EAUBONNE
le sens de l'harmonie

Plan Local d'Urbanisme



1 – Rapport de présentation

Tome 1 : Diagnostic et état initial de l'environnement

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

Révision arrêté 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

Sommaire

Préambule **5**

1. L'objet de la révision du PLU d'Eaubonne **6**

1.1. Rappel des procédures antérieures 6

1.1.1. Le Plan d'Occupation des Sols 6

1.1.2. Le Plan d'Urbanisme de 2006 6

1.2. Les motifs de la révision 6

2. Le contexte règlementaire et législatif **8**

2.1. Le respect des lois en vigueur 8

2.1.1. Loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) du 13 décembre 2000 8

2.1.2. Loi Urbanisme et Habitat (UH) du 2 juillet 2003 9

2.1.3. Loi Grenelle 2 du 12 juillet 2010 9

2.1.4. Loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) du 24 mars 2014 10

2.1.5. Loi du 3 juin 2010 relative au Grand Paris 10

2.2. La coordination avec les documents de planification, les programmes et les procédures 11

2.2.1. Le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF) 11

2.2.2. Le Plan de Déplacements Urbains de la Région Ile-de-France (PDUIF) 16

2.2.3. Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) d'Ile-de-France 20

2.2.4. Le Schéma Régional du Climat, de l'Air et de l'Energie (SRCAE) d'Ile-de-France 21

2.2.5. Le Plan Climat Energie Territorial (PCET) de l'ex CA de Val-et-Forêt 22

2.2.6. Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Seine-Normandie 23

2.2.7. Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) 25

2.2.8. Le Plan de Gestion des Risques d'Inondation (PGRI) du Bassin Seine-Normandie 26

2.2.9. Le Programme Local de l'Habitat (PLH) 26

Partie 1 Analyse de l'état initial de l'environnement **29**

1. Le cadre physique du territoire **30**

1.1 Topographie 30

1.2 Hydrographie 30

1.3 Climat 31

1.4 Géologie 32

1.5 Hydrogéologie 34

2. La qualité de l'environnement **36**

2.1 L'air 36

2.1.1 Le Schéma Régional du Climat, de l'Air et de l'Energie (SRCAE) d'Ile-de-France 36

2.1.2 Le Ministère de l'Ecologie, du Développement Durable et de l'Energie est responsable de la L'association AirParif 36

2.1.3 L'indice européen Citeair 37

2.1.4 Les rejets de pollution 39

2.2 Le bruit 40

2.2.1 Classement sonore des voies bruyantes 40

2.2.2 Les cartes stratégiques de bruit et les Plans de Prévention du Bruit dans l'Environnement (PPBE) 42

2.3 La prévention des risques 45

2.3.1 Les risques naturels 47

2.3.2 Les risques technologiques 50

2.4 Eau et assainissement 53
2.4.1 Eau potable 53
2.4.2 Assainissement 54
2.5 Les déchets 55
3. Vers une transition énergétique 57
3.1 Eolien 57
3.2 Réseau de chaleur et géothermie 57
3.3 Solaire thermique et photovoltaïque 58
4. Le milieu naturel 59
4.1 Périmètre de protection et d'inventaire 59
4.1.1 Zones naturelles d'intérêt écologique 59
4.1.2 Les espaces verts classés 60
4.1.3 Les espaces verts inscrits au Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF) 61
4.2 Détermination des habitats et des espèces floristiques et faunistiques remarquables 63
4.2.1 Les espaces verts d'intérêt communal 63
4.2.2 Les zones humides 70
4.2.3 Les espèces sauvages 72
4.3 La trame verte et bleue 78
4.3.1 Le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE) 78
4.3.2 Réseaux biologiques communaux 82
4.4 Synthèse des principaux enjeux écologiques 92
5. Paysage et patrimoine 93
5.1 Le paysage 93
5.1.1 Définition et principe d'analyse du paysage 93
5.1.2 Les fondements du paysage 94
5.1.3 Les grands traits du paysage 99
5.1.4 Les entités et motifs identitaires 101
5.1.5 Paysages d'entrée de ville 108
5.2 Le patrimoine bâti et paysager 114
5.2.1 Patrimoine protégé : zonages règlementaires 114
5.2.2 Patrimoine bâti et paysager non protégé 119
5.2.3 Patrimoine archéologique et archéologie préventive 121
5.3 Synthèse des enjeux paysagers et patrimoniaux 123
6. Synthèse de l'état initial de l'environnement, perspectives d'évolution et enjeux. 125

Partie 2 Diagnostic communal 130
1 Contexte et morphologie urbaine 131
1.1 Une commune entre première et deuxième couronne 131
1.1.1 Une commune du Val d'Oise… 131
1.1.2 …Intégrée à l'agglomération parisienne 131
1.1.3 Eaubonne, une commune attractive aux portes de Paris 132
1.1.4 Les territoires infracommunaux 132
1.2 Le développement urbain d'Eaubonne dans l'histoire 133
1.2.1 Jusqu'au XIXe siècle, un modeste village 133
1.2.2 L'ère industrielle 134

1.2.3 La période des grands lotissements 135
1.2.4 Après 1945, le temps des immeubles collectifs et l'aménagement du centre-ville 136
1.3 La morphologie urbaine 137
1.3.1 Les entités morphologiques 137
1.3.2 Les typologies bâties 139
1.4 Les défis du PLU 162
2 Evolutions sociodémographiques 163
2.1 Un territoire attractif au Nord de la première couronne 163
2.1.1 Une dynamique démographique constatée au cours des dernières années 163
2.1.2 Un solde naturel important et un solde migratoire fluctuant 165
2.1.3 Une augmentation de la part des moins de 19 ans et une baisse des 25-39 ans 166
2.1.4 Une proportion plus importante de couples avec enfants 168
2.2 Une structure sociale distincte de celle du Val d'Oise 170
2.2.1 Une proportion relativement importante de cadres et de retraités 170
2.2.2 Une population plus aisée que celle du département 171
2.2.3 Une part de la population relativement dépendante aux aides sociales 172
2.2.4 Un niveau de diplôme plus élevé que celui du département 172
2.3 Les défis du PLU 174
3 Habitat et logement 175
3.1 Une évolution du parc répondant aux pressions démographiques 175
3.1.1 Un parc de logements important 175
3.1.2 Une évolution croissante du nombre de logements 175
3.2 Une structure du parc caractéristique de la deuxième couronne 177
3.2.1 Une commune à vocation principalement résidentielle 177
3.2.2 Un parc de logements majoritairement collectifs 178
3.2.3 Une majorité de propriétaires 180
3.2.4 Un parc de logements anciens 180
3.3 Des objectifs de production de logements à atteindre à l'échelle régionale 181
3.3.1 Une dynamique de construction retrouvée 181
3.3.2 Répondre aux enjeux régionaux en matière de logements 183
3.4 Un parc social adapté mais à développer 183
3.5 L'accueil des publics spécifiques 185
3.6 Les défis du PLU 186
4 Développement économique et emploi 187
4.1 Une économie partiellement intégrée à la dynamique métropolitaine 187
4.1.1 Une commune tournée vers Roissy et Paris 187
4.1.2 Une fonction qui reste très résidentielle 188
4.1.3 Des infrastructures d'accueil des entreprises limitées 188
4.2 Une population active tournée vers les grands pôles franciliens 190
4.2.1 Un taux d'activité relativement élevé sur la commune 190
4.2.2 Un taux de cadres et de professions intellectuelles supérieur au taux départemental 191
4.3 L' économie spécialisée 192
4.3.1 De fortes spécificités dans la répartition des emplois 192
4.3.2 Une majorité d'établissements de commerces et services 194
4.3.3 Un faible taux de création d'entreprises 195
4.4 Un tissu commercial face aux enjeux à relever 197
4.5 Les défis du PLU 199

5 Transports et déplacements 200
5.1 Une forte mobilité motorisée 200
5.1.1 Une mobilité importante 200
5.1.2 La voiture majoritairement utilisée 200
5.1.3 Une diminution des déplacements pour motifs obligés 201
5.1.4 Un territoire émetteur de déplacements 201
5.1.5 Des actifs tournés vers Paris 202
5.2 Une saturation du stationnement aux abords des gares 204
5.3 Inventaire des capacités de stationnement 206
5.4 Structure de la trame viaire et inscription dans le réseau routier 206
5.4.1 Un territoire bien intégré au réseau routier structurant d'Ile-de-France 206
5.4.2 Un trafic important et des nuisances sonores 208
5.5 La desserte et l'accessibilité aux réseaux de transports en commun 209
5.5.1 Une desserte ferrée de qualité 210
5.5.2 Un réseau de bus développé sur Eaubonne 211
5.5.3 Un réseau sous-utilisé 212
5.6 Les modes actifs à encourager 213
5.6.1 Un maillage du réseau cyclable à structurer 213
5.6.2 Des aménagements pour favoriser la marche à pied 214
5.6.3 Les projets du Plan Local de Déplacements de la Communauté d'Agglomération 214
5.7 Les défis du PLU 217
6 Equipements et services publics 218
6.1 Des équipements scolaires proches de la saturation 218
6.2 Une offre satisfaisante d'équipements petite enfance 219
6.3 De nombreux équipements sportifs sur le territoire 220
6.4 Une dynamique culturelle importante 221
6.5 Une large offre de services de soins 222
6.6 Vers une couverture du Très Haut Débit 226
6.7 Les défis du PLU 227
7 Prospectives : maintenir les équilibres existants 228
7.1 Rappel des obligations définies par le SDRIF et des densités de référence 228
7.2 Le scénario retenu : une commune résidentielle, des équilibres maintenus 231
7.2.1 Présentation synthétique du scénario retenu 231
7.2.2 Un scénario élaboré en tenant compte du « point mort » ou « seuil d'équilibre » 232
7.3 Quelles conséquences en termes d'équipements ? 234
7.4 Comment répondre aux besoins induits par le scénario retenu ? 235
7.4.1 1er défi : réaliser 2 360 logements à l'horizon 2030 dans un tissu urbain contraint 235
7.4.2 2ème défi : créer de nouveaux emplois 273
7.4.3 3ème défi : répondre aux besoins en équipements petite enfance et scolaires 273
8 Analyse de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers 274



Préambule

1. L'objet de la révision du PLU d'Eaubonne.....6
2. Le contexte règlementaire et législatif 8

1. L'objet de la révision du PLU d'Eaubonne

L'article R.123.2 du Code de l'Urbanisme précise ce que doit être le Rapport de Présentation du Plan Local d'Urbanisme.

Article R.123.2 (Décret n° 2001-260 du 27 mars 2001, modifié par le décret n°2004-531 du 9 juin 2004, modifié par le décret n°2015-218 du 25 février 2015 - art. 1).

1.1. Rappel des procédures antérieures

1.1.1. Le Plan d'Occupation des Sols

La ville d'Eaubonne a disposé d'un Plan d'Occupation des Sols (POS) approuvé le **14 novembre 1979.**

1.1.2. Le Plan d'Urbanisme de 2006

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la Commune d'Eaubonne a été approuvé le **10 octobre 2006**. Il a été modifié à deux reprises les **29 janvier 2008** et **24 mars 2009**, puis mis en compatibilité par la Déclaration d'Utilité Publique de la Zone d'Aménagement Concertée du quartier de la Gare d'Ermont-Eaubonne le **5 mars 2010**.

Le PLU a également fait l'objet des procédures suivantes afin de l'adapter aux projets de la ville, notamment l'aire d'accueil des gens du voyage, aménagement du Val Joli, et d'apporter des modifications règlementaires :

- une modification simplifiée le **14 septembre 2010**,
- une révision simplifiée le **8 février 2011**,
- une modification le **27 mars 2012**.

Le PLU en vigueur a été approuvé le 2 avril 2013 à la suite d'une révision générale.

1.2. Les motifs de la révision

La Ville a engagé la révision générale de son PLU par **délibération du Conseil Municipal en date du 4 février 2015**, conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme et aux dispositions de la loi *« Solidarité et Renouvellement Urbains »* (SRU) du 13 décembre 2000, modifiées par la loi *« Urbanisme et Habitat »* du 2 juillet 2003, la loi *« Engagement National pour le Logement »* (ENL) du 13 juillet 2006, la loi dite *« Boutin »* du 25 mars 2009 et la loi *« portant Engagement National pour l'Environnement »* du 12 juillet 2010, ainsi que de la nouvelle loi *« pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové »* (ALUR) du 26 mars 2014.

La délibération prescrivant la révision du PLU rappelle les objectifs suivants :

- *« Adapter le PLU aux dernières lois adoptées en matière d'aménagement, d'urbanisme et d'environnement (loi Grenelle II, loi ALUR) et intégrer les dispositions du Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF) approuvé le 27 décembre 2013.*
- *Préserver les secteurs pavillonnaires en conservant et renforçant l'identité des quartiers.*
- *Renforcer les prescriptions architecturales.*
- *Densifier le tissu bâti le long des axes de circulation principaux de la ville.*
- *Assurer la préservation et la mise en valeur du patrimoine architectural en collaboration avec les acteurs du tourisme local.*
- *Renforcer la place de la nature en ville via la protection et la mise en valeur des espaces naturels, l'élaboration d'un schéma directeur de l'arbre et la préservation des continuités écologiques.*
- *Inciter la construction de bâtiments respectant des performances énergétiques et environnementales renforcées.*
- *Dynamiser le tissu économique local via, d'une part, le développement de l'activité commerciale en centre-ville et, d'autre part, l'agrandissement et la dynamisation des zones économiques et industrielles.*
- *Renforcer le nombre de places de stationnement pour le logement hors des secteurs de gare.*
- *Augmenter le niveau d'équipements publics.*
- *Développer les transports en commun.*
- *Développer les liaisons douces, par la création d'espaces piétonniers et de pistes cyclables.*
- *Dynamiser le centre-ville.*
- *Développer l'aménagement numérique du territoire.*
- *Clarifier certaines formulations du règlement afin d'en faciliter la compréhension par les pétitionnaires. »*

❑❑❑

2. Le contexte règlementaire et législatif

2.1. Le respect des lois en vigueur

Le PLU doit prendre en compte un certain nombre de dispositions réglementaires nationales.

2.1.1. Loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) du 13 décembre 2000

La loi *« Solidarité et Renouvellement Urbain »* (SRU) a pour but de promouvoir un développement urbain cohérent, solidaire et durable. A ce titre, l'article L.101-2 du Code de l'Urbanisme fixe les principes fondamentaux qui s'imposent aux documents d'urbanisme.

Extrait de l'article L.101-2 du Code de l'Urbanisme :

« Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :
1° L'équilibre entre :
- *a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;*
- *b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;*
- *c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;*
- *d) La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;*
- *e) Les besoins en matière de mobilité ;*

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;
3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée en emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;
4° La sécurité et la salubrité publiques ;
5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;
6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;
7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables. »

2.1.2. Loi Urbanisme et Habitat (UH) du 2 juillet 2003

La loi *« Urbanisme et Habitat »* (UH) a pour objectif de simplifier et clarifier certaines des dispositions de la loi SRU et, notamment, dans le cas des PLU. Composée de 98 articles, la loi aborde quatre thèmes principaux :

- L'urbanisme.
- La sécurité des constructions.
- La participation des employeurs à l'effort de construction.
- L'activité des organismes d'habitation à loyers modérés, les sociétés d'économie mixte, les copropriétés et l'offre locative.

La loi UH réforme profondément les conditions d'utilisation des procédures de modification et de révision, qui donnaient lieu à un abondant contentieux.
La modification devient la règle générale. La commune pourra désormais changer son PLU par une simple modification, dès lors qu'elle ne change pas le projet communal présenté dans le PADD et qu'elle ne réduit pas les zones agricoles (A) ou naturelles (N) ou un espace boisé classé.

A l'intérieur des zones urbaines (U) et à urbaniser (AU), la commune pourra donc changer son PLU par une simple modification, dès lors qu'elle ne remet pas en cause les orientations générales du PADD.

En d'autres termes, si la commune change la traduction règlementaire de son projet communal, elle procède par modification. Si elle change le projet communal, elle devra recourir à la révision.

2.1.3. Loi Grenelle 2 du 12 juillet 2010

La loi *« Grenelle 2 »* du 12 juillet 2010 décline, thème par thème, les objectifs de l'Etat dans le domaine de l'environnement, entérinés par le premier volet législatif du Grenelle de l'Environnement, dit loi *« Grenelle 1 »* du 3 août 2009.

Comportant plus de 100 articles, ce texte définit six grands chantiers :

- **Bâtiments et urbanisme** avec un double objectif : diviser par cinq la consommation d'énergie dans les constructions neuves d'ici 2012 et modifier le Code de l'Urbanisme afin de favoriser les énergies renouvelables.
- **Transports** avec des mesures en faveur du développement des transports collectifs urbains ou favorisant le développement des modes alternatifs à la route pour le transport de marchandises.
- **Energie et climat** avec pour objectif central la réduction de 20% des émissions de gaz à effet de serre d'ici 2020.
- **Préservation de la biodiversité** avec des dispositions relatives à l'agriculture, à la protection des espèces et des habitats ainsi qu'à l'assainissement et aux réserves en eau (afin d'assurer le bon fonctionnement des écosystèmes et de retrouver une bonne qualité écologique des eaux, il est prévu, entre autres, d'élaborer d'ici 2012

une trame verte et bleue pour créer une continuité territoriale entre les espaces protégés).

- **Protection sanitaire et gestion des déchets** avec des dispositions contre les nuisances sonores ou lumineuses et des mesures visât à davantage responsabiliser les producteurs de déchets.
- **Définition d'une *« nouvelle gouvernance écologique »*** permettant d'engager la concertation en amont des projets grâce, notamment à la rénovation des enquêtes publiques et à l'intégration d'associations d'éducation à l'environnement dans les instances de consultation.

2.1.4. Loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) du 24 mars 2014

La loi n°2014-366 du 24 mars 2014 *« pour l'accès au logement et un urbanisme rénové »* (ALUR) est entrée en vigueur le 27 mars 2014.

Dans un contexte de crise du logement, elle traduit la volonté de l'Etat de construire plus et mieux en engageant la transition écologique des territoires. Ainsi, la loi ALUR clarifie la hiérarchie des normes dans les documents d'urbanisme. Le schéma de cohérence territoriale (SCoT) s'affirme comme le garant de la cohérence des politiques publiques à l'échelle du bassin de vie. Il est également renforcé pour mieux encadrer l'urbanisme commercial et limiter l'étalement urbain.

La loi donne désormais aux élus les moyens d'élaborer les plans locaux d'urbanisme (PLU) sur le périmètre des intercommunalités, afin de promouvoir un urbanisme durable et des projets de développement à la bonne échelle. Elle prévoit le transfert automatique de la compétence PLU aux communautés de communes et d'agglomération, mais le dispositif est suffisamment souple pour être adapté aux communautés dans leur grande diversité.

La loi programme également la fin des plans d'occupation des sols (POS) et la fin de la notion de coefficient d'occupation des sols (COS), devenue obsolète.

Pour favoriser la densification des tissus pavillonnaires existants, la taille minimale des terrains est supprimée. Dans les zones tendues notamment, ces quartiers constituent un gisement de foncier à exploiter pour construire des logements, tout en contribuant au renouvellement urbain, à l'amélioration du cadre de vie et à l'optimisation des équipements existants.

Pour mettre en œuvre des politiques foncières plus volontaires et plus efficaces, la loi fixe désormais un cadre juridique sûr au droit de préemption, permettant aux collectivités locales de faire face à leurs besoins et à leurs obligations, tout en assurant une garantie réelle des droits des propriétaires et des habitants.

2.1.5. Loi du 3 juin 2010 relative au Grand Paris

La loi du 3 juin 2010 relative au Grand Paris inscrit l'objectif de renforcer l'attractivité économique de la région Ile-de-France et de réduire ses déséquilibres territoriaux, en s'appuyant sur le développement de nouveaux pôles de compétitivité et de nouvelles centralités urbaines à l'échelle régionale, ainsi que la constitution d'un nouveau réseau de transports publics de voyageurs en rocade.

Pour accompagner le développement économique et urbain de la région, la loi relative au Grand Paris prévoit la construction annuelle de 70 000 logements en Ile-de-France. Elle fixe les modalités de la maîtrise d'ouvrage, les outils juridiques et les moyens de financement de ces différents objectifs.

Ainsi, elle créée la Société du Grand Paris (SGP), établissement public de l'Etat à caractère industriel et commercial pour assurer la conception et la réalisation du réseau de transports publics du Grand Paris, qui reliera les pôles de développement aux grandes infrastructures de transports existantes, ferroviaires et aéroportuaires, et au cœur de l'agglomération.

Le schéma d'ensemble du réseau de transport public du Grand Paris a été approuvé par décret en Conseil d'Etat le 24 août 2011.

2.2. La coordination avec les documents de planification, les programmes et les procédures

Un certain nombre de documents à vocation prescriptive, contractuelle et programmatique sont aujourd'hui approuvés (SDRIF, PDUIF, CDT, etc.) ou en cours d'élaboration. Ils concernent, pour la plupart, des espaces plus vastes que le territoire communal, mais renvoient à la nécessité d'une convergence des politiques et des projets pour atteindre des objectifs communs. Le PLU, document soumis à des obligations de compatibilité avec certaines procédures de rang supérieur, devra bien entendu, s'intégrer dans cette logique.

2.2.1. Le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF)

2.2.1.1. Le contenu et la portée réglementaire du Schéma Directeur de la Région Ile-de-France

Le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF), issu de la procédure de révision du SDRIF de 1994, a été adopté par le Conseil Régional d'Ile-de-France le 18 octobre 2013 puis approuvé par décret n° 2013-1241 du 27 décembre 2013.

Le SDRIF est un document d'aménagement et d'urbanisme qui donne un cadre à l'organisation de l'espace francilien à l'horizon 2030. Comme le prévoit l'article L. 123-1 du code de l'urbanisme, *« le schéma directeur de la région d'Ile-de-France a pour objectif de maîtriser la croissance urbaine et démographique et l'utilisation de l'espace tout en garantissant le rayonnement international de cette région.*
Il précise les moyens à mettre en œuvre pour corriger les disparités spatiales, sociales et économiques de la région, coordonner l'offre de déplacement et préserver les zones rurales et naturelles afin d'assurer les conditions d'un développement durable de la région.
Il détermine notamment la destination générale de différentes parties du territoire, les moyens de protection et de mise en valeur de l'environnement, la localisation des grandes infrastructures de transport et des grands équipements.
Il détermine également la localisation préférentielle des extensions urbaines, ainsi que des activités industrielles, artisanales, agricoles, forestières et touristiques. ».

Sur cette base, il offre un cadre, fixe des limites, impose des orientations et laisse aux collectivités territoriales, au travers de leurs documents d'urbanisme locaux, la responsabilité de la traduction de ces grandes orientations au niveau local.

En l'absence de SCoT, les plans locaux d'urbanisme (PLU) ou les documents d'urbanisme locaux en tenant lieu, doivent donc être compatibles avec les dispositions du SDRIF.

Ce document est constitué de plusieurs pièces :

- Les fascicules *« Vision régionale »* et *« Défis, projet spatial régional et objectifs »*, exposant la vision régionale et les ambitions d'aménagement portées par le SDRIF.
- Le fascicule *« orientations réglementaires »* qui regroupe l'ensemble des dispositions normatives s'imposant notamment aux SCoT, et en leur absence aux PLU ou documents d'urbanisme en tenant lieu.
- La *« carte de destination générale des différentes parties du territoire »* fixant le champ d'application géographique des orientations et donnant la traduction cartographique réglementaire du projet spatial régional.
- Le fascicule *« propositions pour la mise en œuvre »*, présentant les dispositifs permettant la réalisation des objectifs et les orientations réglementaires du SDRIF.

2.2.1.2. Les orientations réglementaires s'imposant à la commune

Rappelons que la lecture de ces *« orientations réglementaires »* ne peut se faire qu'en s'appuyant sur leur déclinaison géographique inscrite sur la *« carte de destination générale des différentes parties du territoire »* suivante[1] :

a) Des principes généraux

Compte tenu de son caractère propre, la politique d'aménagement de la Ville devra être compatible avec les grands principes suivants.

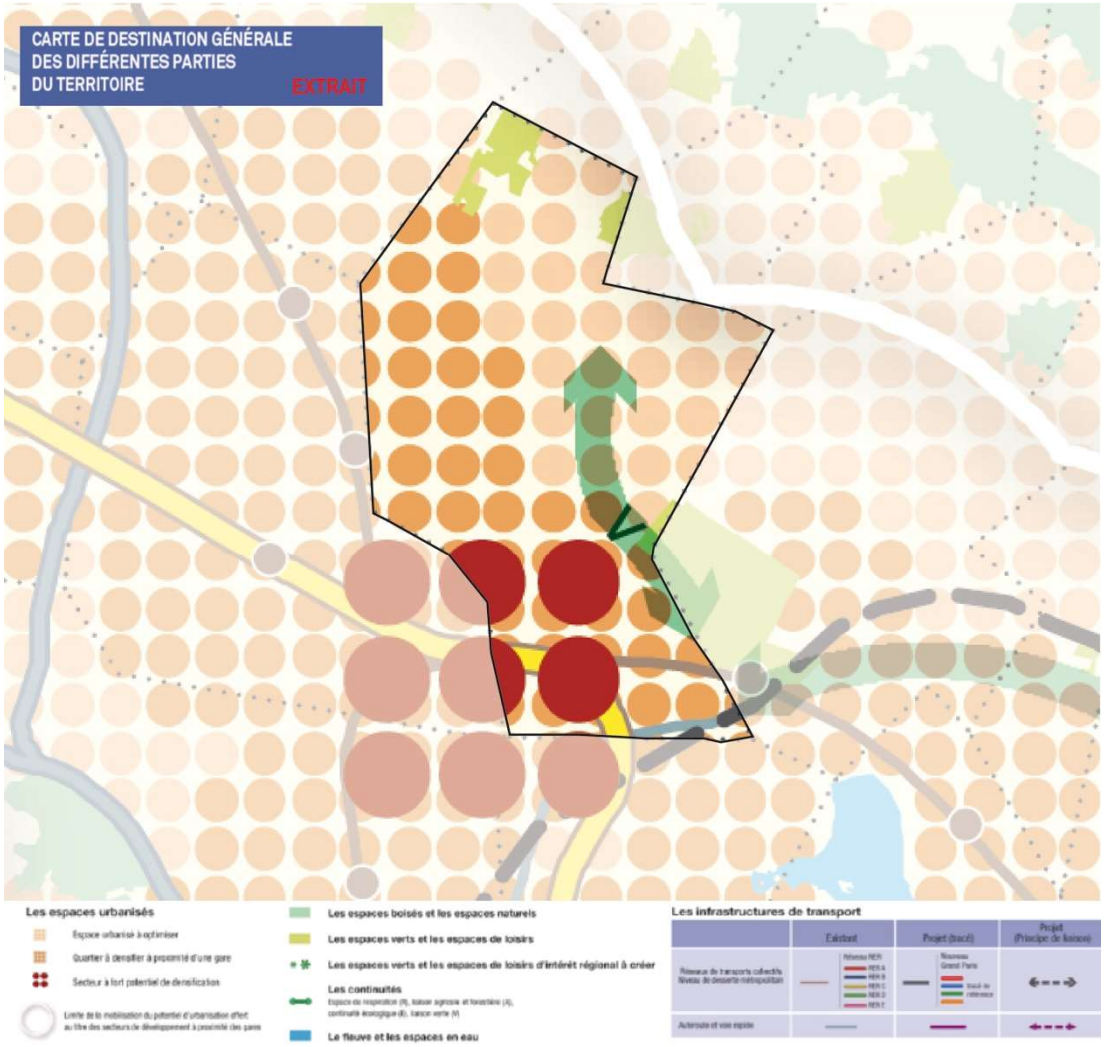
En matière d'organisation urbaine

Il conviendra de :

- Favoriser la **mutabilité des terrains** et la **densification des constructions** dans les tissus urbains existants, notamment en exploitant des friches et des enclaves urbaines, etc.
- Favoriser le développement de **grandes opérations en zones urbaines**.
- **Renforcer la mixité des fonctions** et sa traduction dans l'aménagement de l'espace afin d'éviter une logique de zonage.
- **Renforcer les centres villes existants et leur armature** (transports collectifs, commerces, artisanat, espaces publics, etc.) ainsi que leur hiérarchisation aux

[1] Cette carte indique les vocations des espaces concernés, telles qu'elles résultent des caractéristiques de l'espace en cause et des orientations réglementaires auxquelles elle est étroitement subordonnée, sans que cette représentation puisse être précise eu égard à l'échelle de la carte. Il appartient donc aux documents d'urbanisme locaux de préciser les limites des espaces identifiés, ainsi que celles des éléments représentés symboliquement, dans le respect des principes de subsidiarité et de compatibilité

différentes échelles (des centres villes aux centres de quartiers), ce qui favorisera la diversité des fonctions et la densification des secteurs avoisinants.



Nota : la légende ci-desus est un extrait. Pour avoir la légende complète consulter les documents du SDRIF

En matière de logement

Chaque territoire doit pourvoir à ses besoins locaux en matière de logement, notamment social, mais aussi participer à la réponse des besoins régionaux et à la réduction des inégalités sociales et territoriales au sein de l'espace francilien, dans le respect des objectifs annuels de production de nouveaux logements qui sont assignés aux communes et à leurs groupements.

En matière d'activité et d'emploi

La densification de l'existant est à privilégier par rapport à des extensions nouvelles. Les conditions propices à la modernisation du parc de bureaux ou à la reconversion de bureaux

destinés à d'autres usages, du fait notamment de leur localisation ou de leur obsolescence, doivent être définies.

b) Des orientations spatialisées

La *« carte de destination générale des différentes parties du territoire »* fait apparaître les différentes orientations à respecter sur le territoire communal.

La gestion des espaces urbanisés

Sur la commune, la gestion des espaces urbanisés doit être conduite en tenant compte de la typologie suivante :

- **Les espaces urbanisés à optimiser** : ils couvrent une grande partie Est de la commune. A l'horizon 2030, à l'échelle communale, les documents d'urbanisme locaux doivent permettre une augmentation minimale de 10 % de la densité humaine et de la densité moyenne des espaces d'habitat[2].
- **Les quartiers à densifier à proximité des gares**, espaces urbanisés d'ores et déjà bien desservis ou devant l'être à terme. Ces quartiers sont définis par un rayon de l'ordre de 1 km autour d'une gare ferroviaire ou d'une station de métro, existante ou à venir : ils couvrent le Sud et la majeure partie Ouest de la commune. Dans les communes comprenant des quartiers à densifier à proximité d'une gare, à l'horizon 2030, à l'échelle communale, les documents d'urbanisme locaux doivent permettre une augmentation minimale de 15 % de la densité humaine et de la densité moyenne des espaces d'habitat[1].
- **Les secteurs à fort potentiel de densification**, espaces urbanisés comprenant des emprises mutables importantes ou des secteurs disposant d'un fort potentiel de valorisation. Ici, sont identifiés **les secteurs au Sud aux abords du pôle multimodal d'Ermont-Eaubonne**. Ces secteurs offrent un potentiel de mutation majeur qui ne doit pas être compromis. Ils doivent être le lieu d'efforts accrus en matière de densification du tissu urbain, tant dans les secteurs réservés aux activités que dans les secteurs d'habitat, ces derniers devant contribuer de façon significative à l'augmentation et à la diversification de l'offre de logements pour répondre aux besoins locaux et participer à la satisfaction des besoins régionaux.
- **Les secteurs de développement à proximité des gares :** la commune d'Eaubonne est située intégralement dans ce secteur de mobilisation du potentiel d'urbanisation (défini par un rayon de 2 km autour de la gare d'Ermont-Eaubonne), qui prévoit de valoriser les secteurs les mieux desservis par les transports collectifs.

La gestion des espaces et des continuités naturels

Le SDRIF prévoit qu'il convient de **pérenniser la vocation des espaces verts publics existants**, de **valoriser les espaces ouverts privés** insérés dans la ville dense et d'optimiser l'ensemble des fonctions ou des services que rendent ces espaces. Bien que les espaces verts et les espaces de loisirs d'une superficie inférieure à 5 hectares ne figurent pas sur la carte de destination, ils doivent être intégrés dans les politiques d'aménagement du secteur dans lequel ils se situent et **ne peuvent changer de vocation que sous réserve de compensation**.

- Les espaces verts et de loisirs identifiés sur le territoire d'Eaubonne sont :

[2] Si la densité moyenne des espaces d'habitat est inférieure à 220 logements / hectare, ce qui est le cas d'Eaubonne.

- **Le Parc de l'Hôpital,** au Nord. Ce parc est une partie de l'ancien Bois de Luat, qui a donc vu sa superficie se réduire par l'implantation progressive de bâtiments hospitaliers.
- **Le Bois du Luat**, au Nord du Parc de l'Hopital. Il s'agit d'un vaste boisement de qualité occupé par plusieurs propriétés privées, un groupe scolaire et un centre aéré.
- **Le Parc de Bury**, au Nord-Est, est un espace boisé de qualité accompagnant le manoir de Bury.
- **Le Bassin des Moulinets**, contiguë au Parc de Bury, est une retenue localisée sur le ru de Corbon, d'une capacité de 40 000 m^3. Il constitue un lieu de promenade depuis 2003.
- **L'hippodrome d'Enghien-les-Bains,** dont la limite Ouest concerne le territoire communal d'Eaubonne. Il s'agit d'un vaste espace aménagé pour les courses hippiques.

Les **continuités**, appelées ***« liaisons vertes »***, relient des espaces verts du cœur de métropole avec les grands espaces forestiers et naturels. Elles sont à considérer sous l'aspect spatial et sous l'aspect fonctionnel. Les flèches représentent les continuités principales d'intérêt régional ou suprarégional du Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE). Elles doivent être maintenues ou créées sur les secteurs dont le développement urbain pourrait grever l'intérêt régional de préservation/valorisation des espaces ouverts et leur fonctionnement.

- Sur le territoire d'Eaubonne, une liaison verte a été identifiée par le SDRIF.

Cette liaison verte, **à la fonctionnalité très limitée actuellement**, est donc une préconisation d'amélioration de la trame verte régionale[3]. Son renforcement peut être envisagé lors d'opérations d'aménagements et de renouvellement urbain, à l'image du projet de Coulée Verte porté par la Ville qui prévoit de créer un nouveau parcours arboré et végétalisé à travers la commune.
En outre, les actions ponctuelles de débusage et de renaturation du ru de Corbon favorisées par le PLU participeront à la mise en valeur de cette liaison verte.

2.2.1.3. Les « propositions pour mise en œuvre » concernant spécifiquement le territoire communal

Les *« propositions pour mise en œuvre »* déclinent les pistes de réflexion nécessitant un travail partenarial approfondi entre la Région, l'État et les collectivités locales. Elles visent à articuler au mieux l'ensemble des politiques concourant à la mise en œuvre du projet d'aménagement régional, mais **leur réalisation ne conditionne pas l'application du SDRIF en tant que document d'urbanisme**.

Pour concrétiser cette volonté, la définition d'une géographie stratégique identifie les espaces où il est nécessaire de garantir plus particulièrement la cohérence dans l'action tant locale que régionale, et de concentrer des moyens pour répondre au projet spatial : les **territoires d'intérêt métropolitain**[4]**.**

[3] Elle est également identifiée au Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) d'Ile-de-France.
[4] Sur ces territoires d'intérêt métropolitain se posent des enjeux de développement et d'aménagement à l'échelle d'un bassin de vie pour lesquels les principaux acteurs locaux sont incités à partager une vision commune et solidaire. Pour chacun d'entre eux, le Schéma directeur définit les objectifs généraux d'aménagement et précise les secteurs spécifiques permettant une application privilégiée de ses orientations. La mise en œuvre opérationnelle

Eaubonne fait partie du territoire d'intérêt métropolitain de la **Défense et la Vallée de la Seine.** D'un point de vue régional, l'enjeu est de valoriser l'effet d'entrainement du territoire au profit d'une solidarité aux échelles locale et métropolitaine.

2.2.2. Le Plan de Déplacements Urbains de la Région Ile-de-France (PDUIF)

2.2.2.1. Le contenu et la portée réglementaire du Plan de déplacements urbains de la Région Île-de-France (PDUIF)

Le Plan de déplacements urbains de la région Île-de-France (PDUIF) a été approuvé par vote du Conseil régional d'Île-de-France le 19 juin 2014.

Il fixe jusqu'en 2020, pour l'ensemble des modes de transport, les objectifs et le cadre de la politique de déplacements des personnes et des biens sur le territoire régional.

Le PDUIF est au cœur de la planification des politiques d'aménagement et de transport. Il doit en particulier être compatible avec le Schéma Directeur de la Région Île-de-France (SDRIF) et le Schéma Régional du Climat, de l'Air et de l'Energie (SRCAE). De plus, il doit être globalement cohérent avec le Plan de Protection de l'Atmosphère (PPA), et compatible avec les objectifs fixés pour chaque polluant par ce document.

À l'inverse, les documents d'urbanisme établis à l'échelle locale (Schéma de cohérence territoriale, Plan local d'urbanisme), les plans locaux de déplacements et les décisions prises par les autorités chargées de la voirie et de la police de la circulation ayant des effets sur les déplacements doivent être compatibles ou rendus compatibles avec le PDUIF.

Pour atteindre les objectifs environnementaux fixés par la réglementation française en matière de réduction des émissions de gaz à effet de serre et diminution de la pollution atmosphérique, l'objectif du PDUIF est de réduire l'usage des modes individuels motorisés par rapport à leur niveau actuel. Il vise ainsi globalement :

- Une **croissance de 20 % des déplacements en transports collectifs**.
- Une **croissance de 10 % des déplacements en modes actifs (marche et vélo)**. Au sein des modes actifs, le potentiel de croissance du vélo est de plus grande ampleur que celui de la marche.
- Une **diminution de 2 % des déplacements en voiture et deux-roues motorisés**.

L'évolution globale de la mobilité sera différente suivant les territoires de la région en fonction de leurs spécificités : **la ville d'Eaubonne fait partie du cœur de métropole.** L'objectif, pour Eaubonne, est d'accompagner le renforcement de la compacité urbaine par le développement de l'usage des transports collectifs et des modes actifs, afin de se rapprocher le plus possible des caractéristiques de la mobilité à Paris.

---

des grands projets d'aménagement au sein de chaque territoire relève de documents contractuels ou conventionnels engageant les partenaires à leur réalisation.

2.2.2.2. La stratégie du PDUIF, articulée en neuf défis

Pour atteindre les objectifs du PDUIF, il est nécessaire de changer les conditions de déplacement et les comportements. Le PDUIF fixe neuf défis à relever pour y arriver ; les défis 1 à 7 concernent les conditions de déplacement et les défis 8 et 9 les comportements.

a) Premier défi : agir sur les formes urbaines et sur l'aménagement

C'est la condition préalable pour permettre une mobilité durable, en :

- orientant l'urbanisation et intensifiant la ville autour des axes de transports structurants et optimisant le fonctionnement urbain à leurs abords ;
- concevant des quartiers adaptés à l'usage des modes alternatifs à la voiture, aux modes actifs en particulier (îlots d'une taille permettant la marche, mixité des fonctions urbaines, densités suffisantes) ;
- pensant le lien entre les quartiers nouveaux et la ville existante afin de renforcer les continuités urbaines.

Ces recommandations doivent trouver une traduction concrète dans les documents d'urbanisme locaux et les projets d'aménagement.

b) Deuxième défi : rendre les transports collectifs plus attractifs

Pour cela, le PDUIF retient trois leviers d'action :

- **développer l'offre de transports collectifs** pour qu'elle réponde à la diversité des besoins de déplacement et à l'augmentation de la demande. Les mesures inscrites au PDUIF correspondent à une croissance de 25 % de l'offre d'ici à 2020 pour tous les modes de transports collectifs, train, RER, métro, tramway, T Zen et bus. Outre le renforcement de l'offre sur les lignes existantes, cela passe par la création de nouvelles lignes dans le cadre du réseau Grand Paris Express, comme celles dont bénéficiera Eaubonne;
- **renforcer la qualité du service offert aux voyageurs**, et en particulier la fiabilité et le confort du voyage, grâce à des matériels roulants renouvelés et à la fiabilisation de l'exploitation. A l'échelle locale, les lignes de tramway et de T Zen, les lignes Mobilien et Express devront bénéficier des aménagements nécessaires en particulier des priorités aux carrefours ;
- **faciliter l'usage des transports collectifs** pour tous les voyageurs passe en particulier par l'amélioration des conditions d'intermodalité et une meilleure information aux voyageurs.

c) Troisième et quatrième défis : intégrer les modes actifs (marche et vélo) dans les politiques de déplacements comme de véritables modes de déplacements du quotidien

Le PDUIF prévoit la réalisation d'un réseau régional structurant de 3 500 km d'itinéraires cyclables qu'il conviendra de compléter à l'échelle locale.

Plus largement, la pacification de la voirie est un préalable essentiel pour rendre la rue aux modes actifs. Le PDUIF recommande en particulier une réduction des vitesses limites de circulation à 30 km/h sur la voirie locale en zone urbaine.

Enfin, des mesures visant à favoriser le stationnement des vélos doivent accompagner l'effort sur la voirie (dans les gares, sur la voirie ou dans les constructions nouvelles grâce à l'introduction de normes en la matière dans les PLU).

d) Cinquième défi : réduire l'usage des modes individuels motorisés (la voiture et les deux-roues motorisés)

Cela passe d'abord par une politique active pour développer et encourager l'usage des modes alternatifs (transports collectifs, marche, vélo). Toutefois, il est aussi nécessaire d'agir sur les conditions d'usage des modes motorisés, le PDUIF se fixant notamment un objectif de réduction de moitié du nombre de tués et le nombre de blessés hospitalisés :

- La nouvelle **politique routière** portée par le PDUIF est fondée sur l'**optimisation des réseaux existants** et le développement de leur usage multimodal.
- Les **politiques de stationnement** doivent jouer un rôle régulateur de l'usage des modes individuels motorisés sur la base des principes suivants :
  - Permettre le stationnement des véhicules au domicile.
  - Limiter l'usage de la voiture pour les déplacements domicile – travail en fonction de la qualité de la desserte en transports collectifs.
  - Limiter l'occupation de l'espace public par les véhicules en stationnement.

Enfin, il s'agit d'encourager un nouveau rapport à l'automobile **en incitant au covoiturage et à l'autopartage**.

e) Sixième défi : rendre accessible l'ensemble de la chaîne de déplacement (voirie et transports collectifs) aux personnes à mobilité réduite

Pour **la mise en accessibilité de la voirie**, face à l'ampleur des travaux nécessaires, le PDUIF propose une approche pragmatique basée sur la priorisation des aménagements. En réalisant les travaux les plus simples à mettre en œuvre, on lève déjà 80 % des situations bloquantes.

Concernant les transports collectifs, le Schéma directeur d'accessibilité adopté par le STIF vise à assurer à tous, en 2015, **l'accessibilité des réseaux captant 90 % du trafic** et à proposer des services de substitution en cas de carence.

f) Septième défi : faire évoluer l'organisation du transport de marchandises

La part du transport par la route restera largement prépondérante dans les années à venir. Si les efforts doivent favoriser l'usage de la voie d'eau et du train, il est primordial de promouvoir une organisation logistique qui limite les distances à parcourir, notamment en préservant et développant les sites à vocation logistique.

Les réglementations de circulation et de livraison constituent également des outils majeurs pour faciliter l'organisation des circulations de poids lourds et de véhicules utilitaires légers.

Favoriser le renouvellement du parc vers des véhicules plus respectueux de l'environnement constitue un axe d'action complémentaire.

g) Huitième et neuvième défis : gouvernance et participation

La mise en œuvre du PDUIF repose sur la mobilisation de tous les acteurs des politiques de déplacements. Le système de gouvernance proposé va permettre de concrétiser l'ambition du PDUIF.

Mais, les choix en matière de déplacements sont l'affaire de tous, y compris usagers et citoyens. Des aides aux choix de déplacement seront proposées grâce :

- À la mise à disposition d'une information adaptée sur l'ensemble des modes de transport.
- À l'accompagnement des Franciliens dans leurs choix en matière de mobilité par le développement des plans de déplacements d'entreprises, d'administration et d'établissements scolaires et du conseil en mobilité.

2.2.2.3. La déclinaison du PDUIF à l'échelle locale : les Plans Locaux de Déplacements

Les Plans locaux de déplacements (PLD) sont une spécificité prévue en Île-de-France par le code des transports. Compte tenu de l'échelle régionale du PDUIF, les PLD ont pour vocation de le compléter en précisant son contenu au niveau local. Ils sont élaborés à l'initiative des EPCI ou des syndicats mixtes qui ont ainsi la possibilité de développer une politique globale concernant la mobilité sur leur territoire.

Ils sont conçus comme de véritables programmes d'action à cinq ans.

Plus précisément, pour le **cœur de métropole, dont fait partie Eaubonne,** le PDUIF précise les **priorités stratégiques** que les PLD devront mettre en œuvre. On retiendra plus particulièrement :

- **Concernant les transports collectifs**, une croissance massive de leur usage sera rendue possible grâce aux actions visant à développer une offre de qualité :
  - La fiabilisation du réseau ferré existant est une nécessité absolue pour conforter la croissance de l'usage des transports collectifs. Elle permettra d'améliorer la régularité et de résorber les situations de saturation qui se produisent sur les tronçons les plus chargés des lignes.
  - Le renfort d'offre sur les lignes existantes et le développement du métro, des tramways et du T Zen vont jouer un rôle majeur en offrant des capacités supplémentaires importantes.
  - Le réseau de bus jouera aussi un rôle important d'irrigation fine des quartiers et de lien avec le réseau ferré. La réalisation d'aménagements de voirie permettant de fiabiliser les temps de parcours est à cet égard un levier majeur pour développer l'offre. C'est notamment le cas de la mise en place de priorités pour les lignes Mobilien aux carrefours.
  - L'intermodalité entre les différents modes de transports collectifs mais aussi les accès à pied et à vélo devront être exemplaires.

- **Les modes actifs** sont au cœur de la mobilité dans le cœur de métropole où ils sont d'ores et déjà utilisés de manière majoritaire. Ce rôle doit être conforté. La mise en œuvre de l'ensemble des actions prévues par les défis 3 et 4 est donc primordiale pour faciliter et rendre plus sûrs la marche et le vélo. L'aménagement de l'espace public est un levier d'action majeur.
- **Concernant les modes individuels motorisés**, la mise en place de politiques de stationnement visant à limiter l'usage de la voiture est essentielle en accompagnement du développement de l'offre de transports collectifs et des politiques en faveur des modes actifs.

Le cœur de métropole est aussi un territoire privilégié pour **développer les usages partagés de la voiture**. Le développement des nouveaux véhicules urbains y est également un enjeu important.

2.2.3. Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) d'Ile-de-France

2.2.3.1. Le contenu et la portée réglementaire du SRCE d'Ile-de-France

Approuvé par délibération du Conseil régional du 26 septembre 2013, le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) d'Ile-de-France a été adopté par arrêté n°2013294-0001 du préfet de la région d'Ile-de-France, préfet de Paris, le 21 octobre 2013.

Le SRCE est un **document cadre** qui oriente les stratégies et les projets, de l'Etat et des collectivités territoriales et leurs groupements. Il s'impose à ces derniers dans un rapport de *« **prise en compte** »*.

La notion de prise en compte est une forme de compatibilité qui, en droit, rend possible la dérogation, pour un motif tiré de l'opération envisagée. Dans la pratique, si cette notion de « prise en compte » ouvre la possibilité, pour un SCOT par exemple, de s'écarter de la norme supérieure (ici, une orientation du SRCE), ou de déroger à cette norme, le SCOT devra le justifier. De façon générale, il n'est plus permis d'ignorer les objectifs et les orientations du schéma. Ce dernier devra trouver sa déclinaison à toutes les échelles infrarégionales.

Ainsi, les documents d'urbanisme comme le SDRIF, les Schémas de Cohérence Territoriale (SCoT), les Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) et les cartes communales doivent prendre en compte le SRCE au cours de leur élaboration ou à l'occasion de leur révision.

Enfin, pour permettre aux acteurs locaux d'intégrer ses objectifs dans leurs activités, leurs politiques ou leurs financements, de développer des partenariats et de s'impliquer dans les maîtrises d'ouvrage adaptées, le SRCE comprend un **plan d'action**. Il constitue un **cadre de référence** à l'échelle régionale pour la mise en œuvre d'actions de préservation et de remise en bon état des continuités écologiques.

2.2.3.2. Les objectifs du SRCE

Le SRCE est **le volet régional de la trame verte et bleue**. A ce titre, il doit :

- **Identifier les composantes** de la trame verte et bleue (réservoirs de biodiversité, corridors, cours d'eau et canaux, obstacles au fonctionnement des continuités écologiques).
- **Identifier les enjeux régionaux** de préservation et de restauration des continuités écologiques, et **définir les priorités régionales** à travers un plan d'action stratégique.
- **Proposer les outils adaptés** pour la mise en œuvre de ce plan d'action pour la préservation et la restauration des continuités écologiques.

Il a pour objet principal **la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques**. La préservation des continuités écologiques vise le maintien de leur fonctionnalité. La remise en bon état des continuités écologiques vise l'amélioration ou le rétablissement de leur fonctionnalité.

La **fonctionnalité des continuités écologiques** repose notamment sur :

- La diversité et la structure des milieux qui les composent et leur niveau de fragmentation.
- Les interactions entre milieux, entre espèces et entre espèces et milieux.
- Une densité suffisante à l'échelle du territoire concerné.

Pour mettre en œuvre ses objectifs, **le SRCE propose notamment une cartographie de la trame verte et bleue** à l'échelle du 1/100 000ème, une cartographie de la trame verte et bleue des départements de Paris et de la petite couronne au 1/75 000ème, et des cartes régionales thématiques dont doivent tenir compte les documents d'urbanisme.

2.2.3.3. Les enjeux à prendre en compte par le PLU d'Eaubonne

La commune d'Eaubonne, en raison de la forte densité de son urbanisation ne détient sur son territoire, ni réservoir de biodiversité, ni corridor écologique.

Le ru du Corbon est identifié comme cours d'eau à fonctionnalité réduite.

Des éléments fragmentants sont identifiés sur la commune et correspondent principalement à l'urbanisation, à la RD 928 et aux voies ferrées.

L'état initial de l'environnement qui suit analyse dans sa partie 4.3. *« La trame verte et bleue »* l'inscription spatiale de cette trame et bleue sur le territoire communal.

2.2.4. Le Schéma Régional du Climat, de l'Air et de l'Energie (SRCAE) d'Ile-de-France

Après avoir été approuvé à l'unanimité par le conseil régional le 23 novembre 2012, le préfet de la région Ile-de-France a arrêté le 14 décembre 2012 le Schéma Régional du Climat, de l'Air et de l'Energie d'Ile-de-France (SRCAE).

Le SRCAE d'Ile-de-France, déclinaison majeure de la Loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement (dite loi *« Grenelle 2 »*), a été élaboré conjointement par les services de l'Etat (Direction Régionale et Interdépartementale de l'Environnement et de l'Energie - DRIEE -), du conseil régional et de l'ADEME, sous le pilotage du préfet de région et du président du conseil régional, en associant de multiples acteurs du territoire dans un riche processus de concertation.

Le SRCAE d'Ile-de-France fixe 17 objectifs et 58 orientations stratégiques pour le territoire régional en matière de réduction des consommations d'énergie et des émissions de gaz à effet de serre, d'amélioration de la qualité de l'air, de développement des énergies renouvelables et d'adaptation aux effets du changement climatique.

Ce document stratégique s'est appuyé sur plusieurs études préalables qui ont permis d'approfondir les connaissances sur les principaux enjeux régionaux.

Le SRCAE définit les **trois grandes priorités régionales** en matière de climat, d'air et d'énergie :

- le renforcement de **l'efficacité énergétique des bâtiments** avec un objectif de doublement du rythme des réhabilitations dans le tertiaire et de triplement dans le résidentiel ;
- le développement du chauffage urbain alimenté par des **énergies renouvelables et de récupération**, avec un objectif d'augmentation de 40 % du nombre d'équivalents logements raccordés d'ici 2020 ;
- la **réduction de 20 % des émissions de gaz à effet de serre du trafic routier**, combinée à une forte baisse des émissions de polluants atmosphériques (particules fines, dioxyde d'azote).

Le SRCAE d'Ile-de-France situe la commune d'Eaubonne en zone sensible pour la qualité de l'air.

2.2.5. Le Plan Climat Energie Territorial (PCET) de l'ex CA de Val-et-Forêt

2.2.5.1. Les objectifs du PCET

Un Plan Climat Energie Territorial (PCET) est un projet territorial de développement durable dont la finalité est la lutte contre le changement climatique et l'adaptation du territoire. Le résultat visé est un territoire résilient, robuste, adapté, au bénéfice de sa population et de ses activités.

Institué par le Plan Climat National et repris par les lois Grenelle, il constitue un cadre d'engagement pour le territoire. Les PCET sont aujourd'hui obligatoires pour les collectivités de plus de 50 000 habitants.

L'adaptation d'un territoire aux conséquences du changement climatique est essentiellement une question d'évolution de l'organisation du territoire et des sociétés humaines qui y vivent.

Les objectifs visés, la planification à long terme et le principe d'intégration du développement durable dans les documents d'urbanisme et de planification territoriale entrent en cohérence avec les objectifs de l'adaptation au changement climatique.

Le PCET vise deux objectifs :

- l'atténuation : limiter l'impact du territoire sur le climat en réduisant les émissions de gaz à effet de serre (GES) ;
- l'adaptation : réduire la vulnérabilité du territoire.

Il comporte ainsi des objectifs chiffrés de réduction des émissions de GES et d'adaptation du territoire dans des temps donnés :

- Pour 2020, les « 3 x 20 % » de l'Union Européenne : réduire de 20 % les émissions de GES ; améliorer de 20 % l'efficacité énergétique ; porter à 20 % la part des énergies renouvelables dans la consommation finale d'énergie.
- Pour 2050 : le facteur 4 (diviser par 4 ses émissions de GES sur la base de 1990).

2.2.5.2. Les enjeux à prendre en compte par le PLU

Dans ce contexte général, plusieurs enjeux ont été identifiés plus précisément sur le territoire de l'ex Communauté d'Agglomération de Val-et-Forêt pour parvenir aux objectifs fixés dans le PCET :

- **Accompagner le développement des circuits courts et locaux et organiser des événements sur l'alimentation durable ;**
- **Faciliter l'engagement des travaux de rénovation ;**
- **Mobiliser et développer les énergies renouvelables sur le territoire ;**
- **Développer une trame verte et bleue ;**
- **Soutenir la récupération d'eau et inciter à l'usage responsable ;**
- **Développer une zone d'activités économiques verte ;**
- **Diffuser une information positive et adaptée en valorisant l'exemplarité des différents acteurs du territoire ;**
- **Mobiliser, sensibiliser, éduquer et former les acteurs du territoire ;**
- **Tendre vers une alimentation publique durable ;**
- **Sensibiliser les agents aux éco-gestes.**

2.2.6. Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Seine-Normandie

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du bassin Seine-Normandie 2016-2021 a été approuvé par arrêté d'approbation signé par le préfet coordonnateur du bassin, en date du 20 décembre 2015. Ce texte arrête aussi le programme pluriannuel de mesures associé à ce document d'orientations stratégiques. Des objectifs environnementaux ont été fixés au niveau du bassin.

La ville d'Eaubonne fait partie intégrante du bassin hydrographique Seine-Normandie, elle est donc soumise aux objectifs et mesures inscrits dans ce schéma directeur.

2.2.6.1. La loi du 3 janvier 1992 et la gestion équilibrée de l'eau

La loi se fixe **un objectif de gestion équilibrée** de la ressource en eau et introduit la préservation des écosystèmes, la protection contre les pollutions et la restauration de la qualité, au même niveau que le développement de la ressource, sa valorisation économique et sa répartition entre les usages.

Elle traduit, dans le domaine de l'eau, les aspirations croissantes en matière d'environnement et de cadre de vie qui vont peu à peu, mais profondément, imprégner les décisions publiques, tant sur le plan réglementaire que financier, et quelles que soient les collectivités concernées.

Elle **conduit à de réelles innovations** dans le mode d'aménagement et de gestion de l'eau : solidarité de bassin hydrographique, concertation et partenariat, **gestion intégrée** des milieux aquatiques (eau, espèces faunistiques et floristiques, espaces riverains), **planification** par des structures décentralisées

2.2.6.2. Le dispositif SDAGE – SAGE prévu par la loi

La loi sur l'eau, pour traduire ces principes de gestion équilibrée et décentralisée a créé de nouveaux outils de planification (articles 3 et 5) :

- Le **Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion de l'Eau** (SDAGE), à l'échelle du bassin Seine - Normandie.
- Le **Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux** (SAGE), à des échelles plus locales. Ici, le **SAGE « *Croult-Enghien-Vieille-Mer* »**.

Ces schémas, inspirés par les documents d'urbanisme existants, établissent une **planification cohérente et territorialisée** (au niveau d'un bassin) de la ressource en eau et des milieux aquatiques. Ils ne sont pas de simples études, ils ont un **caractère juridique** et auront des conséquences directes sur les décisions publiques que l'Etat et les élus auront à prendre dans le domaine de l'eau : sur le plan réglementaire, sur la nature des aménagements, sur le contenu des programmes.

Le SDAGE fixe les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau sur le bassin Seine - Normandie. Il prend en compte les principaux programmes publics et définit **des objectifs de gestion tant qualitatifs que quantitatifs des milieux aquatiques**.

C'est un document public, avec lequel doivent être compatibles les programmes et décisions administratives dans le domaine de l'eau.

2.2.6.3. Le contenu du SDAGE 2016 - 2021

Les différentes orientations du PLU devront, en application de la loi du 21 avril 2004, être compatibles avec les orientations et mesures décrites dans le SDAGE. Le SDAGE 2016-

2021 s'inscrit dans le cadre du Code de l'Environnement qui a intégré la Loi sur l'Eau et les Milieux Aquatiques du 30 décembre 2006 et les préconisations de la Directive Cadre sur l'Eau. Il prend également en compte la loi « Grenelle 1 » et les orientations du livre bleu du « Grenelle de la mer ».

Le SDAGE 2016-2021 compte 44 orientations et 191 dispositions qui sont organisées autour de grands défis comme :

- La diminution des pollutions ponctuelles.
- La diminution des pollutions diffuses.
- La protection de la mer et du littoral.
- La restauration des milieux aquatiques.
- La protection des captages pour l'alimentation en eau potable
- La prévention du risque d'inondation.

Quatre enjeux principaux ont été identifiés pour l'unité hydrographique Croult-Morée :

- Reconquérir la qualité des eaux superficielles.
- Restaurer la dynamique fluviale, l'hydromorphologie des rivières, la continuité écologique et la diversité des habitats.
- Lutter contre les inondations et maîtriser le ruissellement des zones en développement.
- Protéger les aires d'alimentation de captage.

2.2.7. Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE)

Le Schéma d'Aménagement de Gestion des Eaux (SAGE) comme le SDAGE (Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux) est né de la loi sur l'eau de 1992. Si le SDAGE fixe pour chaque grand bassin hydrographique des orientations fondamentales pour une gestion équilibrée de la ressource en eau, le SAGE, quant à lui s'applique à un niveau local.
Les objectifs du SAGE au niveau local :

- protéger, partager et valoriser l'eau et les milieux aquatiques (cours d'eau, nappes phréatiques, zones humides) ;
- résoudre des conflits et dégager des conditions d'utilisation et de gestion équilibrées permettant le développement rationnel des usages ;
- satisfaire les besoins de tous à long terme tout en préservant les milieux et les ressources dont ils dépendent.

Le SAGE est un outil de planification ayant une portée règlementaire à l'échelle d'un bassin versant hydrographique cohérent, et dont le périmètre d'application est fixé par arrêté préfectoral. Il fixe des objectifs, des règles et mesures de gestion intégrée qui soient économiquement viables, socialement acceptables et environnementalement supportables.

Il est élaboré, débattu et adopté collectivement par l'ensemble des acteurs concernés, sur la base d'un diagnostic complet des enjeux de l'eau et des milieux aquatiques.

La commune d'Eaubonne est concernée par le SAGE « *Croult-Enghien-Vieille-Mer* ». Les objectifs du SDAGE Seine-Normandie sont en partie déclinés dans ce document.

La commune d'Eaubonne est concernée par le **SAGE « *Croult-Enghien-Vieille-Mer* », en cours d'élaboration**.

2.2.8. Le Plan de Gestion des Risques d'Inondation (PGRI) du Bassin Seine-Normandie

Le plan de gestion des risques d'inondation (PGRI) 2016-2021 du bassin Seine Normandie a été arrêté le 7 décembre 2015 par le préfet coordonnateur du bassin. Son application est entrée en vigueur le 23 décembre 2015 au lendemain de sa date de publication au Journal Officiel.
Il fixe pour six ans les 4 grands objectifs à atteindre sur le bassin Seine-Normandie pour réduire les conséquences des inondations sur la vie et la santé humaine, l'environnement, le patrimoine culturel et l'économie. Les 63 dispositions associées sont autant d'actions pour l'État et les autres acteurs du territoire : élus, associations, syndicats de bassin versant, établissements publics, socio-professionnels, aménageurs, assureurs, etc.

2.2.9. Le Programme Local de l'Habitat (PLH)

2.2.9.1. Le contenu et la portée réglementaire du PLH

Institués par la loi de décentralisation du 7 janvier 1983, au contenu et à la portée sans cesse renforcés, les Programmes Locaux de l'Habitat (PLH) sont devenus le cadre de référence des Etablissements Publics de Coopération Intercommunale (EPCI) ou des communes hors EPCI de plus de 20 000 habitants, dans la définition et la conduite de leur politique locale d'habitat.

Ils s'inscrivent en cela dans la volonté du législateur d'inciter et d'impliquer les collectivités territoriales au cœur de l'expression et de la mise en œuvre des politiques locales d'habitat, et ce même si la politique du logement reste de la compétence de l'Etat, notamment en matière de financement.

Élaboré en partenariat avec l'ensemble des acteurs locaux, le PLH définit les objectifs et principes de la collectivité pour répondre aux besoins en logement et indique les moyens pour y parvenir.

Document stratégique, il porte tout à la fois sur le parc public et privé, sur la gestion du parc existant et des constructions nouvelles et sur l'attention portée à des populations spécifiques. Il doit couvrir l'intégralité du territoire des communes membres et est établi pour une durée de six ans au moins.

Le PLU doit favoriser explicitement la réalisation des objectifs du PLH lorsqu'il existe, selon

l'affirmation du principe selon lequel celui-ci doit respecter les grands équilibres résultant des principes édictés au L.101-2 du code de l'urbanisme.

Cette vocation d'être l'un des instruments de mise en œuvre de la politique de l'habitat depuis la loi du 12 juillet 2010 *« portant engagement national pour l'environnement »* stipulant que les PLU intercommunaux doivent avoir les effets particuliers et la valeur juridiques d'un PLH.

2.2.9.2. Les dispositions du PLH de l'ex CA Val-et-Forêt

La commune était auparavant concernée par le PLH de l'ancienne Communauté d'Agglomération Val-et-Forêt adopté en février 2008 et qui n'est plus valide aujourd'hui.

Pour autant, la communauté d'agglomération du Val Parisis résultat de la fusion entre la Communauté d'agglomération Val et Forêt et la communauté d'agglomération du Parisis est en cours d'élaboration de son PLH qui devrait entrer en vigueur en 2018. Le PLU d'Eaubonne devra être compatible avec le document finalisé.

❑❑❑

Partie 1
Analyse de l'état initial de l'environnement

1. **Le cadre physique du territoire** **30**
2. **La qualité de l'environnement** **36**
3. **Vers une transition énergétique** **57**
4. **Le milieu naturel** **59**
5. **Paysage et patrimoine** **93**
6. **Synthèse de l'état initial de l'environnement, perspectives d'évolution et enjeux** **125**

1. Le cadre physique du territoire

1.1 Topographie

La commune d'Eaubonne se situe **dans la vallée de Montmorency** délimitée au Nord par la butte de Montmorency (190m), à l'Est et à l'Ouest par les vallées de la Seine et de l'Oise et au Sud par les buttes de Cormeilles (184m) et de Sannois (167m).

Le territoire communal accueille **le talweg du ru de Corbon**, orienté Nord-Sud. A l'Ouest une ligne de crête longe la limite communale.
Le point culminant, en limite de la commune de Montlignon, s'élève à 85m NGF.

En limite Ouest, vers Ermont, une petite butte s'élève à 65m NGF et surplombe un petit talweg, au niveau du cimetière d'Eaubonne.

Une autre petite butte culmine à 60m NGF au niveau du lycée Louis Armand au Nord-Est de la commune, en limite avec Margency.



Source: PLU de 2006

1.2 Hydrographie

Sources : PLU 2013 et SAGE Croult-Enghien-Vieille-Mer

La butte de Montmorency constitue un véritable château d'eau alimentant plusieurs bassins versants, dont celui drainé par le **ru de Corbon** appelé également **ru de Montlignon** sur les communes voisines d'Eaubonne.

Ce ru prend sa source au Domaine de la Chasse, en plein cœur de la forêt de Montmorency, à 105m d'altitude. Il emprunte la faille de Montlignon et traverse la commune d'Eaubonne du Nord au Sud pour alimenter le lac d'Enghien, en aval.
Dans le Parc de Bury, le ru de Corbon est un cours d'eau peu profond, au lit caillouteux.
En aval, il plonge dans le plan d'eau des Moulinets (bassin de retenue).
Au Sud de cet ouvrage, le ru chemine entre des propriétés privées, puis il n'est visible que sur certaines sections : rue Marcellin Berthelot, accès groupe scolaire JJ Rousseau, stade Paul Nicolas, le lavoir place des Tilleuls.

Il réapparaît ensuite, sur la commune de Saint-Gratien, sous la forme d'un fossé large de 3m et profond d'un mètre en jonction avec un bassin de décantation.

Ce ru est classé en **« masse d'eau fortement modifiée »** par la Directive Cadre européenne sur l'Eau (DCE). Selon l'état initial du SAGE Croult-Enghien-Vieille-Mer, on observe un faible flux de pollution sur le ru de Montlignon en amont de la commune de Montligon. Les flux de pollution augmentent légèrement en aval, ce qui **rend difficile le respect des seuils du « bon état »** définis par la DCE. Cette augmentation des concentrations de polluants est plus significative dans la traversée d'Eaubonne (partie canalisée en souterrain), vraisemblablement en lien avec des inversions de branchements d'assainissement, sur un cours d'eau de très faible débit par temps sec.

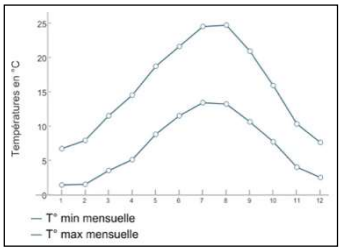
Les objectifs de qualité à atteindre sont :

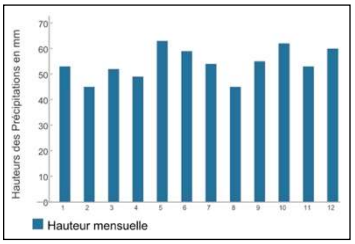
- le « bon potentiel » écologique en 2027 ;
- le « bon état » chimique en 2021.

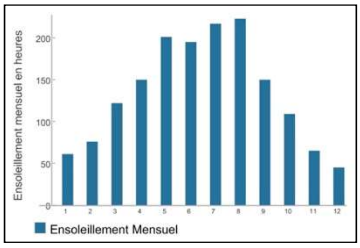
1.3 Climat

Source : Météo France

Le climat est de type **semi-océanique**, caractérisé par des hivers relativement doux à frais et des étés généralement assez chauds.
Les normales mesurées au Bourget (station météorologique la plus proche) par Météo-France, sont les suivantes :







Les températures varient entre 1,4°C au minimum en janvier et 24,7°C au maximum en août.

Les précipitations sont peu abondantes, environ 650mm/an, étalées sur 114 jours. Le régime moyen des précipitations se caractérise par des minima en février et août, des maxima en mai et octobre.

La station météo enregistre plus de 1 600 heures d'ensoleillement par an, toutefois de façon peu homogène : 160 jours par an reçoivent un faible ensoleillement et 44 jours par an un ensoleillement fort.

La commune est concernée par des vents dominants en provenance, soit du Nord-Est, soit du Sud-Ouest, avec des vents généralement plus intenses en provenance du Sud-Ouest. La fréquence des vents dont la vitesse est inférieure à 2m/s est d'environ 17,6%.

1.4 Géologie

Source : BRGM

Eaubonne est située entre deux buttes témoins de l'oligocène et de l'éocène supérieur que sont la Butte de Montmorency (au Nord) et la Butte de Cormeilles-en-Parisis (au Sud).

L'essentiel des affleurements de la commune date du Marinésien (sous étage du Bartonien – Eocène moyen). Il se traduit par plusieurs formations, parfois difficiles à distinguer :

- **Sables d'Ezanville :** sables plus ou moins marneux, verdâtres, renfermant une faune à tendance lagunaire.
- **Calcaire de Ducy :** marno-calcaire blanc crème, pouvant présenter en son milieu un lit de sable blanc. Lorsqu'il est fossilifère, on y récolte une faune laguno-lacustre.
- **Sables de Mortefontaine :** sables fins blancs à jaunâtres, plus ou moins indurés. La base peut-être calcaire, légèrement marneuse, riche en fossiles.
- **Calcaire de Saint-Ouen :** il se présente sous un faciès de calcaire alternant avec des marnes. Le calcaire est souvent compact, sublithographique, blanc crème (de même que les marnes). Son épaisseur, bien qu'assez variable, est assez importante : de 5m à 15m (elle augmente vers le Sud, donc vers Eaubonne).
- **Sables de Monceau :** sables fins, verdâtres, plus ou moins argileux, pouvant renfermer quelques fossiles.
- **Calcaire de Noisy-le-Sec :** petits lits calcaires qui terminent la formation retrouvée dans des forages à Enghien et à Montmorency. Ce sont des marnes calcareuses verdâtres renfermant des rognons calcaires.
- **Quatrième masse du gypse :** retrouvé dans des forages à Montmorency, Sannois et Argenteuil, il s'agit d'un banc de gypse saccharoïde très dur.

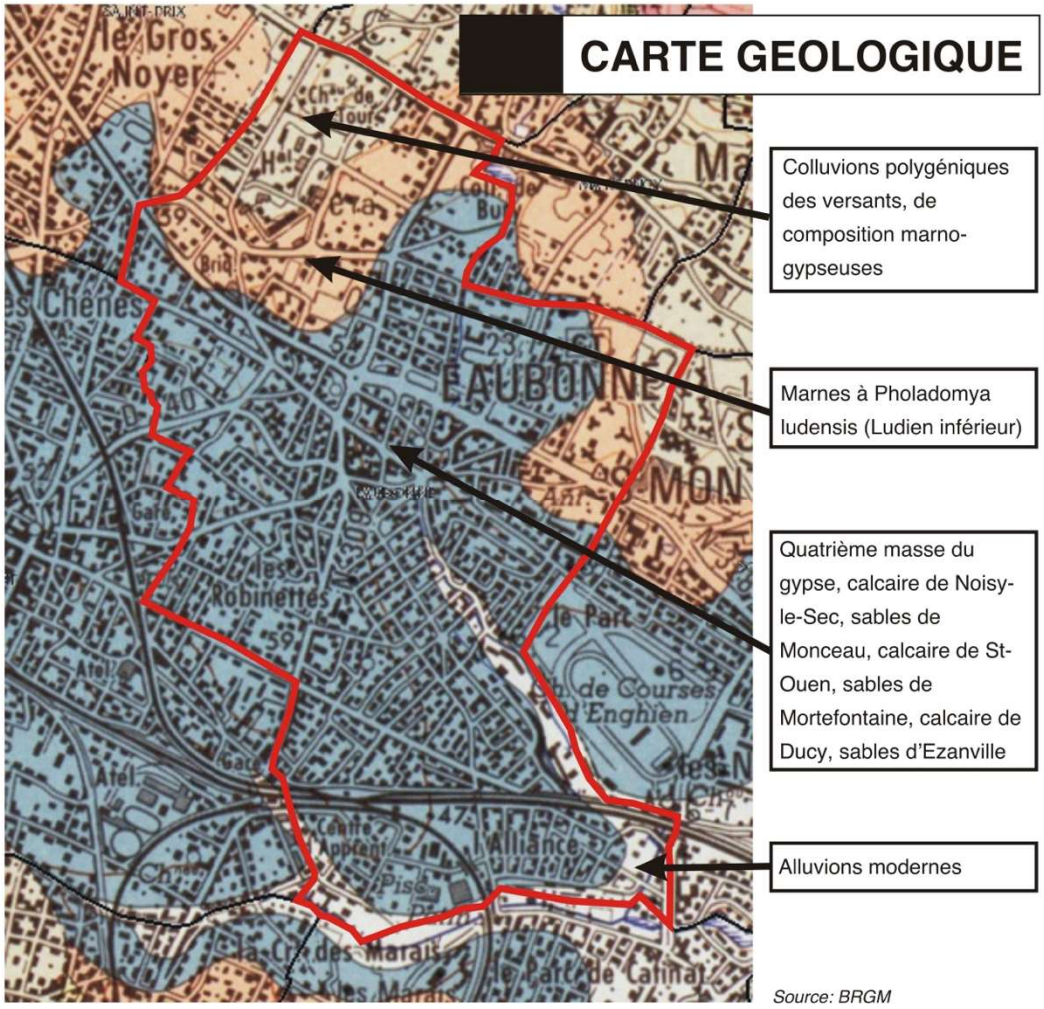
Ces couches sont couvertes par des marnes à *pholadomya ludensis* du Ludénien inférieur. Elles affleurent au Nord de la commune. Leur épaisseur varie de 1 à 3,5m. Ce sont des marnes jaunâtres pouvant renfermer des rognons gypseux.

Le reste du territoire est couvert de terrains superficiels et quaternaires : alluvions modernes et colluvions polygéniques des versants.

Les alluvions modernes correspondent aux lits des deux ruisseaux alimentant le lac d'Enghien (dont le ru de Montlignon). Dans cette région, les alluvions présentant une épaisseur qui peut atteindre 9,5 m. Elles sont constituées de limons plastiques à débris ligneux, de sables fins, de sables argileux avec des niveaux de tourbe compactée sur parfois 2 m.
La présence de ces alluvions dans le fond de la vallée rend le sous-sol instable. De plus, il y a risque de venue d'eau importante et d'éboulement de terrain, en cas de terrassements importants, sur des terrains déjà saturés en eau.

Les colluvions polygéniques des versants peuvent être dues au ruissellement, à la solifuxion, voire aux éboulements. Elles sont étendues et épaisses, principalement autour des buttes témoins, sur les pentes où le gypse ludien a subi des phénomènes de dissolution. Leur épaisseur est variable de 5 à 15 m, mais atteint parfois plus de 20 m comme à Franconville.
Les colluvions sont sableuses lorsqu'elles proviennent des Sables de Fontainebleau, présents sur les buttes témoins. Au sable s'ajoutent marnes et argiles, lorsque Argile verte

et Marnes supragypseuses y interviennent. Elles peuvent également contenir des débris de meulières.
Autour des buttes, les produits résultant de l'altération du gypse viennent s'ajouter, dans des proportions variables, aux éléments précédents.



Le Schéma Départemental des Carrières révisé du Val d'Oise, approuvé en septembre 2014, **n'identifie pas de gisements de matériaux de carrières,** hors contraintes de fait sur le territoire communal d'Eaubonne.

Les formations géologiques identifiées sur la commune d'Eaubonne constituent une contrainte à l'urbanisation. En effet, leurs caractéristiques conditionnent l'implantation d'aménagements et de constructions.

1.5 Hydrogéologie

Sources : SAGE Croult-Enghien-Vieille Mer, Système d'Information du l'Eau du bassin Seine-Normandie et PLU de 2006

*Selon la DCE, une **masse d'eau souterraine** est un « volume distinct d'eau souterraine à l'intérieur d'un ou plusieurs aquifères » et un **aquifère** est « une ou plusieurs couches souterraines ou autres couches géologiques d'une porosité et perméabilité suffisantes pour permettre soit un courant significatif d'eau souterraine, soit le captage de quantités importantes d'eau souterraine ».*

Le territoire communal est concerné par la **masse d'eau souterraine « Eocène du Valois »**, à dominante sédimentaire et libre. Cette masse d'eau localisée au Nord-Est de Paris est limitée au Sud par la Marne et au Sud-Ouest par la Seine. Il s'agit d'une zone de plaine : Plaine de France et Plaine du Valois.
Elle est formée d'un multicouche d'aquifères, sableux ou calcaires, séparé par des assises semi-perméables.

Les nappes individualisées suivantes sont identifiées au droit du territoire d'Eaubonne :

- La **nappe des Sables de Fontainebleau,** dont le substratum imperméable est constitué par les marnes à huître : celle-ci est à l'origine de multiples sources et/ou suintements à la périphérie de la butte de Montmorency, vers la cote +120m ou plus, sur les communes de Montlignon et de Margency.
- La **nappe alluviale**, nappe superficielle à régime libre, proche de la surface. Cette nappe se confond avec celle du calcaire de Saint-Ouen lorsque celui-ci est en contact direct avec les alluvions.
- La **nappe des sables de Monceau et du calcaire de Saint-Ouen** dont le substratum imperméable est constitué par les niveaux argilo-marneux situés à la base du calcaire de Saint-Ouen. Dans le calcaire, elle est essentiellement présente dans les bancs fissurés situés en tête de formation, l'écoulement des eaux s'effectuant selon les axes de drainage préférentiels en raison des phénomènes de variation latérale de perméabilité ou d'érosion, l'axe principal d'écoulement étant orienté Nord-Ouest vers le Sud-Est.

Des nappes de moindre importance sont également recensées :

- Les **nappes des masses et marnes du gypse** : ces formations contiennent de petites nappes perchées, mises en charge à la faveur de drainance depuis les horizons supérieurs. Ces nappes sont à l'origine de petites résurgences de versant, apparaissant de façon erratique selon l'importance et la nature des éboulis et/ou colluvions surimposées aux formations en place.
- Une **nappe plus conséquente est piégée au toit des marnes infragypseuses**. Son niveau est variable, peu profond et sujet aux conditions météorologiques. C'est le cas au Sud de l'angle Boulevard de la République – Rue des Boers : à partir de cet endroit et en allant vers le Sud, ces marnes sont présentes sous les remblais et/ou alluvions modernes.

La pression de prélèvement est assez faible sur la masse d'eau « Eocène du Valois », mais peut devenir relativement importante en année sèche, sans que cela constitue toutefois un véritable risque de surexploitation.

La **qualité de ses eaux** est qualifiée de **« bonne »**, même si l'évolution des taux de nitrates et de pesticides est à surveiller. Elle est également décrite comme en **« bon état quantitatif »**.

La masse d'eau de l'Albien-Néocomien, masse d'eau **captive à dominante sédimentaire**, est une formation inférieure du bassin sédimentaire de Paris ; elle est étendue sous la *« cuvette »* parisienne et déborde du bassin de la Seine sur le bassin de la Loire.

Cette formation aquifère affleure à la bordure du bassin, et partant de ces affleurements, elle s'enfonce progressivement vers le centre du bassin où elle constitue la vaste masse d'eau de l'Albien – Néocomien captif.

L'écoulement de la nappe de l'Albien s'effectue vers un grand axe de drainage correspondant à la vallée de la Seine à l'aval de Paris. Les sorties se font par la Manche et les affleurements de la craie du Cénomanien quand elle est en position basse : Est, Pays de Bray, Sud de la masse d'eau (bassin de la Loire).

L'écoulement de la nappe du Néocomien est semblable à celui de la nappe de l'Albien, sauf en région parisienne où l'on n'observe pas un creux piézométrique tel que celui de l'Albien, très exploité.

En Ile-de-France, et plus particulièrement sous l'agglomération parisienne, **la nappe de l'Albien est fortement déprimée par les prélèvements** qui y sont effectués (alors qu'au siècle dernier les eaux jaillissaient à plusieurs dizaines de mètres au dessus du sol).

Les nappes de l'Albien et du Néocomien intéressent pour la **qualité remarquable** de cet immense réservoir d'eau, et aussi pour des **usages industriels** tels que : la géothermie, le stockage de gaz, l'exploitation pétrolière.

Ces nappes étant captives et à faible renouvellement, toute augmentation de prélèvement entraîne une baisse du niveau piézométrique, qui se propage très rapidement dans le temps et sur de grandes distances.

L'Agence de l'Eau Seine Normandie classe le territoire d'Eaubonne en :

- **Zone de répartition des eaux au titre de l'aquifère Albien.**
- **Zone sensible.**
- **Zone vulnérable.**

*Les **zones de répartition des eaux** sont des zones caractérisées par une insuffisance chronique des ressources en eau par rapport aux besoins. Ces zones présentent un réel enjeu de maîtrise de la demande en eau, afin d'assurer au mieux la préservation des écosystèmes aquatiques et la conciliation des usages économiques de l'eau. Dans une ZRE, les seuils d'autorisation et de déclaration des prélèvements dans les eaux superficielles, comme dans les eaux souterraines, sont abaissés. Ces dispositions sont destinées à permettre une meilleure maîtrise de la demande en eau, afin d'assurer au mieux la préservation des écosystèmes aquatiques et la conciliation des usages économiques de l'eau. Dans une ZRE, les prélèvements d'eau supérieurs à 8 m^3/h sont soumis à autorisation (au lieu de 80 m^3/h) et tous les autres sont soumis à déclaration.*

*Les **zones sensibles** sont des bassins versants, lacs ou zones maritimes qui sont particulièrement sensibles aux pollutions et à l'eutrophisation des eaux superficielles (développement accéléré d'algues et végétaux aquatiques dû à un enrichissement de l'eau en éléments nutritifs (azote / phosphore)).*

*Une **zone vulnérable** est une partie du territoire où la pollution des eaux par le rejet direct ou indirect de nitrates d'origine agricole et d'autres composés azotés susceptibles de se transformer en nitrates, menace à court terme la qualité des milieux aquatiques et plus particulièrement l'alimentation en eau potable d'application volontaire.*

Aucun captage d'eau potable, ni périmètre de protection, n'est identifié sur le territoire d'Eaubonne.

2. La qualité de l'environnement

2.1 L'air

2.1.1 Le Schéma Régional du Climat, de l'Air et de l'Energie (SRCAE) d'Ile-de-France

Le SRCAE d'Ile-de-France situe la commune d'Eaubonne en zone sensible pour la qualité de l'air.

2.1.2 Le Ministère de l'Ecologie, du Développement Durable et de l'Energie est responsable de la L'association AirParif

Le Ministère de l'Ecologie, du Développement Durable et de l'Energie est responsable de la définition et de la mise en œuvre de la politique nationale de surveillance, de prévention et d'information sur l'air.

Localement, la surveillance des polluants atmosphériques et l'information relative à la qualité de l'air sont confiées à des associations regroupant l'Etat, les collectivités locales, les industriels, des associations et des experts impliqués dans la protection de l'environnement. Ces organismes sont agréés par le Ministère, en fonction de critères techniques (qualité des mesures) et d'organisation (transparence de l'information donnée au public).

Créée en 1979, **Airparif** est l'association chargée de surveiller la qualité de l'air sur l'ensemble de l'Ile-de-France. Actuellement, près de **70 stations** Airparif surveillent en continu la qualité de l'air respirée par 12 millions de Franciliens. Ces dispositifs sont complétés par des **camions laboratoires** réalisant des mesures périodiques. L'ensemble des données collectées est analysé et extrapolé afin de produire des statistiques à l'échelle communale et des cartes de qualité de l'air pour l'ensemble du territoire régional. La station la plus proche d'Eaubonne est implantée sur la commune d'Argenteuil, à 7 km au Sud-Ouest du territoire.

Selon les typologies d'exposition, les stations mesurent en continu les concentrations de différents polluants comme l'ozone (O_3), le monoxyde d'azote (NO), le dioxyde d'azote (NO_2), le dioxyde de soufre (SO_2), les particules en suspension de taille inférieure à 10 micromètres (PM_{10}) ou le benzène (C_6H_6). Ces dispositifs permettent **d'informer au**

quotidien la population sur la qualité de l'air au moyen de l'indice européen Citeair et servent d'**indicateur en cas de mesures d'alerte**.

EN CAS D'ÉPISODES DE POLLUTION, AIRPARIF EST CHARGÉ :

- DE PRÉVOIR ET DE DÉTECTER LES DÉPASSEMENTS DE SEUILS
- D'EN INFORMER LES AUTORITÉS, LE PUBLIC ET LES MÉDIAS. LA PRÉFECTURE PREND LE RELAI DE CETTE COMMUNICATION POUR LE NIVEAU D'ALERTE.

concentrations horaires en µg/m³	Dioxyde d'azote NO_2	Ozone O_3	Dioxyde de soufre SO_2	Particules PM10
Niveaux d'information et de recommandation	200 µg/m³	180 µg/m³	300 µg/m³	50 µg/m³ (en moyenne sur 24 heures)
Niveaux d'alerte	400 µg/m³ ou 200 µg/m³ (en cas de persistance sur 3 jours)	1er seuil : 240 µg/m³ 2e seuil : 300 µg/m³ (3 heures consécutives) 3e seuil : 360 µg/m³	500 µg/m³ (3 heures consécutives)	80 µg/m³ (en moyenne sur 24 heures)

▲ Seuils d'information et d'alerte de l'arrêté interpréfectoral du 27 octobre 2011

2.1.3 L'indice européen Citeair

Source : AirParif

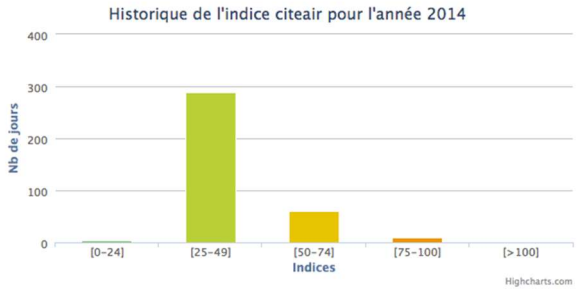
L'indice Citeair a été développé sur l'initiative de réseaux de surveillance de la qualité de l'air, dans le cadre du projet européen du même nom (Citeair – Common information to European air). Il a été lancé en 2006 pour apporter une information au public :

- simple et prenant en compte la pollution à proximité du trafic ;
- comparable à travers l'Europe ;
- adaptée aux méthodes de mesure de chaque réseau de surveillance.

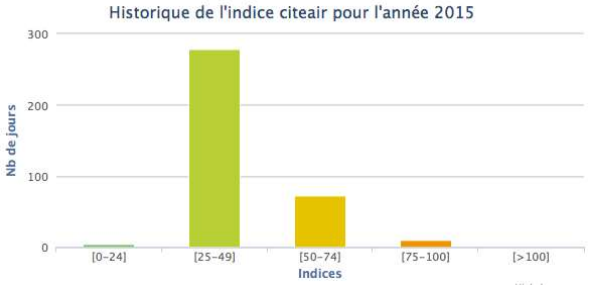
L'**indice Citeair** varie de 0 à 100 et permet de **qualifier la pollution en 5 classes** :



En 2015, sur Eaubonne, la pollution de l'air peut être qualifiée de « faible » 76 % de l'année et de « moyen » 20 % du temps. La qualité de l'air à Eaubonne est proche de la moyenne départementale du Val d'Oise.



Indice Citeair	Nombre de jours	% du nombre de jours
[0-24]	4	1.1
[25-49]	289	79.4
[50-74]	60	16.48
[75-100]	10	2.75
[>100]	1	0.27

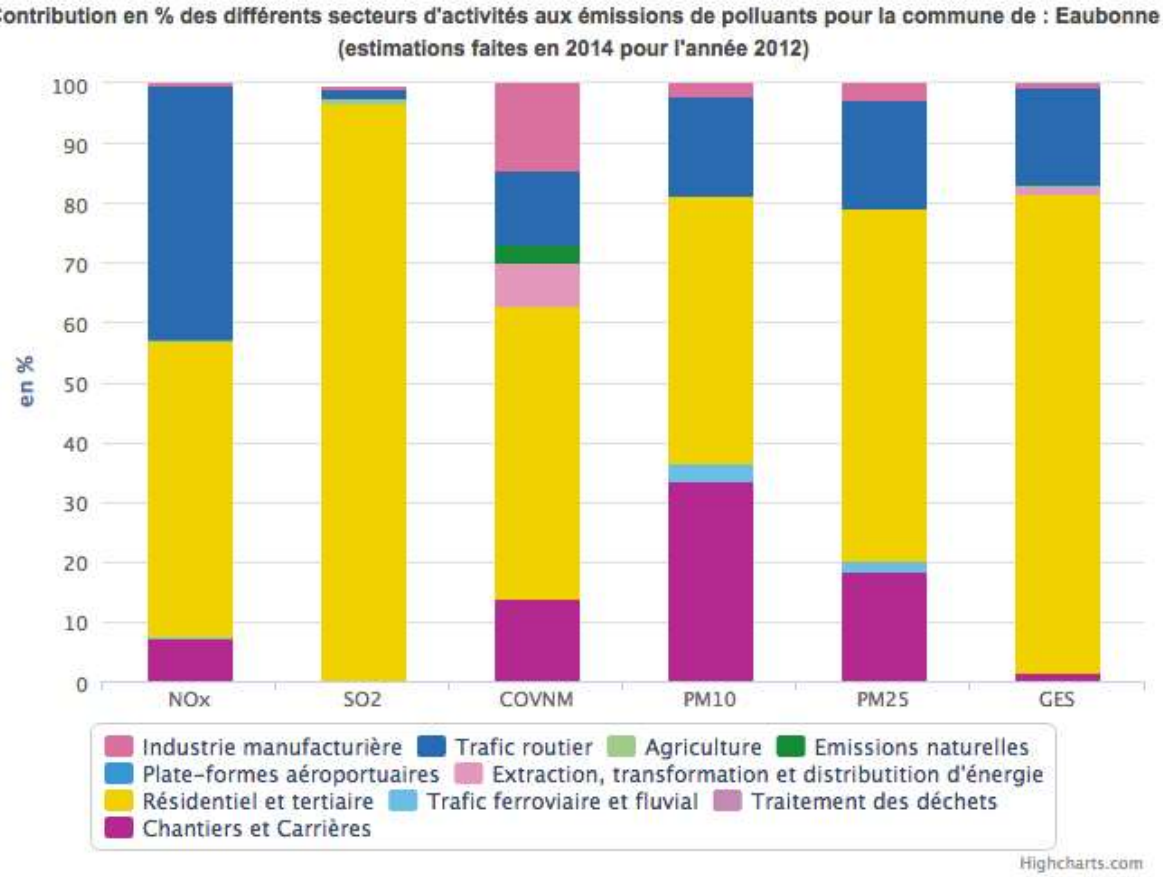


Indice Citeair	Nombre de jours	% du nombre de jours
[0-24]	4	1.1
[25-49]	278	76.16
[50-74]	73	20
[75-100]	10	2.74
[>100]	0	0

2.1.4 Les rejets de pollution

AirParif a réalisé un bilan des émissions annuelles pour la commune d'Eaubonne (estimations faites en 2014 pour l'année 2012 – données disponibles les plus récentes). Les résultats sont présentés ci-après.

