

MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME



2.2 Justifications des choix retenus APRES MODIFICATION

<p>Approbation</p>  	<p>Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du :</p> <p>21 SEPT. 2023</p>
---	--

Sommaire

Introduction.....	6
Explication des choix retenus pour établir le PLU.....	8
1. Choix retenus pour établir le PADD.....	8
2. Articulation du PLU avec les autres plans et/ou programmes	27
A. Le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF).....	27
C. Le Plan de Déplacements Urbains d’Île-de-France (PDUIF)	35
D. Le SDAGE du Bassin de la Seine et des cours d’eau côtiers normands	38
E. Le Plan Régional d’Élimination des Déchets Ménagers et Assimilés (PREDMA)	39
F. Les documents relatifs aux risques et nuisances	41
G. Les documents relatifs au climat et à l’énergie	44
H. Le Plan de Gestion des Risques d’Inondation (PGRI)	47
I. Les monuments historiques et sites classés et inscrits	49
3. Justification des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le PADD	51
A. La production de logements envisagée au regard de l’objectif démographique et des exigences du SDRIF en termes de densification des espaces urbanisés.....	51
B. Le dispositif réglementaire prévu pour atteindre les objectifs de production de logements dans une logique de modération de la consommation de l’espace et lutte contre l’étalement urbain	52
4. Justification de la mise en conformité de la commune avec les objectifs de mixité sociale exprimés par la loi SRU.....	54
5. Cohérence des OAP avec les orientations et objectifs du PADD	59
C. L’OAP RD14.....	60
D. L’OAP Entrée du centre-ville	62
E. L’OAP Bayonnes	63
F. L’OAP Chennevières	64
G. L’OAP La Garenne.....	65

H.	L'OAP Noisetiers.....	66
I.	L'OAP Quais de Seine.....	67
J.	L'OAP Patrimoine	69
K.	L'OAP Mobilités.....	70
L.	L'OAP Trame verte et bleue	72
M.	L'OAP Habitat des gens du voyage	73
6.	Justification du dispositif règlementaire (zonage, règlement) avec les orientations et objectifs du PADD	74
A.	La zone UCV	77
C.	La zone UCvr.....	80
C.	La zone UCo	83
C.	La zone UR1	86
D.	La zone UR2	90
E.	La zone US.....	94
F.	Les zones UE1, UE2, UE3	97
G.	La zone UF.....	100
H.	Les zones UK1, UK2, UK3	102
I.	Les zones 1AU1, 1AU2 et 1AU2g	107
J.	La zone 2AU	110
K.	La zone A	111
L.	Les zones N, Nc et Nf	114
7.	Justification des autres règles transversales à toutes les zones	117
A.	Condition de desserte des terrains par les voies publiques ou privées, accès et obligations imposés en matière d'infrastructures	117
B.	Stationnement	117
C.	Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'assainissement et par les réseaux de communications électroniques.....	121
8.	Justification des autres dispositions du PLU	122
9.	Les indicateurs de suivi.....	153

Introduction

Les présentes justifications des différents documents du Plan Local d'Urbanisme d'Herblay-sur-Seine ont été construites à partir des articles L.151-4 et R.151-1 à 5 du Code de l'Urbanisme, fixant le cadre légal suivant lequel le rapport de présentation doit être écrit. Les articles rappelés ci-dessous sont ceux sur lesquels s'appuient plus particulièrement l'écriture de la partie du rapport de présentation justifiant les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

Rappel de l'article L.151-4 du Code de l'urbanisme

Le rapport de présentation explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

Il s'appuie sur un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, de surface et de développement agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, notamment en matière de biodiversité, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements et de services.

Il analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'approbation du plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme et la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers. Il justifie les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques.

Il établit un inventaire des capacités de stationnement de véhicules motorisés, de véhicules hybrides et électriques et de vélos des parcs ouverts au public et des possibilités de mutualisation de ces capacités.

Rappel de l'article R.151-2 du Code de l'urbanisme

Le rapport de présentation comporte les justifications de :

- 1° La cohérence des orientations d'aménagement et de programmation avec les orientations et objectifs du projet d'aménagement et de développement durables ;
- 2° La nécessité des dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durables et des différences qu'elles comportent, notamment selon qu'elles s'appliquent à des constructions existantes ou nouvelles ou selon la dimension des constructions ou selon les destinations et les sous-destinations de constructions dans une même zone ;
- 3° La complémentarité de ces dispositions avec les orientations d'aménagement et de programmation mentionnées à l'article L. 151-6 ;
- 4° La délimitation des zones prévues par l'article L. 151-9 ;
- 5° L'institution des zones urbaines prévues par l'article R. 151-19, des zones urbaines ou zones à urbaniser prévues par le deuxième alinéa de l'article R. 151-20 lorsque leurs conditions d'aménagement ne font pas l'objet de dispositions réglementaires ainsi que celle des servitudes prévues par le 5° de l'article L. 151-41 ;
- 6° Toute autre disposition du plan local d'urbanisme pour laquelle une obligation de justification particulière est prévue par le présent titre.

Ces justifications sont regroupées dans le rapport.

Rappel de l'article R.151-4 du Code de l'urbanisme

Le rapport de présentation identifie les indicateurs nécessaires à l'analyse des résultats de l'application du plan mentionnée à l'article L. 153-27 et, le cas échéant, pour le bilan de l'application des dispositions relatives à l'habitat prévue à l'article L. 153-29.

Rappel de l'article R.151-5 du Code de l'urbanisme

Le rapport de présentation est complété par l'exposé des motifs des changements apportés lorsque le plan local d'urbanisme est :

- 1° Révisé dans les cas prévus aux 2° et 3° de l'article L. 153-31 ;
- 2° Modifié ;
- 3° Mis en compatibilité.

Explication des choix retenus pour établir le PLU

1. Choix retenus pour établir le PADD

Les objectifs de la délibération prescrivant la révision du PLU

La révision du PLU s'initie par une volonté communale d'adapter son PLU aux nouveaux objectifs municipaux. Par délibération en date du 8 octobre 2015, le Conseil Municipal a prescrit la révision du Plan Local d'Urbanisme, sur l'ensemble du territoire communal. À cette occasion, le Conseil Municipal a délibéré sur les objectifs poursuivis.

Le projet de territoire, soit le Projet d'Aménagement et de Développement Durables s'est tout d'abord construit autour des objectifs suivants :

AXE 1 : VALORISER L'ATTRACTIVITE DE LA VILLE, RECONNUE A L'ECHELLE REGIONALE POUR SA QUALITE DE VIE ET SON DYNAMISME

1. Un cadre de vie de qualité
2. La Patte d'Oie d'Herblay-sur-Seine : un pôle économique et commercial d'envergure régionale et de notoriété nationale
3. Un territoire relié et structuré
4. Un territoire actif dans le domaine de la culture et du sport
5. Un territoire impliqué dans le domaine des nouvelles technologies

AXE 2 : PERMETTRE UN DEVELOPPEMENT URBAIN HARMONIEUX POUR UNE VILLE ATTACHEE A SON HISTOIRE ET A LA QUALITE DE SON CADRE DE VIE

1. Accompagner le territoire pour un développement urbain maîtrisé, de qualité et choisi
2. Préserver et développer un cadre de vie agréable dans une ville en mouvement
3. Développer l'offre en logements de qualité et accessibles à tous, tout en pérennisant les atouts du parc existant
4. Protéger et valoriser le patrimoine architectural et historique du site

AXE 3 : CONFORTER LA VILLE EN TANT QUE POLARITE COMMERCIALE ET ECONOMIQUE MAJEURE

1. Affirmer le centre-ville comme une véritable centralité commerciale de proximité et de qualité
2. Renforcer le rôle moteur des zones d'activités économiques et commerciales de proximité dans l'attractivité du territoire
3. Favoriser les interconnexions et les déplacements entre les secteurs économiques et commerciaux et le reste du territoire
4. Permettre aux pôles économiques et commerciaux d'être les vecteurs d'un développement économique engagé dans l'emploi local

AXE 4 : METTRE EN ŒUVRE UN PLAN DE DEPLACEMENT URBAIN ADAPTE A L'ÉTENDUE DU TERRITOIRE ET A SON DEVELOPPEMENT URBAIN

1. Fluidifier les circulations automobiles et renforcer les transports en commun
2. Donner plus de place à la pratique des modes actifs dans la chaîne des déplacements pour tous
3. Pouvoir se déplacer autrement en ville en agissant sur les conditions d'usage des différents modes de déplacement durable

AXE 5 : RENFORCER ET VALORISER LE PATRIMOINE NATUREL POUR GARANTIR UN DEVELOPPEMENT DURABLE DU TERRITOIRE

1. Valoriser la présence de la Seine à Herblay-sur-Seine
2. Prendre en compte la dimension développement durable dans la construction de la ville de demain
3. Défendre un développement urbain durable donnant une place prépondérante à la nature en ville

Justification des choix retenus pour établir le PADD au regard des principales conclusions du diagnostic.

