentage de pleine terre en zone UP, il a été précisé à l'article UP13, avant la mise à enquête : Pour les constructions destinées à l'habitation, les espaces de pleine terre représenteront au moins 20% de l'unité foncière. Pour les autres constructions, il n'est pas fixé de règle.

Avant la mise à enquête, il a été ajouté dans les OAP la nécessité d'une étude de déconnexion des eaux pluviales des bâtiments voués à être conservés doit être réalisée, a minima pour les pluies courantes.

Il n'a pas été inscrit d'objectif de désimperméabilisation au sein des OAP, en effet, les OAP sont tenu déjà d'être compatibles cet outil notamment en ce qui concerne la prise en compte environnementale et durable, partie de chaque OAP qui a d'ailleurs été complétée dans la cadre de la présente procédure.

Les différentes cartes transmises ont été annexées.

Concernant le STECAL destiné à l'activité du moulin Foricher, le règlement a été modifié avant la mise à enquête publique, à l'article N2, afin de préciser que les constructions pourront s'implanter à condition de prendre en compte la zone d'expansion de crue figurant sur la carte jointe en annexe en minimisant au maximum leur impact.

### Avis de la commissaire enquêtrice

La Commissaire Enquêtrice prend bonne note de ces éléments de réponse. Pas de remarque complémentaire.

Ici aussi, en l'absence de document spécifique permettant d'identifier clairement les évolutions déjà apportées au projet avant l'enquête publique, suite à l'avis des PPA, l'identification des éléments pris en compte pouvait s'avérer complexe pour le public comme pour la Commissaire enquêtrice.

Observation n°55 (IDF-M) : Plusieurs remarques sont effectuées, pour assurer la compatibilité du PLU avec le Plan de Mobilités Ile-de-France (PDMIF), notamment sur le volet « Stationnement ». Certaines sont demandées dans le cadre de la présente évolution du PLU (**en gras ci-dessous**). D'autres peuvent être envisagées ultérieurement.

Concernant le stationnement des voitures et des deux-roues motorisés / Constructions neuves à usage de bureau :

- **Proposition d'instaurer, 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 (« au minimum 1 place pour 55 m<sup>2</sup> de surface de plancher ») – dans le cadre de la modification n°3 du PLU ;**
- Faire figurer sur le plan de zonage le périmètre autour de l'arrêt du BHNS Ligne 20 et le prendre en compte pour l'application des normes de stationnement et 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 – dans le cadre d'une procédure ultérieure d'évolution du PLU.

Concernant le stationnement des voitures et des deux-roues motorisés / Constructions neuves à usage de logement :

- Faire figurer sur le plan de zonage le périmètre autour de l'arrêt du BHNS Ligne 20 et le prendre en compte pour l'application des normes de stationnement – dans le cadre d'une procédure ultérieure d'évolution du PLU.

Concernant le stationnement des voitures et des deux-roues motorisés / Constructions neuves à usage de centre ou zone de commerces, de cinéma et/ou de loisirs :

- Définir une norme plafond pour les bâtiments neufs constituant un ensemble commercial (article L. 752-3 du Code du commerce), à usage de cinéma ou de loisirs, situés dans la zone UP (environs de la gare et de la station de BHNS) – dans le cadre d'une procédure ultérieure d'évolution du PLU.

Concernant les aires de livraison au sein des espaces privés / Constructions nouvelles à destination de commerce, bureau, activité et équipement public :

- 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 (l'objectif est de limiter l'emprise des livraisons sur la voie publique, en particulier lorsque la fréquence des mouvements de marchandises est élevée) – dans le cadre d'une procédure ultérieure d'évolution du PLU.

Concernant le stationnement vélo dans les constructions :

- Instaurer en zone UX, dans les logements collectifs de plus de 2 pièces principales, une norme de stationnement compatible avec la prescription du PDMIF – dans le cadre d'une procédure ultérieure d'évolution du PLU ;
- 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 – dans le cadre d'une procédure ultérieure d'évolution du PLU ;
- 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 – dans le cadre d'une procédure ultérieure d'évolution du PLU ;
- Instaurer, en zone UX, une norme de stationnement vélo dans les constructions à usage d'entrepôt équipées d'un parc de stationnement automobile, car la sous-destination y est autorisée – dans le cadre d'une procédure ultérieure d'évolution du PLU.
- **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) – dans le cadre de la modification n°3 du PLU.**

Réponse du MOA

Les remarques relevant de la présente modification du PLU ont été prises en compte dans dossier avant sa mise à l'enquête publique. Les autres seront intégrées dans une procédure ultérieure.

