



# Plan Local URBANISME

De Viarmes

Département du Val d'Oise

## 1. RAPPORT DE PRÉSENTATION

### 1.2 EXPLICATIONS DES CHOIX RETENUS

Arrêt du projet de PLU révisé soumis à délibération  
du Conseil Municipal - 4 avril 2019



# SOMMAIRE

<b>Introduction</b> .....	<b>5</b>
<b>1<sup>ère</sup> PARTIE : Les objectifs de la révision du PLU</b> .....	<b>6</b>
<b>2<sup>ème</sup> PARTIE : Le respect des objectifs fondamentaux d'aménagement et d'urbanisme</b> .....	<b>7</b>
1) Objectifs de gestion économe et équilibrée de l'espace, de développement durable et de protection de l'environnement .....	8
a) Gestion économe et équilibrée de l'espace.....	9
b) Justification des objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espaces.....	11
c) L'enrayement de la perte de biodiversité.....	15
d) L'adaptation au changement climatique.....	16
e) La maîtrise de l'énergie .....	16
f) Le développement des communications numériques .....	16
g) La préservation de la ressource en eau .....	17
h) La prise en compte des risques naturels et des nuisances.....	17
2) Analyse des capacités de densification et de mutation des espaces bâtis .....	20
a) Inventaire du potentiel de densification et de mutation .....	20
b) Estimation du potentiel de logements réalisables .....	22
3) Objectifs de diversité des fonctions urbaines et de mixité dans l'habitat.....	23
a) En matière de diversité des fonctions urbaines.....	23
b) En matière de diversité et de mixité sociale dans l'habitat.....	23
<b>3<sup>ème</sup> PARTIE : Articulation du Plan Local d'Urbanisme avec les documents supra-communaux</b> .....	<b>24</b>
1) Le Schéma Directeur de la Région Île-de-France (SDRIF 2013).....	25
2) La charte du Parc Naturel Régional Oise - Pays de France (PNR).....	31
3) Le Plan de Déplacements Urbains d'Île-de-France (PDUIF 2014).....	33
4) Le Plan de Gestion des Risques d'Inondation du bassin Seine-Normandie (2016-2021).....	35
5) Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux du bassin Seine-Normandie (SDAGE 2016-2021) .....	36
6) Le Schéma Régional de Cohérence Écologique de la Région Île-de-France (SRCE).....	38
<b>4<sup>ème</sup> PARTIE : Explications des choix retenus pour établir le PADD</b> .....	<b>41</b>
1) Un projet en réponse aux enjeux majeurs de la commune .....	41
2) Axe 1 « Viarmes, un pôle de centralité conforté » .....	41
3) Axe 2 « Un environnement préservé et un cadre de vie de qualité pour Viarmes » .....	45

## **5<sup>ème</sup> PARTIE : Explications des choix retenus pour établir les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ..... 47**

1) « Centre-ville ».....	48
2) « Aménagement de la zone du Fréchet ».....	50
3) « Extension de la zone d'activités de l'Orme ».....	51
4) « Aménagement des espaces sportifs ».....	52
5) « Aménagement du secteur Davanne ».....	53
6) « OAP Biodiversité ».....	54

## **6<sup>ème</sup> PARTIE : Explications des choix retenus pour établir le règlement et le plan de zonage ..... 55**

1) Mode d'emploi du règlement.....	55
a) Le rôle du règlement.....	55
b) La portée du règlement.....	55
c) La composition du règlement.....	56
d) Un règlement modernisé.....	57
2) Les grands principes du zonage.....	59
3) Caractéristiques des zones et justifications des règles retenues.....	61
a) Généralités.....	61
b) Le centre ancien (UA).....	73
c) Les secteurs pavillonnaires (UG).....	78
d) La zone d'équipements d'intérêt collectif et services publics (UF).....	82
e) Les espaces dédiés aux activités économiques (UI).....	84
f) La zone à urbaniser pour le développement économique (AUI).....	87
g) La zone à urbaniser pour le développement urbain (AU).....	91
h) La zone naturelle (N).....	95
i) La zone agricole (A).....	98
4) Les évolutions du plan de zonage.....	101
a) Modifications des délimitations par rapport au PLU de 2009, modifié en 2012.....	101
b) L'évolution de la superficie des zones.....	108
5) Les dispositions particulières.....	110
a) Les protections du patrimoine végétal et naturel.....	110
b) Les protections du patrimoine bâti et hydraulique.....	118
c) Les linéaires commerciaux.....	120
d) Les sentes et chemins ruraux.....	120
f) Les emplacements réservés.....	121
g) Les axes de ruissellement pluvial.....	121

<b>7ème PARTIE : Évaluation environnementale .....</b>	<b>122</b>
1) Contexte réglementaire de l'évaluation environnementale.....	122
2) Prise en compte de l'environnement dans le PADD.....	123
3) Analyse des incidences sur les sites voués à l'urbanisation et aux aménagements divers ..	124
4) Analyse des incidences du PLU sur les composantes environnementales.....	135
5) Analyse des incidences du PLU sur le réseau Natura 2000 .....	155
<b>8ème PARTIE : Analyse des méthodes utilisées et des difficultés rencontrées pour évaluer les effets de la révision sur l'environnement.....</b>	<b>156</b>
1) Généralités .....	156
2) Estimation des impacts et difficultés rencontrées.....	157
3) Cas de la révision du PLU de Viarmes.....	157
<b>9ème PARTIE : Indicateurs de suivi et modalités d'évaluation de la mise en œuvre du Plan Local d'Urbanisme de Viarmes .....</b>	<b>159</b>
1) Les indicateurs liés à la population.....	160
2) Les indicateurs liés à l'habitat.....	160
3) Les indicateurs liés aux déplacements.....	161
4) Les indicateurs économiques et commerciaux.....	162
5) Les indicateurs liés aux équipements.....	162
6) Les indicateurs environnementaux .....	163
<b>10ème PARTIE : Annexes .....</b>	<b>165</b>

# INTRODUCTION

Afin de procéder à la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Viarmes, des études de diagnostics thématiques et de prospectives ont été menées en vue de définir un projet d'urbanisme cohérent et répondant aux besoins et enjeux actuels de la commune, ainsi qu'aux documents supra-communaux.

L'ensemble de ces travaux, réflexions menées au sein de l'équipe municipale, par les services de la ville, ou de celles qui ont été conduites avec les habitants dans le cadre de la concertation, a abouti à l'établissement de ce projet global pour le devenir de la ville traduit dans :

- le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), qui définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme pour l'ensemble du territoire communal, débattu en Conseil Municipal le 28 juin 2018 ;
- les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ;
- les dispositions réglementaires applicables en matière d'occupation et d'utilisation des sols.

Ce second volet du rapport de présentation du PLU, qui fait suite au diagnostic et à l'état initial de l'environnement, expose les choix retenus pour procéder à la révision du PLU et élaborer chacun des documents qui le composent.

Cette partie permet d'expliquer et justifier :

- les objectifs de la révision du PLU et ses principales évolutions ;
- le respect du PLU avec les objectifs fondamentaux d'aménagement et d'urbanisme, de développement durable et de protection de l'environnement ;
- l'articulation du PLU avec les documents, plans et programmes supra-communaux ;
- les choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, les Orientations d'Aménagement et de Programmation, le zonage et les règles d'urbanisme.

Le rapport de présentation contient également une évaluation environnementale, des indicateurs de suivi et modalités d'évaluation de la mise en œuvre du PLU, ainsi qu'un résumé non technique de l'évaluation environnementale (1.3).

# 1<sup>ère</sup> PARTIE : LES OBJECTIFS DE LA RÉVISION DU PLU

Par délibération du Conseil Municipal en date du 30 novembre 2017, il a été prescrit la révision globale du PLU.

Depuis, l'approbation du PLU le 24 septembre 2009, modifié le 26 avril 2012, des attentes et obligations nouvelles ont émergées au plan local et national. La Ville souhaite ainsi formaliser sa vision du développement communal pour les années à venir, principalement en vue d'actualiser et de traduire au Plan Local d'Urbanisme ses enjeux et projets.

La révision du Plan Local d'Urbanisme se justifiait donc à plusieurs titres :

▪ **Pour adapter et compléter les documents du Plan Local d'Urbanisme aux évolutions législatives récentes.** En particulier les dispositions issues des lois portant Engagement National pour l'Environnement (ENE) du 12 juillet 2010, dite loi Grenelle 2 ; pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) du 24 mars 2014 ; de modernisation du PLU du 28 décembre 2015 ; qui sont venues modifier le Code de l'Urbanisme et le contenu des PLU, tant au niveau du rapport de présentation, du PADD, des OAP que du règlement.

▪ **Pour actualiser et intégrer au PLU les orientations relatives aux documents de planification supra-communaux,** notamment le Schéma Directeur de la Région Île-de-France, approuvé en décembre 2013, le Plan de Déplacements Urbains d'Île-de-France 2014 concernant les politiques de transports et de mobilité, le Schéma Régional de Cohérence Écologique approuvé le 26 septembre 2013, la Charte du Parc Naturel Régional Oise Pays de France, ... en vue de répondre aux évolutions attendues sur le territoire.

▪ **Pour actualiser et traduire un projet de ville à l'horizon 2030,** en vue de :

- **poursuivre la restructuration et l'aménagement paysager du centre-ville ;**
- **assurer le développement économique de la commune** en favorisant le maintien et le dynamisme des commerces de proximité ;
- **veiller à une utilisation économe des espaces urbains,** par l'utilisation des espaces encore disponibles dans les zones bâties, pouvant être le support d'opérations d'aménagement et de renouvellement urbain ;
- **préserver et valoriser le patrimoine bâti et les paysages urbains ;**
- **préserver les espaces naturels,** notamment l'Espace Naturel Sensible lié au corridor écologique de Viarmes ;
- **protéger et valoriser les espaces agricoles et forestiers ;**
- **maîtriser les risques liés aux ruissellement et aux coulées de boue ;**
- **rectifier des erreurs matérielles et moderniser le règlement,** compte tenu des nouvelles législations, jurisprudences et de l'évolution de la commune.

Le contexte législatif et territorial ayant fortement évolué depuis l'approbation du PLU en 2009, les modifications à apporter au contenu du Plan Local d'Urbanisme venaient modifier l'économie générale du document, justifiant ainsi sa révision générale.

## **2<sup>ème</sup> PARTIE : LE RESPECT DES OBJECTIFS FONDAMENTAUX D'AMÉNAGEMENT ET D'URBANISME**

Le Plan Local d'Urbanisme, issu de la loi Solidarité Renouvellement Urbain (SRU) du 13 décembre 2000, constitue un outil privilégié de mise en cohérence des politiques sectorielles en matière d'urbanisme, d'environnement, d'habitat, de déplacements et d'activités économiques, pour l'émergence d'un projet urbain à l'échelle communale intégré dans un territoire plus large.

Le PLU doit respecter les grands défis et les orientations nationales. La loi SRU a en effet placé le principe de développement durable au cœur de la démarche de planification, en inscrivant trois principes fondamentaux d'aménagement et d'urbanisme à respecter lors de la démarche d'élaboration ou de révision du PLU :

- objectif d'équilibre entre l'aménagement et la protection ;
- objectif de diversité des fonctions urbaines et de mixité sociale dans l'habitat ;
- objectif de gestion économe et équilibrée de l'espace.

De plus, suite aux évolutions législatives récentes, les documents d'urbanisme doivent aujourd'hui, en sus des objectifs définis par la loi SRU, contribuer à répondre aux grands défis de l'environnement suivants :

- l'adaptation au changement climatique, par la limitation des émissions de gaz à effet de serre et la diminution des obligations de déplacements ;
- la maîtrise de l'énergie, notamment par l'amélioration des performances énergétiques des bâtiments et la constitution d'un tissu bâti plus compact ;
- l'enrayement de la surconsommation d'espaces naturels et agricoles, par la lutte contre l'étalement urbain, la mise en œuvre d'une gestion économe de l'espace et la reconstruction de la ville sur elle même ;
- l'enrayement de la perte de biodiversité, à travers la conservation, la restauration et la création de continuités écologiques (trames vertes et bleues) ;
- le développement des communications numériques.

Les choix et mesures retenus pour établir le projet de ville de Viarmes constituent donc des outils privilégiés pour l'application des objectifs fondamentaux d'aménagement et d'urbanisme d'ordre national évoqués ci-dessus.

Appliqués à Viarmes, ces objectifs d'ordre général ne peuvent toutefois trouver leur plein sens qu'en tenant compte des particularités géographiques et sociales de la ville. Ainsi, c'est en apportant des réponses précises et adaptées au contexte local que la commune a tenu compte de ces objectifs généraux dans son projet urbain.

# **1) Objectifs de gestion économe et équilibrée de l'espace, de développement durable et de protection de l'environnement**

Le principe d'un développement territorial durable, respectueux des principes d'équilibres, de diversité et de préservation de l'environnement, défini par Code de l'Urbanisme, a été considérablement renforcé par les lois Grenelle 1 et 2.

Face au constat de l'urgence écologique, la loi Grenelle 1, du 3 août 2009, a défini un ensemble d'objectifs à mettre en œuvre dans tous les secteurs pouvant avoir une incidence sur l'environnement ou le changement climatique, et notamment de nouveaux enjeux à prendre en compte dans le domaine de l'urbanisme.

Art. L.101-1 du Code de l'Urbanisme : Règles générales d'utilisation du sol modifié par la loi de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement (Grenelle 1) du 3 août 2009 - art. 8 :

*« Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences. Afin d'aménager le cadre de vie, d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources, de gérer le sol de façon économe, de réduire les émissions de gaz à effet de serre, de réduire les consommations d'énergie, d'économiser les ressources fossiles, d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la biodiversité notamment par la conservation, la restauration et la création de continuités écologiques, ainsi que la sécurité et la salubrité publiques et de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales et de rationaliser la demande de déplacements, les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace. Leur action en matière d'urbanisme contribue à la lutte contre le changement climatique et à l'adaptation à ce changement. »*

La loi Grenelle 2, dite aussi loi ENE (Engagement National pour l'Environnement), a repris ces changements législatifs opérés par la loi Grenelle 1. Elle a ainsi engagé une réforme en profondeur du droit de l'urbanisme et de l'environnement, assignant aux collectivités de nouvelles obligations visant à répondre aux objectifs de développement durable, qui a été complété par la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) du 23 mars 2014 (art. 132).

Ci-après est expliquée la manière dont le PLU répond aux objectifs de gestion économe et équilibrée de l'espace, de développement durable et de protection de l'environnement.

## **a) Gestion économe et équilibrée de l'espace**

Viarmes est majoritairement occupée par des espaces agricoles, naturels et forestiers (69% du territoire communal). Ces espaces forment une « ceinture verte » autour de l'entité urbaine et s'inscrivent dans une trame verte intra et interrégionale. De plus, au sein même de l'enveloppe urbaine, des cœurs d'îlots verts contribuent à la qualité paysagère et environnementale du territoire. Leur préservation s'avère indispensable. Ils sont précieux pour la population et la biodiversité. Toutefois, à l'échelle locale, Viarmes est identifiée par les documents supra-communaux comme « un pôle de centralité à conforter ». La commune doit donc concilier développement (axe 1 du PADD) et préservation (axe 2 du PADD).

L'objectif de Viarmes est de préserver les espaces naturels, agricoles et forestiers. Pour cela, le projet d'aménagement et de développement prévoit la maîtrise de l'urbanisation avec une limitation à l'enveloppe urbaine bâtie actuelle et sur des espaces clairement identifiés (dents creuses, sites mutables, zones à urbaniser), comme il est fixé à l'axe 1 du PADD à travers l'orientation « *Maîtriser le développement urbain pour préserver un environnement verdoyant et un cadre de vie de qualité* ».

Le PLU s'inscrit bien dans cet objectif *via* les diverses protections instaurées.

### **• Les milieux naturels et les paysages**

La préservation et la mise en valeur des milieux naturels et des paysages constituent des orientations fortes du PLU de Viarmes, développées à l'axe 2 du PADD, qui prévoit de :

- préserver de toute urbanisation et mettre en valeur les espaces boisés, à enjeux écologiques certains, notamment les bois de Seugy, de Beauvilliers et de Paroy à l'Est et les bois de Chaville et de Touthville à l'Ouest qui appartiennent à deux ensembles forestiers dont la superficie dépasse 100 hectares. Les principaux boisements présents sur le territoire communal sont protégés au titre des Espaces Boisés Classés (269 ha) ou au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme ;
- préserver la plaine et le plateau agricoles, éléments paysagers majeurs et garants de la pérennisation de l'activité agricole sur la commune : classement en N (66% du territoire) et A (12%) au plan de zonage ;
- préserver et mettre en valeur les espaces paysagers de respiration au sein de l'enveloppe urbaine (cœurs d'îlots), qui renforcent la place de la nature au sein de l'entité urbaine de Viarmes (maintien du classement en zone N). Ces cœurs d'îlots sont également maintenus en zone N du fait de leur enclavement, de leur topographie ou de leurs contraintes hydrologiques ;
- préserver différents alignements d'arbres existants qui constituent des lignes de force paysagère au sein de l'entité urbaine ou agricole, au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme) ;
- préserver et mettre en valeur les cours d'eau traversant la commune, ainsi que leurs berges et la végétation qui les borde. La ripisylve de l'Ysieux pourrait en particulier être étoffée. Elle est protégée au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme ;
- préserver les principaux vergers existants sur le territoire communal. Viarmes possède une forte tradition de culture fruitière comme en témoignent plusieurs vestiges de vergers de pommiers de demi tige ainsi que la présence de pruniers dans toute la couronne péri-urbaine. Les nombreux jardins potagers ou jardins fruitiers perpétuent cette tradition et il est important de préserver ce patrimoine végétal, au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.

- **Les espaces agricoles**

La zone agricole est maintenue dans son périmètre. Cependant, une majorité d'espaces agricoles sont inscrits dans le corridor écologique (zone N). L'objectif est de protéger au maximum le corridor écologique en n'y autorisant aucune construction, ni installation nouvelle. Cela n'empêche pas pour autant l'exploitation des terres agricoles, mais seulement la réalisation de constructions nouvelles, qui est autorisée dans de petits secteurs aux abords des constructions existantes (Acec)

Les terres agricoles demeurent donc suffisamment vastes et homogènes pour permettre leur exploitation dans de bonnes conditions.

- **L'enveloppe urbaine**

Au sein de l'enveloppe urbaine, les zones à urbaniser et les sites mutables identifiés au sein de la zone UA sont privilégiés pour le développement de logements, d'activités et d'équipements. Cela permet de préserver les secteurs pavillonnaires (UG) qui présentent un intérêt environnemental et paysager avec ses importantes surfaces végétalisées.

Dans le cadre de l'ouverture à l'urbanisation des zones AU, un traitement paysager spécifique est prévu afin de ne pas engendrer une rupture trop brutale avec l'environnement et afin d'atteindre une qualité d'urbanisme et de paysage capable de garantir l'insertion de ces nouvelles zones dans leur site. Afin de contrôler la forme et l'intégration dans le paysage, les zones de développement (AU et AUI) prévues sont assorties d'un règlement précisant toutes les conditions d'implantation et de paysagement. Une attention est notamment portée à la qualité des constructions réalisées ainsi qu'au traitement des espaces libres et des espaces publics. En complément du règlement, des OAP sont par ailleurs définies pour l'ensemble des zones à urbaniser, visant notamment à leur bonne intégration et à leur qualité paysagère.

Pour les zones urbaines, qui vont connaître des évolutions et mutations se pose donc également la question de l'équilibre et de la place à laisser aux espaces libres et paysagers. Pour cela, les OAP et le règlement concourent à garantir un minimum de présence végétale sur les parcelles et un traitement paysager.

Ainsi, la conception du PLU permet de maintenir la prédominance des espaces verts et naturels, qui constituent des atouts pour la ville.

## **b) Justification des objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espaces**

En complément de « l'analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers » et de « l'analyse des capacités de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis » prévues par la loi ALUR, le Plan Local d'Urbanisme doit désormais « exposer les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces, ainsi que la limitation de la consommation des espaces agricoles ou forestiers » et « justifier les objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espaces ».

Le PADD fixe un objectif de modération de la consommation d'espaces à 12,65 ha afin de permettre l'aménagement de la zone du Fréchet (4,6 ha), de terrains de sports et de loisirs (1,25 ha) de la ZAC de l'Orme (6,3 ha), et pour une éventuelle extension de la Gendarmerie (0,5 ha).

Les deux premiers périmètres sont situés à l'intérieur de l'enveloppe urbaine, ce qui ne nécessite donc pas d'extension urbaine, préservant ainsi les secteurs ayant un intérêt environnemental et paysager. De plus, ils sont situés dans « les espaces urbanisés », au sens du SDRIF. La ZAC s'inscrit quant à elle en continuité de la zone d'activités de l'Orme existante, alors que le site destiné à une éventuelle extension de la gendarmerie, est situé entre Carrefour Market et les espaces urbanisés situés au nord de la D922.



*Les espaces naturels, agricoles et forestiers consommés par le PLU (ACTIPOLIS)*

## **1/ L'aménagement de la zone du Fréchet (4,6 ha)**

Le PLU maintient la zone AUb, prévue au PLU de 2009 qui se situe dans le périmètre de l'enveloppe urbaine, à proximité du centre-ville.

**Objectifs :** L'aménagement de cette zone, actuellement agricole et boisée, doit permettre d'apporter une réponse aux besoins en logements et en équipements (un groupe scolaire et un EHPAD) sur le territoire communal afin de « conforter le pôle de centralité » (renforcer l'offre de logements, de commerces, d'activités et d'équipements), conformément aux orientations du SDRIF et du PNR.

Ces logements et équipements permettront de répondre aux besoins futurs liés :

- au vieillissement de la population. Les personnes âgées de plus de 60 ans représentent 25,2% de la population entre 2014, contre 20,2% en 2006 (+5). De plus, ce nouvel EHPAD sera plus adapté.
- à l'augmentation du nombre d'habitants (+786 habitants à l'horizon 2030). Des familles avec enfant(s) devraient s'installer sur la commune et le groupe scolaire existant est saturé.
- aux parcours résidentiels (diversification de l'offre de logements).

Cette zone, située à proximité du centre-ville, permet également de limiter les besoins de déplacements en véhicules motorisés et renforcer le tissu commercial.

Ce périmètre fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP). Le cadre d'aménagement définit intègre pleinement les questions d'accessibilité et de développement durable afin de :

- limiter au maximum l'empreinte écologique et les impacts environnementaux ;
- favoriser l'intégration urbaine et paysagère ;
- favoriser les modes doux et les espaces pacifiés.

Enfin, le PLU protège également une bande boisée sur la partie nord du site au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.

## **2/ L'extension de la zone d'activités de l'Orme (6,3 ha)**

Le PLU maintient la zone AUI prévue au PLU de 2009 actuellement en cours d'aménagement. Cette zone n'est en effet plus exploitée. Elle a été viabilisée et les premières constructions ont été réalisées.

Le développement économique est un enjeu majeur pour Viarmes. La Ville dispose d'un ratio emplois / actifs très faible (0,42) et elle doit répondre aux objectifs imposés par les documents supra-communaux de « renforcer le pôle de centralité » en développant l'emploi.

L'extension de la zone d'activités de l'Orme fait l'objet d'une procédure de Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) intercommunale créée à l'initiative de la Communauté de Communes Carnelle – Pays de France (dossier de création 18 juillet 2018, dossier de réalisation 21 mai 2014).

La ZAC, d'une emprise d'environ 12,3 hectares s'étend sur les communes de Viarmes et de Belloy-en-France. La moitié de l'extension est sur Viarmes.

L'intercommunalité a affirmé, au titre de ses compétences, sa volonté de renforcer son développement économique afin de dynamiser la polarité économique existante sur Viarmes et ainsi renforcer son rôle structurant à l'égard de l'ensemble des communes voisines. Ainsi, à l'échelle intercommunale, la ZAC s'est appuyé sur les objectifs économiques suivants :

- « aménager un parc d'activités économiques dans la continuité de l'espace économique existant pour éviter le mitage du territoire et des espaces naturels et pour rationaliser et dynamiser le développement économique grâce au regroupement des entreprises sur un lieu unique ;
- conforter et diversifier le tissu économique en accueillant de nouvelles entreprises, notamment les Petites et Moyennes Entreprises (PME), Petites et Moyennes Industries (PMI) et artisans, et permettant le développement de celles déjà présentes sur le territoire ;
- être en capacité d'accueillir tous types d'activités avec le découpage parcellaire proposé ;
- créer des emplois sur le territoire communautaire, et en offrir à la population pour réduire les déplacements domicile-travail ».

La ZAC offrira de nouveaux emplois sur le territoire, entre 250 et 400 emplois, ce qui contribue à apporter une réponse aux objectifs du SDRIF « conforter le pôle de centralité ».

Ce périmètre se justifie également par

- l'absence de disponibilités foncières dans les secteurs dédiés aux activités économiques existants pour y développer significativement les emplois. Ainsi, le choix a été de développer une zone d'activités dans la continuité de la zone d'activités existante.
- la position stratégique de ce secteur : situé à 6km de la Croix Verte, la zone est reliée rapidement à la Francilienne (N104), puis aux autoroutes A1, A15 et A16. Le périmètre profite également de la proximité de l'agglomération de Cergy-Pontoise (30 km) et de la zone économique de Roissy-Charles-de-Gaulle (25 km).

L'inscription de la ZAC dans le périmètre du Parc Naturel Régional Oise – Pays de France et d'un corridor écologique a également guidé la définition des principes d'aménagement de cette zone, garantissant l'insertion du projet dans son environnement : interface avec la plaine agricole plantée, couloir écologique préservé au nord, haie vive plantée en limite Sud et Est, gestion des eaux pluviales à ciel ouvert, etc.

Ainsi, un cahier des prescriptions architecturales et paysagères s'applique sur le périmètre de la ZAC. De plus, dans le souci de réaliser un ensemble de constructions harmonieuses sur la ZAC et afin d'accompagner les entreprises dans leur projet de construction, la Communauté de Communes Carnelle Pays de France a désigné un architecte coordinateur. Tout dépôt de demande de permis de construire devra avoir reçu préalablement l'accord de l'architecte-coordinateur.

Enfin, ce périmètre fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui définit le cadre d'aménagement à respecter, afin notamment de garantir l'intégration urbaine, paysagère et environnementale de l'extension de la zone d'activités de l'Orme.

### **3/ L'aménagement de terrains de sports et de loisirs et l'extension du service enfance jeunesse (1,25 ha)**

Cet espace agricole est classé en grande partie en zone NI (comme dans le précédent PLU). Cette zone permet d'accueillir des constructions et installations à condition qu'elles soient destinées à des équipements de sports, de loisirs ou relatifs à l'éducation ou qu'elles soient liées à une activité de loisirs. La partie sud de ce terrain est classée en zone UF, permettant notamment l'extension du service enfance jeunesse situé à proximité.

Cette zone, située au Nord du bourg, est déjà en grande partie artificialisée. Plusieurs équipements et terrains de sports existent : terrains de tennis, une aire de jeux, un skate-park, un terrain de tir à l'arc, des terrains de football, la salle Maspoli, l'action jeunesse, ainsi que l'accueil de loisirs.

Il s'agit d'un pôle important à l'échelle communale, voire intercommunale. L'objectif est donc d'affirmer la fonction et le rôle structurant de ce pôle d'équipements sportifs, de loisirs et d'intérêt collectif, notamment en renforçant la présence d'équipements.

Cela se justifie notamment par :

- l'augmentation du nombre d'habitants prévus, qui vont faire naître de nouveaux besoins en équipements. L'offre actuelle, notamment périscolaire, est d'ailleurs saturée ;
- les orientations du SDRIF « renforcer le pôle de centralité ».

Ce périmètre fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) afin d'encadrer l'évolution de ce secteur.

### **4/ La prévision d'une éventuelle extension de la gendarmerie (0,5 ha)**

Le PLU maintient la zone UF existante sur ce périmètre, initialement prévue pour la gendarmerie, qui s'est finalement implantée, plus au nord, sur Asnières-sur-Oise, en limite de la zone UF.

Toutefois, cette zone est maintenue pour répondre éventuellement à un besoin d'extension de la gendarmerie dans les années à venir.

### **c) L'enrayement de la perte de biodiversité**

Cet objectif constitue une composante forte du PLU, qui est développé à l'axe 2 du PADD à travers l'orientation : « *préserver l'environnement et les paysages pour conforter les trames vertes et bleues* » et traduit dans l'OAP « biodiversité ».

La commune est en effet traversée par un corridor écologique dont la préservation est un enjeu majeur. Il est en effet nécessaire de préserver le transit de la grande faune au travers des différentes liaisons écologiques. Ces liaisons écologiques constituent des corridors écologiques d'intérêt national : le corridor écologique identifié sur le territoire de la commune est le « corridor écologique de Viarmes-Luzarches ». Ce corridor assure principalement la liaison entre la forêt de Chantilly via le Bois Bonnet et le Nord de la forêt de Carnelle. Les boisements y sont bien représentés et couvrent près de la moitié de l'occupation du sol. Ce corridor se caractérise également par la présence de nombreux bois relais avec du Nord au Sud, les bois de Beauvilliers, Seugy et de Parois, qui servent de refuge et permettent à la faune de transiter entre ces deux massifs.

En raison de l'urbanisation et des phénomènes de cabanisation présent sur ces espaces, le corridor écologique se rétrécit entre les communes de Viarmes et de Seugy avec les difficultés de franchissement inhérentes. De nombreux risques de collisions sont observés sur la traversée de la RD 922 qui constitue également une zone d'enjeu majeur en terme de franchissement.

Or, la continuité écologique qui subsiste difficilement entre Viarmes et Seugy est l'une des clés de la conservation du continuum forestier qui relie l'Île de France à la Picardie.

Le PLU intègre donc également la prise en compte du corridor écologique d'intérêt national, le « corridor de Viarmes-Luzarches » qui traverse la commune. Pour ce faire, les différents boisements qui servent de refuge et permettent à la faune de transiter entre les massifs sont préservés (classement en EBC).

Le corridor écologique de Viarmes / Luzarches est également constitué de parcelles agricoles cultivées ou pâturées et de vergers. Le PLU classe en secteur Nce ou Ace les secteurs agricoles et naturels compris dans le corridor écologique et leur affecte un règlement particulier visant à interdire toute nouvelle construction ou installation de nature à compromettre la fonctionnalité du corridor.

La réalisation d'une OAP biodiversité appuie par ailleurs cette volonté de pleine intégration des entités agro-naturelles et de leur fonctionnalité dans le projet de territoire.

Pour résorber le phénomène de cabanisation sur ces espaces, ils bénéficient d'un classement en Espace Naturel Sensible (ENS) au sein duquel s'applique un droit de préemption.

Enfin, l'intégration paysagère de l'extension de la zone d'activités de l'Orme, incluse dans le corridor écologique est un enjeu majeur. Ainsi, un traitement paysager spécifique est préconisé dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) défini sur ce secteur. De plus, la ZAC de l'Orme a fait l'objet d'une étude d'impact permettant de prendre en compte cet enjeu et de définir des mesures adaptées.

La préservation des espaces verts, agricoles, naturels, les protections du patrimoine paysager et les projets visant à accroître la place du végétal permettront de constituer sur le territoire communal une trame verte contribuant à la qualité paysagère et la préservation de la biodiversité.

## **d) L'adaptation au changement climatique**

L'adaptation au changement climatique est un objectif du PLU. Le PADD définit en effet comme orientations de « *créer un environnement sûr et durable* » et « *favoriser les modes de transports alternatifs moins polluants pour les déplacements quotidiens* ».

La mise en œuvre du PLU contribuera à limiter les émissions de gaz à effet de serre et à diminuer les obligations de déplacements en véhicules motorisés. Pour ce faire, le PLU :

- intègre un nouvel article relatif aux performances énergétiques et environnementales des constructions : atteindre une consommation énergétique réduite de 20% par rapport à la consommation énergétique de référence de la RT 2012, utilisation de 30% de matériaux biosourcés, atteindre 30% d'énergies renouvelables ;
- définit des mesures destinées à favoriser l'usage du vélo :
  - o les nouvelles constructions doivent prévoir des locaux adaptés ;
  - o les OAP définissent les liaisons douces à aménager, permettant de constituer un réseau structurant et sécurisé ;
- identifie des zones à urbaniser et sites mutables en centre-ville ou à proximité immédiate pour encourager l'usage des modes doux ;
- préserve largement les espaces agricoles et naturels, ces derniers jouant le rôle de stockage de carbone par les végétaux.

Ces deux dernières actions permettront de limiter les besoins de déplacements en véhicules motorisés, en particulier pour les déplacements internes à Viarmes. Il s'agit en effet de rationaliser les déplacements.

## **e) La maîtrise de l'énergie**

Le PLU a pour objectif de « *créer un environnement sûr et durable* » (Cf. axe 2 du PADD). Il s'agit en effet de « *favoriser une gestion économe des ressources naturelles* », notamment : « *d'inciter à l'utilisation d'énergies renouvelables dans les nouvelles constructions pour limiter les consommations d'énergies et réduire les émissions de gaz à effet de serre* », mais également de « *favoriser l'adaptation et la rénovation thermique des logements* ».

Le règlement traduit cet objectif en instaurant l'article 10 « Performances énergétiques et environnementales ». Toutes les nouvelles constructions devront atteindre une consommation énergétique réduite de 20% par rapport à la consommation énergétique de référence de la RT 2012, utiliser 30% de matériaux biosourcés et atteindre 30% d'énergies renouvelables.

## **f) Le développement des communications numériques**

Le développement des communications numériques constitue une composante importante du PLU. Il s'agit d'un élément indispensable pour l'attractivité de la ville, à la fois résidentielle, mais aussi économique. Certaines entreprises en ont besoin pour se développer, alors que pour les habitants, il doit permettre l'accès à des services dématérialisés.

Le PADD définit de « *poursuivre le développement du très haut débit afin de renforcer l'attractivité résidentielle et économique de Viarmes* ».

Cette orientation est traduite au sein du règlement qui comporte un nouvel article relatif aux « *obligations en matière d'infrastructures et de réseaux de communications électroniques* » (article 13).

Le très haut débit (fibre optique) étant en cours de déploiement sur la ville, il s'agit de prévoir une règle pour les nouvelles constructions, afin qu'elles se raccordent au réseau lorsqu'il existe, où qu'elles intègrent les éléments techniques nécessaires (câblages, gaines, etc.) permettant un raccordement futur.

## **g) La préservation de la ressource en eau**

### **• Captage d'alimentation en eau potable**

Les prélèvements pour l'alimentation en eau potable de la commune s'effectuent via le champ captant d'Asnières-sur-Oise, constitué de 4 forages, qui sont protégés par des périmètres de protection, constituant une servitude d'utilité publique.

Le captage d'Asnières-sur-Oise permet d'assurer les besoins futurs. L'augmentation prévisible de la consommation future liée à l'urbanisation des zones AU, des dents creuses et sites mutables, (environ 6000 habitants à l'horizon 2030) apparaît compatible avec les capacités actuelles d'alimentation. EN 2016, le volume moyen prélevé était de 11 000 m<sup>3</sup>/j alors que l'autorisation maximale est fixée à 40 000 m<sup>3</sup>/j.

De plus, le PLU s'inscrit dans l'objectif de préservation des ressources naturelles à travers l'article 10, nouvellement introduit, qui fixe une obligation à toutes les nouvelles constructions de comporter au moins un système destiné à récupérer les eaux pluviales. Ces eaux récupérées pourront ainsi être utilisées pour l'entretien des espaces verts ou un usage domestique.

### **• Qualité des eaux superficielles et ou souterraines**

Les dispositions orientées vers la préservation de la trame verte et bleue du territoire favoriseront l'épuration naturelle des eaux de ruissellement.

### **• Assainissement des eaux pluviales**

Dans le cadre de l'aménagement progressif des zones à urbaniser (AU), mais également des sites mutables et pour toutes nouvelles constructions, des moyens seront mis en œuvre afin de gérer les eaux pluviales à la parcelle, sans connexion au réseau (article 12 du règlement).

Une attention particulière sera portée à la préservation de la qualité des eaux des exutoires naturels que sont la rivière de l'Ysieux et les rus présents sur le territoire (Fréval, Ponceau, Pichaine, ravin de la tempête).

## **h) La prise en compte des risques naturels et des nuisances**

### **• Risques naturels**

Il existe sur Viarmes des contraintes et facteurs de risques liés à la nature des sols et sous-sols et aux risques d'inondation. Ils sont localisés et explicités dans l'état initial de l'environnement.

En fonction de leur portée, il convient de distinguer :

- les contraintes fortes, qui mettent en cause la sécurité des personnes et des biens ;
- les contraintes de moindre importance, dites « secondaires », qui peuvent néanmoins provoquer des dégâts matériels aux constructions.

### **Risque d'inondation pluvial**

Viarmes a déjà fait l'objet de plusieurs arrêtés portant constatation de l'état de catastrophe naturel pour des dommages causés par des inondations pluviales. La commune ne fait cependant l'objet d'aucun plan de prévention des risques naturels prévisibles liés aux inondations. Cependant, le plan de zonage matérialise les axes de ruissellement pluvial temporaire lors d'orage et le règlement précise à l'article 2 pour chaque zone concernée les règles à respecter.

De plus, plusieurs mesures ont été prises ces dernières années pour pallier ces problèmes d'inondation et notamment pour diminuer le risque de ruissellement urbain. Il existe un bassin de retenue à ciel ouvert avec une digue au lieu-dit « le Ravin de la tempête », ainsi qu'un bassin de retenue enterré au lieu-dit « le trou à loup ». De plus, la route des Princes a été aménagée avec un nouvel assainissement pluvial. À l'avenir de nouveaux aménagements complémentaires sont prévus. Ils font notamment l'objet d'emplacements réservés, notamment l'ER I pour l'aménagement d'un nouveau bassin de retenue.

### **Risques naturels liés à la nature du sol et du sous-sol**

La commune est concernée par un risque lié :

- à la présence de carrières souterraines abandonnées, couvertes par un Plan de Prévention des Risques (PPR) ;
- à la dissolution naturelle du gypse ;
- aux zones humides et compressibles (alluvions) ;
- au retrait-gonflement des sols argileux.

Les périmètres sont matérialisés sur les documents graphiques en annexe du PLU. Le PPR s'impose en tant que servitude d'utilité publique au présent PLU et s'accompagne de prescriptions écrites. Pour les autres risques, le règlement, dans son article 2, attire l'attention des pétitionnaires sur l'existence de ces risques. Dans ces secteurs, le PLU peut contraindre les constructions, qui ne sont autorisées que sous réserve de prise en compte des mesures relatives aux risques qui sont énoncées pour chaque risque. De plus, ils sont localisés sur le « plan des contraintes du sol et du sous-sol » et dans une fiche d'information en ce qui concerne les argiles, qui sont annexés au présent PLU.

#### **• Risque technologique**

Le risque technologique est pris en compte dans le PLU à travers les articles 1 et 2 du règlement, qui limitent sous certaines conditions l'installation d'Établissements Classés pour la Protection de l'Environnement (ICPE). Dans un esprit de prévention, une réglementation stricte a été élaborée, soumettant l'ouverture de telles installations selon le degré de gravité des nuisances dont elles peuvent être la cause (bruit, danger d'explosion ou d'incendie). Les activités industrielles sont quant à elles limitées au zone d'activités (UI), au regard de leur incompatibilité avec les zones résidentielles.

#### **• Nuisances sonores**

Le bruit constitue un enjeu fort de l'aménagement. Il devient prioritaire lorsque l'exposition de la population aux nuisances sonores risque d'entraîner une dégradation importante de ses conditions de vie et de santé. La loi SRU a fixé le principe de mixité fonctionnelle, cependant, elle multiplie les points de conflits entre les sources de bruits et les zones calmes. Viarmes fixe dans son PADD l'objectif de « *maîtriser les nuisances sonores liées aux infrastructures de transport* ».

Le PLU prévoit le développement des modes de déplacements doux sur la commune et une circulation apaisée. Cela s'inscrit dans l'objectif de réduction de la place de l'automobile et donc d'une moindre consommation énergétique et d'une moindre pollution (atmosphérique et bruit). Le report modal d'une partie des déplacements quotidiens internes à la ville, des véhicules motorisés vers les modes doux ne peut avoir lieu qu'à partir d'aménagement permettant de donner des conditions de circulations sécurisées pour les modes doux et la constitution d'un véritable réseau permettant de relier les principales polarités, mais également d'espaces de stationnement adaptés et sécurisés.

Les zones à urbaniser et les sites mutables identifiés sont situées à proximité du centre-ville de manière à limiter les besoins de déplacements en véhicules particulier. Des liaisons douces sont prévues à l'intérieur de ces zones et en direction du centre-ville. Elles sont définies au sein des OAP. Cela contribuera à limiter les besoins de déplacements en véhicules motorisés.

Le PLU prend également en compte les nuisances sonores à travers l'affectation des sols (article 1 et 2). Il s'agit d'assurer le bon fonctionnement des activités, sans perturbation de la tranquillité des habitants.

Par ailleurs, le PLU prend en compte l'arrêté portant sur le classement des infrastructures de transports terrestres et l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation qui impose un isolement acoustique pour le bâti proche des axes classés à grande circulation : RD 909, Route de Royaumont, Rue de Paris, avenue Georges Clémenceau et voie ferrée (cf annexes du présent PLU).

- **Risque d'exposition au plomb**

La commune est concernée par l'arrêté préfectoral du 22 décembre 2000. Cet arrêté applicable depuis le 15 février 2001 a entièrement classé le département du Val-d'Oise « zone à risque d'exposition au plomb ». Il est fait mention de ce risque sur le plan de zonage, à titre d'information.

- **Lignes électriques très haute tension du réseau stratégique**

L'état initial de l'environnement rappelle que Viarmes est traversée par plusieurs lignes électriques très haute tension (225 000 et 400 000 volts) du réseau stratégique Île-de-France.

Le PADD définit comme orientation de « *prendre en compte la présence de lignes électriques très haute tension du réseau stratégique* ».

Le tracé des lignes très haute tension, ainsi que les couloirs de passage de ces lignes sont matérialisés sur les OAP concernées et le plan de zonage. De plus, le règlement, aux articles 1 et 2 des zones concernées définit ce qui est autorisé ou non dans les couloirs de passage.

Ces dispositions permettent de protéger les lignes électriques très haute tension du réseau stratégique, mais également de pérenniser un voisinage compatible avec leur bon fonctionnement, ainsi que le maintien d'un accès facile à ces infrastructures pour leur maintenance, leur réparation et leur réhabilitation.

**Le projet défini par le PLU respecte les grands défis et orientations nationales en apportant des réponses aux exigences de développement durable et de protection de l'environnement définies notamment par les lois Grenelles et ALUR, ainsi qu'en respectant les principes fondamentaux d'aménagement et d'urbanisme issus de la loi SRU.**

## **2) Analyse des capacités de densification et de mutation des espaces bâtis**

L'un des principaux objectifs de la loi Grenelle 2 est de limiter la consommation des espaces naturels et l'artificialisation des sols. Ainsi, en plus, de « *l'analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers* » prévue par la loi ALUR, le Plan Local d'Urbanisme doit désormais « *analyser la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales* ».

La révision du PLU s'inscrit donc dans une logique de « rationalisation » de l'espace, ce qui impose d'avoir une vision sur le potentiel constructible du territoire, permettant le développement de logements, d'équipements ou d'activités, à court, moyen ou long terme. Les différents espaces bâtis de l'enveloppe urbaine ont donc été étudiés afin d'évaluer leur potentiel de densification et de mutation.

Cette analyse permet également de vérifier si la ville dispose, avec les règles du PLU, des capacités à répondre aux objectifs de logements, d'emplois et d'équipements qu'elle s'est fixée dans son PADD. Elle apporte également des éléments à la justification de l'objectif de modération de la consommation d'espaces.

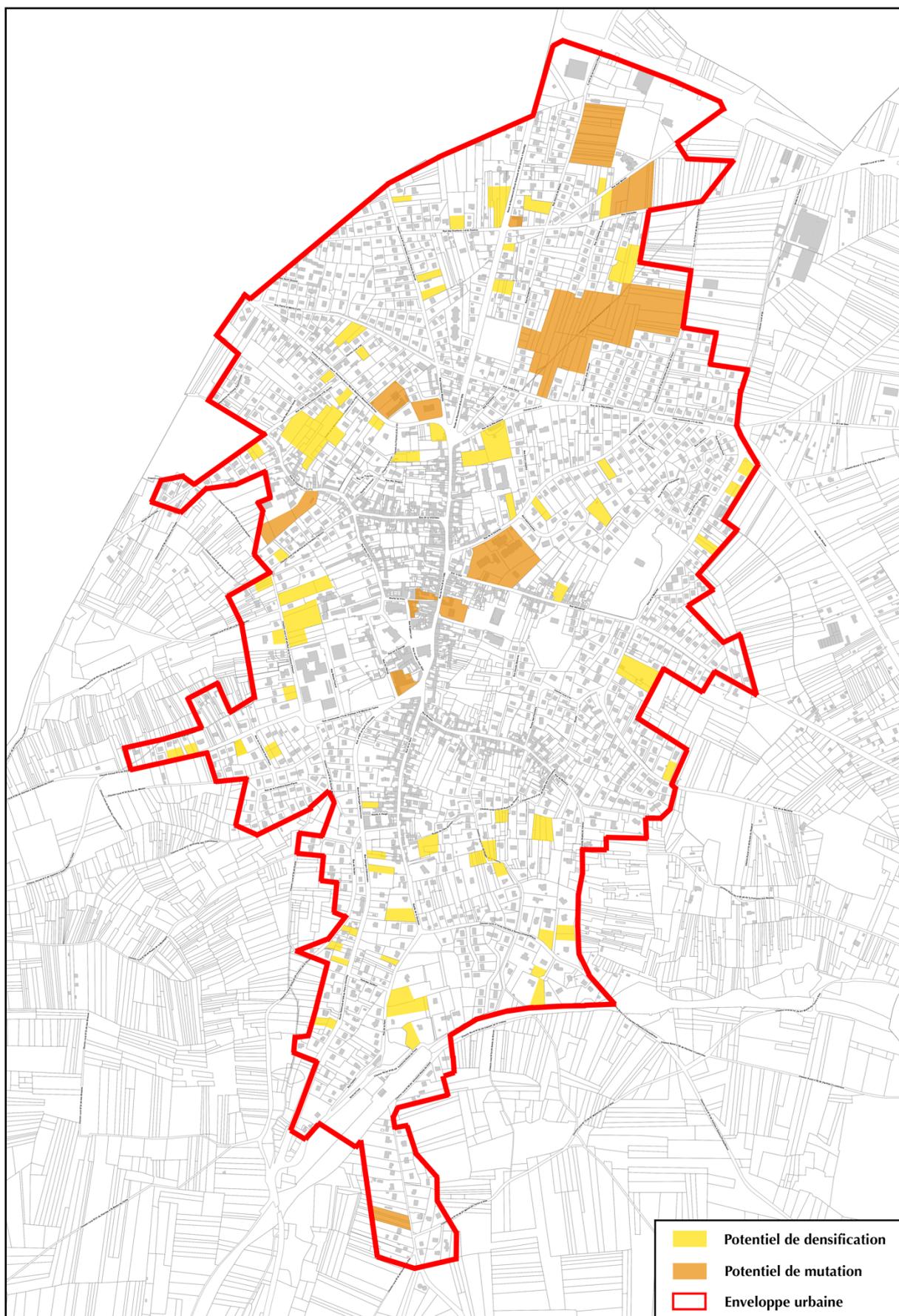
Pour Viarmes, l'enjeu est bien de cibler, au sein de l'enveloppe urbaine actuelle, les secteurs permettant le développement de logements, d'équipements, d'activités, ... afin de préserver les espaces naturels, agricoles et forestiers, mais également le caractère verdoyant des secteurs pavillonnaires.

L'étude des capacités de densification et de mutation des espaces bâtis tient compte des formes urbaines et architecturales existantes. Le potentiel est en effet différent selon la typologie, la vocation, les objectifs et le règlement des différentes zones. Il sera ainsi plus faible dans les secteurs pavillonnaires (UG) que sur certains sites mutables de la zone UA.

### **a) Inventaire du potentiel de densification et de mutation**

Les terrains et sites présentant un potentiel de densification et de mutation sont identifiés sur la carte page suivante. Ils sont classés en 2 grandes catégories :

- **les possibilités de mutation**, comprenant les changements de destination et le potentiel de renouvellement urbain. Il s'agit de sites ou d'espaces, bâtis ou non, qui présentent un potentiel d'évolution au regard de l'occupation ou l'usage actuel, ou à venir (départ d'une activité ou d'un équipement par exemple). Plusieurs de ces sites se situent dans le centre-ancien ou à proximité (zone UA). On recense notamment les sites actuellement occupés par des équipements qui vont quitter le centre-ville : Gendarmerie, Centre Technique Municipal, les 2 EHPAD, etc.
- **les possibilités de densification**, comprenant les dents creuses et vides urbains au sein de l'enveloppe urbaine. Il s'agit des espaces non construits entourées de terrains bâtis et présentant un accès direct à une voirie, mais également du potentiel par division de terrain, correspondant à des parcelles dont la taille et la configuration sont propices à la division au regard des règles du PLU. Elles sont présentes essentiellement dans les secteurs pavillonnaires (zone UG).



Source ACTIPOLIS : Sites et terrains présentant un potentiel de densification ou de mutation

## **b) Estimation du potentiel de logements réalisables**

À partir de l'identification des sites mutables et dents creuses, il est possible d'évaluer le nombre de logements qu'il est possible de réaliser au sein de l'enveloppe urbaine. Pour cela, un croisement a été effectué avec le règlement du PLU, qui définit les droits à construire sur chaque secteur de la ville.

Il s'agit d'une estimation en grande maille. Le nombre de logements peut en effet varier selon la programmation, la configuration du terrain, etc. Le potentiel se décline ainsi :

### **Dans les zones à urbaniser (AU) :**

- 15 logements environ, sous forme de maisons individuelles sur le secteur « Davanne » (AUa) ;
- 75 logements environ, sous forme de maisons individuelles et de petits collectifs, un EHPAD de 154 lits et un groupe scolaire sur la zone de Fréchet (AUb).
- 100 logements environ sur le secteur « Garenne » (AUd).

**Dans la zone UA**, plusieurs dizaines de logements sur les sites identifiés comme mutables et sur les terrains présentant d'un potentiel de densification.

**Dans les secteurs pavillonnaires (UG)**, zone urbaine la plus étendue, les règles ont été revus afin d'encadrer l'évolution de ces secteurs. Toutefois, cette zone présente des capacités de densification, néanmoins plus diffuses et liées à des initiatives privées, souvent mobilisables après remembrement parcellaire et division de terrain.

Pour les terrains identifiés dans les secteurs pavillonnaire (UG), compte tenu des règles du PLU, le potentiel est d'environ 70 logements.

L'objectif de construction de logements définit par le PADD étant de 34 logements par an, soit 408 logements entre 2019 et 2030 (12 ans), le règlement, tel qu'il est défini, permet de répondre aux objectifs de constructions de logements fixés dans le PADD, ainsi qu'aux objectifs de densification du SDRIF.

### **3) Objectifs de diversité des fonctions urbaines et de mixité dans l'habitat**

#### **a) En matière de diversité des fonctions urbaines**

Viarmes est une ville résidentielle de 5 238 habitants, qui compte 969 emplois (Insee RP 2014) et une zone d'activités. Le développement communal s'est fait dans une logique de spécialisation des fonctions avec une zone d'activités séparées des zones résidentielles, préservant ainsi les zones d'habitat des nuisances induites par les activités. Toutefois, le centre-ville présente un tissu urbain mixte (logements, commerces, activités artisanales, équipements).

La question de la diversité urbaine se pose à Viarmes, avec la préoccupation du développement de l'offre de logements, d'emplois et de leur adéquation l'un à l'autre. De plus, il convient de développer l'ensemble des fonctions urbaines, notamment offrir des logements, des équipements et services adaptés et attractifs aux personnes présentes ou qui travaillent sur la commune, mais également de proposer des emplois afin de faciliter l'emploi local.

Les orientations définies au sein du PADD, notamment à l'axe 1 « *Viarmes un pôle de centralité conforté* » vont dans le sens de la diversité des fonctions urbaines dans la ville : « *Répondre aux besoins en matière de logements pour favoriser les parcours résidentiels* », « *renforcer le niveau d'équipements et de services pour répondre aux besoins des populations présentes et futures* », « *maintenir un tissu commercial attractif, dynamique et diversifié* » et « *renforcer l'attractivité économique de Viarmes* ».

La diversité des fonctions urbaines est favorisée et réalisée au sein du centre-ville. Les articles 1, 2 et 3 du règlement, qui conditionnent les utilisations et occupations du sol, favorisent la diversité fonctionnelle. En effet, dans la zone UA, presque toutes les vocations sont autorisées, à l'exception des activités agricoles, forestières et industrielles incompatibles au regard des nuisances et risques qu'elles peuvent causer.

Le PLU préserve toutefois l'existence des zones naturelles, de zones agricoles et des secteurs résidentiels pavillonnaires (UG), afin de préserver le cadre de vie des habitants. Toutefois, en zone UG, en lien avec la vocation à dominante d'habitat, les surfaces commerciales et artisanales sont admises sous conditions.

#### **b) En matière de diversité et de mixité social dans l'habitat**

Le développement d'une offre de logements diversifiée est un enjeu pour Viarmes, qui a l'objectif de favoriser les parcours résidentiels afin de permettre à chacun de trouver sur la commune un logement adapté à ses besoins. Viarmes pourra ainsi garder ses habitants sur son territoire. Le PADD définit comme orientation de « *Répondre aux besoins en logements pour favoriser les parcours résidentiels, notamment en développant une offre de logements diversifiée et adaptée aux besoins des populations présentes sur le territoire et attractive pour de nouveaux habitants* ».

En matière d'habitat, l'offre globale doit ainsi rechercher sa diversification en termes d'offre : typologie (augmentation de la part de petits logements : T1, T2), en loyer et en coût d'accession.

Viarmes n'est pas soumise à la loi SRU. Toutefois, la ville compte 93 logements sociaux (41 en maisons et 52 en appartements). De plus, le PLU n'est pas restrictif et permet de faire du logement social dans toutes les zones où l'habitat est autorisé (UA, UG et AU).

### **3<sup>ème</sup> PARTIE : ARTICULATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME AVEC LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX**

Conformément à l'article L.131-4 du Code de l'Urbanisme, le PLU constitue un document d'urbanisme qui s'inscrit dans une hiérarchie établie des plans et schémas ayant un impact sur l'aménagement du territoire. Il doit ainsi être compatible ou prendre en compte les orientations fixées par les documents de planification de rang supra-communal élaborés par l'État ou les autres collectivités territoriales qui s'imposent à lui. En effet, les choix d'aménagement ne peuvent se considérer à la seule échelle communale. Cette hiérarchie doit permettre d'assurer la cohérence et la complémentarité avec les politiques menées localement.