Les tableaux ci-après font apparaître la synthèse des principaux éléments du diagnostic et la manière dont ils sont pris en compte dans le PADD. Ce chapitre explique de quelle manière les enseignements du diagnostic ont été pris en compte dans l'élaboration des orientations du PADD. Le diagnostic a mis en évidence les caractéristiques de la commune, ses atouts, ses faiblesses et ses besoins. L'élaboration du PADD a été réalisée dans le souci constant de respecter, de protéger, de valoriser l'identité et la diversité de la commune et de mettre en œuvre les réponses nécessaires à la prise en compte des besoins de la commune et de ses habitants au regard des principes de l'article L.101-2 du Code de l'urbanisme.

Les orientations du PADD	Les enjeux issus du diagnostic
<p>AXE 1 : VALORISER L'ATTRACTIVITE DE LA VILLE, RECONNUE A L'ECHELLE REGIONALE POUR SA QUALITE DE VIE ET SON DYNAMISME</p> <p>1. <u>Un cadre de vie de qualité</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Contribuer à la réalisation de la forêt labellisée Grand Paris, maillon essentiel de la ceinture verte métropolitaine, positionnée entre la forêt de Montmorency et la forêt de Saint Germain. - Renforcer la trame verte du territoire en accentuant les liens entre les bois et les espaces naturels (corridors écologiques définis dans le SDRIF, trame verte majeure locale). - Faire de la Seine un enjeu d'aménagement et de développement touristique (aménagement des berges, nouvelle offre de loisirs, de restauration...). - Valoriser le patrimoine architectural : Coteaux de Seine, villas Lecoœur, secteur de l'Eglise, centre-ville ancien, etc... 	<p>Le diagnostic identifie plusieurs éléments présents sur le territoire communal offrant aux habitants d'Herblay-sur-Seine un cadre de vie particulièrement qualitatif :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Plus de 500 Ha de bois, d'espaces agricoles et d'espaces verts soit 40% du territoire - Des quais de Seine verdoyants et lieux de promenade pour petits et grands. - Un vaste espace ouvert (environ 180 Ha) inscrit comme « continuité écologique majeure régionale », liaison verte, espace de respiration et liaison agricole et forestière : la Plaine.
<p>AXE 1 : VALORISER L'ATTRACTIVITE DE LA VILLE, RECONNUE A L'ECHELLE REGIONALE POUR SA QUALITE DE VIE ET SON DYNAMISME</p> <p>2. <u>La Patte d'Oie d'Herblay-sur-Seine : un pôle économique et commercial d'envergure régionale et de notoriété nationale</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Poursuivre avec la Communauté d'Agglomération Val Parisis les études urbaines en cours sur le secteur de la Patte d'Oie et de la RD 14 afin d'aboutir à un schéma directeur pertinent et soucieux de servir les 	<p>La zone d'activités de la Patte d'Oie accueille 1507 entreprises, soit 11,7% des entreprises de la Communauté d'Agglomération Val-Paris. Son attractivité est d'ordre régional et son accès facilité par son insertion dans un maillage routier et ferré dense. La zone d'activités présente un potentiel économique fort pour la commune.</p>

Les orientations du PADD	Les enjeux issus du diagnostic
<p>intérêts urbains, économiques et commerciaux du site ainsi qu'à la mise en place d'outils opérationnels.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Améliorer le cadre paysager et urbain du secteur de la Patte d'Oie en apportant une attention particulière à : <ul style="list-style-type: none"> o La présence de la composante végétale ; o L'aspect extérieur des futures constructions ; o L'application du règlement intercommunal de publicité extérieure ; o L'accessibilité et l'amélioration des espaces publics. - Faciliter le lien entre les quartiers d'habitation et la zone commerciale de la Patte d'Oie afin de réduire les ruptures urbaines et mieux intégrer les fonctions économiques au reste du territoire. - Repenser l'organisation globale des circulations routières le long de la RD14 en : <ul style="list-style-type: none"> o Reconfigurant l'échangeur et le carrefour de la Patte d'Oie pour améliorer la circulation et la fluidité du trafic routier (nouvelle géométrie des bretelles d'accès et de sortie, création de ronds-points, régulation des flux...). o Valorisant les « itinéraires bis » et en travaillant le maillage viaire secondaire afin de permettre un désengorgement de la RD 14 par l'utilisation des axes parallèles situés à l'arrière des îlots commerciaux. o Apaisant les circulations pour redonner une place aux piétons : amélioration du franchissement « piéton », circulations douces, aménagements spécifiques. - Accompagner la Communauté d'Agglomération dans la mise en œuvre de la politique de l'emploi menée sur le secteur de la Patte d'Oie : favoriser l'implantation de nouvelles entreprises et enseignes créatrices d'emploi, améliorer les accès aux salariés, promouvoir l'animation de réseaux inter-entreprises... 	<p>Cependant, le secteur de la Patte d'Oie souffre d'une qualité urbaine médiocre. Elle est marquée par un paysage urbain routier et une faible qualité architecturale des grandes enseignes commerciales.</p> <p>Une étude est en cours pour sa requalification architecturale et urbaine, notamment autour de la RD14.</p>

Les orientations du PADD	Les enjeux issus du diagnostic
<p>AXE 1 : VALORISER L'ATTRACTIVITE DE LA VILLE, RECONNUE A L'ECHELLE REGIONALE POUR SA QUALITE DE VIE ET SON DYNAMISME</p> <p>3. <u>Un territoire relié et structuré</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Utiliser les liaisons viaires stratégiques et structurantes du territoire d'intérêt régional et départemental existantes (A15, RD14, RD392, RD411, RD48) pour renforcer le réseau viaire communal par des axes de désengorgement et de désenclavement des quartiers : <ul style="list-style-type: none"> o La réalisation de nouvelles voies structurantes : voie Nord-Sud, voie Est-Ouest et le chemin de l'Emissaire. o Élargir l'offre de transports pour faciliter le désengorgement des axes structurants du territoire. - Poursuivre le développement de l'offre de transport public en commun. - Renforcer et valoriser le maillage de cheminements piétonniers et cyclables. - Requalifier les entrées de ville. 	<p>Le diagnostic souligne la bonne desserte routière et en transports en commun du territoire communal :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Une très bonne connexion au réseau viaire régional et national : autoroute A15, RD392, RD 48, RD14 et RD411. - Un réseau viaire comptant près de 100 km de voiries communales et 20 km de voiries intercommunales. - La commune est pourvue d'une gare sur son territoire (ligne J), mais dispose également d'une bonne accessibilité à d'autres gares, permettant aux Herblaysiens d'avoir accès à plusieurs lignes de transport différentes. <p>Le réseau de sentes piétonnes doit cependant être valorisé :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Présence de nombreuses sentes dans le tissu urbain, notamment sur les coteaux de la Seine, mais des difficultés sur l'usage des modes de déplacement actifs, dues notamment à des distances importantes au sein de la ville, et des cheminements cyclables hétérogènes.
<p>AXE 1 : VALORISER L'ATTRACTIVITE DE LA VILLE, RECONNUE A L'ECHELLE REGIONALE POUR SA QUALITE DE VIE ET SON DYNAMISME</p> <p>4. <u>Un territoire actif dans le domaine de la culture et du sportif</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Maintenir la qualité de l'offre culturelle, affirmer le rayonnement du théâtre R. Barat et favoriser la création de nouveaux lieux comme une médiathèque. - Continuer de faire découvrir et connaître la ville d'Herblay-sur-Seine au travers des initiatives culturelles sur internet, les réseaux sociaux, les manifestations... - Conforter les équipements sportifs actuels à rayonnement intercommunal (piscine) ou à vocation communale pour qu'ils soient accessibles à tous. - Créer un équipement sportif et de loisirs de rayonnement supra-communal (type golf) sur le secteur des Bayonnes. 	<ul style="list-style-type: none"> - Une politique culturelle riche : plus de 150 évènements culturels par an (expositions, concerts, rencontres avec les artistes, ateliers à destination de la jeunesse...), un théâtre à rayonnement intercommunal. - Des espaces culturels ouverts à tous toute l'année : ludothèque avec plus de 300 adhérents, bibliothèque avec plus de 2 000 adhérents, espace André Malraux en entrée libre 52 h par semaine... - Des équipements sportifs à rayonnement communal (pôle sportif des Beauregards, le Dojo) et intercommunal (centre nautique « Les Grands Bains »).

