

PLAN LOCAL D'URBANISME



5- RAPPORT DE PRESENTATION *Volume 2*

Révision du POS valant
élaboration du PLU prescrite le : **15 juin 2010**

Révision du POS valant
élaboration du PLU arrêtée le : **06 octobre 2015**

Révision du POS valant
élaboration du PLU approuvée le :

SOMMAIRE

| | | |
|----------|--|-----------|
| 1 | OBJET DU DOCUMENT | 3 |
| 2 | EXPLICATION DES CHOIX OPERES POUR ETABLIR LE PADD | 4 |
| 2.1 | Rappel des orientations du projet d'évolution communal..... | 4 |
| 2.2 | Explication des choix réalisés pour définir les orientations..... | 5 |
| 2.3 | Les choix d'évolutions du cadre de vie retenues au PADD | 8 |
| 2.4 | Compatibilité du PLU par rapport aux principaux documents supra-communaux | 10 |
| 3 | CHOIX RETENUS POUR LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION .. | 15 |
| 4 | EXPOSE DES MOTIFS DE LA DELIMITATION EN ZONES | 17 |
| 4.1 | Rappel du zonage au POS antérieur | 17 |
| 4.2 | Présentation détaillée des zones du PLU..... | 20 |
| 4.3 | Comparaison entre les zones du POS et du PLU | 23 |
| 5 | MOTIVATION DES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES | 30 |
| 5.1 | Principes généraux du règlement | 30 |
| 5.2 | Zones Urbaines et A Urbaniser (motivation et changements par rapport au POS) | 32 |
| 5.3 | Zones Agricoles et Naturelles (motivation et changements par rapport au POS)..... | 39 |
| 5.4 | Motivation des prescriptions particulières..... | 44 |
| 6 | ANNEXE AU RAPPORT DE PRESENTATION | 50 |

1 OBJET DU DOCUMENT

Le présent document constitue le second volume du Rapport de Présentation du PLU. Son contenu est défini aux articles L123-1-2 et R123-2 du Code de l'urbanisme.

Il a vocation à expliquer les choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) et le règlement, établis en réponse au diagnostic présenté au Rapport de Présentation volume 1.

Il expose les motifs de la délimitation en zones au PLU et des règles retenues pour mettre en œuvre le projet d'évolution communal, et réalise la comparaison avec le POS antérieur. En outre, il évalue l'incidence du PLU sur l'environnement et expose la manière dont le PLU prend en compte le souci de sa préservation et sa mise en valeur.

Nota : Le présent document fait référence aux dispositions des articles réglementaires du code de l'urbanisme en vigueur au 31/12/2015 (avant recodification), conformément aux dispositions transitoires prévus au décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015.

2 EXPLICATION DES CHOIX OPERES POUR ETABLIR LE PADD

2.1 Rappel des orientations du projet d'évolution communal

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) constitue l'expression des choix de la municipalité d'Attainville en matière d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers et de préservation ou de remise en état des continuités écologiques.

Formalisé dans la pièce n°2 du dossier de PLU, le PADD comprend un document écrit et deux documents graphiques qui constituent à eux trois, l'expression du projet d'évolution communale retenu pour fonder le présent PLU. Celui-ci a été élaboré :

- dans le respect des grands principes d'équilibre énoncés aux articles L.110 et L.121-1 du Code de l'Urbanisme ;
- pour répondre aux objectifs communaux motivant la mise en révision du POS en PLU en 2010,
- en cohérence avec les objectifs du Schéma Directeur d'Ile de France (SDRIF) approuvé le 27 décembre 2013,
- en cohérence avec les objectifs du SCOT de l'Ouest de la Plaine de France approuvé le 11 avril 2013.

Dans la continuité du POS, les principaux **objectifs communaux** motivant la révision en 2010 sont les suivants :

En matière d'habitat :

- Renforcer le centre bourg tout en préservant ses caractéristiques,
- Favoriser la mixité des fonctions urbaines,
- Diversifier l'offre de logement,
- Prendre en compte l'Environnement dans l'habitat.

En matière d'économie :

- Favoriser l'implantation de commerces de proximité dans le centre bourg,
- Requalifier et développer les Zones d'activités existantes,
- Préserver et maintenir l'activité agricole.

En matière de cadre de vie :

- Protéger les milieux naturels, maintenir et développer les continuités écologiques.

En ce qui concerne les projets communaux et supra communaux, prendre en compte :

- le raccordement de l'A16 à la Francilienne,
- la création d'une zone d'activité autour de la Croix-Verte,
- la requalification et le développement de la ZA d'Attainville le long de la RD 301.

Cette volonté est exprimée au PADD au travers des 3 orientations stratégiques suivantes :

- ORIENTATION 1 → AFFIRMER les caractéristiques de l'identité rurale du bourg ;**
ORIENTATION 2 → DYNAMISER le village par un développement urbain maîtrisé et socialement équilibré ;
ORIENTATION 3 → PERMETTRE un développement économique qualitatif intégré au contexte rural.

2.2 Explication des choix réalisés pour définir les orientations

Les choix des 3 orientations générales du PADD et leur déclinaison en actions ont été établis pour les raisons énoncées ci-après :

Orientation 1 : Affirmer les caractéristiques de l'identité rurale du bourg

Parce que l'identité rurale du bourg d'Attainville tient essentiellement à son patrimoine bâti ainsi que le cadre paysager et l'environnement naturel dans lesquels il s'insère, il a été jugé nécessaire de définir des actions pour assurer la préservation des caractéristiques suivantes :

Sur le plan du patrimoine :

L'agriculture constitue une activité prédominante sur le territoire communal qui a laissé un héritage bâti remarquable essentiellement constitué par les corps de ferme existants dans le village qu'il s'avère nécessaire de protéger. C'est pourquoi, il a été défini une action spécifique en faveur de la préservation du patrimoine agricole.

Il a par ailleurs été fait le choix de protéger les maisons de ville remarquables dans le village dans la mesure où elles constituent un témoin du passé de la commune qu'il est important de valoriser (mémoire du village) et qu'elles participent à la perception qualitative du centre bourg.

Sur le plan paysager :

Le cadre paysager de la commune constitue un élément de qualité du cadre de vie à ATTAINVILLE. De nombreuses vues lointaines sont possibles depuis la périphérie du bourg vers la Plaine de France et les buttes boisées de Monsault et de Montmorency. Le maintien de ces percées visuelles a donc été fixé afin de garantir leur préservation. De même, le SDRIF identifie sur Attainville un front urbain d'intérêt régional. Ce front urbain suit le tracé de l'A16 au nord de la francilienne. Aucune urbanisation nouvelle ne devra se faire à l'Est de ce front.

L'église Saint Martin constitue un point de repère constant dans le paysage communal. Il a été fait le choix de maintenir des perspectives vers le clocher notamment depuis le Pavé de Moisselles car elles contribuent au sentiment d'appartenance à un territoire particulier.

Enfin, il s'est avéré nécessaire de maintenir une coupure paysagère entre le bourg d'Attainville et le Pavé de Moisselles afin de préserver l'identité respective de ces deux unités urbaines et de conserver des vues dégagées sur ces deux entités.

Sur le plan environnemental :

Les éléments qui composent le patrimoine naturel de la commune sont rares sur le territoire d'où la nécessité de prévoir des actions spécifiques permettant leur protection. Les choix d'action se sont portés sur la protection du boisement du Val de Guinebout, des alignements d'arbres ainsi que des éléments présents dans le périmètre urbanisé parce qu'ils constituent des espaces relais de la biodiversité.

Les connexions entre les pôles de biodiversité ont également un rôle déterminant dans le maintien des grands équilibres écologiques du territoire. Les fonds de thalwegs et les bandes enherbées en bordure de champ ont donc été identifiés comme des supports de circulation privilégiée pour les espèces à protéger.

La création d'une zone d'accueil pour des activités à haute valeur ajoutée à l'Ouest de la commune, la volonté de s'isoler des nuisances générées par les futurs échangeurs liés au prolongement de l'A16 et la préservation du corridor écologique identifié au SRCE, ont justifié la création d'un secteur de zone qui reste à vocation agricole mais où la constructibilité est restreinte afin de préserver la coupure urbaine entre le bourg, la future zone d'activité et le nouvel échangeur de la croix verte. La réalisation de cet espace constitue un moyen de préserver le cadre de vie des attainvillois.

Il a enfin été fixé une limite à la zone d'activité du CET afin de se prémunir d'une éventuelle extension qui serait à la fois impactant sur le paysage et plus largement sur l'environnement.

Orientation 2 : Dynamiser le village par un développement urbain maîtrisé et socialement équilibré

Dans le contenu de cette orientation, il a été fait le choix de définir plusieurs natures d'action touchant à l'aménagement, à l'habitat et aux déplacements. La somme de ces actions étant une condition indispensable à l'atteinte de l'objectif de dynamisation du village.

Les actions relatives à l'aménagement :

La volonté de contenir au maximum le périmètre urbanisé dans ses limites actuelles afin d'éviter la consommation excessive de terres agricoles constitue la principale raison des choix opérés en termes de développement communal.

C'est pourquoi, il a été fait le choix de rechercher en priorité des moyens de réponses aux besoins en logement dans les terrains disponibles dans le tissu urbanisé.

La mobilisation des dents creuses se révélant insuffisante pour répondre aux objectifs de développement communaux (1950 habitants à l'horizon 2030), il a donc été fait le choix d'ouvrir de nouvelles zones à l'urbanisation en continuité du bourg avec la préoccupation d'une gestion économe.

Un secteur exposé aux nuisances sonores a été indiqué autour des futurs échangeurs autoroutiers de l'A16 afin de préserver les populations des nuisances acoustiques liées à la circulation automobile.

Il a été décidé de prévoir un traitement paysager des nouvelles franges urbaines afin de réduire l'impact du bâti sur le paysage ouvert du plateau agricole.

Les actions relatives à l'habitat :

La diversification du parc résidentiel dans les nouvelles opérations a été déterminée pour favoriser l'accueil de populations nouvelles (jeunes ou familles avec enfants) afin de maintenir les équipements scolaires aujourd'hui en perte d'effectifs. La nécessité de diversifier le parc de logements (habitat individuel et propriétaires majoritaires) constitue un motif supplémentaire au choix de cette action.

Une action particulière a été déterminée pour la mise en œuvre d'opérations de renouvellement urbain. Elle correspond à la réalisation d'une opération dans le cœur de bourg qui comprend la création de logements et de commerces. Cette opération a été initiée dans l'objectif de revitaliser le cœur de village.

Les actions relatives aux déplacements :

Le choix de préserver et de compléter le réseau de liaisons douces a été réalisé dans le but de favoriser la fréquentation du bourg à pied ou en vélo par les habitants et ainsi favoriser les opportunités d'échange et

l'animation du cœur de village. Le choix de cette action répond également à un enjeu plus global de réduction des émissions de gaz à effet de serre et de préservation de la qualité de l'air.

Orientation 3 : Permettre un développement économique qualitatif intégré au contexte rural

Parce que l'agriculture constitue une activité prédominante à Attainville, tant en termes d'occupation des sols que de dynamisme économique, plusieurs actions ont été identifiées au PADD pour garantir la pérennité de cette activité.

Des actions ciblées sur la relocalisation des activités de cueillette ont été identifiées en anticipation du projet de raccordement de l'A16 à la Francilienne. Cette disposition rend possible une délocalisation des points de vente directe afin de préserver l'équilibre économique des activités arboricoles en place.

Les actions relatives à la pérennisation de l'activité agricole (préservation des terres cultivées, et des liaisons pour la circulation des engins sur les exploitations) ont été fixées parce qu'elles répondent à l'enjeu essentiel de l'agriculture à savoir l'apport de ressources alimentaires aux populations. Plus localement, les choix arrêtés ont été déterminés pour garantir le fonctionnement économique des exploitations agricoles.

La définition d'actions relatives au développement économique s'inscrit en cohérence avec les objectifs fixés par le SCOT de l'Ouest de la Plaine de France qui identifie sur le Triangle des Hyaumes un secteur d'accueil pour le développement d'activités à haute valeur ajoutée. Il a été fait le choix de saisir cette opportunité pour requalifier la zone commerciale en déprise le long de la RN1.

L'action relative au développement des infrastructures et réseaux de communication numérique s'inscrit en cohérence avec les objectifs du schéma directeur territorial d'aménagement numérique du département du Val-d'Oise. La commune souhaite développer ses infrastructures et anticiper l'arrivée d'infrastructures plus performantes, notamment dans la zone d'activité économique.

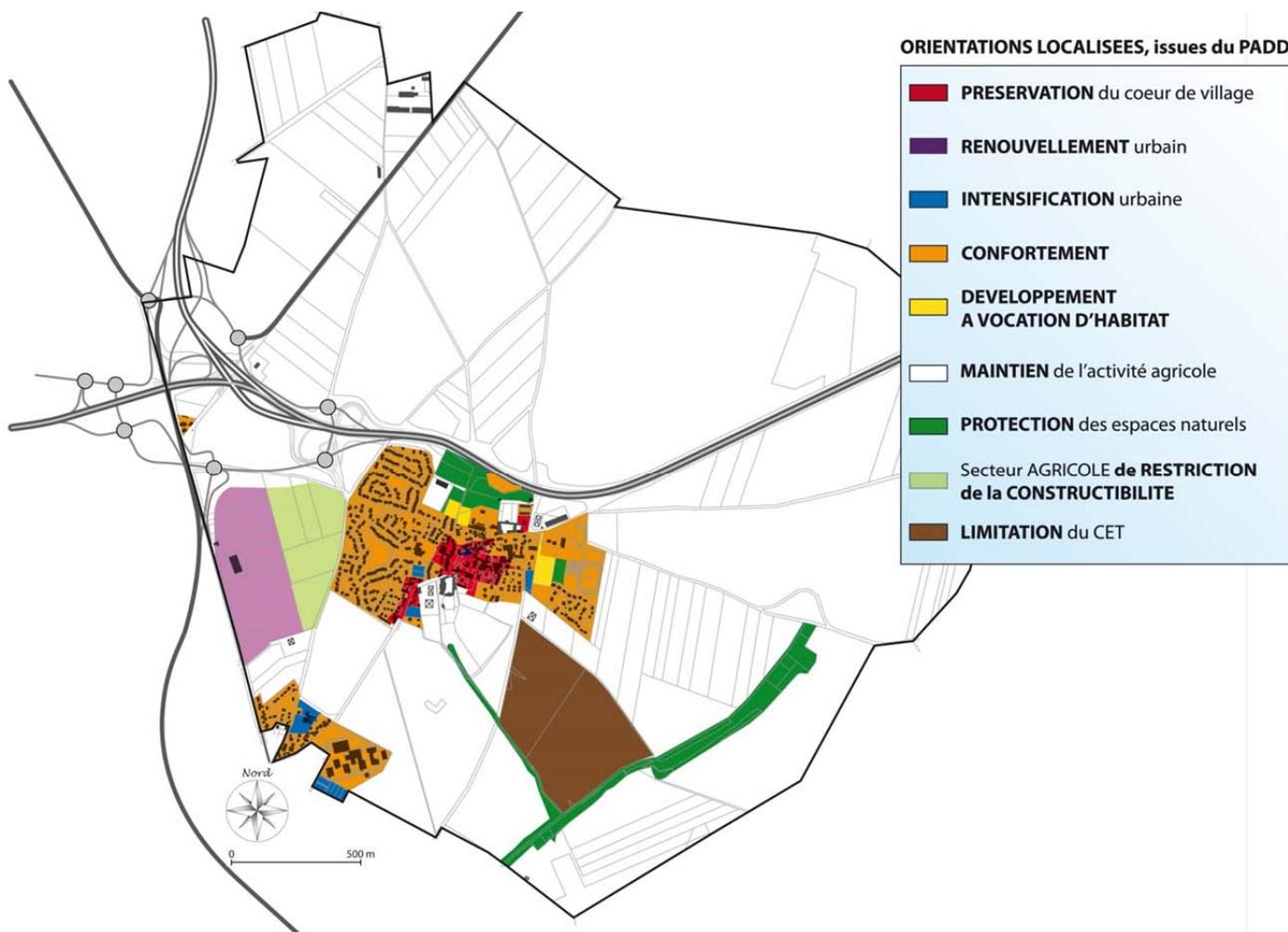
La création d'une zone d'accueil pour des activités à haute valeur ajoutée à l'Ouest de la commune et la volonté de s'isoler des nuisances générées par les futurs échangeurs liés au prolongement de l'A16 ont justifié la création d'une nouvelle zone naturelle à vocation récréative sur des parcelles actuellement cultivées. La réalisation de cet espace constitue un moyen de préserver le cadre de vie des attainvillois.

Parce que la revitalisation du cœur de village passe par l'arrivée de commerces de proximité, un lien de principe a été identifié entre le cœur de bourg et la zone d'activités afin de favoriser la fréquentation du cœur de village par de nouveaux usagers et ainsi contribuer à leur dynamisme économique.

