EAUBONNE
le sens de l'harmonie

Plan Local d'Urbanisme

1 – Rapport de présentation

Tome 2 : Justification des choix et incidences sur l'environnement

Révision prescrite par délibération du Conseil Municipal en date du 4 février 2015

Révision arrêtée par délibération du Conseil Municipal en date du 16 novembre 2016

Révision approuvée par délibération du Conseil Municipal en date du 28 juin 2017

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du 28 juin 2017

Le Maire

Grégoire Dublineau

erea conseil
URBANISME DÉPLACEMENTS ENVIRONNEMENT

Villes Vivantes

Partie 1 Choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) 4

1. Axe 1 : Préserver la qualité architecturale et paysagère des quartiers et améliorer le cadre de vie du territoire 5

2. Axe 2 : Accompagner l'évolution démographique en structurant l'offre de logements et d'équipements publics 6

3. Axe 3 : Favoriser un développement économique adapté aux potentiels et aux caractéristiques de la commune 7

4. Axe 4 : Poursuivre les actions en faveur du développement durable et de la préservation de l'environnement 8

Partie 2 Choix retenus pour établir les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) 10

1. Préambule 11

2. Quartier de la gare du Champ de Courses 12

1.1 Secteur Rabelais 12

1.2 Secteur Sud-BIP 12

1.3 Secteur Fauveau 12

3. Secteur Voltaire-Péri 13

4. Secteur du Clos de l'Olive 13

Partie 3 Choix retenus pour établir le zonage et le règlement 14

1. Justification du règlement et du zonage 15

1.1 Les dispositions communes aux différentes zones 15

1.1.1 Articles 1 et 2 - Occupations et utilisations du sol interdites et soumises à des conditions particulières 15

1.1.2 Article 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public 16

1.1.3 Article 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement, de télécommunications 16

1.1.4 Articles 6 et 7 - Implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques et par rapport aux limites séparatives 17

1.1.5 Article 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété 17

1.1.6 Article 9 - Emprise au sol des constructions 17

1.1.7 Article 10 - Hauteur maximale des constructions 17

1.1.8 Article 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords - Prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysages, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger 18

1.1.9 Article 12 – Les règles relatives au stationnement 18

1.1.10 Article 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations 20

1.1.11 Articles 15 et 16 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales et en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques 20

1.2 Les dispositions particulières des différentes zones 21

1.1.1 La zone UA 21

1.1.2 La zone UC 23
1.1.3 La zone UF 25
1.1.4 La zone UG 26
1.1.5 La zone UI 28
1.1.6 La zone UP 29
1.1.7 La zone USP 30
1.1.8 La zone N 32

2 Justification des règles découlant des indications graphiques 35

2.1 La préservation du patrimoine naturel 35
2.1.1 Les espaces boisés classés 35
2.1.2 Les espaces verts protégés 36
2.1.3 Les arbres et alignements d'arbres 37
2.2 La préservation du patrimoine bâti 41
2.2.1 Les clôtures remarquables 41
2.2.2 Les constructions remarquables 43
2.3 Les emplacements réservés 51
2.4 Les linéaires commerciaux et artisanaux à préserver et à développer 52
2.5 Les périmètres de 500m autour des gares 53
2.6 La zone non aedificandi 53
2.7 Les ressources et risques naturels 53
2.8 Les indications liées aux hauteurs maximales et aux implantations du bâti 54

Partie 4 Exposé des motifs des changements apportés aux règles d'urbanisme antérieures 55

1 Les évolutions réglementaires 56

1.1 La protection du patrimoine bâti 56
1.2 La préservation du cadre de vie au sein des tissus pavillonnaires 56
1.3 La protection et le renforcement du tissu commercial 58
1.4 Le renforcement de la mixité sociale 58
1.5 L'adaptation des règles de stationnement 58
1.6 Le renforcement de l'attractivité des zones d'activités 59
1.7 Conforter la vocation des équipements publics 59
1.8 La clarification de la règle des hauteurs dans l'ensemble des zones 59
1.9 La création d'une nouvelle zone UP 59
1.10 La création d'un nouveau secteur Na 59
1.11 Les autres ajustements 60

2 Les évolutions des inscriptions graphiques 61

2.1 Les évolutions des zones du PLU 61
2.1.1 Tableau de correspondance générale des anciennes et nouvelles zones du PLU 62
2.1.2 Tableau des surfaces de zone 64
2.1.3 Le renforcement de la protection des espaces naturels et agricoles 66
2.1.4 La préservation du cadre de vie au sein des tissus pavillonnaires (zone UG) 66
2.1.5 Conforter la vocation des équipements publics 66
2.2 Les autres inscriptions graphiques 67
2.2.1 La protection du patrimoine bâti 67
2.2.2 La protection de la trame verte 67

2.2.3 La protection et le renforcement du tissu commercial.....67
2.2.4 La zone non aedificandi et la marge de recul aux abords du BIP.....67

Partie 5 Incidences des orientations choisies sur l'environnement et prise en compte sa préservation et de sa mise en valeur.....68

1. Incidences de la mise en œuvre du PLU sur les ressources naturelles et leur gestion 71

2. Incidences de la mise en œuvre du PLU sur le paysage et le patrimoine 74

3. Incidences de la mise en œuvre du PLU sur le milieu naturel.....78

4. Incidences de la mise en œuvre du PLU sur les risques et les nuisances 80

5. Incidences de la mise en œuvre du PLU sur la gestion économe de l'espace et la maîtrise de l'étalement urbain 82

Partie 6 Indicateurs.....84

1. Les indicateurs.....85

2. Proposition d'indicateurs.....86

❑❑❑

Partie 1
Choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Le diagnostic territorial et l'état initial de l'environnement ont abouti à l'émergence de deux enjeux majeurs, auxquels répond le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) :

- la protection de l'environnement et la mise en valeur du cadre de vie du territoire eaubonnais dans son ensemble, avec une attention particulière portée sur la préservation du patrimoine architectural, urbain et paysager, élément fort de l'identité communale ;
- le renforcement de l'attractivité du territoire et de son dynamisme, conjugué à la volonté d'une croissance urbaine cohérente et maîtrisée, qui s'inscrit dans une vision durable de l'avenir du territoire et qui vise à améliorer la vie quotidienne des habitants.

Ainsi, le PADD est structuré autour de 4 axes :

- Axe 1 : Préserver la qualité architecturale et paysagère des quartiers et améliorer le cadre de vie du territoire
- Axe 2 : Accompagner l'évolution démographique en structurant l'offre de logements et d'équipements publics
- Axe 3 : Favoriser un développement économique adapté aux potentiels et aux caractéristiques de la commune
- Axe 4 : Poursuivre les actions en faveur du développement durable et de la préservation de l'environnement

1. Axe 1 : Préserver la qualité architecturale et paysagère des quartiers et améliorer le cadre de vie du territoire

Le territoire communal comporte plusieurs grands espaces verts identifiés et protégés au titre du PLU, des jardins publics et privés, des squares et des cœurs d'îlots verts. Ces différents éléments participent à la richesse paysagère et environnementale de la ville. Néanmoins, ils ne sont pas reliés par une trame verte structurante et certains espaces restent vulnérables, notamment les cœurs d'îlots verts compte tenu de la densification du tissu pavillonnaire observée depuis de nombreuses années.
Ainsi, le PADD indique comme objectif le renforcement de la place de la nature en ville par le développement d'une trame paysagère à l'échelle de la commune, passant par la requalification de certains espaces verts qui le nécessitent et facilitant ainsi leur usage par les habitants, la préservation et la création de nouveaux alignements d'arbres, et la protection des éléments végétaux au sein des tissus pavillonnaires (les cœurs d'îlots mais aussi les clôtures et les arbres remarquables).
Dans le cadre de cet objectif de renforcement de la protection du patrimoine naturel, le PADD indique également l'objectif de ne consommer aucun espace naturel, agricole et forestier (au sens de la base de données EvoluMOS 2012) et le maintien de leur vocation.

Le diagnostic a mis en évidence une qualité du cadre de vie au sein des tissus d'habitat collectif ou individuel. Concernant les quartiers d'habitat collectif, les orientations du PADD portent sur des actions de réhabilitation du bâti et d'aménagement des espaces extérieurs pour les ensembles résidentiels. Le tissu pavillonnaire, prédominant sur la commune, participe largement à son identité et certains quartiers se distinguent par une véritable qualité patrimoniale, sur le plan architectural, urbain et paysager. D'une manière plus générale, Eaubonne bénéficie d'un éventail de formes urbaines et de styles architecturaux

caractéristiques des différentes époques d'urbanisation qu'il convient de préserver et de mettre en valeur.
La préservation du tissu pavillonnaire, la protection et la mise en valeur du patrimoine architectural, historique et paysager de la commune constituent ainsi des axes majeurs du PADD. Il s'agit en particulier d'assurer une meilleure maîtrise de l'évolution des quartiers d'habitat individuel en limitant plus fortement les possibilités d'évolution sur une grande partie du tissu pavillonnaire et en assurant un meilleur encadrement des constructions nouvelles ou des extensions modérées du bâti, notamment au sein des tissus possédant un caractère patrimonial.
Le PADD indique également la nécessité de compléter l'identification de constructions remarquables ne bénéficiant pas encore de protection par le PLU, en définissant un degré de protection adapté selon les enjeux de protection et le niveau d'intérêt des édifices concernés.

Le diagnostic a mis en évidence l'attractivité du centre-ville tout en soulignant un manque de cohérence urbaine et de lisibilité. Le PADD propose ainsi des pistes d'actions visant à affirmer le rôle de lieu de vie du centre-ville : traitement de l'espace public, mise en scène des équipements et des monuments (perspectives visuelles, aménagement des abords, signalétique, etc.) et requalification du bâti dégradé.

Enfin, à l'instar du quartier de la gare d'Ermont-Eaubonne, certains secteurs de la commune vont connaître une mutation à terme, mais dans le cadre d'une densification beaucoup plus mesurée et sur des emprises moins importantes. Pour ces secteurs de projets, une attention particulière quant à l'intégration architecturale et urbaine des futures constructions de ces projets dans leur environnement est impérative. Le PADD mentionne ainsi l'objectif de définir des gabarits et des formes urbaines adaptés au contexte urbain de chacun de ces sites d'accueil, notamment par la définition d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

2. Axe 2 : Accompagner l'évolution démographique en structurant l'offre de logements et d'équipements publics

La commune d'Eaubonne connaît depuis de nombreuses années une croissance démographique soutenue, induite par une dynamique de construction de logements. Le PADD indique la volonté de poursuivre cette croissance mais de façon maîtrisée et réaliste (0,85% par an en moyenne), en définissant un objectif de population (28 423 habitants, soit 3 817 habitants supplémentaires par rapport à 2013) et de construction de logements à horizon 2030, garantissant à l'ensemble des habitants une offre de logements adaptée et la capacité pour la commune d'anticiper les futurs besoins en termes de transports et d'équipements.
En outre, cette orientation du PADD permet de respecter une augmentation d'au moins 15% des densités humaines et d'habitat exigée par le Schéma Directeur Régional d'Île-de-France (SDRIF).

Pour répondre aux besoins actuels des eaubonnais et permettre l'accueil de nouveaux habitants, le PADD cible ainsi plusieurs sites favorables à la construction de logements (le potentiel total estimé est d'environ 1 000 logements). Une réponse complémentaire à ces secteurs de projets sera également apportée par la construction dans le diffus, notamment en zone pavillonnaire.

Compte tenu du léger déséquilibre constaté entre le parc de logements actuel et la composition des ménages, le PADD vise également à diversifier et adapter l'offre aux besoins, notamment en faveur des jeunes actifs et des petits ménages (de une ou deux personnes), ce qui passe par la construction de nouveaux logements de taille moyenne et le renforcement de la part de l'habitat social.
Le maintien d'un niveau satisfaisant d'équipements constitue également une orientation majeure de l'axe 2 du PADD. En effet, si la commune dispose aujourd'hui d'une offre relativement satisfaisante en matière de petite enfance, de santé ainsi que d'équipements sportifs et culturels, la hausse continue des effectifs en maternelle et celle plus récente en élémentaire rendent ces équipements scolaires aujourd'hui proches de la saturation. Il s'agit donc d'anticiper à l'horizon 2030 les besoins, mais aussi de permettre un rééquilibrage de l'offre sur le territoire, notamment grâce à la réalisation du groupe scolaire rue des Bussys au sud de la voie ferrée.
Au niveau culturel et sportif et concernant l'offre de services et de santé, les actions définies dans le PADD pour maintenir le niveau d'équipements actuels portent sur l'amélioration et le développement des structures existantes (notamment la réhabilitation ou la reconstruction du gymnase Georges Hebert) en centre-ville et dans les différents quartiers.
Le PADD indique également des projets plus spécifiques envisagés à court ou moyen terme : l'implantation d'une maison de santé et celle d'un équipement attractif dédié aux mathématiques et aux sciences. Il s'agit également de réserver des locaux pour permettre l'accueil de services publics.

Sur le plan de la mobilité et des transports, le diagnostic a mis en évidence une desserte du territoire relativement inégale, avec la présence de deux gares dans la partie Sud de la commune dont un pôle d'échanges multimodal, récent et fonctionnel (la gare d'Ermont-Eaubonne), mais une partie Nord moins bien desservie.
L'une des orientations du PADD porte ainsi sur l'amélioration de la mobilité sur l'ensemble du territoire. Cela consiste à faciliter les déplacements des piétons et la circulation et l'accessibilité des personnes à mobilité réduite, mais aussi à constituer un maillage cyclable structurant sur l'ensemble du territoire communal et d'améliorer la desserte en bus (fréquences, plages horaires, tracés).

3. Axe 3 : Favoriser un développement économique adapté aux potentiels et aux caractéristiques de la commune

Eaubonne se caractérise par une vocation principalement résidentielle, mise en évidence dans le diagnostic, notamment à travers l'indicateur que constitue le nombre d'emplois par actif (0,58 en 2013).
Afin d'accompagner la poursuite de la croissance démographique, le PADD définit un objectif de maintien a minima de ce ratio à l'horizon 2030 (afin de conserver les équilibres fonctionnels de la commune), en créant les conditions favorables à l'implantation de nouveaux emplois (objectif visé : + 1 000 emplois). Cela permet également de respecter l'exigence du SDRIF d'une augmentation d'au moins 15% de la densité humaine à horizon 2030.

Au niveau du tissu commercial, celui-ci est présent en centre-ville (avec notamment un marché attractif, qui se tient 3 fois par semaine) et, dans une moindre mesure, au sein d'autres polarités secondaires, dans certains quartiers de la ville. De plus, à la faveur des opérations d'aménagement engagées dans le cadre de la ZAC, on constate un renforcement de l'attractivité commerciale à proximité de la gare d'Ermont-Eaubonne. On note cependant un manque de lisibilité, de continuité et de diversité de l'offre commerciale, notamment dans le cœur de ville mais également le long de l'avenue de Paris.
L'une des orientations du PADD consiste donc à conforter et dynamiser l'économie présentielle (commerces de proximité, services, professions libérales…), dans le centre ville et le long de l'avenue de Paris, ce qui passe par un traitement qualitatif des espaces publics et dans les quartiers. Le PADD vise également la création de locaux adaptés en rez-de-chaussée dans les futures opérations d'aménagement, permettant l'accueil de nouvelles activités et services.

Par ailleurs, le PADD indique le souhait de la commune de permettre l'accueil de nouvelles entreprises au sein des deux zones d'activités présentes sur le territoire, ce qui passe par une optimisation de leur foncier.

4. Axe 4 : Poursuivre les actions en faveur du développement durable et de la préservation de l'environnement

Le rôle déterminant des espaces verts de différente nature (parcs, squares, jardins…) en terme de biodiversité (trame verte) a été mis en exergue dans le diagnostic, au-delà de leur fonction paysagère. Une attention forte est portée par le PADD à l'amélioration de la biodiversité, à la poursuite, à la remise en état, à la préservation et au renforcement des continuités écologiques sur l'ensemble de la ville : préservation de la présence végétale dans les tissus pavillonnaires, poursuite de la gestion écologique des espaces verts, favoriser l'utilisation des essences végétales locales plutôt que les espèces invasives.
Le PADD vise aussi à la mise en valeur de la trame bleue, déjà présente à travers le bassin des Moulinets, le bassin d'agrément au sein du parc Claude Monet et un aménagement qualitatif au niveau de l'ancien lavoir. Cela se traduit par la définition d'actions sur le ru de Corbon - aujourd'hui canalisé sur la majeure partie de son linéaire - lors d'opérations d'aménagement, lorsque cela est envisageable techniquement. La préservation de la qualité des eaux souterraines mentionnée dans le PADD participe également à cet objectif, en favorisant le traitement écologique des eaux pluviales.

Les orientations proposées dans ce dernier axe visent également à réduire l'impact des nuisances et des risques sur la population, en indiquant la nécessité d'intégrer les risques naturels dans tout projet d'aménagement et de construction, afin de ne pas augmenter la vulnérabilité des habitants. En effet, il existe plusieurs risques naturels (effondrement lié à la présence de gypse, retrait-gonflement des argiles, inondations, etc.) qu'il convient de prendre en compte.