Les orientations du PADD	Les enjeux issus du diagnostic
<p>AXE 1 : VALORISER L'ATTRACTIVITE DE LA VILLE, RECONNUE A L'ECHELLE REGIONALE POUR SA QUALITE DE VIE ET SON DYNAMISME</p> <p>5. <u>Un territoire impliqué dans le domaine des nouvelles technologies</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Finaliser le déploiement par les opérateurs privés du nouveau réseau de fibre optique permettant l'accès à internet à très haut débit. - Localiser les zones blanches sur le territoire pour faciliter le déploiement des réseaux numériques. - Favoriser l'implantation de nouvelles entreprises créatrices d'emploi dans le domaine des nouvelles technologies et de l'innovation ainsi que des centres de formation, de recherche, d'instituts... 	<p>Le diagnostic identifie Herblay-sur-Seine comme une « ville numérique » : réseau numérique public, fibre optique, système de vidéo-protection et panneaux lumineux, dématérialisation des procédures administratives, réseau 4G et communications diverses autour des nouvelles communications...</p>
<p>AXE 2 : PERMETTRE UN DEVELOPPEMENT URBAIN HARMONIEUX POUR UNE VILLE ATTACHEE A SON HISTOIRE ET A LA QUALITE DE SON CADRE DE VIE</p> <p>1. <u>Accompagner le territoire pour un développement urbain maîtrisé, de qualité et choisi</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Assurer un accroissement maîtrisé de la population ne dépassant pas 36 500 habitants en 2030. Pour cela, limiter les constructions nouvelles à un rythme moyen de 300 logements par an. - Garantir une évolution urbaine maîtrisée, de qualité et en harmonie avec l'environnement urbain existant. - Privilégier le développement (logements, activités, équipements) en priorité dans l'espace urbain en préservant le cadre de vie. <ul style="list-style-type: none"> o Réhabiliter, rénover et requalifier le centre-ville pour en renforcer l'attractivité. o Permettre dans les différents quartiers des opérations de développement ou de requalification selon les secteurs o Préserver le caractère pavillonnaire des quartiers existants par un suivi qualitatif et quantitatif de toute évolution du patrimoine bâti. 	<ul style="list-style-type: none"> - Herblay-sur-Seine est une commune de grande taille (12,74 km²) qui comporte des quartiers éloignés les uns des autres, notamment du centre-ville. - Une croissance urbaine rapide depuis la deuxième moitié des années 1950 qui se poursuit aujourd'hui : une croissance de près de 7% en 10 ans, soit 26 289 habitants en 2006 contre 28 274 habitants au 1^{er} janvier 2017. - Des formes urbaines diversifiées, avec une prépondérance néanmoins de l'habitat pavillonnaire. - De nombreux cœurs d'îlots verts dans les secteurs d'habitat spontané, des jardins paysagers nombreux et participant de la trame verte. - Le secteur des coteaux, un secteur bénéficiant d'un fort agrément paysager dû à la densité du tissu végétal. - Un patrimoine local important, hérité d'un passé rural, notamment dans le centre-ville et la rue du Val.

Les orientations du PADD	Les enjeux issus du diagnostic
<ul style="list-style-type: none"> - Accompagner le développement urbain mixte ou essentiellement à destination de logements des secteurs de la Garenne, des Beauregards-Chênes, des Chennevières, de la Roue, de Sous La Justice, des Noisetiers et des Bayonnes. - Favoriser la création de nouveaux quartiers à mixité fonctionnelle en permettant à chacun d'avoir un accès facilité aux commerces, aux services, aux transports, aux équipements publics et aux espaces publics... - Anticiper la réalisation des équipements et des services publics nécessaires pour répondre à l'augmentation de la population et chercher des moyens de financements diversifiés (scolaires, petite-enfance, sportifs, culturels, ...). - Promouvoir la participation citoyenne dans l'élaboration des projets urbains par le biais des conseils de quartiers et le développement de la concertation. 	<ul style="list-style-type: none"> - Une ouverture à l'urbanisation notable depuis 2006 : 40,3 ha ouverts à l'urbanisation.
<p>AXE 2 : PERMETTRE UN DEVELOPPEMENT URBAIN HARMONIEUX POUR UNE VILLE ATTACHEE A SON HISTOIRE ET A LA QUALITE DE SON CADRE DE VIE</p> <p>2. <u>Préserver et développer un cadre de vie agréable dans une ville en mouvement</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Valoriser les quartiers existants à travers les espaces verts, les équipements de loisirs, les commerces et services de proximité et l'offre de transports en commun dans chaque quartier de la ville : <ul style="list-style-type: none"> o Mettre en valeur et préserver la qualité de l'environnement Herblaysien afin de permettre à chaque quartier de bénéficier des richesses patrimoniales architecturales ou naturelles présentes sur le territoire Herblaysien (Coteaux, Quais de Seine, quartiers pavillonnaires et résidentiels...). o Faciliter et organiser le stationnement dans une logique d'intégration urbaine et paysagère. o Développer les liaisons douces et vertes entre les quartiers et favoriser la connexion (cheminements piétons, trottoirs élargis, 	<p>Un cadre de vie agréable, attractif, mais à développer en lien avec les évolutions de la ville et des modes de vie:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Des éléments de paysage forts et offrant un cadre de vie optimal : les Coteaux de la Seine, les îles d'Herblay-sur-Seine, les espaces boisés, les espaces publics végétalisés, le patrimoine bâti historique et de qualité... - Une offre commerciale diversifiée en termes de taille et d'enseigne, et qui se renouvelle : depuis 2014, cinq nouveaux restaurants créés et une trentaine de nouveaux commerces. - De nombreux équipements publics récents : Espace Municipal Associatif, groupe scolaire Jean-Louis Etienne, square Alain Casset, centre aquatique Les Grands bains, nouveau collège I. Autissier...

Les orientations du PADD	Les enjeux issus du diagnostic
<p>bandes ou pistes cyclables...) entre les différents espaces publics (places, squares, équipements...).</p> <ul style="list-style-type: none"> - Apporter une attention particulière à la diversité architecturale : <ul style="list-style-type: none"> o Être attentif aux volumétries des bâtis existants afin de ne pas dénaturer les quartiers existants tout en permettant des évolutions mesurées du bâti (extension, surélévation...) o Promouvoir la diversité architecturale dans le respect de l'identité locale (typologie, volumétrie et matériaux) et assurer une transition harmonieuse des paysages bâtis. - Accompagner l'accroissement de la population par une offre renouvelée de services publics, qualitative, territorialisée et accessible à toutes les catégories de la population (scolaire, petite enfance, étudiants, jeunes actifs, familles monoparentales, personnes âgées...). 	<ul style="list-style-type: none"> - Des déplacements automobiles garantis par la présence de nombreux axes importants : A15, RD 14, RD 48, échangeurs... - Un réseau de transports qui s'adapte à l'évolution de la ville et aux besoins des habitants : Citéval, renforcement des fréquences des lignes 30-07, 30-47 et 30-48... - Un réseau de sentes piétonnes existant mais à conforter et à faire connaître - Un maillage de pistes cyclables à développer et adapter aux évolutions des modes de transport des usagers
<p>AXE 2 : PERMETTRE UN DEVELOPPEMENT URBAIN HARMONIEUX POUR UNE VILLE ATTACHEE A SON HISTOIRE ET A LA QUALITE DE SON CADRE DE VIE</p> <p>3. <u>Développer l'offre en logements de qualité et accessibles à tous tout en pérennisant les atouts du parc existant</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Poursuivre, en le maîtrisant, l'effort de construction pour diminuer les tensions sur les marchés tout en veillant à la qualité urbaine pour maintenir l'attractivité du territoire. - Renforcer la mixité sociale par un élargissement des possibilités d'accéder au logement pour toutes les catégories de la population (accession sociale, logements locatif social, logements intermédiaires, accession aidée dispositifs de prix maîtrisés à destination des jeunes primo-accédants...) et par une répartition spatiale homogène des offres de logements. - Maintenir et améliorer la qualité du parc ancien de logements et favoriser les opérations de rénovation de l'habitat : <ul style="list-style-type: none"> o Traiter l'habitat insalubre et dégradé ; o Favoriser le développement des dispositifs d'aide aux travaux de rénovation énergétique et d'amélioration de l'habitat. 	<p>Une demande en logement croissante :</p> <ul style="list-style-type: none"> - La ville d'Herblay-sur-Seine connaît une croissance démographique importante (environ 27 400 habitants en 2012 ; + 1,2 % par an entre 1999 et 2012). - Un solde migratoire positif qui place Herblay-sur-Seine comme une exception à l'échelle de la communauté d'agglomération, du département et de la région. - La population Herblaysienne est relativement jeune, et est marquée par une proportion importante de familles (taille des ménages de 2,61 personnes). <p>Un parc de logements croissant lui aussi, et sous tension :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Le parc de logements Herblaysien progresse rapidement (environ 10 500 logements en 2012 ; +1,2 % par an entre 1999 et 2012). - Le parc de logements est principalement constitué de maisons