2.3 Les choix d'évolutions du cadre de vie retenues au PADD

Le PADD a défini les évolutions urbaines des quartiers en cohérence avec les objectifs communaux et en cohérence avec les besoins et enjeux identifiés au terme du diagnostic.

10 orientations d'évolution urbaine ont ainsi été formulées à l'issue des actions prévues au PADD et constituent le fondement du plan de découpage en zone au regard du diagnostic du territoire et des orientations générales du PADD :



Les choix d'évolution du cadre de vie dans la commune ont été établis pour les raisons énoncées ci-après :

Un secteur de préservation du cœur de village :

- Dans le secteur central, les caractéristiques morphologiques urbaines et architecturales sont représentatives de l'identité et de l'héritage rural de la commune, c'est pourquoi il s'est avéré nécessaire de préserver cette ambiance urbaine villageoise.

Un secteur de renouvellement urbain :

- Il correspond à un projet de renouvellement du bâti ancien, inadaptée à l'accueil de commerces de proximité. L'intérêt d'un renouvellement urbain se voit renforcé par la localisation de cette opération en plein cœur du village, qui permet d'envisager un programme mixte habitat/commerces adapté aux besoins actuels.

Un secteur d'intensification urbaine :

- Il correspond aux « dents creuses ». Ces espaces disponibles dans l'enveloppe urbaine constituent des potentiels intéressants d'urbanisation. Il a été fait le choix de mettre en place des conditions d'intensification sur ces secteurs en réponse aux objectifs d'économie générale de l'espace.

Un secteur de confortement :

- Il constitue un secteur aux caractéristiques homogènes dominé par de l'habitat diffus. L'enjeu de ce secteur est de maintenir les caractéristiques du tissu bâti et de préserver l'importance du végétal présent dans les parcelles privatives. C'est pourquoi il a été fait le choix de conforter les caractéristiques principales de cette zone tout en permettant des possibilités d'adaptation aux besoins.

Un secteur de développement à court terme :

- Il concerne les secteurs définis pour répondre aux besoins en logements de la commune. Il s'avère nécessaire de les mobiliser pour répondre à l'objectif de développement communal et assurer le maintien des équipements à l'horizon 2030.

Un secteur de développement à long terme :

- Il concerne les secteurs définis pour répondre aux besoins en logements de la commune au-delà de l'horizon du PLU. Il a été fait le choix de l'identifier car cela constitue un secteur pertinent pour l'accueil de logements en continuité du bourg existant et en transition avec la future zone d'activités.

Un secteur de requalification et de développement à vocation d'activité :

- Il inclut la zone commerciale existante en déprise. Ce secteur s'est avéré être une opportunité intéressante pour l'accueil d'activités à l'interface entre les infrastructures de routières existantes et la zone d'habitation.

Un secteur de maintien de l'activité agricole :

- Il concerne exclusivement les espaces agricoles. Le choix de maintenir la fonction principale de ce secteur a été réalisé dans l'intention de pérenniser l'activité agricole et préserver l'équilibre économique des exploitations qui la composent.

Un secteur de protection des espaces naturels :

- Il regroupe l'ensemble des espaces naturels du territoire et a été délimité afin d'assurer le maintien de la qualité écologique de ces espaces.

Un secteur à vocation agricole de préservation de la coupure urbaine :

- Il préserve la coupure urbaine entre d'une part le bourg et d'autre part la future Zone d'Activité (zone AU) et le futur échangeur de la croix verte.

Un secteur de limitation du CET :

- Il concerne la zone d'exploitation du CET pour laquelle une limitation de son extension s'est avérée nécessaire afin de préserver la commune des nuisances générées par l'activité sur l'environnement et le cadre de vie.

2.4 Compatibilité du PLU par rapport aux principaux documents supra-communaux

1- Schéma Directeur de la Région Ile de France (SDRIF)

SDRIF a fait l'objet d'une révision adoptée en 2013. Le SDRIF, avec lequel le PLU doit se mettre en compatibilité, se distingue par une **nouvelle dimension environnementale et programmatique**, définissant des orientations prescriptives sur le territoire. Le SDRIF offre un cadre, fixe des limites, impose des orientations à l'échelon régional en cohérence avec les grands enjeux environnementaux (biodiversité, paysage, économie générale de l'espace, éco mobilité...).

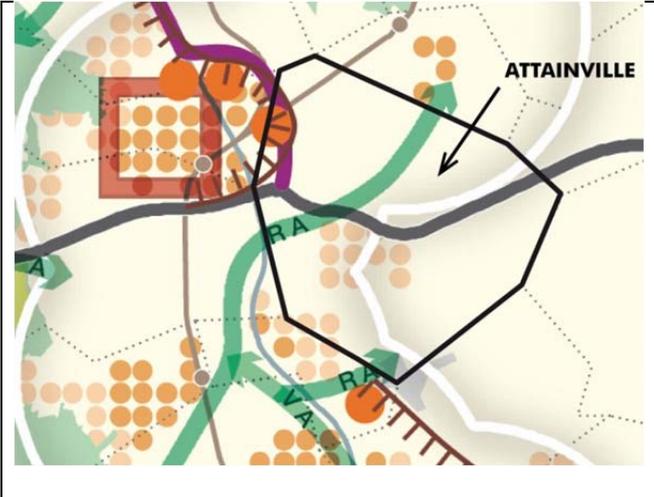
Pour autant, la responsabilité de la traduction de ses grandes orientations au niveau local est laissée aux collectivités territoriales, au travers de leurs documents d'urbanisme locaux (SCoT, PLU, PLUi, etc.).

En particulier, la Carte de destination (CGDT) et le chapitre 3 « Orientation réglementaires » indiquent les vocations des espaces composant le territoire régional.

Il appartient aux PLU d'en préciser les limites compte tenu des caractéristiques et spécificités de chaque commune, dans le respect des enjeux transversaux de Développement Durable

1-1 Orientation du SDIF

La commune d'Attainville, est concernée par les orientations suivantes :

| | |
|--|--|
|  | <p>RELIER et STRUCTURER</p> <p> Réseaux routier, « itinéraire à requalifier »</p> <p>POLARISER et EQUILIBRER</p> <p> Les espaces urbanisés sont classés : « à optimiser »</p> <p>PRESERVER et VALORISER</p> <p> « front urbain d'intérêt régional »</p> <p> « espaces agricoles »</p> <p>Continuités</p> <p> « espace de respiration »</p> <p>« liaison agricole et forestière »</p> |
| <p>Extrait de la carte de destination générale des différentes parties du territoire régional (CGDT)</p> | <p>Source : SDRIF opposable 2013</p> |

 **Réseaux routier, « itinéraire à requalifier »,**

Il s'agit de l'arrivée de l'autoroute A16 jusqu'à la francilienne et la requalification du carrefour de la croix verte et de la RD301.

Au niveau du PLU d'Attainville, le prolongement de l'A16 jusqu'au carrefour de la croix verte et la francilienne a fait l'objet d'une Déclaration d'Utilité Publique (DUP, en date du 11 décembre 2014). **Cette DUP est prise en compte dans le PLU**, notamment avec la mise en place de zone non aedificandi, de marges de recul des différentes voiries créées. Le PLU a aussi supprimé certains Emplacements réservés dédié à l'arrivée de l'A16 et non utilisés pour ce projet.

 Dans les « *espaces urbanisés à optimiser* », à l'horizon 2030, le PLU doit permettre une **augmentation minimale de 10% de la densité humaine et de la densité moyenne des espaces d'habitat** [Définition du SDRIF : la densité est le rapport entre le nombre de logements et la superficie des espaces d'habitat correspondant aux surfaces occupées par de l'habitat individuel ou collectif, y compris les espaces privatifs et les espaces communs].

Le SDRIF prévoit donc une augmentation minimale de 10% de la densité humaine et de la densité moyenne des espaces d'habitat. Le PLU prévoit une densité humaine de 38 individus à l'hectare et une densité d'habitat de 18 logements à l'hectare, compatible avec l'augmentation de 10% prévue par le SDRIF.

| | Définition du SDRIF | Densité 2011 Attainville | Traduction de l'objectif du SDRIF (+10%) | Objectif PLU d'Attainville |
|--------------------------|--|--------------------------|--|----------------------------|
| Densité humaine | Nombre d'individus (habitants + emplois) /superficie de l'espace urbanisé | 33.1 individus/ha | 36.5 individus/ha | 38 individus/ha |
| Densité d'habitat | Nombre de logement / superficie dédiée à l'habitat | 13 logts/ha | 14.3 logts/ha | 17.70 logts/ha |

 Les « espaces agricoles » Les unités d'espaces agricoles cohérentes sont à préserver ainsi que les continuités qui relient les sièges d'exploitation, les parcelles et leurs équipements. Dans ces espaces sont exclus tous les installations, ouvrages et travaux autres que les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole. Toutefois, peuvent être autorisées, sous conditions de ne pas nuire à l'activité agricole ou de ne pas remettre en cause sa pérennité, certains équipements nécessaires (installations de captage d'eau, de collecte et traitement indispensable à l'activité agricole, infrastructures de transport, carrières, et si elles ne peuvent être accueillies dans les espaces urbanisés, des ouvrages et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif de niveau intercommunal). Ces aménagements et ces constructions doivent être économes en espace et veiller à une bonne intégration environnementale.

Le PLU classe en zone agricole (zone A) la majeure partie de la commune (88% du territoire communal). Par rapport au POS, le PLU ajoute à la zone Agricole environ 43 ha, soit une augmentation de 7% de la zone Agricole. Le règlement de la zone Agricole du PLU a été rédigé afin de n'autoriser que des installations nécessaires à l'exploitation agricole.

 Les « fronts urbains d'intérêt régional » Le front urbain marque la limite entre espaces bâtis et espaces ouverts. Ces fronts urbains sont « intangibles », aucune urbanisation ne peut franchir ces limites. Le front urbain localisé sur Attainville délimite l'espace urbanisé ou à urbaniser à l'ouest de la future A16.

Le front urbain identifié au SDRIF est inscrit au PADD. Le plan de délimitation en zone et le règlement classent en zone Agricole les terrains situés au-delà du front urbain délimité par la future autoroute A16. Une partie de ces terrains, étaient, en effet, classés en zone d'urbanisation future au POS

 Les « les continuités » Ces continuités doivent être maintenues ou créées sur les secteurs dont le développement urbain pourrait grever l'intérêt régional de préservation/valorisation des espaces ouverts et leur fonctionnement. 2 continuités sont localisées à Attainville.

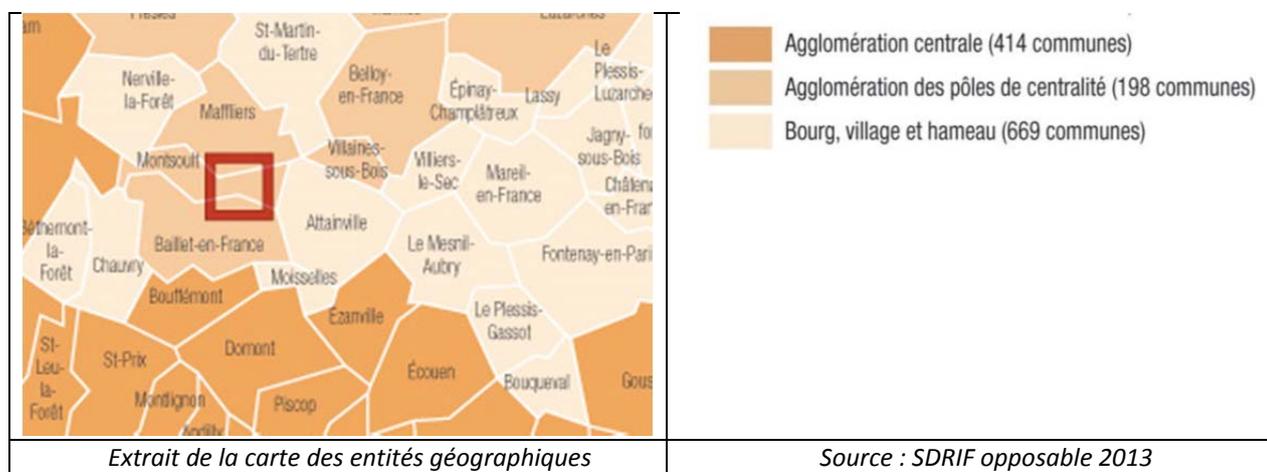
- **des espaces de respiration**, qui désignent une continuité large d'espaces agricoles, boisés ou naturels, entre les noyaux urbains. Ils assurent une fonction de coupure d'urbanisation essentielle dans la structuration de l'espace et le paysage.
- **des liaisons agricoles (et forestières)** qui désignent les liens stratégiques entre les entités agricoles (ou boisées) fonctionnant en réseau. Elles permettent d'assurer les circulations agricoles (ou forestières) entre les sièges d'exploitation, les parcelles et les équipements d'amont

et d'aval des filières. Elles constituent, dans la mesure du possible, des continuités spatiales concourant aux paysages et à l'identité des lieux.

Une des continuités traverse le territoire communal selon un axe Sud-ouest/Nord-est et coupe la francilienne afin de créer un espace de respiration entre Attainville et Montsoul. La seconde continuité est localisée au Sud du Pavé de Moisselles et correspond au vallon de Guinebout qui impose de maintenir un espace de respiration et une liaison agricole entre Moisselles et l'aérodrome d'Enghien-Moisselles

Le PLU prend en compte les continuités du SDRIF. Au sud, le long du val de Guinebout, le PLU maintient les terrains en zone Agricole et Naturel.

Sur la continuité nord, **un espace de 300m de large minimum** est préservé entre le carrefour de la croix verte et les infrastructures de transport, et la future zone d'activité (classé en zone AU strict au PLU). **Les accès et liaisons agricoles sont maintenues, notamment le passage de la francilienne.**



Le classement de la commune d'Attainville en « bourgs, villages et hameaux » se traduit par une extension de l'urbanisation de l'ordre de **5% de la superficie de l'espace urbanisé** communal en continuité des tissus urbains existant est possible à l'horizon 2030.

Le périmètre urbanisé communal d'Attainville au sens du SDRIF couvre une superficie de 60 ha, l'extension urbaine permise par le SDRIF est de l'ordre de 5% soit un espace urbanisé communal de 3ha au maximum. Le PLU ne consomme que **1.3 ha à destination de l'habitat** (zone 1AU).

2- Schéma de Cohérence Territoriale de l'Ouest de la Plaine de France (SCOT OPF)

Le projet de SCOT a été approuvé le 11 avril 2013, il a depuis fait l'objet d'une modification simplifiée approuvée le 15 décembre 2015. Les réflexions engagées ont permis de formuler à travers le PADD les 4 principales orientations suivantes pour le territoire du SCOT à l'horizon 2030 :

- assurer un développement qualitatif de l'économie et de l'emploi ;
- assurer un accroissement léger de la population ;
- assurer la préservation de l'agriculture, des paysages, de l'environnement et du cadre de vie ;
- assurer une évolution des villes et des villages qui soit prioritairement axée sur l'utilisation du tissu urbain existant.

Objectifs en termes d'habitat :

| Objectifs du SCOT à l'horizon 2030 | CCOPF* | Attainville |
|--|--|--|
| Objectif démographique | 53 230 habitants | 1 950 habitants |
| Objectif d'utilisation du tissu urbain | 75% des constructions dans le tissu urbain existant | |
| Objectif de densité | 45 logements/ha | 40 logements/ha au sein de l'enveloppe urbaine des bourgs 30 logements/ha en périphérie ou en extension urbaine |

*CCOPF ancien EPCI comprenant Attainville lors de l'élaboration du SCOT, jusqu'au 31 décembre 2015

Concernant les logements sociaux, le SCOT prévoit (p.106 du DOO) : « dans toutes les opérations de plus de 20 logements au sein des communes comprises dans l'aire urbaine de Paris, d'un minimum de 20% de logements locatifs sociaux ».

La commune reprend, dans son document d'urbanisme, les orientations du SCOT en termes d'habitat, à savoir :

- Atteindre une population de 1950 habitants à l'horizon 2030
- Une densité moyenne de 40 logements à l'hectare au sein de l'enveloppe urbaine (98 logements sur une superficie de 2.17 ha) et une densité moyenne de 30 logements à l'hectare en périphérie ou extension urbaine (40 logements sur une superficie de 1.32 ha)
- Intensifiée au maximum le tissu urbain en localisant au maximum les nouvelles opérations au sein du tissu urbain (72% des futurs logements sont localisés au sein du tissu existant).

Pour les logements sociaux locatifs, le PLU prévoit pour les opérations de plus de 20 logements (OAP n°1, 6 et 7) qu'un peu moins d'un tiers des logements seront des logements sociaux.