Polluants :	NOx	SO2	COVNM	PM10	PM25	GES
Emissions totales :	81 t	4 t	86 t	18 t	13 t	52 kt



Le secteur **« Résidentiel et tertiaire »** est le principal émetteur de polluants atmosphériques et de gaz à effet de serre.

La préservation de la qualité de l'air constitue un enjeu majeur des politiques publiques. En effet, la pollution de l'air représente un risque environnemental majeur pour la santé.

En diminuant les niveaux de pollution atmosphérique, il est possible de réduire la charge de morbidité imputable aux accidents vasculaires cérébraux, aux cardiopathies, au cancer du poumon et aux affections respiratoires, chroniques ou aiguës, y compris l'asthme.

2.2 Le bruit

Sources : Préfecture du Val d'Oise, Bruitparif

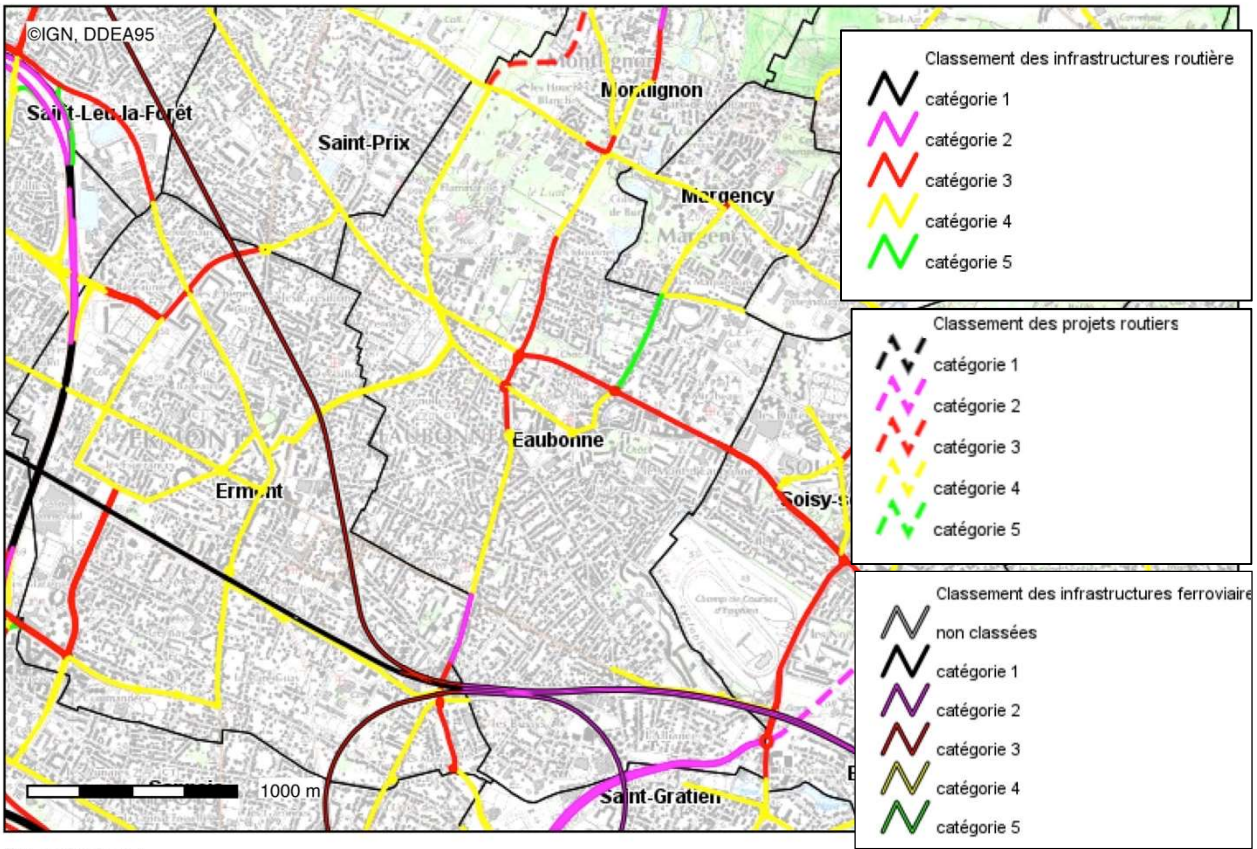
2.2.1 Classement sonore des voies bruyantes

L'arrêté du 28 janvier 2002 liste les voies bruyantes sur la commune d'Eaubonne.

Plusieurs catégories de voies sont référencées :

- Type 1 – secteur affecté au bruit en tissu ouvert : 300m
- Type 2 – secteur affecté au bruit en tissu ouvert : 250m
- Type 3 – secteur affecté au bruit en tissu ouvert : 100m
- Type 4 – secteur affecté au bruit en tissu ouvert : 30m
- Type 5 – secteur affecté au bruit en tissu ouvert : 10m

classement sonore des voies bruyantes



Description :
carte B: classement sonore des voies routires et ferroviaires

Conception : DDT 95
Date d'impression : 18-04-2011

Carte publie par l'application CARTELIE
Ministre de l'cologie, du Dveloppement durable, des Transports et du Logement
SG/SPSSI/PSI/PSI1 - CP2I (DOM/ETER)

Sur Eaubonne, **l'ensemble des voies de chemins de fer et les principaux axes routiers structurants** sont concernés par le classement.
Les principales routes sources de nuisances sonores sont : les RD109, RD140, RD144, RD140E, RD909, RD928 et la RN170 ainsi que les voies communales 1 à 4.

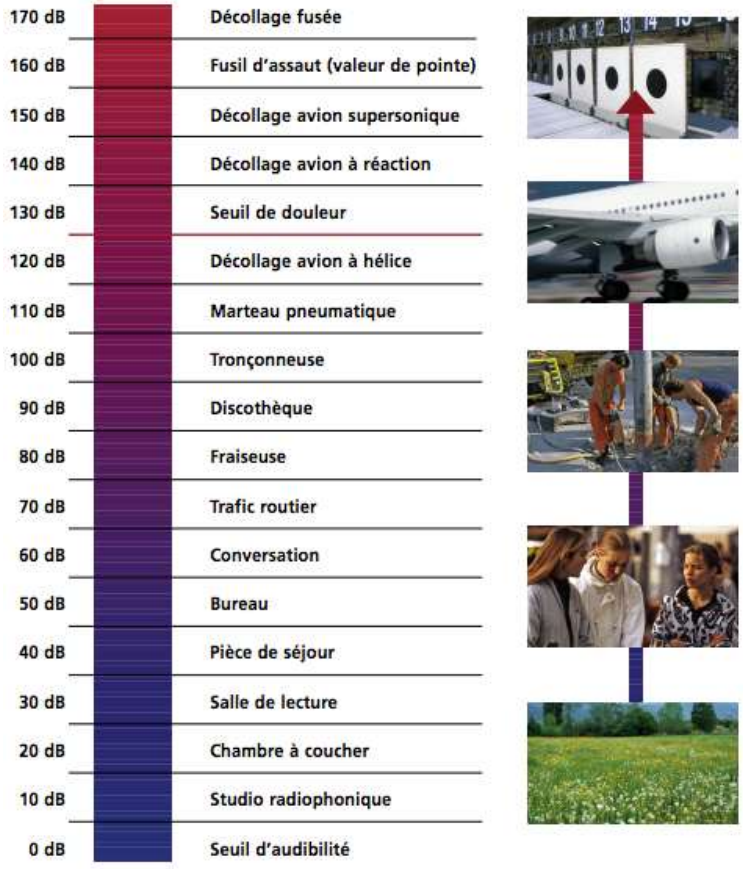
Les **bâtiments destinés à l'habitation ayant des façades exposées au bruit direct ou indirect de ces voies devront bénéficier d'un isolement suffisant** défini par l'arrêté relatif à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'extérieur du 30 mai 1996.

Les secteurs affectés par le bruit sont reportés dans les annexes graphiques du Plan Local d'Urbanisme, afin d'informer les futurs habitants qu'ils vont éventuellement résider dans une « zone de bruit » et que les constructions doivent respecter des normes d'isolement acoustique en conséquence.

Les niveaux sonores que les constructeurs sont tenus de prendre en compte pour la détermination de l'isolation acoustique des bâtiments à construire, inclus dans les secteurs affectés par le bruit, sont :

Catégorie	Niveau sonore au point de référence en période diurne (en dB(A)	Niveau sonore au point de référence en période nocturne (en dB(A))
1	83	78
2	79	74
3	73	68
4	68	63
5	63	58

On rappelle l'échelle d'intensité du bruit (source : Bruitparif) :



2.2.2 Les cartes stratégiques de bruit et les Plans de Prévention du Bruit dans l'Environnement (PPBE)

La directive européenne n°2002/49/CE impose de produire un diagnostic de l'environnement sonore existant (les cartes stratégiques du bruit) : exposition au bruit des populations et des bâtiments sensibles (établissements de santé et d'enseignement, d'informer le public de ces résultats et de réaliser, à partir de ce diagnostic, un plan de prévention du bruit dans l'environnement visant à diminuer le nombre de personnes exposées au bruit et à préserver des zones « calmes ».

Les cartes de bruit du territoire communal ont été arrêtées en 2009 et révisées en 2015.

Eaubonne est concerné par le **Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement (PPBE) Etat du Val d'Oise,** approuvé en octobre 2012. Il a été élaboré par la Direction Départementale des Territoires, sous l'autorité du préfet du Val d'Oise. Ce PPBE concerne uniquement le réseau autoroutier et routier national. Les données et mesures relatives au réseau ferré n'ont pas été intégrées à ce premier PPBE, car elles n'étaient pas disponibles. Elles seront intégrées au PPBE 2è échéance (2013/2014, non publié).

Sur Eaubonne, seule la voie ferrée d'axe Est-Ouest est concernée par la Directive européenne n°2002/49/CE. Son trafic est supérieur à 60 000 passages par an.

Le PPBE identifie notamment les Points Noirs du Bruit (PNB) des réseaux routiers national et autoroutier sur le département et détermine les mesures nécessaires à mettre en œuvre pour les traiter. Se basant sur les cartes de bruit stratégiques, la recherche des points noirs du bruit (PNB) est la première étape du PPBE. Cette étape permet de recenser de manière plus précise, dans les zones de bruit critique, tous les bâtiments sensibles et d'affiner l'estimation des personnes exposées à des valeurs de bruit Lden et Ln dépassant les seuils réglementaires.
Eaubonne n'est concerné par aucun point noir de bruit.

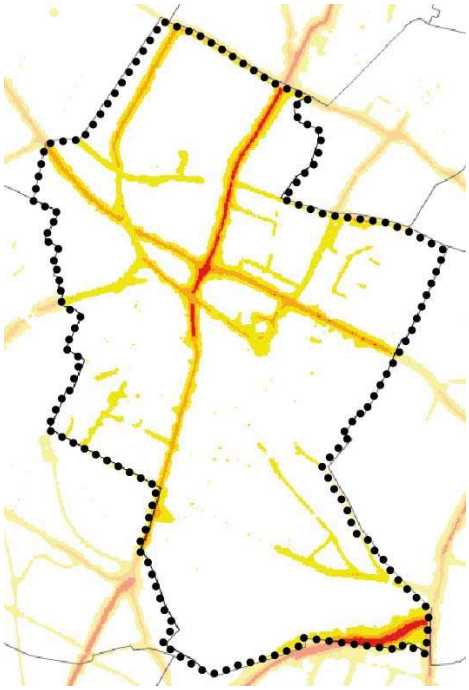
A Eaubonne, comme dans toute la vallée de Montmorency, les nuisances sonores sont intensifiées par l'activité de l'aéroport Roissy-Charles-de-Gaulle. Le **Plan d'exposition au Bruit (PEB) de l'aéroport Roissy-Charles-de-Gaulle**, arrêté le 3 avril 2007, fixe quatre zones de bruit selon les indices sonores Lden.

La quasi-totalité de la commune se situe en zone D, la plus éloignée de l'aérodrome, où l'indice Lden est de 50. Dans cette zone, il n'y a pas de restriction de l'urbanisation. **Les constructions autorisées doivent néanmoins faire l'objet de mesures d'isolation acoustique renforcées** prévues à l'article L.112-12 du code de l'urbanisme.
Une toute petite partie du secteur situé au sud-est de la commune (au Sud du BIP, le long de l'avenue Kellermann) **est impactée par la zone C** (exposition au bruit modérée) ; certains types de constructions y sont autorisées sous conditions ; en revanche, la construction de nouveaux immeubles d'habitation y est strictement interdite.

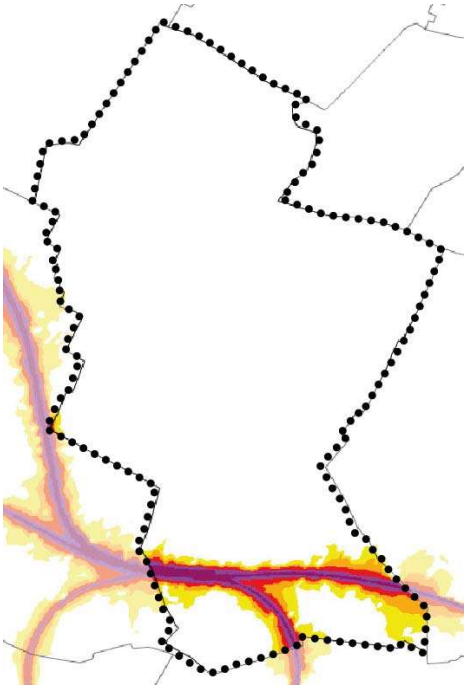
Eaubonne n'est **pas concerné par le Plan de Gêne Sonore de l'aéroport Roissy-Charles-de-Gaulle** approuvé en 2013.



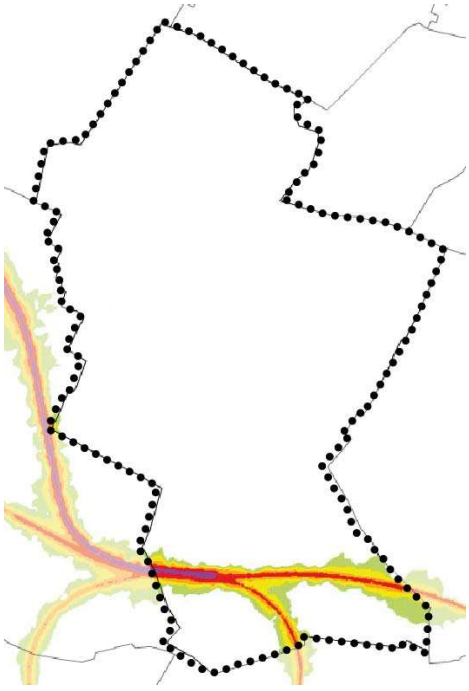
Bruit routier jour / soir / nuit (Lden)



Bruit routier nuit (Ln)



Bruit ferré jour / soir / nuit (Lden)



Bruit ferré nuit (Ln)

(Source : Bruitparif)

Légende :

Niveaux de bruit - en dB(A)
Indicateur Lden

- 55-60
- 60-65
- 65-70
- 70-75
- >75

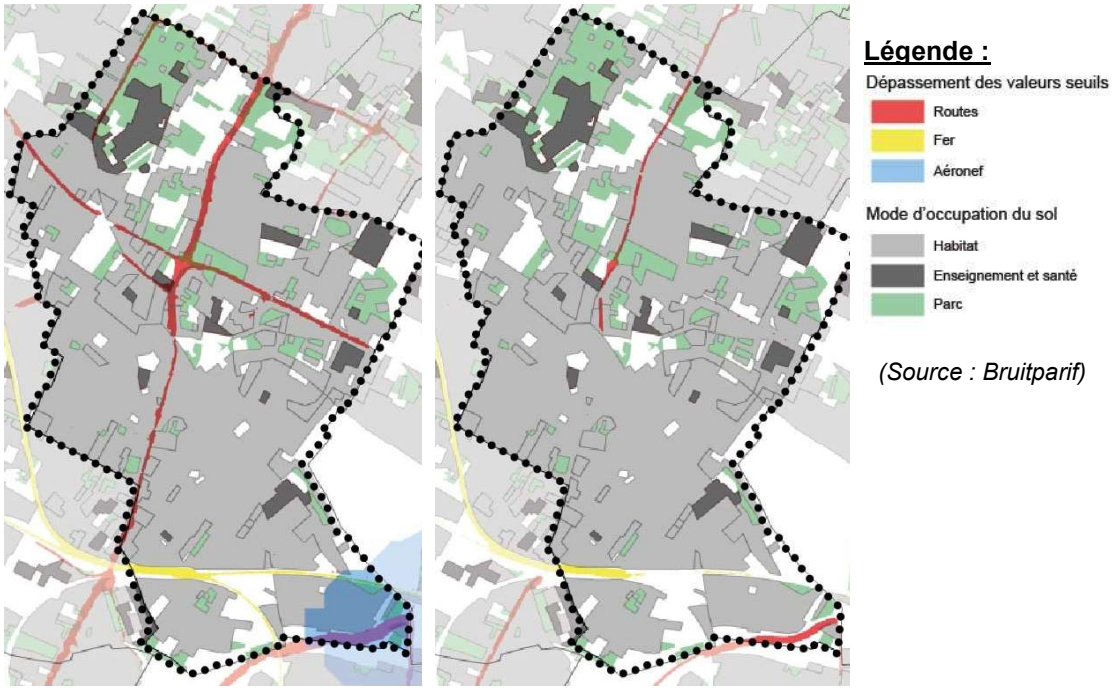
Niveaux de bruit - en dB(A)
Indicateur Ln

- 50-55
- 55-60
- 60-65
- 65-70
- 70-75
- >75

On rappelle les définitions suivantes :

L'indice Lden (Level Day Evening Night)
La valeur de l'indice de bruit Lden, exprimée en décibels pondérés A (dB(A)), représente le niveau d'exposition totale au bruit. Elle résulte d'un calcul pondéré prenant en compte les niveaux sonores moyens déterminés sur une année, pour chacune des 3 périodes de la journée, c'est à dire le jour (entre 6h et 18h), la soirée (entre 18h et 22h) et la nuit (entre 22h et 6h). les pondérations appliquées pour le calcul de l'indice Lden sont opérées sur les périodes de soirée et de nuit afin d'aboutir à une meilleure représentation de la gêne perçue par les riverains, tout au long de la journée.

L'indice Ln (Level Night)
La valeur de l'indice de bruit Ln, exprimée en décibels pondérés A (dB(A)), représente le niveau d'exposition au bruit en période de nuit. Elle correspond au niveau sonore moyen déterminé sur l'ensemble des périodes de nuit d'une année.



(Source : Bruitparif)

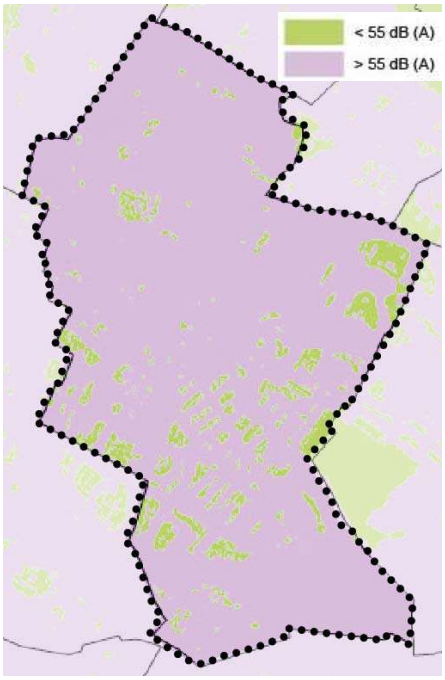
Dépassement des niveaux sonores jour / soir / nuit (Lden)

Dépassement des niveaux sonores nuit (Ln)

L'ambiance sonore de la commune est très marquée par le bruit routier et, dans une moindre mesure, par le bruit ferré, de jour comme de nuit.

A l'échelle européenne, les PPBE des agglomérations de plus de 250 000 habitants et des grandes infrastructures doivent viser également à **protéger les « zones calmes » contre une augmentation du bruit**.
Les « zones calmes » représentent des **espaces extérieurs remarquables par leur faible exposition au bruit**, dans lesquels l'autorité qui établit le plan souhaite maîtriser l'évolution de cette exposition, compte tenu des activités humaines pratiquées ou prévues (article L.572-6 du code de l'environnement).

Eaubonne ne présente que **peu de zones calmes**.



Carte des niveaux de bruit supérieurs à 55 dB(A) toutes sources de bruit confondues (Source : Bruitparif)

L'enjeu est de ne pas augmenter les nuisances sonores et de réduire les niveaux de bruit dans les zones urbaines, qui présentent des risques pour la santé humaine (réduire le trafic automobile et la place de la voiture individuelle, limiter les vitesses, développer les zones de circulation apaisée, améliorer le revêtement des chaussées, mettre en place des mesures de limitation de la propagation du bruit : écran antibruit et isolation des façades, …).

2.3 La prévention des risques

Les risques naturels et technologiques conditionnent fortement l'ouverture de nombreux secteurs à l'urbanisation.

Afin de réduire les dommages lors de la réalisation de certains aléas, il est nécessaire d'identifier les zones à risques et de diminuer la vulnérabilité des zones déjà urbanisées (gestion du risque dans l'aménagement).

Le Schéma Départemental de Prévention des Risques Naturels (SDPRN), approuvé en 2009, référence les risques naturels susceptibles de se produire sur l'ensemble du territoire du Val d'Oise. Le Dossier Départemental des Risques Majeurs (DDRM) du Val d'Oise, adopté en 2010, recense les risques naturels et technologiques identifiés sur le département.

Les risques : **inondation, mouvements de terrain (dissolution du gypse et retrait-gonflement des argiles), tempête et grain, installations classées, transport de matières dangereuses et sites / sols pollués** ont été identifiés dans le Dossier Départemental des Risques Majeurs et sur le site du Ministère sur les risques majeurs (prim.net), sur la commune d'Eaubonne.

COMMUNE D'EAUBONNE

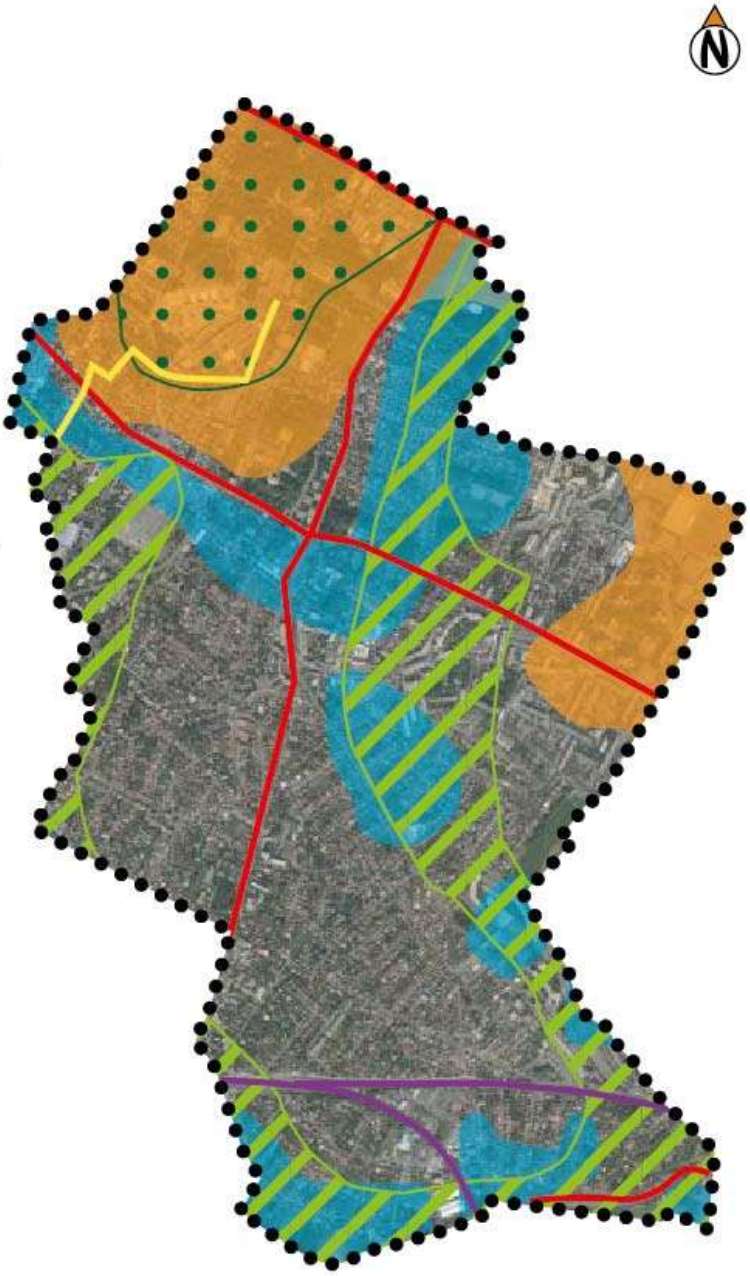
Risques naturels et technologiques

Révision du PLU

- Risque remontées de nappe : sensibilité très élevée
- Retrait et gonflement des argiles : Aléa moyen
- Alluvions tourbeuses compressibles
- Risque d'effondrement lié à la présence de gypse
- Transport de matières dangereuses (TMD) par route
- TMD par fer
- TMD par canalisation (transport et distribution de gaz)

Sources : BRGM, préfecture du Val d'Oise, SDPRN, DDRM, Bases de données : Basol, Installations classées

erea



2.3.1 Les risques naturels

Source : prim.net, SDPRN, DDRM

2.3.1.1 Le risque d'effondrement lié à la présence de gypse

Le **Nord de la commune**, dans le secteur de l'hôpital, est soumis au risque d'effondrement lié à la présence de gypse dans le sous-sol.
En effet, le gypse est une roche très soluble. L'eau circulant dans le sous-sol peut donc créer des vides karstiques dans les couches de gypse et donner naissance localement à des affaissements ou des effondrements de terrain.

Dans les zones soumises à ce risque, une étude de sol est préconisée (pour déterminer la présence de gypse et l'état d'altération éventuelle), puis l'adaptation de la conception des bâtiments : fondations spéciales, limitation des rejets d'eau hors des réseaux d'assainissement, restriction des forages/pompages d'eau.

Le plan des contraintes du sol et du sous-sol annexé matérialise les secteurs géographiques du territoire communal présentant des risques de mouvement de terrain liés à la dissolution naturelle du gypse. Dans ces secteurs, il importe au constructeur :

- d'effecteur une reconnaissance de la présence ou de l'absence de gypse ainsi que de l'état de l'altération éventuelle de celui-ci ;
- de prendre toute disposition pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées.

La dissolution du gypse étant accentuée par les infiltrations d'eau dans le sol (pertes de réseaux, puisards, défaut d'étanchéité des citernes, etc.), l'assainissement autonome et les puisards sont vivement déconseillés, d'autre pat toute infiltration d'eau dans le sol doit être évitée.

2.3.1.2 Le risque de compression des alluvions tourbeuses

Le fond de la vallée comporte des alluvions riches en tourbe qui rendent instables les formations superficielles. De plus, il existe un **risque** de venue d'eau **important** et donc d'éboulement de terrains.

Dans ces zones, une étude de sol visant la reconnaissance du taux de travail admissible et du risque de tassement est à prévoir. Par la suite, la conception des bâtiments devra être adaptée. Certains aménagements souterrains (sous-sol, assainissement individuel) sont à éviter.

Le plan des contraintes du sol et du sous-sol annexé matérialise les secteurs géographiques du territoire communal présentant des risques liés aux terrains alluvionnaires compressibles. Dans ces secteurs, il importe au constructeur :

- d'effectuer une reconnaissance du taux de travail admissible du sol et du risque de tassement ;
- de prendre toute disposition pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées.

2.3.1.3 Le risque de retrait-gonflement des argiles

Selon sa teneur en eau, la consistance d'un matériau argileux se modifie. Il est dur et cassant lorsqu'il est desséché, il devient plastique et malléable à partir d'un certain niveau d'humidité. Cette modification de consistance s'accompagne de variations de volume, dont l'amplitude peut être parfois spectaculaire.

Lors des périodes sèches, l'évaporation de l'eau contenue dans le sol entraîne un retrait des argiles et un tassement différencié du sol pouvant provoquer d'importants dégâts tels que des fissures dans les constructions, la rupture de canalisations, la distorsion des ouvertures.

L'aléa est qualifié de moyen au Nord et à l'Est de la commune. Sur le reste du territoire, l'aléa est faible.

La carte « retrait-gonflement des sols argileux » annexée matérialise les secteurs géographiques du territoire communal présentant des risques de mouvements de terrain liés au retrait-gonflement des sols argileux. Dans ces secteurs, il importe au constructeur de prend des précautions particulières pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol. Ces précautions sont rappelées dans la plaquette « retrait-gonflement des sols argileux » figurant dans les annexes.

2.3.1.4 Le risque d'inondation

Les inondations représentent le phénomène naturel le plus récurrent et le plus important dans le Val d'Oise. A Eaubonne, il s'agit essentiellement du phénomène de **remontées de nappes, particulièrement important au niveau des principaux talwegs du territoire.**

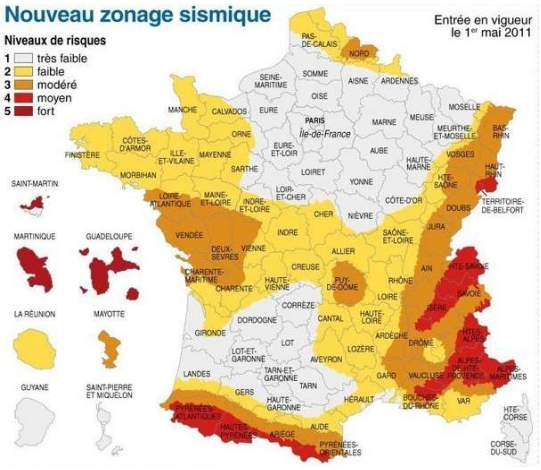
Dans les formations géologiques sédimentaires, l'eau s'écoule dans les roches poreuses (sables, grès, craies, certains calcaires…). Si aucune couche imperméable ne recouvre ces formations, l'eau forme une nappe libre dont le niveau peut fluctuer.

Le phénomène de remontées de nappes peut alors se produire lors d'épisodes pluvieux importants. Le sol se gorge d'eau et le niveau de la nappe atteint la surface du sol, créant des inondations. Celles-ci peuvent présenter des conséquences importantes sur les constructions et les aménagements (fissures de bâtiments, remontées des canalisations, pollutions, …).

La commune est également soumise à un **aléa important d'inondation par ruissellement pluvial,** dû notamment à une saturation du réseau de collecte des eaux pluviales. Elle a connu plusieurs inondations lors de fortes pluies (orages violents) avec ruissellement et débordement du réseau de collecte des eaux pluviales.

2.3.1.5 Le risque sismique

L'analyse de la sismicité historique et l'identification des failles actives permettent de définir l'aléa sismique d'une région, c'est-à-dire la probabilité qu'un séisme survienne.
Depuis le 1er mai 2011, un nouvelle réglementation est entrée en vigueur. Ainsi, dans ce cadre, pour l'application des



mesures de prévention du risque sismique aux bâtiments, équipements et installations de la classe dite « à risque normal », le territoire national est divisé en cinq zones de sismicité croissante :

- zone de sismicité 1 (très faible) ;
- zone de sismicité 2 (faible) ;
- zone de sismicité 3 (modérée) ;
- zone de sismicité 4 (moyenne) ;
- zone de sismicité 5 (forte).

Avec cette nouvelle réglementation, **le territoire d'Eaubonne est classé en zone 1 « aléa très faible ».**

2.3.1.6 Le risque tempête

Les tempêtes sont de violentes perturbations atmosphériques, qui se traduisent par des vents violents et, généralement, des précipitations intenses. Météo France parle de vents tempétueux lorsqu'il y a présence de rafales dépassant les 100 km/h.

Les deux tempêtes successives des 26 et 27 décembre 1999 (Lothar et Martin) ont montré que l'ensemble du territoire français, et pas uniquement sa façade atlantique et les côtes de la Manche, est exposé. Elles ont fait plusieurs victimes et occasionné de graves dommages sur la majeure partie du territoire national. L'ensemble du département du Val-d'Oise est concerné par le risque tempête.

La présence de ce risque s'accompagne de **mesures de construction** :

- Le **respect des normes de construction en vigueur**, prenant en compte les risques dus aux vents (documents techniques unifiés « règles de calcul définissant les effets de la neige et du vent sur les construction » mis à jour en 2000).
- La **prise en compte** (dans les zones plus particulièrement sensibles) des caractéristiques essentielles des vents régionaux, permettant une meilleure adaptation des constructions (pente du toit, orientation des ouvertures, importance des débords).
- Les **mesures portant sur les abords immédiats des édifices construits** (élagage ou abattage des arbres les plus proches, suppression d'objets susceptibles d'être projetés).

Aucun Plan de Prévention de ce risque n'est prescrit ou en vigueur sur la commune.

2.3.1.7 Les arrêtés de catastrophes naturelles

Source : prim.net

La liste des Arrêtés de Catastrophes Naturelles sur les 20 dernières années dans la commune identifie **14 événements** :

Type de catastrophe	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
Inondations et coulées de boue	22/06/1983	27/06/1983	03/08/1983	05/08/1983
Inondations et coulées de boue	24/08/1987	25/08/1987	03/11/1987	11/11/1987
Mouvements de terrain consécutifs à la sécheresse	01/06/1989	31/12/1990	10/06/1991	19/07/1991
Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols	01/01/1991	31/03/1997	09/04/1998	23/04/1998
Inondations et coulées de boue	25/05/1992	26/05/1992	21/08/1992	23/08/1992
Inondations et coulées de boue	28/05/1992	29/05/1992	21/08/1992	23/08/1992
Inondations et coulées de boue	31/05/1992	01/06/1992	21/08/1992	23/08/1992
Inondations et coulées de boue	19/07/1994	19/07/1994	06/12/1994	17/12/1994
Inondations et coulées de boue	06/08/1995	06/08/1995	26/12/1995	07/01/1996
Inondations, coulées de boue et mouvements de terrain	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999	30/12/1999
Inondations et coulées de boue	02/07/2000	02/07/2000	25/10/2000	15/11/2000
Inondations par remontées de nappe phréatique	20/03/2001	24/08/2001	30/04/2002	05/05/2002
Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols	01/07/2004	30/09/2004	05/12/2008	10/12/2008
Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols	01/07/2005	30/09/2005	05/12/2008	10/12/2008

En 2016, un nouvel Arrêté de Catastrophe naturelle a été pris le 26 juillet pour inondations et coulées de boue concernant des phénomènes qui ont eu lieu du 30 mai 2016 au 31 mai 2016. La publication au Journal Officiel a été faite le 12 août.

8 évènements aux « inondations et coulées de boues », 1 aux « inondations par remontées de nappes », 4 ont trait aux « mouvements de terrain » et 1 cumule « inondations et coulées de boues et mouvements de terrain ».

La reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle constitue, à l'égard des victimes de sinistres, la décision nécessaire pour permettre aux sociétés d'assurance d'indemniser les dommages aux biens.

2.3.2 Les risques technologiques

2.3.2.1 Le risque industriel

Le risque industriel majeur peut se définir par tout événement accidentel, susceptible de se produire sur un site industriel, entraînant des conséquences immédiates graves sur le personnel du site, ses installations, les populations avoisinantes et les écosystèmes.

Les risques industriels peuvent se caractériser, suivant leurs manifestations, par : l'incendie, l'explosion, les effets induits par la dispersion de substances toxiques entraînant un dysfonctionnement ou des lésions de l'organisme, la pollution des écosystèmes.

Une réglementation stricte et des contrôles réguliers sont appliqués sur les établissements pouvant présenter un risque industriel.

Les **ICPE** (Installations Classées pour la Protection de l'Environnement) sont définies comme « les installations qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité et la salubrité publiques, soit pour l'agriculture, soit pour la protection de la nature et de l'environnement, soit pour la conservation des sites et monuments » (Cf. article 1er - loi 1976).

Cette définition englobe un très large champ d'activités (activités industrielles, commerciales ou de services potentiellement polluantes), définies précisément dans la nomenclature des ICPE. En fonction de l'importance des risques ou des inconvénients qui peuvent être engendrés, les installations sont soumises à déclaration, enregistrement, autorisation ou relèvent d'une réglementation spécifique, dite SEVESO.

Sur la commune d'Eaubonne, une seule ICPE est inventoriée, il s'agit de la station essence ESSO située sur l'Avenue Voltaire. Cette installation ne relève pas de la règlementation SEVESO.

2.3.2.2 Le risque de transport de matières dangereuses (TMD)

Source : DDRM, porter-à-connaissance de l'Etat

Le risque « transport de matières dangereuses » (TMD) est lié à un incident ou accident se produisant lors du transport de matières dangereuses, par voie routière, ferroviaire, aérienne, fluviale ou par canalisation. Ces marchandises dangereuses correspondent à des matières ou objets présentant des dangers d'explosion, d'incendie, de toxicité, de corrosivité, de rayonnement radioactif…

Outre les effets directs tels que cités ci-avant, le risque TMD peut conduire à des effets indirects, comme des fuites et épandages de produits toxiques, pouvant engendrer des pollutions des sols, des nappes, de l'eau, etc.

Le territoire de la commune d'Eaubonne est traversé par un flux de transport de matières dangereuses. Il s'agit essentiellement d'un flux de transit qui s'effectue par voies routières, voies ferrées et canalisations de gaz.

Le **transport routier** est le plus exposé, car les causes d'accidents sont multiples : état du véhicule, faute de conduite du conducteur ou d'un tiers, météo, vitesse excessive, trafic...
Le risque TMD routier est essentiellement concentré aux abords des axes les plus fréquemment utilisés : RD 928 (10 à 15 000 véhicules/jour), RD 909 (moins de 5000 véhicules/jour), RD 144 en limite communale Nord (5 à 10 000 véhicules/jour) et RD 170 en limite Sud-Est (entre 15 et 25 000 véhicules/jour). Néanmoins les accidents peuvent se produire pratiquement n'importe où sur la commune.

Le territoire d'Eaubonne est traversé dans sa partie Sud par des **lignes ferroviaires** susceptibles de supporter du transport de marchandises.

Le **transport par canalisation** devrait en principe être le moyen le plus sûr, car les installations sont fixes et protégées ; il est utilisé pour les transports sur grande distance des hydrocarbures, des gaz combustibles et parfois des produits chimiques (canalisations privées). Toutefois des défaillances se produisent parfois, rendant possibles des accidents, alors très meurtriers.

Sur Eaubonne, seul le réseau de **transport de gaz** constitue un risque majeur. Il permet d'acheminer, dans des canalisations enterrées en acier et sous pression de 40 bars, d'importantes quantités de gaz naturel sur de grandes distances. Une canalisation est localisée dans la partie Nord du territoire communal et alimente l'Hôpital. Pour tous travaux à proximité des canalisations de transport, il est nécessaire d'effectuer, auprès de l'exploitant concerné, une déclaration de projets de travaux, puis une déclaration d'intention de commencement de travaux (DICT).

2.3.2.3 Les sites et sols pollués

Source : BRGM

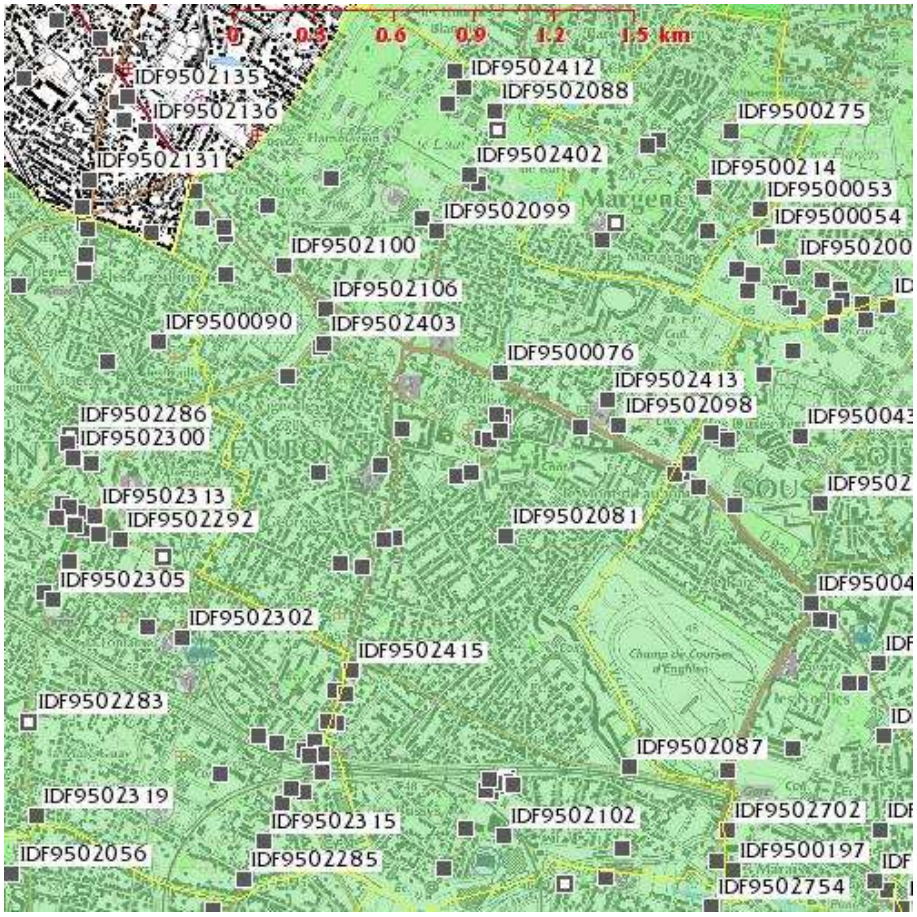
La direction générale de la prévention des risques définit un « sol pollué » par un terrain qui, du fait d'anciens dépôts de déchets ou d'infiltration de substances polluantes, présente une pollution susceptible de provoquer une nuisance ou un risque pérenne pour les personnes et/ou l'environnement.

La politique nationale en matière de gestion des sites et sols pollués est menée dans le cadre en référence au « Titre 1er du Livre V du Code de l'Environnement relatif aux installations classées » (Loi n° 2001-44 du 17 janvier 2001). Trois axes d'action sont précisés dans la circulaire ministérielle du 3 décembre 1993 : Recenser, Sélectionner, Traiter.

Le premier de ces axes consiste en la « recherche systématique et organisée des sites concernés, permettant une définition concertée des priorités d'intervention », d'où la réalisation de l'inventaire historique régional (IHR) des **sites industriels et activités de service, en activité ou non, pouvant avoir occasionné une pollution des sols**.

Les résultats de l'IHR sont engrangés dans la banque de données d'anciens sites industriels et activités de service (BASIAS), dont la finalité est de conserver la mémoire de ces sites pour **fournir des informations utiles à la planification urbanistique et à la protection de la santé publique et de l'environnement**.

60 établissements sont identifiés dans la base de données BASIAS, sur la commune d'Eaubonne. Parmi les sites, on recense de nombreux garages ou stations services, des imprimeries, des pressings, des fabricants de prothèses dentaires, diverses usines et l'hôpital.



Le ministère de l'écologie, de l'énergie et du développement durable a également mis en place avec le BRGM une base de données permettant d'inventorier, par commune, les sites et sols pollués appelant une action des pouvoirs publics (BASOL).
Aucun site BASOL n'a été repéré sur la commune.

2.4 Eau et assainissement

2.4.1 Eau potable

Source : SEDIF

Sur le territoire d'Eaubonne, le service public de l'eau potable est exercé par le Syndicat des Eaux d'Ile-de-France (SEDIF) auquel adhère la Communauté d'agglomération Val Parisis, compétente en eau potable. La mission du SEDIF consiste à assurer l'alimentation en eau potable de 150 communes réparties sur 7 départements d'Ile-de-France, excepté Paris, soit près de 4,5 millions d'usagers. Au 1er janvier 2011, le SEDIF a confié la production, l'exploitation, la distribution de l'eau et la relation avec les usagers à la société Veolia Eau d'Ile-de-France en vertu d'un contrat de délégation de service public pour une durée de 12 ans.

La production et le traitement

La commune d'Eaubonne est alimentée en eau potable par l'eau de l'Oise traitée à l'usine de Méry-sur-Oise. En 2015, l'usine a produit en moyenne 158 000 m^3/j avec une pointe à 195 000 m^3 pour 850 000 habitants du Nord de Paris. Sa capacité maximale de production s'élève à 340 000 m^3/j.

L'usine recourt à une technologie de nanofiltration depuis l'année 2000 pour 70 % de sa production, les 30 % restants provenant de sa filière de traitement initiale et conventionnelle utilisant le couplage "ozone-charbon actif en grains". Les eaux issues de ces deux filières sont mélangées avant d'être distribuées sur le réseau : l'eau obtenue est plus douce et d'une qualité exceptionnelle grâce à la filière membranaire.

L'ajout d'un traitement aux ultra-violets en aval de la filtration sur charbon actif est actuellement en cours d'étude pour compléter le traitement.

2.4.2 Assainissement

Sources : Schéma Directeur d'Assainissement, Rapport annuel 2014 du SIARE

La commune d'Eaubonne est entièrement située dans le bassin versant du Ru d'Enghien. Son territoire est traversé du Nord au Sud par le ru de Corbon (également appelé ru de Montlignon sur les communes voisines), en partie canalisé.

La **compétence assainissement** sur la commune d'Eaubonne est **gérée conjointement par** :

- La **Communauté d'agglomération Val Parisis depuis le 1er janvier 2016** gère les branchements et assure la collecte des effluents usés et pluviaux ;
- Le **SIARE** (Syndicat Intercommunal d'Assainissement de la Région d'Enghien-les-Bains) : qui assure le transfert des eaux usées vers les installations de traitement appropriées et le transport des eaux pluviales vers le milieu naturel (la Seine) ainsi que la protection contre les inondations. Il regroupe 21 communes, dont le schéma directeur a été adopté en mai 1996 et mis à jour en 2002 et en 2012 ;
- Le **SIAAP** (Syndicat Interdépartemental pour l'Assainissement de l'Agglomération parisienne) qui reçoit les eaux usées et assure leur traitement sur la station d'épuration Seine-Aval à Achères (78). Après traitement, les eaux épurées sont dirigées vers la Seine.

Le territoire de la commune d'Eaubonne est **assaini majoritairement en mode séparatif**, ce qui signifie que les eaux usées et les eaux pluviales sont collectées et transportées dans des canalisations distinctes. Les secteurs unitaires sont limités au secteur des Bouquinvilles et au boulevard Kellermann. Il existe ponctuellement quelques assainissements non collectifs, concernant 1% de la population eaubonnaise.

La commune d'Eaubonne dispose d'un réseau d'assainissement dense datant essentiellement des années 1970 et dont l'état général est satisfaisant.

La commune d'Eaubonne a fait réaliser, en 1999, un schéma directeur d'assainissement et des milieux récepteurs » ayant pour objet de dresser un bilan complet du réseau communal (à l'exception des réseaux du SIARE) et de programmer sur 7 ans les travaux de gestion et de réhabilitation nécessaires.

Les **eaux pluviales du réseau séparatif** sont acheminées pour une part vers le ru de Corbon, et pour l'autre part, en direction de Saint-Gratien, vers le collecteur de la rue Kellermann à Soisy-sous-Montmorency.

Les **eaux usées collectées** sont dirigées vers l'usine d'épuration Seine Aval du SIAAP, implantée à Achères, d'une capacité de traitement actuelle des eaux usées 1 500 000 m^3 d'eau par jour. D'après le bilan 2014 du SIAAP, les rendements d'épuration sont conformes aux normes de rejet en vigueur.

Les extensions des zones urbaines et des infrastructures de transport sont susceptibles d'aggraver les effets néfastes du ruissellement pluvial sur le régime et la qualité des eaux et sur la sécurité des populations. L'imperméabilisation des sols, en soustrayant à l'infiltration des surfaces de plus en plus importante, entraîne :

- une concentration rapide des eaux pluviales et une augmentation des pointes de débit aux exutoires ;
- des apports de pollution par temps de pluie pouvant être très perturbants pour les milieux aquatiques.

La maîtrise des eaux pluviales et du ruissellement constitue un préalable indispensable au développement de l'urbanisation.

2.5 Les déchets

Source : Syndicat Emeraude

Depuis 1993 la commune d'Eaubonne est adhérente au Syndicat Intercommunal pour la Collecte et le Traitement des Déchets de la Vallée de Montmorency, baptisé Syndicat EMERAUDE.

Celui-ci regroupe 17 communes ; il est chargé de la mise en place de la collecte sélective avec les différents partenaires : la Région Ile-de-France, le Conseil Général du Val-d'Oise, l'ADEME (Agence de l'Environnement et de la Maitrise de l'Energie) et la société Eco-Emballages. Son rôle est de préserver le cadre de vie, de valoriser les déchets par recyclage matière, compostage ou sous forme énergétique, de réduire les coûts des collectes et de traitement, de réduire la production de déchets à la source…

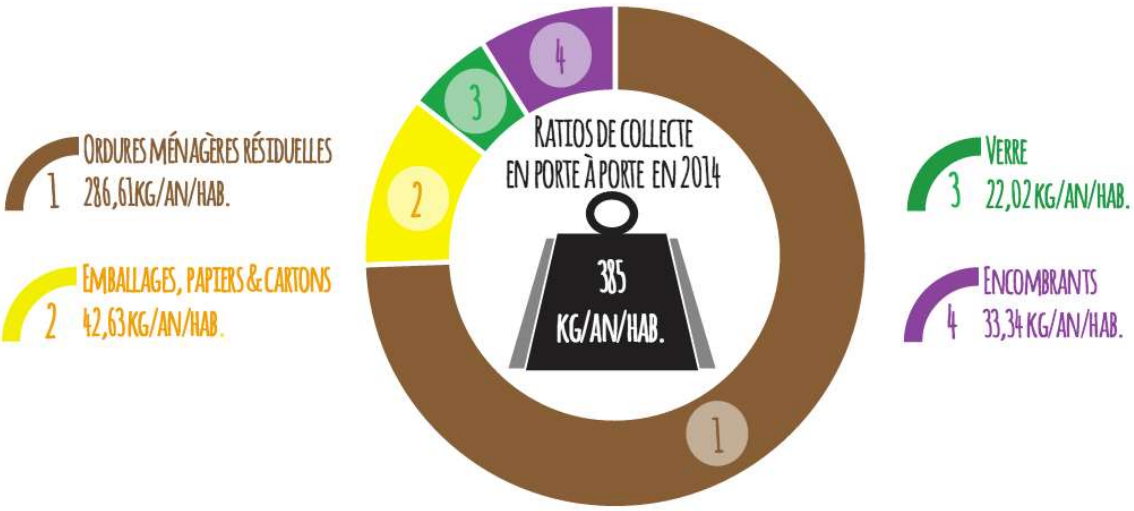
Une collecte en porte-à-porte est mise en place pour :

- les ordures ménagères résiduelles (2 fois par semaine dans les quartiers pavillonnaires et 3 fois par semaine pour les ensembles d'habitat collectif) ;
- les emballages ménagers recyclables (1 fois par semaine) ;
- le verre (1 fois par semaine) ;
- les encombrants (1 fois par mois) ;
- les déchets des professionnels assimilés aux ordures ménagères ;

- le papier des établissements publics.

Les particuliers d'Eaubonne disposent d'un accès gratuit à la déchetterie du Plessis-Bouchard.

En 2014, le Syndicat Emeraude a collecté, valorisé et traité 122 195 tonnes de déchets. Ils correspondent en moyenne à une collecte de 385kg par habitant, répartis de la façon suivante :



Ratios de collecte en porte-à-porte en 2014 (Source : Syndicat Emeraude)

En 2014, les tonnages enfouis ont diminué de 57% par an par rapport à 2013, en faveur d'une plus grande **valorisation énergétique**.

Depuis janvier 2011, le Syndicat Emeraude s'est engagé dans un **Programme Local de Prévention des Déchets** avec l'ADEME dont l'**objectif principal est de réduire en 5 ans de 7 % les quantités d'ordures ménagères et assimilées** (OMA) produites par habitant sur le territoire. Différentes actions sont mises en place comme la distribution de composteurs et de stickers « stop pub », ou l'organisation d'ateliers sur le compostage et la valorisation des déchets végétaux. **En 2014, la réduction des OMA est de 4% par rapport à 2010.**

	2010 Année 0	**2011 Année 1**	**2012 Année 2**	**2013 Année 3**	**2014 Année 4**
Population	267 517	269 020	270 165	271 147	272 099
Poids des OMA par habitant (kg/hab./an)	362	362	356	347	348
Evolution par rapport à 2010		+0,1%	-1,7%	-4,2%	-4%

3. Vers une transition énergétique

Les **objectifs du Grenelle de l'environnement** visent à **porter à 20% la part des énergies renouvelables dans la consommation finale d'énergie d'ici 2020** et à accroître le recours aux constructions à énergie positive.

D'après le diagnostic énergétique de la communauté d'agglomération Val-et-Foret, réalisé dans le cadre du PCET en 2015, la production d'énergie renouvelable est négligeable par rapport aux consommations finales de ce territoire (< 1%).

Sur la commune d'Eaubonne, **86% des résidences principales ont été construites avant 1990**. Ainsi, il existe une fort potentiel d'amélioration énergétique des bâtiments.

< 1946	1946 à 1990	1991 à 2009
20%	66%	14%

Répartition des résidences principales en fonction de la date d'achèvement (Source INSEE - RP 2012)

3.1 Eolien

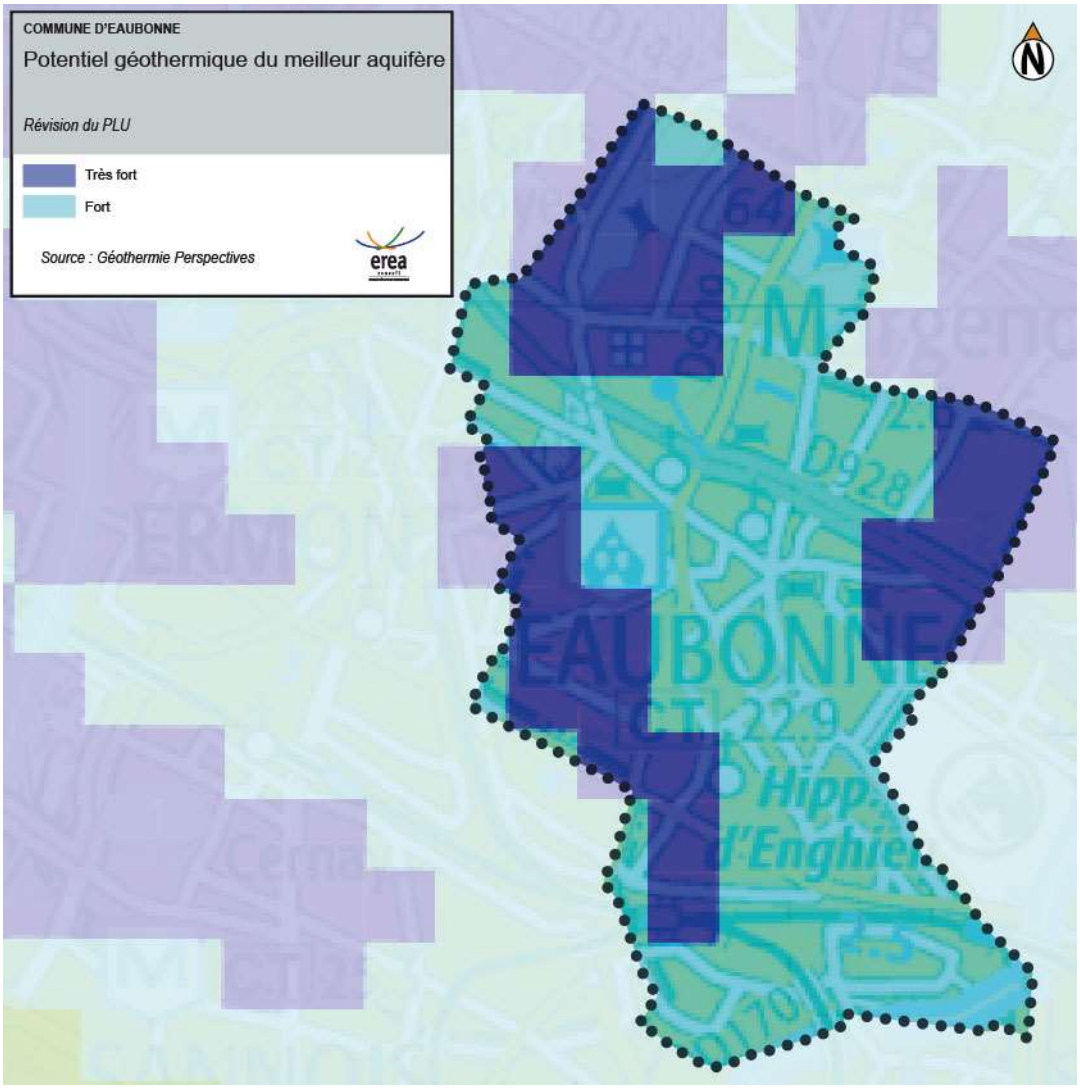
D'après le Schéma Régional Eolien d'Ile-de-France approuvé le 28 septembre 2012, **Eaubonne ne fait pas partie des communes susceptibles d'être concernées par le développement de l'éolien.**

3.2 Réseau de chaleur et géothermie

Source : BRGM - Géothermie Perspectives

La géothermie consiste en l'exploitation de la chaleur du sous-sol. Cette chaleur est produite pour l'essentiel par la radioactivité naturelle des roches constitutives de la croûte terrestre. La géothermie se présente sous forme de gisements de vapeur, d'eaux chaudes ou de roches chaudes. On distingue généralement :

- la géothermie très basse énergie (température inférieure à 30°C) ayant recours aux pompes à chaleur ;
- la géothermie basse énergie (température entre 30 et 90°C) concerne l'exploitation des aquifères d'une profondeur supérieure à quelques centaines de mètres et est destinée au chauffage urbain, à certaines utilisations industrielles et au thermalisme ;
- la géothermie haute énergie (température supérieure à 150°C) permet de produire de la vapeur et de l'électricité.



Un **fort potentiel de développement géothermique** est identifié sur le territoire d'Eaubonne par le BRGM :

- sur la majorité du territoire : potentiel fort de la nappe de l'Eocène moyen et inférieur à une profondeur inférieure à 10 m ;
- sur le reste du territoire : potentiel très fort de la nappe de l'Eocène moyen et inférieur à une profondeur de 10 à 20 m.

Une pompe à chaleur exploitant la nappe de l'Eocène alimente le Collège Jules Ferry depuis 2008 (source : DRIEE)

3.3 Solaire thermique et photovoltaïque

Ces dernières années ; plusieurs autorisations ont été accordées à des particuliers pour l'installation de panneaux photovoltaïques sur la toiture de leur habitation.

4. Le milieu naturel

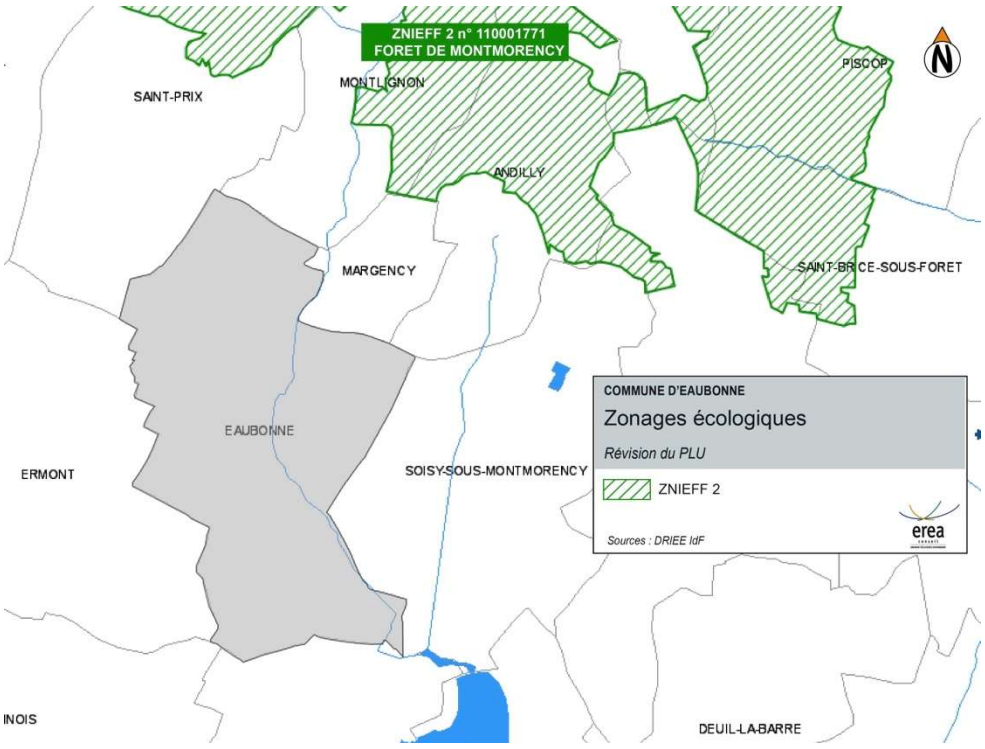
4.1 Périmètre de protection et d'inventaire

4.1.1 Zones naturelles d'intérêt écologique

Les espaces naturels, en plus d'accueillir la biodiversité, sont des générateurs de services écosystémiques (les bénéfices que tirent les hommes des écosystèmes). En effet, ils contribuent au maintien de la qualité de l'air, à la purification de l'eau, à la protection contre les tempêtes et les inondations, à l'alimentation, à l'amélioration du cadre de vie, etc.

Afin de conserver les milieux naturels, la biodiversité et les services qu'ils nous apportent, la communauté internationale européenne et la gouvernance française ont mis en place un ensemble de conventions et textes de lois, aboutissant à la **délimitation des zones naturelles à maintenir dans un bon état écologique, et où les activités humaines peuvent être limitées.**

Le territoire communal n'accueille aucune zone naturelle d'intérêt écologique[5].
Le site d'intérêt écologique le plus proche d'Eaubonne est distant d'environ 580 mètres, au Nord. Il s'agit de la Forêt de Montmorency, classée « Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Floristique et Faunistique » de type 2.

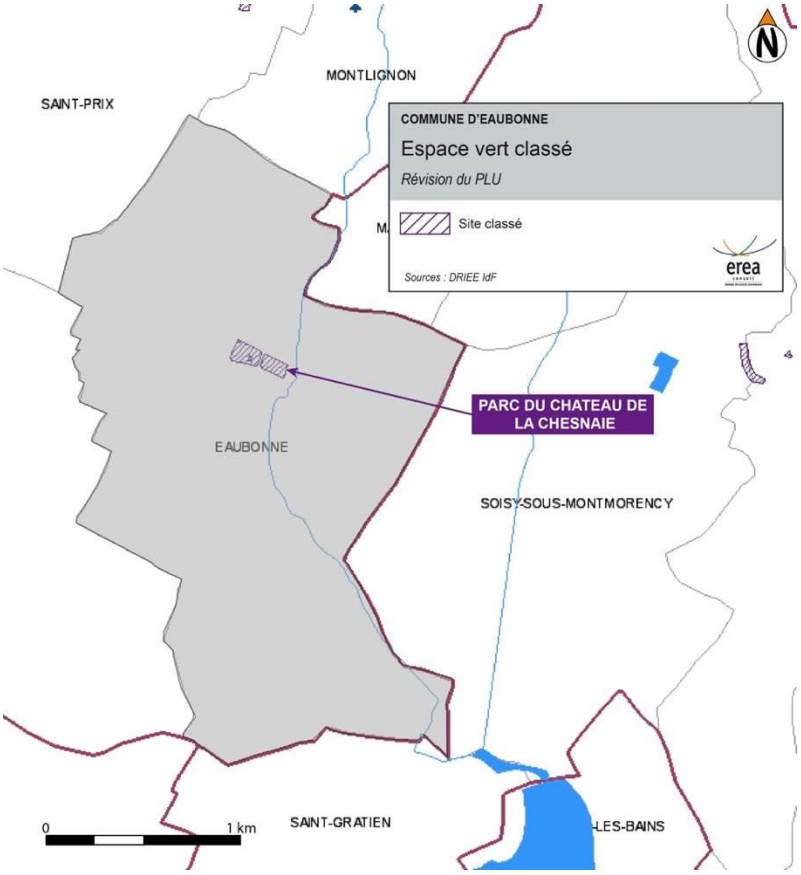


Zonages écologiques à proximité de la commune d'Eaubonne

[5] Exemples : site Natura 2000, ZNIEFF, Réserve Naturelle, Arrêté de Protection de Biotope,…

4.1.2 Les espaces verts classés

Le Parc du Château de la Chesnaie est un site naturel classé (arrêté du 23/02/1990), situé le long de l'avenue Voltaire (RD 928). Il s'étend sur une superficie de 2,5ha scindée en deux parties par le boulevard de la Mairie. Un hectare entoure le château proprement dit ; il est occupé par un parc paysagé « à la française ». Une très belle allée de tilleuls mène du portail d'entrée au château. L'autre partie est occupée, en partie, par un potager et un verger, le restant étant boisé.



Localisation du Parc classé du Château de la Chesnaie



Château de la Chesnaie (erea-conseil)

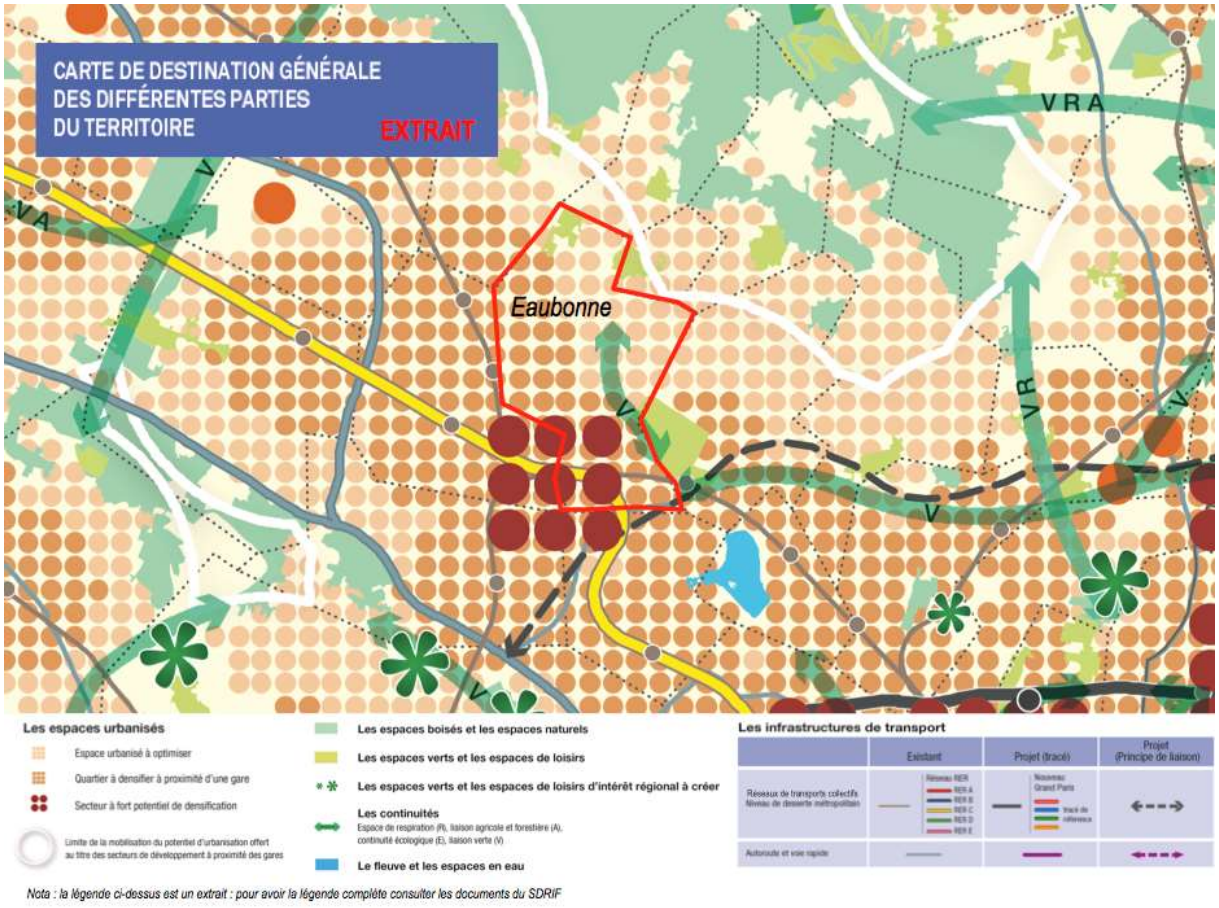


Potager (erea-conseil)

4.1.3 Les espaces verts inscrits au Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF)

Le SDRIF a été adopté par délibération du Conseil régional le 18 octobre 2013 et approuvé par décret le 27 décembre 2013.

La préservation et la valorisation des espaces naturels nécessaires à l'équilibre de la région sont l'un des objectifs poursuivis dans ce document de planification règlementaire. A ce titre, il précise les espaces communaux qui doivent faire l'objet d'un traitement particulier.



Carte de destination des différentes parties du territoire du SDRIF au niveau d'Eaubonne

- Le SDRIF prévoit qu'il convient de **pérenniser la vocation des espaces verts publics existants**, de **valoriser les espaces ouverts privés** insérés dans la ville dense et d'optimiser l'ensemble des fonctions ou des services que rendent ces espaces. Bien que les espaces verts et les espaces de loisirs d'une superficie inférieure à 5 hectares ne figurent pas sur la carte de destination, ils doivent être intégrés dans les politiques d'aménagement du secteur dans lequel ils se situent et **ne peuvent changer de vocation que sous réserve de compensation**.

  Les espaces verts et de loisirs identifiés sur le territoire d'Eaubonne sont :

- **le Parc de l'Hôpital,** au Nord. Ce parc est une partie de l'ancien Bois du Luat, qui a donc vu sa superficie se réduire par l'implantation progressive de bâtiments hospitaliers ;
- **le Bois du Luat**, au Nord du Parc de l'Hôpital. Il s'agit d'un vaste boisement de qualité occupé par plusieurs propriétés privées, un groupe scolaire et un centre aéré ;
- **le Parc de Bury**, au Nord-Est, est un espace boisé de qualité accompagnant le manoir de Bury ;
- **le Bassin des Moulinets**, contiguë au Parc de Bury, est une retenue localisée sur le ru de Corbon, d'une capacité de 40 000 m^3. Il constitue un lieu de promenade depuis 2003 ;
- **l'hippodrome d'Enghien-les-Bains,** dont la limite Ouest concerne le territoire communal d'Eaubonne. Il s'agit d'un vaste espace aménagé pour les courses hippiques.



Parc de l'Hôpital depuis la rue Flammarion (erea-conseil)



Avenue et Bois Luat (erea-conseil)



Bassin des Moulinets (Ville d'Eaubonne)



Hippodrome d'Enghien (J.B. Valles)

- Les **continuités**, appelées ***« liaisons vertes »***, relient des espaces verts du cœur de métropole avec les grands espaces forestiers et naturels. Elles sont à considérer sous l'aspect spatial et sous l'aspect fonctionnel. Les flèches représentent les continuités principales d'intérêt régional ou suprarégional du Schéma Régional de

Cohérence Ecologique (SRCE). Elles doivent être maintenues ou créées sur les secteurs dont le développement urbain pourrait grever l'intérêt régional de préservation/valorisation des espaces ouverts et leur fonctionnement.

Sur le territoire d'Eaubonne, une liaison verte a été identifiée par le SDRIF *(flèche verte sur la carte de destination du SDRIF en page précédente)***.**

D'après sa localisation cartographique, cette liaison verte en provenance de l'hippodrome d'Enghien-les-Bains, se poursuit sur Eaubonne via la rue d'Enghien puis la rue Marcuard en direction du Château de la Chesnaie. Le tracé semble correspondre au tracé du ru de Corbon, qui est canalisé et s'écoule dans des jardins privés sur ce secteur ; la rue d'Enghien comporte quant à elle des arbres et quelques aménagements paysagers.

La fonctionnalité de cette liaison verte reste malgré tout relativement limitée actuellement ; le SDRIF semble donc indiquer une préconisation d'amélioration de la trame verte régionale[6]. Son renforcement peut être envisagé lors d'opérations d'aménagements et de renouvellement urbain, à l'image du projet de Coulée Verte porté par la Ville qui prévoit de créer un nouveau parcours arboré et végétalisé à travers la commune.

4.2 Détermination des habitats et des espèces floristiques et faunistiques remarquables

4.2.1 Les espaces verts d'intérêt communal[7]

Située au cœur de la vallée de Montmorency, Eaubonne a longtemps joui d'une situation à l'écart de l'urbanisation : châteaux et grandes propriétés nichées dans de grands parcs boisés se sont partagés le territoire communal jusqu'au début du XX^{e} siècle.
Ainsi, l'essentiel du caractère végétal du Nord de la commune est dû à la persistance d'espaces boisés remarquables au sein de grandes propriétés publiques ou privées : le parc du château de la Chesnaie et son potager, le parc du Val Joli, le parc de l'hôpital (Bois Luat), le parc de Bury etc.

D'autres masses végétales importantes composent les cœurs d'îlots de grands ensembles de logements collectifs, vestiges également d'anciennes propriétés loties dans la seconde moitié du XX^{e} siècle : ainsi, « le Parc Mirabeau » et « le Bois Jacques » offrent des espaces arborés de qualité.
Ponctuellement, on trouve aussi de grands bouquets d'arbres (platanes, hêtres…) et des arbres isolés (chênes, platanes, séquoias, marronniers…) sur des parcelles publiques et aux abords des châteaux aujourd'hui reconvertis en équipements publics.
La commune dispose d'environ 30 hectares d'espaces verts ouverts au public, dont deux nouveaux parcs depuis juin 2003 : le parc du Val Joli (ancienne propriété Péchiney) et le bassin des Moulinets, bassin de retenue sur le cours du ru de Corbon aménagé en plan d'eau paysager accompagné d'un espace de promenade et de détente.
Au niveau du centre ville, des espaces verts, espaces de jeux ou squares publics sont aussi aménagés au sein de résidences privées (pelouses arborées, bassins, etc.).

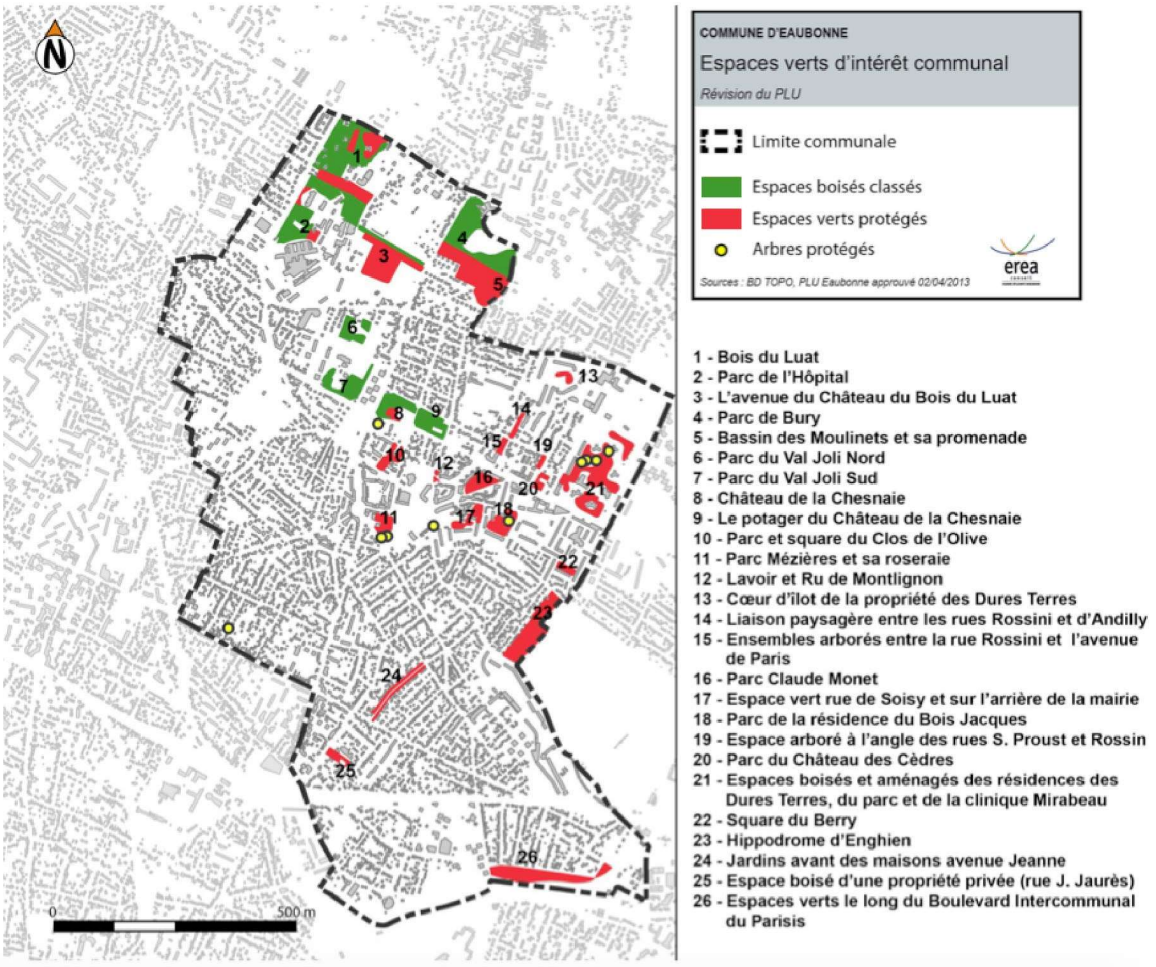
[6] Elle est également identifiée au Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) d'Ile-de-France.
[7] Source : Mise à jour du PLU par arrêté du 10 février 2014

Dans la moitié Sud du territoire communal, les espaces verts sont de moindre importance. On les retrouve principalement dans les plantations en alignement des voies publiques, sur les parkings, ainsi que dans les jardins privatifs.

A l'extrémité Sud-Est du territoire communal, les espaces longeant le B.I.P. (Boulevard Intercommunal du Parisis) ont fait l'objet d'aménagements paysagers qui intègrent des tracés pour les circulations douces, des aires de jeux et des espaces de détente.

De belles plantations d'arbres en alignement bordent certaines voies.

La désignation des espaces verts « d'intérêt communal » se base sur les prescriptions approuvées lors d'une précédente révision du PLU d'Eaubonne (02 avril 2013). Ont ainsi été identifiés cartographiquement 10 espaces boisés « classés » et 33 espaces verts « à protéger » répartis sur 26 unités (parcs, squares, allées,…),. De plus, 10 arbres remarquables à protéger ont été identifiés.



Espaces verts et boisés remarquables du territoire communal d'Eaubonne

Les 26 espaces définis sur la cartographique ci-dessus sont décrits ci-après (source : mise à jour du PLU du 10 février 2014)



1 - Bois du Luat

Description : Cet espace boisé comprend plusieurs propriétés privées rue de Saint Prix, un groupe scolaire et un centre aéré. Cet espace est totalement refermé sur lui-même, entouré de hauts murs qui ne permettent pas des percées visuelles sur les espaces boisés. Cependant, la haute taille des arbres permet de ressentir cet espace dans les rues limitrophes. La localisation du bois en limite communale Nord, et son mode d'occupation, limite l'impact urbain de cette entité pourtant très vaste.

Intérêts : historique, conservatoire de boisements de qualité





2 - Parc de l'Hôpital

Description : Dès les années 1930, ce vaste site est devenu propriété de l'hôpital, maintenant ainsi une part importante du grand bois du Luat. Les nombreux bâtiments de l'hôpital sont venus progressivement réduire l'ensemble.
Toutefois, leurs faibles hauteurs et leur dispersion sur la parcelle leur permettent de bien s'intégrer à l'espace arboré. Le site de l'hôpital est assez fermé sur lui-même, notamment rue de Saint-Prix, où de hauts murs de qualité médiocre viennent ceinturer l'espace boisé. Cela engendre peu ou pas de percées visuelles sur le boisement de ce côté-ci, et une perception en toile de fond uniquement depuis la rue Flammarion.

Intérêts : historique, conservatoire de boisements de qualité





3 - L'avenue du Château du Bois du Luat

Description : Il s'agit là de l'allée plantée qui menait au château du Luat, mettant toujours en perspective un pavillon, vestige du domaine. Au Sud, le Parc des sports du Luat déploie un vaste espace arboré, où sont aménagés une aire de VTT et un parcours de santé et d'orientation. L'allée plantée marque la limite entre le grand parking localisé en avant du gymnase, au Nord, et le reste du complexe sportif et de détente se trouvant au Sud. Cette allée permet également de maintenir un cheminement piéton de qualité à travers un grand îlot.

Intérêts : historique, conservatoire de boisements de qualité, élément important du cadre de vie



4 - Parc de Bury

Description :Ce vaste espace boisé comportant une pièce d'eau, fait partie du manoir de Bury, occupé par le collège Notre Dame de Bury. Situé en limite communale nord, son impact sur l'environnement urbain est plus limité et à comparer avec celui du Bois du Luat. En effet, son utilisation et sa ceinture de hauts murs ne laisse pas la possibilité de réelles percées visuelles. Seule la taille importante de ses arbres le rend perceptible depuis les rues avoisinantes.

Intérêts : historique, conservatoire de boisements de qualité, élément important du cadre de vie



5 - Bassin des Moulinets et sa promenade

Description : Le Bassin des Moulinets était autrefois un étang qui occasionnait de fréquentes inondations. Aussi, en 1974, le ru de Montlignon a-t-il été canalisé et un bassin de retenue d'une capacité de 40 000 m3 a été réalisé. Il été aménagé en plan d'eau paysager, avec un cheminement permettant d'en faire le tour. Ce vaste espace arboré et engazonné a ouvert au public en juin 2003 et constitue un lieu de promenade agréable.

Intérêts : urbanistique, esthétique, élément important du cadre de vie





6 - 7 Parc du Val Joli Nord et Sud

Description : Cette vaste enclave a été acquise par Péchiney avant son lotissement prévu dans les années 1930. Elle n'a été rachetée par la commune que très récemment, ce qui explique son unité foncière et paysagère actuelle, et fait aujourd'hui l'objet d'une opération d'aménagement.

L'ensemble est composé de deux grands espaces boisés au Nord et au Sud et d'un espace central ouvert scindé en deux par une allée plantée de tilleuls mettant en perspective le château des Perrottes. L'espace boisé au Nord est entouré de hauts murs en fond de parcelle. L'espace boisé au Sud a un impact visuel important et participe à la mise en valeur du chateau. Ce parc créé également une continuité végétale avec le potager et le chateau de la Chesnaie. Son ouverture au public en juin 2003 apporte un lieu de vie de qualité supplémentaire au Nord de la ville.

Le projet d'aménagement prévoit la construction de bâtiments dans l'espace ouvert central. L'allée de tilleuls ainsi que les deux espaces boisés seront conservés et protégés.

Intérêts : historique, conservatoire de boisements de qualité, urbanistique, élément important du cadre de vie



8 - Château de la Chesnaie

Description : Cette partie du domaine abrite le château (propriété privée) niché dans son grand parc boisé et engazonné. La partie donnant sur le boulevard de la mairie est une vaste pelouse d'où partent les allées. La partie arrière du château se compose d'une longue pelouse bordée de grands massifs boisés. Malgré une ceinture de hauts murs sur 3 côtés, l'abondant couvert arboré crée une présence forte au niveau de la rue. Il participe également à la mise en valeur du château.
Bien que privé, et donc fermé au public, cet espace prend part à la séquence végétale allant de son potager au parc du Val Joli.

Intérêts : historique, conservatoire de boisements de qualité, urbanistique





9 - Le potager du Château de la Chesnaie

Description : Acquis depuis une dizaine d'années par la ville et ouvert au public, il se compose, d'une partie boisée assez dense sur les deux tiers de la surface depuis l'entrée, et d'une autre dévolue au potager. Situé dans l'axe du château de la Chesnaie, il offre une belle perspective jusqu'à cette demeure. Bordé de murs sur deux côtés (avenues du maréchal Dode et Voltaire), sa végétation n'en demeure pas moins très présente dans les rues avoisinantes. Il crée, en outre, une séquence paysagère forte le long de la départementale 928 où les espaces boisés créent une continuité végétale sur son côté Nord. Il marque également une coupure dans la progression urbaine de la commune, entre le centre ville et la zone d'habitat au Nord.

Intérêts : historique, conservatoire de boisements de qualité, urbanistique, élément important du cadre de vie



10 - Parc et square du Clos de l'Olive

Description : Cet espace public très boisé est parcouru par un cheminement piéton qui passe également dans le parc du Clos de l'Olive (l'Ecole de Musique). Il permet ainsi la traversée de l'îlot de la rue Gabriel Péri à la rue Jeanne Robillon.

Intérêts : urbanistique, esthétique, élément important du cadre de vie





11 - Parc Mézières et sa roseraie

Description : Le parc de l'hôtel de Mézières comprend un square, un vaste espace arboré et une roseraie le mettant en valeur. Ces deux derniers espaces permettent également de lier visuellement l'hôtel, l'un avec l'orangerie, l'autre avec le marché couvert. Ces espaces verts publics sont largement ouverts sur la place centrale d'Eaubonne, permettant ainsi de créer des lieux plus intimes. Ouvert également sur le reste du quartier, il devient un repère visuel important. Il accompagne, en outre, un cheminement piéton depuis l'avenue de l'Europe jusqu'au marché et aussi la place Salengro. Au Sud, les arbres assurent la transition entre le centre-ville et les quartiers pavillonnaires.

Intérêts : urbanistique, historique, esthétique, élément important du cadre de vie





12 - Lavoir et ru de Corbon

Description : Cet ensemble se compose du lavoir et de l'espace aménagé en bordure du ru de Montlignon, à l'angle des rues Marcuard et Gabriel Péri. Ce lavoir, datant du XVIIIe siècle et reconstruit à l'identique au 1993, ainsi que ses aménagements paysagers alentours, permettent de mettre en valeur le ru Montlignon. L'espace public situé de l'autre côté du carrefour, vient également souligner le passage du ru à l'air libre. Là, des bancs et des plantations constituent une première esquisse d'organisation spatiale qui gagnerait à être renforcée pour constituer un véritable espace public.
Un traitement pensé à l'échelle du carrefour permettrait, en outre, de mettre en relation ces espaces avec l'église Ste Marie.

Intérêts : urbanistique, historique, esthétique, élément important du cadre de vie



13 - Cœur d'îlot de la propriété des Dures Terres

Description : Cet espace vert se trouve au cœur d'un grand ensemble de logements collectifs. Il comprend principalement des arbres et des arbustes. Cet espace arboré compose avec les immeubles, les échelles bâties et végétales se répondant.

Intérêts : urbanistique, élément important du cadre de vie





14 - Liaison paysagère entre les rues Rossini et d'Andilly

Description : Ce mail planté et paysager traverse l'îlot, permettant une liaison piétonne entre les rues Rossini et d'Andilly. Il est en relation directe avec les logements collectifs se trouvant à l'Est, leur servant d'écran végétal. Ce mail est prolongé par deux parcelles boisées reliant la rue Rossini à l'avenue de Paris.

Intérêts : urbanistique, esthétique, élément important du cadre de vie



15 - Ensembles arborés entre la rue Rossini et l'avenue de Paris

Description : Ces espaces arborés créent une continuité végétale à travers l'îlot, reliant la rue Rossini à l'avenue de Paris. Partiellement propriétés de la commune, il est envisagé de les aménager en cheminement piéton.

Intérêts : urbanistique





16 - Parc Claude Monet

Description : Le Parc Claude Monet est un espace vert public créé dans les années 1980 avec la réalisation de la ZAC du centre-ville sur l'îlot des Tilleuls. Cet espace se compose d'un plan d'eau et d'un cheminement piéton, le Cours Albert 1er, ancienne rue Albert 1er profondément remodelée par l'opération. Le parc vient également jouer le rôle d'espace vert pour les logements collectifs le ceinturant. Cet espace possède ainsi un triple usage : parc public de centre ville, coeur d'îlot paysager pour des immeubles de logements et rue piétonne reliant le centre à l'avenue de Paris.