Les orientations du PADD	Les enjeux issus du diagnostic
<ul style="list-style-type: none"> - Favoriser les parcours résidentiels des ménages dans le parc immobilier de la ville. - Apporter une réponse à l'implantation désordonnée des habitats semi-sédentarisés des communautés des gens du voyage et au renouvellement de l'offre de logements adaptés. - Répondre aux dispositions du schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage du Val d'Oise notamment à travers la réalisation d'une aire d'accueil des gens du voyage communautaire. 	<p>individuelles, avec une forte proportion de logements de grande taille.</p> <ul style="list-style-type: none"> - La ville d'Herblay-sur-Seine compte un taux de logements vacants très faible (3 % en 2012). - Les logements Herblaysiens sont principalement occupés par leurs propriétaires. L'offre locative est assez réduite. La part des logements sociaux est de 15,74 % en 2015. - De nombreuses familles de gens du voyage sont implantées sur la commune et en voie de sédentarisation. Par ailleurs, une aire d'accueil sera prochainement aménagée.
<p>AXE 2 : PERMETTRE UN DEVELOPPEMENT URBAIN HARMONIEUX POUR UNE VILLE ATTACHEE A SON HISTOIRE ET A LA QUALITE DE SON CADRE DE VIE</p> <p>4. <u>Protéger et valoriser le patrimoine architectural et historique du territoire</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Renforcer la prise en compte de l'environnement urbain existant, ses particularités, ses formes urbaines et ses gabarits afin de ne pas dévaloriser les paysages de qualité et l'esprit résidentiel de la commune : <ul style="list-style-type: none"> • Veiller au ralentissement de l'urbanisation des coteaux afin de préserver les vues paysagères de qualité vers le fleuve et contenir les mutations urbaines ; • Conserver le caractère naturel des quais de Seine et protéger le linéaire urbain de qualité (clôtures, bâtiments remarquables, alignements d'arbres...) ; • Faire connaître et valoriser le réseau de sentes piétonnes afin de créer un parcours de randonnées accessible à tous. - Faciliter les opérations de restructuration et de réhabilitation du parc ancien de logement pour mettre en évidence le patrimoine bâti ancien ; - Protéger et valoriser le patrimoine bâti architectural et historique de qualité au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme (orientations d'aménagement, recensement des bâtiments remarquables à protéger, règlement patrimonial affirmé...) des sites au fort agrément, notamment paysager et touristique ; 	<p>Une forte valeur patrimoniale :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Un cœur de ville historique : des éléments patrimoniaux de qualité (torelles, rues pavées, façades anciennes, esprit villageois...). - Des espaces remarquables : les Coteaux et le quartier de l'Eglise avec leurs propriétés anciennes et les vues paysagères vers la Seine. - Des quartiers résidentiels avec de belles maisons meulières, des jardins privés agrémentés, des clôtures d'alignement...

Les orientations du PADD	Les enjeux issus du diagnostic
<ul style="list-style-type: none"> - Renforcer l'identité du cœur de ville historique en valorisant et protégeant le caractère de bourg rural (façades, porches, portes cochères, ruelles pavées...); - Préserver le caractère remarquable du quartier de l'Eglise (ruelles, sentes, patrimoine bâti de qualité, clôtures anciennes...) en maîtrisant les évolutions urbaines futures du site. 	
<p>AXE 3 : CONFORTER LA VILLE EN TANT QUE POLARITE COMMERCIALE ET ECONOMIQUE MAJEURE</p> <p>1. <u>Affirmer le centre-ville comme une véritable centralité commerciale de proximité et de qualité</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Conforter et dynamiser les commerces de proximité du centre-ville : <ul style="list-style-type: none"> o Protéger les linéaires commerciaux du centre-ville pour pérenniser l'attractivité commerciale ; o Rechercher toujours une qualité toujours supérieure de l'offre commerciale diversifiée. - Améliorer la circulation et les déplacements en centre-ville : <ul style="list-style-type: none"> o Fluidifier et réguler les flux de la circulation routière ; o Améliorer les conditions de stationnement et réfléchir au développement d'une solution alternative au stationnement en surface en prévoyant dans les futures opérations des parkings souterrains ; o Donner davantage de place au piéton (piétonisation des axes commerçants, pédibus...); o Favoriser les modes alternatifs à la voiture : travail sur les fréquences du réseau Cité Val et sur les circuits vélos ; o Améliorer les dessertes en transports en commun notamment depuis les quartiers excentrés du centre-ville... - Réfléchir à une réorganisation de l'espace urbain (espaces de stationnement, lieux de détente, espaces paysagers...) afin de faire du 	<p>La structure commerciale est diversifiée et hiérarchisée, permettant de répondre notamment aux besoins des Herblaysiens.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Plus de 100 commerces de proximité : boulangerie, coiffeur, fleuriste, auto-école, restaurant, bijoutier, cordonnier, alimentaire, banque... - Un marché forain qui a lieu 3 matinées par semaine dont le dimanche avec 40 commerçants présents - Environ 500 places de stationnement réglementées dans et autour du centre-ville - Un parc relais ouvert gratuitement le week-end pour faciliter les accès aux commerces

Les orientations du PADD	Les enjeux issus du diagnostic
<p>centre-ville un véritable pôle multifonctionnel alliant commerces, espaces de détente, espaces paysagers, services publics...</p> <ul style="list-style-type: none"> - Conserver les fréquences hebdomadaires du marché forain et développer les animations et manifestations commerciales. <p>Continuer l'accompagnement des initiatives privées de création d'activités commerciales et favoriser l'entrepreneuriat par l'animation des réseaux de professionnels et la mise en œuvre de politiques publiques volontaristes en matière d'emploi local.</p>	
<p>AXE 3 : CONFORTER LA VILLE EN TANT QUE POLARITE COMMERCIALE ET ECONOMIQUE MAJEURE</p> <p>2. <u>Renforcer le rôle moteur des zones d'activités économiques et commerciales de proximité dans l'attractivité du territoire</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Conforter la viabilité des pôles commerciaux des Copistes, des Bayonnes et des Cailloux gris en veillant à développer leur attractivité actuelle : enseignes de qualité, offre de commerces diversifiée, accès et stationnement facilité par les divers modes de déplacements, cadre urbain de qualité... - Redynamiser le pôle commercial des Chênes-Fontaines par une opération globale de renouvellement urbain : démolition-reconstruction, création d'espaces publics qualitatifs, offre nouvelle de logements et d'habitat spécifique, conservation de l'offre commerciale actuelle et développement d'une offre commerciale complémentaire, liens à renforcer avec les quartiers voisins... - Redynamiser le pôle commercial des Buttes Blanches en travaillant sa visibilité depuis les grands axes (Route de Conflans, Chemin des Bœufs, chemin Lambert Dumesnil...) et le désenclaver, en augmentant ses capacités de stationnement, en veillant à réduire le taux de vacance des cellules commerciales... - Consolider le positionnement économique de la zone d'activités des Bellevues en l'inscrivant dans une restructuration des espaces à travers un partenariat avec les villes voisines et la Communauté d'Agglomération et en maintenant une concentration des emplois locaux sur ce secteur ; 	<p>Présence sur le territoire communal de grandes zones d'activités économiques, notamment les zones de la Patte-d'Oie, des Bellevues, des Copistes ou des Cailloux Gris.</p> <p>Une hiérarchie des zones d'activités économiques et commerciales :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Des zones commerciales d'ultra-proximité comme les Buttes Blanches, les Bayonnes ou les Fontaines-Chênes - Des zones économiques et commerciales de proximité comme Les Copistes ou les Cailloux Gris avec des enseignes-locomotives (Carrefour, Super U...) et des activités économiques non commerciales - Des zones exclusivement économiques comme les Bellevues.

Les orientations du PADD	Les enjeux issus du diagnostic
<ul style="list-style-type: none"> - Prévoir, dans les futurs quartiers, des pôles commerciaux de proximité pour répondre aux besoins des habitants et promouvoir ainsi la création d'emplois locaux ; - Favoriser le développement des services de proximité notamment dans le domaine de la santé dans les divers quartiers de la commune ; <p>Rechercher des offres nouvelles de marchés dans les divers quartiers de la commune : marchés nocturnes, marchés de terroir...</p>	
<p>AXE 3 : CONFORTER LA VILLE EN TANT QUE POLARITE COMMERCIALE ET ECONOMIQUE MAJEURE</p> <p>3. <u>Favoriser les interconnexions et les déplacements entre les secteurs économiques et commerciaux et le reste du territoire</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Continuer le développement de l'offre de transports en commun desservant l'ensemble des pôles commerciaux depuis les différents quartiers de la ville et encourager davantage leur utilisation vers la Patte d'Oie ; - Encourager les modes alternatifs à la voiture sur le secteur de la Patte d'Oie : cheminements piétons, pistes cyclables... ; - Adapter les modes de transport aux usages économiques. - Améliorer les conditions de circulation en mettant en place des dispositifs de régulation et de fluidification du trafic notamment sur la RD 14 et la RD 48 : création de voies nouvelles Est-Ouest vers les Courlains, Buttes Blanches et Cailloux Gris (chemin de Pontoise, chemin de l'Emissaire)... - Développer les déplacements et les accès vers les pôles d'emploi depuis la gare et les grands axes structurants du territoire (A15, RD14, RD48...); - Redynamiser le pôle gare en augmentant les fréquences des bus desservant les pôles commerciaux de proximité ; - Soutenir l'extension du parc relais du pôle multimodal de compétence intercommunale ; 	<p>Des pôles économiques et commerciaux, situés d'Est en Ouest de la commune, desservis par :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Des axes structurants : A15, RD 14, RD 48, Av. P. Seguin ... et bordés par deux échangeurs comptabilisant environ 50 000 véhicules par jour - Un réseau de transports en commun: lignes des bus 95-20, 95-21, 30-48, 30-07 <p>Une faible place pour le piéton, une circulation automobile assez dense et des engorgements fréquents.</p>

