

COMMUNE D'ARNOUVILLE

DÉPARTEMENT DU VAL D'OISE (95)

PLAN LOCAL D'URBANISME

PIÈCE N° 3

PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES



APPROBATION

VU POUR ÊTRE ANNEXÉ À LA DÉLIBÉRATION DU :

Agence Karine Ruelland | architecte urbaniste

Agence Trans-Faire | environnement

RAPPEL

Depuis la loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains du 13 décembre 2000, dite loi SRU, complétée et modifiée par la loi Urbanisme et habitat du 2 juillet 2003, le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) constitue une pièce majeure du Plan Local d'Urbanisme (PLU).

La loi du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement, dite loi Grenelle 2, a entre autres redéfini de manière plus complète et plus explicite le contenu du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), portant désormais la marque du pluriel sur le qualificatif « durable ».

L'article R.123-3 du code de l'urbanisme prévoit ainsi que « *Le projet d'aménagement et de développement durables comprend l'ensemble des éléments mentionnés à l'article L. 123-1-3.* ».

L'article L. 123-1-3 rappelle quant à lui que :

« Le projet d'aménagement et de développement durables définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques. Le projet d'aménagement et de développement durables arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de (...) la commune. Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain. »

Ce document présente le projet communal pour les années à venir. C'est un document simple, accessible à tous les citoyens, qui permet un débat clair en Conseil municipal. Il résume les choix d'aménagement communaux qui vont permettre d'établir la traduction réglementaire, notamment le règlement et ses documents graphiques.

Le PADD n'est pas directement opposable aux permis de construire ou aux opérations d'aménagement, mais le règlement et ses documents graphiques et les orientations d'aménagement et de programmation qui, eux, sont opposables, doivent être cohérents avec lui.

Les orientations du PADD d'Arnouville

Au regard de la synthèse et des enjeux issus du diagnostic, le devenir d'Arnouville ne peut être dissocié du cadre intercommunal dans lequel elle s'inscrit : le Grand Roissy et la Communauté d'Agglomération Val de France et son Contrat de Développement Territorial (CDT) constituent des territoires en mutation où Arnouville est à l'articulation de grands projets (Triangle de Gonesse et Dôme de Sarcelles). La présence d'une gare RER au cœur d'un maillage structurant de transports en commun contribue en grande partie à la participation d'Arnouville à cette dynamique métropolitaine.

L'enjeu du projet communal est de tirer profit de ce positionnement stratégique pour l'amélioration de la qualité de vie des Arnouillois : l'accès à l'emploi et à la formation, à un logement pour tous, à des transports en commun performants et reliant la ville aux bassins d'emplois et à un cadre de vie agréable.

Arnouville – malgré une forte artificialisation – jouit de la présence des vallons du Petit Rosne et du Croult sur son territoire, espaces naturels aux qualités écologiques et paysagères. Outre ces richesses naturelles, Arnouville possède un patrimoine culturel et historique renforçant la qualité du cadre de vie. Participant à l'identité de la commune, ces espaces patrimoniaux méritent d'être valorisés pour constituer un vecteur de développement local pour Arnouville.

Aussi, le projet communal d'Arnouville s'appuie sur deux grandes orientations, déclinées ci-après :

- 1. Affirmer la position d'Arnouville au sein du Grand Roissy**
- 2. Mettre en valeur l'identité arnouilloise**

Ce projet communal propose une vision prospective à deux échelles : la première orientation porte sur le rayonnement d'Arnouville et sur les bénéfices pour la ville des projets de grande échelle ; et la seconde sur la valorisation du patrimoine de la ville.