Avis de la commissaire enquêtrice

La Commissaire Enquêtrice prend bonne note de ces éléments de réponse. Pas de remarque complémentaire.

### 3) Observations sortant du champ de la présente enquête publique

Plusieurs observations ont été émises dans le cadre de la présente enquête publique, bien que non directement liées à la modification du PLU. Elles sont replacées ci-après. La Mairie peut, si elle le souhaite, apporter des éléments de réponse complémentaires.

**Observation n°56 (O) :** Il existe des soucis de voisinage vers la rue des quinconces et la rue d'Orfeuil (stationnements de nombreux camions, dépôts, accès difficiles aux propriétés sur les rues).

#### Réponse du MOA

La Commune prend note de cette observation.

#### Complément d'information

La Commissaire Enquêtrice rappelle que les problématiques de voisinage, de stationnement et de circulation évoquées dans cette observation ne relevaient pas directement du champ de la présente enquête publique.

Au besoin, ces difficultés de stationnement, de circulation et d'accès aux propriétés peuvent utilement être signalées aux services compétents de la commune, notamment en charge de la voirie, de la circulation ou de la police municipale.

**Observation n°57 (O) :** L'entreprise PETITDIDIER est à l'origine de nuisances sur le territoire d'Arnouville : émission de poussières, bruit, cailloux sur la chaussée, trafic de camions...). Cette entreprise, présente depuis plus de 10 ans, devaient normalement stocker essentiellement de la terre alors qu'il s'agit finalement de déblais avec opérations de concassage. Les terrains concernés concernent à la fois les communes d'Arnouville et de Garges (l'accès aux parcelles se faisant bien sur Arnouville). La proximité de l'entreprise avec les moulin FORTIER interroge également (dépôt potentiel de poussière sur les grains dans le moulin).

#### Réponse du MOA

La Commune prend note de cette observation.

#### Complément d'information

La Commune prend note de cette observation, qui porte principalement sur les nuisances liées à l'activité de l'entreprise PETITDIDIER. Cette question ne relève toutefois pas directement du champ de la présente procédure de modification du PLU.

Les coordonnées de l'entreprise PETITDIDIER sont les suivantes :

Rond-point du Christ

95400 Arnouville (*accès via Arnouville*)

01 30 37 10 22

<https://www.petitdidier.eu/petitdidier/materiaux/>

L'entreprise en tant que telle étant sur le territoire de Garges, les coordonnées de la Mairie sont les suivantes :