Objectifs en termes d'économie :

En matière de développement économique, le SCOT fixe des 2 orientations principales suivantes pour la commune d'Attainville :

- La **préservation et le développement de l'activité agricole** : l'ambition poursuivie étant de conserver des espaces cultivés cohérents et exploitables. L'évaluation des impacts sur le fonctionnement et la viabilité des exploitations devient ainsi systématique pour tout projet d'extension urbaine.
- La **création et l'extension de zones d'activités génératrices d'emplois** : il est ainsi préconisé sur la commune la création d'un parc d'activités sur une surface de l'ordre de 17 ha à destination d'activités hors logistique et

hors grand commerce. De même il est proposé de saisir cette opportunité pour requalifier la zone commerciale d'Attainville (pages 69, 70 et 82 du DOO). Le SCOT précise une **densité d'emploi de l'ordre de 30 emplois à l'hectare**.

En terme de préservation et de développement de l'activité agricole, le PLU **préserve les surfaces agricoles actuelles et augmente la superficie de la zone Agricole** (+43 ha).

Concernant la création et l'extension de la zone d'activité, **le PLU prévoit, à terme, la création d'une zone d'activité**, hors logistique, à l'Ouest de la commune, comme préciser dans le SCOT, **d'environ 16ha**.

Objectifs en termes d'environnement :

A Attainville, les éléments de trame verte sont constitués par :

- **deux espace relais** : le boisement localisé dans le Val de Guinebout, une partir du corridor écologique dans la zone de franchissement de la Francilienne.
- **Un corridor écologique entre les forêts de Montmorency et de Carnelle** qui constitue un espace de liaison fonctionnel pour la faune et la flore.

Le PLU prend en compte les éléments de la trame verte du SCOT, qui rejoignent les « continuités » identifiés au SDRIF. **Les éléments sont soit classés en zone Naturels (val de Guinebout) ou soit laissés en zone Agricole au plan de délimitation en zone du PLU.**

3 CHOIX RETENUS POUR LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) pièce n°3 du dossier de PLU, sont des outils de suivi et de qualité afin de répondre aux besoins en logements identifiés et de permettre la réalisation d'une composition urbaine cohérente (accès, tracé des voiries, implantation des constructions, localisation des espaces publics et des espaces verts). A Attainville, elles sont au nombre de 7.

Les OAP se localisent en zones UC d'intensification au sein de l'enveloppe urbaine et en zone 1AU de développement de l'habitat.

Afin d'appréhender les capacités des différents terrains, il a été d'abord procédé à l'établissement d'un schéma d'aménagement intégrant les contraintes identifiées par l'état initial de l'environnement. Les objectifs programmatiques inscrits aux OAP répondent à l'axe n°2 du PADD « Dynamiser le village par un développement urbain maîtrisé et socialement équilibré ».

En cohérence avec les préconisations du SCOT-OPF et la mixité sociale recherchée dans le PADD, un objectif d'accueil de logements sociaux est fixé par les OAP ayant une capacité d'accueil supérieur à 20 logements

OAP 1

Le projet prévoit la réalisation de logements entre le chemin de Viarmes et la route de la Plaine de France. Le projet se structure tel que suit :

- Une voie de desserte centrale sera réalisée entre le chemin de Viarmes et la route de la Plaine de France afin de structurer l'aménagement du secteur.
- Un espace public minéral sera réalisé afin d'articuler qualitativement les deux séquences de la voie de desserte.
- Des plantations au nord du secteur, constituant une limite claire entre l'urbanisation du Pavé de Moisselles et l'espace agricole au nord.
- La réalisation d'un minimum de 43 logements dont un peu moins d'un tiers de logements sociaux

OAP2

Le projet prévoit la réalisation de 10 logements minimum situés en limite communale, en bordure de la rue des Ecoles. Lié à son enclavement entre l'hôpital et la commune de Moisselles, l'urbanisation de ce secteur sera à réaliser en cohérence avec le développement des terrains limitrophes situés sur la commune de Moisselles.

OAP 3

Le projet prévoit la réalisation de 8 logements minimum à l'Est de la rue de Moisselles

- Un espace vert planté sera aménagé le long de la rue de Moisselles au Nord du futur accès au secteur conférant ainsi une qualité paysagère à l'entrée du secteur,
- Les logements sont implantés autour d'un petit espace collectif accueillant le stationnement, ouverts sur les espaces agricoles.

OAP 4

Le projet prévoit la réalisation de 3 logements minimum le long du chemin des Sablons.

- Afin de minimiser la coupure du mur en pierre depuis le chemin des Sablons, un seul accès sera réalisé,
- Afin de faciliter la desserte des maisons sur ce secteur, un espace central à dominante végétale sera réalisé,
- Le nombre de logements est volontairement réduit compte tenu des difficultés d'accès.

OAP 5

Le projet prévoit la réalisation de 7 logements minimum à l'Est du chemin des Bornes. Le projet se structure tel que suit :

- Une voie située au nord du secteur qui dessert l'OAP voisine de la rue de l'Orme,
- Par la prise en compte de l'axe de ruissellement.

OAP 6

Le projet prévoit la réalisation de logements collectifs et individuels entre la rue de l'Orme, le complexe sportif et l'Avenue des Cèdres.

- La réalisation d'un axe de desserte Nord/Sud reliant la rue de l'Orme à l'accès prévue à l'OAP du chemin des Bornes afin de desservir l'ensemble du secteur.
- La réalisation de cheminements piétons reliant le secteur aux équipements sportif, à l'Est et à l'avenue des Cèdres, au Sud.
- Le projet prend en compte l'axe de ruissellement identifié sur le secteur.
- La réalisation de 37 logements dont un peu moins d'un tiers de logements sociaux

OAP 7

Le projet prévoit la réalisation de logements de part et d'autre de la rue du Goulot.

- Afin de conserver les murs et murets en pierre existants sur la rue du Goulot, un seul accès de chaque côté de la voie sera réalisé.
- Afin de préserver le maximum de boisements existants, l'emprise au sol des constructions est réduite sur ce secteur.
- La réalisation d'un espace public largement planté à l'Est de la rue du Goulot permet d'articuler qualitativement les logements.
- Le Maintien de la fonction de passage des engins agricoles sur la rue du Goulot.
- Le projet prend en compte l'axe de ruissellement identifié sur la rue du Goulot.
- La réalisation de 30 logements dont un peu moins d'un tiers de logements sociaux

4 EXPOSE DES MOTIFS DE LA DELIMITATION EN ZONES

La délimitation des zones au PLU découle directement des objectifs d'évolution du cadre de vie retenus au PADD. Les évolutions des caractéristiques d'occupation et d'utilisation du sol sont synthétisées dans la cartographie présentée au chapitre 2.2

Ces évolutions des occupations et utilisations du sol déterminent directement le découpage en zone et le règlement du PLU. Ce découpage en zone et le règlement associé du PLU diffèrent sensiblement du POS mis en révision.

Le présente chapitre compare les dispositions du POS antérieur et celles du PLU et précise les raisons de ces changements.

4.1 Rappel du zonage au POS antérieur

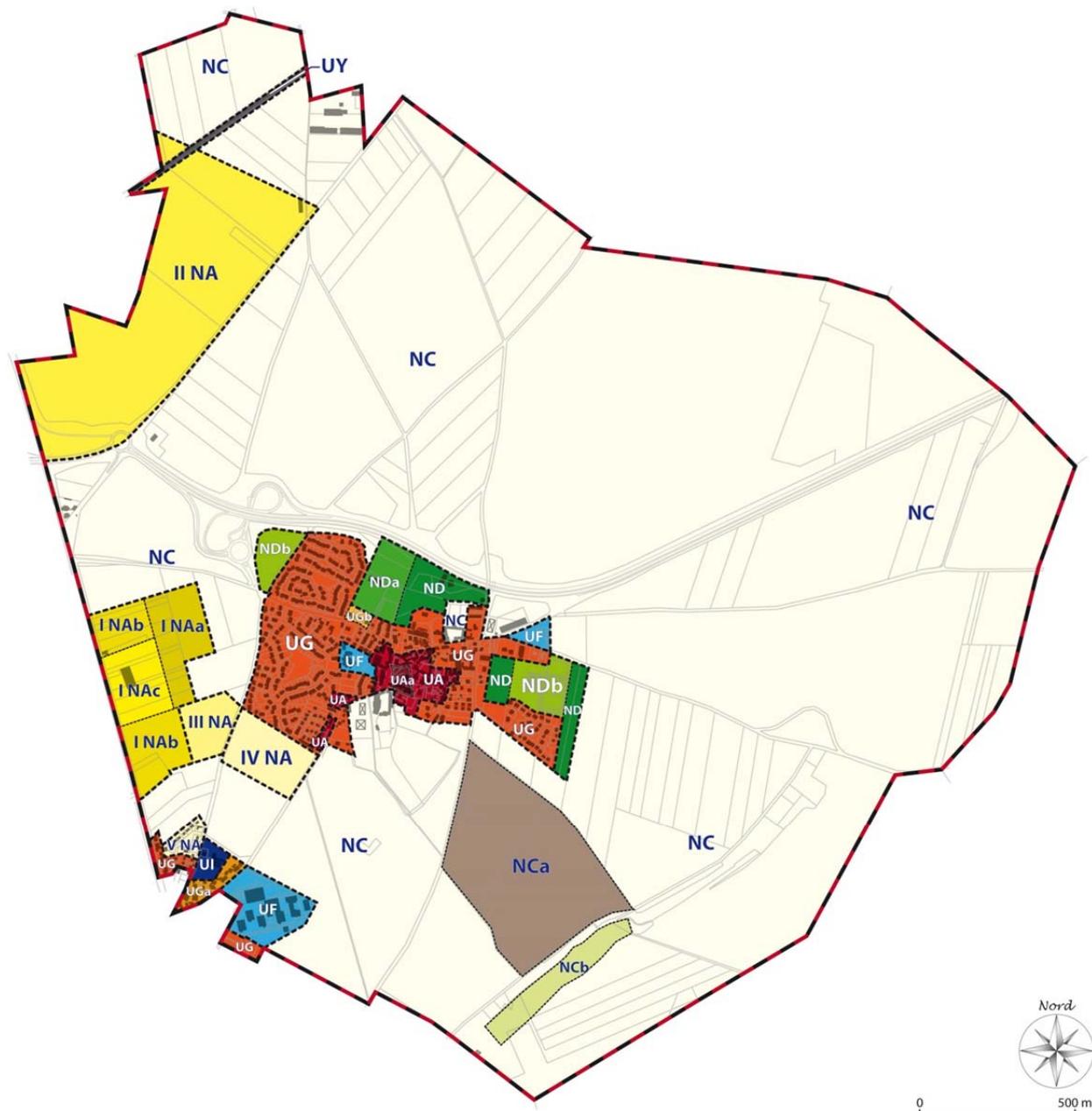
Le POS antérieur a été approuvé le 21 décembre 2000, il a fait l'objet d'une mise à jour le 23 novembre 2004 et d'une modification approuvée par délibération du 16 janvier 2006.

Le zonage du POS est organisé en 12 zones (5 zones urbaines, 5 zones d'urbanisation future, 1 zone agricole, 1 zone naturelle et forestière).

Les vocations des zones au POS sont les suivantes :

| | |
|-----------------|---|
| Zone UA | Elle correspond au centre aggloméré traditionnel. Cette zone est à caractère plurifonctionnel (l'implantation y est, en règle générale, à l'alignement avec une continuité bâti sur rue). Le but est de maintenir les principales caractéristiques du tissu urbain existant et de permettre une certaine évolutivité du bâti. <ul style="list-style-type: none"> - UAa, ce secteur de zone comporte des risques d'effondrement liés à la présence supposée de souterrains. |
| Zone UF | Cette zone a été créée pour des terrains recevant des équipements publics et d'intérêt général (école, centre hospitalier, terrains de tennis). Les règles applicables sont plus « souples » que dans les autres zones U afin de permettre les extensions. |
| Zone UG | Zone située en périphérie du centre bourg et dans le pavé de Moisselles. Zone à vocation dominante d'habitat individuel, caractérisée par un cadre « verdoyant » et une implantation en retrait. <ul style="list-style-type: none"> - UGa, ce secteur de zone est situé autour de la rue de Moisselles dans le Pavé de Moisselles, les constructions ont une implantation sur rue en cohérence avec les constructions existantes (un recul de 2.50m minimum). - UGb, ce secteur de zone comporte des risques d'effondrement liés à la présence de carrières souterraines. |
| Zone UI | Il s'agit d'une zone à vocation d'activités réservée aux établissements industriels, scientifiques et techniques ainsi qu'aux activités artisanales. Elle est localisée dans le Pavé de Moisselles, au sud de la commune |
| Zone UY | Zone affectée au domaine public ferroviaire Elle correspond aux terrains le long de la voie ferrée Paris Nord – Luzarches. |
| Zone INA | Zone destinée à l'urbanisation future à court/moyen terme à usage d'activités industrielles, scientifiques, techniques artisanales et commerciales. Elle est localisée à l'Ouest de la commune, le long de la RD301, la zone est découpée en 3 secteurs de zones : <ul style="list-style-type: none"> - INAa, secteur de zone avec une hauteur totale limitée à 9m. - INAb, secteur de zone avec une hauteur totale à 10m - INAc, secteur de zone avec une hauteur totale à 10m et autorisant les commerces |

| | |
|-------------------|---|
| Zone IINA | Zone destinée à l'urbanisation future à long terme à usage d'activités industrielles et artisanales, située au nord de la Francilienne et à l'Ouest de la RD909. |
| Zone IIINA | Zone destinée à l'urbanisation future à long terme à usage principal d'habitat, pouvant aussi comporter des commerces, services et équipements d'intérêt général. Elle est située au Sud-Ouest du bourg en interface entre la zone INA (activité) et le bourg. |
| Zone IVNA | Zone destinée à l'urbanisation future à long terme à usage principal d'habitat, pouvant aussi comporter des commerces, services et équipements d'intérêt général. Elle est située au Sud du bourg, à l'Ouest de la rue de Moisselles (voirie entre le bourg et le pavé de Moisselles). |
| Zone VNA | Zone destinée à l'urbanisation future à court/ moyen terme à usage principal d'habitat, pouvant aussi comporter des commerces, services et équipements d'intérêt général. Localisé au nord du Pavé de Moisselles, le long du chemin de Viarmes. |
| Zone NC | Correspond à la zone agricole de la commune dont l'utilisation du sol est limitée aux exploitations agricoles et aux équipements publics. Elle comporte 2 secteurs de zone : <ul style="list-style-type: none"> - NCa, ce secteur de zone autorise les carrières et décharges et comporte des risques liés à la présence de carrières. - NCb, ce secteur de zone comporte des risques d'effondrement liés à la présence supposée de souterrains. |
| Zone ND | Correspond à la zone naturelle de la commune. Elle comporte 2 secteurs de zone : <ul style="list-style-type: none"> - NDa, ce secteur de zone autorise les équipements de sports, loisirs et les constructions et installations qui y sont liées - NDb, ce secteur de zone autorise : <ul style="list-style-type: none"> • les équipements de sports, de tourisme, de loisirs liés à la vocation d'espace naturel, • les terrains de jeux divers, restaurants et les constructions et installations qui y sont liées • les logements destinés aux personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des établissements existants ou autorisés. |

**ZONES URBAINES**

- UA** Zone d'habitat, de services, d'activités
- UAa** Secteur à risque d'effondrement lié à la présence supposée de souterrains
- UF** Zone d'équipements publics et d'intérêt général
- UG** Zone réservée aux habitations individuelles
- UGa** Implantation des constructions avec un retrait moins important
- UGb** Secteur à risque d'effondrement lié à la présence de carrières souterraines
- UI** Zone d'activité réservée aux établissements industriels scientifiques et techniques et aux activités artisanales
- UY** Zone affectée au domaine public ferroviaire

ZONE AGRICOLE

- NC** Zone de richesses naturelles réservée à l'exploitation agricole et à l'élevage
- NCa** Carrières et décharges autorisées
- NCb** Secteur à risque d'effondrement lié à la présence supposée de souterrains