SOMMAIRE

1. Affirmer la position d'Arnouville au sein du Grand Roissy	7
1.1 Développer une centralité de rayonnement en pied de gare.....	7
1.2 Saisir l'opportunité des projets de transports métropolitains	8
1.3 Maintenir et attirer des activités	8
1.4 Conforter les équipements de rayonnement	9
1.5 Inscrire Arnouville dans la trame verte et bleue intercommunale	9
2. Mettre en valeur l'identité arnouilloise	11
2.1 Placer le citoyen au cœur du développement d'Arnouville	11
2.2 Assurer la cohérence urbaine du territoire communal	12
2.3 Faciliter les déplacements alternatifs à la voiture, notamment vers la gare	13
2.4 Fixer des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace.....	14
2.5 Valoriser les qualités du cadre bâti et du paysage urbain.....	14
2.6 Pérenniser une trame verte et bleue	15

1. AFFIRMER LA POSITION D'ARNOUVILLE AU SEIN DU GRAND ROISSY

Arnouville s'inscrit au cœur du Territoire d'Intérêt Métropolitain (TIM) du Grand Roissy défini au Schéma Directeur Régional d'Île-de-France (SDRIF). Le Grand Roissy y est qualifié comme « un des principaux moteurs de développement urbain et économique d'Île-de-France ¹ » où l'enjeu est notamment de prendre en compte les contraintes du Plan d'Exposition au Bruit (PEB), tout en visant à « réduire la fracture entre le pôle de richesse et une population fragilisée ² ». Dans ce cadre, les communes du territoire « Val de France / Gonesse / Bonneuil-en-France » ont définies un projet de territoire commun sous la forme d'un Contrat de Développement Territorial (CDT), issu de la loi relative au Grand Paris.

Arnouville est partie prenante dans cette démarche de planification territoriale et souhaite inscrire son développement en cohérence avec les dynamiques intercommunales. Les projets de développement définis à l'échelle du grand territoire doivent trouver une résonance à l'échelle d'Arnouville. Le projet communal permet de mettre au profit des Arnouvillois et de l'évolution de leurs besoins les bénéfices de ces grands projets supra-communaux.

Orientations :

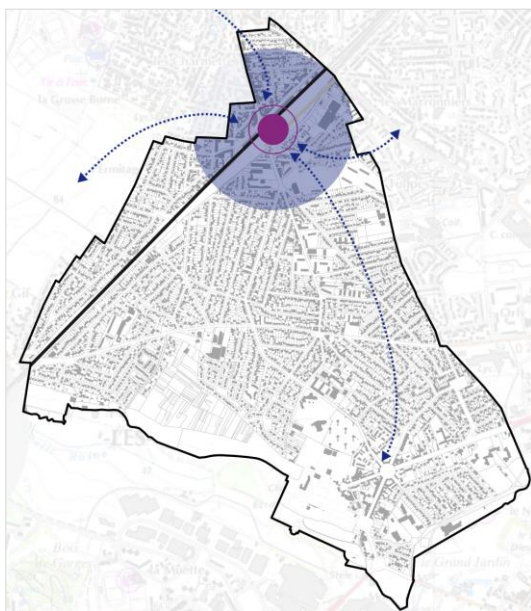
- > Développer une centralité de rayonnement en pied de gare
- > Saisir l'opportunité des projets de transports métropolitains
- > Maintenir et attirer des activités
- > Conforter les équipements de rayonnement
- > Inscrire Arnouville dans la trame verte et bleue intercommunale

1.1 Développer une centralité de rayonnement en pied de gare

Développer le secteur du pôle gare à fort potentiel tel qu'affirmé par le Contrat de Développement Territorial (CDT) « Val de France / Gonesse / Bonneuil-en-France » :