Les orientations du PADD	Les enjeux issus du diagnostic
<ul style="list-style-type: none"> - Penser les modalités d'organisation du stationnement du centre-ville de façon à faciliter les accès aux commerces de proximité ; - Améliorer la qualité de l'espace urbain et la lisibilité des pôles commerciaux depuis les grands axes routiers (signalétique, mobilier urbain, enseignes publicitaires). 	
<p>AXE 3 : CONFORTER LA VILLE EN TANT QUE POLARITE COMMERCIALE ET ECONOMIQUE MAJEURE</p> <p>4. <u>Permettre aux pôles économiques et commerciaux d'être les vecteurs d'un développement économique engagé dans l'emploi local</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Soutenir un développement économique mixte notamment dans les secteurs de la Patte d'Oie et de la RD14, des Beaugards et Chênes ainsi que de la Roue ; - Agir favorablement sur le ratio emploi / actif sur le territoire en veillant au lien avec le tissu économique local ; - Permettre la création de zones de télétravail ; - Perpétuer l'action de la commune dans les politiques locales d'accès à l'emploi par l'accompagnement des populations les plus vulnérables en lien avec la Communauté d'Agglomération Val Parisis ; - Conforter l'activité agricole en tant qu'activité économique offrant de l'emploi local et permettant le développement des circuits courts. 	<p>L'emploi local :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 24 structures économiques de plus de 50 salariés • 16% des Herblaysiens travaillent à Herblay-sur-Seine • 7 139 emplois locaux sur le territoire • Un taux de concentration de l'emploi de 56,9% <p>Malgré un nombre d'emplois importants sur le territoire Herblaysien, beaucoup d'actifs Herblaysiens travaillent à l'extérieur de la commune.</p> <p>Une grande diversité dans les typologies d'entreprises (de petite, moyenne et grande taille). Une proportion importante (78 %) des emplois salariés dépendent de moyennes et grandes structures.</p>
<p>AXE 4 : METTRE EN ŒUVRE UN PLAN DE DEPLACEMENT URBAIN ADAPTE A L'ETENDU DU TERRITOIRE ET A SON DEVELOPPEMENT URBAIN</p> <p>1. <u>Fluidifier les circulations automobiles et renforcer les transports en commun</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Désengorger les axes structurants et les flux de véhicules dans les quartiers par la réalisation de nouvelles voies structurantes (voies Nord-Sud et Est-Ouest) ; - Mettre en place un plan de requalification du réseau viaire existant afin d'améliorer les circulations automobiles par des aménagements de voirie 	<p>Une large part des modes de déplacement représentée par l'automobile :</p> <ul style="list-style-type: none"> - La voiture est le mode de transport privilégié par les Herblaysiens. 54% des Herblaysiens se rendent au travail en voiture, 36,6% en transports en commun et 3,5% en deux roues - 100 km de voiries communales et 20 km de voiries intercommunales. - Un réseau viaire hiérarchisé : des voies structurantes, des voies de

Les orientations du PADD	Les enjeux issus du diagnostic
<p>permettant d'améliorer les circulations et de sécuriser les déplacements des divers usagers de la route (piétons, cyclistes...);</p> <ul style="list-style-type: none"> - Réviser le plan des circulations automobiles en agissant sur les sens de circulation, les vitesses et les régulations de trafic pour simplifier l'usage de l'automobile au quotidien ; - Continuer à être un acteur actif et force de propositions au sein de la Communauté d'Agglomération Val Parisis dans le développement et la recherche d'amélioration constante des lignes de transports en commun sur le territoire Herblaysien (notamment dans le cadre du Plan local de déplacements communautaire) ; - Participer avec la Communauté d'Agglomération Val Parisis à rendre l'offre de transports en commun plus attractive, à renforcer les liaisons inter-gares de l'espace communautaire (RER A, RER C ou connexions métropolitaines avec le Tramway T2) et à développer les réseaux de bus électriques. <p>Coordonner le développement des réseaux de transports en commun avec le développement urbain de la ville en prévoyant pour chaque quartier futur des arrêts de bus accessibles depuis les cœurs de quartier et assurant des liaisons vers les différents pôles d'habitat, d'équipements publics, de commerces et services du territoire.</p>	<p>liaison inter-quartiers et des voies de desserte locale (niveau du quartier).</p> <p>Des infrastructures de transports en commun à conforter :</p> <ul style="list-style-type: none"> - La commune est pourvue d'une gare sur son territoire (ligne J), mais dispose également d'une bonne accessibilité à d'autres gares, permettant aux Herblaysiens d'avoir accès à plusieurs lignes de transport différentes. - Un réseau de transports en commun par le bus assez efficient et complété par des systèmes de transport à la demande et en commun à l'échelle de la ville (Vitenvil transformé en Citéval).
<p>AXE 4 : METTRE EN ŒUVRE UN PLAN DE DEPLACEMENT URBAIN ADAPTE A L'ETENDU DU TERRITOIRE ET A SON DEVELOPPEMENT URBAIN</p> <p>2. <u>Donner plus de place à la pratique des modes actifs dans la chaîne des déplacements pour tous</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Mettre en place des dispositifs permettant la valorisation des modes actifs en ville : <ul style="list-style-type: none"> o Donner une place nouvelle au piéton en ville en facilitant les déplacements à pied entre les pôles habitat/commerces/services et en mettant en place des corridors piétonniers sécurisés o Réfléchir à des misés en piétonisation de certains espaces publics comme le centre-ville pour favoriser les déplacements 	<p>3,7% des Herblaysiens se rendent au travail à pied et 3,5% en vélo.</p> <ul style="list-style-type: none"> - En 2016 : 6 zones limitées à 30km/h créées dans les quartiers et une zone de rencontre sur l'Esplanade des Frères Lumière (quartier des Bayonnes). - 3 620 m de pistes cyclables d'une largeur de 3 m <p>Présence de nombreuses sentes dans le tissu urbain, notamment sur les coteaux de la Seine, mais des difficultés sur l'usage des modes de déplacement actifs, dues notamment à des distances importantes au sein de la ville, et des cheminements cyclables hétérogènes.</p>

Les orientations du PADD	Les enjeux issus du diagnostic
<p>à pied</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Intégrer une offre cyclable dans les aménagements futurs de voiries et sur les axes structurants du territoire pour faciliter les interconnexions vélo entre quartiers, établissements scolaires, pôles économiques et commerciaux, entreprises... ○ Améliorer la qualité et la signalétique des aménagements cyclables et piétons pour sécuriser les déplacements des utilisateurs ○ Pacifier l'usage des voiries en promouvant un partage de la voie (instaurer des zones de rencontre à 20km/h et 30km/h notamment dans les futurs projets d'aménagement) ○ Créer des quartiers plus adaptés à l'usage des modes alternatifs à la voiture en favorisant la marche et le vélo. <p>- Faciliter les accès et la connaissance du réseau de sentes pour promouvoir des sentiers piétons et des cheminements cyclables accessibles à tous notamment du Plateau vers les quais de Seine</p> <p>Participer activement à la mise en place du schéma des modes doux porté par la Communauté d'Agglomération Val Parisis et être partie prenante à sa mise en œuvre effective ainsi qu'aux initiatives communautaires dans le développement des modes actifs.</p>	
<p>AXE 4 : METTRE EN ŒUVRE UN PLAN DE DEPLACEMENT URBAIN ADAPTE A L'ETENDU DU TERRITOIRE ET A SON DEVELOPPEMENT URBAIN</p> <p>3. <u>Pouvoir se déplacer autrement en ville en agissant sur les conditions d'usage des différents modes de déplacements durables</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Améliorer le parc de stationnement public : <ul style="list-style-type: none"> ○ L'adapter à tous les types véhicules en prévoyant des bornes de recharges électriques ; ○ Réserver de l'espace public pour le stationnement des vélos autour de la gare ainsi que dans les lieux d'habitat et les lieux de travail ; ○ Agir pour l'extension du Parc relais situé près de la gare ; ○ Travailler avec les acteurs publics compétents en matière de transports collectifs pour faciliter l'émergence de dispositifs 	<p>Des conditions de circulation pour modes alternatifs encore peu optimales :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Des possibilités de stationnement nombreuses sur l'espace public et les parkings communaux mais qui prennent faiblement en compte les nouvelles manières de circuler. - 25 parkings vélos recensés dans les équipements publics sportifs, culturels et scolaires.