ZONES D'URBANISATION FUTURE

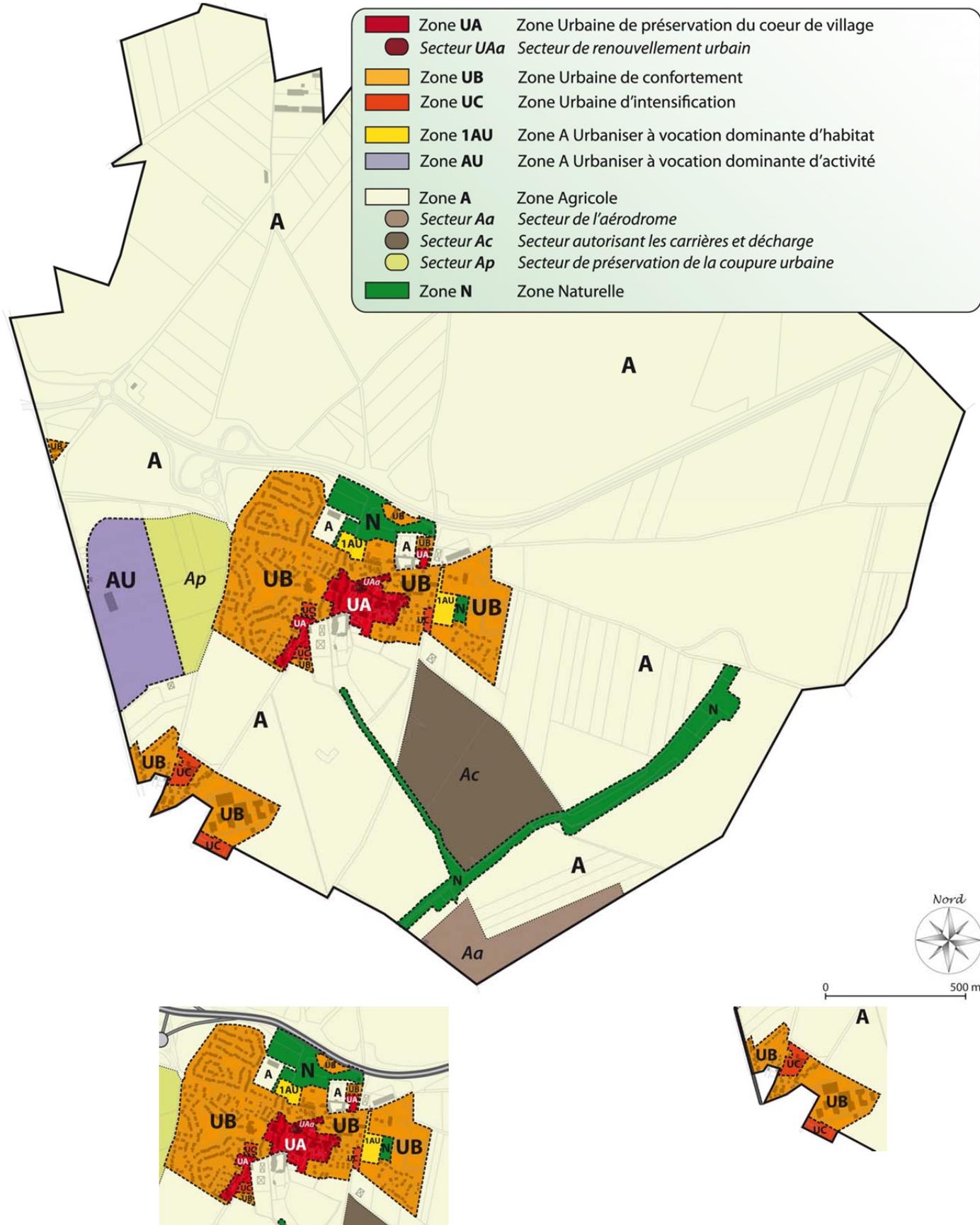
- I NA** Zone à usage d'activités industrielles scientifiques, techniques, artisanales et commerciales
- INaA** Hauteur maximum à 9m
- INaB** Hauteur maximum à 10m
- INaC** Hauteur maximum à 10m et commerces autorisés
- II NA** (sans règlement)
- III NA** (sans règlement)
- IV NA** (sans règlement)
- V NA** Règles identiques à celles de la zone UG

ZONE NATURELLE

- ND** Zone naturelle qu'il convient de protéger en raison de la qualité du paysage
- NCa** Equipements de sports et loisirs autorisés
- NCb** Equipements de sports, loisirs, tourisme et logements liés, autorisés

4.2 Présentation détaillée des zones du PLU

Le zonage du PLU est organisé en 9 zones : 3 zones urbaines, 2 zones à urbaniser dont 1 fermée à l'urbanisation au PLU (AU), 1 zone agricole et 1 zone naturelle.



4.2.1 Les zones urbaines du PLU

Les zones urbaines, dites « zones U » représentent les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter, selon l'article R 123-5 du Code de l'urbanisme. Le périmètre urbanisé est divisé en **3 zones urbaines** :

UA > Zone de Préservation du Centre Bourg et de Renouveau urbain

La zone UA correspond au tissu urbain ancien du centre bourg organisé autour des rues de Moisselles/ de l'Orme et rue de Ganneval. La zone se distingue par une continuité bâtie sur rue assurée soit par les constructions principales, soit par un mur de clôture, formant une ambiance minérale. L'objet de la zone est de préserver les caractéristiques urbaines et la morphologie du centre bourg, témoins de l'identité communale.

Elle est constituée d'un secteur de zone UAa.

UAa > Secteur de zone de renouvellement urbain

Ce secteur correspond à la partie Ouest de l'îlot délimité par les rues Hamelin, de l'Orme et du Presbytère. L'objectif est de renouveler le bâti sur ce secteur au sein duquel il est envisagé la création de logements supplémentaires et de mettre en place de conditions favorables à l'installation de commerces pour favoriser l'émergence d'une centralité à cet endroit, aux abords de la mairie.

UB > Zone de confortement

La zone UB correspond au reste du tissu urbain communal à vocation d'habitat. Elle est caractérisée par un habitat individuel de type pavillonnaire dans une ambiance plus « végétale » et une densité bâtie plus faible que celle du centre bourg (zone UA). L'enjeu de cette zone est de conforter les caractéristiques du tissu bâti tout en permettant les possibilités d'adaptation aux besoins. Le PLU reprend en grande partie les règles du POS. La fonction dominante d'habitat est conservée tout en permettant l'accueil de fonctions compatibles avec l'habitat (commerces, bureaux, équipements, ...).

UC > Zone d'intensification urbaine

La zone UC correspond aux différentes dents creuses identifiées par le PLU. Elles se localisent à l'intérieur du tissu urbanisé de la commune.

L'objectif de la zone est de permettre une urbanisation qui répond au principe de gestion économe de l'espace et répond aussi à l'orientation du SCOT de construire dans le tissu existant.

4.2.2 Les zones à urbaniser du PLU

Les zones à urbaniser, dites « zones AU » représentent les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation selon l'article R123-6 du Code de l'urbanisme.

Elles peuvent être soit « fermées » à l'urbanisation au PLU, soit « ouvertes » en fonction de la capacité suffisante ou non des voies publiques et des réseaux d'eau, d'électricité et le cas échéant d'assainissement existant à la périphérie immédiate de la zone pour desservir les constructions à implanter dans la zone. Dans le cas d'une zone AU ouverte à l'urbanisation, les constructions y sont autorisées soit lors d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les OAP et le règlement.

1AU > Zone à urbaniser à vocation dominante d'habitat

La zone 1AU correspond à la zone A Urbaniser à vocation dominante d'habitat située en périphérie immédiate du périmètre urbanisé de la commune. Elle est localisée sur 3 sites :

- rue du Goulot,
- A l'ouest du Stade

L'objectif de la zone est de permettre une urbanisation selon le principe d'une gestion économe de l'espace pour qui répondre aux besoins en logements de la commune.

La zone 1AU d'une superficie de 1.59ha répond aux orientations du SDRIF d'une extension urbaine inférieure ou égale à 5% du périmètre urbanisé (maximum de 3ha).

AU > Zone à urbaniser à vocation dominante d'activité

La zone AU correspond à la zone A Urbaniser à vocation dominante d'activité située le long de la RD301, à l'Ouest de la commune. L'objet de la zone est de permettre la requalification des bâtiments existants de la zone d'activité et d'accueillir de nouvelles activités à haute valeur ajoutée autour des installations existantes tout en travaillant à une meilleure insertion paysagère. La zone fait environ 16ha et est située le long de la RD301 au sud du carrefour de la croix verte (DOO du SCOT). Le SCOT y prévoit une densité moyenne de 30 emplois à l'hectare. Actuellement sans règlement (Au strict) en attente de la définition d'un projet de développement

L'analyse de la desserte de la zone 1AU par les réseaux, ouverte à l'urbanisation au PLU sous la forme d'opérations d'aménagement d'ensemble, est restituée dans le tableau ci-dessous.

Concernant l'alimentation en eau potable, l'augmentation de la consommation liée à l'urbanisation de ces OAP (hypothèse de 1 950 habitants à l'horizon 2030 contre 1 822 en 2008) apparaît compatible avec les ressources du SIAEP de la région de Monsoult. En effet, le syndicat est interconnecté avec le réseau potable du Syndicat des Eaux d'Ile de France qui permet ainsi de garantir un apport suffisant.

| Zones-Secteur | Superficie | Réseaux |
|---|----------------|---|
| 1AU- site inclus dans le secteur d'OAP 6 (Stade) | 0.90 ha | <u>Voirie</u> : 2 accès, Chemin des Bornes (via l'OAP n°5 du chemin des Bornes) et Rue de l'Orme et liaisons douces en direction de l'avenue des Cèdres et des équipements sportifs à l'est. <u>Eau Potable</u> : Terrain desservie par 3 canalisations, Rue de l'Orme Ø 100 et 200, Gymnase Ø 150 <u>Eaux usées</u> : Terrain desservie par 2 canalisations, Rue de l'Orme Ø 200, Gymnase Ø 200 <u>Eaux pluviales</u> : Terrain desservie par 2 canalisations, Rue de l'Orme Ø 600, Gymnase Ø 250 |
| 1AU-site inclus dans le secteur d'OAP 7 (rue du Goulot) | 0,69 ha | <u>Voirie</u> : Rue du Goulot <u>Eau Potable</u> : Rue du Goulot, Ø 60 et à 40m au nord Ø 200 <u>Eaux usées</u> : Rue du Goulot Ø 200 <u>Eaux pluviales</u> : Rue du Goulot Ø 500 |
| TOTAL zones A URBANISER ouvertes à l'urbanisation au PLU | 1.59 ha | |

4.2.3 Les autres zones du PLU

Le PLU comprend deux autres catégories de zones définies aux articles R123-7 et 8 du CU :

- Des zones agricoles dites « zones A » correspondant aux « secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles »,
- Des zones naturelles ou forestières, dites « zones N » correspondant aux « secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels ».

A > Zone Agricole

La zone A comprend les terrains voués à l'agriculture sur le territoire communal. L'objectif de la zone est d'assurer le maintien de l'activité agricole sur ces terrains, afin d'en garantir la pérennité (orientations du SCOT et du SDRIF de pérenniser l'activité agricole).

Elle comprend 2 secteurs de zones Aa et Ac.

Aa > Secteur de zone de l'aérodrome

Ce secteur de zone de 8,65 ha autorise, sous condition du respect du cadre environnant, les équipements nécessaires à l'aérodrome.

Ac > Secteur de zone de carrières

Ce secteur de zone correspond au Centre d'Enfouissement Technique (CET). Il autorise, sous conditions du respect du cadre environnant et de la remise en état des sols, l'exploitation de carrières et les décharges.

Ap > Secteur de zone de préservation de la coupure urbaine

Ce secteur de zone est situé entre la zone AU et le bourg, au sud du futur échangeur de l'A16.

Le secteur est classé en zone Agricole mais est rendu inconstructible. Ceci afin de préserver la coupure urbaine entre d'une part le bourg et d'autre part la future Zone d'Activités (zone AU) et le futur échangeur de la croix verte.

N > Zone Naturelle

La zone N comprend les espaces naturels et les boisements de la commune dont la protection est assurée à ce titre.

La zone comprend notamment le Val de Guinebout identifié au SCOT comme espace relais de la biodiversité.

4.3 Comparaison entre les zones du POS et du PLU

La comparaison entre le POS et le PLU, présentée dans tout le document, porte sur la version du POS de 2008.

La correspondance entre les zones est détaillée dans le tableau suivant :

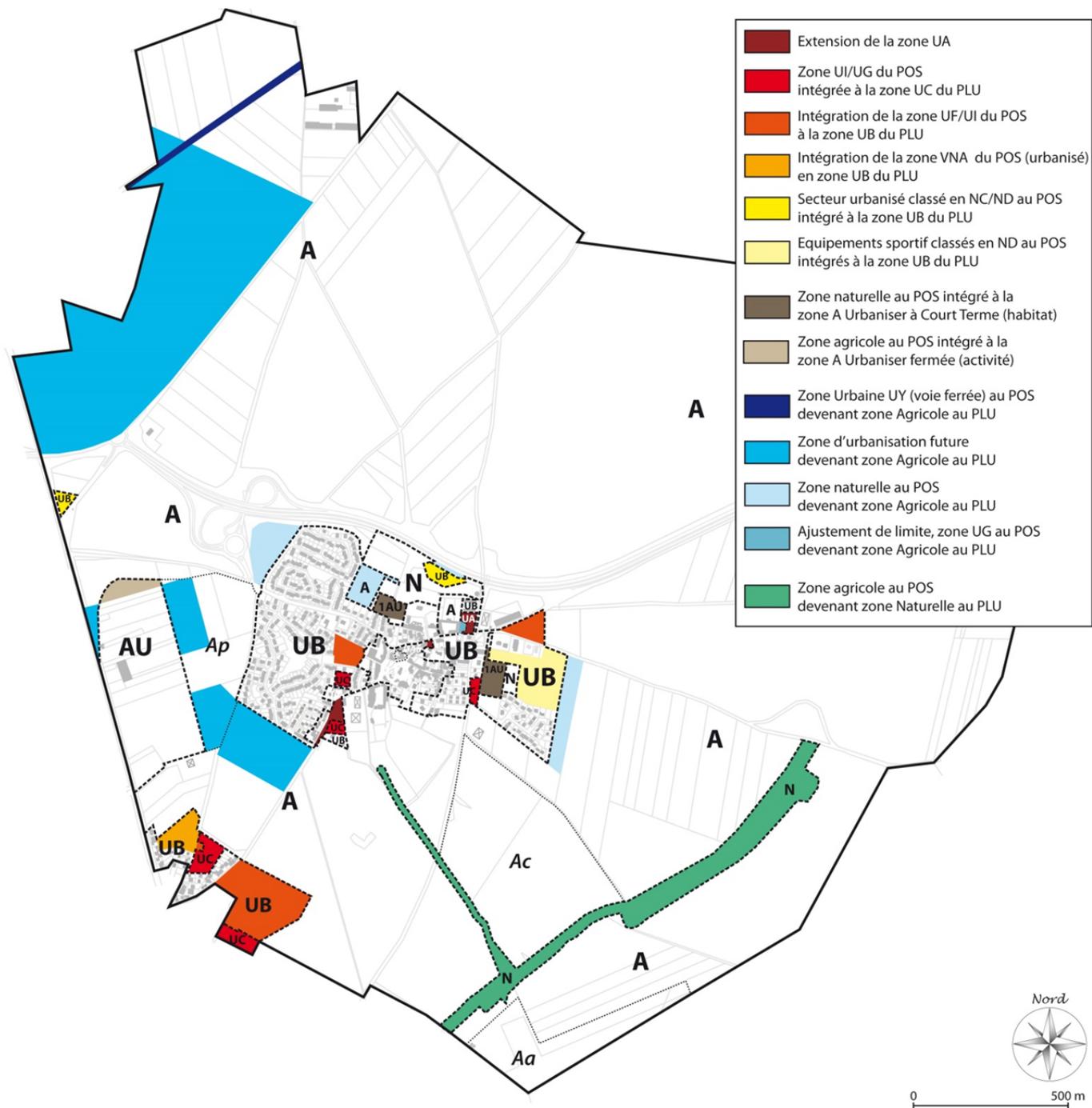
| PLU | | POS | |
|------------|--|-------------|--|
| UA | Zone urbaine de préservation du centre bourg | UA | Zone à caractère d'habitat construit en ordre continu |
| UAa | Secteur de zone de renouvellement urbain | UG | Zone d'habitat individuel |
| UB | Zone urbaine de confortement | UG | Zone d'habitat individuel |
| | | UF | Zone d'équipements publics et d'intérêt général |
| | | V NA | Zone d'urbanisation future à vocation d'habitat (lotissement de la Plaine de France) |
| | | NDb | Secteur naturel autorisant les équipements sportifs et touristiques |

| | | | |
|---|---|--|--|
| UC | Zone urbaine d'intensification urbaine | UG UI | Zone d'habitat individuel Zone d'activité réservée aux établissements industriels, scientifiques, techniques et artisanaux |
| AU | Zone à urbaniser à vocation d'activité | I NA III NA NC | Zone d'urbanisation future à vocation d'activité Zone d'urbanisation future à vocation d'habitat Zone agricole |
| 1AU | Zone à urbaniser à vocation dominante d'habitat | ND NDa NDb | Zone naturelle Secteur naturel autorisant les équipements sportifs et loisirs Secteur naturel autorisant les équipements sportifs et touristiques |
| A Aa Ac Ap | Zone Agricole Secteur de zone de l'aérodrome Secteur de zone de carrière Secteur de zone de préservation de la coupure urbaine | NC II NA IV NA NDa NDb UY | Zone agricole Zone d'urbanisation future à vocation d'activité Zone d'urbanisation future à vocation d'habitat Secteur naturel autorisant les équipements sportifs et loisirs Secteur naturel autorisant les équipements sportifs et touristiques Zone affectée au domaine public ferroviaire |
| N | Zone Naturelle | ND NDa NC | Zone naturelle Secteur naturel autorisant les équipements sportifs et loisirs Zone agricole |