Intérêts : urbanistique, esthétique, élément important du cadre de vie





17 - Espace vert rue de Soisy et sur l'arrière de la mairie

Description : Il est bordé au Sud et à l'Est par des immeubles de logements collectifs et est entouré d'un mur d'enceinte au Nord, à l'Est et à l'Ouest. Cet espace regroupe au Nord, un espace boisé et engazonné en partie avant de la propriété rue de Soisy, au Sud une allée plantée à l'arrière d'un ensemble d'habitation et l'espace vert à l'arrière de la mairie à l'Est. Cette masse végétale importante répond à celle du parc adjacent de la résidence du Bois Jacques. Elle est très présente, à la fois au niveau de la rue de Soisy et de celui de la rue du Bois Jacques.

Intérêts : urbanistique, esthétique, élément important du cadre de vie





18 - Parc de la résidence du Bois Jacques

Description : Ce parc fait partie de la résidence de logements collectifs du Bois Jacques. Il se compose d'un bel espace boisé et d'un bassin. Il faisait probablement initialement partie du domaine du château Philipson, situé au Nord du parc. Ce parc et la grille d'entrée monumentale rue de Soisy participe à la mise en valeur du château.
L'espace vert est ici l'élément dominant du rapport entre les espaces bâtis et non bâtis, les immeubles venant en pourtour discret.
Cette masse végétale importante répond à celle de l'espace boisé voisin.

Intérêts : urbanistique, historique, esthétique, élément important du cadre de vie



19 - Espace arboré à l'angle des rues S. Proust et Rossini

Description : Ce mail planté et paysager traverse l'îlot, permettant une liaison piétonne entre les rues Rossini et d'Andilly. Il est en relation directe avec les logements collectifs se trouvant à l'Est, leur servant d'écran végétal. Ce mail est prolongé par deux parcelles boisées reliant la rue Rossini à l'avenue de Paris.

Intérêts : urbanistique, esthétique, élément important du cadre de vie



20 - Parc du Château des Cèdres

Description : Ce grand parc paysager participe à la mise en valeur du château. L'absence de murs d'enceinte rue de Paris permet d'avoir une vue remarquable sur cette demeure.

Intérêts : urbanistique, historique, esthétique, élément important du cadre de vie
EVP





21 - Espaces boisés et aménagés des résidences des Dures Terres, du parc et de la clinique Mirabeau

Description : Ces grands bouquets d'arbres, vestiges d'un ancien domaine lôti dans la seconde moitié du XXe siècle, composent les cœurs d'îlots de ces grands ensembles de logements collectifs. La haute taille de ces arbres répond à celle des tours, conférant une unité à l'ensemble bâti et non bâti. Des espaces paysagers aménagés viennent compléter les espaces extérieurs.

Intérêts : urbanistique, historique, esthétique, élément important du cadre de vie



22 - Square du Berry

Description : Ce square est un espace vert paysager s'insérant en cœur d'îlot dans la résidence du Mont d'Eaubonne. Sa forme et son échelle sont en rapport avec les immeubles qui l'entourent.

Intérêts : urbanistique, élément important du cadre de vie





23 – Alignement d'arbres de l'Hippodrome d'Enghien

Description : Cet alignement d'arbres souligne l'enceinte de l'hippodrome, la rue d'Enghien, et crée un écran végétal de haute taille répondant aux collectifs de la résidence lui faisant face. Il matérialise ainsi visuellement la limite communale, mais réduit aussi les percées visuelles qui pourraient se faire sur l'hippodrome.

Intérêt : urbanistique

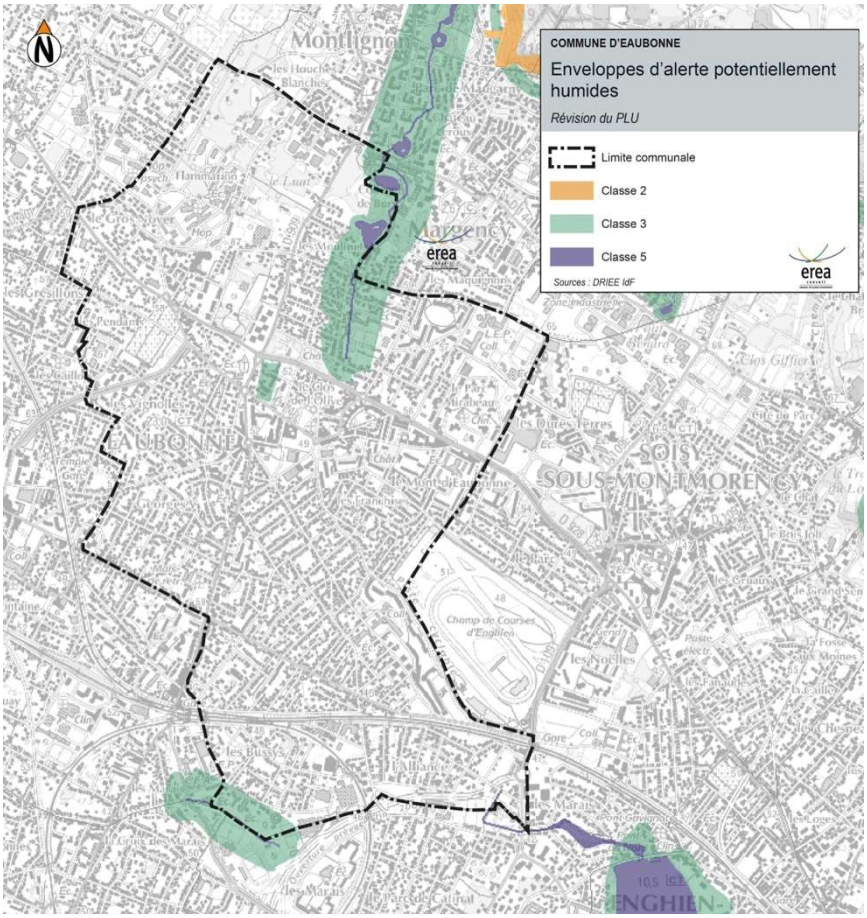
	24 - Jardins avant des maisons avenue Jeanne **Description :** Ces jardins privés comportent de très grands arbres qui donnent à la rue une identité forte et soulignent la trame viaire. Cette abondance végétale se retrouve également dans la rue parallèle, place Danton. **Intérêt** : urbanistique
	25 - Espace boisé d'une propriété privée (rue J. Jaurès) **Description** : Ce vaste espace arboré se trouve sur une propriété privée et se déploie sur une parcelle très profonde perpendiculaire à la rue . Là aussi, il s'agit d'un espace boisé d'une taille peu commune sans le Sud d'Eaubonne. **Intérêts :** urbanistique, esthétique
	26 - Espaces verts le long du Boulevard Intercommunal du Parisis **Description** : Cet espace se localise au Sud-Est du ban communal, entre la rue Honoré de Balzac et le B.I.P. Il dessine un talus assez marqué dominant le tracé de la voie routière. Côté ville, il comporte divers aménagements : tracés dédiés aux circulations douces, aires de jeux, bancs. Il est planté d'essences arbustives et arborées variées. **Intérêts :** urbanistique

4.2.2 Les zones humides

La caractérisation des zones humides du territoire communal d'Eaubonne est basée sur les données cartographiques de la DRIEE Ile-de-France : ***Enveloppes d'alerte de zones potentiellement humides*** *résultants de l'analyse de différentes données mise à disposition et de la photo-interprétation d'images satellites. DIREN-TTI Production et Tour du Valat, 2010.*

La commune d'Eaubonne présente de fortes probabilités de présence de zones humides sur 3 secteurs de son territoire :

- une zone tampon d'environ 150 mètres de part et d'autre du ru aérien de Corbon, représentant environ 15,7 hectares de zones potentiellement humides, au Nord de la commune ;
- une zone d'environ 1,2 hectares entre l'avenue Voltaire (Nord) et la rue J. Robillon (Sud), et l'avenue Matlock (Ouest) et la rue C. Garcia (Est) ;
- une zone tampon d'environ 150 mètres de largeur autour du ruisseau du Grand Gril, représentant environ 4 hectares de zones potentiellement humides en limite de commune, au Sud-Ouest.



Classe 2 : Zones humides identifiées selon les critères de l'Arrêté du 24 juin 2008 mais dont les limites n'ont pas été réalisées par des diagnostics de terrain (photo-interprétation) ou Zones humides identifiées par des diagnostics terrain mais à l'aide de critères et/ou d'une méthodologie différents de celle de l'arrêté. Les limites et le caractère humide des zones peuvent être revérifiés par les pétitionnaires.

Classe 3 : Probabilité importante de zones humides. Mais le caractère humide et les limites restent à vérifier et à préciser.

Classe 5 : Enveloppe où sont localisées toutes les zones en eau : à la fois les cours d'eau et les plans d'eau extraits et révisés de la BD Carthage et la BDTopo

Enveloppes d'alerte potentiellement humides de la commune d'Eaubonne



Le ru de Corbon, depuis la rue Marcellin Berthelot (erea-conseil)

4.2.3 Les espèces sauvages

La biodiversité sur la commune d'Eaubonne est qualifiée « d'ordinaire ». Le contexte très urbanisé et minéralisé de la commune explique grandement la faible diversité en espèces[8]. De plus, les espaces verts font très souvent l'objet d'un entretien, limitant l'installation des espèces végétales et animales. Cependant, la commune d'Eaubonne abrite **des espèces protégées et des espèces menacées**, mais aussi **des espèces indésirables**, car envahissantes.

4.2.3.1 La flore

Le Conservatoire Botanique National du Bassin Parisien (CBNBP) a recensé, sur le territoire communal, **219 espèces végétales** depuis l'année 2000. Aucune espèce protégée (de niveau national ou régional), ni espèce menacée (liste rouge régionale), ni espèce déterminante pour la désignation des ZNIEFF en Ile-de-France n'a été observée.

Le CBNBP et l'Institut National du Patrimoine Naturel (INPN) signalent la présence de **10 espèces végétales invasives.** Le terme « invasive » s'applique aux taxons exotiques qui, par leur prolifération dans les milieux naturels ou semi-naturels entraînent des changements significatifs de composition, de structure et/ou de fonctionnement des écosystèmes où ils se sont établis. Des problèmes d'ordre économique (gêne pour la navigation, la pêche, les loisirs, les cultures) mais aussi d'ordre sanitaire (toxicité, réactions allergiques..) sont fréquemment pris en considération et s'ajoutent aux nuisances écologiques.

Nom commun	*Nom scientifique*	Invasive[1]
Renouée du Japon	*Reynoutria japonica*	5
Robinier faux-acacia	*Robinia pseudoacacia*	5
Ailanthe	*Ailanthus altissima*	4
Arbre à papillons	*Buddleja davidii*	3
Aster lancéolé	*Symphotrichum lanceolatum*	3
Onagre bisannuelle	*Oenothera biennis*	3
Solidage du Canada	*Solidago canadensis*	3
Topinambour	*Helianthus tuberosus*	3

[8] Le manque d'inventaire naturaliste sur la commune est probablement une seconde raison expliquant le faible nombre d'espèces observées.

Vergerette de Sumatra	*Erigeron sumatrensis*	3
Vergerette du Canada	*Conyza canadensis*	3

[1]Source : Catalogue de la flore vasculaire d'Ile-de-France. CBNBP, 04/2011

3 : Taxon invasif se propageant dans les milieux non patrimoniaux fortement perturbés par les activités humaines (bords de route, cultures, friches, plantations forestières, jardins) ou par des processus naturels (friches des hautes grèves des grandes vallées) ;
4 : Taxon localement invasif, n'ayant pas encore colonisé l'ensemble des milieux naturels non ou faiblement perturbés potentiellement colonisables, dominant ou co-dominant dans ces milieux et ayant un impact (avéré ou supposé) important sur l'abondance des populations et les communautés végétales envahies ;
5 : Taxon invasif, à distribution généralisée dans les milieux naturels non ou faiblement perturbés potentiellement colonisables, dominant ou co-dominant dans ces milieux et ayant un impact (avéré ou supposé) important sur l'abondance des populations et les communautés végétales envahies.

4.2.3.2 La faune[9]

a) Les mammifères

Deux mammifères protégées sont recensés sur le territoire communal d'Eaubonne : **l'Ecureuil roux (*Sciurus vulgaris*)** et **le Hérisson d'Europe (*Erinaceus europaeus*).**



Ecureuil roux (MNHN)

Ces deux mammifères présentent des capacités d'adaptation leur permettant de séjourner dans les zones densément urbanisées.
Le Hérisson d'Europe, à l'activité principalement nocturne, a besoin d'espaces verts et de zones de tranquillité pour s'isoler durant les journées. Les parcs, squares, grands jardins privés ou encore les friches en bord d'infrastructures de transport constituent ses lieux de prédilection.
L'Ecureuil roux est une espèce sylvicole, la présence d'une strate arborée est indispensable pour sa survie. Les espaces verts boisées de grande superficie sont donc privilégiés par l'espèce.

D'autres espèces comme le Lapin de garenne, les micromammifères (rats, souris), et plus rarement la Fouine, le Sanglier ou le Chevreuil ont aussi été observées sur la commune.

b) Les chauves-souris

Aucune donnée concernant la commune d'Eaubonne (probablement par absence d'inventaire).

Les milieux urbains ne sont généralement pas propices à l'installation des chauves-souris. Plusieurs raisons à cela :

- la faible représentativité des milieux favorables à ce groupe d'espèces par la minéralisation des sols ;

[9] Sources : Ligue pour la Protection des Oiseaux (Faune IDF) ; Office pour les insectes et l'environnement (OPIE) ; Eaubonne pittoresque, insolite et secrète (H. Collet, 2013).

- la minéralisation des sols impacte toute la chaîne trophique, réduisant les ressources alimentaires pour les chauves-souris ;
- les perturbations anthropiques quotidiennes ;
- les chauves-souris sont des espèces à l'activité nocturne. L'éclairage public est une source de dérangement pour la majorité des espèces.

Cependant, les vastes espaces verts arborés en zone urbaine, parfois agrémentés de plan d'eau, constituent des zones de présence de chauves-souris, parce qu'ils sont en général peu éclairés la nuit, et la présence de proie y est plus élevée. De plus, les arbres creux ou fissurés sont susceptibles d'abriter des colonies de chauves-souris. Des espèces de chauves-souris, communes en France, se sont adaptées aux milieux urbains. Il est donc probable que sur la commune d'Eaubonne, des espèces telles que la Pipistrelle commune (*Pipistrellus pipistrellus*), la Sérotine commune (*Epseticus serotinus*), la Pipistrelle de Kuhl (*Pipistrellus kuhlii*) ou la Noctule commune (*Nyctalus noctula*) soient de passage sur le territoire communal, notamment depuis le massif forestier de Montmorency.



Pipistrelles communes (erea-conseil)

Les chauves-souris sont toutes protégées en France, et font l'objet d'un Plan National d'Actions visant à conserver et restaurer les populations de chauves-souris les plus menacées.

c) L'avifaune

Entre 2013 et fin 2015, la LPO, *via* Faune-Ile-de-France, a recensé **46 espèces d'oiseaux** sur le territoire communal d'Eaubonne.

- **28 espèces sont protégées** sur le territoire national (individu et habitat), parmi lesquelles 3 passereaux nicheurs certains : le Moineau domestique, la Mésange charbonnière et le Rougequeue noir.
- **la Cigogne noire** (échassier) et **l'Epervier d'Europe** (rapace) sont deux espèces inscrites à **l'annexe I de la Directive Oiseaux** (directive 79/409/CEE), listant les oiseaux menacés à l'échelle européenne et pour lesquelles sont définies des Zones de Protection Spéciale (Natura 2000).
- Trois espèces observées sur la commune présentent un **statut de conservation défavorable** : la **Cigogne noire**, très rare et migrateur vulnérable ; **le Pinson du Nord** qui est un migrateur plutôt rare ; le **Léiothrix jaune**, considéré comme plutôt rare, bien qu'échappé de captivité.

Nom français	*Nom latin*	Nidificaiton	Statut [10]
Accenteur mouchet	*Prunella modularis*		*PN*
Bernache du Canada	*Branta canadensis*		
Canard colvert	*Anas platyrhynchos*	*Certaine*	
Canard domestique	*Anas platyrhynchos f. domestica*		*Probablement échappé de captivité*
Canard hybride	*Anatidae sp x Anatidae sp.*		

[10] *DO I : Directive Oiseaux, Annexe 1 – PN : Protection nationale*

Nom français	*Nom latin*	Nidificaiton	Statut [10]
Chardonneret élégant	*Carduelis carduelis*		*PN*
Cigogne noire	***Ciconia nigra***		***DO I ; PN ; Migrateur vulnérable Espèce très rare***
Corneille noire	*Corvus corone*	*Probable*	
Epervier d'Europe	***Accipiter nisus***		***DO I ; PN***
Etourneau sansonnet	*Sturnus vulgaris*		
Faucon crécerelle	*Falco tinnunculus*		*PN*
Fauvette à tête noire	*Sylvia atricapilla*		*PN*
Gallinule poule d'eau	*Gallinula chloropus*	*Certaine*	
Geai des chênes	*Garrulus glandarius*	*Certaine*	
Grimpereau des jardins	*Certhia brachydactyla*		*PN*
Grive mauvis	*Turdus iliacus*		
Grive musicienne	*Turdus philomelos*		
Hirondelle de fenêtre	*Delichon urbicum*		*PN*
Léiothrix jaune	***Leiothrix lutea***		***Probablement échappé de captivité Espèce plutôt rare***
Martinet noir	*Apus apus*	*Probable*	*PN*
Merle noir	*Turdus merula*	*Certaine*	
Mésange à longue queue	*Aegithalos caudatus*		*PN*
Mésange bleue	*Cyanistes caeruleus*		*PN*
Mésange charbonnière	*Parus major*	*Certaine*	*PN*
Mésange huppée	*Parus cristatus*		*PN*
Moineau domestique	*Passer domesticus*	*Certaine*	*PN*
Mouette rieuse	*Chroicocephalus ridibundus*		*PN*
Oie domestique	*Anser anser f. domestica*		*Probablement échappé de captivité*
Perruche à collier	*Psittacula krameri*		
Pic épeiche	*Dendrocopos major*		*PN*
Pic vert	*Picus viridis*	*Possible*	*PN*
Pie bavarde	*Pica pica*	*Probable*	
Pigeon biset domestique	*Columba livia f. domestica*	*Probable*	
Pigeon ramier	*Columba palumbus*	*Probable*	
Pinson des arbres	*Fringilla coelebs*		*PN*
Pinson du Nord	***Fringilla montifringilla***		***PN Espèce plutôt rare***
Pouillot véloce	*Phylloscopus collybita*		*PN*
Roitelet huppé	*Regulus regulus*		*PN*
Rossignol philomèle	*Luscinia megarhynchos*		*PN*
Rougegorge familier	*Erithacus rubecula*		*PN*
Rougequeue noir	*Phoenicurus ochruros*	*Certaine*	*PN*
Sittelle torchepot	*Sitta europaea*		*PN*
Tarin des aulnes	*Carduelis spinus*		*PN*
Tourterelle turque	*Streptopelia decaocto*	*Certaine*	
Troglodyte mignon	*Troglodytes troglodytes*		*PN*
Verdier d'Europe	*Carduelis chloris*		*PN*



Nichée de Mésanges charbonnière dans une boite aux lettres non utilisée (erea-conseil)



Rougequeue noir sur la toiture d'un abri de jardin (erea-conseil)



Moineau domestique (S. Letertre)

Avifaune nicheuse protégée



Cigogne noire (D. Bouvot, LPO)



Pinson du Nord (J-P. Moussus)



Léiothrix jaune (Zeddammer)

Avifaune au statut de conservation défavorable

d) Les reptiles et amphibiens

La **Trachémyde écrite** (ou Tortue à tempes rouges, *Trachemys scripta*, dite « tortue de Floride ») a été observée, en 2013, sur le territoire d'Eaubonne. Il s'agit d'une **tortue aquatique exotique devenue envahissante** en France. Son habitat comprend nécessairement un plan d'eau, telle que la retenue des Moulinets.



Trachémyde écrite (J-P Moussus)

L'Orvet fragile (*Anguis fragilis*), qui est un lézard apode vivant dans les milieux frais, a été observé dans le quartier de Flammarion (au Nord de la commune). Les spécimens sont protégés sur le territoire français (art. 3 de l'arrêté du 19/11/2007 listant les reptiles protégés).

Il n'est pas fait mention du **Lézard des murailles** (*Podarcis muralis*) bien qu'il soit présent dans les communes aux alentours d'Eaubonne. Il s'agit probablement d'un manque d'inventaire sur la commune, le Lézard des murailles étant capable de coloniser les espaces verts et jardins privatifs, même en zone urbaine. Ce reptile est intégralement protégé en France (art. 2 de l'arrêté du 19/11/2007 listant les reptiles protégés).

Concernant les amphibiens, le **Crapaud commun** (*Bufo bufo*) a aussi été observé dans le quartier de Flammarion. Il s'agit d'un amphibien très commun qui peut se déplacer sur de longues distances en phase terrestre (la reproduction se déroule en milieu aquatique).



Orvet fragile (erea-conseil)



Crapaud commun (erea-conseil)

e) Les insectes

L'Office pour les Insectes et l'Environnement a recensé, d'après les données cartographiques en date de 2013 : **12 espèces d'odonates (ou libellules)** dans un carré de 5 km*5 km (soit 25 km^2) comprenant l'intégralité de la commune d'Eaubonne (4,4 km^2). La présence d'odonates à proximité des milieux aquatiques, au Nord de la commune, est très probable.

Le ru de Corbon et les différents bassins sur son linéaire constituent des habitats favorables au cycle biologique des libellules[11].

Deux espèces présentent un statut de conservation défavorable en région Ile-de-France : la **Cordulie bronzée** et **l'Orthétrum bleuissant**, cette dernière étant également sur la liste des espèces déterminantes ZNIEFF de la région.



Cordulie bronzée (erea-conseil)



Orthétrum bleuissant (erea-conseil)

Nom commun	*Nom scientifique*	Statut IdF[1]
Agrion élégant	*Ischnura elegans*	Commun
Agrion porte-coupe	*Ennallagma cyathigerum*	Commun
Naïade au corps vert	*Erythromma viridulum*	Commun
Caloptéryx éclatant	*Calopteryx splendens splendens*	Commun
Petite nymphe au corps de feu	*Pyrrhosoma nymphula*	Commun
Agrion jouvencelle	*Coenagrion puella*	Commun

[11] Les œufs et le stade larvaire des libellules est aquatique.

Nom commun	*Nom scientifique*	Statut IdF[1]
Aeschne bleue	*Aeschna cyanea*	Commun
Anax empereur	*Anax imperator*	Commun
Orthétrum réticulé	*Orthetrum cancellatum*	Commun
Cordulie bronzée	*Cordulia aenea*	**Quasi-menacé**
Libellule déprimée	*Libellula depressa*	Commun
Orthétrum bleuissant	*Orthétrum coerulescens coerulescens*	**Vulnérable**

Source : Liste Rouge Régionale des Libellules d'Ile-de-France, SFO, OPIE, Natureparif, 10/2014

Concernant **les lépidoptères diurnes, aucune donnée d'inventaire n'est disponible pour la commune**. Les différents espaces communaux et jardins privés représentent les supports de biodiversité végétale, notamment de plantes à fleurs, sources mellifères pour les papillons. La présence d'espèces communes, telles que le Vulcain (*Vanessa atalanta*), l'Azuré commun (*Polyommatus icarus*), le Paon-du-jour (*Inachis io*), le Fadet commun (*Coenonympha pamphilus*), etc., est très probable.

La diversité en papillon doit cependant rester très limitée, l'entretien régulier des massifs et pelouses empêchant généralement le développement d'une végétation herbacée spontanée susceptible de diversifier les ressources alimentaires des insectes butineurs, dont les papillons.

4.3 La trame verte et bleue

La Trame Verte et Bleue (TVB), l'un des engagements phares du Grenelle de l'environnement, est une démarche qui vise à **maintenir et à reconstituer un réseau d'échanges sur le territoire national** pour que les espèces animales et végétales puissent, comme l'homme, communiquer, circuler, s'alimenter, se reproduire, se reposer... c'est-à-dire assurer leur survie, en facilitant leur adaptation au changement climatique.
Elle contribue ainsi au maintien des services que nous rend la biodiversité : qualité des eaux, pollinisation, prévention des inondations, amélioration du cadre de vie, etc.

La Trame Verte et Bleue constitue **un outil de préservation de la biodiversité** s'articulant avec l'ensemble des autres outils (stratégie de création des aires protégées, parcs nationaux, réserves naturelles, arrêtés de protection de biotope, Natura 2000, parcs naturels régionaux, plans nationaux d'actions en faveur des espèces menacées, etc.) encadrés par la stratégie nationale de biodiversité 2011-2020. En complément de ces autres outils essentiellement fondés sur la connaissance et la protection d'espèces et d'espaces remarquables, la Trame verte et bleue permet de franchir un nouveau pas en **prenant en compte le fonctionnement écologique des espaces et des espèces dans l'aménagement du territoire** tout en s'appuyant sur la biodiversité ordinaire.

L'établissement de la Trame Verte et Bleue d'Eaubonne s'appuie à la fois sur **le Schéma Régional de Cohérence écologique** (SRCE) de la région Ile-de-France, approuvé le 26 septembre 2013, et sur **les expertises locales du paysage et du milieu naturel**.

4.3.1 Le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE)

L'objectif du SRCE est, sur la base d'un **diagnostic des continuités écologiques** (réservoirs de biodiversité et corridors identifiés dans un atlas cartographique à l'échelle 1/100 000ème) de **définir les enjeux prioritaires pour la préservation et la remise en état**

des continuités écologiques régionales et de déterminer un **plan d'actions** stratégique pour y répondre.

La **Trame verte et bleue** entend contribuer à enrayer la perte de biodiversité en préservant et en remettant en bon état des réseaux de milieux naturels, permettant aux individus de circuler et d'interagir. Ces réseaux d'échanges, ou continuités, sont constitués de **réservoirs de biodiversité**, reliés les uns aux autres par des **corridors écologiques**.

Un **réservoir de biodiversité (ou zone nodale)** constitue un espace où la biodiversité est la plus riche et la mieux représentée. Les conditions indispensables à son maintien et à son fonctionnement y sont réunies. Une espèce peut ainsi y exercer l'ensemble de son cycle de vie : alimentation, reproduction, repos. De manière plus globale, les milieux naturels peuvent y assurer leur fonctionnement. Il s'agit donc : soit d'espaces à partir desquels des individus d'espèces peuvent se disperser, soit d'espaces rassemblant des milieux de grand intérêt.

Un **corridor écologique** est une voie de déplacement, empruntée par la faune et la flore, qui relie les réservoirs de biodiversité. Ces liaisons fonctionnelles, entre milieux naturels, permettent la dispersion et la migration des espèces. On les classe généralement en trois types principaux :

- les structures linéaires : haies, chemins et bords de chemins, ripisylves… ;
- les structures en « pas japonais » : ponctuation d'espaces - relais ou d'îlots - refuges (mares, bosquets…) ;
- les matrices paysagères : type de milieu paysager dominant sur le territoire d'étude.

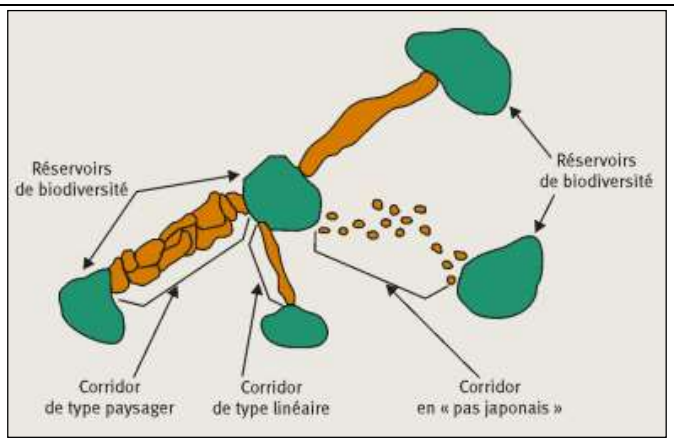
Les **continuités écologiques** d'un territoire d'étude correspondent à l'ensemble des éléments du maillage d'espaces ou de milieux constitutifs d'un réseau écologique (réservoirs de biodiversité et corridors écologiques).

On soulignera que les cours d'eau constituent à la fois des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques.

L'aménagement et l'équipement des territoires peuvent générer des **contraintes au bon fonctionnement des trames vertes et bleues** :

- par différentes formes d'obstacles (routes, voies ferrées, constructions, barrages, micro centrales, pollutions, clôtures…),
- par divers milieux répulsifs peu favorables (densité d'habitat, zones d'activités denses, agriculture intensive).

La fragmentation des espaces à caractère naturel et leur morcellement qui peuvent conduire à des phénomènes d'isolats, sont l'une des causes de la « perte de biodiversité ».



Exemple d'éléments de la Trame verte et bleue : réservoirs de biodiversité et types de corridors terrestres (source : Cemagref, d'après Bennett 1991)

4.3.1.1 Les réservoirs de biodiversité

En règle générale, ce sont des périmètres de protection (Natura 2000, APB,…) ou d'inventaire (ZNIEFF, ZICO), ou des boisements de superficie supérieure à 100ha bien identifiés sur le territoire national.

Sur la commune d'Eaubonne, **aucun réservoir de biodiversité d'importance régionale n'a été identifié.**

4.3.1.2 Les cours d'eau et continuum de la sous-trame bleue

Le SRCE d'Ile-de-France identifie **le ru de Corbon comme cours d'eau à fonctionnalité réduite**.
Sur la commune d'Eaubonne, la fonctionnalité écologique du ru est contrainte par :

- la retenue d'eau, formant le bassin des Moulinets ;
- son écoulement canalisé en aval, sur plusieurs kilomètres, jusqu'au petit lac Nord d'Enghien.



Portion du Ru visible depuis l'avenue Jean-Jacques Rousseau (H. Collet[12])

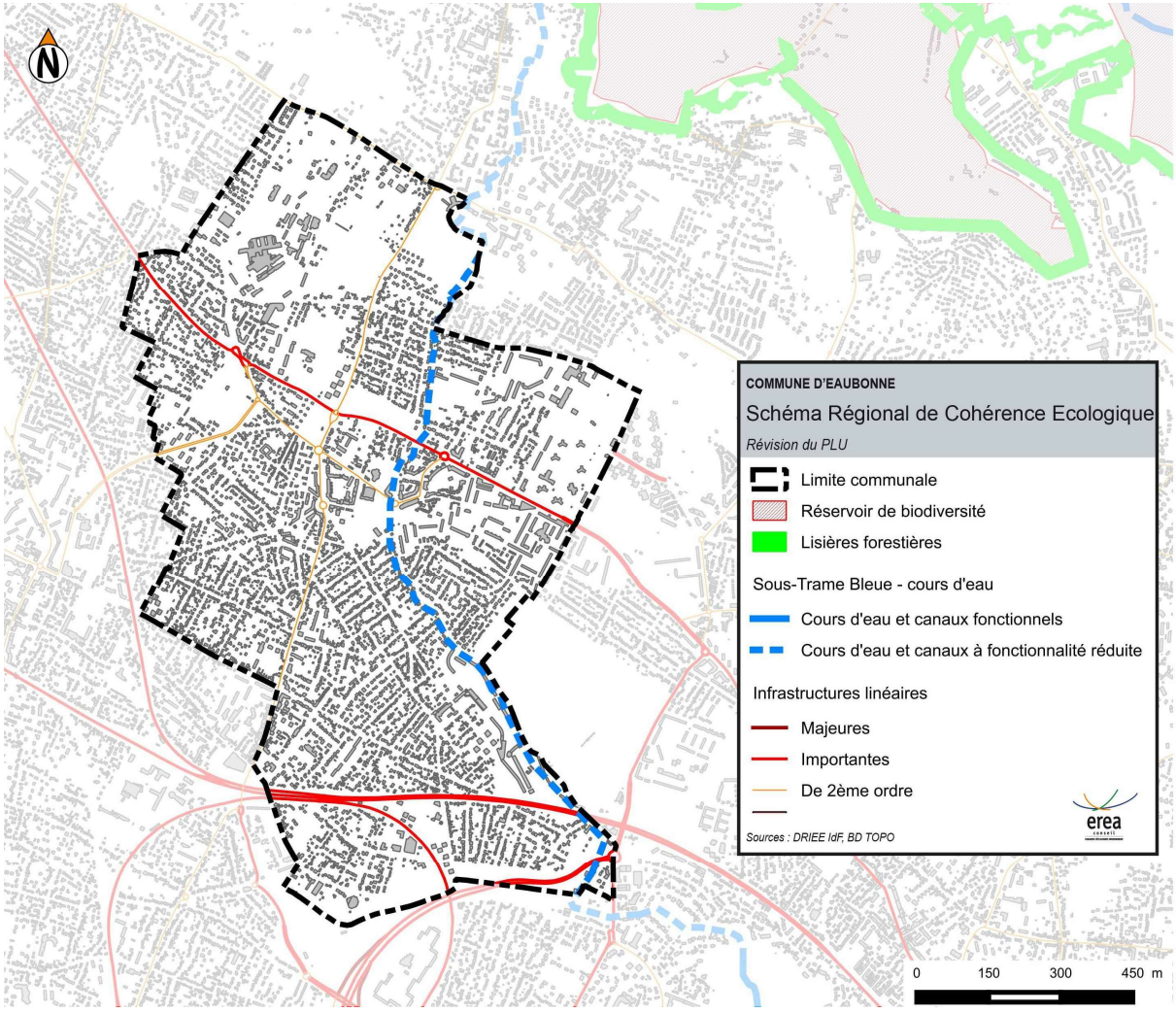
[12] Dans : *EAUBONNE, pittoresque, insolite et secrète* - Cercle historique et archéologique d'Eaubonne et de la Vallée de Montmorency, 12/2013

4.3.1.3 Les corridors terrestres et lisières forestières

Le SRCE d'Ile-de-France n'identifie pas de corridor terrestre, ni lisière forestière sur le territoire communal.

4.3.1.4 Les éléments fragmentants

Il s'agit ici **d'obstacles et de points de fragilité** situés sur les corridors terrestres / aquatiques et au sein des réservoirs de biodiversité. Deux catégories d'éléments fragmentants ont été distinguées selon l'intensité de leurs effets : les obstacles qui se traduisent par un fort effet de coupure sur les continuités ou induisent une importante fragmentation de l'espace ; les points de fragilité qui réduisent l'étendue des fonctionnalités de la continuité, bien que celle-ci reste fonctionnelle pour les espèces les moins sensibles.



Trame verte et bleue de la commune d'Eaubonne, d'après les données du SRCE d'Ile-de-France

Les éléments fragmentants sur la commune d'Eaubonne sont **:**

- **les infrastructures linéaires importantes vis-à-vis des déplacements** : la route départementale n°928, les voies ferrées (Réseau Transilien) au Sud de la commune ;
- **l'urbanisation :** le bâti et leur délimitation limitent les déplacements des espèces terrestres.

A noter qu'aucun élément fragmentant n'est identifié sur le ru de Corbon, celui-ci n'étant pas considéré comme un cours d'eau d'importance au niveau régional.

4.3.2 Réseaux biologiques communaux

4.3.2.1 Trame verte communale

Le paragraphe précédent (4.2.1.), consacré aux « espaces verts remarquables d'intérêt communal » permet de visualiser les éléments importants de la trame paysagère d'Eaubonne.

L'analyse d'éventuelles continuités écologiques nécessite cependant de prendre en compte d'autres espaces de nature non représentés précédemment, qui participent également au fonctionnement écologique global du territoire, principalement les espaces verts et jardins des secteurs pavillonnaires.

Dans le tissu pavillonnaire, la végétation se concentre au niveau des jardins, arrière et avant. Les clôtures sur rue se composent généralement de haies libres ou taillées très fournies et d'un muret d'appui surmonté d'une grille de fer forgé ou d'un grillage. Ces clôtures végétales constituent un des éléments majeurs du paysage urbain étant donné la prédominance de l'habitat pavillonnaire, implanté en retrait par rapport à la voie et dégageant ainsi un espace libre très planté.

Les jardins de ces zones pavillonnaires, ajoutés les uns aux autres, composent ainsi de vastes espaces végétalisés de façon variée, hébergeant de nombreuses espèces. Leur biodiversité reste cependant assez méconnue.

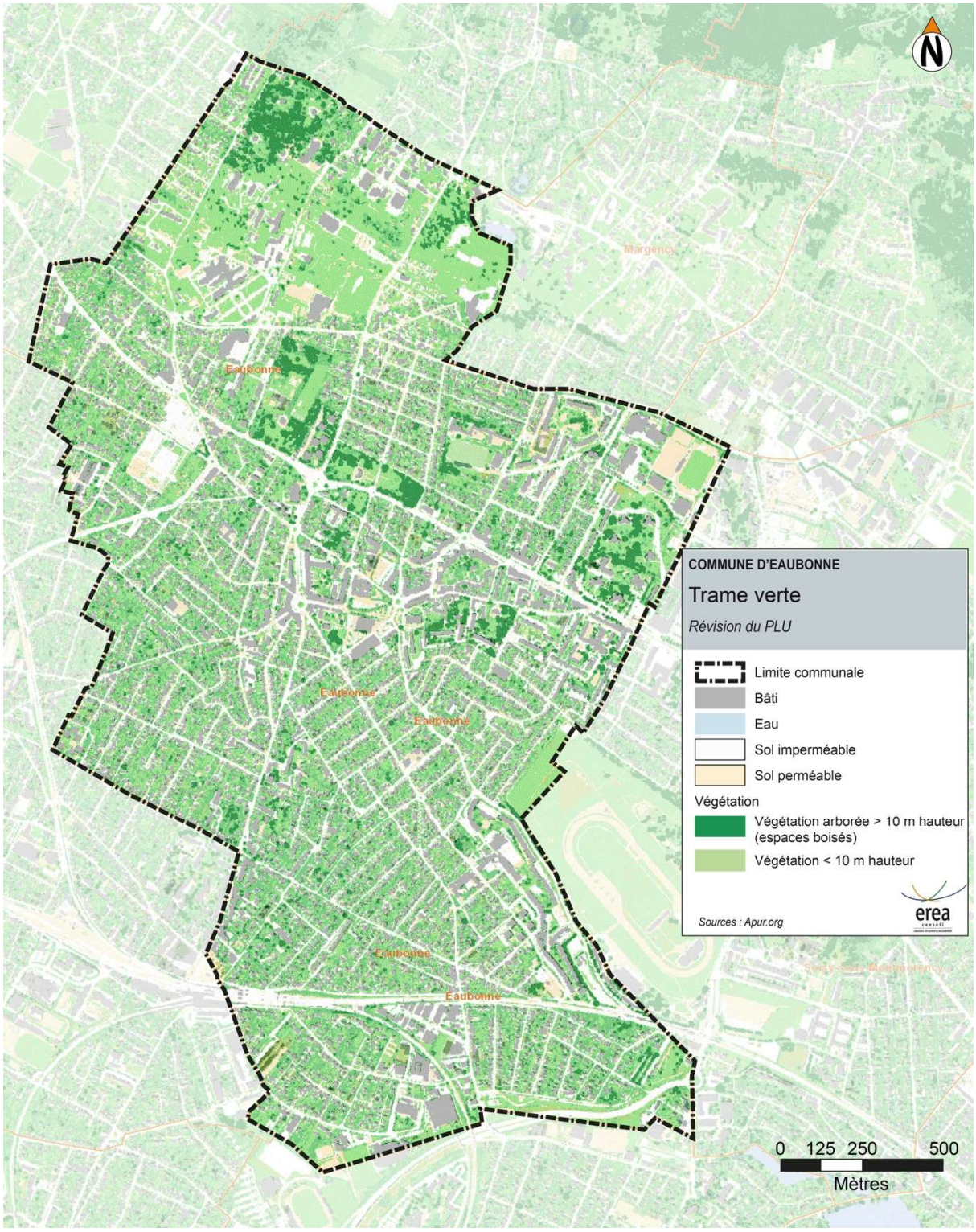
En termes de biodiversité, la qualité de la végétation est aussi importante que le gradient d'urbanisation. Par exemple, les jardins privés sont souvent beaucoup plus riches en espèces végétales, et donc en ressources potentielles pour une éventuelle faune, que de grands espaces verts où prédominent les pelouses rases. Mais, cette qualité de la végétation est elle-même très dépendante de son type d'entretien, les pratiques de jardinage étant plus ou moins agressives, non seulement pour les plantes elles mêmes mais aussi pour les substrats : eau, sol, air.

En secteur pavillonnaire, à partir d'un certain degré de densité, qu'il soit un choix de l'aménageur ou qu'il soit la résultante de divisions foncières et adjonctions de seconde ligne, le pourcentage d'espaces verts et d'espaces non imperméabilisés diminue mécaniquement, de façon drastique, empêchant la constitution ou le maintien d'une trame verte.

L'agencement des volumes bâtis joue aussi un rôle important : il peut engendrer une fragmentation de la trame verte ou au contraire créer des espaces verts continus de belle dimension.

Les voies ferrées et voiries présentent un rôle ambivalent : le plus souvent, elles sont une source de fragmentation de l'espace mais, parfois, leurs abords végétalisés constituent des continuités écologiques potentielles : coulée verte le long du B.I.P., alignements arborés, etc.

Les autres espaces non imperméabilisés, de taille conséquente, correspondent aux terrains de sports.



Trame verte d'Eaubonne (source : Atelier Parisien d'Urbanisme)

4.3.2.2 Trame bleue communale

a) Aspects historiques

Le cadastre napoléonien relève deux ruisseaux principaux :

- le ru de Montlignon (suite du ru de Corbon), qui coule du Nord vers le Sud jusqu'au centre d'Eaubonne, où il s'incurve pour suivre un parcours d'Ouest en Est, en longeant l'actuelle rue d'Enghien, puis le Champ de Courses. Il fait sa jonction avec le ru du Grand Gril pour se jeter dans le petit lac Nord d'Enghien ;
- le ru du Grand Gril, qui commence sur le territoire d'Eaubonne à la jonction des ruisseaux d'Ermont et de Sannois. Il longe les marais d'Eaubonne pour passer ensuite sur le territoire de Saint-Gratien où il rejoint le ruisseau de Montlignon précité.

Ce réseau hydrographique est alors complété par des plans d'eau (étang dans le parc de la Grille Dorée, étangs du Château d'Eaubonne) et divers tracés de fossés. En effet, des marais couvraient une partie du ban communal : la matrice cadastrale datée de 1824-1834 comptabilise 11 hectares de marais et 10 autres hectares d'oseraies. Marianne Mulon, archiviste paléographe, résume d'ailleurs ainsi la toponymie d'Eaubonne : « *Eaubonne, en terrain marécageux, est mentionnée Aquaputa en 635 ; déjà au XII^e siècle, cette eau « puante » a été métamorphosée en eau « bonne » : Aquabona (1190)* ».

En 1838, le Docteur Perrochet signale : « *Eaubonne ne possède qu'une seule fontaine, dont l'eau est très légère, la plupart des habitants ne boivent que de l'eau du grand ruisseau, après l'avoir fait filtrer* ». Le problème de l'accès à l'eau reste préoccupant pendant tout le XIX^e siècle. Les puits creusés au fond des jardins ne suffisent pas. Des bornes-fontaines sont mises en place dans la deuxième moitié du XIX^e siècle. Un petit lavoir a déjà été aménagé le long du ru, près de l'église, avant 1789 par Le Normand de Mézières. Un nouvel édifice, le Grand lavoir, est construit en 1877.

Au fil du temps, la trame bleue de surface a été fortement réduite : drainage des anciens marécages, comblement des plans d'eau, disparition des cressonnières, remblaiements divers, canalisation et passage en souterrain d'un tronçon conséquent du ruisseau de Montlignon et du ru du Grand Gril.

b) Données actuelles

La trame bleue est aujourd'hui constituée par :

- **le ru du Grand Gril**, situé en limite de commune, au Sud-Ouest. Il est aérien sur cette section, mais ne représente pas une continuité écologique de qualité puisqu'il devient souterrain avant de rejoindre le lac Nord d'Enghien. Sa largeur moyenne est de deux à trois mètres ;
- **le ru de Corbon et le bassin des Moulinets.** Comme l'indique le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) d'Ile-de-France, il possède une fonctionnalité limitée en raison de la retenue, et de la longue section canalisée.

  Il possède un caractère plus naturel sur le Nord de la commune, en amont du bassin.



Ru de Corbon dans le parc de Bury (H. Collet)

- **Un petit bassin d'agrément au sein du parc Claude Monet :**



Parc Claude Monet (erea-conseil)

- **La Fontaine du marché**, qui est l'un des monuments emblématiques de la commune.

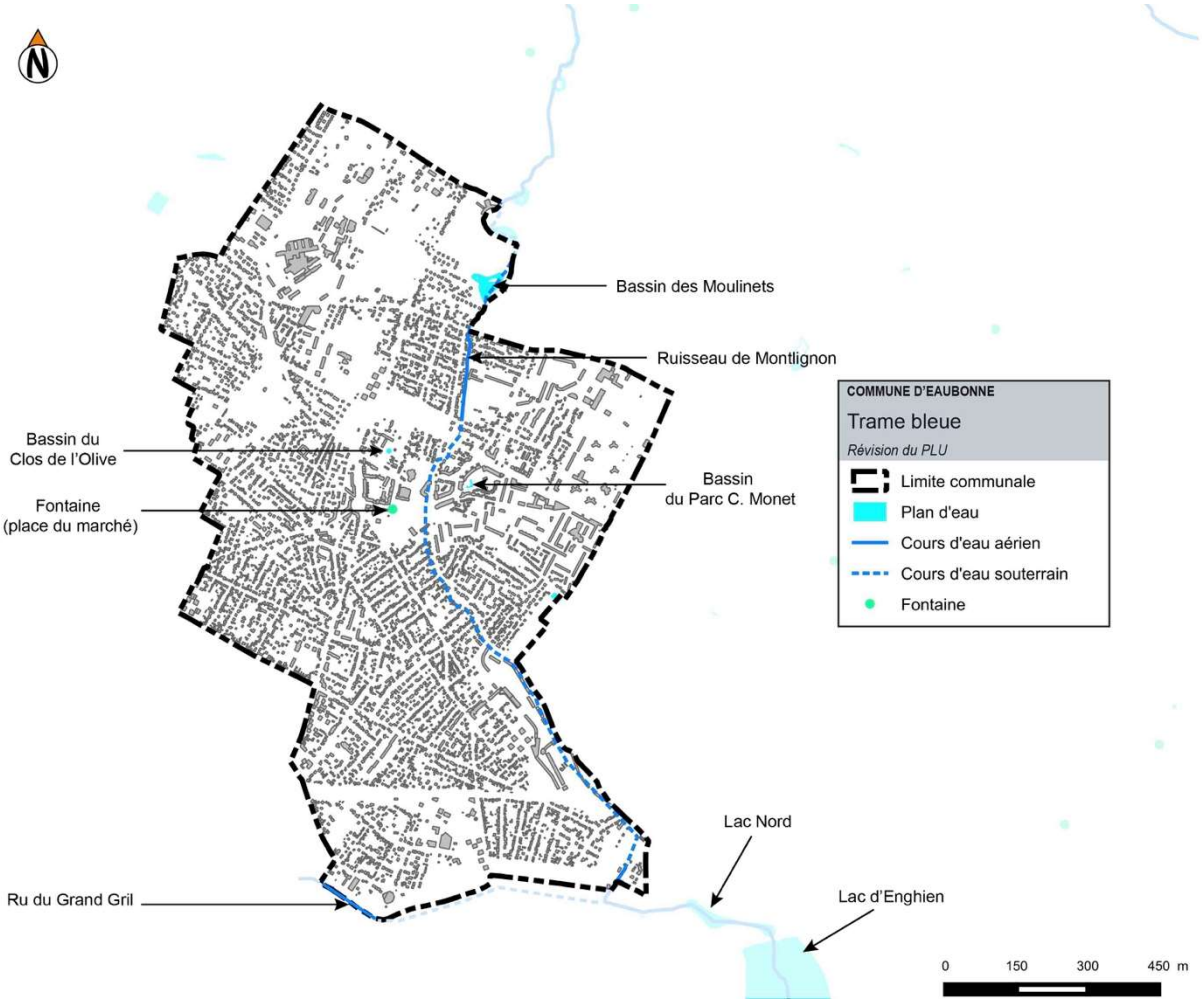


Fontaine du marché (H. Collet)

- **Le bassin du Clos de l'Olive,** dans le parc de l'école municipale de musique agréée :



Bassin du Clos de l'Olive (Googlestreetview)



Trame bleue communale

4.3.2.3 Continuums écologiques communaux

L'édification de la cartographie des réseaux biologiques communaux se base sur la localisation des espaces verts, leur typologie et prend en compte leur connectivité entre eux.

Sur la commune d'Eaubonne, les espaces verts publics et privés ont été regroupés selon la hauteur de la végétation, supérieure ou inférieure à 10 mètres[13]. Les secteurs boisés sont concentrés dans les espaces publics et les vastes parcs privés, tandis que les quartiers résidentiels sont majoritairement constitués d'espaces ouverts, bien qu'agrémentés d'arbres.

Concernant **les continuums écologiques**, que l'on peut qualifier de « couloirs de déplacements » pour les espèces sauvages sur le territoire communal, et non de « corridor écologique »[14] (puisqu'il n'y a pas de réservoir de biodiversité sur la commune), on distingue **les continuums écologiques fonctionnels des continuums écologiques à fonctionnalité réduite.**

a) Continuums écologiques fonctionnels

Connexion entre les espaces semi-naturels du Nord de la commune

Le Nord de la commune conserve des reliquats du massif forestier de Montmorency au niveau du bois du Luat, du parc de l'Hôpital, du parc de Bury et **des parcs boisés** des châteaux du Val Joli et de la Chesnaie. Ces milieux boisés distants de quelques mètres à quelques centaines de mètres entre eux, et proches de la forêt domaniale de Montmorency (cœur de biodiversité régional, au Nord d'Eaubonne), représentent les **habitats privilégiés par les espèces sylvicoles** : oiseaux, mammifères (écureuil, chiroptères), insectes saproxyliques[15], soit pour y effectuer entièrement leur cycle biologique (biodiversité « ordinaire »), soit pour y stationner temporairement (possibilité de passage d'espèces remarquables).
Ces boisements constituent donc **des pools de biodiversité à l'échelle communale**. Ils sont **interconnectés entre eux par différents espaces verts herbacés accompagnant le bâti et les voiries et des alignements d'arbres.**
Il existe toutefois quelques contraintes aux déplacements des espèces terrestres, avec notamment la **présence de hauts murs ceinturant parfois les parcs** (parcs de l'Hôpital par exemple), ou le **dérangement lié aux activités humaines** (circulation routière…)

Continuum vert le long du Boulevard Intercommunal Parisis (B.I.P.)

L'aménagement d'espaces verts le long du B.I.P. est profitable notamment pour les déplacements de la petite faune, moins sujette aux perturbations humaines. Les plantations d'essences arbustives et arborées, la présence de massifs fleuris sont favorables pour la reconquête des centres urbains par la faune « ordinaire », même si ces espaces sont entretenus régulièrement.

La connexion des espaces verts du B.I.P. avec le continuum vert de la ligne RER C créée un maillage vert intéressant pour les espèces sauvages sur ce secteur. Elles peuvent ainsi circuler sur un territoire plus vaste, tout en réduisant les contraintes liées aux activités humaines.

[13] Source de données : Atelier Parisien d'urbanisme
[14] Voie de déplacement qui relie les réservoirs de biodiversité
[15] Qui se nourrit de bois mort ou vivant





Coulée verte du B.I.P. (erea-conseil)

Continuum vert le long de voies ferrées – RER C

Les voies ferrées sont, d'une manière générale, considérées comme des coupures écologiques au déplacement des espèces sauvages. Cependant, **en zone densément urbanisée, les bas côtés ou talus végétalisés des voies ferrées sont colonisés par une flore et une faune sauvages opportunistes**. Ces espaces accueillent donc des espèces végétales de friches et zones rudérales, non ou très peu visibles dans les parcs et jardins communaux entretenus, ainsi qu'une petite faune (mammifères, reptiles, insectes) plus diversifiée.

Une continuité verte est identifiée le long de la ligne C du RER, en direction de Saint-Gratien. Les talus présentent une végétation herbacée à arborée sur ce linéaire. Bien que la trame végétale soit de faible largeur, elle est bénéfique pour le déplacement de la petite faune et l'installation de la végétation. Les déplacements d'espèces sur plusieurs centaines de mètres (voire kilomètres) permettent un brassage des populations d'espèces sauvages aux capacités de déplacement faibles.

Ce continuum vert est toutefois interrompu à plusieurs reprises par des ponts et tunnels ferroviaires, non végétalisés. De plus, il ne possède qu'un **intérêt local,** puisqu'il n'est pas connecté à un réservoir de biodiversité.

b) Continuums écologiques à fonctionnalité réduite

Continuum vert le long de voies ferrées – Transilien

Les voies ferrées du Transilien reliant Saint-Denis à Dieppe sont, sur la commune d'Eaubonne, parfois contiguës à des routes (rue des Callais, Rue du Bois Meslé,…), la végétation se fait donc plus rare et est localisée géographiquement. De plus, la gare d'Ermont-Eaubonne agit comme une réelle coupure écologique, rendant les déplacements de la faune très difficiles, voire impossibles, sur ce secteur d'environ 800 mètres de longueur.

Les déplacements le long de l'axe ferroviaire sont donc essentiellement réalisés sur des linéaires végétalisés situés entre les gares.

Continuum hydraulique du ru de Corbon

Le ru de Corbon possède une fonctionnalité écologique réduite en raison de **sa canalisation et de son passage au sein de propriétés privées au cœur d'Eaubonne**. Il ne bénéficie pas d'un traitement naturel de ses berges, lui conférant un intérêt écologique

très faible sur une grande partie de son cours. L'artificialisation du ru n'est guère compatible avec le rôle de « continuum bleu » que peut présenter un cours d'eau aux berges naturelles et végétalisées. Sa fonctionnalité écologique est donc considérée comme réduite à l'échelle communale.

Rappelons que le SDRIF identifie une liaison verte sur le tracé du cours d'eau. L'aménagement de cette liaison verte[16] pourrait aussi être l'occasion de redonner un caractère naturel au ru de Corbon.

Alignements d'arbres

Des alignements d'arbres et haies, le long des voies de circulation, peuvent aussi être considérés comme des corridors biologiques pour la faune sylvicole. On peut citer : l'alignement d'arbres au niveau de l'hippodrome visible depuis la rue d'Enghien, la place Danton, les jardins avant des maisons avenue Jeanne ; etc.



Rue d'Enghien (erea-conseil)

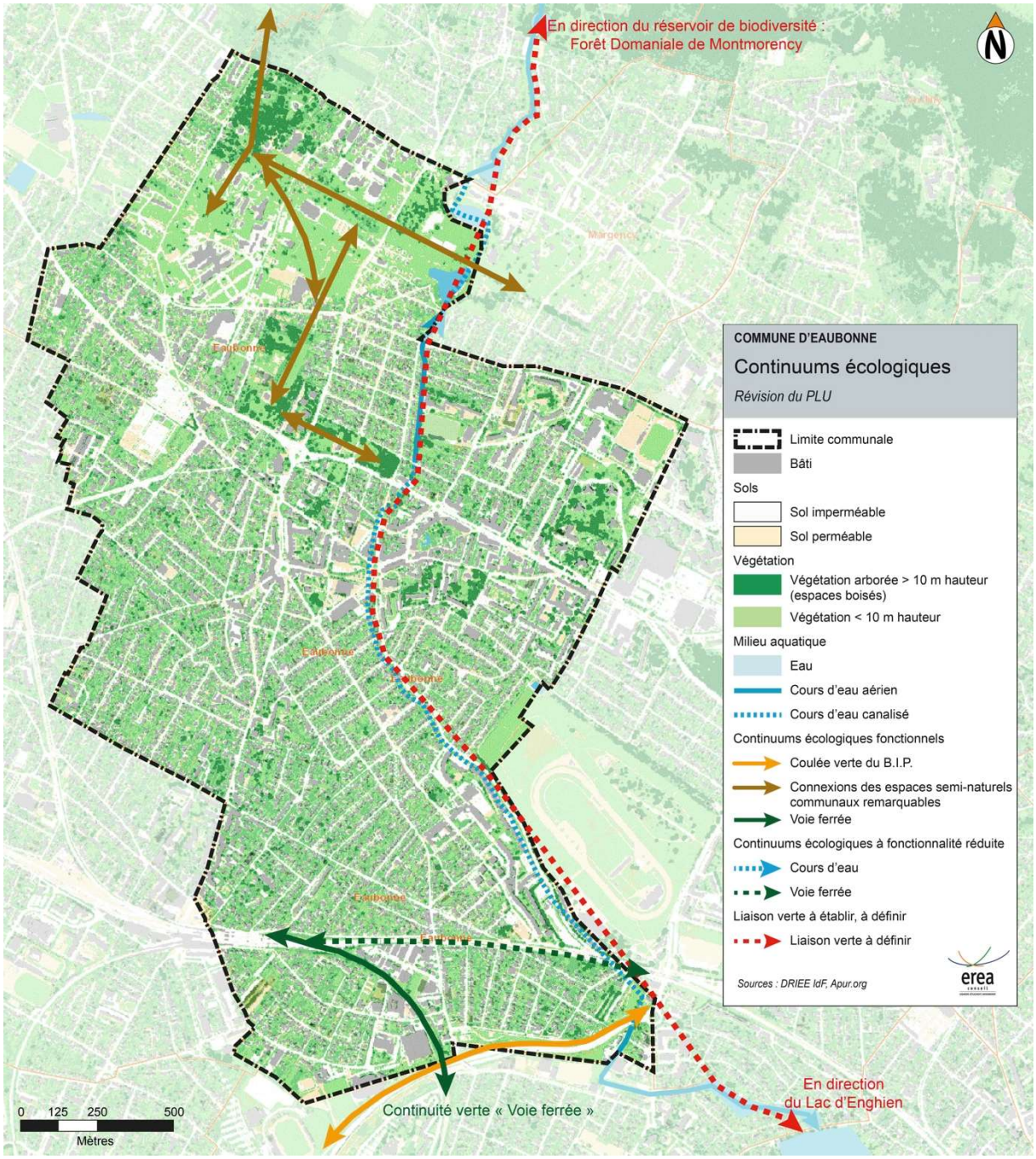


Place Danton (erea-conseil)



Avenue Jeanne (erea-conseil)

[16] L'aménagement de la liaison verte est à envisager si des opérations d'aménagements ou de renouvellement urbain sont programmées sur son tracé.



Continuums écologiques

4.4 Synthèse des principaux enjeux écologiques

Les enjeux écologiques sont relativement limités sur le territoire d'Eaubonne.

En effet, **aucun périmètre d'intérêt écologique**, **aucun cœur de biodiversité**, ni **aucune sous-trame terrestre du SRCE** d'Ile-de-France n'est recensé sur la commune. **Il n'y a pas, non plus, de réelle trame bleue**, puisque les ru de Corbon et du Grand Gril sont peu fonctionnels en raison de retenue d'eau, de vanne de régulation du débit et de leur canalisation sur une grande partie de leur tracé.

On retiendra toutefois :

- la présence d'environ **32,5 hectares d'espaces verts remarquables**[17] sur son territoire. D'autres espaces publics, cœurs d'ilots, alignements d'arbres, mais aussi les jardins privés des nombreux quartiers résidentiels contribuent à la trame verte communale ;
- la présence d'une **biodiversité « ordinaire »,** contrainte par les effets indésirables de l'urbanisation : minéralisation des sols, perturbation quotidienne par les activités humaines, circulation des espèces rendue difficile par de multiples obstacles, conditions de gestion des espaces verts.

  La commune d'Eaubonne abrite des **espèces invasives** dont il faut limiter l'expansion (la flore notamment). Les espèces invasives sont l'une cause majeure d'érosion de la biodiversité planétaire. Le territoire communal accueille également des **espèces protégées et menacées** ;
- **la présence de continuités vertes d'intérêt communal** permettant le déplacement des espèces sauvages. Leur fonctionnalité n'est pas optimale en raison de la densité d'urbanisation, mais les continuités vertes permettent la circulation des espèces et un brassage des populations en place sur la commune ;
- **l'aménagement d'une continuité verte le long du ru de Corbon est souhaité** dans les schémas régionaux (SDRIF, SRCE), dès lors qu'un renouvellement urbain sera envisagé sur son tracé et que cela ne soit pas incompatible avec les propositions d'aménagement. Le ru de Corbon pourrait alors représenter un axe important de circulation des espèces sauvages, entre le Massif forestier de Montmorency au Nord et le Lac d'Enghien au Sud.



Parc Mirabeau (erea-conseil)



Parc du Val Joli (erea-conseil)

[17] Espaces boisés classés et espaces verts à protéger

5. Paysage et patrimoine

5.1 Le paysage

5.1.1 Définition et principe d'analyse du paysage

La Convention européenne du paysage définie le paysage comme ***« une partie de territoire telle que perçue par les populations, dont le caractère résulte de l'action de facteurs naturels et/ou humains et de leurs interrelations ».***

Le paysage constitue ainsi un élément essentiel de ce que l'on appelle communément le *« cadre de vie »*. La représentation paysagère recouvre une dimension esthétique forte, essentiellement visuelle, mais elle est aussi représentative des réalités économiques, sociales et culturelles du territoire. Elle est un mélange de composantes physiques objectives (relief, végétation, couleurs,…) et de composantes immatérielles subjectives (culture, histoire, usages,…). Ces deux composantes évoluent constamment, de manière temporaire (cycles quotidiens, saisonniers, modes,…), ou permanente (urbanisation de terres agricoles, démolitions,…).

La *« loi Paysage »* du 8 janvier 1993 pose le principe que **les *« paysages français constituent un patrimoine commun [...]. L'Etat, les communes et l'ensemble des collectivités territoriales doivent participer à la protection et à la mise en valeur des paysages ».***

La *« loi SRU »* du 13 décembre 2000, puis la *« loi Alur »* du 24 mars 2014, fixent explicitement comme objectif du PLU d'**assurer « *la protection des sites, des milieux et paysages naturels »,* la *« sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables »,* ainsi que la *« qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville »*** (Article L.101-2 du Code de l'Urbanisme).

Ainsi, le règlement du Plan Local d'Urbanisme doit permettre de :

- Protéger, valoriser et rendre accessible les éléments paysagers identitaires, remarquables et/ou patrimoniaux ;
- Amorcer et accompagner les évolutions du paysage, le développement et le renouvellement urbain, en adéquation avec les besoins et la représentation paysagère sociale.

L'objectif de l'analyse ci-après est de proposer une lecture partagée des paysages d'Eaubonne, qui servira de base à la définition des enjeux susceptibles d'orienter le projet d'urbanisme.

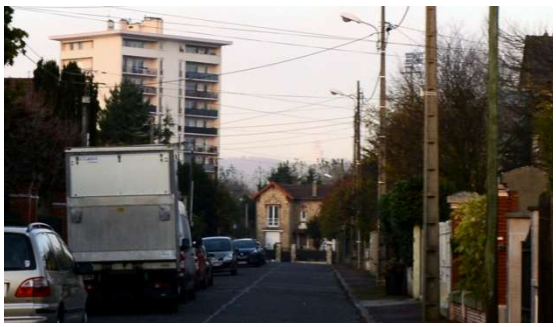
5.1.2 Les fondements du paysage

5.1.2.1 Contexte géomorphologique

Situé au Nord-Ouest de l'aire urbaine parisienne, en rive droite de la Seine, le territoire d'Eaubonne s'étend dans la plaine, encadré par la butte boisée de Montmorency au Nord et celles du Parisis au Sud. En raison de la continuité bâtie cloisonnant les vues et du relief relativement plat de la commune, les buttes de Montmorency et du Parisis ne sont que très rarement visibles à l'horizon. A l'exception de quelques vues au Nord de la commune, ces reliefs apparaissent généralement comme une minuscule pièce d'arrière plan, à la trame grise indistincte.

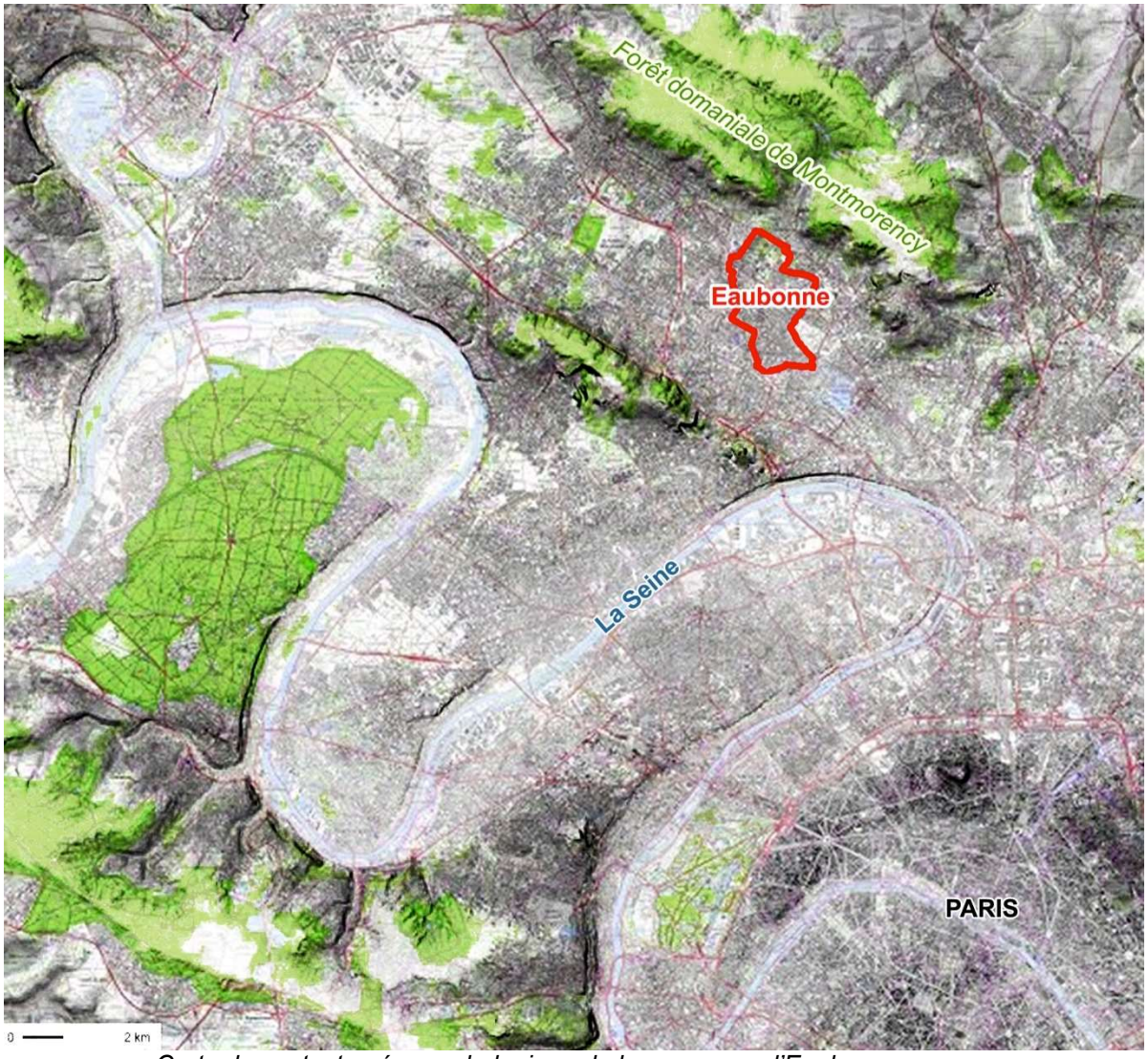


L'une des rares vues sur la butte de Montmorency



Morceau discret de la butte, visible à l'horizon

Ainsi, Eaubonne entretient peu de lien visuel avec les grands paysages naturels alentours. De ce fait, la cohésion paysagère d'Eaubonne est assurée davantage par un urbanisme codifié que par le lien ville / repères paysagers extérieurs.



Carte du contexte géomorphologique de la commune d'Eaubonne

5.1.2.2 Persistance de la trame historique

L'analyse de documents cartographiques successifs permet une approche de l'évolution du sol et des paysages au cours des XVIII^{e}, XIX^{e} et XX^{e} siècles. Elle permet également de définir les lignes stables du paysage et de dégager l'identité et la spécificité de ce territoire.

a) Eaubonne de la fin du XVIII^{e} siècle au début du XX^{e} siècle

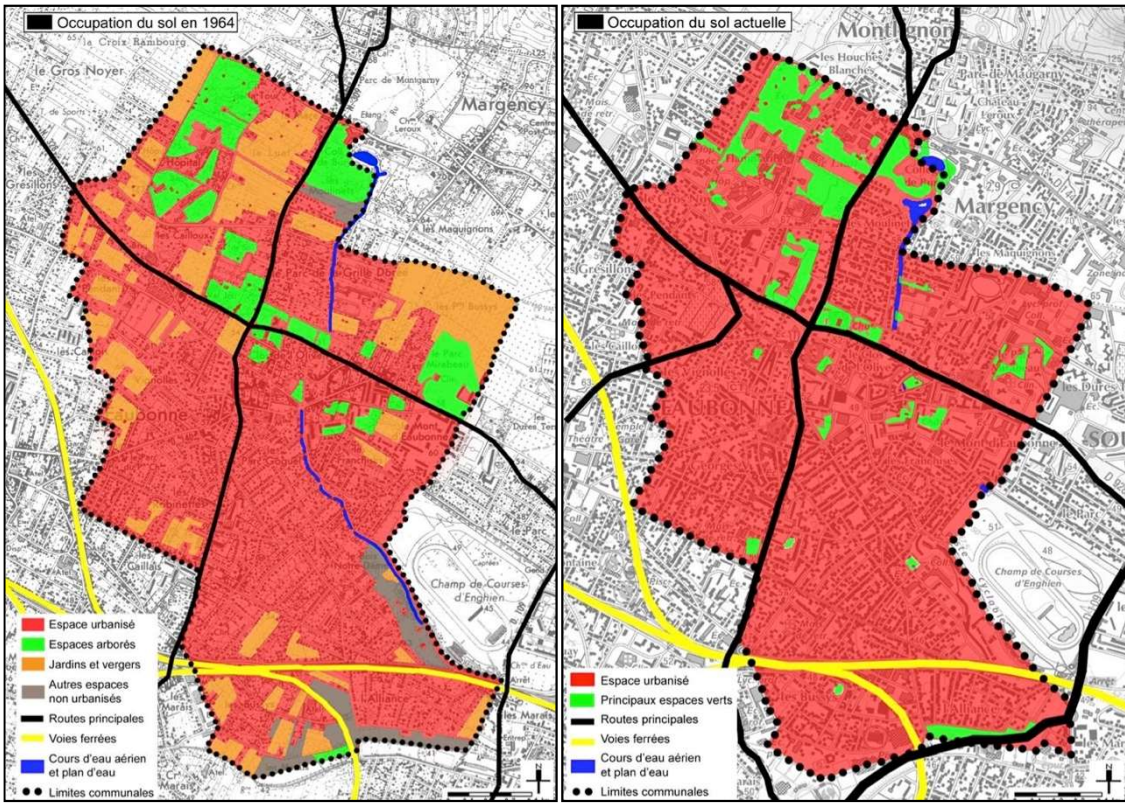


A la fin du XVIII^{e} siècle, les principaux axes desservant aujourd'hui la ville d'Eaubonne sont déjà présents. Ils contournent les grands domaines, accueillant châteaux et dépendances, parcs, jardins et terres cultivées.

En 1865, le réseau viaire a peu évolué. Seul un nouveau découpage Nord-Sud est repérable, avec le remodelage des grands domaines. L'arrivée du chemin de fer, en 1848, sera le moteur de l'urbanisation et de la densification du réseau viaire, à la fin du XIX^{e} siècle. Les lignes ferroviaires auront cependant un effet de rupture, en isolant les quartiers Sud du reste de la commune.

La construction des lotissements pavillonnaires à partir de la fin du XXI^{e} siècle a pour effet de densifier le maillage viaire. Les voies créées ont la particularité d'irriguer le nouveau quartier et de se greffer ponctuellement au réseau principal. Elles créent, le plus souvent, une trame orthogonale de rues calibrées.

b) Eaubonne au cours de la 2e moitié du XXe siècle





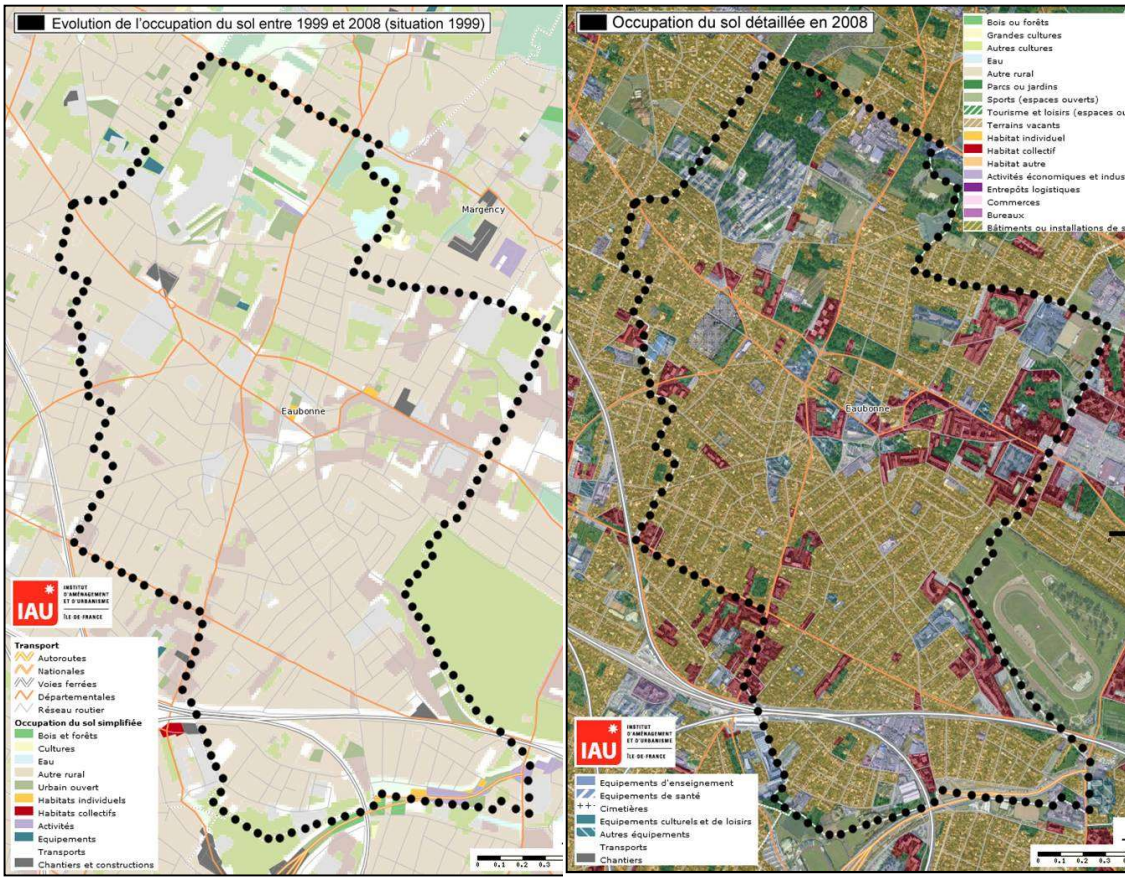
Paysage rural du Val Joli (carte postale ancienne)

En 1964, une vaste zone centrale du territoire communal est déjà urbanisée dans sa totalité, sous forme de tissu pavillonnaire d'habitations typiques, en meulières, au sein de parcelles jardinées. Des ensembles d'habitat collectif sont déjà construits comme le Mont d'Eaubonne, de même que le vaste ensemble de l'hôpital. La périphérie communale comprend encore d'importantes superficies de jardins et vergers, ainsi que des boisements au Nord.

A partir de 1964, les jardins et vergers périphériques disparaissent avec la progression de l'urbanisation résidentielle (quartiers Saint-Prix et Ermont principalement, mais de nombreux autres secteurs ont aussi été densifiés) et avec l'aménagement de nouveaux équipements (lycée L. Armand, collège A. Chenier, équipements sportifs G. Hebert). La trame boisée est globalement conservée, mais elle est réduite en surface et mitée par l'urbanisation. Certains secteurs ruraux se transforment : le secteur du Luat devient boisé et le bassin des Moulinets est créé. Le ru de Corbon, dont il restait des sections à l'air libre en 1964, est aujourd'hui presque entièrement endigué et souterrain.

En ce qui concerne les infrastructures, la principale évolution réside dans l'aménagement du BIP au Sud. La partie du territoire communal située au Sud de la voie ferrée a d'ailleurs connu des changements conséquents, avec le développement de la zone d'activités, la densification des quartiers résidentiels et l'aménagement du secteur de la gare.

c) Eaubonne au cours du XXIe siècle



En 1999, le territoire communal d'Eaubonne est déjà très fortement urbanisé ; les marges de manœuvre sont par conséquence très réduites.
Les cartes produites par l'Institut d'Aménagement et d'Urbanisme d'Île de France, sur l'évolution de l'occupation des sols entre 1999 et 2008, indique donc des changements d'affectation (chantiers, en gris sur la carte de gauche) sur des secteurs de taille très modérée : trois nouveaux sites d'habitat collectif sont identifiables, rue de Saint Prix et avenue de Paris, ainsi que la disparition d'un habitat individuel au profit d'un équipement dans le centre ville.

En conclusion, Eaubonne conserve de sa trame historique son réseau de voies, dont l'agencement et la hiérarchie témoignent des limites des domaines du XVIIIe et XIXe siècles, ainsi que de l'emplacement du centre ancien (autrement peu lisible dans la composition urbaine). Le passé rural d'Eaubonne n'est plus perceptible, avec la disparition au cours du XXe siècle des derniers jardins et vergers en périphérie. De même, le rapport au socle naturel s'est perdu, notamment avec l'endiguement en souterrain du ru de Corbon. Seule la forte présence des jardins rappelle les grands parcs des anciens domaines.

5.1.3 Les grands traits du paysage



5.1.3.1 Typologie et lecture du paysage

La ville d'Eaubonne correspond à un paysage de type urbain, continu, mais marqué par une présence végétale forte, en raison de nombreux parcs et jardins (publics et privés). Deux entités naturelles sont présentes, mais restent confidentielles :

- Le ru de Corbon, en majeure partie busé en souterrain ;
- L'ensemble boisé de l'Hôpital, du Luat et de Bury, au Nord de la commune, essentiellement privé et peu visible malgré sa superficie.

Du fait de son histoire urbaine relativement récente, la ville possède peu de patrimoine bâti antérieur au XIX^{e} siècle. La trame urbaine est fortement déterminée par le réseau viaire, issu de la forme des grands domaines des XVIII^{e} et XIX^{e} siècles. Dans ce plan, le bourg ancien n'a pas engendré de centre-ville clairement structuré. Seules, la convergence des routes principales et la présence d'équipements publics, permettent d'identifier le centre d'Eaubonne. Par ailleurs, l'aménagement, en cours, du quartier de la gare, entraîne la constitution d'un second noyau urbain. Autour de ces deux pôles, aux limites incertaines, des quartiers d'habitations continus et aux typologies mélangées composent la matrice urbaine.

Ainsi, la commune ne présente pas d'entités paysagères clairement identifiables, mais plutôt une juxtaposition de typologies urbaines. Des typologies bâties composent néanmoins des ensembles assez cohérents, permettant d'identifier des quartiers distincts.



Carte des différents quartiers (Extrait du précédent PLU)

5.1.3.2 Limites paysagères

La commune d'Eaubonne s'inscrit dans la continuité du tissu urbain périphérique parisien. Ses limites sont par conséquence assez floues, à l'exception de deux d'entre elles : le Champs de courses d'Enghien et le BIP (Avenue du Parisis), au Sud-Est. Au Nord, la limite est perceptible, bien qu'un peu moins nette : la frange boisée « Hôpital / Le Luat / Bury », ainsi que le franchissement de la RD144, figurent une démarcation progressive entre deux territoires.

Deux infrastructures de déplacement constituent des limites internes au sein du territoire communal :

- La **voie ferrée** compose une rupture forte dans le tissu urbain et isole les quartiers « Les Bussys » et « L'Alliance » du reste de la commune. La gare permet néanmoins de réaliser un point de jonction, qui tend à se renforcer avec les aménagements urbains en cours.
- La **RD928**, route historique de St-Leu à Paris, constitue une rupture en raison de son caractère routier marqué ; à l'exception du Boulevard de la Mairie, le plan de composition des quartiers, de part et d'autre de la voie, ne sont plus en continuité.

5.1.4 Les entités et motifs identitaires

5.1.4.1 Entités et composantes paysagères naturelles

Du fait du relief assez plat de la commune, de l'absence de grand axe dégagé et de la continuité bâtie, cloisonnant les vues, les entités paysagères lointaines, c'est-à-dire les buttes boisées de Montmorency et du Parisis, ne participent pas au paysage d'Eaubonne.

Malgré le nom de la commune et quelques points d'eau (bassin du Parc Claude Monet, bassin du Clos d'Olive et fontaine du centre-ville), **l'eau** n'apparaît pas comme une composante paysagère majeure du territoire d'Eaubonne. Le ru de Corbon, qui traverse pourtant la commune du Nord au Sud, est invisible sur la majeure partie de son tracé. Canalisé en souterrain, il ne sort à l'air libre qu'entre le plan d'eau des Moulinets (bassin de retenue créé dans le Parc de Bury) et l'avenue du Maréchal Dode, entre lesquels il serpente entre les parcelles d'habitation, puis au niveau du lavoir, rue Gabriel Peri.



Le ru de Corbon entre les parcelles privées



Plan d'eau

Si les jardins et vergers périphériques ont disparus, de même que la plupart des vastes parcs des anciens domaines, de **nombreux parcs et jardins, privés et publics, participent à la qualité de l'espace public. Cette trame verte, composante paysagère identitaire d'Eaubonne, doit être préservée dans le cadre du PLU**. Ses différentes caractéristiques sont décrites aux chapitres *« 4.2.1. Les espaces verts d'intérêt communal »* et *« 4.2.2. Trame verte communale »*.

Rappel : Les multiples parcs et jardins publics comprennent des espaces verts récents, mais aussi des reliques des parcs arborés des grands domaines des XVIII^{e} et XIX^{e} siècles (Parc du château de la Chesnaie, Parc du Val Joli, Parc de Bury,…). Ces vestiges sont aussi présents en cœur d'îlot de certains grands ensembles collectifs (Parc Mirabeau) ou bien sous forme d'arbres remarquables isolés. Outre ces parcs et jardins publics, la commune est caractérisée par un important tissu de quartiers pavillonnaires, dont les parcelles abritent des jardins, écrins des habitations implantées en retrait de la voie. La végétation de façade, composée de haies libres, taillées ou d'alignements d'arbres formés, habille les abords des rues, derrière des clôtures grillagées et/ou des mur-bahuts.

L'importance de la trame verte, dans un environnement urbanisé de façon continue tel Eaubonne, devient ici une évidence. Les espaces verts créent des espaces de respiration mettent en perspective des bâtiments et des espaces publics, accompagnent des sections de rue, intègrent des parcs de stationnement, valorisent un patrimoine bâti. Les arbres de haut jet, plus particulièrement, deviennent des repères paysagers.


Aire de stationnement plantée de tilleuls, rue des Bouquinvilles


Alignement de tilleuls rue du Docteur Roux


Rue Georges V

SUR PROPRIETES PRIVEES


Avenue Voltaire


Rue des Bussys


Rue d'Estienne d'Orves

5.1.4.2 Entités paysagères urbaines et infrastructures

Le **paysage urbain** d'Eaubonne est caractérisé par de fréquents et forts **contrastes**, tant architecturaux que paysagers. Des lotissements pavillonnaires se confrontent avec de hauts immeubles collectifs, de part et d'autre des voies. Des bâtiments mitoyens présentent des volumes, hauteurs et rapport à la rue radicalement différents. Cependant, cette mixité des formes, des styles et des typologies est généralement unifiée par la trame verte, le traitement de l'espace public et la récurrence de certains matériaux (pierre meulière).


Rue Jean Thomas


Rue d'Andilly


Rue Gabriel Péri


Rue Gabriel Péri

Au cœur de ce paysage urbain hétéroclite, sont dispersés de très nombreux bâtiments à caractère patrimonial (se référer au chapitre « Patrimoine »). Une grande partie de ce patrimoine correspond à des **villas meulières ou de style éclectique**, édifiées à la fin du XIX^{e} siècle et au début du XX^{e} siècle. Parfois isolées, parfois rassemblées dans une même rue, elles s'accompagnent généralement de beaux jardins arborés. Leur présence régulière, dans toute la ville, participe fortement à l'identité paysagère d'Eaubonne.

Sur la commune d'Eaubonne, le tissu pavillonnaire est dominant ; il définit des ambiances très variées, selon différentes caractéristiques :

- Sa densité, qui influe directement sur le rapport espace bâti / espace dédié aux jardins ;
- Son époque de construction, qui génère des variantes architecturales ;
- La largeur de ses voiries, ainsi que son traitement (stationnement, alignements arborés,…) ;
- La présence d'un éventuel arrière plan paysager (habitats collectifs, arbres de haut jet, plus rarement buttes boisées plus éloignées)


Rue Jean Jacques Rousseau


Rue Vercingétorix


Rue Lafayette


Rue Anatole France


Rue Emile Zola


Rue des Moulinets


Rue Rossini


Avenue Jeanne d'Arc

Les ambiances et la perception paysagères sont aussi fortement déterminées par la typologie du **réseau de déplacements**. Eaubonne dispose sur son territoire communal de toute la hiérarchie des voies de communication : depuis l'importante emprise ferroviaire Est-Ouest et des voies routières à 2X2 voies, jusqu'à des voies réservés aux déplacements doux et impasses ou autres étroits accès privatifs. Les ambiances paysagères associées sont, de fait, particulièrement variées. Notons que les fortes coupures engendrées par les principales routes sont, en outre, scandées par la présence de grands affichages publicitaires.





Des coupures majeures liées aux passages des voies ferrées...





... et routes aux trafics importants





Des tronçons qualitatifs de voies réservées aux déplacements doux





Des accès intimistes vers des coeurs d'îlots

5.1.4.3 Fonctionnement visuel

Sur le territoire communal, les champs visuels sont globalement limités, du fait de l'urbanisation quasi continue et d'une topographie très modérée. Dans ce contexte, les rares

dégagements visuels prennent une importance particulière. Ils s'opèrent à la faveur des espaces et équipements publics, qu'il s'agisse de places, d'aires de stationnement ou de larges voiries.


Place du 11 novembre


Place Roger Salengro


Perspective sur l'église Sainte Marie


Place Danton avec perspective sur l'église du Sacré Coeur

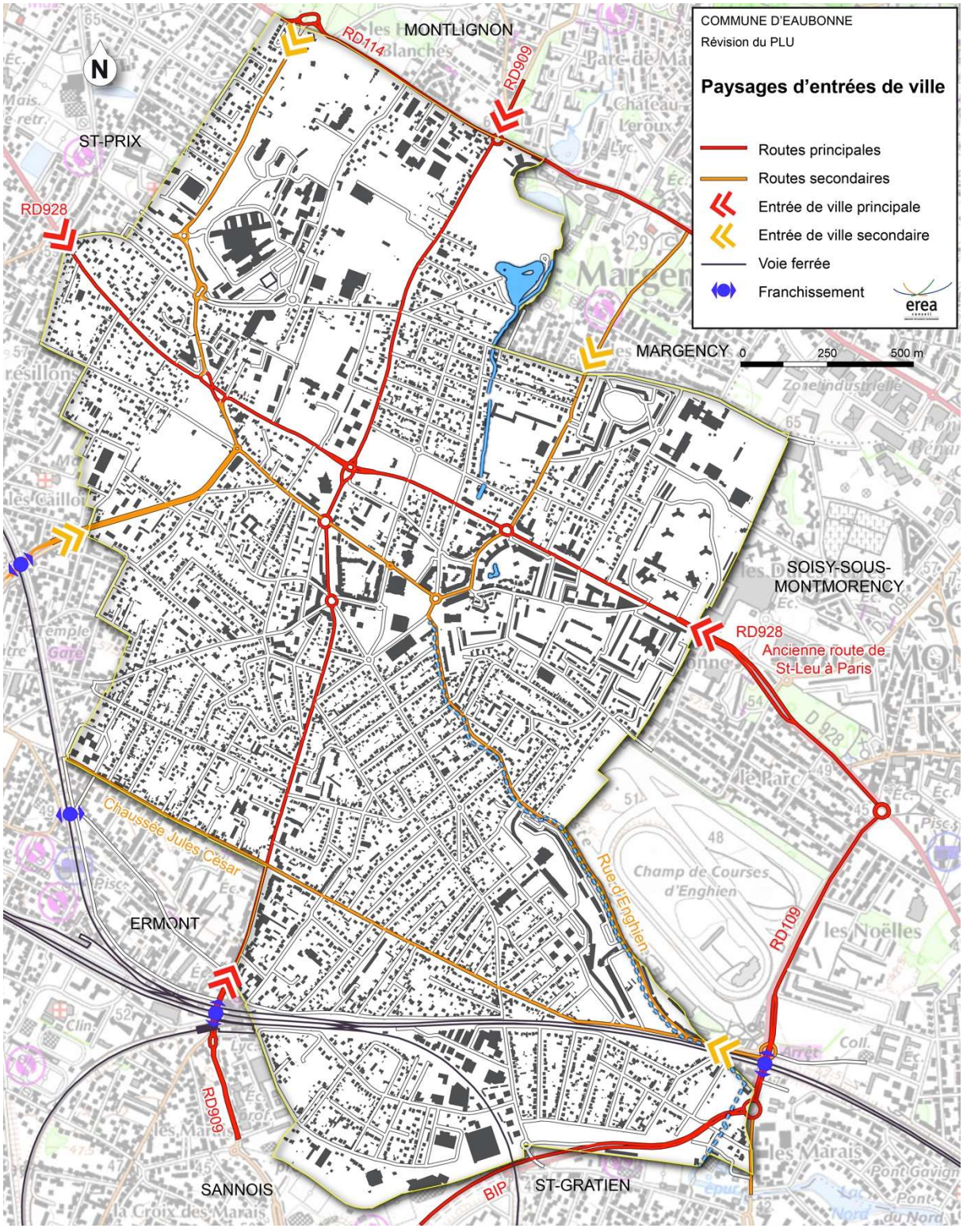

Domaine du Val Joli


Bassin des Moulinets


Avenue Voltaire (RD 928)


Boulevard de la République

5.1.5 Paysages d'entrée de ville



En plus de l'étude des grandes entités et des composantes paysagères caractéristiques de la commune, les entrées de ville et des principaux axes routiers font l'objet d'une analyse spécifique. En effet, les paysages perçus depuis ces axes ont un rôle de représentation de la commune. Elles peuvent avoir un rôle positif de mise en valeur ou, inversement, engendrer une impression globale négative et non représentative de la qualité des paysages d'Eaubonne.