¹ Source : SDRIF approuvé par décret du Conseil d'État le 27 décembre 2013

² Idm



Les synergies entre centralités

- Encourager la **mixité des fonctions** (habitat, activités, équipements...) dans un objectif de rénovation urbaine qualitative : par l'accueil de nouveaux commerces et de nouvelles activités permettant d'améliorer l'attractivité de ce secteur, ainsi que par l'accueil mesuré de nouveaux logements dans le respect du PEB ;
- Mettre en place un **secteur de renouvellement urbain au titre de l'article L. 147-5 du code de l'urbanisme** relatif aux zones de bruit des aéroports, afin de permettre des opérations de réhabilitation et de réaménagement urbain comprenant la création modérée de nouveaux logements, de façon à limiter l'accroissement de la population exposée aux nuisances sonores ;
- Favoriser l'**animation de ce secteur**, de part et d'autre des voies ferrées : valoriser le **secteur nord** peu qualitatif, en lien avec le projet de restructuration de la gare et du parking de rabattement ; et engager une politique de renouvellement urbain dans le **secteur sud** hétérogène, composé d'un tissu pavillonnaire, de bâtiments d'activité et de parcelles inoccupées.

Afficher un développement en lien avec les projets des communes limitrophes :

- Tenir compte du **projet de développement en frange du Parc des Géants** à Sarcelles et Villiers-le-Bel (emprise de 40 hectares identifiés dans le CDT) dans la structuration du pôle gare et assurer la **cohérence et la complémentarité** des projets ;
- Concevoir le réaménagement du pôle gare **en concertation avec Villiers-le-Bel**, commune limitrophe directement impliquée dans ce projet.

1.2 Saisir l'opportunité des projets de transports métropolitains

Conforter la gare comme pôle multimodal de transports (train, bus, vélos, piétons) en tenant compte des projets envisagés dans le cadre du CDT, qui permettront la liaison de la gare au Parc des Expositions (gare du RER B) :

- Le Bus à Haut Niveau de Service (**BHNS**) dont la mise en service est prévue fin 2016 ...
- ... puis le **barreau ferré**.

Être partie prenante et force de propositions dans le cadre des réflexions sur le secteur pôle gare menées par différents acteurs (SNCF, STIF, Communauté d'Agglomération Val de France...), en visant la construction d'un projet territorial cohérent.

1.3 Maintenir et attirer des activités

Apporter les conditions nécessaires pour initier un pôle d'activités tertiaires autour de la gare : développer les commerces, les activités financières et immobilières, les services aux entreprises et services aux particuliers.

Participer à l'articulation avec le pôle économique de Roissy, en renforçant les partenariats avec les acteurs économiques et de la formation.

Garantir le maintien de l'activité meunière en tenant compte du projet d'extension des Moulins d'Arnouville, qui permettra la pérennité de l'activité et la création d'emplois ; ainsi que de l'**activité agricole** en assurant la permanence des fermes au sud-ouest de la commune.

Conforter les activités existantes sur le territoire, notamment commerciales.

1.4 Conforter les équipements de rayonnement

Maintenir et développer les équipements de portée intercommunale :

- Le centre de **formation horticole** (ITEP « Pierre Mâle ») constituant un établissement de formation spécialisé ;
- La **ferme pédagogique** Lemoine, dans le double objectif de pérenniser l'activité agricole et de promouvoir un outil pédagogique de sensibilisation au milieu rural et à la « vie à la ferme ».

S'inscrire dans la dynamique intercommunale d'accessibilité à l'éducation et à la formation de la population en permettant l'implantation :

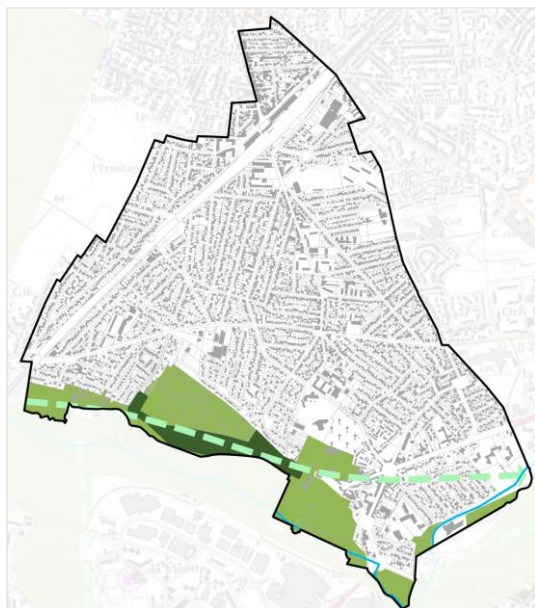
- D'équipement(s) de lecture publique, tel que la **médiathèque intercommunale** ;
- D'équipement(s) visant l'**intégration des populations** (petite enfance, écoles,...).