Les évolutions de la délimitation en zones du PLU par rapport au POS sont localisées sur la carte page suivante, et expliquées pour chacune des zones du PLU ci-après :

- **La zone UA** a été légèrement élargie par rapport à la zone UA du POS, incluant des parcelles (classées en zone UG au POS) présentant les mêmes typologies urbaines avec des règles d'implantation similaire, en particulier la continuité du bâti et les murs de clôtures.
- **Le secteur de zone UAa** du PLU comprend des parcelles classées en zone UA au POS où il est prévu de réaliser une opération de renouvellement urbain.
- **La zone UB** reprend la quasi-totalité de la zone UG du POS ainsi que la zone UF (équipements), elle inclut aussi la zone VNA (lotissement de la Plaine de France), aujourd'hui totalement urbanisée et les équipements sportifs à l'Est de la commune et classés en secteur NDb au POS. De plus, elle inclut en plus 2 parcelles urbanisées, classées en NC au POS, au sud de la Croix Verte, et en ND, station-service le long de la francilienne.
- **La zone UC** correspond aux dents creuses disséminés dans le périmètre urbanisé de la commune, elle regroupe des parcelles classées en zone UG et en zone UI du POS.
- **La zone 1AU** est multi-sites, elle comprend :

- Une zone classée en NDb et ND au POS, à l'ouest des équipements sportifs, occupés par des jardins de fond de parcelles.
- Une zone ND et un secteur de zone NDa au POS, rue du Goulot occupée par des friches boisés
- **La zone AU**, comprend la majorité de la zone I NA du POS et une partie de la zone III NA et une petite partie classées en zone NC.
- **La zone A**, elle regroupe la quasi-totalité de la zone NC du POS, la zone UY du POS (dont le maintien du classement dans une zone spécifiquement dédiée n'est pas justifié), des terrains agricoles classés en NDa et NDb (à proximité de la Francilienne). Elle comprend aussi une grande partie des zones d'urbanisation future non mobilisées dans le POS à savoir :
 - L'ensemble de la zone IINA (au nord-ouest de la commune)
 - L'ensemble de la zone IV NA
- **Le secteur de zone Aa** correspond au secteur de l'aérodrome classé en NC et NCb au POS.
- **Le secteur Ac** correspond au CET classé au POS en secteur NCa (carrières).
- **Le secteur Ap** correspond au secteur situé entre la zone AU et le bourg, il comprend des parcelles classées en zone INA et NC du POS
- **La zone N au PLU** comprend le boisement du Val de Guinebout et le Val de Villaines classés en NC au POS. La zone comprend également le verger situé à l'Est des équipements sportifs classé en ND au POS, un terrain compris entre les équipements sportif et la zone 1AU du PLU (classé en NDb au POS), le boisement situé entre la Francilienne et le bourg classé en ND et NDa au POS ainsi que les terrains situées entre la zone AU à vocation d'activité et le bourg, actuellement classé en INA, IINA et NC au POS.



Localisation des changements de zones entre le POS et le PLU

| | POS | Surface (en ha) | PLU | Surface (en ha) | Différence (en ha) |
|---|------------------------------|--------------------|-----------------|--------------------|-----------------------|
| Zone Urbaine | UA-UG-UI-UY | 47.33 ha | UA-UB-UC | 50.72 ha | + 3.39ha |
| Zone A Urbaniser Ouverte (avec règlement) | INA – VNA | 17.51 ha | 1AU | 1.59 ha | - 15.91 ha |
| Zone A Urbaniser Fermée (sans règlement) | IINA-IIIINA- IVNA | 47.89 ha | AU | 15.40 ha | - 32.49 ha |
| Zone Agricole | NC | 597.24 ha | A | 640.49 ha | + 43.26 ha |
| Zone Naturelle | ND | 14.50 ha | N | 16.27 ha | + 1.77 ha |
| TOTAL | - | 724.47 ha | - | 724.47 ha | 0 |

Nota : la surface totale indiquée pour le territoire communal correspond à la surface mesurée sous AutoCAD sur le fond cadastral.

Les zones Urbaines voient leur surface augmenter. L'intégration de parcelles urbanisées non classées en zone U au POS explique cette évolution :

- Equipements sportifs classés en NDb au POS
- Zone V NA au POS aujourd'hui urbanisée
- 2 parcelles urbanisées au sud de la Croix Verte et la station-service de la francilienne, classée en NC et ND au POS

Les zones à urbaniser à court terme voient leur surface diminuer. En effet, le PLU ne mobilise pas l'ensemble des zones d'urbanisation future issu du POS.

Les zones à urbaniser à long terme voient également leur surface diminuer. Les zones II NA et IV NA se sont pas mobilisées dans le PLU. La zone AU reprend une partie des zones INA et III NA du POS, conformément aux orientations du SCOT (DOO) de constituer une zone d'activité d'une surface de l'ordre de 17ha sans logistique ni grands commerce et avec une densité de 30 emplois à l'hectare minimum.

La zone Agricole voit quant à elle sa superficie largement augmenter, restitution de plus de 43 ha au PLU. Notamment par l'intégration de nombreuses zones d'urbanisation future non utilisées et rendues à l'activité agricole

La zone Naturelle voit sa superficie légèrement augmenter par le classement en N du Val de Guinebout. Il est à noter que la majorité des terrains classés en ND au POS mais non reconduits en N au PLU sont reclassés en A (terrains occupés par des Vergers et Culture autour du Bourg) ou U (équipements sportifs classés en secteur de zone NDb au POS).

Les évolutions entre le zonage du POS et le zonage du PLU pour les zones agricoles et naturelles sont précisées dans les tableaux ci-dessous :

Zones AGRICOLES

| Motifs d'évolution | POS | PLU | Surface |
|---|--------------------|------------|----------------|
| Secteur localisé au nord de la future zone d'activité | NC | AU | -0.83 ha |
| Parcelles urbanisées au sud de la Croix Verte | NC | UB | -0.29 ha |
| Val de Guinebout classé en zone Naturelle | NC | N | -11.70 ha |
| Zone affectée au domaine public ferroviaire | UY | A | +1.28 ha |
| Zone d'urbanisation future (ouverte à l'urbanisation) non mobilisée au PLU et classée en zone Agricole au PLU | I NA | A | +2.95 ha |
| Zone d'urbanisation future (fermée à l'urbanisation) non mobilisée au PLU et classée en zone Agricole au PLU | II NA | A | +40.03 ha |
| Zone d'urbanisation future (fermée à l'urbanisation) non mobilisée au PLU et classée en zone Agricole au PLU | III NA et IV NA | A | +6.71 ha |
| Secteur classé en zone Naturelle autorisant les équipements sportifs et de loisirs au POS intégré à la zone Agricole au PLU | NDa | A | +1.09 ha |
| Secteur classé en zone Naturelle autorisant les équipements sportifs, de loisirs et de tourisme au POS intégrée à la zone Agricole au PLU | NDb | A | +2.00 ha |
| Ajustement limite entre zone A et N le long de la francilienne | ND | A | +0.11 ha |
| Ajustement limite entre la zone A et UA à proximité de la ferme rue de l'Orme | UG | A | +0.05 ha |
| Vergers situés à l'Est du Stade, classé en zone Agricole | ND | A | +1.85 ha |
| TOTAL | - | - | +43.26 |

Zones NATURELLES

| Motifs d'évolution | POS | PLU | Surface |
|---|------------|------------|-----------------|
| Ajustement limite entre zone A et N le long de la francilienne | ND | A | -0.11 ha |
| Equipements sportifs existants intégrés en zone urbaine au PLU | ND/NDb | UB | -2.61 ha |
| Station-service existantes intégrées à la zone urbaine du PLU | ND | UB | -0.54 ha |
| Vergers situés à l'Est du Stade, classé en zone Agricole | ND | A | -1.85 ha |
| Secteur de la rue du Goulot (A Urbaniser à court terme), devenant un secteur de développement urbain au PLU | ND/NDb | 1AU | -0.60 ha |
| Secteur du Stade, (A Urbaniser à court terme), devenant un secteur de développement urbain au PLU | ND/NDb | 1AU | -1.12 ha |
| Secteur classé en zone Naturelle autorisant les équipements sportifs et de loisirs au POS intégré à la zone Agricole au PLU | NDa | A | -1.09 ha |
| Secteur classé en zone Naturelle autorisant les équipements sportifs, de de loisirs et de tourisme au POS intégré à la zone Agricole au PLU | NDb | A | -2.00 ha |
| Val de Guinebout (NC) classé en zone Naturelle au PLU | NC | N | +11.70 ha |
| TOTAL | - | - | +1.77 ha |

5 MOTIVATION DES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES

Comme pour la délimitation des zones, les règles du PLU retenues sont issues des orientations d'évolution du cadre de vie du PADD, nourries par l'analyse morphologique de chaque quartier réalisée lors du diagnostic. Le présent chapitre expose les motivations de la traduction réglementaire du PADD, ainsi que les principales évolutions de règles par rapport au POS antérieur.

5.1 Principes généraux du règlement

Les principes justificatifs communs à un grand nombre de zones et liés aux articles L110 et L121-1 du CU sont les suivants :

| Objectif | Traduction réglementaire |
|--|---|
| Favoriser la mixité des fonctions | Articles 1 et 2 : La rédaction des articles 1 et 2 du règlement ne cible que les types d'occupation du sol interdits et autorisés sous conditions spéciales. La règle générale est donc celle de la mixité des fonctions urbaines. Toutefois, selon la vocation dominante des sols souhaitée, des règles sont édictées en vue d'en assurer la compatibilité réciproque. |
| Garantir les conditions de sécurité au niveau des accès et voiries desservant les parcelles | Article 3 : Cet article réglemente les accès privés qui desservent les parcelles à construire, afin d'assurer la sécurité routière. Des prescriptions spéciales sont édictées pour les voies ouvertes à la circulation se terminant en impasse dans une préoccupation de cohésion du fonctionnement urbain. |
| Assurer la desserte par les réseaux pour les parcelles à construire | Article 4 : Cet article est identique pour les zones urbaines et à urbaniser. Il détermine les conditions de raccordement aux réseaux, au-delà des strictes conditions de constructibilité des terrains. Par rapport au POS, il introduit l'obligation de gérer les eaux pluviales à l'intérieur de la parcelle avec un contrôle du débit à l'exutoire, basé sur le schéma directeur d'assainissement en vigueur dans le bassin versant. |
| Maîtriser les caractéristiques de la morphologie urbaine des quartiers | Article 6 et 7 : La rédaction des articles 6 et 7 est adaptée aux choix de la morphologie urbaine précisée au PADD pour chaque zone. |
| Garantir l'éclairement des locaux | Article 8 : Les dispositions de cet article permettent d'imposer un espacement suffisant entre deux bâtiments, avec notamment pour but la maîtrise des ombres portées. |
| Maîtriser les caractéristiques de la typologie urbaine des quartiers | Articles 9 et 10 : L'emprise au sol et la hauteur maximale des constructions permettent de déterminer une volumétrie respectueuse du cadre bâti existant. En outre, l'article 9 permet également de maîtriser les surfaces imperméabilisées. |
| Ne pas porter atteinte aux caractéristiques urbaines existantes et favoriser une architecture de qualité | Article 11 : Les règles consistent à harmoniser l'aspect des bâtiments à l'environnement. Elles portent sur les façades, les toitures, les couvertures et les clôtures et concernent les bâtiments principaux, les agrandissements et annexes. Les règles énumérées ne s'opposent pas à la recherche d'une architecture de qualité pour laquelle des possibilités d'adaptations sont introduites, dans le respect du site et du cadre environnant. |

| Objectif | Traduction réglementaire |
|--|---|
| Répondre de manière maîtrisée aux besoins en stationnement. | Article 12 : Le nombre de places de stationnement requis, varie en fonction de la destination des constructions. En cas d'agrandissement, de restructurations ou de changements d'affectation, le ratio de places de stationnement sera appliqué à la totalité de l'opération. |
| Respecter les plantations existantes et favoriser la végétalisation des espaces libres | Article 13 : Cet article impose aux constructeurs : - le traitement paysager des espaces libres, - la réalisation de haies végétales avec des essences locales, - la réalisation d'un pourcentage minimum d'espaces verts à créer. |
| Inciter aux performances énergétiques et environnementales et contribuer au développement d'infrastructure du réseau de communications électroniques | Articles 15 et 16 : Toutes constructions nouvelles devront prévoir la possibilité de se raccorder à un réseau de distribution numérique existant ou futur. |

5.2 Zones Urbaines et A Urbaniser (motivation et changements par rapport au POS)

Les règles édictées dans le PLU sont la traduction des orientations d'évolution urbaine définies au PADD. Toutefois, à chaque fois que la règle du POS était cohérente avec ces orientations elle a été reconduite dans un souci de stabilité du droit du sol.

Articles 1 et 2 : Occupations et Utilisations des sols

Ces articles indiquent les occupations et utilisations du sol interdites dans la zone (article 1) et les occupations et utilisations du sol soumises à conditions spéciales (article 2). Ils permettent la gestion du niveau de mixité entre les 9 fonctions urbaines définies à l'article R. 123-9 du code de l'urbanisme, tel qu'illustré dans le tableau suivant :

| PLU | UAa | UA | UB | UC | 1AU | AU |
|-------------------------------------|---|---|---|---|---|---|
| Service public Intérêt collectif | Autorisé | Autorisé | Autorisé | Autorisé | Autorisé | Autorisé sous conditions respect du cadre |
| Habitation | Autorisé | Autorisé | Autorisé | Autorisé | Autorisé | Interdit |
| Hébergement hôtelier | Autorisé | Autorisé | Interdit | Autorisé sous conditions de ne pas engendrer de nuisances | Interdit | Interdit |
| Bureaux | Autorisé | Autorisé sous conditions de ne pas engendrer de nuisances | Autorisé sous conditions de ne pas engendrer de nuisances | Autorisé sous conditions de ne pas engendrer de nuisances | Autorisé sous conditions de ne pas engendrer de nuisances | Interdit |
| Commerces | Autorisé | Autorisé sous conditions de ne pas engendrer de nuisances et ES limitée | Autorisé sous conditions de ne pas engendrer de nuisances et ES limitée | Autorisé sous conditions de ne pas engendrer de nuisances | Autorisé sous conditions de ne pas engendrer de nuisances et ES limitée | Interdit |
| Artisanat | Autorisé sous conditions de ne pas engendrer de nuisances et ES limitée | Autorisé sous conditions de ne pas engendrer de nuisances et ES limitée | Autorisé sous conditions de ne pas engendrer de nuisances et ES limitée | Autorisé sous conditions de ne pas engendrer de nuisances et ES limitée | Autorisé sous conditions de ne pas engendrer de nuisances et ES limitée | Interdit |
| Industrie | Interdit | Interdit | Interdit | Interdit | Interdit | Interdit |
| Fonction d'entrepôt | Interdit | Interdit | Interdit | Interdit | Interdit | Interdit |
| Exploitation agricole et forestière | Interdit | Interdit | Extensions autorisées si aucune nuisance | Interdit | Interdit | Interdit |

ES* : Emprise au Sol

La recherche d'une plurifonctionnalité des zones urbaines a guidé le PLU, dans la mesure où les fonctions étaient à même de cohabiter. Les fonctions d'industrie et d'entrepôt, ainsi que l'exploitation agricole et forestière (hormis en zone UB, pour assurer la pérennité des activités en place) ont, en conséquence été interdites dans les zones plurifonctionnelles à vocation dominante d'habitat.

Le niveau de plurifonctionnalité varie des zones centrales vers la périphérie à dominante résidentielle. La Zone AU (stricte) a pour objet de recevoir, à terme, des activités hors logistiques et ayant une densité moyenne de 30 emploi

à l'hectare en cohérence avec le SCOT Ouest Plaine de France ; est fermée à l'urbanisation dans le PLU en l'attente de la définition d'un projet.

| ZONE DU PLU | VOCATION |
|---|---|
| Secteur UAa (secteur de renouvellement urbain) | Secteur plurifonctionnel autorisant les constructions à usage d'habitat, les services publics et d'intérêt collectif, d'hébergement hôtelier, les bureaux et les commerces. L'artisanat et les ICPE sont autorisés, sous conditions (emprise au sol particulière et/ou n'engendre pas de gênes ou de nuisances pour la fonction résidentielle environnante). |
| Zone UA (zone urbaine de préservation du centre bourg) | Zone plurifonctionnelle , accueillant en plus de la fonction d'habitat, des constructions et installations à usage de service public et d'intérêt collectif, des constructions à usage d'hébergements hôteliers. Les constructions à usage de commerces et d'artisanat et les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) sont autorisées, sous conditions (emprise au sol particulière et/ou n'engendre pas de gênes ou de nuisances pour la fonction résidentielle environnante). |
| Zone UC (zone urbaine d'intensification) | Zone avec une plurifonctionnalité intermédiaire correspondant aux « dents creuses ». Cette zone d'intensification urbaine, autorise des fonctions proches de celles de la zone UA. Les constructions à usage d'habitat et les installations à usage de services publics et d'intérêt collectif sont autorisées. Les constructions à usage de commerce et d'artisanat, l'hébergement hôtelier et les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) sont autorisées, sous conditions (emprise au sol particulière et/ou n'engendre pas de gênes ou de nuisances pour la fonction résidentielle environnante). |
| Zone UB (zone urbaine de confortement) 1AU (zone A Urbaniser à vocation dominante habitat) | Zone plurifonctionnelle à vocation dominante d'habitat. Sont toutefois autorisées sous conditions (emprise au sol particulière et/ou n'engendre pas de gênes ou de nuisances pour la fonction résidentielle environnante), les constructions à usage de bureaux, de commerces et d'artisanat. Les extensions des exploitations agricoles et forestières existantes, sont autorisées en zone UB uniquement dans la mesure où elles ne représentent pas une nuisance pour l'habitat avoisinant. |
| Zone AU | Zone à vocation principale d'activités. Elle a pour objectif l'accueil d'activités à haute valeur ajoutée. En attente de la définition d'un projet, le PLU classe la zone en AU sans règlement |

Article 3 : Accès et voirie

Cet article régit les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public. L'article 3 est identique pour chaque zone Urbaine (U) et A Urbaniser (AU) du PLU.