La commune est traversée par deux axes majeurs et historiques, dans le sens Nord-Sud (RD909) et dans le sens Est-Ouest (RD928), qui supportent les principales entrées de ville.

5.1.5.1 L'axe Est-Ouest : la RD928

La RD928 est l'axe de desserte principal d'Eaubonne. Elle traverse la commune d'Est en Ouest en reliant le centre-ville. Ses deux extrémités correspondent à deux entrées de ville majeures.

L'entrée de ville à l'Ouest, depuis la commune de Saint-Prix, est difficile à percevoir. En effet, le tissu urbain, à dominante pavillonnaire, s'étend de façon continue de part et d'autre de la limite communale. Le traitement de la RD928 est également similaire, ne permettant pas de marquer le passage d'une commune à une autre. L'arrivée dans la ville d'Eaubonne ne se fait ressentir qu'au niveau du cimetière communal, où une bifurcation est proposée pour rejoindre le centre-ville.

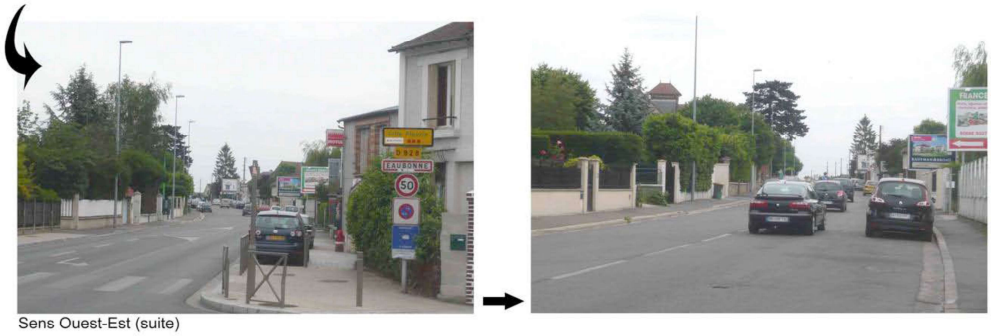


L'entrée de ville à l'Est, depuis la commune de Soisy-sous-Montmorency, est davantage perceptible. Elle est marquée par des zones d'activités commerciales, associées à de vastes aires de stationnement, auxquelles succèdent des grands ensembles de logements collectifs, sous forme d'immeubles en barres et en tours. L'arrivée sur le territoire d'Eaubonne est associé à la présence de commerces et services assez nombreux, en rez-de-chaussée des immeubles ; il s'agit de petites structures qui contribuent à créer un paysage plus urbain que routier. Leur aspect architectural est cependant plutôt basique et

hétérogène. Des alignements arborés, de part et d'autres de la voie, introduisent une note qualitative.



Sens Ouest-Est



Sens Ouest-Est (suite)

De façon générale, sur les deux entrées de ville, les panneaux publicitaires sont omniprésents. Une réglementation plus stricte sur leur forme et leur localisation permettrait de revaloriser les perspectives visuelles le long de la voie.

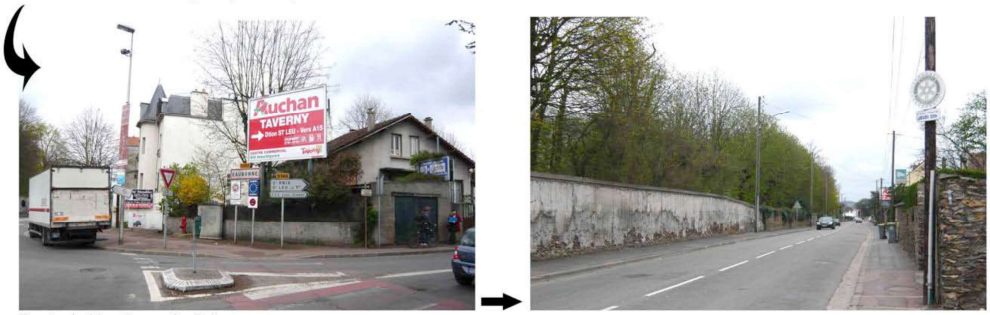
5.1.5.2 L'axe Nord-Sud

L'axe Nord-Sud s'appuie sur des sections de voies anciennes de l'histoire d'Eaubonne. et passe par le centre-ville. Ses deux extrémités correspondent à deux entrées de ville majeures.

L'entrée de ville au Nord, en provenance de Montlignon, s'effectue via un giratoire aménagé, qui correspond à l'intersection avec une route importante, la RD144. L'entrée sur le territoire communal est caractérisée par le Parc de Bury, du côté gauche de la voie, limité tout le long par un mur maçonné. Le moutonnement arboré du Parc de Bury est relayé par la suite, sur l'autre côté de la route, par le Bois du Luat, avant l'arrivée dans un secteur résidentiel. Ainsi, cette entrée de ville possède un contexte boisé qualitatif, qui construit une interface progressive de la limite communale jusqu'au centre. Ces atouts pourraient encore être valorisés, au travers un traitement plus qualitatif de la voie et de ses abords (voies piétonnes et cyclistes, mur de limite du parc de Bury, luminaires, plantations arborées,…).



Route de Montlignon (RD 909)



Route de Montlignon (suite)

L'entrée de ville au Sud-Ouest, par la RD909, dessert la commune riveraine de Sannois mais aussi le BIP, dont les bretelles d'accès se situent à proximité. Elle est marquée par la présence de la gare ferroviaire, à hauteur de laquelle la RD909 franchit la voie ferrée. Ce franchissement, s'il peut être considéré comme le marqueur de l'arrivée sur Eaubonne, ne se situe en réalité pas encore sur le territoire communal. Le contexte urbain d'entrée sur la ville, en cours d'aménagement, correspond à une future nouvelle centralité urbaine, organisée autour de la gare.



Franchissement de la voie ferrée par la RD909



Quartier de la gare en cours d'aménagement

5.1.5.3 Les entrées de ville secondaires

a) L'entrée de ville Sud-Est : Champs de course

L'arrivée du BIP au Sud-Est, après avoir franchi la voie ferrée, est à l'origine d'une seconde entrée de ville au Sud. Le paysage de la voie possède une configuration particulière, avec la voie ferrée d'un côté et l'hippodrome de l'autre.



Rue d'Enghien

A l'embranchement, la voie de droite, qui correspond à la Rue d'Enghien, permet de rejoindre directement le centre-ville. Le paysage de la voie n'est pas bordé par des alignements bâtis, mais par les espaces verts arborés des opérations de logement collectifs à l'Ouest et par le mur du champ de course, ainsi que des alignements arborés, à l'Est. Cet accompagnement végétal créé un contraste avec l'arrivée dans les quartiers pavillonnaires, puis le centre, au paysage plus minéral. Seul la banalité du mur longeant le champ de course altère la qualité du paysage.

b) Les entrées de ville secondaires Nord

La RD144 est desservie par d'autres routes que la Route de Montlignon, qui, si elles ne traversent pas de part et d'autre le territoire communal, permettent de rejoindre le centre d'Eaubonne. Il s'agit de la rue de Saint-Prix à l'Ouest et de la rue d'Eaubonne, à l'Est.

Comme la route de Montlignon, ces entrées de ville Nord se caractérisent par la qualité du contexte arboré. Les boisements occupent d'importantes superficies le long des ces axes.



Rue de Saint Prix



Rue de Montmorency (RD 144), vue vers l'Est



Rue de Montmorency, vue vers l'Ouest

c) L'entrée de ville Ouest : avenue de la 1ère Armée Française (RD140)

Le pont sur la voie ferrée côté Ermont dégage nettement le champ visuel de part et d'autres de la route. L'entrée sur le territoire communal d'Eaubonne se fait via un feu tricolore, avec un resserrement du champ de vision. L'espace est bien ordonnancé : talus plantés de part et d'autres de la route, contribuant à une bonne intégration visuelle des bâtiments d'habitat collectif.

Au croisement avec la rue Raspail, le champ visuel se dégage de nouveau, du fait de la topographie. L'automobiliste passe, en effet, sur un point haut. Là, le regard est fortement interpellé par des panneaux publicitaires, qui se détachent sur un environnement largement arboré, avec la butte boisée de Montmorency en arrière plan.

d) Les autres entrées de ville

D'autres arrivées dans la ville, depuis Ermont sont peu lisibles (Chaussée Jules César, rue des Robinettes…). Elles sont aujourd'hui localisées au sein de vastes ensembles pavillonnaires, qui présentent une parfaite continuité d'une commune à l'autre.

5.2 Le patrimoine bâti et paysager

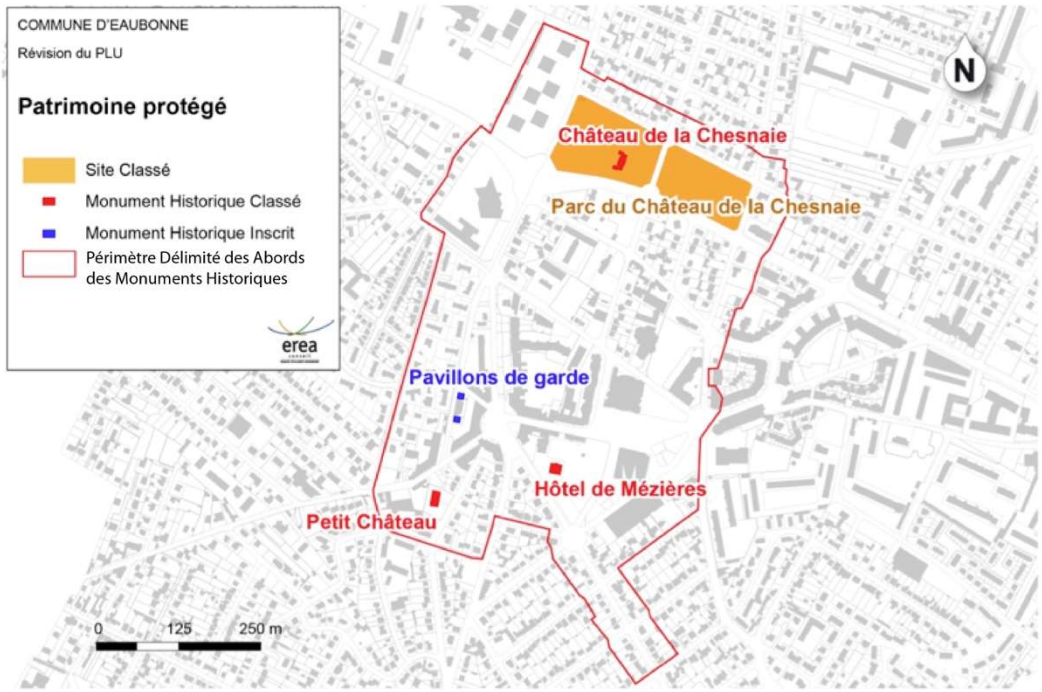
Le patrimoine est, au sens du Code du Patrimoine, *« l'ensemble des biens immobiliers ou mobiliers, relevant de la propriété publique ou privée, qui présentent un intérêt historique, artistique, archéologique, esthétique, scientifique ou technique »*. Le patrimoine est considéré comme indispensable à l'identité et à la pérennité de la communauté dont il résulte. Il est reconnu comme digne d'être sauvegardé et mis en valeur, afin d'être partagé par tous et transmis aux générations futures. Les patrimoines bâtis et paysagers, visibles, participent à l'identité des paysages.

Le Plan Local d'Urbanisme permet de protéger et de valoriser le patrimoine bâti, paysager et végétal, notamment au travers l'application de deux articles :

- Article L.130-1 du Code de l'Urbanisme : il permet le classement en EBC d'arbres isolés ou groupés ;
- Article L.151-19 du Code de l'Urbanisme : il permet d' « *identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation, leur conservation ou leur restauration.* »

L'étude patrimoniale ci-après s'attachera à identifier les éléments de patrimoine protégés et non protégés de la commune, ainsi que leur principales caractéristiques identitaires. Cette analyse servira de base à la définition de mesures de protection et/ou de valorisation adaptées dans le PLU.

5.2.1 Patrimoine protégé : zonages règlementaires



5.2.1.1 Patrimoine bâti protégé au titre des Monuments Historiques

« Les immeubles dont la conservation présente, au point de vue de l'histoire ou de l'art, un intérêt public sont classés comme monuments historiques en totalité ou en partie par les soins de l'autorité administrative » (Article L.621-1 du Code du Patrimoine).

En application de la loi du 31 décembre 1913 modifiée sur les Monuments Historiques, un immeuble **classé** au titre des monuments historiques *« ne peut être détruit ou déplacé, même en partie, ni être l'objet d'un travail de restauration, de réparation ou de modification quelconque, sans autorisation de l'autorité administrative. »* (Article L621-9 du Code du Patrimoine). En cas de péril pour la conservation d'un immeuble classé, *« l'autorité administrative peut, après avis de la Commission nationale du patrimoine et de l'architecture, mettre en demeure le propriétaire de faire procéder auxdits travaux ».* En l'absence de réponse, l'autorité administrative peut, *« soit exécuter d'office les travaux, soit poursuivre l'expropriation de l'immeuble au nom de l'État »*. (Articles L621-12 et 13 du Code du Patrimoine).

Les immeubles **inscrits** au titre des monuments historiques ne peuvent être modifiés, en totalité ou en partie, sans en avoir avisé l'autorité administrative. Les travaux soumis à permis de construire, de démolir, d'aménager ou à déclaration préalable, nécessitent l'accord de l'autorité administrative en charge des monuments historiques ; celle-ci ne peut s'opposer aux travaux qu'en engageant la procédure de classement au titre des monuments historiques.

Les travaux autorisés, sur les monuments classés et inscrits, s'exécutent sous le contrôle scientifique et technique des services de l'Etat chargés des monuments historiques.

Les **monuments historiques, inscrit ou classés, sont dotés d'un périmètre de protection au titre des abords**, ayant un caractère de servitude d'utilité publique. D'un rayon de 500 m, le tracé de ce périmètre peut être modifié et devenir commun à plusieurs monuments, sur proposition de l'ABF. Dans le périmètre de protection des abords, les travaux sont soumis à autorisation, avec avis de l'ABF (Article L621-32 du Code du Patrimoine).

Trois monuments classés et un monument inscrit au titre des Monuments Historiques, sont recensés sur le territoire de la commune. Un Périmètre Délimité des Abords (PDA) des Monuments Historiques est commun à l'ensemble de ces monuments.



Château de la Chesnaie (MH classé)



Hôtel de Mézières (MH classé)



Petit Château (MH classé)



Un des pavillons de garde (MH inscrit)

5.2.1.2 Site classé

Les sites, inscrits ou classés, constituent *« des monuments naturels et des sites dont la conservation ou la préservation présente, au point de vue artistique, historique, scientifique, légendaire ou pittoresque, un intérêt général »* (Article L.341-1 du Code de l'Environnement).

L'inscription et le classement sont une reconnaissance de la valeur patrimoniale d'un site, justifiant une surveillance de son évolution. Ils ne comportent pas de règlement, mais ont pour effet le déclenchement de procédures de contrôle spécifique, concernant les activités susceptibles d'affecter le bien.

Le classement concerne des sites dont le caractère exceptionnel justifie une protection de niveau national. Toute modification de l'état ou de l'aspect d'un site classé est soumise à autorisation spéciale, délivrée en fonction de la nature des travaux, soit par le ministre chargé des sites, soit par le préfet, après consultation de la Commission départementale des sites, perspectives et paysages. (Article L.341-10 du Code de l'Environnement).

La commune d'Eaubonne comprend un site classé : le Parc du Château de la Chesnaie.



Parc du Château de la Chesnaie

5.2.1.3 Eléments protégés au titre de l'article L.151-19 dans le PLU

Au cours de la réalisation du PLU approuvé en 2013, la protection de plusieurs éléments bâtis et végétaux a été permise selon les dispositions de **l'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme,** créé par la loi du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement. Cet article est **aujourd'hui abrogé et remplacé par l'Article L.151-19 du C.U**.

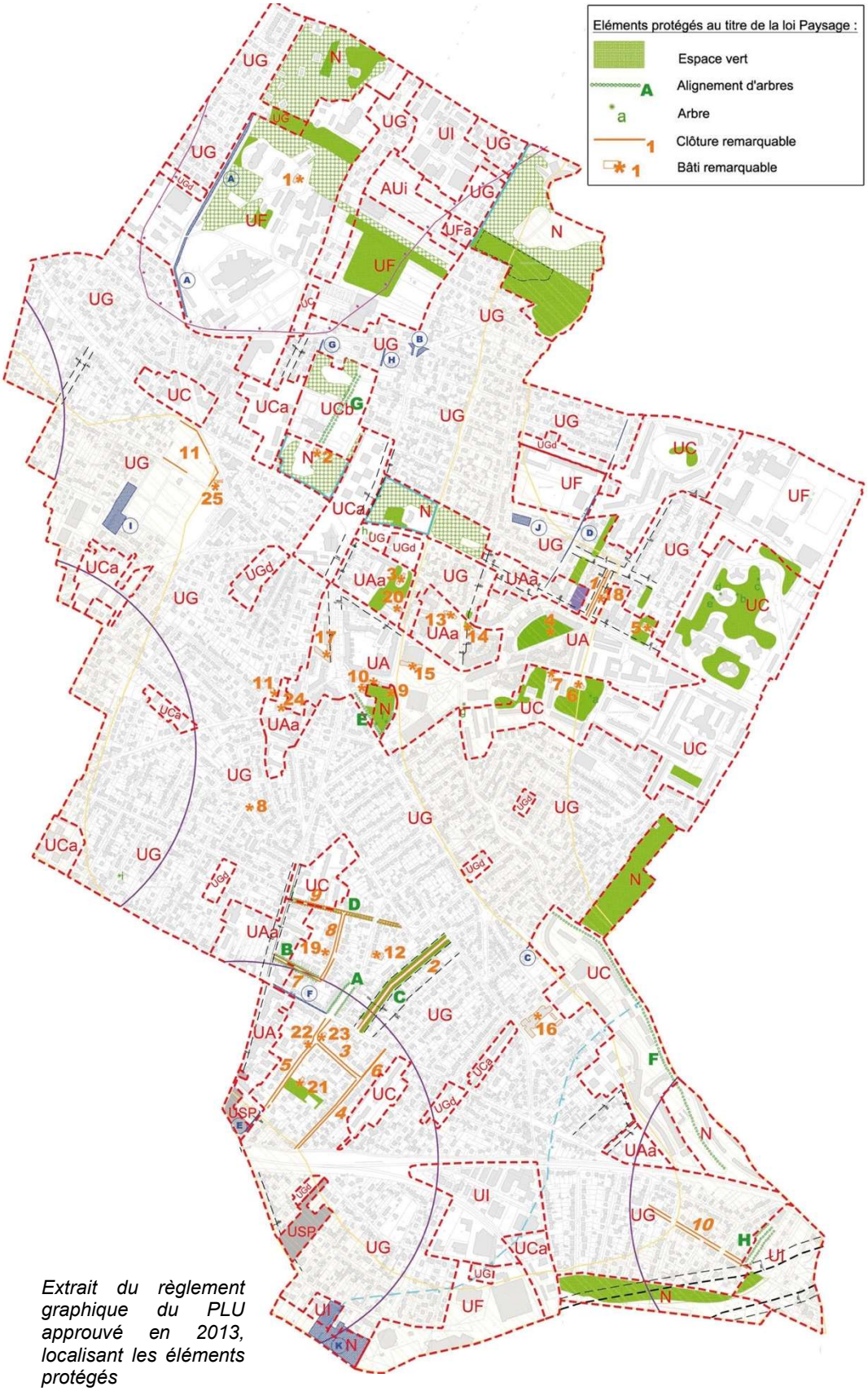
L'application de cet article L.151-19 du Code de l'Urbanisme permet, au travers le règlement d'*« identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur protection ou leur restauration »* (Article L151-19 du Code de l'Urbanisme).

Tous travaux ayant pour effet de modifier un élément de paysage, identifié par un plan local d'urbanisme en application de la loi Paysage, doivent être précédés d'une déclaration préalable.

Dans le PLU approuvé en 2013, sont identifiés dans le règlement graphique et mentionnés aux articles 2, 11 et 13 du règlement de chaque zone concernée :

- 25 édifices bâtis ;
- 10 clôtures remarquables ;
- 8 alignements arborés ;
- 9 arbres remarquables ;
- Plusieurs espaces verts.

Ces éléments seront repris dans le recensement du patrimoine, à l'exception de ceux ayant subi une forte dégradation (ex: arbre remarquable du carrefour Charles de Gaulle)



Extrait du règlement graphique du PLU approuvé en 2013, localisant les éléments protégés

5.2.2 Patrimoine bâti et paysager non protégé

En plus du patrimoine protégé, au sens de la loi, on relève de multiples éléments à caractère patrimonial, sur l'ensemble du territoire communal. Qu'ils soient de type bâti ou végétal (maisons anciennes, édifices religieux, lavoir, arbres remarquables, etc), ces éléments de patrimoine vernaculaire participent à l'identité et à la diversité du paysage local.

Plusieurs catégories d'éléments patrimoniaux bâtis peuvent être identifiés :

- Châteaux du XVIII^{e} au XIX^{e} siècles et annexes (Demeure du Val Joli et son pigeonnier, Château des Cèdres, Château Lombart,…) ;
- Villas de prestige (Château du Luat, Villa Philipson,…) ;
- Edifices religieux et publics (médiathèque, écoles, marché couvert, églises, lavoir, etc) ;
- Immeubles de la fin du XIX^{e} et début du XX^{e} siècle ;
- Villas meulières de la fin du XIX^{e} au début du XX^{e} siècle ;
- Villas de style éclectique de la fin du XIX^{e} au début du XX^{e} siècle ;
- Maisons "castors" ;
- Autres typologies d'édifice (architecture rurale, marché couvert, ouvrage d'art lié à l'alimentation en eau, etc.) ;
- Clôtures maçonnées.

Plusieurs catégories d'éléments patrimoniaux végétaux peuvent être identifiés :

- Arbres remarquables isolés ou groupés ;
- Parcs des grands domaines et des ensembles collectifs ;
- Jardins privés participant à la qualité de l'espace public ;
- Alignements arborés ;
- Vastes espaces boisés présentant un intérêt paysager d'ensemble (Bois du Luat).

Nombre de ces éléments ne sont pas inventoriés et ne font pas l'objet de prescriptions spécifiques, adaptées aux enjeux de leur préservation.

L'inventaire et la protection du patrimoine d'Eaubonne feront l'objet d'une annexe au règlement, au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, afin d'assurer la reconnaissance et la préservation durable de ce patrimoine.

La méthodologie, ainsi que les critères de sélection des éléments patrimoniaux et d'évaluation de leur intérêt patrimonial (ancienneté, qualité des caractéristiques architecturales, authenticité et conservation des caractéristiques architecturales,…) sont développés dans le tome 2 du rapport de présentation.

Exemple d'éléments patrimoniaux, par typologie :

	
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*
	
Maisons "castors"	*Autres typologies d'édifice*

<table>
<tr><td colspan="3">   </td></tr>
<tr><td colspan="3">Clôture maçonnée</td></tr>
<tr><td colspan="2">  </td><td>  </td></tr>
<tr><td colspan="2">Parcs des grands domaines</td><td>Parcs des ensembles collectifs</td></tr>
<tr><td>  </td><td>  </td><td>  </td></tr>
<tr><td>Arbres remarquables groupés</td><td>Jardins privés</td><td>Alignements arborés</td></tr>
</table>

5.2.3 Patrimoine archéologique et archéologie préventive

« Constituent des éléments du patrimoine archéologique tous les vestiges, bien et autres traces de l'existence de l'humanité y compris le contexte dans lequel ils s'inscrivent, dont la sauvegarde et l'étude, notamment par des fouilles ou des découvertes, permettent de retracer le développement de l'histoire de l'humanité et de sa relation avec l'environnement naturel » (Article L.510-1 du Code du Patrimoine).

L'archéologie préventive a pour a pour objet d'assurer *« dans les délais appropriés, la détection, la conservation ou la sauvegarde par l'étude scientifique des éléments du*

patrimoine archéologique affectés ou susceptibles d'être affectés par les travaux publics ou privés concourant à l'aménagement » (Article L.521-1 du Code du Patrimoine).

Les missions préventives de détection, de conservation et de sauvegarde du patrimoine archéologique relèvent de l'Etat, sous la forme de prescriptions de diagnostics et d'opérations de fouilles archéologiques. Le Service Régional de l'Archéologie dirigé par le Conservateur Régional de l'Archéologie au sein de la Direction Régionale des Affaires Culturelles (DRAC) est chargé de mettre en œuvre la politique définie en la matière.

Les **modalités d'application de l'archéologie préventive**, qui relève de la loi n° 2001-44 du 17 janvier 2001 (modifiée par la loi n° 2003-707 du 1er août 2003), sont règlementées par les articles R.523-1 à R.523-8 du Code du Patrimoine.

Ainsi, doivent systématiquement faire l'objet d'une **déclaration préalable** auprès de l'autorité préfectorale compétente (Service Régional de l'Archéologie, DRAC Île de France) :

- Les zones d'aménagement concerté et les lotissements d'une superficie supérieure ou égale à 3 hectares ;
- Les aménagements et ouvrages soumis à étude d'impact ;
- Les travaux d'affouillement, nivellement, exhaussement (…) soumis à déclaration préalable (article R.523-5 du Code du Patrimoine) ;
- Les travaux sur les immeubles classés au titre des monuments historiques.

Outre l'archéologie préventive, l'article L.531-14 du Code du Patrimoine **impose la déclaration de toute découverte archéologique fortuite auprès du Maire de la commune**, qui en avertit sans délai le préfet. Celui-ci avise l'autorité administrative compétente en matière d'archéologie.

Les articles L.114-1 à L.114-6 du Code du Patrimoine, protègent également les vestiges archéologiques de toute dégradation ou destruction intentionnelle.

Il semble peu probable que des vestiges archéologiques remarquables soient découverts à Eaubonne, même si les premières implantations humaines remontent au moins à l'ère romaine. Le Conseil départemental du Val d'Oise précise cependant un certain nombre de faits attestant de potentiel archéologique :

« Découvertes archéologiques

Le territoire de la commune pourrait être traversé par deux voies antiques : au sud, la chaussée Jules-César et au nord, sa bifurcation vers Auvers.

Dans les années 1930, une statuette de bronze a été découverte dans le jardin du 12, rue La Fayette ; haute de 7 centimètres, elle représentait Jupiter imberbe tenant une patère dans la main droite et le foudre dans la main gauche. »

Fiefs et seigneuries

En 635, le roi Dagobert (vers 602/605-638/639) donne à l'abbaye de Saint-Denis sa villa d'Aquaputta. La forme Aqua Bona est attestée au XIIIe siècle.

Au Moyen Âge, la seigneurie relève des Montmorency. En 1269, Thibaut de Montmorency lègue par testament 100 sols à l'église Notre-Dame-de-l'Assomption.

En 1304, l'aveu rendu pour le fief de la Cour-Charles décrit un manoir avec jardins et vignes clos de murs, des prés, des bois et des terres. Un peu plus tardive, 1367, la description du fief de Fromont est très voisine.

Le fief de l'Olive doit son nom à Henri de l'Olive, marchand et bourgeois de Paris au XVe siècle. Reconstruite vers 1776 par un architecte inconnu, cette demeure a été restaurée en 1975 et elle est occupée aujourd'hui par la maison des Arts.

Le fief du Bois du Luat comprenait au XVIIIe siècle un château, les ruines d'une tour médiévale et un moulin à vent.

Un autre moulin, mû par le ru de Corbon, faisait partie du fief de Bury.

Le rêve rousseauiste d'une ville à la campagne

En 1766, Joseph Florent Le Normand de Mézières (1719-1793), commissaire aux guerres et seigneur d'Eaubonne, confie à Claude Nicolas Ledoux (1736-1806) un projet d'urbanisme ambitieux. Il sera réalisé en partie et modifiera en profondeur la physionomie du village — tracé orthogonal des rues, château, pavillons de garde, maisons vigneronnes, etc.

L'hôtel de Mézières, édifié près du vieux château féodal de la Cour-Charles, a été classé monument historique en 1976, et rue du Docteur-Peyrot, les deux pavillons de garde sont inscrits au titre des monuments historiques depuis 1942.

Édifié dans le style antique vers 1772, le Petit-Château est réduit à sa façade à colonnes, classée en 1967 et accolée à une construction moderne (centre de la Sécurité sociale).
Au 1, rue Voltaire, le château de La Chesnay, siège de l'ancien fief de Meaux, offre un très bel exemple du style Louis XV classé en 1979. Il n'est pas formellement attribué, mais sa ressemblance avec les œuvres de Ledoux est saisissante. »

5.3 Synthèse des enjeux paysagers et patrimoniaux

L'objet de cette synthèse et de rappeler les grands enjeux paysagers et patrimoniaux développés au cours du diagnostic. Ainsi, les principaux points d'attention sur lesquels devra se baser la présente élaboration du PLU concernent :

- L'encadrement de l'évolution des entités paysagères en mutation, en tenant compte de leur patrimoine ancien et récent.
- L'identification et la valorisation du patrimoine paysager non protégé, bâti et végétal, par leur préservation, l'aménagement de leurs abords, leur restauration éventuelle, leur signalisation au public et/ou leur intégration dans le réseau d'espaces publics et d'équipements. L'utilisation d'outils de reconnaissance et de protection règlementaires tels les EBC ou l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme seront utilisés. Des éléments de patrimoine ponctuels ou linéaires seront spécifiquement protégés, au travers de prescriptions individuelles, sous forme de fiches annexées au règlement du PLU.
- La préservation et le renouvellement de la trame végétale urbaine, en protégeant les arbres de haut jet et les continuités arborées (protection des cœurs d'îlots et jardins de façade, ainsi que des boisements publics ; limitation des divisions parcellaires et de la surface bâtie).

- La continuité et la diversité de la trame verte : poursuite de la mise en réseau des espaces verts de proximité et des espaces publics végétalisés, associés à des circulations douces.
- Le maintien des points de vue vers les grands paysages (notamment la butte de Montmorency) : valorisation des axes visuels Nord-Sud (dégagement des abords, élagages, alignements arborés dans l'axe,…), limitation de la hauteur bâtie dans ces axes, préservation d'espace « de recul » nécessaires à la vue.
- La renaturation et la mise en valeur du Ru de Corbon, en association avec des espaces publics.
- La poursuite de la valorisation des entrées de ville, au travers une stratégie végétale, une définition des reculs, des hauteurs et des typologies bâties, ainsi qu'une réglementation plus stricte de la publicité.

6. Synthèse de l'état initial de l'environnement, perspectives d'évolution et enjeux

Cette synthèse a pour objet d'évaluer :

- Les atouts et les faiblesses de l'environnement dans la commune, en particulier au regard des évolutions récentes.
- Les perspectives d'évolution de l'environnement.

Elle permet notamment d'estimer la sensibilité des zones susceptibles d'être affectées par la mise en œuvre du PLU et les pistes de réflexion devant accompagner sa démarche.

	Constats, (+) Points forts et (-) faibles	Perspectives d'évolution et enjeux
Topographie	- Vallée du Montmorency. - Talweg du ru de Corbon.	- Une topographie qui ne limite pas les stratégies d'organisation et de développement urbain.
Géologie - Ressources du sous-sol	- **(-)** Présence d'alluvions, de marnes et de gypse rendant le sous-sol instable.	- Intégrer à tout projet d'urbanisation les contraintes liées au sous-sol et préserver de tout développement urbain les secteurs les plus sensibles.
Hydrographie - Hydrogéologie	- Ru de Corbon, en grande partie canalisé. - **(+)** Masse d'eau souterraine de l'Eocène du Valois, de bonne qualité. - **(+)** Aucun captage d'alimentation en eau potable ni périmètre de protection.	- Améliorer la qualité des eaux du ru de Corbon. - Préserver la qualité des eaux souterraines.
Qualité air	- **(+)** Une pollution de l'air qualifiée de « faible ». - **(-)** Le secteur « résidentiel et tertiaire » représente la majorité des émissions de polluants et GES.	- Réduire l'exposition des populations aux polluants atmosphériques issus des circulations routières, en limitant les vitesses de circulation et le trafic routier dans les zones plus densément peuplées et en favorisant les modes de déplacements « actifs », voire en densifiant près des axes de transport en commun. - Améliorer les performances énergétiques des bâtiments.

	Constats, (+) Points forts et (-) faibles	Perspectives d'évolution et enjeux
Risques, pollutions et nuisances	- **(-)** Un risque d'effondrement lié à la présence de gypse au Nord. - **(-)** Un risque de retrait-gonflement des argiles au Nord et à l'Est. - **(-)** Un risque d'inondation par remontée de nappe phréatique au niveau des principaux talwegs. - **(-)** Un risque d'inondation par ruissellement pluvial. - **(-)** Une ICPE sur le territoire : la station Esso Avenue Voltaire - Un risque de transport de matières dangereuses par voies routière et ferrée et par canalisation de gaz. - **(-)** Des nuisances sonores engendrées par les trafics, principalement automobile, mais aussi ferroviaire, qui contraignent l'urbanisation. Trafic aérien à prendre en compte.	- Information sur l'existence des différents risques. - Zonage et règlement adaptés : o Prendre en compte les périmètres de risques naturels lors de la conception et la réalisation de nouveaux aménagements. o Maîtriser l'urbanisation et l'aménagement des zones exposées aux risques et prévoir des dispositions constructives adaptées. - Vérifier l'état du sol avant de permettre une nouvelle affectation des terrains, afin de déterminer la présence d'éventuelles pollutions. - Respecter les normes d'isolement acoustique pour les constructions situées dans les secteurs affectés par le bruit ; éviter de soumettre de nouvelles populations à cette nuisance ; réduire les niveaux de bruit dans les zones urbaines.
Gestion de l'eau	- Des documents encadrant la gestion de l'eau sur le territoire (SDAGE et SAGE). - **(-)** Un territoire classé « zone vulnérable (nitrates) », « zone sensible » et « zone de répartition des eaux ». - **(+)** Des capacités suffisantes pour un accroissement de l'urbanisation. <u>Eau potable :</u> - Une alimentation par l'eau de la l'Oise traitée par l'usine de Méry-sur-Oise. - Une usine fournissant en moyenne 157 000 m^3 d'eau par jour. - **(+)** Avec une capacité de production maximale de 370 000 m^3/j. - **(+)** Une eau distribuée conforme aux valeurs limites réglementaires. <u>Assainissement :</u> - Un réseau d'assainissement majoritairement collectif et de type séparatif. - **(+)** Station d'épuration Seine Aval du SIAAP de capacité de traitement de 150 000 m^3/j, conforme aux normes de rejets.	- Anticiper les investissements à réaliser en termes de réseaux, face à une augmentation de population. - Améliorer la gestion des eaux pluviales à la source pour limiter les phénomènes d'inondation et de saturation des exutoires, maîtriser les débits de rejet des eaux pluviales, par des techniques de gestion : limitation de l'imperméabilisation, infiltration, mise en place de bassins de rétention, de chaussées réservoirs, maintien des espaces verts en pleine terre, récupération des eaux pluviales…. - Veiller à la conformité et au bon fonctionnement des systèmes d'assainissement. - Réduire la consommation en eau potable.

	Constats, (+) Points forts et (-) faibles	Perspectives d'évolution et enjeux
Déchets	- **(+)** Une adhésion au Syndicat Emeraude. - **(+)** Des apports volontaires en déchèterie. - **(+)** Un Programme Local de Prévention des Déchets mis en place en 2011. - **(+)** Une réduction de 4% des quantités d'ordures ménagères et assimilées par habitant depuis 2010.	- Réduire la quantité de déchets à la source en sensibilisant la population. - Valoriser tous les types de déchets dans les filières adaptées. - Réserver un local favorisant le tri dans toutes les opérations collectives.
Energie	- Un territoire peu propice au développement de l'éolien. - **(-)** Peu d'installations de production d'énergie renouvelable. - **(+)** Un fort potentiel de développement en termes de réseau de chaleur et géothermie. - **(+)** PCET en cours d'élaboration.	- Diversifier les sources d'énergie sur le territoire, notamment en autorisant et en favorisant le développement d'énergies renouvelables au travers d'un règlement adapté. - Réduire la consommation en éclairage public. - Initier des projets de géothermie. - Réduire les consommations d'énergie en privilégiant les nouveaux aménagements et constructions moins énergivores, (voire à énergie « nulle » ou « positive »), et en renouvelant le parc immobilier ancien (amélioration des performances énergétiques et environnementales). - Privilégier les modes de déplacements « décarbonés » (vélos, marche à pied), en développant les aménagements et jalonnement adéquats. - Développer les emplacements de recharge de véhicules électriques. - Sensibiliser et informer la population à cette thématique.
Paysage et patrimoine	- Des entrées de ville globalement peu lisible et marqué par l'affichage publicitaire. - Le ru de Corbon est canalisé en souterrain sur la majeure partie de son tracé et ne joue plus aucun rôle dans la construction de l'espace public. Un lien faible au grand paysage, la morphologie urbaine n'ayant pas favorisé les axes visuels en direction des éléments de relief extérieur (buttes de Montmorency et de Parisis),	- Un important patrimoine bâti et végétal, à identifier et valoriser, par leur préservation, l'aménagement de leurs abords, leur restauration éventuelle, leur signalisation au public et/ou leur intégration dans le réseau d'espaces publics et d'équipements. - La préservation du patrimoine, comprenant notamment les châteaux, les villas de prestige, les villas meulières et éclectiques, sera réalisée au travers l'application de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme. Les éléments de patrimoine bâti d'intérêt majeur feront l'objet de fiches descriptives annexées au règlement du PLU. - Protéger et renouveler la trame végétale urbaine, en maintenant les arbres de haut jet et les continuités arborées (protection des cœurs d'îlots et jardins de façade, ainsi que des boisements

	Constats, (+) Points forts et (-) faibles	Perspectives d'évolution et enjeux
		publics ; limitation des divisions parcellaires et de la surface bâtie). - Poursuivre la mise en réseau des espaces verts de proximité et des espaces publics végétalisés, associés à des circulations douces. - Renaturer le ru de Corbon en lien avec des espaces publics, en cas de renouvellement urbain. - Poursuivre la valorisation des entrées de ville, au travers une stratégie végétale, une définition des reculs, des hauteurs et des typologies bâties, ainsi qu'une réglementation plus stricte de la publicité.
Milieu naturel	- **(+)** 32,5 ha d'espaces verts remarquables identifiés comme EBC ou espaces verts à protéger. - **(-)** Pas de réelle trame bleue en raison de la forte artificialisation des rus. - Présence d'une biodiversité ordinaire. - **(-)** Des contraintes fortes pour la majorité des espèces sauvages. - Aucune zone d'intérêt identifiée au SRCE.	- Préserver la trame verte et les continuités écologiques. - Aménager la continuité verte prévue par le SDRIF le long du ru de Corbon en cas d'opérations de de renouvellement urbain. - Limiter l'expansion des espèces invasives. - Sensibiliser vers de meilleures pratiques de jardinage et une gestion différenciée dans les espaces verts publics et privés.

❑❑❑

Partie 2
Diagnostic communal

1 Contexte et morphologie urbaine....131
2 Evolutions sociodémographiques....163
3 Habitat et logement....175
4 Développement économique et emploi....187
5 Transports et déplacements....200
6 Equipements et services publics....218
7 Prospectives : maintenir les équilibres existants....228
8 Analyse de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers....274

1 Contexte et morphologie urbaine

1.1 Une commune entre première et deuxième couronne

1.1.1 Une commune du Val d'Oise…

Eaubonne est située au Sud du département du Val d'Oise en Ile-de-France au cœur de la vallée de Montmorency.

La commune, qui s'étend sur près de 442 hectares, s'inscrit à la limite entre la zone urbaine dense au Sud vers les communes de Saint-Gratien et Sannois et les espaces plus naturels et moins densifiés au Nord vers Andilly, Montlignon et la forêt de Montmorency située à moins de 6 kilomètres.

Jusqu'au 1er Janvier 2016, Eaubonne faisait partie de la Communauté d'Agglomération de Val-et-Forêt, regroupant les villes d'Eaubonne, Ermont, Montlignon, Saint-Prix, Le-Plessis-Bouchard et Saint-Leu-la-Forêt pour 84 500 habitants environ.

Depuis cette date, et suivant la logique de la loi NOTRe (Nouvelle Organisation Territoriale de la République) prévoyant la constitution d'agglomération de plus de 200 000 habitants au sein de l'aire urbaine parisienne, Eaubonne a rejoint la Communauté d'Agglomération de Val Parisis nouvellement créée, regroupant 4 communes de l'ancienne intercommunalité de Val-et-Forêt et l'ensemble des communes du Parisis.

Avec 15 communes membres et plus de 260 000 habitants, la Communauté d'Agglomération de Val Parisis est la plus peuplée du Val d'Oise.

1.1.2 …Intégrée à l'agglomération parisienne

Eaubonne bénéficie d'une accessibilité importante grâce aux grandes infrastructures routières qui irriguent la commune (A5 au Sud, A115 à l'Ouest, D909 du Nord au Sud et D928 d'Est en Ouest) et est desservie à son extrémité Sud par le RER C et le réseau ferré régional.

Cette accessibilité permet à la commune d'être intégrée aux dynamiques sociodémographiques et économiques de l'agglomération parisienne. Eaubonne connaît ainsi des évolutions parallèles aux dynamiques parisiennes, notamment démographiques avec un solde naturel et migratoire positif, sur le marché de l'immobilier avec une forte augmentation du parc de logements et des prix, de l'attractivité économique avec 2 zones d'activités sur la commune ou des déplacements pendulaires.

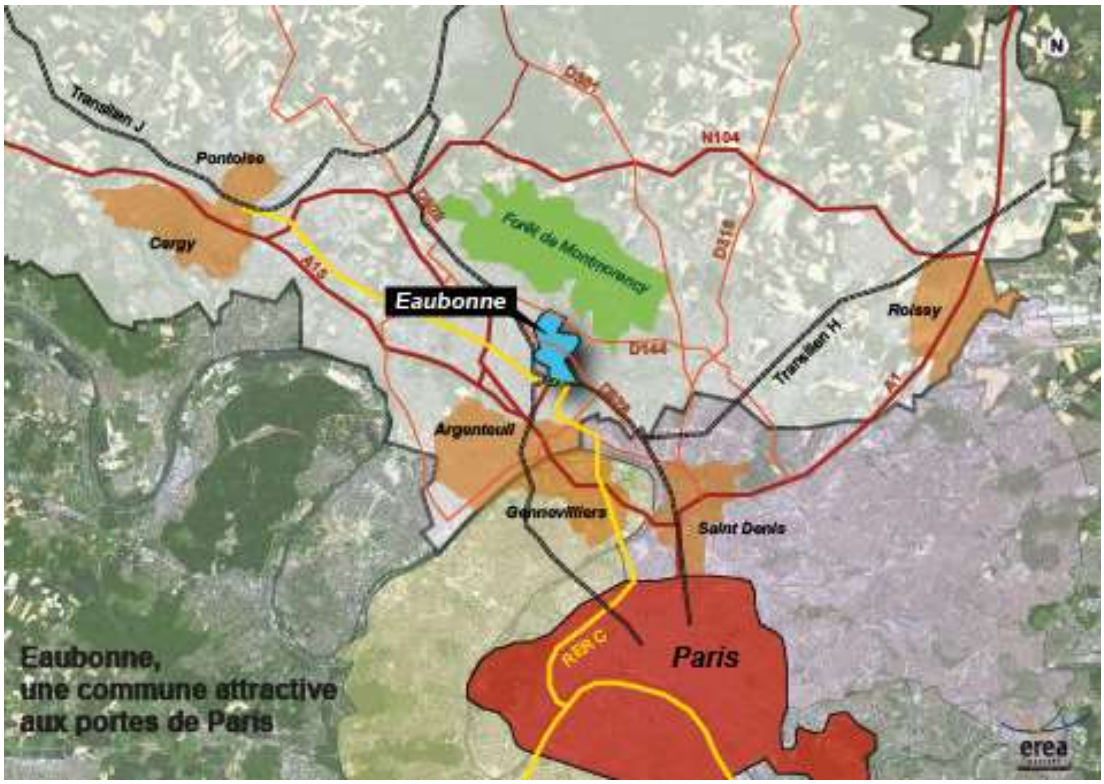
Les caractéristiques de la population eaubonnaise tendent ainsi à se rapprocher de celles de l'agglomération parisienne avec une forte proportion de cadres, un niveau de formation élevé et une part importante des actifs.

1.1.3 Eaubonne, une commune attractive aux portes de Paris

La localisation de la commune à la limite entre première et deuxième couronne, sa proximité et son accessibilité aux pôles stratégiques franciliens lui confèrent ainsi des caractéristiques particulières en termes de développement démographique et économique. Eaubonne se distingue ainsi par ses singularités par rapport aux communes plus rurales du Val d'Oise et les communes intégrées à l'agglomération parisienne et à la zone d'emplois de Paris.

Le diagnostic suivant pourra ainsi prendre en comparaison les caractéristiques du département, de l'agglomération ainsi que les communes intégrées, ou non, à l'agglomération parisienne pour dégager les spécificités et enjeux du territoire eaubonnais.

Plus localement, des comparaisons pourront être effectuées avec l'ex Communauté d'Agglomération de Val-et-Forêt, les statistiques (notamment de l'INSEE) sur la nouvelle Communauté d'Agglomération de Val Parisis n'étant pas encore disponibles.

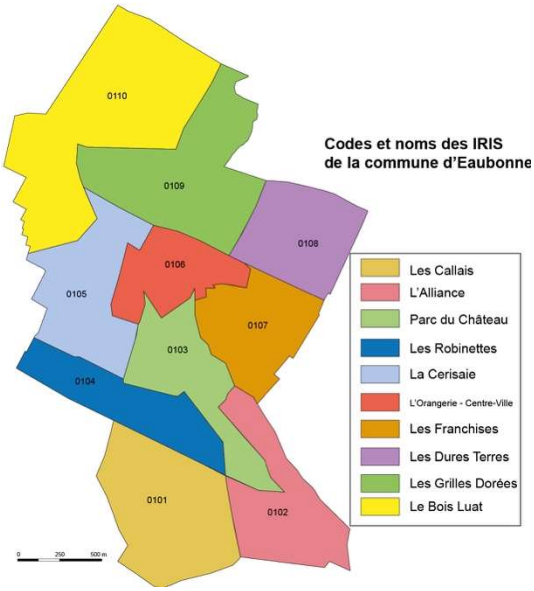


1.1.4 Les territoires infracommunaux

La commune d'Eaubonne est constituée de 5 quartiers de vie, retenus sur la base des quartiers scolaires. Toutefois, pour permettre des comparaisons statistiques pertinentes des caractéristiques de la population, de l'emploi ou encore des activités économiques, les données reposeront sur la base des IRIS définies par l'INSEE.

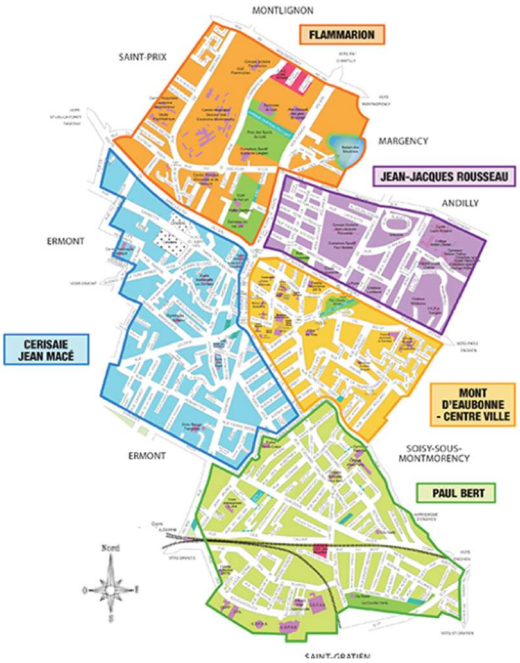
La commune est divisée en 10 IRIS, aux périmètres différents des quartiers de vie.

Les IRIS



Source : INSEE

Les quartiers de vie



Source : Eaubonne.fr

1.2 Le développement urbain d'Eaubonne dans l'histoire

Source : PLU 2013

1.2.1 Jusqu'au XIXe siècle, un modeste village

Habitée depuis l'époque celtique, Eaubonne se développe vers 54 avant JC, résultant de la conquête romaine. Le tracé d'une route militaire romaine, reliant Troyes à la Manche et traversant Paris, coupant Eaubonne d'Est en Ouest, est d'ailleurs toujours présente sous le nom de « chaussée Jules César ».

Mentionnée pour la première fois dans une charte du roi Dagobert du 1er aout 635 à Clichy, l'origine du nom Eaubonne semble provenir d'Aqua Puta (« Eau Purifiée »). Le territoire de la commune était alors parcouru par de nombreuses sources, rus et étangs. Au Xème siècle, la dénomination d'Aquabona apparaît, prenant le pas sur Aqua Puta.

Au XIème siècle, Eaubonne est placée sous l'autorité de la famille de Montmorency, auxquels succèderont les Condés six siècles plus tard. Les Montmorency ont ainsi possédé la seigneurie d'Eaubonne jusqu'au milieu du XVIIème siècle. Ils accordaient des fiefs à leurs vassaux et plusieurs familles se sont ainsi partagées les terres sur la commune. Ces notables ont laissé leur nom à leur fief : « la Cour Charles » pour Charles de Montmorency, le Fief « Fromont » pour Jean Fromont, « le Clos de l'Olive » pour Henri de l'Olive, etc.

La population d'Eaubonne s'accroît lentement : elle est de 12 habitants en 1470, de 110 en 1709.

Au XVIIIème siècle, la commune compte 200 habitants et se présente déjà comme un bourg structuré, possédant des chemins bien tracés, des châteaux, des fermes et des habitations groupées au carrefour des deux axes principaux, la RD 928 et la RD 909.

Sept fiefs importants et leurs dépendances, possédés par une noblesse de robe ou par des bourgeois, se partagent le territoire communal. Ceux-ci comprennent châteaux, fermes, jardins, moulins, prés d'élevage, vignoble, parcs ceints par de hauts murs et des haies vives.

C'est à partir de cette période, qu'Eaubonne va se transformer, sous l'impulsion d'opérations foncières et immobilières réalisées par Monsieur Le Normand de Mézières, trésorier de l'extraordinaire des Guerres sous Louis XV et urbaniste-promoteur précurseur. Devenu propriétaire de trois grands fiefs (« la Cour Charles », « Fromont » et « Bussy »), il restructure complètement le centre du village en faisant appel, « dit-on » à l'architecte Claude-Nicolas Ledoux : ce dernier aurait conçu un véritable ensemble urbain, avec châteaux, pavillons de gardes, maisons et rues. Sont alors édifiés l'hôtel de Mézières (ou « grand château » en 1766), le « Petit Château » (1776) et les châteaux du Clos de l'Olive (1780) et de la Chesnaie (1766). Le bourg du Moyen-Age disparaît alors et sont édifiées à la place une vingtaine de maisons pour les fermiers et des voies nouvelles.

Le village d'Eaubonne devient ainsi un lieu de villégiature pour les Parisiens, qui font construire châteaux et maisons de plaisance. Sa population croît régulièrement.

1.2.2 L'ère industrielle

Jusqu'à la moitié du XIXe siècle, Eaubonne ne présente que peu d'activités économiques et commerciales notables. Les grandes propriétés bourgeoises marquent toutefois le paysage, séparées par des bois et marais et les quelques cultures possibles.

Ce n'est qu'à partir de 1860 que les axes de communication se développent, traversant la commune d'Est en Ouest et du Nord au Sud. L'arrivée du chemin de fer marque le début d'un changement considérable dans la sociologie du village. La proximité avec Paris et le reste de la vallée entraine un afflux massif de population.

Bâtiment voyageur de la gare en 1878



Source : wikipédia.fr

Située sur la ligne Paris-Bruxelles, Eaubonne devient progressivement un lieu de résidence pour les personnes travaillant sur Paris. L'urbanisation du secteur de la gare s'est réalisée dans une zone marécageuse.

La commune compte 546 habitants en 1866.

1.2.3 La période des grands lotissements

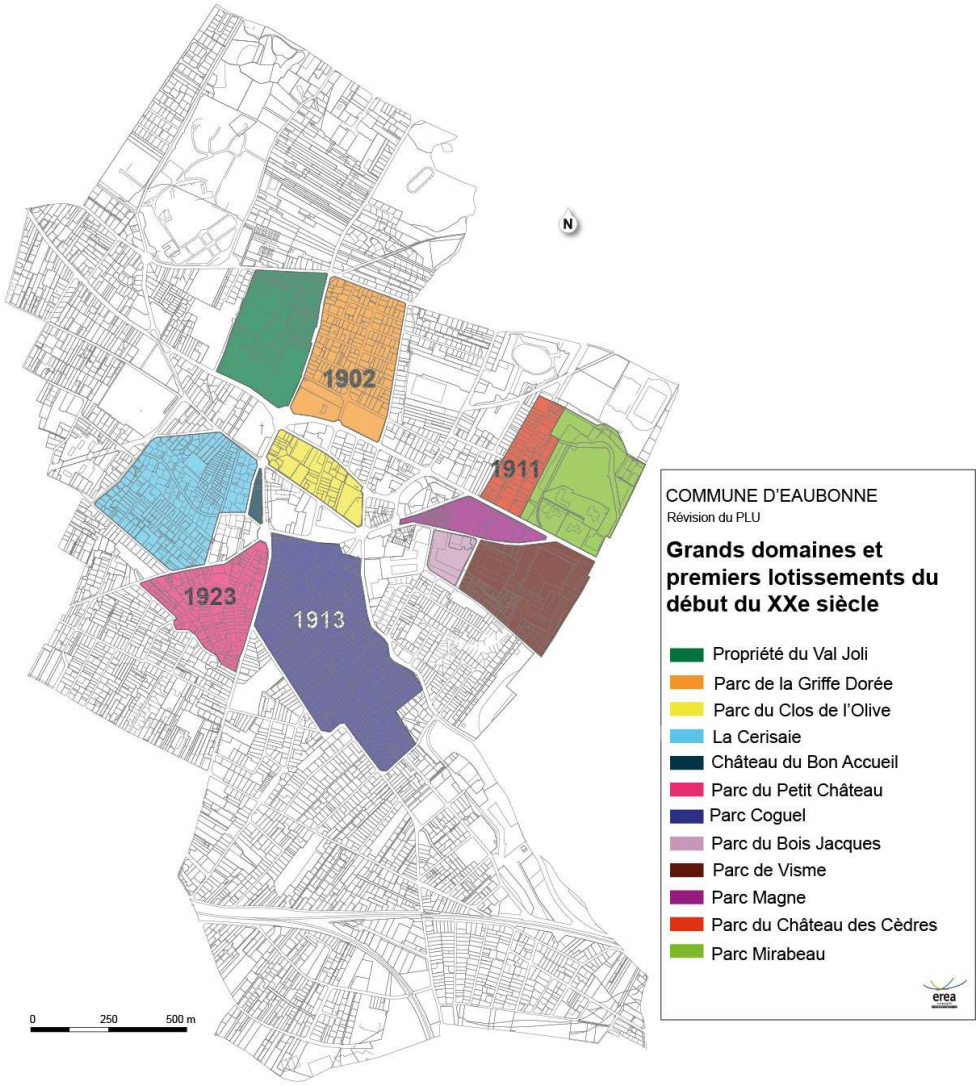
En 1900, Eaubonne possède encore quinze châteaux nichés dans leur parc boisé, des vignobles, pépinières, bois et marais. A partir de 1903, les grands fiefs vont progressivement se morceler pour laisser place à des lotissements. Le fief de Meaux devient « La grille Dorée », « La Cour Charles » le « Parc Goguel », etc.

La qualité urbaine et architecturale de ces lotissements est souvent remarquable (réseau viaire bien structuré, implantation homogène du bâti par rapport aux voies, utilisation de la meulière, etc.).

En cinquante ans, de nouveaux quartiers naissent, Eaubonne se couvre de pavillons et sa population est multipliée par six, passant d'un village de 546 habitants en 1866 à une petite ville de 3 263 personnes en 1911.

Sa morphologie urbaine se modifie considérablement : la zone marécageuse au Sud s'urbanise autour de la construction de la gare, le réseau viaire se densifie.

Dans les années 1930, un hôpital-hospice important se construit dans le beau parc de l'ancien château de Luat (l'actuel Centre Hospitalier Intercommunal Eaubonne-Montmorency) et le premier ensemble de logements collectifs HLM est réalisé dans le centre-ville (résidence Jules Ferry).



1.2.4 Après 1945, le temps des immeubles collectifs et l'aménagement du centre-ville

La deuxième grande phase d'urbanisation de la commune se situe après la seconde guerre mondiale, avec la fin des derniers lotissements sur les grands domaines et la construction de plusieurs ensembles de logements collectifs, principalement localisés dans sa partie Est. La ville passe alors de 9 627 habitants en 1946 à 11 312 habitants en 1954, 14 879 habitants en 1962 puis 22 508 habitants en 1968.

A partir des années 1970, débute la restructuration du centre-ville, avec la construction de l'hôtel de ville actuel (qui occupait auparavant l'hôtel de Mézières) et celui de l'immeuble rue

Cristino Garcia. Du bourg ancien ne subsiste que ponctuellement la trame viaire et quelques bâtiments remarquables du XVIIIème siècle, classés Monuments Historiques ou inscrits à l'inventaire supplémentaire.

Par la suite, la ZAC du Centre-Ville, entre 1985 et 1991, et la ZAC Georges V, lancée en 1993, ont poursuivi cette politique municipale. L'aménagement de plusieurs parkings a facilité l'accessibilité du centre rénové.

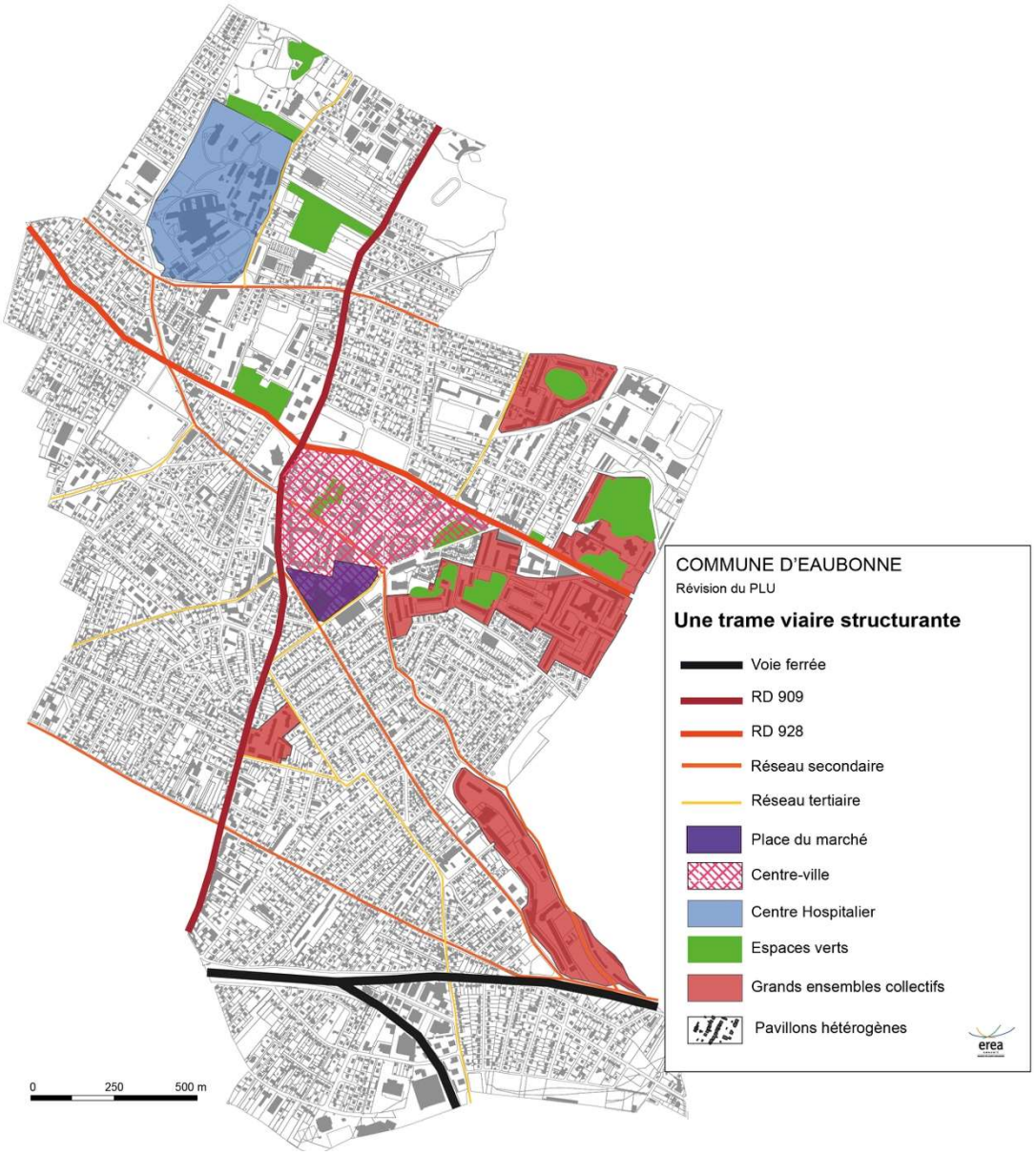
Plus récemment, la ZAC de la gare du quartier de la gare d'Ermont Eaubonne, en cours de réalisation, contribue à créer une nouvelle polarité urbaine structurante au sud de la commune.

1.3 La morphologie urbaine

1.3.1 Les entités morphologiques

Orientée principalement suivant un axe Nord-Sud au cœur de la vallée de Montmorency, la structure de la ville est largement déterminée par l'organisation de son réseau viaire. Le réseau primaire, traversant la commune du Nord au Sud et d'Est en Ouest suivant la topographie de la vallée, délimite des secteurs aux identités urbaines différentes :

- La partie Nord de la commune, située entre les routes très fréquentées D909 et D928, présente une structure très hétérogène. Elle se caractérise par la qualité des espaces naturels (parcs, jardins et bois) qui séparent les secteurs du centre hospitalier des quartiers pavillonnaires et de la zone d'activités Louis Armand. Les voies secondaires Docteur Roux, de Montlignon et Marcellin Berthelot assurent le lien entre ces sous-ensembles et avec le centre-ville d'Eaubonne.
- La place du marché, seul espace public piéton remarquable, structure le centre-ville de la commune. Suivant le réseau routier étoilé, le centre-ville profite d'une offre commerciale relativement importante. Les maisons au caractère architectural remarquable, bénéficiant de grands espaces verts ainsi que les parcs du Château de la Chesnaie apportent un atout patrimonial majeur.
- A l'Est de la commune, la D928 sépare quelques pavillons des ensembles collectifs. Héritage des grands domaines, les pavillons, créés au début du XXe siècle bénéficient d'une qualité urbaine et architecturale remarquable et relativement homogène, ponctués de petits commerces locaux. De grands ensembles collectifs font face à des espaces d'habitats individuels le long de l'Avenue de Paris.
- Autour du Boulevard de la République, de la Chaussée Jules César et de la Rue Georges V, assurant la liaison vers les routes principales et le centre-ville, se situe la majorité des espaces pavillonnaires de la commune, aux caractéristiques très hétérogènes. Continuités urbaines des villes voisines d'Ermont, Sannois et Saint-Gratien, ces quartiers sont exclusivement résidentiels, denses et sans espaces publics aménagés. Quelques ensembles collectifs sont intégrés au tissu pavillonnaire le long de la RD909 et conduisent à l'urbanisation quasi-totale d'une large partie au Sud du centre-ville. Seul l'hippodrome d'Enghien, au Sud-Est, constitue une importante coupure d'urbanisation.
- L'extrême Sud de la commune est marqué par la présence de la voie ferrée et la zone d'activité des Alouettes qui interrompent la trame résidentielle.


COMMUNE D'EAUBONNE
Révision du PLU
Une trame viaire structurante
Voie ferrée
RD 909
RD 928
Réseau secondaire
Réseau tertiaire
Place du marché
Centre-ville
Centre Hospitalier
Espaces verts
Grands ensembles collectifs
Pavillons hétérogènes
0
250
500 m

1.3.2 Les typologies bâties

Source : PLU 2013

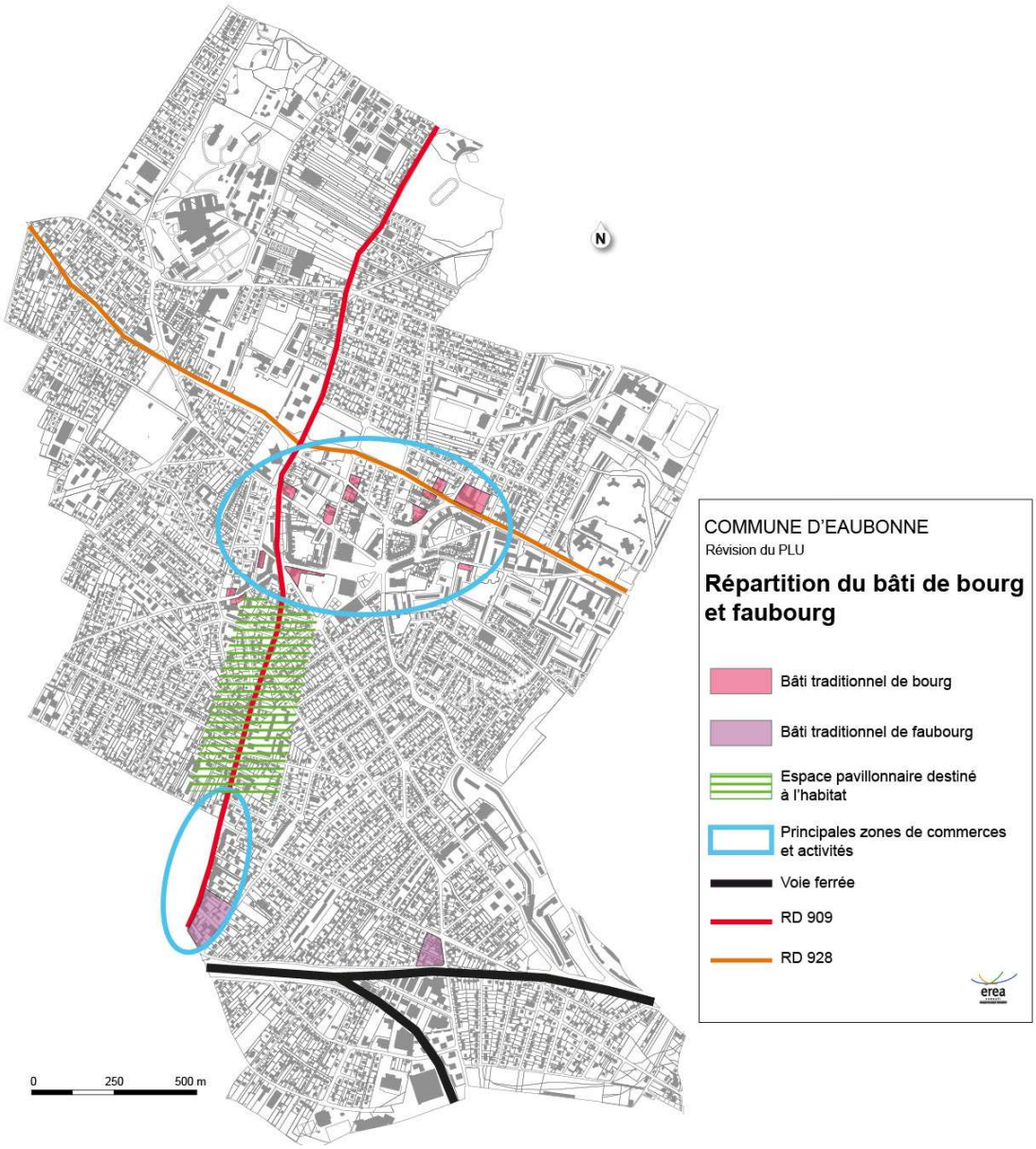
La trame des voies et le parcellaire eaubonnais sont hérités de différents types d'occupation des sols : parcellaire agricole, parcellaire à l'ordonnancement classique issu des parcs et chasses des châteaux, parcellaire des bourgs et des faubourgs ruraux, parcellaire des grands ensembles, etc.



1.3.2.1 Le centre-ville

Le centre historique d'Eaubonne a été presque entièrement remanié au XVIIIème siècle, faisant disparaître une grande partie de son organisation en bourgs et faubourgs. En outre, ce centre-ville a fait l'objet de restructurations importantes depuis près d'un quart de siècle (ZAC et opérations immobilières) qui ont bouleversé sa morphologie.

Ce centre-ville, dès l'origine, ne se trouvait pas à l'intersection des deux grands axes traversant la commune (RD 909 et RD 928) en raison de l'implantation de grands fiefs à cet endroit. Il est légèrement décalé vers le Sud-Est.



a) Le bâti traditionnel de bourg

Le bâti traditionnel de bourg est faiblement représenté à l'échelle de la commune et n'est pas suffisamment aggloméré pour constituer de grandes unités.

Son organisation forme un paysage de rue bien délimité visuellement par la continuité des fronts bâtis implantés à l'alignement des voies. Il établit des séquences paysagères dynamiques par la succession des façades d'aspect varié et le contraste que celles-ci produisent avec les espaces verts. La faible hauteur de ces constructions établit un rapport harmonieux avec la taille des voies. En outre, comme les constructions sont implantées à l'alignement, l'emprise réservée aux voies paraît plus faible ce qui confère à l'ensemble un caractère plus intime.

La trame issue du parcellaire des bourgs et faubourgs ruraux s'identifie au maillage en étoile irrégulière, autour des premiers groupements bâtis et des axes de communications majeurs.

Peu de parcelles traditionnelles en longueur et perpendiculaires aux voies subsistent. Les parcelles d'angle, en revanche, ont gardé leur morphologie d'origine.
Dans l'organisation traditionnelle du bourg, un front bâti quasiment continu est implanté à l'alignement, isolant des voies publiques un espace libre en partie arrière. Pour créer de petites cours privées, les constructions adoptent des formes en L qui les séparent également du voisinage, s'accolent les unes aux autres ou s'implantent à une faible distance les unes des autres. L'emprise au sol des constructions peut représenter jusqu'à 90% de celle de la parcelle sur laquelle elles s'implantent.

Bâti de bourg Rue Gabriel Peri



Le bâti a un nombre de niveaux compris entre 1 et 3 (avec combles). Les constructions sont parfois prolongées par des clôtures d'une hauteur comprise entre 1,6m et 2m et constituées de pierres couvertes par un enduit.

b) Le bâti traditionnel de faubourg

De façon similaire au bâti de bourg, l'organisation du faubourg tire son intérêt du paysage urbain qu'il délimite de façon nette en bordant l'espace public de fronts bâtis continus. Il crée une densité élevée, mais ne déséquilibre pas pour autant la composition de la rue parce que la hauteur des constructions varie et que les façades des bâtiments sont élancées. La

variation de la hauteur de bâti génère des séquences paysagères très courtes. Celles-ci sont parfois confuses car :

- cette variation est trop fréquente pour être lisible,
- le groupe bâti ne présente pas de réelle unité architecturale.

La typologie de faubourg est très analogue à celle de bourg, quoi que globalement plus dense et plus hétérogène. Les principales différences résident dans :

- l'implantation des constructions accolées les unes aux autres, très souvent sur les deux limites latérales, constituant ainsi un front ininterrompu de façades,
- la hauteur de bâti qui est plus élevée (de 1 à 5 niveaux),
- une architecture plus tardive qui produit un aspect urbain plus affirmé que dans le centre d'Eaubonne. En effet, les constructions du bourg, d'un mode constructif plus ancien, ont un caractère s'approchant plus d'une typologie de village que de ville. Le développement du type faubourg est quant à lui lié à l'arrivée du chemin de fer à la fin du XIXème siècle.
- une variation des hauteurs des constructions plus contrastée. Ceci forme un ensemble aggloméré très hétérogène qui est prolongé vers le Nord, le long de la RD909, par des immeubles récents puis par des zones pavillonnaires.

Bâti de faubourg Rue du Général Leclerc



En outre, les constructions de ce type reçoivent souvent des commerces à leur rez-de-chaussée. La mixité des activités que cela engendre améliore la dynamique du paysage urbain et agit fortement sur le cadre de vie en incitant le cheminement piéton.

Cette typologie de faubourg est très peu présente à Eaubonne. En outre, les quelques bâtiments significatifs de la rue du Général Leclerc seront amenés à disparaître dans le cadre de l'aménagement du quartier de la gare. Néanmoins, les caractéristiques principales de cette typologie bâtie pourraient être réinterprétées dans le cadre d'opérations futures.

c) Les aménagements récents du centre-ville

Depuis un quart de siècle, différentes opérations ont bouleversé la morphologie du centre-ville d'Eaubonne. La trame viaire et le bâti ont subi de nombreuses transformations :

- L'avenue Albert 1er a été raccourcie, les rues A. Froissard et J. Mermoz sont devenues des impasses. Toute la desserte et la circulation du centre sont ainsi profondément remaniée.
- Les usages des bâtiments publics se trouvant en centre-ville ont été modifiés ce qui a entraîné un changement de statut des espaces publics se trouvant dans le centre-ville.
- Les opérations de ZAC sur les îlots des Tilleuls et de l'Europe et la ZAC Georges V ont également apporté d'importants changements à l'ensemble du site.

Ces quatre entités ont été aménagées à des époques différentes et selon des systèmes constructifs comportant des particularités les uns par rapport aux autres.

Ainsi, l'impression de contournement est omniprésente, les voies sont souvent situées à l'arrière des bâtiments publics et ceux-ci ne peuvent pas tenir leur rôle de structure des espaces publics.

L'ancienne avenue Albert 1er ne joue plus son rôle de lien entre ces trois opérations, les transformations successives de plusieurs parties de cet axe ayant énormément atténué sa force originelle.

En termes de typologies bâties, la transition avec les quartiers périphériques est brutale, notamment en raison des rapports d'échelle entre ces aménagements de centre-ville, les lotissements pavillonnaires et les grands ensembles.

Autour de la place du 11 novembre

Cet espace regroupe plusieurs éléments : la Mairie, la Maison de Retraite, la Médiathèque, le centre culturel « l'Orange Bleue », l'Hôtel de Mézières et son Parc, le supermarché Simply Market, le marché, des espaces publics et de nombreux parcs de stationnement.

Il a subi d'importantes modifications de son organisation générale, en raison de la transformation du tracé viaire (restructuration de l'avenue Albert 1er, transformation de la rue A. Froissard en stationnements, transformation de le rue J. Mermoz en impasse vouée au stationnement) et de l'évolution des usages de plusieurs bâtiments publics (surtout dans les années 1970 avec la construction de la nouvelle mairie, de la maison de retraite, du supermarché et la transformation des écoles en bibliothèque).

L'Hotel de Ville vu de la Place du 11 Novembre



Marché et stationnement de la Place du 11 Novembre



Source : Google Street View

Ces transformations font apparaître cet espace comme une succession de vastes espaces libres qui se confondent. Quelques aménagements (fontaine, roseraie, square) proposent toutefois des sous-espaces plus aisément appropriables par leur qualité de traitement et la sensation d'intimité qu'ils procurent.

La ZAC des Tilleuls

La ZAC des Tilleuls, entre la mairie et l'avenue Albert 1er s'est constituée sous la forme d'un îlot aménagé et paysager, avec en son centre le parc Claude Monet, lui-même traversé par une allée piétonne. Cette dernière reprend le tracé de l'avenue Albert 1er, le trafic de cette voie ayant été principalement reporté sur la rue.

Le front bâti s'est constitué le long de la rue Gabriel Péri, de la rue de Soisy et de l'avenue Albert 1er (qui ne semble pas prendre en compte son environnement direct, et impose ses choix de manière forte, avec notamment l'utilisation d'une nouvelle typologie de circulations piétonnes sous arcades).

Avenue Albert 1er



Source : PLU 2013

Parc Claude Monet



Source : eaubonne.fr

Le parc Claude Monet s'est constitué autour de deux bâtiments historiques qui se trouvaient le long de l'ancienne avenue Albert 1er et qui ont été intégrés dans l'opération, mais qui se retrouvent en plein coeur d'un îlot sans contact direct avec l'extérieur.

De plus, cet ensemble apparaît comme étant relativement hors d'échelle en comparaison du bâti de type bourg, pavillonnaire et grands ensembles d'habitat collectif qui se trouve à proximité. En effet, les hauteurs de certains bâtiments sont très importantes (place du 11 novembre et à l'ange de l'avenue de Paris et la rue G. Péri).

La ZAC de l'Europe

La ZAC de l'Europe s'est constituée sous la forme d'un îlot où le bâti se positionne à l'alignement de la rue, avec parfois tout de même un retrait utilisé au profit d'espaces publics d'agrément et de stationnement. Le cœur d'îlot est réservé principalement à des espaces verts aménagés et paysagers au statut plus privatif.

Le système d'arcades est utilisé sur la totalité de l'enveloppe bâti donnant sur la rue.
La transition entre ce bâti et l'habitat pavillonnaire du reste de l'îlot est inexistante et le passage se fait donc de manière très brutale, notamment par la différence d'échelle.
Les différences de niveau sont moins perceptibles entre la ZAC et les îlots environnants :

- avenue de l'Europe, l'implantation en alignement héritée de l'ancien bourg et à la hauteur moins importante des immeubles de la ZAC participe à son intégration ;
- rue Cristino Garcia, le bâti est dimensionné de manière à rester en harmonie avec la Bibliothèque ;
- la densification verticale dans la rue de Budenheim, avec des hauteurs supérieures à 6 niveaux, répond aux constructions plus anciennes situées sur le côté Ouest de la rue.

Nord de la Place Aristide Briand



Le coeur d'îlot est occupé aux deux tiers par un jardin paysager de type privatif réservé aux habitants des barres de logements implantées dans la partie ouest de l'îlot.

Cet espace fonctionne donc comme un îlot fermé, sans possibilité de traversée réelle et intuitive.

La ZAC Georges V

La ZAC Georges V est la réalisation de grande envergure la plus récente au niveau du centre-ville. Elle se positionne en périphérie de la place Aristide Briand.

Le bâti qui s'étend sur 6 niveaux a tendance à totalement écraser cet espace, et renforce naturellement un traitement qui paraissait déjà fortement propice au développement automobile, au détriment des autres moyens de déplacement. En effet, cette place s'est constituée sur le mode d'un rond-point et ne favorise pas les traversées, notamment piétonnes.

Cependant, la gestion de l'ouest de la ZAC est totalement différente, avec notamment une ouverture dans le bâtiment principal pour se rendre dans la rue Georges V. En effet, si les différences d'échelles sont encore très importantes, le traitement de l'espace public permet de redonner une dimension humaine à ce secteur. La constitution d'une allée piétonne mettant en scène le « Petit Château » crée une traversée à l'arrière de la zone, cet axe Nord/Sud en parallèle de la RD909 proposant une alternative au franchissement de la place Aristide Briand pour les circulations douces.

Sud de la Place Aristide Briand



Allée piétonne au Sud de la Rue Docteur Peyrot



L'espace privé situé à l'arrière du bâtiment principal est également traité de manière soignée, avec la création d'un jardin paysager visible depuis la place grâce à une percée dans le bâtiment.

La ZAC du quartier de la gare d'Ermont-Eaubonne

Au sud du territoire se constitue progressivement une nouvelle polarité urbaine, à cheval sur les communes d'Eaubonne et d'Ermont, à travers la ZAC multi-sites intercommunale du quartier de la Gare d'Ermont-Eaubonne, en cours de réalisation.

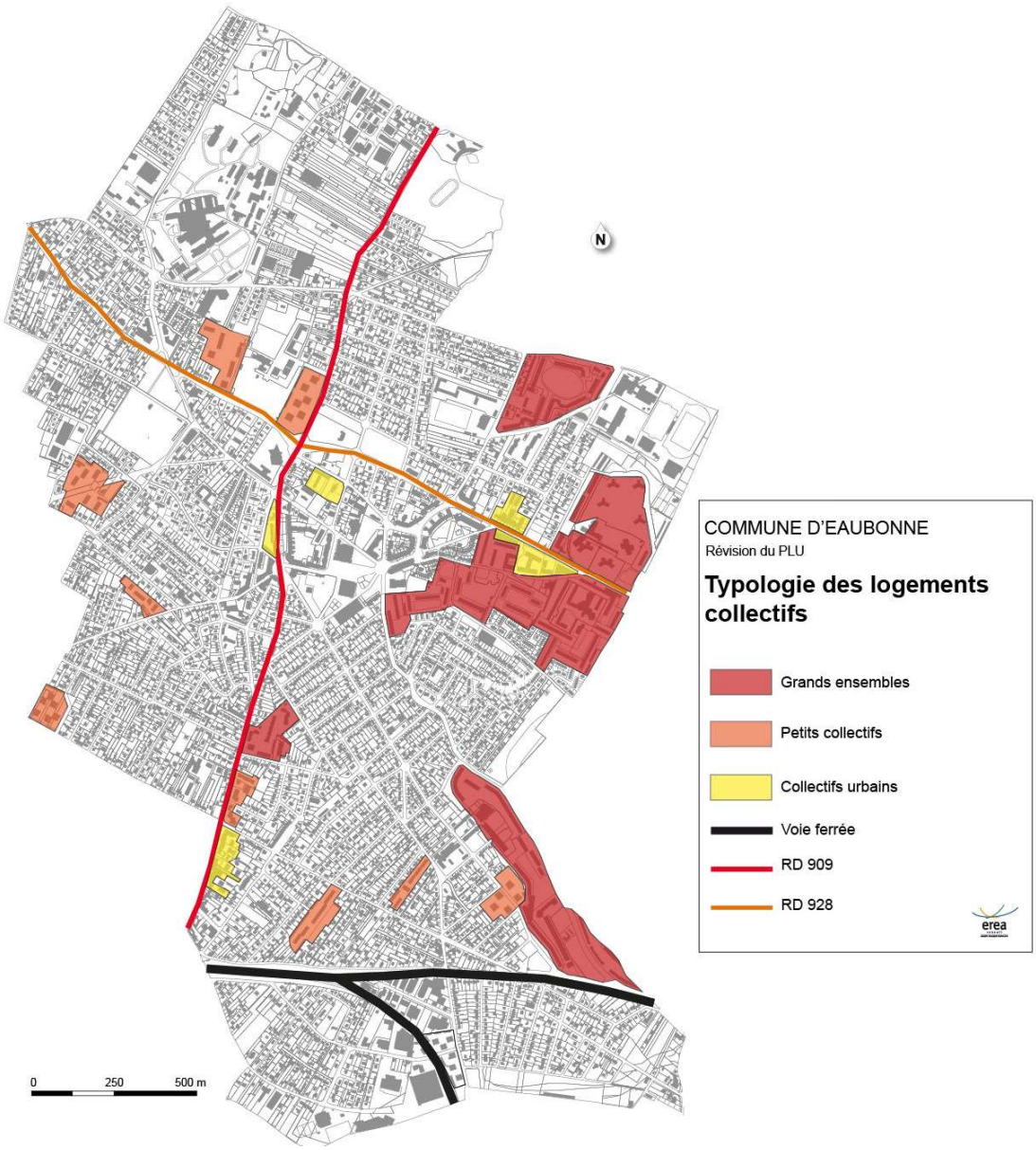


Dans ce secteur en plein développement, de nouveaux immeubles d'habitations avec des commerces en rez-de-chaussée ont notamment été livrés dès 2013, accompagnés par l'aménagement d'espaces publics de qualité.

1.3.2.2 L'habitat collectif

On distingue trois typologies de logements collectifs sur la commune :

- Les grands ensembles
- Les petits collectifs
- Les collectifs urbains



a) Les grands ensembles

Les grands ensembles s'organisent autour d'un espace central dans lequel ils développent un faible réseau de voies privatives desservant chaque bâtiment. Les terrains qu'ils mobilisent ont une importante superficie et établissent de vastes espaces souvent infranchissables depuis le tissu viaire environnant (les accès sont très limités voire uniques).

De fait, autant leur conception s'est réalisée de façon autonome vis-à-vis de ce qui les entoure, autant leur évolution en liaison avec le bâti avoisinant est difficile. En outre, le parcellaire et les traces d'axes de communication qui leur sont antérieurs sont complètement effacés.

Grands ensembles collectifs à l'Est d'Eaubonne



Source : Géoportail.fr

Vu depuis la Rue de Soisy



Source : Google Street View

De nettes différences sont constatées entre les ensembles, notamment proches du Parc Mirabeau, du Sud et de la rue d'Enghien :

- Le retrait des constructions par rapport aux emprises publiques varie 5m et 7,5m
- Les immeubles sont implantés de manière diffuse autour d'un espace central plus ou moins boisé ou aménagé en terrain de jeux, laissant une distance de 7 à 15 mètres entre les bâtiments
- La densité du bâti est élevée, variant de 3 à 16 niveaux et s'apprécie visuellement très inégalement selon la forme et disposition des bâtiments (plots, barres, doubles rangs).

b) Les petits collectifs

Dans les ensembles présentant une organisation uniforme des constructions et des vides, aucune hiérarchie ne ressort dans le paysage. En effet, il n'apparaît pas de repère fort et de ligne directrice qui guident le regard, font comprendre comment ces ensembles fonctionnent (les conditions d'accès notamment) et qui donc permettent aux personnes une approche intuitive et naturelle de ces espaces (appropriation).

Deux structures se distinguent ainsi :

- Les ensembles bâtis sur des terrains en forme de polygone assez régulier et simple. L'implantation suit un axe de symétrie ou découle d'une implantation dans laquelle les bâtiments sont séparés toujours par la même distance.

- Les ensembles bâtis sur des terrains de forme allongée dont le petit côté donne sur la voie. Les groupes bâtis de ce type ne définissent pas d'îlots, ils s'y implantent en profondeur de façon linéaire sans créer de voies qui se rattachent au réseau viaire général.

Cette organisation urbaine s'oppose directement à celle qui est développée à l'échelle de la commune consistant à former des îlots dont le centre est préservé des emprises publiques. Les constructions en plots et petites barres sont organisées de façon régulière, composant une forme de damier, ne tenant compte ni de l'environnement immédiat ni du réseau viaire dans lequel il s'implante.

Les ensembles construits en longueur sont implantés dans des tissus variés de 2 à 6 niveaux. L'impact visuel qu'ils procurent depuis la rue est en général fortement atténué par l'environnement arboré qui s'étend à leur pourtour et la faible largeur des terrains qui ne laisse qu'un angle de vue très aigu (limitant ainsi la possibilité de percevoir l'intégralité du bâti). L'appréciation de la densité reste confuse malgré l'importance des espaces non construits.

Cœur d'ilot situé entre les Rues Paul Bert et Vercingétorix



Source : Géoportail.fr



Source : PLU 2013

c) Les collectifs urbains

Cinq entités de collectifs urbains ont été référencées sur la commune. Elles sont localisées le long des axes de communication importants, dans le centre-ville et dans son prolongement, ainsi qu'à l'entrée Sud du territoire. Elles soulignent la liaison entre l'entrée Est de la commune, le centre et l'entrée Sud.

Toutes présentent un point commun qui réside dans la relation qu'elles établissent avec la rue.

A la différence des autres ensembles collectifs, pensés notamment comme groupes bâtis autonomes fonctionnant autour d'un espace central, les collectifs urbains s'insèrent dans le tissu urbain en basant une part de leur organisation sur le réseau de voies existant.

On trouve des constructions donnant sur la voie directement ou avec un léger retrait, constituant ainsi des fronts bâtis qui marquent d'autant plus visuellement l'enveloppe de la

rue que les bâtiments sont nettement plus hauts que ceux des espaces pavillonnaires voisins.

Les accès s'effectuent directement depuis la rue. On trouve en général des commerces en rez-de-chaussée et des logements aux étages. En arrière de la rue, deux ensembles (près de la gare et au Nord de l'avenue de Paris) s'organisent à la manière des grands ensembles, avec des plots et des barres monofonctionnels.