La commune d'Eaubonne est également concernée par une pollution de l'air et une pollution sonore engendrées par les trafics automobiles, aériens et ferroviaires. Le PADD vise donc une réduction de l'exposition des populations aux polluants atmosphériques et aux

nuisances sonores, à travers le développement des modes actifs de déplacement et par le respect des prescriptions acoustiques dans les constructions.

Le diagnostic a mis en avant le fort potentiel de développement en termes de réseau de chaleur et de géothermie sur la commune. L'une des orientations porte sur la poursuite de la mise en œuvre de projets de géothermie, accompagnant ainsi la transition énergétique à Eaubonne. De même, la réduction de la consommation d'énergie du bâti et l'utilisation des énergies renouvelables sont encouragées, compte tenu de la part importante du parc de logements d'Eaubonne relativement ancienne et par conséquent énergivore.

❑❑❑

Partie 2
Choix retenus pour établir les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

1. Préambule

Plusieurs secteurs de la commune sont amenés à connaître des évolutions importantes au cours des prochaines années et font ainsi l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) spatialisée afin d'encadrer les conditions de leur urbanisation. Une nouvelle zone UP dédiée à ces secteurs est spécialement créée.

Au total, ce sont 3 OAP qui sont définies sur les sites suivants : quartier de la gare du Champ de Courses (composé des secteurs Rabelais, Sud-BIP et Fauveau), Voltaire-Péri et Clos de l'Olive.

Ces secteurs comportent chacun un réel potentiel de mutation, notamment de par la présence d'un bâti de faible densité comportant des constructions parfois dégradées. La réalisation de projets d'aménagement est donc l'occasion d'une réelle mise en valeur qualitative sur le plan urbain, architectural et paysager de ces secteurs.

En outre, cela va permettre de répondre à une part significative des besoins en logements pour les habitants actuels et futurs, conformément au rythme d'évolution démographique défini par la commune à horizon 2030 dans le PADD. Ainsi, sur l'ensemble de ces secteurs, le potentiel estimé est d'environ 750 logements. Par ailleurs, devant la nécessité de diversifier l'offre en logements notamment pour favoriser l'accueil de jeunes ménages, il est exigé que les programmes de logements d'une surface de plancher à usage d'habitation supérieure à 1 000 m² devront comporter au minimum 30% de logements locatifs sociaux, en application de l'article L.151-15 du Code de l'Urbanisme (40% sur le secteur Sud-BIP). Cette disposition concerne l'ensemble des secteurs à l'exception du Clos de l'Olive, pour lequel un emplacement réservé pour mixité sociale est délimité sur l'îlot C (à l'angle de la rue Gabriel Péri et de l'avenue Matlock).

Pour répondre à la nécessité affichée dans le PADD de créer de nouveaux emplois, de dynamiser le tissu commercial et d'améliorer l'offre en équipements, cette programmation à dominante habitat est complétée, selon le contexte, par le développement d'une offre commerciale, de services et d'équipements, à travers des locaux adaptés en rez-de-chaussée.

Le PADD mentionne également l'objectif de définir des gabarits et des formes urbaines adaptés au contexte urbain de chacun de ces sites d'accueil. Ainsi, un nombre de niveaux maximum (qui se traduit par des hauteurs maximales au sein du règlement de la zone UP) est systématiquement indiqué. Une attention particulière est portée sur les gabarits des constructions les plus proches du tissu pavillonnaire ; pour ces bâtiments, la hauteur maximale imposée est plus faible, pour garantir une insertion urbaine et paysagère réussie.

Enfin, en termes de stationnement, la réalisation de places en souterrain n'est imposée que pour les secteurs Fauveau et Clos de l'Olive. En effet, pour les 3 autres secteurs (Sud-BIP, Rabelais et et l'îlot A de l'OAP n°2 Voltaire-Péri), il convient de prendre en compte les caractéristiques du sous-sol (présence de rus partiellement canalisés, d'alluvisons tourbeuses, de nappe d'eau, etc.) ; le stationnement lié aux programmes de constructions sera réalisé sur l'assiette du projet et non en souterrain.

2. Quartier de la gare du Champ de Courses

Ce quartier regroupe en réalité 3 secteurs de projets tous proches de la gare du Champ de Courses et regroupés au sein d'une même OAP pour un souci de cohérence et de lisibilité.

1.1 Secteur Rabelais

Ce secteur a été retenu pour faire l'objet d'une OAP compte tenu de sa proximité immédiate avec la gare du Champ de Courses et du BIP, et de la présence de bâtiments dégradés dont l'ancienne imprimerie Gadot et les villas forestiers (propriétés de la ville).
Il existe un enjeu fort d'évolution qualitative du site, à la fois à travers le renouvellement du bâti, la requalification des espaces publics et la mise en valeur paysagère et environnementale par une renaturation du ru de Corbon et la préservation des arbres.
Outre les orientations évoquées en préambule et communes à l'ensemble des secteurs de projets permettant de traduire les objectifs du PADD, l'OAP du secteur Rabelais prévoit la conservation et la relocalisation du stationnement public ainsi que l'accueil d'un équipement public au niveau de l'îlot A.
Il faut également noter que le secteur est aujourd'hui impacté par la zone non aedificandi et la marge de recul du BIP.
Le potentiel d'accueil est estimé à environ 70 logements au total.

1.2 Secteur Sud-BIP

La localisation stratégique du site en entrée de ville, sa proximité avec la gare du Champ de Courses et la présence d'un bâti hétérogène et peu qualitatif ont conduit à réaliser une OAP.
Le secteur est impacté en grande partie par la zone non aedificandi et la marge recul du BIP ; la partie non concernée peut donc accueillir des logements, pour un potentiel estimé à environ 170 logements. A terme, le long du BIP, il est envisagé la création d'un écran végétal à la place des activités présentes et le réaménagement de la voie existante afin de desservir l'ensemble de l'îlot.

1.3 Secteur Fauveau

Egalement situé à proximité de la gare du Champ de Courses, ce secteur comporte actuellement quelques constructions relativement vétustes et de vastes espaces non bâtis (stationnement, espace vert, aire de jeux).
Outre les orientations évoquées en préambule et communes à l'ensemble des secteurs de projets permettant de traduire les objectifs du PADD, la définition d'une OAP va permettre de reconstituer l'offre de stationnement public et de relocaliser le city stade au sein de l'îlot B et d'accueillir de nouveaux logements et d'une aire de jeux sur l'îlot A. Le parc et ses accès seront également mis en valeur à travers la réalisation de l'OAP.
Le secteur est également pressenti pour l'accueil d'un équipement public dédié aux sciences et aux mathématiques.
En termes d'habitat, le potentiel de construction total est estimé à environ 120 logements.

3. Secteur Voltaire-Péri

Plusieurs parcelles situées en bordure d'axes structurants et en lisière du centre-ville présentent un fort potentiel de mutabilité (bâti peu dense et parfois dégradé, présence d'une station-service). Leur renouvellement constitue un enjeu fort ; l'OAP définit ainsi les conditions permettant la constitution d'un front bâti qualitatif le long de ces voies. L'OAP est constitué des îlots A, B, C et D qui pourront être mis en œuvre indépendemment les uns des autres.
Pour certains bâtiments, les rez-de-chaussée intègreront des locaux permettant l'accueil de services et de commerces. Une attention particulière est portée sur les autres linéaires de rez-de-chaussée qui seront occupés par des logements (bande de recul avec traitement paysager et dispositifs architecturaux spécifiques).
L'alignement d'arbres présent à l'avant de l'îlot C sera préservé.
En termes d'habitat, le potentiel de construction total est estimé à environ 300 logements.

4. Secteur du Clos de l'Olive

La définition d'une OAP sur ce secteur également situé en lisière du centre-ville permet de favoriser l'optimisation de l'espace, à travers les opérations de renouvellement urbain de l'ancien commissariat et des immeubles situés à l'angle de la rue Gabriel Péri et de l'avenue Matlock, Par ailleurs, il permet aussi d'assurer une présence végétale (accès au square du Clos de l'Olive, cœurs d'îlots verts, percées visuelles) et de mettre en valeur les éléments de patrimoine bâti : l'ancienne grange et l'ancienne Orangerie liée au château du Clos de l'Olive.
Par ailleurs, des cheminements piétons seront créés afin de faciliter les déplacements doux.
Sur l'ensemble de ce secteur, le potentiel de construction est estimé à environ 90 logements.

❑❑❑

Partie 3
Choix retenus pour établir le zonage et le règlement

1. Justification du règlement et du zonage

Le règlement écrit est rédigé conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme. Il tient compte en particulier des lois SRU, UH, Grenelle et ALUR.

Par souci de clarté et pour répondre aux objectifs communs à l'ensemble du territoire communal, l'écriture générale du règlement présente de nombreuses similitudes et dispositions qui se retrouvent dans tout ou partie des zones.

Dans la continuité de la structure du règlement du PLU approuvé en 2013, chaque zone comporte un corps de règles en 14 articles (numérotés de 1 à 16 ; les articles 5 et 14 ont été supprimés par la loi ALUR du 24 mars 2014). Afin de tenir compte tenu des évolutions récentes du Code de l'Urbanisme issues de l'ordonnance du 23 septembre 2015 et du décret du 28 décembre 2015, une recodification des articles a été réalisée.

1.1 Les dispositions communes aux différentes zones

1.1.1 Articles 1 et 2 - Occupations et utilisations du sol interdites et soumises à des conditions particulières

Le principe d'écriture de ces deux articles est conforme au Code de l'Urbanisme et est commun pour toutes les zones : à l'article 1 toutes les occupations et utilisations du sol non autorisées sont listées, à l'article 2 sont mentionnées toutes les occupations et utilisations du sol soumises à conditions. Les occupations et utilisations du sol qui ne sont mentionnées ni à l'article 1 ni à l'article 2 sont par conséquent autorisées sans conditions.

Le contenu de ces deux articles s'inscrit dans la mise en œuvre et le maintien de la mixité des fonctions. Les différents types de constructions sont autorisés dans la plupart des zones ; toutefois, des restrictions sont prévues afin de prévenir toutes installations ou constructions susceptibles de générer des nuisances pour les habitants.

En parallèle de ce principe de mixité, des restrictions sont bien entendues fixées dans les zones UF et UI en raison de leur vocation spécifique (zones respectivement dédiée aux équipements et aux activités).

Des restrictions sont également fixées en zone UG au-delà d'une bande de 25m de profondeur, afin de préserver les cœurs d'îlots verts au sein du tissu pavillonnaire.

Par ailleurs, des dispositions spécifiques sont précisées pour certaines zones. Elles concernent :

- la protection des axes commerçants et artisanaux, conformément aux indications figurants sur le document graphique. Le long des voies ou sections de voie mentionnées sur le document graphique en tant qu' « axe commercial ou artisanal » en application de l'article L.151-16 du Code de l'Urbanisme, les dispositions suivantes s'imposent pour les locaux en rez-de-chaussée sur rue :
    - la transformation des surfaces de commerces et d'artisanat en une autre affectation que celles-ci est interdite ;
    - les locaux créés dans le cadre d'une restructuration lourde ou d'une construction nouvelle seront en priorité destinés au commerce ou à l'artisanat.

  Ces dispositions sont prévues afin de mettre en œuvre l'orientation du PADD concernant la dynamisation de l'économie présentielle (commerces de

proximité, services, professions libérales…).

- la création de logements sociaux, en application de l'article L.151-15 du Code de l'Urbanisme :
  - Dans la zone UP, à l'exception de la sous-zone UP3 : tout programme de logements comportant une surface de plancher à usage d'habitation supérieure à 1 000 m² est admis, à condition qu'il comporte au minimum 30% de logements locatifs sociaux ;
  - Dans les zones UA et UC, tout programme d'une surface de plancher supérieure à 600m² est autorisé à condition qu'il comporte au minimum 25% de logements locatifs sociaux.

  Cette disposition est mise en place afin de mettre en œuvre l'orientation du PADD concernant le renforcement de la part de l'habitat social.

1.1.2 Article 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Cet article, qui permet de définir les règles relatives aux modalités d'accès aux terrains, est écrit de manière semblable pour l'ensemble du règlement (à l'exception de la zone UG qui conserve sa rédaction propre).

Les règles visent deux éléments essentiels, à savoir s'assurer que les constructions nouvelles seront accessibles aux services d'incendie et de secours d'une part, et d'autre part, que les accès soient conçus dans un souci de sécurité des personnes et de régulation du trafic, avec une largeur minimale systématiquement imposée.

1.1.3 Article 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement, de télécommunications

Cet article rappelle les réglementations qui s'imposent en matière de réseaux et précise les modalités de raccordement. Son principe d'écriture est conforme au Code de l'Urbanisme et est commun pour toutes les zones.

Les dispositions prévues s'inscrivent pour certaines dans une démarche environnementale et de développement durable :

- l'alimentation en eau potable doit être assurée par un branchement sur le réseau public ;
- de même, le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour les eaux usées ;
- toute création d'une surface imperméabilisée devra faire l'objet d'une rétention à la parcelle des eaux pluviales, de façon à ne pas dépasser un débit de fuite de plus de 2 litres / seconde / hectare ;
- l'infiltration des eaux pluviales est interdite dans les zones repérées au plan comme comportant des risques d'affaissement liés à la présence de gypse ;
- les réseaux d'électricité et de téléphone doivent être enterrés (selon la réglementation en vigueur) ;
- pour toute construction nouvelle, un local destiné à la collecte des déchets doit être prévu, selon des normes fixées en annexe du règlement. Un espace de stockage spécifique pour les locaux commerciaux pour les opérations mixtes comprenant logements et activités ; à partir de 400 m² de surface de plancher doit être prévu.

Toute construction doit prévoir un local de stockage des conteneurs réservés à la collecte sélective et aux ordures ménagères résiduelles.

1.1.4 Articles 6 et 7 - Implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques et par rapport aux limites séparatives

Les règles d'urbanisme des articles 6 et 7 tiennent compte de la diversité des tissus urbains. Les dispositions sont donc différentes selon les zones et sont présentées et expliquées dans la suite du document.

Des dispositions particulières plus souples concernant les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont introduites dans les différentes zones afin de prendre en compte leurs besoins spécifiques.

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

Cet article permet de réglementer l'implantation des constructions sur un même terrain. Les dispositions réglementaires visent prioritairement à garantir un bon niveau de luminosité pour les bâtiments, tout en étant plus souple pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Par ailleurs, les règles d'urbanisme de l'article 8 tiennent compte de la diversité des tissus urbains ; les dispositions sont donc différentes selon les zones et sont présentées et expliquées dans la suite du document.

1.1.6 Article 9 - Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions constitue un élément important de la forme urbaine d'un îlot, d'un quartier. Elle traduit la conservation de la diversité des formes urbaines et vise également à limiter l'imperméabilisation des sols et à favoriser la gestion des eaux pluviales à la parcelle. Les dispositions sont différentes selon les zones et sont présentées et expliquées dans la suite du document.

Le règlement ne fixe pas de disposition pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

1.1.7 Article 10 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions constitue un élément important de la forme urbaine d'un îlot, d'un quartier. L'article 10 établit ainsi des règles en cohérence avec la réalité du tissu existant dans un souci d'insertion harmonieuse des constructions. Les dispositions sont donc différentes selon les zones et sont présentées et expliquées dans la suite du document.

Le règlement prend en compte les particularités des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels il n'est pas fixé de règle.

1.1.8 Article 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords - Prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysages, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger

La préservation et la mise en valeur du patrimoine bâti constitue une orientation du PADD. En conséquence, des dispositions communes à toutes les zones du PLU sont prévues.

Elles portent sur :

- les toitures, avec notamment des dispositions concernant le traitement et l'intégration des toitures terrasses et végétalisées, des cheminées, des lucarnes et des châssis.
- le traitement des façades (aspect, couleur, parements…), avec des précisions pour le bâti ancien et pour les constructions nouvelles (modénatures et décors de façades, matériaux, menuiseries…) ;
- les clôtures et les portails, à travers des prescriptions sur les hauteurs et le traitement dans un souci de qualité du paysage urbain et une recommandation portant sur la végétalisation de la clôture ;
- les devantures et façades commerciales dans les zones concernées de manière à favoriser une harmonie avec les caractéristiques architecturales de l'ensemble de la construction, grâce à des dispositions concernant les percements, les teintes, les bandeaux, etc. ;
- les éléments techniques : les dispositions visent à favoriser l'intégration paysagère et architecturale des descentes d'eaux pluviales, des édicules et gaines techniques, des antennes et des panneaux solaires ou photovoltaïques.