Mairie de Garges-lès-Gonesse

8 Place Nelly Olin

95140 Garges-lès-Gonesse

01 34 53 32 00

<https://www.villedegarges.fr/contact>

## 4) Observations complémentaires de la Commissaire Enquêtrice

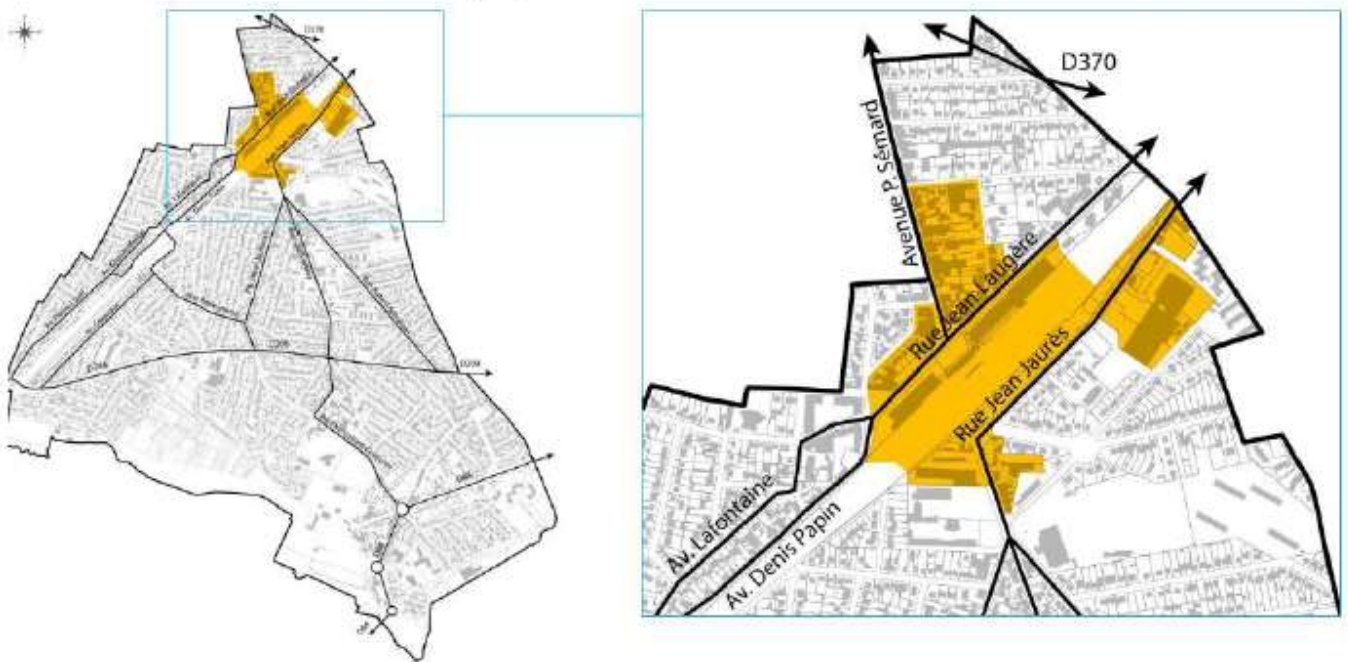
En complément des questionnements émis par le public et les PPA, j'ajoute personnellement les interrogations / observations / demandes de compléments suivantes.

Observation n°58 : Pouvez-vous expliciter l'historique d'évolution du périmètre des OAP sur le secteur de la gare ?

Note de la CE : Voir également observation n°1.

### Réponse du MOA

Le PLU approuvé par délibération du Conseil municipal du 16 mars 2016 comportait une seule OAP. Le pôle gare était l'unique secteur de renouvellement urbain de la commune.



L'objectif de cette OAP était d'encadrer la mise en œuvre d'une opération de renouvellement urbain souhaitée par la Ville, pour le renforcement de l'attractivité du pôle gare, en poursuivant les objectifs suivants :

- L'amélioration de l'image du quartier par la rénovation des bâtiments vétustes et peu qualifiés, en lien avec le projet de mise en accessibilité de la SNCF ;
- La production de logements diversifiés et mixtes, afin d'enrayer les dynamiques de fragilisation du parc immobilier ;
- La redynamisation de l'activité commerciale ;
- Le développement de « la nature en ville », accessible aux citoyens.

Des principes d'aménagement avaient été définis avec un programme, une composition urbanisme et paysagère, ainsi que des principes de desserte et circulations et d'environnement.

À noter que le règlement approuvé limitait les constructions en zone UP (pôle gare). En effet, les extensions des constructions à condition qu'elles ne dépassent pas 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher, et ce pour une durée de 5 ans à partir de la date d'approbation du PLU dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global.

La zone UP comprenait :

- Un périmètre d'attente d'un projet d'aménagement global délimité ;
- L'OAP.

Dans le cadre d'une modification n°2 du PLU approuvée par délibération du Conseil municipal du 13 décembre 2021, 3 secteurs d'OAP ont été créés.



Les études réalisées sur le secteur ont permis la définition d'un projet de ville, projet de renouvellement du secteur gare qui se traduit notamment au travers des trois Orientations d'Aménagement et de Programmation suivantes :

- OAP n°1 : Jean Jaurès / passerelle ;
- OAP n°2 : Pierre Séraud / Jean Laugère ;
- OAP n°3 : Jean Jaurès/ Albert Lefèbvre.

Pour chacune de ces OAP ont été définies des dispositions portant sur le programme, notamment en matière d'habitat avec plus ou moins de précisions selon le degré d'avancement des études, sur l'aménagement au travers de la composition urbaine et paysagère et la prise en compte environnementale et durable ainsi que sur les transports et les déplacements, le cas échéant.

Le secteur de la gare Villiers le Bel-Gonesse-Arnouville avait été identifié comme un secteur de renouvellement urbain au Contrat de Développement Territorial (CDT) Val-de-France/Gonesse/Bonneuil-en-France, et constitue un Quartier Politique de la Ville (QPV) dans la nouvelle géographie prioritaire. Dans ce périmètre de renouvellement urbain du CDT, zone UP du PLU, 350 nouveaux logements peuvent être créés.