#### **Le PLU doit être compatible avec :**

- Le Schéma Directeur de la Région Île-de-France (SDRIF), approuvé en 2013 ;
- La charte du Parc Naturel Régional Oise - Pays de France (PNR) ;
- Le Plan de Déplacements Urbains d'Île-de-France (PDUIF), approuvé en 2014 ;
- Le Plan de Gestion des Risques d'Inondation du bassin Seine-Normandie (2016-2021) ;
- Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux du bassin Seine-Normandie 2016-2021 (SDAGE)

#### **Il doit prendre en compte :**

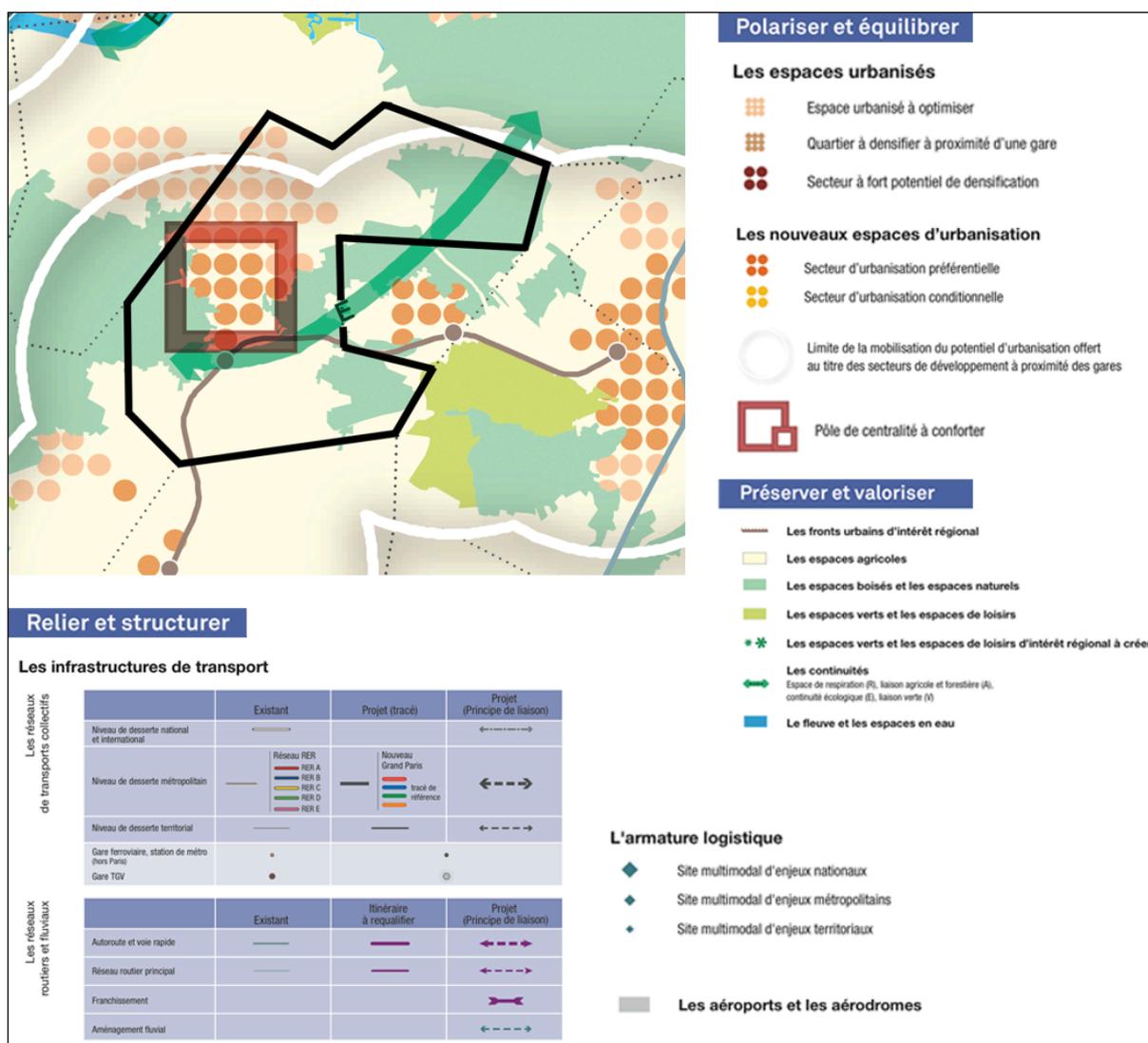
- Le Schéma Régional de Cohérence Écologique de la Région Île-de-France (SRCE).

# 1) Le Schéma Directeur de la Région Île-de-France (SDRIF 2013)

Le Schéma Directeur de la Région Île-de-France a été approuvé par l'État le 28 décembre 2013. Il constitue le schéma directeur actuellement en vigueur, opposable aux documents d'urbanisme locaux.

Le Schéma Directeur de la Région Île-de-France est un document d'aménagement et d'urbanisme qui donne un cadre à l'organisation de l'espace francilien. « *Ce schéma détermine notamment la destination générale des 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* ».

Le SDRIF 2013 présente les grands défis que doit relever l'Île-de-France pour les prochaines décennies : promouvoir davantage de solidarité, faire face aux mutations de l'environnement, préparer la transition économique, sociale et solidaire et faire du défi alimentaire une préoccupation majeure des politiques d'aménagement et de développement. L'ambition du SDRIF est d'engager le territoire francilien vers un nouveau modèle de développement conçu à l'aune du développement durable replaçant le francilien au cœur du projet. Le SDRIF a la volonté d'organiser au mieux la croissance urbaine et l'utilisation de l'espace tout en garantissant le rayonnement international de la région.



Source SDRIF 2013 : Carte de destination générale des sols pour la ville de Viarmes

La traduction de cette vision régionale s'articule, dans le projet spatial régional, autour de trois piliers :

- **Relier et structurer : une métropole plus connectée et plus durable**

- une plus grande ouverture au niveau national et international ;
- un système de transport mieux maillé et mieux hiérarchisé ;
- des déplacements locaux optimisés ;
- une accessibilité numérique généralisée.

### **Mobilité**

*« Dans le cadre d'un développement durable et solidaire, ainsi qu'en cohérence avec ses objectifs de « compacité » urbaine et de mixité des fonctions, le réseau de transports francilien doit permettre la mobilité quotidienne des personnes fondée sur un recours massif aux modes actifs (marche et vélo). Le réseau doit gagner en fluidité et en fiabilité si nécessaire au détriment de la vitesse et permettre un meilleur fonctionnement des circulations, mais aussi un meilleur partage multimodal de la voirie. Il doit également s'intégrer au mieux dans la ville en renforçant les liens urbanisme-transport et en atténuant les coupures que constituent souvent les grandes infrastructures ».*

Comme toutes les communes de la région, Viarmes est concernée par l'objectif de développement des pratiques de déplacement moins dépendantes de la voiture individuelle, fondées sur le recours aux transports collectifs et aux modes actifs. L'amélioration des rabattements vers et depuis la gare de Viarmes doit renforcer l'intégration du territoire au système métropolitain.

*« Le PLU devra permettre le développement d'itinéraires pour les modes actifs, pour faciliter les mobilités quotidiennes. Le PLU prévoira également un meilleur partage de la voirie pour réduire l'usage de la voiture individuelle au profit des transports collectifs ».*

Le projet développé par la ville de Viarmes au sein du PADD, dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) et traduit dans le règlement, entend améliorer et favoriser l'usage des transports en commun, ainsi que des modes doux (marche et vélo). Cet objectif est notamment défini à l'axe 1 du PADD par l'orientation *« favoriser les modes de transports alternatifs moins polluants pour les déplacements quotidiens »*.

À ce titre, le PADD identifie les voies locales à aménager pour favoriser les mobilités douces afin de réaliser un réseau structurant et sécurisé permettant de relier les pôles générateurs de déplacements, notamment le centre-ville, les équipements, la gare et les commerces (rue de la Mascrée, rue de la gare, rue Noire, chemin des réservoirs).

Le PADD reprend également les liaisons douces envisagées dans le PDUIF, les D909z et D922z qui traversent la ville du nord au sud et d'est en ouest, ainsi que l'aménagement de la boucle n°4 du PNR, qui permettront de créer des liaisons intercommunales.

Ces itinéraires sont repris dans les OAP afin de garantir leur réalisation. De plus, au PLU, cela se traduit également par la protection des sentes et des chemins ruraux.

Les choix de développement de la ville visent également à favoriser les mobilités douces locales, sans recours aux véhicules motorisés pour les déplacements internes à Viarmes. En effet, le développement des logements est privilégié sur des sites et secteurs présents en centre-ville (sites mutables) ou à ses abords (zones AU).

### **Lignes électriques très haute tension stratégiques**

*« Les équipements de services urbains sont les dépôts pétroliers actuels et les canalisations d'hydrocarbures liquides associées, les stockages et les canalisations de gaz naturels, les lignes stratégiques du réseau de transport électrique THT, les équipements d'assainissement, de production et d'alimentation en eau potable, de stockage et de transformation de matériaux et de denrées alimentaires, de valorisation, de recyclage et /ou d'élimination des déchets, ou les espaces souterrains pour les déchets, etc. Les terrains d'emprise qui y sont affectés doivent être conservés à ces usages.*

*Il est nécessaire de maintenir leur accès (routier, ferré, fluvial) et de pérenniser un voisinage compatible avec ces activités ».*

Viarmes est traversée par plusieurs lignes électriques très haute tension (225 000 et 400 000 volts) du réseau stratégique Île-de-France. La commune est donc concernée par cette orientation.

Le PADD définit comme orientation de *« prendre en compte la présence de lignes électriques très haute tension du réseau stratégique »*.

Le tracé des lignes très haute tension, ainsi que les couloirs de passage de ces lignes sont matérialisés sur les OAP concernées et le plan de zonage. De plus, le règlement, aux articles 1 et 2 des zones concernées définit ce qui est autorisé ou non dans les couloirs de passage.

Ces dispositions permettent de protéger les lignes électriques très haute tension du réseau stratégique, mais également de pérenniser un voisinage compatible avec leur bon fonctionnement, ainsi que le maintien d'un accès facile à ces infrastructures pour leur maintenance, leur réparation et leur réhabilitation.

- **Polariser et équilibrer : une région diverse et attractive**

- une région plus équilibrée autour de plusieurs bassins de vie ;
- une multipolarité plus affirmée, notamment autour des gares, des RER et du métro automatique du Grand Paris Express ;
- développer l'emploi dans les territoires en assurant une diversité économique ;
- des tissus urbains densifiés pour une mixité urbaine renforcée.

Le SDRIF donne « *la priorité à la limitation de la consommation d'espaces agricoles, boisés et naturels, et donc au développement urbain par la densification des espaces déjà urbanisés* ».

Selon la définition du SDRIF, Viarmes figure dans « *l'agglomération des pôles de centralité qui correspondent au réseau des villes qui ont vocation à mailler l'espace rural. Elles sont définies par la présence du pôle de centralité proprement dit, désignant la commune regroupant les fonctions économiques, les équipements et les services indispensables à la vie quotidienne* ». Le SDRIF identifie Viarmes comme un « *pôle de centralité* ».

Comme toutes les collectivités d'Île-de-France, Viarmes doit apporter une réponse aux besoins de ses habitants en matière de logement, mais également participer à l'atteinte de l'objectif régional de production de 70 000 logements par an. De plus, outre la construction neuve, la réhabilitation du parc existant est un enjeu fondamental.

Viarmes étant desservit par une gare (ligne H du réseau Transilien), le SDRIF impose que « *le plan local d'urbanisme doit permettre, à l'échelle communale, une augmentation minimale de 15% de la densité humaine et de la densité moyenne des espaces d'habitat* », à l'horizon 2030.

Comme l'indique le SDRIF, « *la localisation des secteurs de densification préférentielle est guidée par la recherche d'une accessibilité optimale et à la limitation des déplacements en véhicules motorisés, (logements, équipements, bureaux etc.), à proximité des transports en commun* ».

Cet objectif est traduit au sein des orientations déclinées à l'axe 1 du PADD « *Viarmes, un pôle de centralité conforté* ».

Les secteurs de développement urbain retenus au PADD, repris dans les OAP et traduit de dans le règlement et le plan de zonage est guidée par la proximité des commodités (commerces et équipements) puisque les sites identifiés se situent en centre-ville où à proximité immédiate : les sites mutables de la zone UA et les trois zones AU à proximité immédiate. Ces zones correspondent aux espaces urbanisés de la carte de destination générale des sols.

L'emploi sera quant à lui développé au sein de la zone AUI, correspondant à l'extension de la zone d'activités de l'Orme existante, mais également au sein de la zone UA, qui peut accueillir des commerces, services, bureaux et équipements. La zone AUI fait l'objet d'une procédure de ZAC intercommunale créée à l'initiative de la CC Carnelle – Pays de France (dossier de création 18 juillet 2018, dossier de réalisation 21 mai 2014). La zone est actuellement en cours d'aménagement. Elle a été viabilisé et les premières constructions sont en cours de réalisation.

Viarmes a fait le choix de privilégier la mutation de plusieurs sites d'équipements situés en centre-ville, ainsi que l'aménagement de trois zones à urbaniser sur les derniers grands espaces libres insérés dans l'enveloppe urbaine, situés non loin du centre-ville, et à l'inverse la préservation des secteurs pavillonnaires, des zones naturelles et des zones agricoles.

Le PLU répond donc bien aux orientations de développement portées par le SDRIF. Le détail de la compatibilité avec les objectifs de densification de 15% de la densité humaine et des espaces d'habitat est présenté ci-après.

La commune de Viarmes, au travers de son PLU, doit permettre une augmentation de la densité humaine et de la densité moyenne des espaces d'habitat, conforme aux objectifs du SDRIF : « 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 % ».

### Calcul de la densité moyenne des espaces d'habitat

Le présent raisonnement prend en compte une hausse globale de 15% de la densité des espaces d'habitat.

Données	
Espaces d'habitat (hectares) IAU-IDF 2012	153,6
Logements INSEE 2014	2 277
Densité des espaces d'habitat 2014 (lgts/ha) à Viarmes	14,8
Objectif SDRIF 2030	17 lgts/ha
	+ 337 lgts

Objectif de densité moyenne des espaces d'habitat du SDRIF pour Viarmes (Source Actipolis)

Rythme de construction projeté (lgts/an)	Total lgts projetés en 2030	Densité des espaces d'habitat 2030 (lgts/ha)	Écart objectif SDRIF
34 logements / an	2 749	17,9	+0,9

Compatibilité des scénarios avec l'objectif de densité des espaces d'habitat du SDRIF (Source Actipolis)

Le nombre de logements projetés par la commune à l'horizon 2030 permettra d'augmenter la densité des espaces d'habitat. Dans ces conditions, le PLU répond aux objectifs de densité d'habitat fixés par le SDRIF.

### Calcul de la densité humaine

Données	
Espaces urbanisés (hectares) IAU-IDF 2012	188,6
Nombre d'habitants (Insee 2014)	5 238
Nombre d'emplois (Insee 2014)	969
Densité humaine 2014 (habitants-emplois/hectares) à Viarmes	32,9
Objectif SDRIF 2030	37,8
	+ 922 habitants et emplois

Objectif de densité humaine du SDRIF pour Viarmes (Source Actipolis)

Nombre d'habitants projetés en 2030	Densité humaine 2030 (habitants-emplois/ha)	Écart objectif SDRIF	Nombre d'emplois nécessaire pour atteindre l'objectif
6 024	37,1	-0,7	136

Compatibilité des scénarios avec l'objectif de densité humaine du SDRIF (Source Actipolis)

Les emplois permettant de répondre à l'objectif de densité humaine pourront être atteint sur l'extension de la zone d'activités de l'Orme, au sein des équipements programmés (EHPAD, groupe scolaire), mais également à travers le développement du tissu commercial et des services. En prenant l'hypothèse d'un ratio de 25 emplois par hectare, on peut estimer que l'extension de la zone de l'Orme pourrait à terme créer entre 150 et 200 emplois sur Viarmes.

Le scénario de développement retenu par la commune permet donc d'augmenter à la fois la densité moyenne des espaces d'habitat et de la densité humaine, en compatibilité avec le SDRIF.

- **Préserver et valoriser : une région plus vivante et plus verte**

- une nouvelle relation ville/nature ;
- des espaces ouverts valorisés dans le cadre d'un système régional ;
- des continuités écologiques et des fronts urbains pour limiter l'extension urbaine.

Le SDRIF identifie les espaces agricoles, boisés et naturels à préserver sur Viarmes. Ces derniers sont classés en zone naturelle (N) et agricole (A). L'ensemble des massifs de plus de 100 ha ont également été classés en EBC. De plus, leurs abords sont concernés par la règle de protection des lisières, qui limite fortement les occupations et utilisations du sol, dans une bande de 50 mètres autour de ces massifs, hors site urbain constitué. Les autres boisements, notamment ceux présents à l'intérieur de l'enveloppe urbaine sont protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.

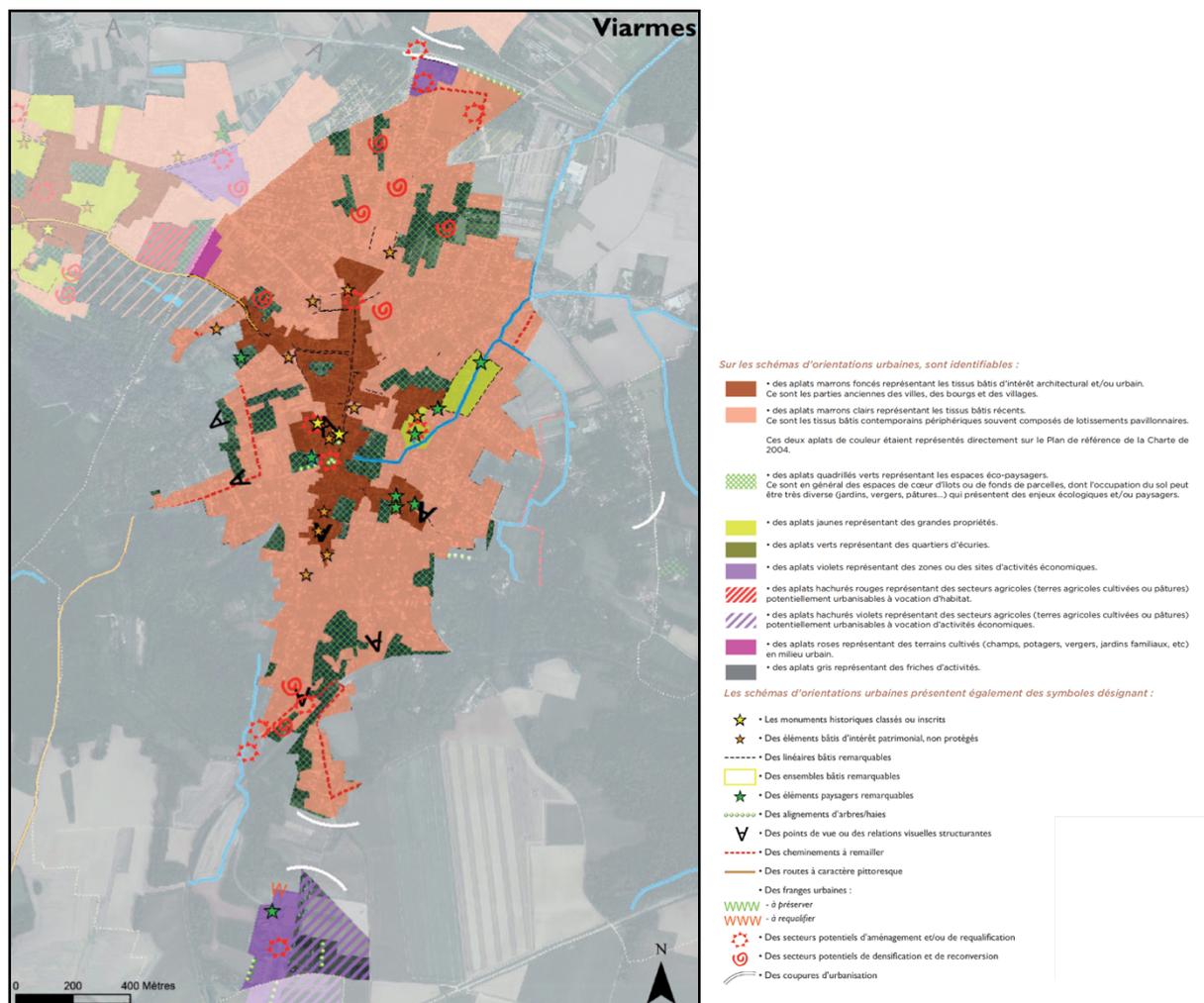
Le SDRIF inscrit également une continuité écologique entre la forêt de Carnelle, au sud-ouest du territoire, et les espaces boisés du nord-est de la commune. « *Les continuités écologiques désignent les continuités boisées, herbacées, agricoles et humides permettant la circulation des espèces entre des réservoirs de biodiversité* ». Cette continuité écologique est matérialisée dans la carte de synthèse de l'axe 2 du PADD et est prise en compte dans l'OAP « Biodiversité ». Elle est traduite dans le règlement par un zone spécifique Nce et Ace appliqué à l'ensemble des espaces nécessaires à son maintien et fonctionnement.

**Le PLU est donc compatible avec les objectifs et orientations du SDRIF approuvé en 2013.**

## 2) La Charte du Parc Naturel Régional Oise - Pays de France (PNR) (en cours de révision)

Dans la stratégie d'aménagement du Parc, Viarmes est défini comme une « ville pôle ».

La charte du PNR identifie sur Viarmes les espaces à préserver de l'urbanisation au regard des enjeux prioritaires de protection du patrimoine et des paysages, ainsi que les principes et objectifs de maîtrise quantitative et qualitative de l'urbanisation associée. Ils sont traduits au sein d'un schéma d'orientations urbaines.



Source PNR Oise Pays de France (2017) : Schéma d'orientations urbaines sur Viarmes

Conformément aux orientations du PNR, le PLU maîtrise le développement urbain en contenant l'urbanisation à l'intérieur de l'enveloppe urbaine, afin de préserver les espaces naturels, agricoles et boisés qui forment une « ceinture verte » autour de la ville et qui sont nécessaires au maintien et fonctionnement du corridor écologique. Le PLU recherche l'optimisation du tissu urbain actuelle. Pour y parvenir, trois zones à urbaniser (AU) sont définies, au sein desquelles les enjeux paysagers sont pris en compte à travers les OAP. De plus, plusieurs secteurs mutables du centre-ville sont classés en zone UA. Cela permet ainsi de ne pas procéder à d'extension urbaine. Quant à l'extension de la zone d'activités de l'Orme, elle est compatible avec le PNR qui définit cet espace comme « potentiellement urbanisable à vocation d'activités économiques ».

Le corridor écologique de Viarmes est protégé à travers la définition des secteurs Nce et Ace. Les règles définies sur ces secteurs garantissent son maintien et son fonctionnement.

Le PLU protège également le patrimoine bâti et paysager :

- le centre-ancien est classé en zone UA. Il fait l'objet de prescriptions particulières. De plus, cette zone est doublée par le Périmètre de Protection des Monuments Historiques au sein duquel l'Architecte des Bâtiments de France (ABF) rendra un avis sur les demandes d'autorisation d'urbanisme. Cela permet de préserver les tissus bâtis d'intérêt architectural et / ou urbain.
- les grands espaces ouverts végétalisés situés à proximité du centre-ville sont classés en zone N et donc pérenniser afin de maintenir des espaces de respiration au sein de l'enveloppe urbaine ;
- plusieurs édifices bâtis sont classés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme ;
- des éléments paysagers sont protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme (vergers, cœurs d'îlots verts, alignements d'arbres, ripisylve de l'Ysieux), etc.

À travers les protections du patrimoine bâti et paysager, des zones naturelles et agricoles, le PLU préserve l'identité paysagère de la commune et son caractère rural.

Enfin, le PLU concourt à l'aménagement et la requalification des espaces bâtis. Cet objectif est développé au sein des OAP qui prévoient notamment :

- la requalification des espaces publics du centre-ville, notamment de la rue de Paris ;
- la requalification qualitative de la traversée du hameau de l'orme, en cohérence avec l'extension de la ZAC de l'Orme en cours ;
- la mise en valeur du pôle d'équipements sportifs et de loisirs.

### **3) Le Plan de Déplacements Urbains d'Île-de-France (PDUIF 2014)**

Le Plan Local d'Urbanisme doit être compatible avec le Plan de Déplacements Urbains d'Île-de-France approuvé le 19 juin 2014 par le Conseil Régional d'Île-de-France.

Le Plan de Déplacements Urbains d'Île-de-France vise à atteindre un équilibre durable entre les besoins de mobilité des personnes et des biens d'une part, la protection de l'environnement et de la santé et la préservation de la qualité de vie d'autre part.

La loi SRU, qui a affirmé la nécessité de mettre en œuvre une politique de déplacements au service du développement durable et une mise en cohérence des politiques sectorielles (urbanisme, habitat, déplacements, activités), a instauré un lien de compatibilité des PLU avec le PDUIF, pour assurer une cohérence indispensable entre les objectifs d'aménagement et de déplacements. Ce lien de compatibilité fait des PLU des outils de mise en œuvre et d'adaptation au contexte local des actions définies dans le PDUIF, lors de la réalisation d'opérations d'aménagement.

Le PDUIF fixe ainsi les objectifs et le cadre de la politique de déplacements des personnes et des biens pour l'ensemble des modes de transports d'ici 2020. Sa mise en œuvre doit permettre, à l'horizon 2020, une amélioration notable des transports en commun et des modes actifs dans les déplacements quotidiens. Elle passe par des actions partagées entre les collectivités et institutions régionales.

Afin de respecter les réglementations en matière de qualité de l'air et l'engagement national de réduire de 20% les émissions de gaz à effet de serre d'ici 2020, le PDUIF vise, dans un contexte de croissance globale des déplacements estimée à 7% :

- une croissance de 20% des déplacements en transports collectifs ;
- une croissance de 10% des déplacements en modes actifs (marche et vélo) ;
- une diminution de 2% des déplacements en voiture et deux-roues motorisés.

Pour atteindre ces objectifs, le PDUIF fixe neuf défis à relever :

- 1) Construire une ville plus favorable à l'usage des transports collectifs, de la marche et du vélo ;
- 2) Rendre les transports collectifs plus attractifs ;
- 3) Redonner à la marche de l'importance dans la chaîne de déplacements ;
- 4) Donner un nouveau souffle à la pratique du vélo ;
- 5) Agir sur les conditions d'usage des modes individuels motorisés ;
- 6) Rendre accessible l'ensemble de la chaîne de déplacement ;
- 7) Rationaliser l'organisation des flux de marchandises et favoriser le transport par fret ferroviaire et par voie d'eau ;
- 8) Construire un système de gouvernance responsabilisant les acteurs pour la mise en œuvre du PDUIF ;
- 9) Faire des franciliens des acteurs responsables de leurs déplacements.

Les défis 1 à 7 concernent les conditions de déplacement, et les défis 8 et 9 les comportements. Certaines de ces actions ont un caractère prescriptif et s'imposent alors au PLU de Viarmes.

Le projet de ville développé par Viarmes, au sein du PADD, dans les OAP et le règlement, entend favoriser l'usage des transports en commun et des modes doux (marche et vélo). Cet objectif est défini à l'axe 1 du PADD par l'orientation « *favoriser les modes de transports alternatifs moins polluants pour les déplacements quotidiens* ». L'atteinte de cet objectif est rendue possible par :

- un développement privilégié sur des secteurs situés en centre-ville (sites mutables) ou à proximité (zone AU), de manière à limiter les besoins de déplacements en véhicules motorisés, au profit des modes doux, pour les déplacements internes à Viarmes. Le centre-ville constitue une polarité (commerces et équipements), qui est relié à la gare par le réseau de bus.
- l'identification des voies à aménager en faveur des modes doux afin de réaliser un réseau structurant et sécurisé permettant de rejoindre les pôles générateurs de déplacements depuis les quartiers résidentiels. Ces itinéraires sont matérialisés dans les OAP (rue de Paris par exemple). Ils permettront d'accorder une meilleure place aux modes doux au quotidien ;
- la protection des sentes et des chemins ruraux existant, qui sont à relier aux futurs aménagements destinés aux modes doux ;
- la définition de règles pour les nouvelles constructions, qui doivent prévoir des espaces de stationnement pour les vélos adaptés (action 4.2 du PDUIF) ;
- le stationnement pour les constructions à destination de bureau est encadré, afin de limiter l'espace de stationnement dédié aux voitures particulières (action 5.3 du PDUIF).

Le PLU, qui associe développement urbain et mobilité, permet donc d'agir sur les conditions d'usage des modes de déplacements individuels motorisés. Il concourt ainsi à l'atteinte des objectifs de réduction des émissions de polluants et à l'amélioration de la qualité de l'air.

**Le PLU est donc compatible avec les dispositions du PDUIF 2014.**

#### **4) Le Plan de Gestion des Risques d'Inondation du bassin Seine-Normandie (2016-2021)**

Le PLU doit prendre en compte le Plan de Gestion des Risques d'Inondation (PGRI) du bassin Seine-Normandie 2016-2021.

Le PGRI est un document stratégique de gestion des inondations sur le bassin Seine-Normandie, initié par une directive européenne dite « Directive Inondation », dont les objectifs ont été repris dans la loi du 12 juillet 2010 portant Engagement National pour l'Environnement (dite loi Grenelle II).

Il fixe pour 6 ans quatre grands objectifs pour réduire les conséquences des inondations sur la santé humaine, l'environnement, le patrimoine culturel et l'économie. Il donne un cadre aux politiques locales de gestion des risques d'inondation en combinant la réduction de la vulnérabilité, la gestion de l'aléa, la gestion de crise, les gouvernances et la culture du risque.

##### **4 grands objectifs pour le bassin Seine-Normandie, déclinés en 63 dispositions :**

- Réduire la vulnérabilité des territoires ;
- Agir sur l'aléa pour réduire le coût des dommages ;
- Raccourcir fortement le délai de retour à la normale des territoires sinistrés ;
- Mobiliser tous les acteurs pour consolider les gouvernances adaptées à la culture du risque.

Le PLU de Viarmes prend bien en compte le risque d'inondation. Le plan de zonage matérialise les axes de ruissellement pluvial temporaire lors d'orage et le règlement précise à l'article 2 pour chaque zone concernée les règles à respecter.

De plus, plusieurs mesures ont été prises ces dernières années pour pallier ces problèmes d'inondation et notamment pour diminuer le risque de ruissellement urbain. Il existe un bassin de retenue à ciel ouvert avec une digue au lieu-dit « le Ravin de la tempête », ainsi qu'un bassin de retenue enterré au lieu-dit « le trou à loup ». De plus, la route des Princes a été aménagée avec un nouvel assainissement pluvial. À l'avenir de nouveaux aménagements complémentaires sont prévus. Ils font notamment l'objet d'emplacements réservés, notamment l'ER 1 pour l'aménagement d'un nouveau bassin de retenu.

**Le PLU de Viarmes est donc compatible avec le PGRI du Bassin Seine-Normandie.**

## **5) Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux du bassin Seine-Normandie (SDAGE 2016-2021)**

La loi sur l'eau de janvier 1992 organise la gestion de la ressource en eau en associant préservation des milieux aquatiques et satisfaction des usages. Elle instaure un outil de planification, le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion de l'Eau (SDAGE), qui définit les orientations fondamentales pour une gestion équilibrée de la ressource en eau dans chacun des grands bassins hydrographiques français et qui fixe des objectifs de qualité et de quantité des eaux à l'échelle du bassin hydrographique.

Depuis la loi de transposition de la directive-cadre sur l'eau (DCE) de 2004, les PLU doivent être compatibles avec « *les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux* » définis par le SDAGE du Bassin Seine-Normandie, dans lequel la ville se situe.

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion de l'Eau (SDAGE) du bassin Seine-Normandie révisé a été adopté le 5 novembre 2015 et porte sur la période 2016-2021.

Avec ce nouveau plan de gestion, sont tracées, pour les six prochaines années, les priorités politiques de gestion durable de la ressource en eau sur le bassin. Le SDAGE vise l'atteinte du bon état écologique pour 62% des rivières (contre 39%) actuellement et 28% de bon état chimique pour les eaux souterraines. Ces objectifs concernent Viarmes.

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

La mise en œuvre du SDAGE est rendue effective depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2016.

Il s'agit d'un plan d'action pour améliorer la qualité des rivières et des milieux aquatiques (quantité de la ressource disponible, gestion de l'eau, qualité des rivières). Le projet de SDAGE se caractérise par une prise en compte approfondie des effets du changement climatique et intègre également des exigences de santé et de salubrité publique.

Les nouvelles orientations du SDAGE révisé s'inscrivent dans la poursuite des ambitions du précédent SDAGE qui portait sur la période 2010-2015, qui avait fixé, en cohérence avec les premiers engagements du Grenelle de l'Environnement, comme ambition d'obtenir en 2015 le « *bon état écologique* » sur les deux tiers des cours d'eau et sur un tiers des eaux souterraines.

Le PLU de Viarmes prend en compte les orientations du SDAGE, à la fois dans son PADD, ses OAP et son règlement. Il contribue ainsi à atteindre les objectifs évoqués ci-dessus, tant en matière de préservation de la ressource, de qualité des eaux et de maîtrise des risques d'inondation.

Le PADD formule en effet comme orientations de « *créer un environnement sûr et durable* », en « *prévenant et gérant le risque le risque d'inondation* », « *favorisant une gestion intégrée des eaux pluviales* », « *préservant les cours d'eau et leurs berges (végétations) et les zones humides* ».

La limitation du ruissellement pluvial, pouvant être la cause d'inondation, sera favorisée par la préservation des bassins de retenus situés sur le territoire communal (étang communal et bassin du « ravin de la tempête »). Il est d'ailleurs prévu la construction d'un nouveau bassin de retenue (emplacement réservé « I »). De plus, les axes de ruissellement temporaire lors d'orage ont été identifiés et inscrits sur le plan de zonage. Ils sont accompagnés de prescriptions écrites (article 2 du règlement) qui s'appliquent à toute nouvelle construction dans les secteurs concernés. Pour limiter le risque d'inondation, le PLU favorise également le maintien d'espaces perméables.

Les orientations définies au sein des OAP pour les zones à urbaniser concourent également à l'atteinte des objectifs du SDAGE. Il s'agira, sur ces secteurs, d'assurer une gestion des eaux pluviales à la parcelle, sans raccordement au réseau, afin de limiter voire supprimer les arrivées d'eau à la station d'épuration. Une OAP « biodiversité » est également défini pour préserver certains milieux et la biodiversité.

La programmation envisagée au sein des zones à urbaniser (AU) n'est pas de nature à porter atteinte à la qualité des eaux de la nappe. Des logements, un groupe scolaire et un EHPAD sont prévus sur ces zones.

Le règlement instaure également des règles d'urbanisme (articles 1, 2, 8, 10 et 12) qui contribuent à l'atteinte des objectifs fixés par le SDAGE du Bassin Seine-Normandie :

- les article 1 et 2 permettent de limiter les constructions susceptibles de dégrader les milieux aquatiques, notamment ceux présents en zone N et A ;
- l'article 8, permet d'agir contre l'imperméabilisation des sols et favorise le traitement paysager des nouvelles constructions ;
- l'article 10, impose pour toute nouvelle construction, l'installation d'au moins un système de récupération des eaux de pluies. Cela doit favoriser l'utilisation des eaux pluviales pour l'entretien des espaces verts.
- l'article 12 définit des règles en matière d'assainissement (gestion des eaux usées et pluviales). En matière de gestion des eaux pluviales, la solution recherchée sera la gestion à la parcelle, sans renvoi au réseau.

Ces différents articles présentent donc des dispositions qui contribuent à la bonne utilisation et gestion des réseaux d'assainissement (eaux usées et pluviales) et à la maîtrise du ruissellement pluvial générateur d'inondations et de pollutions.

Il n'est également pas prévu d'urbanisation dans les zones humides.

En outre, le PLU intègre les dispositions du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Seine-Normandie dans la mesure où les besoins en eau potable de la population actuelle et future sont à même d'être satisfaits (Cf. page 14 « Préservation de la ressource en eau »).

**Le PLU de Viarmes prend donc en compte les orientations du SDAGE du Bassin Seine-Normandie, puisqu'il permet à la fois d'agir contre le risque d'inondation, d'assurer une bonne gestion des eaux pluviales, de préserver les ressources en eau, la qualité des eaux et les continuités écologiques.**

## **6) Le Schéma Régional de Cohérence Écologique de la région Île-de-France (SRCE)**

Le Plan Local d'Urbanisme de Viarmes doit prendre en compte le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE) de la Région Île-de-France adopté en 2013.

Le SRCE est le volet régional de la trame verte et bleue. Il a pour principal objectif la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques. La préservation vise le maintien de leur fonctionnalité et la remise en bon état, l'amélioration ou le rétablissement de leur fonctionnalité.

La trame verte et bleue est constituée de toutes les continuités écologiques présentes sur un territoire. Plusieurs continuités écologiques peuvent se superposer sur un même territoire selon l'échelle d'analyse et les espèces animales ou végétales considérées.

Ces continuités écologiques se composent :

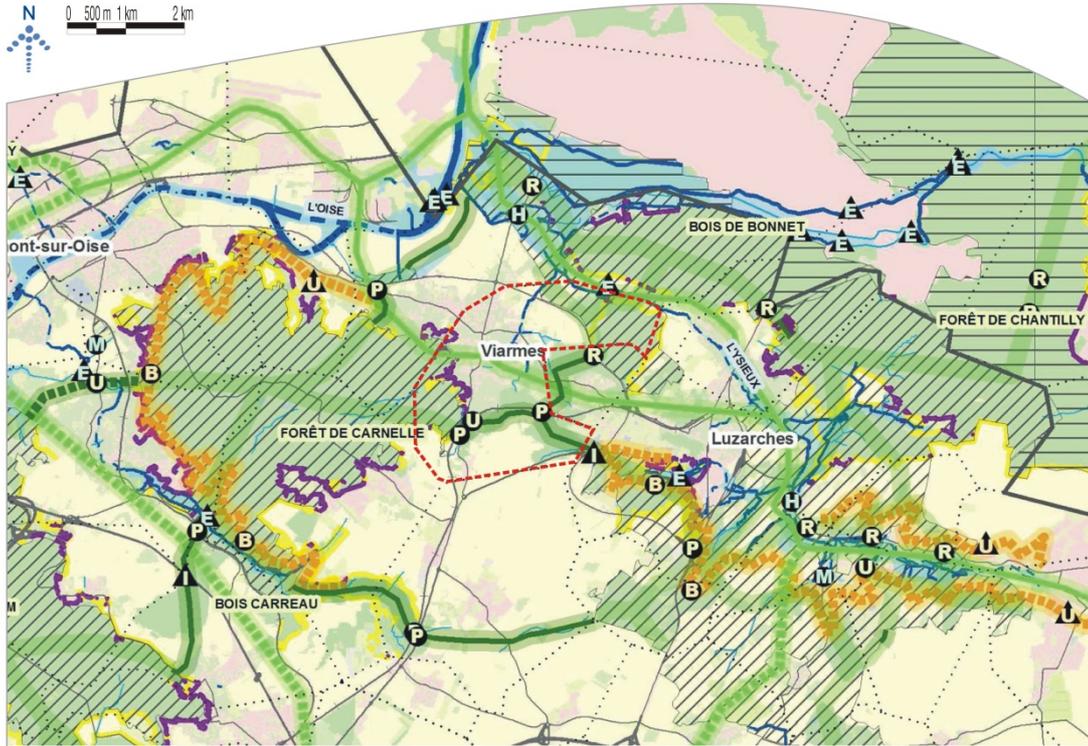
- de réservoirs de biodiversité : zones vitales, riches en biodiversité, où les individus peuvent réaliser tout ou partie de leur cycle de vie ;
- de corridors ou de continuums écologiques : voies de déplacement empruntées par la faune et la flore qui relient les réservoirs de biodiversité. Ils ne sont pas nécessairement linéaires, et peuvent exister sous la forme de réseaux d'habitats discontinus mais suffisamment proches ;
- de cours d'eau et canaux, qui jouent à la fois le rôle de réservoirs de biodiversité et de corridors ;
- de zones humides, qui jouent l'un ou l'autre rôle ou les deux à la fois.

La trame verte et bleue a pour objectif d'enrayer la perte de la biodiversité en participant à la préservation, à la gestion et à la remise en bon état des milieux nécessaires aux continuités écologiques, tout en prenant en compte les activités humaines, notamment agricoles, en milieu rural.

Le SRCE identifie sur Viarmes :

- deux réservoirs de biodiversité représentés par l'extrémité orientale de la Forêt de Carnelle (Bois de Chaville et Toutedville) et le sud du Bois de Bonnet (Bois de Beauvilliers et Remise de Giez). Ces deux réservoirs sont classés en ZNIEFF.
- un corridor fonctionnel de la sous-trame arborée d'orientation est-ouest, reliant la Forêt de Carnelle aux boisements situés sur la commune de Luzarches, et se prolongeant vers le Bois de Bonnet au nord sur la commune de Seugy.
- un corridor de la sous-trame prairiale, d'orientation est-ouest au centre du territoire, et deux corridors aquatiques fonctionnels (Ysieux et Ru du Fréval).
- des points de fragilité du corridor arboré, liés à la présence de la voie ferrée et du mitage au sud de la commune.

# SRCE D'ILE-DE-FRANCE EXTRAIT DE LA CARTE DES COMPOSANTES



[Red dashed box] Commune de Viarmes

<p><b>CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES</b></p> <p>[Diagonal hatching] Réservoirs de biodiversité</p> <p><b>Corridors de la sous-trame arborée</b></p> <p>[Green wavy line] Corridors fonctionnels diffus au sein des réservoirs de biodiversité</p> <p>[Green solid line] Corridors fonctionnels entre les réservoirs de biodiversité</p> <p>[Green dashed line] Corridors à fonctionnalité réduite entre les réservoirs de biodiversité</p> <p><b>Corridors de la sous-trame arborée</b></p> <p>[Green wavy line] Corridors fonctionnels des prairies, friches et dépendances vertes</p> <p>[Green dashed line] Corridors à fonctionnalité réduite des prairies, friches et dépendances vertes</p> <p>[Orange dashed line] Corridors des milieux calcaires à fonctionnalité réduite</p> <p><b>Corridors à continuum de la sous-trame bleue</b></p> <p>[Blue solid line] Cours d'eau et canaux fonctionnels</p> <p>[Blue dashed line] Cours d'eau et canaux à fonctionnalité réduite</p> <p>[Blue solid line] Cours d'eau intermittents fonctionnels</p> <p>[Blue dashed line] Cours d'eau intermittents à fonctionnalité réduite</p> <p>[Blue solid line] Corridors et continuum de la sous trame bleue</p>	<p><b>ELEMENTS FRAGMENTANTS</b></p> <p><b>Obstacles des corridors calcaires</b></p> <p>[Triangle with exclamation mark] Infrastructures fractionnantes</p> <p><b>Obstacles des corridors calcaires</b></p> <p>[Triangle with exclamation mark] Coupures urbaines</p> <p><b>Obstacles de la sous-trame bleue</b></p> <p>[Triangle with exclamation mark] Obstacles à l'écoulement (ROE v3)</p> <p><b>Points de fragilité des corridors arborés</b></p> <p>[Circle with exclamation mark] Route présentant des risques de collisions avec la faune</p> <p>[Circle with exclamation mark] Passages contraints au niveau d'un ouvrage sur une infrastructure linéaire</p> <p>[Circle with exclamation mark] Passages difficiles dus au mitage par l'urbanisation</p> <p><b>Points de fragilité des corridors calcaires</b></p> <p>[Circle with exclamation mark] Coupures boisées</p> <p><b>Points de fragilité des continuités de la sous-trame bleue</b></p> <p>[Circle with exclamation mark] Secteurs riches en mares et mouillères recoupés par des infrastructures de transport</p> <p>[Circle with exclamation mark] Milieux humides alluviaux recoupés par des infrastructures de transport</p>	<p><b>OCCUPATION DU SOL</b></p> <p>[Green] Boisements</p> <p>[Light green] Formations herbacées</p> <p>[Yellow] Cultures</p> <p>[Blue] Plans d'eau et bassins</p> <p>[Grey] Carrières, iSD et terrains nus</p> <p>[Pink] Tissu urbain</p> <p>[Purple] Lisières urbanisées des boisements de plus de 100 ha</p> <p>[Orange] Lisières agricoles des boisements de plus de 100 ha</p> <p>[Dashed line] Limites départementales</p> <p>[Dotted line] Limites communales</p> <p><b>Infrastructures de transports</b></p> <p>[Thick line] Infrastructures routières majeures</p> <p>[Thick line with cross-ticks] Infrastructures ferroviaires majeures</p> <p>[Thin line] Infrastructures routières importantes</p> <p>[Thin line with cross-ticks] Infrastructures ferroviaires importantes</p> <p>[Thin line] Infrastructures routières de 2<sup>e</sup> ordre</p> <p>[Thin line with cross-ticks] Infrastructures ferroviaires de 2<sup>e</sup> ordre</p>
---	---	---

Source : SRCE Ile-de-France



La trame verte et bleue est une composante forte du PLU, qui est développé à l'axe 2 du PADD à travers l'orientation : « *préserver l'environnement et les paysages pour conforter les trames vertes et bleues* » et traduit dans l'OAP « biodiversité ».

La commune est en effet traversée par un corridor écologique dont la préservation est un enjeu majeur. Il assure principalement la liaison entre la forêt de Chantilly via le Bois Bonnet et le Nord de la forêt de Carnelle. Les boisements y sont bien représentés et couvrent près de la moitié de l'occupation du sol. Ce corridor se caractérise également par la présence de nombreux bois relais avec du Nord au Sud, les bois de Beauvilliers, Seugy et de Parois, qui servent de refuge et permettent à la faune de transiter entre ces deux massifs.

En raison de l'urbanisation et des phénomènes de cabanisation présent sur ces espaces, le corridor écologique se rétrécit entre les communes de Viarmes et de Seugy avec les difficultés de franchissement inhérentes. De nombreux risques de collisions sont observés sur la traversée de la RD 922 qui constitue également une zone d'enjeu majeur en terme de franchissement.

Or, la continuité écologique qui subsiste difficilement entre Viarmes et Seugy est l'une des clés de la conservation du continuum forestier qui relie l'Île de France à la Picardie.

Le PLU intègre la prise en compte du corridor écologique. Pour ce faire :

- la carte de synthèse de l'axe 2 du PADD matérialise le corridor et les espaces naturels, agricoles et forestiers à préserver ;
- une OAP « biodiversité » est définie afin de prendre en compte la trame verte et bleue dans tous les projets qui auront lieu sur Viarmes ;
- le PLU classe en zone Nce ou Ace les secteurs agricoles et naturels compris dans le corridor écologique et leur affecte un règlement particulier visant à interdire toute nouvelle construction ou installation de nature à compromettre la fonctionnalité du corridor. Les autres espaces naturels et agricoles qui ne sont pas inscrits dans le corridor écologique sont classés en zone N et A ;
- les différents boisements qui servent de refuge et permettent à la faune de transiter entre les massifs sont préservés (classement en EBC) ;
- un traitement paysager spécifique est préconisé pour l'extension de la zone d'activités de l'Orme, afin de favoriser son intégration paysagère et environnementale. Cela est inscrit dans l'OAP défini sur ce secteur ;
- les espaces cabanisés présents au sein de cette continuité bénéficient d'un classement en Espaces Naturels Sensibles (ENS), au sein duquel s'applique un droit de préemption.

Le PLU accorde également une attention à la trame verte et bleue de l'enveloppe urbaine. Pour cela :

- plusieurs espaces de respiration à proximité du centre-ville sont classés en zone N ;
- le PLU introduit une bande de constructibilité dans les secteurs pavillonnaires (zone UG), la plus étendue sur le territoire communal, afin de préserver des fonds de jardin qui forment des cœurs d'îlots verts ;
- les clôtures installées en limites séparatives devront être perméables à la petite faune, aux hérissons par exemple (zones UA, UF, UG, UI, AUI et AU).

**Le PLU prend donc en compte les objectifs et orientations du SRCE.**

## 4<sup>ème</sup> PARTIE : EXPLICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PADD

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) expose les grandes orientations retenues par la commune. Il est l'expression de la vision stratégique du développement territorial à long terme (à l'horizon 2030).

### **1) Un projet en réponse aux enjeux majeurs de la commune**

Le diagnostic et l'état initial de l'environnement, ainsi que la concertation avec les Viarmois, ont permis d'identifier les besoins et les enjeux d'aménagement, de développement et de préservation sur le territoire communal. Sur cette base, et en tenant compte des grandes orientations définies par les documents supra-communaux, Viarmes a défini un ensemble d'orientations générales, réparties en deux grands axes, qui constituent son Projet d'Aménagement et de Développement Durables :

- **Axe 1 : « Viarmes, un pôle de centralité conforté »**, dont l'objectif est d'apporter les réponses aux besoins des habitants en matière de logements, d'équipements, de commerces, d'emplois et de transports.
- **Axe 2 : « Un environnement préservé et un cadre de vie de qualité pour Viarmes »**, qui vise la préservation de l'environnement, des paysages et du patrimoine, c'est-à-dire de l'image et de l'identité communale, mais également l'embellissement du territoire par l'amélioration de la qualité des espaces publics.

À travers ces grandes orientations, Viarmes recherche l'amélioration du cadre et de la qualité de vie pour ses habitants, le renforcement de l'attractivité (résidentielle et économique) du territoire et le dynamisme économique et commercial. Elle vise également une adéquation entre la protection, la valorisation des éléments constitutifs de l'identité viarquoise et le développement nécessaire de la ville, tant en matière d'habitat, d'équipements, de services, de commerces, d'emplois et de transports, afin de répondre aux besoins des habitants, et cela dans un cadre maîtrisé.

### **2) Axe 1 : « Viarmes, un pôle de centralité conforté »**

Viarmes constitue un pôle de centralité à l'échelle de la Communauté de Communes et est identifiée comme tel par le SDRIF et le PNR, grâce à son offre de logements, d'équipements, de commerces, de services et d'emplois.

L'objectif poursuivi par ce premier axe est de conforter cette fonction de centralité et ainsi permettre à tous les Viarmois, mais également aux habitants des villes environnantes, de bénéficier d'un niveau d'équipements, de services et d'emplois satisfaisant. Cependant, l'atteinte de cet objectif doit s'inscrire en accord avec celui de préservation de l'environnement et des paysages. C'est pourquoi le développement de Viarmes doit être limité à son enveloppe urbaine.

- **« Maîtriser le développement urbain pour préserver un environnement et un cadre de vie de qualité »**

La commune a signé la charte du Parc Naturel Régional Oise Pays de France, et à ce titre s'est engagée à préserver le corridor écologique, ainsi qu'à limiter l'extension de son tissu urbain. Le développement de l'habitat, des activités et des équipements sur la commune doit donc s'opérer principalement à l'intérieur de l'enveloppe urbaine existante.

En outre, Viarmes se caractérise par un tissu pavillonnaire très largement occupé par des espaces végétalisés (18% de la superficie communale, mais 84% des espaces bâtis). La Ville souhaite préserver ses secteurs qui contribuent à l'attractivité résidentielle en encadrant leur évolution.

Pour tenir compte de ces objectifs, le PADD a défini des « *secteurs de développement préférentiels* » :

- le développement de l'habitat pourra s'effectuer par la mutation de certains sites actuellement occupés par des équipements qui sont amenés à quitter le centre-ville, en particulier : les EHPAD, le centre technique municipal, la gendarmerie et les bâtiments administratifs rue Eugène Lair ;
- la construction de nouveaux logements est également envisagée sur les derniers grands espaces libres encore présents au sein de l'enveloppe urbaine : « Garenne », « Davanne » et « Fréchet ».
- le développement pourra également s'envisager à l'intérieur de l'enveloppe urbaine par : mutation et densification des dents creuses (identifiés dans l'analyse des capacités de densification et de mutation des espaces bâtis de la ville) qui représentent un potentiel significatif.

Viarmes optimise donc le potentiel de développement compris à l'intérieur de son enveloppe urbaine afin de protéger les espaces agricoles et boisés qui forment la ceinture verte communale. La ville préserve ainsi un environnement verdoyant, un cadre de vie de qualité et le caractère rural du territoire.

Le PLU maintient l'extension de la zone d'activités de l'Orme, qui fait l'objet d'une procédure de ZAC et dont l'aménagement est en cours. La zone d'activités de l'Orme se situe dans le corridor écologique défini par le PNR Oise Pays de France, le SDRIF et le SRCE ; c'est pour quoi son extension doit se faire dans un souci de développement durable et du respect du corridor écologique. Un traitement particulier de ce secteur sera réalisé en lien avec le PNR. À ce titre, une OAP est définie dans le PLU afin de veiller à la qualité de l'aménagement (environnementale, paysagère et urbaine).

- **« Répondre aux besoins en logements pour favoriser les parcours résidentiels »**

Afin de répondre aux besoins en logements et favoriser les parcours résidentiels, Viarmes a fixé dans son PADD un objectif de construction de 34 logements par an jusqu'en 2030, dont 8 logements correspondent uniquement à l'offre nécessaire pour maintenir la population à son niveau. Dans cette hypothèse, et en tenant compte d'une légère diminution de la taille des ménages, la population communale atteindrait 6 024 habitants en 2030, ce qui est compatible avec les objectifs d'augmentation de 15% de la densité humaine et de la densité des espaces d'habitat du SDRIF.

Cet objectif est compatible avec les capacités d'accueil des équipements, puisque les constructions d'un groupe scolaire, d'un gymnase, d'un EHPAD d'une capacité plus importante que les deux existants, et d'une maison médicale sont prévues. De plus, la Viarmes a également l'objectif de renforcer l'offre commerciale, de services et d'emplois.

Cet objectif est également compatible avec les capacités de développement de la commune, sans procéder à d'extension urbaine (Cf. « *Analyse des capacités de densification et de mutation des espaces bâtis* » page 16).

Le développement d'une nouvelle offre de logements doit favoriser les parcours résidentiels par la production d'une offre diversifiée. Le diagnostic a en effet mis en avant l'inadéquation entre l'offre de logements et la typologie des ménages ; les petits logements d'une à deux pièces représentant 14,4% de l'offre, pour 61% de petits ménages (1 à 2 personnes).

Cette nouvelle offre sera adaptée à chaque stade du parcours de vie. Il s'agit de permettre aux jeunes décohabitants (quittant le domicile familiale), aux jeunes couples, aux familles et aux personnes âgées de se loger plus facilement sur la commune en trouvant une offre de logements adaptée à leurs besoins.

- **« Renforcer le niveau d'équipements et de services pour répondre aux besoins des populations présentes et futures »**

La commune dispose d'un bon degré d'équipements publics. Néanmoins, certains besoins demeurent et vont s'accroître avec l'évolution démographique envisagée à l'horizon 2030 (+786 habitants).

Afin de conforter la fonction de pôle de centralité de Viarmes, de renforcer son attractivité résidentielle et de permettre à tous les habitants de bénéficier d'un bon niveau d'équipements, la commune envisage de :

- se doter d'un nouveau groupe scolaire, pour répondre à l'augmentation de la population et des effectifs scolaires ;
- construire un EHPAD sur la zone du Fréchet (délocalisation des deux EHPAD existants et fusion avec l'EHPAD de Luzarches) afin d'augmenter la capacité d'accueil et de l'implanter dans des locaux plus adaptés ;
- construire un nouveau gymnase ;
- construire un nouveau centre technique municipal ;
- créer une maison médicale.

Le gymnase sera implanté à proximité du Collège, l'EHPAD et le groupe scolaire pourront être implantés sur la zone du Fréchet, quant au CTM, il pourra s'implanter au nord de la ville, à proximité des espaces sportifs.

- **Maintenir un tissu commercial attractif, dynamique, qualitatif et diversifié**

Viarmes, malgré sa taille (5 238 habitants) et sa situation périurbaine, se caractérise depuis longtemps par le dynamisme de son offre commerciale de proximité. La ville compte encore une soixantaine de commerces, dont la très grande majorité sont implantés rue de Paris. Cette offre répond globalement aux besoins de la population, toutefois elle est de moins en moins diversifiée.

Afin de conforter la centralité de Viarmes, le PADD définit comme orientation de « *maintenir un tissu commercial attractif, dynamique, qualitatif et diversifié* ». Le commerce joue en effet un rôle important dans l'économie et l'animation locale puisqu'il offre un élément supplémentaire de vie et d'attractivité pour les habitants et qu'il participe au dynamisme de Viarmes. D'ailleurs, le maintien du tissu commercial, voire son développement, est une attente forte des habitants, exprimée dans le questionnaire de concertation.

Pour ce faire, le PLU s'attachera à créer les conditions réglementaires favorables au maintien des commerces et services de proximité, ainsi qu'à leur développement dans le centre-bourg. Cela se traduit notamment sur le plan de zonage et le règlement par la délimitation d'un linéaire commercial assurant la vocation et l'animation des rez-de-chaussée commerciaux. De plus, Viarmes dispose d'ores et déjà du droit de préemption sur les baux commerciaux afin de pérenniser les commerces du centre-ville et de maintenir la diversité.