1.5 Inscrire Arnouville dans la trame verte et bleue intercommunale

Participer à la constitution d'un réseau écologique d'envergure, avec l'organisation d'une continuité physique au sol : maintien des continuités écologiques identifiées par les documents supra-communaux, notamment le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE), le Schéma Directeur de la Région Île-de-France (SDRIF) et le Contrat de Développement Territorial (CDT) :

- Liaison par le **réseau hydrographique** du Petit Rosne et du Croult et de ses espaces d'accompagnement ;
- Liaison entre les **bassins** du Chauffour à Sarcelles et le parc de la Patte d'Oie à Gonesse ;
- Liaison du parc de la Courneuve à la butte du Château d'Ecouen par la **valorisation d'un corridor nord /sud** constitué du parc du Mont Griffard à Villiers-le-Bel, le « Parc des Géants », la ferme Lemoine, le bois des Condos et le Fort de Stains.

Contribuer à la préservation et la renaturation de la vallée de Petit Rosne inscrites au CDT, notamment en créant un lien visuel plus tenu et en permettant l'appropriation du site par les habitants (création de promenades).



La trame verte et bleue

2. METTRE EN VALEUR L'IDENTITÉ ARNOUVILLOISE

Se démarquant des communes voisines (membres de la Communauté d'Agglomération Val de France) par des difficultés socio-économiques jusqu'alors moins prononcées, Arnouville connaît ces dernières années une dégradation de son parc de logements et une mutation sociologique de ses populations tendant vers davantage de précarisation et fragilisation des habitants. L'enjeu du projet de ville d'Arnouville se concentre sur les leviers envisageables pour stopper les dynamiques de dévalorisation du territoire communal et de dépréciation immobilière. Ces leviers peuvent porter tant sur des actions socio-économiques, que sur la qualité du cadre de vie.

La création d'une centralité – véritable clé de voûte du projet – représente une dimension transversale, permettant la revalorisation d'un secteur stratégique de la ville, apportant des conditions optimales pour l'implantation d'activités et donc pour la création d'emplois ainsi que la formation d'un pôle multimodal. La dynamique de renouvellement impulsée au pôle gare constitue une opportunité de valorisation et de recomposition de l'ensemble du tissu urbain arnouvillois.

Orientations :

- > *Placer le citoyen au cœur du développement d'Arnouville*
- > *Assurer la cohérence urbaine du territoire communal*
- > *Faciliter les déplacements alternatifs à la voiture, notamment vers la gare*
- > *Fixer des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace*
- > *Valoriser les qualités du cadre bâti et du paysage urbain*
- > *Pérenniser une trame verte et bleue*

2.1 Placer le citoyen au cœur du développement d'Arnouville

Diversifier et compléter le parc de logements de façon maîtrisée, dans le respect du Plan d'Exposition au Bruit (PEB) :