Les orientations du PADD	Les enjeux issus du diagnostic
<p>nouveaux (veligo, infrastructures de recharges pour véhicules électriques – IRVE ...).</p> <ul style="list-style-type: none"> - Adapter la voirie aux nouveaux modes de déplacements coopératifs (voies réservées, stationnement sur les axes structurants...). - Continuer la mise en accessibilité de la voirie pour les personnes à mobilité réduite et favoriser leur accès aux transports en commun. - Mettre en place des politiques de sensibilisation et de communication à l'encontre des divers usagers de la route pour leur faire découvrir les déplacements actifs et l'éco-conduite. - Promouvoir les nouveaux modes d'utilisation coopérative de la route : <ul style="list-style-type: none"> o Développer en lien avec la Communauté d'Agglomération Val Parisis des mesures incitatives pour le covoiturage sur le territoire communautaire (aires de covoiturage, plateformes de mise en contact des covoitureurs, aménagement des voiries...); o Réfléchir à la mise en place des dispositifs d'auto et vélo partage en lien avec la Communauté d'Agglomération Val Parisis pour promouvoir à une échelle communautaire les nouveaux modes de déplacements ; o Prévoir des aires de stationnement pour l'auto et le vélo partage dans les espaces publics de stationnement ; <p>Mener des campagnes de sensibilisation aux modes coopératifs d'utilisation de la route et créer des plateformes de mise en contact des utilisateurs.</p>	
<p>AXE 5 : RENFORCER ET VALORISER LE PATRIMOINE NATUREL POUR GARANTIR UN DEVELOPPEMENT DURABLE DU TERRITOIRE</p> <p>1. <u>Valoriser la présence de la Seine à Herblay-sur-Seine</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Poursuivre, en collaboration avec la Communauté d'Agglomération, l'aménagement des berges de Seine pour faciliter les déplacements doux et favoriser les promenades tout en conservant ce cadre naturel de qualité - Faciliter les déplacements entre les berges du fleuve et les coteaux en particulier par la valorisation du réseau de sentes piétonnes qui rejoignent 	<p>La commune est traversée d'Est en Ouest par la Seine, corridor à restaurer et à conforter dans le SRCE.</p> <ul style="list-style-type: none"> - 3,55 km de berges de Seine dont 800 m de berges piétonnes vers Conflans-Sainte-Honorine. - Un bateau-passeur les week-ends et jour fériés pendant la période estivale pour accéder aux jardins de Paris. - Des espaces de loisirs et de détente (tables de pique-nique, espace

Les orientations du PADD	Les enjeux issus du diagnostic
<p>le plateau ;</p> <ul style="list-style-type: none"> - Renforcer l'attractivité du site par la création d'activités en lien avec le fleuve et son environnement : activités de plaisance et loisirs, activités commerciales, activités de transports de personnes (notamment via le bac fluvial) ...; - Préserver et valoriser les éléments patrimoniaux situés le long des berges : bâtis remarquables, espaces paysagers naturels de qualité (Ile d'Herblay-sur-Seine...), vues paysagères depuis les Coteaux ou le quartier de l'Eglise ; - Continuer les actions de prévention et de sensibilisation à la préservation des berges de Seine et de l'environnement naturel (opération Berges Saines, qualité de l'eau, lutte contre la pollution...) en collaboration avec la Communauté d'Agglomération compétente GEMAPI ; <p>Faire de la Seine et de l'île d'Herblay-sur-Seine un véritable atout de la trame bleue de la commune (qualité de l'eau, réservoirs biologiques...)</p>	<p>fitness...) : les quais de Seine un véritable lieu de villégiature</p> <ul style="list-style-type: none"> - Des paysages de qualité : l'île d'Herblay-sur-Seine classée en zone naturelle d'intérêt faunistique et floristique.
<p>AXE 5 : RENFORCER ET VALORISER LE PATRIMOINE NATUREL POUR GARANTIR UN DEVELOPPEMENT DURABLE DU TERRITOIRE</p> <p>2. <u>Prendre en compte la dimension développement durable dans la construction de la ville de demain</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Créer des quartiers mixtes soucieux de la préservation de l'environnement et prenant en compte la dimension durable dans leur déploiement : <ul style="list-style-type: none"> o Préconiser et promouvoir le recours aux énergies renouvelables ; o Participer à la réduction des émissions de gaz à effet de serre en privilégiant les créations de zones 20 et 30 dans tous les quartiers afin de réduire la vitesse en ville ; o Continuer l'élargissement de l'offre de traitement des déchets et développer dans chaque quartier des systèmes de récupération des déchets améliorant ainsi la qualité visuelle des espaces publics ; o Participer activement à l'élaboration du Plan communautaire 	<ul style="list-style-type: none"> - Le quartier durable « Les Bayonnes » reprenant les objectifs de la construction durable de la ville : des bâtiments à économie d'énergie, des sentes et noues paysagères, des zones de circulation limitée à 20km/h et 30km/h, des liaisons piétonnes et un accès aux commerces et équipements de proximité, un réseau de transport. - Un Agenda 21 local labellisé : 96 actions réalisées sur 137 actions prévues, soit un taux de réalisation de 70% en trois ans.

Les orientations du PADD	Les enjeux issus du diagnostic
<p>de Prévention des déchets (PCPD) ;</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Continuer la gestion alternative des eaux pluviales à la parcelle lorsque la qualité des sols le permet et développer des systèmes de récupération des eaux dans les équipements publics ; ○ Prendre en compte la problématique des îlots de chaleur dans l'élaboration des projets d'aménagement des nouvelles opérations. <p>- Être une collectivité exemplaire en matière de construction d'équipements publics prenant en compte les nouvelles normes de réglementation thermique et les dispositifs de régulation et de réduction des énergies ;</p> <p>- Favoriser le développement de constructions labellisées que ce soit dans le domaine privé ou public et le respect des normes thermiques ;</p> <p>- Réfléchir avec la Communauté d'Agglomération à la mise en place de dispositifs innovants en matière de déplacements et de mobilités et favoriser l'éco-conduite : vélo-partage, auto-partage, aires de covoiturage ; circulations douces entre et à l'intérieur de tous les quartiers existants ou à venir (chemins piétonniers, sentes, pistes cyclables...), réseau de bus électriques ;</p> <p>Aider les Herblaysiens à accéder aux dispositifs d'aide à l'amélioration énergétique de l'habitat.</p>	
<p>AXE 5 : RENFORCER ET VALORISER LE PATRIMOINE NATUREL POUR GARANTIR UN DEVELOPPEMENT DURABLE DU TERRITOIRE</p> <p>3. Défendre un développement urbain durable donnant une place prépondérante à la nature en ville</p> <ul style="list-style-type: none"> - Conserver et protéger les espaces verts et naturels du territoire en faisant d'eux de véritables atouts et composants du développement urbain ; - Préserver et créer des continuités écologiques potentielles dans la ville en prenant appui sur les espaces verts urbains, publics et privés, pour créer une trame verte de qualité et de véritables îlots de verdure en ville ; - Intégrer dans les nouveaux quartiers des espaces de nature participant à 	<p>Une trame verte importante, composée par des espaces naturels diversifiés : parcs et espaces verts publics, espaces naturels et boisés, jardins familiaux, alignements d'arbres, espaces verts privés...</p> <ul style="list-style-type: none"> - Des alignements d'arbres : avenue de la Martinière, avenue du Général Leclerc, route de Pierrelaye, chemin de Conflans, rue Voltaire... - Des jardins familiaux : <ul style="list-style-type: none"> ○ 40 parcelles de 25m² comprenant chacune un cabanon de jardin et une arrivée d'eau ○ 1000m² d'espaces cultivables

Les orientations du PADD	Les enjeux issus du diagnostic
<p>un meilleur maillage de la trame verte communale et intercommunale ;</p> <ul style="list-style-type: none"> - Valoriser l'activité agricole Herblaysienne en favorisant la mise en place de dispositifs de consommation locale, en protégeant les espaces maraîchers, supports de circuits courts ou locaux et en promouvant la création d'association pour le maintien de l'agriculture paysanne (Amap) ; - Favoriser le développement du végétal en ville : façades et toitures végétalisées, végétaliser les interstices et les espaces et équipements publics, « ensauvager » les voiries, trottoirs, cheminements piétons, promouvoir les noues végétalisées ; - Permettre la mise en œuvre de jardins familiaux ou collectifs ; - Redonner de la place à l'arbre en ville, véritable régulateur climatique par la captation carbone (arbres remarquables, espèces végétales à protéger...); - Mener des actions de sensibilisation et d'accompagnement de la promotion de la nature en ville et permettre l'émergence d'une nouvelle forme de sociabilité à travers les quartiers ; - Préserver les éléments de trame bleue existants (bassins de retenue, pièce d'eau des Femmes Savantes, noues...), et anticiper les potentiels liens entre les espaces de trame bleue lors de l'aménagement de nouveaux quartiers. 	<ul style="list-style-type: none"> - Des espaces agricoles majoritairement dans la plaine, occupés par des grandes cultures et du maraîchage <p>Peu de protections réglementaires des espaces naturels, mais une identification au titre des espaces naturels sensibles de certains espaces dans la plaine et sur les coteaux. La plaine est identifiée comme continuité écologique par le SRCE (Schéma Régional de Cohérence Écologique).</p> <ul style="list-style-type: none"> - Un projet de reconquête de la plaine à travers le projet de forêt labellisée Grand Paris - Le territoire accueille une biodiversité remarquable dans certains sites : île d'Herblay-sur-Seine (réserve ornithologique), zones humides en bord de Seine...

2. Articulation du PLU avec les autres plans et/ou programmes

Au-delà du diagnostic, le PADD a également été élaboré en veillant à respecter la prise en compte et la compatibilité avec les différents documents supra communaux (SDRIF, PDUIF, SRCE).

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

Le Schéma Directeur de la Région Île-de-France est un document d'urbanisme et d'aménagement du territoire qui définit une politique à l'échelle de la région Île-de-France.