- **Renforcer l'attractivité et l'activité économique de Viarmes**

Le diagnostic a souligné que Viarmes est une ville plutôt résidentielle (969 emplois pour 2 318 actifs occupés). L'un des principaux objectifs du PADD en matière de développement économique porte donc sur l'accroissement de l'offre d'emplois sur la commune, notamment de manière à limiter les déplacements domicile-travail. Cela implique de poursuivre la création d'un « environnement économique favorable », en renforçant l'attractivité des zones d'activités existantes et futures.

L'attractivité de la commune pour les entreprises est assez importante, notamment grâce à son cadre de vie et à sa bonne desserte routière. C'est pourquoi l'extension de la zone d'activités de l'Orme est maintenue afin de permettre l'accueil de nouvelles entreprises. Cette futures zones d'activités intercommunale, qui s'étend sur Viarmes et Belloy-en-France, fait l'objet d'une procédure de ZAC, en cours d'aménagement. Le PADD reprend donc le périmètre prévu pour l'ouverture à l'urbanisation d'une nouvelle zone à vocation d'activités (zone AUI au PLU).

Par ailleurs, il s'agit également d'améliorer le traitement des espaces publics de la zone d'activités existante (aménagement paysager, réfection de voirie, etc.), ce qui permettra également de créer une entrée de ville de qualité.

Cette orientation du PADD vise également à maintenir l'activité agricole et de maraîchage, encore présentes sur la commune, voire à développer l'activité sylvicole, grâce au maintien de zones agricoles et boisés.

- ***Favoriser les modes de transports alternatifs moins polluants pour les déplacements quotidiens***

Viarmes dispose d'un réseau de liaisons douces, constitués par les sentes, qui permet aux habitants de se déplacer facilement et en sécurité et qui relie les quartiers les plus « récents » au centre-bourg. Il convient donc de préserver et de mettre en valeur ce réseau de liaisons douces.

Toutefois, la ville ne présente aucun itinéraire cyclable, ce qui ne favorise pas le report modal de la voiture individuelle vers ce mode de transport non polluant. Il s'agit donc de créer un réseau de liaisons sécurisées destinées à la circulation des cyclistes. L'objectif est d'inciter à la pratique des modes doux pour les déplacements internes à la ville, permettant sur le long terme de réduire la pollution et les nuisances sonores dues aux véhicules automobiles motorisés.

Enfin, cette orientation vise également à encourager l'usage des transports en commun, qui constituent aussi une alternative aux déplacements individuels motorisés, pour les déplacements internes au Val d'Oise et pour ceux en direction de l'Oise ou de Paris.

La recherche d'un meilleur équilibre entre les différents modes de déplacements concourt également à accroître la qualité du cadre de vie en favorisant une mobilité respectueuse de l'environnement.

- ***Améliorer les conditions de circulation et l'offre de stationnement***

La qualité du fonctionnement urbain est un enjeu important, notamment car l'accessibilité du bourg, de ses équipements et de ses commerces est un élément déterminant de son attractivité, et donc de son développement. À ce titre, il est important de pouvoir accéder au centre-ville.

### **3) Axe 2 : « un environnement préservé et un cadre de vie de qualité pour Viarmes »**

- ***Préserver l'environnement et les paysages pour conforter les trames vertes et bleues***

Les espaces naturels occupent 69% de la superficie communale. Viarmes est donc une ville « verte ». Plusieurs espaces et éléments fondent l'identité paysagère de Viarmes : les espaces boisés (notamment coteaux), la plaine, le plateau agricole, les thalwegs, plusieurs alignements d'arbres structurants, des cœurs d'îlots verts insérés dans le tissu urbain. Ces espaces constituent notamment des réservoirs de biodiversité à préserver et dont les liens (continuités écologiques) sont à maintenir.

Afin de préserver cette identité particulière, le PADD préconise de :

- préserver de toute urbanisation et mettre en valeur les espaces boisés à enjeux écologiques certains, notamment les bois de Seugy, de Beauvilliers et de Paroy à l'Est et les bois de Chaville et de Toutedeville à l'Ouest, qui appartiennent notamment à des massifs forestiers de plus de 100 ha ;
- préserver la plaine et le plateau agricole, éléments paysagers majeurs et garants de la pérennisation de l'activité agricole sur la commune ;
- préserver plusieurs perspectives visuelles remarquables sur le bourg, la plaine agricole et les espaces boisés, notamment depuis la gare et la route des Princes ;

Ces espaces feront l'objet d'un classement en zone agricole (A) ou naturelle (N), pour certains doublés d'une protection au titre des Espaces Boisés Classés (EBC).

Afin de préserver l'identité paysagère de Viarmes, le PADD préconise également de :

- de préserver et mettre en valeur les espaces paysagers de respiration au sein de l'enveloppe urbaine (cœurs d'îlots verts), qui renforcent la place de la nature au sein du tissu urbanisé de Viarmes ;
- de préserver différents alignements d'arbres existants et d'anciens à restaurer, qui constituent des lignes de force paysagère au sein de l'entité urbaine ou agricole ;
- de préserver et mettre en valeur les cours d'eau traversant la commune, ainsi que leurs berges et la végétation qui les borde. La ripisylve de l'Ysieux pourrait en particulier être étoffée ;
- de préserver les principaux vergers existants sur le territoire communal. Viarmes possède une forte tradition de culture fruitière comme en témoignent plusieurs vestiges de vergers dans toute la couronne péri-urbaine. Les nombreux jardins potagers ou jardins fruitiers perpétuent cette tradition et il est important de préserver ce patrimoine végétal.

Ces éléments feront l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.

Le PADD intègre également la prise en compte du corridor écologique d'intérêt national qui traverse la commune. Ce corridor assure principalement la liaison entre la forêt de Chantilly, via le Bois Bonnet et le Nord de la forêt de Carnelle. Il est nécessaire de préserver le transit de la faune, notamment la grande faune au travers de cette liaison écologique.

Pour ce faire le PADD préconise tout d'abord de préserver les différents boisements (classement en N et EBC) qui servent de refuge et permettent à la faune de transiter entre les massifs, mais également les parcelles agricoles cultivées ou pâturées et de vergers qui sont des éléments constitutifs du corridor écologique.

En raison de l'urbanisation et des phénomènes de cabanisation, le corridor écologique se rétrécit entre les communes de Viarmes et de Seugy avec les difficultés de franchissements, d'où l'enjeu pour la ville de « *résorber le phénomène de cabanisation* », via notamment la maîtrise foncière à travers la mise en place de l'Espace Naturel Sensible, tout en assurant la vocation naturelle de ces espaces et de garantir la continuité écologique.

À ce titre, la PLU classe en secteur Nce les secteurs agricoles et naturels compris dans le corridor écologique et leur affecte un règlement particulier visant à interdire toute nouvelle construction ou installation de nature à compromettre la fonctionnalité du corridor écologique.

Enfin, l'intégration paysagère et environnementale de la zone d'activités de l'Orme, qui se situe dans le corridor écologique, est un enjeu majeur. Un traitement paysager et environnemental est préconisé dans l'OAP portée sur ce secteur.

- ***Valoriser le paysage urbain en améliorant la qualité des espaces publics***

Une première phase de mise en valeur des espaces publics a été réalisée sur la partie arrière de la mairie. Toutefois, cela doit se poursuivre avec la requalification de la place Pierre Salvi et de ses espaces connexes, ainsi que de la rue de Paris, dans le but de davantage mettre en valeur ces différents espaces et d'en faciliter la gestion sur le plan de la circulation et du stationnement.

Ces espaces constituent en effet le cœur de Viarmes. La place Pierre Salvi et ses abords est remarquable pour son contexte architectural (château, église), son ampleur et ses proportions, mais souffre néanmoins de dysfonctionnements importants : le stationnement des véhicules, une gestion des flux de circulation dangereuse (entrecroisement), un manque de lisibilité et de différenciation piéton/automobile, des matériaux de sols et un mobilier vieillissants, ...

La rue de Paris constitue également un axe important et stratégique à mettre en valeur. Seul axe nord-sud structurant traversant la ville, il est le support du tissu commercial et doit à ce titre permettre des déplacements sécurisés et agréables pour les modes doux.

Au-delà des espaces publics, les entrées de ville jouent un rôle central dans la perception du territoire et la qualité du cadre de vie. C'est pourquoi il convient de préserver la qualité de ces espaces, et localement de les améliorer.

- ***Préserver et mettre en valeur l'identité patrimoniale de Viarmes***

La préservation et la valorisation du cadre de vie et de l'identité communale passent notamment par la préservation de l'aspect traditionnel des secteurs anciens et la protection du patrimoine local, ce qui implique :

- de protéger au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme le patrimoine bâti de grand valeur et le patrimoine non bâti paysager, historique (murs, cours, patrimoine hydraulique, etc.) qui font la richesse de la ville ;
- d'établir des règles pour la construction des nouveaux bâtiments et la réhabilitation du bâti ancien (mode d'implantation par rapport aux voies, forme de la construction, aspect extérieur, clôtures) en phase avec le bâti traditionnel et les formes urbaines existantes.

- ***Créer un environnement sûr et durable***

Le diagnostic a mis en avant : l'existence de risques naturels et nuisances, qui peuvent altérer le cadre et la qualité de vie des Viarmois, et les enjeux de limiter les consommations d'énergies et les émissions de gaz à effet de serre.

La mise en œuvre de cette orientation doit permettre à la ville d'apporter une réponse aux enjeux environnementaux : prendre en compte les risques et nuisances et accorder une meilleure gestion des ressources naturelles.

## 5<sup>ème</sup> PARTIE : EXPLICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU), à travers les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), prévoit les quartiers ou secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.

Les OAP permettent de compléter le dispositif réglementaire du PLU en donnant les grandes lignes d'aménagement sur des secteurs à enjeux. Elles sont établies dans le respect des orientations définies au sein du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

Les projets et travaux portés sur ces secteurs ne peuvent pas être contraires aux orientations d'aménagement retenus. Elles doivent contribuer à leur mise en œuvre ou du moins ne pas les remettre en cause.

Le PLU définit cinq OAP sectorielles :

- « **Centre-ville** » ;
- « **Aménagement de la zone du Fréchet** » ;
- « **Extension de la zone d'activités de l'Orme** » ;
- « **Aménagement des espaces sportifs** » ;
- « **Aménagement du secteur Davanne** » ;

et une OAP thématique :

- « **Biodiversité** ».

Cette partie vient expliquer les choix qui ont conduit à la définition des six Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) en exposant notamment le contexte et les enjeux par secteurs, ainsi qu'en rappelant en quoi ces OAP sont compatibles avec les orientations du PADD.

Les cinq OAP thématiques répondent à des objectifs de développement urbain : production de logements, de commerces, d'activités et d'équipements, développer à l'axe 1 du PADD, alors que l'OAP biodiversité, traduit l'axe 2 du PADD et vise à assurer une trame verte et bleue sur le territoire communal et notamment de préserver le corridor écologique inscrit.

## 1) Centre-ville

Cette Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) est portée sur le centre-ville de Viarmes, qui s'organise autour de la rue de Paris.

Le centre-ville de Viarmes constitue une polarité à l'échelle communale et intercommunale. Il regroupe les fonctions centrales de commerces, services, équipements et se compose de nombreux espaces publics : square Halbout, place Pierre Salvi, place de l'église, carrefour Charles de Gaulle, qui font du centre-ville un lieu de vie. De plus, le centre-ancien a su conserver au fil du temps ses caractéristiques urbaines et architecturales. Il est le reflet de l'identité de la commune.

Dans l'organisation du centre-ville, la rue de Paris est un axe structurant. Elle est particulièrement animée entre l'église et le carrefour Charles de Gaulle. C'est la principale rue commerçante et l'un des axes les plus anciens de Viarmes. Elle relie plusieurs espaces publics : le square Halbout, qui marque l'entrée sud du centre-ville, le carrefour Charles de Gaulle, l'entrée nord, mais également la place de l'église et la place Pierre Salvi, espaces de centralité. Toutefois, rue de Paris, les trottoirs sont peu larges, ce qui ne facilite pas la circulation des piétons. De plus, cet axe ne met pas en valeur le tissu commercial actuel et entraîne des problèmes de circulation, la bande de stationnement longitudinal sur la rive ouest ne permettant pas les circulations à double sens.

De plus, bien que la rue de Paris relie quatre espaces publics majeurs, il n'y pas de « liens » entre ces espaces qui fonctionnent indépendamment les uns des autres et aucune cohérence des aménagements. Il en résulte ainsi une perception fragmentaire du centre-ville. Ces espaces présentent des caractéristiques et des problématiques qui imposent d'y apporter le même degré de qualité urbaine, notamment dans l'objectif d'unifier le centre-ville sur la même image.

Le potentiel du centre-ville se trouve donc également dans les nombreux espaces publics qu'ils présentent, notamment en termes de mise en valeur. D'ailleurs, une première phase d'aménagement du centre-ville a été engagé avec le réaménagement des espaces public situés à l'arrière de la mairie.

Le centre-ville constitue donc un secteur stratégique tant par sa fonction de centralité à conforter, notamment en matière de commerce, que par son potentiel de mise en valeur des espaces publics. De plus, le centre-ville va connaître des évolutions avec le départ de plusieurs équipements : Gendarmerie, les deux EHPAD et le Centre Technique Municipal, qui offrent un potentiel de mutation en plein cœur de ville.

Les objectifs de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) portée sur le centre-ville de Viarmes sont donc multiples.

Tout d'abord, anticiper les mutations à venir : organiser et maîtriser l'évolution de certains ces sites, afin notamment qu'ils contribuent à la mise en valeur du centre-ville. En effet, il s'agit d'encadrer ces évolutions afin de préserver ce qui fait le charme du centre-ancien.

L'autre objectif est la poursuite de la restructuration et de l'aménagement paysager des espaces publics du centre-ville. Il s'agit d'affirmer des espaces publics de références : place de l'église, place Pierre Salvi, square Halbout, carrefour Charles de Gaulle, tout en s'appuyant sur la rue de Paris pour structurer le centre-ville de son entrée sud à son entrée nord et ainsi contribuer à sa mise en valeur.

Enfin, le dernier objectif est de permettre la création d'une voie desserte alternative sur la partie nord du centre-ville, en continuité de la voie déjà créée à partir de la rue Kleinpeter, dans le secteur Garenne, afin de relier la rue de la République. Cette voie permettra de basculer une partie de la circulation des riverains du centre-ville hors de la rue de Paris.

L'aménagement des espaces publics du centre-ville, en particulier de la rue de Paris, contribuera à :

- mettre en valeur le paysage et le patrimoine bâti du centre-ville ;
- renforcer la qualité urbaine du centre-ville ;
- améliorer la circulation et sécuriser les déplacements doux rue de Paris ;
- affirmer et mettre en réseau les espaces publics structurants du centre-ville. Le square Halbout et le carrefour Charles de Gaulle doivent être envisagés comme les portes du centre-ville, et la place Pierre Salvi / place de l'église comme une centralité forte autour de la mairie ;
- faciliter l'accès aux commerces et aux équipements du centre-ville ;
- donner un cadre agréable à la fréquentation des commerces, services et équipements ;
- renforcer l'attractivité des commerces ;
- marquer les entrées dans le centre-ville.

Cette Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) répond bien aux orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), notamment :

- *Maîtriser le développement urbain pour préserver un environnement verdoyant et un cadre de vie de qualité*
- *Répondre aux besoins en matière de logements pour favoriser les parcours résidentiels*
- *Favoriser les modes de transports alternatifs moins polluants pour les déplacements quotidiens*
- *Améliorer les conditions et l'offre de stationnement*
- *Maintenir un tissu commercial attractif, dynamique et diversifié*
- *Valoriser le paysage urbain en améliorant la qualité des espaces publics*
- *Préserver et mettre en valeur l'identité patrimoniale de Viarmes*

## 2) Aménagement de la zone du Fréchet

Le périmètre se situe au nord de la rue de la République. Il est délimité à l'Ouest par la rue Parmentier et à l'Est par la rue du Fréval. Il est actuellement composé d'espaces agricoles et boisés insérés dans l'enveloppe urbaine.

Le PADD a défini un objectif de construction de logements qui permet d'être compatible avec les objectifs de densité de logements et de population imposés par le SDRIF. Toutefois, Viarmes a également défini dans son PADD deux grandes orientations : « *maîtriser le développement urbain* » et « *préserver les espaces agricoles et boisés* » qui forment une ceinture verte autour de la commune.

Pour atteindre ces objectifs, le PADD a délimité « l'enveloppe urbaine » à l'intérieure de laquelle le développement urbain sera concentré, et identifié des secteurs de développement préférentiel au sein de cette enveloppe urbaine.

La zone du « Fréchet » fait partie de ces secteurs. Elle est identifiée comme « *une zone à aménager, à vocation mixte, dans le respect de son caractère éco-paysager* ». Cette zone constitue en effet une importante réserve foncière au sein de l'enveloppe urbaine située à proximité du centre-ville. L'une des trois dernières avec les secteurs « Davanne » et « Garenne », dont les périmètres sont plus restreints.

Sur ce secteur, l'objectif est donc d'apporter une réponse aux besoins en matière de logements et d'équipements. De plus, cette zone située entre le centre-ville (au sud) et les espaces sportifs au nord, doit s'intégrer dans un réseau de liaisons douces.

La réalisation d'une opération sur ce secteur doit prendre en compte l'environnement existant afin de parfaitement s'intégrer. La qualité urbaine, architecturale, paysagère et environnementale sera recherchée.

L'OAP portée sur la zone à aménager du Fréchet répond bien aux orientations définies par le PADD, notamment :

- *Maîtriser le développement urbain pour préserver un environnement verdoyant et un cadre de vie de qualité*
- *Répondre aux besoins en matière de logements pour favoriser les parcours résidentiels*
- *Renforcer le niveau d'équipements et de services pour répondre aux besoins des populations présentes et futures*
- *Favoriser les modes de transports alternatifs moins polluants pour les déplacements quotidiens.*

### **3) Extension de la zone d'activités de l'Orme**

Le périmètre se situe au sud de Viarmes (à 2km environ du centre-ville) et constitue l'une des principales entrées de ville. Il est délimité à l'ouest par la zone d'activités existante, qui est traversée par la D909z et le chemin des Réservoirs, au sud par la D909 et, à l'est et au nord, par des espaces agricoles.

La zone d'activités bénéficie d'un positionnement stratégique. Situé à 6km de la Croix Verte, la zone est reliée rapidement à la Francilienne (N104), puis aux autoroutes A1, A15 et A16.

Le périmètre profite également de la proximité de l'agglomération de Cergy-Pontoise (30 km) et de la zone économique de Roissy-Charles-de-Gaulle (25 km).

L'extension de la zone d'activités de l'Orme fait l'objet d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) créée à l'initiative de la Communauté de Communes Carnelle – Pays de France. La ZAC, d'une emprise d'environ 12,3 hectares, est réalisée dans la continuité de la zone d'activités existante, sur les communes de Viarmes et de Belloy-en-France. La moitié de l'extension est sur Viarmes.

L'intercommunalité a affirmé, au titre de ses compétences, sa volonté de renforcer son développement économique afin de dynamiser la polarité économique existante sur Viarmes et ainsi renforcer son rôle structurant à l'égard de l'ensemble des communes voisines. Ainsi, à l'échelle intercommunale, la ZAC s'est appuyé sur les objectifs économiques suivants :

- *« aménager un parc d'activités économiques dans la continuité de l'espace économique existant pour éviter le mitage du territoire et des espaces naturels et pour rationaliser et dynamiser le développement économique grâce au regroupement des entreprises sur un lieu unique ;*
- *conforter et diversifier le tissu économique en accueillant de nouvelles entreprises, notamment les Petites et Moyennes Entreprises (PME), Petites et Moyennes Industries (PMI) et artisans, et permettant le développement de celles déjà présentes sur le territoire ;*
- *être en capacité d'accueillir tous types d'activités avec le découpage parcellaire proposé ;*
- *créer des emplois sur le territoire communautaire, et en offrir à la population pour réduire les déplacements domicile-travail ».*

La ZAC offrira de nouveaux emplois sur le territoire, entre 250 et 400 emplois, ce qui contribue à apporter une réponse aux objectifs du SDRIF *« conforter le pôle de centralité »*.

L'inscription de la ZAC dans le périmètre du Parc Naturel Régional Oise – Pays de France a également guidé la définition des principes d'aménagement de cette zone. En effet, la ZAC est implantée à la jonction entre la Plaine de France et les parties boisées du Nord du Val d'Oise, et le secteur de l'Orme bénéficie d'une grande qualité des paysages. De plus, l'un des enjeux majeurs de la ZAC est le maintien du corridor écologique identifié au nord du futur parc pour le passage de la grande faune, qui relie entre eux les zones d'intérêt écologique sur le territoire du PNR et les environs. Ainsi, la ZAC prend en compte l'environnement et fera l'objet d'aménagements paysagers adaptés.

À ce titre, l'un des objectifs de la ZAC est d'assurer un traitement paysager particulier en lien avec le PNR, garantissant l'insertion du projet dans son environnement : interface avec la plaine agricole plantée, couloir écologique préservé au nord, haie vive plantée en limite Sud et Est, gestion des eaux pluviales à ciel ouvert, etc.

Ainsi, cette OAP reprend les principes d'aménagements définis dans le cadre de la ZAC de l'Orme. Il s'agit de réaliser un aménagement cohérent de cet espace à vocation d'activité et d'assurer son intégration paysagère et environnementale.

Cette OAP répond bien aux orientations définies par le PADD :

- *Renforcer l'attractivité et l'activité économique de Viarmes*

## **4) Aménagement des espaces sportifs**

Le périmètre concerne le pôle d'équipements sportifs et de loisirs situé au nord de Viarmes, entre l'avenue Gambetta (limite sud), la rue Honoré de Balzac (limite ouest) et la D922 (limite nord). La zone de tir à l'arc et le boisement marque la limite est.

Ce pôle d'équipements sportifs et de loisirs regroupe : des terrains de tennis, une aire de jeux, un skate-park, un terrain de tir à l'arc, des terrains de football, la salle Maspoli, l'action jeunesse, ainsi que l'accueil de loisirs.

Il s'agit d'un pôle important pour la commune. Toutefois, ce secteur est insuffisamment mis en valeur, mais présente pourtant des potentialités :

- absence de liaisons douces pour s'y rendre, ainsi qu'à l'intérieur de la zone pour relier les différents équipements. Il s'agit pourtant d'une zone destinée à la jeunesse. Il existe pourtant un potentiel pour connecter cet espace aux polarités proches, centre-ville, future zone d'aménagement du Fréchet ;
- il présente des parcelles libres, sous-occupées, qui offrent cependant un potentiel pour conforter cette zone en permettant de renforcer la présence d'équipements ;
- on retrouve une mosaïque d'espaces aux fonctions variées et séparées les unes des autres. La zone est constituée d'éléments multiples qui sont juxtaposés. Elle apparaît donc fragmentée. Or, une zone unifiée permettrait d'affirmer la polarité et son rôle ;
- le boisement contribue à l'ambiance paysagère de la zone ;
- la présence d'équipements périscolaires et la forte densité d'équipements sportifs constituent un potentiel pour affirmer cette polarité communale.

L'objectif de cette Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) est d'affirmer la fonction et le rôle structurant de ce pôle d'équipements sportifs et de loisirs. Il s'agit de restructurer et renforcer ce secteur d'équipements, tant du point de vue de son aménagement, son occupation que dans son rapport au tissu urbain environnant. L'un des objectifs est également de connecter / rendre accessible cet espace aux différents quartiers de Viarmes, ainsi qu'aux villes environnantes. La mise en œuvre de cette OAP permettra de faire de cette polarité un élément structurant à l'échelle communale et intercommunale.

L'OAP répond bien aux orientations définies par le PADD :

- *Renforcer le niveau d'équipements et de services pour répondre aux besoins des populations présentes et futures*
- *Favoriser les modes de transports alternatifs moins polluants pour les déplacements quotidiens*

## 5) Aménagement du secteur Davanne

Le périmètre se situe entre l'avenue John Kennedy au nord, la rue Jean Jaurès à l'ouest, la rue du Gaudron au sud et la ruelle de la maison Davanne à l'est.

Le PADD a défini un objectif de construction de logements qui permet d'être compatible avec les objectifs de densité de logements et de population imposés par le SDRIF. Toutefois, Viarmes a également défini dans son PADD deux grandes orientations : « *maîtriser le développement urbain* » et « *préserver les espaces agricoles et boisés* » qui forment une ceinture verte autour de la commune.

Pour atteindre ces objectifs, le PADD a défini : « l'enveloppe urbaine » à l'intérieure de laquelle le développement urbain sera concentré, et identifié des secteurs de développement préférentiel au sein de cette enveloppe urbaine.

Le secteur Davanne fait partie de ces secteurs. Il est identifié comme « *un grand espace libre du tissu urbain à valoriser* ». Cette zone présente en effet un potentiel, notamment du fait de la possibilité de créer des accès sur les axes routiers et de sa proximité avec le centre-ville.

Sur ce secteur l'objectif est donc d'apporter une réponse aux besoins en matière de logements. De plus, étant situé à proximité du centre-ville, il s'agit de favoriser les déplacements en modes doux et la fréquentation des commerces.

La réalisation d'une opération sur ce secteur doit prendre en compte l'environnement existant afin de parfaitement s'intégrer. La qualité urbaine, architecturale et paysagère sera recherchée. Ainsi, afin de réaliser un aménagement cohérent de cet espace, l'urbanisation se fera sous forme d'une opération d'aménagement d'ensemble.

L'OAP est bien compatible avec les orientations définies par le PADD :

- *Maîtriser le développement urbain pour préserver un environnement verdoyant et un cadre de vie de qualité*
- *Répondre aux besoins en matière de logements pour favoriser les parcours résidentiels*
- *Favoriser les modes de transports alternatifs moins polluants pour les déplacements quotidiens*

## 6) OAP Biodiversité

Les lois Grenelle ont introduit l'exigence de **protéger les continuités écologiques** (trame verte et bleue) dans les documents de planification. La trame verte et bleue (TVB) est composée des cœurs de nature et des liaisons entre ces emprises, continuités plantées (la trame verte) et continuité du réseau hydrologique (la trame bleue). Il s'agit d'un outil d'aménagement du territoire qui vise à **reconstituer un réseau écologique cohérent permettant de relier les « réservoirs de biodiversité » entre eux.**

- **Les continuités écologiques de la trame verte**

Le territoire viarmois est doté d'une riche trame verte et bleue : la mosaïque constituée par les boisements, les prairies, les espaces cultivés et le réseau de cours d'eau compose un socle particulièrement intéressant pour la biodiversité locale. Néanmoins, quelques problématiques bien identifiées altèrent les continuités écologiques et rendent difficile le déplacement des espèces : la voie ferrée et la RD922 génèrent des ruptures, de même que le phénomène de cabanisation aux abords des espaces naturels. Ces problématiques semblent difficiles à résoudre à l'échelle du PLU (intervention sur des axes de circulation majeurs, population implantée sur le territoire...) ; de fait, pour favoriser la biodiversité locale, il peut être envisagé de réduire ces effets de rupture des continuités écologiques en renforçant le maillage de la trame verte et bleue de part et d'autre de ces points de fragmentation.

- **La trame bleue au cœur des projets viarmois**

- préserver les cours d'eau ;
- privilégier les bassins de gestion des eaux pluviales aériens et végétalisés ;
- entretien des mares.

- **Les déplacements doux comme support de biodiversité**

Les liaisons douces sont des axes de circulation dédiés aux déplacements non motorisés : marche, vélo, rollers, trottinette... La constitution d'un véritable maillage de liaisons douces fait partie intégrante du projet communal : le développement de ce réseau, que ce soit le long des axes structurants ou dans le cœur de ville, favorisera une nouvelle approche du territoire pour les habitants en termes de loisirs (promenades, running, cyclisme...) ou encore en termes d'usages du quotidien (trajets domicile - école, accès aux commerces et équipements).

Une réflexion doit être menée lors de la création de voies de déplacements doux sur le territoire viarmois (cette réflexion peut être l'occasion d'intégrer la prise en compte d'enjeux autres que les déplacements, comme par exemple les ruissellements, la biodiversité ordinaire...).

Cette OAP définit des orientations à plus ou moins long terme, qui permettront d'assurer la trame verte et bleue sur Viarmes et de renforcer la présence végétale au sein de l'enveloppe urbaine. Cette OAP présente un caractère transversal, développée autour de la préservation et du renforcement de la biodiversité locale. Les orientations définies doivent être envisagées en filigrane de tous les projets d'aménagement ayant lieu sur le territoire viarmois.

Il faut préciser que certaines dispositions du règlement participeront à la mise en œuvre de la trame verte : classement en Zone Naturelle, Zone Agricole, Espaces Boisés Classés et protection au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.

Cette Orientation d'Aménagement et de Programmation a été établie dans le respect des orientations du PADD. Elle contribue en effet à la mise en œuvre des orientations définies à l'axe 2 : « *Un environnement et un cadre de vie de qualité pour Viarmes* » :

- *Préserver l'environnement et les paysages pour conforter les trames vertes et bleues*

# 6<sup>ème</sup> PARTIE : EXPLICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE RÈGLEMENT ET LE PLAN DE ZONAGE

Le règlement et le plan de zonage ont été élaborés en cohérence avec les spécificités locales et adaptés pour tenir compte du projet de ville défini au sein du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) et des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

## 1) Mode d'emploi du règlement

### a) Le rôle du règlement

Le règlement d'urbanisme édicté par le PLU détermine le droit d'occuper et d'utiliser les sols, ainsi que les conditions dans lesquelles ce droit s'exerce dans les diverses zones du PLU couvrant l'ensemble du territoire communal.

À ce titre, la règle d'urbanisme a pour objectif de répondre aux grands objectifs retenus dans le projet de ville de la commune et à ceux des documents supra-communaux. La règle d'urbanisme est en effet un des leviers de traduction du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) et doit permettre la mise en œuvre des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) définis sur la ville.

Pièce maîtresse en terme de gestion du droit d'occuper et d'utiliser le sol, la partie réglementaire ne peut être détachée des autres pièces du PLU dans la mesure où elle s'inscrit dans un lien de cohérence interne au document.

### b) La portée du règlement

Comme le prévoit le code de l'urbanisme, « *le règlement est opposable à toute personne publique ou privée pour la réalisation de tous travaux, constructions, plantations, affouillements, exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture de certaines installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan* ».

- **La portée du règlement du PLU à l'égard des autres législations**

Les projets faisant l'objet d'une demande d'autorisation d'urbanisme doivent respecter le présent Plan Local d'Urbanisme et les réglementations distinctes du Plan Local d'Urbanisme, notamment les dispositions inscrites dans le Code de l'Urbanisme, le Code de la Construction et de l'Habitation, le Code de l'Environnement et le Code du Patrimoine, etc.

De plus, un certain nombre de législations ayant des effets sur l'occupation et l'utilisation du sol continuent de s'appliquer nonobstant les dispositions de la règle d'urbanisme édictées par le PLU. Il s'agit notamment :

- des Servitudes d'Utilité Publique (SUP) annexées au PLU ;
- des législations relatives aux zones d'isolement acoustique le long des voies de transport terrestre ;
- Etc.

- **Les adaptations mineures**

L'article L.152-3 du Code de l'Urbanisme précise que les règles et les servitudes définies par un PLU ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles, ou le caractère des constructions avoisinantes.

## c) La composition du règlement

Le règlement se compose de deux volets : les pièces écrites et le plan de zonage.

<b>Les pièces écrites</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ <b>Les dispositions générales</b></li></ul> <p>Il s'agit des règles qui s'appliquent sur l'intégralité du territoire communal.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>▪ <b>Les dispositions réglementaires par zone</b></li></ul> <p>Il s'agit du corps principal du règlement qui énonce pour chacune des zones, secteurs et sous-secteurs, ses propres règles.</p> <p>À l'échelle de chaque zone, les règles visent à faire coïncider la réalité territoriale avec les orientations d'urbanisme. Ainsi, les dispositions écrites sont adaptées à la réalité de l'organisation urbaine des différents quartiers tout en étant conçues pour répondre aux orientations du projet urbain.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>▪ <b>Les annexes au règlement</b></li></ul> <p>Elles regroupent :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- un lexique des termes techniques employés dans le corps du règlement ;</li><li>- une liste des espèces envahissantes interdites ;</li><li>- l'inventaire du patrimoine bâti et hydraulique protégé.</li></ul>
<b>Le plan de zonage</b>	<p>Le plan de zonage du PLU, dont le contenu est défini par le code de l'urbanisme, est obligatoire. De plus, il est indissociable et complémentaire du règlement écrit.</p> <p>Il délimite spatialement les différentes zones, secteurs et sous-secteurs et donc le champ d'application des règles écrites qui y sont attachées.</p> <p>En superposition de la délimitation des zones, le plan de zonage prévoit des dispositions particulières, telles que :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- les emplacements réservés ;</li><li>- les Espaces Boisés Classés (EBC) ;</li><li>- les linéaires commerciaux ;</li><li>- les risques d'inondation pluvial : axes de ruissellement ;</li><li>- la limite de protection des massifs de plus de 100ha ;</li><li>- les protections s'appliquant au patrimoine bâti et hydraulique, aux alignements d'arbres, aux chemins, aux sentes, aux espaces verts à protéger, aux vergers, à la ripisylve, aux arbres remarquables ;</li><li>- Les lignes électriques très haute tension stratégiques et les couloirs de passage de ces lignes.</li></ul> <p>Le plan de zonage comprend également, à titre d'information, le Périmètre de Protection des Monuments Historiques et la limite de SUP 1 canalisation gaz.</p>

## **d) Un règlement modernisé**

La structure du règlement a évolué vers une structure thématique.

Chaque zone comporte un corps de règles organisés autour de 3 chapitres et de différents articles préconisés par le Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre 1<sup>er</sup> du Code de l'Urbanisme et à la modernisation du contenu du Plan Local d'Urbanisme, entré en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2016.

### **• Nouvelle structure du règlement**

#### **CHAPITRE 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité**

Article 1 : Occupations et utilisations du sol interdites (*ancien article 1*)

Article 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières (*ancien article 2*)

Article 3 : Dispositions en matière de mixité sociale et fonctionnelle (*ancien article 2*)

#### **CHAPITRE 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères**

Article 4 : Emprise au sol des constructions (*ancien article 9*)

Article 5 : Implantation des constructions

5.1 : Par rapport aux voies et emprises publiques (*ancien article 6*)

5.2 : Par rapport aux limites séparatives (*ancien article 7*)

5.3 : Les unes par rapport aux autres sur une même propriété (*ancien article 8*)

Article 6 : Hauteur maximale des constructions (*ancien article 10*)

Article 7 : Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords (*ancien article 11*)

Article 8 : Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantation (*ancien article 13*)

Article 9 : Réalisation d'aires de stationnement (*ancien article 12*)

Article 10 : Performances énergétiques et environnementales (*ancien article 15, non réglementé sur Viarmes dans le PLU de 2009*)

#### **CHAPITRE 3 : Équipements et réseaux**

Article 11 : Desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public (*ancien article 3*)

Article 12 : Desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement (*ancien article 4*)

Article 13 : Infrastructures et réseaux de communications électroniques (*ancien article 16, non réglementé sur Viarmes dans le PLU de 2009*)

Cette nouvelle structure thématique remplace l'ancien format du règlement du PLU de 2009, au sein duquel les règles étaient déclinées selon 14 articles définis par le code de l'urbanisme (ancien article R.123-9), rappelée ci-dessous pour information.

- **Ancienne structure du règlement (PLU 2009)**

**Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol**

Article 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Article 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

**Section II - Conditions de l'occupation du sol**

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

Article 4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics (eau, assainissement, électricité)

Article 5 : Superficie minimale des terrains constructibles *(qui n'était plus réglementé depuis l'entrée en vigueur de la loi ALUR)*

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

Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

Article 9 : Emprise au sol des constructions

Article 10 : Hauteur maximale des constructions

Article 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Article 12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Article 13 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

**Section III - Possibilités maximales d'occupation du sol**

Article 14 : Coefficient d'occupation du sol (COS) *(qui n'était plus réglementé depuis l'entrée en vigueur de la loi ALUR)*

**Afin de mieux expliquer la structure du règlement et d'appréhender les objectifs attendus en termes de typologie, de formes urbaines et de fonctions, les dispositions réglementaires sont exposées ci-après zone par zone.**

## 2) Les grands principes du zonage

Le zonage retenu résulte de la volonté de tenir compte de la diversité des formes et des fonctions urbaines présentes sur le territoire viarmois, de la vocation particulière de certains secteurs, des évolutions récentes, ainsi que de la stratégie de développement définie par le PLU pour les prochaines années.

Le plan de zonage délimite 8 zones, dont quatre zones urbaine (U), deux zone à urbaniser (AU), une zone naturelle et forestière (N) et une zone agricole (A). Certaines de ces zones comportent des secteurs et sous-secteurs.

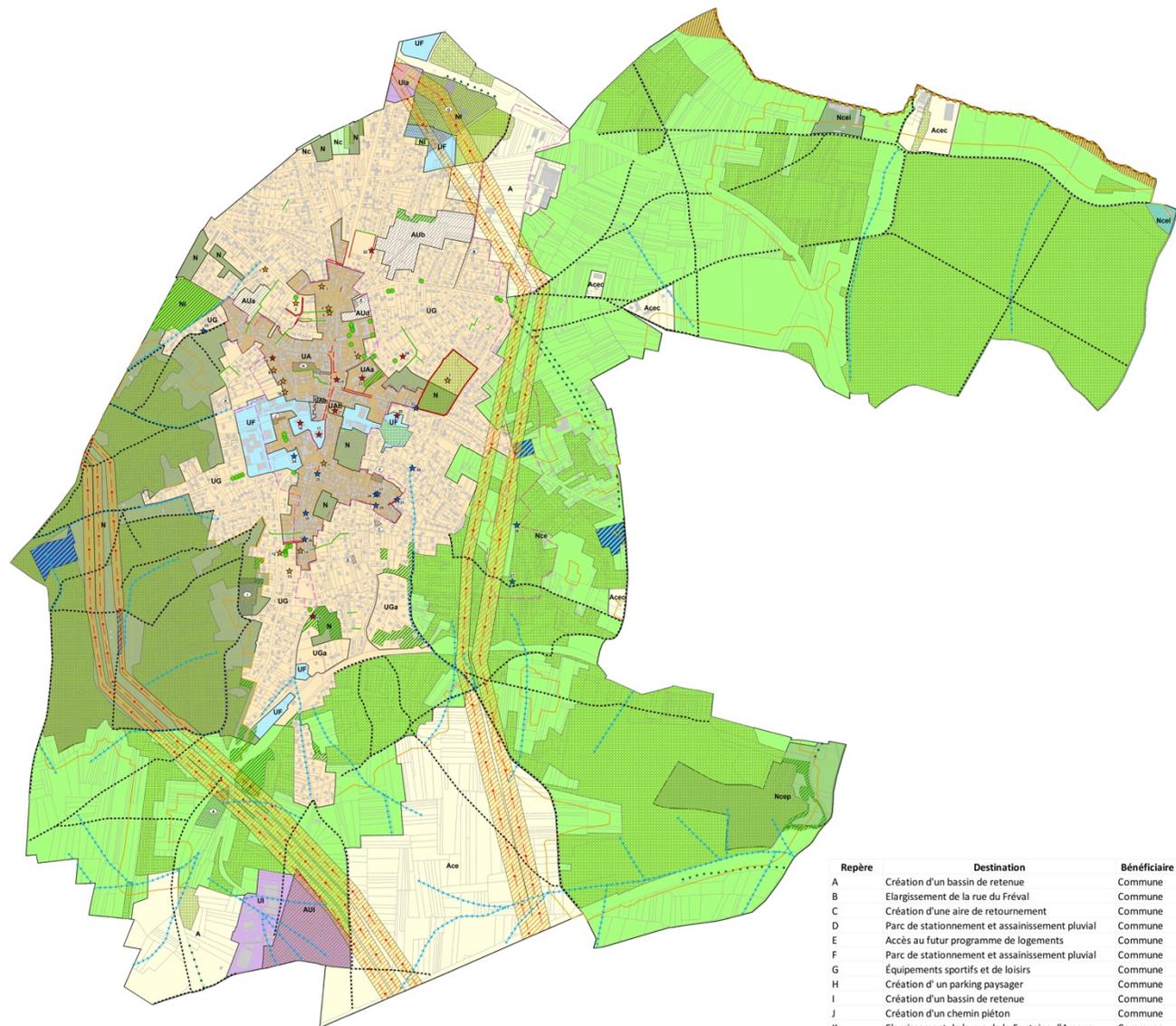
En fonction des zones, secteurs et sous-secteurs, la réglementation du PLU sera différente afin de tenir compte des spécificités et des objectifs attendus.

Zones définies au regard de leur forme urbaine (typologies bâties et caractéristiques morphologiques du tissu urbain)	<p>UA : La partie ancienne du bourg</p> <p>UG : Les secteurs pavillonnaires</p>
Zones définies au regard de leur vocation	<p>UI : Les secteurs dédiés aux activités économiques</p> <p>UF : La zone d'équipements d'intérêt collectif et services publics</p> <p>N : La zone naturelle et forestière</p> <p>A : La zone agricole</p>
<p>Zones définies au regard des évolutions à venir</p> <p><b>=&gt; Les secteurs de projets.</b></p>	<p>AU : La zone à urbaniser pour le développement urbain</p> <p>AUI : La zone à urbaniser pour le développement d'activités économiques.</p>

**Plan Local D'URBANISME**  
De Viarmes  
Département du Val d'Oise

**PLAN DE ZONAGE**

Arrêt du projet de PLU révisé soumis à délibération du Conseil Municipal  
4 avril 2019



- Prescription ponctuelle**
- Arbres remarquables (art. L.151-19 CU)
  - ◆ Demeure bourgeoise (art. L.151-19 CU)
  - ★ Élément patrimonial ou architectural (art. L.151-19 CU)
  - ✦ Patrimoine Hydraulique (art. L.151-19 CU)
- Prescription linéaire**
- Aligement d'arbres existants (art. L.151-23 CU)
  - Chemins (art. L.151-19 CU)
  - Risque d'inondation pluvier - Axes de ruisseau
  - Limites commerciales (art. L.151-16 CU)
  - Limite de protection des massifs de plus de 100ha (lisière de 50m du SDRIF)
  - Murs (art. L.151-19 CU)
  - Ripisylve (art. L.151-23 CU)
  - Serres (art. L.151-19 CU)
- Prescription surfacique**
- Emplacement résineux (art. L.151-41 CU)
  - Espace Boisés Classés (art. L.113-1 et L.113-2 CU)
  - Espaces verts à protéger (art. L.151-23 CU)
  - Verger (art. L.151-23 CU)
- Information linéaire**
- Lignes électriques Très Haute Tension du réseau stratégique
- Information surfacique**
- Limite SUP 1 GAZ (à titre indicatif)
  - Couloirs de passage des lignes électriques du réseau stratégique
  - Périmètre de protection des monuments historiques

- Zonage**
- A
  - AUI
  - Ala
  - AlBa
  - AlBc
  - AlC
  - AlCec
  - N
  - Ni
  - Nc
  - Nce
  - Ncei
  - Nceip
  - Ncsp
  - UA
  - UAb
  - UAc
  - UAd
  - Ue
  - UG
  - UGa
  - UJ
  - Ula

L'ensemble du territoire communal est soumis au risque d'exposition au plomb



Repère	Destination	Bénéficiaire	Surface m <sup>2</sup>
A	Création d'un bassin de retenue	Commune	9 255
B	Élargissement de la rue du Fréval	Commune	1 223
C	Création d'une aire de retournement	Commune	317
D	Parc de stationnement et assainissement pluvial	Commune	313
E	Accès au futur programme de logements	Commune	320
F	Parc de stationnement et assainissement pluvial	Commune	1 016
G	Équipements sportifs et de loisirs	Commune	51 944
H	Création d'un parking paysager	Commune	3 167
I	Création d'un bassin de retenue	Commune	8 690
J	Création d'un chemin piéton	Commune	510
K	Élargissement de la rue de la Fontaine d'Amour	Commune	126

Origine DGFIP Cadastre © Droits de l'État réservés © 07/03/2019

### **3) Caractéristiques des zones et justifications des règles retenues**

Les dispositions règlementaires du Plan Local d'Urbanisme de Viarmes ont été élaborées pour répondre aux objectifs d'urbanisme que la Ville s'est fixée dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables et les Orientations d'aménagement et de Programmation (OAP). Elles s'appuient, par conséquent, sur les deux orientations structurantes suivantes :

- « *Viarmes, un pôle de centralité conforté* » ;
- « *Un environnement préservé et un cadre de vie de qualité pour Viarmes* ».

Le zonage retenu a pour objectif de prendre en compte et respecter les spécificités et caractéristiques urbaines des différents quartiers de la ville et leur vocation. Ainsi, en fonction des zones, les règles en matière de gabarit, d'implantation, d'espaces verts, de hauteur, ... sont différentes.

#### **a) Généralités**

##### **Principales évolutions par rapport au PLU de 2009, modifié en 2012 :**

- La précédente version du règlement, à plusieurs articles, faisait référence « *aux constructions existantes / bâtiments existants à la date d'approbation du PLU* ». Cette mention a été remplacé par « *constructions existantes / bâtiments existants légalement édifié(e)* ».

*==> Objectifs / justifications : Cette mention posait des problèmes puisqu'elle semblait prendre en compte des constructions illégales existantes, ce qui n'est pas l'objectif.*

- **Articles 1, 2 et 3 : Les interdictions et autorisations d'occupation des sols et les conditions particulières**

Les articles 1 et 2 du règlement encadrent l'affectation des sols selon les usages principaux, la destination des constructions et la nature des activités qui peuvent y être exercées.

L'article 1 fixe les occupations et utilisations du sol interdites.

L'article 2 soumet certaines occupations et utilisations du sol à des conditions particulières fondées sur des critères objectifs tels que les risques, les nuisances, la préservation du patrimoine et des paysages.

Dans le PLU, tout ce qui n'est pas interdit (article 1) ou bien autorisé uniquement dans le respect de certaines conditions (article 2), est alors autorisé sans restriction et dans le respect des autres articles du règlement.

Les interdictions ou autorisations sous conditions sont définies sur la base des 5 destinations (R.151-27 CU) et 20 sous-destinations (R-151-28 CU), qui remplacent les 9 anciennes catégories : habitat, bureaux et services, activités commerciales, artisanales, hôtelières, industrielles, entrepôts, agricoles ou forestières et les équipements publics ou nécessaires à un service d'intérêt collectif. Cette évolution est issue des lois et décret portant sur la modernisation du PLU.

<b>Destinations (article R.151-27 du Code de l'Urbanisme)</b>	<b>Sous-destinations (article R.151-28 du Code de l'Urbanisme)</b>
<b>Exploitation agricole et forestière</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Exploitation agricole</li> <li>- Exploitation forestière</li> </ul>
<b>Habitation</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Logement</li> <li>- Hébergement</li> </ul>
<b>Commerce et activités de service</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Artisanat et commerce de détail</li> <li>- Restauration</li> <li>- Commerce de gros</li> <li>- Activités de services où s'effectuent l'accueil d'une clientèle</li> <li>- Hébergement hôtelier et touristique</li> <li>- Cinéma</li> </ul>
<b>Équipements d'intérêt collectif et services publics</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques</li> <li>- Locaux techniques et industriels des administrations publics</li> <li>- Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</li> <li>- Salles d'art et de spectacles</li> <li>- Équipements sportifs</li> <li>- Autres équipements recevant du public</li> </ul>
<b>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Industrie</li> <li>- Entrepôt</li> <li>- Bureau</li> <li>- Centre de congrès et d'exposition</li> </ul>

L'article 3 fixe les dispositions en matière de mixité sociale et fonctionnelle.

L'écriture générale de ce chapitre s'inscrit dans la mise en œuvre des objectifs de mixité des fonctions urbaines, de protection du patrimoine bâti, végétal et paysager, mais également de prise en compte des risques et nuisances.

En fonction de leur vocation particulière et de leurs spécificités, certaines zones présentent des limitations aux modes d'occupations des sols différentes et /ou supplémentaires, afin d'autoriser uniquement des constructions ou installations compatibles avec la vocation de chaque zone. Elles sont rappelées dans les tableaux relatifs à chaque zone.

De plus, un certain nombre d'installations diverses ou d'établissements particuliers sont mentionnés au sein de ce chapitre. Il s'agit en particulier de réglementer l'installation selon les zones en fonction de leur environnement et de leur compatibilité, au regard des nuisances et risques qu'ils peuvent engendrer.

Ainsi, sont interdits en zones urbaines et à urbaniser :

- l'ouverture de terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes ;
- les terrains affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs et de résidences mobiles de loisirs ;
- les terrains affectés au stationnement des caravanes à l'exclusion du stationnement non visible depuis la voie publique d'une caravane non habitée sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur ;
- l'ouverture et l'exploitation des carrières.

Sont admis sous conditions en zone urbaine et à urbaniser :

- les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient destinés aux constructions et aménagements autorisés par le caractère de la zone.

De plus, des règles spécifiques sont définies pour les terrains traversés par les couloirs de passage des lignes électriques stratégiques. Elles tiennent compte des spécificités propres à chaque zone.

#### **Principales évolutions par rapport au PLU de 2009, modifié en 2012 :**

- Mise à jour des destinations et sous-destinations.  
*==> Objectifs / justifications : prendre en compte la loi de modernisation du PLU qui a remplacé les 9 destinations précédentes, par 5 destinations et 20 sous-destinations.*  
Pour chaque zone, les destinations et sous-destinations interdites ou autorisées sous conditions particulières ont été mises à jour et précisées.
- Limitation des annexes à 15 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.  
*==> Objectifs / justifications : Interdire la construction d'annexes de taille importante dont l'usage pourrait être détourné, notamment en logement.*
- Les articles 1 et 2 sont complétés par des règles relatives à la protection du patrimoine végétal et paysager.  
*==> Objectifs / justifications : Assurer la protection des espaces verts et paysagers identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme. Le PLU de 2009 ne contenait aucune disposition écrite, ce qui explique la disparition de quelques secteurs, pourtant matérialisés sur le plan de zonage. Désormais, la vocation de ces espaces devra être conservée. Toutefois, de petits aménagements, compatibles avec ces espaces, sont autorisés : cheminements perméables, locaux nécessaires à l'entretien, etc.*
- L'article 2 rappelle l'existence du risque lié au « retrait-gonflement des sols argileux ».  
*==> Objectifs / justifications : Rappeler aux porteurs de projet l'existence sur la ville d'un risque lié au retrait-gonflement des sols argileux, ainsi que les précautions particulières à prendre pour assurer la stabilité des constructions, installations ou toutes autres formes d'utilisation du sol dans les zones concernées, qui sont définies dans le Porter à Connaissance annexé au PLU.*
- Les dispositions relatives à la protection du patrimoine bâti sont déplacées de l'article « Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords » à l'article 2.  
*==> Objectifs / justifications : Cette évolution permet de mettre en avant l'existence d'un patrimoine bâti à protéger et les dispositions qui y sont associées.*

- Évolution de l'écriture de la règle relative aux Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE).

*==> Objectifs / justifications : Dans le PLU de 2009, cette règle associée activités artisanales et ICPE. Or, d'autres activités ou installations peuvent être considérées comme des ICPE et pouvaient donc échapper à cette règle. Ainsi, il désormais uniquement fait mention des ICPE interdites et celles autorisées sous conditions pour que les règles s'appliquent à l'ensemble des ICPE.*

- Il est précisé à l'article 2 que les constructions à destination d'artisanat et de commerce de détail, de commerce de gros, de restauration et les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle sont autorisées à condition qu'elles n'engendrent aucune nuisance ou incommodité pour le voisinage.

*==> Objectifs / justifications : Cette condition permet de garantir l'implantation de constructions compatibles avec la vocation des zones en question, en particulier pour les zones UA, UG et AU qui sont des zones à dominantes résidentielles.*

- Les règles applicables dans les couloirs de passage des lignes électriques très haute tension stratégiques ont été définies. Elles diffèrent selon la zone (U, AU, N et A).

*==> Objectifs / justifications : protéger les lignes électriques très haute tension du réseau stratégique, mais également pérenniser un voisinage compatible avec leur bon fonctionnement, ainsi que le maintien d'un accès facile à ces infrastructures pour leur maintenance, leur réparation et leur réhabilitation.*

- **Article 4 : Emprise au sol**

L'emprise au sol des constructions constitue un élément important de la forme urbaine d'un îlot et d'un quartier, d'autant plus depuis la suppression du COS.

Selon les zones et secteurs, il permet d'agir en faveur de la densification du tissu urbain (UA) ou de la préservation de ses caractéristiques (secteurs pavillonnaires par exemple). Ainsi, les emprises au sol varient. Elles sont détaillées dans les tableaux relatifs à chaque zone.

Afin de pas contraindre les constructions d'équipements d'intérêt collectif ou l'extension des équipements existants, leur emprise au sol n'est pas règlementée. Toutefois, l'article 8 garantit la création d'espaces libres et paysagers afin de favoriser l'intégration paysagère de ces constructions.

**Principales évolutions par rapport au PLU de 2009, modifié en 2012 :**

- Les piscines non couvertes sont désormais comptabilisées dans le calcul de l'emprise au sol.

*==> Objectifs / justifications : Ces constructions imperméabilisent de l'espace. Il est donc nécessaire de les comptabiliser dans le calcul de l'emprise au sol.*

D'autres évolutions ont été apportées. Compte tenu des spécificités propres à chaque zone, il convient de se reporter à la partie suivante qui expose les règles zone par zone.

- **Article 5 : Les règles d'implantation des constructions**

**Par rapport aux voies (publiques et privées) et emprises publiques (5.1)**

Cet article fixe l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques. Les dispositions de cet article traduisent le rapport du bâti à la rue et aux espaces publics. Ces règles ont un objectif d'organisation générale du paysage urbain, elles déterminent la perspective de la rue, le front urbain. Elles jouent donc un rôle important dans la perception de l'ambiance urbaine et paysagère d'un quartier ou secteur.

Les règles définies tiennent compte des formes urbaines existantes. Elles sont établies pour que les nouvelles constructions s'inscrivent dans la trame urbaine et paysagère existante. Ainsi, selon les zones, ces règles de structuration urbaine varient au regard du paysage en place.

Afin de laisser une plus grande latitude dans l'implantation des équipements d'intérêt collectif et services publics, aucune règle n'est fixée pour ce type de construction. De même pour l'aménagement des constructions existantes et la reconstruction des bâtiments sinistrés.

Les spécificités par zone sont explicitées ci-après dans les tableaux relatifs à chaque zone.

#### **Principales évolutions par rapport au PLU de 2009, modifié en 2012 :**

- Les piscines non couvertes ne peuvent désormais plus déroger aux règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques et doivent respecter les règles générales de cet article.

*==> Objectifs / justifications : Harmonisation des règles alors que les piscines couvertes doivent respecter les règles de cet article.*

#### **Par rapport aux limites séparatives (5.2)**

Les dispositions de l'article 5.2 ont des effets sur l'occupation, les caractéristiques et la configuration des espaces libres sur un terrain. Elles ont un double objectif d'organisation générale de l'intérieur des terrains et de composition du front urbain.

Comme pour l'article 5.1, l'article 5.2 joue un rôle important dans la perception de l'ambiance urbaine et paysagère d'un quartier ou d'un secteur. Les règles de cet article auront un impact sur la continuité ou la discontinuité du front urbain, alors que les règles concernant les limites séparatives de fond de terrain auront un impact sur l'occupation ou non des cœurs d'îlots. Ainsi, cet article permet d'agir sur la densité en permettant / imposant les constructions mitoyennes ou à contrario en imposant des reculs plus ou moins importants par rapport aux limites séparatives.