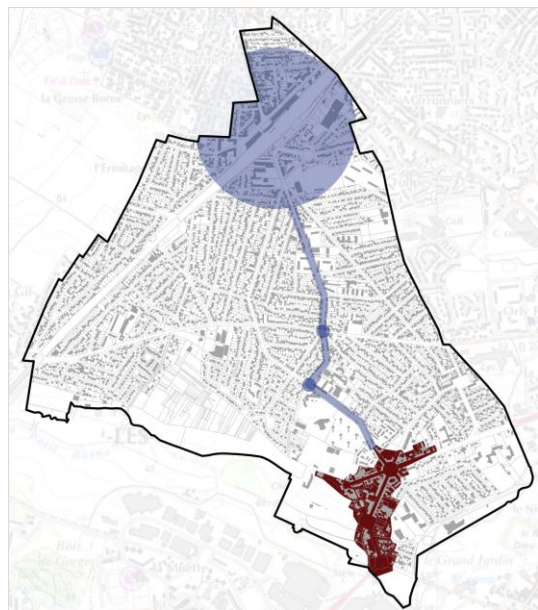
- **Inverser la tendance à la fragilisation du parc immobilier d'Arnouville** en diversifiant le parc de logements et en visant la **production mesurée de petits logements qualitatifs** : développer une offre adaptée aux jeunes adultes et personnes âgées, ainsi qu'aux salariés des secteurs représentés sur la commune ;
- **Envisager le pôle gare comme un secteur de rénovation urbaine prioritaire**, afin de sortir de la dépréciation immobilière et favoriser l'emploi ;
- **Permettre le renouvellement urbain pour lutter contre l'habitat insalubre.**

Favoriser l'intégration des populations au travers des équipements publics et des activités municipales, seuls garants d'un « vivre ensemble » et ainsi assurer une cohésion sociale.

Développer une politique foncière planifiée afin d'éviter les opérations diluées et manquant de liens fonctionnels et d'insertion urbaine (à l'image de l'espace Miltenberg).

Conforter le tissu économique local :

- Affirmer la **polarité commerciale en pied de gare** et des **pôles secondaires** de la rue Jean Jaurès, Charles Vaillant et du Vieux Pays ;
- Maintenir la **coexistence de deux types de tissu commercial** et garantir leur structuration : les petits commerces de bouche et le tissu commercial de proximité, tout comme les centres commerciaux tels que Simply Market ou Lidl, jouant le rôle de locomotive commerciale ;
- Permettre le **maintien** et le **développement du tissu de petites entreprises** ;
- Inciter au **développement des communications numériques** (télétravail), en tirant profit de l'installation de la fibre optique sur l'ensemble de la commune d'ici la fin 2014, ainsi que par l'accompagnement du projet Débitex portant sur la mise en place du très haut débit en Plaine de France ;
- Conforter l'**activité agricole** par le maintien des espaces agricoles et le soutien aux projets de développement des **fermes** et des **moulins**.



Le pôle gare et les centralités relais

2.2 Assurer la cohérence urbaine du territoire communal

Créer une centralité à l'échelle d'Arnouville en lien avec le pôle gare au sud des voies ferrées et aux abords de la rue Jean Jaurès et du rond-point Léo Lagrange :

- Permettre le développement de **programmes mixtes** (commerces, bureaux et logements) autour d'un espace public fédérateur ;
- Offrir aux Arnouillois un espace de « **nature en ville** » participant au développement de la trame verte et bleue.

Conforter les pôles de centralité secondaires ou relais :

- Les abords de la **rue Jean Jaurès** qui constitue la « **colonne vertébrale** » d'Arnouville, reliant le Vieux Pays au pôle gare : permettre la redynamisation du tissu commercial aujourd'hui dilué ;
- Dans le **Vieux Pays**, ancien centre bourg : valoriser le bâti et mettre en valeur le tissu urbain historique, en lien avec le patrimoine du château notamment, en visant l'affirmation d'une **centralité historique et patrimoniale**.

Qualifier les secteurs en déficit d'image et peu structurés :

- Le secteur **Miltenberg**, constitué d'un espace dédié aux équipements (centre de loisirs, maison de la jeunesse, skate-park, plateau d'évolution...) ainsi que d'un centre commercial (Simply Market), où les constructions sont disposées sans lien avec le tissu urbain et au milieu d'aires de stationnement ;
- Le secteur dit « **Le Châtaigner** » en bordure de l'avenue Paul Vaillant Couturier, accueillant le groupe scolaire Charles Perrault et l'espace Charles Aznavour, également « noyés » par de grandes étendues de stationnements.