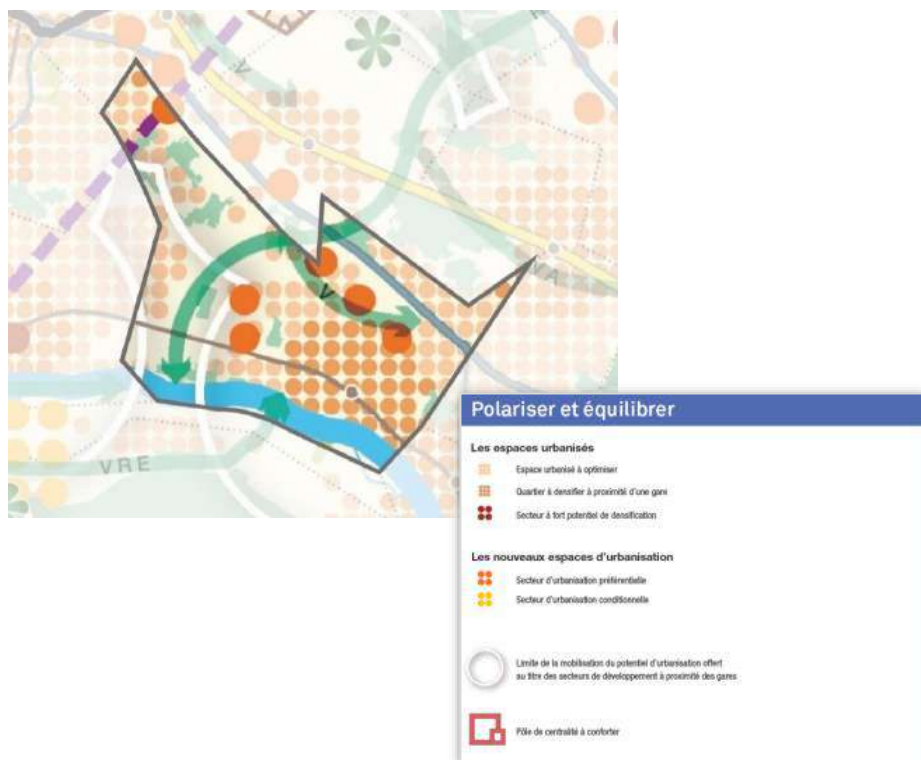
Il vise à contrôler la croissance urbaine et démographique ainsi que l'utilisation de l'espace, tout en garantissant le rayonnement international de la région. Il préconise des actions pour :

- Corriger les disparités spatiales, sociales et économiques de la région ;
- Coordonner l'offre de déplacement ;
- Préserver les zones rurales et naturelles.

Le SDRIF applicable a été approuvé le 27 décembre 2013. Le PLU d'Herblay-sur-Seine doit être compatible avec le schéma directeur, qui donne plusieurs orientations sur la commune, principalement dans un objectif de confortation de l'existant et de préservation des espaces naturels et agricoles.

Le PLU s'inscrit dans un rapport de compatibilité avec le SDRIF.

Orientation du document	Prise en compte dans le PADD
<p><u>Les espaces à polariser et équilibrer</u></p> <p>Sur la commune d’Herblay, le SDRIF donne plusieurs orientations :</p> <ul style="list-style-type: none"> • <u>Les secteurs d’urbanisation préférentielle</u> <p>Les secteurs à l’ouest et au nord de l’enveloppe urbaine déjà constituée font l’objet d’une pastille les identifiant comme « secteurs d’urbanisation préférentielle ». Ces secteurs correspondent actuellement aux secteurs de projet des Bayonnes, des Tartres, des Beauregards, des Chennevières et du secteur de la Roue. Le SDRIF n’impose pas l’urbanisation de ces secteurs, mais indique par ces pastilles que dans le cas d’une extension de l’enveloppe urbaine, ces sites apparaissent comme étant les plus indiqués, notamment à destination de logements.</p> <p>Le SDRIF offrait en 2013, sur le territoire de la commune, une capacité d’urbanisation globale de 158 hectares. 23 hectares ont été construits entre 2013 et 2017. Le potentiel pouvant être pris en compte dans le cadre de la révision du PLU est donc de 135 hectares.</p> <ul style="list-style-type: none"> • <u>Les orientations sur les espaces urbanisés</u> <p>Le SDRIF identifie parmi les espaces déjà urbanisés deux types d’orientations :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les quartiers du centre-ville (jusqu’à la RD 48 au nord), à proximité de la gare, sont identifiés comme étant à densifier. Le PLU devra autoriser sur ces quartiers une augmentation minimale de 15% de la densité humaine et de la densité moyenne des espaces d’habitat. - Les quartiers plus périphériques, comme le secteur des coteaux, les Cailloux Gris, les Chênes ou les Buttes Blanches ou au-delà de la D 48 sont quant à eux considérés comme des espaces urbanisés à optimiser. Orientation moins contraignante que les quartiers à densifier, le PLU devra y permettre une augmentation minimale de 10% de la densité humaine et de la densité moyenne des espaces d’habitat. Pour autant, à l’échelle de la totalité des espaces urbanisés existants à la date d’entrée en application du SDRIF (décembre 2013) une densification humaine et bâtie à hauteur de 15% minimum doit être rendue possible par le PLU d’ici l’horizon 2030. 	<p><u>Les espaces à polariser et équilibrer</u></p> <p>Une attention particulière est portée sur le développement urbain de la commune. Cette thématique est traduite dans l’axe « Permettre un développement urbain harmonieux pour une ville attachée à son territoire et à la qualité de son cadre de vie » du PADD, et notamment dans l’orientation « <i>Accompagner le territoire pour un développement urbain maîtrisé, de qualité et choisi</i> ».</p> <p>Cet axe met en avant la volonté de poursuivre l’urbanisation d’Herblay-sur-Seine tout en la maîtrisant. Il s’agit donc d’intervenir de manière privilégiée dans les « espaces urbanisés » tels que définis par le SDRIF, de densifier dans le bâti existant, et plus particulièrement le centre-ville d’Herblay-sur-Seine. Viennent ensuite les espaces urbains actuellement en projet : les Beauregards, Les Bayonnes, Chennevières... Ces différentes zones correspondent aux « secteurs d’urbanisation préférentielle » spécifiés dans le SDRIF. Par ailleurs, des objectifs de mixité sociale et de qualité paysagère doivent être pris en compte.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Assurer un accroissement maîtrisé de la population ne dépassant pas 36 500 habitants en 2030. Pour cela, limiter les constructions nouvelles à un rythme moyen de 300 logements par an. - Garantir une évolution urbaine maîtrisée, de qualité et en harmonie avec l’environnement urbain existant. - Privilégier le développement (logements, activités, équipements) en priorité dans l’espace urbain en préservant le cadre de vie. <ul style="list-style-type: none"> ○ Réhabiliter, rénover et requalifier le centre-ville pour en renforcer l’attractivité ○ Permettre dans les différents quartiers des opérations de développement ou de requalification selon les secteurs ○ Préserver le caractère pavillonnaire des quartiers existants par un suivi qualitatif et quantitatif de toute évolution du patrimoine bâti. - Accompagner le développement urbain mixte ou essentiellement à destination de logements des secteurs de la Garenne, des Beauregards-Chênes, des Chennevières, de la Roue, de Sous La Justice, des Noisetiers et des Bayonnes.



- **Favoriser la création de nouveaux quartiers à mixité fonctionnelle** en permettant à chacun d'avoir un accès facilité aux commerces, aux services, aux transports, aux équipements publics et aux espaces publics...

Le dispositif réglementaire dans les zones UCV, UCVR, UR1 et US entend permettre une évolution des espaces d'habitat dans le sens d'une densification maîtrisée des espaces urbains, de manière harmonieuse vis-à-vis des caractéristiques architecturales et paysagères de chacune des zones.

Une augmentation de 15% de la densité moyenne des espaces d'habitat induirait une croissance du parc de logements dans les espaces d'habitat au sens strict déjà constitués en 2013 de l'ordre de 1600 logements entre 2013 et 2030. La densité des espaces d'habitat au sens strict passerait ainsi de 23,4 logements par hectare en 2013 à 26,9 logements par hectare à l'horizon 2030. Selon les données communales recensant les permis de construire déposés, il a été construit environ 350 logements entre 2013 et 2018 dans les espaces d'habitat. Dès lors, pour respecter cet objectif, il doit pouvoir être construit environ 1250 logements dans les espaces d'habitat au sens strict existants en 2013. Le dispositif réglementaire entend rendre possible cette densification, en particulier dans les zones UCV, UCVR, UR1 et US.

Ainsi, le règlement entend rendre possible une densification de l'ordre de 200 à 300 logements en zone UCVR, 260 logements en zone UCV, entre 800 et 960 logements en zone UR1 et 30 logements en zone US, soit environ entre 1300 et 1550 nouveaux logements dans les espaces d'habitat au sens strict. Avec la réalisation d'environ 350 logements entre 2013 et 2018 dans les espaces d'habitat, le potentiel total entre 2013 et 2030 serait ainsi compris entre 1 750 et 1 850 nouveaux logements. Le dispositif réglementaire du PLU permet donc une densification des espaces d'habitat de plus de 15 %, conformément aux exigences du SDRIF. Le détail des calculs est exprimé en page 47 du présent document.