Les règles tiennent compte des formes urbaines existantes. Elles sont établies pour que les nouvelles constructions s'inscrivent dans la trame urbaine et paysagère existante. Elles peuvent varier selon deux types de limites séparatives : les limites séparatives latérales et les limites séparatives de fond de terrain. De plus, les règles varient également selon la présence ou non de baie en façade.

Afin de laisser une plus grande latitude dans l'implantation des équipements d'intérêt collectif et services publics, aucune règle n'est fixée pour ce type de construction. De même pour l'aménagement des constructions existantes et la reconstruction des bâtiments sinistrés.

#### **Principales évolutions par rapport au PLU de 2009, modifié en 2012 :**

- En cas de retrait, celui-ci est mesuré perpendiculairement de tout point de la construction jusqu'au point de la limite séparative qui en est le plus proche.

*==> Objectifs / justifications : Préciser les modalités de mesure et de calcul du retrait*

- Les piscines non couvertes ne peuvent désormais plus déroger aux règles d'implantation par rapport aux limites séparatives et doivent respecter les règles générales de cet article.

*==> Objectifs / justifications : Harmonisation des règles alors que les piscines couvertes doivent respecter les règles de cet article.*

- En UA et UG, pour les constructions annexes situées dans une bande de 25 mètres de profondeur mesurée à partir de l'alignement, la distance d'un mètre imposée en cas de retrait des limites séparatives est supprimée. Elles pourront toujours s'implanter en limite séparative ou alors en retrait, toutefois, sans qu'une distance minimum soit fixée.

*==> Objectifs / justifications : Permettre une implantation plus souple des annexes.*

D'autres évolutions ont été apportées. Compte tenu des spécificités propres à chaque zone, il convient de se reporter à la partie suivante qui expose les règles zone par zone.

### **Les unes par rapport aux autres (5.3)**

Cet article permet de fixer une distance minimale entre des constructions implantées sur un même terrain. Les dispositions réglementaires prévues à cet article visent à garantir un bon niveau d'ensoleillement des constructions et d'intimité.

De manière générale, le PLU autorise l'implantation de plusieurs constructions sur un même terrain dès lors que celles-ci sont implantées en respectant des distances de retrait suffisantes. Les règles varient également selon la présence ou non de baie en façade.

Toutefois, afin de laisser une plus grande latitude dans l'implantation des équipements d'intérêt collectif et services publics, aucune règle n'est fixée pour ce type de construction. De même, pour l'aménagement des constructions existantes, les piscines non couvertes et la reconstruction des bâtiments sinistrés.

#### **Principales évolutions par rapport au PLU de 2009, modifié en 2012 :**

Certaines évolutions ont été apportées. Les spécificités par zone sont explicitées ci-après, plus en détail, dans les tableaux correspondant par zone.

- **Articles 6 : Hauteur maximale des constructions**

L'article 6 régit la hauteur maximale des constructions implantées sur le terrain. La règle est définie par une hauteur maximale fixée en mètre. La hauteur plafond de toute construction est mesurée à partir du sol naturel, avant travaux, jusqu'au point le plus élevé de la construction (acrotère ou faîtage) ; les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur des constructions constitue un élément important de la forme urbaine d'un îlot, d'un quartier. Les objectifs du PADD se traduisent par l'établissement de règles cohérentes dans un souci d'insertion harmonieuse des constructions dans le tissu urbain existant et sont adaptées à la vocation de chaque zone. Toutefois, pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, au regard des besoins spécifiques propres à chaque équipement, il n'est pas fixé de règle.

#### **Principales évolutions par rapport au PLU de 2009, modifié en 2012 :**

- Il est précisé que la hauteur des constructions se mesure à partir du sol naturel, **avant travaux**.

*==> Objectifs / justifications : Compléter la règle existante afin de bien préciser les modalités de mesure de la hauteur des constructions.*

D'autres évolutions ont été apportées. Les spécificités par zone et secteurs sont explicitées ci-après, plus en détail, dans les tableaux correspondant par zone.

- **Articles 7 : Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords**

Cet article régit l'aspect extérieur des constructions dans un souci d'intégration des nouvelles constructions à leur environnement urbain ou naturel et de respect de la modénature et des éléments de composition dans le cas de modification ou d'extension de constructions existantes. Il prévoit également des prescriptions pour l'aménagement des abords des constructions, notamment en ce qui concerne les clôtures.

La qualité architecturale et le respect du cadre urbain sont deux objectifs du PLU. En conséquence, diverses dispositions sont prévues.

Dans toutes les zones, les dispositions prévues dans cet article ont pour objectif de soigner les fronts bâtis, de renforcer la qualité architecturale et urbaine et de favoriser l'insertion urbaine, architecturale et paysagère des nouvelles constructions dans leur environnement.

Le règlement des zones urbaines s'appuie sur une analyse des caractéristiques particulières de l'enveloppe urbaine afin d'en préserver les différents aspects. À ce titre il définit des prescriptions. Dans le centre historique et les zones où se développent les constructions anciennes, l'article 7 vise à maintenir l'aspect traditionnel, ainsi que l'aspect extérieur des constructions les plus typiques du caractère de Viarmes. À cet effet, des dispositions générales sont édictées concernant l'aspect des toitures, des façades, des ouvertures, des clôtures et portails et des dispositions particulières sont édictées concernant les interventions sur le bâti existant (réhabilitation, extension, reconstruction après sinistre ou aménagement) afin que celles-ci conservent au minimum le caractère existant ou retrouvent le style originel de la construction.

Les règles de la zone UA, correspondant au centre-ancien, sont plus détaillées au regard des enjeux spécifiques de préservation et de mise en valeur de ce périmètre. De plus, une grande partie de la zone UA est comprise dans le Périmètre de Protection des Monuments Historiques. Au sein de ce périmètre, l'Architecte des Bâtiments de France (ABF) est consulté sur toutes les demandes d'autorisation d'urbanisme. Il pourra faire des prescriptions (matériaux à utiliser, ceux interdits par exemple). À l'intérieur de ce périmètre, il est donc vivement recommandé de consulter l'ABF avant le dépôt d'un dossier de demande d'autorisation.

### **Principales évolutions par rapport au PLU de 2009, modifié en 2012 :**

- L'emploi de plaques et panneaux béton est désormais interdit pour les clôtures sur rue.  
*==> Objectifs / justifications : Les clôtures constituent des éléments complémentaires à la construction et jouent un rôle essentiel. Les clôtures sur rue assurent le lien entre l'espace public et l'espace privé et sont donc très visibles. L'objectif est de préserver, voire renforcer la qualité paysagère des fronts urbains visible depuis la rue en interdisant un type de clôture peu qualitatif.*
- Concernant les clôtures, la notion de « clôture en fer » est remplacée par « clairevoie ».  
*==> Objectifs / justifications : La notion de « clôture en fer » était trop limitative. L'objectif est en effet de privilégier des clôtures ajourées (à clairevoie), sans pour autant figer le type de matériaux.*
- Les clôtures situées en limite séparatives (latérales et de fond de terrain) devront être perméables à la petite faune. Pour cela, les clôtures pleines, au moins dans leur partie inférieure (murs, murets, palissades) ou les clôtures à mailles fines, devront comporter au minimum une ouverture de 15 cm de hauteur par 15 cm de largeur aménagée au niveau du sol, tous les 10 mètres, sur l'ensemble du linéaire de la clôture.  
*==> Objectifs / justifications : Permettre le passage de la petite faune entre les parcelles (hérissons par exemple), et ainsi contribuer à la réalisation d'une trame verte urbaine.*
- Les seuils de clôtures et des portails devront être situés à 10 cm au au-dessus du niveau altimétrique de l'axe de la voie.  
*==> Objectifs / justifications : L'esprit de la règle du PLU de 2009 est maintenue. Toutefois, sa rédaction a évolué car celle-ci était mal formulée et pouvait poser des problèmes techniques.*
- Dans le cas de la réalisation d'un mur ou muret, un soubassement de 10 cm minimum en limite de propriété devra être réalisé.  
*==> Objectifs / justifications : Garantir la séparativité des eaux de ruissellement.*

D'autres évolutions ont été apportées. Les spécificités par zone et secteurs sont explicitées ci-après, plus en détail, dans les tableaux correspondant par zone.

- **Articles 8 : Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantation**

Cet article fixe les obligations imposées aux constructeurs en matière d'espaces libres (traitement paysager des terrains) et notamment d'espaces verts. Il vise à encadrer le rapport entre surfaces perméables et surfaces imperméabilisées. Il est complémentaire aux articles 4, 5 et 6 qui déterminent les formes urbaines et les gabarits des constructions.

Les dispositions de cet article visent deux objectifs complémentaires. Le premier a pour but de maintenir et renforcer le caractère paysager de la ville. Le second s'inscrit dans une logique de développement durable : maintien de secteurs de pleine terre qui vont participer à la gestion des eaux pluviales, amélioration de la qualité de l'air. Pour cela, il est important que les terrains privés disposent d'espaces verts. Ainsi, un pourcentage d'espaces verts à réaliser est fixé. En fonction des vocations et caractéristiques de chaque zone, celui-ci diffère.

**Principales évolutions par rapport au PLU de 2009, modifié en 2012 :**

- Les continuités végétales monospécifiques sont interdites, ainsi que les espèces envahissantes (listées à l'annexe II du règlement).

*==> Objectifs / justifications : Développer une végétation adaptée au contexte local et favorisant le développement et la préservation de la biodiversité.*

- Au minimum, la moitié des aires de stationnement non couvertes réalisées en extérieure devra être réalisée en structure perméable.

*==> Objectifs / justifications : Limiter l'imperméabilisation du sol et ainsi favoriser l'infiltration des eaux pluviales. Cette règle contribue à une gestion alternative des eaux pluviales à la parcelle, sans raccordement au réseau.*

D'autres évolutions ont été apportées. Les spécificités par zone et secteurs sont explicitées ci-après, plus en détail, dans les tableaux correspondant par zone.

- **Article 9 : Les règles de stationnement**

Les normes de stationnement (véhicules motorisés et vélos) ont été définies en fonction des différentes destinations et sous-destinations des constructions telles qu'elles sont prévues à l'article R.151-27 et R.151-28 du code de l'urbanisme. Cela permet d'adapter le stationnement aux usages et besoins.

Les dispositions de cet article permettent d'intégrer dans tous les projets de construction la réalisation de places de stationnement. L'objectif est d'assurer le stationnement à l'intérieur des parcelles afin d'éviter l'encombrement des voies publiques, celui-ci pouvant être problématique sur le plan de la sécurité et de la circulation, compte tenu de l'étroitesse de certaines rues et des difficultés de circulation.

La commune maintient des normes de stationnement minimales dans son PLU afin de prendre en compte les besoins réels des résidents, y compris dans le périmètre d'influence de la gare. En effet, les normes fixées tiennent compte de la qualité de la desserte sur la ville, faible en matière de transports en commun.

Pour **les constructions d'un logement**, la norme de stationnement est de deux places, lorsque la surface de plancher (SDP) est inférieure à 150 m<sup>2</sup>, et de trois places au-dessus de 150 m<sup>2</sup> de SDP. Les places imposées devront être réalisées en extérieur et ne pourront être ni closes, ni couvertes.

Pour **les constructions comportant plus d'un logement**, la norme est fixée à une place par tranche de 30 m<sup>2</sup> de SDP.

==> Dans le cas **d'opérations de constructions groupées ou de construction comportant deux logements** ou plus, il sera aménagé une place visiteur pour trois logements. En outre, en zone UG et AU, si le terrain est situé en bordure d'une voie dont la largeur est inférieure à 5 mètres, le constructeur doit réaliser, sur son terrain, en bordure de la voie et à l'extérieur de la clôture éventuelle, une place de stationnement par logement.

Pour **les logements sociaux** et dans **le secteur UAb** il sera aménagé une place de stationnement par logement.

Pour **les activités artisanales et de commerces de détail, les activités de services où s'effectuent l'accueil d'une clientèle et les commerces de gros**, en zone UA, zone sur laquelle le commerce doit être favorisé, il n'est pas imposé de stationnement en dessous de 300 m<sup>2</sup> de SDP afin de favoriser l'installation de petites unités. Toutefois, au-dessus de 300 m<sup>2</sup>, il sera aménagé 1 place par tranche entamée de 50 m<sup>2</sup> de SDP. Dans les autres zones UG, AU, UI et AUI, la norme est plus élevée ; 2 places par tranche entamée de 100 m<sup>2</sup> de SDP devront être aménagées.

Pour **la restauration**, il est imposé 1 place PMR et 1 place livraison, afin de donner des conditions plus favorable au développement de restaurants en zone UA, mais 3 places de stationnement par 10 m<sup>2</sup> de SDP de salle de restaurant et 5 places par tranche entamée de 100 m<sup>2</sup> de SDP dans le cas d'un restaurant intégré à un hôtel.

Pour **l'hébergement hôtelier et touristique**, il sera aménagé 1 place par chambre d'hôtel et une place pour car par tranche entamée de 100 chambres.

Pour **les bureaux**, aucune place n'est requise pour les constructions inférieures à 150 m<sup>2</sup> de SDP. Au-delà de 150 m<sup>2</sup> de SDP, il sera aménagé une place pour 55 m<sup>2</sup> de SDP. Toutefois, en UI et AUI, il sera aménagé 1 place pour 55 m<sup>2</sup> de SDP, sans seuil minimale de surface. Les règles de stationnement pour les constructions à destination de bureau sont encadrées par le PDUIF.

Pour **les industries et les entrepôts**, il sera aménagé 2 places de stationnement par tranche entamée de 100 m<sup>2</sup> de SDP.

Pour **les équipements d'intérêt collectif et de services publics**, les besoins sont difficiles à généraliser et sont identifiés en fonction des besoins de la construction (lieu d'implantation, possibilité de fréquentation simultanée ou en alternance et des possibilités de stationnement existantes à proximité). Toutefois, le stationnement des véhicules doit également être assuré en dehors des voies publiques ou privées, sur le terrain même de cette construction.

Pour **les zones naturelles (N) et agricoles (A)**, étant donné la vocation de ces zones, il n'est pas fixé de règle. Les obligations minimales doivent correspondre aux besoins de la construction admise dans la zone. Il doit toutefois être assuré en dehors de la voie publique.

Pour **le stationnement des vélos**, conformément au PADD qui préconise le développement des déplacements doux, des places de stationnement affectées aux vélos doivent être aménagées. Les normes sont issues du PDUIF et l'arrêté du 3 février 2017, modifiant l'arrêté du 13 juillet 2016 relatif à l'application des articles R.111-14-2 à R.111-14-8 du Code de la Construction et de l'Habitation. Ces dispositions visent à prévoir des conditions plus favorables pour inciter à l'usage du vélo.

Afin d'encadrer la réalisation des aires de stationnement, les caractéristiques techniques des locaux vélos et dimensions des places de stationnement sont définies.

#### **Principales évolutions par rapport au PLU de 2009, modifié en 2012 :**

- Pour les aménagements de parkings et toutes les nouvelles constructions, à l'exception des constructions inférieures à 200 m<sup>2</sup> de SDP et les constructions à destination d'habitation ne comportant qu'un seul logement, à partir de 10 places de stationnement, au moins 1 place sur 10 devra être équipée d'une borne de recharge pour les véhicules électriques.

==> *Objectifs / justifications : Anticiper le développement des véhicules électriques et s'engager dans la transition énergétique.*

- Des normes de stationnement vélos ont été ajoutées. Ces normes sont différentes selon la destination des constructions. De plus, les caractéristiques des dispositifs de stationnement vélo ont été définies.

*==> Objectifs / justifications : Mise en compatibilité avec le PDUIF 2014 et l'arrêté du 3 février 2017 relatif à l'application des articles R.111-14-2 à R.111-14-8 du Code de la Construction et de l'Habitation. Pour le stationnement des vélos, ces dispositions visent à prévoir des conditions plus favorables à l'usage du vélo.*

- Évolution de la norme de stationnement pour les constructions à destination de bureau.

*==> Objectifs / justifications : Mise en compatibilité avec le PDUIF 2014.*

- Pour l'artisanat et les commerces de détail, les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, les commerces de gros et les restaurants, les normes ont été assouplies.

*==> Objectifs / justifications : Donner des conditions plus favorables à leur développement, alors que les règles du PLU de 2009 étaient trop contraignantes.*

- Pour les constructions d'un logement, la norme est modulée selon la taille de la construction. Pour les constructions inférieures à 150 m<sup>2</sup> de SDP, il sera toujours demandé 2 places, alors que pour les constructions supérieures à 150 m<sup>2</sup> de SDP, il est désormais demandé 3 places.

*==> Objectifs / justifications : Cette évolution doit permettre de tenir compte des besoins réel de la construction. En effet, plus la SDP sera élevée, plus la construction va générer des besoins en véhicules et donc en stationnement ; l'objectif étant de limiter au maximum le stationnement sur voirie.*

- Interdiction de réaliser des « places commandées » pour le stationnement des véhicules automobiles dans les constructions de 2 logements et plus (zone UA, UG et AU)

*==> Objectifs / justifications : Une place commandée nécessite le déplacement d'un autre véhicule pour être accessible. Ce mode de fonctionnement se révèle problématique à l'usage au quotidien et a pour conséquence de reporter du stationnement sur le domaine public, tout en laissant des places de stationnement non occupées.*

## • Article 10 : Performances énergétiques et environnementales

### Principales évolutions par rapport au PLU de 2009, modifié en 2012 :

L'article 10 est un nouvel article. Il est rédigé de la même façon sur l'ensemble des zones urbaines (U), sur la zone à urbaniser (AU) et la zone naturelle (N). Il est plus souple sur la zone agricole (A) pour les constructions et installations agricoles. Quant à la zone AU<sub>i</sub>, le règlement renvoie à l'OAP et aux cahiers des charges de la ZAC

Cet article s'inscrit dans un objectif de développement durable afin de favoriser un développement urbain respectueux de l'environnement. Il impose notamment à toutes les constructions nouvelles constructions d'atteindre une consommation énergétique réduite de 20% par rapport à la consommation énergétique de référence de la RT 2012, d'utiliser 30% de matériaux biosourcés, d'atteindre 30% d'énergies renouvelables et de mettre en place au moins un dispositif destiné à récupérer les eaux de pluie. (Cf. L.151-21 CU).

Cet article traduit l'orientation « créer un environnement sûr et durable » de l'axe 2 du PADD dont l'objectif est de « favoriser une gestion économe des ressources naturelles ».

- **Articles 11 : Desserte des terrains par les voies**

L'article 11 fixe les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées. L'objectif est d'assurer une bonne accessibilité des espaces à construire par un réseau de voirie suffisamment dimensionné.

La notion de sécurité est prépondérante dans les dispositions relatives aux caractéristiques des voies de desserte, notamment pour permettre l'accès des véhicules de lutte contre l'incendie. De même, la notion de sécurité est importante dans les dispositions relatives à la création et à la localisation des accès.

**Principales évolutions par rapport au PLU de 2009, modifié en 2012 :**

- Le PLU de 2009 prévoyait que les « accès et voiries présentent des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité », toutefois, sans préciser comment la notion de sécurité était appréciée. Le règlement est donc complété : « cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment de la position de l'accès, de sa configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. En conséquence, des accès peuvent être interdits du fait de leur position vis-à-vis de la voie ou des aménagements spécifiques exigés ».

*==> Objectifs / justifications : Préciser les critères permettant d'apprécier la notion de sécurité pour la création d'accès.*

- Les caractéristiques des voies nouvelles ont été précisées : « les nouvelles voies publiques ou privées, ouvertes à la circulation automobile, à l'exception des impasses, devront avoir une chaussée d'une largeur minimale de 6m et comporter au minimum 1 trottoir répondant aux normes PMR. Dans cette largeur minimale de 6m, il ne peut pas être réalisé de stationnement ».

*==> Objectifs / justifications : Le règlement définit désormais les caractéristiques minimales des voies nouvelles afin que les nouvelles voies créées sur Viarmes disposent d'une largeur suffisante, permettant le croisement sans difficultés des véhicules automobiles et la circulation des piétons.*

- La règle qui impose la réalisation d'une aire de retournement dans le cas d'une impasse a été précisée.

*==> Objectifs / justifications : Prévoir un espace en bout d'impasse permettant de faire aisément demi-tour.*

- En zone UA et UG, il est précisé que la pente maximale des accès particuliers ne doit pas excéder 18%.

*==> Objectifs / justifications : Cette précision se justifie pour des raisons techniques d'accessibilité et d'usage.*

- Pour les voies en impasse qui desservent plusieurs logements, le stationnement ne pourra pas être réalisé dans l'emprise de la chaussée.

*==> Objectifs / justifications : Disposer d'une chaussée permettant une circulation aisée des véhicules, qui ne soit pas entravée par du stationnement.*

- **Article 12 : Desserte des terrains par les réseaux**

L'article 12 fixe les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement. Il est rédigé de la même façon pour toutes les zones.

Les contraintes imposées par cet article correspondent à des exigences de salubrité (eaux usées), de protection de l'environnement (traitement et élimination des effluents des activités diverses,...), de préservation des paysages urbains (enterrement des lignes électriques et de télécommunications ...).

L'alimentation en eau potable doit être assurée par un branchement sur le réseau collectif de distribution. Pour toute construction ou installation nouvelle, ainsi que pour toute extension de construction existante qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, le raccordement au réseau d'alimentation en eau potable est obligatoire.

À l'intérieur d'une même propriété les eaux usées et les eaux pluviales doivent être recueillis séparément. Le règlement impose le branchement à un réseau collectif d'assainissement pour toute construction ou installation générant des eaux usées.

En matière de gestion des eaux pluviales, la solution recherchée doit être une gestion à la parcelle, sans raccordement au réseau public. Il convient en effet de retarder, de limiter et si possible de supprimer l'évacuation des eaux pluviales vers le réseau public. Ainsi, des principes favorisant une gestion alternative au tout réseau doivent être mis en œuvre : limitation des surfaces imperméabilisées, stockages par des aménagements spécifiques, infiltration des eaux pluviales via puisard, tranchée filtrante, fossés drainants... Toutefois, en cas d'impossibilité technique démontrée de gérer l'intégralité de l'assainissement des eaux pluviales à la parcelle et lorsqu'il existe un réseau collectif apte à recueillir les eaux pluviales, le rejet des eaux pluviales dans ce réseau sera autorisé.

L'article 12 règlemente également les autres types de réseaux (desserte électrique et gaz, desserte en télécommunications). Il est prévu une bonne intégration de ces réseaux afin de contribuer à la qualité du paysage des rues. Ainsi, le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires doit être effectué en souterrain, jusqu'à la limite du domaine public.

#### **Principales évolutions par rapport au PLU de 2009, modifié en 2012 :**

- Un article relatif à la gestion des déchets est ajouté.

*==> Objectifs / justifications : Prévoir dans les nouvelles constructions un ou plusieurs locaux de stockages des déchets. De plus, afin de faciliter l'usage au quotidien, il est précisé que ces locaux doivent être situés en rez-de-chaussée et avec un accès facile à la rue. Dans le cas d'un lotissement ou d'un aménagement d'ensemble, les locaux sont mutualisables à l'échelle de l'opération. Pour les constructions de 15 logements et plus, celles-ci devront installer, sauf impossibilité technique, des conteneurs enterrés pour la collecte de tous les déchets. Cette disposition vise à optimiser le service de collecte des déchets.*

- L'article relatif à la gestion des eaux pluviales a été revu et complété.

*==> Objectifs / justifications : Favoriser la gestion des eaux pluviales à la parcelle, sans raccordement au réseau. Pour cela, les modalités permettant d'y parvenir ont été précisés.*

#### **• Article 13 : Infrastructures et réseaux de communications électroniques**

#### **Principales évolutions par rapport au PLU de 2009, modifié en 2012 :**

L'article 13 est un nouvel article. Il est rédigé de la même façon sur l'ensemble des zones urbaines (U) et à urbaniser (AU / AUI). Il n'est pas règlementé pour les zones naturelles (N) et agricoles (A) au regard de la vocation de ces zones.

Cet article s'inscrit dans une logique de développement des communications numériques. Le très haut débit (fibre optique) étant en cours de déploiement sur la ville, il s'agit de prévoir une règle pour les nouvelles constructions, afin qu'elles se raccordent au réseau lorsqu'il existe, où qu'elles intègrent les éléments techniques nécessaires (câblages, gaines, etc.) permettant un raccordement futur.

Cet article traduit l'orientation du PADD suivante : « *Poursuivre le développement du très haut débit afin de renforcer l'attractivité résidentielle et économique de Viarmes* ».

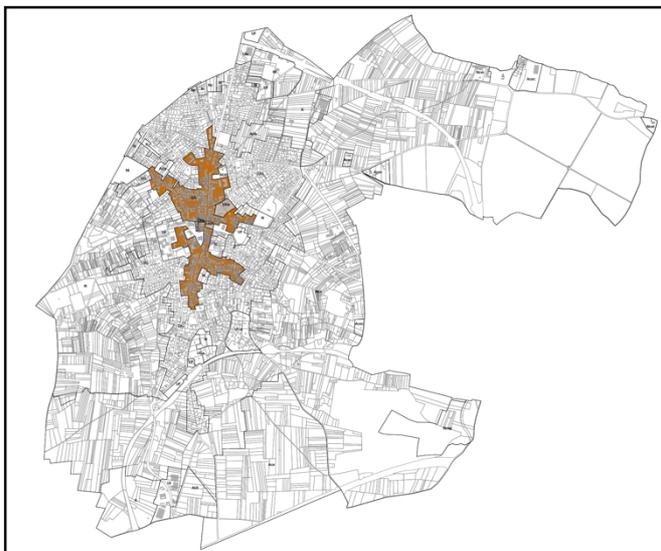
## **b) Le centre ancien (UA)**

### **• Territoire concerné**

Cette zone correspond à la partie agglomérée ancienne du bourg de Viarmes. Il s'agit d'une zone affectée essentiellement à l'habitation, ainsi qu'aux activités commerciales, artisanales, de services et aux équipements d'intérêt collectif et services publics qui sont le complément naturel.

Une grande partie de la zone UA est comprise dans le Périmètre de Protection des Monuments Historiques.

La zone UA couvre 27,8 ha, soit 3,4% du territoire communal.



### **• Caractéristiques**

Zone de centralité, elle se caractérise par un tissu urbain de type ancien et comprend un habitat individuel souvent mitoyen. Elle présente une densité forte et les constructions sont, en règles générale, édifiées en ordre continu, sur l'alignement des emprises publiques, soit en façade sur rue, soit en pignon sur rue, ou, le cas échéant, prolongées d'un mur.

Rue de Paris, les activités de commerces et de services sont présentes en grand nombre en rez-de-chaussée.

### **• Objectifs poursuivis**

Cette zone correspond au centre-ancien de Viarmes qui présente une mixité des fonctions. Il s'agit donc de :

- préserver et valoriser les caractéristiques du centre-ancien ;
- conforter et renforcer les fonctions de centralités : maintenir, voire développer le caractère multifonctionnel de la zone, en particulier le linéaire commercial rue de Paris, pour ainsi maintenir l'animation de cette rue ;
- encadrer la mutation de certains secteurs afin qu'ils s'inscrivent dans le caractère et le paysage du centre-ancien.

- **Explication des règles**

<b>Article</b>	<b>Justifications des règles retenues</b>
<p><b>Articles 1, 2 et 3</b></p> <p><b>Occupation du sols autorisées, interdites ou soumises à des conditions particulières</b></p> <p>/</p> <p><b>Dispositions en matière de mixité sociale et fonctionnelle</b></p>	<p>Afin de conforter la fonction de centralité, notamment la diversité fonctionnelle, un grand nombre de destination est autorisé. Cependant, les densités urbaines et humaines en places justifient des mesures pour limiter les risques et nuisances, dans un souci de préservation de la qualité urbaine du centre ancien.</p> <p>À ce titre, les activités agricoles et forestières, industrielles et d'entrepôts, qui ne sont pas compatibles avec la vocation de cette zone sont interdites. De plus, les activités artisanales et de commerce de détail, de commerce de gros, de restauration et les activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, au regard des contraintes et des nuisances qu'elles pourraient générer, ne sont autorisées qu'à la condition d'avoir une surface de plancher inférieure à 500m<sup>2</sup> et qu'elles n'engendrent aucune nuisance ou incommodité pour le voisinage. Les ICPE soumises à autorisation sont interdites et celles soumises à déclaration, autorisées sous conditions de n'entraîner aucune incommodité pour le voisinage.</p> <p>Afin de préserver l'animation commerciale du centre-ville, notamment de la rue de Paris, le long des linéaires commerciaux délimités sur le plan de zonage, les rez-de-chaussée des constructions doivent être affectés aux commerces et activités de services et le changement de destination vers une autre destination n'est pas autorisé. Cette règle vise à maintenir et conforter l'armature commercial du centre-ville.</p> <p>Au sein de secteur UAa, les constructions sont autorisées lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble. L'objectif est de définir un aménagement cohérent pour cette zone amenée à muter.</p>
<p><b>Article 4</b></p> <p><b>Emprise au sol des constructions</b></p>	<p>L'emprise au sol maximale des constructions est désormais règlementée.</p> <p>Elle est fixée à 70%.</p>
<p><b>Article 5</b></p> <p><b>5.1 Implantation des constructions par rapport aux voies</b></p>	<p>Dans un souci de continuité des fronts bâtis le long des voies et afin de conserver une homogénéité bâtie dans le tissu ancien, les constructions seront implantées à l'alignement actuel ou futur des voies publiques et à la limite d'emprises des voies privées existantes ou à créer.</p> <p>Toutefois, l'implantation des constructions en retrait est autorisée à condition que la continuité bâtie soit assurée à l'alignement des voies publiques ou à la limite d'emprise des voies privées par des bâtiments ou des clôtures ou par les deux.</p> <p>En outre, au-delà d'une distance de 50m mesurée à partir de l'alignement actuel ou futur des voies privées existantes ou à créer ou de la limite d'emprise des voies privées existantes ou à créer, toute construction nouvelle est interdite et ceci afin de conserver des espaces de respiration au sein du tissu ancien.</p>

<p><b>Article 5</b></p> <p><b>5.2 Implantation par rapport aux limites séparatives</b></p>	<p>Le maintien du tissu resserré et la continuité des fronts bâtis sont recherchés avec les règles de l'article 5.2.</p> <p>Dans une bande de 25 mètres de profondeur mesurée à partir de l'alignement, les constructions pourront s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives latérales.</p> <p>Au-delà de la bande de 25 mètres, les constructions seront implantées en retrait des limites séparatives.</p> <p>En limite de fond de terrain, le retrait doit être respecté.</p>
<p><b>Article 5</b></p> <p><b>5.3 Implantation des constructions sur un même terrain</b></p>	<p>Le PLU n'interdit pas l'édification de plusieurs constructions sur une même parcelle.</p> <p>La distance imposée entre deux constructions implantées sur un même terrain est fixée à 4 m minimum, que la façade comporte ou non des baies.</p> <p>Le règlement assure ainsi un ensoleillement pour toutes les pièces des constructions et un minimum d'intimité.</p>
<p><b>Article 6</b></p> <p><b>Hauteur maximale des constructions</b></p>	<p>La hauteur des constructions est fixée à 12 mètres et le nombre de niveaux habitables ne doit pas excéder 4 (R+2+combles aménageables). Cette hauteur répond aux caractéristiques du tissu urbain actuel.</p> <p>Toutefois, dans un souci de continuité des fronts bâtis le long des voies et afin de conserver une homogénéité bâtie dans le tissu ancien, à l'alignement, cette hauteur maximum ne pourra toutefois excéder la hauteur du bâtiment mitoyen le plus haut ni être inférieure à la hauteur du bâtiment mitoyen le plus bas.</p>
<p><b>Article 7</b></p> <p><b>Aspect extérieur des constructions</b></p>	<p>La zone UA correspond au périmètre de protection des monuments historiques relatif à l'hôtel de ville et à l'église. Le règlement vise ainsi à maintenir l'aspect traditionnel du village, notamment à travers des règles portant sur l'aspect extérieur des constructions. À cet effet des dispositions précises sont édictées concernant l'aspect des toitures et des couvertures, des façades, des ouvertures, des menuiseries extérieures, des panneaux solaires et des clôtures des constructions et de leurs annexes.</p>
<p><b>Article 8</b></p> <p><b>Espaces libres et plantations</b></p>	<p>La zone UA est une zone qui se caractérise par une forte densité et de petites parcelles. Afin de ne pas définir de règles trop contraignantes, mais dans l'objectif d'offrir un cadre de vie végétalisé, 20% de la superficie du terrain constructible doit être traité en espace vert.</p> <p>La superficie totale des espaces végétalisés s'obtient en additionnant les superficies pondérées selon des coefficients, permettant de tenir compte du type d'espace végétalisé.</p>

## Principales évolutions par rapport au PLU de 2009, modifié en 2012 :

- Dans le secteur UAa les constructions sont autorisées uniquement si elles sont réalisées dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

*==> Objectifs / justifications : Permettre l'émergence d'un projet d'ensemble cohérent sur ce secteur identifié comme mutable au sein de l'OAP Centre-ville.*

- L'emprise au sol est désormais réglementée. Elle ne pourra excéder 70% de la superficie totale du terrain.

*==> Objectifs / justifications : L'emprise au sol est désormais réglementée suite à l'évolution du pourcentage d'espaces verts, qui est passé de 30% de pleine terre à 20%. Il était donc nécessaire de réglementer l'emprise au sol afin de maintenir une cohérence des règles.*

- Évolutions de certaines règles de l'article 7 « aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords » :

- o Un préambule est ajouté à l'article 7 de la zone UA.

*==> Objectifs / justifications : Ce préambule permet de rappeler qu'une très grande partie de la zone UA est concernée par le Périmètre de Protection des Monuments Historiques relatif à l'hôtel de ville et à l'église, au sein duquel, l'Architecte des Bâtiments de France (ABF) est consulté sur toutes les demandes d'autorisation d'urbanisme et qu'il pourra faire des prescriptions particulières afin de garantir des constructions ou aménagements compatibles avec le style architectural du centre-ancien.*

*L'objectif est d'inciter à consulter l'ABF avant le dépôt d'un dossier de demande d'autorisation. Il s'agit donc de favoriser le dialogue avec l'ABF en amont pour éviter un avis négatif ou de nombreuses prescriptions lors de l'instruction de la demande.*

- o La règle qui limitait les châssis de toit à deux par versant est modifiée par la suivante : « la longueur cumulée des châssis de toit doit être inférieure au quart de la longueur de la façade et ils ne doivent pas être accolés. De plus, il est précisé que « les châssis de toit devront être installés à 1,90 m minimum au-dessus du plancher. Dans le cas contraire, la façade ne sera pas considérée comme une façade aveugle, mais comme une façade avec baie ».

*==> Objectifs / justifications : Cette règle était trop limitative ; elle ne tenait pas compte de la longueur de façade de la construction. De plus, la règle est précisée, notamment sur leurs caractéristiques et localisation, dans un objectif de qualité urbaine et de cohérence architectural.*

- o Certaines mentions sont supprimées :

- Couverture : Cet article comporte des prescriptions sur les toitures. Dans la zone UA, les toitures seront réalisées en tuiles plates. La mention « **petites tuiles plates** » est supprimée.
- Menuiseries extérieures : Les dispositions suivantes, « les fenêtres, les portes-fenêtres, les portes d'entrée, les volets et les portes de garage seront en bois peint » et « les huisseries (fenêtres et portes-fenêtres) des constructions neuves devront être en bois peint », sont supprimées.
- Panneaux solaires : Le règlement évolue afin d'être moins contraignant. Les panneaux pourront être admis en toiture et en façade, sauf contraintes liées à la préservation du patrimoine architectural ou à l'insertion dans le cadre

bâti environnant. Les panneaux devront être incorporés au bâti et intégrés à la conception architecturale d'ensemble. Une mise en œuvre non visible du domaine public sera recherchée.

*==> Objectifs / justifications : Évolutions pour alléger certaines dispositions trop contraignantes, afin que les demandeurs puissent proposer d'autres solutions à l'ABF en fonction des situations. De plus, il s'agit d'inciter à la consultation de l'ABF en amont du dépôt de la demande d'autorisation d'urbanisme, pour avoir son avis et intégrer ses prescriptions.*

- Diminution de la superficie imposée aux constructions en matière d'espaces verts. Celle-ci passe de 30% en pleine terre à 20% d'espaces verts, dont la superficie totale s'obtient en additionnant les superficies pondérées selon des coefficients (1 pour la pleine terre, 0,5 pour les revêtements perméables, etc.).

*==> Objectifs / justifications : Disposer d'une règle qui ne soit pas trop contraignante dans le cas d'opération de renouvellement urbain, alors que la zone UA se caractérise par une forte densité et de petites parcelles, tout en garantissant un minimum d'espaces végétalisés et perméables.*

- Dans le secteur UAb, il n'est demandé qu'une place de stationnement par logement.

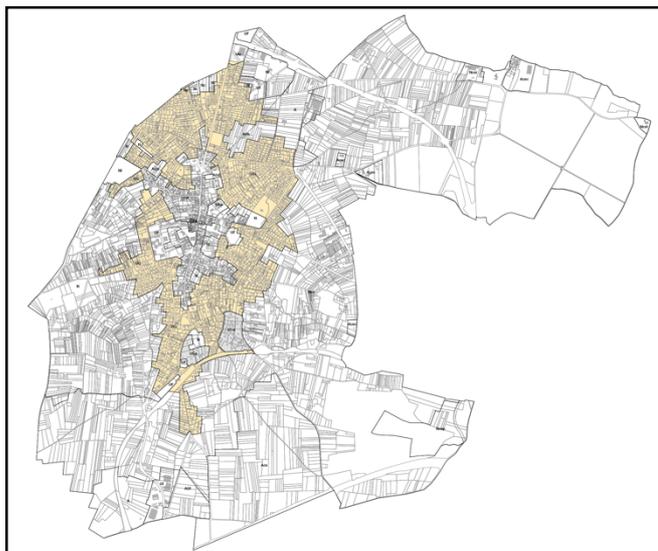
*==> Objectifs / justifications : Le secteur UAb concerne des sites mutables (Cf. OAP centre-ville). Cette règle permet de donner des conditions plus favorables à l'évolution de ce secteur.*

## c) Les secteurs pavillonnaires (UG)

### • **Territoire concerné**

Il s'agit d'une zone d'extension du bourg ancien destinée à accueillir un habitat de densité moyenne ainsi que des activités commerciales, artisanales, de services et des équipements d'intérêt collectif et services publics qui en sont le complément naturel.

La zone UG est la zone urbaine la plus étendue sur le territoire communal puisqu'elle concerne 125,3 ha, soit 15,2% du territoire communal.



### • **Caractéristiques**

La zone UG a une vocation essentiellement résidentielle. Elle est déjà occupée par de l'habitat individuel discontinu, des opérations plus ou moins récentes de lotissement et des opérations groupées.

Elle regroupe l'ensemble des secteurs résidentiels à l'intérieur desquels la forme urbaine dominante est l'habitat pavillonnaire. Elle correspond à un tissu de densité moyenne ou dominant des pavillons en R+C, la plupart du temps implantés en retrait des voies et des limites séparatives. L'emprise du bâti par parcelle est relativement faible. De plus, l'implantation des constructions forme des fronts urbains discontinus. Les espaces libres sont majoritairement végétalisés et présents à la fois à l'avant des constructions, mais également très présents à l'arrière, formant des cœurs d'îlots verts.

### • **Objectifs poursuivis**

L'objectif générale du règlement de la zone UG est de préserver la morphologie urbaine en termes de volumétrie, d'implantation et de perception des jardins. Il s'agit de valoriser ces formes urbaines caractéristiques de la ville et l'ambiance qui se dégage de ces quartiers, sans pour autant figer le bâti et au contraire favoriser son entretien et son adaptation aux besoins des ménages, c'est-à-dire de permettre des évolutions « à la marge » du tissu constitué, mais également la réalisation de constructions de taille satisfaisantes, adaptées et compatibles aux caractéristiques de ces secteurs.

Il s'agit donc de :

- prendre en compte la vocation à dominante d'habitat de ces secteurs ;
- pérenniser les secteurs pavillonnaires tout en permettant une évolution maîtrisée et adaptée à l'harmonie général du contexte bâti et paysager ;
- maintenir des cœurs d'îlots plus aérés ;
- préserver une large part d'espaces végétalisés, notamment de pleine terre.

- **Explication des règles**

Article	Justifications des règles retenues
<p><b>Articles 1, 2 et 3</b></p> <p><b>Occupation du sols autorisées, interdites ou soumises à des conditions particulières</b></p> <p>/</p> <p><b>Dispositions en matière de mixité sociale et fonctionnelle</b></p>	<p>Dans un souci de limiter les risques et nuisances et de préservation de la qualité urbaine dans les secteurs pavillonnaires, les activités agricoles et forestières, industrielles, d'entrepôt et les ICPE soumises à autorisation sont interdites. Ces mesures sont justifiées par les densités urbaines en place.</p> <p>De plus, les activités artisanales et de commerce de détail, de commerce de gros, de restauration et les activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, au regard des contraintes et des nuisances qu'elles pourraient générer, ne sont autorisées qu'à la condition d'avoir une surface de plancher inférieure à 500m<sup>2</sup> et qu'elles n'engendrent aucune nuisance ou incommodité pour le voisinage.</p> <p>Afin de préserver la polarité commerciale avenue de Royaumont, le long des linéaires commerciaux délimités sur le plan de zonage, les rez-de-chaussée des constructions doivent être affectés aux commerces et activités de services et le changement de destination vers une autre destination n'est pas autorisé.</p>
<p><b>Article 4</b></p> <p><b>Emprise au sol des constructions</b></p>	<p>L'emprise au sol dans la zone UG s'inscrit dans le principe de dégressivité par rapport à la zone UA.</p> <p>Elle est fixée à 30% dans les secteurs pavillonnaires et à 25% dans le secteur UGa, où les parcelles sont plus grandes.</p> <p>L'emprise au sol fixée en zone UG permet une évolution modérée du bâti et adaptée à ses caractéristiques.</p>
<p><b>Article 5</b></p> <p><b>5.1 Implantation des constructions par rapport aux voies</b></p>	<p>Dans cette zone à dominante d'habitat pavillonnaire, les constructions doivent être implantées dans une bande de constructibilité de 25 mètres de profondeur comptés à partir de l'alignement des voies existantes ou futur des voies publiques qui seront créées (à l'exception du secteur UGa où les constructions sont implantées en milieu de parcelle), et respecter une marge de recul minimum de 6 mètres.</p> <p>Le minimum de 6 mètres a été retenu car il permet d'aménager un espace convenable à l'avant de la construction, pouvant être traité en espaces verts, comme cela est déjà souvent le cas, mais également pour permettre la réalisation des places de stationnement.</p> <p>La bande de constructibilité permet de préserver des cœurs d'îlots à l'arrière des parcelles, souvent libres et végétalisés ; qui est l'une des caractéristiques des secteurs pavillonnaires.</p>
<p><b>Article 5</b></p> <p><b>5.2 Implantation par rapport aux limites séparatives</b></p>	<p>Afin de préserver la morphologie urbaine pavillonnaire de la zone UG, dans une bande de 25 mètres de profondeur mesurée à partir de l'alignement, les constructions pourront s'implanter sur une limite séparative latérale ou en retrait. Au-delà de 25m, les constructions autorisées seront implantées en retrait des limites séparatives.</p>

	<p>En cas de façade aveugles ou comportant des jours à verre dormant, le retrait des limites séparatives latérales doit être au moins égale à 4 mètres. Lorsque la façade comporte une baie ou plusieurs baies, le retrait des limites séparatives latérales est fixée à 6m.</p> <p>En limite séparative de fond, le retrait doit être respecté. Il est fixé à 8 m minimum.</p> <p>L'objectif global de cet article est de maintenir le caractère végétalisé, aéré et discontinu du tissu pavillonnaire.</p>
<p><b>Article 5</b></p> <p><b>5.3 Implantation des constructions sur un même terrain</b></p>	<p>Le PLU n'interdit pas l'édification de plusieurs constructions sur une même parcelle.</p> <p>La distance imposée entre deux constructions implantées sur un même terrain est fixée à 8m minimum lorsque l'une des façades comporte une ou plusieurs baies et à 6m minimum dans le cas contraire.</p> <p>Cette règle est définie afin de prendre en compte deux considérations, celle permettant de garantir la morphologie urbaine des secteurs pavillonnaires (tissu aéré), mais également pour assurer un ensoleillement de qualité à toutes les pièces des constructions et un minimum d'intimité.</p>
<p><b>Article 6</b></p> <p><b>Hauteur maximale des constructions</b></p>	<p>Les hauteurs sont fixées en cohérence avec les caractéristiques du tissu pavillonnaire, soit un maximum de 8 m (à l'acrotère ou au faîtage), permettant la réalisation d'une construction comportant 2 niveaux habitables (R+combles ou R+1).</p>
<p><b>Article 7</b></p> <p><b>Aspect extérieur des constructions</b></p>	<p>Le règlement vise à maintenir le caractère résidentiel, la qualité d'ensemble et l'homogénéité de cette zone.</p> <p>Néanmoins, afin de laisser la possibilité aux constructions de grande qualité environnementale d'ensemble et aux équipements destinés aux économies d'énergie et intégrés aux constructions, de se développer, ceux-ci peuvent déroger aux règles de l'article 7 sous réserve d'être particulièrement bien intégrées dans leur environnement et de ne pas nuire à l'intérêt des lieux avoisinants.</p>
<p><b>Article 8</b></p> <p><b>Espaces libres et plantations</b></p>	<p>Dans la volonté d'offrir un cadre de vie plus végétalisé et de limiter les espaces imperméabilisés, 50% minimum de la superficie du terrain constructible doit être traité en espace vert de pleine terre.</p>

## Principales évolutions par rapport au PLU de 2009, modifié en 2012 :

- Évolution de plusieurs règles du chapitre 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères
  - o Emprise au sol réduite à 25% dans le secteur UGa (contre 30% dans le PLU de 2009) ;
  - o Part minimale d'espaces verts de pleine terre fixée à 50% de la superficie du terrain (contre 40% dans le PLU de 2009) ;
  - o Introduction d'une bande de constructibilité fixée à 25 m. Toutefois, afin de laisser une plus grande latitude dans l'implantation des équipements d'intérêt collectif et services publics, aucune règle n'est fixée pour ce type de construction. De même pour les annexes de moins de 15 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, les piscines (couvertes et non couvertes), les terrasses non couvertes, l'aménagement des constructions existantes, et le secteur UGa, au regard de ses caractéristiques urbaines (superficie des terrains plus importante que dans le reste de la zone UG et une implantation des constructions très en retrait des limites séparatives).
  - o Le retrait des constructions par rapport à la limite de fond de terrain doit être au moins égal à 8m (contre 4m en cas de baie / 2,5 m pour les façades aveugles dans le PLU de 2009) ;
  - o Le retrait des constructions par rapport aux limites séparatives latérales doit être au moins égal à 6 m minimum pour les façades comportant une ou plusieurs baies et de 4m minimum pour les façades aveugles (contre 4m en cas de baie / 2,5 m pour les façades aveugles dans le PLU de 2009) ;
  - o Dans le secteur UGa, les constructions devront être implantées en retrait des limites séparatives (contre la possibilité de s'implanter sur une limite séparative latérale dans le PLU de 2009) ;

*==> Objectifs / justifications : Encadrer l'évolution des secteurs pavillonnaires et ainsi préserver ses caractéristiques particulières. Il ne s'agit pas de figer ces secteurs, mais d'autoriser des constructions qui sont compatibles avec la forme urbaine des secteurs pavillonnaires, notamment en termes de gabarits, de volumétries et de paysage, pour ainsi éviter la multiplication des parcelles « en drapeau » qui nuisent au fonctionnement urbain et à la qualité urbaine, et préserver des capacités de respiration (végétation en cœur d'îlot).*

- Il est rappelé à l'article 2 qu'une partie de la zone UG est concernée par les zones d'aléa inondation supposée liée à des axes d'écoulement pluvial (matérialisés sur le plan de zonage), et qu'à ce titre des dispositions particulières sont à respecter.

*==> Objectifs / justifications : Limiter l'exposition à ce risque.*

- Les toitures terrasses sont désormais autorisées, alors qu'elles étaient jusqu'à présent limitées à 20 m<sup>2</sup> et devaient être accessibles de plain-pied. De plus, il est recommandé de les végétaliser.

*==> Objectifs / justifications : Favoriser la diversité architecturale.*

- Pour les constructions ne comportant qu'un seul logement, les places demandées devront obligatoirement être réalisées en extérieur (non closes). Toutefois, les places supplémentaires pourront être closes et couvertes (garage par exemple).

*==> Objectifs / justifications : Garantir la réalisation des places de stationnement sur le terrain. En effet, lorsqu'un garage est réalisé, son usage est parfois détourné et le stationnement se reporte ainsi sur le domaine public et limiter l'imperméabilisation du sol.*

## d) La zone d'équipements d'intérêt collectif et services publics (UF)

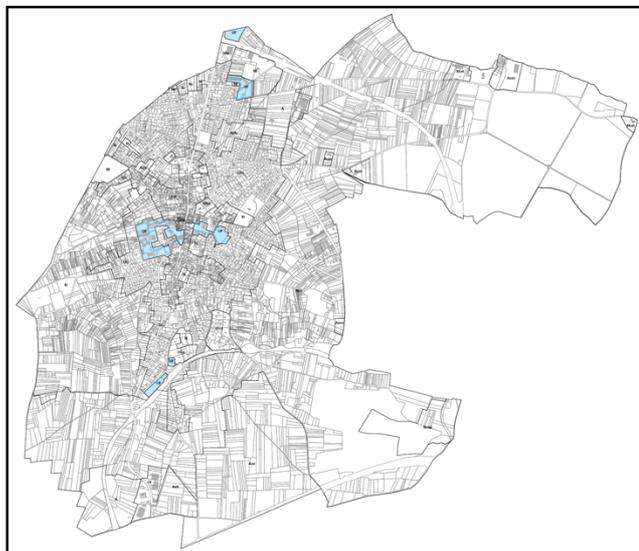
### • Territoire concerné

Il s'agit d'une zone destinée à accueillir des équipements d'intérêt collectif et services publics (scolaires, culturels, sportifs, administratifs, etc.).

Cette zone représente 10,9 hectares, soit 1,3 % du territoire communal.

### • Objectifs réglementaires

La zone UF est une zone spécifique pour gérer les sites accueillant des équipements d'intérêt collectif et services publics. Elle a pour objectif de permettre l'évolution et l'amélioration de ces équipements tant dans leurs capacités et conditions d'accueil que dans leur fonctionnement quotidien. Il s'agit également de veiller à leur intégration paysagère. Les règles d'urbanisme sont souples pour ne pas entraver la gestion et l'entretien des équipements.



### • Explication des règles

Article	Justifications des règles retenues
<p><b>Articles 1 et 2</b></p> <p>Occupation du sols autorisées, interdites ou soumises à des conditions particulières</p>	<p>Afin de préserver la vocation principale d'accueil de la zone considérée (équipements d'intérêt collectif ou services publics), les constructions à destination d'habitation sont interdites, sauf si elles sont indispensables à la surveillance ou la direction et nécessaires au fonctionnement d'une activité ou d'un équipement (logements de fonction ou de gardiennage en particulier).</p>
<p><b>Article 4</b></p> <p><b>Emprise au sol des constructions</b></p>	<p>Afin de pas contraindre les constructions d'équipements d'intérêt collectif ou l'extension des équipements existants, leur emprise au sol n'est pas réglementée.</p>
<p><b>Article 5</b></p> <p><b>Implantation des constructions</b></p>	<p>Afin de laisser une plus grande latitude dans l'implantation et l'évolution des équipements d'intérêt collectif et services publics, aucune règle n'est fixée pour ce type de construction.</p>
<p><b>Article 6</b></p> <p><b>Hauteur maximale des constructions</b></p>	<p>Au regard des besoins spécifiques propres à chaque équipement, il n'est pas fixé de règle.</p>

<p><b>Article 8</b></p> <p><b>Espaces libres et plantations</b></p>	<p>Etant donné la spécificité de la zone, le coefficient d'espace vert n'est pas réglementé. Néanmoins, cet article impose l'aménagement des aires de stationnement non couvertes et la plantation d'au moins un arbre pour 200 m<sup>2</sup> de terrain libre de toute construction. De plus, la moitié des aires de stationnement non couvertes réalisées en extérieure devra être réalisée en structure perméable.</p> <p>Cette règle vise le traitement qualitatif d'une partie des espaces non occupés par les constructions (intégration paysagère) et l'infiltration des eaux pluviales dans le sol à la parcelle.</p>
---	---

**Principales évolutions par rapport au PLU de 2009, modifié en 2012 :**

- Les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives et entre les constructions implantées sur un même terrain sont assouplies.

*==> Objectifs / justifications : Dans cette zone spécifique, afin de laisser une plus grande latitude dans l'implantation et l'évolution des constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et de services publics, il n'est plus fixé de règle pour ce type de construction dont les besoins sont variables. La règle est ainsi harmonisée avec celles des autres zones du PLU au sein desquelles les équipements d'intérêt collectif et services publics bénéficient de dispositions particulières leur permettant de déroger aux règles d'implantation, de hauteur et d'emprise au sol.*

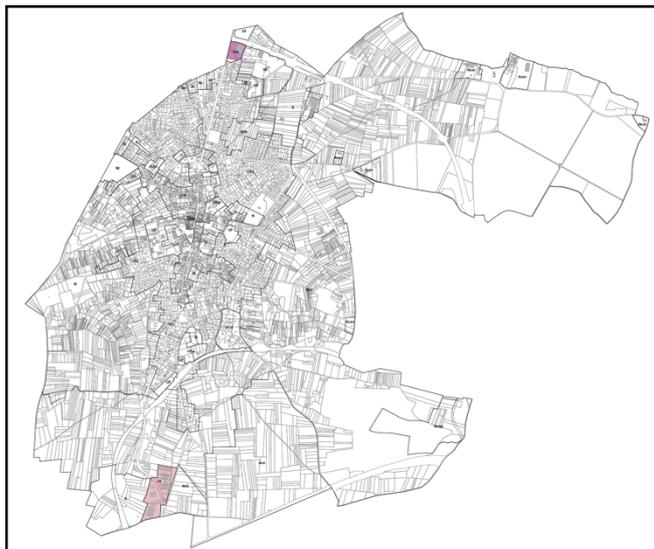
## e) Les espaces dédiés aux activités économiques (UI)

- **Territoire concerné**

Il s'agit d'une zone destinée à accueillir des activités économiques : industrielles, commerciales, artisanales, ainsi que des bureaux, entrepôts et activités supports.

Elle concerne une partie du territoire au Nord de la commune sur lequel est implanté le supermarché Carrefour Market, ainsi qu'une partie au Sud, occupée par la zone d'activités de l'Orme.

La zone UI s'étend sur 6,2 hectares soit 0,75 % du territoire communal.



- **Objectifs réglementaires**

L'objectif est de s'adapter aux conditions économiques actuelles afin de renforcer le tissu économique, source d'emplois et de recettes fiscales pour la ville, tout en profitant de leur localisation privilégiée.