Ces typologies marquent une évolution du territoire vers un caractère urbain qui passe de l'échelle de village ou de petite ville à celle de grande ville. En effet, le bâti s'impose massivement par ses proportions et comprend une base commerciale qui joue un rôle majeur dans l'animation de la rue. Il développe ainsi sur un espace restreint la diversité des activités et introduit une densité urbaine élevée.

Collectifs urbains autour de la Place Aristide Briand



Source : Géoportail.fr

Vu de l'Avenue de Budenheim



Source : PLU 2013

Dans le secteur de la gare, le collectif urbain adopte un mode d'implantation qui s'inspire de celui du faubourg situé plus au Sud. Les bâtiments forment un front bâti dense et presque ininterrompu. En se dirigeant vers le Nord, ce front bâti se détache progressivement de la RD909, offrant ainsi un espace aux piétons sous un couvert arboré. La hauteur du bâti suit celle des constructions anciennes du secteur, garantissant un certain équilibre à la rue.

Toutefois, l'architecture contredit parfois l'esprit du site en générant des formes très allongées plutôt que des travées verticales permettant de doter l'espace public de repères et de le rythmer : la rue est longue et les lignes horizontales lui donnent un aspect infini.

Collectifs urbains proches de la gare



Source : Géoportail.fr

Collectifs urbains Rue de la Fresnaie



Source : Google Street View

Dans les deux ensembles de part et d'autre de l'avenue de Paris à l'Est du centre-ville, les proportions de bâti déséquilibrent l'avenue en permettant des hauteurs très élevées et des effets de masse et de vide trop importants. Bien que cet axe soit majeur à l'échelle communale, il concerne aussi la proximité immédiate du centre-ville. Des gabarits plus modestes permettraient de lier ce secteur au centre d'Eaubonne tout en identifiant physiquement son entrée.

Collectifs urbains de l'Avenue de Paris





Source : Google Street View

1.3.2.3 L'habitat individuel pavillonnaire

Sur la commune d'Eaubonne, l'habitat individuel, qui représente 55% de l'occupation du sol est quasi-exclusivement organisé sous forme de pavillons. Toutefois, les formes pavillonnaires diffèrent selon leur époque de réalisation et leur intégration dans le bâti déjà existant. On distingue :

- Les lotissements issus des grandes propriétés du XXe siècle
- Les pavillons issus d'une urbanisation progressive
- Les grands lotissements récents

- L'habitat individuel issu du parcellaire agricole

a) La trame urbaine issue du lotissement des grandes propriétés au début du XXe siècle

Cette trame issue des parcs et chasses des châteaux présente un tracé rectiligne ou rayonnant régulier. Le lotissement progressif de ces terres au tournant du XXème siècle, s'est réalisé selon un quadrillage systématique découpant des parcelles régulières (de 300 à 600 m^2). Cette typologie est très prégnante sur le territoire communal, les anciens fiefs et châteaux ayant été particulièrement nombreux jusqu'au XIXème siècle. La taille imposante de ses groupes bâtis et leur maillage spécifique leur donne un caractère autonome vis-à-vis du tissu urbain qui les entoure. Cette structure produit ainsi des séquences paysagères très uniformes. En effet, le type de bâti, principalement des maisons en meulière, et la hiérarchisation marquée des voies, créent un ensemble cohérent.

Toutefois, la perception du paysage de ce type de quartier est fonction de nombreux critères. La densité du bâti établie par la proximité des constructions et la faible taille des parcelles engendrent une continuité visuelle. Ceci est d'autant plus accentué que la morphologie des constructions est assez homogène, les constructions possédant un ou deux niveaux (3 ponctuellement).

Mais les constructions sont implantées en retrait de la voie (de 3 à 6m), réservant un espace de petite superficie aménagé en jardin (l'emprise au sol des constructions étant comprise entre 25% et 35% de la superficie). Le traitement des jardins est très varié et forme parfois de véritables écrans végétaux qui ne rendent plus le bâti perceptible. De fait, il ne subsiste depuis la rue que la perception de clôtures elles aussi aux aspects très divers

Lotissements issus des grandes propriétés le long de l'Avenue de la République



Source : Géoportail.fr

Vue de l'Avenue Alsace-Lorraine



Source : Google Street View

Ces lotissements pavillonnaires s'appuient sur les voies existantes contournant les grands domaines. L'ensemble est ensuite redécoupé avec un axe central sur lequel viennent se greffer des voies perpendiculaires divisant le foncier en lots réguliers et viabilisés. L'axe central est généralement prolongé pour créer une liaison inter-quartier et relier ainsi ces lotissements au réseau viaire communal.

L'entité située entre la rue du Général Leclerc et la rue Georges V, issue du lotissement d'un parc (le Petit Château), se distingue légèrement des autres. Elle s'appuie sur le réseau existant le longeant. Le tracé des voies internes est moins hiérarchisé : en effet, il est principalement distribué par une rue courbe raccordée au réseau existant par un système de rues rayonnantes. Cet ensemble viaire a progressivement été prolongé ne donnant pas un effet de quartier clairement identifié.

Lotissements issus des grandes propriétés le long de l'Avenue Madame Houdetot



Source : Géoportail.fr

Vue de l'Avenue Madame Houdetot



Source : Google Street View

b) L'urbanisation pavillonnaire progressive et les lotissements récents

L'urbanisation pavillonnaire progressive

Cette urbanisation, essentiellement pavillonnaire, s'est réalisée au gré d'opportunités foncières d'échelles plus réduites. Elle a été amorcée par l'arrivée du chemin de fer, dans la seconde moitié du XIXème siècle. Elle s'appuie sur des voies principales existantes en créant un maillage orthogonal simple d'une ou deux voies par opération. Celles-ci peuvent être traversantes ou en impasses.

Les parcelles sont de tailles et de formes variées, avec un bâti implanté, soit en léger retrait par rapport à la rue, soit au milieu du terrain. Il dégage ainsi un espace privé sur l'arrière, souvent un jardin et parfois un garage. Les hauteurs de bâti sont variables, du simple rez-de-chaussée à la maison à deux étages plus combles.

À l'échelle du quartier, il en résulte un réseau viaire lâche, non structurant et ne définissant pas de quartiers clairement identifiables, sorte de nappage pavillonnaire continu. Ses possibilités d'évolution sont inégales. Ponctuellement, des opérations de logements collectifs viennent s'implanter dans ce tissu.

Lotissements au Nord de l'Avenue d'Enghien



Source : Géoportail.fr

Vue de la Rue de la Persévérance



Source : Google Street View

Les lotissements récents

Ce parcellaire de formes et de superficies très diverses, permet une densité importante du bâti par rapport au réseau l'irriguant.

Les lotissements de grande taille sont traversés par des voies courbes (tracés rares à Eaubonne). Le bâti, par sa taille peu élevée (un niveau), ses clôtures végétales fournies et sa disposition aléatoire sur la parcelle, ne participe pas à la constitution de la rue.

Lotissements récents de grande taille Rue J. Bethenod



Source : Géoportail.fr

Vue Rue J. Béthenod



Source : Google Street View

Cette urbanisation récente de lotissements pavillonnaires s'effectue également sur de petites parcelles perpendiculaires à des voies secondaires. Elle induit des créations de voies

de desserte (en U, en impasse ou en raquette) déconnectées du réseau viaire communal, engendrant des implantations aléatoires et présentant un faible potentiel d'évolution.

Les parcelles sont de taille plus réduite et de forme presque carrée, développant une large façade. La typologie bâtie résultante tend à créer des entités fortement différenciées par rapport au tissu existant.

Lotissements récents de taille modérée Rue de la Plaine



Source : Géoportail.fr

Vue de la Rue de la Plaine



Source : Google Street View

c) La trame urbaine issue du parcellaire agricole

La trame issue du parcellaire agricole est irrégulière et caractérisée par des parcelles en lanières étroites et allongées.

Les paramètres qui conditionnent cette typologie sont la topographie, la présence de cours d'eau, l'existence de chemins anciens (comme la rue de Montlignon, la chaussée Jules César), la nature des sols propice à la culture.

L'urbanisation s'est appuyée sur les chemins originels sans développer un maillage de rue. Elle génère ainsi un tissu de voies lâche qui s'intègre plus difficilement au reste du territoire.
On retrouve cette trame plus particulièrement à l'Ouest, au Nord-Ouest et dans la partie Sud de la commune :

- L'entité au Nord est issue du grand fief du Bois Luat qui comprenait une partie très arborée avec son château et une zone occupée par des vergers.
- Dans les deux entités au Sud et à l'Ouest, l'urbanisation est caractérisée par une implantation de bâti en limite séparative latérale et des constructions en L, en retrait par rapport aux voies. A l'Ouest, le bâti a conservé son mode d'implantation traditionnel. L'évolution de ces espaces a engendré la création d'impasses pour accéder aux constructions implantées ultérieurement en fond de terrain. Au Sud, ces caractéristiques sont moins sensibles, le secteur de la gare étant un espace d'une grande mutabilité.

- La quatrième entité, au Nord-Ouest, est un espace présentant une implantation diffuse et moins structurée par rapport au réseau viaire (pas de front bâti lisible depuis la rue). La taille importante des îlots réduit l'influence sur la structure bâtie qu'un réseau viaire dense peut avoir. Les accès aux constructions utilisant un passage sur fond voisin sont nombreux pour permettre d'arriver en cœur d'îlot.

Front bâti Chaussée Jules César



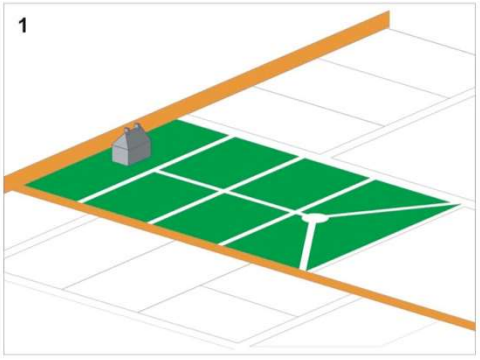
Constructions arrières Rue Gambetta



Source : PLU 2013

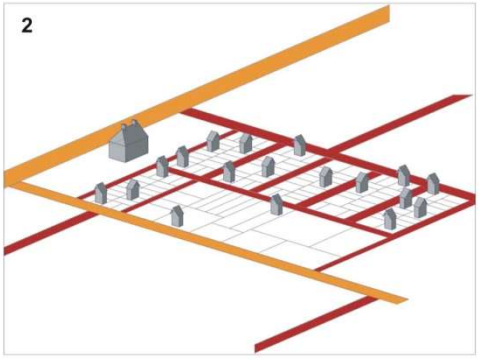
L'évolution du tissu urbain eaubonnais en résumé

1



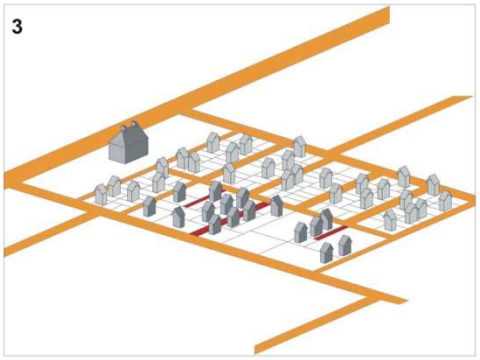
Les grands domaines du XVIIIème et XIXème siècles forment et structurent le paysage du territoire d'Eaubonne ainsi que le réseau viaire qui les contourne.

2



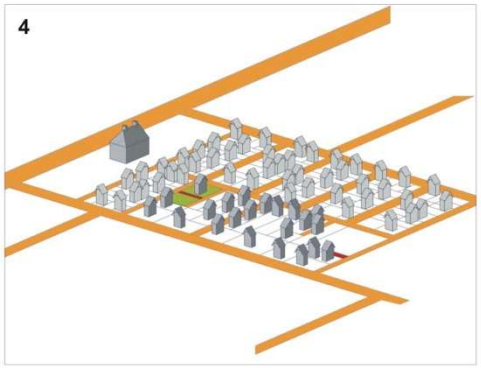
Les premiers lotissements du début du XXème siècle proviennent du morcellement des parcs des châteaux, en développant une structure viaire régulière très proche des limites des propriétés et des chemins et allées qui les parcouraient. Les constructions, de type meulière, s'implantent progressivement et de façon diffuse. Pour une part, les îlots sont réguliers et de faible taille. Les grands îlots, sont ceux qui connaîtront le plus de remaniements liés à un urbanisme fait d'opérations ponctuelles dégagées de toute réflexion d'ensemble.

3



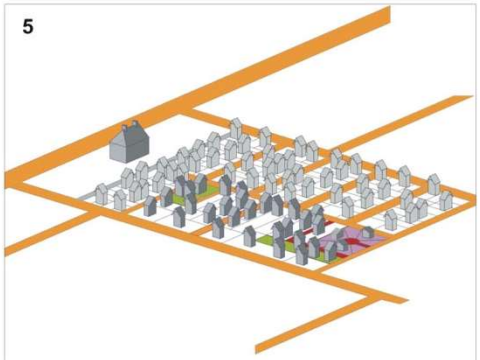
Le paysage urbain se forme. Les grands îlots reçoivent de nouvelles voies et des impasses afin de permettre l'implantation d'un plus grand nombre de constructions.

4



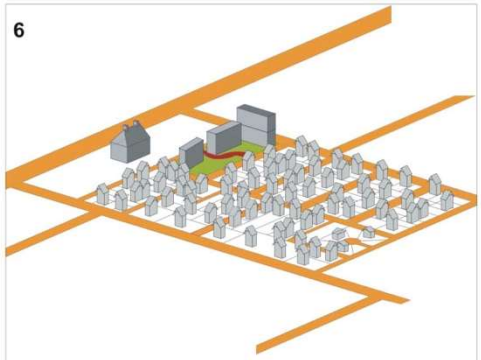
La densification des espaces bâtis augmente de sorte que les possibilités de création de nouvelles voies deviennent difficiles. Ne pouvant réaliser des voies traversantes qui auraient délimité de nouveaux îlots, des impasses sont mises en places. Certaines relient les anciennes impasses au réseau viaire général. Ceci permet d'urbaniser un double front bâti lorsque le manque d'espace n'autorise plus les accès directs aux voies principales (observer l'évolution entre les schémas 4 et 5 sur les terrains identifiés en vert).

5



Les espaces laissés libres de constructions accueillent alors des modes constructifs autonomes qui ne mobilisent qu'un seul accès au réseau viaire général (en rosé sur le schéma ci-dessus). Les constructions s'y implantent en discordance avec l'esprit du tissu urbain environnant. Ces organisations peuvent conduirent à ce que l'arrière des constructions donnent sur la voie principale. Le paysage urbain devient alors confus.

6



L'évolution des zones bâties s'est accompagnée de démollitions, concernant même des bâtiments récents. Pour certains de ces terrains ainsi libérés, les opérations d'urbanisme ont conduit à la réalisation de grands ensembles venant modifier fortement le réseau viaire et la silhouette d'une partie d'Eaubonne.

Source : PLU 2013

1.3.2.4 Les zones d'activités

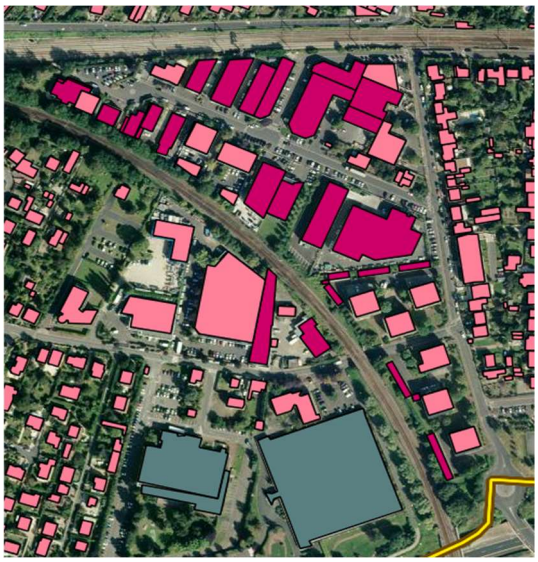
Deux zones d'activités sont implantées au Nord et au Sud, à proximité d'axes de communication ferrés et routiers.

La desserte de ces zones se fait par des voies en impasse. La zone Nord est bien raccordée au réseau viaire, avec notamment à la proximité de la RD909, contrairement à celle au Sud, qui apparaît plus enclavée, car située entre deux voies ferrées.

Les implantations et les typologies bâties n'obéissent pas à une logique urbaine. Dans la zone Nord, les parcelles ont de manière générale une forme proche du carré ce qui permet une implantation du bâti au centre de la parcelle, contrairement aux parcelles de la zone Sud qui sont plutôt en longueur perpendiculairement à la voie, le bâti étant souvent implanté en limite séparative latérale. Dans les deux cas, un espace est souvent réservé sur l'avant de la parcelle, pour permettre l'aménagement de places de stationnement. Cet espace n'est pas clairement défini : la limite entre la voie et l'espace privé n'est pas matérialisée la plupart du temps.

Aucune typologie de bâti ne se dégage de manière marquée. Cependant, la taille relativement importante des bâtiments et le faible traitement architectural et paysager dont ils font l'objet rendent difficile l'intégration de ces zones au reste du tissu urbain.

Zone d'activités des Alouettes



Source : Géoportail.fr

Vue de la Rue des Alouettes



Source : Google Street View

1.3.2.5 Les grandes unités foncières présentant un intérêt paysager

Ces grandes entités, ceintes de hauts murs de pierre, sont issues de grands domaines qui n'ont pas été redécoupés par des lotissements et ont ainsi pu conserver leur unité foncière.

De grande taille, faiblement bâties et fortement identifiables, elles possèdent un caractère boisé unique, laissant entrevoir le paysage communal qui a prévalu jusqu'au XIXème siècle.

Leurs espaces verts sont protégés au titre des espaces boisés classés ou espaces verts protégés.

Quatre entités se distinguent :

- Le Château de la Chesnaie et de son potager. Ce dernier appartient à la commune et est ouvert au public.
- Le Val Joli, propriété de la commune, a fait l'objet d'un aménagement urbain ces dernières années et sera finalisé au travers de la création d'un parc (lot C), et la réalisation de constructions sur le lot E. Le parc du château du Val Joli, ainsi que la partie boisée située au Nord du domaine ont été conservés et protégés. Le Centre de Loisirs Maternel est ouvert au public depuis 2008.
- Le collège Notre-Dame de Bury, avec le Parc de Bury.
- L'ensemble composé par le Centre Hospitalier Intercommunal Eaubonne-Montmorency, un équipement scolaire et plusieurs propriétés privées.

Château de la Chesnaie et son potager



Château du Val Joli



Collège Notre Dame de Bury



Centre hospitalier



Source : PLU 2013

1.3.2.6 Les projets en cours

a) Le Val Joli

Le domaine du Val Joli, d'environ 5,3 hectares, fait l'objet d'une opération d'aménagement sous la forme d'un lotissement, dont l'aménageur est la commune d'Eaubonne.

Ce projet d'aménagement a fait l'objet d'une orientation d'aménagement spécifique dans le PLU approuvé le 10 octobre 2006. Cette orientation d'aménagement prévoyait une urbanisation modérée du site avec la construction de 200 logements au maximum et d'un centre de loisirs maternel, intégrant des caractéristiques environnementales novatrices, tant au niveau des constructions que des paysages et espaces publics.

En 2015, une centaine de logements a été livrée sur le quartier du Val Joli (Programme Kaufman & Broad 55 logements et Programme I3F 44 logements).

Depuis 2014, le schéma d'aménagement urbain validé par la précédente Municipalité a été modifié au travers la création d'un parc (lot C), et la réalisation de constructions sur le lot E.

Au sud, le parc du château du Val Joli représente 16 000 m^2 environ et constitue un élément de valeur patrimoniale et naturelle. Ce parc, ainsi que la partie boisée située au Nord du domaine ont été conservés et protégés.

Un espace contigu au parc, d'environ 3 600 m^2 accueille depuis 2008 le Centre de Loisirs Maternel, équipement dédié à la petite enfance.

Logements Aménagés Sur le secteur du Val Joli :





Aménagements des espaces publics : Aire de Jeux et mail piéton au Val Joli :





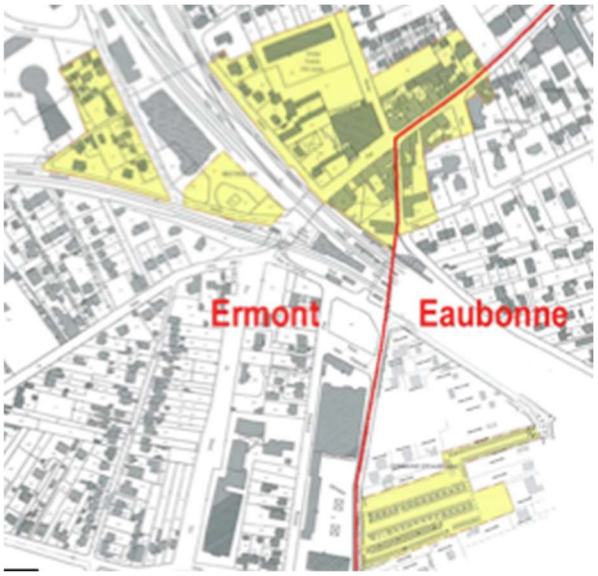
Source : Ville d'Eaubonne

b) Les aménagements autour de la gare

La ZAC multi-sites du quartier de la Gare d'Ermont-Eaubonne a pour objet la restructuration du secteur situé autour de la gare. Elle s'étend sur les communes d'Ermont et d'Eaubonne.

La maîtrise d'ouvrage de la ZAC est assurée depuis le 1Er janvier 2016 par la Communauté d'Agglomération Val Parisis. Le dossier de création de ZAC a été approuvé par délibération du 9 mai 2007. Le dossier de réalisation et le Programme des Equipements Publics ont été approuvés par délibération du 25 février 2008.

Périmètre de la ZAC et limites communales



Source : PLU 2013

Les caractéristiques principales du projet sont :

- un large espace public central piétonnier ;
- une rue du Général Leclerc élargie ;
- un îlot d'habitations avec des commerces en rez-de-chaussée d'immeubles ;
- de nombreux espaces publics et îlots verts ;
- une activité tertiaire renforcée en bordure des voies ferrées.

La première tranche a été livrée au cours de l'année 2013 et les travaux sont actuellement en cours de finalisation.
Le périmètre de la ZAC sera modifié afin de permettre la réalisation d'une résidence étudiante sur l'emprise foncière située 109 rue du Général Leclerc.

c) Les différents programmes immobiliers livrés et en cours de réalisation

Différentes résidences de logements collectifs ont été réalisées ces dernières années, comme la résidence du Clos Voltaire (18 avenue Voltaire), rue des Bussys (Opération Le Bail) et rue des Bouquinvilles (Programme Nexity). Au total, plus de 150 logements ont été livrés.

Des programmes immobiliers sont en cours de construction : avenue Voltaire/ bd de la Mairie (Programme PROMOGIM), rue de Saint Prix (Programme Kaufman & Broad), bd Edouard Detaille/Bd de la république (Programme Davril) et rue Condorcet/rue Jean Jaurès (programme Davril).

1.4 Les défis du PLU

Situé en limite de l'agglomération parisienne le territoire eaubonnais est urbanisé à plus de 80%. Marqué par la topographie de la vallée de Montmorency, la commune est aujourd'hui organisée autour d'un réseau viaire primaire et secondaire majeur qui permet une accessibilité importante à la commune et a engendré une urbanisation continue avec les communes voisines, excepté au Nord où les espaces s'ouvrent sur la forêt de Montmorency.

La morphologie urbaine est issue des grandes propriétés du XXe siècle, qui ont été divisées peu à peu en quartiers pavillonnaires aux typologies diverses, selon leur époque de constructions.

La commune est ainsi marquée par des formes pavillonnaires hétérogènes, ponctuées de petits collectifs et de collectifs urbains, les grands ensembles étant regroupés à l'Est de la commune.

La diversité des densités, des hauteurs de bâti, des formes d'implantation rend difficile l'appropriation visuelle des entrées de ville. Les densités bâties sont atténuées par d'importants alignements d'arbres et des jardins privés.

Les potentialités d'évolution de l'urbanisation sont au premier abord difficiles à percevoir, bien que les projets récents devraient permettre une meilleure intégration des nouvelles constructions dans le tissu déjà existant et une plus forte mixité des fonctions urbaines.

Les défis du PLU résident ainsi dans sa capacité à :

- Préserver la qualité du cadre de vie des tissus pavillonnaires en définissant des règles de nature à éviter le morcellement parcellaire
- Identifier et définir les zones urbaines mutables, privilégiant les aménagements de densification maitrisée à l'effet de répondre aux objectifs du SDRIF 2013
- Encadrer les formes urbaines produites intégrées au tissu urbain déjà existant, notamment la transition avec les formes pavillonnaires

2 Evolutions sociodémographiques

2.1 Un territoire attractif au Nord de la première couronne

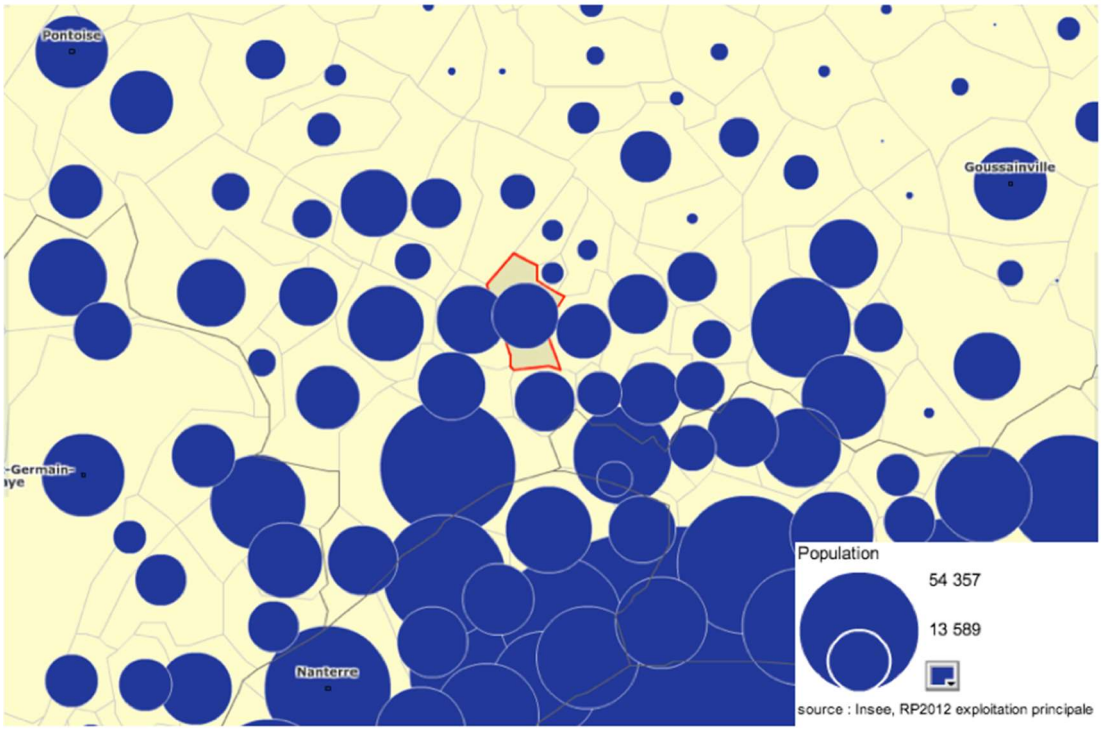
2.1.1 Une dynamique démographique constatée au cours des dernières années

La commune d'Eaubonne est située dans le département de deuxième couronne du Val d'Oise mais reste relativement intégrée à la dynamique démographique de la métropole parisienne.

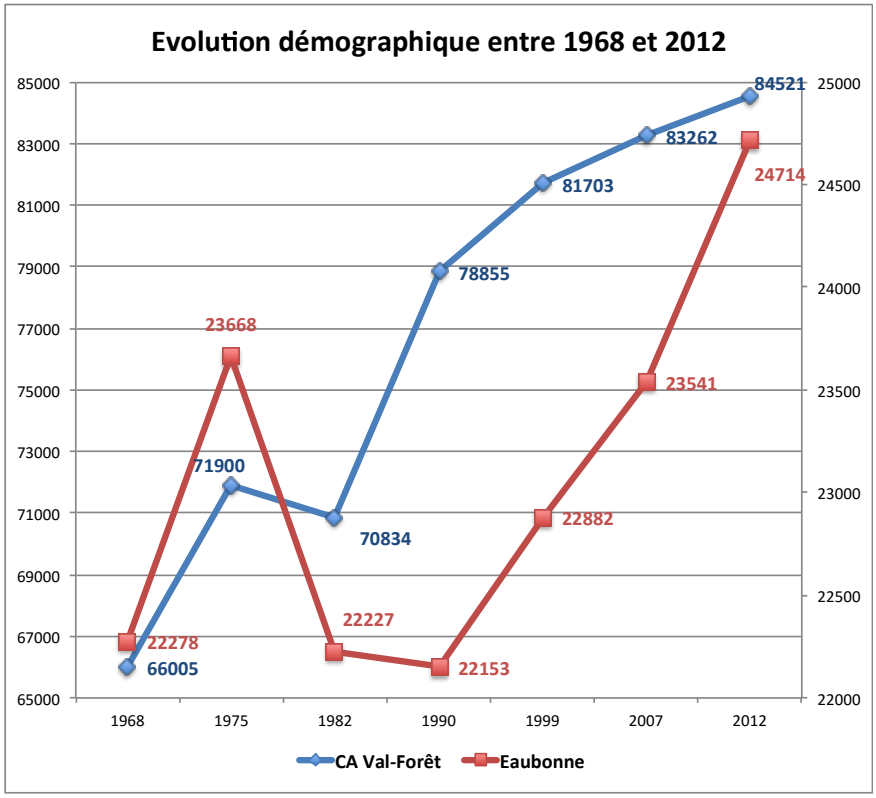
Eaubonne comptait 24 606 habitants en 2013 (population municipale). Elle est la deuxième commune la plus peuplée de l'ex Communauté d'Agglomération Val-et-Forêt qui enregistrait 84 521 habitants.

Avec **une densité de 5 591 habitants par km²**, Eaubonne est l'une des communes du Val d'Oise les plus denses. Elle se place ainsi à l'interface entre première et deuxième couronne parisienne, les différences de densités étant très importantes entre les communes du sud et du nord du département.

Population en 2012



Depuis 1968, la population de la commune a augmenté de 11%, soit 2436 habitants supplémentaires là ou celle du département, dans son ensemble, a augmenté de 71% et celle de l'ancienne Communauté d'Agglomération Val et Forêt de 28%



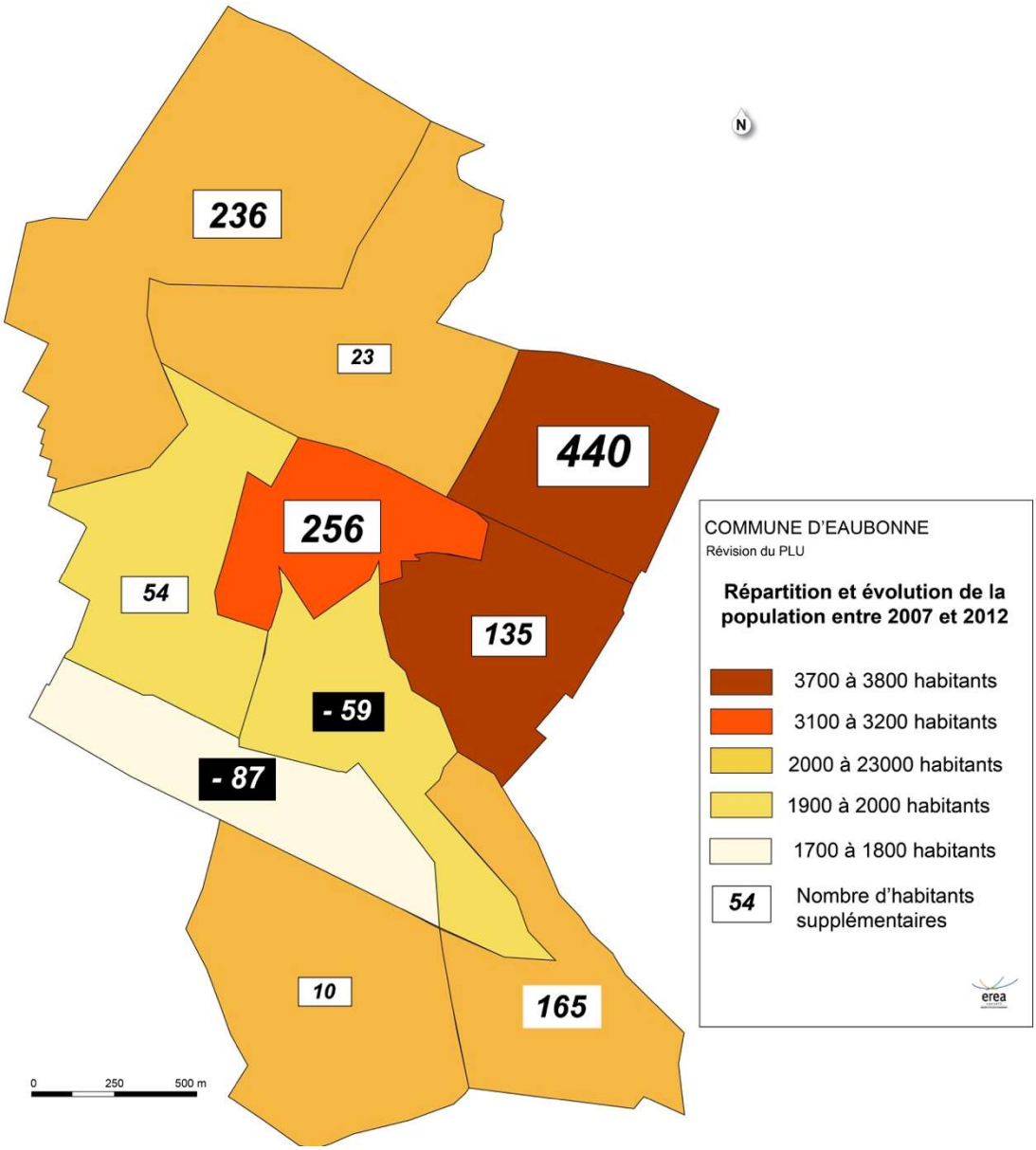
Source : INSEE RP 2012

Toutefois, depuis 2007, Eaubonne connaît une croissance démographique supérieure à celle des communes voisines proches de la première couronne**. Entre 2007 et 2012, le taux de croissance annuelle moyen de la population eaubonnaise s'élevait à 1%,** contre 0,5% à Argenteuil, -0,2% à Ermont ou encore -0,5% à Montmorency. Eaubonne a ainsi accueillit 1173 nouveaux habitants en 5 ans.

Les évolutions démographiques à Eaubonne placent davantage la commune dans la dynamique de la première couronne que celle du reste du Val d'Oise.

Au sein de la commune, la répartition de la population dépend de la typologie des habitats. Ainsi, la concentration des grands ensembles à l'Est de la commune explique que les IRIS *« Les Franchises »* et *« Les Dures Terres »* soient les plus peuplés.

Les IRIS composés uniquement de tissu pavillonnaire comportent de fait moins d'habitants, et, en raison des difficultés de constructions de nouveaux logements dans ces quartiers, connaissent une augmentation plus faible de leur population, et même une diminution du nombre d'habitants dans les IRIS *« Parc du Château »* et *« Les Robinettes ».*

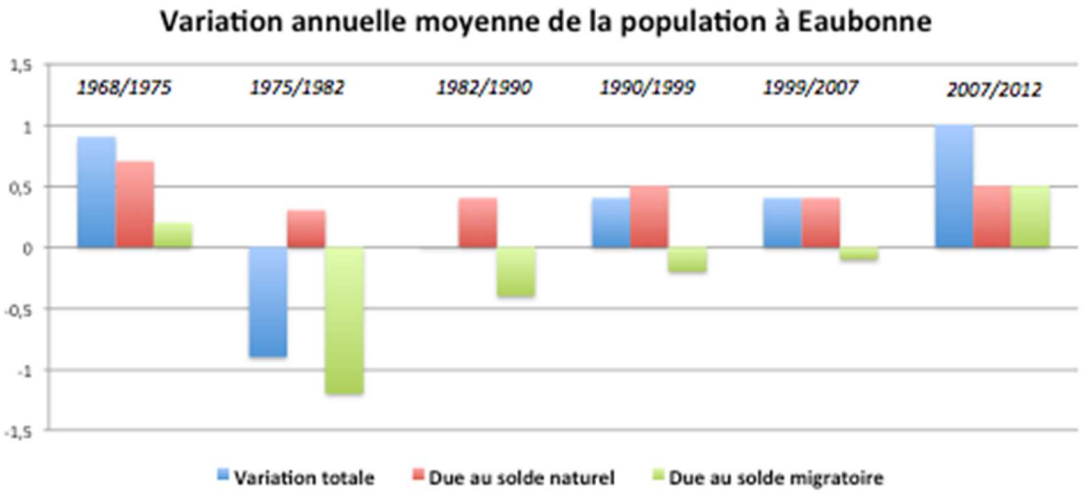


2.1.2 Un solde naturel important et un solde migratoire fluctuant

La croissance démographique d'Eaubonne s'appuie sur un fort solde naturel[18], relativement constant depuis 1968. Toutefois, **le solde migratoire a largement fluctué** et explique une évolution démographique irrégulière :

[18] [18] Le **solde migratoire** est la différence entre le nombre de personnes qui sont entrées sur le territoire et le nombre de personnes qui en sont sorties au cours de l'année.
Le **solde naturel** (ou accroissement naturel ou excédent naturel de population) est la différence entre le nombre de naissances et le nombre de décès enregistrés au cours d'une période. Les mots *« excédent »* ou *« accroissement »* sont justifiés par le fait qu'en général le nombre de naissances est supérieur à celui des décès. Mais l'inverse peut se produire, et le solde naturel est alors négatif.

- De 1968 à 1975, la commune a connu un fort développement de sa population, lié à un solde naturel exceptionnel et un solde migratoire positif ;
- A partir de 1975, les pertes de population s'expliquent par la baisse du solde naturel, malgré tout positif, mais surtout par des sorties très importantes, le solde migratoire annuel passant de +0,2 à –1,2%. Jusqu'aux années 1990, ce déficit migratoire entraine des pertes de population pour la commune ;
- A partir de 1999, les entrées et sorties du territoire se stabilisent, la croissance démographique reprenant grâce à un solde naturel toujours positif ;
- Enfin, **depuis 2007, la commune connaît un net regain d'attractivité** et le solde migratoire le plus fort depuis plus de 50 ans et un solde naturel constamment positif.



Source : INSEE RP 2012

2.1.3 Une augmentation de la part des moins de 19 ans et une baisse des 25-39 ans

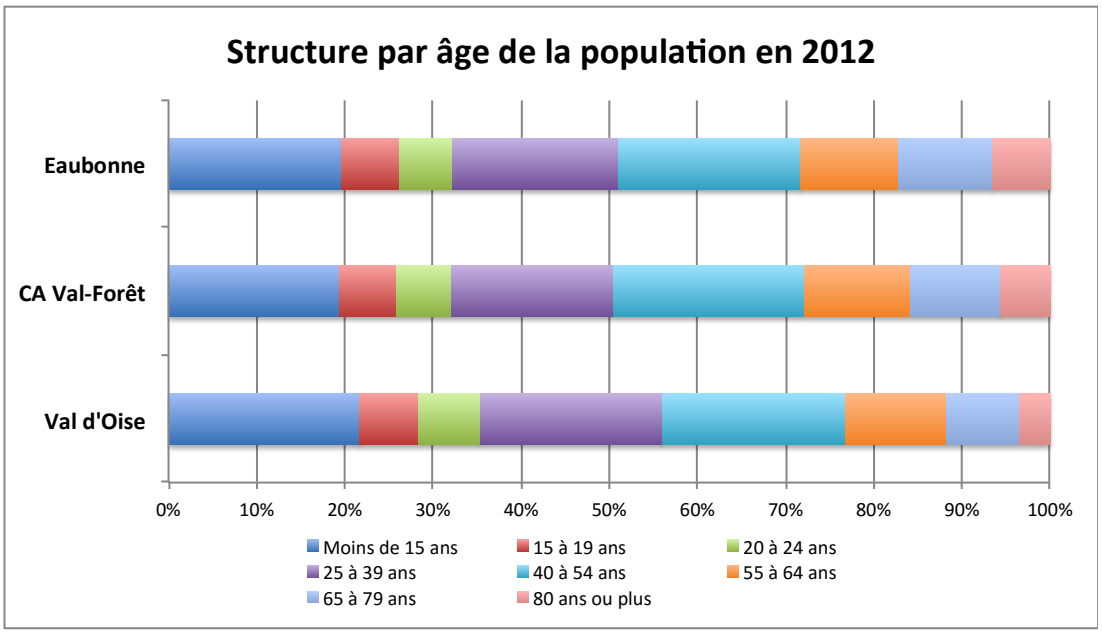
Depuis 2007, la commune a ainsi connu une croissance démographique relativement importante, mais son impact sur la structure par âge de la population n'a eu que peu d'effets.

Fort d'un solde naturel en hausse, la proportion de jeunes de moins de 19 ans a légèrement augmenté (+1,5 points de pourcentage) particulièrement au détriment de celle des personnes entre 25 à 39 ans (-1,4% points). Les évolutions en proportion restent cependant minimes. En effectifs toutefois, **on constate un réel rajeunissement de la population** avec une augmentation de plus de 11% des jeunes de moins de 19 ans.

	Proportion en 2007	Proportion en 2012	Evolution en effectifs 2007/2012
Moins de 15 ans	18,6%	19,6%	10,7%
15 à 19 ans	6,1%	6,6%	13,5%
20 à 24 ans	5,6%	6,0%	11,7%
25 à 39 ans	20,2%	18,8%	-2,1%
40 à 54 ans	20,6%	20,7%	5,3%
55 à 64 ans	11,1%	11,1%	4,7%
65 à 79 ans	11,5%	10,8%	-1,8%
80 ans ou plus	6,3%	6,5%	8,3%

Source : INSEE RP 2012

Cette structure par âge est très semblable à celle de l'ex Communauté d'Agglomération de Val-Forêt en 2012, mais relativement différente de celle du département. Malgré un net rajeunissement, la population d'Eaubonne présente une proportion de jeunes moins importante que dans le Val d'Oise, ainsi qu'une proportion plus faible de personnes âgées de 25 à 54 ans. A l'inverse, la part des plus de 65 ans est bien supérieure à Eaubonne et dans l'ex Communauté d'Agglomération qu'en moyenne dans le département.

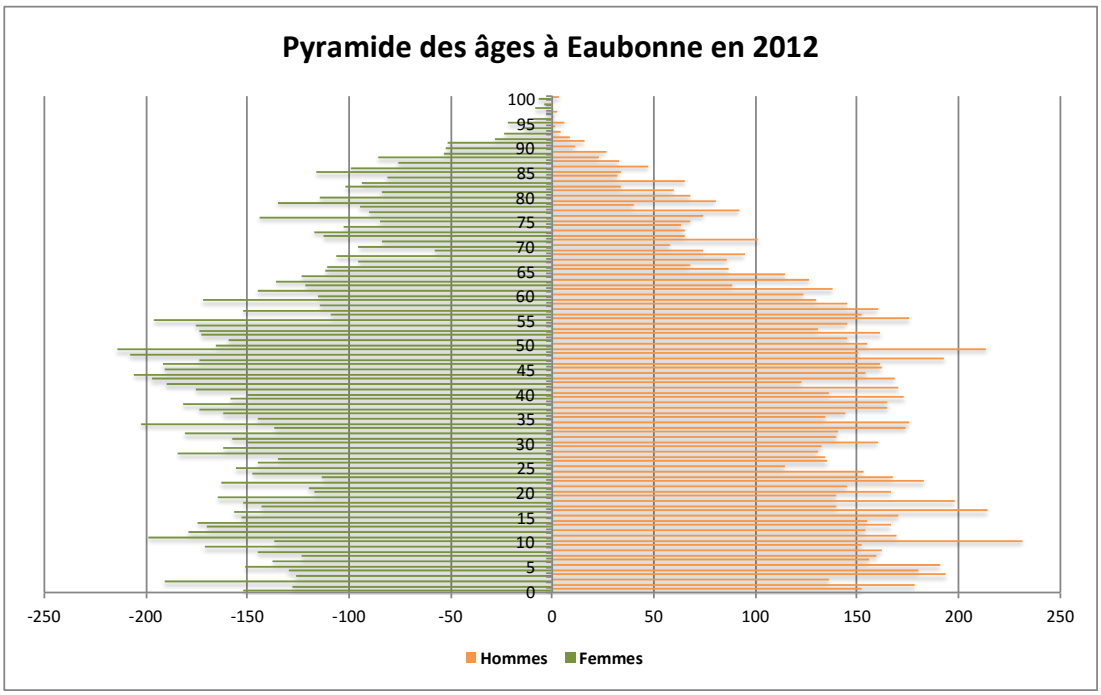


Source : INSEE RP 2012

La pyramide des âges d'Eaubonne illustre la jeunesse de la population, et la structure par âge relativement homogène de celle-ci. Elle est caractérisée par :

- Une forte représentation des moins de 18 ans, résultat d'un solde naturel positif sur la commune ;
- Une sous-représentation des 19-30 ans ;

- Un nombre très important de personnes âgées de 35 à 65 ans, illustrant l'attractivité de la commune pour les actifs.

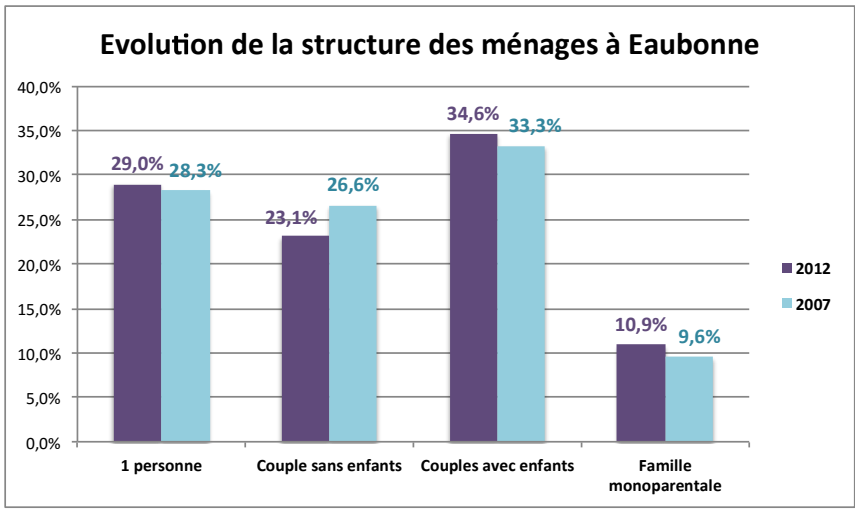


Source : INSEE RP 2012

2.1.4 Une proportion plus importante de couples avec enfants

En 2013, Eaubonne enregistre 9 795 ménages composés en moyenne de 2,46 personnes (en 2012 : 9 783 ménages de 2,47 personnes en moyenne).

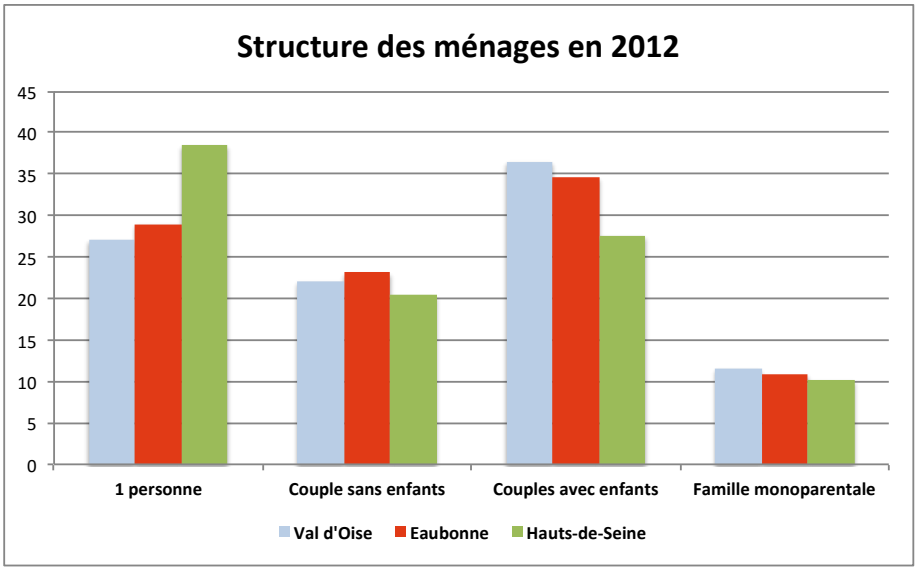
Intégrée à la dynamique métropolitaine, la taille des ménages à Eaubonne est plus petite que la taille moyenne des ménages dans le département du Val d'Oise. On constate une légère augmentation de la taille des ménages entre 2008 et 2013. Elle passe de 2,41 personnes/ménages en 2008 à 2,46 personnes/ménages en 2013. Cette augmentation singulière par rapport aux autres communes peut être notamment expliquée par l'augmentation du nombre de couples avec enfants.



Source : INSEE RP 2012

La structure des ménages place une nouvelle fois Eaubonne entre la première et deuxième couronne parisienne. La proportion de ménages composés d'une personne est supérieure à celle du Val d'Oise mais inférieure aux communes du nord des Hauts-de-Seine. A l'inverse, Eaubonne présente plus de ménages composés de couples avec enfants que les communes de première couronne, mais moins qu'en moyenne dans le Val d'Oise.

Ces spécificités entrainent des enjeux importants en matière de logements et de services adaptés à la fois à une augmentation de la taille des ménages, du nombre de jeunes mais aussi des plus de 80 ans.



Source : INSEE RP 2012

2.2 Une structure sociale distincte de celle du Val d'Oise

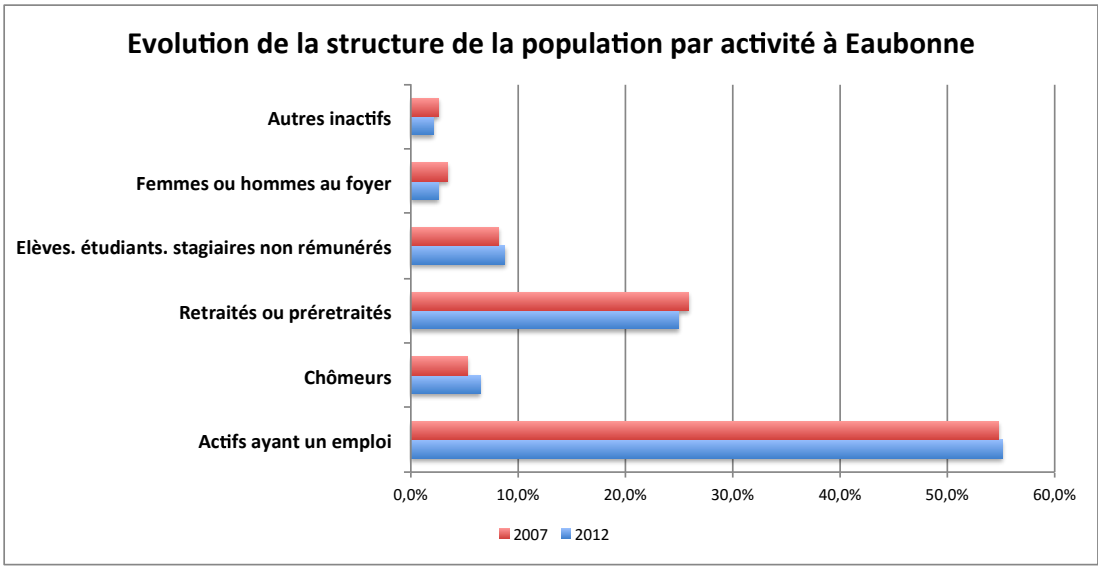
2.2.1 Une proportion relativement importante de cadres et de retraités

Les évolutions démographiques sur la commune ont entrainé des changements dans la structure sociale de la population eaubonnaise :

- Une **hausse des élèves et des étudiants** liée à l'augmentation des jeunes ;
- Une **hausse de la proportion des actifs**, occupés et chômeurs, traduisant la part plus importante des 35-65 ans ;
- En parallèle, une baisse de la part des inactifs, retraités et préretraités.

En comparaison au département, Eaubonne présente toutefois **une nette surreprésentation des retraités et préretraités qui représentent 25% de la population** à Eaubonne contre 19% dans le Val d'Oise.

Si la proportion d'actifs occupés, dans la population totale de plus de 15 ans, est sensiblement la même, **la proportion de chômeurs est nettement à l'avantage de la commune d'Eaubonne qui compte 6,5% contre 8,2% en moyenne dans le Val d'Oise**.

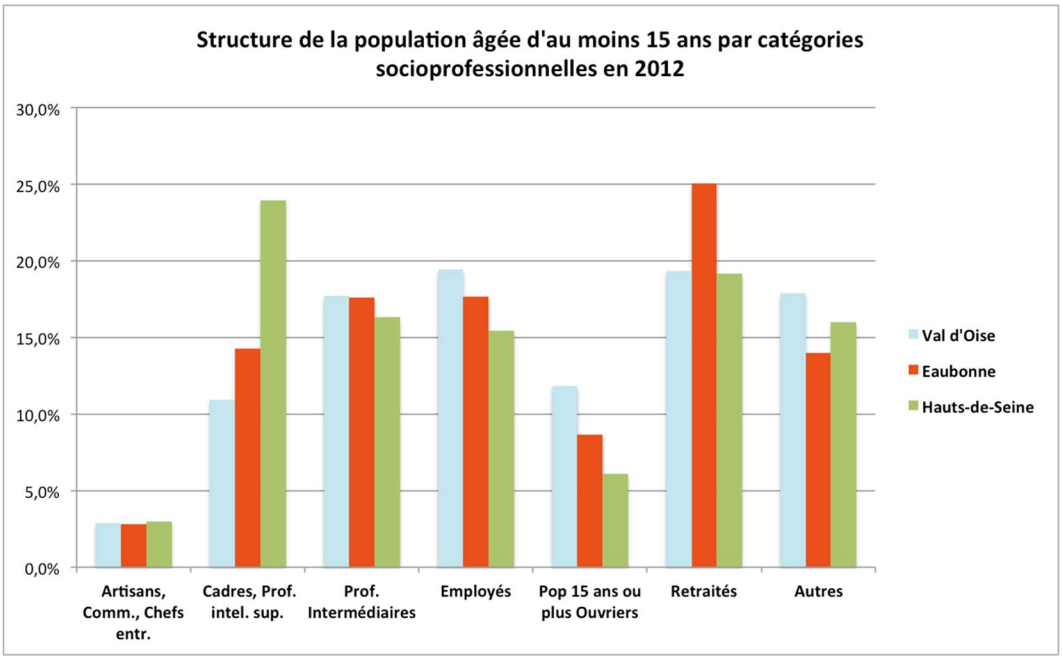


Source : INSEE RP 2012

En tenant compte de la catégorie socioprofessionnelle, et non de l'activité comme précédemment, on constate que la croissance démographique n'a entrainé que très peu d'évolutions sociales dans la population âgée de plus de 15 ans.

Les caractéristiques socioprofessionnelles de la population illustrent la place de la commune et plus largement de l'ancienne Communauté d'Agglomération Val-Forêt, suivant davantage la dynamique parisienne que celle du nord du département. La part des ouvriers y est

sensiblement inférieure à celle du département (8,7% contre 11,8%) et à l'inverse la proportion de cadres y est supérieure (14,3% contre 10,9%).



Source : INSEE RP 2012

2.2.2 Une population plus aisée que celle du département

En 2012, le revenu disponible médian par unité de consommation à Eaubonne s'élevait à près de 24 360 euros, similaire à celui de l'ex Communauté d'Agglomération (24 496 euros) et bien supérieur à celui du Val d'Oise (20 547 euros).

De plus, 78,6% des ménages étaient imposés à Eaubonne contre 71,5% dans le département. Enfin, **le taux de pauvreté était de 9,2% à Eaubonne**, inférieur à celui de l'intercommunalité (9,9%) et du département (16,2%). **La population eaubonnaise semble donc en moyenne plus aisée que celle du département et de l'ancienne agglomération de Val-Forêt**.

	Médiane du revenu disponible par UC (en euros)	Part dans le revenu disponible (en %)				Rapport inter décile
		Activité	Pensions et retraites	Revenus du patrimoine	Prestations sociales	
Eaubonne	24 360,5	80,6	25,6	10,5	3,1	3,5
CA Val-Forêt	24 496,5	81,8	24,2	11,1	3,2	3,7
Val d'Oise	20 547,6	82,7	20,9	9,0	5,2	3,8

Source : INSEE – Filosofi 2012

Les inégalités y sont également moindres, en témoigne un rapport inter décile plus faible à Eaubonne par rapport aux territoires de comparaison. La plus faible part de prestations sociales dans le revenu disponible indique également que la population eaubonnaise est moins dépendante à ces aides publiques.

2.2.3 Une part de la population relativement dépendante aux aides sociales

Comme vu précédemment, **en moyenne, les prestations sociales représentent 3,1% du revenu disponible des ménages fiscaux à Eaubonne**. Mais une partie de la population est beaucoup plus dépendante de celles-ci.

42,7% de la population communale bénéficie d'au moins une prestation sociale de la Caisse d'Allocation Familiale (CAF) en 2013, soit 10 543 personnes (3330 allocataires) :

- 20% des allocataires sont isolés ;
- 19% sont des familles monoparentales ;
- 58% sont des couples avec enfants.

Par rapport	Allocation logement	Allocation Adulte Handicapé	Revenu Solidarité Active	Revenu constitué à plus de 50% de prestations sociales	Revenu constitué à 100% de prestations sociales
Aux allocataires	35,6%	4,8%	13,5%	15,9%	9,3%
Aux ménages (fiscaux)	12,3%	1,7%	4,7%	5,5%	3,2%
A la population totale	4,8%	0,6%	1,8%	2,1%	1,3%

Source : INSEE - CAF 2013

2.2.4 Un niveau de diplôme plus élevé que celui du département

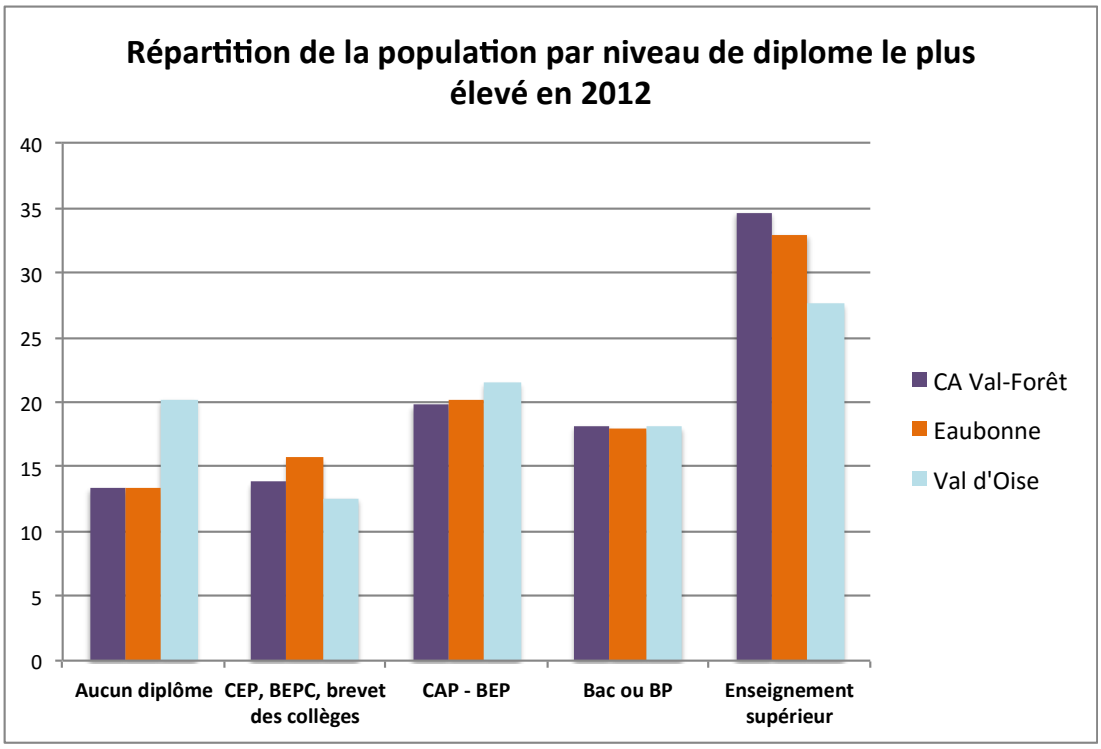
Le niveau de diplôme de la population d'Eaubonne et de l'ex Communauté d'Agglomération Val-Forêt en général est bien plus important que celui de la population du Val d'Oise, en moyenne en 2012.

En effet, dans le département, près de 20% de la population ne détient aucun diplôme, contre seulement 13,3% à Eaubonne. A l'inverse, les diplômés d'études supérieures sont, en proportion, bien plus nombreux. Ces caractéristiques reflètent :

- **La proportion plus importante de cadres et professions intellectuelles supérieures** à Eaubonne qu'en moyenne dans le département ;
- **Une faible proportion d'ouvriers** à Eaubonne.

Ces caractéristiques sont semblables à celle de la première couronne parisienne où la population dispose d'un niveau de diplôme supérieur à celle de la deuxième couronne.

Suivant les dynamiques nationales, **le niveau global de formation tend à augmenter**.



Source : INSEE RP 2012

2.3 Les défis du PLU

Les principales conclusions des analyses précédentes en matière démographique sont les suivantes :

- En 2013, 24 606 habitants soit 9 795 ménages ;
- Une dynamique démographique constatée au cours des dernières années (0,74% de croissance annuelle moyenne entre 2007 et 2013), liée à des soldes naturels et migratoires importants ;
- Une population sensiblement plus âgée qu'au niveau intercommunal et départemental ;
- Une proportion importante de cadres et de retraités par rapport au département et un niveau de diplôme plus élevé ;
- Une augmentation de la part des moins de 19 ans entre 2007 et 2012 (de 24,7% à 26,2%) mais une baisse des 25-39 ans (de 20,2% à 18,8%) ;
- Une taille des ménages qui a diminué au cours des dernières décennies, avant de se stabiliser à environ 2,5 ; un chiffre relativement élevé par rapport à d'autres communes et qui devrait recommencer à diminuer dans les prochaines années.

Les principaux enjeux qui découlent de ces constats en matière démographique sont alors les suivants :

- Maitriser la croissance démographique ;
- Adapter l'offre de logements et de services à l'évolution de la population en raison de l'augmentation du nombre des moins de 19 ans et la part des personnes âgées de plus de 80 ans.



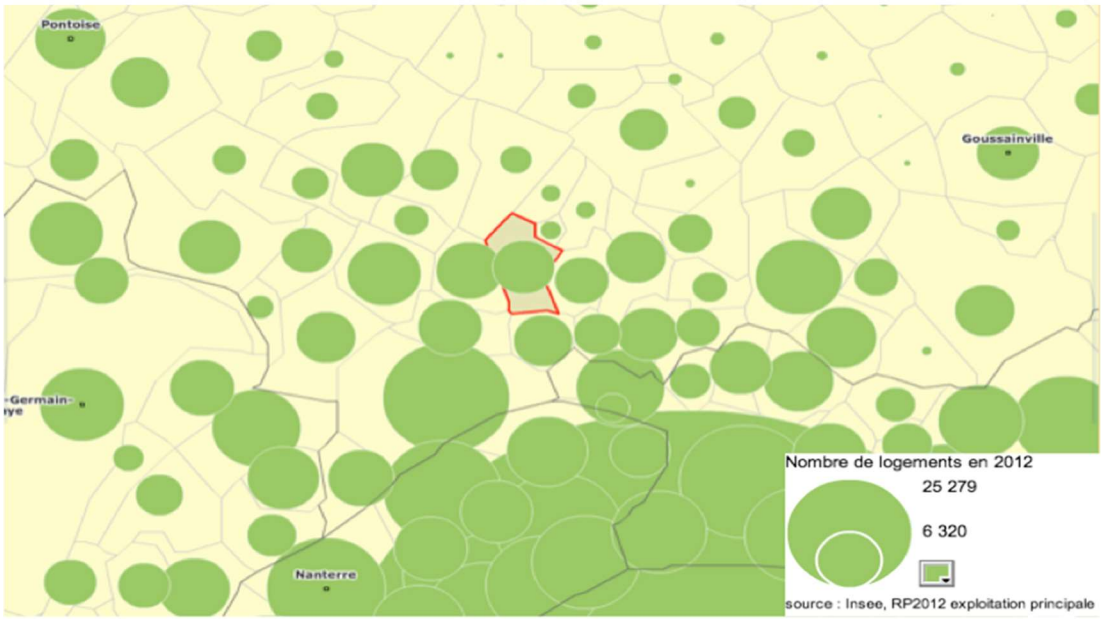
3 Habitat et logement

3.1 Une évolution du parc répondant aux pressions démographiques

3.1.1 Un parc de logements important

En 2013, Eaubonne comptait 10 335 logements (10 286 en 2012), soit 29% des logements de l'ancienne Communauté d'Agglomération Val-Forêt, qui en comptait 35 452. En relation avec le nombre d'habitants, Eaubonne présente un parc de logement conséquent, caractéristique des communes intégrées à la dynamique métropolitaine, contrairement aux communes du nord du Val d'Oise.

Nombre de logements en 2012

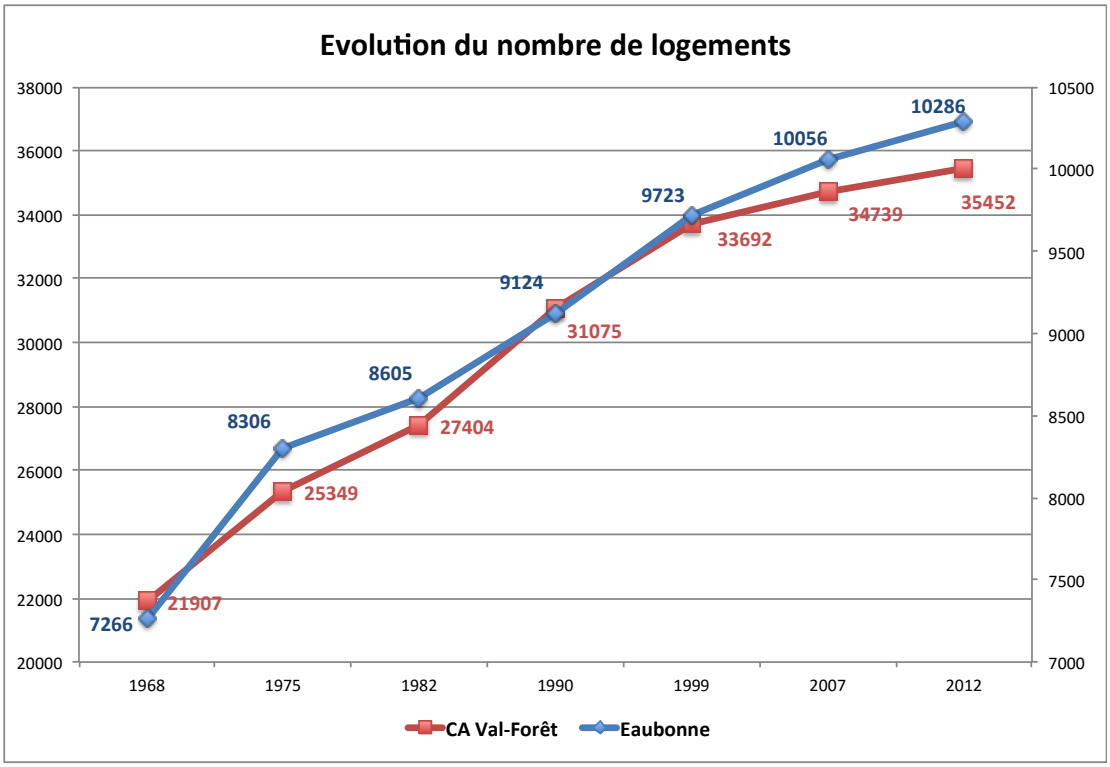


3.1.2 Une évolution croissante du nombre de logements

L'expansion du parc de logements est plus ou moins corrélée aux évolutions démographiques. Depuis 1968, le parc de logements a augmenté de 41,5% contre seulement 11% pour la population. En effet, alors que la commune a perdu des habitants entre 1975 et 1990, de nouveaux logements ont continué à être construits.

Cette différence entre croissance de la population et du nombre de logements ne se constate toutefois plus sur la période 2007 – 2012 : le nombre de logements a augmenté de 2,3% contre 5% pour la population. Sur cette dernière période seulement 26 logements étaient construits par an.

Ces constats sont également présents, et même plus marqués, à l'échelle de l'ancienne Communauté d'Agglomération Val-Forêt.

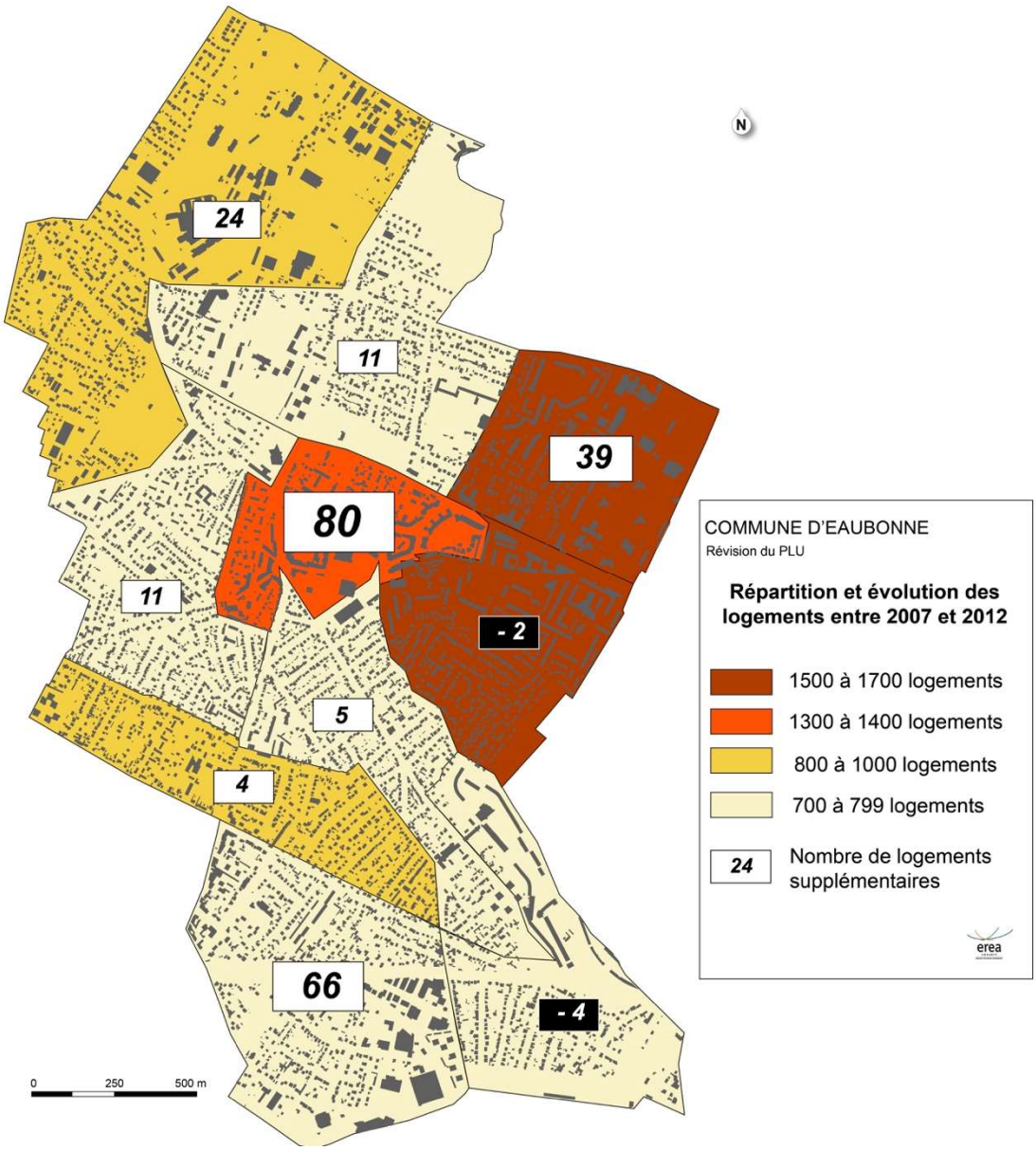


Source : INSEE RP 2012

Au sein de la commune, la restructuration du centre-ville, avec la création de 80 nouveaux logements a engendré une nette augmentation de près de 7% par rapport à 2007 du nombre de logements et parallèlement de la population.

Les récents projets immobiliers sur le secteur de la gare ont également entrainé une importante production, soient 66 logements supplémentaires dans l'IRIS *« Les Callais »*.

Enfin, le secteur *« Les Dures Terres »* reste très attractif. Dans cet IRIS comptant déjà le plus de logements, de nouvelles constructions sont encore constatées.



3.2 Une structure du parc caractéristique de la deuxième couronne

3.2.1 Une commune à vocation principalement résidentielle

Aux portes de la métropole parisienne, **Eaubonne se présente comme une commune résidentielle, avec une très grande majorité de résidences principales (95%)**. Cela est

également le cas dans l'ancienen Communauté d'Agglomération Val-Forêt et en moyenne dans le Val d'Oise.

Cette forte proportion est en constante augmentation puisqu'entre 2007 et 2012, seules des résidences principales ont participé à l'augmentation du parc de logement.

Le nombre de logements vacants a légèrement augmenté (471 logements vacants en 2013), d'où une vacance passant de **3,8% en 2008 à 4,6% en 2013**. Un faible taux de vacance correspondant à un turn-over classique sur un marché tendu, identique au taux de l'ancienne Communauté d'Agglomération Val-Forêt et du Val d'Oise.

Un taux de vacance inférieur à 7% témoigne d'une situation de blocage dans le parcours résidentiel qui contraint les ménages à rester dans un logement qui n'est plus adapté à leurs besoins. Il peut s'agir d'un logement trop petit dans le cas d'un ménage qui s'agrandit ou, au contraire, d'un logement trop grand en cas de divorce et de décès.

Structure du parc de logements à Eaubonne en 2012

	Nombre en 2012	Proportion en 2012	Evolution 2007/2012
Résidences principales	9780	95,1%	2%
Résidences secondaires	73	0,7%	0%
Logements vacants	432	4,2%	0%

Source : INSEE RP 2012

3.2.2 Un parc de logements majoritairement collectifs

Les caractéristiques des résidences principales à Eaubonne illustrent son intégration dans les dynamiques métropolitaines et marquent une nouvelle spécificité entre le nord et le sud du département.

En effet**, en 2012, Eaubonne présentait 57% d'appartements**, une proportion supérieure à celle du Val d'Oise (51,5%) et de l'intercommunalité (51,8%) mais bien inférieure aux proportions des communes limitrophes au sud (67% à Ermont, 64% à Argenteuil, 77% à Saint-Gratien).

Depuis 2007 toutefois, la proportion d'appartements par rapport aux nouveaux logements construits tend à diminuer au profit des maisons. Ce constat est également valable pour l'ancienen Communauté d'Agglomération Val-Forêt, mais avec une plus faible dynamique.

Depuis cette date, le parc de logements eaubonnais augmente principalement par la construction de maisons (89% des nouveaux logements), et non de logements collectifs.

Caractéristiques des résidences principales à Eaubonne

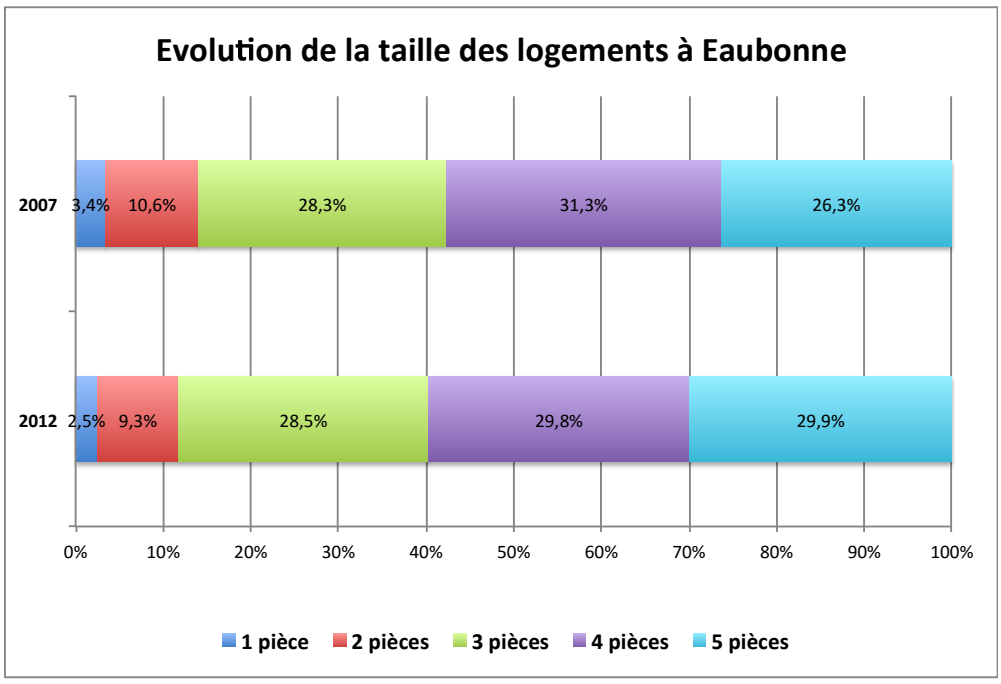
	Nombre en 2012	Proportion en 2012	Evolution 2007/2012
Appartements	5868	57,1%	1%
Maisons	4388	42,7%	7%

Source : INSEE RP 2012

Cette évolution entraine une augmentation de la taille des logements. La proportion des logements de T5 a augmenté alors que celles des T1 à T2 a diminué. Ceci reflète bien les évolutions de la composition des ménages : les familles avec enfants occupent des logements plus grands. Face aux évolutions démographiques, le parc de logements s'est donc rapidement adapté.

Ainsi, Eaubonne présente 33% de logements d'une superficie de 55 à 75m^2 et 18% de logements de 35 à 55m^2, des proportions supérieures à l'ancienne Communauté d'Agglomération et au Val d'Oise dans son ensemble. Correspondant aux caractéristiques des ménages, on constate à l'inverse une sous-représentation des petits logements (5,5% de logements inférieurs à 35m^2) et des grands logements (19,8% de logements supérieurs à 95m^2).

L'augmentation de la taille moyenne des logements est également constatée dans l'ancienne agglomération Val-Forêt, mais pas dans le Val d'Oise qui présente toutefois des logements plus grands.



Source : INSEE RP 2012

3.2.3 Une majorité de propriétaires

A Eaubonne, **les propriétaires sont majoritaires, représentant 66% des occupants des résidences principales en 2012**. Cette proportion est semblable à celle de l'ancienne Communauté d'Agglomération Val-Forêt (67%) mais bien différente de celle du département dans son ensemble (57,5%).

Parallèlement, la proportion de locataires est supérieure dans le département par rapport à Eaubonne, tant en ce qui concerne les locataires de logements sociaux (23% contre 21%) que les locataires hors logements sociaux (17% contre 11%).

Les comparaisons avec le Val d'Oise restent assez peu pertinentes tant les différences entre les communes du département sont importantes. On constate en effet que les communes proches des grandes villes (Argenteuil, Cergy, Sarcelles) présentent une proportion de locataires, y compris de logements sociaux, nettement supérieure à celle des communes plus éloignées.

Depuis 2007, le statut d'occupation à Eaubonne tend ainsi à se rapprocher de celui des grandes villes et de l'agglomération parisienne avec une proportion de propriétaires en baisse et une forte augmentation de la proportion de locataires de logements sociaux. Les autres communes de l'ancienne Communauté d'Agglomération Val-Forêt, situées plus au nord, connaissent moins ces évolutions.

Cette augmentation de la proportion des locataires est à mettre en relief avec les difficultés d'accession à la propriété qui se développent à Eaubonne et plus généralement dans les zones situées entre la première et la deuxième couronne parisienne.

Evolution du statut d'occupation des résidences principales

	Eaubonne		CA Val-Forêt	
	2012	2007	2012	2007
Propriétaires	65,8%	68,9%	67,4%	68,8%
Locataires hors logement social	11,6%	11,7%	11,3%	11,2%
Locataire logement social	20,9%	17,0%	19,6%	18,1%
Logés gratuit	1,8%	2,4%	1,7%	1,8%

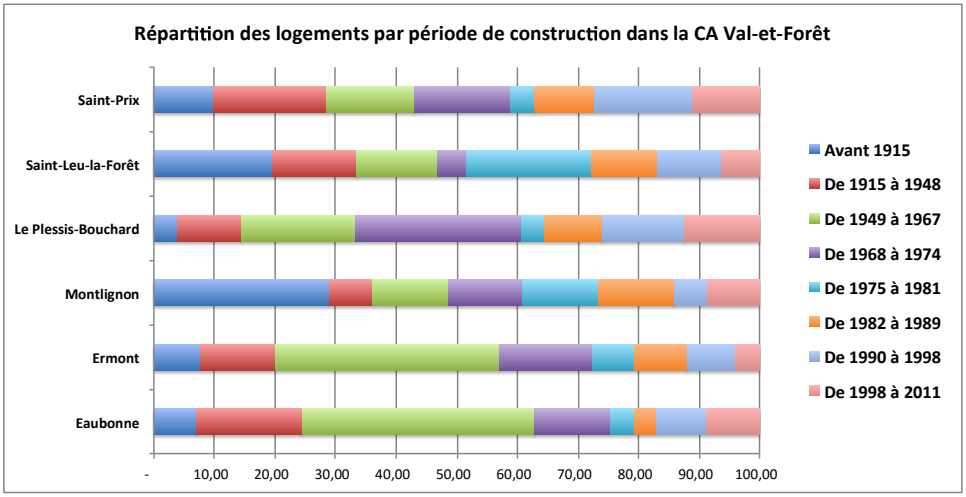
Source : INSEE RP 2012

3.2.4 Un parc de logements anciens

Etroitement liée à l'histoire de son urbanisation, le parc de logements eaubonnais a été construit à 63 % avant les années 1970. C'est la plus forte proportion des communes de l'ancienne Communauté d'Agglomération Val-et-Forêt. Plus précisément, 38% des logements à Eaubonne ont été construits entre 1949 et 1967.

Après un net ralentissement du rythme de constructions dans les années 1970 / 1989 (moins de 8% des logements étant construits pendant ces 20 ans), lié à une urbanisation déjà intense, la construction des lotissements récents, plus denses, a permis un certain renouvellement du parc, 17% des logements étant construits après 1990.

Malgré tout, ce renouvellement reste peu important en comparaison des autres communes de l'intercommunalité (36% des logements au Plessis-Bouchard ont été construits après 1990, 37% à Saint-Prix).



Source : Annexe PAC - PLH Val-et-Forêt 2013, Filocom 2011

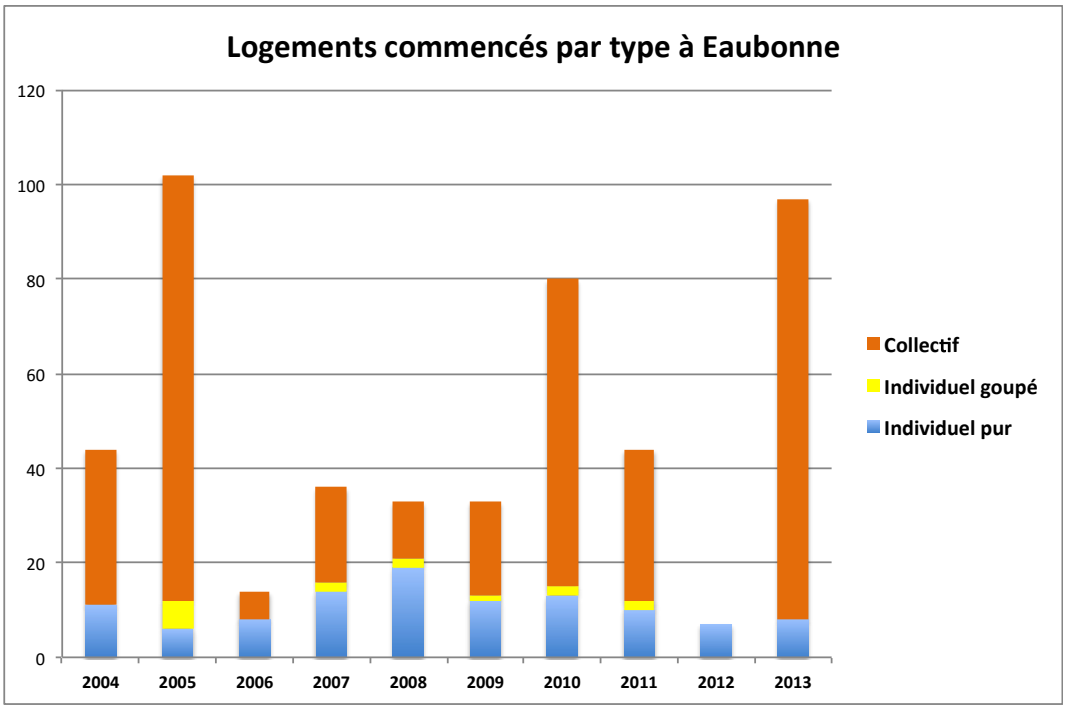
3.3 Des objectifs de production de logements à atteindre à l'échelle régionale

3.3.1 Une dynamique de construction retrouvée

Depuis 2001, le rythme de nouvelles constructions à Eaubonne s'est accéléré par rapport à la période 1970-1990.

Entre 2005 et 2014 ce sont ainsi près de 950 logements qui ont été autorisés, essentiellement en collectif (80%).

490 constructions ont été commencées sur cette période suivant une dynamique annuelle très inégale mais qui reste importante, notamment en 2005, 2010 et 2013.



Source : Sitadel2

Les constructions individuelles ne représentent que 21% des logements commencés sur cette période, mais participent à une plus grande consommation d'espace que les 79% de logements collectifs.

Selon les données du pré-diagnostic du Porter à Connaissance du PLH de la Communauté d'Agglomération de Val-et-Forêt de 2013, **la moyenne annuelle de construction de logements ordinaires à Eaubonne entre 2001 et 2012 était de 84 logements par an**. Cette dynamique est l'une des plus fortes dans l'ancienne Communauté d'Agglomération, avec Ermont qui reste la ville la plus productrice de logements du territoire.

	Nbre logts ordinaires entre 2001-2004	Nbre logts ordinaires entre 2005-2008	Nbre logts ordinaires entre 2009-2012	Total logts 2001-2012	Moyenne annuelle lgts ord. aut 2001-2012
Eaubonne	227	94	692	1 013	84
Ermont	57	189	1090	1 336	334
Montlignon	33	31	100	164	41
Le Plessis-Bouchard	75	77	233	385	32
Saint-Leu-la-Forêt	71	189	266	526	44
Saint-Prix	86	95	52	233	19
CA Val et Forêt	549	675	2 433	3 657	305
Val-d'Oise	15 818	20 572	22 514	58 904	4 909

Source : sit@del2

3.3.2 Répondre aux enjeux régionaux en matière de logements

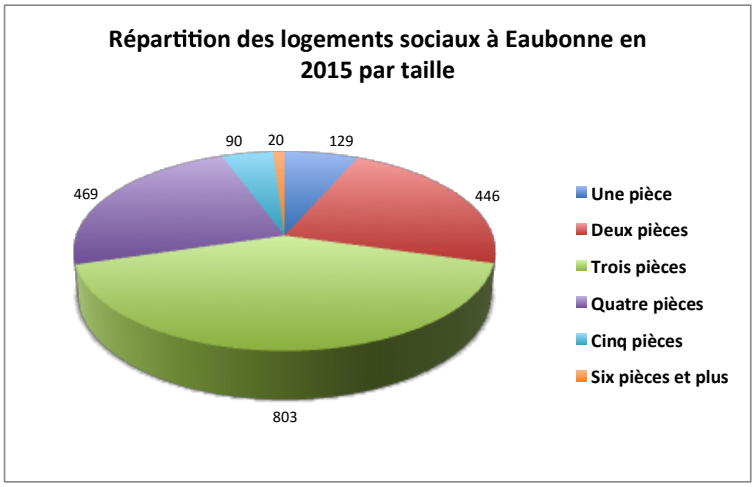
Pour répondre aux enjeux du logement en région Ile de France, la loi sur le Grand Paris a fixé un objectif de construction de 70 000 logements par an dans la région. Cet objectif a fait l'objet d'une territorialisation approuvée en 2011.

L'objectif de construction retenu sur le bassin de « Vallée de Montmorency » est de 850 logements par an, dont 410 pour l'ancienne Communauté d'Agglomération de Val-et-Forêt.

3.4 Un parc social adapté mais à développer

D'après les données **RPLS 2015, 2 162 logements sociaux** étaient comptabilisés à Eaubonne.