Le PLU d'Arnouville comprend trois OAP au pôle gare dans le périmètre de renouvellement urbain du CDT, zone UP (secteur UPa et secteur UPb pour partie), afin d'assurer une répartition équilibrée des 350 logements prévus au CDT. Deux de ces OAP se situent au sud des voies ferrées et une au nord.

La présente procédure de modification n°3 du PLU apporte des modifications à chacune des 3 OAP. Les périmètres de chaque OAP ne sont pas modifiés.

#### **Avis de la commissaire enquêtrice**

La Commissaire Enquêtrice prend bonne note de ces éléments de réponse. Pas de remarque complémentaire.

Observation n°59 : Les légendes de plusieurs illustrations dans le rapport de présentation sont difficilement lisibles. Il conviendrait d'améliorer leur qualité pour la version définitive du PLU (pages 13-14, 16 à 22, 24).

#### **Réponse du MOA**

La Commune va demander au bureau d'études qui l'accompagne dans cette procédure de modifications n°3 du PLU de faire le nécessaire pour permettre aux illustrations d'être plus lisibles.

#### **Avis de la commissaire enquêtrice**

La Commissaire Enquêtrice prend bonne note de ces éléments de réponse. Pas de remarque complémentaire.

Observation n°60 : Pouvez-vous apporter les éléments de réponse aux avis des PPA émis (observations n°51 à 55) ?

#### **Réponse du MOA**

Des éléments de réponse aux avis des PPA ont été apportés dans le mémoire en réponse.

#### **Avis de la commissaire enquêtrice**

La Commissaire Enquêtrice prend bonne note de ces éléments de réponse.

Observation n°61 : D'autres avis de Personnes Publiques Associées (PPA) ont-ils été reçus en cours d'enquête publique ?

#### **Réponse du MOA**

La Commune n'a pas réceptionné d'autres avis de PPA pendant l'enquête publique.

#### **Avis de la commissaire enquêtrice**

La Commissaire Enquêtrice prend bonne note de ces éléments de réponse.

## D. SUITES DE L'ENQUETE PUBLIQUE

Pour rappel, une modification du projet de PLU est possible après enquête publique pour tenir compte des avis joints (PPA), des observations du public ou encore du rapport et des conclusions du Commissaire Enquêteur à condition que les modifications apportées ne remettent pas en cause l'économie générale du projet et que les modifications soient bien en lien avec l'enquête publique – conformément à l'article L153-21 du Code de l'Urbanisme.

⇒ [https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article\\_lc/LEGIARTI000041410593?etatTexte=VIGUEUR&etatTexte=VI GUEUR\\_DIFF#LEGIARTI000041410593](https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000041410593?etatTexte=VIGUEUR&etatTexte=VI GUEUR_DIFF#LEGIARTI000041410593)

Le projet de PLU doit ensuite être approuvé par délibération du Conseil Municipal. La délibération d'approbation doit être affichée pendant un mois en Mairie et doit également être insérée, en caractères apparents, dans un journal local.

⇒ [https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article\\_lc/LEGIARTI000041410593?etatTexte=VIGUEUR&etatTexte=VI GUEUR\\_DIFF#LEGISCTA000031211774](https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000041410593?etatTexte=VIGUEUR&etatTexte=VI GUEUR_DIFF#LEGISCTA000031211774)

Le registre d'enquête publique, le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur devront être insérés dans le dossier définitif de PLU.



## PARTIE II : CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVES DU COMMISSAIRE ENQUETEUR



## A. RAPPEL SUCCINCT DE LA PROCEDURE

J'ai été désignée par décision du 28 janvier 2026 de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise pour conduire l'enquête publique relative à la modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) d'Arnouville.

J'ai pris connaissance des enjeux de l'enquête suite à la transmission du dossier par la Mairie et à des visites sur le territoire communal.

L'enquête publique s'est déroulée du jeudi 23 avril 2026 au mercredi 13 mai 2026. La Mairie d'Arnouville fut le lieu des permanences, au nombre de 4.

L'enquête publique a ainsi duré 21 jours consécutifs.

## B. PLAN LOCAL D'URBANISME EN VIGUEUR

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Arnouville a été approuvé par le Conseil municipal le 16 mars 2016, modifié par délibération le 10 octobre 2017, révisé par délibération le 12 avril 2021, modifié par délibération le 13 décembre 2021 et révisé par délibération du 24 juin 2024.