- **Explication des règles**

Article du règlement de la zone	Justifications des règles retenues
<p><b>Articles 1 et 2</b></p> <p>Occupation du sols autorisées, interdites ou soumises à des conditions particulières</p>	<p>Afin de ne pas entraver l'activité économique, les constructions destinées à la fonction d'entrepôt, d'activités industrielles, de bureaux et les commerces et activités de services sont autorisées, mais pour préserver la vocation principale d'accueil de la zone considérée (activités économiques), les constructions à destination d'habitation sont interdites, sauf si elles sont indispensables à la surveillance ou la direction et nécessaires au fonctionnement d'une activité.</p>
<p><b>Article 4</b></p> <p><b>Emprise au sol des constructions</b></p>	<p>L'emprise au sol maximale est fixée à 50% dans la zone UI afin de permettre une certaine densité d'implantation des constructions à usage d'activité, tout en maintenant un minimum d'espaces libres faisant l'objet d'un aménagement paysager.</p>
<p><b>Article 5</b></p> <p><b>5.1 Implantation des constructions par rapport aux voies</b></p>	<p>Le recul imposé par rapport à l'alignement doit être au moins égal à 5 mètres.</p> <p>Ce recul doit permettre d'aménager les abords des constructions pour améliorer leur intégration et assurer leur entretien.</p>

<p align="center"><b>Article 5</b></p> <p><b>5.2 Implantation par rapport aux limites séparatives</b></p>	<p>Le PLU impose des marges d'isolement dans un souci de sécurité et d'intégration paysagère.</p> <p>Les constructions nouvelles doivent s'implanter en retrait des limites séparatives. Lorsque la façade comporte une ou plusieurs baies, le retrait par rapport aux limites séparatives doit être au moins égal à 4m. Cette distance peut être réduite à 2,5 m minimum, s'il s'agit d'une façade aveugle ou comportant des jours à verre dormant.</p> <p>Cette règle est également prise afin de favoriser l'aération du tissu bâti et l'aménagement qualitatif des zones d'activités. L'espace ainsi préservé peut aussi être utile à la circulation, aux manœuvres ou au stationnement en dehors des voies publiques.</p>
<p align="center"><b>Article 5</b></p> <p><b>5.3 Implantation des constructions sur un même terrain</b></p>	<p>Le PLU n'interdit pas l'édification de plusieurs constructions sur une même parcelle.</p> <p>La distance imposée entre deux constructions implantées sur une même propriété est fixée à 5 mètres minimum.</p> <p>Cette règle vise la préservation d'une distance minimale à la parcelle satisfaisante, afin d'être compatible avec des vues, un ensoleillement et des circulations internes. De plus, ce recul permet le déplacement et les manœuvres de véhicule.</p>
<p align="center"><b>Article 6</b></p> <p><b>Hauteur maximale des constructions</b></p>	<p>La hauteur autorisée correspond aux besoins des activités et dans un souci d'intégration paysagère. Elle est pour cela fixée à 13m. Toutefois, dans le secteur U1a, elle est fixée à 9 m.</p>
<p align="center"><b>Article 8</b></p> <p><b>Espaces libres et plantations</b></p>	<p>Etant donné la spécificité de la zone, le coefficient d'espaces verts n'est pas réglementé. Néanmoins, cet article impose l'aménagement des aires de stationnement non couvertes et la plantation d'au moins un arbre pour 200m<sup>2</sup> de terrain libre de toute construction. De plus, la moitié des aires de stationnement non couvertes réalisées en extérieure devra être réalisée en structure perméable.</p> <p>Cette règle vise le traitement qualitatif d'une partie des espaces non occupés par des constructions (intégration paysagère et l'infiltration des eaux pluviales dans le sol). Ces dispositions visent à améliorer l'image de ces zones d'activités, ainsi que de la qualité du cadre de travail pour leurs employés.</p>

**Principales évolutions par rapport au PLU de 2009, modifié en 2012 :**

- Plusieurs règles de la zone UI ont été alignées sur celles de la zone AUI :
  - o La règle relative aux limitations des constructions à destination d'habitation est précisée. Elles sont désormais limitées à 1 logement d'une superficie de 60 m<sup>2</sup> de SDP ;
  - o Le recul imposé par rapport à l'alignement est fixé à 5 mètres par rapport à l'alignement des voies existantes ou à créer. Il n'est plus fixé par rapport à la hauteur du bâtiment, cette disposition imposerait un recul trop important au regard de la hauteur désormais fixée dans cette zone (13 m) ;

- Les constructions doivent s'implanter en retrait des limites séparatives. La distance du retrait est fixée à 4m minimum en cas de baie ou à 2,5 m pour les façades aveugles ;
- Les constructions s'implantant sur un même terrain doivent respecter une distance minimale de 5m (contre 4m dans le PLU de 2009) ;
- La hauteur maximale autorisée est fixée à 13 m. Toutefois, dans le secteur U1a, la hauteur maximale autorisée est maintenue à 9 m ;
- Les commerces de gros, les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle et l'artisanat et les commerces de détail doivent aménager 2 places de stationnement par tranche entamée de 100 m<sup>2</sup> de SDP.

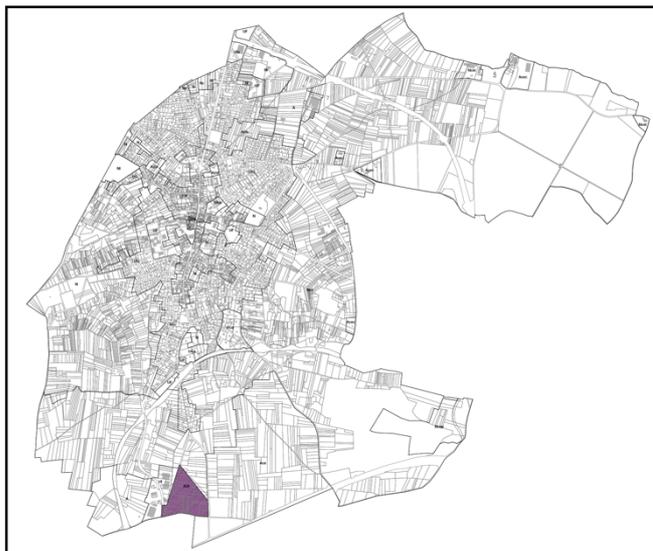
*==> Objectifs / justifications : Disposer d'une cohérence urbaine et paysagère entre les zones d'activités existantes et la future zones d'activités (ZAC de l'Orme). Ces nouvelles règles doivent permettre en évolution de la zone d'activités de l'Orme compatible et correspondante aux activités qui vont se développer sur la ZAC de l'Orme, afin qu'à l'avenir une seule zone d'activités soit identifiée. De plus, ces règles correspondent aux besoins des activités qui pourraient s'implanter sur ce type de zone.*

## **f) La zone à urbaniser pour le développement d'activités économiques (AUI)**

### **• Territoire concerné**

La zone AUI est une zone non équipée, située au sud du territoire communal dans la continuité de la zone d'activités de l'Orme, destinée à permettre le développement d'activités économiques (industrielles, artisanales, commerciales, de bureaux et d'entrepôts).

La zone AUI correspond à la partie de la ZAC de l'Orme sur le territoire viarmois. Son périmètre est maintenu. Elle s'étend sur 6,3ha, soit 0,77% de la superficie communale.



### **• Objectifs réglementaires**

Sur cette zone, l'objectif est de permettre le développement d'activités économiques sous réserve du respect du règlement et des orientations d'aménagements définies dans le document « Orientations d'Aménagement et de Programmation » (OAP).

Ainsi, les constructions sont autorisées lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble. Il s'agit de réaliser un aménagement cohérent de cet espace à vocation d'activités et d'assurer son intégration paysagère et environnementale, alors que cette zone s'inscrit dans le périmètre du Parc Naturel Régional Oise – Pays de France.

S'agissant d'une ZAC intercommunale, les règles appliquées sont globalement les mêmes que sur Belloy-en-France.

Il s'agit donc de :

- renforcer et diversifier le tissu économique afin de conforter le pôle de centralité en offrant de nouveaux emplois et ainsi réduire les déplacements domicile-travail ;
- profiter d'un positionnement stratégique. Située à 6km de la Croix Verte, la zone est reliée rapidement à la Francilienne (N104), puis aux autoroutes A1, A15 et A16 ;
- traiter l'entrée de ville ;
- prendre en compte l'inscription de la zone dans le périmètre du Parc Naturel Régional Oise – Pays de France et du corridor écologique (végétalisation et intégration paysagère).

- **Explication des règles**

<b>Article</b>	<b>Justifications des règles retenues</b>
<p><b>Articles 1 et 2</b></p> <p><b>Nature de l'occupation du sol</b></p>	<p>S'agissant d'une zone spécifiquement dévolue aux activités économiques et situés à l'écart des zones d'habitat, toutes les activités économiques y sont autorisés (industrielles, commerces et activités de services, entrepôts, bureaux), ainsi que les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement soumise à autorisation.</p> <p>Pour préserver la vocation principale d'accueil de la zone considérée (activités économiques), les constructions à destination d'habitation sont interdites, sauf si elles sont indispensables à la surveillance ou la direction et nécessaires au fonctionnement d'une activité.</p>
<p><b>Article 4</b></p> <p><b>Emprise au sol des constructions</b></p>	<p>L'emprise au sol maximale est fixée à 50% dans la zone AUI afin de permettre une certaine densité d'implantation des constructions à usage d'activité, tout en maintenant un minimum d'espaces libres faisant l'objet d'un aménagement paysager.</p>
<p><b>Article 5</b></p> <p><b>5.1 Implantation des constructions par rapport aux voies</b></p>	<p>Le recul imposé par rapport à l'alignement doit être au moins égal à 5 mètres.</p> <p>Ce recul doit permettre d'aménager les abords des constructions pour améliorer leur intégration et assurer leur entretien.</p>
<p><b>Article 5</b></p> <p><b>5.2 Implantation par rapport aux limites séparatives</b></p>	<p>Le PLU impose des marges d'isolement dans un souci de sécurité et d'intégration paysagère.</p> <p>Les constructions nouvelles doivent s'implanter en retrait des limites séparatives. Lorsque la façade comporte une ou plusieurs baies, le retrait par rapport aux limites séparatives doit être au moins égal à 4m. Cette distance peut être réduite à 2,5 m minimum, s'il s'agit d'une façade aveugle ou comportant des jours à verre dormant.</p> <p>Cette règle est également prise afin de favoriser l'aération du tissu bâti et l'aménagement qualitatif des zones d'activités. L'espace ainsi préservé peut aussi être utile à la circulation, aux manœuvres ou au stationnement en dehors des voies publiques.</p>
<p><b>Article 5</b></p> <p><b>5.3 Implantation des constructions sur un même terrain</b></p>	<p>Le PLU n'interdit pas l'édification de plusieurs constructions sur une même parcelle.</p> <p>La distance imposée entre deux constructions implantées sur une même propriété est fixée à 5 mètres minimum.</p> <p>Cette règle vise la préservation d'une distance minimale à la parcelle satisfaisante, afin d'être compatible avec des vues, un ensoleillement et des circulations internes. De plus, ce recul permet le déplacement et les manœuvres de véhicule.</p>

<p><b>Article 6</b></p> <p><b>Hauteur maximale des constructions</b></p>	<p>La hauteur autorisée correspond aux besoins des activités et dans un souci d'intégration paysagère. Elle est pour cela fixée à 13m.</p>
<p><b>Article 8</b></p> <p><b>Espaces libres et plantations</b></p>	<p>Étant donné la spécificité de cette zone, son aménagement devra respecter les orientations d'aménagement définies dans le document « Orientation d'Aménagement et de Programmation » OAP, en cohérence avec le projet de ZAC de l'Orme.</p> <p>Toutefois, le règlement précise qu'il devra être planté au moins un arbre de haute tige pour 200 m<sup>2</sup> de terrain laissé libre de toute construction.</p> <p>L'OAP « Extension de la ZAC de l'Orme » est suffisamment détaillée et permettra le traitement qualitatif des espaces non occupés par les constructions, ce qui permettra de valoriser l'image de la future zone d'activités, ainsi que de la qualité du cadre de travail pour leurs employés.</p> <p>Les orientations définies visent en effet le traitement qualitatif d'une partie des espaces non occupés par des constructions (intégration paysagère et l'infiltration des eaux pluviales dans le sol).</p>
<p><b>Article 11</b></p> <p><b>Desserte des terrains</b></p>	<p>Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public doivent respecter les orientations d'aménagement et de Programmation (OAP), en cohérence avec le projet de ZAC de l'Orme.</p>

#### Principales évolutions par rapport au PLU de 2009, modifié en 2012 :

- La règle relative aux limitations des constructions à destination d'habitation est précisée. Elles sont désormais limitées à 1 logement d'une superficie de 60 m<sup>2</sup> de SDP.  
*==> Objectifs / justifications : Cette zone étant destinée au développement économique, l'objectif est de préserver la vocation principale d'accueil de la zone considérée (activités économiques) en encadrant plus précisément les conditions dans lesquels les logements sont autorisés.*
- Une partie de la zone AUI est concernée par les zones d'aléa inondation supposée liée à des axes d'écoulement pluvial (matérialisés sur le plan de zonage). Les dispositions à respecter pour prendre en compte ce risque ont évoluées : « Dans le cas d'une ZAC, toutes les précautions doivent être prises pour assurer la mise hors d'eau des constructions futures et l'absence d'impact négatif en périphérie ou en aval de l'opération. La notice ou l'étude d'impact devra comporter un volet hydraulique précisant l'axe d'écoulement et les techniques mises en œuvre, ainsi que les conditions de gestion et d'évacuation des eaux ».  
*==> Objectifs / justifications : La zone AUI est aménagée dans le cadre d'une procédure de ZAC. La règle est donc revue afin de ne mentionner que les dispositions à respecter dans le cas d'une ZAC. De plus, la ZAC a fait l'objet d'une étude d'impact intégrant ce risque. Ainsi, la gestion des eaux pluviales est gérée à l'échelle de la zone : création de noues paysagères et d'un bassin de rétention des eaux pluviales.*
- Les limitations de surface de plancher qui s'appliquaient à l'article AUI 2 aux entrepôts et commerces ont été supprimées.  
*==> Objectifs / justifications : Permettre d'accueillir tout type d'activité et ne pas bloquer des opportunités d'accueil d'entreprises pourvoyeuses d'emplois.*

- Évolution de la règle de recul par rapport aux voies et emprises publiques : « Les constructions doivent être implantées à une distance minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies existantes ou à créer ».  
*==> Objectifs / justifications : La mention « au moins égale à la hauteur du bâtiment » est supprimée car trop contraignante au regard de la hauteur désormais autorisée sur la zone (13 m, contre 9 m auparavant). De plus, la règle est harmonisée avec le PLU de Belloy-en-France.*
- Les constructions doivent désormais être implantées en retrait des limites séparatives, alors que le PLU de 2009 autorisait « l'implantation en fond de parcelle ou sur une limite séparative latérale ou bien en fond de parcelle et sur une limite séparative latérale ». La distance du retrait évolue également. Elle est fixée à 4m minimum en cas de baie ou 2,5m pour les façades aveugles, contre 5 m dans le PLU de 2009.  
*==> Objectifs / justifications : Le PLU impose des marges d'isolement dans un souci de sécurité et d'intégration paysagère. Cette règle est également prise afin de favoriser l'aération du tissu bâti et l'aménagement qualitatif des zones d'activités.*
- La hauteur maximale autorisée est fixée à 13 mètres (contre 9m dans le PLU de 2009).  
*==> Objectifs / justifications : La règle est harmonisée avec le PLU de Belloy-en-France, pour avoir une cohérence urbaine. De plus, la hauteur maximale fixée correspond aux besoins des activités qui vont s'implanter sur la zone.*
- Il devra être planté au moins un arbre de haute tige pour 200 m<sup>2</sup> de terrain libre de toute construction.  
*==> Objectifs / justifications : Apporter un complément à la règle existante qui renvoie à l'OAP. Celle-ci prévoit l'aménagement paysager, toutefois, cette règle permet de fixer un objectif minimum d'arbre à planter par parcelle.*
- Les règles de stationnement pour les constructions à destination de commerce et d'artisanat ont été harmonisées.  
*==> Objectifs / justifications : Depuis la loi de modernisation des PLU, qui a fait évoluer les destinations et sous-destinations, les commerces et les activités artisanales sont désormais regroupées dans la même sous-destination. Le PLU ne peut donc plus faire la distinction.*

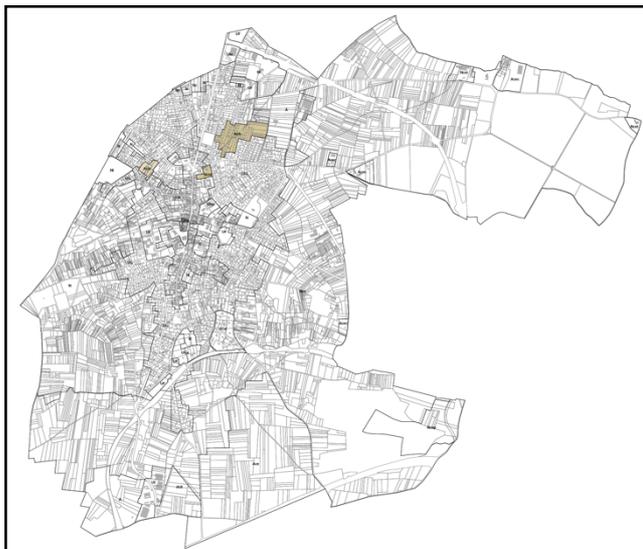
## g) La zone à urbaniser pour le développement urbain (AU)

### • **Territoire concerné**

La zone AU est une zone non équipée, destinée à permettre le développement urbain de la ville. Elle est divisée en 3 secteurs distincts géographiquement : AUa (Davanne), AUb (Fréchet) et AUd (Garenne).

La zone AU correspond aux derniers grands espaces libres insérés dans le tissu urbain viarmois, permettant le développement de la ville sans extension urbaine.

Elle s'étend sur 6,1 ha, soit 0,74% du territoire communal.



### • **Objectifs règlementaires**

La zone AU est destinée à permettre le développement urbain de la ville sous réserve du respect du règlement et des orientations d'aménagement définies dans le document « Orientations d'Aménagement et de Programmation » (OAP).

Il s'agit d'une zone à vocation mixte, destinée à accueillir des constructions à destination d'habitat, d'équipements d'intérêt collectif et services publics, d'activités commerciales et de bureaux.

Sur chacun des secteurs AUa et AUd, les constructions sont autorisées lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble (indépendante sur chaque secteur).

Sur le secteur AUb, les constructions sont autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone, prévus par les orientations d'aménagement définies dans le document « Orientations d'Aménagement et de Programmation » OAP et le règlement.

### • **Explication des règles**

Article	Justifications des règles retenues
<b>Articles 1 et 2</b>  <b>Nature de l'occupation du sol</b>	Dans un souci de limiter les risques et nuisances et de qualité urbaine, dans une zone à vocation dominante résidentielle, les activités agricoles et forestières, industrielles, d'entrepôts et les ICPE soumises à autorisation sont interdites.  De plus, les constructions à destination d'activités artisanales et de commerce de détail, de commerces de gros, de restauration et les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, au regard des contraintes et nuisances potentiel qu'elles pourraient occasionner, ne sont autorisées qu'à la condition d'avoir une surface de plancher inférieure à 500m <sup>2</sup> et qu'elles n'engendrent aucune nuisance ou incommodité pour le voisinage.

<p style="text-align: center;"><b>Article 4</b></p> <p><b>Emprise au sol des constructions</b></p>	<p>Dans un souci d'intégration paysagère et environnementale, l'emprise au sol est fixée en cohérence avec les caractéristiques du tissu urbain environnant des différents secteurs. À ce titre, pour les secteurs AUa et AUb, qui s'intègrent au sein de secteurs pavillonnaires, l'emprise au sol autorisée est similaire à la zone UG (limitée à 30% de la superficie totale du terrain).</p> <p>Pour le secteur AUd, dans le souci de permettre un projet urbain cohérent sur un secteur relativement réduit, qui se situe en continuité de la zone UA, plus dense, et de l'opération récemment réalisée rue de la Garenne, il n'est pas fixé de règles. Toutefois, un pourcentage minimum d'espaces verts de pleine terre devra être réalisée.</p>
<p style="text-align: center;"><b>Article 5</b></p> <p><b>5.1 Implantation des constructions par rapport aux voies</b></p>	<p>Dans les secteurs AUa et AUb, les constructions devront être implantées en recul d'au moins 6 mètres de l'alignement des voies existantes ou à créer. Dans le secteur AUd, les constructions pourront s'implanter à l'alignement ou en recul de 6m minimum.</p> <p>Cette règle est fixée avec l'objectif d'un bon fonctionnement urbain. En effet, ce minimum de 6m permet d'aménager un espace convenable à l'avant de la construction, pouvant être traité en espaces verts et paysagers, mais également permettre la réalisation des places de stationnement sur le terrain.</p>
<p style="text-align: center;"><b>Article 5</b></p> <p><b>5.2 Implantation par rapport aux limites séparatives</b></p>	<p>Dans les secteurs AUa et AUb, les constructions pourront s'implanter sur une limite séparative latérale ou en retrait. En cas de façade aveugle ou comportant des jours à verre dormant, le retrait des limites séparatives latérales doit être au moins égal à 4 mètres. Lorsque la façade comporte une ou plusieurs baies, le retrait des limites séparatives latérales est fixée à 6m. Pour les limites de fond de terrain, le retrait est fixé à 8m.</p> <p>Dans le secteur AUd, les constructions pourront s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives latérales ou en retrait. Cette règle offre une diversité d'implantation afin de ne pas être trop restrictif sur une zone à développer. En cas de retrait, il doit être au moins égal à 4m.</p> <p>Ces distances minimales fixées en cas de retrait ont pour objectif de garantir un minimum d'intimité et d'ensoleillement des parcelles. Elle doit également permettre de créer un environnement végétalisé et aéré.</p> <p>Les dispositions de cet article sont différentes entre les secteurs AUa / AUb et le secteur AUd au regard des tissus urbains dans lequel ils s'insèrent : dans des secteurs à dominante pavillonnaire pour AUa et AUb et en continuité de la zone UA et de la première tranche de l'opération Garenne pour AUd.</p>
<p style="text-align: center;"><b>Article 5</b></p> <p><b>5.3 Implantation des constructions sur un même terrain</b></p>	<p>Le PLU n'interdit pas l'édification de plusieurs constructions sur une même parcelle.</p> <p>Dans les secteurs AUa et AUb, la distance imposée entre deux constructions implantées sur un même terrain est fixée à 8m minimum, lorsque l'une des façades comporte ou une plusieurs baies et à 6m minimum dans le cas contraire. Dans le secteur AUd, la distance imposée est de 4 m minimum entre deux constructions.</p> <p>Cette règle est définie afin de prendre en compte deux considérations, celle permettant de garantir la morphologie urbaine des secteurs dans lequel s'insère ces périmètres, mais également pour assurer un ensoleillement de qualité à toutes les pièces des constructions et d'un minimum d'intimité.</p>

<p align="center"><b>Article 6</b></p> <p><b>Hauteur maximale des constructions</b></p>	<p>Les hauteurs sont fixées en cohérence avec les caractéristiques du tissu urbain environnant de chaque secteur. Ainsi :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Dans le secteur AUa, la hauteur est fixée à 8m, permettant la réalisation d'une construction comportant 2 niveaux (R+combles ou R+1) en cohérence avec les hauteurs autorisées sur la zone UG ;</li> <li>- Dans le secteur AUb et AUd, la hauteur est fixée à 11 mètres, permettant la réalisation d'une construction comportant 3 niveaux (R+1+combles ou R+2).</li> </ul>
<p align="center"><b>Article 7</b></p> <p><b>Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords</b></p>	<p>Le règlement vise à permettre une bonne insertion des constructions, notamment au regard des zones d'habitat proche.</p> <p>Néanmoins, afin de laisser la possibilité aux constructions de grande qualité environnementale d'ensemble et aux équipements destinés aux économies d'énergie et intégrés aux constructions de se développer, ceux-ci peuvent déroger aux règles de l'article 7 sous réserve d'être particulièrement bien intégrée dans leur environnement et de ne pas nuire à l'intérêt des lieux avoisinants.</p> <p>Dans le secteur AUb (Fréchet), les règles laissent la possibilité de réaliser du petit collectif (R+1+C ou R+2). Toutefois, la longueur des façades ne pourra pas être supérieure à 35 m. De plus, dans le cas de façades ayant une longueur supérieure à 15 m, celles-ci devront faire l'objet de traitement architecturaux distincts mais harmonieux par tronçons d'au plus 15 m afin de créer un rythme traditionnel parcellaire. Cette règle doit permettre de créer de petites unités d'habitation qui s'intégreront plus facilement dans le paysage.</p>
<p align="center"><b>Article 8</b></p> <p><b>Espaces libres et plantations</b></p>	<p>Dans la volonté d'offrir un cadre de vie végétalisé, cet article impose : la plantation d'au moins un arbre de haute tige pour 100 m<sup>2</sup> de terrain libre de toute construction et pour les aires de stationnement non couvertes, ainsi que le traitement en jardin d'agrément des marges libres par rapport à l'alignement. En outre, les constructions devront respecter les orientations d'aménagement définies dans le document « Orientations d'Aménagement et de Programmation » OAP.</p> <p>De plus, dans les trois secteurs, 30% minimum de la superficie du terrain constructible doit être traité en espace vert de pleine terre.</p>

**Principales évolutions par rapport au PLU de 2009, modifié en 2012 :**

- Dans les secteurs AUa et AUb, les distances de retrait par rapport aux limites séparatives ont été augmentées. De même pour les distances entre les constructions implantées sur un même terrain. De plus, les constructions devront respecter le retrait d'au moins une limite séparative latérale.

*==> Objectifs / justifications : Favoriser l'intégration urbaine et paysagère de ces deux secteurs dans leur environnement urbain pavillonnaire. Les règles de retraits sont donc mises en cohérence avec celles de la zone qui constitue l'environnement immédiat de ces deux secteurs (UG).*

- Réduction de la hauteur maximale autorisée dans le secteur AUa, qui passe de 11m à 8m.

*==> Objectifs / justifications : Sur ce périmètre restreint, il s'agit d'harmoniser les règles de hauteurs avec celle de la zone UG (pavillonnaire) qui constitue l'environnement urbain immédiat. Cela doit favoriser l'intégration urbaine et paysagère de ce secteur.*

- Dans le secteur AUb, la longueur des façades ne pourra pas être supérieure à 35m. De plus, dans le cas de façades ayant une longueur supérieure à 15m, celles-ci devront faire l'objet de traitements architecturaux distincts, mais harmonieux par tronçons d'au plus 15 m afin de créer un rythme traditionnel parcellaire.

*==> Objectifs / justifications : Cette précision, à l'article 7, pour le secteur AUb, doit favoriser l'intégration architecturale et urbaine des futures constructions dans le tissu pavillonnaire environnant en limitant la continuité des fronts bâtis et le gabarit des immeubles d'habitations collectives, tout en permettant une transition avec le projet d'EHPAD.*

- Dans les trois secteurs AUa, AUb et AUd, un pourcentage minimum d'espaces verts de pleine terre à réaliser est défini. Il est fixé à 30% de la superficie du terrain. La superficie totale s'obtient en additionnant les superficies pondérées selon des coefficients (1 pour la pleine terre, 0,6 pour les toitures terrasses végétalisées comprenant une épaisseur supérieure de 25 cm de terre végétale).

*==> Objectifs / justifications : Sur ces secteurs, il s'agit d'inciter les aménageurs à faire des projets plus écologiques, permettant ainsi d'offrir un cadre de vie végétalisé et d'assurer une gestion des eaux pluviales à la parcelle.*

- Les toitures terrasses sont désormais autorisées, alors qu'elles étaient jusqu'à présent limitées à 20 m<sup>2</sup> et devaient être accessibles de plain-pied. De plus, il est recommandé de les végétaliser.

*==> Objectifs / justifications : Favoriser la diversité architecturale.*

- Pour les constructions ne comportant qu'un seul logement, les places demandées devront obligatoirement être réalisées en extérieur (non closes). Toutefois, les places supplémentaires pourront être closes et couvertes (garage par exemple).

*==> Objectifs / justifications : Garantir la réalisation des places de stationnement sur le terrain. En effet, lorsqu'un garage est réalisé, son usage est parfois détourné et le stationnement se reporte ainsi sur le domaine public et limiter l'imperméabilisation du sol.*

- Dans le secteur AUd, les constructions pourront s'implanter soit alignement, soit en retrait (fixé à 6 m minimum).

*==> Objectifs / justifications : Cette règle permet une diversité d'implantation afin de ne pas être trop restrictif sur une zone à développer. Elle permet notamment d'envisager une continuité urbaine avec la zone UA et la première tranche de l'opération Garenne.*

- Les voies en impasse d'une longueur inférieure à 35 mètres devront avoir une largeur minimale d'emprise de 5 mètres (et non plus 4 mètres).

*==> Objectifs / justifications : La règle est harmonisée avec les zones UA et UG. Cela doit permettre une meilleure circulation dans les nouvelles impasses créées.*

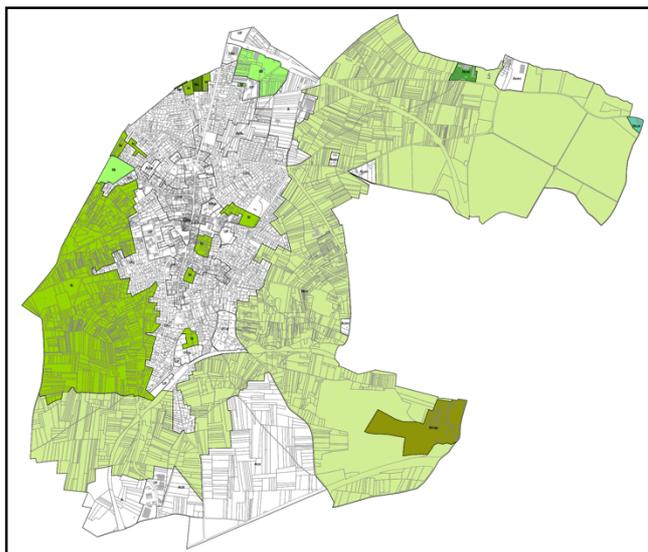
## **h) La zone naturelle (N)**

### **• Territoire concerné et caractéristiques**

La zone N correspond à l'ensemble des espaces naturels boisés ou non, à l'intérieur ou à l'extérieur du bourg, qu'il convient de protéger et de mettre en valeur en raison de la qualité de ces sites, du paysage ou pour des motifs écologiques.

Cette zone a une vocation récréative, de promenade et joue également un rôle dans la préservation de la biodiversité. Le maintien de cette zone est essentiel dans le cadre de la préservation des continuités écologiques.

La zone N est très étendue puisqu'elle couvre 541,1 ha, soit 65,76 % du territoire communal.



Cette zone comprend trois secteurs :

- Nc, à vocation de camping-caravaning ;
- Ni, pouvant accueillir des constructions et installations à condition qu'elles soient destinées à des équipements de sports, de loisirs ou relatifs à l'éducation ou qu'elles soient liées à une activité de loisirs (zone d'équipements au Nord du Bourg qui est en partie artificialisée) ;
- Nce, correspondant à la zone naturelle inscrite dans le corridor écologique.

Le secteur Nce comprend trois sous-secteurs :

- Ncel ; pouvant accueillir des constructions liées à l'activité de loisir (gîte au Nord du territoire) ;
- Ncep ; pouvant accueillir des constructions et installations nécessaires au fonctionnement d'activités sportives et de loisirs de plein air (Sherwood parc au Sud) ;
- Ncei ; autorisant l'extension des activités existantes (bâtiments d'activités au Nord du territoire).

### **• Objectifs réglementaires**

Cette zone a pour objectif de préserver la vocation paysagère, naturelle et écologique de ces espaces.

La zone N est complétée par un certain nombre d'inscriptions graphiques qui ont vocation à préserver le patrimoine naturel et paysager : Espaces Boisés Classés (EBC) et espaces verts à protéger au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme (alignements d'arbres, ripisylve, vergers, etc.).

- **Explication des règles**

<b>Article</b>	<b>Justifications des règles retenues</b>
<p><b>Articles 1 et 2</b></p> <p><b>Nature de l'occupation du sol</b></p>	<p>Les constructions, installations et occupations du sol sont fortement limitées. Toutefois, plusieurs secteurs et sous-secteurs sont délimités. Les règles y sont adaptées pour prendre en compte la nature de ces espaces : préservation du corridor écologique en Nce, constructions et installations autorisées en Nc si elles sont nécessaires à l'aménagement de terrain pour le camping et pour le stationnement de caravanes, équipements à vocation de sport et loisir en zone NI.</p> <p>Dans les sous-secteur Ncep et Ncel des règles particulières sont définies afin de maintenir l'activité d'accrobranche et le gîte rural existants.</p> <p>L'objectif est de ne pas altérer les espaces naturels concernés et de les protéger, tout en permettant certains aménagements ou installations nécessaires au fonctionnement et à l'entretien des secteurs et sous-secteurs et de permettre certaines évolutions rendues nécessaires.</p>
<p><b>Article 4</b></p> <p><b>Emprise au sol des constructions</b></p>	<p>Pour la zone N, l'emprise au sol n'est pas réglementée car les constructions et installations autorisées sont déjà très encadrées et limitées.</p>
<p><b>Article 5</b></p> <p><b>5.1 Implantation des constructions par rapport aux voies</b></p>	<p>Afin de préserver l'esprit naturel et préservé de la zone, les constructions doivent être implantées en respectant un recul de 10 mètres minimum par rapport à l'alignement.</p>
<p><b>Article 5</b></p> <p><b>5.2 Implantation par rapport aux limites séparatives</b></p>	<p>Afin de préserver au maximum le cadre paysager et naturel de ces espaces les constructions doivent s'implanter en retrait des limites séparatives, visant à limiter l'impact des bâtiments dans le paysage.</p> <p>À ce titre, les constructions doivent être implantées à 6 mètres minimum des limites séparatives.</p>
<p><b>Article 5</b></p> <p><b>5.3 Implantation des constructions sur un même terrain</b></p>	<p>Cet article n'est pas réglementé en zone naturelle où les constructions et installations autorisées sont déjà très encadrées et limitées.</p>
<p><b>Article 6</b></p> <p><b>Hauteur maximale des constructions</b></p>	<p>La règle de hauteur des constructions répond au souci pratique de ne pas compromettre le fonctionnement des activités autorisées en zone Naturelle. Les constructions pourront disposer de hauteurs allant jusqu'à 11 mètres, ce qui permet leur intégration dans le paysage. Toutefois dans le secteur Ncep, la hauteur des constructions ne doit pas excéder 4 m.</p> <p>Cette règle permet de protéger les ambiances paysagères et de ne pas inciter au développement de constructions aux gabarits trop imposants, qui ne seraient pas en accord avec les objectifs de préservation liés au caractère de ce secteur.</p>

<b>Article 8</b>  <b>Espaces libres et plantations</b>	Etant donné le caractère de la zone, les abords des constructions nouvelles ou installations doivent être traités et aménagés de façon s'intégrer au mieux dans le cadre naturel environnant, notamment par la plantation d'arbres de haute tige.
--	---

**Principales évolutions par rapport au PLU de 2009, modifié en 2012 :**

- La règle spécifique pour les clôtures, s'appliquant au secteur Nce, est généralisée à l'ensemble de la zone N, avec cependant des exceptions pour les secteurs NC, NI, les sous-secteurs Ncel, Ncep et Ncei.  
*==> Objectifs / justifications : Dans le PLU de 2009, les clôtures étaient règlementées que dans le secteur Nce, correspondant au corridor écologique de Viarmes. Il s'agit donc de règlementer les clôtures dans l'ensemble de la zone N, afin d'y autoriser uniquement des clôtures compatibles avec la vocation de cette zone : clôtures perméables au passage de la faune. Cela contribuera à la préservation de la trame verte. Toutefois, pour les secteurs NC, NI et les sous-secteurs Ncel, Ncep et Ncei d'autres types de clôtures sont possibles pour les activités autorisées à l'article 2 (système à clairevoie doublé d'une haie vive d'essences locales ou simplement d'une haie vive d'essences locales).*
  
- L'interdiction de la reconstruction de constructions illégales en zone Nce est généralisée à l'ensemble de la zone N.  
*==> Objectifs / justifications : Préserver la vocation naturelle de cette zone, qui limite fortement les possibilités de construire ou d'utiliser le sol.*
  
- De nouvelles règles ont été définies dans le sous-secteur Ncep correspondant au parc d'activités sportives et de loisirs (accrobranche) situé au sud du territoire communal.  
*==> Objectifs / justifications : Permettre les aménagements et installations nécessaires à l'activité d'accrobranche développés sur le site de Sherwood Parc : stationnement, accueil du public et encadrer strictement les constructions et installations qui pourraient s'implanter afin de préserver le caractère naturel de la zone et le site classé.*

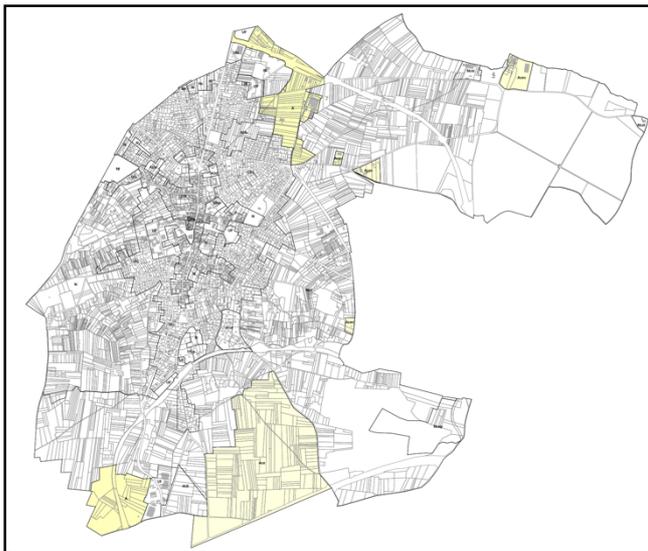
## i) La zone agricole (A)

### • **Caractéristiques et territoire concerné**

La zone A est une zone à protéger en raison du potentiel des terres agricoles. Elle correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, qu'il s'agit de protéger en raison du potentiel biologique ou économique des terres agricoles (R.151-22 et R.151-23 du code de l'urbanisme).

Elle correspond aux parties du territoire communal affectées à l'exploitation agricole. Deux zones A existent au Nord et au Sud du bourg.

Cette zone A comprend deux secteurs : les secteurs Ace et Acec, correspondant au corridor écologique, dans lesquels sont limitées les occupations utilisations du sol.



Le secteur Acec est défini autour des exploitations et du centre équestre existant au sein du corridor écologique, afin de leur permettre d'évoluer le cas échéant.

La zone A s'étend sur 99,1 hectares, soit 12,04% du territoire communal.

### • **Objectifs réglementaires**

L'objectif est d'assurer le maintien des terres et des activités agricoles.

### • **Explication des règles**

<b>Article</b>	<b>Justifications des règles retenues</b>
<b>Articles 1 et 2</b>  <b>Nature de l'occupation du sol</b>	Par leur vocation agricole, la zone A interdit toute occupation autre que les constructions à destination ou liées à une exploitation agricole, les équipements et l'habitation liée au gardiennage.  L'objectif est de ne pas altérer les espaces agricoles concernés et de les protéger tout en permettant d'accueillir des installations nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation agricole, et de permettre les évolutions nécessaires de ce bâti.  Toutefois, dans le secteur Ace et le sous-secteur Acec, afin de préserver le corridor écologique, seules sont autorisées les travaux sur les équipements d'intérêt collectif et services publics existants et les constructions qui ne remettent pas en cause la fonctionnalité du corridor écologique.
<b>Article 4</b>  <b>Emprise au sol des constructions</b>	Pour la zone A, l'emprise au sol n'est pas réglementée car les constructions et installations autorisées sont déjà très encadrées et limitées.  En Ace, étant donné que seuls les travaux sur les équipements d'intérêt collectif et services publics existants sont autorisées, il n'est pas nécessaire de réglementer l'emprise au sol.

<p><b>Article 5</b></p> <p><b>5.1 Implantation des constructions par rapport aux voies</b></p>	<p>Afin de préserver au maximum l'aspect paysager de ces espaces les constructions doivent être implantées en respectant un recul de 10 mètres minimum par rapport à l'alignement.</p>
<p><b>Article 5</b></p> <p><b>5.2 Implantation par rapport aux limites séparatives</b></p>	<p>Afin de préserver au maximum l'aspect paysager et naturel de ces espaces les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives, visant à limiter l'impact des bâtiments dans le paysage.</p> <p>À ce titre, les constructions doivent être implantées à 6 mètres minimum des limites séparatives.</p> <p>De plus, dans un souci de limiter les risques et nuisances les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement doivent être édifiées à une distance minimum de 20 mètres des limites séparatives et à 200 mètres des limites de zones urbaines (U) et à urbaniser (AU).</p>
<p><b>Article 5</b></p> <p><b>5.3 Implantation des constructions sur un même terrain</b></p>	<p>Cet article n'est pas règlementé en zone agricole où les constructions et installations autorisées sont déjà très encadrées et limitées.</p>
<p><b>Article 6</b></p> <p><b>Hauteur maximale des constructions</b></p>	<p>La règle de hauteur des constructions répond au souci pratique de ne pas compromettre l'exploitation en zone agricole. Les constructions à destination agricole pourront disposer de hauteurs allant jusqu'à 15 mètres, sauf s'il s'agit d'un silo, ce qui permet leur intégration dans le paysager et de répondre aux besoins de stockage, nécessitant souvent des hauteurs plus importantes. Pour les constructions à destination d'habitation ne doit pas excéder 11 mètres, soit 3 niveaux R+1+C.</p> <p>Cette règle permet de protéger les ambiances paysagères et de ne pas inciter au développement de constructions aux gabarits trop imposants, qui ne seraient pas en accord avec les objectifs de préservation liés au caractère de ce secteur.</p>
<p><b>Article 8</b></p> <p><b>Espaces libres et plantations</b></p>	<p>Etant donné le caractère de la zone, les abords des bâtiments d'exploitation agricole doivent être traités et aménagés de façon à ce que cette dernière s'intègre au mieux dans le cadre naturel environnant, notamment par la plantation d'arbres de haute tige.</p>

#### Principales évolutions par rapport au PLU de 2009, modifié en 2012 :

- La règle spécifique pour les clôtures, s'appliquant au secteur Ace, est généralisée. Toutefois, dans la zone A et le sous-secteur Acec, d'autres types de clôtures sont possibles pour les activités autorisées à l'article 2 (système à clairevoie doublé d'une haie vive d'essences locales ou simplement d'une haie vive d'essences locales).

*==> Objectifs / justifications : Dans le PLU de 2009, les clôtures étaient règlementées que dans le secteur Ace, correspondant au corridor écologique de Viarmes. Il s'agit donc de règlementer les clôtures dans l'ensemble de la zone A, afin d'y autoriser uniquement des clôtures compatibles avec la vocation de cette zone : clôtures perméables au passage de la faune. Cela contribuera à la préservation de la trame verte. Toutefois, cette règle permet également de prendre en compte les besoins des activités agricoles autorisées dans cette zone.*

- La distance de retrait par rapport aux limites séparatives pour les constructions à destination d'habitation est portée à 6m (contre 4m actuellement), comme pour les autres bâtiments autorisés dans cette zone.

*==> Objectifs / justifications : Uniformiser la règle, notamment car les constructions à destination d'habitation peuvent être situées dans le même bâtiment que les constructions liées à l'activité agricole.*

#### 4) Les évolutions du plan de zonage

Le projet de zonage s'appuie sur celui de 2009 et apporte des adaptations sur différents points au regard du PADD et des OAP définis. Les choix qui ont motivés ces évolutions sont explicités ci-après.

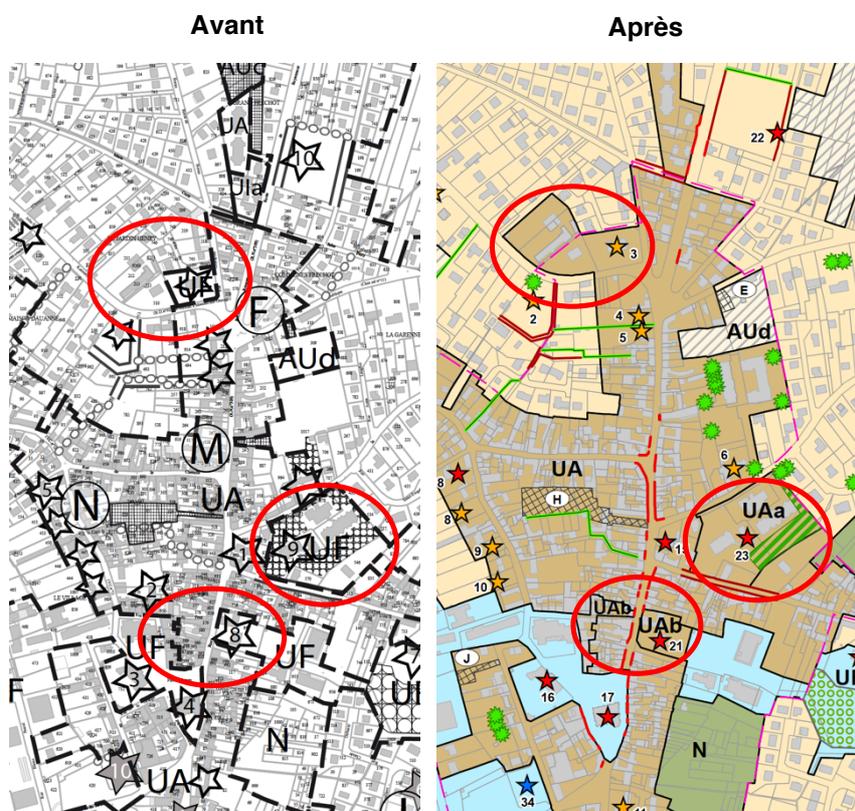
##### a) Modifications des délimitations par rapport au PLU de 2009, modifié en 2012

- **Plusieurs sites identifiés comme « mutables » en centre-ville ou en limite sont intégrés à la zone UA**

Plusieurs équipements (les deux EHPAD, la Gendarmerie, les bâtiments administratifs rue Eugène Lair et le Centre Technique Municipal), classés en zone UF ou UG pour le CTM dans le PLU 2009, ont ou vont quitter leur site d'implantation. Il s'agit donc d'anticiper leur départ en permettant une évolution de ces différents sites (nouvelle vocation), tout en disposant de règles qui favoriseront l'intégration des projets futurs dans le paysage et l'architecture du centre-ancien. De plus, dans un souci de cohérence urbaine du front bâti, la parcelle comprise entre le centre technique municipal et l'EHPAD (avenue Kennedy) est également intégrée à la zone UA.

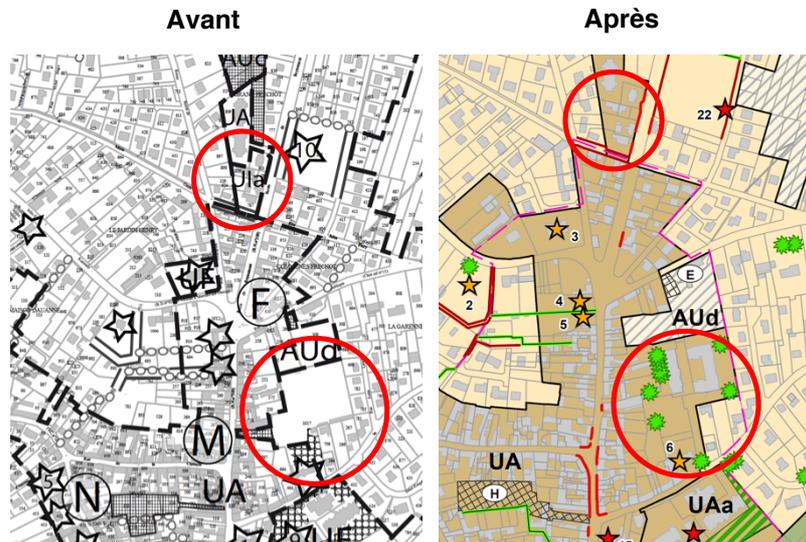
Afin de prendre en compte les particularités de certains sites, deux secteurs sont définis :

- UAa, correspondant à l'îlot mutable situé entre les rues de la Garenne et Kleinpeter, (comprenant l'EHPAD et la Résidence Personnes Âgées), pour l'émergence d'un projet d'ensemble cohérent à l'échelle de l'îlot ;
- UAb, correspondant aux terrains mutables rue Eugène Lair / ruelle du Four, ainsi qu'à l'ancienne gendarmerie.



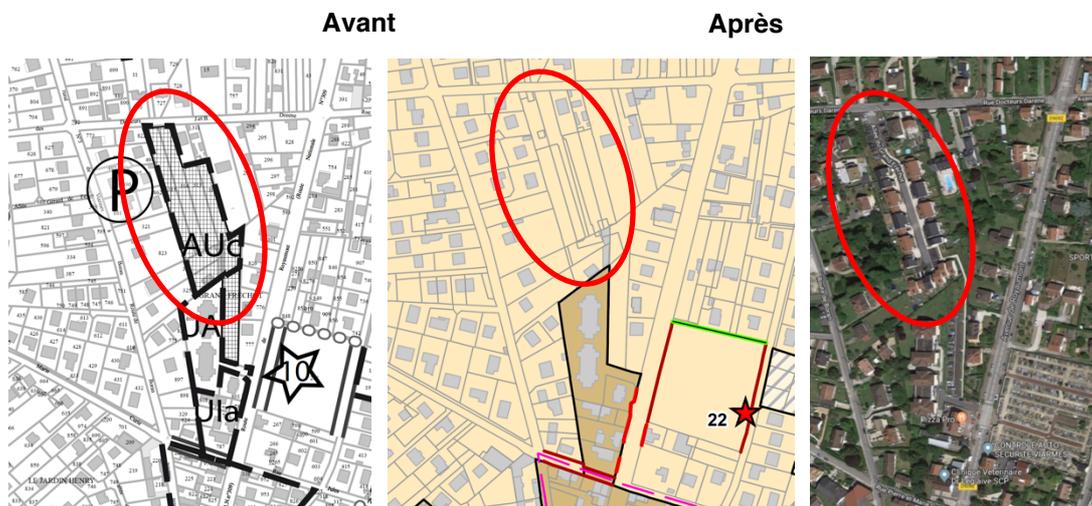
- Le secteur U1a, ainsi que les terrains urbanisés dans le cadre de l'aménagement du secteur Garenne (UG) sont intégrés à la zone UA

Les caractéristiques urbaines de ces secteurs (habitat collectif) ne correspondent pas à celles du zonage défini initialement pour ces deux secteurs : U1a (activités économiques) et UG (secteurs pavillonnaires). Les règles n'y étaient pas adaptées. Ils sont donc classés en UA. Cependant, le linéaire commercial de rez-de-chaussée créé au début de l'avenue de Royaumont permet de maintenir l'activité économique en pied d'immeuble malgré le changement de zonage.



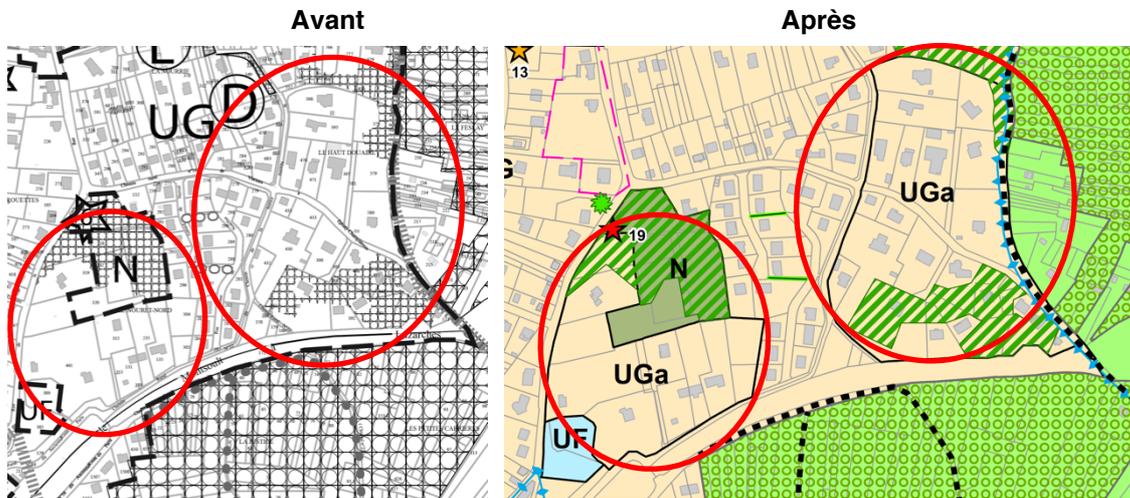
- La zone AUc est intégrée à la zone UG

Cette zone ayant été urbanisée depuis l'approbation du PLU de 2009, elle est intégrée à la zone UG.



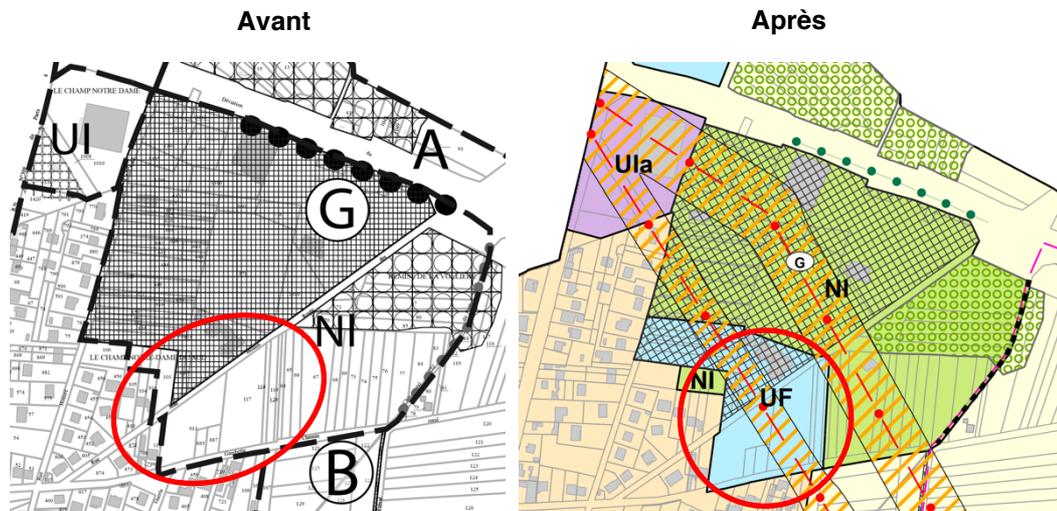
- **Création d'un secteur UGa sur une partie du coteau résidentiel**

La création du secteur UGa permet de définir des règles spécifiques dont l'objectif est la préservation des particularités de ces quartiers pavillonnaires situés sur le coteau (constructions implantées sur de grands terrains, en retrait des limites séparatives et très largement végétalisées).



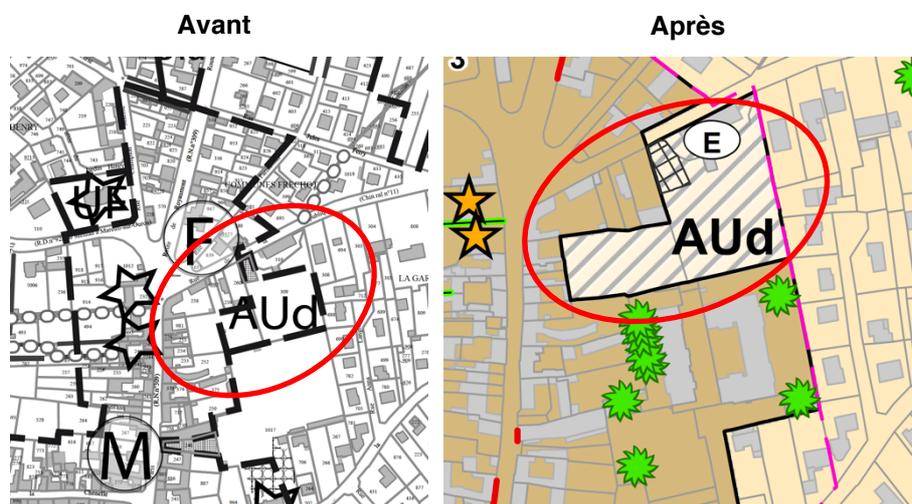
- **Création d'une zone UF au niveau du pôle d'équipement (NI)**

La création de cette zone doit permettre l'accueil du futur Centre Technique Municipal ; le site actuel n'étant plus adapté.