Par ailleurs, des dispositions particulières sont applicables aux constructions faisant l'objet d'une identification spécifique au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme et reportées sur le plan de zonage. Elles visent à mettre en valeur les éléments contribuants à l'identité architecturale des bâtiments considérés et portent notamment sur :

- les façades : conservation des éléments architecturaux caractéristiques, des modénatures, appareillages des ouvertures….
- les toitures : conservation des éléments architecturaux caractéristiques (cheminée, tourelle, épi…) ;
- les ferronneries et menuiseries (matériaux, couleurs…) ;
- les extensions et annexes, avec des règles différentes selon la typologie des constructions (villas meulières, villas éclectiques, villas 1930, immeubles fin XIXème/XXème) : extensions se superposant à la façade interdites côté rue, pas de surélévation… ;
- les clôtures et les haies et jardin de façade.

1.1.9 Article 12 – Les règles relatives au stationnement

Les dispositions de l'article 12 doivent permettre d'intégrer dans tous les projets de construction, la réalisation des places de stationnement nécessaires au bon fonctionnement de ces constructions. Pour toutes les zones, les dispositions relatives au nombre de places exigées en fonction de la nature de la construction sont harmonisées. Les exigences sont moindres pour les constructions situées à moins de 500m d'une gare. Les dispositions fixées sont des normes plancher (nombre minimum de places à réaliser), sauf pour les bureaux pour lesquels il s'agit de normes plafond (nombre maximum de places à réaliser).

Dans une démarche de développement durable, des normes minimales sont également fixées concernant la réalisation d'espaces de stationnement pour le vélo, afin de favoriser son usage aussi bien pour tous les types de déplacements (loisirs, au quotidien, etc.). Ces

normes reprennent les dispositions du PDUIF.

Les obligations fixées aux articles 12 des différentes zones participent d'une manière générale à la mise en œuvre des objectifs du PADD visant à favoriser le développement des modes actifs de déplacements et à réduire la pollution de l'air.

En outre, pour les constructions supérieures à 1000m², il est exigé que 50% des places de stationnement soient réalisées obligatoirement en sous-sol - afin de réserver les espaces libres de construction à d'autres usages - sauf si la nature du sol et du sous-sol constitue une contrainte technique à ces aménagements (pour tenir compte de la présence d'alluvisons tourbeuses, de nappe d'eau, etc.).

- **Rappel des prescriptions en matière de stationnement des véhicules motorisés :**
  - pour les constructions à destination d'habitation : 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher. Il ne pourra être imposé plus de 2 places par logement avec 2 places maximum par construction ;
  - pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat ainsi que les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et les résidences universitaires : 1 place par logement ;
  - pour les constructions à destination de bureau : 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher ; il est exigé au maximum 1 aire de livraison de 100 m² pour 6000 m² de surface de plancher ;
  - pour les constructions à destination de commerce : 1 place par tranche de 60 m² de surface de plancher ; il est exigé au maximum 1 aire de livraison de 100 m² pour 6 000 m² de surface de plancher à usage de bureau. Il est exigé au minimum 1 aire de livraison pour 1 000 m² de surface de vente ; cette aire doit permettre l'accueil d'un véhicule de 2,60m de large, d'au moins 6m de long et 4,20m de haut, y compris le débattement de ses portes et d'un hayon élévateur. En outre, elle doit disposer d'une zone de manutention (de l'ordre de 10 m²).
  - pour les constructions à destination de restauration : 1 place par tranche de 10 m² de surface de salle de restauration ;
  - pour les constructions à destination d'artisanat : 1 place par tranche de 90 m² de surface de plancher ;
  - pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier : 1 place par tranche de 40 m² de surface de plancher ;
  - pour les constructions et installations destinées aux services publics et d'intérêt collectif : le nombre de places doit correspondre aux besoins et s'appuyer sur le nombre de places minimum fixé en annexe du règlement.

Dans les périmètres relatifs aux dispositions particulières pour le stationnement matérialisés sur le plan de zonage n°1 (zones situées à moins de 500m d'une gare), ces normes minimales de stationnement sont moins exigeantes.

- pour les constructions à destination d'habitation : 1 place par logement ;
- pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat ainsi que les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et les résidences universitaires : 0,5 place par logement ;
- pour les constructions à destination de bureau : 1 place par tranche de 60 m² de surface de plancher ; il est exigé au maximum 1 aire de livraison de 100 m² pour 6000 m² de surface de plancher ;
- pour les autres constructions : les normes minimales exigées sont divisées par 2.

- **Rappel des prescriptions en matière de stationnement des deux-roues non-motorisés et des poussettes :**
  - Pour les constructions à destination d'habitat collectif : 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à 2 pièces principales, 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m²

- Pour les constructions à destination de bureaux : 1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher
- Pour les constructions à destination de commerce et d'artisanat de plus de 500 m² de surface de plancher et les équipements publics : 1 place pour 10 employés ; le stationnement des visiteurs devra être prévu.
- Pour les établissements scolaires (écoles primaires, collèges, lycées, universités) :
  - 1 place pour 8 à 12 élèves en primaire ;
  - 1 place pour 3 à 5 élèves aux collèges et lycées ;
  - 1 place pour 3 à 5 étudiants pour les universités et autres.

1.1.10 Article 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations

Les dispositions de l'article 13 visent deux objectifs complémentaires. Le premier a pour but de renforcer le caractère paysager de la ville. Pour cela, il est important que les terrains privés disposent d'espaces verts et paysagers. Le second s'inscrit dans une logique de développement durable en imposant des obligations qui vont atténuer les effets du ruissellement des eaux et participer à la gestion des eaux pluviales.

Dans les zones UA, UC, UG, UP et USP, les espaces libres de toute construction doivent être traités en respectant une surface minimale du terrain à traiter en espaces verts. Cette surface est différente selon les zones afin de tenir compte des caractéristiques du tissu et des évolutions souhaitées (20% en UA, UC et UP, 30% en USP, 60% ou 50% en UG) ; le maintien en pleine terre est imposé pour la zone UG (où les enjeux de présence végétale, de maintien de la biodiversité et de limitation du processus d'imperméabilisation du sol sont les plus prégnants) et recommandé pour les zones UA, UC, UP et USP.

Par ailleurs, il est imposé un aménagement paysager sur les espaces entre la limite d'emprise de la voie et la construction, de même que la présence d'écrans boisés autour des parcs de stationnement.

Enfin, des obligations de plantations d'arbre viennent compléter le dispositif. La présence d'au moins un arbre de haute tige est imposée pour une surface d'espace non construit qui varie selon les zones.

1.1.11 Articles 15 et 16 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales et en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Le principe d'écriture de ces deux articles est commun pour toutes les zones.

Pour l'article 15, il s'agit, dans une optique de développement durable, d'encourager l'utilisation de matériaux durables pour la construction, l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions, et de limiter la consommation d'énergie par l'orientation et la conception des constructions. La végétalisation d'au moins 50% de la surface des toiture-terrasse non accessibles est

imposée.

Les dispositions de l'article 16 visent à favoriser la poursuite du développement de la couverture numérique. Il s'agit d'une orientation du PADD qui se traduit par la nécessité de prévoir les infrastructures pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur.

1.2 Les dispositions particulières des différentes zones

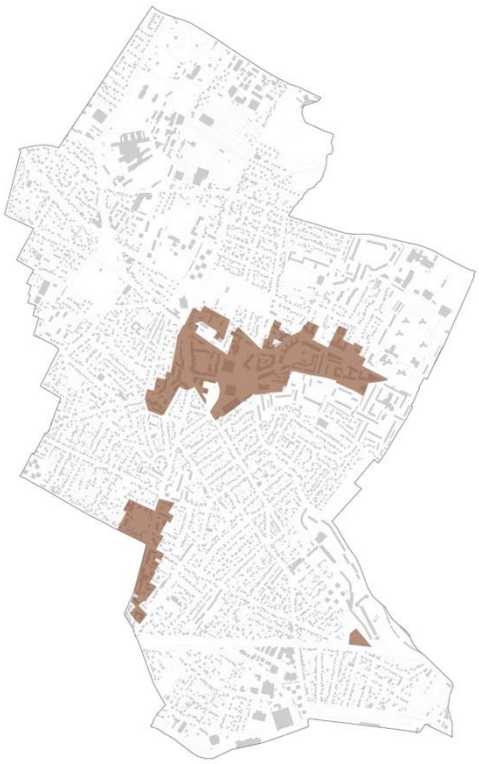
Ce chapitre détaille les dispositions règlementaires spécifiques à chaque zone au niveau des articles 6, 7, 8, 9 et 10. En effet, c'est principalement au travers de ces articles que le règlement diffère d'une zone à l'autre et que sont perçues leurs principales caractéristiques.
Pour ces 5 articles, certaines dispositions sont communes à toutes ou à la majorité des zones et ont donc été explicitées précédemment et ne sont pas reprises ci-après. Il en est de même concernant les autres articles (1, 2, 3, 4, 11, 12, 13, 15 et 16), communs à toutes les zones ou ne présentant que peu de différences par zone.

1.1.1 La zone UA

La zone UA est une zone urbaine mixte, englobant des espaces bâtis denses regroupant le centre-ville et les abords des grands axes de communication qui y mènent.

L'objectif des dispositions réglementaires de la zone UA est de faciliter l'évolution du tissu bâti existant tout en préservant l'équilibre entre les différentes fonctions urbaines, ainsi que la morphologie générale du tissu bâti.

La zone UA comprend un sous-secteur UAa, qui englobe les abords du centre-ville, les abords de la gare (au niveau de l'angle de la RD 909 et de la chaussée Jules César) et l'extrémité Est du boulevard de la République. Il a été délimité pour correspondre aux caractéristiquesde morphologie urbaine de ces îlots.



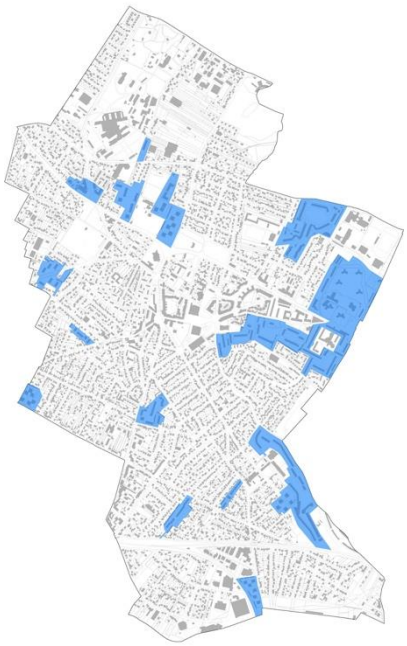
Zone UA	Contenu du règlement	Principes justificatifs
Article 6 Implantation des constructions par rapport aux voies	Alignement ou recul de 6m mini (ou recul indiqué sur le plan) En cas d'alignement, recul possible des façades sur 30% maxi du linéaire de façade	Conforter le front urbain bâti à l'alignement, ou en recul selon les caractéristiques de composition urbaine du secteur
Article 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	Sur les limites séparatives ou retrait mini L=2/3H avec 4m mini (ou L=H/2 avec 2,5m mini si absence de vue)	Conforter le front urbain bâti, tout en permettant une certaine souplesse
Article 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	Distance mini L=H avec 4m mini Ou distance mini L=H/2 avec 2,5m mini si absence de vue des 2 façades	Garantir une distance suffisante pour assurer un ensoleillement et une aération des constructions afin d'assurer le bien-être et le confort des habitants.
Article 9 Emprise au sol des constructions	NR	Donner de la souplesse dans les zones urbaines denses
Article 10 Hauteur maximale des constructions	Uniquement en UA : H maxi = 18m à l'égout du toit ou à l'acrotère et 22m au faîtage Uniquement en UAa : H maxi = 12m à l'égout du toit ou à l'acrotère et 16m au faîtage	Les règles de hauteur maximale varient selon les sous-secteurs. Elles correspondent aux hauteurs moyennes du tissu et également à celles souhaitées pour les constructions nouvelles Dans le secteur UAa, les constructions devront respecter une hauteur maximale plus faible que dans le restant de la zone UA, pour des raisons d'insertion urbaine et paysagère.

1.1.2 La zone UC

La zone UC est une zone principalement dédiée à l'habitat collectif.

L'objectif des dispositions réglementaires de la zone UC est, tout comme en UA, de faciliter l'évolution du tissu bâti existant tout en préservant l'équilibre entre les différentes fonctions urbaines, ainsi que la morphologie générale du tissu bâti.

La zone UC comprend un secteur UCa, qui correspond à des espaces mixtes (immeubles collectifs et maisons individuelles), ainsi qu'un secteur UCb, qui correspond au site du Val Joli.



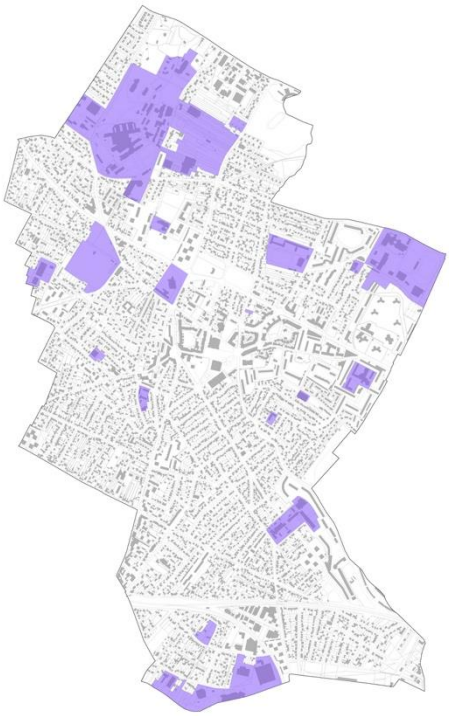
Zone UC	Contenu du règlement	Principes justificatifs
Article 6 Implantation des constructions par rapport aux voies	Recul de 6m mini (ou recul indiqué sur le plan) Alignement possible en UCb	Imposer un recul selon les caractéristiques de composition urbaine du secteur, tout en permettant une certaine souplesse en UCb
Article 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	Retrait mini L=2/3H avec 4m mini (ou L=H/2 avec 2,5m mini si absence de vues)	Imposer un retrait pour prendre en compte les caractéristiques de composition urbaine du secteur

Article 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	Distance mini L=H avec 4m mini Ou distance mini L=H/2 avec 2,5m mini si absence de vue des 2 façades	Garantir une distance suffisante pour assurer un ensoleillement et une aération des constructions afin d'assurer le bien-être et le confort des habitants.
Article 9 Emprise au sol des constructions	NR	Donner de la souplesse dans les zones urbaines denses
Article 10 Hauteur maximale des constructions	Uniquement en UC : H maxi = 18m à l'égout du toit ou à l'acrotère et 22m au faîtage Uniquement en UCa et UCb: H maxi = 12m à l'égout du toit ou à l'acrotère et 16m au faîtage	Les règles de hauteur maximale, qui varient selon les sous-secteurs, correspondent aux hauteurs moyennes du tissu et également à celles souhaitées pour les constructions nouvelles Dans les secteurs UCa et UCb, les constructions devront respecter une hauteur maximale plus faible que dans le restant de la zone UC, pour des raisons d'insertion urbaine et paysagère.

1.1.3 La zone UF

L'objectif de la zone UF est de préserver et valoriser les équipements du territoire, en leur permettant de se développer au sein d'emprises spécifiques.

La zone UF comprend le secteur UFa, sous-secteur consacré à l'accueil des gens du voyage qui comporte des règles particulières à l'article 2.



Zone UF	Contenu du règlement	Principes justificatifs
Article 6 Implantation des constructions par rapport aux voies	Alignement ou recul (ou recul imposé si indiqué sur le plan)	Possibilité d'un alignement ou d'un recul pour permettre une certaine souplesse
Article 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	Implantation en limites ou en retrait de 3m mini	Permettre une certaine souplesse pour l'implantation des nouveaux équipements et l'adaptation des équipements existants

Article 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	Retrait de 2m mini	Garantir une distance suffisante pour assurer un ensoleillement et une aération des constructions afin d'assurer le bien-être et le confort des usagers.
Article 9 Emprise au sol des constructions	NR	Donner de la souplesse dans les zones dédiées aux équipements
Article 10 Hauteur maximale des constructions	NR	Donner de la souplesse dans les zones dédiées aux équipements

1.1.4 La zone UG

L'objectif de la zone UG est de maintenir les caractéristiques du bâti pavillonnaire, et d'assurer la préservation des cœurs d'îlots et des espaces verts.

Des règles particulières aux articles 2, 6, 9, 12 et 13 sont édictées pour les terrains suivants :

- 47 boulevard de la République / 12 avenue Edouard Detaille (section AI n°692, 693 et 694) ;
- 17, 19 et 21 rue de Saint-Prix (section AB n°2, 3 et 4) ;
- 74 rue des Robinettes (section AO n°197) ;
- 4, avenue Voltaire (section AD n°867) / 1, boulevard de la Mairie (section AD n°868) / 3, rue Gabriel Péri (section AD n°869).

En outre, la zone UG comporte un sous-secteur UGa offrant sur la commune des possibilités d'évolution du bâti plus souples au sein des tissus pavillonnaires des quartiers Ouest et Nord (règles particulières aux articles 7 et 13).