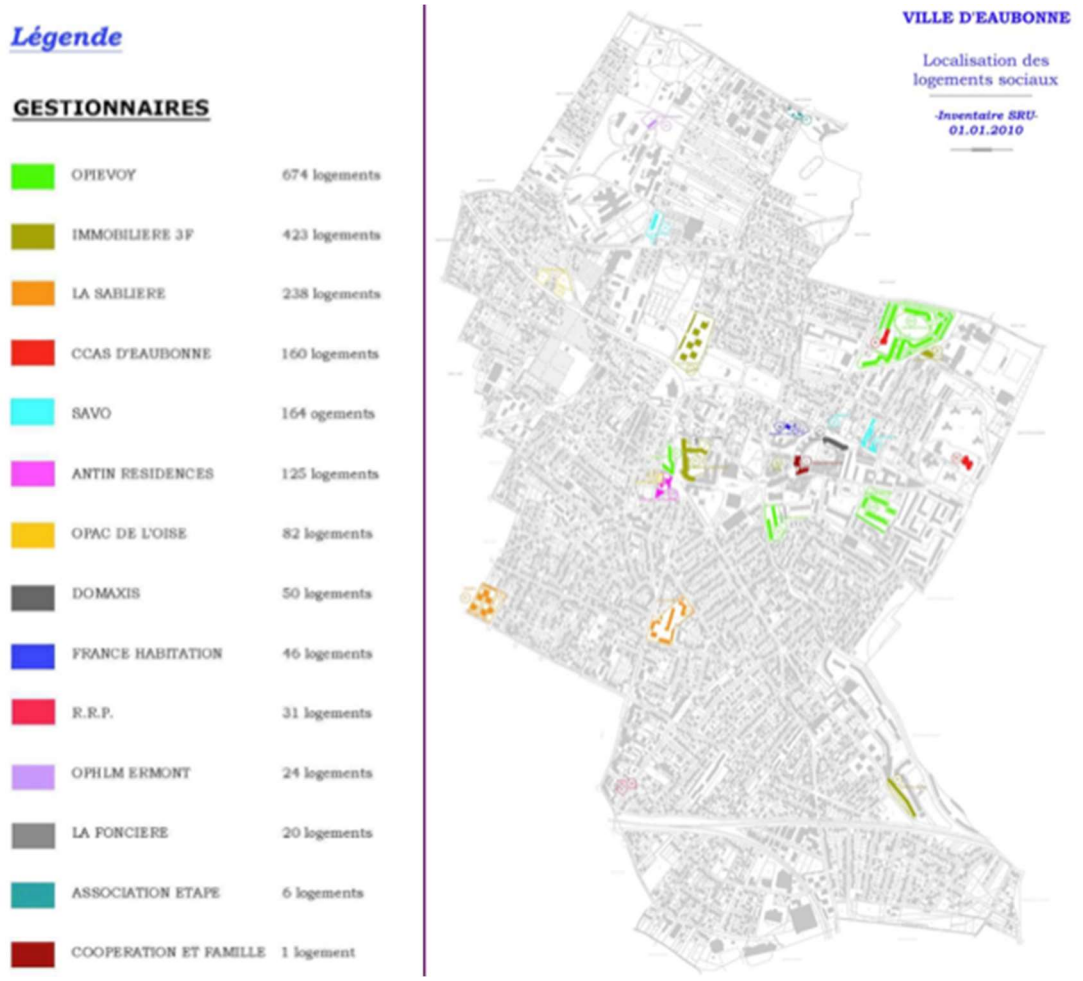
Le parc social est très majoritairement composé de logements de 3 – 4 pièces (65%), répondant à la structure des ménages. 99% des logements étant collectifs, les logements de taille supérieure à 5 pièces sont peu nombreux (6%). Enfin, l'offre de T2 est relativement importante puisqu'elle représente près du quart des logements (23%).



Source : DRIEA-IF selon SOeS, RPLS au 1er janvier 2015

En 2012, l'INSEE enregistrait ainsi un taux de logement sociaux de 19,9% contre 20,71% en 2009. **Toutefois, l'inventaire SRU de 2015 recense 2 162 logements sociaux, soit environ 21,4% des résidences principales**. La commune respecte donc, à leurs minimums, les obligations de la loi SRU de décembre 2000 mais doit poursuivre ses efforts en termes de production de logements locatifs sociaux pour atteindre l'objectif de 25% en 2025.

L'offre en logement social est, à l'instar des petits collectifs, dispersée au sein du tissu pavillonnaire, à l'exception des quelques grands ensembles à l'Est de la commune.



Source : PLU 2013 :

A Eaubonne, l'offre de logements sociaux est ainsi adaptée aux ménages en termes de structure de logements, mais il réside un certain manque d'offre quantitative qui ne permet pas à la commune de répondre pleinement et durablement à ses obligations légales.

De plus, les prix relativement élevés des biens du parc privé ont pour conséquence un report de la demande sur le parc locatif, notamment la demande émanant de jeunes décohabitants. Il en résulte une très forte tension sur le parc locatif privé restreint, ainsi que sur le parc public.

Ces dysfonctionnements des marchés de l'immobilier peuvent être à l'origine de blocages de parcours résidentiels de certains segments de clientèle, notamment pour les catégories dites intermédiaires qui ne peuvent quitter le parc social par manque d'offre alternative correspondant à leurs revenus.

3.5 L'accueil des publics spécifiques

Le Schéma d'Accueil et d'Habitat des gens du voyage du Val d'Oise, approuvé en 2011, avait fixé la réalisation de 176 places sur l'ancienne Communauté d'Agglomération de Val-et-Forêt, dont 15 sur Eaubonne.

Selon le bilan d'application de ce schéma de 2012, ces 15 places ont été réalisées sur la commune.

La commune bénéficie également d'une offre de logements pour les personnes âgées avec 2 résidences et 2 EPHAD, la plus importante offre sur l'intercommunalité. La commune a ainsi su développer cette offre pour répondre à une demande accrue de ce type de logements, en raison du vieillissement de la population.

En revanche, les logements à destination des jeunes restent trop limités, alors même que les pressions sur le parc social et privé locatif se durcissent.

Enfin, Eaubonne bénéficie de 74 places d'hébergement temporaire destinées aux publics fragilisés.

3.6 Les défis du PLU

Les principales conclusions des analyses précédentes en matière d'habitat et de logement sont les suivantes :

- Une commune avec une multiplicité de fonctions mais avec une vocation principalement résidentielle (migrations pendulaires importantes, faible nombre d'emplois par actifs) ;
- Des densités résidentielles contrastées ;
- Un parc de logements majoritairement collectifs (57%) mais qui n'occupe qu'une surface réduite par rapport au tissu pavillonnaire ;
- Un parc datant majoritairement des années 1960 mais bénéficiant d'une dynamique récente de renouvellement ;
- Un parc de logements en léger déséquilibre avec la composition des ménages (60% de ménages d'une ou deux personnes contre seulement 40% de T1/T2/T3), pouvant induire chez les jeunes actifs une difficulté à se loger dans la commune ;
- Une majorité de propriétaires dont la proportion baisse au profit des locataires.

Les principaux enjeux qui découlent de ces constats en matière d'habitat et de logement sont les suivants :

- Identifier et réserver des sites favorables à la construction de logements ;
- Apporter une réponse aux besoins en nouveaux logements à travers une évolution douce au sein des quartiers pavillonnaires ;
- Favoriser la construction de nouveaux logements de taille moyenne et à prix modérés, sous la forme d'appartements ou de petites maisons, afin de favoriser le maintien et l'accueil des jeunes actifs ;
- Promouvoir une amélioration énergétique des nouvelles constructions ainsi que des constructions existantes ; tout en veillant à préserver la qualité patrimoniale du bâti remarquable ;
- Renforcer la part de l'habitat social pour atteindre en 2025, l'objectif de 25% fixé par la loi Duflot de 2013.

4 Développement économique et emploi

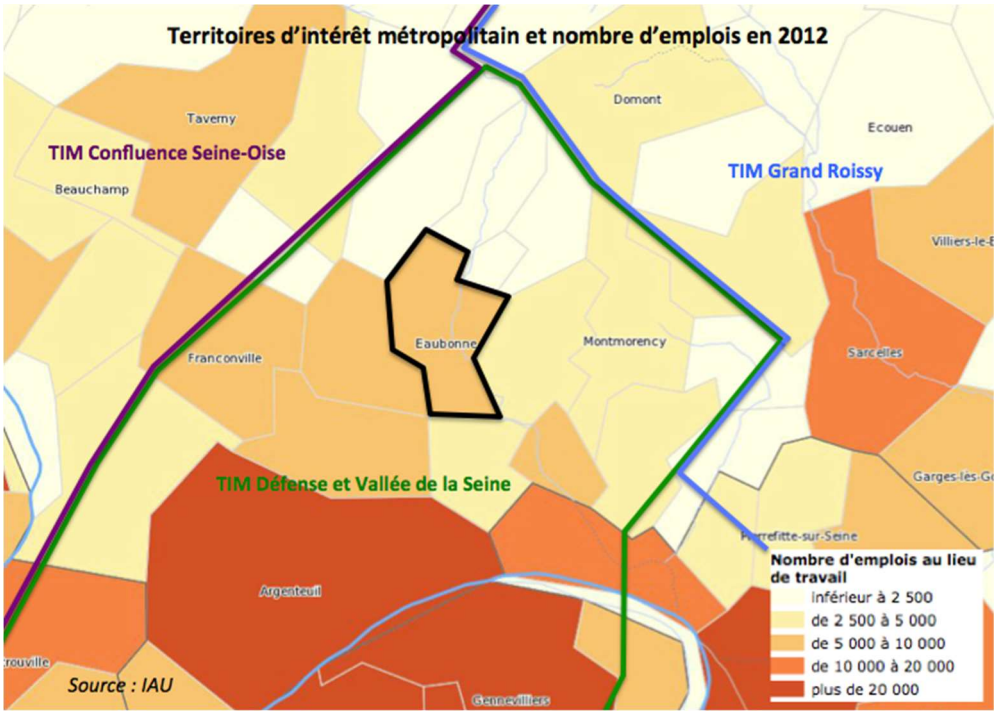
4.1 Une économie partiellement intégrée à la dynamique métropolitaine

4.1.1 Une commune tournée vers Roissy et Paris

Bien que les caractéristiques sociodémographiques et des logements placent la ville à l'interface entre la première et deuxième couronne, Eaubonne est intégrée, économiquement, à la zone d'emploi[19] de Roissy – Sud Picardie.

Mais, à la limite géographique avec la zone d'emploi parisienne, forte de ses 4 millions d'actifs et 3,5 millions d'emplois (en 2011), Eaubonne s'intègre partiellement à cet espace moteur de l'économie nationale.

De plus, la localisation géographique de la commune lui permet de se positionner entre plusieurs territoires d'intérêt métropolitain[20] : le territoire du Grand Roissy au Nord-Est, celui de la Défense et Vallée de la Seine au Sud-Ouest et de Confluence Seine-Oise au Nord-Ouest.



[19] Une zone d'emploi est un espace géographique à l'intérieur duquel la plupart des actifs résident et travaillent, et dans lequel les établissements peuvent trouver l'essentiel de la main d'œuvre nécessaire pour occuper les emplois offerts (INSEE)

[20] Les territoires d'intérêt métropolitain (TIM) correspondent à des secteurs présentant de fortes potentialités de développement. Ils ont un rôle structurant dans la réponse à apporter aux défis posés à l'Île-de-France et dans le rééquilibrage de la région métropolitaine (SDRIF)

Avec **7 053 emplois sur son territoire en 2013**, Eaubonne présente ainsi une offre d'emplois moyenne, bien inférieure aux grands pôles d'emploi du Val d'Oise (Roissy, Argenteuil, Cergy, Sarcelles) et de la première couronne mais supérieure aux communes situées plus au Nord et celles de l'ancienne Communauté d'Agglomération Val-et-Forêt.

La dynamique de créations d'emplois est toutefois semblable à celle des territoires de comparaison, avec une nette **augmentation de 11,5%, soit 731 emplois supplémentaires** entre 2008 et 2013.

4.1.2 Une fonction qui reste très résidentielle

L'augmentation du volume d'emplois reste liée à la dynamique démographique de la commune. En effet, l'indicateur de concentration d'emploi, mesurant le ratio entre les actifs résidants sur la commune et le nombre d'emplois proposés, ne s'élevait qu'à 64 en 2013, bien en deçà de la moyenne de la zone d'emploi Roissy – Sud Picardie (78), de la zone d'emploi de Paris (125) et 82,4 dans le Val d'Oise.

Cet indicateur de concentration d'emploi a augmenté à Eaubonne entre 2008 et 2013 (+ 4,7 points) alors qu'il est resté stable dans la zone d'emploi parisienne et dans l'agglomération parisienne. Cela traduit une certaine attractivité du territoire pour de nouveaux emplois, qui reste fortement lié à sa croissance démographique.

Ainsi, seuls 17,1% de la population active occupée travaillaient dans la commune. A l'inverse, la proportion d'actifs occupés travaillant en Ile-de-France (hors Val d'Oise) était de 52,9%. Enfin, près de 28,9% des résidents travaillaient dans une autre commune du Val d'Oise

L'attractivité résidentielle d'Eaubonne est donc surtout couplée au développement de l'emploi dans les grands pôles d'Ile-de-France et plus précisément du Val d'Oise. De nombreux actifs décident de vivre dans la commune, tout en continuant à travailler dans le cœur de l'agglomération, ce qui modifie toutefois la structure de la population active résidente.

4.1.3 Des infrastructures d'accueil des entreprises limitées

Eaubonne possède **deux zones d'activités implantées sur son territoire**

La zone d'activités Louis Armand se trouve au nord de la commune et s'étend sur 4 hectares. Elle comprend 34 entreprises principalement tournées vers le secteur tertiaire (informatique, télécommunication, services aux entreprises, assurances).

La zone d'activités les Alouettes comporte 84 entreprises sur 6 hectares au sud de la commune et concentre près de 750 salariés. Ses activités sont dirigées vers le BTP, l'informatique, le service aux entreprises, la mécanique et l'automobile.

Elles sont gérées depuis le 1er janvier 2016 par la Communauté d'agglomération Val Parisis.

ZA des Alouettes

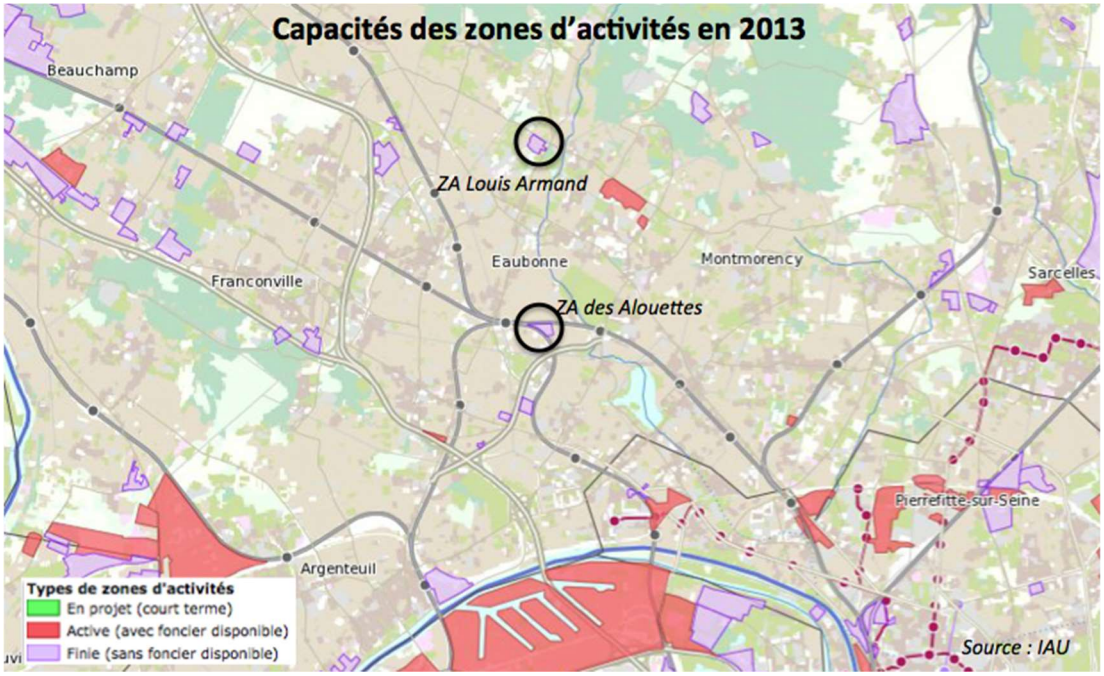


ZA Louis Armand



Source : Erea-conseil

La commune dispose ainsi de deux sites dédiés à l'implantation d'activités et d'emplois mais dont les périmètres ne peuvent plus évoluer aujourd'hui et les capacités d'accueil sont à leur maximum.

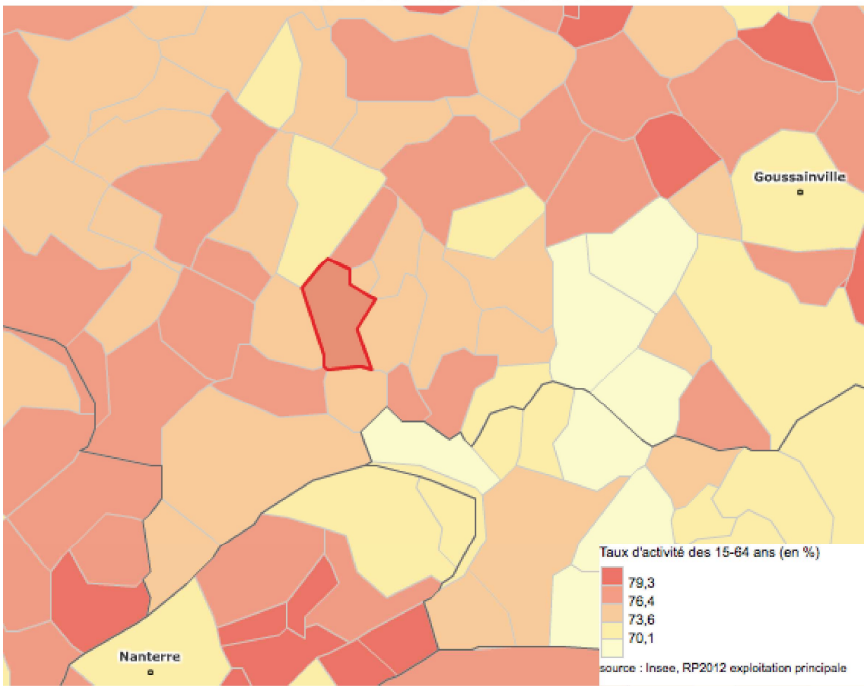


4.2 Une population active tournée vers les grands pôles franciliens

4.2.1 Un taux d'activité relativement élevé sur la commune

En 2013, Eaubonne enregistrait 15 557 actifs dont 10 781 occupant un emploi. **La ville dispose ainsi d'un taux d'activité[21] très élevé** de 77%, identique à celui de l'agglomération parisienne (et nettement supérieur à la moyenne nationale de 70%).

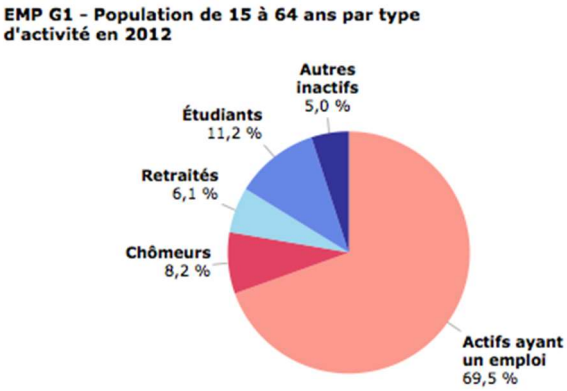
Taux d'activité des 15 - 64 ans



Le taux d'emploi[22] était de 69,5% comparables aux moyennes des référents.

Le taux de chômage sur la commune (10,7%) est toutefois moins élevé que sur les territoires environnants (13,1% pour le département et 12,3% pour la région Ile-de-France). On note cependant une augmentation de ce taux de presque 2% entre 2008 et 2013.

[21] Le taux d'activité correspond au rapport entre la population active et la population totale de 15 à 64 ans
[22] Le taux d'emploi mesure le rapport entre la population active occupée et la population en âge de travailler



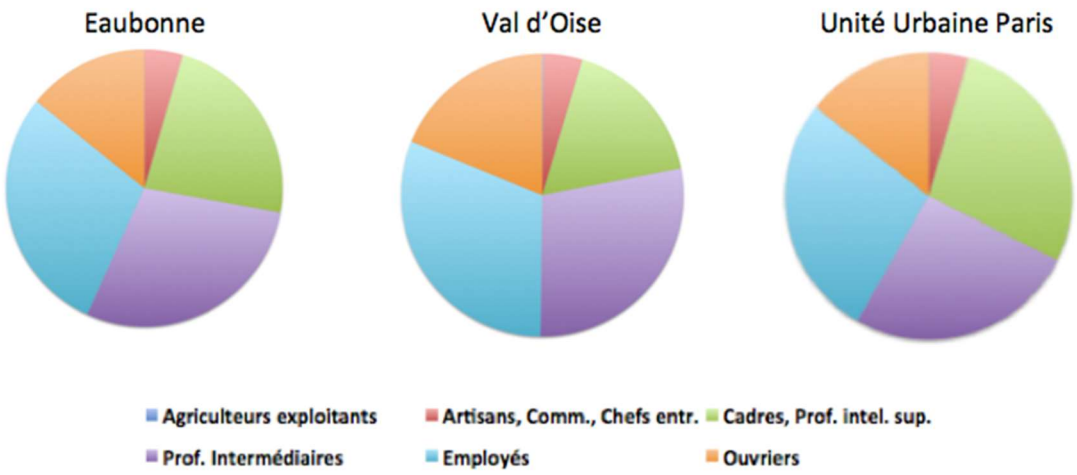
Source : Insee, RP2012 exploitation principale.

4.2.2 Un taux de cadres et de professions intellectuelles supérieur au taux départemental

Les caractéristiques des actifs eaubonnais marquent la position particulière de la commune entre la première et deuxième couronne :

- la part de cadres et professions intellectuelles supérieures est nettement inférieure à Eaubonne par rapport à l'unité urbaine parisienne (23% contre 28%), mais traduit sa proximité avec les dynamiques métropolitaines par rapport au reste du département (seulement 17% dans le Val d'Oise)
- a proportion d'ouvriers est parallèlement moins importante à Eaubonne que dans le département (14% et 19%), mais tient encore une place non négligeable dans la population active
- la commune est surtout caractérisée par la surreprésentation des professions intermédiaires et des employés, reflétant bien sa localisation entre le marché du travail du cœur d'agglomération très marqué par les fonctions supérieures et celui de la deuxième couronne.
- enfin, on constate un certain manque d'attractivité pour les artisans, commerçants et chefs d'entreprise qui ne représentent que 4% des actifs à Eaubonne.

Répartition de la population active par catégories socioprofessionnelles en 2012



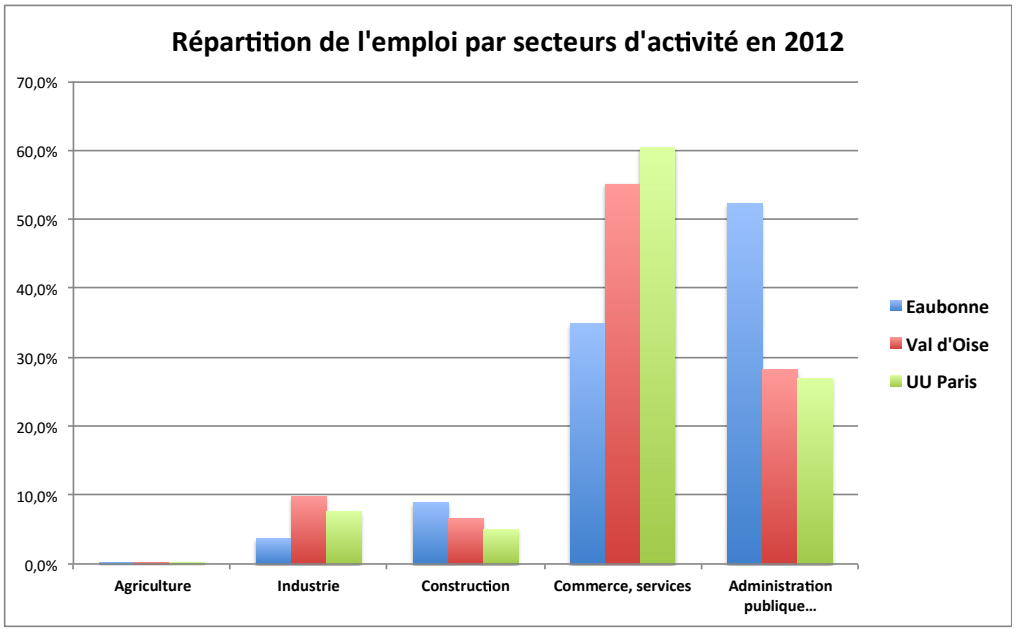
Source : INSEE RP 2012

4.3 L' économie spécialisée

4.3.1 De fortes spécificités dans la répartition des emplois

En 2013, Eaubonne comptait 7 053 emplois (6 820 en 2012). La répartition des emplois par secteurs d'activités à Eaubonne montre, certes une forte tertiarisation de l'économie, mais également de réelles spécificités, peu comparables à la fois au Val d'Oise et à l'agglomération parisienne :

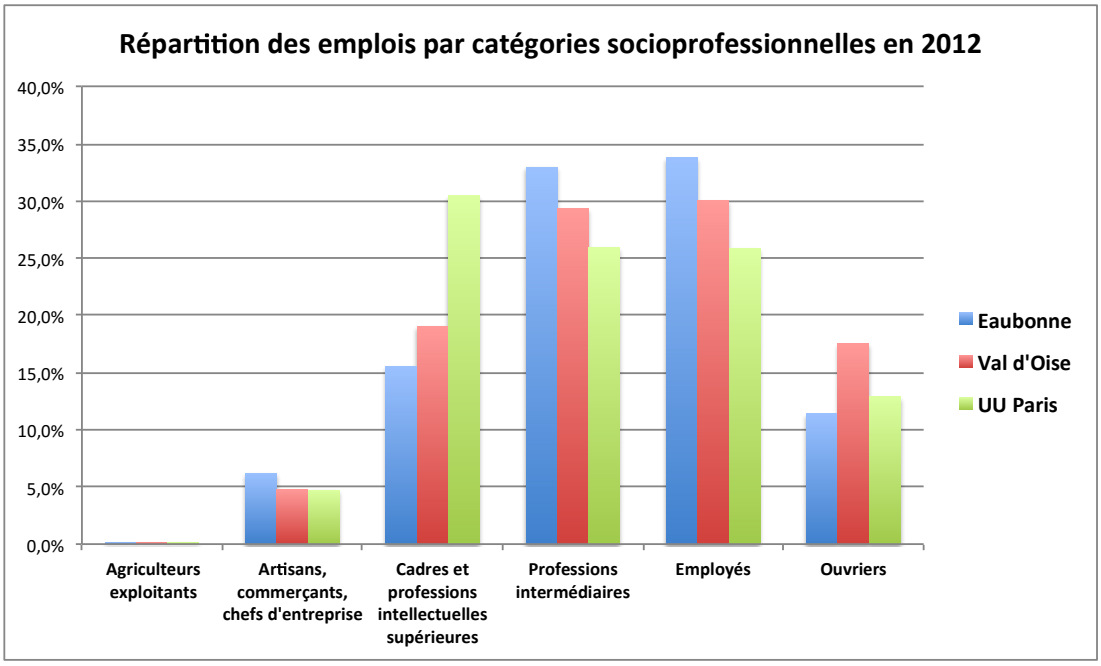
- le secteur de l'administration publique est largement surreprésenté puisqu'il correspond à 52,3% des emplois sur Eaubonne contre seulement 27% dans le Val d'Oise et l'agglomération parisienne. Ces taux sont dus notamment à la présence du pôle de santé Simone Veil sur la ville.
- à l'inverse, la commune souffre d'un manque de commerces et services qui représentent moins de 35% des emplois contre près de 60% dans l'agglomération.
- Enfin, le secteur industriel, encore présent dans le département (10% des emplois), n'est que très peu représenté dans la commune (3,8%).



Source : INSEE – RP 2012

Au regard de la structure des emplois selon les catégories socio-professionnelles des salariés, Eaubonne se démarque également par des spécificités à la fois par rapport au département et à l'agglomération parisienne. La structure des emplois selon les CSP présente de plus d'importantes disparités avec la structure de la population résidente à Eaubonne :

- Plus des deux tiers des emplois sont occupés par des employés et professions intermédiaires, des proportions nettement supérieures à celles des référents parisiens et départementaux. Les activités économiques sur la commune attirent ces catégories socioprofessionnelles.
- Bien que 14% de la population active résidente à Eaubonne soit ouvrière, la commune ne présente que 11% d'emplois destinés à cette catégorie, un taux qui reste nettement inférieur à celui du Val d'Oise.
- Ainsi, si Eaubonne est éloigné des dynamiques industrielles et ouvrières du reste du Val d'Oise, elle n'est pas non plus intégrée à la métropole et ses activités marquée par les fonctions supérieures. Bien que 23% des résidents eaubonnais soient cadres, la commune n'offre que 16% d'emplois destinés à ces personnes.
- Enfin, la part des artisans reste faible (7%) mais supérieure à celle du Val d'Oise et de l'agglomération parisienne.



Source : INSEE – RP 2012

4.3.2 Une majorité d'établissements de commerces et services

En 2013, Eaubonne comptait 1 819 établissements actifs[23] implantés sur son territoire (1305 entreprises).

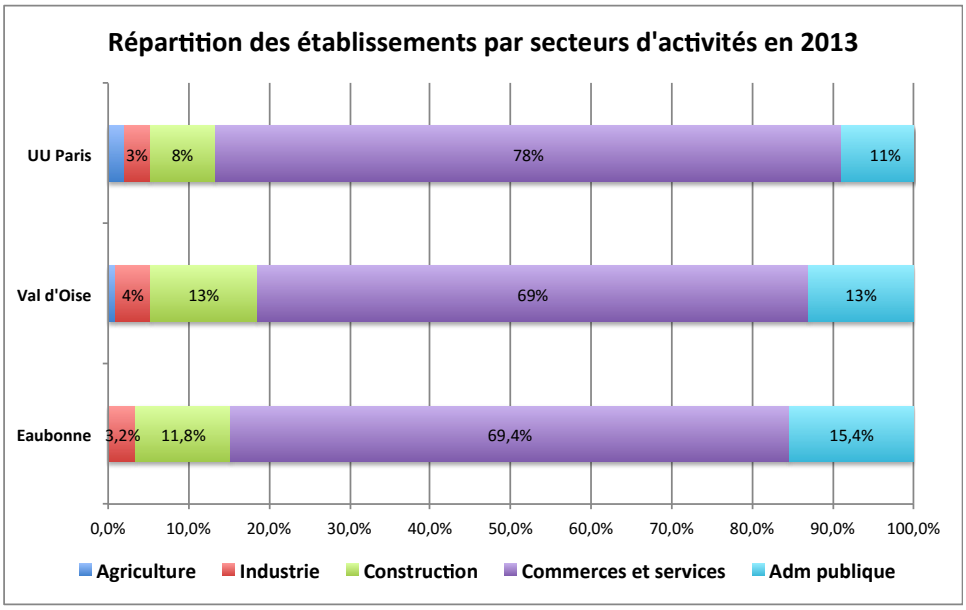


Spie batignolles, rue des Bussys
Source : Erea conseil

[23] Source : INSEE-CLAP.
L'établissement est une unité de production géographiquement individualisée, mais juridiquement dépendante de l'entreprise. Un établissement produit des biens ou des services. L'établissement, unité de production, constitue le niveau le mieux adapté à une approche géographique de l'économie.

Trois secteurs sont particulièrement représentés sur la commune :

- Les activités de commerces, transport et services représentent 69% des établissements, contre 78% dans l'unité urbaine de Paris.
- Le poids de l'administration publique et des activités de santé (15,4%) est supérieur à celui du département et de l'agglomération parisienne, conforme aux constats précédents
- Le secteur de la construction prend une place non négligeable dans la répartition des établissements (13%)
- La quasi absence d'activités liées au secteur agricole est cohérente compte tenue de la nature de l'occupation des sols sur la commune.



Source : INSEE CLAP

L'analyse entre les effectifs salariés et le nombre d'établissements montre une importante différence. Le nombre d'établissements liés au secteur des commerces, transports et services divers est plus important que celui lié à l'administration publique mais pour autant le nombre d'emplois dans le secteur de l'administration publique, de l'enseignement de la santé et de l'action sociale est très important. Il représente 3 583 emplois en 2010 contre 1866 pour le secteur des commerces, transports et services divers. Ceci s'explique par le fait que l'hôpital intercommunal Simone Veil soit le plus gros employeur de la commune.

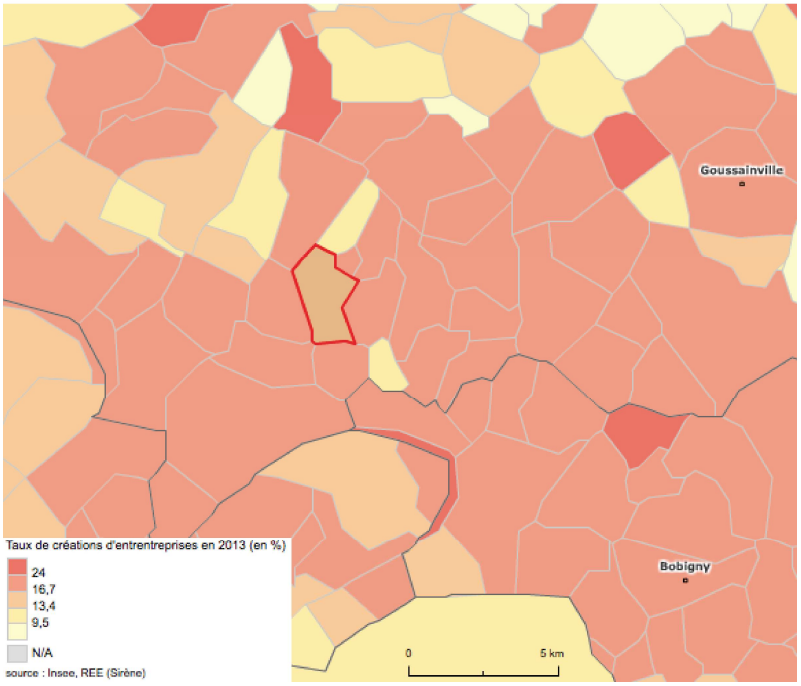
En termes de caractéristiques des effectifs, **le tissu économique est classiquement composé d'un tissu de petites structures**. Ainsi, 72% des établissements n'ont pas de salariés et 24% comptent entre 1 et 9 employés.

4.3.3 Un faible taux de création d'entreprises

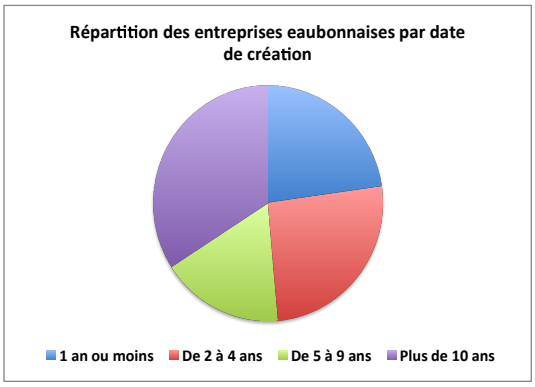
La création d'entreprise est assez faible sur la commune. 169 entreprises ont été créées en 2014. **Le taux de création d'entreprise est alors de 14,5%** et est inférieur à celui du département (17,2%) et de la région (15%).

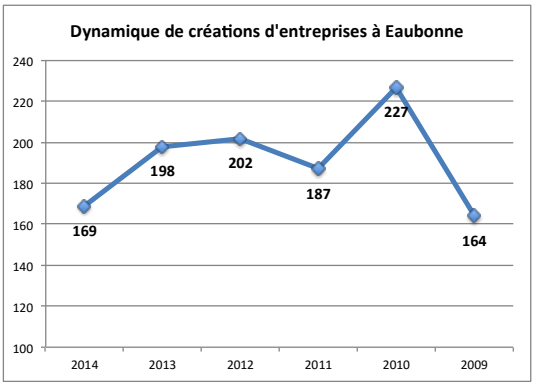
Eaubonne n'est ainsi que partiellement intégré à la dynamique économique métropolitaine. La commune présente l'un des taux de création d'entreprises le plus faible par rapport aux communes voisines, notamment à cause de l'attractivité perdue de zones d'activités saturées, mais également d'un tissu commercial en difficulté.

Taux de créations d'entreprises en 2013



Au 1er janvier 2014, 34,1% des entreprises avaient plus de 10 ans, 13% moins d'un an et 17% entre 5 et 9 ans. Ainsi, **le tissu économique est à la fois composé d'entreprises jeunes et d'entreprises disposant d'une ancienneté relative**.





Source : INSEE CLAP

4.4 Un tissu commercial face aux enjeux à relever

Le territoire bénéficie de plus de 200 commerces répartis à travers la ville et localisés sur des pôles commerciaux principaux et secondaires.

La bonne desserte ferroviaire et routière du territoire a permis le développement de ces activités commerciales, **mais le centre-ville est constitué d'un tissu commercial diffus et discontinu**, manquant de lisibilité et d'attractivité. Il concentre en effet des commerces et de nombreux équipements mais est relativement peu structuré.

L'offre commerciale est ainsi principalement répartie avenue de Paris et en centre-ville (rue Gabriel Péri/rue des Tilleuls/avenue Jeanne d'Arc/avenue de l'Europe).

Commerces Avenue de l'Europe



Supermarché Avenue Jeanne d'Arc



Source : Erea-conseil

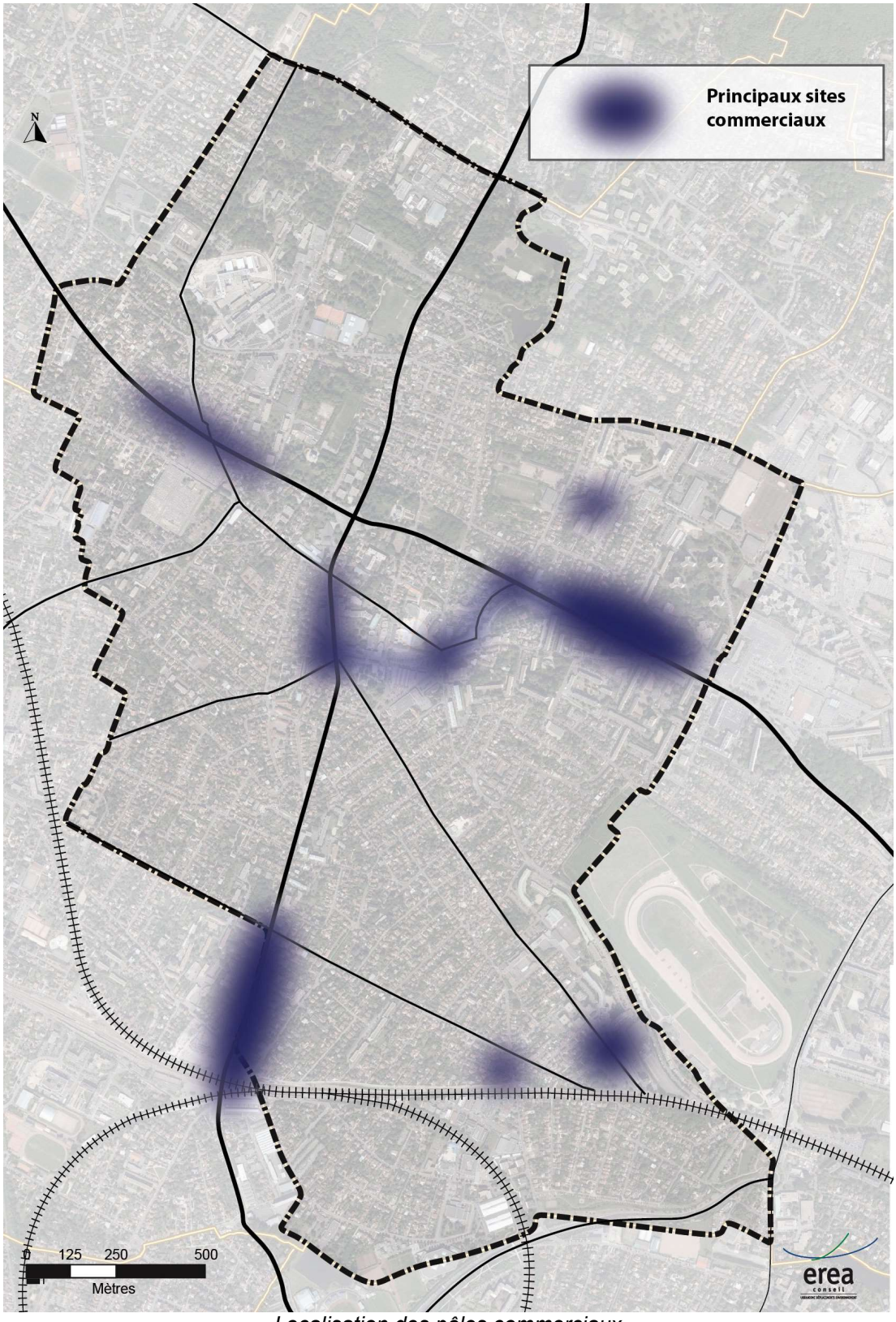
De plus, l'offre en matière de restauration pourrait évoluer en nombre et en qualité afin de créer plus d'animation urbaine notamment dans le centre-ville.

D'autre part, un marché municipal se tient trois jours par semaine dans le centre-ville. Il comporte cinquante commerçants alimentaires sous la halle et une quarantaine d'exposants volants proposant un large choix de produits (prêt-à-porter, bijouterie, linge de maison, accessoires fantaisies, etc.). Grâce à son nombre important de commerçants, il constitue le septième marché le plus important du Val-d'Oise.

Au-delà du centre-ville, il existe quelques polarités commerciales secondaires, inégalement réparties au sein du territoire communal et dont le rayonnement, reste relativement limité malgré une certaine contribution à la vie des quartiers.

Par ailleurs, le quartier de la gare d'Ermont-Eaubonne a subi des réaménagements et son attractivité commerciale a été renforcée grâce aux opérations d'aménagement conduites dans le cadre de la ZAC.

En 2015, neuf nouveaux commerces se sont implantés sur la commune d'Eaubonne.



Localisation des pôles commerciaux

4.5 Les défis du PLU

Les principales conclusions des analyses précédentes en matière économique sont les suivantes :

- Un taux d'activité supérieur au département du Val d'Oise et un taux de chômage inférieur à celui-ci ;
- Des CSP marquées par un taux de cadres et de professions intellectuelles supérieures au taux départemental ;
- Une activité économique dominée par le secteur des commerces, transports et services divers ;
- Une bonne desserte ferroviaire et routière propice au développement de nouvelles activités économiques mais un taux de création d'entreprises qui reste faible sur la commune ;
- Deux zones d'activités implantées sur la commune, dont l'une est proche de la gare (Alouettes) et l'autre dans la partie Nord (Louis Armand) ;
- Une offre commerciale localisée principalement avenue de Paris et en centre-ville ; un manque de lisibilité et d'attractivité dans le cœur de ville (avenue Jeanne d'Arc et avenue de l'Europe) ;
- Un renforcement de l'attractivité commerciale en cours sur le pôle gare (Ermont-Eaubonne) ; d'autres pôles commerciaux secondaires de moindre rayonnement et inégalement répartis sur le territoire, induisant une absence d'offre de proximité dans certains quartiers.

Les principaux enjeux qui découlent de ces constats en matière économique sont les suivants :

- **Accompagner la croissance démographique de la commune par la création de nouveaux emplois**, afin de conserver à minima le nombre d'emplois par actif actuel ;
- **Favoriser l'implantation d'entreprises**, en optimisant le foncier des zones d'activité existantes et en développant une offre nouvelle de locaux et bureaux tertiaires à proximité des gares ;
- **Conforter et dynamiser l'économie présentielle** (commerce de proximité, services, professions libérales, artisans) : dans le centre-ville et l'avenue de Paris et dans les quartiers.

5 Transports et déplacements

5.1 Une forte mobilité motorisée

5.1.1 Une mobilité importante

L'enquête Globale Transport réalisée en 2010 révèle une mobilité quotidienne de 3,9 déplacements par personne et par jour au sein du secteur d'Eaubonne, qui regroupe les communes d'Andilly, Ermont, Groslay, Margency, Montlignon, Montmorency et Soisy-sous-Montmorency.

Ce chiffre est supérieur à la moyenne départementale qui est de 3,70 déplacements par personne et par jour et semblable au chiffre observé à l'échelle francilienne (3,93).

5.1.2 La voiture majoritairement utilisée

Concernant les modes de transports utilisés, tous motifs de déplacements confondus, il convient de souligner que par rapport aux moyennes observées dans le Val d'Oise et l'Ile-de-France, les parts modales observées pour le secteur d'Eaubonne sont :

- inférieures de 3 points (Val d'Oise) et 8 points (Ile-de-France) concernant les transports en commun, et ce malgré la présence d'un pôle multimodal conséquent autour de la gare Ermont/Eaubonne qui regroupe réseau de bus, RER C, Transilien et réseau SNCF.
- supérieures de 3,5 points (Val d'Oise) et 14,5 points (Ile-de-France) concernant la voiture, parallèlement à une utilisation de transport en commun plus faible. Cette forte proportion peut engendrer d'importants problèmes de saturation du réseau viaire et du stationnement.
- analogues concernant la marche par rapport au département mais inférieures de 6 points par rapport à l'Ile-de-France, témoignant d'un faible développement des infrastructures pour les modes actifs
- analogues concernant les autres modes.

	Secteur d'Eaubonne	Val d'Oise	Ile-de-France
Mobilité quotidienne	**3,9**	3,70	3,93
Transports en commun	**12,4%**	15,0%	20,2%
Voiture	**51,5%**	48,0%	37,8%
Modes actifs	**34,1%**	34,8%	40,2%
Autres modes (dont deux roues motorisées)	**2,0%**	2,2%	1,8%

Source : Enquête Globale Transport 2010 – STIF - OMNIL

De plus, le taux d'équipement automobile par ménage est élevé à Eaubonne et notamment par rapport au département et à l'Ile-de-France.

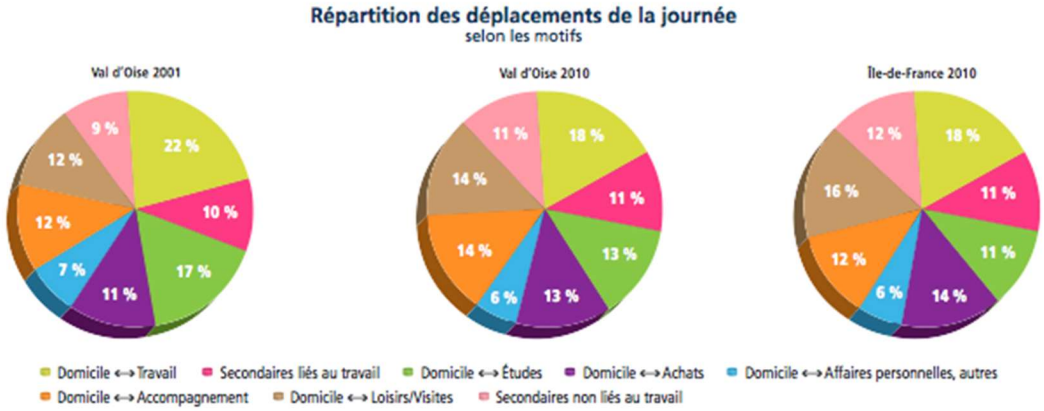
En effet, à Eaubonne**, 83,7% des ménages possèdent au moins une voiture** (contre 80,8% à l'échelle du département et 67,5% en Ile-de-France). Parmi les foyers possédant un véhicule, 54% détiennent une seule voiture et 28,6% en possèdent deux ou plus.

Par ailleurs, 67,3% possèdent un emplacement réservé au stationnement de leur véhicule. Même si ces chiffres ont baissé depuis 2007, ils confortent la sur-utilisation de la voiture à Eaubonne par rapport à son environnement très urbain et son offre de transports en commun.

5.1.3 Une diminution des déplacements pour motifs obligés

Sur le secteur d'Eaubonne, les motifs de déplacements obligés représentent 29% des trajets : 19% pour le domicile – travail et 10% pour le domicile – études. De plus, 13% des déplacements sont liés au travail, mais secondaires.

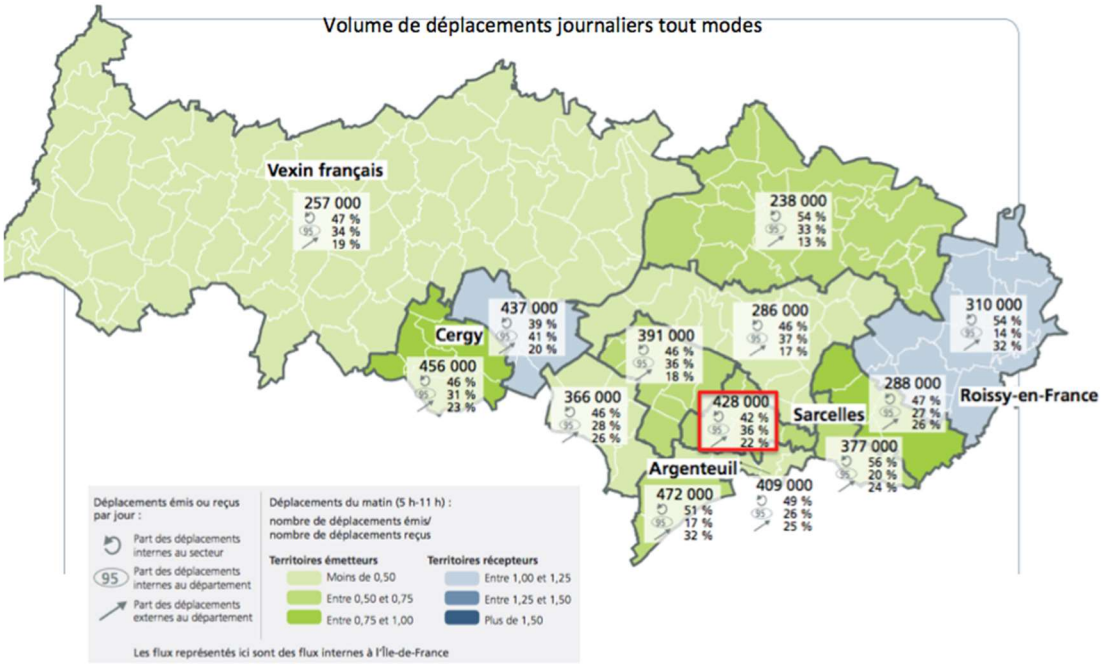
Entre 2001 et 2010, dans le Val d'Oise comme en Ile-de-France, les déplacements pour motifs obligés ont toutefois diminué au profit des déplacements pour les loisirs et les achats : ces derniers représentaient 23% des déplacements en 2001 ; 27% en 2010.



Source : Enquête Globale Transport 2010 – STIF - OMNIL

5.1.4 Un territoire émetteur de déplacements

Chaque jour, le secteur d'Eaubonne émet/reçoit 428 000 déplacements (déplacements internes à l'Ile-de-France uniquement). C'est l'un des territoires qui enregistre le plus de déplacements quotidiens, en lien avec sa fonction résidentielle. Ainsi, moins de la moitié des déplacements se font au sein même du secteur (42%), 36% vers un autre secteur du département et 22% à l'extérieur du département.



Source : Enquête Globale Transport 2010 – STIF - OMNIL

96% des déplacements internes au territoire, tous motifs, sont réalisés par les résidents.

Les déplacements internes sont principalement réalisés à pieds (60,1%) et également en voiture (35,6%). Toutefois, le secteur manque d'un réseau de transport en commun suffisant reliant les communes du secteur et qui ne prend en charge que 3% des déplacements internes.

A l'inverse, le réseau de transport en commun est assez efficace pour les déplacements vers l'extérieur, notamment vers Paris et Pontoise, bénéficiant des lignes de RER et Transilien. Il représente 24% des déplacements externes. L'utilisation de la voiture représente encore plus de 70% de ces déplacements.

5.1.5 Des actifs tournés vers Paris

En 2012, les actifs occupés résidant à Eaubonne sont :

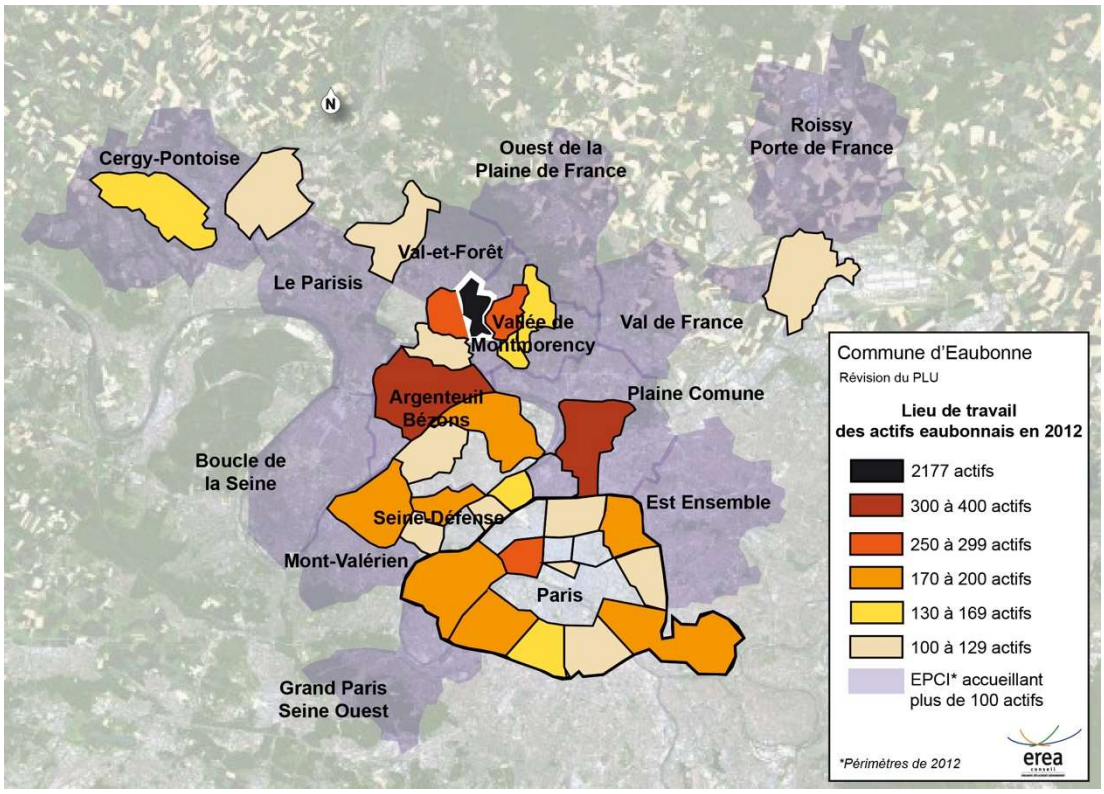
- 17,1% à travailler au sein de la commune ;
- 28,9% à travailler dans une autre commune du département ;
- **52,9% à travailler dans un autre département de la région de résidence** (le principal pôle d'attraction des actifs étant Paris).

L'utilisation de la voiture par les eaubonnais reste le principal mode de déplacement pour se rendre au travail et représente 49% des déplacements. Toutefois, grâce à sa proximité avec le RER C et les Transiliens amenant vers Paris et Pontoise, les transports en commun représente 37,6% des déplacements domicile-travail.

Ces résultats sont caractéristiques des communes de deuxième couronne dont la population active est tournée vers les grands pôles d'emplois, profitant des réseaux de transport en commun développé.

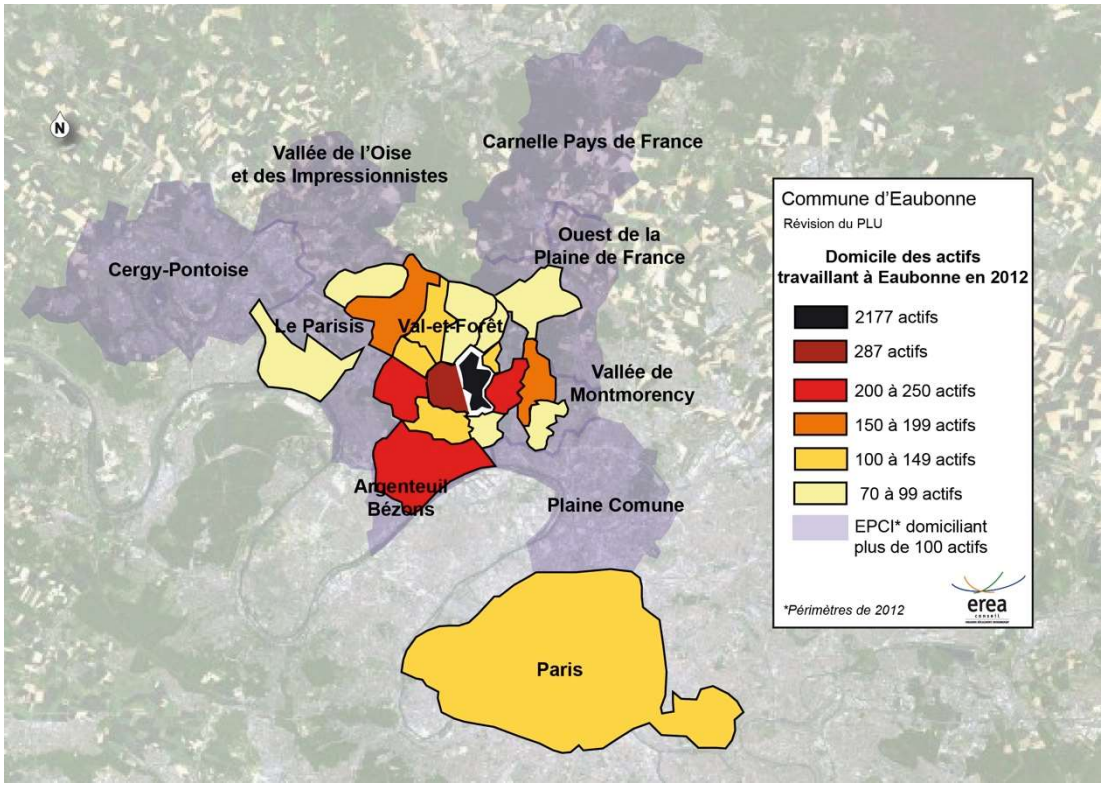
Plus précisément, ce sont plus de 8 700 actifs qui quittent Eaubonne pour travailler :

- Vers les grands pôles d'emplois accessibles en transport en commun (2000 personnes à Paris dont 70% se déplaçant en transports en commun, 690 dans la CA Plaine Commune, près de 400 à Argenteuil et dans la CA de Cergy-Pontoise)
- Vers les communes et territoires voisins, avec une large utilisation de la voiture (860 dans la CA de la Vallée de Montmorency, 260 à Ermont)



A l'inverse, seuls 4 800 actifs viennent travailler à Eaubonne, confortant la fonction résidentielle de la commune. Ils proviennent majoritairement des communes voisines et, malgré une proximité géographique, utilisent la voiture :

- 860 proviennent de la CA de la Vallée de Montmorency
- 830 de la CA Val Parisis
- 287 viennent d'Ermont et 210 d'Argenteuil qui est le seul lieu d'origine (comptant plus de 20 déplacements) où plus de 35% des actifs viennent en transports en commun



5.2 Une saturation du stationnement aux abords des gares

Le stationnement peut être utilisé comme un levier en matière de régulation de la circulation. L'automobile, qui passe en moyenne 97% de son temps en stationnement, nécessite pour cela une emprise foncière considérable, dans des espaces urbains parfois densifiés, voire surchargés. Le tissu pavillonnaire, incluant très fréquemment des places de stationnement réservées et privées, influe directement sur l'utilisation de la voiture et donc sur les questions de circulation et de stationnement (mais aussi de pollution de l'air et sonores).

Une gestion pertinente du stationnement peut, de plus, laisser envisager un report modal au profit des transports en commun et des modes alternatifs.

Il existe trois zones distinctes de stationnement sur le territoire d'Eaubonne :

- Stationnement payant de courte durée (9h à 12h et 14h à 19h) ;
- Stationnement payant de longue durée ;
- Zone bleue, limitée à 1h30, où le disque européen est obligatoire.

Une saturation du stationnement au niveau de la gare d'Ermont – Eaubonne pose de grosses difficultés aux utilisateurs qui ne trouvent pas de places pour se garer, ce qui engendre du stationnement sur des emplacements non autorisés.

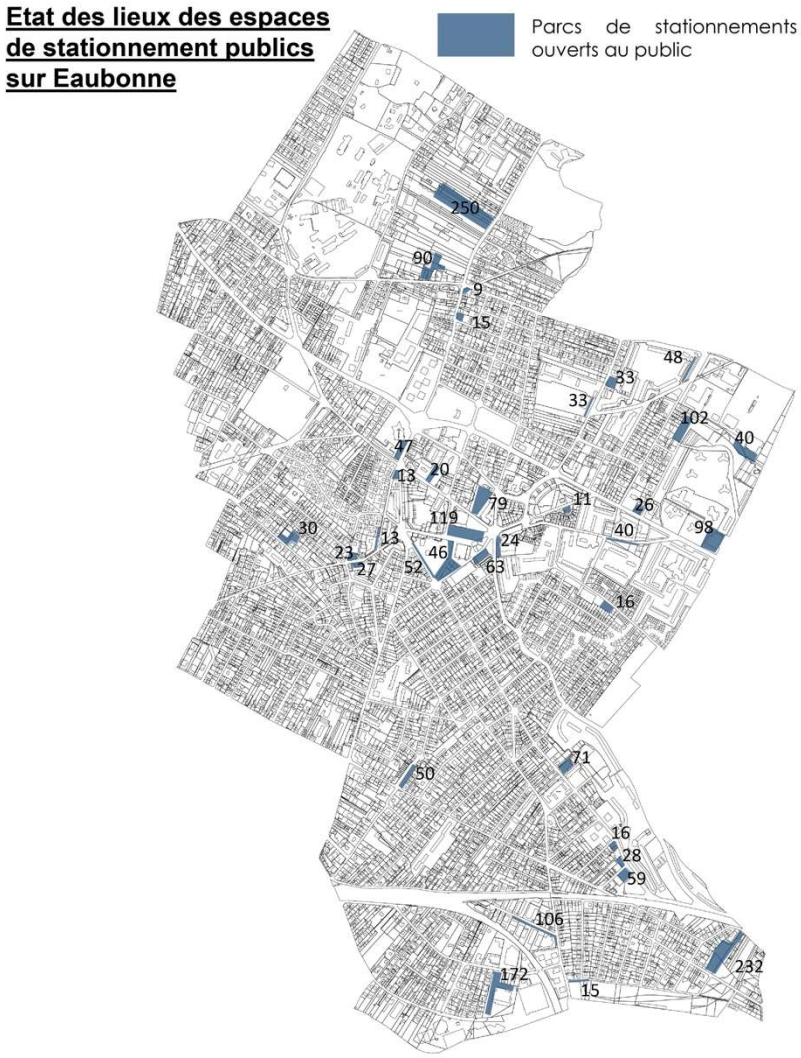
La Gare d'Ermont/Eaubonne a bénéficié d'une étude, en lien avec le SDPR du STIF, en vue de la labélisation du Parc Relais en « P + R ». La préconisation de cette étude a été d'étendre le secteur payant autour de la gare (zone sud et est). En matière de réglementation, la zone payante est limitée à 2 heures, elle est ainsi destinée pour des courtes durées (pour les commerces). La tarification proposée est linéaire à 1,2 euros/h. Au sein du P+R, la tarification est identique à la voirie jusqu'à deux heures et devient dégressive ensuite (1 euro par heure pour trois heures, 0,8 euros par heure pour 5 heures).

L'objectif est d'accueillir les stationnements de longue durée au sein du pôle comme le montre l'abonnement mensuel (30 euros). Un tarif résidentiel est possible en voirie à 1 euros par jour ou 10 euros par mois pour les ayants droits. L'évolution des réglementations de zonage et de tarification vont dans le sens d'une meilleure utilisation du P+R et d'une meilleure cohabitation entre les résidents, les visiteurs et les usagers automobilistes de la gare.

Le Plan Local de Déplacements de l'ancienne Communauté d'Agglomération Val-et-Forêt préconise également une modification des règles de stationnement dans le secteur très concurrentiel du centre-ville.

5.3 Inventaire des capacités de stationnement

La commune compte 2 218 places situés au sein de parcs de stationnement ouverts au public *(source : Ville d'Eaubonne)* localisés sur la carte ci-après.

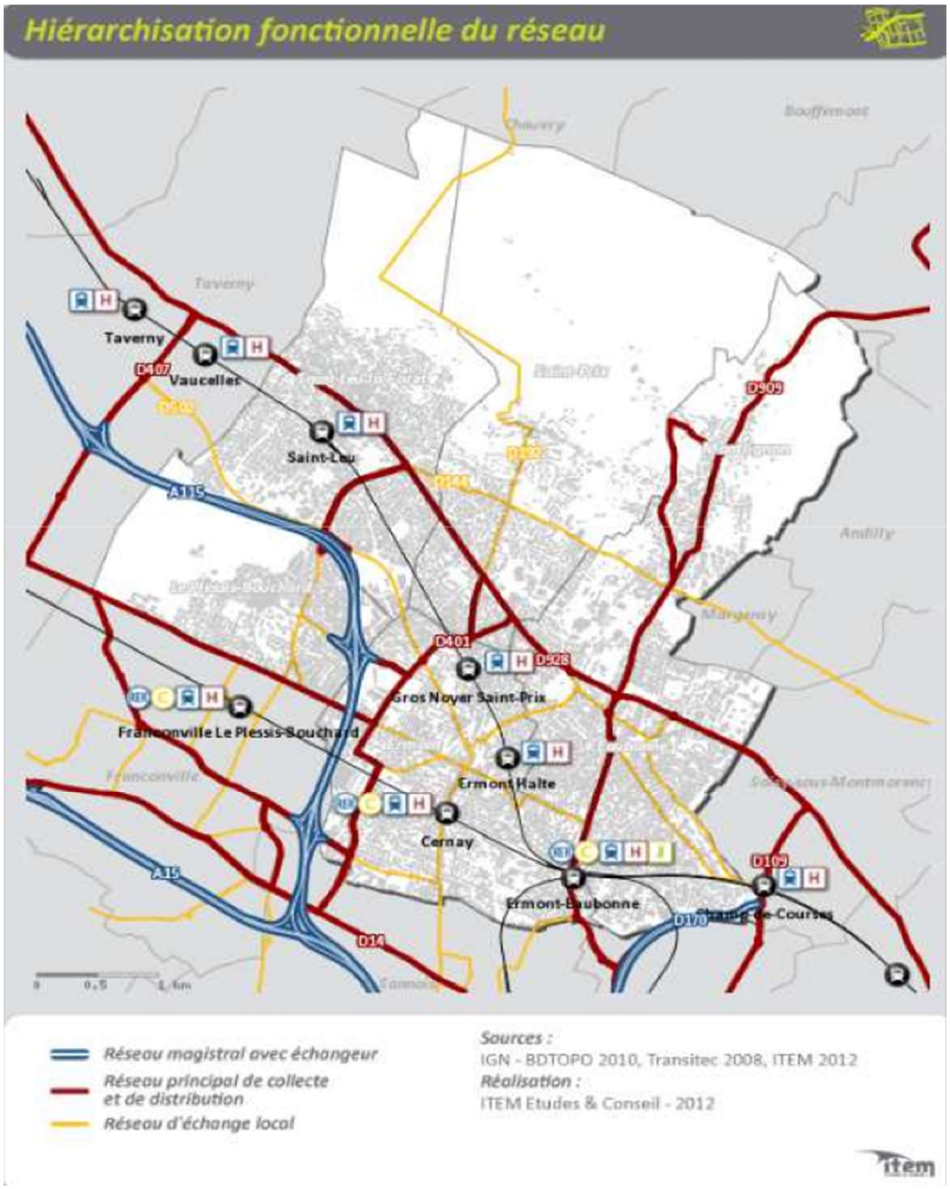


5.4 Structure de la trame viaire et inscription dans le réseau routier

5.4.1 Un territoire bien intégré au réseau routier structurant d'Ile-de-France

Le territoire occupe une place de choix dans le réseau routier francilien, bénéficiant d'une accessibilité à de nombreuses routes départementales qui structurent la commune :

- Sur le réseau structurant principal : les RD 170 et 928.
- Sur le réseau structurant secondaire : les RD 144 et 140
- Pour la desserte territoriale : les RD 109 et 140



Source : PLD de la CA Val-et-Foret

Ces voies départementales morcèlent le territoire mais permettent toutefois des liaisons entre les différents quartiers de la commune. En effet, si aucune grande coupure n'est recensée, il faut noter des franchissements de voies ferrées et des voies en sens uniques qui génèrent des coupures.

De plus, l'absence de liaison locale performante entre Eaubonne, Ermont et Enghien est particulièrement pénalisante.

Cependant, ces routes permettent d'assurer un rôle de transit important et notamment la RD909 et la RD928 qui ont une faction de liaison vers le reste de l'agglomération francilienne tout en étant facilement accessibles pour les habitants.

La RD170 tangente la commune sur quelques kilomètres et permet de connecter le sud-est de l'agglomération directement à l'autoroute A15.

Avenue Voltaire (D928)



Source : Erea-conseil

Le BIP



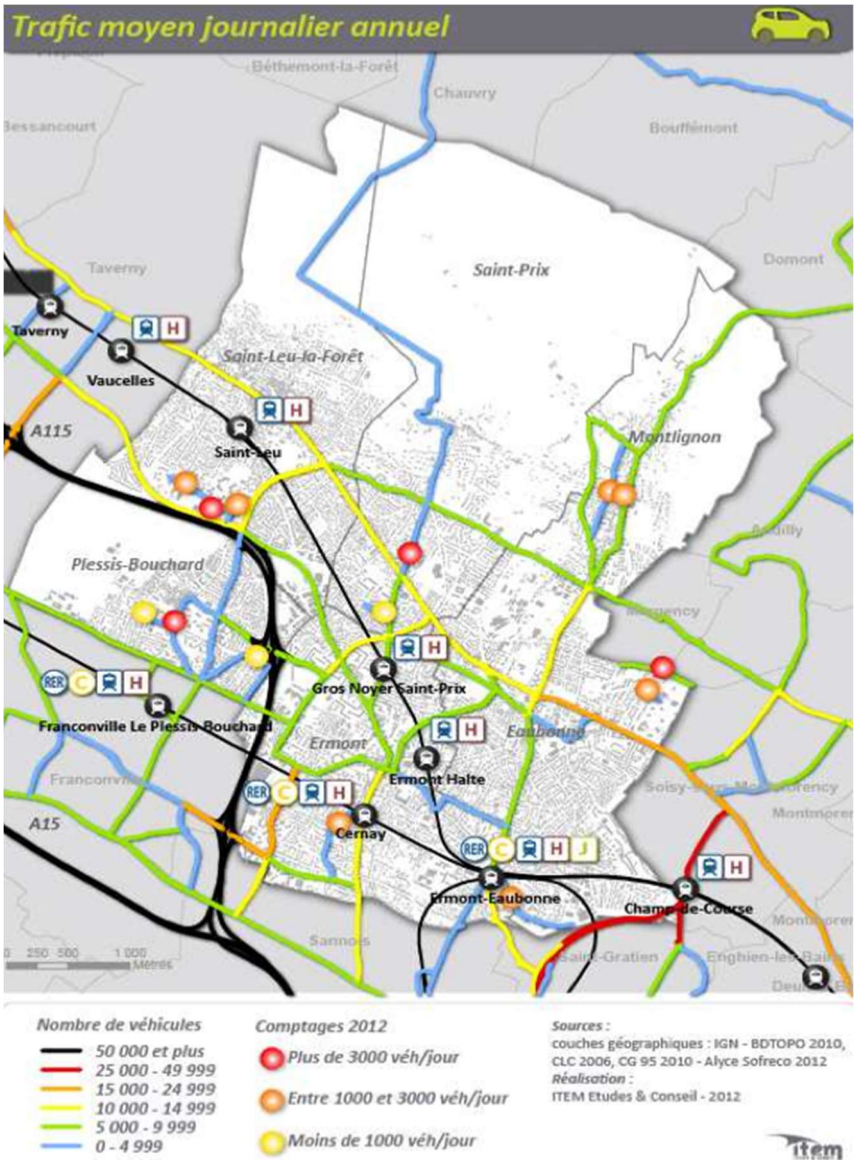
Source : Mairie d'Eaubonne

5.4.2 Un trafic important et des nuisances sonores

Ces routes supportent des trafics importants, les vitesses sont limitées entre 30 et 70 km/h.

La RD 170 est la route départementale la plus fréquentée de la commune (entre 25 000 et 50 000 véhicules par jour). On compte 4 050 véhicules par jour au nord de la RD 928 (2014) et 14 100 au sud (2015).

La section ouest de la RD 140 et la RD 144 accueillent entre 5 000 et 10 000 véhicules par jour. Sur la section est de la RD 140, on compte moins de 5 000 véhicules par jour. La RD 909 accueille 10 950 véhicules par jour.



Source : PLD de la CA Val-et-Forêt

5.5 La desserte et l'accessibilité aux réseaux de transports en commun

Il existe trois types d'offres sur le territoire :

- Une offre régionale permettant un rabattement rapide vers le centre de l'agglomération parisienne, grâce aux lignes du RER C et du réseau Transilien avec les lignes H et J ;
- Une offre interurbaine qui permet une connexion aux principaux pôles extérieurs
- Une offre d'agglomération qui dessert plus finement la zone urbaine dense (zone d'habitat, points structurants).

L'ensemble de la ville dispose donc d'**une armature de réseaux de transports solide**. Eaubonne présente en effet une accessibilité particulièrement bonne aux transports en commun, à moins de 5 minutes à pied d'un arrêt de bus sur toute la commune.

5.5.1 Une desserte ferrée de qualité

Le territoire bénéficie d'un Pôle d'échange multimodal : la Gare d'Ermont/Eaubonne qui répond à l'essentiel des besoins des actifs sortants.

Gare d'Ermont - Eaubonne



Source : Erea conseil

Cette gare est desservie par trois lignes ferroviaires :

- La ligne C du RER reliant Paris à Pontoise ;
- La ligne H (Paris-Nord) du Transilien ;
- La ligne J (Paris Saint Lazare) du Transilien.

La gare est desservie à raison :

- d'un train omnibus au quart d'heure en heures creuses et par 12 trains à l'heure en heure de pointes en provenance ou en direction de la Gare du Nord. Le temps de trajet est de 15 à 21 minutes vers Paris ;
- d'un train omnibus au quart d'heure en heures creuses et par 8 trains à l'heure en heures de pointes sur la ligne C du RER ;
- d'un train omnibus au quart d'heure en heures creuses et par 6 trains à l'heure en moyenne en heures de pointes en provenance ou en direction de la gare Saint – Lazare.

Ce réseau offre une accessibilité importante entre Eaubonne et les grands pôles d'emplois. Elle permet notamment aux actifs sortants de la commune de rejoindre Paris, Pontoise et Argenteuil, destinations les plus accessibles en transports en commun.

Ainsi, cette gare bénéficie d'une très bonne desserte avec 30 420 montées par jour. Elle est l'une des gares les plus fréquentées d'Ile-de-France (hors gares parisiennes).

Par ailleurs, **la commune est également desservie par deux autres gares ne se trouvant pas sur le territoire eaubonnais** : la gare Ermont Halte ainsi que par la gare Champ de Courses d'Enghien.

5.5.2 Un réseau de bus développé sur Eaubonne

La gare d'Ermont-Eaubonne est un véritable pôle multimodal à l'échelle de l'ancienne Commuanuté d'Agglomération Val-et-Foret puisqu'elle possède **également une importante gare routière, desservie par 9 lignes de bus**, qui en fait un point de convergence dans la vallée de Montmorency.

Gare routière d'Ermont - Eaubonne

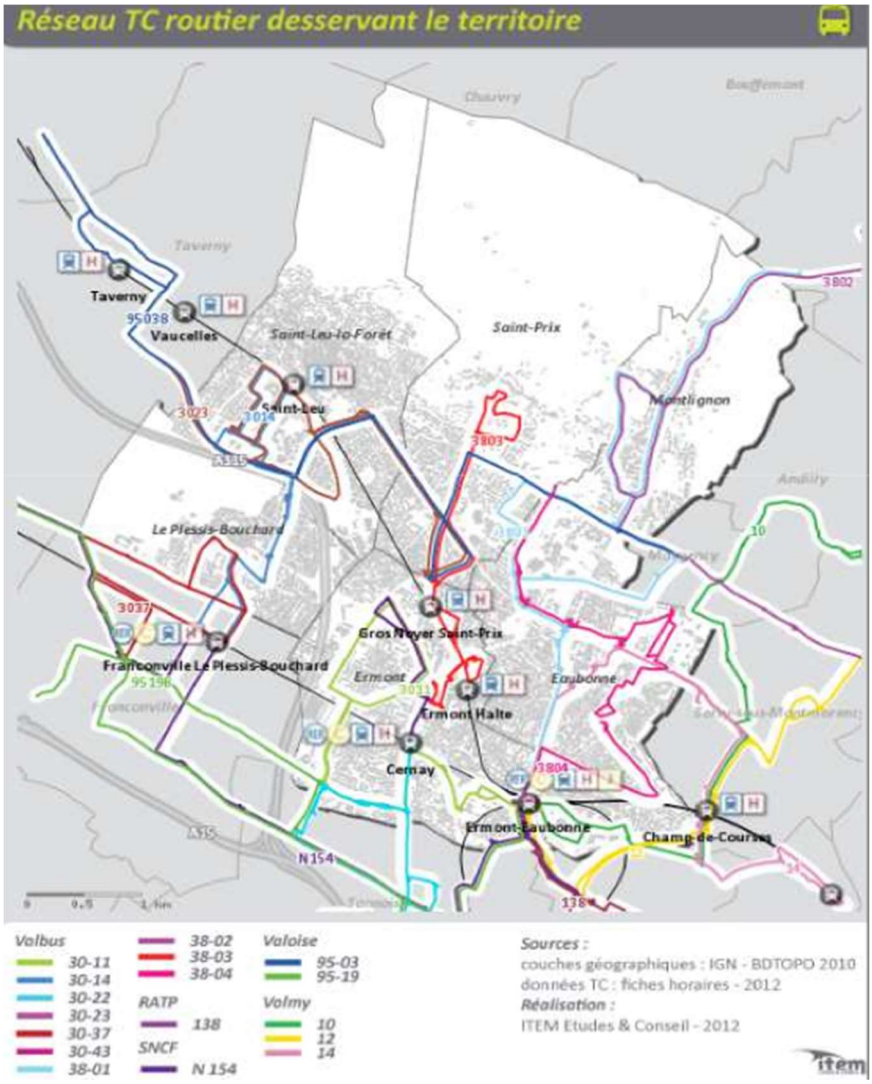


Source : Erea conseil

La quasi-totalité du territoire eaubonnais est situé à moins de 5 minutes à pied d'un arrêt de bus, la commune bénéficiant de son intégration dans les réseaux régionaux et plus locaux :

- Le bus RATP 138 (Porte de Clichy/Ermont- Eaubonne)
- le Noctilien N154 (Paris St-Lazare à Montigny – Beauchamp)
- les lignes 10, 12 et 14 du réseau Valmy (réseau des villes d'Andilly, d'Enghien, de Montmorency, de Saint Gratien et de Soisy sous Montmorency)
- les lignes 38.01, 38.04 et 30.11 et 95.19B du réseau ValBus de l'ex Communauté d'Agglomération de Val-et-Forêt.

Eaubonne bénéficie ainsi de la meilleure desserte en bus du territoire de l'ancienne Communauté d'Agglomération Val-et-Forêt.



Source : PLD de l'ancienne CA Val-et-Forêt

Par ailleurs, le SDRIF fait mention d'un projet de TCSP reliant Argenteuil à Roissy et qui passerait par l'Avenue du Parisis (BIP).

5.5.3 Un réseau sous-utilisé

Malgré un réseau de bus très important, il convient de relativiser ses atouts, son accessibilité et son utilisation. En effet, sur les dix lignes du réseau ValBus, sept lignes n'ont pas de desserte en heure creuse et/ou le samedi. L'offre est donc présente mais pas permanente, bien qu'Eaubonne soit la commune la moins pénalisée du territoire de l'ancienen Communauté d'Agglomération.

De plus, bien que l'offre de bus soit relativement importante, elle reste sous utilisée par les habitants.

5.6 Les modes actifs à encourager

Les modes actifs sont les modes de déplacement sans apport d'énergie autre qu'humaine. Il s'agit de modes non motorisés comme la marche mais pouvant être mécanisés comme le vélo, les rollers, la planche à roulette, la trottinette... Les plus courants sont la marche et le vélo. L'expression « modes actifs » vise à se démarquer de l'image de la promenade et des loisirs que suggère l'expression « modes doux ».

Une réflexion particulière sur ce sujet est portée par la commune qui comporte d'importantes zones propices aux modes actifs. En effet, située en cœur de vallée, Eaubonne présente une topographie relativement douce, permettant de rejoindre aisément les grands points structurants de la commune.

Que ce soit à pied ou à vélo, l'utilisation de ces modes actifs pourrait être encouragée à la fois pour les déplacements domicile travail grâce à un potentiel de forte accessibilité aux transports en communs mais également pour les déplacements de loisirs au sein de la commune et vers la forêt de Montmorency.

Aucune coupure sur les itinéraires piétons et vélos n'a été recensée sur la commune, mais le réseau local pourrait être développé.

5.6.1 Un maillage du réseau cyclable à structurer

L'armature cyclable de la commune d'Eaubonne constitue un réseau de 3,5km, un réseau important comparé aux communes voisines.

Des bandes cyclables ont été réalisées rue d'Enghien, rue Flammarion et sur les routes départementales 109, 909 et 140. Toutefois, le réseau souffre d'importants manques, notamment sur les axes majeurs RD 909 et RD 928. De fait, on constate :

- Aucun aménagement sécurisé vers la gare d'Ermont-Eaubonne, pourtant pôle multimodal majeur, en termes de pistes et bandes cyclables, même si les aménagements pour le stationnement des vélos restent satisfaisants.
- Une liaison Est-Ouest quasi-inexistante sauf à l'extrême Nord de la commune

Bande cyclable, boulevard de la République



Piste cyclable



Source : erea-conseil

Pour structurer ce réseau, de nombreux projets d'itinéraires cyclables jalonnés sont recensés sur la commune, en lien avec les projets du réseau cyclable structurant régional.

En effet, les routes départementales 909, 144, 140 et la route de Montlignon s'insèrent dans le réseau cyclable structurant régional à l'horizon 2020 qui recense les voies existantes et les projets d'aménagement.

Des projets de sécurisation et d'uniformisation des stationnements vélos sont également en cours, notamment aux abords de la gare où des parcs de stationnements vélos sont présents mais non sécurisés.

5.6.2 Des aménagements pour favoriser la marche à pied

Représentant près du tiers des déplacements quotidiens, tous motifs confondus, la marche à pied constitue un mode de déplacement majeur dans la commune. La sécurisation de ces déplacements est ainsi primordiale alors que les piétons représentent près de 20% des tués sur les routes franciliennes.

Dans ce contexte, la ville a développé de nombreuses zones à vitesse modérée, notamment autour des établissements scolaires, où la vitesse apaisée de la circulation permet une meilleure cohabitation des différents usages de la rue, faisant la part belle aux modes actifs. Cette démarche s'inscrit pleinement dans le plan de sécurité routière offrant la possibilité aux maires *« d'abaisser la vitesse sur de grandes parties, voire sur la totalité de l'agglomération (et non plus uniquement dans quelques rues) pour réduire la gravité des collisions ».*

La typologie pavillonnaire des quartiers permet une bonne sécurisation des cheminements piétons au sein des quartiers, cette typologie d'habitat limitant les stationnements illicites sur les trottoirs et les axes routiers très fréquentés.

Toutefois, les liaisons entre quartiers, délimitées par le réseau routier primaire et secondaire, sont plus difficiles. La fréquentation de ces axes est importante et limite les possibilités de franchissement, alors même que ces axes roulants intègre la majeure partie des commerces, activités et arrêts de bus (Avenue de Paris, Rue du Général Leclerc).

5.6.3 Les projets du Plan Local de Déplacements de la Communauté d'Agglomération

La commune appartenait à l'agglomération Val et Forêt qui dispose d'un Plan Local de Déplacements (PLD).

Ce PLD met en exergue des actions et des concepts autour des modes actifs.

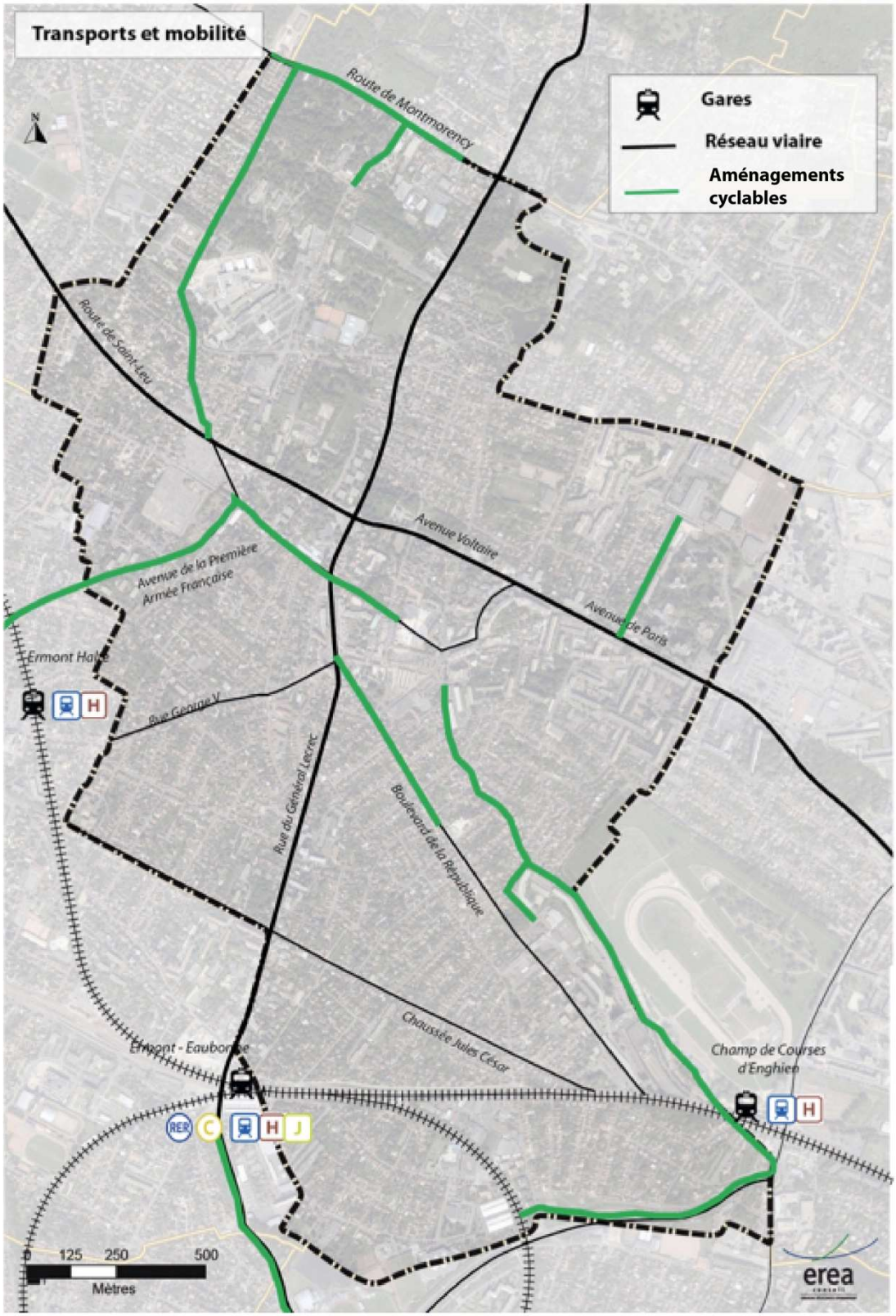
Les actions initiales à réaliser quel que soit le concept sont :

- Aménagement systématiquement des zones de rencontre à proximité des établissements scolaires ;
- Améliorer significativement l'accès des centres-villes et commerces de proximité par les modes actifs ;

- Définir un mode de franchissement des giratoires en vélo à appliquer autant que possible.

Deux concepts viennent compléter ces premières actions :

- Concept 1 : Les modes actifs comme principal levier de report modal :
  - Améliorer fortement les conditions d'accès à pied aux gares dans un rayon de 500 m aux alentours de toutes les gares ;
  - Améliorer fortement les conditions d'accès en vélo aux gares.
- Concept 2 : Les modes actifs comme outils de report modal complémentaire au TC :
  - Améliorer les conditions d'accès aux gares par la marche en priorité depuis les arrêts de Transports Collectifs et les P+R ;
  - Augmenter fortement les conditions d'accès par les modes actifs aux gares les moins bien desservies en Transports Collectifs.