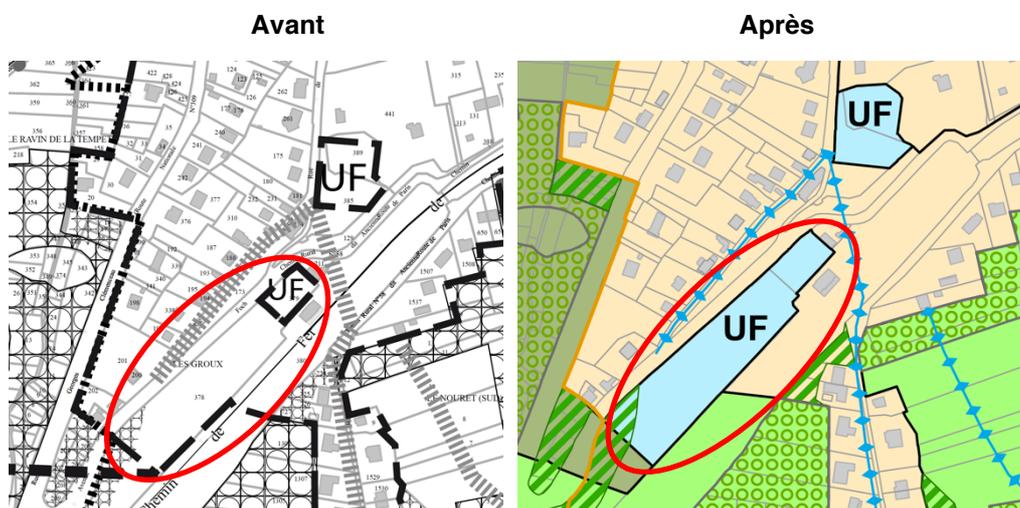
- **Extension de la zone AUd**

La zone AUd est élargie afin d'avoir un aménagement cohérent de cet espace, qui constitue l'un des derniers grands espaces libres du tissu urbain, permettant le développement de la ville sans extension urbaine. Cela permet d'intégrer des parcelles qui permettront d'avoir un aménagement cohérent faisant le lien entre la zone UA et les constructions réalisées dans le cadre de la première tranche de l'opération Garenne.



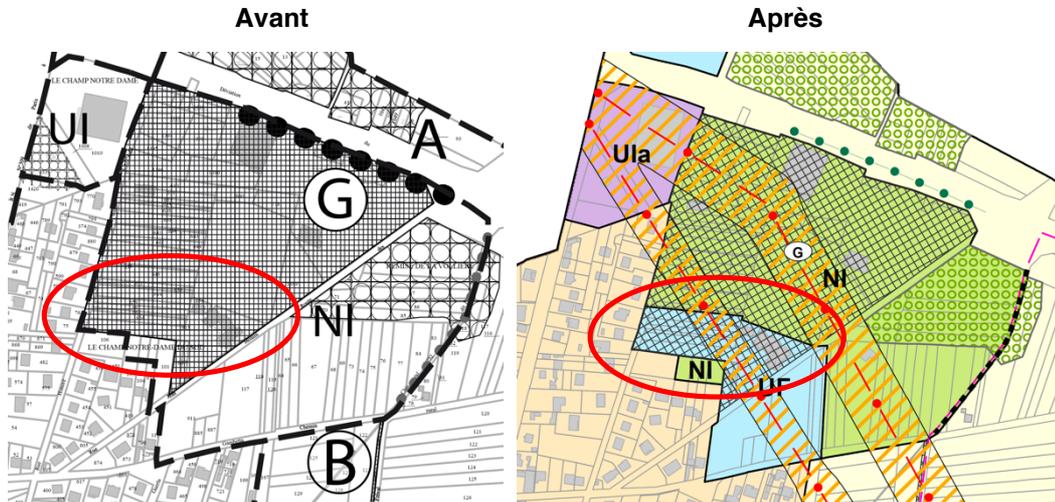
- **Le parking de la gare est classé en zone UF**

Le parking de la gare, classé en zone UG dans le PLU de 2009, est désormais classé en zone UF (équipement), afin de maintenir sa vocation d'aire de stationnement.



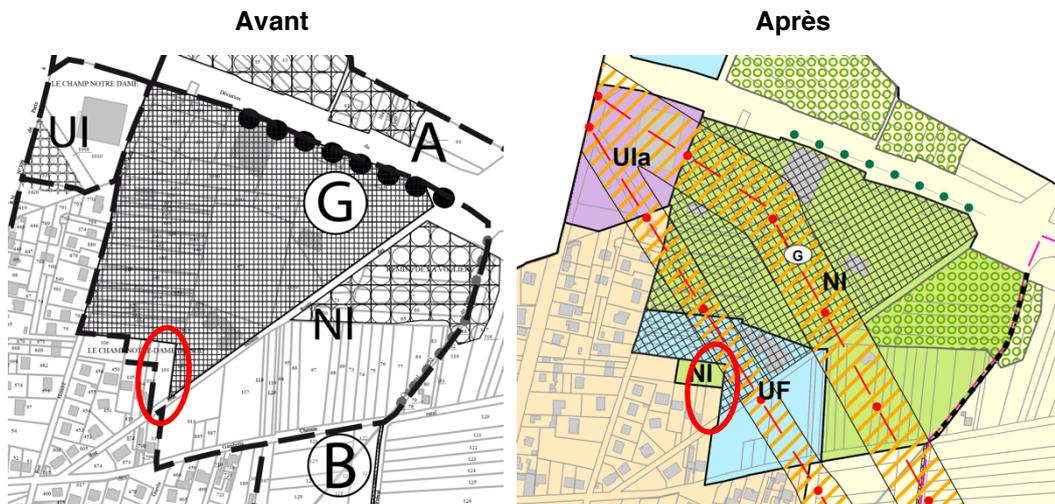
- **Création d'une zone UF sur le site occupé par des équipements publics du service enfance jeunesse**

S'agissant d'équipements d'intérêt collectif, le classement de ce périmètre en zone UF est plus adapté. Il doit permettre, si besoin, l'évolution des équipements publics présents (extension), alors que les capacités de ces structures sont utilisées à leur maximum.



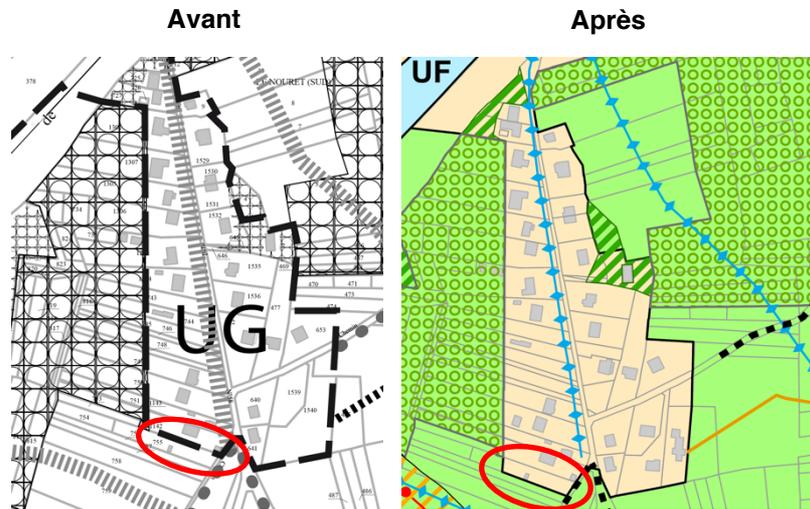
- **Intégration d'une parcelle classée en NI à la zone UG**

Cette évolution rend constructible une dent creuse située en continuité du tissu pavillonnaire. Toutefois, la zone UG laisse également la possibilité d'y réaliser des équipements.

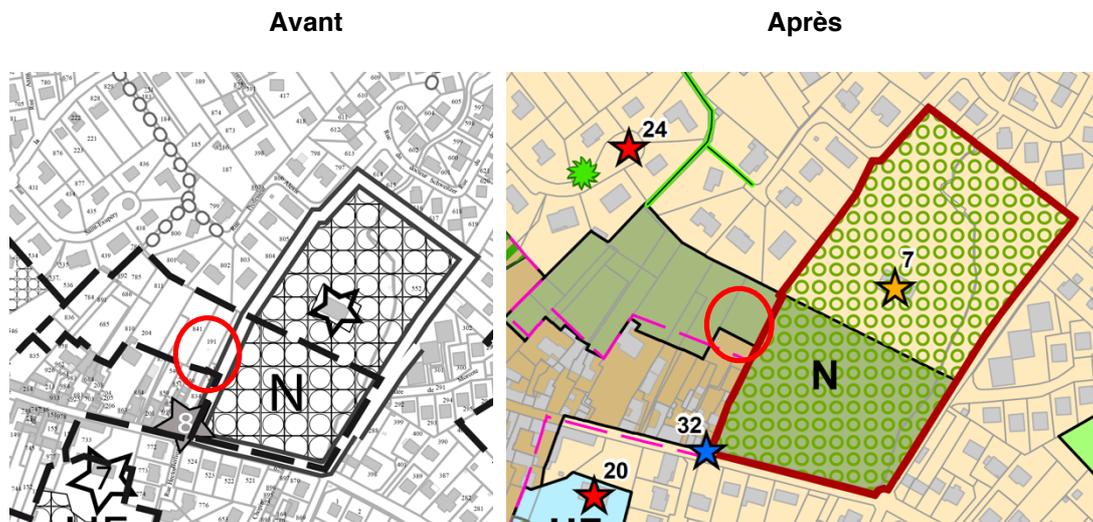


- **Correction d'erreurs matérielles**

Un terrain bâti, situé en continuité immédiate de l'enveloppe urbaine, est restitué en zone UG, alors qu'il avait été classé en zone Nce au PLU de 2009. Le terrain était en effet constructible entre 1998 et 2009.

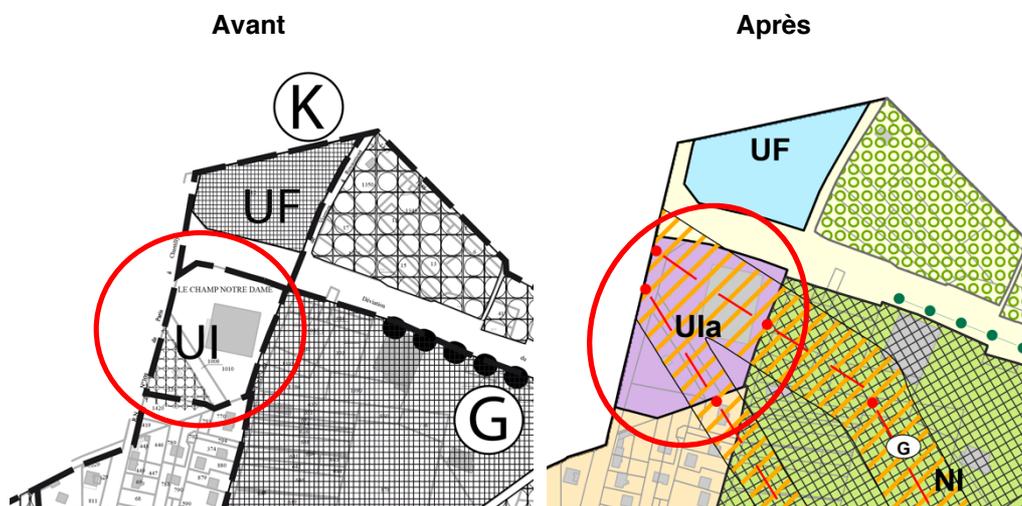


Une partie de terrain bâti, située au sein de l'enveloppe urbaine, est restituée en zone UA, alors qu'elle avait été classée en zone N au PLU de 2009. Il s'agit de la partie occupée par une construction (pavillon), alors que l'arrière de la parcelle est maintenue en zone N. La maison n'est pas cadastrée, toutefois, le permis de construire obtenu était légal, car la parcelle était constructible au moment de la demande (1990).



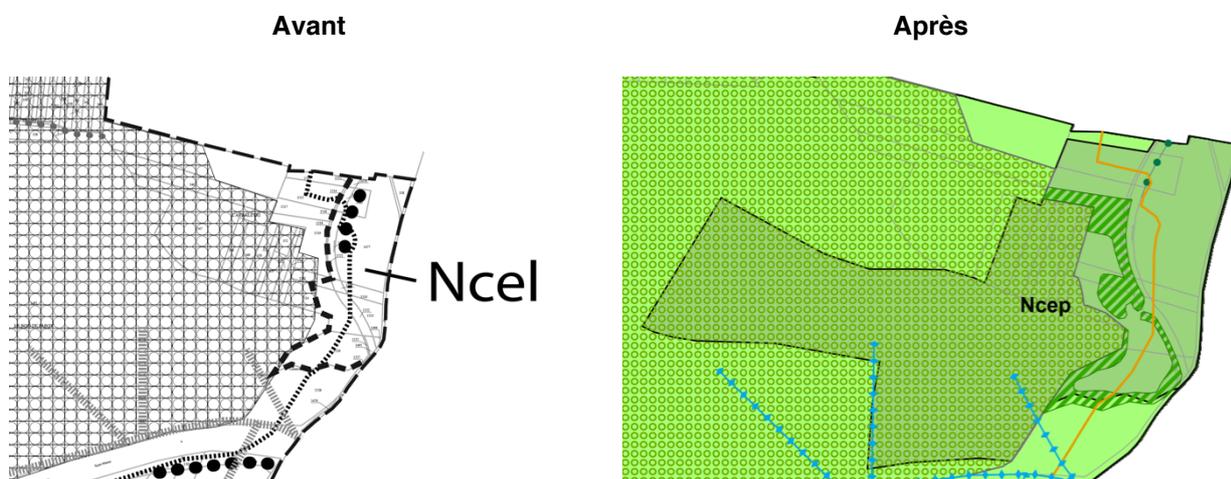
- **Création d'un secteur U1a**

Plusieurs règles de la zone UI ont été alignées sur celle de la zone AUI. Toutefois, la hauteur maximale autorisée sur le site de Carrefour Market reste inchangée (9 mètres). Afin de maintenir cette disposition particulière un secteur U1a est créé. De plus, le secteur a été élargi au sud afin d'intégrer le parking du supermarché.



- **Création d'un sous-secteur Ncep sur le parc d'activités sportives et de loisir de plein air (accrobranche) au sud du territoire**

Un sous-secteur spécifique au parc de loisir et d'accrobranche a été délimité sur le périmètre de cette activité afin de définir des règles adaptées. Il intègre également le golf. La zone Ncel est désormais limitée au gîte rural au nord de la ville.



## **b) L'évolution de la superficie des zones \***

La superficie des zones est calculée de manière informatique. Il prend en compte l'ensemble des espaces, publics ou privés.

### **• Les zones urbaines (U)**

La zone **UA**, correspondant à la partie agglomérée ancienne du bourg de Viarmes, occupe une superficie de 27,8 ha, soit 3,4% du territoire communal. Celle-ci a augmenté avec l'intégration de plusieurs sites mutables (+3,5 ha). Deux **secteurs UAa et UAb** ont été créés sur des sites mutables.

Le PLU confirme la zone **UG** en tant que zone urbaine (U) la plus étendue. Celle-ci couvre en effet environ 125,3 ha, soit 15,23 ha. Elle rassemble les quartiers résidentiels développés sous la forme d'un habitat pavillonnaire. Un **secteur UGa** a été créé sur une partie du coteau résidentiel. La zone UG a évolué à la marge (-1,5 ha).

La zone **UF** correspond aux sites d'équipements d'intérêt collectif et services publics. Elle occupe 10,9 ha, soit 1,33% du territoire communal. Elle occupe la même superficie toutefois, elle a connu quelques évolutions : intégration de plusieurs sites mutables en zone UA et la création de deux zones UF au nord de la ville, sur le secteur des espaces sportifs et de loisirs.

La zone **UI** se rapporte aux secteurs dédiés aux activités économiques. Elle occupe 6,2 ha, soit 0,75% du territoire communal. Elle a très légèrement diminué suite à l'intégration de l'ancien secteur UIa à la zone UA. Toutefois, une nouvelle zone UIa est délimitée sur l'emprise de Carrefour Market.

### **• Les zones à urbaniser (AUI / AU)**

La zone **AUI** est une zone non équipée destinée à une urbanisation future à vocation d'activités économiques dans le prolongement de la zone d'activités de l'Orme existante. Son périmètre est maintenu : 6,3 ha, soit 0,77% du territoire communal.

La zone **AU** est une zone, non équipée, destinée à une urbanisation future à vocation d'habitat et d'équipements. Cette zone comporte trois **secteurs AUa, AUb et AUd**. Elle occupe 6,1 ha, soit 0,74% de la superficie communale. Elle a légèrement diminué (-0,4 ha) avec l'intégration de la zone AUc, récemment urbanisée, à la zone UG, malgré l'élargissement de la zone AUd.

### **• Les zones naturelles (N) et agricoles (A)**

La zone **A** s'applique aux espaces agricoles. Elle comprend un **secteur Ace** et un **sous-secteur Accec** pour les espaces situés à l'intérieur du corridor écologique. Celle-ci n'a pas connu d'évolution. Elle couvre 99,1 ha, soit 12,04% du territoire communal.

La zone **N** est constituée des zones naturelles boisées ou non, situées à l'intérieur ou à l'extérieur du bourg. Il s'agit de la zone la plus étendue sur le territoire. Elle occupe 541,9 ha, soit 65,76% de la superficie communale. Elle comprend toujours trois **secteurs : Nce, Nc et NI** et désormais trois **sous-secteurs : Ncel, Ncei et le nouveau Ncep**. Le secteur NI, en grande partie artificialisé, car occupé par des équipements sportifs et de loisirs, a diminué avec la délimitation de 2 zones UF, l'une sur les équipements du service enfance jeunesse, la seconde destinée à l'implantation du nouveau centre technique municipal (-1,9 ha). La diminution de la zone Nce s'est faite au profit de la zone Ncep, permettant de définir un règlement adapté sur le site occupé par le parc d'activités de loisirs de pleine air.

Le tableau suivant détaille les surfaces occupées par chacune des zones et permet la comparaison avec l'ancien zonage.

Zones	Secteurs et sous-secteurs	Superficie des zones avant révision (ha)		Superficie des zones après révision (ha)		Évolution en ha
		Surfaces en ha	Part du territoire communal	Surfaces en ha	Part du territoire communal	
<b>UA</b>		<b>24,3</b>	<b>2,95%</b>	<b>27,8</b>	<b>3,38%</b>	<b>3,5</b>
dont	UAa			1,1	0,13%	1,1
dont	UAb			0,4	0,05%	0,4
<b>UF</b>		<b>10,9</b>	<b>1,32%</b>	<b>10,9</b>	<b>1,33%</b>	<b>0</b>
<b>UG</b>		<b>126,8</b>	<b>15,41%</b>	<b>125,3</b>	<b>15,23%</b>	<b>-1,5</b>
dont	UGa			6,2	0,76%	6,2
<b>UI</b>		<b>6,3</b>	<b>0,77%</b>	<b>6,2</b>	<b>0,75%</b>	<b>-0,1</b>
dont	Ula	0,3	0,04%			-0,3
dont	Ula			1,3	0,16	1,3
<b>AU</b>		<b>6,5</b>	<b>0,79%</b>	<b>6,1</b>	<b>0,74%</b>	<b>-0,4</b>
dont	AUa	0,9	0,11%	0,9	0,11%	0
dont	AUb	4,6	0,56%	4,6	0,56%	0
dont	AUc	0,6	0,07%			-0,6
dont	AUd	0,4	0,05%	0,6	0,07%	0,2
<b>AUI</b>		<b>6,3</b>	<b>0,77%</b>	<b>6,3</b>	<b>0,77%</b>	<b>0</b>
<b>A</b>		<b>98,7</b>	<b>12%</b>	<b>99,1</b>	<b>12,04%</b>	<b>0,4</b>
dont	Ace	59,2	7,2%	59,2	7,19%	0
	dont Acec	6,6	0,80%	6,6	0,81%	0
<b>N</b>		<b>543</b>	<b>65,99%</b>	<b>541,1</b>	<b>65,76%</b>	<b>-1,9</b>
dont	Nc	0,7	0,09%	0,7	0,09%	0
dont	Nce	432,3	52,54%	422,1	51,30%	-10,2
	dont Ncel	4,1	0,50%	0,7	0,09%	-3,4
	dont Ncei	1,7	0,21%	1,7	0,21%	0
	dont Ncep			13,6	1,65%	13,6
dont	NI	11,8	1,43%	9,9	1,20%	-1,9
<b>Total</b>		<b>822,8</b>	<b>100%</b>	<b>822,8</b>	<b>100%</b>	

\* Le calcul des surfaces est basé sur le fichier cadastral fourni par le service des impôts.

Le plan de zonage doit désormais être réalisé au **standard CNIG**, à partir d'un format d'échange EDIGEO, sur un logiciel SIG différent du précédent utilisé pour réaliser le plan de zonage du PLU de 2009, modifié en 2012.

Institué par la directive Inspire, le CNIG a produit un standard de numérisation des plans locaux d'urbanisme. C'est un format que les collectivités territoriales doivent adopter depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2016. L'objectif étant de pouvoir intégrer l'ensemble des PLU sur le Géoportail de l'urbanisme.

Au regard du standard CNIG imposé, le plan de zonage a **d'abord été retracé conformément au PLU de 2009 modifié en 2012**, ce qui a donné les valeurs présentes dans la colonne « superficie des zones avant révision ».

Le standard CNIG impose en effet que les limites de zones soient fixées sur les limites cadastrales. Elles ne peuvent plus couper les parcelles (sauf grands terrains ou spécificités particulières).

## 5) Les dispositions particulières

Le plan de zonage du PLU est indissociable et complémentaire du règlement écrit.

Des dispositions réglementaires particulières viennent se superposer au plan de zonage afin de préciser certaines règles sur des thèmes spécifiques.

### a) Les protections du patrimoine végétal et naturel

La protection du patrimoine paysager, végétal et naturel apporte une réponse réglementaire à l'orientation « *préserver l'environnement et les paysages pour conforter les trames vertes et bleues* » définie à l'axe n°2 du PADD, ainsi qu'à l'OAP Trame Verte et Bleue.

Les espaces paysagers, verts et naturels sont identifiés sur le plan de zonage. Ils relèvent de plusieurs types, déterminés en fonction des protections en place ou à partir d'analyses spécifiques sur le patrimoine naturel et paysager de la commune (Cf. diagnostic et état initial de l'environnement). En fonction de cela, ils sont inscrits dans des registres juridiques différents, détaillés ci-après.

Le PLU accorde ainsi une importance significative aux éléments constitutifs de l'identité viarquoise, notamment de son caractère verdoyant, ces éléments contribuant également à l'attractivité de la commune.

- **Les Espaces Boisés Classés (EBC)** (article L.113-1 et L.113-2 CU)

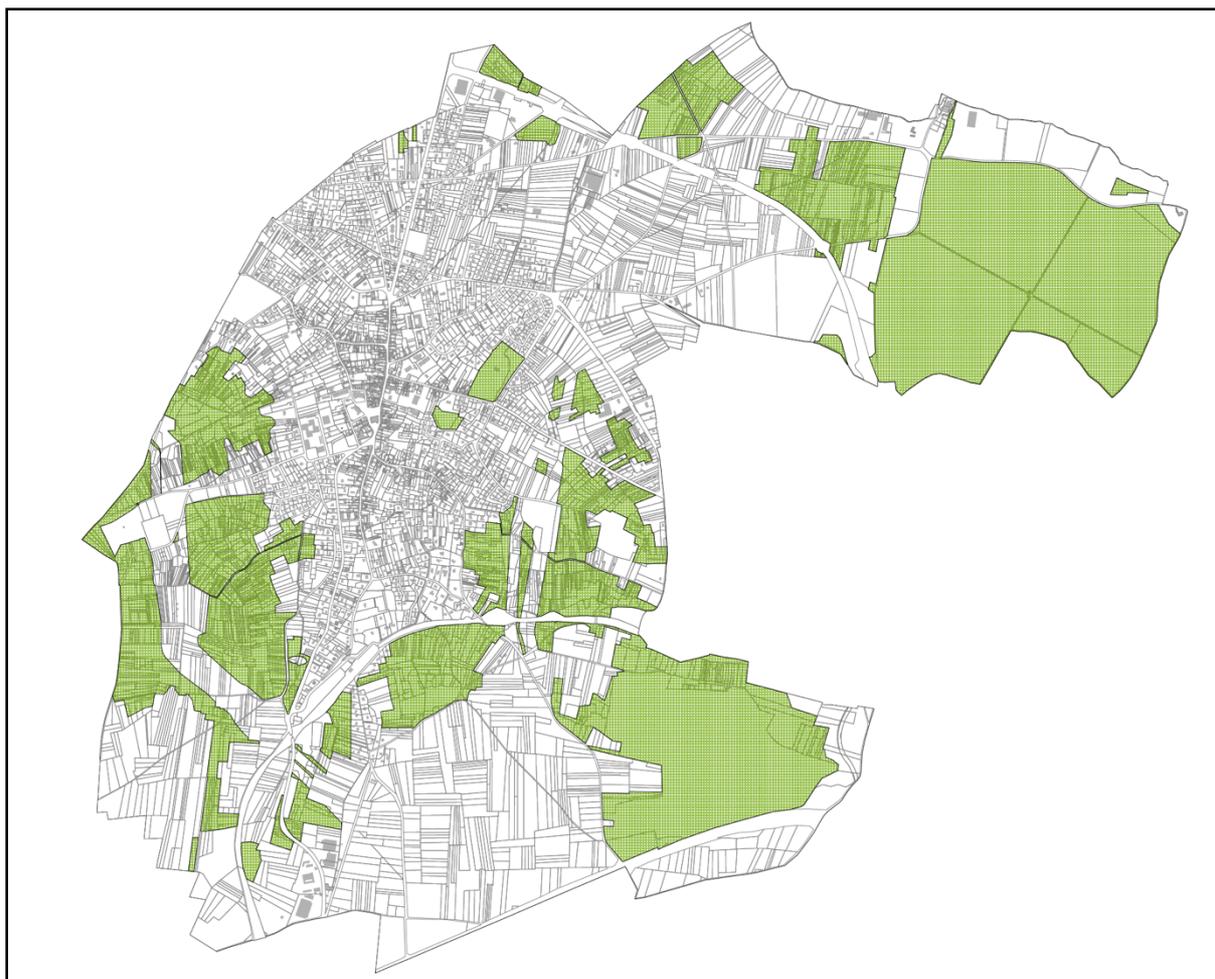
Les espaces boisés sont représentés par des grandes entités formant un écrin vert autour de l'enveloppe urbaine de Viarmes, avec notamment le Bois de Beauvilliers et de la Remise de Giez au nord, le Bois de Paroy au sud et les Bois de Chaville et de Tuteville à l'Ouest. Ces espaces s'inscrivent également dans le corridor écologique faisant la liaison entre la forêt de Carnelle au sud-ouest du territoire et les espaces boisés du nord-est de la commune.

Les éléments boisés qui marquent localement le paysage où qui s'inscrivent dans le corridor écologique sont classés au titre de l'article L113.1 du Code de l'Urbanisme. Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements.

Les espaces qui font l'objet de ce classement sont situés en grande partie à l'extérieur de l'enveloppe urbaine. Toutefois, quelques entités sont également délimitées au sein de l'enveloppe urbaine, sur les espaces les plus significatifs.

Les Espaces Boisés Classés (EBC) ont légèrement évolué. Les EBC inscrits sous les couloirs de passage des lignes électriques très haute tension du réseau stratégique ont été déclassés. Ces lignes doivent être protégées (Cf. Orientation SDRIF) et le classement en EBC n'est pas compatible avec la présence des lignes électriques. De plus, il y a eu une légère modification sur le sous-secteur Ncep, afin que l'EBC ne soit pas inscrit sur l'espace occupé par l'accueil. **Les EBC représentent désormais 258,7 ha (-12 ha).**

Sur ces secteurs, le classement en EBC se superpose avec leur inscription en zone naturelle (N) ou agricole (A), à l'exception d'un secteur en zone UF (parc du Hêtre Pourpre rue Kleinpeter).



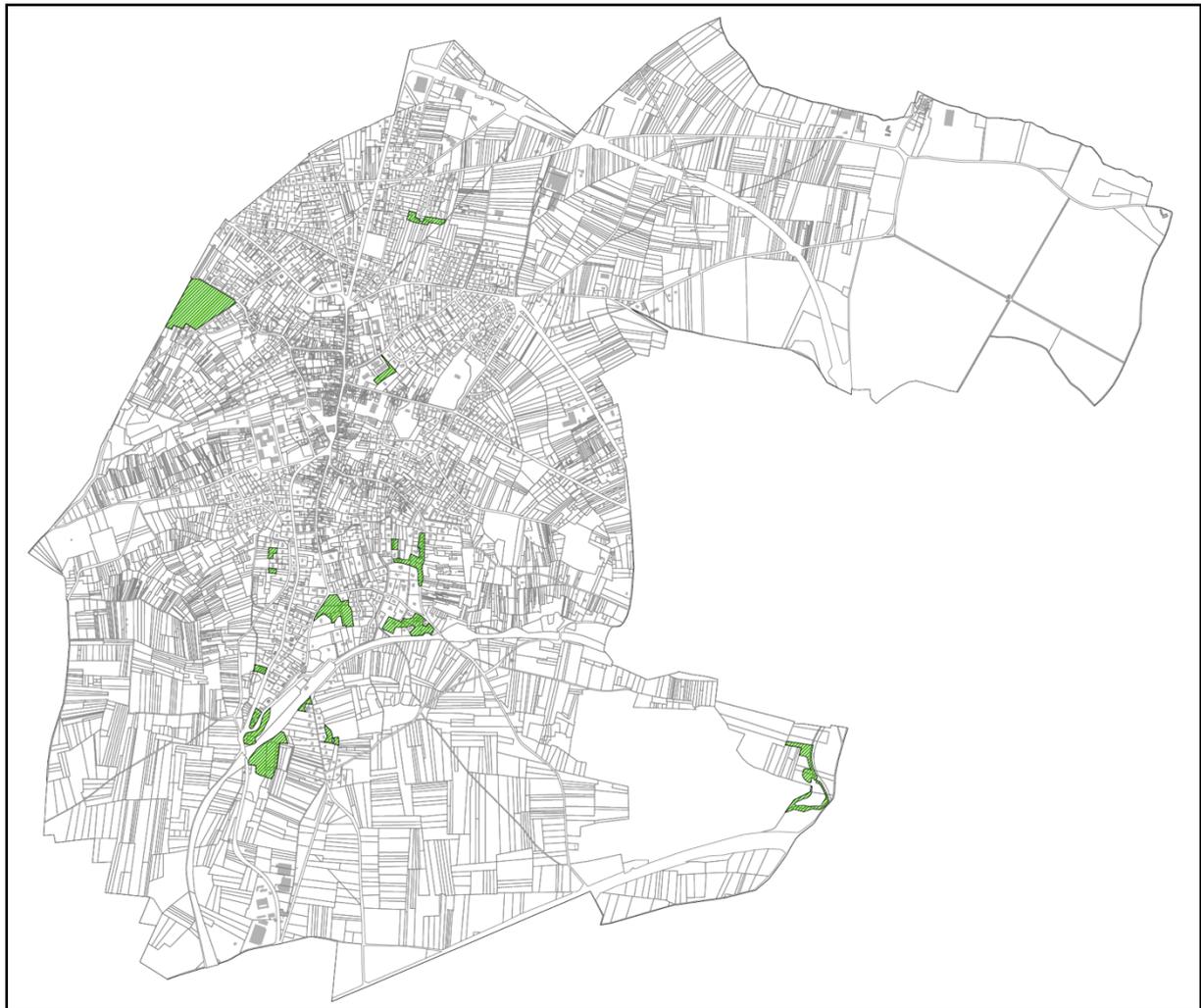
*Les Espaces Boisés Classés (EBC) sur Viarmes (ACTIPOLIS)*

- **Les espaces verts à protéger** (article L.151-23 CU)

Il s'agit d'espaces végétalisés publics ou privés qui présentent des enjeux de conservation. Ils correspondent à des cœurs d'îlots verts et des espaces boisés présents au sein de l'enveloppe urbaine, mais également au parc de Toutedville.

Leur protection au titre de l'article L.151-23 permet de garantir le maintien de leur caractère, poche de verdure et « niches écologiques » en milieu urbain.

**Ces espaces de végétation représentant au total 8,9 ha.** Ils sont identifiés au plan de zonage par une trame particulière en superposition du zonage.



*Les espaces verts protégés sur Viarmes (ACTIPOLIS)*

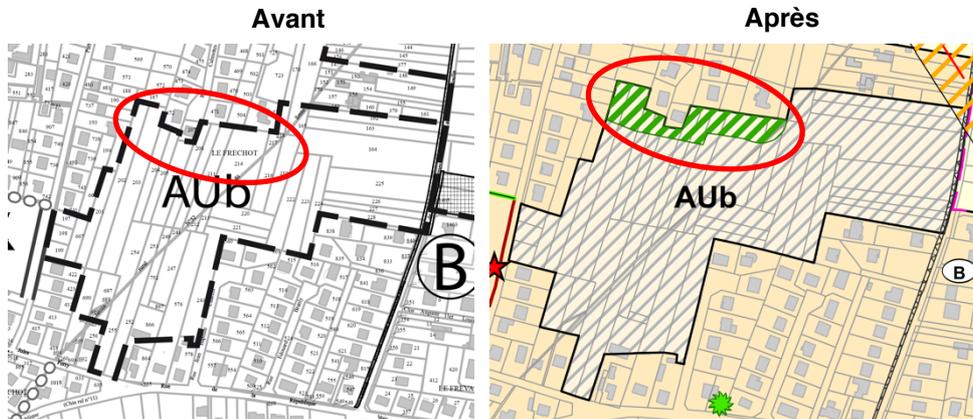
Les espaces verts à protéger ont évolué par rapport au PLU de 2009.

Afin d'améliorer la compréhension et la cohérence des protections, les anciennes protections (Espaces boisés non classés et parc ou jardin) ont été regroupés dans la même catégorie : les « espaces verts à protéger ». La catégorie EBnC entraînait une confusion avec celle des EBC.

Des mises à jour ont également été effectuées. Cela explique la diminution de 0,5ha par rapport au PLU de 2009. Certains espaces ont été ajouté, d'autres modifiés ou supprimés.

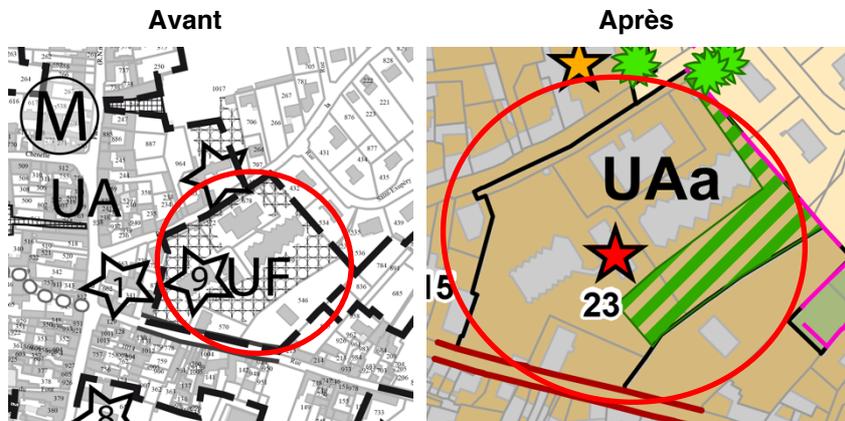
- **Inscription d'un espace vert à protéger sur la partie nord de la zone à urbaniser du Fréchet (AUb)**

La zone du Fréchet comporte des espaces boisés. Ce classement permet de conserver une part d'espaces boisés dans le cadre de l'aménagement de cette zone, qui pourront notamment servir d'espace de transition avec le tissu urbain environnant. Cette protection traduit une des orientations de l'OAP portée sur ce secteur. Elle permet de conforter la place des espaces végétalisés au sein de l'enveloppe urbaine.



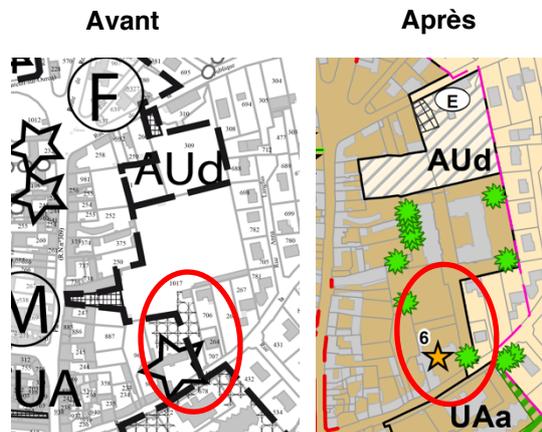
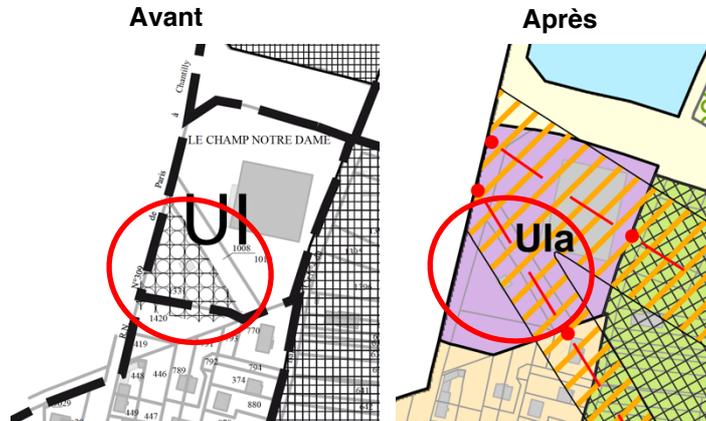
- **Modification de l'espace vert à protéger sur le site identifié comme mutable entre la rue de la Garenne et la rue Kleinpeter (UAa)**

Ce secteur présente un cœur d'îlot vert. Le périmètre est réduit par rapport au PLU de 2009 afin de pas obérer les possibilités d'évolution de cet îlot. Toutefois, le PLU maintient une large part de ce cœur d'îlot vert qui devra être conservé dans le cadre d'une mutation de l'îlot.

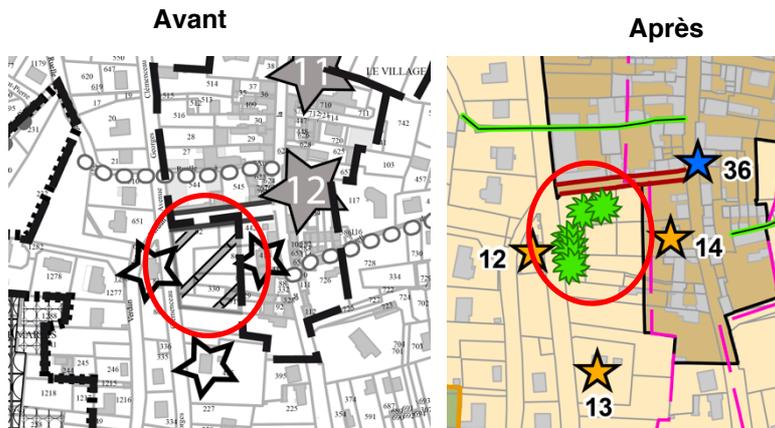


- **Mise à jour des protections existantes**

Depuis l'approbation du PLU en 2009, des espaces verts et paysagers protégés, identifiés sur le plan de zonage, ont disparu. Ils ont été urbanisés en l'absence de dispositions dans les pièces écrites du règlement. Ils sont donc déclassés dans le plan de zonage actuel.

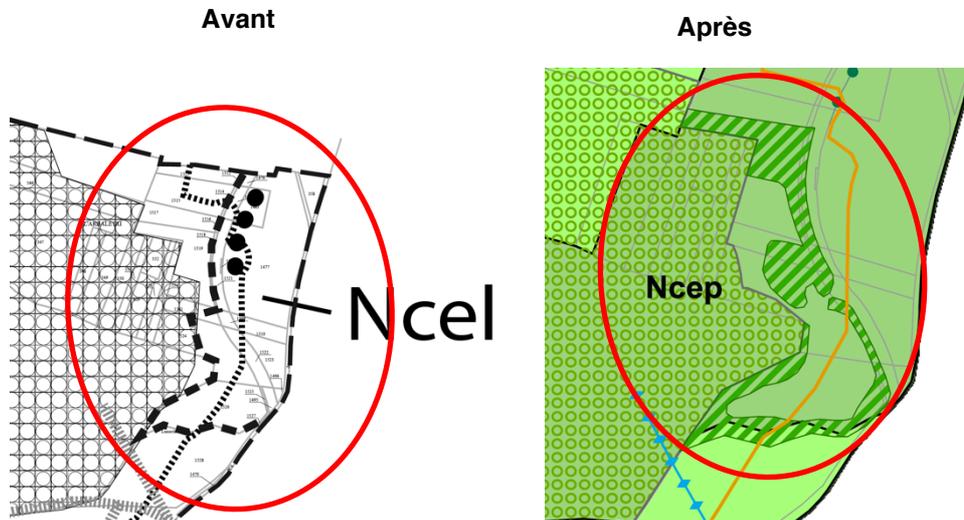


Dans le cas ci-dessous, une partie des arbres qui présentent un intérêt paysager sont protégés au PLU.



- **Création d'un espace vert à protéger sur le sous-secteur Ncep**

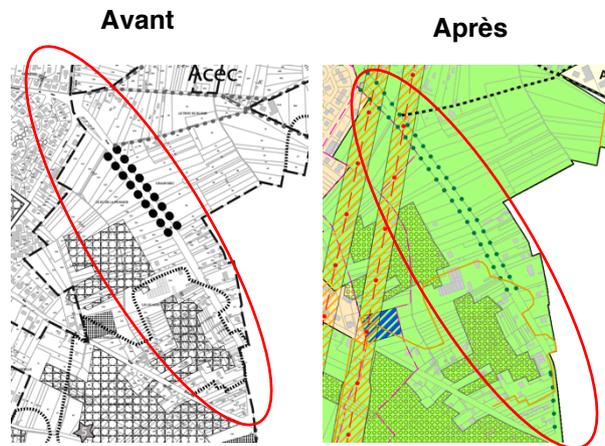
Afin de préserver le caractère naturel de la zone et pour que les activités sportives et de loisirs développées sur ce site s'insèrent parfaitement dans l'environnement, un espace vert à protéger a été créé. Il permet de préserver une continuité paysagère le long du Chemin des Rouliers et ainsi de rendre le moins visible possible l'activité depuis l'espace public.



- **Les alignements d'arbres** (article L.151-23 CU)

Plusieurs alignements d'arbres marquent le paysage par leur présence. Ils font l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-23 CU.

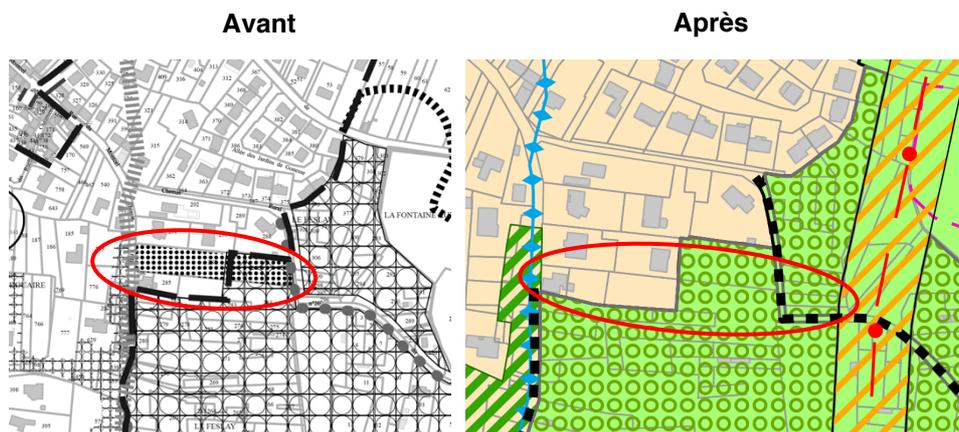
La protection de l'alignement d'arbres route des Glaises a été étendue afin de le protéger dans son intégralité.



- **Vergers** (article L.151-23 CU)

Le territoire communal comporte encore plusieurs vergers. Bien qu'ils ne présentent pas d'intérêt écologique particulier, compte tenu de leur important degré d'anthropisation, ces milieux sont susceptibles d'accueillir certaines espèces de faune, notamment des oiseaux qui utilisent les cavités des arbres les plus anciens pour la nidification. De plus, ces espaces ont une valeur historique et paysagère. Ils font ainsi l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-23 CU. **Ils représentent 2,9 ha, contre 3 ha** au PLU de 2009.

En effet, un secteur a été supprimé. Depuis l'approbation du PLU en 2009, un verger, pourtant identifié sur le plan de zonage, a disparu. Il a été urbanisé en l'absence de dispositions dans les pièces écrites du règlement. Il est donc déclassé dans le plan de zonage actuel.



- **Ripisylve** (article L.151-23 CU)

L'Ysieux est une rivière qui longe le territoire communal sur sa partie nord, en limite avec Asnières-sur-Oise, au niveau de laquelle se développent des végétations herbacées des bords des eaux et une ripisylve relativement fournie. La ripisylve de l'Ysieux est une Saulaie de Saule blanc avec quelques Peupliers dispersés. Il y a donc un enjeu de préservation. Elle est ainsi protégée au titre de l'article L.151-23 CU.

La protection de la ripisylve a été étendue à l'intégralité de son linéaire afin de garantir sa préservation dans toute sa traversé de Viarmes.



- **Les arbres remarquables** (article L.151-19 CU)

Plusieurs arbres de la ville marquent et structurent le paysage. À ce titre ils sont protégés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme. Ils doivent être conservés, sauf si leur suppression est rendue nécessaire pour des raisons phytosanitaires et / ou de sécurité des personnes et des biens.



- **Les lisières forestières (SDRIF)**

Viarmes compte sur son territoire plusieurs espaces boisés faisant partie d'un massif boisé de plus de 100 hectares.

Le PLU prend en compte la protection des lisières de ces bois en interdisant toute nouvelle urbanisation à moins de 50 mètres, en dehors de sites urbains constitués, tel qu'exigé par le SDRIF de 2013 (déjà présent dans le SDRIF 1994). Les lisières sont matérialisées sur le plan de zonage.

*« Les lisières des espaces boisés doivent être protégées. En dehors des sites urbains constitués, à l'exclusion des bâtiments à destination agricole, toute nouvelle urbanisation ne peut être implantée qu'à une distance d'au moins 50 mètres des lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares. Un ensemble de constructions éparses ne saurait être regardé comme un site urbain constitué ».* (Cf. SDRIF 2013)

Toutefois, dans le sous-secteur Ncep, (Sherwood Parc), peuvent être autorisés les aménagements et les installations assurant la vocation multifonctionnelle de la forêt, notamment d'accueil du public.

## **b) Les protections du patrimoine bâti et hydraulique**

Le patrimoine de Viarmes se décline en éléments paysagers, architecturaux et vernaculaires. Il s'agit de sites et monuments reconnus pour leur valeur historique ou culturelle, ainsi que d'éléments qui structurent ou rythment l'espace, servent de repères visuels ou de points d'appels. Tous ces éléments racontent l'histoire de Viarmes et contribuent à son image actuelle. Ils ont été pris en compte lors des réflexions sur l'évolution de la commune.

L'essentiel des éléments du patrimoine bâti est concentré dans le centre-ancien.

- **La protection des monuments historiques**

La procédure réglementaire de protection de ces édifices concerne *« les immeubles dont la conservation présente, du point de vue de l'histoire ou de l'art, un intérêt public »*. Ceux-ci peuvent être classés parmi les monuments historiques en totalité ou en partie par les soins du ministre chargé de la culture (article 1er). La procédure de protection est initiée et instruite par les services de l'État.

Viarmes est concernée par le périmètre de protection de 4 édifices protégés au titre de la loi du 31 décembre 1913 sur les monuments historiques.

- un édifice classé, la Fontaine aux Moines (captage, canalisation et regard) ;
- quatre éléments inscrits à l'inventaire des monuments historiques :
  - o l'église Saint-Pierre et Saint-Paul ;
  - o le château de Viarmes ;
  - o deux regards de la Fontaine aux Moines ;
  - o le château de Tuteville, sur la commune d'Asnières-sur-Oise.

À l'intérieur du Périmètre de Protection des Monuments Historiques, l'Architecte des Bâtiments de France (ABF) est consulté sur toute les demande d'autorisation d'urbanisme et rendra un avis. En centre-ancien, le périmètre correspond globalement à la zone UA.

- **Les bâtiments protégés (article L151-19 du Code de l'Urbanisme)**

Au-delà de la législation nationale propre aux monuments historiques, aux sites inscrits et classés, le PLU de Viarmes complète le dispositif de protection du paysage et du patrimoine en instituant des dispositions particulières au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.

« Le PLU identifie et localise les éléments de paysages et délimite des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur, ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définit, le cas échéant, les prescriptions de nature assurer leur protection ».

Le PLU identifie plusieurs éléments à préserver au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme. Ils sont constitués de :

- 14 demeures bourgeoises ;
- 10 éléments patrimonial ou architectural ;
- 13 éléments du patrimoine hydraulique ;
- 8 continuités de murs.

Un nouvel élément fait l'objet d'une protection. Il s'agit de la Petite Folie, rue Saint-Exupéry.

Ces éléments sont matérialisés sur le plan de zonage, et le règlement écrit comporte en annexe un inventaire. Des règles strictes sont à respecter sur ces éléments identifiés pour tout projet (réhabilitation, extension, aménagement).

### • Le Périmètre de Protection des Monuments Historiques

À titre indicatif le plan de zonage matérialise le Périmètre de Protection Modifiés des abords des Monuments Historiques. Il est en effet important de donner à la connaissance du public l'existence de ce périmètre, au sein duquel l'Architecte des Bâtiments de France (ABF) rend un avis sur toutes les demandes d'autorisation d'urbanisme ; son rôle étant de garantir des constructions ou aménagements compatibles avec le style architectural du centre-ancien.

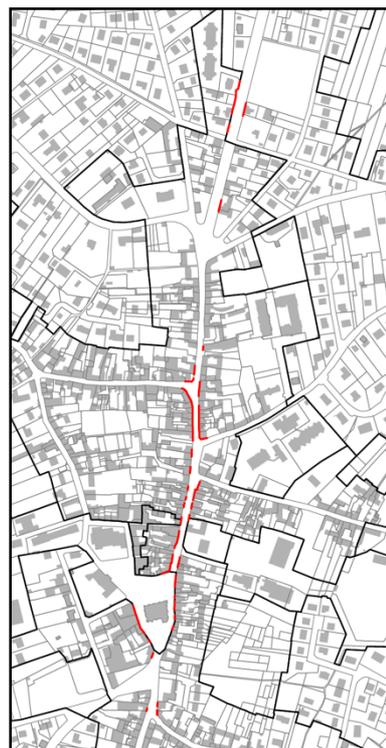


### c) Les linéaires commerciaux

Afin de préserver ou développer le dynamisme commercial du centre-ville, rue de Paris (UA) et la polarité secondaire avenue de Royaumont (UG), des règles spécifiques ont été mises en place.

Le long de certaines rues, notamment de la rue de Paris, un trait continu de couleur « rouge » indique sur le plan de zonage la présence d'un linéaire commercial à préserver au titre de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme. Cette disposition graphique s'applique aux rez-de-chaussée des constructions implantées sur les terrains concernés et prévoit :

- l'obligation d'affecter les rez-de-chaussée des constructions aux commerces et activités de service (à l'exception des parties commune et des accès nécessaires au fonctionnement de la construction) ou aux équipements d'intérêt collectif et services publics.
- l'interdiction de changer la destination des rez-de-chaussée commerciaux existants vers une destination autre que les commerces ou activités de service, ou des équipements d'intérêt collectif et services publics.



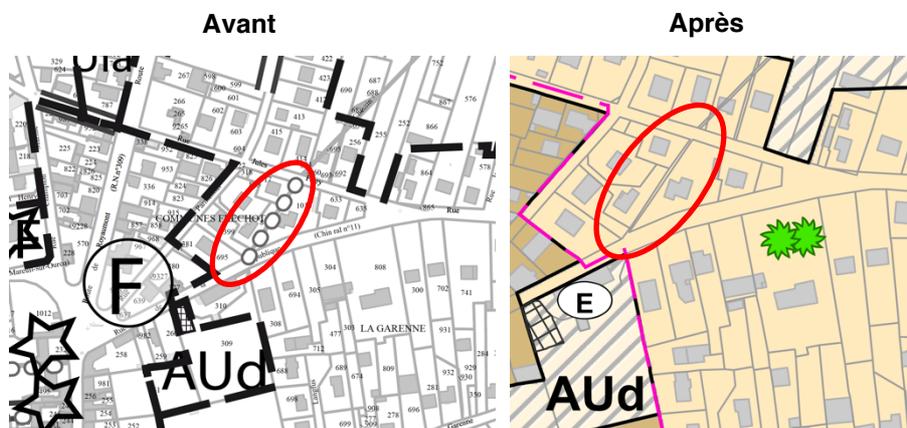
Ces linéaires commerciaux ont été appliqués le long de voies actuellement concernées par la présence de commerces, d'activités artisanales ou de services en rez-de-chaussée.

Cette protection traduit l'orientation du PADD : « *Maintenir un tissu commercial attractif, dynamique et diversifié* ».

### d) Les sentes et chemins ruraux

Les cheminements piétons (sentes et chemins ruraux) sont encore nombreux sur la ville. Ils permettent les déplacements en modes doux en toute sécurité et sont caractéristiques de l'identité communale. Ils sont à conserver et sont donc protégés au PLU. Ils sont repérés sur le plan de zonage.

Une sente a été déclassée. Elle faisait la liaison entre la rue Jules Ferry et la rue de la République. Cependant, le PLU prévoit l'aménagement d'une liaison douce entre la zone AUb et AUd.



### **e) Les emplacements réservés**

La commune peut fixer dans son PLU des emplacements réservés « *aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, aux espaces verts, aux continuités écologiques, ainsi qu'à la réalisation de logements sociaux* », au titre de l'article L.151-41 du code de l'urbanisme.

Ces emplacements réservés sont numérotés et la liste figure sur le plan de zonage. Cette liste précise également la destination pour laquelle le terrain a été réservé et sa superficie.

L'inscription d'un emplacement réservé rend le terrain ou la portion de terrain concernée inconstructible pour toute autre affectation que celle prévue et précisée dans le PLU. En contrepartie, le propriétaire du terrain concerné peut, en application de l'article L.152-2 du Code de l'Urbanisme, mettre le bénéficiaire de la réserve en demeure d'acquiescer son terrain.

Le PLU de 2009, modifié en 2012, comportait 16 emplacements réservés, tous au bénéfice de la commune. Les emplacements réservés ont été mis à jour.

#### **Le PLU localise désormais 11 emplacements réservés au bénéfice de la commune.**

- 8 emplacements réservés existaient déjà dans le PLU de 2009 et sont maintenus (A, B, C, D, E, F, G et H), toutefois, suite à une étude de faisabilité, le périmètre de l'ER H a été revu : superficie réduite et accès depuis la rue déplacé.
- 9 emplacements réservés ont été supprimés :
  - o les anciens ER D, J, K, M et P, qui ont été réalisés ;
  - o les anciens ER L et O, qui sont abandonnés ;
  - o l'ancien ER H, en partie réalisé, alors que l'autre partie a été abandonnée.
- 3 emplacements réservés sont ajoutés :
  - o le premier (I) est destiné à la création d'un bassin de retenue des eaux pluviales ; permettant de renforcer la gestion des eaux du ravin de la tempête et donc de lutter contre les risques d'inondation ;
  - o le deuxième (J) est destiné à la création d'un chemin piéton, d'une largeur de 5 mètres, entre le collège et la mairie. Ce chemin viendra renforcer les liaisons douces et sécuriser les cheminements pour les collégiens.
  - o le troisième (K) est destiné à l'élargissement (1,5 mètres d'une portion de la rue de la Fontaine d'Amour. Cette portion de rue disposera ainsi d'un gabarit équivalent à celle de cette même rue qui rejoint la route de Saint-Martin-du-Tertre. Cette élargissement doit permettre d'améliorer les conditions de circulation. En effet, un surcroît de circulation est attendu avec la création d'une nouvelle rue entre la rue Noire et la rue de la Fontaine d'Amour et la construction du nouveau gymnase.