Zone UG	Contenu du règlement	Principes justificatifs
Article 6 Implantation des constructions par rapport aux voies	Recul mini de 6m ou indiqué sur le plan *Uniquement pour les terrains précités bénéficiant de règles particulières :* Recul mini L=H, mesuré par rapport à la limite opposée des voies	Conforter le bâti en recul selon les caractéristiques de composition urbaine du secteur
Article 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	Sur une seule des 2 limites séparatives latérales ou en retrait Retrait mini L=H avec 4m mini (ou L=H/2 avec 2,5m mini si absence de vues) Uniquement pour le secteur UGa : Implantation possible sur les 2 limites séparatives latérales	Préserver le caractère aéré du tissu pavillonnaire, tout en offrant ponctuellement des possibilités d'évolution du bâti plus souples
Article 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	Distance mini L=H avec 4m mini Ou distance mini L=H/2 avec 2,5m mini si absence de vue des 2 façades Construction annexe : retrait de 2m mini	Garantir une distance suffisante pour assurer un ensoleillement et une aération des constructions afin d'assurer le bien-être et le confort des habitants.
Article 9 Emprise au sol des constructions	Emprise au sol maxi = 40% *Uniquement pour les terrains précités bénéficiant de règles particulières :* Emprise au sol maxi = 50%	Préserver le caractère aéré du tissu pavillonnaire
Article 10 Hauteur maximale des constructions	H maxi = 7m à l'égout du toit ou à l'acrotère et 11m au faîtage H maxi des ouvrages tech = 13m Construction annexe : H maxi 2,6m	Les règles de hauteur maximale permettent de préserver les caractéristiques architecturales et paysagères des secteurs pavillonnaires
Article 13	L'emprise pleine terre de toute parcelle ne peut être inférieure à 60%, sauf dans le secteur UGa où cette obligation est ramenée à 50%. *Uniquement pour les terrains précités bénéficiant de règles particulières :* 30% minimum de la superficie du terrain d'assiette seront constitués d'espaces verts	Préserver le caractère aéré du tissu pavillonnaire, tout en offrant ponctuellement des possibilités d'évolution du bâti plus souples

1.1.5 La zone UI

L'objectif des dispositions réglementaires de la zone UI est d'optimiser l'usage du foncier, afin de permettre l'évolution des implantations existantes, dans la limite d'une densité raisonnée. En effet, l'absence de foncier entrave le développement de certaines activités.

Zone UI	Contenu du règlement	Principes justificatifs
Article 6 Implantation des constructions par rapport aux voies	Recul mini de 5m (ou recul indiqué sur le plan)	Imposer un recul compte tenu de la vocation de la zone
Article 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	Sur les limites séparatives ou en retrait de 3m mini Uniquement si limite avec zone UG, UC ou N : - si H de la construction ≥ H maxi de la zone UG, UC ou N : L=H avec 4m mini	Donner de la souplesse tout en pregnant en compte l'intégration des constructions vis-à-vis des quartiers d'habitation
Article 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	NR	Permettre l'optimisation de l'usage du foncier
Article 9 Emprise au sol des constructions	NR	Permettre l'optimisation de l'usage du foncier
Article 10 Hauteur maximale des constructions	H maxi = 15m Dépassement possible des façades côté voie, sur 20% maxi du linéaire de façade et avec H maxi = 18m	Limiter la hauteur des constructions tout en donnant de la souplesse pour permettre l'optimisation de l'usage du foncier

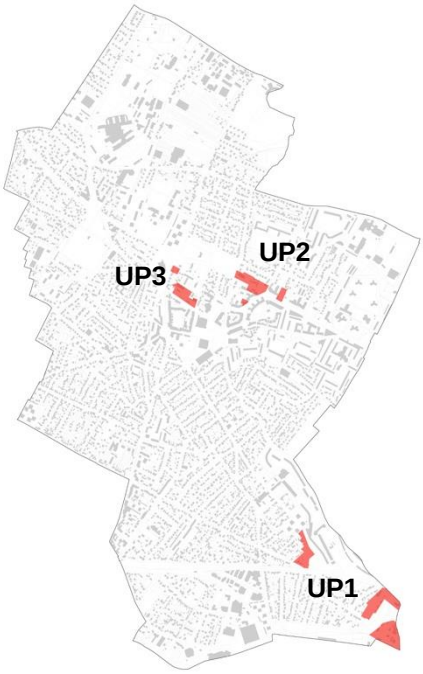
1.1.6 La zone UP

La zone UP est une zone urbaine mixte, correspondant aux secteurs faisant l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) et de projets.

L'objectif des dispositions réglementaires de la zone UP est, en complément des OAP, d'encadrer les conditions d'évolution de ces secteurs. Le but est de laisser plus de souplesse dans l'établissement des différents projets.

La zone UP se compose de 3 sous-zones :

- Secteur de la gare du Champ de Courses (sous-zone UP1)
- Secteur Voltaire/Péri (sous-zone UP2)
- Secteur Clos de l'Olive (sous-zone UP3)



Zone UP	Contenu du règlement	Principes justificatifs
Article 6 Implantation des constructions par rapport aux voies	Alignement ou recul dans le respect des OAP	Renvoi aux OAP, qui imposent une implantation du bâti à l'alignement, ou en recul selon les caractéristiques de composition urbaine souhaitées
Article 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	Sur les limites ou en retrait dans le respect des OAP Si retrait : 2/3H avec 4m mini, 2,5m mini si absence de vue	Renvoi aux OAP, qui imposent une implantation su limite ou en retrait selon les caractéristiques de composition urbaine souhaitées
Article 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	Distance mini L=H de la façade la + haute Ou L=H/2 de la façade la - haute avec 2,5m mini si absence de vue des 2 façades	Garantir une distance suffisante pour assurer un ensoleillement et une aération des constructions afin d'assurer le bien-être et le confort des habitants.

Article 9 Emprise au sol des constructions	NR	Donner de la souplesse pour favoriser la realisation de projets dans la zone, dans le respect des OAP
Article 10 Hauteur maximale des constructions	Nombre de niveaux maxi indiqués dans les OAP : - si R+2+C ou A (un rez-de-chaussée + 2 étages + comble ou attique) : 9m maxi à l'égout du toit ou à l'acrotère et 13m maxi au faîtage - si R+3+C ou A : 12m maxi à l'égout du toit ou à l'acrotère et 16m maxi au faîtage - si R+4+C ou A : 15m maxi à l'égout du toit ou à l'acrotère et 19m maxi au faîtage -	Les règles de hauteur maximale, qui varient selon les sous-secteurs, correspondent aux hauteurs indiquées dans les OAP et qui sont souhaitées pour les constructions nouvelles

1.1.7 La zone USP

La zone USP correspond à un secteur à enjeux spécifiques (quartier de la Gare d'Ermont/Eaubonne).

Les règles de cette zone permettent de mettre en œuvre le projet de la ZAC du quartier de la gare d'Ermont-Eaubonne.

La zone USP comprend le secteur USP1 (terrain situé 109 rue du Général Leclerc) qui comporte des règles particulières aux articles 4 et 7.

Zone USP	Contenu du règlement	Principes justificatifs
Article 6 Implantation des constructions par rapport aux voies	Alignement obligatoire sauf si recul mini indiqué sur le plan En cas d'alignement, recul possible des façades sur 30% maxi du linéaire de façade	Imposer un alignement, ou un recul selon les caractéristiques de composition urbaine souhaitée du secteur
Article 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	Sur les limites séparatives ou en retrait Retrait mini L=2/3H avec 4m mini (ou L=H/2 avec 1,9m mini si absence de vues) Uniquement en USP1 : Sur les limites séparatives ou en retrait Retrait mini L=H/2 avec 4m mini (ou L=H/2 avec 1,9m mini si absence de vues)	Imposer l'implantation sur les limites ou en retrait selon les caractéristiques de composition urbaine souhaitée du secteur
Article 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	Distance mini L=H/2 avec 6m mini Ou distance mini 3m si absence de vue	Garantir une distance suffisante pour assurer un ensoleillement et une aération des constructions afin d'assurer le bien-être et le confort des habitants.
Article 9 Emprise au sol des constructions	NR	Donner de la souplesse dans les zones urbaines denses
Article 10 Hauteur maximale des constructions	Hauteurs maximales et nombre de niveaux maximum indiqués sur l'extrait du plan de zonage	Les gabarits de hauteurs souhaités pour les constructions nouvelles correspondent à ceux d'une zone urbaine dense

1.1.8 La zone N

La zone N est une zone constituée des 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. Les règles visent donc à préserver ces espaces.

Elle comprend un sous-secteur Na dans lequel est autorisé l'agriculture.

Zone N	Contenu du règlement	Principes justificatifs
Articles 2 : occupations et utilisations du sol admises sous condition	Le règlement est assez restrictif et n'autorise pas de nouvelles constructions à destination d'habitation à l'exception des extensions de constructions existantes et d'habitations nécessaires au gardiennage	Limiter la constructibilité dans les zones naturelles permet de maintenir les caractéristiques paysagères et écologiques du site
Article 6 Implantation des constructions par rapport aux voies	Recul de 10m mini (ou recul indiqué sur le plan) Sauf au sein du polygone d'implantation : recul de 5m mini	Imposer un recul compte tenu de l'enjeu de préservation paysagère de la zone
Article 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	Retrait mini L=H	Imposer un retrait compte tenu de l'enjeu de préservation paysagère de la zone

Article 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	NR	Pas de nécessité de règlementer cet article compte tenu des autres règles qui encadrent déjà strictement les implantations

Article 9 Emprise au sol des constructions	Emprise au sol maxi = 5% Uniquement en Na : Emprise au sol maxi = 30%	Limiter fortement l''emprise au sol compte tenu de l'enjeu de préservation paysagère de la zone Donner plus de souplesse en zone Na pour prendre en compte les activités agricoles existantes
Article 10 Hauteur maximale des constructions	H maxi = 7m à l'égout du toit ou à l'acrotère et 11m au faîtage H maxi des ouvrages tech = 13m H maxi des constructions annexes = 2,60m	Limiter les hauteurs des constructions compte tenu des enjeux de preservation paysagère de la zone

2 Justification des règles découlant des indications graphiques

Outre les limites des différentes zones, le document graphique du PLU comporte un certain nombre d'inscriptions graphiques instaurées en application de différents articles du Code de l'Urbanisme. Ces indications graphiques, récapitulées ci-après, se traduisent par des règles spécifiques.

2.1 La préservation du patrimoine naturel

2.1.1 Les espaces boisés classés

Le PLU identifie sur le plan de zonage n°1 plusieurs espaces boisés classés, au titre de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme :

- le parc de Bury ;
- le parc situé au Nord-Ouest de la commune (lieu dit "le bois du Luat") ;
- les îlots du château et du potager de la Chesnaie ;
- le parc du Val Joli au lieu dit Les Perrottes ;
- l'avenue du Château du Luat ;
- les espaces boisés du centre hospitalier.

Ces espaces représentent une surface totale de 13 hectares, soit 2,9% du territoire communal.

Au sein de ces espaces, toute demande d'autorisation de défrichement sera rejetée de plein droit ; toute coupe ou abattage d'arbres est soumis à autorisation préalable.

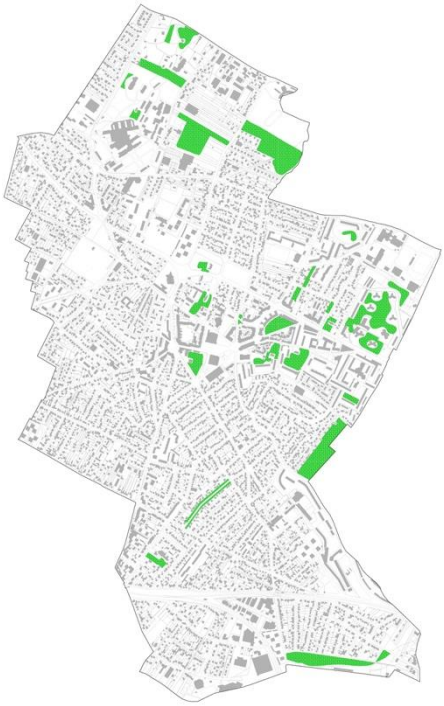
2.1.2 Les espaces verts protégés

Le PLU identifie sur le plan de zonage n°1 plusieurs espaces verts protégés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme :

- les espaces verts adjacents à l'EBC du parc situé au Nord-Ouest de la commune et de part et d'autre de l'école Flammarion ;
- au niveau du centre hospitalier, des espaces en cœurs d'îlots et en bordure de la rue Carpeaux ;
- l'espace boisé au Sud de l'avenue du Château du Luat ;
- l'espace vert au Sud du parc de Bury et le bassin de retenue des Moulinets ;
- l'espace vert entre l'EBC et le château de la Chesnaie ;
- le parc qui entoure l'école de Musique (ancien parc du Château de Clos de l'Olive) rue Gabriel Péri et la parcelle verte contiguë donnant rue Jeanne Robillon ;
- le mail Rossini ;
- les alignements d'arbres le long de la rue Stéphane Proust, qui se situent sur un espace public et deux jardins privés ;
- Le parc du Château Lombard (dit également Château des Cèdres). Cet espace vert participe à la mise en valeur de ce bâtiment remarquable ;
- le parc Mirabeau (espace en coeur d'îlots) et l'espace vert adjacent à la clinique Mirabeau ;
- le parc de la résidence du Bois Jacques, comprenant de grands arbres et un petit bassin ;
- l'ensemble constitué par l'espace vert autour la propriété située rue de Soisy, l'allée plantée à l'arrière de l'ensemble d'habitation et l'espace vert à l'arrière de la mairie ;
- Les jardins à l'avant des constructions de l'avenue Jeanne. Cette rue bénéficie également d'une marge de recul permettant de conserver les espaces verts existants qui contiennent en particulier quelques très grands arbres ;
- le cœur d'îlot de la propriété des Dures Terres ;
- le parc Claude Monet, espace vert en cœur d'îlot ;
- l'espace vert situé rue Jean Jaurès, le domaine du Castel
- l'extrémité du Champ de courses d'Enghien.

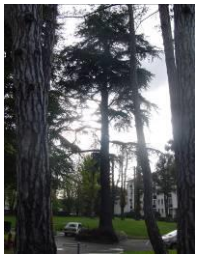
Ces espaces représentent une surface totale d'environ 24 hectares, soit 5,4% du territoire communal.

Ces différents espaces sont identifiés à la fois pour leurs qualités paysagères et pour leur fonction écologique au sein du territoire. Ainsi, tous travaux ayant pour effet de modifier un élément de patrimoine identifié et protégé au titre des articles L.151-19 ou L.151-23 du Code de l'Urbanisme et repéré au plan de zonage doivent être précédés d'une déclaration préalable. De même, la modification de l'état de ces éléments est admise dans la mesure où elle maintient leur unité et leur caractère.



2.1.3 Les arbres et alignements d'arbres

Le PLU identifie sur le plan de zonage n°1 plusieurs arbres protégés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme :

a – Château Philipson : Pinus sylvestris	
b – Copropriété des Dures Terres : Cedrus atlantica	
c - Copropriété des Dures Terres : Ulmus vulgaris	
d - Copropriété des Dures Terres : Cedrus atlantica	

e - Copropriété des Dures Terres : Fagus sylvitica	
f - Parc de Mézières : 3 Platanus acerifolia	
g - Place de l'Hôtel de ville : Platanus acerifolia	
h - Carrefour Charles de Gaulle : Quercus robur	
i - 17 rue de la Gaîté : Cedrus libani	

Il identifie également sur le plan de zonage n°1 plusieurs alignements d'arbres protégés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme :

A - Place Danton	
B - Avenue Henri Rouzée	
C - Avenue Jeanne	
D - Rue Pierre Brossolette	
E - Square de Mézières / Bd de la République	
F - Rue d'Enghien/Champ de Courses	

G - Allée du Val Joli	
H - Parking de l'Alliance	
I - Avenue de Paris	

Ainsi, tous travaux ayant pour effet de modifier un élément de patrimoine identifié et protégé au titre des articles L.151-19 ou L.151-23 du Code de l'Urbanisme et répéré au plan de zonage doivent être précédés d'une déclaration préalable.
Pour les arbres identifiés et protégés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, le périmètre de protection correspond à l'emprise du cercle dont la circonférence est celle de l'envergure de l'arbre et dont le centre du tronc de l'arbre est pris au niveau du sol. Dans le périmètre de protection des arbres, il est interdit de réduire la perméabilité du sol.

2.2 La préservation du patrimoine bâti

2.2.1 Les clôtures remarquables

Le PLU identifie sur le plan de zonage n°2 plusieurs clôtures protégées au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme :

1 - Rue Hennocque	
2 - Rue Jeanne	
3 - Rue Pierre Curie	
4 - Rue du Bel Air	
5 - Rue Jean Jaurès	

6 – Sante des Lilas	
7 - Rue Henri Rouzée	
8 - Rue Jean Doyen	
9 - Rue Pierre Brossolette	
10 - Rue de l'Alliance	
11 - Rue Gambetta / route de Saint-Leu (cimetière)	

12 - Route de Saint-Leu / rue Edmond Rostand	
13 – Avenue Voltaire / route de Montlignon / boulevard de la Mairie / Avenue du Maréchal Dode (Parc de la Chesnaie)	
14 – Route de Montlignon	

2.2.2 Les constructions remarquables

Le PLU identifie sur le plan de zonage n°2 un grand nombre de constructions remarquables au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme. Au total, 342 constructions sont ainsi recensées et protégées ; la liste complète est annexée au règlement.