Les règles du PLU reprennent les règles énoncées dans le POS. Toutefois, le PLU ajoute les prescriptions supplémentaires suivantes :

« Le nombre d'accès sur les voies publiques doit être limité au minimum nécessaire. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. »

« Le nombre d'accès sur les voies publiques doit être limité au minimum nécessaire.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. »

« Les voiries publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et de collecte des déchets. »

Ces articles ont été rajoutés par rapport au POS, afin de tenir compte de l'accessibilité des terrains dans le cas des constructions autorisées.

Article 4 : Desserte par les réseaux

Cet article détermine les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics en complément des critères de constructibilité. L'article 4 est identique pour chaque zone Urbaine (U) et A Urbaniser (AU) du PLU.

Les règles du PLU reprennent les règles énoncées dans le POS. Toutefois, le PLU ajoute plusieurs prescriptions supplémentaires au sujet du réseau d'assainissement d'eaux pluviales. Ces prescriptions sont issues du Schéma Directeur d'Assainissement de la commune avec notamment :

- priorité donnée à l'infiltration à la parcelle,
- traitement qualitatif des effluents,
- La maîtrise du ruissellement à la source, l'infiltration et la gestion des eaux à la parcelle avec un débit de fuite limité à 0.7l/s/ha.
- Maîtrise des débits, selon les prescriptions issues du Schéma Directeur d'Assainissement communal avec notamment un débit de fuite limité à 0.7l/s/ha et la réalisation d'ouvrages hydrauliques de rétention pour des événements pluviométriques de fréquence cinquantennale.

Le PLU reformule la règle du POS concernant les autres réseaux (adduction d'eau potable, eaux usées, ...) et rajoute une prescription concernant la collecte de déchet.

Article 5 : Caractéristiques des terrains

La loi ALUR a supprimé le minimum parcellaires inscrit à l'article 5 du PLU. Le règlement ne fixe donc pas de règles pour l'ensemble des zones

Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux emprises et voies publiques ou privées

Cet article permet de maintenir ou de faire évoluer les caractéristiques de la morphologie urbaine des quartiers. Les règles retenues au PLU comparées au POS sont détaillées dans le tableau ci-dessous.

| Règles du POS | | Règles du PLU | |
|---------------|---|---------------|---|
| UA | Alignement par rapport aux voies. Retrait autorisé si la continuité bâti est assurée par des bâtiments et/ou un mur de clôture | UA | Alignement par rapport aux voies. Recul autorisé si la continuité bâti est assurée par des bâtiments et/ou un mur de clôture |
| UG | Recul ≥ 4m | UB | Recul ≥ 2m |
| | | UC | Alignement ou Recul ≥ 2m |
| ND | Recul ≥ 6m | 1AU | Alignement ou Recul ≥ 2m |

En **zone UA** de préservation des caractéristiques urbaine du centre bourg, le PLU reprend les règles du POS, à savoir l'implantation à l'alignement et la constitution d'une continuité bâti sur rue par le bâti ou un mur de clôture.

En **zone UB** de confortement, le PLU diminue le recul minimum de 4 à 2m. Cette valeur correspond à la valeur limite du recul observé dans l'analyse de la morphologie urbaine du quartier. De plus elle donne la possibilité aux constructions, dont le recul est supérieur, de permettre des évolutions du bâti.

Comme dans le POS, le PLU inscrit des retrait par rapport aux infrastructures routières de la N104 et celles, futures, de l'A16 afin de minimiser l'impact sonore lié au trafic routier sur le bâti.

Les **zones UC** (intensification urbaine) **et 1AU** (de développement urbain). Les règles d'implantation du PLU ont été établies afin de proposer une diversité d'ambiance au sein des nouveaux quartiers et de répondre à l'objectif d'une

meilleure utilisation des parcelles. Elles permettent l'implantation sur rue (comme en zone UA) ou l'implantation en recul (comme en zone UB).

Les implantations devront, en outre, être compatibles avec les dispositions des orientations d'aménagement et de programmation.

2 règles du POS sont reprises dans le PLU :

- les agrandissements des bâtiments existants ne respectant pas les prescriptions de l'article 6 pourront être implantés avec un recul au moins égal à l'existant.
- les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectifs pourront être implantés soit à l'alignement ou soit observer un recul au moins égal à la moitié de la hauteur totale de la construction et ceci dans toutes les zones U et AU.

Ceci, afin d'éviter de freiner l'évolution des bâtiments existants ou la réalisation d'équipement publics.

De plus, le PLU reprend les retraits le long de la francilienne inscrit au POS et y ajoute ceux de la future autoroute A16 et de ces voies d'accès.

Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

En **zone UA**, le PLU reprend les règles du POS à savoir une implantation en limite ou retrait au moins égal à la moitié de la hauteur avec un minimum de 2.50m.

Néanmoins, le PLU met la place une distinction entre l'implantation à l'intérieur d'une bande de 15m de large à côté de l'alignement sur rue, dans laquelle les constructions peuvent s'implanter en limite ou observer un recul, et au-delà de la bande de 15m, où les constructions doivent observer un retrait.

Cette disposition vise à favoriser la constitution d'une continuité bâtie sur rue, caractéristique de la morphologie et de l'objectif de préservation du cœur des îlots bâtis de la zone.

En **zone UB**, le long des limites aboutissant aux voies, le PLU reprend les règles du POS de manière simplifiée. Le PLU prescrit soit une implantation en limite ou une implantation avec un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur avec un minimum de 2.50m, afin de permettre l'adaptation des constructions aux besoins des habitants.

Pour les autres limites séparatives (celles n'aboutissant pas aux voies), le PLU fixe un retrait au moins égal à la hauteur avec un minimum de 2.50m. Afin de préserver les arrières de parcelles des constructions voisines notamment en termes d'ensoleillement et de proximité.

En **zones UC et 1AU**, le PLU reprend les règles édictées de la zone UB du PLU le long des limites séparatives aboutissant aux voies. Pour les autres limites séparatives, la règle favorise l'intensité par rapport à la zone UB, elle fixe un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur avec un minimum de 2.50m, dans un souci d'une meilleure utilisation des parcelles.

Comme dans le POS, les agrandissements des bâtiments existants ne respectant pas les prescriptions de l'article 7 pourront être implantés avec un recul au moins égal à l'existant.

De même, les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectifs pourront être implantés soit à l'alignement ou soit observer un recul au moins égal à la moitié de la hauteur totale de la construction.

Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les dispositions de cet article permettent d'imposer un espacement entre deux bâtiments pour assurer l'éclaircissement des locaux.

Pour donner plus de souplesse quant à l'utilisation de la parcelle, l'écart minimum entre 2 constructions est ramené à la moitié de la hauteur avec un minimum de 5m dans le PLU. Ce minimum est ramené à 2,50m lorsque les deux façades en vis-à-vis ne comportent pas de baies éclairant des pièces d'habitation ou de travail.

Article 9 : Emprise au sol

L'emprise au sol est la projection au sol des différents niveaux de toute construction, y compris les annexes et les débords (balcons, porches, ...). Cette disposition permet de limiter l'imperméabilisation des sols et détermine les proportions d'espaces libres et bâtis.

| Règle du POS | | Règle du PLU | | Motivation |
|--------------|-----|--------------|-----|--|
| UA | 70% | UA | 70% | Maintien de la règle du POS |
| UG | - | UB-UC | 40% | Emprise au Sol observée dans l'analyse de la morphologie urbaine |
| UG | - | UC | 40% | Reprend les règles de la zone UB |
| ND | - | 1AU | 40% | Reprend les règles de la zone UB |

Dans les zones **UA, UB, UC et 1AU**, l'emprise au sol est limitée à 300m² maximum pour les constructions à usage commerciale (hors secteur de zone UAa et UC) et artisanale. Cette limite a pour objectif de n'accueillir dans ces zones que des commerces et artisans dont le flux automobile généré par l'activité est compatible avec la fonction résidentielle et dont les volumes bâtis correspondant restent en harmonie.

Article 10 : Hauteur des constructions

La limitation de la hauteur des constructions permet de s'assurer de l'harmonie des silhouettes bâties dans le cadre environnant. Elle est donnée dans le tableau ci-dessous à l'égout du toit ou à l'acrotère en dessous de l'attique (notée ET), ou en hauteur totale (notée HT).

| Règle du POS | | Règle du PLU | | Motivation |
|--------------|-------|--------------|--------------------|--|
| UA | 7m ET | UA | 7m ET 3 niveaux | Maintien de la règle du POS avec précision en termes de nombre de niveau |
| UG | 7m ET | UB | 7m ET 3 niveaux | Maintien de la règle du POS avec précision en termes de nombre de niveau |
| UG | 7m ET | UC | 7m ET 3 niveaux | Reprend les règles des zones UA et UB |
| ND | 7m ET | 1AU | 7m ET 3 niveaux | Reprend les règles des zones UA et UB |

En **zone UA et UB**, le PLU reprend les règles énoncées du POS, à savoir une hauteur à l'égout de toiture limités à 7m. Le PLU ajoute un nombre de niveaux maximum autorisé.

La double règle du PLU, hauteur maximale à l'égout ou à l'acrotère et le nombre de niveaux habitables maximum, permet d'éviter une utilisation de la hauteur contraire aux objectifs de morphologie de la zone.

En **zone UC et 1AU**, les règles de hauteur sont les mêmes qu'en zone UA ou UB.

Article 11 : Aspect extérieur

Cet article est destiné à garantir l'harmonie de l'aspect des bâtiments entre eux et dans le cadre environnant.

Les règles portent sur l'aspect extérieur, les toitures, les clôtures.

Le PLU reconduit les règles du POS et les complètent. De nouvelles prescriptions sont ajoutées, afin de prendre en compte les spécificités de chaque quartier, notamment en termes d'aspect extérieur des constructions et de clôture.

Pour l'ensemble des zones, les nouvelles constructions doivent être en harmonie avec le milieu environnant et être compatibles avec le site et les paysages.

Afin d'intégrer les dispositions énergétiques du Grenelle de l'environnement, le PLU rajoute des dispositions sur les panneaux solaires et leur intégration.

Il est à noter que les règles de l'article 11 ne s'opposent pas à la recherche d'une architecture de qualité, notamment en termes de choix de matériaux plus contemporains et d'économie d'énergie, dans la mesure où l'intégration dans le paysage est assurée. De plus, l'article 11 intègre des règles émanant des ABF concernant les menuiseries et volets et fait un renvoi à la fiche de bonne conduite éditée par le UDAP (ex-STAP) concernant l'intégration des panneaux solaires aux constructions (voir chapitre 6 du présent document)

Article 12 : Stationnement des véhicules

Le nombre de places de stationnement exigé par cet article, est fonction de la destination de la construction.

Le POS indique dans le règlement (pour chaque zone U et NA) que le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. De plus, l'article 12 du POS renvoie à une annexe du règlement qui définit le nombre de places de stationnement exigé en fonction de la destination de la construction.

Le PLU indique dans l'article 12 de chacune des zones et pour chaque fonction urbaine définie à l'article R.123-9 du code de l'urbanisme, le nombre de places de stationnement exigé à l'exception du commerce pour lequel il renvoie à une étude au cas par cas.

Pour les habitations individuelles l'exigence a été portée à 3 emplacements dont une au moins couverte ou intégrée à la construction ainsi que 2 emplacements vélos, pour limiter l'impact sur l'espace public.

Pour le logement collectif, le nombre de places exigées a été ramené à 1 stationnement voiture et 1 stationnement vélo par logement lorsqu'il s'agit de petits logements (2 pièces et moins) pour lesquels le besoin peut être considéré comme inférieur. Il est de 2 stationnement voiture et vélo pour les logements plus importants (3 pièces et plus)

Afin de limiter l'impact du stationnement dans les espaces collectifs il est exigé la réalisation de $\frac{3}{4}$ des stationnements en sous-sol ou intégrés à la construction.

Afin de faciliter le renouvellement urbain et la mise en place de commerces, en secteur de zone UAa (renouvellement urbain), le nombre de place de stationnement exigé par logement est limitée à 1 place (1 pour les voitures et 1 pour les vélos).

Le PLU énonce des nombres de places exigibles (voitures et vélos) pour les différentes fonctions urbaines

Article 13 : Espaces libres et plantations

Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations sont déterminées par les dispositions de cet article.

Le PLU reprend les prescriptions du POS en vigueur dans l'ensemble des zones.

Dans les zones UB, UC et 1AU, afin de limiter l'imperméabilisation des sols, un minimum d'espaces verts de 20% est prescrit.

Pour garantir la biodiversité, le PLU précise que les végétaux employés seront d'essences locales, interdit les essences notoirement allergisantes et impose que chaque construction soit accompagnée de plantation en vue d'assurer son intégration paysagère.

Article 14 : Coefficient d'occupation du sol

La loi ALUR à supprimer le Coefficient d'Occupation du Sol. Le règlement ne fixe donc pas de COS pour l'ensemble des zones

Article 15 : Performances énergétiques et environnementales

Il n'est pas imposé de prescriptions particulières en matière de performance énergétiques et environnementales, le respect de la réglementation constituant une réponse adaptée au contexte communal local hormis pour la gestion des déchets et des locaux de stockage.

Article 16 : Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les prescriptions formulées concernent la création de réseau numérique et des obligations ont été formulées pour permettre le raccordement des constructions nouvelles, en opérations d'ensemble, et pour préparer dans le reste de la commune les constructions à l'éventualité de création d'un réseau.

5.3 Zones Agricoles et Naturelles (motivation et changements par rapport au POS)

Le règlement du PLU a essayé de conserver au maximum les règles en vigueur au POS dans un souci de stabilité du droit du sol. Néanmoins, dans certaines zones, les objectifs du PADD amènent à modifier les règles.

Articles 1 et 2 : Occupations et Utilisations des sols

Ces articles indiquent les occupations et utilisations du sol interdites dans la zone (article 1) et les occupations et utilisations du sol soumises à conditions spéciales (article 2). Ils permettent la gestion du niveau de mixité des fonctions urbaines.

En zones Agricole (A) et Naturelle (N), l'article 1 interdit toutes utilisations du sol sauf celles visées à l'article 2.

| PLU | Zone agricole | | | | Zone naturelle |
|-------------------------------------|---|--|---|--|--|
| | A | Aa | Ac | Ap | N |
| Service public Intérêt collectif | Autorisé sous conditions de respect du cadre | Autorisé sous conditions de respect du cadre | Autorisé sous conditions de respect du cadre | Autorisé sous conditions de respect du cadre | Autorisé sous conditions de respect du cadre |
| Habitation | Autorisé sous conditions d'être lié à l'activité agricole | Interdit | Autorisé pour l'habitat des personnes dont la présence est nécessaire | Interdit | Interdit |
| Hébergement hôtelier | Interdit | Interdit | Interdit | Interdit | Interdit |
| Bureaux | Interdit | Interdit | Interdit | Interdit | Interdit |
| Commerces | Interdit | Interdit | Interdit | Interdit | Interdit |
| Artisanat | Interdit | Interdit | Interdit | Interdit | Interdit |
| Industrie | Interdit | Interdit | Interdit | Interdit | Interdit |
| Fonction d'entrepôt | Interdit | Interdit | Interdit | Interdit | Interdit |
| Exploitation agricole et forestière | Autorisé sous conditions de respect du cadre paysager | Interdit | Interdit | Interdit | Interdit |

Le PLU reprend, pour la zone A et ses secteurs de zones, les règles présentes dans le POS. Le PLU ajoute un secteur de zone dédié à l'aérodrome et une nouvelle disposition concernant l'habitat autorisée en zone A (hors secteurs de zone) : « Sont autorisées à condition d'être associées à une exploitation agricole »

Dans l'ensemble de la zone A, l'article 2 autorise sous conditions les affouillements et exhaussements de sols, les équipements d'infrastructures et les ouvrages de lutte contre les inondations, les constructions, installations ou extensions nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectifs, notamment les constructions et installations nécessaires à l'activité ferroviaire

Dans la zone A, hors secteur de zone Aa, Ac et Ap sont autorisées les constructions et installations destinées à l'exploitation agricole et forestière, les constructions à usage d'habitation exclusivement liées et nécessaires à l'exploitation et les extensions des constructions existantes

En secteur Aa (secteur de l'aérodrome d'Enghien-Moisselles, en partie localisé sur la commune d'Attainville) sont autorisées à condition qu'ils respectent le cadre environnant, les constructions et installations nécessaires aux activités de l'aérodrome.