Les emplacements réservés répondent aux objectifs fixés par le PADD, en termes de déplacements, de gestion des eaux pluviales et de création d'équipements.

### **f) Les axes de ruissellement pluvial**

Des axes de ruissellement pluvial sont reportés sur le plan de zonage. En effet, aux abords immédiats de ces axes, les constructions doivent respecter certaines prescriptions qui sont rappelés à l'article 2 du règlement, pour chaque zone concernée, afin de limiter les conséquences de ce risque.

# 7<sup>ème</sup> PARTIE : ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE

## 1) Contexte réglementaire de l'évaluation environnementale

La directive européenne n° 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement a été transposée dans le droit français par l'ordonnance n° 2004- 489 du 3 juin 2004.

La démarche d'évaluation environnementale vise à identifier les incidences d'un plan ou programme sur l'environnement et à l'adapter en conséquence, de façon à en supprimer, réduire ou à défaut compenser les impacts dommageables.

Dans cet objectif, la directive prévoit :

- la réalisation, sous la responsabilité du maître d'ouvrage, d'une « évaluation environnementale » du plan ou du programme, qui donne lieu à la rédaction d'un rapport environnemental ;
- la consultation d'une « autorité environnementale », d'une part, à la libre initiative du maître d'ouvrage, en amont de la démarche (cadrage préalable), et d'autre part, de façon obligatoire à l'aval, pour exprimer un avis sur la qualité du rapport environnemental et sur la manière dont le plan ou programme a pris en compte l'environnement ; cet avis est rendu public ;
- l'information et la consultation du public ;
- une information par le maître d'ouvrage sur la manière dont il a été tenu compte des résultats de la consultation du public et de l'avis de l'autorité environnementale.

Le décret n° 2005-608 du 27 mai 2005, relatif à l'évaluation des incidences des documents d'urbanisme sur l'environnement, intégré au Code de l'urbanisme, précise les conditions de réalisation par le maître d'ouvrage et de validation par le Préfet de département. Le décret n° 2012-995 du 23 août 2012 relatif à l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme est venu amender le décret précédent, de même que le décret n°2016-1110 du 11 août 2016.

### Le contenu de l'évaluation environnementale

L'article R.104-18 du code de l'urbanisme précise le contenu de l'évaluation environnementale :

*« 1° Une présentation résumée des objectifs du document, de son contenu et, s'il y a lieu, de son articulation avec les autres documents d'urbanisme et les autres plans et programmes mentionnés à l'article L. 122-4 du code de l'environnement avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte ;*

*2° Une analyse de l'état initial de l'environnement et des perspectives de son évolution en exposant notamment les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du document ;*

*3° Une analyse exposant :*

- a) Les incidences notables probables de la mise en œuvre du document sur l'environnement,*
- b) Les problèmes posés par l'adoption du document sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement, en particulier l'évaluation des incidences Natura 2000 mentionnée à l'article L. 414-4 du code de l'environnement ;*

4° L'exposé des motifs pour lesquels le projet a été retenu au regard des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national et les raisons qui justifient le choix opéré au regard des solutions de substitution raisonnables tenant compte des objectifs et du champ d'application géographique du document ;

5° La présentation des mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible, compenser s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en œuvre du document sur l'environnement ;

6° La définition des critères, indicateurs et modalités retenus pour suivre les effets du document sur l'environnement afin d'identifier, notamment, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées ;

7° Un résumé non technique des éléments précédents et une description de la manière dont l'évaluation a été effectuée ».

En outre, l'article R.104-19 du code de l'urbanisme stipule que : « Le rapport est proportionné à l'importance du document d'urbanisme, aux effets de sa mise en œuvre ainsi qu'aux enjeux environnementaux de la zone considérée.

Il peut se référer aux renseignements relatifs à l'environnement figurant dans d'autres études, plans ou documents ».

## **2) Prise en compte de l'environnement dans le PADD**

### **Axe 1 : « Viarmes, un pôle de centralité conforté »**

- **Maîtriser le développement urbain pour préserver un environnement et un cadre de vie de qualité**
  - Répondre aux besoins en logements pour favoriser les parcours résidentiels
  - Renforcer le niveau d'équipements et de services pour répondre aux besoins des populations présentes et futures
  - Renforcer l'attractivité et l'activité économique de Viarmes
- **Favoriser les modes de transports alternatifs moins polluants pour les déplacements quotidiens**
  - Améliorer les conditions et l'offre de stationnement
  - Maintenir un tissu commercial attractif, dynamique et diversifié

Le projet de territoire, qui vise notamment la poursuite de la dynamique démographique observée depuis 1968, induit la constitution d'un nouveau parc de logements pour faire face à cet objectif. Afin de limiter la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers sur le territoire (la nécessité de préservation de ces espaces est en effet développée sous différents points), ce nouveau parc de logement sera envisagé par développement à l'intérieur de l'enveloppe urbaine existante par comblement des dents creuses et exploitation d'espaces mutables.

Le rôle des transports en commun et des transports doux dans le développement et la dynamique du territoire est également identifié. Des objectifs d'optimisation / amélioration des transports en commun existants sont visés, afin de limiter la dépendance de la population vis-à-vis des moyens de transports individuels et de limiter les pollutions. Dans cette même optique, le renforcement des liaisons douces (connectant notamment les pôles générateurs de déplacements

majeurs - centre-ville, équipements et commerces) concourra à la limitation du recours aux moyens de transports motorisés d'une part, et individuels d'autre part.

Toutefois, il est à noter que l'augmentation des flux du fait du développement du cœur urbanisé va potentiellement générer des nuisances / perturbations nouvelles sur le territoire viarmois, d'où la volonté de maîtriser véritablement le développement urbain pour préserver un environnement et un cadre de vie de qualité.

## **Axe 2 : « Un environnement préservé et un cadre de vie de qualité pour Viarmes »**

- **Préserver l'environnement et les paysages pour conforter la trame verte et bleue**
- **Valoriser le paysage urbain en améliorant la qualité des espaces publics**
  - Préserver et mettre en valeur l'identité patrimoniale de Viarmes
- **Créer un environnement sûr et durable**

Ce deuxième axe du PADD identifie les points forts du PLU sous l'angle environnemental.

Les espaces de biodiversité que sont les espaces boisés à enjeux écologiques (bois de Seugy, bois de Beauvilliers, de Paroy, de Chaville et de Toutedville), le corridor écologique qui assure la liaison entre la forêt de Chantilly et le nord de la forêt de Carnelle sont mis en exergue. L'intérêt des espaces agricoles du plateau et de la plaine est reconnu, de même que la nécessité de préserver la nature au sein de l'espace urbain (cœur d'îlots verts, espaces paysagers, alignements d'arbres). Le confortement de la trame bleue apparaît également comme un objectif important de cet axe du PADD (notamment via la préservation des cours d'eau et des zones humides).

Du point de vue du patrimoine, les qualités et spécificités de la commune sont évoquées comme des atouts à conforter.

La question des risques et nuisances est également abordée, notamment via l'expression de la nécessité de maintenir des espaces perméables et d'assurer une gestion adaptée des ruissellements, ou encore la volonté de limiter l'exposition de la population aux nuisances sonores et de pollution de l'air.

## **3) Analyse des incidences sur les sites voués à l'urbanisation et aux aménagements divers**

Ce chapitre aborde l'analyse des incidences du PLU sur l'environnement sous l'angle des zones nouvellement ouvertes à l'urbanisation et des zones présentant des disponibilités foncières significatives eu égard à la trame urbaine existante, dans la mesure de leur accessibilité.

Les libellés des milieux composant l'occupation du sol de chaque site sont caractérisés par une correspondance en code Corine Biotope (CCB) et EUNIS. Les prospections de terrain exposées dans les fiches suivantes, réalisées au printemps (mai 2018), permettent d'appréhender correctement les enjeux écologiques des milieux.

**Occupation du sol**Boisements (CCB : 41.2 / EUNIS : G1.A1)  
Jardins (CCB : 85.3 / EUNIS : I2.2)**Enjeux environnementaux****Enjeux écologiques**

Le site est composé d'une mosaïque de jardins d'agrément, de jardins potagers et d'espaces boisés résultant de l'évolution spontanée de la végétation au niveau de jardins abandonnés. Cette mosaïque est favorable à l'accueil d'une faune assez diversifiée, notamment les insectes et les reptiles au niveau des espaces ouverts, ainsi que des oiseaux ou des mammifères au niveau des boisements.

D'une manière générale, le site ne présente a priori pas de sensibilité forte vis-à-vis de la faune et de la flore, les espèces présentes étant toutes communes à très communes. Il se caractérise néanmoins par une certaine naturalité qui contribue à la fonctionnalité écologique du territoire où il participe, bien qu'inséré au sein d'une trame urbaine relativement dense, à la trame verte communale au même titre que les nombreux jardins qui ponctuent les quartiers résidentiels alentours.



Jardins



Boisements

- *Trame verte et bleue* : ce site ne s'inscrit pas au contact des réservoirs de biodiversité présents sur la commune ni au niveau des principaux corridors écologiques définis à l'échelle locale,
- *Sites naturels sensibles / Site Natura 2000* : Absence de sites naturels sensibles, absence de contact avec un site Natura 2000,
- *Zone Humide* : Absence d'identification de zones humides, Absence d'enveloppe d'alerte de zones potentiellement humides (DRIEE).

**Autres enjeux environnementaux**

- *Hydrologie* : Proximité d'un axe de ruissellement à près de 50m à l'ouest du secteur AUa, zone de vulnérabilité moyenne de la nappe alimentant le champ captant d'Asnières-sur-Oise
- *Risques* : Absence de risque significatif.

**Incidences du projet de PLU**

Modification / artificialisation de l'occupation du sol

Dérangement de la faune locale, commune et commensale de l'homme, avec possibilité de report sur les secteurs avoisinants écologiquement équivalents.

Evolution du paysage local

Modification des modalités d'écoulement des eaux pluviales

<b>Mesures de préservation et de mise en valeur</b>			
<b>Mesure d'évitement</b>	<b>Mesure de réduction</b>	<b>Mesure de compensation</b>	<b>Mesure d'accompagnement</b>
/	OAP prévoyant la préservation d'une liaison douce existante et l'aménagement d'un espace paysager central en appui sur l'espace arboré existant	/	<p>OAP prévoyant un aménagement paysager de l'axe principal de desserte (modes doux et routiers), afin d'accroître l'offre de surface verte sur le site, ainsi que la réalisation d'une transition verte et paysagère avec le tissu urbain environnant, en s'appuyant sur les jardins à créer</p> <p>Règlement prévoyant notamment à l'article 8 de la zone :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Traitement en espaces verts sur au moins 30% de la superficie totale du terrain ;</li> <li>- Maintien des plantations existantes, dans la mesure où elles sont en bon état, ou remplacement par des plantations équivalentes d'espèces locales en nombre équivalent ;</li> <li>- Traitement paysager des aires de stationnement non couvertes ;</li> <li>- Traitement en jardin d'agrément des marges laissées libres par rapport à l'alignement.</li> </ul>
<b>Incidence résiduelle</b>			
Faible			

<b>Occupation du sol</b>	Fourrés (CCB : 31.8 / EUNIS : F3.1) Prairies (CCB : 38.2 / EUNIS : E2.2) Boisements (CCB : 41.2 / EUNIS : G1.A1)	Cultures (CCB : 82.1 / EUNIS : I1.1) Vergers (CCB : 83.15 / EUNIS : G1.D4) Jardins (CCB : 85.3 / EUNIS : I2.2)
--------------------------	--	--

**Enjeux environnementaux****Enjeux écologiques**

Le site est marqué par la présence d'espaces cultivés au niveau desquels l'entretien mécanique et chimique limite le développement de la flore à quelques espèces herbacées opportunistes en marge des parcelles. Les espèces animales fréquentant ces cultures sont également très peu nombreuses et principalement représentées par des oiseaux qui viennent s'y alimenter (Corneille, Pigeon ramier...).

En revanche, le site est également occupé pour moitié par des espaces boisés, qui permettent l'accueil d'une flore et d'une faune diversifiées, en particulier en ce qui concerne certains passereaux qui peuvent s'y alimenter voire y nidifier (Fauvette à tête noire, Mésange charbonnière, Pinson des arbres, Pouillot véloce...). C'est également le cas des quelques zones de fourrés qui sont présentes au sud de ces boisements. La localisation du site au contact du tissu urbain limite la fréquentation de ces milieux par les mammifères mais ils sont toutefois susceptibles d'être propices à la mésofaune, dont le Hérisson d'Europe ou l'Ecureuil roux.

Le site intègre par ailleurs quelques prairies mésophiles, comprenant principalement des graminées mais également de nombreuses plantes à fleurs, qui assurent les conditions favorables à la réalisation du cycle biologique de quelques insectes, notamment les papillons, les sauterelles et les grillons.

Des jardins et des vergers sont également présents sur le site mais leur caractère fortement anthropisé ainsi que, pour certains, les clôtures qui les entourent, réduisent fortement leur capacité d'accueil pour la faune. Il est toutefois possible d'y rencontrer des espèces d'insectes qui affectionnent les plantes à fleurs, en particulier les papillons, ainsi que des espèces d'oiseaux plus ou moins commensales de l'homme qui sont susceptibles de s'alimenter voire de nidifier au niveau des arbustes ou des arbres en présence.

D'une manière générale, le site ne présente a priori pas de sensibilité forte vis-à-vis de la faune et de la flore, les espèces présentes étant toutes communes à très communes. Il se caractérise néanmoins par la présence de quelques zones boisées qui contribuent à la fonctionnalité écologique du territoire en venant renforcer la trame verte locale ; cette dernière présente toutefois un état relativement dégradé dans ce secteur situé en marge de la trame urbaine, comparativement à la bonne représentativité des boisements à l'échelle du territoire.



Vergers et cultures



Boisements

- *Trame verte et bleue* : ce site ne s'inscrit pas au contact des réservoirs de biodiversité présents sur la commune ni au niveau des principaux corridors écologiques définis à l'échelle locale.
- *Sites naturels sensibles / Site Natura 2000* : Absence de sites naturels sensibles, absence de contact avec un site Natura 2000
- *Zone Humide* : Absence d'identification de zones humides, Absence d'enveloppe d'alerte de zones potentiellement humides (DRIEE)

**Autres enjeux environnementaux**

- *Hydrologie* : Ru du Fréval situé à près de 100 m à l'est de la zone AUb, zone de vulnérabilité moyenne de la nappe alimentant le champ captant d'Asnières-sur-Oise.

- *Risques* : Absence de risque significatif.

<b>Mesures de préservation et de mise en valeur</b>			
<b>Mesure d'évitement</b>	<b>Mesure de réduction</b>	<b>Mesure de compensation</b>	<b>Mesure d'accompagnement</b>
/	<p>OAP prévoyant la conservation des espaces boisés situés au nord du secteur du Fréchet, et le maintien d'une voie douce.</p> <p>Plan de zonage inscrivant les espaces boisés situés au nord du site en tant qu'Espaces verts à protéger au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.</p>	/	<p>OAP prévoyant la réalisation d'une transition verte et paysagère avec les espaces urbanisés environnants, en s'appuyant sur les jardins à créer et les espaces boisés existants, ainsi que le paysagement de l'axe principal de desserte (modes doux et routiers), afin d'accroître l'offre de surface verte sur le site.</p> <p>Règlement prévoyant notamment à l'article 8 de la zone :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Traitement en espaces verts sur au moins 30% de la superficie totale du terrain ;</li> <li>- Maintien des plantations existantes, dans la mesure où elles sont en bon état, ou remplacement par des plantations équivalentes d'espèces locales en nombre équivalent ;</li> <li>- Traitement paysager des aires de stationnement non couvertes ;</li> <li>- Traitement en jardin d'agrément des marges laissées libres par rapport à l'alignement.</li> </ul>
<b>Incidence résiduelle</b>			
Faible			

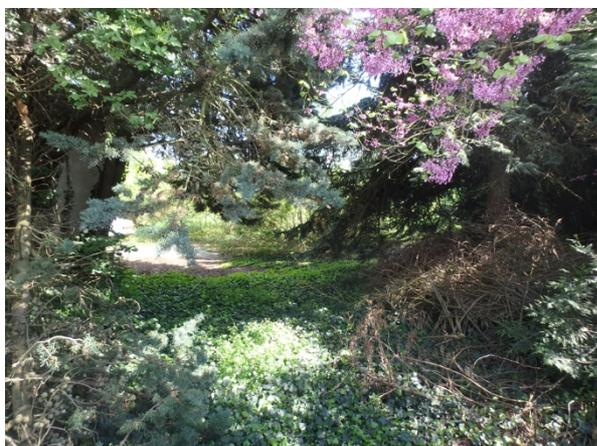
<b>Occupation du sol</b>	Jardins (CCB : 85.3 / EUNIS : I2.2)
--------------------------	-------------------------------------

### **Enjeux environnementaux**

#### **Enjeux écologiques**

Le site est représenté par des jardins arborés situés à l'arrière de la rue de la République. Du fait du contexte fortement anthropisé dans lequel ils se trouvent et des clôtures qui les ceinturent, leur capacité d'accueil pour la faune est fortement réduite. Il est toutefois possible d'y rencontrer des espèces d'insectes qui affectionnent les plantes à fleurs, en particulier les papillons, ainsi que des espèces d'oiseaux commensales de l'homme qui sont susceptibles de s'alimenter voire de nidifier au niveau des arbustes ou arbres en présence.

D'une manière générale, le site ne présente a priori pas de sensibilité forte vis-à-vis de la faune et de la flore, les espèces présentes étant toutes communes à très communes. Il se caractérise néanmoins par une certaine naturalité qui contribue à la fonctionnalité écologique du territoire où il participe, bien qu'inséré au sein d'une trame urbaine relativement dense, à la trame verte communale au même titre que les nombreux jardins qui ponctuent les quartiers résidentiels alentours.



Jardins



Espaces urbanisés au sud du site

- *Trame verte et bleue* : ce site ne s'inscrit pas au contact des réservoirs de biodiversité présents sur la commune ni au niveau des principaux corridors écologiques définis à l'échelle locale.
- *Sites naturels sensibles / Site Natura 2000* : Absence de sites naturels sensibles, absence de contact avec un site Natura 2000
- *Zone Humide* : Absence d'identification de zones humides, Absence d'enveloppe d'alerte de zones potentiellement humides (DRIEE)

#### **Autres enjeux environnementaux**

- *Hydrologie* : Zone de vulnérabilité moyenne de la nappe alimentant le champ captant d'Asnières-sur-Oise
- *Risques* : Absence de risque significatif.

### **Incidences du projet de PLU**

Modification / artificialisation de l'occupation du sol

Dérangement de la faune locale, commune et commensale de l'homme, avec possibilité de report sur les secteurs avoisinants écologiquement équivalents.

Evolution modérée du paysage local

Modification des modalités d'écoulement des eaux pluviales

<b>Mesures de préservation et de mise en valeur</b>			
<b>Mesure d'évitement</b>	<b>Mesure de réduction</b>	<b>Mesure de compensation</b>	<b>Mesure d'accompagnement</b>
/	OAP prévoyant le maintien d'un espace vert en cœur d'îlot en périphérie immédiate de la zone AUd	OAP prévoyant d'assurer une gestion alternative des eaux pluviales, afin de retarder le ruissellement et limiter les arrivées d'eau à la station d'épuration	OAP prévoyant la création d'une transition paysagère avec les espaces urbanisés situés à l'est de la zone AUd et un paysagement de la voie de desserte (modes doux et routiers), afin d'accroître l'offre de surface verte sur le site  Règlement prévoyant notamment à l'article 8 de la zone : <ul style="list-style-type: none"> <li>- Traitement en espaces verts sur au moins 30% de la superficie totale du terrain ;</li> <li>- Maintien des plantations existantes, dans la mesure où elles sont en bon état, ou remplacement par des plantations équivalentes d'espèces locales en nombre équivalent ;</li> <li>- Traitement paysager des aires de stationnement non couvertes ;</li> <li>- Traitement en jardin d'agrément des marges laissées libres par rapport à l'alignement.</li> </ul>
<b>Incidence résiduelle</b>			
Faible			

<b>Occupation du sol</b>	Friches herbacées (CCB : 38.2 x 87.1 / EUNIS : E2.2 x I1.53) Voiries (CCB : 86.1 / EUNIS : J4.2)
--------------------------	---

**Enjeux environnementaux****Enjeux écologiques**

Le site est presque exclusivement représenté par des friches herbacées, résultant de l'abandon des pratiques agricoles dans l'optique de la viabilisation du site (d'ores-et-déjà réalisée), où se développe un cortège floristique composé d'espèces opportunistes caractéristiques des milieux perturbés en mélange avec quelques espèces prairiales. Ces friches sont favorables à l'accueil d'une faune relativement diversifiée, notamment certains insectes qui y trouvent les conditions favorables à la réalisation de leur cycle biologique, ainsi des oiseaux caractéristiques des milieux ouverts qui peuvent s'y alimenter (Corneille, Pigeon ramier...) voire s'y reproduire (Alouette des champs, Perdrix grise...).

D'une manière générale, le site ne présente a priori pas de sensibilité forte vis-à-vis de la faune et de la flore, les espèces présentes étant toutes communes à très communes. Compte tenu de son caractère fortement anthropisé et du contexte urbain alentours (zone d'activités existante à l'ouest en particulier), il ne joue par ailleurs aucun rôle particulier dans la trame écologique du territoire.



Friches herbacées



Voirie

- *Trame verte et bleue* : ce site ne s'inscrit pas au contact des réservoirs de biodiversité présents sur la commune ; en revanche, il est localisé au sud d'un corridor écologique défini à l'échelle locale pour la trame verte, reliant le bois de Chaville et Touteville aux boisements situés sur la commune de Luzarches.
- *Sites naturels sensibles / Site Natura 2000* : Absence de sites naturels sensibles, absence de contact avec un site Natura 2000
- *Zone Humide* : Absence d'identification de zones humides, Absence d'enveloppe d'alerte de zones potentiellement humides (DRIEE)

**Autres enjeux environnementaux**

- *Hydrologie* : Secteur traversé par différents axes de ruissellement reportés sur le document graphique,
- *Risques* : Proximité de la RD909z.

**Incidences du projet de PLU**

Modification / artificialisation de l'occupation du sol

Dérangement de la faune locale, commune et commensale de l'homme, avec possibilité de report sur les secteurs avoisinants écologiquement équivalents.

Evolution modérée du paysage local

Modification des modalités d'écoulement des eaux pluviales

<b>Mesures de préservation et de mise en valeur</b>			
<b>Mesure d'évitement</b>	<b>Mesure de réduction</b>	<b>Mesure de compensation</b>	<b>Mesure d'accompagnement</b>
/	<p>OAP prévoyant l'aménagement d'une zone tampon arborée en limite nord-est du site afin de constituer une limite physique entre le corridor écologique et le parc d'activités (réduction des impacts susceptibles de perturber les déplacements de la faune ; nuisances sonores et émissions lumineuses)</p> <p>OAP prévoyant le traitement paysager de la façade chemin des Réservoirs / D909z</p> <p>OAP prévoyant l'aménagement des espaces publics et verts de manière à constituer une trame verte se diffusant sur l'ensemble des espaces publics et privés</p> <p>OAP prévoyant l'aménagement d'un giratoire pour faciliter et sécuriser la circulation</p>	OAP prévoyant la création d'un bassin paysager de rétention des eaux pluviales	<p>OAP prévoyant le traitement paysager de l'axe principal et des noues.</p> <p>Règlement prévoyant la plantation d'un arbre de haute tige pour 200 m<sup>2</sup> de terrain libre de toute construction</p> <p>Étude d'impact réalisé dans le cadre du dossier de ZAC.</p>
<b>Incidence résiduelle</b>			
Faible			

Espaces sportifs		Zone NI
<b>Occupation du sol</b>	Prairies (CCB : 38.2 / EUNIS : E2.2) Boisements (CCB : 41.2 / EUNIS : G1.A1) Espaces verts (CCB : 85.1 / EUNIS : X11)	Jardins (CCB : 85.3 / EUNIS : I2.2) Bâtiments (CCB : 86.2 / EUNIS : J1)

### **Enjeux environnementaux**

#### **Enjeux écologiques**

Le site est principalement composé d'espaces verts et d'aménagement divers dédiés aux loisirs sportifs (terrains de football, terrains de tennis, stand de tir à l'arc, skate parc, city stade, structures de jeux pour enfants, parkings...). La faune qui fréquente ces milieux fortement anthropisés est très limitée et principalement représentée par quelques espèces d'oiseaux qui viennent s'y alimenter.

En revanche, le site comprend, en frange nord-est, un massif boisé de taille modeste qui constitue un milieu favorable à l'accueil d'une faune et d'une flore diversifiées, notamment en ce qui concerne les oiseaux (Pic vert, Rougegorge familier, Merle noir, mésange bleue...) et les mammifères (Chevreuil, Hérisson d'Europe, Ecureuil roux...).

Une prairie mésophile est également à signaler à l'ouest des terrains de football ; composée de graminées et de plantes à fleurs, celle-ci est susceptible d'être favorable à la réalisation du cycle biologique de nombreux insectes, notamment des papillons. Par ailleurs, le site intègre quelques jardins arborés, également favorables aux insectes mais aussi à quelques espèces d'oiseaux commensales de l'homme qui sont susceptibles de s'alimenter voire d'y nidifier.

D'une manière générale, le site ne présente a priori pas de sensibilité forte vis-à-vis de la faune et de la flore, les espèces présentes étant toutes communes à très communes. Il se caractérise néanmoins par la présence de quelques espaces boisés qui contribuent à la fonctionnalité du territoire en venant renforcer la trame verte locale ; cette dernière présente toutefois un état relativement dégradé dans ce secteur situé en marge de la trame urbaine, comparativement à la bonne représentativité des boisements à l'échelle du territoire.



*Stade de football*



*Espaces verts (et boisement au fond)*

- *Trame verte et bleue* : ce site ne s'inscrit pas au contact des réservoirs de biodiversité présents sur la commune ni au niveau des principaux corridors écologiques définis à l'échelle locale.
- *Sites naturels sensibles / Site Natura 2000* : Absence de sites naturels sensibles, absence de contact avec un site Natura 2000
- *Zone Humide* : Absence d'identification de zones humides, Absence d'enveloppe d'alerte de zones potentiellement humides (DRIEE)

#### **Autres enjeux environnementaux**

- *Hydrologie* : zone de vulnérabilité forte de la nappe alimentant le champ captant d'Asnières-sur-Oise,
- *Risques* : secteur pour partie concerné par une sensibilité de nappe sub-affleurante, proximité immédiate de la RD922.

<b>Incidences du projet de PLU</b>			
<p>Modification / artificialisation de l'occupation du sol  Dérangement de la faune locale, commune et commensale de l'homme, avec possibilité de report sur les secteurs avoisinants écologiquement équivalents.  Evolution modérée du paysage local  Modification des modalités d'écoulement des eaux pluviales</p>			
<b>Mesures de préservation et de mise en valeur</b>			
<b>Mesure d'évitement</b>	<b>Mesure de réduction</b>	<b>Mesure de compensation</b>	<b>Mesure d'accompagnement</b>
/	<p>OAP prévoyant de valoriser l'espace boisé situé au nord-est</p> <p>Plan de zonage inscrivant le boisement situé au nord-est en Espace Boisé Classé (au titre de l'article L.113-1 et L.113-2 du code de l'urbanisme)</p>	/	<p>OAP prévoyant l'aménagement d'un axe paysager pour structurer le site, et d'une transition verte et paysagère entre les équipements et le tissu bâti environnant</p> <p>Règlement prévoyant notamment à l'article 8 de la zone :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Le maintien des plantations existantes ou leur remplacement par des espèces locales ;</li> <li>- L'interdiction des continuités végétales monospécifiques ainsi que des espèces envahissantes ;</li> <li>- La plantation d'arbres de haute tige avec des essences locales aux abords des bâtiments, installations et aménagements.</li> </ul>
<b>Incidence résiduelle</b>			
Faible			

## **4) Analyse des incidences du PLU sur les composantes environnementales**

*Note liminaire : de manière globale, les secteurs d'ouverture à l'urbanisation définis dans le projet de PLU répondent aux objectifs démographiques présentés dans le PADD, sans négliger les composantes environnementales. Ainsi, l'élaboration du projet de PLU s'est faite en étroite relation avec les résultats de l'analyse environnementale réalisée à l'échelle du territoire communal et en particulier sur les sites pressentis pour être ouverts à l'urbanisation.*

### **LE MILIEU PHYSIQUE**

---

#### **Le climat**

- Incidences sur le territoire

Les principales origines des pollutions atmosphériques sur le territoire communal ont pour source le chauffage des bâtiments et la circulation automobile. Le poids des pollutions d'origine routière, source d'émission de gaz à effet de serre, est susceptible de se renforcer avec l'augmentation des flux de trafics liés à l'aménagement de nouvelles zones d'habitat (Aua, Aub et Aud) et d'activités (zone AUI de l'Orme et UA - services, commerces, locaux d'activité...). Il en est de même des émissions de gaz à effet de serre liées aux systèmes de chauffage qui vont s'accroître avec la construction de nouveaux logements.

Le développement de la circulation automobile, malgré l'amélioration de la qualité des carburants et des rejets, pourra ainsi être susceptible de dégrader la qualité de l'air : l'effet de la circulation sur la qualité de l'air étant notamment conditionné par le trafic, l'accueil de nouveaux habitants (6024 habitants au total sur le territoire viarmois à l'horizon 2030, soit une hausse de près de 780 habitants), générera une évolution des conditions atmosphériques, toutefois modérée eu égard au contexte de l'Ile-de-France. Il en est de même concernant la croissance du nombre de logements au sein du territoire viarmois (34 logements par an à l'horizon 2030, soit 408 logements entre 2019 et 2030). Néanmoins, des démarches comme le développement des circulations douces, l'encouragement à des modes de transports alternatifs moins polluants pour les déplacements quotidiens (cf. PADD), ainsi que les évolutions récentes en termes de construction de bâtiments - *RT 2012, habitat durable, maison passive...* - tendront à limiter l'impact réel en termes d'émissions de gaz à effet participant à la dégradation de la qualité de l'air (il est à noter que l'ensemble de ces émissions apparaît difficile à estimer avec précision).

L'installation de certaines nouvelles activités pouvant émettre des rejets atmosphériques et/ou olfactifs ne peut, en outre, pas être exclue. Le règlement du PLU raisonne toutefois les zones d'installation potentielle de ces activités génératrices de nuisances, en particulier au cœur du centre-ville de Viarmes : ainsi, les activités sont autorisées par le règlement dans la mesure de leur compatibilité (notamment en termes de nuisances, d'inconfort, de salubrité) avec le voisinage.

- Mesures et dispositions réglementaires du PLU

#### *E – Evitement*

Plusieurs orientations et mesures transversales concourent à la diminution des consommations énergétiques et des émissions de gaz à effet de serre dans le cadre de la mise en œuvre du PLU :

- Urbanisation privilégiée au sein des enveloppes urbaines existantes (comblement de dents creuses et mutation des certains secteurs d'équipements situés en centre-ville) ayant pour effet de réduire les distances vers le cœur de ville, et d'encourager les déplacements non motorisés ;
- Protection des espaces naturels (notamment la vallée de l'Ysieux, les espaces boisés du biocorridor de Viarmes, les bois de Chaville et de Toutedeville) et préservation des espaces agricoles, constituant un moyen efficace de lutte contre le changement climatique, ces espaces jouant le rôle de stockage de carbone par les végétaux. (classements en zone N et A).

#### *R – Réduction*

Certaines des mesures proposées par le document d'urbanisme s'inscrivent plus exactement dans le cadre de la réduction des impacts sur la qualité de l'air et le climat :

- Développement et renforcement du maillage de circulations douces au sein du cœur de Viarmes, comme précisé dans l'OAP Biodiversité,
- Valorisation des énergies renouvelables et réduction des consommations énergétiques via le règlement du PLU, notamment en favorisant la performance énergétique et en autorisant les dispositifs de production d'énergie renouvelable au sein du tissu urbain. : à l'exception de la zone AUI, l'article 10 des différentes zones du PLU prévoit que toutes les constructions nouvelles devront « *atteindre une consommation énergétique réduite de 20% par rapport à la consommation énergétique de référence de la RT 2012, utiliser 30% de matériaux biosourcés, atteindre 30% d'énergies renouvelables* ». Il est également suggéré dans ce même article un objectif de labellisation dans les opérations d'aménagement d'ensemble.

#### *C – Compensation*

Absence de mesures spécifiques.

### **La topographie**

- Incidences sur le territoire

A l'échelle des secteurs ouverts à l'urbanisation au cœur du tissu urbain dense de Viarmes, la topographie sera faiblement marquée dans la mesure où le cœur de ville s'inscrit au sein d'un secteur de faible relief (proximité de la vallée de l'Ysieux). Les nouveaux aménagements s'inséreront dès lors discrètement dans le paysage urbain. L'impact sera plus significatif dans le secteur de la zone AUI de l'Orme : inscrite sur le plateau, cette zone aura une visibilité plus sensible, en particulier depuis le sud de cette zone AUI, le long de la RD909z en provenance de Belloy-en-France et le long de la RD909 en provenance de Luzarches. Les aménagements paysagers prescrits dans l'OAP de l'extension de la ZAC de l'Orme favoriseront néanmoins l'insertion paysagère des nouveaux aménagements.

En revanche, depuis le cœur de Viarmes, la perception de cette zone ne sera pas notable, et ce malgré le fort dénivelé topographique : en effet, le contexte densément arboré de la commune générant des écrans visuels forts, celui-ci limite significativement les vues nord-sud à l'échelle du territoire communal.

- Mesures et dispositions réglementaires du PLU

#### *E – Evitement*

Le règlement, dans son annexe 1, précise la définition d'un exhaussement de sol : « *Remblaiement de terrain qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m<sup>2</sup> et si sa hauteur excède 2 mètres* ». Dans les articles des différentes zones, les affouillements et exhaussements de sol sont autorisés à condition qu'ils soient destinés aux constructions et aménagements autorisés par le caractère de la zone.

#### *R – Réduction*

Absence de mesures spécifiques.

#### *C – Compensation*

Absence de mesures spécifiques.

### **L'hydrologie**

- Incidences sur le territoire

En l'absence de mesures, les incidences de projets d'urbanisation et/ou d'aménagements sur les milieux récepteurs des eaux pluviales sont négatives et d'ordre quantitatif et qualitatif. L'imperméabilisation de surfaces induit une augmentation des débits générés par un événement pluvieux donné et un raccourcissement du temps de réponse (apport " anticipé " des eaux pluviales au milieu récepteur ou au réseau pluvial).

Les conséquences se font alors sentir sur la partie aval des émissaires et/ou des cours d'eau, à termes la vallée de l'Ysieux via le réseau de collecte des eaux pluviales qui maille le territoire communal (notamment les rus du Fréval, de la Pichaine et du Ponceau, où les phénomènes de débordement peuvent s'amplifier et potentiellement se répercuter au plus près des zones urbaines. Un apport supplémentaire et important d'eaux pluviales (sans écrêtement préalable), lié par exemple à une imperméabilisation, peut générer des phénomènes de débordement nouveaux ou aggraver une situation existante, constituant une modification par rapport à l'état actuel. Les problématiques d'inondation par ruissellement des eaux, du fait de la topographie marquée du territoire, sont néanmoins bien connu à Viarmes et intégrés au projet de territoire de la commune, assurant désormais une meilleure maîtrise de ce sujet dans les nouveaux aménagements : les différentes OAP inscrivent notamment la nécessité d'assurer une gestion alternative des eaux pluviales afin de retarder le ruissellement et de limiter les arrivées d'eau en station d'épuration.

Concernant la qualité des eaux des milieux récepteurs, il est à noter que celle-ci peut être altérée par trois types de pollution (chronique, saisonnière, accidentelle), ainsi que par les rejets d'eaux pluviales ou d'eaux usées.

- Mesures et dispositions réglementaires du PLU

#### E – Evitement

Les orientations du PADD visant à « préserver l'environnement et les paysages pour conforter les trames vertes et bleues » et à « créer un environnement sûr et durable » et le zonage en découlant concourent indirectement à la prise en compte de la ressource en eau dans le sens où la préservation des entités naturelles limite l'imperméabilisation des sols (et de fait les ruissellements mal maîtrisés) et participe à l'épuration naturelle de ces écoulements. Les effets négatifs de l'urbanisation nouvelle vis-à-vis du réseau hydrographique communal seront de fait limités.

#### R – Réduction

Les OAP donnent une large place aux espaces verts et aux transitions paysagères par le végétal au sein des différents secteurs d'urbanisation, participant de fait à la limitation de l'imperméabilisation des sols et à l'infiltration des eaux de ruissellement. C'est notamment le cas des OAP de Davanne et du Fréchet qui s'appuient sur les espaces boisés existants et les jardins à créer, et mettent également en exergue la nécessité d'assurer une gestion alternative des eaux pluviales. Par ailleurs, l'OAP Biodiversité met également en évidence la problématique des ruissellements sur le territoire viarmois en précisant les modalités de gestion des eaux pluviales envisageables (lorsque cela est possible, via l'aménagement de bassins de gestion des eaux pluviales aériens et végétalisés).

Le règlement prévoit les modalités de mise en œuvre de ces orientations visant la préservation de la ressource en eau, notamment via l'article 12 des différentes zones qui décline les dispositions de gestion des eaux usées et des eaux pluviales, en intégrant les possibilités de desserte par les réseaux. Afin de limiter les effets du ruissellement sur le territoire, il est précisé dans la plupart des zones que « *la gestion des eaux pluviales à la parcelle, sans raccordement au réseau public, doit être la solution recherchée* ».

#### C – Compensation

Absence de mesures spécifiques.

### **LE CADRE BIOLOGIQUE**

---

- Incidences sur le territoire

Les incidences négatives du PLU sont liées à la consommation d'espaces agricoles ou semi-naturels par les zones vouées à être aménagées. Néanmoins, parmi ses orientations générales, le PADD affiche la volonté de la commune de « *préserver l'environnement et les paysages pour conforter les trames vertes et bleues* » (axe 2). L'objectif est notamment de préserver les espaces naturels de la commune, notamment les espaces boisés à enjeux écologiques (Bois de Seugy, de Beauvilliers, de Paroy, de Chaville et de Toutedville) ainsi que les corridors écologiques présents, en particulier celui qui assure la liaison entre la forêt de Chantilly (via le Bois de Bonnet), au nord, et la forêt de Carnelle, à l'ouest. La protection des continuités écologiques est également affirmée dans l'OAP Biodiversité qui a été élaborée, laquelle affirme clairement la volonté de la commune de maintenir un réseau écologique cohérent.

Les zones écologiques d'intérêt identifiées sur le territoire, représentées par la forêt de Carnelle à l'ouest et la vallée de l'Ysieux au nord, font l'objet au titre de la préservation du patrimoine naturel d'une classification en zone N. Il en est de même pour le biocorridor identifié au sud-est de la commune qui constitue un secteur à préserver en priorité pour le maintien des continuités écologiques (zone où s'applique un droit de préemption au titre des Espaces Naturels Sensibles. Ce classement assure une réglementation restrictive encadrant les occupations et utilisations du sol, dans la mesure où elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels boisés ou non de la commune, à l'intérieur ou à l'extérieur du bourg. Au sein de la zone N, le secteur Nce concerne l'ensemble de la zone naturelle inscrite dans le corridor écologique situé au sud et à l'est du territoire, avec toutefois deux sous-secteurs : le sous-secteur Ncel qui peut accueillir des constructions destinées à des équipements de loisirs ou liées à l'activité de loisirs (gîte au nord du territoire et Sherwood Park au sud), et le sous-secteur Ncei autorisant des activités existantes (bâtiments d'activités au nord du territoire).

Par ailleurs, la plupart des boisements, y compris les entités les plus importantes en contexte urbain, sont désignées comme Espaces boisés classés.

Pour rappel, les secteurs d'ouverture à l'urbanisation et les disponibilités foncières significatives eu égard à la trame urbaine existante ne présentent pas d'enjeux écologiques notables. L'analyse des incidences des projets d'ouverture à l'urbanisation ou des secteurs concernés par des aménagements ne montre pas d'effets négatifs notables sur les milieux naturels dans la mesure où seront respectées les préconisations émises dans le cadre des études d'impacts propres aux ZAC, des OAP, du règlement ainsi que dans la présente évaluation environnementale. La prise en compte de la réglementation en vigueur et des principes émis au stade OAP permettront sans difficulté de définir des projets d'aménagement intégrés à leur environnement.

En effet, des mesures d'évitement, de réduction et d'accompagnement ont été intégrées aux orientations d'aménagement et au règlement des zones, visant en particulier à mettre en œuvre différentes mesures participant à l'agrément, au paysage et à la biodiversité : conservation au maximum des arbres existants, traitement végétal de qualité des espaces libres, paysagement des espaces de stationnement... Ces principes contribuent à la prise en compte des éléments naturels même communs sur le territoire du PLU de Viarmes, au maintien de la « nature en ville » et de la biodiversité ordinaire dans la trame urbaine dense.

- Mesures et dispositions réglementaires du PLU

#### *E – Evitement*

La lutte contre le mitage et l'étalement urbain constitue une mesure favorable aux milieux naturels, à la biodiversité et au maintien des corridors écologiques.

Au niveau du plan de zonage, les zones faisant l'objet d'une protection et/ou d'un zonage d'inventaire du milieu naturel sont préservées par l'instauration d'un classement en zone N (zone naturelle) et de réglementations restrictives encadrant l'occupation des sols.

#### *R – Réduction*

Le règlement précise que les Espaces boisés classés (EBC) à conserver, à protéger ou à créer qui apparaissent dans le document graphique sont soumis aux dispositions du code de l'urbanisme. De plus, le règlement y interdit « tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements ».

Concernant les espaces verts à protéger identifiés au titre de l'article L.151-23 (espaces verts, vergers, alignements d'arbres et ripisylve de l'Ysieux), le règlement prévoit que, dans ces espaces, seuls sont autorisés les travaux ne compromettant pas leur caractère et leur unité et ceux nécessaires

à leur entretien et à leur mise en valeur, les cheminements de nature perméables ou végétalisés et les constructions légères ; par ailleurs, ces éléments doivent être conservés sauf si leur suppression est rendue nécessaire pour des raisons phytosanitaires et/ou de sécurité des personnes et des biens. Concernant les alignements d'arbres, en cas d'abattage, une compensation est exigée pour la plantation d'un arbre de développement équivalent, d'essence similaire ou locale ; tout projet devra respecter les alignements remarquables par l'instauration d'un recul suffisant des projets de construction ou d'aménagement le long des linéaires concernés pour assurer leur pérennité et leur développement, ne pas endommager leur système racinaire... Concernant la ripisylve, le dessouchage est proscrit, excepté pour des raisons de sécurité, de maintien de l'écoulement ou de gestion du risque de débordement du cours d'eau (retrait d'embâcles éventuels).

D'autre part, on notera que l'article 8 de l'ensemble des zones stipule que les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes, d'espèces locales, et que les continuités végétales monospécifiques et les espèces envahissantes sont interdites.

Le PLU intègre ainsi des dispositions favorables au maintien de la biodiversité du territoire veillant à la protection des milieux naturels et des corridors écologiques.

### *C – Compensation*

Absence de mesures spécifiques.

### *A- Accompagnement*

Le règlement impose au travers de l'article 8 des zones UA et UG (hors UGa), le traitement en espaces verts plantés en pleine terre respectivement de 20% et 50% au moins de la superficie totale du terrain. Cette surface est portée à 55% pour les zones UGa.

Pour les zones UA, UG et AU, la plantation d'un arbre de haute tige est obligatoire pour 100 m<sup>2</sup> de terrain libre de construction, et d'un arbre de haute tige au moins pour 100 m<sup>2</sup> d'aires de stationnement non couvertes. Pour les zones UF et UI, la plantation d'un arbre de haute tige est obligatoire pour 200 m<sup>2</sup> de terrain libre de construction et non occupés par des aires de stationnement.

Pour les zones UF et UI, le règlement précise que des écrans boisés doivent être aménagés autour des parcs de stationnement de plus de 1 000 m<sup>2</sup> ou, lorsque leur surface excède 2 000 m<sup>2</sup>, ils doivent être divisés par des rangées d'arbres ou de haies vives ; pour ces mêmes zones, les voies d'accès et parcs de stationnement, situés à proximité des limites parcellaires, doivent en être séparés par des haies vives à feuillage persistant suffisamment dense pour former écran.

Pour les zones UG et AU, le règlement précise que les marges laissées libres par rapport à l'alignement doivent être traitées en jardin d'agrément.

Ces dispositions visent à maintenir une respiration végétale et à développer le maillage d'espaces relais de la trame verte au sein de la trame urbaine.

Concernant les zones A et N, le règlement précise que les plantations à réaliser aux abords des bâtiments ou pour la constitution de clôtures végétales seront uniquement constituées d'essences locales.

L'ensemble de ces précisions constitue des dispositions favorables au maintien de la biodiversité ordinaire sur le territoire, et notamment dans la trame urbaine.

## LES ZONES HUMIDES

---

- Incidences sur le territoire

Les investigations botaniques et pédologiques menées sur les secteurs nouvellement ouverts à l'urbanisation, dans la mesure de leur accessibilité, n'ont pas mis évidence de zones humides. Les sols sondés sur les zones à urbaniser ne sont pas caractéristiques des zones humides selon la réglementation en vigueur. Aucune incidence spécifique n'est donc à attendre à ce sujet.

- Mesures et dispositions réglementaires du PLU

### *E – Evitement*

Les difficultés d'accès n'ont pas permis de mener des investigations sur l'ensemble des parcelles ouvertes à l'urbanisation. Bien qu'au vu du contexte, les données puissent être extrapolées à l'ensemble des sites, il pourra être opportun de confirmer l'absence de zones humides par des investigations complémentaires, notamment sur le secteur Davanne avant urbanisation.

### *R – Réduction*

Absence de mesures spécifiques.

### *C – Compensation*

Absence de mesures spécifiques.

## LE PAYSAGE ET LE PATRIMOINE

---

### **Le paysage**

- Incidences sur le territoire

Le PADD prévoit de « *préserver l'environnement et les paysages pour conforter les trames vertes et bleues* », prenant ainsi pleinement en compte la nécessité de protection du paysage sur les grands espaces de nature du territoire. Les axes « *valoriser le paysage urbain en améliorant la qualité des espaces publics* » et « *préserver et mettre en valeur l'identité patrimoniale de Viarmes* » s'attache à orienter un développement du territoire prenant en compte le paysage identitaire urbain. Le projet de territoire limite de fait les incidences sur le cadre paysager communal. En outre, le PLU identifie de nombreux éléments bâtis (éléments patrimonial ou architectural, patrimoine hydraulique, murs...) ou arborés remarquables sur le territoire, à protéger au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme. Il identifie également des Espaces Boisés Classés au titre des articles L.113-1 et L.113-2 et des Espaces verts à protéger au titre de l'article L.151-23.

L'urbanisation des zones d'ouverture et la restructuration des espaces publics du centre-ville envisagées, encadrées par des OAP, vont nécessairement transformer le paysager local, notamment le paysage urbain dense. Néanmoins, le projet de territoire insiste sur la mise en valeur du paysage et du patrimoine bâti du centre-ville, et plus généralement sur la recherche de qualité urbaine, architecturale, paysagère et environnementale dans l'évolution du territoire viarmois, en favorisant notamment les transitions vertes et paysagères ou encore le traitement paysager des axes de déplacements doux ou motorisés. Les espaces verts en cœur d'îlot, quand cela est possible, sont également favorisés, dans l'optique d'aménagement d'opérations de qualité.

Eu égard à tous ces choix réalisés dans le projet de territoire, les incidences du PLU sur le paysage resteront modérées.

- Mesures et dispositions réglementaires du PLU

#### *E – Evitement*

Les axes du PADD évoqués précédemment s'inscrivent dans une optique d'évitement des incidences sur le cadre paysager.

A l'échelle du grand paysage de la commune, la définition de corridors biologiques (zonages Ace et Nce) limitant significativement les modalités de construction, participera à la préservation des caractères du grand paysage de Viarmes.

#### *R – Réduction*

Les différentes OAP comme le règlement prévoient des principes favorables à l'insertion paysagère des aménagements : aménagement de zones tampons végétalisées, traitement paysager des voiries, gestion alternative des eaux pluviales...

Le règlement, à travers ses différents articles, régit les conditions d'implantations et les prescriptions architecturales requises pour assurer une bonne insertion des constructions au sein du paysage viarmois et en respecter ainsi le caractère identitaire. Plus spécifiquement, l'article 8 des différentes zones précise les modalités de végétalisation des espaces libres de construction et les densités de plantations imposées pour respecter le cadre paysager retenu dans le projet de territoire. A différentes reprises, il est également précisé que les essences locales sont à retenir dans les aménagements paysagers, favorisant de fait une meilleure insertion dans le paysage local (notamment au regard des grands espaces de nature de la commune).

#### *C – Compensation*

Absence de mesures spécifiques.

### **Le patrimoine culturel**

- Incidences sur le territoire

Le projet de territoire, via le PADD, cherche à « préserver et mettre en valeur l'identité patrimoniale de Viarmes ». Cet engagement vise non seulement la préservation du paysage viarmois, mais également la préservation de son identité culturelle. En effet, par la préservation des entités bâties historiques ou remarquables, c'est de fait le patrimoine culturel local qui fait l'objet d'une protection dans le plan local d'urbanisme. Les prescriptions du PLU viennent renforcer la protection du patrimoine culturel matérialisée par le Périmètre de Protection des Monuments Historiques (la majorité des entités protégées s'inscrivant au sein même de ce périmètre).

- Mesures et dispositions réglementaires du PLU

#### *E – Evitement*

Les entités bâties identifiées au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme sont de différents types : demeures bourgeoises, éléments patrimoniaux ou architecturaux ou encore patrimoine hydraulique. Elles assurent la volonté de prendre en compte le patrimoine local viarmois : entités révélant une part du patrimoine culturel de la commune, elles sont ainsi assurées d'un certain degré de protection au sein du document d'urbanisme. Des prescriptions s'appliquent dès lors sur ce patrimoine, avec des travaux autorisés sous réserve de respecter et préserver les caractéristiques architecturales d'origine de la construction. Il est également précisé dans le règlement que « *Tout projet doit préserver l'équilibre entre les espaces bâtis et libres sur la parcelle dans le respect des caractéristiques définissant son originalité. Il est notamment demandé de préserver les espaces de pleine terre et les espaces végétalisés, sauf à démontrer d'une nécessité impérieuse pour le projet dans une recherche de qualité architecturale et paysagère et de qualité d'usage* ».

### *R – Réduction*

Absence de mesures spécifiques.

### *C – Compensation*

Absence de mesures spécifiques.

## **LA CONSOMMATION FONCIERE ET LA PRESERVATION DES ESPACE AGRICOLES, NATURELS ET FORESTIERS**

---

### ▪ Incidences sur le territoire

Le projet de PLU propose une relative stabilité de la consommation foncière par rapport au précédent PLU : la volonté ainsi affichée de limiter la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers se traduit par une hausse de 1,5 ha de croissance urbaine (U / AU confondues), ce qui reste modéré à l'échelle de Viarmes. Le projet de territoire limite de fait la consommation d'espace, et vise à répondre au plus près aux besoins de la commune, sans consommation urbaine excessive. Dans les faits, ce sont 12,65 ha qui seront dédiées à l'urbanisation future (une part de cette urbanisation entrant déjà dans le décompte du précédent PLU).

Le règlement graphique fixe ainsi une part de 20,7 % de zones urbaines, et de 1,5 % de zones à urbaniser (AU/AUI confondues). Concernant les espaces agricoles et naturels, ils représentent en cumulé près de 78 % de la superficie de la commune.

### ▪ Mesures et dispositions réglementaires du PLU

### *E – Evitement*

Absence de mesures spécifiques.

### *R – Réduction*

Le volet « Explication des choix retenus » du PLU présente les objectifs de gestion économe et équilibrée de l'espace, de développement durable et de protection de l'environnement, et notamment la justification des objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espaces. L'enveloppe urbaine existante a été privilégiée pour les secteurs d'urbanisation future, à l'exception de la ZAC de l'Orme, qui s'inscrit en dehors de cette enveloppe urbaine, mais en continuité de la ZAC existante.

### *C – Compensation*

Absence de mesures spécifiques.

## **LES POLLUTIONS ET LES RISQUES**

---

### **La qualité des sols**

### ▪ Incidences sur le territoire

Onze sites BASIAS ont été identifiés sur la commune. Pour rappel, les données nationales BASIAS (Base de Données des Anciens Sites Industriels et Activités de Service) correspondent à un inventaire des sites industriels et activités spéciales en cours d'exploitation ou ayant existé. Les principaux objectifs de cet inventaire sont le recensement de tous les sites susceptibles d'engendrer ou d'avoir engendré une pollution de l'environnement, de conserver la mémoire de ces sites et de

fournir des informations utiles aux acteurs de l'urbanisme, du foncier et de la protection de l'Environnement. Dans la mesure où aucune prescription préfectorale ne s'applique sur ces sites, aucune préoccupation significative n'est à attendre. Une veille devra néanmoins être observée lors de la délivrance de permis de construire à proximité de tels sites.

En outre, si de nouveaux projets étaient susceptibles de générer des pollutions de sols, ces derniers seraient soumis à la réglementation des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement et devraient de fait se conformer aux obligations et dispositions réglementaires associées.

- Mesures et dispositions réglementaires du PLU

#### *E – Evitement*

Absence de mesures spécifiques.

#### *R – Réduction*

Absence de mesures spécifiques.

#### *C – Compensation*

Absence de mesures spécifiques.

### **La pollution lumineuse**

- Incidences sur le territoire

Dans la mesure où les évolutions majeures du territoire de Viarmes s'inscrivent dans des secteurs d'ores et déjà marqués par une pollution lumineuse significative (secteur de réseau dense de l'éclairage public au sein du tissu urbain existant), aucune incidence spécifique n'est à attendre à ce sujet. Le seul secteur susceptible de poser question à ce sujet concerne l'extension de la ZAC de l'Orme (au sud du territoire), déconnectée de la trame urbaine dense et inscrite au contact direct d'espaces agricoles. L'implantation excessive d'éclairages nocturnes pourrait en effet être préjudiciable aux espaces semi-naturels environnants et aux espèces les fréquentant.

- Mesures et dispositions réglementaires du PLU

#### *E – Evitement*

Absence de mesures spécifiques.

#### *R – Réduction*

Afin de limiter les perturbations sur la biodiversité nocturne, l'importance de la mise en œuvre d'un éclairage raisonné au droit de l'extension de la ZAC de l'Orme est mise en exergue dans l'OAP Biodiversité. Des préconisations sont ainsi formulées quant à la limitation des durées d'éclairage et à la réduction de la diffusion de la lumière. Ces enjeux sont également repris dans les OAP propres à l'extension de la ZAC, avec la volonté de création d'une zone tampon arborée mettant à distance des émissions de lumière les espaces naturels et agricoles bordant la ZAC.

#### *C – Compensation*

Absence de mesures spécifiques.

## Les risques naturels

- Incidences sur le territoire

### *Le risque inondation*

Le projet de la commune prend en compte le risque inondation par ruissellement pluvial en y associant un règlement de zones du PLU limitant les modalités de construction dans les secteurs potentiellement soumis au risque (risque non défini par un plan de prévention du risque).