Des prescriptions particulières figurant à l'article 11 du règlement des différentes zones sont définies, afin de mettre en valeur les éléments contribuant à l'identité architecturale des bâtiments considérés (notamment les façades, les toitures, les ferronneries et menuiseries, les extensions et annexes, les clôtures et les haies et jardins de façade).

En outre, les constructions dites « d'intérêt majeur » font chacune l'objet de fiches permettant de préciser leurs caractéristiques patrimoniales et contenant des recommandations, notamment en cas d'extension et de travaux de rénovation.

L'identification des éléments bâtis au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme a été établie selon une méthode rigoureuse basée sur un important travail de terrain et l'établissement de plusieurs critères d'évaluation, qui ont permis de définir deux degrés d'intérêt patrimonial :

- Un patrimoine de haute qualité, dit « **d'intérêt majeur** », satisfaisant un minimum de 5 critères, incluant obligatoirement les critères « ancienneté » et « qualité des caractéristiques patrimoniales » ;
- Un patrimoine de qualité avérée mais plus irrégulière, dit « **d'intérêt élevé** », satisfaisant un minimum de 4 critères.

Au total, 49 constructions d'intérêt majeur et 293 constructions d'intérêt élevé sont identifiées.

Sept critères ont été retenus :

- **L' ancienneté**

Le bâti ancien a tendance à devenir patrimoine et à s'imposer dans les esprits comme valeur de référence, de mémoire et d'identité locale. Il s'agit d'un critère commun à nombre de protections règlementaires tels les Monuments Historiques et les Secteurs Sauvegardés.

Il a été estimé qu'un délai de soixante ans minimum, au-delà de la date de conception d'un bâtiment, était nécessaire pour juger de son intérêt patrimonial. Si l'on applique aujourd'hui ce principe au cas d'Eaubonne, cela exclut d'office le bâti réalisé après 1955. Ce seuil est adapté à la majeure partie des typologies bâties pré-identifiées, construites du XVIIIe au début du XXe siècle. Seules quelques réalisations intéressantes, telle l'Eglise Notre-Dame de l'Assomption, ne satisfont pas ce critère. Ainsi, si ce critère est important, il ne doit cependant pas avoir de caractère obligatoire pour laisser à la commune la possibilité de protéger des éléments de patrimoine plus récents.

Le critère de l'âge ne peut pas non plus justifier, à lui seul, la sélection du patrimoine à protéger. En effet, ce qui est « vieux » ne relève pas forcément du patrimoine. Un édifice vieillissant ne devient « ancien » que lorsqu'il est combiné à d'autres valeurs, telles que « l'authenticité » ou la « rareté », ou lorsqu'il offre un exemple caractéristique d'une typologie bâtie illustrant une période significative de l'histoire urbaine d'Eaubonne. Ces critères complémentaires sont développés ci-après.

- **L'appartenance à une typologie caractéristique de l'identité architecturale et urbaine d'Eaubonne**

Afin de classifier et de rendre compte de l'importante diversité architecturale et patrimoniale d'Eaubonne, 7 typologies bâties ont été retenues :

- Châteaux du XVIIIe au XIXe siècles et annexes
- Villas de prestige
- Edifices religieux et publics
- Immeubles de la fin du XIXe et début du XXe siècle
- Villas meulières de la fin du XIXe au début du XXe siècle
- Villas de style éclectique de la fin du XIXe au début du XXe siècle
- Autres typologies d'édifice (architecture rurale, ouvrage d'art lié à l'alimentation en eau, etc.)

Châteaux du XVIIIe - XIXe siècles et annexes

Villas de prestige

Edifices religieux et publics

Immeubles, fin XIXe et début XXe siècle

Villas meulières, fin XIXe - début XXe siècle

Villas de style éclectique, fin XIXe - début XXe siècle

Autres typologies d'édifice

- **La qualité des caractéristiques architecturales**

Outre le respect d'une typologie architecturale, la diversité, la complexité et la qualité des caractéristiques architecturales participent à l'intérêt patrimonial de l'édifice.

Ces caractéristiques architecturales correspondent aux :

- Maçonneries apparentes des façades (matériaux, appareillages, mosaïques,…)
- Eléments architecturaux s'ajoutant à la composition des façades (balcons, bow-window, galerie,…)
- Ouvertures (rythmes, proportions, encadrements, carreaux,…)

- Modénatures (corniches, moulures, faïences, cartouches, cabochons en céramique,…)
- Toitures (couverture, débords, pentes, souches de cheminées, tourelles, lucarnes, charpentes apparentes, épis de faitage,…)
- Ferronneries et menuiseries (clôtures, marquises, balustrades, volets,…)

Le bon état architectural

Certains éléments bâtis anciens de la commune sont dégradés. Pour certains, des travaux de restaurations sont envisageables ; pour d'autres, une protection pourrait s'avérer inutile et contre productive.

Peinture des menuiseries et enduits des maçonneries arrachés, ferronnerie de la marquise altérée.

Enduit fortement dégradé, parement de bois altéré, ajout d'éléments récents peu intégrés (gouttière, lissage béton…).

L'authenticité et conservation des caractéristiques architecturales originelles

L'authenticité se définit autant par la fidélité des matériaux d'origine que par le respect des techniques d'exécution et de l'esprit du projet initial de l'architecte. Ainsi, il s'agit d'identifier les constructions n'ayant pas perdu de façon irréversible leurs caractéristiques architecturales originelles, en matière de composition globale, de détails et de matériaux.

En effet, certains travaux de rénovation, d'extension, ou d'ajout de dépendances, peuvent modifier, altérer, voire dénaturer complètement un projet architectural.

Ces modifications sont parfois réversibles, comme pour certains enduits couvrant une maçonnerie en meulière (apparente à l'origine). De même, certaines extensions, même si elles déséquilibrent l'ensemble bâti, peuvent ne pas avoir entrainé la destruction des caractéristiques patrimoniales. Dans ces cas de figure, il s'agit de déterminer si l'élément bâti est digne d'être préservé ou non.

Extension latérale déséquilibrant la volumétrie et les rapports de proportion de l'édifice et incohérente avec les matériaux du bâti principal

Restauration partielle de la toiture sans respect des tuiles d'origine, aboutissant à un mélange de styles peu harmonieux

Tentative d'extension latérale respectueuse de l'architecture d'origine, mais ayant abouti à un effet « pastiche », en raison d'une mauvaise assise des meulières, d'une lucarne à croupe et d'une rupture de pente de la toiture incohérentes avec la composition globale

Rénovation ou extension verticale à la volumétrie respectueuse de la composition de façade, mais pose des meulières incohérente avec le reste de l'édifice (meulières de trop petite taille ou joints trop couvrants)

Extension latérale ayant respecté les caractéristiques architecturales de la façade, mais avec un toit-terrasse non conventionnel et ajout de panneaux solaires visibles depuis la rue

Rôle de l'édifice dans la structuration du paysage public

Par leur conception, les villas participent à la composition et la mise en valeur de l'espace public. En effet, les villas ont été conçues de façon à « être vues », par une mise en scène élaborée : façade principale et ornementée orienté sur la rue, jardin en avant plan permettant le recul nécessaire à l'observation de la façade, clôtures se référant au bâti, etc.

Certains édifices marquent davantage le paysage urbain que d'autres, en raison de leur rapport particulier à l'espace public (construction isolée constituant un repère, alignement régulier de façades patrimoniales, situation dans l'axe d'une vue ou d'une rue).

Clocher de l'Eglise du Sacré Cœur dans l'axe d'une rue

Villa isolée à l'angle d'un vaste carrefour, servant de repère.

La référence à un personnage notable

Quelques édifices, outre leurs qualités architecturales, possèdent un certain prestige lié à leur réalisation ou à leur occupation par des personnages renommés. Il peut s'agir de figures locales, voire nationales. Ce critère confère une dimension historique dépassant le seul cadre de l'architecture, aux habitations qu'il concerne.

Villa ayant accueilli deux figures du mouvement surréaliste : l'écrivain Paul Eluard et le peintre Max Ernst, à l'origine des décorations murales surréalistes de la villa

Villa dessinée par Hector-Germain Guimard, figure emblématique de l'art nouveau en France

Villa de l'architecte Paul Nief, ancien maire d'Eaubonne et acteur clef du développement du quartier de l'Alliance, où cette villa fût érigée.

Pavillon de Sylvestre de Sacy, membre de l'Académie française, sénateur du 2d Empire et commandeur de la légion d'honneur. Couverte d'un enduit récent, cette maison possède en réalité plus de 200 ans

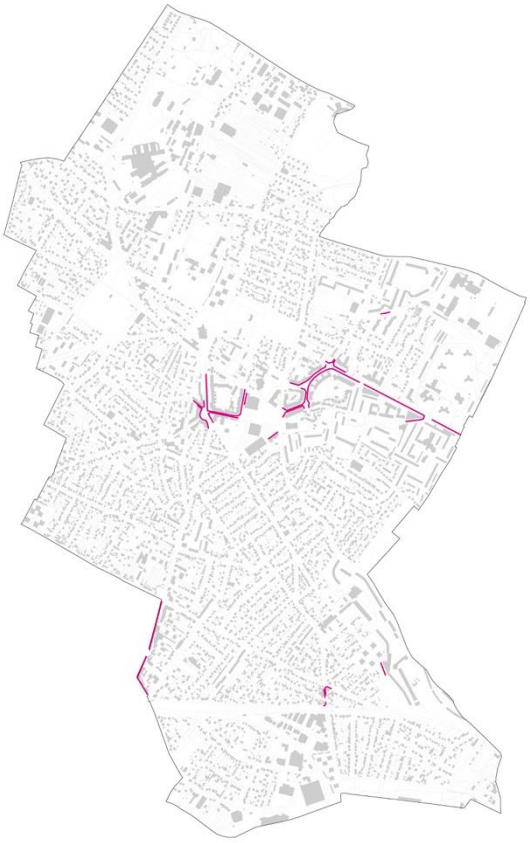
2.3 Les emplacements réservés

Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics sont identifiés sur le plan de zonage n°1 au titre de l'article L.151-41 1° du Code de l'urbanisme. Au nombre de 6, ils sont listés dans le tableau suivant :

REPERE	DESTINATION	BENEFICIAIRE	SUPERFICIE APPROXIMATIVE
A	Aménagement du carrefour rue du Docteur Roux / route de Montlignon	COMMUNE	277 m²
B	Elargissement rue Charles Goguel	COMMUNE	18 m²
C	Elargissement de la route de Margency	COMMUNE	13 m²
D	Elargissement de la chaussée Jules César à 10 mètres entre le carrefour de la RD 909 et la rue Jean Jaurès	COMMUNE	447 m²
E	Création d'un bassin de retenue	COMMUNE	925 m²
F	Extension du CDFAS	DEPARTEMENT	10 764 m²

Par ailleurs, un emplacement réservé pour mixité sociale est également identifié sur le plan de zonage n°1 au titre de l'article L.151-41 4° du Code de l'urbanisme. Ainsi, sur les terrains concernés, lors de toute opération d'aménagement, 100% des logements réalisés devront être des logements locatifs sociaux.

2.4 Les linéaires commerciaux et artisanaux à préserver et à développer



Le PLU identifie des linéaires commerciaux et artisanaux à préserver et développer sur le plan de zonage n°2 au titre de l'article L.151-16 du Code de l'Urbanisme.

En bordure de ces voies, les dispositions suivantes s'imposent pour les locaux en rez-de-chaussée sur rue :

- la transformation des surfaces de commerces et d'artisanat en une autre destination que celles-ci est interdite ;
- les locaux créés dans le cadre d'une restructuration lourde ou d'une construction nouvelle seront en priorité destinés au commerce ou à l'artisanat.

Toutefois ces dispositions ne s'appliquent pas :

- à la création ou l'extension d'une construction à destination d'hébergement hôtelier ;
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- aux locaux nécessaires à l'accès et à la desserte de l'immeuble. Toutefois si le terrain est desservi par une autre rue que la voie identifiée en tant qu'axe commercial et artisanal à protéger, l'accès des véhicules doit se faire par cette autre rue.

2.5 Les périmètres de 500m autour des gares

Sur le plan de zonage n°1 sont matérialisés les périmètres relatifs aux dispositions particulières pour le stationnement, qui correspondent aux zones situées à moins de 500m d'une gare ; dans ces périmètres, les normes de stationnement sont assouplies.

2.6 La zone non aedificandi

Sur le plan de zonage n°1 est matérialisé une zone non aedificandi de part et d'autre du Boulevard Intercommunal du Parisis (BIP). Instaurée par le Conseil Départemental du Val d'Oise, cette zone a pour but de réserver les abords du BIP a d'éventuels aménagements ou déviations qui pourront intervenir lors du prolongement de cette voie au cours des prochaines années.

2.7 Les ressources et risques naturels

Sur le plan de zonage n°1 sont matérialisées, au titre de l'article L.151-34 du Code de l'Urbanisme, les parties du territoire communal concernées par des risques naturels et la nécessité de préservation des ressources naturelles :

- risques de mouvements de terrain (liés à la dissolution du gypse et au retrait-gonflement des argiles) ;
- risques de tassement du sol lié à la présence d'alluvions tourbeuses compressibles avec présence possible d'eau ;
- risque de pollution ou de dégradation du gisement hydrothermal du lac d'ENGHIEN.

2.8 Les indications liées aux hauteurs maximales et aux implantations du bâti

Sur le plan de zonage n°1 sont matérialisés :

- des marges de recul : elles indiquent le retrait minimum que les constructions nouvelles doivent respecter par rapport à la voie concernée ; ce système graphique permet d'avoir une règle plus fine et adaptée qui prend mieux en compte les spécificités de composition urbaine des îlots ;

- un polygone d'implantation : au sein de cet espace, la distance minimale à respecter par rapport aux voies (et emprises publiques) est de 5m au lieu des 10m imposés par la règle générale de la zone N. L'objectif de cet assouplissement de la règle est d'orienter d'éventuelles constructions nouvelles à cet emplacement de l'unité foncière, en tenant compte des nombreuses contraintes du site : espaces boisés classés, zone d'expansion de crue du bassin des Moulinets

- des limites du bâti par rapport à la hauteur maximale des constructions et au nombre de niveaux autorisés : il s'agit de mieux préciser les différentes hauteurs souhaitées au sein de la zone USP et de traduire ainsi le projet de ZAC.

❑❑❑

Partie 4
Exposé des motifs des changements apportés aux règles d'urbanisme antérieures

1 Les évolutions réglementaires

1.1 La protection du patrimoine bâti

De nouvelles règles à l'article 11, relatif à l'aspect extérieur des constructions, visent à favoriser une meilleure intégration de toutes les constructions dans le tissu existant.

Les règles à l'article 11 sont d'autant plus renforcées pour les constructions remarquables identifiées et repérées sur le plan de zonage n°2. En complément des dispositions d'ordre général, des prescriptions réglementaires spécifiques ont été définies, notamment en ce qui concerne les façades, les toitures, les ferronneries et menuiseries, les extensions et annexes, les clôtures, haies et jardins de façade.
En outre, les constructions dites « d'intérêt majeur » font l'objet de fiches précisant leurs caractéristiques patrimoniales et définissant pour certaines des recommandations spécifiques.

1.2 La préservation du cadre de vie au sein des tissus pavillonnaires

La zone UG regroupe la majorité des parcelles bâties de maisons individuelles à Eaubonne. Elle couvre une large partie du territoire communal et contribue fortement à son identité et son cadre de vie. Comme indiqué précédemment, afin de préserver les caractéristiques de ces secteurs d'habitat, les hauteurs y sont limitées à R+1 (hauteur maximum de 7 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère en cas de toiture terrasse et 11 mètres au faîtage).
Pour compléter cette règle de hauteur, plusieurs dispositions sont mises en place pour préserver la qualité du cadre de vie et du fonctionnement urbain en zone UG.
Ces dispositions relèvent :

- Des règles d'implantation vis-à-vis des limites séparatives :
  Elles permettront d'éviter le morcellement excessif en lanières étroites qui a pu être observé sur la période d'application du PLU précédent et qui a conduit localement à une évolution trop forte de la densité, nuisant à la qualité du cadre de vie ainsi qu'au bon fonctionnement urbain (stationnement sur voie publique notamment) ;
- De la part de pleine terre exigée par unité foncière :
  Ce coefficient vient renforcer le dispositif de la bande principale de constructibilité de 25 mètres vis-à-vis des voies et emprises publique pour la protection des jardins, de la biodiversité et pour limiter l'imperméabilisation des sols. Il est fixé à 60 % de la surface de l'unité foncière devant rester libre de construction.