Renforcer la cohérence urbaine entre les quartiers, en améliorant le traitement des « ponctuations urbaines » (places, placettes, squares, carrefours...) qui peuvent constituer des lieux de convivialité potentiels et devant participer à qualifier le paysage urbain.

2.3 Faciliter les déplacements alternatifs à la voiture, notamment vers la gare

Accompagner les actions en matière d'aménagement du pôle gare : valoriser voire relocaliser le parking en structure (aujourd'hui situé rue Jean Laugère), mettre en accessibilité la gare (ferroviaire et routière) pour les personnes à mobilité réduite, adapter l'offre en stationnements aux besoins...

Optimiser les déplacements motorisés : compléter le maillage viaire, à l'occasion d'opération de renouvellement urbain, en évitant la constitution de voies en impasse.

Compléter le réseau de cheminements afin de favoriser les modes actifs : créer des espaces confortables pour les piétons et cycles dans les opérations de renouvellement urbain.

Envisager l'ouverture de l'avenue du Parisis comme une opportunité pour **intégrer la multimodalité** dans le traitement des axes structurants de la ville, délestés du trafic de transit : les départementales **RD208** et **RD84** ainsi que l'avenue **H. Barbusse/ Paul Vaillant Couturier**.

Gérer le stationnement automobile selon l'usage et dans un souci d'insertion paysagère des aires de stationnement, en tenant compte des automobiles électriques.

Intégrer des principes de stationnement vélo sur le domaine public ou privé.

2.4 Fixer des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace

Limiter l'urbanisation dans l'enveloppe urbaine existante et ainsi lutter contre l'étalement urbain :

- Promouvoir un développement uniquement sous la forme de **renouvellement urbain** : Arnouville est majoritairement urbanisée et ne compte plus qu'une « poche verte » au sud que la commune souhaite protéger. Aussi, l'évolution d'Arnouville dans les années à venir se fera sous forme exclusivement de renouvellement urbain, qui ne générera plus d'étalement urbain.
- Garantir l'**objectif de « 0 hectare consommé » en extension urbaine**, c'est-à-dire en dehors de l'enveloppe urbaine existante, hormis pour des constructions d'intérêt collectif (exemple équipements de plein air et de loisirs).
- Tenir compte des **contraintes de constructibilité** imposées par le PEB.

2.5 Valoriser les qualités du cadre bâti et du paysage urbain

Identifier et valoriser les éléments de patrimoine bâti d'intérêt, comme facteurs de transmission culturelle :

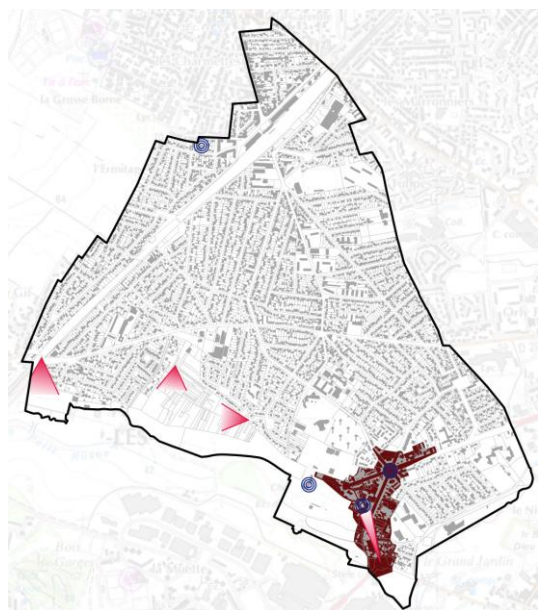
- Les **éléments remarquables**, protégés au titre des Monuments Historiques ou d'un label : église Saint-Denis, le château d'Arnouville, la fontaine en pierre, l'église Notre-Dame de la Paix ;
- Les **constructions d'intérêt architectural** et le **petit patrimoine** (murs, clôtures...) disséminés sur la commune.