Pour rappel, il est à noter que considérés isolément, la plupart des projets qui consomment une capacité de stockage ont un impact négligeable sur l'équilibre hydraulique général de la rivière : c'est le cumul des petits projets qui finit par avoir un impact significatif, via l'imperméabilisation progressive des sols. Cet impact se traduit par une augmentation du débit de pointe à l'aval, et donc par une aggravation des conséquences des crues. Par ailleurs, tous les projets qui se situent aux abords des zones d'écoulement ont pour conséquence directe d'augmenter localement les niveaux d'eau, par constriction de l'écoulement. De fait, le développement de l'urbanisation à Viarmes, bien que principalement centré au sein du tissu urbain existant, et respectant des dispositions réglementaires spécifiques, induira nécessairement un accroissement du risque (vis-à-vis des biens et personnes), même faible. La gestion des eaux pluviales au sein des différents projets telle que prévue dans les différentes OAP ou dans les articles du règlement permettra toutefois d'assurer la mise en œuvre de contrôle des débits rejetés en aval (notamment via l'aménagement de bassins de rétention végétalisés), et de limiter ainsi les phénomènes d'inondation soudains.

En termes d'inondation, le territoire communal est également sujet au risque de remontée de nappes : d'après les données du BRGM, la sensibilité du territoire est globalement peu significative au niveau du tissu urbain dense, à l'exception du secteur compris entre la rue de la Garenne et le ru du Fréval où la sensibilité identifiée est dite de nappe sub-affleurante. Les secteurs nouvellement ouverts à l'urbanisation ne sont en revanche pas identifiés comme des zones à risque significatif. Toutefois, au vu de l'existence de cette problématique sur le territoire, il pourra s'avérer opportun d'être vigilant à ce sujet et de procéder à des reconnaissances de sol afin de redéfinir le degré du risque à intégrer (notamment dans les secteurs faisant l'objet d'une OAP).

### *Le risque de mouvement de terrain*

L'ensemble du territoire est concerné par un aléa très variable concernant le retrait-gonflement des argiles, et localement concerné par des risques identifiés vis-à-vis de la présence de gypse (au sud du territoire) et d'alluvions tourbeuses compressibles (ouest du tissu urbain de Viarmes). Toutefois, il est à noter qu'aucun secteur nouvellement ouvert à l'urbanisation (Aua, Aub, AUd ou AUI) ne s'inscrit dans les secteurs sensibles à ces différentes problématiques. Cependant, du fait de leur existence sur le territoire, aucune incidence sur les bâtiments ne peut totalement être exclue (puisque dépendant de l'évolution des mouvements des sols en fonction des épisodes climatiques), et une vigilance devra être maintenue dans les différents secteurs voués à être aménagés (études pré-opérationnelles).

- Mesures et dispositions réglementaires du PLU

### *E – Evitement*

Absence de mesures spécifiques.

### *R – Réduction*

*Concernant le risque inondation :*

Afin d'assurer une bonne prise en compte du risque, le règlement graphique reporte le tracé des axes de ruissellement majeur identifiés sur le territoire. Des dispositions spécifiques quant aux occupations du sol autorisées sont par ailleurs précisées dans le règlement des différentes zones concernées par

des axes d'écoulement pluvial. Ces dispositions permettent ainsi de limiter ce risque inondation sur le territoire :

- zone AUI : « *Dans le cas d'une ZAC, toutes les précautions doivent être prises pour assurer la mise hors d'eau des constructions futures et l'absence d'impact négatif en périphérie ou en aval de l'opération. La notice ou l'étude d'impact devra comporter un volet hydraulique précisant l'axe d'écoulement et les techniques mises en œuvre, ainsi que les conditions de gestion et d'évacuation des eaux* ».
- zones UI et UG : « *Pour les secteurs dans lesquels l'écoulement se produit dans un talweg, il convient, sur une distance de 5 m de part et d'autre de l'axe de l'écoulement, d'interdire toute construction ainsi que tous remblais et les clôtures susceptibles d'aggraver le risque ailleurs. Certains aménagements peuvent cependant faire exception à cette interdiction. C'est le cas : des extensions de moins de 30 m<sup>2</sup> si les précautions nécessaires sont prises pour ne pas exposer l'aménagement à des dommages et ne pas détourner le ruissellement vers d'autres constructions situées en aval ou latéralement ; des ZAC ou des lotissements, dont la notice ou l'étude d'impact devra comporter un volet hydraulique précisant l'axe d'écoulement et les techniques mises en œuvre pour assurer : la mise hors d'eau des constructions futures, les conditions de gestion et d'évacuation des eaux de ruissellement et l'absence d'impact négatif en périphérie ou en aval de l'opération.* ».
- zones A et N : « *Pour les secteurs dans lesquels l'écoulement se produit dans un talweg, il convient, sur une distance de 10 m de part et d'autre de l'axe de l'écoulement, d'interdire toute construction (à l'exception de celles nécessaires aux services publics ou équipements d'intérêt collectif et services publics) ainsi que tous remblais et les clôtures susceptibles d'aggraver le risque ailleurs* ».

Par ailleurs, comme évoqué dans de précédents paragraphes, les différentes dispositions du règlement visant à limiter l'imperméabilisation des sols ou encore à encourager la mise en œuvre de bassins de gestion des eaux pluviales favoriseront également une limitation du risque inondation sur le territoire.

*Concernant le mouvement de terrain :*

De façon générale, le règlement des différentes zones précise que « *La carte retrait-gonflement des sols argileux annexée au PLU, 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 aux constructeurs de prendre des précautions particulières pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisations du sol. Ces précautions sont rappelées dans le « Porter à connaissance » retrait gonflement des sols argileux joint en annexe du PLU* ».

Les autres caractéristiques du territoire susceptibles de générer des mouvements de terrain sont quant à elles également matérialisées sur le règlement graphique : ainsi, les anciennes carrières souterraines abandonnées (s'imposant en tant que servitude d'utilité publique) et les secteurs à alluvions tourbeuses compressibles sont clairement identifiées. Il est à noter que tout projet situé au sein de ces anciennes carrières souterraines doit faire l'objet d'un avis conforme de l'Inspection Générale des Carrières. Le plan des contraintes annexé au dossier de PLU matérialise les secteurs géographiques du territoire communal présentant des risques de mouvement de terrain liés à la dissolution naturelle du gypse. A plusieurs reprises, le règlement précise que dès lors que ces phénomènes sont localisés dans les documents graphiques du PLU, « *Il importe au constructeur de prendre toute disposition pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées* ».

Ces différentes dispositions assurent un porter à connaissance du risque à l'ensemble du public.

*C – Compensation*

Absence de mesures spécifiques.

## Les risques industriels et technologiques

- Incidences sur le territoire

Le développement des zones à urbaniser est potentiellement générateur de risques pour les populations riveraines en fonction de la nature des activités des entreprises qui s'y implantent (risques industriels, augmentation des risques liés aux Transports de Matières Dangereuses par voie routière). Toutefois, le PLU affiche un règlement qui veille avant tout à ne pas porter atteinte à la salubrité et à la sécurité du milieu environnant ainsi qu'aux paysages, et qui s'attache à limiter les occupations et utilisations du sol afin qu'elles ne présentent pas pour le voisinage immédiat des risques ou des nuisances particulières. Par ailleurs, les espaces d'activités économiques et d'équipement commercial disposent de secteurs dédiés que sont les zones UI ou AUI. Ces secteurs ne s'inscrivent pas au contact des zones résidentielles : les nuisances potentielles générées par les activités actuelles et/ou futures seront donc amplement limitées pour les Viarmois.

- Mesures et dispositions réglementaires du PLU

### *E – Evitement*

Il est à noter qu'en cas de délivrance d'une autorisation d'installation classée pour la protection de l'environnement, les conditions d'implantation, notamment vis-à-vis des habitations les plus proches, seront adaptées et précisées dans le cadre de la procédure d'instruction en fonction du degré du risque induit par l'ICPE.

### *R – Réduction*

En zones à vocation d'habitat (UA, UG, AU), le règlement prévoit des dispositions limitant l'implantation des activités susceptibles de générer des risques et nuisances (« *Sont interdites [...] les constructions à destination industrielle, les constructions à destination agricole ou forestière, les constructions à destination d'entrepôt, les ICPE soumises à autorisation... »*).

### *C – Compensation*

Absence de mesures spécifiques.

## LA SANTE HUMAINE

---

### La qualité de l'air

- Incidences sur le territoire

La qualité de l'air est le domaine le plus difficile à définir pour l'étude des effets sur la santé. Compte tenu des concentrations humaines et des niveaux de trafic, les problèmes de santé publique se rencontrent principalement en milieu urbain. L'accroissement de l'urbanisation (qu'il s'agisse d'habitat ou d'activités) va entraîner une augmentation des émissions atmosphériques liées à la circulation automobile et au chauffage des bâtiments (cf. volet incidences sur le Milieu physique > Climat).

Néanmoins, des démarches comme le développement des circulations douces, l'encouragement à des modes de transports alternatifs moins polluants pour les déplacements quotidiens (cf. PADD), ainsi que les évolutions récentes en termes de construction de bâtiments - *RT 2012, habitat durable, maison passive...* - tendront à limiter l'impact réel en termes d'émissions de gaz à effet participant à la dégradation de la qualité de l'air. L'importance des espaces naturels en périphérie et ceinture de la zone urbaine viarmoise et des espaces agricoles au sud du territoire favorise par ailleurs, dans une certaine mesure, la dispersion des émissions atmosphériques. Eu égard à ce contexte et aux évolutions récentes, il est aisé de supposer que les concentrations futures, bien que potentiellement plus élevées qu'à l'état actuel, ne seront pas problématiques pour la santé des habitants.

- Mesures et dispositions réglementaires du PLU

#### *E – Evitement*

Comme déjà évoqué, plusieurs orientations et mesures transversales concourent à la diminution des consommations énergétiques et donc des émissions de gaz à effet de serre dans le cadre de la mise en œuvre du PLU :

- Urbanisation privilégiée au sein des enveloppes urbaines existantes (comblement de dents creuses et mutation des certains secteurs d'équipements situés en centre-ville) ayant pour effet de réduire les distances vers le cœur de ville, et d'encourager les déplacements non motorisés ;
- Protection des espaces naturels (notamment la vallée de l'Ysieux, les espaces boisés du biocorridor de Viarmes, les bois de Chaville et de Toutedville) et préservation des espaces agricoles, constituant un moyen efficace de lutte contre le changement climatique, ces espaces jouant le rôle de stockage de carbone par les végétaux. (classements en zone N et A).

#### *R – Réduction*

Certaines des mesures proposées par le document d'urbanisme s'inscrivent plus exactement dans le cadre de la réduction des impacts sur la qualité de l'air et le climat :

- Développement et renforcement du maillage de circulations douces au sein du cœur de Viarmes, comme précisé dans l'OAP Biodiversité,
- Valorisation des énergies renouvelables et réduction des consommations énergétiques via le règlement du PLU, notamment en favorisant la performance énergétique et en autorisant les dispositifs de production d'énergie renouvelable au sein du tissu urbain. : à l'exception de la zone AUI, l'article 10 des différentes zones du PLU prévoit que toutes les constructions nouvelles devront « *atteindre une consommation énergétique réduite de 20% par rapport à la consommation énergétique de référence de la RT 2012, utiliser 30% de matériaux biosourcés, atteindre 30% d'énergies renouvelables* ». Il est également suggéré dans ce même article un objectif de labellisation dans les opérations d'aménagement d'ensemble.

#### *C – Compensation*

Absence de mesures spécifiques.

## La ressource en eau potable

### ▪ Incidences sur le territoire

L'augmentation de la population en raison de l'aménagement de nouveaux logements et activités au niveau des secteurs ouverts à l'urbanisation va entraîner une augmentation progressive des consommations d'eau potable en provenance du champ captant d'Asnières-sur-Oise.

#### *Ratios et estimation des besoins futurs*

<b>2016</b>	Nombre d'habitants ( <i>sur base des chiffres INSEE 2014</i> )	5238
	Volumes facturés à Viarmes	240 508 m <sup>3</sup>
	Dotation hydrique ( <i>consommation globale par habitants en litres par jour et par habitant – sur base des consommations globales</i> )	125,7 l/j/hab
<b>2030</b>	Nombre d'habitants ( <i>estimation haute</i> )	6024
	<b>Estimation du total des besoins</b>	<b>276 598 m<sup>3</sup>/an, soit 758 m<sup>3</sup>/j</b>

***Ces chiffres sont à prendre avec précaution et recul : à défaut de disposer des chiffres exacts liés aux consommations domestiques et non domestiques, ce calcul ne peut représenter qu'un aperçu de la consommation potable future sur le territoire de Viarmes. En outre, si des estimatifs de population future peuvent être aisément proposés, il reste beaucoup plus complexe d'évaluer les consommations futures des entreprises qui seront accueillies sur le territoire, notamment au sein des zones AUI et UI.***

Les calculs réalisés sur la base de la dotation hydrique 2016 permettent d'estimer les besoins de la commune à 276 598 m<sup>3</sup>/an à l'horizon 2030, soit une moyenne de près de 758 m<sup>3</sup>/j, bien en deçà des autorisations maximales actuelles de production de 40 000 m<sup>3</sup>/j, qui doivent toutefois également permettre d'alimenter les 15 autres communes faisant partie du SIECCAO (syndicat de gestion de la ressource en eau potable). Sur la base de ces ratios, il peut être estimé que les besoins en AEP pourront donc être assurés sur le territoire de Viarmes.

L'évolution de l'urbanisation à travers un centrage du développement urbain au sein de l'urbanisation existante ou dans sa continuité immédiate (ZAC de l'Orme) permet d'optimiser les réseaux d'adduction. L'ensemble des secteurs ouverts à l'urbanisation est desservi par le réseau d'eau potable, ce qui permettra de limiter la création de nouveaux réseaux, les pertes liées aux fuites et les coûts de mise en service.

Les effets qualitatifs possibles de l'aménagement des zones ouvertes à l'urbanisation sur le cadre hydrogéologique sont quant à eux liés à d'éventuelles infiltrations à partir de la surface d'eaux chargées en éléments polluants (eaux pluviales ou eaux usées), susceptibles de contaminer les eaux de surface et souterraines. Les périmètres de protection du champ captant d'Asnières-sur-Oise, qui alimente en eau potable 16 communes réunies au sein du SIECCAO, ne recoupent pas le territoire de Viarmes. D'un point de vue réglementaire, le projet de territoire n'est donc pas susceptible de générer des problématiques de pollution des eaux du sous-sol utilisées pour l'alimentation en eau potable. Toutefois, le SIECCAO a défini la zone de vulnérabilité de la nappe alimentant le champ captant, et celle-ci concerne partiellement la commune. Plus précisément, le nord de la commune est concerné par des secteurs à vulnérabilité forte (vallée de l'Ysieux). Les zones AU et AUI inscrites au plan de zonage sont situées en dehors de ces secteurs à vulnérabilité significative, mais néanmoins partiellement concernées par des secteurs à vulnérabilité moyenne (sauf zone AUI située hors vulnérabilité identifiée). Toutefois, de par la nature et la vocation de l'urbanisation nouvelle (zones AU centrées sur l'habitat), les nouveaux aménagements à Viarmes ne sont pas particulièrement susceptibles de générer des risques sanitaires vis-à-vis de l'alimentation en eau potable.

- Mesures et dispositions réglementaires du PLU

*E – Evitement*

Absence de mesures spécifiques.

*R – Réduction*

Le règlement prévoit indirectement les modalités de la préservation de la ressource en eau, notamment via l'article 12 des différentes zones qui décline les dispositions de gestion des eaux usées et des eaux pluviales, en intégrant les possibilités de desserte par les réseaux.

*C - Compensation*

Absence de mesures spécifiques.

## **Les nuisances sonores**

Les effets du bruit sur la santé humaine sont de trois types :

- dommages physiques importants de type surdité ;
- effets physiques de type stress qui peuvent induire une modification de la pression artérielle et de la fréquence cardiaque ;
- effets d'interférences (perturbations du sommeil, gêne à la concentration, etc.).

A titre d'information, on considère comme « zone noire », les espaces soumis à un niveau sonore supérieur à 65 dB(A). Ce niveau sonore peut perturber le sommeil, les conversations, l'écoute de la radio ou de la télévision. Le niveau de confort acoustique correspond à un niveau de bruit en façade de logement inférieur à 55 dB(A).

- Incidences sur le territoire

Malgré la volonté affichée dans le PADD de promouvoir une mobilité des habitants limitant les nuisances (« Favoriser les modes de transports alternatifs moins polluants pour les déplacements quotidiens » « Créer un environnement sûr et durable »), l'ouverture à l'urbanisation de nouveaux secteurs sera nécessairement génératrice d'une augmentation des trafics sur les voiries internes à ces sites et les voiries alentours. Néanmoins, la contribution de cette urbanisation nouvelle à l'environnement sonore de Viarmes sera généralement modérée dans la mesure où elle s'inscrit d'ores et déjà dans le tissu urbain dense. En effet, le contexte urbain limite par ailleurs les nuisances acoustiques ex nihilo : les secteurs d'urbanisation future s'inscriront en effet dans une ambiance sonore urbaine préexistante.

L'extension de la ZAC de l'Orme (AUI), déconnectée du tissu urbain dense, est en revanche plus susceptible de générer des nuisances sonores eu égard aux espaces agricoles et naturels environnants.

- Mesures et dispositions réglementaires du PLU

*E - Evitement*

Absence de mesures spécifiques.

*R – Réduction*

Afin de limiter les nuisances, notamment vis-à-vis des secteurs résidentiels, le règlement des différentes zones précise que lorsque le classement sonore des infrastructures de transports terrestres identifie une voie (RD909Z, RD909, RD922 ou voie ferrée), un isolement acoustique des bâtiments qui seront construits dans le secteur affecté par le bruit de part et d'autre de la voie en question sera imposé.

Concernant les éventuelles nuisances sonores liées à l'extension de la ZAC de l'Orme, l'OAP précise qu'afin de prendre en compte l'environnement de la ZAC (notamment l'environnement sonore), « une zone tampon arborée sera aménagée en limite nord-est » (limite avec les zones Nce et Ace) visant la réduction des impacts sonores et lumineux eu égard aux déplacements de la faune.

### C – Compensation

Absence de mesures spécifiques.

## Les champs électromagnétiques

Source : [www.cartoradio.fr](http://www.cartoradio.fr)

- Généralités sur l'électromagnétisme

L'implantation des antennes relais fait naître de nombreux débats et interrogations. Afin d'y répondre au mieux, les pouvoirs publics ont décidé de réaliser des études concernant les effets des ondes, d'informer le public et d'instaurer une réglementation plus claire. La circulaire du 16 octobre 2001 et le décret du 3 mai 2002 sont deux références réglementaires fondamentales. Des compléments récents portent sur le débit d'absorption spécifique et sur le protocole de mesure de l'ANFR (Agence Nationale des Fréquences).

Circulaire interministérielle du 16 octobre 2001 relative à l'implantation des antennes relais de radiotéléphonie mobile

Elle rappelle les limites d'exposition du public aux champs électromagnétiques.

Extrait de l'annexe 1 de la circulaire : « *La recommandation du Conseil de l'Union Européenne du 12 juillet 1999 relative à la limitation de l'exposition du public aux champs électromagnétiques définit les niveaux d'exposition admissibles pour le public. Ces niveaux d'exposition sont appelés « restrictions de base », et leur valeur qui s'exprime en W/kg corps entier (Watts par kilogramme pour le corps entier) est fixée par la recommandation Européenne à 0.08W/kg corps entier pour la gamme de fréquence de 10 MHz à 10 GHz.* »

« *La recommandation définit des niveaux de référence plus facilement accessibles à la mesure, dont le respect garantit celui des restrictions de base précitées. Les mesures d'expositions sont réalisées selon la méthodologie définie par le protocole de mesures in-situ publié par l'Agence Nationale des Fréquences (protocole de mesures in-situ visant à vérifier, pour les stations émettrices fixes, le respect des limitations d'exposition du public aux champs électromagnétiques). Lorsque les valeurs mesurées dépassent le niveau de référence, il convient alors d'évaluer les niveaux d'exposition par d'autres moyens afin de vérifier s'ils respectent ou non les restrictions de base.* »

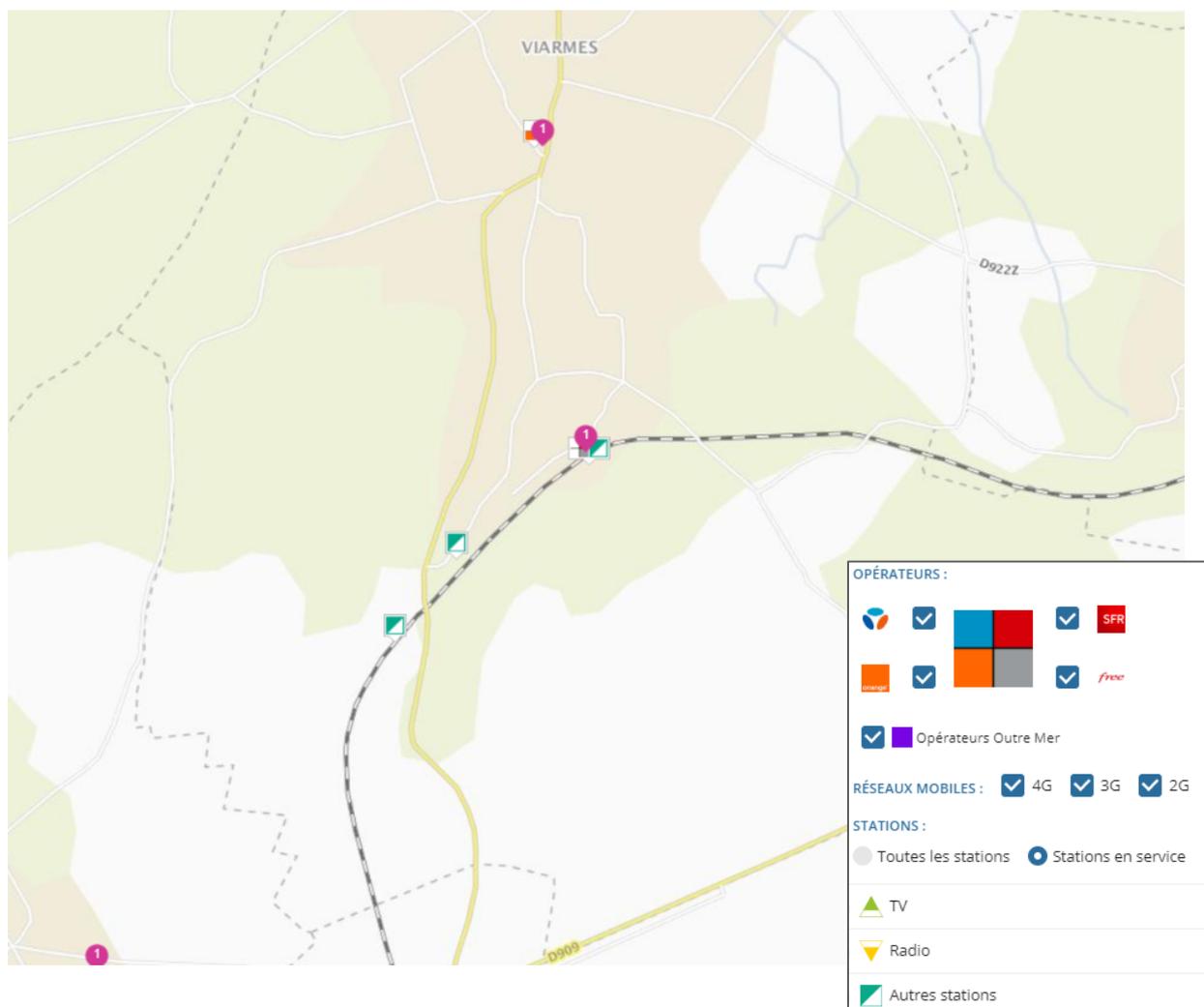
Les niveaux de référence retenus pour l'exposition du public aux fréquences actuellement utilisées par la radiotéléphonie mobile sont :

	Intensité du champ électrique	Intensité du champ magnétique	Densité de puissance
900 MHz	41V/m	0,1A/m	4,5w/m <sup>2</sup>
1800 MHz	58 V/m	0,15 A/m	9 w/m <sup>2</sup>

Décret du 3 mai 2002 relatif aux valeurs limites d'exposition du public aux champs électromagnétiques émis par les équipements utilisés dans les réseaux de télécommunication ou par les installations radioélectriques

L'objectif de ce texte est de responsabiliser les exploitants et utilisateurs des stations radioélectriques, que ceux-ci soient des personnes publiques ou privées, que ceux-ci remplissent des missions d'intérêt général, qu'ils agissent dans un but commercial et industriel ou à titre privé.

Les installations radioélectriques (téléphonie mobile, TV, radio, autres) présentes sur le territoire de Viarmes sont identifiées sur la cartographie suivante (source : [www.cartoradio.fr](http://www.cartoradio.fr)).



Deux points de mesures ont été réalisés à Viarmes :

- En cœur de bourg, place Pierre Salvi : le 29/03/2018, le rapport de mesure concluait au respect des valeurs limites d'exposition fixées par le décret du 3 mai 2002, avec un niveau global d'exposition de 1,25 V/m (pour une valeur limite la plus faible fixée à 28 V/m par ce même décret) ;
- Aux abords de la voie ferrée, chemin de la justice : le 29/03/2018, le rapport de mesure concluait au respect des valeurs limites d'exposition fixées par le décret du 3 mai 2002, avec un niveau global d'exposition de 0,98 V/m (pour une valeur limite la plus faible fixée à 28 V/m par ce même décret).

*Le niveau global d'exposition est le résultat de la mesure des champs électromagnétiques émis globalement par l'ensemble des émetteurs environnant le point de mesure, visibles ou non, qui sont en fonctionnement au moment de la mesure.*

▪ Incidences sur le territoire

Les différentes sources d'émissions de champs électromagnétiques sont situées au sein ou non loin des secteurs urbanisés de la commune : néanmoins, les bandes de fréquences émises au droit des différents points identifiés (cf. détail produit sur le site cartoradio.fr) répondent à la réglementation et ne dépassent pas les valeurs limites d'exposition du public. Aucun impact significatif n'est donc à attendre dans le cadre de la mise en œuvre du PLU, notamment sur les secteurs nouvellement ouverts à l'urbanisation.

- Mesures et dispositions réglementaires du PLU

#### *E - Evitement*

Il est à noter que conformément à la doctrine de la DRIEE / DRIEA, le plan de zonage reporte les couloirs liés au passage des lignes très haute tension qui traversent la commune et font partie du réseau stratégique. Dans ces couloirs, des dispositions spécifiques visent à restreindre les modalités de construction, limitant de fait l'exposition des populations aux ondes en provenance de ces lignes.

#### *R - Réduction*

Absence de mesures spécifiques.

#### *C – Compensation*

Absence de mesures spécifiques.

### **L'ASSAINISSEMENT ET LES DECHETS**

---

#### **L'assainissement des eaux usées**

- Incidences sur le territoire

L'évolution démographique de la commune dans les années à venir engendrera une augmentation du flux d'effluents supplémentaires à traiter au niveau de la station d'épuration d'Asnières-sur-Oise.

Les éléments suivants proposent une évaluation des besoins en assainissement collectif sur la base du projet de territoire de la commune de Viarmes.

#### *Ratios retenus :*

- **Habitat :**

La moyenne retenue est de 2,4 personnes par ménage, pour une ambition démographique estimée à 6024 habitants au total sur la commune à l'horizon 2030, et l'aménagement de 408 logements par an entre 2019 et 2030.

- **Activités économiques :**

L'ouverture à l'urbanisation de l'extension de la ZAC de l'Orme va générer de nouveaux emplois sur le territoire. Il est ainsi attendu entre 150 et 200 emplois à venir.

#### *Evaluation des besoins :*

<b>Développement envisagé</b>	<b>Estimations à l'horizon 2030</b>
Habitat	780 EH
Activités	Environ 100 EH
<b>TOTAL</b>	<b>880 EH</b>

La moyenne retenue en zone d'activités est 0,5 équivalent-habitants par emploi.

Ces effluents pourront être pris en charge par la station dans la mesure où l'actuelle somme des charges entrantes n'atteint que près de 78 % des capacités de traitement de la STEP intercommunale d'Asnières-sur-Oise. En effet, pour rappel, la station dispose d'un débit de référence d'environ 18 480 m<sup>3</sup>/jour, cependant le débit moyen traité est de 740 m<sup>3</sup>/jour (données assainissement.developpement-durable.gouv.fr). Sur une capacité de 63 167 équivalents-habitants, l'estimation du traitement actuel des effluents représente près de 49 813 EH. Les capacités de traitement de la STEP apparaissent satisfaisantes au regard du projet communal qui permet d'estimer

une charge supplémentaire s'élevant à 880 EH à l'horizon 2030. Ceci ne peut néanmoins s'affirmer que dans la mesure où les autres communes raccordées à la STEP assureront également un développement maîtrisé de leur territoire.

- Mesures et dispositions réglementaires du PLU

#### *E – Evitement*

Absence de mesures spécifiques.

#### *R – Réduction*

Absence de mesures spécifiques.

#### *C – Compensation*

Absence de mesures spécifiques.

### **L'assainissement des eaux pluviales (rappel du volet Hydrologie)**

- Incidences sur le territoire

L'ouverture de nouveaux secteurs à l'urbanisation va nécessairement concourir à l'augmentation des ruissellements d'eaux pluviales sur le territoire du fait de l'imperméabilisation des sols. Ce phénomène se répercutera sur les milieux récepteurs, à termes la vallée de l'Ysieux via le réseau de collecte des eaux pluviales qui maille le territoire communal (notamment les rus du Fréval, de la Pichaine et du Ponceau), où les phénomènes de débordement peuvent s'amplifier et potentiellement se répercuter au plus près des zones urbaines. Les problématiques d'inondation par ruissellement des eaux sont néanmoins bien intégrés au projet de territoire de la commune, assurant désormais une meilleure maîtrise de ce sujet dans les nouveaux aménagements : les différentes OAP inscrivent notamment la nécessité d'assurer une gestion alternative des eaux pluviales afin de retarder le ruissellement et de limiter les arrivées d'eau en station d'épuration.

- Mesures et dispositions réglementaires du PLU

#### *E – Evitement*

Les orientations du PADD visant à « préserver l'environnement et les paysages pour conforter les trames vertes et bleues » et à « créer un environnement sûr et durable » et le zonage en découlant concourent indirectement à la prise en compte de la ressource en eau dans le sens où la préservation des entités naturelles limite l'imperméabilisation des sols (et de fait les ruissellements mal maîtrisés) et participe à l'épuration naturelle de ces écoulements. Les effets négatifs de l'urbanisation nouvelle vis-à-vis du réseau hydrographique communal seront de fait limités.

#### *R – Réduction*

Les OAP donnent une large place aux espaces verts et aux transitions paysagères par le végétal au sein des différents secteurs d'urbanisation, participant de fait à la limitation de l'imperméabilisation des sols et à l'infiltration des eaux de ruissellement. C'est notamment le cas des OAP de Davanne et du Fréchet qui s'appuient sur les espaces boisés existants et les jardins à créer, et mettent également en exergue la nécessité d'assurer une gestion alternative des eaux pluviales. Par ailleurs, l'OAP Biodiversité met également en évidence la problématique des ruissellements sur le territoire viarmois en précisant les modalités de gestion des eaux pluviales envisageables (lorsque cela est possible, via l'aménagement de bassins de gestion des eaux pluviales aériens et végétalisés).

Le règlement prévoit les modalités de mise en œuvre de ces orientations visant la préservation de la ressource en eau, notamment via l'article 12 des différentes zones qui décline les dispositions de gestion des eaux usées et des eaux pluviales, en intégrant les possibilités de desserte par les réseaux. Afin de limiter les effets du ruissellement sur le territoire, il est précisé dans la plupart des zones que « *la gestion des eaux pluviales à la parcelle, sans raccordement au réseau public, doit être la solution recherchée* ».

#### *C – Compensation*

Absence de mesures spécifiques.

### **La gestion des déchets**

#### ▪ Incidences sur le territoire

L'arrivée de nouveaux habitants et de nouvelles entreprises (activités, commerces, artisanat) sur le territoire de Viarmes sera nécessairement génératrice de déchets, induisant une augmentation des quantités de déchets à collecter sur la commune et à traiter par les services du syndicat TRI-OR. La densification globale de l'habitat favorisera la collecte des déchets en permettant une optimisation technique et économique des parcours de collecte.

#### ▪ Mesures et dispositions réglementaires du PLU

#### *E - Evitement*

Absence de mesures spécifiques.

#### *R - Réduction*

En tout état de cause, l'organisation de la collecte des déchets sera adaptée par le syndicat TRI-OR afin de tenir compte des apports et besoins sur chacune des zones ouvertes à l'urbanisation, en fonction de leurs spécificités. Afin de limiter les impacts sur la collecte des déchets, le règlement précise que « *Les constructions nouvelles doivent comporter un ou plusieurs locaux de stockage des différentes catégories de déchets, dimensionnés de manière à recevoir sans difficultés tous les récipients nécessaires à la collecte sélective de tous les déchets et d'encombrants qu'elles génèrent. Ces locaux doivent être conforme au règlement en vigueur de l'autorité chargée de la collecte. Les locaux devront notamment être correctement dimensionnés au regard du nombre de logements desservis. Les locaux de stockage des déchets doivent être clos et couvert et situé en rez-de-chaussée. Cet espace est intégré à la construction ou constitue une entité indépendante. Leur accès à la rue doit être facile. Dans le cas d'un lotissement, les locaux de stockage des déchets sont mutualisables à l'échelle de l'opération* ».

#### *C – Compensation*

Absence de mesures spécifiques.

## **5) Analyse des incidences du PLU sur le réseau Natura 2000**

Concernant le réseau Natura 2000, on rappellera que le site le plus proche est situé à environ 300 m au nord-est du territoire communal ; il s'agit de la ZPS « Forêts picardes : massif des trois forêts et bois du Roi ». S'agissant d'un site désigné pour des espèces d'oiseaux inféodées aux milieux boisés, l'ensemble des dispositions du PLU prises en faveur des milieux naturels du territoire, et plus particulièrement des boisements et des continuités entre ces boisements et ceux présents aux alentours, participent à préserver les espèces ayant justifié la désignation de ce site. Parmi ces dispositions, on citera notamment le classement en zone Nce de l'ensemble des milieux naturels situés au sud et à l'est de la commune, assurant la fonctionnalité du corridor identifié par le SRCE entre la forêt de Chantilly et la forêt de Carnelle.

# 8<sup>ème</sup> PARTIE : ANALYSE DES METHODES UTILISEES ET DES DIFFICULTES RENCONTREES POUR EVALUER LES EFFETS DE LA REVISION SUR L'ENVIRONNEMENT

## 1) Généralités

En matière d'aménagement, les projets, de quelque nature qu'ils soient, interfèrent avec l'environnement dans lequel ils sont réalisés. L'établissement du volet environnemental dans la procédure de révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Viarmes a pour objectif de fournir des éléments d'aide à la décision quant aux incidences environnementales du projet et d'indiquer les mesures correctives à mettre en œuvre par le maître d'ouvrage, afin d'en assurer une intégration optimale.

On comprend donc que l'estimation des effets du PLU (« impacts ») occupe une importance certaine dans ce document. La démarche adoptée est la suivante :

- une analyse de l'état « actuel » de l'environnement : elle s'effectue de façon thématique, pour chacun des domaines de l'environnement (portant sur le cadre physique, le cadre biologique, le cadre humain) et son évolution tendancielle par rapport au scénario « fil de l'eau » qui correspond notamment aux dispositions du document d'urbanisme avant révision ;
- une description du projet (PADD) et du plan de zonage définissant les différentes zones d'ouverture à l'urbanisation et des secteurs concernés par des aménagements divers, afin d'en apprécier les conséquences sur l'environnement, domaine par domaine et de justifier, vis-à-vis de critères environnementaux, les raisons de son choix, apparaissant comme le meilleur compromis entre les impératifs techniques, les contraintes financières et l'intégration environnementale ;

C'est non seulement l'environnement au sens habituel (environnement naturel, nuisances, pollutions, etc.) qui est pris en compte, mais aussi la santé, les impacts sur le changement climatique et le patrimoine culturel.

- une indication des impacts du projet sur l'environnement, qui apparaît comme une analyse thématique des incidences prévisionnelles liées au projet. Il s'agit là, autant que faire se peut, d'apprécier la différence d'évolution afférant à :
  - la dynamique « naturelle » du domaine environnemental concerné en l'absence de mise en œuvre du projet de PLU d'une part,
  - la dynamique nouvelle créée par la mise en œuvre du projet de PLU, vis-à-vis de ce thème de l'environnement.

Les conséquences de cette différence d'évolution sont à considérer comme les impacts du projet de PLU sur le thème environnemental concerné et plus particulièrement sur Natura 2000.

- dans le cas des impacts négatifs, une série de propositions ou « mesures d'évitement, de réduction ou de compensation » visent à optimiser ou améliorer l'insertion du projet de PLU dans son contexte environnemental et limiter de ce fait les impacts bruts (c'est-à-dire avant application des mesures de réduction et de compensation) du projet sur l'environnement).

## **2) Estimation des impacts et difficultés rencontrées**

L'estimation des impacts sous-entend :

- de disposer de moyens permettant de qualifier, voire de quantifier, l'environnement (thème par thème a priori),
- de savoir gérer, de façon prédictive, des évolutions thématiques environnementales.

Le premier point, pour sa partie qualitative est du domaine de la réalité : l'environnement est aujourd'hui appréciable vis-à-vis de ses diverses composantes, avec des niveaux de finesse satisfaisants, et de façon objective (existence de méthodes descriptives).

La partie quantitative n'est de façon générale appréciée que dans les domaines s'y prêtant, plutôt orientés dans les thèmes de cadre physique ou bien de l'environnement humain et socio-économique (hydraulique, bruit...) ; d'autres (tel l'environnement paysager par exemple) font appel à certaines appréciations subjectives, dont la quantification ne peut être aisément envisagée.

Le second point soulève parfois également des difficultés liées au fait que certaines sciences, complexes, telles les sciences biologiques et écologiques, ne sont que modérément (voire pas) prédictives.

Ces considérations montrent la difficulté d'apprécier, de façon générale et unique l'évaluation des incidences du projet d'urbanisation communal sur l'environnement ; l'agrégation des impacts (addition des effets sur des thèmes distincts de l'environnement) reste donc du domaine de la vue de l'esprit, à ce jour, dans la mesure où elle supposerait de façon objective :

- de pouvoir quantifier chaque impact thématique (dans tous les domaines de l'environnement), ce qui n'est pas le cas.
- de savoir pondérer l'importance relative des différents thèmes environnementaux les uns par rapport aux autres, ce qui n'est pas le cas non plus.

Enfin, le document de planification renvoie, selon le principe de subsidiarité, aux éventuelles études ultérieures que devront satisfaire un certain nombre de projets prévus dans le cadre de ce PLU ; études devant faire l'objet, dans certains cas, d'une autorisation administrative.

## **3) Cas de la révision du PLU de Viarmes**

Dans le cadre de ce dossier, la méthode utilisée a consisté en la définition, pour chacun des thèmes de l'environnement, de critères susceptibles de permettre l'appréciation progressive et objective des incidences sur l'environnement de la planification de l'urbanisation du territoire communal.

Les milieux naturels ont fait l'objet d'une description issue des données bibliographiques mais également des résultats des prospections de terrain (menées en mai et décembre 2018).

Ces informations ont été gérées par des spécialistes qui mènent régulièrement, de façon professionnelle, les études d'incidences de cette nature, dans des contextes voisins (même si à chaque étude des spécificités apparaissent : géographie, environnement périphérique...).

Les différents impacts ont été établis par thèmes sur l'ensemble du territoire communal, à partir de l'expérience des chargés d'études.

La constitution du PLU de Viarmes, tel qu'arrêté, a fait l'objet d'une démarche itérative de propositions de projet de territoire d'une part, de l'analyse des impacts sur l'environnement envisagés, d'un réajustement du projet de territoire aboutissant à un document final représentant un consensus entre le projet politique, la prise en compte de l'environnement mais aussi prise en compte des aspects sociaux et économiques que revêt un tel programme de planification du territoire sur une échéance d'environ 10 ans.

Ainsi, la démarche s'est concrétisée tout au long de l'élaboration du document d'urbanisme par des points d'étapes et de validation avec les différentes administrations concernées ainsi que par une concertation régulière avec la population (exposition, réunions publiques).

## **8<sup>ème</sup> PARTIE : INDICATEURS DE SUIVI ET MODALITÉS D'ÉVALUATION DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE VIARMES**

Conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme, les résultats de l'application du Plan Local d'Urbanisme seront analysés au plus tard 9 ans après la dernière délibération portant révision du PLU, ou 6 ans en cas d'évaluation environnementale : « *les PLU devant faire l'objet d'une évaluation environnementale indique dans le rapport de présentation les critères, indicateurs et modalités retenus pour l'analyse des résultats de l'application du plan. Ils doivent notamment permettre de suivre les effets du plan sur l'environnement, afin d'identifier le cas échéant, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées* ».

La révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Viarmes doit se poursuivre par la mise en œuvre du projet de ville qui y est défini. À cette fin, cette partie comporte un certain nombre de critères, d'indicateurs et de modalités retenus pour suivre et évaluer la mise en œuvre du PLU dans le temps, au regard des orientations et objectifs initialement définis, notamment au regard des enjeux environnementaux.

L'objectif de ce chapitre est d'apporter un éclairage sur les transformations du territoire tout au long de la mise en œuvre du PLU. Il permettra d'apprécier les évolutions au regard des écarts mesurés entre les constats et les intentions, et sur la nécessité de mener des études complémentaires.

Lorsque cela est possible, les valeurs concernant l'état actuel seront précisées. Ces données doivent servir de point de départ et de références pour la mesure et l'analyse des évolutions du territoire au regard des orientations du PLU. Elles constituent ainsi « l'état-zéro », c'est-à-dire les données disponibles à la date de révision du PLU. Il est également possible de retrouver ces données au sein du diagnostic et de l'état initiale de l'environnement.

Les indicateurs mentionnés ci-après constituent une base de données qui pourra être actualisée régulièrement en fonction de la fréquence des données disponibles et rendues publiques par les différents organismes.

Pour certains indicateurs, l'état zéro en 2018 est manquant. Ainsi, pour compléter ces données, l'approbation de la révision du PLU doit s'accompagner de la création de base de données qui permettront de procéder à son évaluation conformément à la réglementation. Sans la constitution de ces bases de données, pour certains indicateurs, il ne sera pas possible d'observer les tendances en cours et donc de procéder à une évaluation complète.

Pour les indicateurs dont l'état zéro en 2018 est manquant, il sera possible de s'appuyer sur les permis de construire, en particulier pour les indicateurs suivants :

- nombre de ménages, d'entreprises ou d'équipements équipés d'un système de production d'énergies renouvelables ;
- nombre d'équipements réhabilités : dont réhabilitation énergétique et rendus accessibles aux PMR ;
- localisation des nouveaux commerces ;
- espaces réaménagés amenant plus de sécurité pour les modes doux : surface des zones piétonnes, des zones 30, aménagements cyclables sur les voies principales (voies pacifiées) ;

Il est également possible de trouver un certain nombre d'informations en se rapprochant des organismes mentionnés dans la colonne « *Sources de données* ».

## 1) Les indicateurs liés à la population

Indicateurs	État-zéro des indicateurs en 2018	Sources de données
Solde migratoire annuel moyen	1,2% / an entre 2009 et 2014	INSEE RP 2014
Variation annuelle moyenne de la population	1,4% / an entre 2009 et 2014	INSEE RP 2014
Nombre d'habitants	5 238 habitants	INSEE RP 2014
Indice de jeunesse	0,96	INSEE RP 2014
Nombre et taille des ménages	Nombre de ménages : 2 122 Taille des ménages : 2,4	INSEE RP 2014
Revenu Médian	Revenu médian par UC : 24 965€	INSEE RP 2014
Inégalités de revenus	Rapport interdécile à 2,9	INSEE RP 2014
Évolution des 0-15 ans	-12 entre 2009 et 2014	INSEE RP 2014
Évolution des 60 ans et plus	+ 162 entre 2009 et 2014	INSEE RP 2014
Taux de chômage	9,9% (252) en 2014 pour les 15-64 ans	INSEE RP 2014
Taux d'emploi	69,2% des 15-64 ans	INSEE RP 2014
Non diplômés	27,2% des 15 ans ou plus non scolarisés	INSEE RP 2014
Études supérieures	30,5% des 15 ans ou plus non scolarisés	INSEE RP 2014

## 2) Les indicateurs liés à l'habitat

Indicateurs	État-zéro des indicateurs en 2018	Sources de données
Nombre de logements	2 277	INSEE RP 2014
Taux de vacance	2,6% (28 logements)	INSEE RP 2014
Petits logements	4,9% de t1 et 9,5% de t2	INSEE RP 2014
Occupation des résidences principales	17,6% de locatif privé 93 logements sociaux	INSEE RP 2014
Localisation des nouvelles constructions.  Nombre de logements autorisés dans les secteurs de développement préférentiel (sites mutables zone UA, zones à urbaniser) et dans les zones pavillonnaires.	Cf. Diagnostic	Ville de Viarmes via les permis de construire
Consommation énergétique.	/	Energif : Base de Données du ROSE
Nombre de logements réhabilités, dont réhabilitation énergétique	/	Ville de Viarmes via les permis de construire
Rythme de construction annuel	24 logements construits en moyenne entre 2000 et 2016	SITADEL / Ville de Viarmes via les permis de construire
Densité de population (hab/ha)	633 h/km <sup>2</sup>	IAU-IDF / INSEE
Nombre de pavillons	1 786 – 78,4%	INSEE RP 2014

### 3) Les indicateurs liés aux déplacements

Indicateurs	État-zéro des indicateurs en 2018	Sources de données
Flux de circulation sur les principaux axes	Cf. Diagnostic	CD 95 / Ville de Viarmes
Part modale pour les déplacements domicile-travail	Pour les déplacements domicile-travail : <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Voiture 73,1%</li> <li>▪ Transports en commun 16,4%</li> <li>▪ Marche à pied : 4,6%</li> <li>▪ Deux-roues : 2,3%</li> <li>▪ Pas de transport 3,5%</li> </ul>	INSEE RP 2014
Taux de motorisation des ménages	Au moins une voiture : 91,3% 2 voitures ou plus : 46,3 %	INSEE RP 2014
Part des actifs travaillant sur la commune	18,4 %	INSEE RP 2014
Kilométrage d'axes structurants requalifiés	/	CD 95 / Ville de Viarmes
Espaces réaménagés amenant plus de sécurité pour les modes doux : surface des zones piétonnes, des zones 30, aménagements cyclables sur les voies principales (voies pacifiées).	/	Ville de Viarmes / CD 95
Évolution du réseau et des équipements favorisant les mobilités douces (stationnement pour les vélos)	Cf. Diagnostic	Ville de Viarmes
Fréquentation des transports en commun : analyse cartographique et quantitative par points d'arrêts (nombre de montées, etc.)	Cf. Diagnostic	Ville de Viarmes / SNCF / Kéolis-CIF
Nombre d'aires de stationnement publiques et place	Cf. Diagnostic	Ville de Viarmes

#### 4) Les indicateurs économiques et commerciaux

Indicateurs	État-zéro des indicateurs en 2018	Sources de données
Nombre d'emplois	969 emplois	INSEE RP 2014
Ratio emplois/actifs	0,42	INSEE RP 2014
Nombre d'entreprises dans les zones d'activités économiques	/	Ville de Viarmes
Nombre, surfaces et mutations commerciales	65 commerces	Ville de Viarmes
Localisation des nouveaux commerces	/	Ville de Viarmes via les permis de construire
Nombre d'emplois par secteur	Cf. Diagnostic	INSEE RP 2014

#### 5) Les indicateurs liés aux équipements

Indicateurs	État-zéro des indicateurs en 2018	Sources de données
Taux de couverture en accueil collectif pour la petite enfance	1 crèche (39 enfants) ;	Ville de Viarmes
Taux d'équipements en hébergement complet et en lits médicalisés en direction des personnes âgées	- 1 résidence pour personnes âgées : 48 studios - 1 EHPAD sur 2 sites (60 places)	Ville de Viarmes
Nombre d'équipements réhabilités : dont réhabilitation énergétique et rendus accessibles aux PMR	/	Ville de Viarmes
Fréquentation des équipements, notamment culturels et sportifs	/	Ville de Viarmes
Localisation des nouveaux équipements	Cf. Diagnostic	Ville de Viarmes via les permis de construire
Taux de couverture du territoire en Très Haut Débit	Juillet 2017 : <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 70% des locaux et logements équipés en très haut débit (&gt;30Mbit/s)</li> <li>▪ 30% des locaux et logements disposent d'un débit entre 8 et 30 Mbit/s</li> </ul> La fibre optique n'est pas développée sur la ville.	Ville de Viarmes Observatoire très haut débit France

## 6) Les indicateurs environnementaux

Indicateurs	État-zéro des indicateurs en 2018	Sources de données
Qualité des eaux (potable et de la nappe) et qualité des rejets	Cf. État initial de l'environnement	ARS SIECCAO
Volume non comptés (représente les fuites, les volumes de service et les volumes consommés sans comptage)	24,21 m <sup>3</sup> /km/j en 2016 (0,1 m <sup>3</sup> /m/j au niveau national).	SIECCAO
Volumes d'eau potable consommés	240 508 m <sup>3</sup> en 2016 (2 021 abonnés, soit : 119 m <sup>3</sup> / abonné) 234 036 m <sup>3</sup> en 2015 (2 039 abonnés, soit : 114,8 m <sup>3</sup> / abonnée)	SIECCAO
Volumes d'eau consommés par activités	/	SIECCAO
Obstacles aux continuités vertes et écologiques supprimés	Cf. État initial de l'environnement	Ville de Viarme CD 95 PNR
Qualité de l'air / Nombre de jours de dépassement des seuils d'alerte des objectifs de qualité de l'air et de seuil pour l'Ozone, le dioxyde d'azote et les poussières	Indice CITEAIR : ▪ indice général (fond) faible et très faible 82% des jours en 2017 (83% en 2016)	AIRPARIF avec l'indice CITEAIR
Nombre de personnes exposées à des nuisances sonores	/	CD 95
Contribution des différents secteurs aux émissions de polluants, notamment des gaz à effet de serre	Cf. État initial de l'environnement	Airparif
Consommation énergétique en MWh énergie primaire par secteurs d'activités	/	Energif : Base de Données du ROSE (IAU-IDF)
Tonnage des déchets, notamment recyclés	Cf. État initial de l'environnement	TRI-OR
Nombre de ménages, d'entreprises ou d'équipements équipés d'un système de production d'énergie renouvelable	/	Ville de Viarmes
Risque : nombre d'arrêtés de catastrophe naturelle / nombre d'ICPE soumises à risque sur le territoire / nombre de site BASOL et BASIAS	Cf. État initial de l'environnement	Géorisques Prim.net
Biodiversité : nombre d'espèces existantes	Cf. État initial de l'environnement	/
Nombre de collecteurs d'eau de pluie existant	/	Ville de Viarmes
Évolution des surfaces bénéficiant d'une protection réglementaire : bâtiments protégés, espaces boisés classés, alignements d'arbres, Zones Naturelles et Agricoles	/	Ville de Viarmes

Linéaire de cheminements doux aménagés	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 0 liaisons cyclables</li> <li>▪ présence de quelques sentes</li> </ul>	Ville de Viarmes
Végétalisation du territoire	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 571,38 ha d'espaces agricoles, forestiers et naturels (69,1%) ;</li> <li>▪ 66,68 ha d'espaces ouverts artificialisés (8,1%)</li> </ul>	IAU-IDF (MOS)

## 10<sup>ème</sup> PARTIE : ANNEXES

Investigations pédologiques de terrain pour la définition de zones humides sur les zones à urbaniser

### Cadre réglementaire des investigations

---

La méthode à mettre en œuvre pour la définition des zones humides est décrite par les textes réglementaires suivants (et leurs annexes) :

- l'arrêté du 24 juin 2008 (et annexes) précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides en application des articles L. 214-7-1 et R. 211-108 du code de l'environnement ;
- l'arrêté du 1er octobre 2009 (et annexes) modifiant l'arrêté du 24 juin 2008 précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides en application des articles L. 214-7-1 et R. 211-108 du code de l'environnement ;
- la circulaire du 18 janvier 2010 relative à la délimitation des zones humides en application des articles L. 214-7-1 et R. 211-108 du code de l'environnement.

Selon ces textes, la délimitation des zones humides se réalise sur la base :

- des habitats et des espèces végétales présentes (critère botanique) ;
- des caractéristiques des sols en place (critère pédologique).

La méthode tient également compte de l'arrêt du Conseil d'État du 22 février 2017 (n°386325) et de la note technique du 26 juin 2017 qui en découle, et qui précise que les deux critères (botaniques et pédologiques) doivent se superposer pour définir une zone humide (critère cumulatif), lorsque la végétation est jugée représentative des conditions hydriques du sol (végétation naturelle ou non perturbée). En l'absence de végétation ou lorsque celle-ci est fortement influencée par l'homme (culture, plantation, etc.), le critère pédologique seul suffit.

### Investigations pédologiques

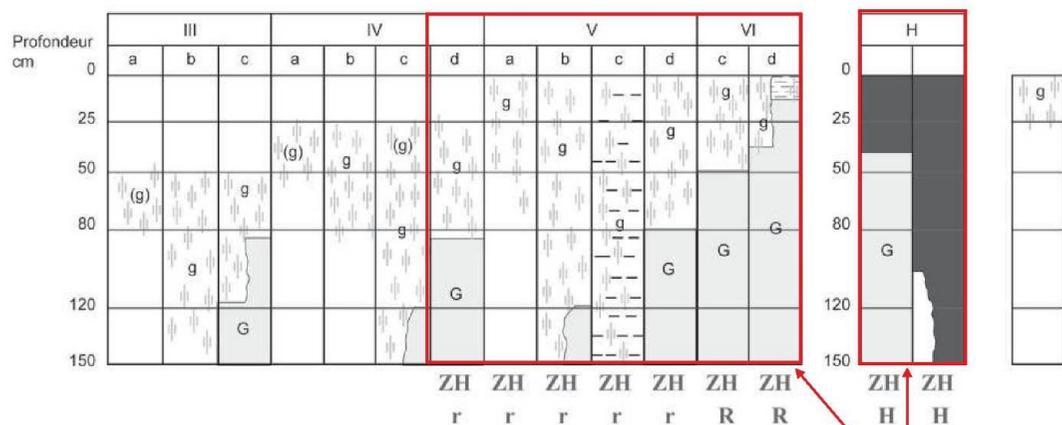
---

Les investigations pédologiques spécifiques ont été réalisées à la tarière manuelle le 6 décembre 2018. La tarière manuelle de diamètre 60 mm permet d'échantillonner les sols jusqu'à une profondeur de 110 cm en absence de refus.

Au total, 14 points de sondages ont été réalisés et localisés à l'aide d'une tablette PC durcie de marque FIELDBOOK intégrant un GPS d'une précision sub-métrique.

Tableau des morphologies des sols correspondant à des « zones humides » du référentiel pédologique (issus des classes d'hydromorphie du GEPPA, 1981), repris dans l'annexe 1 de l'Arrêté du 24 juin 2008 modifié précisant les critères de définition des zones humides en application des articles L.214.7 et R.211-108 du code de l'environnement.

## SOLS DE ZONE HUMIDE



### Morphologie des sols correspondant à des "zones humides" (ZH)

- (g) caractère rédoxique peu marqué (pseudogley peu marqué)
- g caractère rédoxique marqué (pseudogley marqué)
- G horizon réductique (gley)
- H Histosols R Réductisols
- r Rédoxisols (rattachements simples et rattachements doubles)

Sols des zones humides  
au sens de la réglementation  
en vigueur

d'après Classes d'hydromorphie du Groupe d'Étude des Problèmes de Pédologie Appliquée (GEPPA, 1981)

Source : Circulaire du 18 janvier 2010 relative à la délimitation des zones humides en application des articles L. 214-7-1 et R. 211-108 du code de l'environnement