Transports et mobilité
Gares
Réseau viaire
Aménagements cyclables
Route de Montmorency
Route de Saint-Leu
Avenue Voltaire
Avenue de la Première Armée Française
Avenue de Paris
Ermont Halte
Rue George V
Rue du Général Leclerc
Boulevard de la République
Chaussée Jules César
Champ de Courses d'Enghien
RER C
H
J
0 125 250 500
Mètres
erea

5.7 Les défis du PLU

Les principales conclusions des analyses précédentes en matière de transport et de mobilité sont les suivantes :

- **Un territoire marqué par une forte utilisation de la voiture** ;
- **Un réseau de routes départementales structurant**, traversant la commune et induisant un trafic routier très important (notamment sur la RD170) ainsi que des nuisances sonores ;
- **Des flux de déplacements domicile-travail importants et réalisés principalement en voiture**, avec une majorité d'actifs travaillant en dehors du département ;
- **Des coupures urbaines fortes** induites par la voie ferrée mais aussi par certains grands axes routiers (BIP, avenue Voltaire et de Paris) ;
- **Une très bonne desserte en transport en commun**, sur un territoire qui bénéficie d'un Pôle d'Echanges Multimodal, récent et fonctionnel, avec trois lignes de train et neuf lignes de bus ;
- **Une pratique du vélo qui tend à se développer sur le territoire** grâce à un réseau cyclable de plus de 3km, mais encore incomplet, notamment sur les principaux axes ;
- **Une saturation du stationnement aux abords de la gare**.

Les principaux enjeux qui découlent de ces constats en matière de transport et de mobilité sont les suivants :

- **Développer des modes de transports alternatifs à la voiture**, notamment la pratique du vélo à travers la constitution d'un véritable maillage cyclable entre les différents points d'attractivité du territoire (à l'échelle communale et intercommunale) et celle de la marche à pied : aménagement de la voirie (bandes et pistes cyclables) et élargissement des trottoirs lorsque cela est possible techniquement.
- **Améliorer l'accessibilité à la gare** (par tous les modes) ;
- **Améliorer l'offre de stationnement aux abords des gares** ;
- **Repenser la place de la voiture** en réaménageant certains axes stratégiques ;
- **Favoriser et développer les modes actifs** en renforçant les aménagements et la sécurité des piétons et des cyclistes ;
- **Intégrer systématiquement les aménagements permettant la circulation et l'accessibilité des personnes à mobilité réduite**.

6 Equipements et services publics

6.1 Des équipements scolaires proches de la saturation

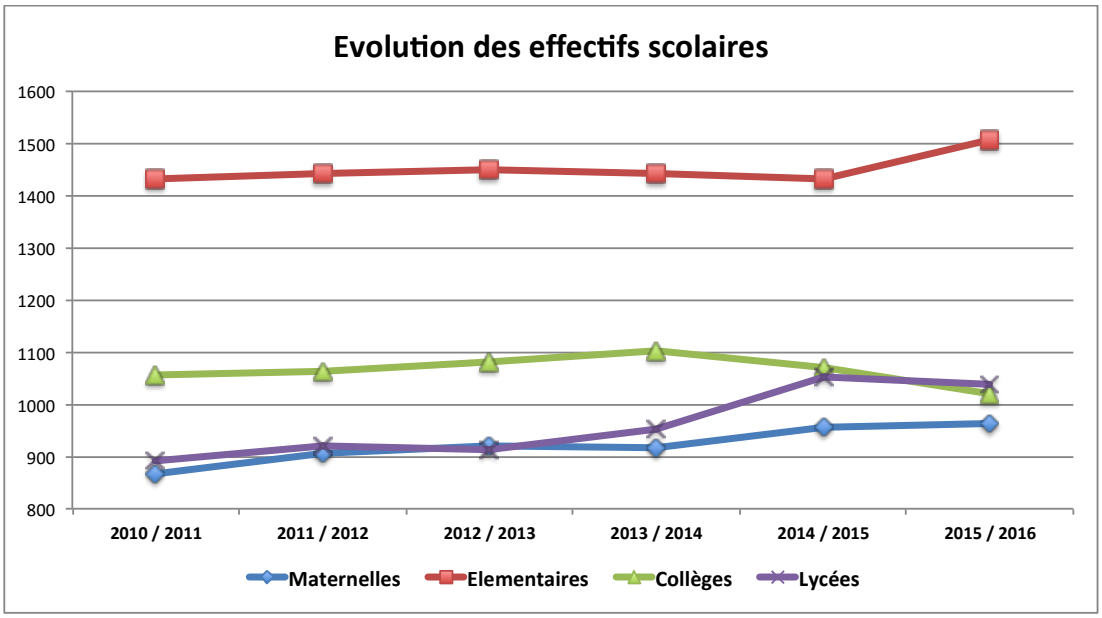
En 2015, près de 2 466 enfants sont scolarisés sur le territoire d'Eaubonne.

En termes d'équipements scolaires, la commune compte 6 écoles maternelles accueillant 962 enfants à la rentrée 2015 et 6 écoles élémentaires comptant 1 504 élèves.

Capacité d'accueil des écoles primaires (hors écoles privées)				
Type d'école	**Nom**	**Nombre d'inscrits à la rentrée 2015**	**Capacité d'accueil**	**Taux de remplissage**
Maternelle	Mont d'Eaubonne	257	270	95%
	Paul Bert	232	240	97%
	Cerisaie	177	180	98%
	Jean – Jacques Rousseau	171	180	95%
	Flammarion	100	120	83%
Total		**937**	**990**	**95%**
Elémentaire	Mont d'Eaubonne	347	364	95%
	Paul Bert	340	364	93%
	Jean Macé	312	336	93%
	Jean – Jacques Rousseau	276	280	99%
	Flammarion	170	196	87%
Total		**1 445**	**1 540**	**94%**

Source : Mairie d'Eaubonne

Conséquence directe de son attractivité résidentielle, Eaubonne connaît une hausse continue de ses effectifs en maternelle et une hausse plus récente dans les écoles élémentaires. Avec ces augmentations, les équipements scolaires sont proches de la saturation avec un taux de remplissage de l'ordre de 94%.



Source : informations mairie

La saturation des écoles primaires est critique, d'autant plus que la commune a connu depuis 2007 une augmentation de la part des moins de 14 ans dans la population et des familles, entraînant une hausse des effectifs scolaires dans les prochaines années.

Au niveau du secondaire, Eaubonne dispose de 2 collèges, Jules Ferry et André Chénier, accueillant 1020 élèves, et le Lycée Polyvalent Louis Armand qui compte 1047 élèves. Pour ces établissements également, l'évolution des structures démographiques de la population est à prendre en compte.

6.2 Une offre satisfaisante d'équipements petite enfance

Il existe sur la commune différents modes de garde et lieux d'accueil pour les enfants jusqu'à 3 ans.

La population eaubonnaise compte 937 enfants de moins de 3 ans en 2012, soit 3,8% de la population.

Pour les accueillir, **la commune dispose de 210 places réparties entre 5 structures**.

Répartition des berceaux	
Crèche collective	50
Crèche familiale	90
Halte-garderie	20
Crèche intercommunale	30
Crèche associative	20
Total	**210**

Source : Mairie d'Eaubonne

La commune dispose ainsi d'un bon taux d'accueil avec 22,4 places pour 100 enfants de moins de 3 ans (contre 14,6 à l'échelle nationale).

Par ailleurs, Eaubonne comporte sur son territoire :

- Un centre de protection maternelle et infantile (PMI) ;
- Un réseau écoute, appui et accompagnement des parents ;
- Deux lieux d'accueil Parents-Enfants ;
- Une maison de la petite enfance ;
- Des Centres de Loisirs ;
- Le Centre Unissons ;
- L'Espace Jeunesse et Familles (EJF).

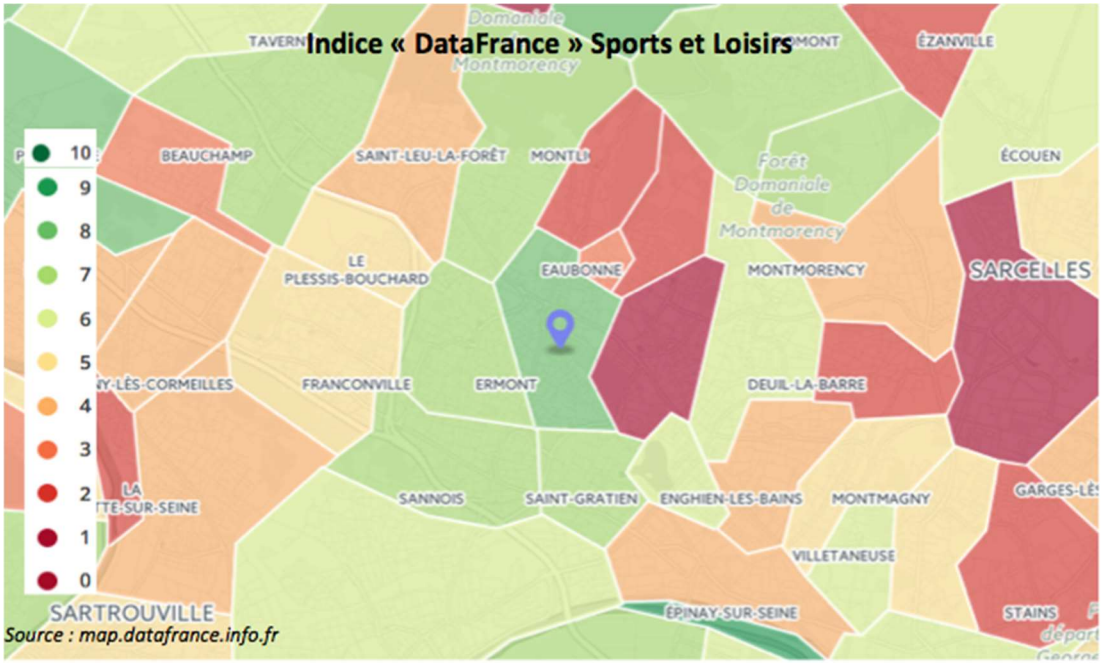
6.3 De nombreux équipements sportifs sur le territoire

La commune dispose d'un grand nombre d'infrastructures dédiées aux sports et aux loisirs et bénéficie de l'implantation sur son territoire du Centre Départemental de Formation et d'Animations Sportives (CDFAS), dont le rayonnement est régional.

Les différentes structures présentes sur le territoire sont :

- Le Complexe sportif du Luat : salle omnisport, dojo et salle des associations ;
- Le Parc des sports du Luat : parcours sportifs, énergie et orientation, plaine de jeux, skate parc, parcours VTT, aire de pétanque et jeux pour enfants ;
- Le Complexe sportif Paul Nicolas : salle omnisport, terrain de football, aire de saut ;
- Le Complexe sportif Georges Hébert : Gymnase Nelson Paillou (salle omnisport, dojo, salle d'entrainement) et stade Emile Wildermuth (terrains de football, piste d'athlétisme, aire de saut et de lancer) ;
- Le Complexe sportif Paul Bert : salle omnisport, plateau d'évolution, salle spécialisée de gymnastique Célestin Forcade ;

- Le Complexe sportif du Bois Jacques : salle omnisport et salle d'entraînement ;
- Le Complexe sportif Suzanne Lenglen : courts de tennis, salle spécialisée de tennis de table ;
- Le Gymnase Robert Henry : salle omnisport et plateau d'évolution ;
- Le Court de tennis des dures terres ;
- Des aires de pétanque ;
- Le City stade Chénier ;
- Le City stade de la coulée verte ;
- La piscine intercommunale : deux bassins, un tremplin, un solarium, une aire de pique-nique et des aires de jeux ;
- Le Centre Départemental de Formation et d'Animation Sportive.



Eaubonne présente donc un indice « DataFrance[24] », en équipements de sports et loisirs particulièrement important, qui en fait la commune présentant le taux d'équipement le plus fort au Sud du Val d'Oise.

6.4 Une dynamique culturelle importante

Eaubonne propose une offre assez complète en termes d'équipements culturels et dispose d'un tissu associatif culturel très riche :

[24] Les indices DataFrance se basent principalement sur le taux d'équipement d'une commune par rapport à sa population, prenant principalement pour source la Base Permanente des Equipements de l'INSEE. Les communes sont tout d'abord réparties dans dix groupes en fonction de leur population : communes de 0 à 250 habitants, 250 à 500, etc. Au sein de ces groupes, les communes sont ensuite classées par leurs taux d'équipements. Des notes sur 10 sont ensuite attribuées en fonction de la position de la commune.

- Le Conservatoire : au rayonnement communal, propose à près de 350 élèves une vaste gamme d'enseignements musicaux ;
- Le Centre culturel – L'Orange Bleue : espace culturel de 1 200m² avec une salle de spectacle de 354 fauteuils ou 500 places debout ainsi qu'un balcon d'une centaine de fauteuils et un foyer/bar pouvant accueillir 120 personnes ;
- La Médiathèque : se décompose en plusieurs espaces (littérature jeunesse, littérature adulte, fond patrimonial et espace image et son). Depuis le 1er janvier 2010, son statut est intercommunal et est donc en réseau avec l'ensemble des médiathèques du territoire ;
- La Maison des musiciens : comporte une salle de 280 places, une salle de répétition et des espaces transformables en studios de répétition musicale ;
- La Maison des associations : dispose de trois salles : salle Nosbaume (100 personnes), salle Nicolas Ledoux (19 places) et salle St Lambert (19 personnes) ;
- Le Château Philipson : accueille l'association des retraités d'Eaubonne et le collège du temps retrouvé (Université inter-âge d'Eaubonne) qui propose diverses activités ;
- L'Orangerie : espace polyvalent qui accueille des concerts et des activités diverses ;
- L'Hôtel et Galerie de Mézière : propose une salle d'exposition à disposition des associations et des bureaux et salles de réunions.

L'Orange Bleue, rue Jean Mermoz



Médiathèque, rue Cristino Garcia



Source : Erea conseil

Ainsi, la dynamique culturelle est assez importante sur le territoire avec un grand nombre d'équipements à la disposition des habitants, des équipements qui restent à vocation locale.

6.5 Une large offre de services de soins

La commune propose une large offre d'équipements de santé notamment grâce **au groupement hospitalier Eaubonne-Montmorency Hôpital Simone Veil** qui constitue un élément majeur de l'offre d'équipements de santé et qui représente l'un des principaux pôles de santé du Val d'Oise.

Le Groupement Intercommunal Eaubonne – Montmorency est né le 1er janvier 1998 de la fusion des hôpitaux d'Eaubonne et de Montmorency. C'est en 2002 qu'il devient l'Hôpital Simone Veil, Groupement Hospitalier Eaubonne – Montmorency.

L'Hôpital compte 431 personnels médicaux soit 362,18 ETP et 2 206 personnels non médicaux soit 2116,49 ETP. Il dispose de 970 lits installés ainsi que 145 places installées.

La commune dispose également :

- D'une clinique (la Clinique Mirabeau) ;
- De trois centres médico-sociaux (le centre départemental de dépistage et de soins, le centre médico-psycho-pédagogique de cure ambulatoire, le centre médico-psychologique) ;
- D'un foyer de résidence des personnes âgées ;
- D'une maison de retraite privée ;
- De deux EHPAD ;
- D'une maison du diabète.

Hôpital Simone Veil



Résidence le Clos des Lilas, boulevard de la République

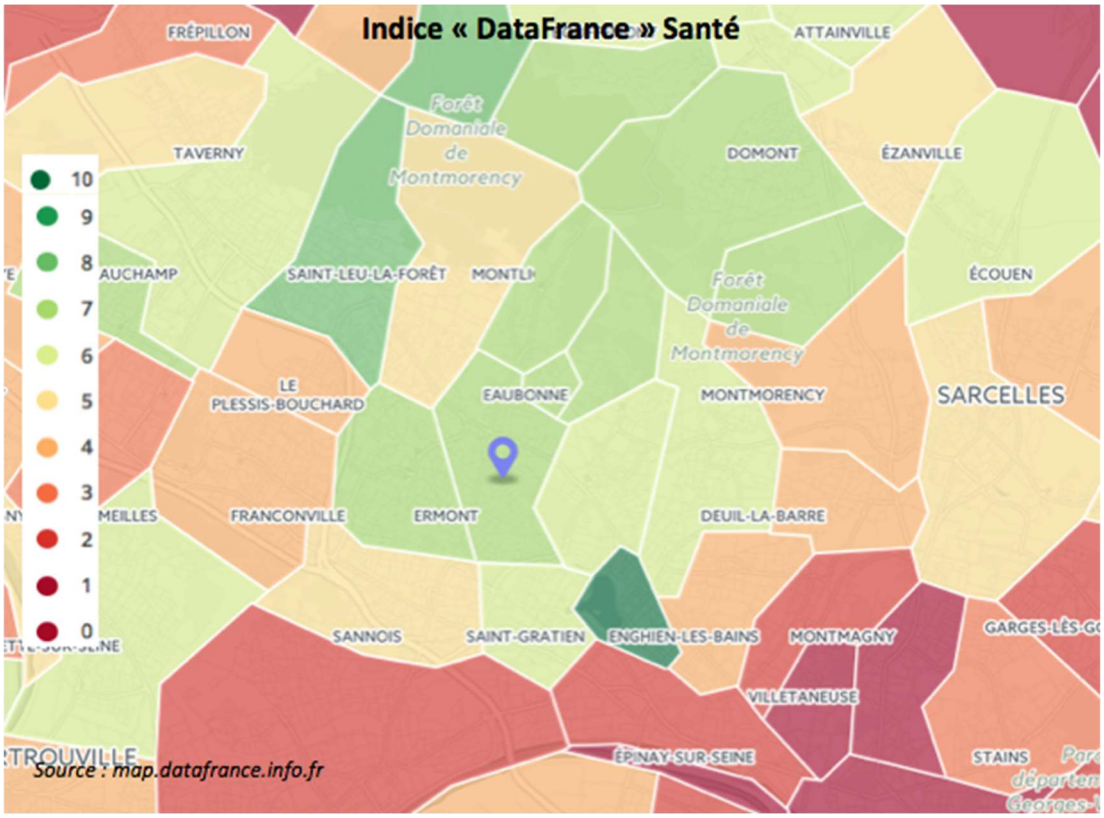


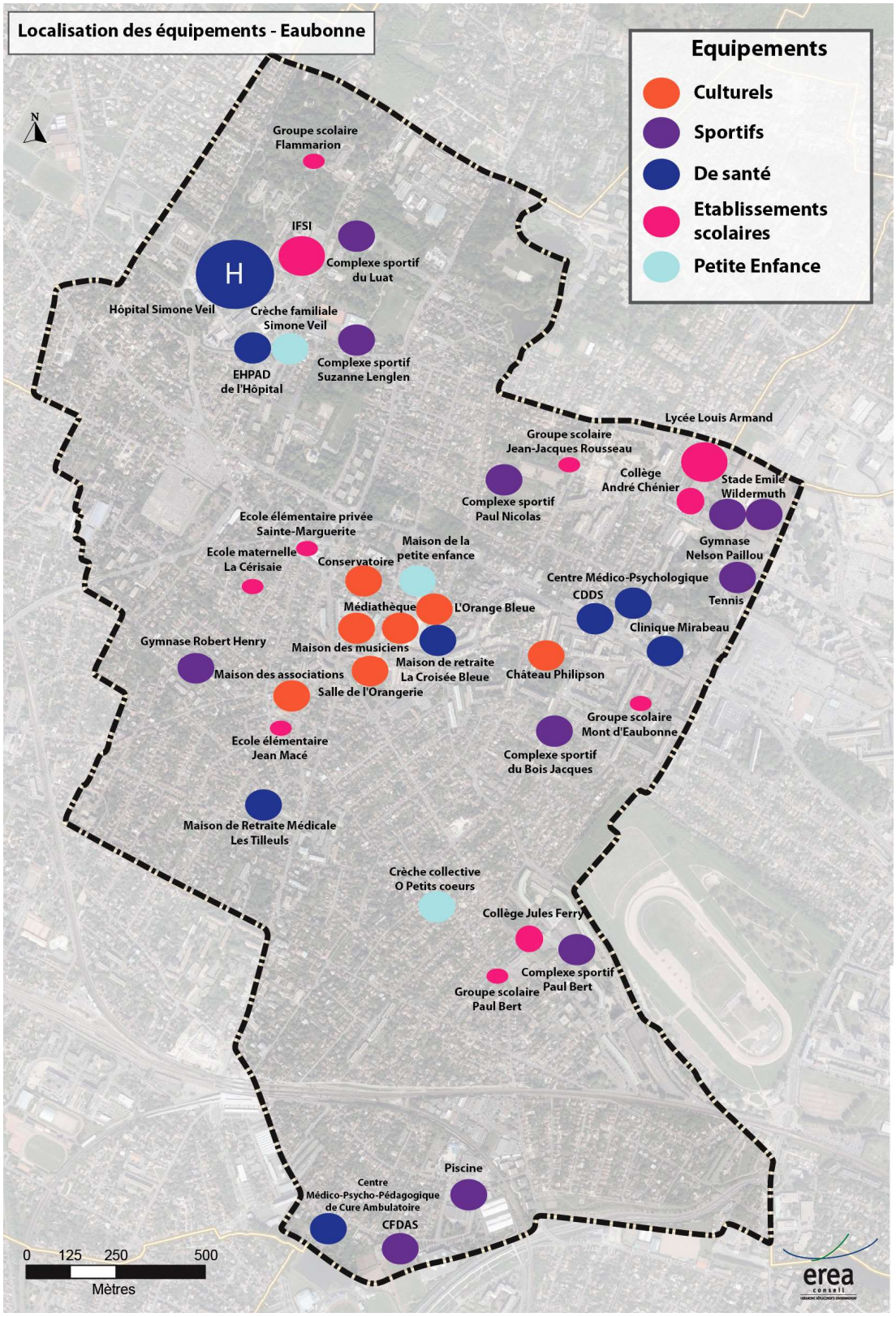
Source : erea-conseil

De plus, **de nombreux praticiens sont implantés sur le territoire** avec la présence notamment de :

- 23 médecins généralistes ;
- 14 infirmières ;
- 12 kinésithérapeutes ;
- 11 dentistes ;
- 3 laboratoires d'analyse.

Aux portes de Paris, Eaubonne, et plus largement les communes de la Vallée de Montmorency, bénéficient d'une offre de soins très élevée par rapport aux communes de la petite couronne et les communes plus rurales plus au Nord.
Profitant pleinement du Centre Hospitalier, la population eaubonnaise peut se satisfaire d'une bonne accessibilité aux différents spécialistes et généralistes, y compris de jeunes généralistes qui assurent la pérennité de l'offre.

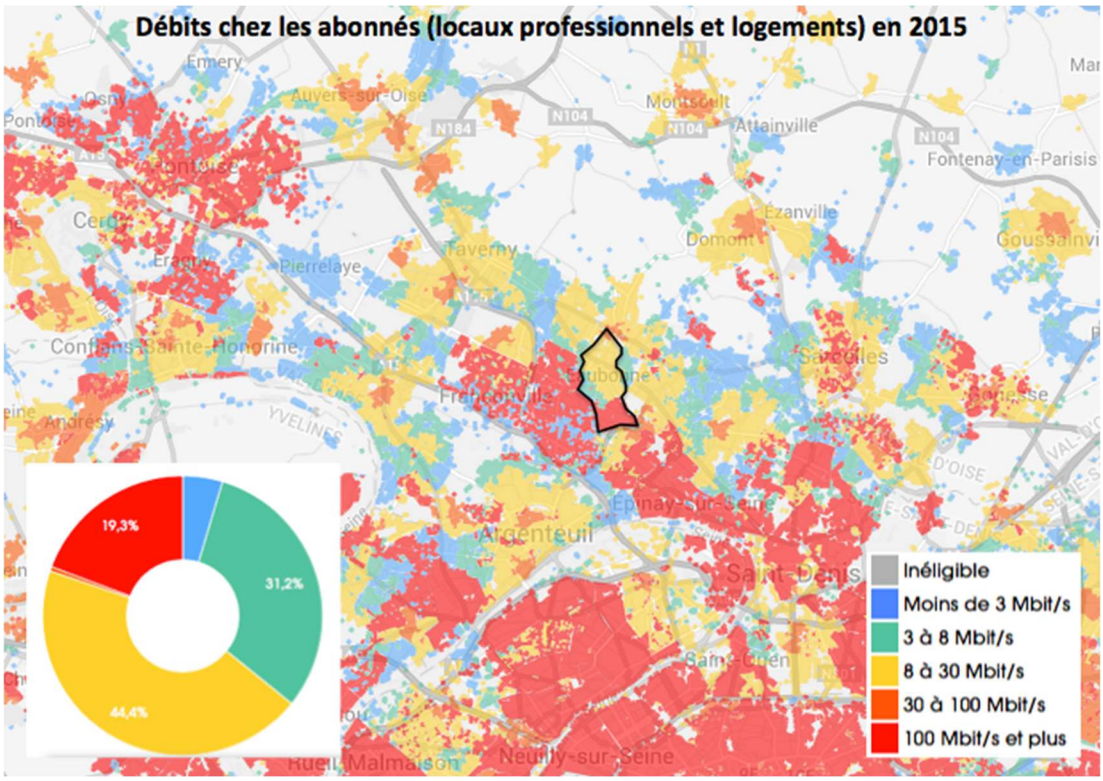



Localisation des équipements - Eaubonne
Equipements
Culturels
Sportifs
De santé
Etablissements scolaires
Petite Enfance
N
Groupe scolaire Flammarion
IFSI
Complexe sportif du Luat
Hôpital Simone Veil
Crèche familiale Simone Veil
EHPAD de l'Hôpital
Complexe sportif Suzanne Lenglen
Lycée Louis Armand
Groupe scolaire Jean-Jacques Rousseau
Collège André Chénier
Stade Emile Wildermuth
Complexe sportif Paul Nicolas
Ecole élémentaire privée Sainte-Marguerite
Ecole maternelle La Cérisaie
Conservatoire
Maison de la petite enfance
Gymnase Nelson Paillou
Centre Médico-Psychologique
CDDS
Tennis
Médiathèque
L'Orange Bleue
Clinique Mirabeau
Gymnase Robert Henry
Maison des musiciens
Maison des associations
Maison de retraite La Croisée Bleue
Château Philipson
Salle de l'Orangerie
Groupe scolaire Mont d'Eaubonne
Ecole élémentaire Jean Macé
Complexe sportif du Bois Jacques
Maison de Retraite Médicale Les Tilleuls
Crèche collective O Petits coeurs
Collège Jules Ferry
Complexe sportif Paul Bert
Groupe scolaire Paul Bert
Piscine
Centre Médico-Psycho-Pédagogique de Cure Ambulatoire
CFDAS
0 125 250 500
Mètres
erea conseil

6.6 Vers une couverture du Très Haut Débit

Située à la limite de la première couronne, Eaubonne bénéficie du déploiement du réseau très haut débit de la capitale. La commune présente une couverture numérique très bonne par le réseau câblé, mais surtout de débits de plus de 100 Mbit/s dans le Sud de la commune grâce au déploiement de la fibre FTTH.

En 2015, déjà 19% des locaux professionnels et logements bénéficient du Très Haut Débit fibré.



Source : Observatoire France THD

Cette intégration numérique aux dynamiques métropolitaines présente de véritables atouts pour la commune, la technologie FTTH du Très Haut Débit offrant des débits potentiellement illimités aux particuliers et aux professionnels, et permettant ainsi le développement de nombreux usages simultanés : téléphonie, internet, télévision, travail à domicile, stockage sécurisé de données, enseignement interactif, démarches administratives dématérialisées, etc.

Le développement de cette technologie pourra être un atout d'attractivité pour les entreprises en début de phase de développement, et deviendra une offre nécessaire à la fin de l'opération pour maintenir les activités sur le territoire, notamment l'attractivité du Centre Hospitalier.

Enfin, Eaubonne bénéficie d'une couverture totale des réseaux 2G, 3G et 4G par tous les opérateurs principaux.

6.7 Les défis du PLU

Les principales conclusions des analyses précédentes en matière d'équipements sont les suivantes :

- Des effectifs en hausse continue en maternelle et une hausse récente en élémentaire ;
- Des équipements scolaires aujourd'hui proches de la saturation (taux de remplissage de 94%) ;
- Une offre satisfaisante en matière de petite enfance avec des capacités d'accueil importantes ;
- Une offre de soin très importante sur la commune avec la présence de l'Hôpital Simone Veil (un des principaux pôles de santé du Val d'Oise), d'un nombre important de structures médicalisées et de la présence de nombreux praticiens sur l'ensemble du territoire ;
- Un tissu dynamique en termes d'activités culturelles et sportives avec un bon niveau d'équipements ;
- Des équipements moins présents dans la partie sud de la commune.
- Le développement du réseau Très Haut Débit fibré déjà engagé

Les principaux enjeux qui découlent de ces constats en matière d'équipements sont les suivants :

- **Anticiper les besoins en termes d'équipements scolaires** à l'horizon 2030 (+7 classes en maternelle et +10 en élémentaire) **et de petite enfance** (+44 places) ;
- **Maintenir un bon niveau d'équipements culturel et sportif et une offre étendue de services de santé**, en centre-ville et dans les quartiers, en poursuivant l'amélioration et le développement des structures existantes et en identifiant les éventuelles nouvelles attentes de la population ;
- **Identifier les besoins en foncier nécessaires à l'évolution des équipements ou à la création de nouveaux équipements**.

7 Prospectives : maintenir les équilibres existants

A l'issue du diagnostic territorial, les principaux atouts, potentialités, handicaps et contraintes du territoire communal ont été mis en avant. Les principaux enjeux ou défis ont été dégagés en conclusion de chaque grande thématique.

L'élaboration du projet de ville, guidé principalement par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), repose sur une anticipation et une réponse à des besoins et des objectifs de développement, issus, d'une part, d'un diagnostic territorial et, d'autre part, de l'état initial de l'environnement.

La réalisation de prospectives chiffrées compose le premier maillon permettant de dessiner l'avenir de la commune. La définition d'un scénario démographique, recoupé avec l'examen de la réceptivité théorique du territoire, permet à la commune d'asseoir ses objectifs de développement et d'aménagement et de formuler son projet politique dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

Tout l'enjeu de cette phase prospective consiste à répondre à la question suivante :
Alors que le territoire communal est presque entièrement urbanisé, quelles sont les possibilités d'accueil acceptables pour la commune d'Eaubonne et comment maintenir les équilibres existants ?

Le scénario proposé ci-après entend concilier la volonté politique de la commune et les objectifs de construction neuve et d'évolution démographique imposés par le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF). Il envisage, à l'horizon 2030 (horizon du SDRIF) les évolutions en termes :

- de croissance démographique ;
- de construction de logements ;
- de création d'emplois ;
- ainsi que les impacts sur les équipements scolaires et petite enfance.

7.1 Rappel des obligations définies par le SDRIF et des densités de référence

Le territoire d'Eaubonne étant desservi par une gare, le SDRIF indique qu'à l'horizon 2030, le document d'urbanisme local doit permettre une **augmentation minimale de 15% de la densité humaine et de la densité moyenne des espaces d'habitat.**

Pour rappel, la **densité humaine** est obtenue en divisant la somme de la population et des emplois, accueillis ou susceptibles de l'être, par la superficie de l'espace urbanisé à laquelle s'ajoute, le cas échéant, la superficie des nouveaux espaces d'urbanisation.

La **densité moyenne des espaces d'habitat** est le rapport entre le nombre de logements et la superficie des espaces d'habitat. Le SDRIF entend par espaces d'habitat, les surfaces occupées par de l'habitat individuel ou collectif (y compris les espaces privatifs et les espaces communs).

Le calcul de la densité de référence telle que définie dans le SDRIF s'appuie sur plusieurs éléments :

- les données INSEE à la date d'approbation du SDRIF (2013) ;
- une estimation de la superficie des espaces urbanisés et des espaces à vocation d'habitat à partir du Mode d'Occupation des Sols détaillée de 2012, disponible sur le site de l'IAU. Les opérations menées en 2012 et 2013 ont porté sur des secteurs de la commune déjà urbanisés. L'hypothèse a donc été faite que les superficies des espaces urbanisés et des espaces à vocation d'habitat n'avaient pas évolué entre 2012 et 2013. Le MOS 2012 a donc été pris comme référence pour définir les densités à la date d'approbation du SDRIF (2013).

Densités de référence 2013	
Population municipale 2013 (A)	24 606
Emploi total 2013 (B)	7 053
Superficie des espaces urbanisés en hectare (C)	407,66
Densité humaine des espaces urbanisés en habitants + emplois par hectare (A+B)/C	**77,7**
Parc total de logements 2013 (D)	10 335
Superficie des espaces d'habitat en hectare (E)	292,8
Densité des espaces d'habitat, en logements par hectare (D/E)	**35,29**

Source : INSEE 2013 et MOS IAU

A partir des densités de référence 2013, une estimation a été faite, tenant compte de l'obligation du SDRIF d'augmenter la densité humaine et la densité des espaces d'habitat de 15% à l'horizon 2030 :

Estimation des densités de référence 2030 +15% par rapport à 2013	
Densité humaine des espaces urbanisés en habitants + emplois par hectare	**89**
Densité des espaces d'habitat, en logements par hectare	**41**

Source : erea conseil

Occupation du sol en 2012	
Forêts	4,84
Milieux semi-naturels	1,63
Grandes cultures	0
Autres cultures	0,59
Eau	1,62
Espaces agricoles, forestiers et naturels (A)	8,68
Espaces verts urbains	42,18
Espaces ouverts à vocation de sport	13,09
Espaces ouverts à vocation de tourisme et de loisirs	0
Cimetières	3,82
Autres espaces ouverts	6,6
Espaces ouverts artificialisés (B)	**65,69**
Habitat individuel (C)	243,29
Habitat collectif (D)	49,08
Habitat autre (E)	0,45
Activités économiques et industrielles	15,4
Entrepôts logistiques	0
Commerces	0,44
Bureaux	0,18
Sport (construit)	4,04
Equipements d'enseignement	12,01
Equipements de santé	10,99
Equipements culturels, touristiques et de loisirs	0
Autres équipements	6,09
Transports (F)	22,8

Occupation du sol en 2012	
Carrières, décharges et chantiers (G)	2,13
Espaces construits artificialisés (H)	**366,9**
Superficie communale (A+B+H)	**441,27**
Superficie des espaces urbanisés (B+H-F-G)	**407,66**
Superficie des espaces d'habitat (C+D+E)	**292,82**

Source : MOS 2012, IAU

7.2 Le scénario retenu : une commune résidentielle, des équilibres maintenus

Comme évoqué précédemment, Eaubonne se caractérise par un territoire très urbanisé et ayant déjà connu une densification au cours de la dernière décennie.

Dans le Mode d'Occupation des Sols de 2012, la commune ne compte que 8,68ha d'espaces agricoles, forestiers et naturels, soit 1,97% du territoire. La construction de logements supplémentaires ne peut donc se faire que par le biais d'opérations de renouvellement ou de densification. Ces opérations sont plus difficiles à mener, en raison du morcellement foncier et d'une plus forte rétention.

Dans ce contexte urbain très contraint, la Ville présente un scénario tenant compte, à la fois :

- du potentiel de densification de son territoire ;
- de la capacité de la Ville à financer de nouveaux équipements pour répondre à une croissance attendue de la population ;
- des objectifs du SDRIF d'augmenter la densité humaine et la densité des espaces d'habitat de 15% à l'horizon 2030.

7.2.1 Présentation synthétique du scénario retenu

Le scénario retenu par la commune se caractérise ainsi par :

- une **reprise de la croissance démographique** par rapport à la période intercensitaire précédente : avec 28 423 habitants en 2030, le taux de croissance annuel atteint 0,85% par an, contre 0,7% entre 2008 et 2013 ;
- une **accélération du rythme annuel de construction** : 2 360 logements à réaliser à l'horizon 2030, soit 139 par an, contre une moyenne annuelle constatée entre 2001 et 2012 de 84 logements ;

- un **maintien du nombre d'emplois par actif** : 0,57 en 2030, contre 0,58 en 2013. Ce scénario s'appuie essentiellement sur une augmentation des emplois de la sphère présentielle[25] liée à la croissance démographique.

Synthèse du scénario retenu		
	2030	**Variation 2013-2030**
Population municipale	28 423 habitants	+ 3 817 +0,85% par an
Parc total de logements	12 695 logements	+ 2 360 +139 par an
Nombre total d'emplois	8 038 emplois	+985 +58 par an

Source : estimations erea-conseil

Ce scénario permet de répondre aux obligations du SDRIF. Il permet en effet d'atteindre les densités suivantes :

Estimation des densités 2030		
	Scénario communal	**Obligations du SDRIF (+15%)**
Densité humaine des espaces urbanisés en habitants + emplois par hectare	**89**	**89**
Densité des espaces d'habitat, en logements par hectare	**43**	**41**

Source : estimations erea-conseil

Pour les calculs des densités synthétisés ci-dessus, les superficies du MOS 2012 ont été reprises. Aucune extension du tissu urbain n'est prévue dans le PLU actuel. Les nouvelles constructions et les nouveaux emplois seront en effet créés dans le tissu urbain existant.

7.2.2 Un scénario élaboré en tenant compte du « point mort » ou « seuil d'équilibre »

Le calcul du « seuil d'équilibre » constitue un préalable indispensable pour définir le nombre de logements contribuant à la croissance démographique et ceux répondant aux besoins de la population résidant à Eaubonne.

[25] L'INSEE distingue deux sphères, présentielle et productive. Les activités présentielles sont les activités mises en œuvre localement pour la production de biens et de services visant la satisfaction des besoins de personnes présentes dans la zone, qu'elles soient résidentes ou touristes. Les activités productives sont déterminées par différence. Il s'agit des activités qui produisent des biens majoritairement consommés hors de la zone et des activités de services tournées principalement vers les entreprises correspondantes.
A Eaubonne, les emplois de la sphère présentielle représentent 6 349 emplois en 2013, soit un ratio par habitant de 0,26.

En effet, la mise sur le marché de nouveaux logements ne se traduit pas forcément par une augmentation du nombre de ménages et de la population. Elle permet, dans un premier temps, le maintien de la population sur place.

Trois phénomènes contribuent à la consommation des nouveaux logements mis sur le marché :

- le renouvellement du parc de logements ;
- le desserrement des ménages ;
- la variation du parc de logements vacants, du parc de résidences secondaires et de logements occasionnels.

Afin de réaliser une estimation la plus fiable possible de la population à l'horizon 2030, il est nécessaire d'évaluer l'importance de ces trois phénomènes et de calculer ainsi le seuil d'équilibre annuel, c'est-à-dire le nombre de logements neufs à produire chaque année pour permettre le maintien de la population au niveau qu'elle avait précédemment.

Seuil d'équilibre : tableau de synthèse	
Renouvellement du parc de logements	168
Desserrement des ménages	458
Variation de la vacance et des résidences secondaires	110
Seuil d'équilibre	**736**
Seuil d'équilibre annuel	**43**

Source : estimations erea-conseil

Pour parvenir aux résultats exposés dans le tableau ci-dessus, les hypothèses suivantes ont été faites :

- un taux de renouvellement de 0,10% par an identique à celui constaté, notamment, entre 1999 et 2007, qui permet de poursuivre la densification du tissu urbain ;
- une diminution de la taille des ménages qui passerait de 2,46 personnes par ménage en 2013 à 2,35 en 2030. Si la commune d'Eaubonne semble aujourd'hui relativement préservée face au phénomène de desserrement des ménages constaté à l'échelle de la France métropolitaine (augmentation du nombre de divorces, de la part des célibataires, des familles monoparentales, vieillissement de la population), il a été fait l'hypothèse qu'il finira par toucher la commune à l'horizon 2030. Néanmoins, avec une taille des ménages à 2,35, Eaubonne conservera une structure familiale plus marquée qu'à l'échelle française (autour de 2,05 en 2030 selon l'INSEE) ;
- une légère hausse du taux de vacance et des résidences secondaires. En 2013, le taux constaté est très faible (5,3%) témoignant d'une forte tension du marché immobilier. A l'horizon 2030, une légère augmentation du taux de vacance est envisagée (6%) afin d'assurer une meilleure rotation au sein du parc de logements.

Le « seuil d'équilibre » ou « point mort » atteint donc 736 logements entre 2013 et 2030. Sur les 2 360 logements à réaliser au cours de la période, **seuls 1 624 permettront donc une augmentation de la population**.

7.3 Quelles conséquences en termes d'équipements ?

Si le diagnostic territorial n'a pas mis en évidence de besoins spécifiques en termes d'équipements administratifs, sportifs ou culturels, il a été identifié des besoins en équipements scolaires et petite enfance. Ceux-ci ont été quantifiés en tenant compte du scénario retenu par la commune.

Besoins en équipements Petite enfance à l'horizon 2030	
Nombre de berceaux en 2030	255
Nombre de berceaux à créer entre 2013 et 2030	**+ 45 berceaux**

Source : estimations erea-conseil

Concernant les équipements Petite enfance, les hypothèses suivantes ont été faites :

- une stabilisation de la part des moins de 3 ans au sein de la population autour de 4% (3,99% en 2008 et 3,80% en 2013) ;
- un maintien de la qualité de l'offre avec un taux d'accueil identique à celui constaté en 2013, soit 22,4%.

Besoins en équipements scolaires (maternelles) à l'horizon 2030	
Nombre d'inscrits en maternelle	1 115
Nombre d'inscrits supplémentaires entre 2013 et 2030	+200
Nombre de classes à créer en maternelle entre 2013 et 2030	**+ 7 classes** *(hypothèse : 28 enfants par classe)*

Source : estimations erea-conseil

Besoins en équipements scolaires (primaires) à l'horizon 2030	
Nombre d'inscrits en primaire	1 756
Nombre d'inscrits supplémentaires entre 2013 et 2030	+315
Nombre de classes à créer en primaire entre 2013 et 2030	**+ 11 classes** *(hypothèse : 28 enfants par classe)*

Source : estimations erea-conseil

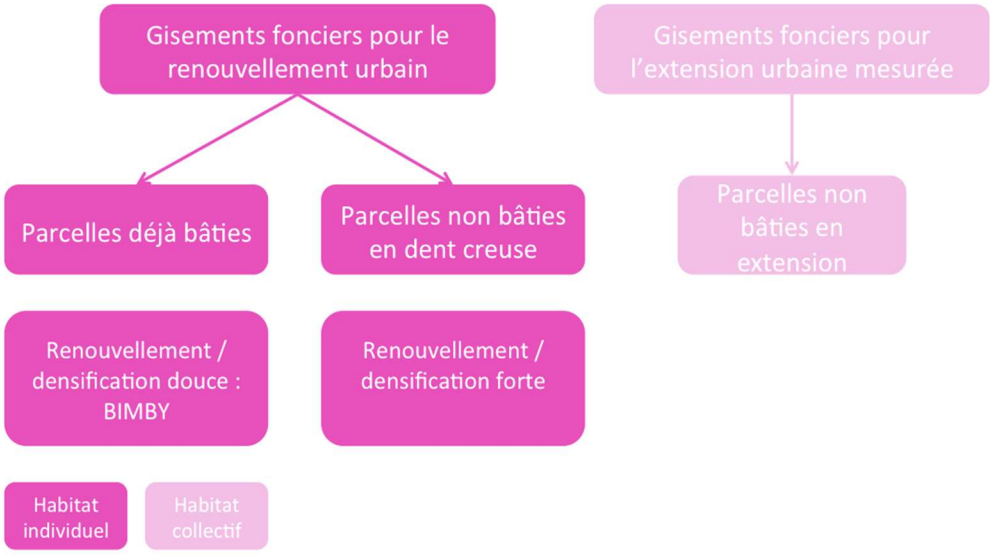
Concernant les équipements scolaires, les hypothèses suivantes ont été faites :

- un nombre d'enfants scolarisés en maternelle de 0,09 par ménage (identique à celui constaté en 2013) ;
- un nombre d'enfants scolarisés en primaire de 0,15 par ménage (identique à celui constaté en 2013).

7.4 Comment répondre aux besoins induits par le scénario retenu ?

7.4.1 1er défi : réaliser 2 360 logements à l'horizon 2030 dans un tissu urbain contraint

Conformément à l'article L151-4 du Code de l'Urbanisme, le rapport de présentation du PLU comporte une analyse de « la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. » Cette étude sert à préciser le potentiel de construction nouvelle sans étalement urbain, et donc à définir les zones à ouvrir l'urbanisation pour satisfaire les besoins de développement de la ville.



Située à 13 kilomètres au Nord-ouest de Paris, la commune d'Eaubonne s'insère dans un contexte de forte pression foncière. Le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF) impose une augmentation de la densité des espaces d'habitat de 15% à l'horizon 2030. Ayant déjà urbanisé la quasi totalité de son territoire, la commune d'Eaubonne doit principalement fonder sa stratégie de développement sur l'analyse des capacités d'évolution et de mutation de ses espaces bâtis.

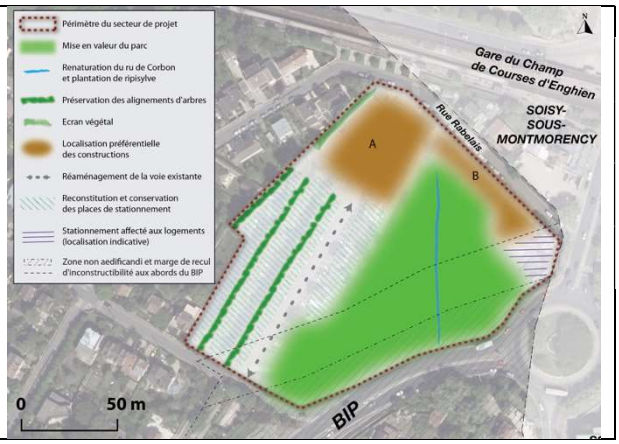
Le potentiel d'évolution et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis regroupe deux types de gisements :

- **les espaces et zones à reconvertir** : des ensembles de parcelles bâties et non bâties qui seront amenées à changer de destination (friches industrielles, tertiaires, commerciales, sites en reconversion, ensembles bâtis mutables, etc.)
- **la capacité d'évolution des quartiers d'habitat individuel et collectif** : des parcelles bâties qui n'ont pas vocation à être reconverties mais qui peuvent, dans une certaine mesure, faire l'objet de politiques d'évolution, par surélévation, extension ou construction nouvelle.

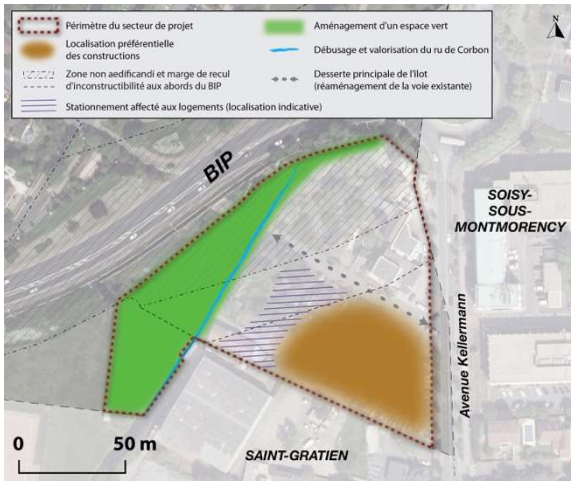
7.4.1.1. Les espaces et zones à reconvertir

Cinq secteurs de projets ont également été identifiés dans le cadre de la révision du PLU. Une nouvelle zone spécifique a été créée pour ces secteurs de projet, avec un règlement adapté, et des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) viennent préciser les grands principes d'aménagement et le nombre de logements envisagé sur chaque site.

a) UP1 : Gare du Champ de Courses – secteur Rabelais

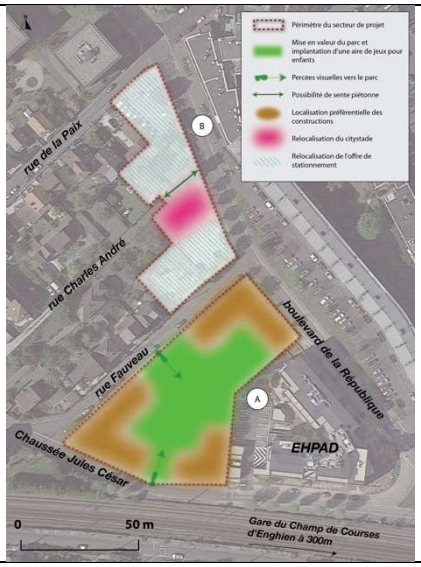
Nombre de logements projetés : 70	
Hauteurs maximum : Ilot B : R+3+C ou A, soit 12m/16m	
30% de logements locatifs sociaux pour 1 000m² de surface de plancher	
Ilot A : réservé à l'accueil d'un équipement public	
Maintien du stationnement et des alignements d'arbres	
Réaménagement de la voie existante	

b) UP1 : Gare du Champ de Courses – secteur Sud BIP

Nombre de logements projetés : 170	
Hauteurs maximum: R+4+C ou A, soit 15m/19m	
40% de logements locatifs sociaux pour 1 000m² de surface de plancher	

c) UP1 : Gare du Champ de Courses – secteur Fauveau

Nombre de logements projetés : 120
Hauteurs maximum : R+4+C ou A, soit 15m/19m A l'exception du sud de la rue Fauveau en vis-à-vis des pavillons R+2+C ou A, soit 9m/13m
30% de logements locatifs sociaux pour 1 000m² de surface de plancher
1 000m² dédiés à un équipement public (centre culturel de sciences et de mathématiques) sur l'îlot A
Relocalisation du city stade actuellement situé rue Fauveau, ainsi que du parc de stationnement



d) UP2 : Secteur Voltaire / Péri

Nombre de logements projetés : 300
Hauteurs maximum : Des hauteurs qui varient de R+2+C ou A (soit 9m/13m) à R+5+C ou A (soit 18m/22m) en fonction des îlots
30% de logements locatifs sociaux pour 1 000m² de surface de plancher
Implantation de locaux commerciaux en rez-de-chaussée



e) UP3 : Secteur du Clos de l'Olive

Nombre de logements projetés : 90	
Hauteurs maximum : Des hauteurs qui varient de R+3+C ou A (soit 12m/16m) à R+4+C ou A (soit 15m/19m) en fonction des îlots	
Un emplacement réservé pour mixité sociale sur l'îlot C avec 100% de logements locatifs sociaux	
Les îlots A et B ne comporteront pas de logements locatifs sociaux	
Equipement public en RDC du bâtiment de l'îlot A (locaux de la police municipale)	

f) Synthèse

Les cinq secteurs de projets présentés précédemment permettent la création de 825 logements, répartis comme suit :

Les secteurs de projet du PLU	
UP1 Champ de Courses ***Secteur Rabelais***	70
UP1 Champ de Courses ***Secteur Sud BIP***	170
UP1 Champ de Courses ***Secteur Fauveau***	120
UP2 (Secteur Voltaire / Péri)	300
UP3 (Secteur du Clos de l'Olive)	90
TOTAL	**750 logements**

7.4.1.2. La capacité d'évolution des quartiers d'habitat individuel et collectif

L'analyse des capacités d'évolution des espaces bâtis sera présentée en deux parties distinctes :

1/ Une première estimation du potentiel d'évolution de l'ensemble des tissus d'habitat de la commune d'Eaubonne : les possibilités seront envisagées au regard des mutations observées récemment dans les quartiers d'Eaubonne, qui permettront d'apprécier les évolutions possibles des différents types de tissus (immeubles collectifs, petites copropriétés, individuel groupé, lotissements en copropriété, individuel).

2/ Un approfondissement du potentiel d'évolution douce du tissu d'habitat individuel, tenant compte des formes urbaines et architecturales existantes. Les quartiers résidentiels forment un gisement foncier considérable en surface. Cependant, leur capacité d'accueil de nouvelles constructions ne peut être mesurée en multipliant les surfaces théoriquement disponibles par une densité-cible, et ce pour deux raisons :

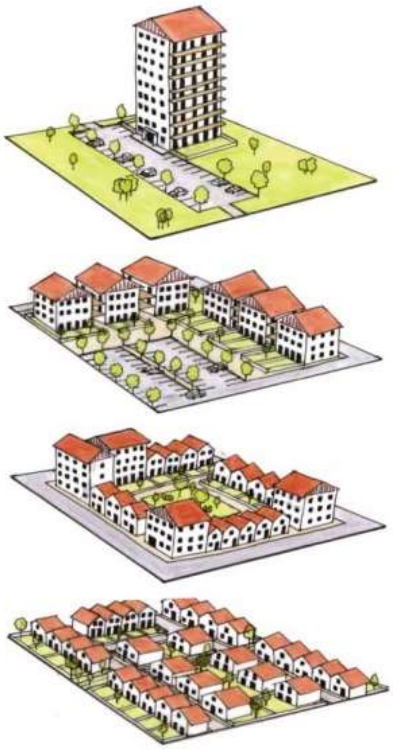
- *Ces parcelles sont déjà bâties :* la forme et l'implantation des constructions n'autorisera pas les mêmes possibilités d'un terrain à l'autre ;

- *Ces parcelles sont des propriétés privées et habitées :* l'évolution de ces quartiers dépendra donc principalement des initiatives individuelles. La ville n'a pas la maîtrise de ces opérations de construction et ne pourra qu'encadrer ces mutations par l'écriture des règles d'urbanisme et le dialogue avec les porteurs de projets.

L'inconnue réside dans la vitesse à laquelle ce gisement foncier pourrait être mobilisé : ces gisements fonciers ne sauraient donc être considérés autrement que comme des indications sur des processus d'évolution possibles.

7.4.1.2.1. Quelle évolution possible des tissus d'habitat ?

Le PLU en cours détermine, dans chaque zone, des règles de construction qui produisent des densités autorisées différentes en fonction des quartiers d'Eaubonne et de leurs perspectives et enjeux d'évolution. Ces densités peuvent varier très fortement : de 12 à 35 logements à l'hectare dans le cas d'opérations simples de divisions parcellaires aboutissant à la construction d'une deuxième maison sur un terrain déjà construit, à des densités de plusieurs centaines de logements à l'hectare en fonction des hauteurs et emprises au sol autorisées dans le règlement de chaque zone du PLU. Ce sont ces densités chiffrées qui permettent de définir quantitativement le potentiel de construction et de mutation des espaces bâtis, mais ce potentiel doit également être pensé en tenant compte des formes urbaines et architecturales créées. Elles peuvent être envisagées en rupture ou en continuité avec leur environnement. Ainsi est-il essentiel de comprendre que pour atteindre une même densité cible, plusieurs configurations sont possibles. Ces différents modes d'organisation de l'espace peuvent générer des effets urbains très contrastés, comme l'illustre le schéma ci-contre : une densité-cible de 60 à 70 logements par hectare peut par exemple trouver sa réalisation sous la forme d'une tour de huit étages comme sous la forme de petites maisons en bande construites sur des terrains de 100 à 150 m^2 de superficie.



Plusieurs configurations pour une même densité

Cette question des formes urbaines et architecturales potentiellement créées pour une même densité est déterminante pour concevoir une évolution harmonieuse des quartiers d'habitat d'Eaubonne, qui tient compte de l'existant. Elle ne sera pas abordée de la même manière suivant le type de tissu considéré : habitat individuel, maisons groupées, petits collectifs en copropriété, immeubles d'habitat collectif… Sur les parcelles bâties, habitées et qui n'ont pas vocation à se transformer radicalement (pas de démolition du bâti existant ni de changement de destination de la parcelle), le rôle du PLU ne sera pas de fixer les hauteurs et densités souhaitées pour des opérations nouvelles de construction, puisque toute évolution ne pourra être envisagée qu'en regard de l'existant. Ainsi, dans les quartiers d'habitat déjà constitués, l'enjeu n'est pas tant de définir des densités cibles que de donner des marges de manœuvre aux propriétaires actuels qui souhaiteraient faire évoluer leur habitat, sous forme de **droits à bâtir supplémentaires** par rapport aux formes bâties existantes. Ces droits à bâtir pourront être mobilisés de différentes manières par les propriétaires :

- comme un **foncier constructible** qui pourra être vendu (terrain à bâtir, étage supplémentaire constructible) ou valorisé (investissement locatif, construction d'un second logement pour un proche, *etc.*) ;
- sous la forme de **gabarits constructibles** (hauteurs, emprises au sol, distances par rapport aux limites) qui leur permettront d'envisager l'adaptation, l'extension et/ou la transformation de leur habitat en fonction de l'évolution de leurs modes de vie, de leurs besoins et de leurs projets : chambre supplémentaire au rez-de-chaussée pour un pavillon habité par des personnes âgées, surfaces pour des locaux commerciaux supplémentaires en rez-de-chaussée d'un immeuble…

Ainsi, sur chaque parcelle privée, le PLU définit des possibilités d'évolution et de mutation sous la forme de droits à bâtir mobilisables par les propriétaires désireux de faire évoluer leur habitat. Sur chaque terrain, la combinaison des règles d'urbanisme rend possible ou non les éventuels projets des ménages (architecturalement, techniquement, économiquement...). Parce qu'ils reposent sur des initiatives individuelles, ces projets ne peuvent être prédits de manière précise : cette étude ne pourra donc aboutir à un potentiel chiffré. Elle donnera seulement une indication théorique de la part de constructions qui pourraient se faire sur les parcelles déjà bâties d'Eaubonne. Il appartiendra à la ville de définir des objectifs d'évolution des quartiers résidentiels conformes au projet politique défini dans le PADD et adaptés à chaque forme d'habitat, et de traduire ceux-ci dans le règlement d'urbanisme ainsi que dans une politique d'accompagnement des ménages porteurs de projets.
Au cours des dernières années, la commune d'Eaubonne a su faire évoluer son parc de logements. Ainsi, la part des maisons individuelles a augmenté de 2% sur la période 2007-2012 (source : INSEE). La densification des secteurs d'habitat individuel s'est parfois faite par démolition de maisons individuelles et valorisation du foncier en le découpant en petits lots à bâtir, avec reconstruction de pavillons de plus petit gabarit. Si ce processus peut avoir certaines vertus en termes de densité, il contribue également à transformer un tissu pavillonnaire à forte valeur identitaire et patrimoniale pour les Eaubonnais. L'un des enjeux relatifs à ces quartiers sera de faire évoluer le tissu dans le respect de son contexte urbain, patrimonial et paysager.

Dans ce contexte, le processus BIMBY (*Build in my back yard,* soit « Construire dans mon jardin ») est apparu comme un scénario pertinent pour envisager la mutation des quartiers d'habitat. Cette démarche, initiée par la ville d'Eaubonne, consiste à encourager une évolution à la fois douce, harmonieuse et qualitative des tissus bâtis. Elle repose sur l'initiative de ménages propriétaires qui décident de se séparer d'une partie de leur parcelle pour la vendre comme un terrain à bâtir, ou de construire un logement supplémentaire sur leur terrain. Ce processus présente l'intérêt de préserver le tissu d'habitat pavillonnaire dans un contexte de forte pression foncière, tout en lui permettant d'évoluer, de se renouveler et de se consolider en produisant de nouveaux logements. Dans ce cadre, une attention particulière sera portée à la préservation du cadre de vie des différents secteurs : éléments architecturaux à valeur patrimoniale et identitaire de la commune, présence du végétal, intimité, qualité des réalisations, fluidité de la circulation automobile et des stationnements…

Dans un premier temps, l'ensemble des scénarios d'évolution et de mutation possibles des tissus d'habitat sera envisagé. Ceci ne concernera que les parcelles bâties, habitées et qui n'ont pas vocation à se transformer radicalement : le cas des rachats d'une ou plusieurs parcelles contiguës pour conduire une opération d'ensemble ne sera pas traité dans cette partie, car les modalités d'évolution/mutation de ces terrains sont assez semblables à celles des dents creuses et espaces à reconvertir.

Pour comprendre les implications en termes d'ambiance et de fonctionnement urbain de tel ou tel scénario, des exemples de mutations récentes à Eaubonne seront d'abord analysés.

7.4.1.2.1.1. Les évolutions récentes observées dans les tissus d'habitat

L'analyse des évolutions récentes des tissus d'habitat s'est faite sur la base d'un travail de terrain et d'une étude des autorisations d'urbanisme délivrées par la commune sur la période 2007-2015.

Les mutations observées des tissus d'habitat individuel sont globalement qualitatives. Toutefois, certaines dispositions des documents d'urbanisme ont donné lieu à des

réalisations dont le style diffère de la typologie architecturale des constructions à Eaubonne (gabarit de toiture notamment).

Dans la période récente (2007-2015), divers types de mutations ont pu être observés dans les tissus d'habitat, générant un renouvellement et une densification des quartiers existants :

- Extension ou rénovation du bâti existant :



Extension d'un pavillon ancien et surélévation au-dessus d'un garage dans le cadre d'une rénovation.

- Réhabilitation / rénovation / surélévation /extension d'un bâti existant en vue de créer un ou plusieurs nouveaux logements :



Réhabilitation et surélévation de trois garages et division parcellaire, permettant la création de deux logements

- Micro-projets (une à trois maisons supplémentaires) sur terrains issus de la division parcellaire :



Construction nouvelle sur un terrain issu de la division parcellaire

- Micro-promotion (petits collectifs) sur terrains issus de la division parcellaire :




Division parcellaire suivie d'une opération de micro-promotion, aboutissant à la création de trois logements. Cet exemple illustre le cas du problème des gabarits de toiture autorisés par les précédents documents d'urbanisme.

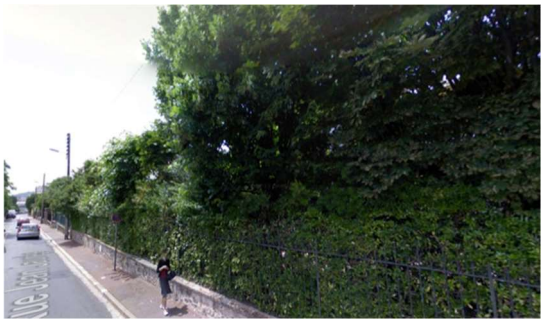
- Division interne du bâti en vue de créer un ou plusieurs nouveaux logements :

Ce type de processus n'a pas été observé sur la période 2007 à 2015, toutefois on peut rencontrer certains exemples dans les tissus résidentiels d'Eaubonne.



Exemple de division interne réalisée avant 2007 : pavillon ancien transformé en trois appartements.

- Démolition-reconstruction :




Démolition d'un ancien pavillon pour construire un immeuble (promotion)

7.4.1.2.1.2. Quelle évolution des immeubles d'habitat collectif ?

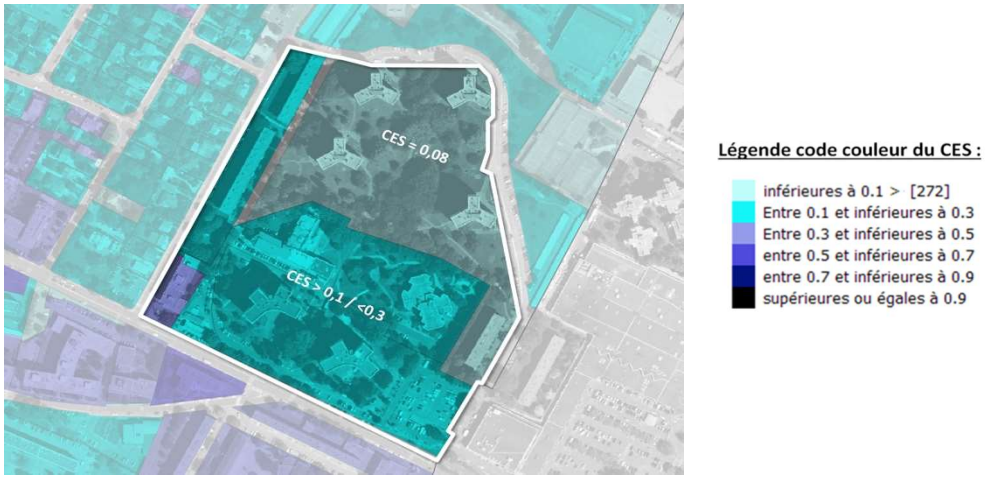
Les immeubles d'habitat collectif sont souvent construits sur de grandes parcelles disposant encore d'espaces potentiellement constructibles, comme des espaces verts peu investis et donc sous-utilisés, ou des parkings qui pourraient être reconvertis en terrains à construire. Les parcelles de grands ensembles représentent donc un gisement potentiel. Mais pour quelles évolutions ?

Les habitants de ces immeubles accepteront ils d'accueillir des voisins supplémentaires ? La probabilité qu'une assemblée de copropriétaires se mette d'accord pour conduire un projet commun de construction est très faible : cela suppose que les deux tiers d'entre eux y soient favorables, puisque les décisions se prennent à la majorité qualifiée des deux tiers. À première vue, cette initiative semble plus facile à conduire pour un bailleur unique. Mais le fait que le projet vienne du bailleur et non des habitants eux-mêmes posera un autre problème : l'acceptabilité d'un projet risque d'être très difficile à construire si celui-ci n'est pas porté par les habitants eux-mêmes.

À ce jour, aucun projet de construction sur les parcelles d'immeubles d'habitat collectif, ou de surélévation d'un immeuble existant n'a été constaté. Si ces projets peuvent s'inscrire dans des logiques vertueuses (utiliser le revenu généré pour financer des travaux de réhabilitation du bâti existant, ou la rénovation des voiries et réseaux…), ils sont très rares, car souvent trop complexes à faire aboutir.

Il semble difficile de faire émerger des constructions nouvelles sur des parcelles d'habitat collectif, quel que soit le projet considéré (ajout de quelques logements ou immeuble supplémentaire). D'une part, il est peu probable que des copropriétaires se mettent d'accord sur une telle initiative et d'autre part, à moins qu'une action de ce type ait été anticipée en amont, il est souvent impossible de dégager l'espace nécessaire aux stationnements, d'adapter les accès et la voirie et de dimensionner les réseaux.

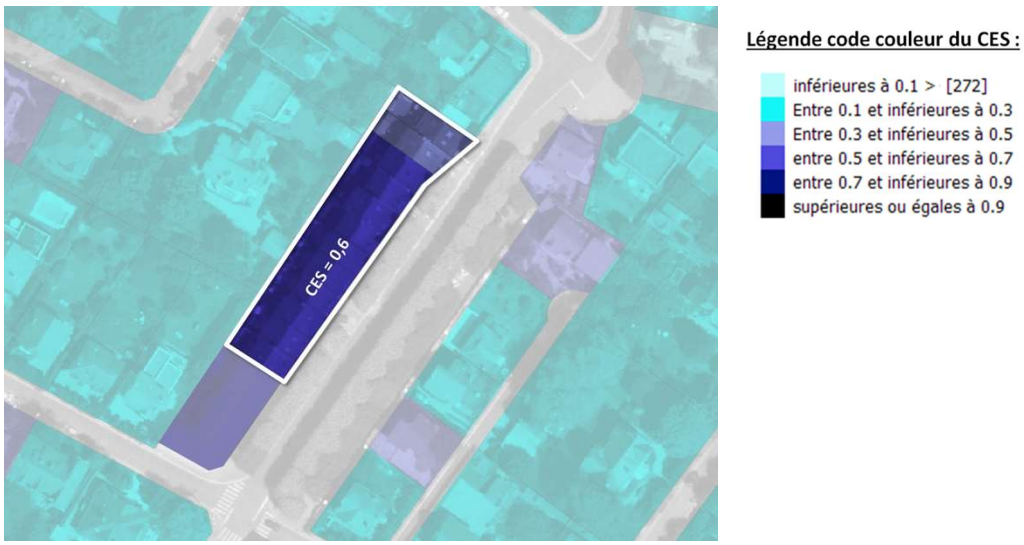
Ainsi, une opération de construction - quelle que soit sa forme - d'une parcelle de grand ensemble nécessitera un montage (financier, juridique, opérationnel) beaucoup plus complexe qu'une opération « classique » avec un maître d'ouvrage unique. Ce gisement est difficile à mobiliser sans déployer d'importants moyens d'ingénierie et d'accompagnement des copropriétaires, qui ne relèvent pas du domaine du PLU. Pour cette raison, il ne sera pas approfondi davantage dans la suite de ce document.



Exemple de tissu d'unités foncières d'immeuble d'habitat collectif : des emprises foncières importantes avec un potentiel foncier qui peut être important mais difficile à mobiliser.

7.4.1.2.1.3. Quelle évolution de l'habitat individuel groupé ?

Le tissu urbain résidentiel d'Eaubonne comporte peu d'opérations d'habitat individuel groupé. Ces tissus possèdent par nature peu de potentiel d'évolution car ils exploitent souvent au maximum la disponibilité foncière.



Exemple de tissu d'unités foncières d'habitat individuel groupé : les unités foncières sont de petite dimension et sont optimisées, avec une forte emprise bâtie.



Exemple de tissus d'habitat individuel groupé : l'emprise bâtie sur le parcellaire est souvent fortement optimisée, avec un bâti implanté sur une ou deux des limites séparatives latérales.

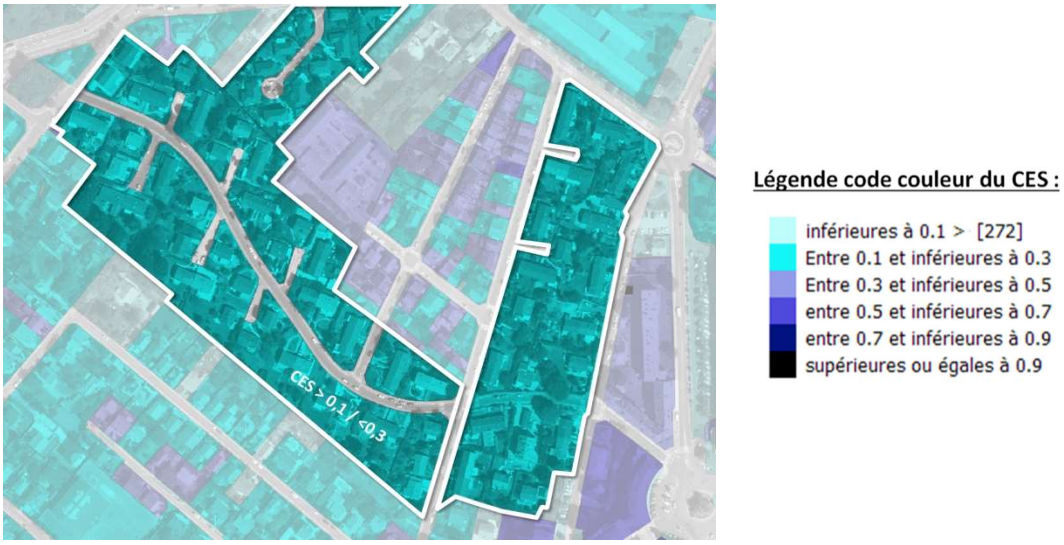
7.4.1.2.1.4. Quelle évolution des lotissements en copropriété horizontale ?

À ce jour, aucun projet de construction sur des parcelles de lotissements en copropriété horizontale n'a été recensé. Si ces projets peuvent présenter beaucoup d'intérêt en termes de rénovation du parc bâti, ou d'aide à l'autofinancement de travaux de réfection de voiries et de réseaux, ils sont là encore très rares, car souvent trop complexes à faire aboutir.

Il semble difficile de faire émerger des projets de construction sur des parcelles de lotissement en copropriété, quel que soit le projet de construction nouvelle considéré et en dépit du fait que ces lotissements soient souvent pourvus d'espaces verts peu investis qui

pourraient aisément être dévolus à la construction (création de nouveaux lots). Comme dans le cas des immeubles d'habitat collectif exposé précédemment, il est peu probable que des copropriétaires se mettent d'accord pour conduire un tel projet à moins qu'une action de ce type ait été accompagnée et anticipée en amont.

La complexité inhérente au montage d'une opération de construction neuve sur les parcelles de lotissement en copropriété horizontale (montage financier, juridique, opérationnel) le rend délicat à approcher en termes de potentiel de densification. Ce gisement est difficile à mobiliser sans déployer d'importants moyens d'ingénierie et d'accompagnement des copropriétaires, qui ne relèvent pas du domaine du PLU. Pour cette raison, il ne sera pas approfondi davantage dans la suite de ce document.



Exemple de tissu d'unité foncière de lotissement en copropriété horizontale : les emprises foncières sont importantes et incluent le plus souvent des voiries privées. Celles-ci ont ici été volontairement retirées afin de représenter le CES effectif des lots bâtis.



Exemple de tissus de lotissement en copropriété horizontale : différents secteurs des « lotissements castors » de la ville d'Eaubonne.

7.4.1.2.1.5. Quelle évolution de l'habitat individuel ?

La commune d'Eaubonne s'est historiquement développée par le lotissement progressif de grands domaines au profit d'un habitat résidentiel et de villégiature. Si dans certains secteurs de la commune (centre-ville notamment) une partie des tissus de maisons individuelles a déjà muté vers des formes plus urbaines et plus denses (immeubles collectifs en R+4/R+5), la majeure partie des quartiers pavillonnaires a conservé une forte intégrité.



Exemple d'évolution des secteurs d'habitat individuel en secteurs centre-ville : si une partie des tissus a déjà muté vers des formes urbaines plus denses, il reste encore des unités foncières occupées par de l'habitat individuel qui pourraient muter à leur tour dans les années à venir.

Certains secteurs d'urbanisation ancienne présentent toujours aujourd'hui l'aspect des lotissements de meulières de la fin du XIX^{ème} siècle et témoignent du développement urbain de la ville d'Eaubonne. Toutefois, la majorité des tissus d'habitat individuel a évolué au fil du temps et présente une forte hétérogénéité de styles architecturaux et d'époques de construction. De nombreuses maisons individuelles d'Eaubonne sont le fruit de processus anciens de densification progressive, toujours à l'œuvre aujourd'hui.

L'idée de renouvellement urbain est traditionnellement associée à des formes d'habitat plus denses, ou du moins différentes de l'habitat individuel. Pourtant (et comme le démontre l'analyse historique des tissus) les quartiers pavillonnaires de la ville d'Eaubonne ont une dynamique et un potentiel d'évolution propre. Ils constituent un gisement foncier à part entière. Entre 2007 et 2015, 150 logements ont été créés à Eaubonne par des procédures variées : division parcellaire, division interne du bâti, démolition-reconstruction, etc. Ces exemples de réalisation montrent que le tissu pavillonnaire recèle des gisements fonciers qui sont d'ores et déjà mobilisés par leurs propriétaires.

Le rôle historiquement joué par l'habitat pavillonnaire dans le développement de la ville, ainsi que l'intérêt de préserver le parc de maisons individuelles justifie que ce gisement soit considéré en priorité sous l'angle d'une l'évolution douce (micro-opérations de créations de logements, sous forme de maisons individuelles ou d'appartements à l'unité, à l'initiative des

habitants). La démarche BIMBY présente également l'intérêt d'offrir aux ménages l'opportunité d'adapter leur habitat à l'évolution de leur mode de vie (départ des enfants, accueil d'un parent dépendant, agrandissement de la famille, séparation, décès, souhait de réaliser un investissement locatif…) Pour des raisons et à des moments très divers de leur vie, des propriétaires peuvent trouver un intérêt à faire évoluer leur propriété, à vendre un morceau de leur terrain ou à faire bâtir une autre maison sur leur parcelle.

Parce que ces projets ponctuels ne pourront être qu'à l'initiative habitante (opérations de trop faible envergure pour intéresser un promoteur), et parce qu'ils auront un impact plus mesuré sur leur environnement, leur acceptabilité sociale sera sans doute facilitée et pourrait même devenir un atout pour symboliser une politique d'évolution mesurée des tissus pavillonnaires, respectueuse des formes urbaines et architecturales.

L'étude va donc maintenant évaluer plus finement ces gisements fonciers qui peuvent être le support d'une politique urbaine en faveur de l'évolution douce des tissus bâtis existants, autrement dit une démarche « BIMBY » menée au sein des quartiers d'habitat individuel.

7.4.1.2.2. L'évolution douce des tissus d'habitat individuel

Le processus BIMBY que souhaite encourager la ville d'Eaubonne viserait à maintenir les possibilités d'évolution des tissus d'habitat individuel, tout en offrant un accompagnement aux propriétaires porteurs de projets, pour aboutir à des réalisations conformes à l'intérêt général et à la vision des élus. L'intensification urbaine douce aurait deux effets concomitants :

- **Permettre l'évolution de la ville** sans entraîner de rupture ou de changement radical ;
- **Préserver, voire améliorer, les tissus pavillonnaires existants** en proposant, via les droits à bâtir accordés par le PLU sur chaque parcelle, la possibilité de faire évoluer son habitat ou de construire un nouveau logement pour répondre au mieux à ses besoins.

Afin de cerner au mieux les gisements fonciers situés dans les quartiers de maisons individuelles, l'étude sera décomposée en deux parties :

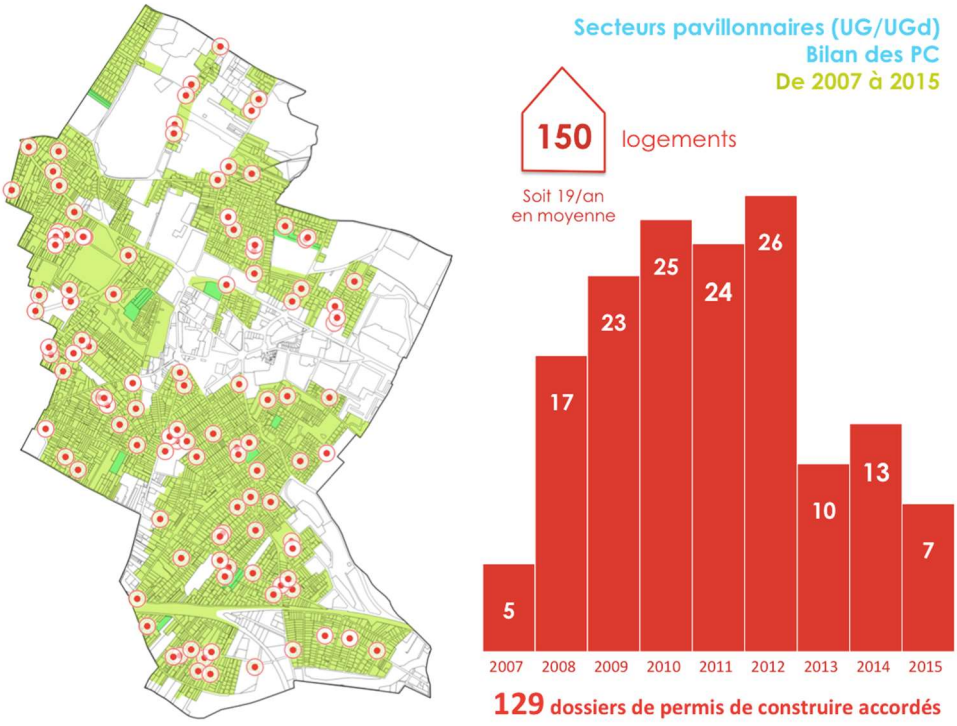
1) Quel est le bilan des divisions parcellaires et des constructions sur les parcelles déjà bâties d'Eaubonne au cours des dernières années ? Quel est l'impact du règlement actuel ?

2) Quel est le potentiel morphologique d'évolution douce des tissus d'habitat individuel ? Quelles possibilités de construction ces parcelles offrent-elles étant donné leurs caractéristiques physiques et spatiales ?

7.4.1.2.2.1. Bilan des opérations de création de logements dans les tissus d'habitat d'Eaubonne et impact du règlement actuel sur ces projets

Les zones UG et UGd du PLU de 2013 regroupent l'essentiel de l'habitat pavillonnaire de la commune (90% des maisons individuelles). L'étude des dossiers de déclaration préalable de division et de permis de construire révèle qu'entre 2007 et 2015, 150 logements ont été créés en renouvellement urbain dans ces secteurs, soit une moyenne de 19 nouveaux logements par an. Cela signifie que le parc de maisons individuelles se renouvelle

actuellement de manière spontanée à un rythme de 0,4% du parc existant chaque année. Les habitants d'Eaubonne semblent ainsi privilégier la protection de leur cadre de vie : la mobilisation des droits à bâtir résiduels sur leur parcelle existe, mais les ménages tiennent également à préserver leur environnement bâti. Cette demande forte de maintien de la qualité du cadre de vie souligne la pertinence d'un accompagnement des projets au cas par cas par la collectivité, afin d'aboutir à des réalisations de qualité.



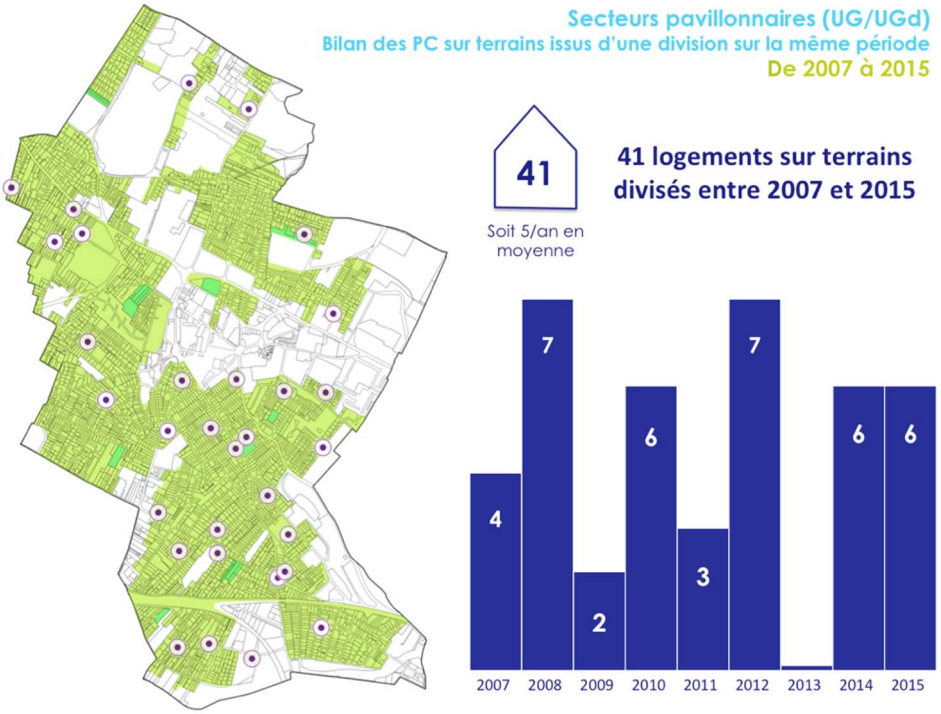
La carte ci-dessus localise tous les projets recensés. Les exemples qui suivent illustrent les opérations réalisées sur le territoire, avec les règles du PLU en vigueur (en vert anis : zone UG, en vert clair : zones UGd).

Ces mutations des quartiers d'habitat individuel ont été regroupées en trois catégories :

- Constructions sur terrains issus de divisions parcellaires ;
- Divisions parcellaires n'ayant pas encore abouti à la création de nouveaux logements ;
- Autres opérations créatrices de logements.

- **Les constructions sur terrains issus de divisions parcellaires**

Entre 2007 et 2015, 41 logements nouveaux ont été créés sur des terrains divisés au cours de la même période. La division parcellaire représente donc une production annuelle moyenne de 5 logements nouveaux.

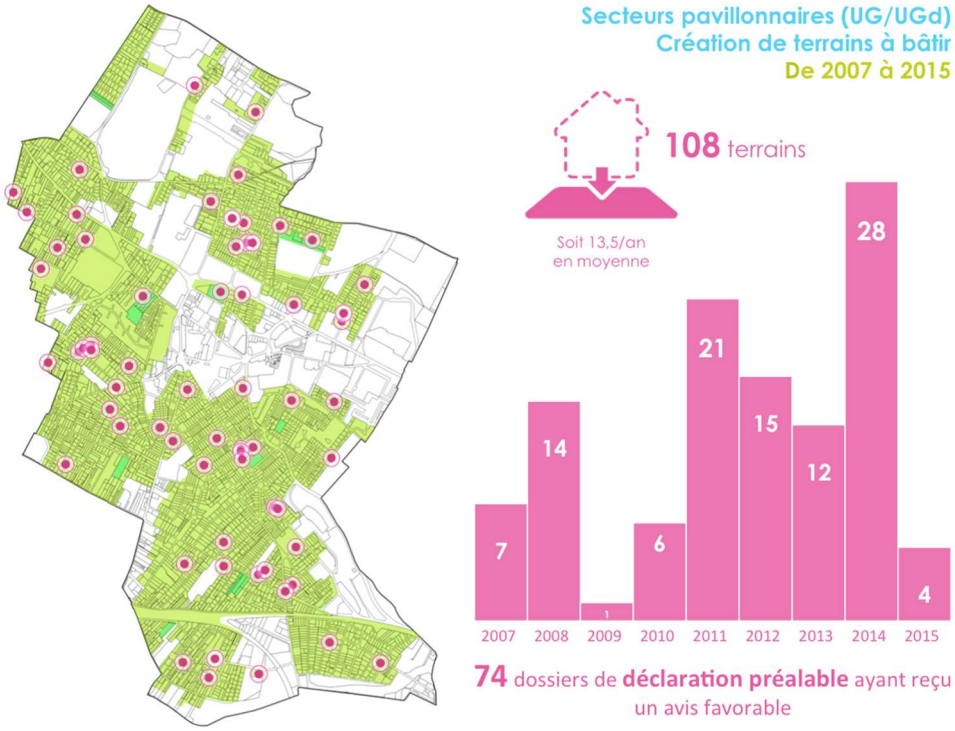


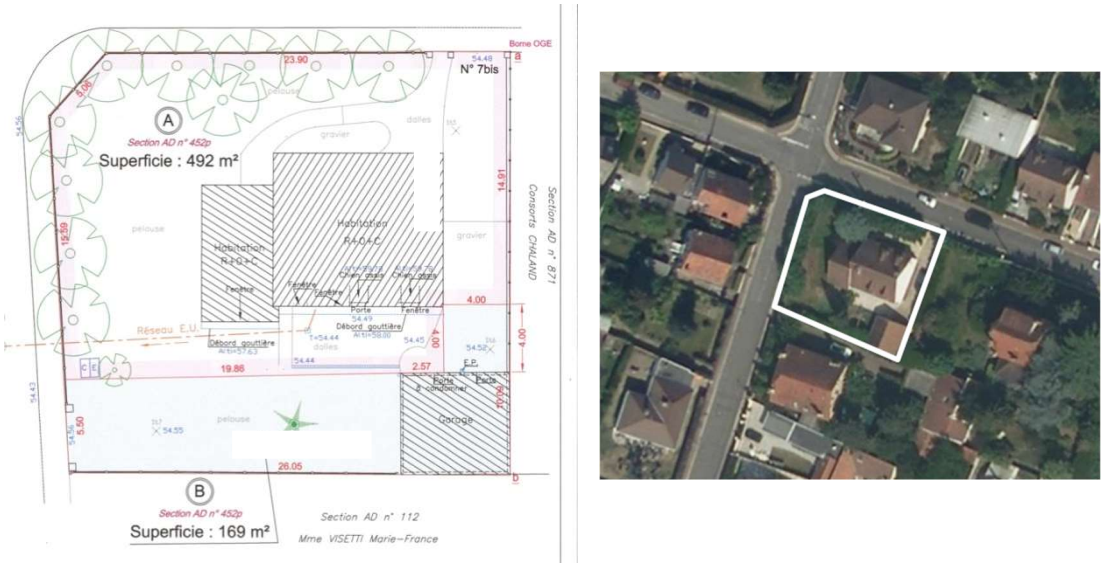


Exemple : Construction nouvelle sur un terrain issu de la division parcellaire constatée sur la période 2007 – 2015

- **Les opérations de division parcellaire n'ayant pas encore donné lieu à des constructions de logements**

La division parcellaire n'est pas toujours immédiatement suivie par la construction d'un ou plusieurs logements. Entre 2007 et 2015, 74 dossiers de déclaration préalable de division ont été déposés en mairie, aboutissant à la création de 108 nouveaux terrains à bâtir, soit en moyenne 13 à 14 terrains par an.

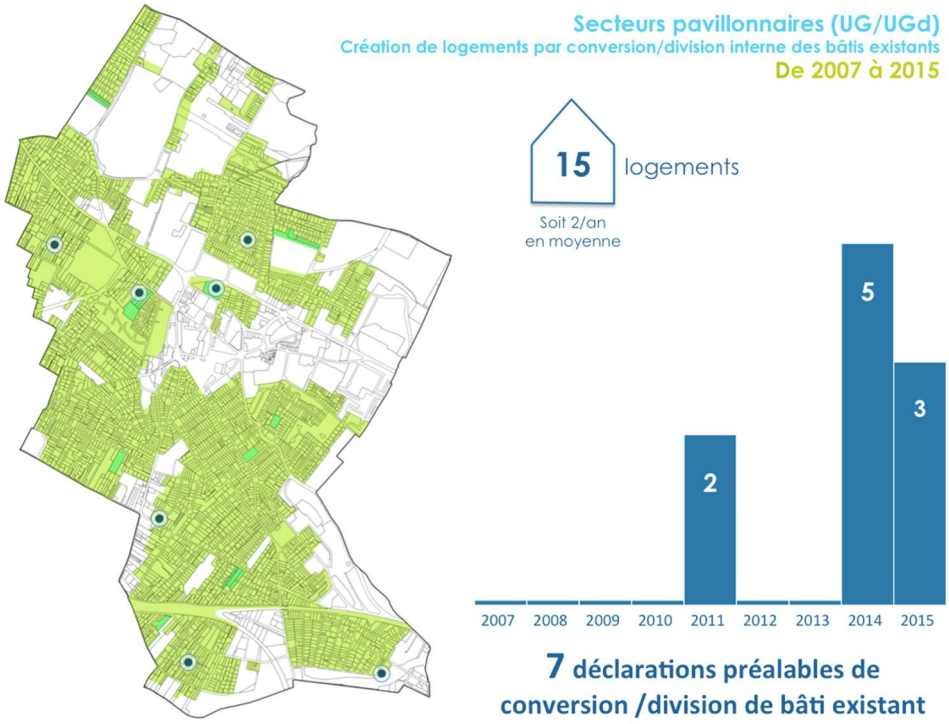


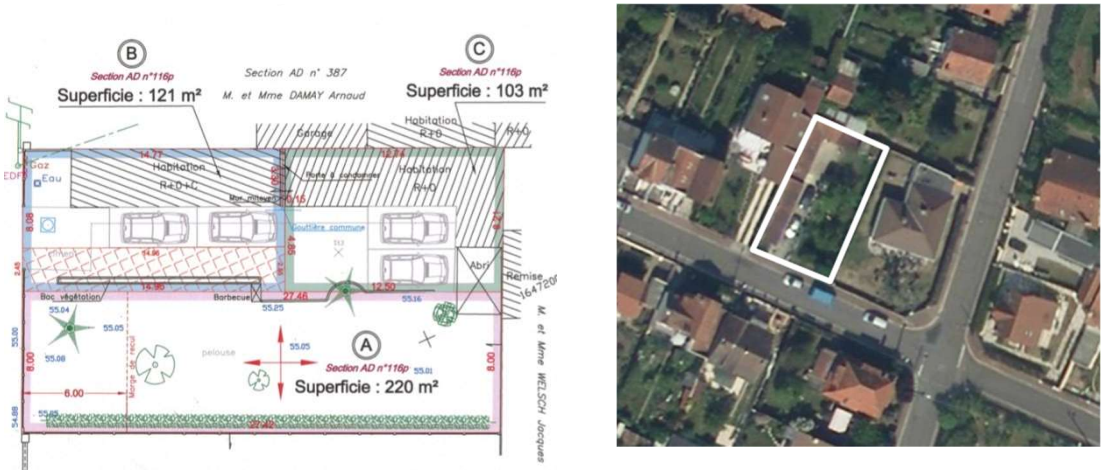


Exemple : Division parcellaire avec création d'un lot à bâtir constatée sur la période 2007-2015

- **Les autres opérations créatrices de logements sur parcelles déjà bâties**

D'autres opérations que la division parcellaire, aboutissent à la création de nouveaux logements au sein des tissus déjà bâtis, sans étalement urbain : division interne du bâti, changement de destination de bâtiments, surélévation ou extension du bâti existant… 7 projets de ce type ont abouti à la création de 15 logements à Eaubonne entre 2007 et 2015.