En secteur Ac (secteur des carrières), sont autorisées les carrières, décharges de matériaux inertes, le réaménagement des sols et les constructions à usage d'habitation des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des constructions et installations autorisées (comme inscrit au POS).

En secteur Ap (secteur de préservation de la coupure urbaine), sont autorisées uniquement les installations ou extensions nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectifs.

En zone N, le PLU autorise à condition qu'ils respectent le cadre environnant, les affouillements et exhaussements de sol liés à des travaux de constructions ou d'aménagement, ou liés à des équipements d'infrastructures ou à la lutte contre les inondations, les équipements d'infrastructures et les ouvrages de lutte contre les inondations ainsi que les constructions, installations ou bâtiments nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Article 3 : Accès et voirie

Cet article régit les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public.

En zone A et N, le PLU reprend les règles énoncées dans le POS, en ajoutant quelques prescriptions supplémentaires à l'article 3 :

« Le nombre d'accès sur les voies publiques doit être limité au minimum nécessaire. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. »

« Le nombre d'accès sur les voies publiques doit être limité au minimum nécessaire.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. »

« Les voiries publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et de collecte des déchets. »

Ces articles ont été ajoutés par rapport au POS, afin de tenir compte de l'accessibilité des terrains dans le cas des constructions autorisées.

Article 4 : Desserte par les réseaux

Cet article détermine les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics en complément des critères de constructibilité.

Les règles du PLU reprennent les règles énoncées dans le POS. Toutefois, le PLU ajoute plusieurs prescriptions supplémentaires au sujet du réseau d'assainissement d'eaux pluviales. Ces prescriptions sont issues du Schéma Directeur d'Assainissement de la commune avec notamment :

- priorité donnée à l'infiltration à la parcelle,
- traitement qualitatif des effluents,
- La maîtrise du ruissellement à la source, l'infiltration et la gestion des eaux à la parcelle avec un débit de fuite limité à 0.7l/s/ha.

- Maîtrise des débits, selon les prescriptions issues du Schéma Directeur d'Assainissement communal avec notamment un débit de fuite limité à 0.7l/s/ha et la réalisation d'ouvrages hydrauliques de rétention pour des évènements pluviométriques de fréquence cinquantennale.

Article 5 : Caractéristiques des terrains

La loi ALUR à supprimer le minimum parcellaires inscrit à l'article 5 du PLU. Le règlement ne fixe donc pas de règles pour l'ensemble des zones

Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux emprises et voies publiques ou privées

Cet article permet de maintenir ou de modifier les caractéristiques de la morphologie urbaine des zones.

Les règles du POS antérieur, en ce qu'elles préservent des marges non bâties importantes ont été jugées cohérentes avec le principe de préservation du caractère agricole et naturel des zones et ont donc été reconduites.

Comme dans le POS, en zone A, les agrandissements des bâtiments existant ne respectant pas les prescriptions de l'article 6 pourront être implantées avec un recul au moins égal à l'existant. De même, les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectifs pourront être implantées soit à l'alignement ou soit observer un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur totale de la construction.

En secteur de zone Ac, (secteur de carrières) les constructions autorisées devront respecter un retrait de 12m. Ce retrait a pour objectif d'insérer au mieux dans les paysages environnants, les constructions autorisées du secteur de zone et de limiter leurs impacts visuels.

Le PLU inscrit aussi, dans les zones A et N, les retraits par rapport aux infrastructures routières de la N104 et du projet de prolongement de l'A16.

Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Cet article permet de maintenir ou de modifier une des caractéristiques de la morphologie urbaine des zones.

Les règles du POS ont été reconduites parce que cohérentes avec la préservation du caractère des zones Agricoles et Naturelles, à savoir une implantation en limite ou en retrait au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction.

En secteur de zone Ac, (secteur de carrières), les constructions devront respecter un retrait au moins égal à la hauteur totale de la construction au droit de la limite. Ce retrait a pour objectif d'insérer au mieux dans les paysages environnants, les constructions autorisées du secteur de zone et de limiter leurs impacts visuels.

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectifs, le PLU ne fixe pas de prescriptions particulières.

Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les dispositions de cet article permettent d'imposer un espacement entre deux bâtiments pour assurer l'éclairage des locaux.

En zone A, pour donner plus de souplesse dans l'utilisation de la parcelle, l'écart minimum entre 2 constructions à usage d'habitat est ramené à la moitié de la hauteur avec un minimum de 5m dans le PLU. Ce minimum est ramené à 2,50m lorsque les deux façades en vis-à-vis ne comportent pas de baies éclairant des pièces d'habitation ou de travail.

Pour les autres constructions, notamment à usage agricole, l'écart minimum est ramené à 2.5m.

En zone N (zone de préservation), contrairement au POS, pour les installations ou utilisations du sol autorisées à condition qu'ils respectent le cadre environnant, le PLU ne fixe aucune prescription particulière à l'article 8.

Article 9 : Emprise au sol

Cet article permet de limiter la partie de terrain utilisée pour les constructions dans un souci de maîtrise du cadre de vie et de limitation des surfaces imperméabilisées.

Aucune prescription n'a été fixée à cet article compte tenu de l'importance des surfaces d'assiette.

Article 10 : Hauteur des constructions

La limitation de la hauteur des constructions permet de s'assurer de l'harmonie des silhouettes bâties dans le cadre environnant.

En zone A, le PLU autorise une hauteur maximale de 12m afin de ne pas gêner l'activité agricole.

Il n'est pas fixé de règles pour les services publics ou d'intérêt collectif.

Pour les constructions à usage d'habitat autorisées sur la zone et dans le secteur de zone Ac, le PLU fixe une hauteur des constructions à 6m à l'égout de toiture. Cette hauteur a pour but de garantir l'harmonie des constructions en zone agricole vis-à-vis de l'environnement bâti et paysager du secteur.

En zone N de préservation, Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ont une hauteur maximale fixée à 4m à l'égout de toit ou l'acrotère.

Article 11 : Aspect extérieur

Cet article est destiné à garantir l'harmonie de l'aspect des bâtiments entre eux et dans le cadre environnant.

Les règles portent sur l'aspect extérieur, les toitures, les clôtures.

Les zones A et N du PLU reprennent les dispositions inscrites au POS.

Pour l'ensemble des zones, les nouvelles constructions doivent être en harmonie avec le milieu environnant et être compatibles avec le site et les paysages.

Article 12 : Stationnement des véhicules

Le nombre de places de stationnement exigées par cet article, est fonction de la destination de la construction.

Par rapport aux règles définies en zones U, les règles définissant le nombre de stationnements exigés ont été adaptés à la nature des constructions autorisées sur la zone.

Article 13 : Espaces libres et plantations

Cet article fixe les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations.

Les règles prescrivant des obligations de plantations ont été adaptées à la nature des constructions autorisées dans les zones.

Ainsi, la zone N et en secteur de zone Ac, le PLU reprend les dispositions du POS et impose aux constructions, installations ou aménagements réalisés sur la zone d'être accompagnées de plantations d'arbres de haute tige, fruitiers ou arbres d'essences locales.

En zone A, hors secteur de zone Ac, le PLU ne fixe pas de prescriptions particulière afin de ne pas gêner l'activité agricole

Article 14 : Coefficient d'occupation du sol

La loi ALUR a supprimé le Coefficient d'Occupation du Sol. Le règlement ne fixe donc pas de COS pour l'ensemble des zones

Article 15 : Performances énergétiques et environnementales

Cet article fixe les conditions de performances énergétiques et environnementales imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements. Le respect des réglementations en vigueur est apparu adapté à la nature des constructions autorisées en zones A et N.

Article 16 : Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Cet article fixe les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagement en matière d'infrastructures et de réseaux de communications électroniques.

Il n'a pas été retenu de formuler des prescriptions à cet article compte tenu de la nature des zones concernées.

5.4 Motivation des prescriptions particulières

Le plan de délimitation en zones (document graphique du règlement) fait apparaître des secteurs de protection ou de risques repérés sous la forme de trames de couleur. A l'intérieur de ces secteurs de protection ou de risques s'appliquent des prescriptions particulières exposées au chapitre III du règlement. Elles se superposent aux dispositions du règlement de chacune des zones. L'objet de ce chapitre est d'exposer le motif de l'intégration de ces différentes prescriptions particulières, au nombre de 9 au PLU d'Attainville:

Prescriptions particulières : (Selon la codification du code de l'urbanisme en vigueur au 31/12/2015)



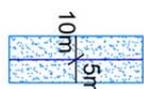
Espace boisé classé
en application du L. 130-1 et du R. 123-11a du code de l'urbanisme



Espace public ou élément paysagé à protéger ou à mettre en valeur
en application des articles L. 123-1-5 III 2°) et R. 123-11h du code de l'urbanisme



Immeubles et murs à protéger ou à mettre en valeur au titre du patrimoine quotidien
en application des articles L. 123-1-5 III 2°) et R. 123-11h du code de l'urbanisme



Secteur de risque naturel de ruissellement
inconstructibilité de 10m de part et d'autre de l'axe en zone A et N
inconstructibilité de 5m de part et d'autre de l'axe en zone U et AU
en application du R. 123-11.b du code de l'urbanisme



Secteur de risques naturels liés à la présence d'alluvions tourbeuses compressibles
en application du R. 123-11b du code de l'urbanisme



Secteur de risques naturels liés à la présence de carrières remblayées ou d'anciennes décharges compressibles
en application du R. 123-11b du code de l'urbanisme



Emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et espaces vert en application du R. 123-11d du code de l'urbanisme

| Numéro repère | Affectation de l'emplacement réservé | Service ou collectivité bénéficiaire | Superficie de l'emplacement |
|---------------|--------------------------------------|--------------------------------------|-----------------------------|
| A | Bassin de gestion de l'eau | Commune | 5 492 m ² |
| B | Bassin de gestion de l'eau | Commune | 15 093 m ² |



Les sites et secteurs à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre culturel et/ou historique en application des articles L. 123-1-5 III 2°) et R. 123-11h du code de l'urbanisme



Secteur de risques naturels lié au retrait / gonflement des sols argileux (concerne l'ensemble de la commune)
en application du R. 123-11b du code de l'urbanisme



Secteur de protection de la ressource en eau (concerne l'ensemble de la commune)
en application du R. 123-11b du code de l'urbanisme

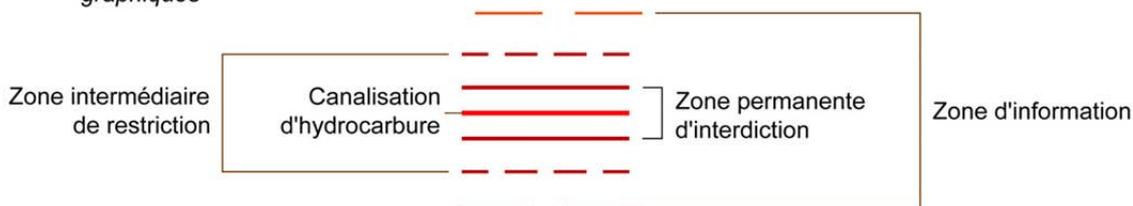


Secteurs de présomption de sols pollués (localisation de principe, source BASIAS)
en application du R. 123-11b du code de l'urbanisme



Tracé des sentes piétonnes à conserver, à modifier ou à créer
en application du L. 123-1-5 IV 1°) du code de l'urbanisme

Secteur de risques technologiques liés à la présence de canalisation de gaz et d'hydrocarbures
en application du L. 123-11 b du code de l'urbanisme
voir pièce n°4 - Règlement, chapitre III Prescriptions particulières figurant aux documents graphiques



5.4.1 Les espaces boisés classés

En application des articles L. 130-1 et R. 123-11a du code de l'urbanisme.

Le PLU reprend le classement en Espaces Boisés Classés (EBC) existant au POS pour le boisement situé dans le Val de Guinebout

5.4.2 Les espaces publics ou éléments paysagers à protéger ou à mettre en valeur

Délimités en application des articles L123-1-5 III 2°) et R123-11h du code de l'urbanisme.

Tous les travaux ayant pour effet de détruire un espace public et ou paysager existant identifié par une trame au plan de délimitation en zones et non soumis à un régime d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers. Concernant les éléments paysagers, l'objectif de cette prescription est de conduire à la valorisation des espaces libres de construction par des actions d'aménagement et de plantations d'essences locales.

La commune a décidée de classer en espace public à protéger ou à mettre en valeur, les parcs du lotissement des Hyaumes. Ces parcs sont identifiés comme des éléments du patrimoine naturel au sein du périmètre urbanisé à valoriser.

De même, les alignements d'arbres de part et d'autres de la D909 au nord de la croix verte sont aussi classer dans cette prescription particulière. Ils ont été identifiés comme élément à valoriser dans l'atlas des paysages du Val d'Oise (« valorisation paysagère des parcours » p.317).

5.4.3 Les immeubles à protéger ou à mettre en valeur au titre du patrimoine quotidien

Délimités en application des articles L123-1-5 III 2°) et R123-11h du code de l'urbanisme.

Identifiées dans le rapport de présentation volume 1, un certain nombre de constructions sont à protéger en raison de leur participation à l'identité communale, notamment leur implantation sur rue mais aussi leur qualité architecturale et esthétique. Elles sont localisées dans le centre bourg :

- rue de Moisselles (1 maison en entrée de bourg, le corps de ferme et son mur)
- rue de l'Orme (la Mairie, le corps de ferme, une maison en sortie de bourg)
- rue Ganneval (maison à l'angle rue de l'Orme et Ganneval et 2 autres constructions).

La prescription portée au plan de délimitation en zones, a pour but d'assurer leur préservation, sans empêcher l'adaptation de ces constructions à l'évolution des besoins des occupants. La démolition est en revanche soumise a permis de démolir.

5.4.4 Les secteurs de risque naturel de ruissellement

En application de l'article R.123-11b du code de l'urbanisme.

Le risque d'inondation pluviale est noté au « *porter à connaissance* » de l'Etat (PAC) en tant que contrainte forte sur le territoire communal. En effet un ruissellement important est constaté sur le territoire communal lors de pluies orageuses :

24 et 25 aout 1978 (arrêté datant du 03 novembre 1987)

31 mai 1992 (arrêté datant du 21 aout 1992)

02 juillet 2000 (arrêté datant du 25 octobre 2000)

Les principaux axes de ruissellement sont d'axe nord-sud du plateau en direction de la vallée du Petit Rosne

Le PLU reprend le tracé des axes de ruissellement issu du Porté à Connaissance (PAC) et instaure les prescriptions issues du même PAC :

Le PLU instaure une bande d'inconstructibilité sur une largeur de 10m de part et d'autre de l'axe de ruissellement en zones Agricoles (zone A) et Naturelle (zone N) repéré au plan, pour laisser un passage pour l'eau. Cette largeur est ramenée à 5m de part et d'autre de l'axe de ruissellement dans les secteurs « urbains » à savoir les zones Urbaines (zone U) et A Urbaniser (zone AU). Dans les zones où le ruissellement se concentre sur des infrastructures ou des voies, seront évitées sur une distance de 10m de part et d'autres des bords de celles-ci, toutes les ouvertures en façade sur la voie et situées sous le niveau susceptible d'être atteint par les écoulements. Une surélévation minimale de 0.50m par rapport au niveau de l'infrastructure est imposée.

5.4.5 Les secteurs de risques naturels liés à la présence d'alluvions tourbeuses compressibles

En application de l'article R. 123-11b du code de l'urbanisme.

Le « Porter à connaissance » de l'Etat a identifié une contrainte secondaire de risques liés à la présence d'alluvions tourbeuses compressibles.

Le fond de Guinebout comporte des alluvions compressibles, présentant un faible taux de travail. Le secteur concerné est localisé au Sud-ouest de la commune, juste au nord de l'Aérodrome d'Enghien-Moisselles et est repéré par une trame au document graphique du PLU.

5.4.6 Les secteurs de risques naturels liés à la présence de carrières remblayées ou anciennes décharges compressibles,

En application de l'article R. 123 - 11b du code de l'urbanisme.

Le « Porter à connaissance » de l'Etat a identifié sur le territoire communal, 2 carrières, l'une abandonnées (entre le bourg et la N104), l'autre en activités au lieu-dit des « sablons ».