Les articles 7, 10 et 13 ont ainsi été modifiés de la manière suivante :

<u>Article 7 : Implantation vis-à-vis des limites séparatives</u>
Le PLU 2013 définissait une règle d'implantation vis-à-vis des limites séparatives variable en fonction de la largeur des terrains. Ainsi l'implantation sur les limites séparatives latérales était autorisée pour les terrains d'une largeur inférieure ou égale à 16 mètres, mais était refusée pour les terrains présentants une largeur supérieure. La règle qui s'appliquait dès lors était de respecter une distance au moins égale à la hauteur du bâtiment (sans pouvoir être inférieure à 4 mètres) pour les façades présentant des ouvertures. Cette distance est ramenée à la moitié de la hauteur du bâtiment en cas de façades aveugles (sans pouvoir être inférieure à 1,50

mètres). Cette formulation s'est révélée trop permissive et a amené certains porteurs de projet à créer systématiquement des parcelles en lanières, de largeur inférieure à 16 mètres, en vue de maximiser le potentiel de constructibilité des terrains. Ce phénomène a créé des situations localement problématiques avec une augmentation trop forte de la densité et des aménagements incompatibles avec un bon fonctionnement urbain (gestion du stationnement sur parcelle privée, nuisances de voisinage,…). Cette règle, trop permissive d'une part pour les terrains de largeur inférieure ou égale à 16 mètres, était d'autre part trop restrictive pour les porteurs de projets optant pour des terrains de plus de 16 mètres de large puisque toute implantation sur limites séparatives leur était impossible quand bien même elle pouvait permettre une implantation plus intelligente, tirant par exemple mieux parti de l'orientation du terrain.

Les nouvelles dispositions de l'article 7 du PLU d'Eaubonne visent

- à mieux maîtriser les processus de densification spontanés en évitant toute sur-densification ;
- à ouvrir des possibilités pour une densification plus diffuse et aérée mais généralisée à l'ensemble du tissu pavillonnaire pour exploiter les possibilités de construire dans le respect de l'esprit pavillonnaire et résidentiel existant.

En zone UG, l'instauration de ces nouvelles règles d'implantation vis-à-vis des limites séparatives va permettre d'éviter la mutation trop rapide des tissus pavillonnaires, en rendant impossible la création de micro-parcelles constructibles, tout en renforçant les possibilités d'évolutions par la densification douce de la majorité des terrains.

Article 10 : hauteur maximale des constructions

Les hauteurs maximales des constructions ont été harmonisées avec la volonté de conserver le caractère pavillonnaire de la zone UG. Le PLU 2013 permettait en effet de construire à une hauteur de 7 mètres à l'égout de toiture et 12 mètres au point le plus haut. Cette formulation de la règle ne correspondait pas aux gabarits existants dans le tissu pavillonnaire et a abouti à la création de toitures peu harmonieuses. La nouvelle formulation de la règle conserve la hauteur maximale de 7 mètres à l'égout de toiture, mais limite la hauteur au faîtage à 11 mètres maximum. Le maintien de ces gabarits de hauteurs est un garant essentiel de la préservation des caractéristiques architecturales et paysagères des secteurs pavillonnaires d'Eaubonne.

Article 13 : obligations en matière d'espaces libres et de plantations

Le règlement du PLU de 2013 imposait de traiter en espace vert de pleine terre 50 % de la surface de l'unité foncière avec au moins un arbre de haute tige par tranche de 150 mètres carrés d'espace non bâti. Après analyse de l'occupation du sol actuelle des parcelles en zone pavillonnaire, il s'est avéré que la grande majorité des terrains présentent une part de pleine terre supérieure ou égale à 60%. Cette part de 60 % a donc été retenue comme un minimum à respecter afin de préserver la place des jardins et du végétal, lesquels constituent un élément clé de la qualité du cadre de vie et sont un relai important pour la biodiversité dans les tissus pavillonnaires d'Eaubonne. Cette part de pleine-terre exigée vise également à contenir les processus d'imperméabilisation du sol.
Les nouvelles dispositions réglementaires relèvent :

- du minimum de 60% de surface de pleine terre exigé,
- de la plantation d'au moins un arbre de haute tige par tranche entamée de 100 m ² de surface de pleine terre.

A l'article 4, il est désormais possible d'aménager un accès de 5 mètres dans le cas où la voie d'accès au terrain présente une largeur inférieure ou égale à 3 mètres, afin de faciliter les manœuvres des véhicules.

Par ailleurs, afin de répondre à la demande des services de l'Etat (formulée durant la consultation des Personnes Publliques Associées) d'offrir sur la commune des possibilités d'évolution du bâti plus souples au sein des tissus pavillonnaires, et ceci en contrepartie des évolutions réglementaires de la zone UG présentées précédemment et permettant de limiter la densification au sein des quartiers pavillonnaires, il est créé dans le Nord et l'Ouest de la commune un secteur UGa représentant 38,3 hectares, soit un peu plus de 15% de l'ensemble de la zone UG.
Dans ce secteur, l'implantation des constructions est possible sur les deux limites séparatives latérales (contre une seule dans le reste de la zone UG), offrant ainsi un peu plus de souplesse. Par ailleurs - et comme dans le précédent PLU -, l'obligation de pleine terre à 50 % est maintenue (cette obligation est de 60% dans le reste de la zone UG).

1.3 La protection et le renforcement du tissu commercial

Une exonération des places de stationnement pour les locaux commerciaux d'une surface inférieure ou égale à 100 m² situés sur les linéaires commerciaux repérés au plan de zonage n°2, est introduite dans le règlement, afin d'assurer la préservation et le développement des petites surfaces commerciales pour dynamiser le centre ville.
De même, les travaux sur les devantures et façades commerciales sont mieux encadrés au travers de l'article 11 (harmonie avec les caractéristiques architecturales de l'immeuble, percements devant respecter proportions et rythmes de la façade, couleurs, etc.).

1.4 Le renforcement de la mixité sociale

La disposition de l'article L.151-15 du Code de l'Urbanisme est introduite à l'article 2 des zones UA et UC : ainsi, tout programme de logements comportant une surface de plancher à usage d'habitation supérieure à 600 m² devra comporter au minimum 25% de logements locatifs sociaux.

1.5 L'adaptation des règles de stationnement

Les normes de stationnement pour les véhicules motorisés, concernant les logements (uniquement au sein des périmètres de 500m autour des gares) et des bureaux évoluent afin de prendre en compte le Plan de Déplacements Urbains de la région Île-de-France (PDUIF) et les nouvelles dispositions du Code de l'Urbanisme.
Ainsi, pour les bureaux situés en dehors des périmètres de 500m autour des gares, une norme plafond est désormais fixée : 1 place maximum pour 50 m² de surface de plancher. Dans ces périmètres, cette règle est de 1 place maximum pour 60 m² de surface de plancher.
Pour les logements, la règle évolue uniquement dans les périmètres de 500m autour des gares, avec désormais 1 place minimum par logement exigée.
Une nouvelle disposition est introduite pour le logement social, les résidences universitaires et pour personnes âgées : 1 place minimum par logement en dehors des périmètres de 500m autour des gares, 0,5 place à l'intérieur de ces périmètres.

Les normes de stationnement des deux-roues sont également ajustées, afin de tenir compte des dispositions du PDUIF (ces dispositions sont rappelées dans la partie 1 de ce document).

1.6 Le renforcement de l'attractivité des zones d'activités

Afin de favoriser l'implantation de nouvelles activités et d'optimiser le foncier au sein de ces zones, l'emprise au sol n'est plus règlementée afin de maximiser l'utilisation du foncier ; de même, la hauteur maximum est désormais limitée à 15 mètres.

1.7 Conforter la vocation des équipements publics

Les règles sont ajustées aux articles 6, 7 et 8 pour offrir plus de souplesse dans l'implantation des constructions ; il s'agit ainsi de favoriser le développement et l'installation de nouveaux équipements.

1.8 La clarification de la règle des hauteurs dans l'ensemble des zones

En plus de la hauteur maximum à l'égout du toit, à l'égout de la partie basse du brisis ou à l'acrotère, une hauteur maximum au faîtage ou au point le plus haut du terrasson ou de l'attique (à l'exception des cheminées et ouvrages techniques) est désormais fixée. Cette précision rédactionnelle, complétée par un schéma, permet de clarifier la règle à l'article 10 de toutes les zones.

1.9 La création d'une nouvelle zone UP

Une zone UP est définie dans le cadre de la révision du PLU. Ses règles, détaillées dans la partie 3, permettent d'encadrer les conditions d'évolution de ces secteurs, en complément des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

La zone UP se compose de 3 sous-zones :

- Secteur de la gare du Champ de Courses (sous-zone UP1)
- Secteur Voltaire/Péri (sous-zone UP2)
- Secteur Clos de l'Olive (sous-zone UP3)

1.10 La création d'un nouveau secteur Na

Au sein de la zone N, un secteur Na dédié à l'agriculture urbaine est créé, au sud de la zone d'activités Louis Armand. A l'article 9, l'emprise au sol est plus souple dans ce secteur (30% au lieu de 5% dans le reste de la zone N) pour prendre en compte et pérenniser les installations maraîchères.

1.11 Les autres ajustements

- **Zones UA, UC, UP et USP**

Les dispositions sont ajustées aux articles 7 et 8 afin de simplifier la règle et d'offrir plus de souplesse dans l'implantation des constructions.
Dans le même but, l'interdiciton de surélévation en fond de parcelle est supprimée en UA et UC.
En zone UC, la règle du précédent PLU était devenue inadaptée ; elle est donc remplacée par la règle utilisée pour la zone UA (20% d'espaces verts minimum, de préférence de pleine terre).

- **Zone UP**

Afin d'offrir plus de souplesse dans la bande de constructibilité « secondaire » (bande située au-delà de 25m par rapport à l'alignement), les changements de destination en bureaux uniquement sont autorisés.

- **Zone USP**

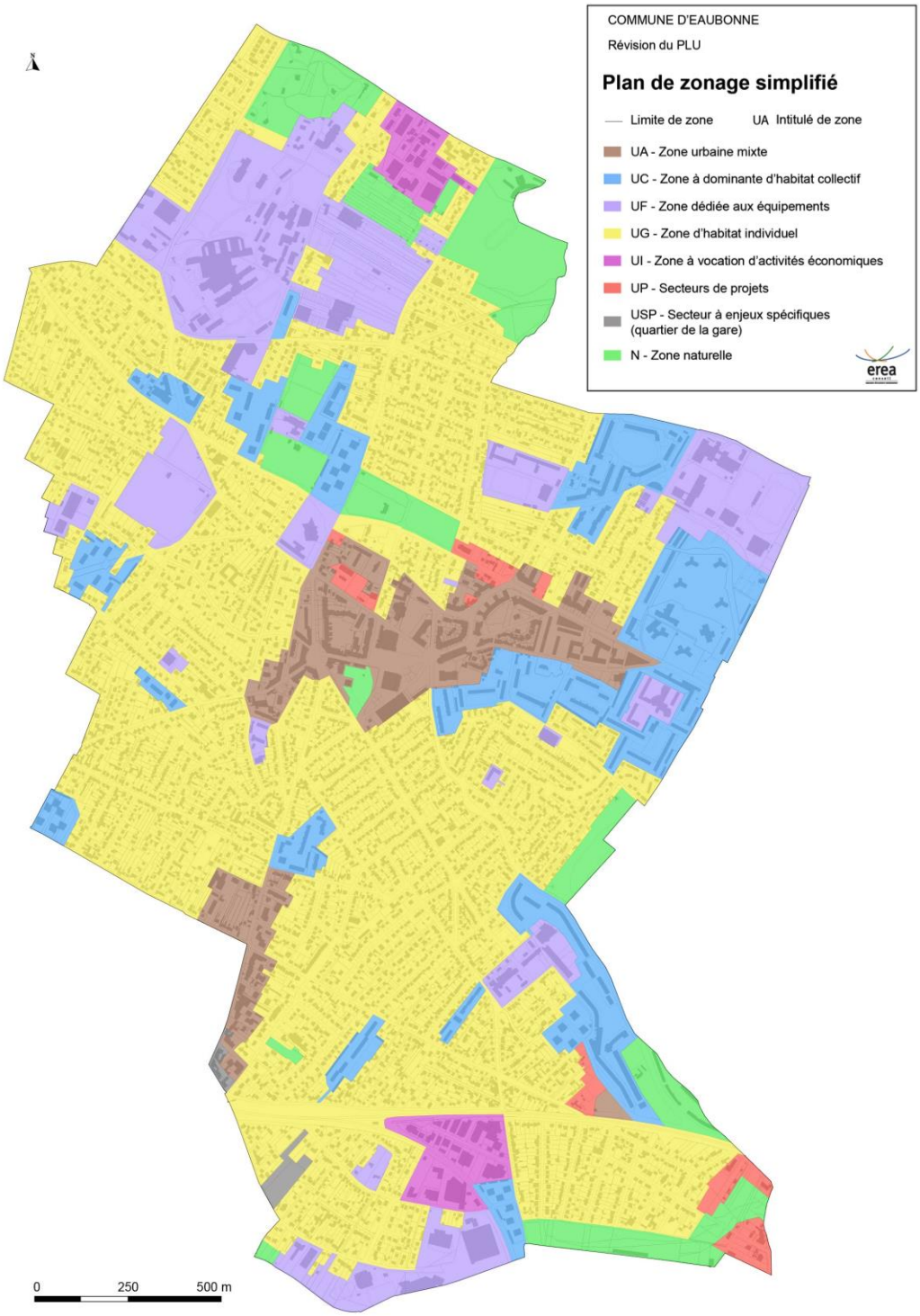
Le système de bande principale et secondaire (dans et au-delà de 25m par rapport à l'alignement) à l'article 7 de la zone USP est supprimé et remplacé par des dispositions spécifiques pour un secteur nouvellement créé. Ce secteur USP1 concerne le terrain situé au 109 rue du Général Leclerc. Cette évolution permet de favoriser la réalisation du projet de résidence étudiante.

- **Zone N**

Afin de mieux préserver l'intégrité des espaces dans les zones N, la surface de plancher supplémentaire pour l'extension de constructions existantes est désormais de 50m^2, contre 100 m^2 auparavant. De même, l'emprise au sol des abris de jardins est limitée à 10 m^2 par unité foncière, contre 20 m^2 auparavant.

2 Les évolutions des inscriptions graphiques

2.1 Les évolutions des zones du PLU



2.1.1 Tableau de correspondance générale des anciennes et nouvelles zones du PLU

Zones du PLU actuel *(incluant des sous-zones)*		**Zones du futur PLU *(incluant des sous-zones)***
UA – Zone urbaine mixte	**UA** – Zone urbaine mixte	**UA** – Zone urbaine mixte
	UAa *– Abords du centre-ville, abords de la gare et extrémité de la rue Edouard Vaillant (hauteurs plus limitées)*	***UAa*** *– Abords du centre-ville, abords de la gare et extrémité de la rue Edouard Vaillant (hauteurs plus limitées)*
UC - Zone principalement dédiée à l'habitat collectif	**UC** - Zone principalement dédiée à l'habitat collectif	**UC** - Zone principalement dédiée à l'habitat collectif
	UCa – *Espaces mixtes avec immeubles collectifs et maisons individuelles (avec règles de hauteurs particulières)*	***UCa –*** *Espaces mixtes avec immeubles collectifs et maisons individuelles (avec règles de hauteurs particulières)*
	UCb – *Val Joli (avec règles d'implantation par rapport à la voie et règles de hauteurs particulières)*	***UCb –*** *Val Joli (avec règles d'implantation par rapport à la voie et règles de hauteurs particulières)*
UF - Zone principalement dédiée aux équipements d'intérêt général	**UF** - Zone principalement dédiée aux équipements d'intérêt général	**UF** - Zone principalement dédiée aux équipements d'intérêt général
	UFa *– Site réservé à l'aire d'accueil des gens du voyage*	***UFa*** *– Site réservé à l'aire d'accueil des gens du voyage*
UG - Zone principalement dédiée à l'habitat individuel	**UG** - Zone principalement dédiée à l'habitat individuel	**UG** - Zone d'habitat individuel
		*Création d'un secteur **UGa –** sous-secteur offrant des possibilités d'évolution du bâti plus souples*
	UGd *– Habitat intermédiaire*	*Sous-zone UGd supprimée*
UI - Zone à vocation d'activités économiques		**Professionnel** **UI** - Zone à vocation d'activités économiques

<table>
<tr><td rowspan="3"></td><td rowspan="3">UP – Secteurs de projets

Nouvelle zone créée, composée de 3 sous-secteurs</td><td>UP1 -
Secteur du Quartier de la Gare du Champ de Courses</td></tr>
<tr><td>UP2 –
Voltaire Péri</td></tr>
<tr><td>UP3 –
Secteur Clos de l’Olive</td></tr>
<tr><td colspan="3"></td></tr>
<tr><td rowspan="2">USP – Secteur à enjeux spécifiques (quartier de la Gare)</td><td colspan="2">USP – Secteur à enjeux spécifiques (quartier de la Gare)</td></tr>
<tr><td colspan="2">Création d’un sous-secteur USP1 – 109 avenue du Général Leclerc</td></tr>
<tr><td colspan="3"></td></tr>
<tr><td>AUi – Zone d’urbanisation future à destination d’activités économiques</td><td colspan="2">Zone AUi supprimée</td></tr>
<tr><td colspan="3"></td></tr>
<tr><td rowspan="2">N – Zone naturelle qui porte sur des milieux qu’il convient de protéger</td><td colspan="2">N – Zone naturelle qui porte sur des milieux qu’il convient de protéger</td></tr>
<tr><td colspan="2">Création d’un sous-secteur Na – Secteur dédié à l’agriculture de proximité</td></tr>
</table>