Exemple de division interne du bâti constaté sur la période 2007-2015 : une ancienne longère est divisée en deux appartements

- **Impact des règles du PLU 2013 sur le processus d'évolution des tissus d'habitat individuel**

Le règlement d'urbanisme en vigueur comprend plusieurs dispositions pour des opérations de densification douce à la parcelle :

- ARTICLE 6 : le règlement du PLU impose dans la plupart des cas un recul minimal de 6m par rapport aux voies et emprises publiques, sauf pour les terrains de moins de 17m de profondeur pour lesquels ce recul est ramené à 4m ;
- ARTICLE 7 : les constructions doivent s'implanter à une distance de la limite séparative au moins égale à la hauteur du bâti, et jamais à moins de 4m ; toutefois, ces règles sont assouplies pour les parcelles en lanières (pour les terrains dont la largeur est inférieure ou égale à 16m, les constructions peuvent être édifiées en limite séparative dans une bande de 25m de profondeur à compter de la limite d'emprise de voie) ;
- ARTICLE 9 : le coefficient d'emprise au sol est de 50% en UGd et 40% dans le reste de la zone UG ;
- ARTICLE 12 : deux places de stationnement sont exigées pour les constructions à usage d'habitation ;
- ARTICLE 13 : 50% (en zone UG) de la superficie totale du terrain d'assiette doivent être constitués d'espaces de pleine terre et les parties non construites doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige par 150m^2 d'espace non construit.

Ces règles n'ont pas empêché le tissu d'habitat individuel d'évoluer, comme l'ont montré les différents exemples d'opérations récentes.

7.4.1.2.2.2. Quel est le potentiel morphologique d'évolution douce des tissus d'habitat individuel ?

Afin d'évaluer le potentiel d'évolution des tissus pavillonnaires existants, il est nécessaire d'analyser le gisement sous un angle morphologique. Ces modélisations sont à la fois exhaustives (prise en compte de l'ensemble du tissu pavillonnaire de la ville) et effectuées à l'échelle de la parcelle ; elles sont ensuite agrégées pour former des aperçus globaux. Une typologie des tissus pavillonnaires eaubonnais a été construite pour évaluer ceux-ci en termes de potentiel d'évolution.

- **Analyse des différents types de tissus d'habitat individuel**

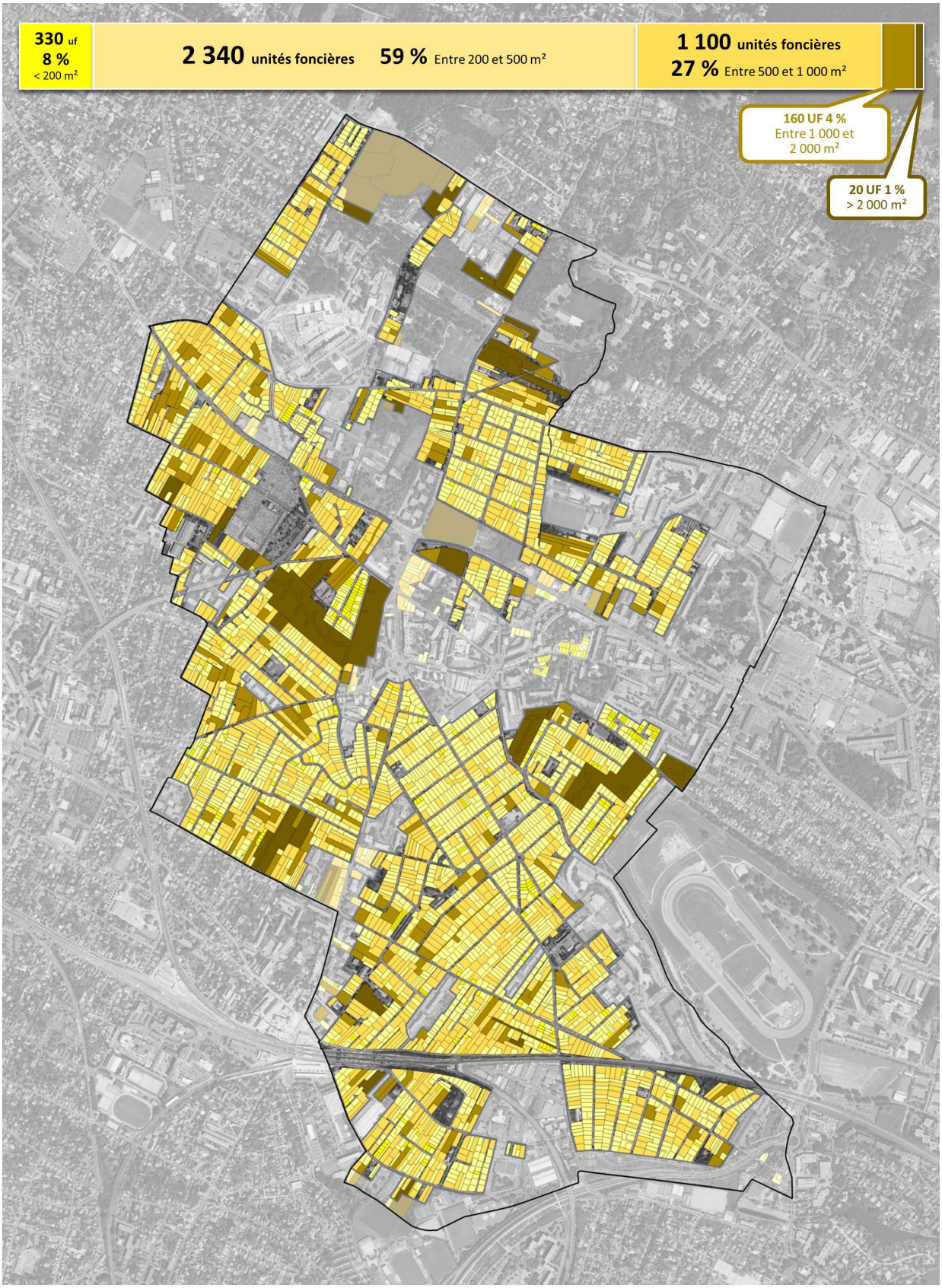
Le tissu de maisons individuelles est un élément constitutif et identitaire du paysage urbain eaubonnais. Il représente 44% du parc de logements de la commune, occupe environ 58 % de la superficie communale (254 hectares sur un total de 440 hectares) et participe fortement à la constitution de l'identité et des ambiances urbaines de la ville.

Afin de mieux cerner le gisement foncier que peut représenter ce tissu d'habitat, les parcelles bâties de maisons individuelles de la commune ont été analysées sous deux angles :

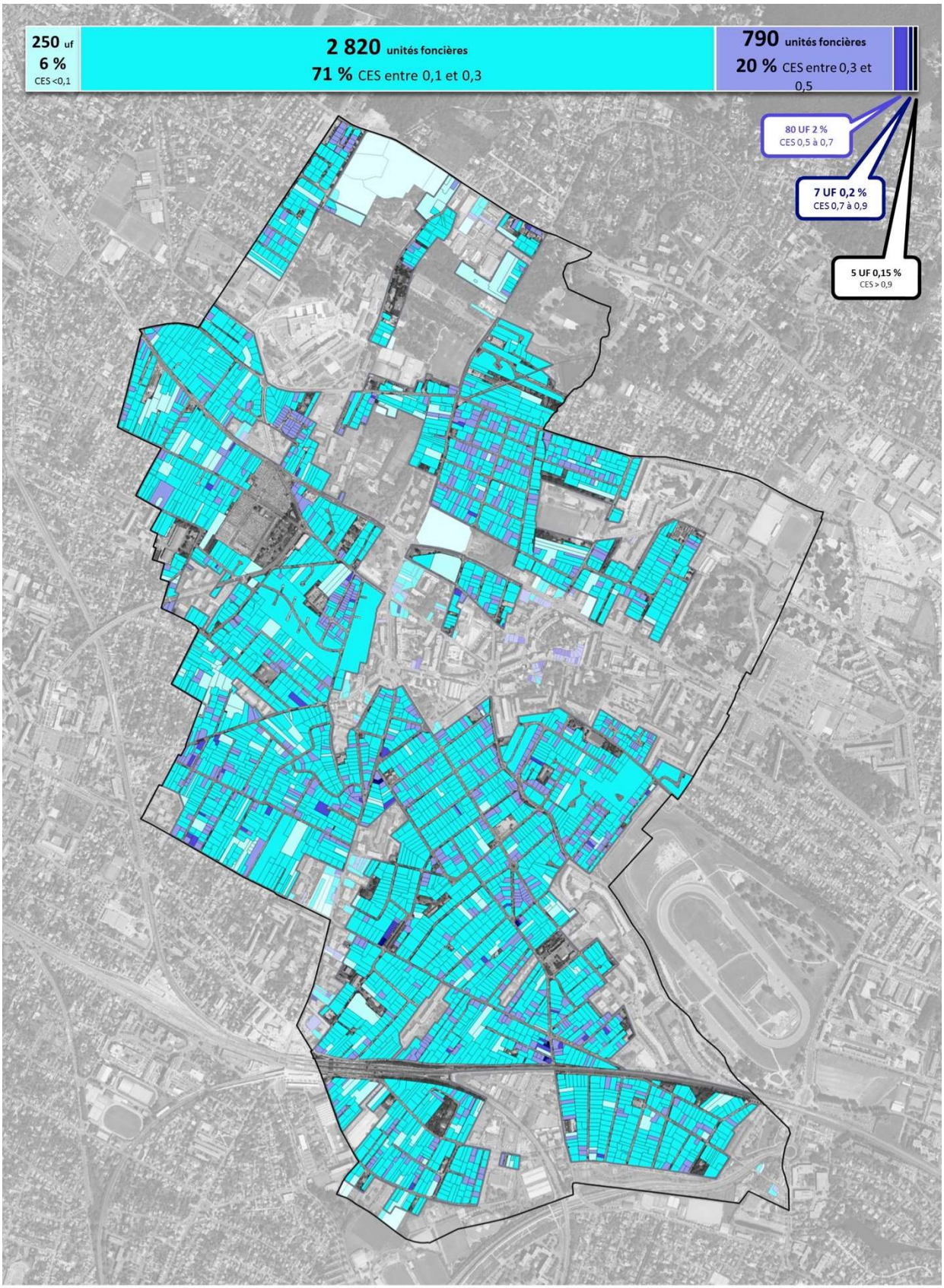
- leur surface ;
- l'emprise au sol des constructions qui s'y trouvent (voir cartes pages suivantes).

Ce premier niveau d'analyse montre :

- une certaine hétérogénéité dans la répartition des parcelles bâties selon leur surface : il n'y a pas de quartiers de « grandes parcelles » ou de « petites parcelles » ;
- des tailles d'unités foncières modérées : les deux tiers des unités foncières bâties d'une maison individuelle de la commune ont une surface inférieure ou égale à 500m^2 ;
- des possibilités physiques ou techniques d'évolution : sur les trois quarts des parcelles bâties, le bâti occupe moins de 30% de la surface totale du terrain.



Carte de la taille des unités foncières de maisons individuelles à Eaubonne
(zone grisée = hors secteur UG / Ugd du PLU 2013)



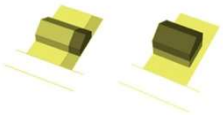
Carte du CES consommé des unités foncières de maisons individuelles à Eaubonne
(zone grisée = hors secteur UG / Ugd du PLU 2013)

- **Calcul du potentiel brut de mutation des parcelles bâties de la commune d'Eaubonne**

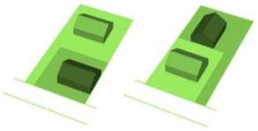
Chaque parcelle bâtie de la commune d'Eaubonne a été analysée selon ses capacités à accueillir une ou plusieurs maisons individuelles supplémentaires, selon différents modes d'intensification BIMBY détaillés ci-après. Les processus de démolition / reconstruction n'ont donc pas été considérés.

Selon ce cadre d'analyse, la configuration de chaque parcelle offre des possibilités de mutation pouvant être classées en quatre scénarios d'évolution :

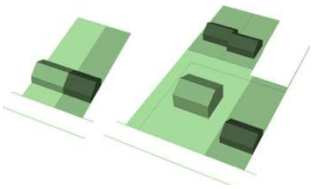
- **Un logement supplémentaire en extension / surélévation / réhabilitation :** la parcelle est petite, contrainte ; elle ne peut donc accueillir qu'un petit logement par extension ou surélévation du bâti existant.



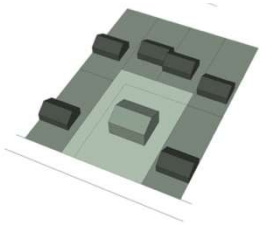
- **Un logement supplémentaire sous la forme d'une maison « au chausse-pied » :** la forme de la parcelle et l'implantation du bâti rendent *a priori* difficile la construction d'un logement en plus ; un maître d'œuvre pourra cependant trouver des solutions habiles qui permettront d'exploiter le potentiel de la parcelle au profit de la création d'un logement supplémentaire.



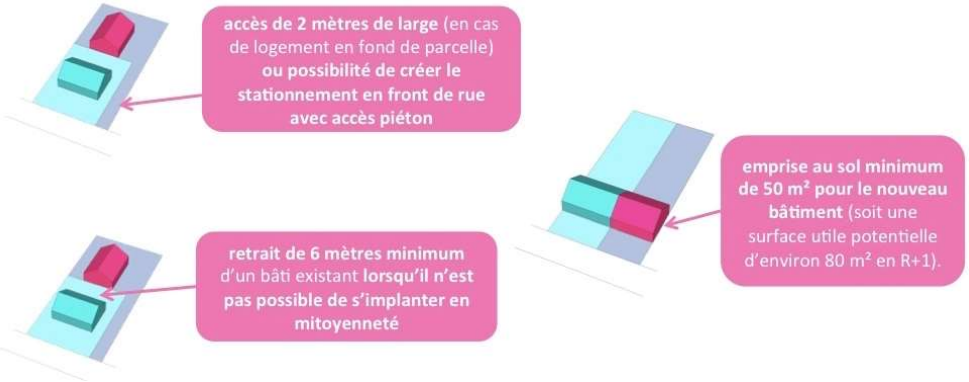
- **Un à trois logements supplémentaires :** la parcelle est suffisamment grande, et le bâti existant est implanté de manière favorable à l'accueil d'une à trois maisons supplémentaires.



- **Trois logements supplémentaires et plus :** la parcelle est grande et/ou le bâti implanté de manière à permettre la meilleure valorisation de la parcelle ; celle-ci peut accueillir au moins trois logements supplémentaires, voire des opérations de plus grande ampleur sous forme de lotissements ou maisons individuelles groupées.



<u>Les règles morphologiques considérées</u> comme nécessaires pour l'ajout d'une seconde maison individuelle (à partir de la catégorie « au chausse-pied ») sont les suivantes :

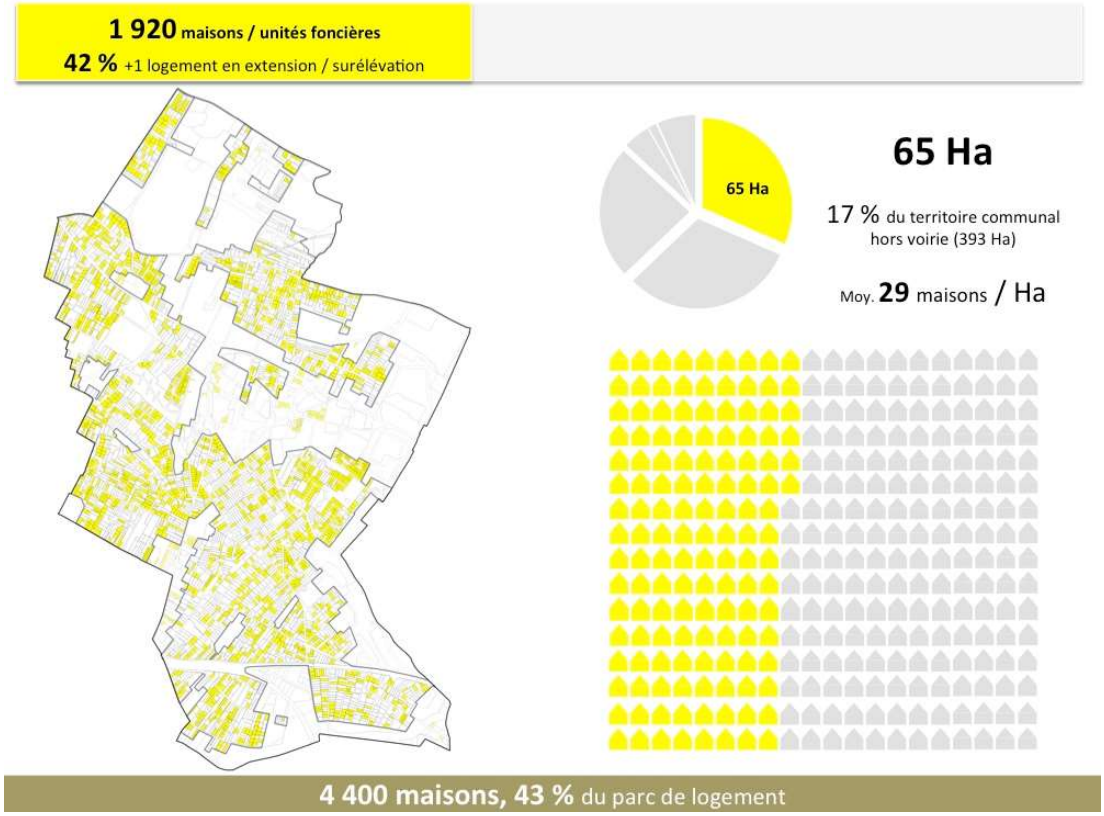


En plus des quatre catégories de potentiel décrites ci-avant, l'analyse des tissus de maisons individuelles d'Eaubonne a identifié deux catégories spécifiques de potentiel : les « dents creuses » et les unités foncières de copropriétés horizontales.

- La catégorie des **« dents creuses »** regroupe majoritairement des petits espaces verts de copropriétés dont la mobilisation pour la construction peut poser question, au regard du maintien d'espaces de respiration dans les tissus résidentiels ;
- La catégorie des **unités foncières de copropriétés horizontales** est également traitée à part car si les unités foncières peuvent présenter des espaces résiduels intéressants, leurs modes de gouvernance leur confèrent un potentiel difficile à mobiliser.

Le potentiel recensé pour chaque catégorie d'unités foncières est le suivant :

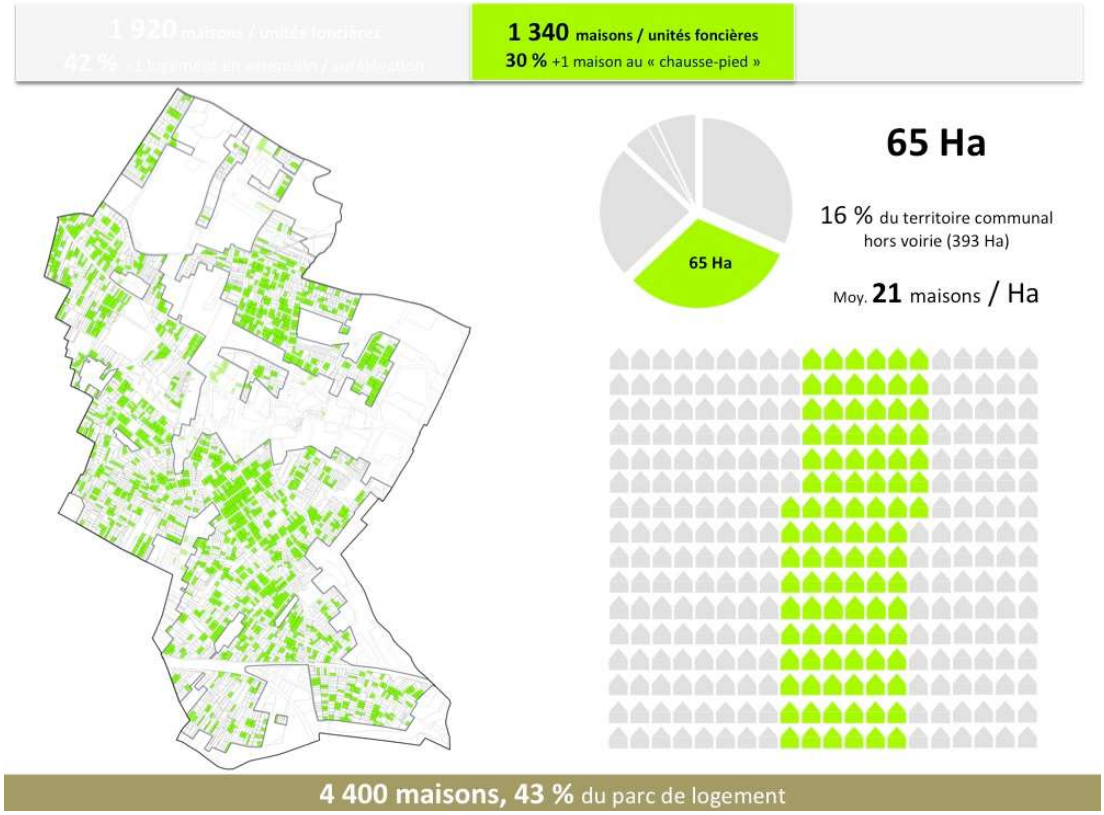
- **Un logement supplémentaire en extension / surélévation :** les parcelles présentant ce potentiel sont réparties de façon bien ventilée sur l'ensemble des secteurs pavillonnaires de la commune d'Eaubonne.





Exemple d'opération d'extension / surélévation pouvant aboutir à la création de logements supplémentaires (extension d'un pavillon ancien et conversion d'un garage en habitation)

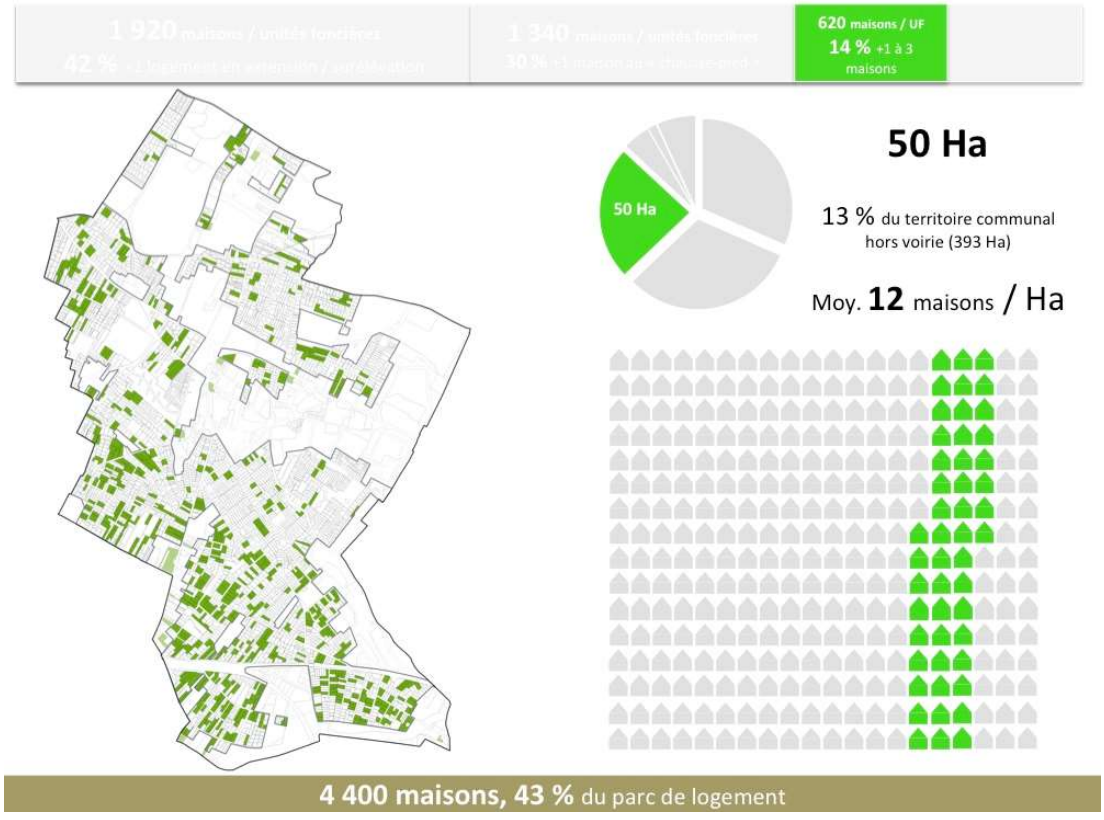
– **Un logement supplémentaire sous la forme d'une maison « au chausse-pied » :** ces parcelles sont également présentes dans l'ensemble des tissus d'habitat d'Eaubonne.





Démolition partielle d'un ancien pavillon pour créer un nouveau logement

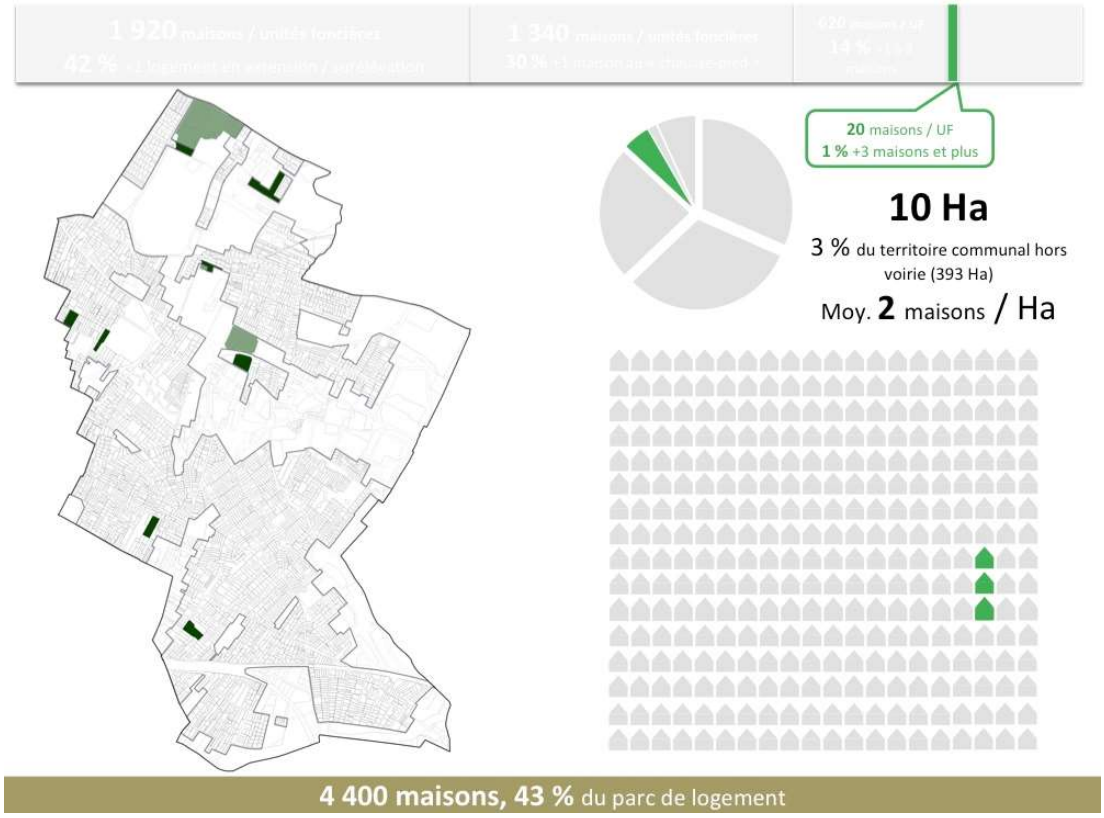
- **Un à trois logements supplémentaires :** ce type de parcelles se retrouve plutôt dans le secteur sud de la ville d'Eaubonne, où sont concentrés les tissus historiques de belles demeures et de maisons de maître.





Division parcellaire suivie de la construction de deux maisons individuelles

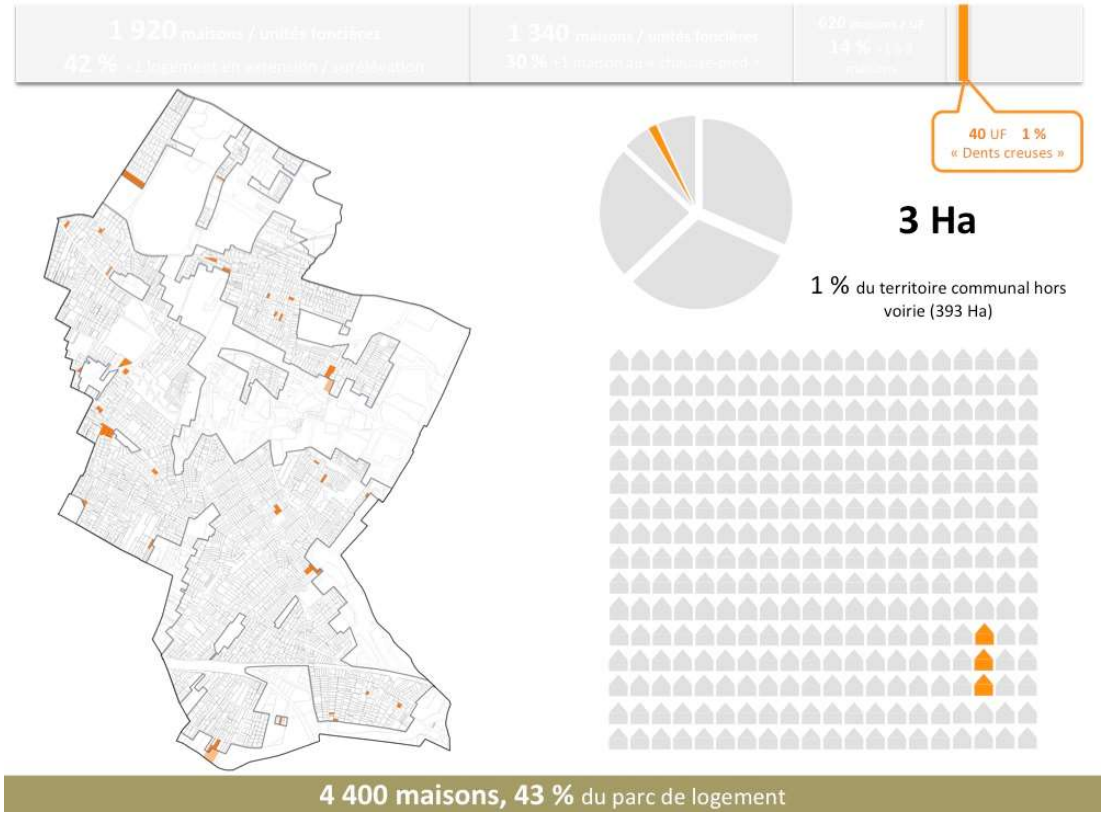
- **Trois logements supplémentaires et plus :** cette catégorie regroupe très peu d'unités foncières, et parmi celles-ci, la plupart sont protégées et ne pourraient pas être bâties en totalité.





Division parcellaire suivie d'une opération d'aménagement d'un lotissement (7 lots)

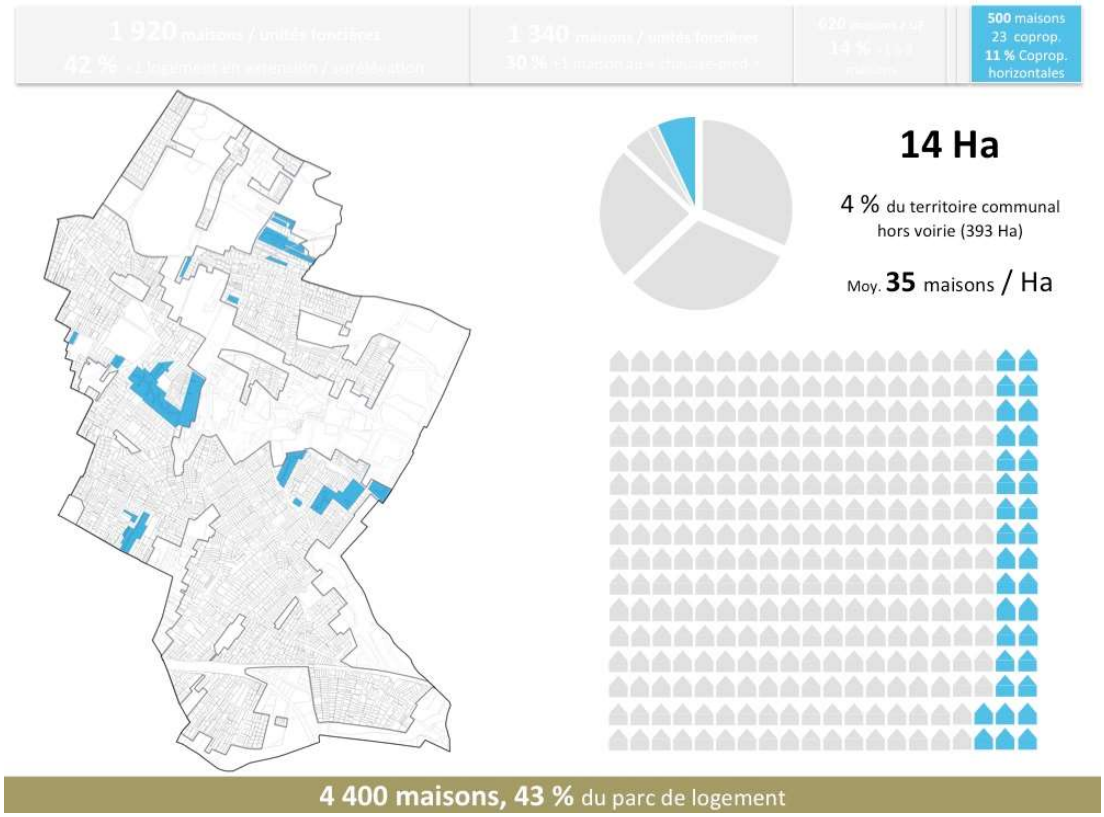
- **Les « dents creuses »** : leur potentiel, selon la taille des unités foncières, se situe entre les catégories « 1 à 3 logements » et « 3 logements et plus ».





Espaces verts de copropriété ou parcelles de jardin non bâties : deux exemples d'unités foncières considérées par la catégorie « dents creuses ».

- **Les unités foncières de copropriété horizontales** : leur potentiel est difficile à mobiliser.





Lotissement en copropriété

- **Synthèse du potentiel morphologique d'évolution des parcelles des tissus de maisons individuelles d'Eaubonne**

L'évaluation morphologique du potentiel brut d'évolution des tissus de maisons individuelles révèle qu'à Eaubonne :

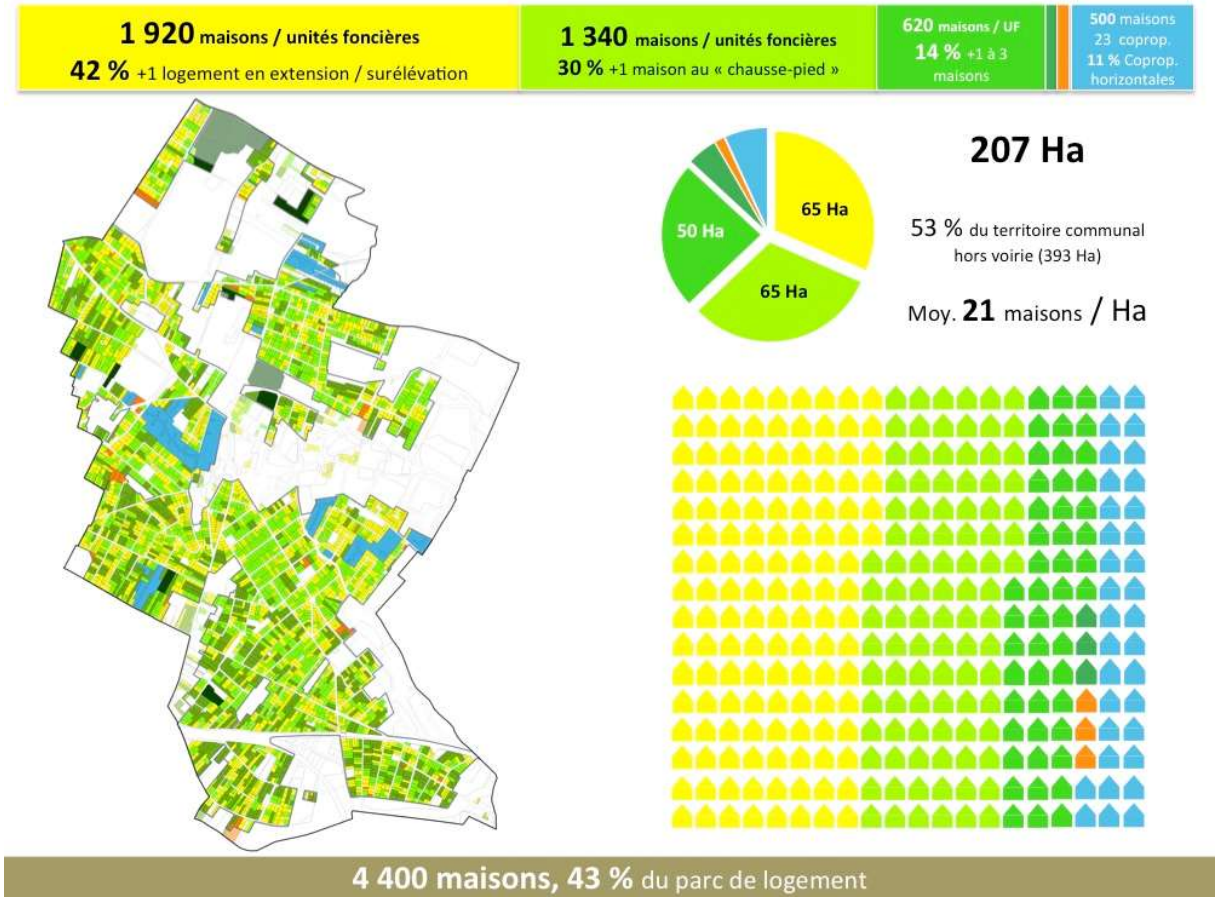
- 42% des unités foncières présentent un potentiel d'évolution limité, par processus de type extension/surélévation, sauf démolition du bâti existant et reconstruction. Ce type d'opérations a produit peu de logements à Eaubonne ces dernières années, et bien que les parcelles concernées soient nombreuses (1 920 unités foncières pouvant accueillir un logement supplémentaire par ce type d'évolution), il est fort probable qu'elles ne contribuent que très marginalement à la construction de nouveaux logements à l'avenir ;

- 30% des unités foncières seraient susceptibles d'accueillir un logement individuel supplémentaire « au chausse-pied » (1 340 parcelles), sauf démolition du bâti existant et reconstruction. Ce potentiel est relativement important et des évolutions de ce type ont pu être observées par le passé à Eaubonne. Le PLU devra jouer un rôle d'encadrement de la qualité des opérations « au chausse-pied » pour éviter les impacts négatifs sur la qualité du cadre de vie et d'usage des quartiers (la question de la gestion du stationnement à la parcelle peut par exemple être source de problèmes si elle n'est pas bien anticipée et accompagnée par le PLU) ;

- 16% des unités foncières seraient susceptibles d'accueillir sans difficultés un à trois logements individuels supplémentaires (parcelles déjà bâties ou dents creuses). Toutefois, une partie des unités foncières présentant un tel potentiel d'évolution est située dans des secteurs et ensembles urbains à fort intérêt patrimonial. Ce type de processus a été largement observé ces dernières années à Eaubonne. Le PLU devra donc apporter des outils réglementaires permettant la mobilisation de ce potentiel dans le respect du cadre de vie de ces quartiers ;

- 1% des unités foncières seraient susceptibles d'accueillir plus de trois logements individuels, sous réserve de pouvoir mobiliser les unités en totalité (en profondeur notamment, ce qui poserait la question de la bande de constructibilité actuellement en vigueur dans le PLU de 2013 et qui garantit la préservation de certains cœurs d'îlots végétalisés). Ce potentiel concerne un nombre très faible d'unités foncières et par conséquent leur mobilisation, si elle est souhaitée, ne créera pas un très grand nombre de logements. Toutefois, la sensibilité de certaines unités foncières devra être prise en compte par le règlement, pour conserver notamment des cœurs d'îlot végétalisés ;

- 11% des unités foncières sont considérées comme exclues du potentiel brut car elles appartiennent à des copropriétés horizontales avec un mode de gouvernance qui les rend très difficiles à mobiliser pour des projets de construction.



Cette première estimation du gisement brut en intensification ne constitue qu'une indication sur des processus possibles, dans la mesure où seuls les propriétaires privés pourront prendre la décision de construire ou non sur leur parcelle bâtie.

g) 7.4.1.2.3. Quelle contribution du gisement foncier en intensification urbaine aux objectifs de construction de logements d'Eaubonne ?

Actuellement, les processus de construction nouvelle au sein des quartiers d'habitat produisent **en moyenne 19 logements par an** à Eaubonne, selon des typologies variées : maisons individuelles mais aussi petits collectifs, lotissements... Certaines réalisations ne s'intègrent pas véritablement à leur environnement urbain et paysager, posant la question de la préservation des quartiers pavillonnaires et de leur identité, et de l'acceptabilité sociale de la mutation de ces quartiers.

Des exigences renforcées en termes de qualité des réalisations, qui se traduiraient par des règles d'urbanisme plus contraignantes sur une grande partie du tissu pavillonnaire, viendraient restreindre légèrement le potentiel de construction dans les tissus d'habitat individuel, mais garantirait une évolution douce de ces secteurs, respectueuse des formes urbaines existantes. Dans le cadre d'une politique d'évolution des tissus pavillonnaires à la fois incitative et exigeante en termes d'insertion urbaine des nouvelles constructions, le potentiel de construction de nouveaux logements en intensification urbaine peut être estimé à **13 logements par an.**

La commune dispose de **deux leviers pour mobiliser tout ou partie de ce potentiel de production de logements :**

1/ Le règlement du PLU dont les dispositions auront un effet entraînant ou limitant, en fonction des formes urbaines souhaitées.

2/ Les dispositifs que la commune et ses partenaires pourront mettre en place afin d'accompagner et de suivre les projets portés par les habitants. Le renouvellement des tissus bâtis se fera en grande partie à l'initiative des propriétaires, dans le cadre d'une démarche qui pourra être animée et orchestrée par la collectivité, dans l'objectif :

- d'aider ses habitants à adapter leur habitat à l'évolution de leur mode de vie, notamment les personnes âgées ;
- de favoriser les projets de réhabilitation du bâti ancien et patrimonial de la commune.

7.4.1.3. Synthèse

La construction des 2 360 logements prévue dans le scénario retenu par la commune se répartit de la manière suivante :

Période 2013-2016	
Projets achevés ou programmés	859 logements
Diffus (UG)	76 logements
TOTAL	**935 logements**

Les projets achevés ou programmés correspondent aux opérations qui ont été livrées en 2013, 2014, 2015 et au premier semestre 2016, ainsi qu'aux permis délivrés et aux opérations qui vont être livrées dans le courant du deuxième semestre 2016.

Les 76 logements dans le diffus correspondent aux constructions réalisées dans le tissu pavillonnaire au cours de la période 2013-2016. L'évolution du tissu pavillonnaire au cours de cette période a été détaillée ci-avant et le rythme de construction a été estimé à 19 logements par an en moyenne.

Période 2017-2030	
Projet Chaussée Jules César	271 logements
Secteurs de projet (nouvelle zone UP)	750 logements
Diffus zones UA et UC	235 logements
Diffus zone UG	169 logements
TOTAL	**1 425 logements**

Le tableau ci-avant estime le volume de la construction de logements à partir de la date d'approbation du PLU (2017), compte tenu du nouveau règlement d'urbanisme.

Certains projets sont déjà connus et plus avancés que d'autres tels que le **projet Chaussée Jules César** qui prévoit la construction de 271 logements, répartis sur deux sites :

- Le 1er site à l'angle de la chaussée Jules César et de la rue du Général Leclerc accueillera environ 271 logements dont 60 logements étudiants.



Source : Ville d'Eaubonne

- Le 2ème site se situe 109 rue du Général Leclerc, il comportera 25 logements étudiants.

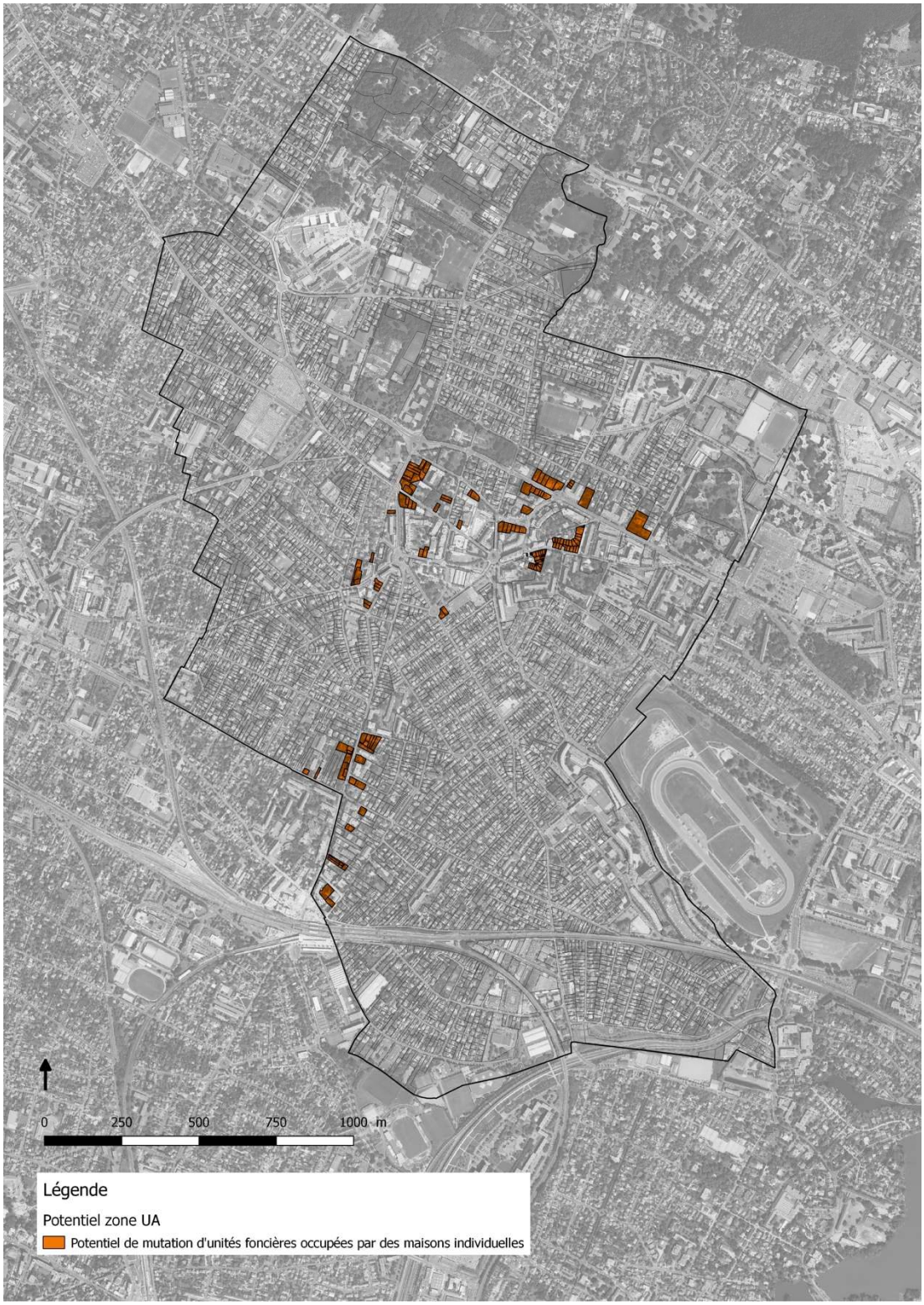


Source : Ville d'Eaubonne

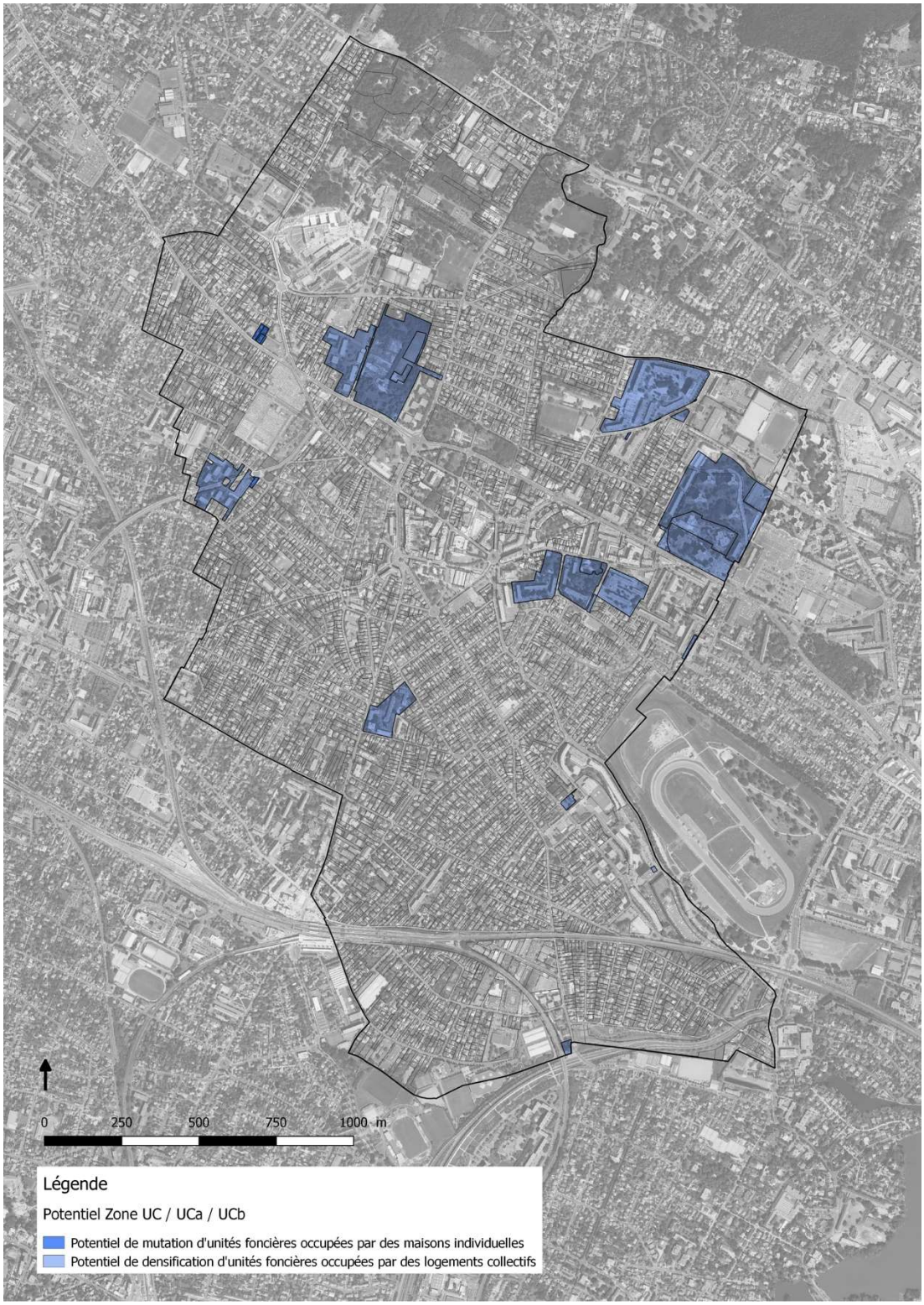
Les permis n'ont pas encore été délivrés, mais le seront courant 2017.

L'estimation pour le **diffus en zones UA et UC** a été faite à partir des constats et hypothèses suivants :

- la Ville souhaite que l'effort de construction porte avant tout sur les zones UA et UC, partant du constat qu'il reste un fort potentiel à mobiliser dans ces zones et qu'elles couvrent des secteurs plus stratégiques à densifier que le tissu pavillonnaire de la zone UG. Les zones UA et UC bénéficient, en effet, d'une bonne offre en services, commerces et centralités ;
- en **zones UA et UAa**, **5ha d'unités foncières** sont encore occupées par des maisons individuelles (cf. cartographie de localisation ci-après) ;
- en **zones UC, UCa et UCb, une parcelle de 2 000 m²** d'un seul tenant occupée par une maison individuelle, **ainsi que de nombreuses unités foncières** déjà dédiées au logement collectif, mais possédant un important potentiel de densification, ont été identifiées (cf. cartographie ci-après) ;
- compte tenu du fort morcellement et de l'absence de maîtrise publique, un **coefficient de rétention foncière de 50%** est appliqué pour estimer le potentiel de densification en zones UA et UC ;
- une densité moyenne de 30 logements à l'hectare dans les futures opérations.



Source : Villes Vivantes



Source : Villes Vivantes

Une densification des zones UA et UC a été constatée à Eaubonne depuis plusieurs années, comme en témoignent les exemples ci-après. Le règlement du PLU révisé permettra une augmentation du nombre de logements dans ces zones.



Rue Marcuard / Gabriel Péri (zone UAa)



Secteur Centre Ville (zone UA / UAa)



Rue Marcuard / Gabriel Péri (zone UAa) – opération entre 2004 / 2007

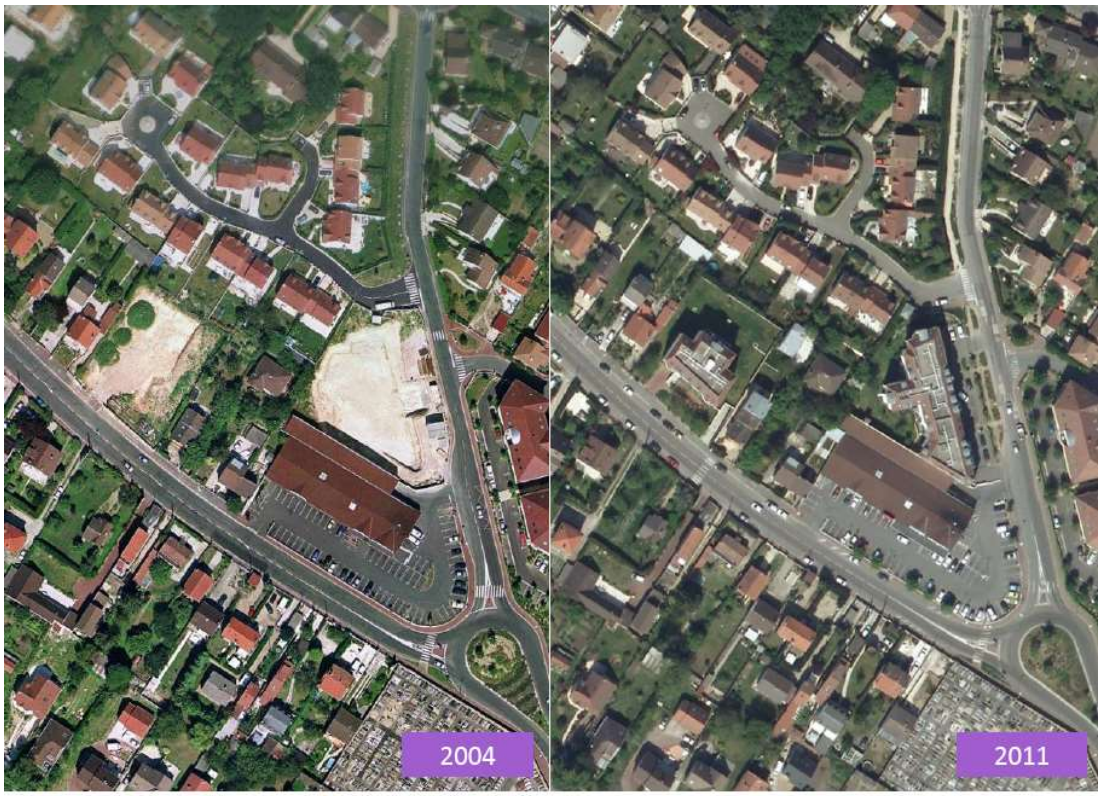
Source : Villes Vivantes



Route de Saint-Leu (zone UC)



Route de Saint-Leu (zone UC)



Route de Saint-Leu (zone UC) – opération entre 2004 / 2007

Source : Villes Vivantes

Enfin, compte tenu des évolutions règlementaires, le **rythme de construction en zone UG** (tissu pavillonnaire) devrait atteindre 13 logements par an en moyenne, contre 19 logements au cours de la période 2013-2016, soit 169 logements pour la période 2016-2030 (cf. analyse de l'évolution du tissu pavillonnaire détaillée ci-avant).

7.4.2 2ème défi : créer de nouveaux emplois

Le scénario retenu par la Ville s'appuie essentiellement sur une augmentation des emplois de la sphère présentielle liée à la croissance démographique. Ainsi, en 2013, la sphère présentielle comptabilisait 6 349 emplois (sur les 7 055 emplois totaux) et représentait 0,26 emploi par habitant.

La croissance démographique attendue entre 2013 et 2030 (+3 817 habitants) devrait ainsi favoriser la création de 985 emplois.

Si le tissu urbain contraint d'Eaubonne ne permet pas la création de nouvelles zones d'activités, plusieurs outils règlementaires ont été mobilisés dans le nouveau PLU pour favoriser le maintien et la création d'emplois et la diversité des fonctions urbaines au sein du tissu eaubonnais :

- la délimitation d'un linéaire commercial et artisanal de près de 3km dans le centre ville et aux abords de la gare notamment, matérialisé sur le plan de zonage, et qui interdit la transformation des surfaces de commerces et d'artisanat en une autre destination et favorise l'implantation de nouveaux commerces et locaux artisanaux ;
- des normes de stationnement assouplies pour les commerces et locaux artisanaux le long de ces linéaires et pour les bureaux dans les périmètres de 500m autour des gares ;
- des droits à construire augmentés dans la zone UI (zones d'activités) avec une emprise au sol qui n'est plus réglementée et une hauteur maximale à 15m au lieu de 12m dans le PLU de 2013, afin de permettre une optimisation du foncier des zones d'activités existantes ;
- la création de nouveaux rez-de-chaussée commerciaux ou artisanaux dans certains des secteurs faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP).

7.4.3 3ème défi : répondre aux besoins en équipements petite enfance et scolaires

Le PLU révisé prévoit la création d'un nouveau groupe scolaire dans le Sud de la commune, rue des Bussys, sur une propriété communale. Celui-ci permettra à la fois de répondre aux besoins liés à la croissance démographique et contribuera également au rééquilibrage de l'offre en équipements sur le territoire.

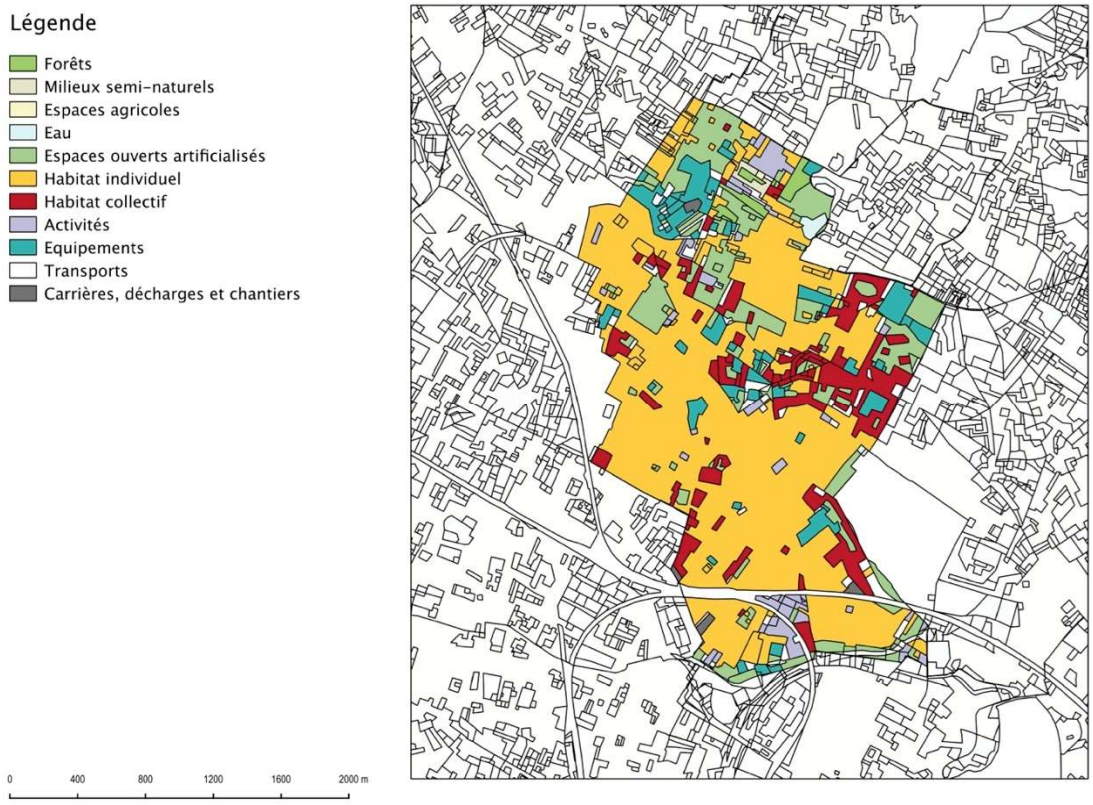
8 Analyse de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers

Le Mode d'Occupation des Sols (MOS) réalisé par l'Institut d'Aménagement et d'Urbanisme d'Ile-de-France (IAU) permet d'avoir une image assez précise de l'occupation du sol à Eaubonne et de son évolution.

En effet, depuis 1982, le MOS a été mis à jour régulièrement, permettant de constater le caractère urbanisé de la commune d'Eaubonne. Cependant, on constate que depuis 2003, la surface des espaces d'habitat n'a que très peu augmenté. Ainsi, la part des espaces agricoles, naturels et forestiers, bien que faible, se maintient à Eaubonne. La commune est dominée par le tissu d'habitat individuel qui représente 243,29 ha en 2012.

MOS (11 postes établis par l'IAU)	Surface en 2003 (en hectares)	Surface en 2012 (en hectares)
1 - Forêt	4,84	4,84
2 - Milieux semi-naturels	1,59	1,63
3 - Espaces agricoles	0,68	0,59
4 - Eau	1,62	1,62
5 - Espaces ouverts artificialisés	70,07	65,68
6 - Habitat individuel	243,23	243,29
7 - Habitat collectif	48,14	49,51
8 - Activités	14,72	16,02
9 - Equipements	32,50	33,13
10 - Transports	23,36	22,80
11 - Carrières, décharges et chantiers	0,50	2,13

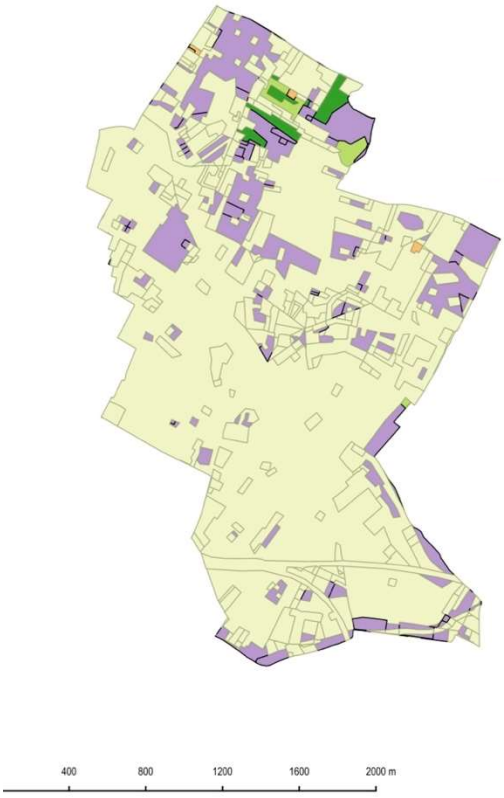
La carte ci-dessous montre la composition du territoire en 2012, selon les 11 postes établis par l'IAU.



Afin d'étudier l'évolution du mode d'occupation des sols, et notamment la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers, une nomenclature plus simple et lisible à 5 catégories est proposée :

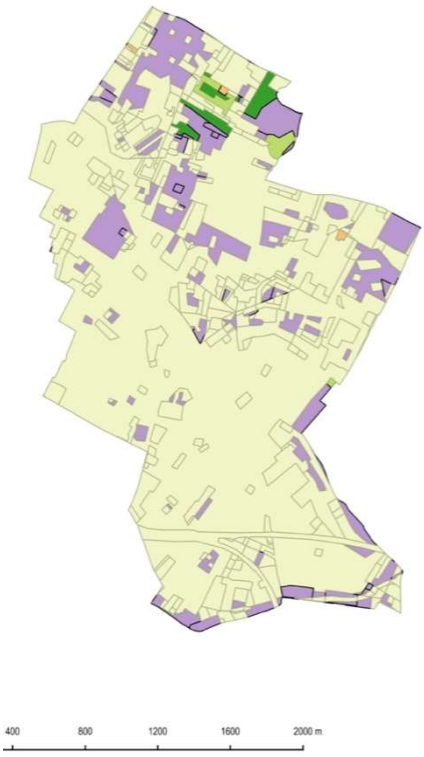
- forêts ;
- espaces naturels (hors forêts) : milieux semi-naturels et eau ;
- espaces agricoles ;
- espaces ouverts artificialisés ;
- espaces construits artificialisés (indiqués en « non ouverts artificialisés » dans la légende des cartes suivantes) : habitat individuel, habitat collectif, activités, équipements, transports, carrières, décharges et chantiers

Les cartographies de 2003 et 2012 ont été comparées, afin de localiser les espaces ayant été artificialisés entre ces deux dates.



Mode d'occupation des sols en 2003 (5 postes)





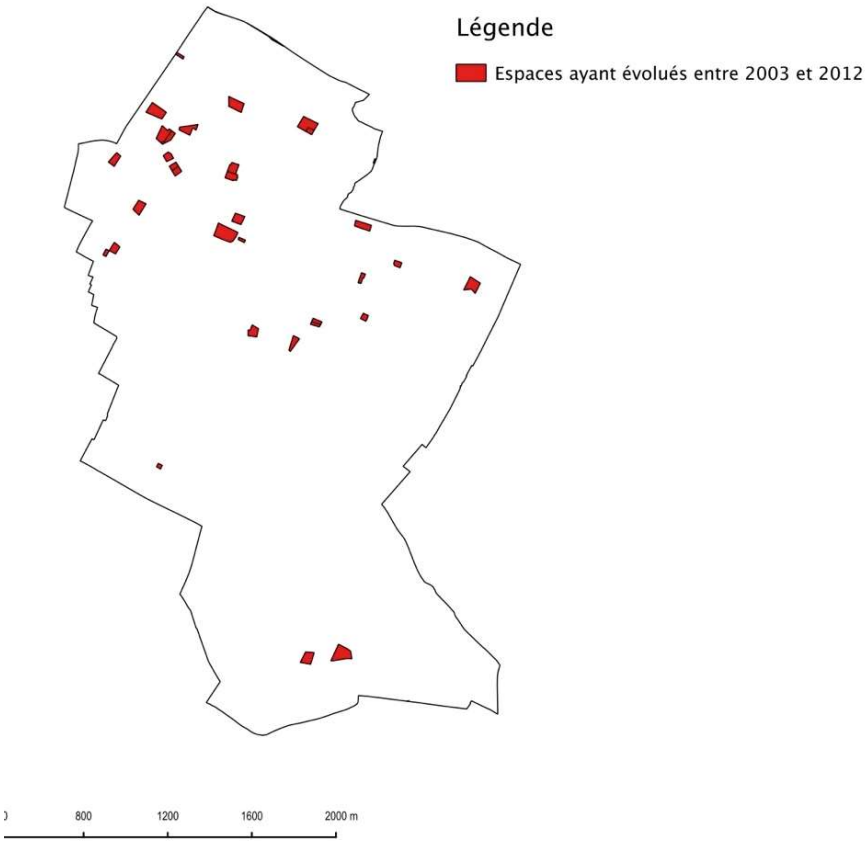
Mode d'occupation des sols en 2012 (5 postes)

Entre 2003 et 2012, les évolutions chiffrées sont récapitulées dans le tableau ci-dessous, toujours selon ces 5 postes :

MOS simplifié en 5 postes	Surface en 2003 (en hectares)	Surface en 2012 (en hectares)	Evolution
Forêts	4,8	4,8	0,0
Espaces naturels (hors forêts)	3,2	3,3	0,0
Espaces agricoles	0,7	0,6	-0,1
Espaces ouverts artificialisés	70,1	65,7	-4,4
Espaces construits artificialisés	362,5	366,9	4,4

En termes d'occupation du sol, la commune d'Eaubonne n'a pas connu d'évolutions importantes ces dernières années. Ces dernières sont localisées dans la carte ci-dessous ; il s'agit de la transformation d'espaces ouverts artificialisés (souvent de petits espaces interstitiels en friches, ayant déjà perdu leur caractère naturel) en espaces construits artificialisés, sur une surface globale d'un peu plus de 4 hectares.

La carte ci-après permet de faire apparaître les secteurs qui ont évolués depuis une dizaine d'années.



Entre 2003 et 2012, la construction de logements, d'équipements et de bâtiments dédiés à l'activité s'est donc effectuée par le renouvellement d'espaces déjà artificialisés et non par la consommation d'espaces naturels et agricoles.

Le PLU révisé s'inscrit dans une dynamique de renforcement de la préservation des espaces verts, notamment par un classement en zone naturelle de nouvelles emprises (avec une augmentation de près de 5 hectares de la surface totale des zones naturelles) et le maintien des diverses protections existantes (espaces boisés classés et espaces verts à protégés). La commune favorise ainsi le renouvellement de la ville sur la ville.

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

Sommaire

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

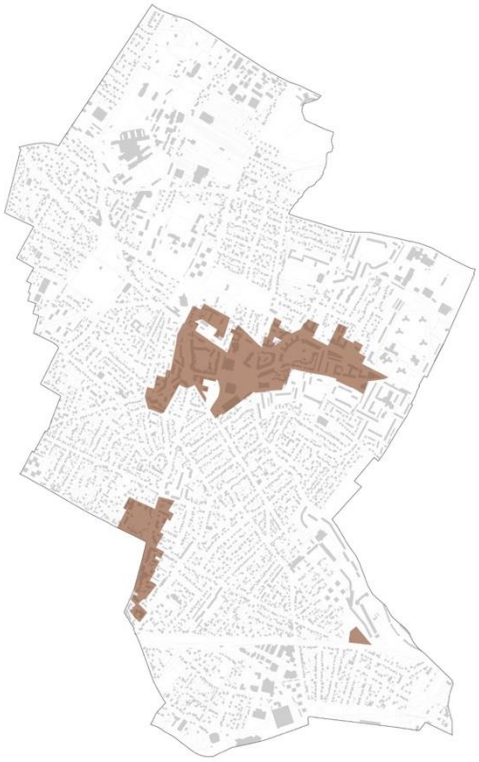
Ce chapitre détaille les dispositions règlementaires spécifiques à chaque zone au niveau des articles 6, 7, 8, 9 et 10. En effet, c'est principalement au travers de ces articles que le règlement diffère d'une zone à l'autre et que sont perçues leurs principales caractéristiques.
Pour ces 5 articles, 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.



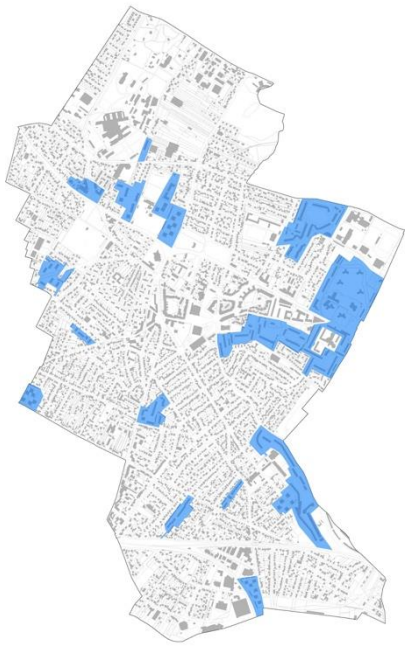
Zone UA	Contenu du règlement	Principes justificatifs
Article 6 Implantation des constructions par rapport aux voies	Alignement ou recul de 6m mini (ou recul indiqué sur le plan) En cas d'alignement, recul possible des façades sur 30% maxi du linéaire de façade	Conforter le front urbain bâti à l'alignement, 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.



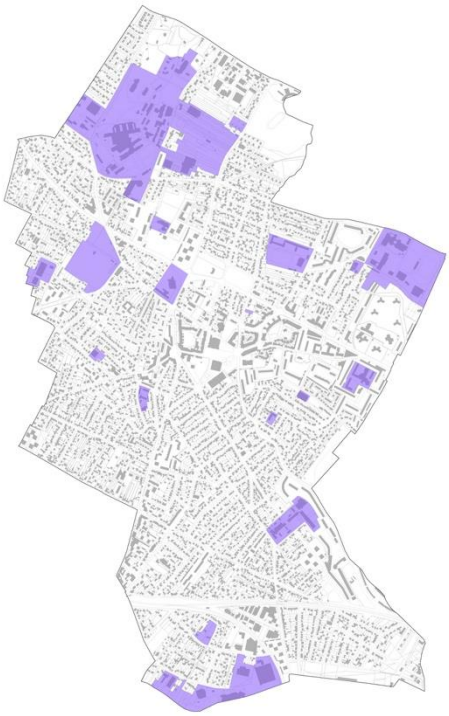
Zone UC	Contenu du règlement	Principes justificatifs
Article 6 Implantation des constructions par rapport aux voies	Recul de 6m mini (ou recul indiqué sur le plan) Alignement possible en UCb	Imposer un recul selon les caractéristiques de composition urbaine du secteur, tout en permettant une certaine 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

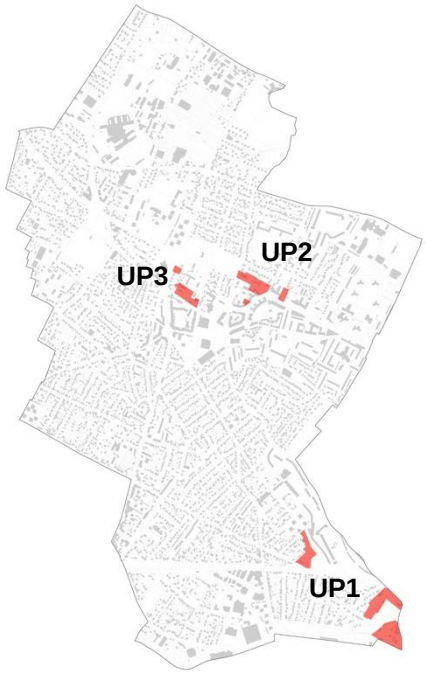
1.1.6 La zone UP

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.

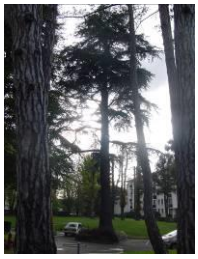
Ces espaces représentent une surface totale d'environ 24 hectares, soit 5,4% du territoire communal.

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.

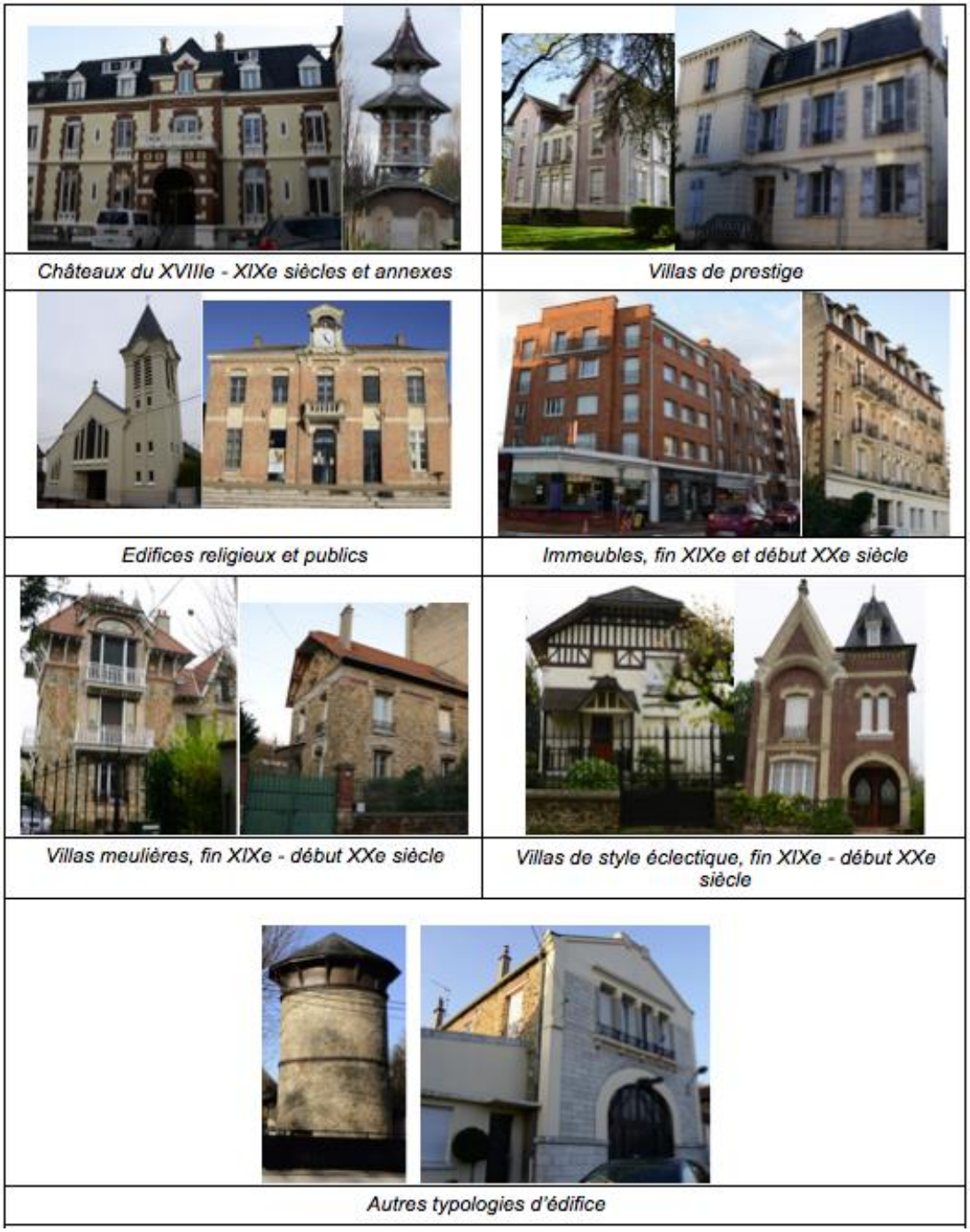
Il a été estimé qu'un délai de soixante ans minimum, au-delà de la date de conception d'un bâtiment, était nécessaire pour juger de son intérêt patrimonial. Si l'on applique aujourd'hui ce principe au cas d'Eaubonne, cela exclut d'office le bâti réalisé après 1955. Ce seuil est adapté à la majeure partie 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

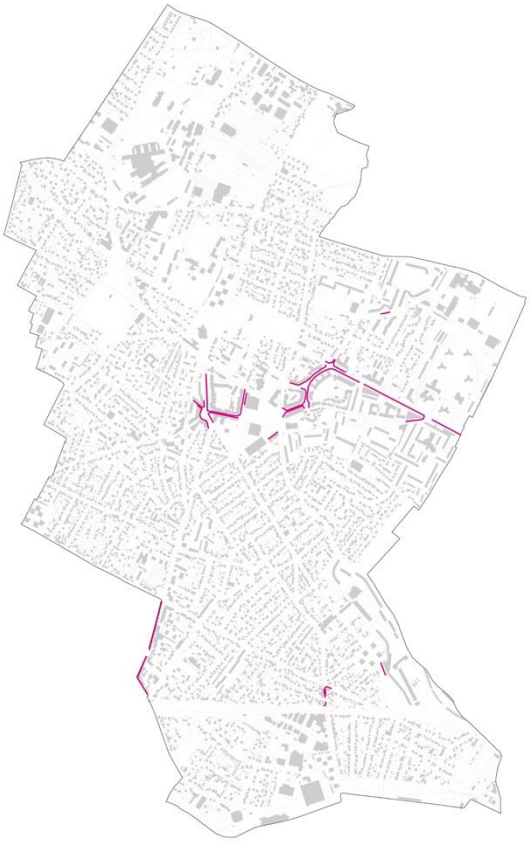
Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics sont identifiés sur le plan de zonage n°1 au titre de l'article L.151-41 1° du Code de l'urbanisme. Au nombre de 6, ils sont listés dans le tableau suivant :

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 m^2 de surface de plancher. Dans ces périmètres, cette règle est de 1 place maximum pour 60 m^2 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**

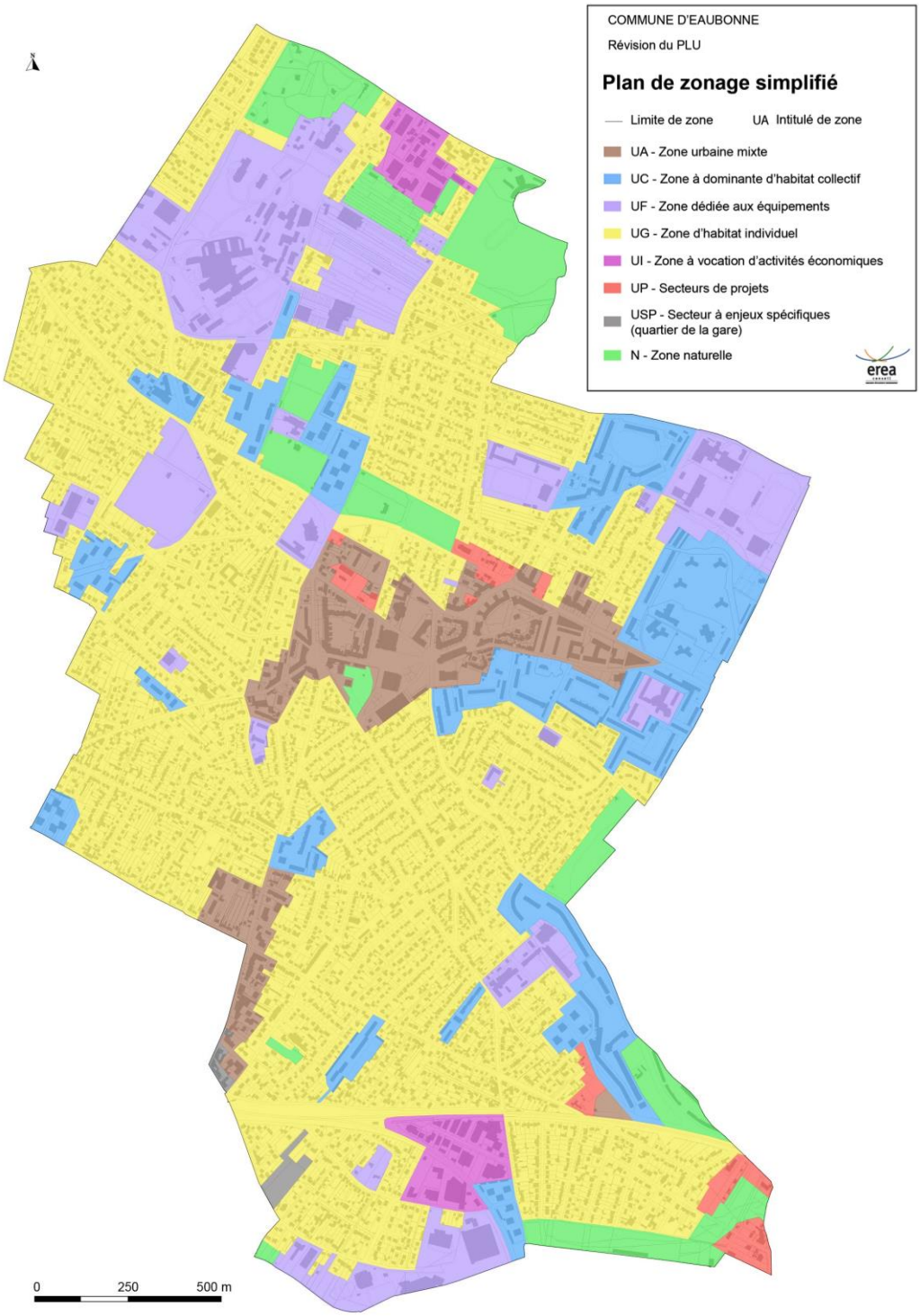
Le système de bande principale et secondaire (dans et au-delà de 25m par rapport à l'alignement) à l'article 7 de la zone USP est supprimé et remplacé par des dispositions spécifiques pour un secteur nouvellement créé. Ce secteur USP1 concerne le terrain situé au 109 rue du Général Leclerc. Cette évolution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

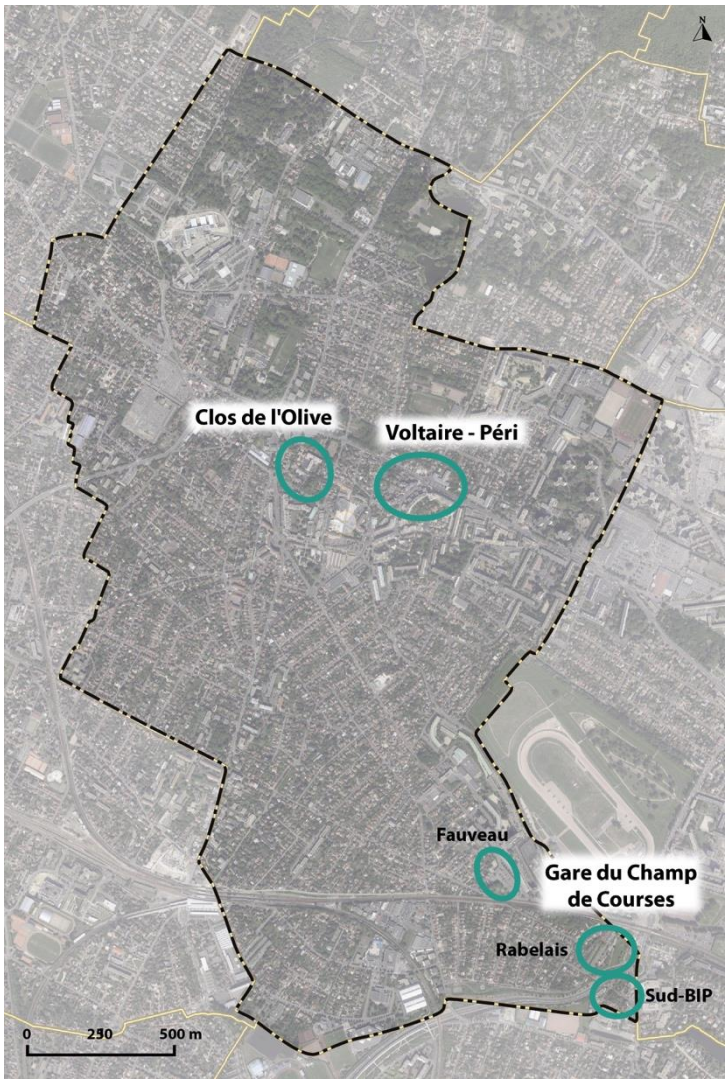
- D'identifier les actions les plus impactantes sur l'environnement, qui n'ont pas pu être « évitées » en amont, lors de l'élaboration du plan.
- D'évaluer le niveau des risques environnementaux et les points d'alerte.

- 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.
🟢	*OAP secteur Sud BIP* ▪ 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. *OAP secteur Rabelais* ▪ 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) (R)	▪ La zone C du PEB est comprise dans la marge de recul de 25 mètres ▪ 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