Valoriser le tissu traditionnel du Vieux Pays qui pâtit d'une dégradation du bâti :

- Préserver les **continuités bâties** et la **structuration de l'espace public** par des constructions à l'alignement et présentant un intérêt de composition urbaine ;
- Favoriser la réhabilitation et la **mise en valeur du bâti ancien** aujourd'hui marqué par une détérioration conduisant à une paupérisation de ce secteur d'Arnouville ;
- Encourager la rénovation des constructions qui nuisent à l'harmonie de ce secteur.

Permettre une évolution maîtrisée des constructions existantes dans les quartiers résidentiels pour répondre aux besoins des habitants :

- Dans le respect des **prescriptions environnementales** (liées au risque d'inondation et de mouvements de terrains et aux nuisances d'origine ferroviaire, routière et aérienne) ;
- En favorisant les **projets d'architecture contemporaine de qualité et économes en énergie** (recours aux énergies renouvelables, utilisation de matériaux respectueux de l'environnement) ;



Le patrimoine urbain

- En définissant des **règles adaptées selon le type de tissu et ses caractéristiques** (densité, implantation des constructions, hauteurs, volumétries, traitement des espaces libres...).

Requalifier les entrées de ville (notamment depuis Villiers-le-Bel au nord, Sarcelles à l'ouest et Garges-lès-Gonesse au sud) en portant une attention particulière tant à la structuration et l'architecture du tissu bâti dans ces secteurs, qu'au traitement des espaces publics.

Garantir le maintien des cônes de vues depuis les espaces urbanisés vers les espaces ouverts, comme les perspectives visuelles sur des éléments de patrimoine bâti.

2.6 Pérenniser une trame verte et bleue

Préserver et mettre en valeur les espaces et milieux naturels, en visant l'accessibilité pour le public :

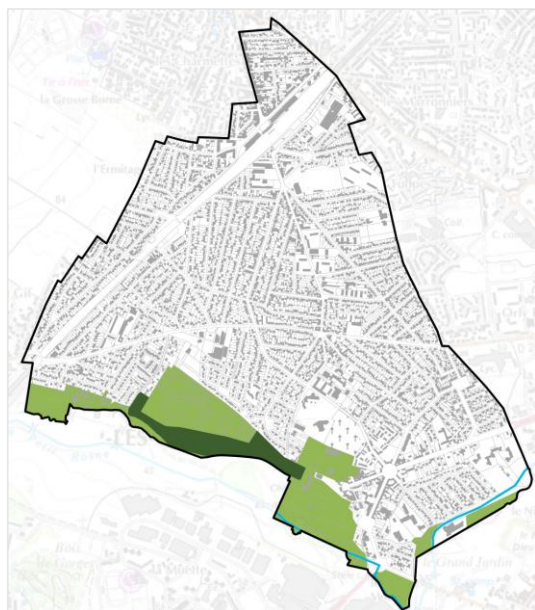
- Les rus et vallons du **Petit Rosne** et du **Croult** : créer des cheminements piétons dans le secteur du Petit Rosne, en cohérence avec le projet de réaménagement des berges inscrit dans le CDT ;
- Le **Bois des Condos**, unique boisement d'envergure d'Arnouville ;
- Les **prairies** périphériques au Bois des Condos ;
- Les **espaces verts de proximité** dans l'espace urbain, comme relais de la biodiversité dans une logique de corridor écologique en pas japonais.