2.1.2 Tableau des surfaces de zone

Zones urbaines

Dénomination	Superficie totale avant révision (en ha)	Superficie totale après révision (en ha)	Evolution (en ha)
UA	**35,2**	**32,2**	**-3,0**
dont UA	*22,2*	*22,2*	*0,0*
dont secteur UAa	*13*	*10,0*	*-3,0*
UC	**57,5**	**50,95**	**-6,5**
dont UC	*42,1*	*39,3*	*-2,8*
dont secteur UCa	*11,6*	*9,9*	*-1,7*
dont secteur UCb	*3,8*	*1,8*	*-2,0*
UF	**45,8**	**61,6**	**15,8**
dont UF	*45,4*	*61,2*	*15,8*
dont secteur UFa	*0,4*	*0,4*	*0,0*
UG	**258,7**	**248,7**	**-10**
dont UG	*254,1*	*210,4*	*-43,7*
dont secteur UGa	-	*38,3*	*38,3*
dont secteur UGd	*4,6*	-	*-4,6*
UI	**14,5**	**9,7**	**-4,8**
UP	**-**	**5,7**	**5,7**
dont secteur UP1	-	*3,6*	*3,6*
dont secteur UP2	-	*1,3*	*1,3*
dont secteur UP3	-	*0,8*	*0,8*
USP	**1,3**	**1,3**	**0,0**
dont USP	*1,3*	*1,26*	*-0,04*
dont secteur USP1	-	*0,04*	*0,04*
TOTAL zones U	**413,0**	**410,2**	**-2,8**
% du territoire communal	*93,0%*	*92,4%*	

Zones futures d'urbanisation

Dénomination	Superficie totale avant révision (en ha)	Superficie totale après révision (en ha)	Evolution (en ha)
AUi	**2,3**	**-**	**-2,3**
TOTAL zones AU	**2,3**	**-**	**-2,3**
% du territoire communal	*0,5%*	-	

Zones naturelles

Dénomination	Superficie totale avant révision (en ha)	Superficie totale après révision (en ha)	Evolution (en ha)
N	**28,7**	**33,8**	**5,1**
dont N	*28,7*	*31,6*	*2,9*
dont secteur Na	-	*2,2*	*2,2*
TOTAL zones N	**28,7**	**33,8**	**5,1**
% du territoire communal	*6,5%*	*7,6%*	

Ensemble des zones

	Superficie totale (en ha)		Superficie totale (en % du territoire communal)	
Dénomination	**avant révision**	**après révision**	**avant révision**	**après révision**
Zones urbaines	**413,0**	**410,2**	***93,0%***	92,4%
Zones à urbaniser	**2,3**	**-**	***0,5%***	0,0%
Zones naturelles	**28,7**	**33,8**	***6,5%***	7,6%
TOTAL	**444,0**	**444,0**	**100,0%**	**100,0%**

2.1.3 Le renforcement de la protection des espaces naturels et agricoles

La superficie de la commune classée en zone N (naturelle) augmente de plus de 5 hectares (elle représente désormais 7,6% du territoire contre 6,5% auparavant).
Ces nouveaux classements concernent principalement :

- le Bois du Luat (auparavant en zone AUi) ;
- le parc du Champ de Courses (auparavant en zone UI) ;
- le lot C et du « Petit Bois » du Val Joli (auparavant en zone UCb) ;
- l'espace vert du 22 rue Jean Jaurès (auparavant en zone UG).

Par ailleurs, un secteur Na (représentant environ 2,2 hectares) dédié à l'agriculture urbaine est créé afin de pérenniser les installations maraîchères situées au sud de la zone d'activités Louis Armand.

2.1.4 La préservation du cadre de vie au sein des tissus pavillonnaires (zone UG)

Les zones UGd, qui permettaient une forte densification, sont supprimées et réintégrés dans la zone UG générale (des règles particulières sont maintenues pour les 4 projets immobiliers en cours).

Par ailleurs, afin de répondre à la demande de l'Etat (formulée durant la consultation des Personnes Publliques Associées) d'offrir sur la commune des possibilités d'évolution du bâti plus souples au sein des tissus pavillonnaires, et ceci en contrepartie des évolutions réglementaires de la zone UG permettant de limiter la densification au sein des quartiers pavillonnaires, il est créé dans le Nord et l'Ouest de la commune un secteur UGa représentant 38,3 hectares, soit un peu plus de 15% de l'ensemble de la zone UG.
Ce secteur a été choisi pour les raisons suivantes :

- il s'articule autour de 2 axes routiers structurants (la route de Saint-Leu et la rue de Saint-Prix) ;
- une partie de la zone est aussi intégrée dans le périmètre de 500m délimité autour des gares de Ermont Halte et Gros Noyer-Saint-Prix ;
- le secteur présente une moindre concentration de constructions remarquables (on en dénombre seulement 4).

Deux terrains (représentant au total environ 1 800 m^2) situés route de Margency, initialement situées en zone UG et qui apparaissaient comme une enclave au milieu d'une zone UC et UF, ont été reclassés en zone UC.

2.1.5 Conforter la vocation des équipements publics

De nombreux équipements existants sont classés dans la zone UF (zone dédiée aux équipements publics) afin de garantir leur pérennité ; cela représente une augmentation significative de cette zone, d'environ 16 hectares.
Ces nouveaux classements concernent principalement :

- les écoles actuelles et projetées ;
- dans la partie Sud de la commune : le Centre Médico-Psycho-Pédagogique (CMPP), l'Institut des Métiers et de l'Artisanat (IMA) et l'extension programmée du

Centre Départemental de Formation et d'Animation Sportives (CDFAS) du Val d'Oise.
- Les gymnases
- Le cimetière
- Le collège Jules Ferry

2.2 Les autres inscriptions graphiques

2.2.1 La protection du patrimoine bâti

342 constructions sont désormais identifiées et protégées au titre du PLU (contre 25 auparavant), réparties entre les bâtiments d'intérêt élevé (293 constructions) et d'intérêt majeur (49 constructions, qui font chacune l'objet d'une fiche détaillée). Elles sont reportées sur le plan de zonage n°2.

2.2.2 La protection de la trame verte

Le figuré du plan de zonage concernant les alignements arbres a été prolongé au niveau de la rue d'Enghien (F), en direction du centre-ville, car cet axe comporte à cet endroit des arbres et quelques aménagements paysagers. Cela correspond en outre à une partie de la liaison verte indiquée au SDRIF.
Un autre alignement d'arbre a été reperé et protégé sur un terrain de l'avenue de Paris (I).
Par ailleurs, le périmètre de l'espace vert protégé (ainsi que celui de la zone N) situé rue Jean Jaurès (domaine du Castel) a été ajusté pour tenir compte d'un futur projet d'aménagement.

2.2.3 La protection et le renforcement du tissu commercial

Des linéaires commerciaux à préserver et à développer sont créés, afin de pérenniser le tissu de commerces de proximité. Le long de ces linéaires, en rez-de-chaussée, toute transformation de locaux commerciaux ou d'artisanat en une autre destination est interdite. Cela représente environ 2,8 km de linéaires commerciaux protégés, soit environ 150 locaux commerciaux.

2.2.4 La zone non aedificandi et la marge de recul aux abords du BIP

Suite à des discussions avec le Conseil Départemental du Val d'Oise, la zone non aedificandi a été ajustée (15m de part et d'autre des limites du BIP) et la marge de recul a été supprimée, dans la partie Ouest.
Sur la partie située à l'Est au niveau des zones UP1, la zone non aedificandi et la marge de recul de 25m sont maintenues.

❑❑❑

Partie 5
Incidences des orientations choisies sur l'environnement et prise en compte sa préservation et de sa mise en valeur

Dans le cadre de la procédure d'examen « au cas par cas », **la Mission régionale d'autorité environnementale dispense de la réalisation d'une évaluation environnementale la révision du PLU d'Eaubonne par décision du 23 septembre 2016**, en application de l'article R.104-28 du code de l'urbanisme.

Aussi, en application de l'article R151-1 du Code de l'urbanisme, le présent chapitre *« expose la manière dont le plan prend en compte le souci de la préservation et de la mise en valeur de l'environnement ainsi que les effets et incidences attendus de sa mise en œuvre sur celui-ci ».*

L'analyse des effets notables de la mise en œuvre du PLU **s'appuie sur l'analyse de l'état initial de l'environnement, diagnostic préalable ayant identifié les enjeux environnementaux du territoire**.

Cette analyse est menée pour :

- Le **PADD.**
- Les **OAP.**
- Le **zonage** et le **règlement**.

Elle est **abordée suivant l'ensemble des thématiques environnementales examinées, par grands groupes** :

- Les ressources naturelles et leur gestion.
- Le paysage et le patrimoine.
- Le milieu naturel.
- Les risques et les nuisances sonores.
- La consommation d'espace.

Lorsque des impacts négatifs sont identifiés, les mesures prises pour les « éviter, réduire ou les compenser » sont proposées.

L'analyse de chacune des thématiques environnementales se conclut par l'évaluation des **effets cumulés** de l'ensemble du plan, pour la thématique considérée.

L'exercice d'évaluation des incidences d'un PLU présente toutefois des **limites**. Un PLU est un document de programmation d'actions sur les 10-15 années à venir. Il ne permet, en général, qu'une **analyse qualitative** des projets et des dispositions proposées. L'importance effective des incidences dépendra de la nature exacte des projets et de leurs modalités de mise en œuvre. L'objectif du présent chapitre est donc :

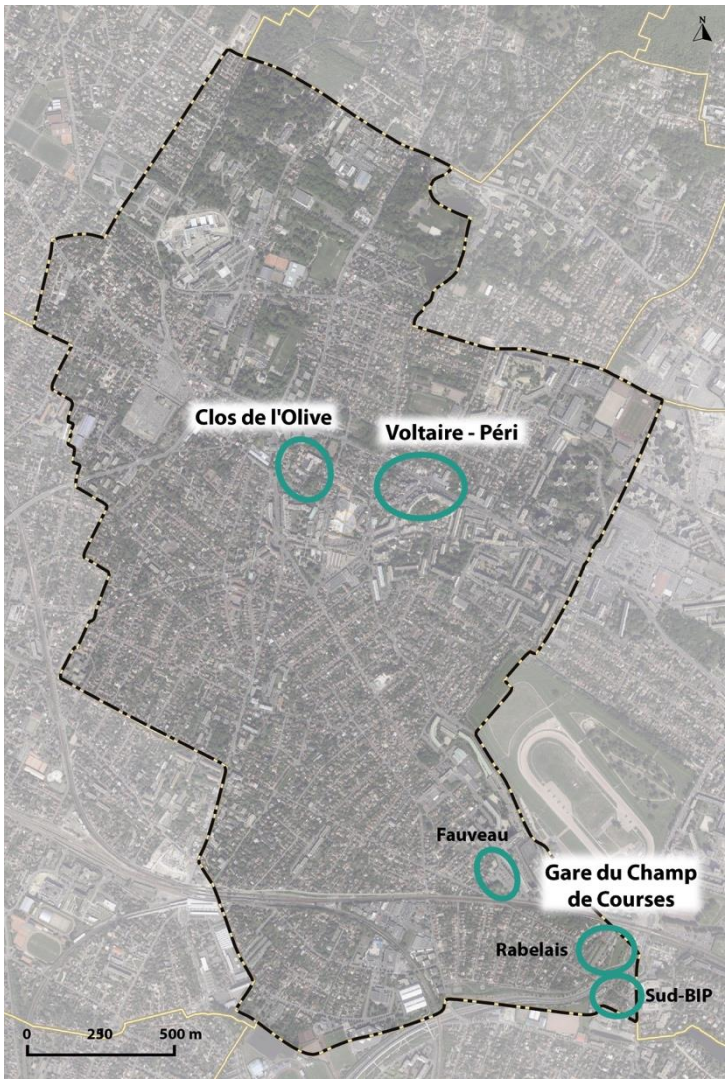
- D'identifier les actions les plus impactantes sur l'environnement, qui n'ont pas pu être « évitées » en amont, lors de l'élaboration du plan.
- D'évaluer le niveau des risques environnementaux et les points d'alerte.

- De proposer les mesures à mettre en œuvre pour « réduire ou compenser » les prescriptions ayant une incidence négative sur l'environnement. Ces mesures auront vocation à être précisées, par la suite, lors de l'élaboration de chaque projet.

On précisera au préalable les codes utilisés au cours de l'analyse :

- Code **couleur des incidences** :
  - Sans incidence
  - Incidence positive
  - Incidence négative (avant mesure) / incidence nécessitant une « mesure corrective »
- **OAP1 :** désigne l'**orientation d'aménagement et de programmation 1**
- **Mesures** : E – Evitement ; R – Réduction ; C – Compensation

Rappel de la localisation des OAP :



1. Incidences de la mise en œuvre du PLU sur les ressources naturelles et leur gestion

→ *Milieu physique*
→ *Qualité de l'air*
→ *Gestion de l'eau*
→ *Politique énergétique*

	PADD	
	Incidences	
		▪ Augmentations des émissions de gaz à effet de serre, des consommations d'énergie, des volumes de déchets à collecter et à traiter, des consommations en eau potable et des rejets en eaux usées, induites par l'accueil d'une nouvelle population.
		▪ Accueil de population en renouvellement urbain et en densification, sans étalement urbain.
	Mesures	
(R)		▪ Vérification de la capacité des différents réseaux (d'alimentation, de collecte et de traitement) avant tout projet de construction (les ressources sont suffisantes pour assurer les besoins futurs).
(R)		▪ Préservation et renforcement de la nature en ville.
(R)		▪ Limitation des émissions de gaz à effet de serre, par la dynamisation de l'économie présentielle (notamment sur les secteurs de développement des logements), par le renforcement des équipements en accompagnement du développement démographique, par la volonté de créer de nouveaux emplois sur la commune, par le développement des liaisons douces et par l'amélioration de la desserte en bus (amélioration de la qualité de l'air).
(R)		▪ Contribution à la préservation de la qualité des eaux souterraines en favorisant le traitement écologique des eaux pluviales.
(R)		▪ Incitation à la réduction de la consommation d'énergie du bâti et à l'utilisation des énergies renouvelables.
(R)		▪ Poursuite de la mise en œuvre de projets de géothermie.

	OAP
	Incidences
	OAP secteur Fauveau ▪ Réduction éventuelle de l'offre de stationnement public à proximité de la gare du Champ de Courses. *OAP secteur Rabelais* ▪ Réduction éventuelle de l'offre de stationnement public à proximité de la gare du Champ de Courses.
	OAP secteur Fauveau ▪ Densification à proximité de la gare du Champ de Courses. *OAP secteur Voltaire Péri* ▪ Densification en lisière de centre-ville. ▪ Intégration de commerces de proximité. *OAP secteur Clos de l'Olive* ▪ Densification en lisière de centre-ville. ▪ Création de cheminements piétons. *OAP secteur Rabelais* ▪ Densification à proximité de la gare du Champ de Courses. ▪ Accueil d'équipements publics à proximité de la gare.
	Mesures
(C)	▪ Stationnement associé à chaque nouvelle opération.
	OAP secteur Fauveau
(R)	▪ Conservation avec relocalisation de l'offre de stationnement public à proximité de la gare du Champ de Courses.
	OAP secteur Rabelais
(R)	▪ Conservation avec relocalisation de l'offre de stationnement public à proximité de la gare du Champ de Courses.

	Zonage et règlement
	Incidences
	▪ Sans objet.
	▪ Obligation pour toute construction de prévoir avec justesse les moyens nécessaires au stockage des conteneurs destinés à la collecte des déchets
	Mesures
(E)	▪ La conservation de l'ensemble des EBC (puits de carbone).
(R)	▪ Toute création d'une surface imperméabilisée devra faire l'objet d'une rétention à la parcelle des eaux pluviales (en vue d'une infiltration ou d'une réutilisation ultérieure).
(R)	▪ Obligation de création de stationnement pour deux-roues non-motorisés pour les constructions nouvelles.
(R)	▪ Recommandation de l'utilisation de matériaux durables pour la construction, de même que l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions.
	Effets cumulés
	Le renouvellement urbain et la densification, le renforcement des transports collectifs et des modes doux, l'attention portée à la gestion des eaux et la promotion des énergies renouvelables, devraient permettre d'éviter les effets négatifs sur les ressources naturelles induites par le développement de la population et des activités projetés par le PLU.