Par arrêté municipal du 21 décembre 2022 (n°057/2022), il a été décidé de lancer la modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme.

## C. RAPPEL DES OBJECTIFS DE LA MODIFICATION

Comme indiqué dans le dossier d'enquête, les grandes orientations de la modification du PLU sont :

- Mettre le PLU en compatibilité avec le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Croult-Enghien-Vieille Mer ;
- Prendre 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 ;
- 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 et notamment des parcelles appartenant à la société FORICHER (Moulins d'Arnouville) qui souhaite se développer, parcelles classées en zone naturelle nécessitant la création d'un STECAL ;
- Définir des règles adaptées à la mise en œuvre d'un aménagement qualitatif de plusieurs secteurs du quartier de la gare ;
- Permettre la mise en œuvre d'un projet culturel porté par la Communauté d'Agglomération Roissy Pays de France sur la propriété du Château d'Arnouville pour sa mise en valeur, parcelle classée en zone N nécessitant la création d'un STECAL.

Et ce sans aucune remise en cause du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU.

## D. POINT SUR LE DEROULEMENT DE L'ENQUETE

Il convient tout d'abord, en synthèse, de souligner :

- Que la publicité légale de l'enquête a été correctement assurée. Par ailleurs, la diffusion d'informations sur le site internet de la Mairie, via les réseaux sociaux et via le bulletin municipal, a permis, également, d'informer de manière efficace le public de l'enquête publique à venir et en cours ;
- Que l'enquête publique en tant que telle s'est déroulée de manière satisfaisante et conformément à l'Arrêté du Maire n°028/2026 prescrivant l'ouverture de l'enquête publique relative à la modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) ;
- Que le dossier d'enquête publique était facilement consultable par le public en Mairie, lors des permanences ou via le site internet de la commune et que son contenu était, par ailleurs, conforme à la réglementation et de bonne qualité ;
- Que la participation du public peut être jugée comme relativement faible.

Le procès-verbal de synthèse a été présenté à la Mairie le mardi 19 mai 2026. Un mémoire en réponse a été transmis à la Commissaire Enquêtrice en date du 28 mai 2026. Un complément a été transmis en date du 3 juin 2026. Celui-ci répondait à l'ensemble des questionnements / observations émis(es) lors de l'enquête publique.

Par ailleurs, parmi les Personnes Publiques Associées qui ont répondu à la communication du projet de PLU par la Mairie, certaines ont demandé / proposé des modifications que la commune s'est globalement engagée à prendre en compte (prise en compte au préalable de l'enquête publique et engagement dans le mémoire en réponse au PV de synthèse), à quelques exceptions près qui semblent justifiées.

## E. CONCLUSIONS MOTIVEES SUR LE PROJET DE PLU SOUMIS A ENQUETE PUBLIQUE

Après avoir analysé les informations présentées dans le dossier d'enquête publique puis dans les éléments transmis par la Mairie suite au procès-verbal de synthèse, m'être rendue sur le territoire et pris note de la participation du public et de ses questionnements,

### Je considère que :

#### Sur la forme de la procédure :

- La procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Arnouville et le déroulé de l'enquête publique en tant que tel respectent la réglementation en vigueur et l'Arrêté du Maire n°028/2026 prescrivant l'ouverture de l'enquête publique relative à la modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) ;
- La publicité légale de l'enquête a été correctement assurée et, de manière générale, l'information du public a été efficace (site internet, réseaux sociaux, bulletin municipal) ;
- L'enquête publique en tant que telle s'est déroulée de manière satisfaisante ;
- La participation du public peut être considérée comme relativement faible ;
- La Mairie a apporté des éléments de réponse circonstanciés suite à la transmission du PV de Synthèse, permettant notamment de préciser plusieurs évolutions déjà intégrées au dossier avant l'enquête publique.