Reconquérir la nature et les zones humides en ville, au rythme de l'évolution du tissu urbain :

- Mettre à profit le renouvellement de la ville pour **introduire de la biodiversité** dans l'espace ouvert (par exemple par un développement de la couverture végétale à partir d'espèces locales) et dans le bâti (par exemple par une végétalisation des toitures) ;
- Se saisir des opportunités pour restaurer les **fonctions des zones humides** dans des secteurs aujourd'hui artificialisés en accompagnement des rus ;
- Utiliser les **besoins écologiques** des espèces Trame Verte et Bleue comme cahier des charges de la conception et de la gestion des espaces verts (notamment Linotte mélodieuse, Bouvreuil pivoine, Pipit farlouse).

Poursuivre la politique de l'arbre en milieu urbain :

- Poursuivre le **programme de plantation**, afin d'obtenir une continuité de maillage vert dans la commune, particulièrement entre le pôle gare et le vallon du Petit Rosne.



Les espaces naturels

Prévenir la fragmentation écologique du territoire, à petite et grande échelle :

- Améliorer l'**intégration des infrastructures** de transport terrestre (route, chemin de fer), par un accompagnement végétal latéral et une organisation des traversées favorable à la biodiversité ;
- Travailler sur la **perméabilité** des limites de parcelles pour la petite faune (typologie de clôtures et de haies).

Limiter la pollution lumineuse :

- Maintenir une **trame noire** dans une partie du vallon du Petit Rosne ;
- Permettre une **qualité de nuit** pour la faune, la flore et les usagers (Plan Lumière).

Lutter contre les espèces végétales invasives, facteur essentiel de l'érosion de la biodiversité en ville :

- Proposer une **palette végétale** sélective pour les futures plantations ;
- Gérer les **secteurs infestés** et particulièrement les terres végétales en cas de chantier.

Valoriser les fonctions de la biodiversité au service des usagers, en termes de fourniture de ressources, de régulation de l'écosystème et des nuisances et d'apport social :

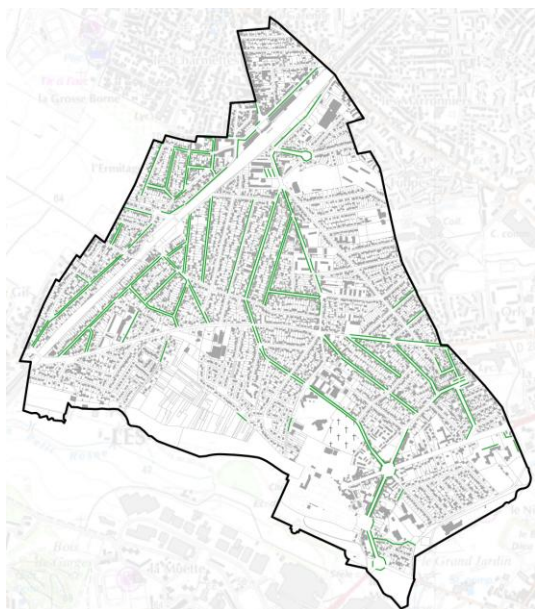
- Maintenir les **espaces agricoles** comme élément de dynamisme économique, de paysage et de biodiversité, autour des fermes Lemoine et Condos ;
- Utiliser la biodiversité dans le **traitement à la source** et de la **perception des nuisances** comme l'accidentologie, le bruit, la pollution atmosphérique ou le réchauffement climatique urbain ;
- Développer une **offre diversifiée d'espaces verts** de proximité adaptée à la variété des usagers et des temporalités.

Favoriser la biodiversité par une gestion écologique différenciée :

- Limiter les **intrants** (engrais, pesticides) et la consommation d'eau ;
- Adapter le **rythme** et la saisonnalité des interventions.

Anticiper les exigences réglementaires liées à la biodiversité dans l'aménagement et la construction, selon la logique successive d'évitement, de réduction et de compensation des impacts :

- En matière d'**espèces protégées** ;
- En matière de préservation des **zones humides** ;
- En matière de **défrichement**...



Les alignements d'arbres

Les orientations du PADD :