2. Incidences de la mise en œuvre du PLU sur le paysage et le patrimoine

PADD
Incidences
▪ Sans objet.
▪ Renforcement de la place de la nature en ville en développant une trame paysagère à l'échelle de la commune (renforcement de la protection des espaces naturels et actions de valorisation, préservation des alignements d'arbres existants et création de nouveaux grands axes, préservation de la présence végétale dans les tissus pavillonnaires, notamment dans les secteurs pavillonnaires). ▪ Préservation des alignements d'arbres existants. ▪ Réflexion sur la mise en valeur du centre-ville et sur son évolution. ▪ Préservation et valorisation du patrimoine architectural, historique et paysager (mesures de protections des caractéristiques des quartiers pavillonnaires, meilleur encadrement des constructions nouvelles, identification fine et protection des ensembles urbains et éléments bâtis remarquables, mise en place d'un circuit piétonnier de découverte du patrimoine communal). ▪ Incitation à la réhabilitation du bâti et à l'aménagement des espaces extérieurs pour les ensembles résidentiels. ▪ Actions pour redonner un caractère plus naturel au ru de Corbon.
Mesures
▪ Sans objet.

	OAP
	Incidences
	▪ Sans objet.
	OAP secteur Sud BIP
	▪ Aménagement d'un espace vert en partie Ouest formant un écran végétal entre le BIP et les futures constructions.
	▪ Renaturation des berges du ru de Corbon.
	OAP secteur Fauveau
	▪ Mise en valeur du parc préservé et maintien d'une aire de jeux pour enfants.
	OAP secteur Voltaire Péri
	▪ Mutation qualitative des parcelles.
	OAP secteur Clos de l'Olive
	▪ Aménagement d'espaces verts au sein de chacun des ilots.
	▪ Mise en valeur des accès au square et nouveaux cheminements piétons.
	OAP secteur Rabelais
	▪ Reconstitution d'un front bâti implanté à l'alignement en front de gare.
	▪ Mise en valeur de l'espace vert existant.
	▪ Renaturation du ru de Corbon.
	▪ Préservation des alignements d'arbres
	Mesures
	OAP secteur Fauveau
(E)	▪ Préservation du parc.
(E)	▪ Stationnement lié aux programmes de construction enterré et centralisé.
(R)	▪ Modulation de l'épannelage des constructions pour tenir compte des formes urbaines voisines.
	OAP secteur Voltaire Péri
(R)	▪ Bande de recul intégrant un traitement paysager imposé pour favoriser l'habitabilité des rez-de-chaussée
(E)	▪ Stationnement lié aux programmes de construction enterré et centralisé à l'exception de l'îlot A du fait des caractéristiques du sous-sol.
(R)	▪ Modulation de l'épannelage des constructions pour tenir compte des formes urbaines voisines.

OAP secteur Clos de l'Olive

(E) ▪ Préservation du bâti patrimonial.

(E) ▪ Stationnement lié aux programmes de construction enterré et centralisé.

(E) ▪ Perspectives visuelles depuis les rues et le square.

(R) ▪ Modulation de l'épannelage des constructions pour tenir compte des formes urbaines voisines.

OAP secteur Rabelais

(E) ▪ Préservation des alignements d'arbres.

(R) ▪ Modulation de l'épannelage des constructions pour tenir compte des formes urbaines voisines.

Zonage et règlement

Incidences

- Sans objet.

- Environ 342 bâtiments repérés au plan de zonage (au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme) et protégés par le PLU grâce à des dispositions d'ordre général et à des prescriptions règlementaires spécifiques à l'article 11 ; avec un degré de protection adapté aux enjeux et au niveau d'intérêt des édifices concernés.
- Renforcement des prescriptions architecturales pour préserver et mettre en valeur le patrimoine architectural communal.
- Préservation du cadre de vie au sein des secteurs pavillonnaires – zone UG (réduction du rythme de densification et encadrement des constructions nouvelles et des extensions).
- Zone UI (activités économiques) : Ecran végétal obligatoire à créer lorsque la limite séparative coïncide avec une limite de zone UG, UC ou N.
- Pourcentage minimum du terrain en espaces verts : 20% en zones UA, UC et UP, 60 et 50% en UG (espace de plein terre).
- Emprise au sol maximale des constructions : 5% du terrains en N, 30% en Na.

Mesures

- Sans objet.

Effets cumulés
Le PLU renforcera la préservation du paysage et du patrimoine en limitant l’étalement urbain, en promouvant une mutation qualitative des espaces sur les OAP, en renforçant les protections sur le patrimoine bâti et sur la nature en ville.

3. Incidences de la mise en œuvre du PLU sur le milieu naturel

	PADD
	Incidences
🔴	▪ Consommation (limitée) d'espaces naturels (0,9 ha, nouvellement classé en zone UF).
🟢	▪ Renforcement de la protection des espaces naturels. ▪ Amélioration de la biodiversité et poursuite de la remise en état, de la préservation et du renforcement des continuités écologiques sur l'ensemble de la ville (redonner un caractère plus naturel au ru de Corbon, favoriser les essences locales, poursuivre la gestion écologique des espaces verts, …).
	Mesures
(E)	▪ Préservation des alignements d'arbres existants.
(E)	▪ Préservation de la présence végétale dans les tissus pavillonnaires.
(E/R)	▪ Préservation et renforcement de la nature en ville.
	OAP
	Incidences
🔴	▪ Destruction potentielle d'espaces verts urbains.
🟢	*<u>OAP secteur Sud BIP</u>* ▪ Aménagement d'un espace vert en partie Ouest formant un écran végétal entre le BIP et les futures constructions ▪ Renaturation du ru de Corbon, avec végétalisation de ses abords. *<u>OAP secteur Rabelais</u>* ▪ Mise en valeur de l'espace vert existant et renforcement de son caractère naturel à travers la renaturation du ru de Corbon et la végétalisation de ses abords.
	Mesures
(E)	▪ Aucune destruction d'espace vert de qualité.
(E)	▪ Secteurs de projet évitant les zones potentiellement humides identifiées (20,9 ha)
(E)	▪ Préservation des alignements d'arbres existants sur les parkings.

	Zonage et règlement
	Incidences
🔴	▪ Classement en zone UF (zone dédiée aux équipements) d'une partie de la zone N située à l'extrême sud de la commune (0,9 hectare concerné).
🟢	▪ Maintien de la quasi totalité des zones N du PLU actuel (27,8 ha sur 28,7 ha identifiés) et de classer en zone N plus de 4,4 ha actuellement classés en zone AU ou U soit une augmentation de près de 11% par rapport au PLU actuel. ▪ Classement en zone N de plusieurs secteurs de la ville : - Le Bois du Luat actuellement classé en AUi (2,2 hectares). - L'espace vert du 22 rue Jean Jaurès actuellement en UG (0,25 hectare). - Le lot C et le « Petit bois » du Val Joli actuellement en UCb (1,5 hectare). - L'espace vert à proximité de la gare du Champ de Courses actuellement classé en UI (0,7 hectare). - Création d'un secteur Na spécifique dédié à l'agriculture urbaine au niveau des serres (actuellement en zone UG). ▪ Zone UG – tissu pavillonnaire : Ajustement des règles afin de réduire la densification du tissu pavillonnaire et ainsi préserver les jardins privés et les cœurs d'îlots : augmentation du pourcentage de terrain à aménager en espace vert (60%) et en emprise de pleine terre. ▪ Interdiction de toute occupation ou utilisation du sol dans une bande de 3m par rapport à l'axe du ru de Corbon dans ses tronçons aériens
	Mesures
(E)	▪ Zone N à l'extrême Sud de la commune, partiellement classée en UF : le reste de la zone (0,3 hectare) conserve son classement en zone N.
(E)	▪ Maintien de l'ensemble des espaces verts et des EBC existants.
(R)	▪ Pourcentage minimum du terrain en espaces verts : 20% en zones UA et UP, 50 % pour les opérations de plus de 10 000m^2 en UC. ▪ Emprise au sol maximale des constructions : 5% du terrains en N, 30% en Na.
	Effets cumulés
	Le PLU classe davantage de surfaces en zones naturelles. Il renforce la place de la nature en ville via la protection et la mise en valeur des espaces naturels et des continuités écologiques

4. Incidences de la mise en œuvre du PLU sur les risques et les nuisances

→ *Risques naturels*
→ *Risques technologiques*
→ *Nuisances sonores*

	PADD
	Incidences
🔴	▪ Sans objet.
🟢	▪ Non aggravation de l'exposition des populations à l'ensemble des risques majeurs identifiés sur le territoire communal par leur prise en compte dans le projet de plan et dans tout projet d'aménagement ou de construction. ▪ Réduction de l'exposition des populations aux polluants atmosphériques et aux nuisances sonores (développement des modes actifs, respect des prescriptions acoustiques pour les constructions).
	Mesures
	▪ Sans objet.
	OAP
	Incidences
	OAP secteur Sud BIP
🔴	▪ Logements créés à proximité du BIP et une partie du secteur en zone C du PEB.
🟢	▪ Sans objet.
	Mesures
	OAP secteur Sud BIP
(E)	▪ La zone C du PEB est comprise dans la marge de recul de 25 mètres
(R)	▪ Ecran végétal dans la partie Ouest de l'opération.

	Zonage et règlement
	Incidences
	▪ Sans objet.
	▪ Inscription des zones à risques dans le document graphique. ▪ Zones UA, UC et UG (zone urbaines comprenant de l'habitat) : Interdiction des installations classées nouvelles soumises à enregistrement ou à autorisation. ▪ Les constructions nouvelles à destination d'habitation ne peuvent être édifiées à moins de 20 mètres du rail de la voie ferrée de circulation principale la plus proche.
	Mesures
(R)	▪ Obligation de surfaces d'espaces verts, de préférence en pleine terre, favorables à l'infiltration des eaux, sauf dans les secteurs soumis à des risques d'affaissement liés à la présence de gypse.
	Effets cumulés
Le PLU s'engage à ne pas aggraver l'exposition des populations à l'ensemble des risques majeurs et à réduire l'exposition des populations aux polluants atmosphériques et aux nuisances sonores.	

5. Incidences de la mise en œuvre du PLU sur la gestion économe de l'espace et la maîtrise de l'étalement urbain

	PADD
	Incidences
🔴	▪ Proposition d'une offre de terrains à bâtir, donc de superficies à consommer. ▪ Consommation (limitée) d'espaces naturels (0,9 ha nouvellement classé en zone UF).
🟢	▪ Mise en cohérence de l'objectif démographique défini par la commune et de l'offre de terrains à bâtir. ▪ Maintien de l'ensemble des protections des espaces verts et protection de nouveaux espaces naturels. ▪ Renaturation du ru de Corbon.
	Mesures
(E/R)	▪ Modération de la consommation d'espace : majorité des constructions en renouvellement urbain et terrains anthropisés.
	OAP
	Incidences
🔴	▪ Sans objet.
🟢	▪ Densification privilégiée au cœur du tissu urbain : optimisation et valorisation de secteurs urbains peu qualitatifs et sous exploités (peu denses), à proximité du centre ou des transports collectifs.
	Mesures
(R)	▪ Stationnement enterré privilégié pour économiser l'espace lorsque les ceractéristiques du sous-sol le permettent.

	Zonage et règlement
	Incidences
	▪ Une partie de la zone N située à l'extrême Sud de la commune ouverte à l'urbanisation et reclassée en zone UF, dédiée aux équipements (0,9 hectare concerné sur 1,2 ha). L'intégralité de la partie concernée par le reclassement correspond à des espaces déjà artificialisés selon le Mode d'Occupation des Sols de l'IAU, avec 0,1 hectare dédié aux activités, 0,1 hectare dédié aux transports et 0,7 hectare d'espaces ouverts artificialisés (source : EvoluMos).
	▪ Aucune autre ouverture de zone urbaine (U). ▪ Maintien de la quasi totalité des zones N du PLU actuel (27,8 ha sur 28,7 ha identifiés) et classement en zone N de plus de 4,4 ha d'espaces verts et forestiers actuellement classés en zone AU ou U soit une augmentation de près de 11% par rapport au PLU actuel. ▪ Zones UA et UC : densification privilégiée (pas de superficie minimale des terrains, ni de réglementation de l'emprise au sol, possibilité de s'implanter sur les limites séparatives, …). ▪ Zone UG (tissu pavillonnaire) : limitation de la densification (implantation sur une seule des limites séparatives, emprise au sol maximale : 40 % de la superficie du terrain, hauteur des constructions moindre que en UA et UC, augmentation du pourcentage de terrain à aménager en pleine terre à 60% ou 50%, …).
	Mesures
(E/R)	▪ Le reste de la zone N partiellement reclassée en UF (0,3 hectare) conserve son classement en zone N.
	Effets cumulés
	La stratégie de développement du territoire s'appuie sur un renouvellement des espaces urbains existants sur quelques sites bien identifiés, principalement pour l'accueil de nouveaux logements. Les secteurs concernés font l'objet d'une OAP spatialisée afin d'encadrer les conditions de leur urbanisation. 4,4 ha de zones A et AU sont classés en zone N et seuls 0,9 ha de zone N, déjà artificialisés, sont consommés.

❑❑❑

Partie 6
Indicateurs

1. Les indicateurs

Au titre de l'article R.151-4 du Code de l'Urbanisme, le PLU doit établir des indicateurs nécessaires à l'analyse des résultats de son application.

Ces indicateurs, dont la liste n'est pas exhaustive, pourront être complétés ultérieurement en fonction des besoins. Ils doivent permettre de mieux apprécier les évolutions du territoire et de mesurer l'écart entre les constats et les orientations affichées dans le PADD.

Dans un souci d'efficacité, les indicateurs choisis doivent respecter les critères suivants :

- La validité des données de base doit être vérifiée (valeur scientifique et fiabilité des méthodes de mesure).
- Les données utilisées doivent être facilement accessibles et faire l'objet d'une mise à jour régulière (idéalement une fois par an).
- Les indicateurs doivent être sensibles aux évolutions temporelles, et le cas échéant aux évolutions spatiales que l'on souhaite mettre en évidence.
- Les indicateurs doivent pouvoir être comparés à des « valeurs de référence » permettant leur interprétation. Il peut s'agir de valeurs seuils ou d'objectifs définis réglementairement.

2. Proposition d'indicateurs

Sur différentes thématiques, une série d'indicateurs a été définie. Il est proposé que ces indicateurs soient mis à jour annuellement, dans la mesure du possible et selon la périodicité des données.

Thème	Indicateur	Source
Démographie	➢ Nombre d'habitants	Ville d'Eaubonne INSEE
Logement	➢ Parc total de logements et nombre de residences principales ➢ Taille moyenne des ménages (nombre moyen de personnes par residence principale) ➢ Taux de logements vacants ➢ Nombre de lodgements locatifs sociaux et evolution du taux	Ville d'Eaubonne INSEE SITADEL
Densité	➢ Densité des espaces d'habitat (nombre de logements / superficie des espaces d'habitat) ➢ densité humaine ((nombre d'emplois + nombre d'habitants) / superficie des espaces urbanises)	IAU
Equipements	➢ Nombre d'équipements livrés ➢ Effectifs scolaires	Ville d'Eaubonne
Commerces	➢ Nombre de creations de commerce ➢ Nombre de fermetures ➢ Nombre de reprises de commerce	Ville d'Eaubonne
Activités économiques	➢ Taux d'emploi ➢ Nombre d'entreprises ➢ m^2 de constructions à usage d'activité réhabilités/créés ➢ Nombre de chômeurs	INSEE Chambre de Commerce et d'Industrie du Val d'Oise Chambre des Métiers et de l'Artisanat du Val d'Oise
Air	➢ % du nombre de jour par classe d'indice ATMO : - 1-4 : très bon à bon - 5-7 : moyen à médiocre - 8-10 : mauvais à très mauvais	Association AIRPARIF
	➢ Mesures en faveur du cadre de vie :	Ville d'Eaubonne

Thème	Indicateur	Source
Cadre de vie	- Végétalisation : somme des surfaces d'espaces verts publics et privés d'usage public aménagés x 100 / superficie totale des espaces urbanisés - Protection du patrimoine naturel : combinaison des sommes des surfaces protégées réglementairement au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme	
Déchets	➢ Quantité collectée de déchets ménagers et assimilés (tonnes/an)	Syndicat EMERAUDE
Déplacements	➢ Mesures de la collectivité en faveur des déplacements moins polluants : linéaire de réseaux de cheminements doux, réseau cyclable	Ville d'Eaubonne
Eau	➢ Consommation en eau potable : volume total d'eau prélevé (m^3/an)	SEDIF
Consommation d'espace	➢ Evolution de la surface des zones agricoles, naturelles et forestières ➢ Surface totale des zones N et Na (ha) ➢ Surface totale des espaces agricoles, naturels et forestiers (ha)	Ville d'Eaubonne IAU
Risques	➢ Nombre d'évènements survenus dans la collectivité par type de risques et par tranche de 10 années ➢ Nombre d'accidents corporels par mode de déplacements et par commune ➢ (modes de déplacements considérés : vélos, motos, VL, TC et TC)	DRIEA SDIS