#### Sur le fond de l'enquête publique :

- Le projet de modification n°3 du PLU présenté à l'enquête publique apparaît globalement cohérent avec les objectifs poursuivis par la commune, notamment la mise en compatibilité avec le SAGE Croult-Engchien-Vieille-Mer, la maîtrise du renouvellement urbain autour de la gare, la redynamisation commerciale et une meilleure prise en compte des enjeux liés aux eaux pluviales et aux risques d'inondation ;
- Les évolutions apportées aux OAP et au règlement visent notamment à encadrer davantage les projets du quartier gare (implantation des constructions, gestion des eaux pluviales, réhabilitation du parking silo, préservation de certains bâtiments d'intérêt architectural, création d'un PAPAG) tout en intégrant les problématiques environnementales et de désimperméabilisation des sols ;
- Les observations du public ont principalement porté sur les règles de constructibilité, les linéaires commerciaux, les OAP du secteur gare, les marges de retrait, les clôtures, la gestion des eaux pluviales, ainsi que sur les STECAL projetés pour les Moulins Foricher et le château d'Arnouville. Plusieurs demandes concernaient des précisions rédactionnelles, des clarifications réglementaires ou des justifications complémentaires, sans remise en cause générale de la procédure de modification du PLU ;
- Concernant le quartier de la gare et les OAP, des interrogations ont été formulées sur la densification, la place des espaces verts, la gestion des stationnements, le maintien ou la démolition de certains bâtiments et la prise en compte des contraintes environnementales et acoustiques. La commune a néanmoins justifié les choix retenus dans le rapport de présentation ;
- Les modifications relatives aux commerces et aux linéaires commerciaux ont suscité plusieurs remarques, notamment sur les activités autorisées hors linéaires protégés et sur la cohérence des surfaces commerciales existantes avec les règles projetées. Toutefois, le dossier justifie ces choix par une étude spécifique visant à renforcer la diversité commerciale et à concentrer certaines activités autour du secteur gare afin de limiter les nuisances et de favoriser les complémentarités commerciales ;

- Concernant les STECAL, plusieurs observations ont porté sur l'extension des Moulins Foricher, l'intégration paysagère de l'entrée de ville sud et le projet culturel lié au château d'Arnouville. Le dossier indique que ces évolutions visent à permettre un développement encadré des activités existantes ou projetées, tout en maintenant un contrôle réglementaire sur les secteurs concernés ;
- Enfin, plusieurs observations ont mis en évidence la nécessité d'apporter certaines clarifications ou ajustements au règlement écrit (risques d'inondation, cohérence entre articles, définitions, pièces annexes manquantes, rédaction de certaines règles ou harmonisation de dispositions). Ces éléments pourront utilement être précisés ou corrigés dans le dossier définitif avant approbation du PLU modifié.

Aussi, au vu de ces raisons et des différents éléments repris dans le rapport d'enquête publique, j'émet sur le projet de modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme d'Arnouville un **AVIS FAVORABLE, sous réserve de l'intégration effective, dans le dossier approuvé, des modifications réglementaires et documentaires annoncées par la commune dans son mémoire en réponse concernant notamment la gestion des eaux pluviales, les zones humides, la désimperméabilisation, les risques d'inondation et les corrections d'incohérences réglementaires.**

Et avec les recommandations suivantes :

- Recommandation n°1 : Veiller, lors de la mise en œuvre opérationnelle des OAP du secteur gare, à la bonne traduction des objectifs affichés en matière de qualité paysagère, de gestion des eaux pluviales, de désimperméabilisation des sols et de maintien d'espaces végétalisés ;
- Recommandation n°2 : Porter une attention particulière à l'insertion paysagère et environnementale des projets liés aux STECAL, notamment concernant l'entrée de ville sud et les abords des Moulins Foricher.

Il est précisé que si la réserve n'est pas levée par la commune d'Arnouville, l'avis du commissaire enquêteur est réputé défavorable. Les recommandations correspondent, quant à elle, à des préconisations souhaitées et encouragées, mais ne remettent pas en cause l'avis du commissaire enquêteur.

Le 12 juin 2026

La commissaire enquêteur

Anaïs SOKIL

# ANNEXES



**Annexe 1** : Décision n°E26000002/95 de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise en date du 28 janvier 2026

**Annexe 2** : Arrêté du Maire n°028/2026 prescrivant l'ouverture de l'enquête publique relative à la modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme (PLU)

**Annexe 3** : Certificats d'affichage et constats de la Police Municipale

**Annexe 4** : Publications légales dans les journaux

**Annexe 5** : Autres justificatifs de publicité

**Annexe 6** : Procès-Verbal de Synthèse

**Annexe 7** : Mémoire en réponse de la Mairie d'Arnouville aux observations énoncées dans le PV de synthèse