A l'intérieur de la zone à risque liés aux carrières souterraines abandonnées et anciennes décharges compressibles, le constructeur doit prendre toute disposition pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol.

5.4.7 Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts.

Délimités en application du R123-11d du code de l'urbanisme

Le POS comptait 6 emplacements réservés, 3 ont été réalisés, 2 sont reconduits et 1 supprimé

| ER du POS | Affectation | Statut | ER du PLU | bénéficiaire | surface |
|-----------|-----------------------------------|------------------|-----------|--------------|-----------------------|
| A | Création d'une aire de jeux | REALISE | - | - | - |
| B | Agrandissement du cimetière | REALISE | - | - | - |
| C | Création d'une nouvelle voie | REALISE | - | - | - |
| D | Bassin de gestion de l'eau | RECONDUIT | B | Commune | 5 500 m ² |
| E | Bassin de gestion de l'eau | RECONDUIT | A | Commune | 15 100 m ² |
| F | Prolongement de l'A16 | SUPPRIME | | | |

Les emplacements réservés (ER) A, B et C du POS ont été réalisées.

Les emplacements réservés D et E n'ont pas encore été réalisés et sont donc reconduits dans le PLU sous les noms ER A et B.

L'emplacement réservé F (au POS) a été supprimé. Le tracé de l'A16 ne correspond plus à celui indiqué au POS et le dossier de mise en compatibilité du document d'urbanisme (dernière version datant de février 2013) indique de supprimer l'ER.

2.2.1. Emplacement réservé

Le projet de prolongement de l'A 16 dispose d'un emplacement réservé au POS de la commune d'Attainville.

Il s'agit de l'emplacement réservé F, dont les caractéristiques sont décrites dans un tableau page 139 du rapport de présentation :

| | Affectation de l'emplacement | Bénéficiaire | Superficie |
|---|--|--------------|------------------------|
| A | Espace vert public | Commune | 1 100 m ² |
| B | Extension du cimetière | Commune | 800 m ² |
| C | Voirie | Commune | 2 500 m ² |
| D | Bassin et digue au lieu dit « Le Petit Crochet » | Commune | 15 100 m ² |
| E | Bassin et digue au lieu dit « Le Colombier » | Commune | 5 500 m ² |
| F | Emprise A 16 | Etat | 461 700 m ² |

Tableau 2 - Extrait de la liste des emplacements réservés

L'emplacement réservé F, correspondant à une solution non retenue, n'est plus adapté à la réalité du projet, il doit être supprimé.

Etant erroné, l'emplacement réservé F correspondant à l'autoroute A 16, doit être supprimé. Il n'est pas nécessaire de mettre à jour cette disposition en raison de l'existence d'un arrêté préfectoral de prise en considération émis à l'issue du débat public. Par conséquent les emplacements réservés maintenus sont les suivants :

| | Affectation de l'emplacement | Bénéficiaire | Superficie |
|---|--|--------------|-----------------------|
| A | Espace vert public | Commune | 1 100 m ² |
| B | Extension du cimetière | Commune | 800 m ² |
| C | Voirie | Commune | 2 500 m ² |
| D | Bassin et digue au lieu dit « Le Petit Crochet » | Commune | 15 100 m ² |
| E | Bassin et digue au lieu dit « Le Colombier » | Commune | 5 500 m ² |

Tableau 5 - Extrait de la liste des emplacements réservés

Extrait du dossier de mise en compatibilité de la commune d'Attainville du projet d'A16 (pages 14 et 33)

5.4.8 Les sites et secteurs à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre culturel et/ou historique

Délimités en application des articles L123-1-5 III 2°) et R123-11h du code de l'urbanisme.

La commune comporte plusieurs zones de sensibilités archéologiques déjà inscrites au POS. Le « porter à connaissance » de l'Etat, rappelle l'existence de ses zones de sensibilités archéologiques sur le territoire de la commune. Ils sont repérés par une trame au document graphique du PLU. La DRAC à confirmer le renouvellement de la prescription existante au POS dans le PLU.

Il ne s'agit en aucun cas d'une prescription réglementaire concernant la sauvegarde des vestiges archéologiques pour laquelle, à l'occasion de tout projet d'aménagement concernant un secteur repéré au plan, il est nécessaire qu'un contact soit pris avec les services de la Préfecture (DRAC) et le Service régional de l'Archéologie.

Indépendamment des dispositions précédentes, sur l'ensemble du territoire communal s'applique la réglementation relative aux découvertes fortuites susceptibles de présenter un caractère archéologique (article L531-14 du code du patrimoine et décret du 3 juin 2004).

5.4.9 Secteurs de risques naturels liés au retrait-gonflement des sols argileux,

En application de l'article R. 123 - 11b du code de l'urbanisme.

L'ensemble du territoire communal est en secteurs argileux. Les terrains argileux et marneux sont sensibles à l'eau : gonflement sous l'effet de fortes pluies, retrait en cas de sécheresse et risque de glissement en cas de talutage. Des précautions particulières doivent être prises pour terrasser et fonder un ouvrage dans ces secteurs.

Une étude spécifique a été réalisée par le Bureau de recherche Géologique et Minière (BRGM) pour le compte de la Direction départementale du territoire (DDT 95) sur l'ensemble du département du Val d'Oise. Cette étude détermine les zones susceptibles d'être concernées par le phénomène de retrait-gonflement des sols argileux.

La totalité de la commune est concerné par un risque faible de retrait-gonflement des sols argileux. Dans les secteurs concernés par le risque, Des précautions particulières doivent être prises pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol. **Le guide sur les constructions sur terrain argileux en Ile de France est annexé au PLU (pièces 8.5).**

5.4.10 Secteurs de protection de la ressource en eau,

En application de l'article R. 123 - 11b du code de l'urbanisme.

L'ensemble du territoire communal est inclus dans les secteurs de protection de la ressource en eau des captages de Bouffémont (instauré par arrêté préfectoral du 18 mai 2011) et d'Ezanville (instauré par arrêté préfectoral du 25 avril 2016). Les autorisations d'occupation et d'utilisation du sol seront données sous réserve de leur compatibilité avec la protection de la ressource en eau et de la réglementation prise au titre de la protection des captages d'eau publique. **Les arrêtés préfectoraux de captage d'eau de Bouffémont et Ezanville sont annexés à la pièce 8.1b du PLU.**

5.4.11 Secteurs de présomption de sols pollués,

En application de l'article R. 123 - 11b du code de l'urbanisme.

La base de données BASIAS recense des secteurs de présomptions de sols pollués sur la commune. La localisation des terrains potentiellement pollués est une localisation de principe.

Afin de prendre en compte ce risque, le constructeur et/ou l'aménageur devra prendre toutes les dispositions, avant la réalisation des constructions prévues, pour garantir la sécurité sanitaires des futurs occupants.

5.4.12 Tracé des sentes piétonnes à conserver, à modifier ou à créer

En application de l'article L123-1-5 IV 1°) du code de l'urbanisme.

Il s'agit de conserver est le chemin de Viarmes, reliant le Pavé de Moisselles au quartier des Hyaumes, à l'ouest du bourg, dont l'emprise est actuellement « grignotée » par les parcelles agricoles.

Le PLU prévoit donc sa conservation sur l'emprise duquel toutes occupations ou utilisation du sol devra être compatibles avec la préservation du cheminement.

5.4.13 Secteurs de risque technologique liés à la présence de canalisations de gaz et d'hydrocarbures

En application de l'article R. 123 - 11b du code de l'urbanisme.

La commune est traversée et/ou longée par plusieurs canalisations de transport de gaz et hydrocarbures. Un arrêté ministériel précise les distances de protection à prendre vis-à-vis de ces ouvrages. 2 niveaux de prescriptions réglementent l'urbanisation. Le règlement du PLU précise ces prescriptions dont les limites sont inscrites au plan de délimitation en zones.

6 ANNEXE au rapport de présentation

FICHE CONSEIL SUR LES REGLES DE BONNE CONDUITE POUR L'INSERTION DES PANNEAUX SOLAIRES



PRÉFET
DE LA RÉGION
D'ÎLE-DE-FRANCE

Direction régionale
des affaires culturelles
d'Île-de-France

Conseils pour restauration

Services territoriaux de l'architecture et du patrimoine (STAP)

ENERGIE SOLAIRE ET PATRIMOINE

Le soleil constitue une énergie propre et inépuisable. Celle-ci constitue l'un des axes majeurs de la politique publique en matière d'utilisation rationnelle de l'énergie et de promotion des énergies renouvelables.

Dans le contexte actuel d'augmentation des prix des énergies fossiles, d'une médiation importante sur les énergies renouvelables et de la mise en place d'aides, le nombre d'installations solaires ne cesse d'augmenter. Le développement de cette technique n'est cependant pas sans incidence sur les paysages.

La préservation de la spécificité des architectures locales suppose d'être attentifs aux questions de volumétrie, de matériaux et de coloration des nouvelles installations. Ce document invite à définir une implantation et un dessin équilibrés, respectueux des éléments constitutifs de la construction à aménager.



UN BILAN PREALABLE :

Avant toute pose de panneaux solaires, il est conseillé d'effectuer un bilan énergétique du bâtiment, il peut s'avérer que la pose de capteur n'est pas utile, ni adaptée au projet. D'autres solutions telles que la géothermie ou la pompe à chaleur peuvent être plus performantes.

LES PANNEAUX SOLAIRES :

Un panneau solaire ou capteur solaire est un dispositif destiné à récupérer une partie de l'énergie du rayonnement solaire pour la convertir en énergie réutilisable. On distingue deux types de panneaux solaires.

- Les panneaux solaires thermiques :

ces panneaux appelés capteurs solaires thermiques, récupèrent sous forme de chaleur l'énergie du soleil qui est utilisée pour un préchauffage de l'eau :

Le chauffe-eau solaire individuel (CESI) produit l'eau chaude sanitaire (ECS).

- Le système solaire combiné (SSC) produit de l'eau chaude sanitaire et du chauffage. Un chauffage d'appoint est tout de même nécessaire.

- Les panneaux solaires photovoltaïques :

Cette technique consiste à convertir la lumière en électricité pour une production d'électricité destinée à la vente. Elle est mieux adaptée aux grandes superficies telles que les bâtiments industriels.

UNE BONNE INSERTION :

Une bonne intégration des panneaux solaires nécessite d'accorder la plus grande importance aux caractéristiques du bâti existant :

- Mesurer l'impact des panneaux sur leur environnement urbain ou naturel, proche ou lointain... ;
- Maintenir une cohérence, un certain rapport d'échelle entre pans de toiture et capteurs ;
- Les positionner de telle sorte que se crée une composition d'ensemble ; éviter de les disperser ;
- Prévoir une réalisation d'ensemble car la dépose est coûteuse et le remplacement d'un des capteurs peut provoquer un effet « patchwork » qui est à éviter.
- Les insérer dans l'épaisseur de la toiture
- Eviter le plus possible la visibilité des panneaux depuis l'espace public ; les placer de préférence en partie basse de la couverture.

LA MAISON TRADITIONNELLE :

- Sur bâti existant :
 - Porter une attention particulière aux caractéristique du bâti existant : volumes, rythme et dimensions des ouvertures, parallélisme du plan de toiture, lignes de faitage et de gouttière.
 - Respecter les axes des percements ou trumeaux de façade ;
 - Eviter l'implantation de capteur solaires côté rue ;
 - Privilégier l'installation en partie basse des toitures.
 - Rechercher l'installation au sol dans un aménagement paysager. Les adosser à un mur ou à un talus en limitera l'impact sur l'environnement ;
 - Harmoniser les dimensions des panneaux ;
 - Les installer de préférence sur un petit volume proche ou adossé au corps de bâtiment principal (auvent, garage, véranda, annexe, etc...)
- Sur une construction neuve :
Les panneaux solaires doivent être pensés dès le début de la conception comme faisant partie intégrante du projet.

CHOIX DES PANNEAUX ET DE L'INSTALLATION :

- Choix des panneaux :
Pour une bonne intégration paysagère il faut choisir des panneaux dont la finition est lisse et mate, de teinte sombre et uniforme et dont la surface est anti-réfléchissante. Pour les cadres des panneaux, privilégier des couleurs sombres proches de celle de la couverture. Le choix des panneaux doit tenir compte de la couleur et de la nature de la couverture : l'ardoise et le zinc sont des supports favorables.
- Choix de l'installation :
Si cela est possible, la mutualisation des installations de panneaux solaires sera privilégiée. Il faut favoriser les ensembles de capteurs plutôt que des installations éparées.

HABITAT COLLECTIF ET EQUIPEMENT PUBLIC

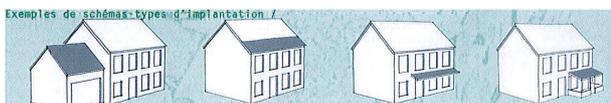
Dans une construction contemporaine les capteurs solaires doivent être pensés dès le premier stade de réflexion. L'implantation se fera de préférence en toiture terrasse avec éventuellement une adaptation de l'acrotère pour dissimuler les panneaux.

Considérés comme des modénatures, participant à la composition de la façade. peuvent aussi être utilisés :

- en parement (sur des murs isolés ou non) ;
- en brise-soleil ;
- en visière pour balcon ;
- en garde-corps ;
- en verrière avec des modules semi-transparents.

LE BATIMENT AGRICOLE :

- Avant la pose de panneaux solaires, il faut vérifier si le bâtiment est raccordé au réseau électrique, la potentialité du site et la résistance de la structure.
- L'implantation en toiture se fera en priorité en partie basse des rampants ou sur une annexe ou au sol, limitant ainsi l'incidence dans le paysage.

**LE BATIMENT INDUSTRIEL :**

Ce type de bâtiment se prête particulièrement bien à l'implantation de panneaux solaires, compte tenu des surfaces importantes de toitures et de façade.

La pose des panneaux participera à la composition architecturale du bâtiment. Elle pourra s'effectuer en toiture ou sur les parois verticales en remplacement de matériaux de bardage traditionnels par un matériaux actif.

VEILLE TECHNOLOGIE :

- Les panneaux solaires hybrides :

Ce sont des panneaux solaires à la fois thermiques et photovoltaïques. Ils permettent la production de chaleur et d'électricité. Ces panneaux ont un meilleur rendement au niveau de la production d'énergie électrique, grâce au refroidissement des cellules photovoltaïques par le liquide qui circule dans la partie thermique du panneau.

- Les panneaux aérothermiques :

Ces panneaux sont surtout adaptés aux bâtiments de grande taille : équipement, bâtiment industriel... Lors d'une construction neuve, les panneaux aérothermiques remplacent le mur en bardage habituel. Ces capteurs font partie intégrante du projet. L'ensemble crée une circulation d'air dans la façade Sud afin de le chauffer. L'air frais puisé en bas de l'enveloppe est aspirée par convection naturelle ou forcée. Au contact des capteurs solaire, l'air est réchauffé et incorporé au circuit de ventilation du bâtiment.

- Les membranes photovoltaïques souples :

Une membrane photovoltaïque souple est un assemblage de cellules photovoltaïques dites amorphes, qui confèrent la flexibilité de la membrane. Ces membranes sont solides et résistantes aux facteurs extérieurs. Elles permettent d'assurer la fonction d'étanchéité de la toiture.

- Production de cellules solaires par impression – le film photovoltaïque :

Le film photovoltaïque est composé de cellules photovoltaïques semi-transparentes. Il peut se fixer sur des vitrages et joue alors également le rôle d'isolant thermique.

Son processus de fabrication est semblable à l'imprimerie, ce qui permet la production de masse à coût moindre.

Il est imprimable sur n'importe quel support. A terme les cellules photovoltaïques pourront faire partie intégrante du bâti, comme des murs et des façades photovoltaïques.

REGLEMENTATION :

Il est rappelé que tous travaux doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès de la mairie. (Article R421-14 à 17 du code de l'urbanisme -imprimé CERFA 13404).

- Celui-ci peut être refusé si le projet porte atteinte à la qualité de l'environnement et du paysage (R111-21 du Code de l'Urbanisme).
- Les règlements applicables en matière d'implantation des panneaux solaires peuvent être précisés dans les documents d'urbanisme de la commune (PLU ou POS).
- Depuis la loi ENR (Energies renouvelables) du 12 juillet 2010, il n'est pas possible dans ce cadre de s'opposer aux travaux liés aux installations contribuant aux énergies renouvelables sauf :
 - En secteurs sauvegardés – L641-1 du Code du Patrimoine ;
 - En ZPPAUP ou AVAP – L642-1 à 10 du Code du Patrimoine ;
 - En abords de monuments historiques – L621-31 et 32 du Code du Patrimoine ;
 - Sur un immeuble protégé, inscrit, classé ou adossé – L621-30 du Code du Patrimoine ;
 - En site inscrit – L341-1 et L341-2 du Code de l'Environnement .
 - A l'intérieur d'un Parc naturel régional – L331-2 du Code de l'Environnement.

Dans ces cas, les projets doivent être soumis à l'accord de l'architecte