Par ailleurs, concernant l'augmentation de 15% de la densité humaine dans les secteurs urbanisés de la commune en 2013. Celle-ci étant en 2013 estimée à 53,1 habitants + emplois par hectare dans les espaces urbanisés au sens strict (selon le Référentiel territorial de l'IAU), elle devra atteindre environ 61,1 habitants + emplois par hectare en 2030. Pour ce faire, outre la croissance du parc résidentiel dans les secteurs concernés permettant une augmentation du nombre des habitants, le dispositif réglementaire et les OAP visent également à conforter les emplois sur la

commune, notamment les emplois commerciaux.

Ainsi, le règlement de la zone UE, adapté aux caractéristiques de chacune des zones d'activités vise à conforter l'emploi sur ces secteurs en permettant une évolution des entreprises implantées et l'installation de nouvelles entreprises, notamment en zone UE1 sur le secteur de la Patte d'Oie d'Herblay. De surcroît, la structure commerciale du centre-ville et des polarités commerciales secondaires entend être préservée par la mise en œuvre d'un dispositif réglementaire adapté. Ainsi, en zone UCV, il est permis la présence de l'ensemble des constructions définies dans la destination « Commerces et activités de service », hormis le « Commerce de gros », inadapté à la morphologie urbaine du secteur. De même, en zone UCo sont autorisées, sous réserve d'une surface de plancher affectée à cet usage inférieure à 150 m², les constructions à destination d'artisanat et commerce de détail, de restauration et activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle. Enfin, en zones UR1 et US, les activités de restauration, d'activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle et la création d'hôtels, autres hébergements touristiques sont autorisées sans restriction spécifique, tandis que les constructions à destination d'artisanat et commerce de détail sont limitées de la même manière qu'en zone UCo. Une zone UR1a a par ailleurs été créée pour favoriser l'implantation d'artisanat et commerce de détail et de restauration pour favoriser la création d'une polarité commerciale à proximité des secteurs des Buttes Blanches et de Sous-la-Justice. Ces dispositions favorisent la création de commerces de proximité, présentant une densité de l'emploi plus importante que dans les grandes surfaces commerciales.

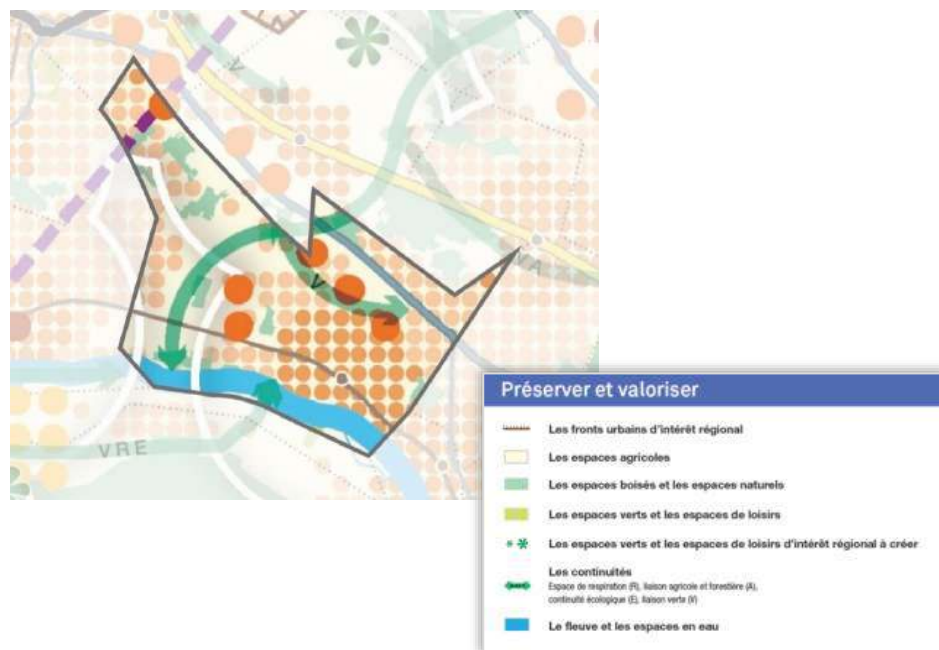
De même, les Orientations d'Aménagement et de Programmation prévoient des orientations favorables à la création d'emploi. Ainsi, l'OAP RD14 confortant les possibilités de création d'emploi sur le secteur de la Patte d'Oie d'Herblay et de la RD14 par un renouvellement urbain de ce secteur, en particulier d'un point de vue paysager, avec notamment la création d'une « vitrine d'activités » et la restructuration d'îlots d'activités. Le renouvellement urbain sur le secteur doit permettre une amélioration de son attractivité et la confortation de l'activité présente, permettant à terme un renforcement de l'emploi. De même, l'OAP sur l'entrée du centre-ville prévoit la création d'un linéaire commercial en rez-de-chaussée dans le prolongement de la rue du Général de Gaulle et le long du Boulevard Oscar Thévenin ainsi que le principe de création d'une offre mixte.

Ainsi, le dispositif réglementaire et les OAP sectorielles mises en œuvre sur des secteurs déjà urbanisés favorisent une création nette d'emplois, confortant la possibilité d'augmentation de la densité humaine de 15% à horizon 2030.

Parallèlement, la commune comptant, selon l'INSEE, 10 595 logements et 7 139 emplois, le ratio d'Herblay-sur-Seine est de 1,48 logement/emploi en 2013 et est ainsi actuellement conforme au ratio d'équilibre attendu pour 2030 dans le Val d'Oise (1,4 logement/emploi). Cependant, pour accompagner la croissance attendue de la population à horizon 2030 (+ 3 300 habitants entre 2019 et 2030), la création de 2 230 nouveaux emplois doit être réalisée à Herblay-sur-Seine. Pour ce faire, outre les dispositions mises en évidence précédemment dans les zones urbaines, les secteurs en extension de l'urbanisation doivent permettre une importante création d'emplois. Ainsi, l'OAP sur le secteur des Bayonnes vise à la création d'un espace hôtelier et d'un golf et celle sur le secteur des Chennevières doit permettre le développement d'activités, notamment des services de proximité le long de la RD48. Par ailleurs, la zone à urbaniser fermée à l'urbanisation des Beauregards entend permettre la création de nombreuses activités, en particulier de bureaux le long de l'autoroute A15. Ce secteur doit permettre à lui seul de répondre à une large part des besoins en termes de création d'emplois. Dès lors, le ratio de 1,4 logement/emploi devrait être garanti à horizon 2030 grâce au PLU révisé.

Les espaces à préserver et valoriser

En outre, le SDRIF distingue plusieurs espaces et continuités écologiques à préserver et valoriser. Les boisements entre la rue de Chateaubriand et la rue Alexandre Dumas, au niveau des secteurs de la Tuile et du Val Guillon, entre le chemin de Chennevières et la route de Conflans et au niveau du quartier des Buttes Blanches sont indiqués comme étant à préserver. Il en est de même pour les espaces agricoles de la plaine de Pierrelaye qui permettent une continuité écologique identifiée comme coulée verte. Les espaces agricoles sur la partie Nord du secteur des Beauregards sont également distingués.



Les espaces à préserver et valoriser

Ces espaces repérés par le SDRIF sont pris en compte dans le PADD, notamment dans l'axe « **Renforcer et valoriser le patrimoine naturel pour garantir un développement durable du territoire** ».

Les ambitions exprimées dans le PADD sont de protéger et valoriser les espaces verts existants mais aussi de repenser l'articulation ville/nature à Herblay-sur-Seine.

Ces ambitions sont traduites dans la grande orientation suivante :

« *Défendre un développement urbain durable donnant une place prépondérante à la nature en ville* »

- **Conserver et protéger les espaces verts et naturels du territoire** en faisant d'eux de véritables atouts et composants du développement urbain
- **Préserver et créer des continuités écologiques potentielles** dans la ville en prenant appui sur les espaces verts urbains, publics et privés, pour créer une trame verte de qualité et de véritables îlots de verdure en ville
- Intégrer dans les nouveaux quartiers des espaces de nature participant à **un meilleur maillage de la trame verte communale et intercommunale**
- **Valoriser l'activité agricole herblaysienne** en favorisant la mise en place de dispositifs de consommation locale, en protégeant les espaces maraîchers, supports de circuits courts ou locaux et en promouvant la création d'associations pour le maintien de l'agriculture paysanne (Amap)
- **Favoriser le développement du végétal en ville** : façades et toitures végétalisées, végétaliser les interstices et les espaces et équipements publics, « ensauvager » les voiries, trottoirs, cheminements piétons, promouvoir les noues végétalisées
- **Permettre la mise en œuvre de jardins familiaux ou collectifs**
- **Redonner de la place à l'arbre en ville**, véritable régulateur climatique par la captation carbone (arbres remarquables, espèces végétales à protéger...)
- Mener des actions de sensibilisation et d'accompagnement de la promotion de la nature en ville et permettre l'émergence d'une nouvelle forme de sociabilité à travers les quartiers
- Préserver les éléments de trame bleue existants (bassins de retenue, pièce d'eau des Femmes Savantes, noues...), et anticiper les potentiels liens entre les espaces de trame bleue lors de l'aménagement de nouveaux quartiers.

B. Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE)

Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique est le volet régional de la trame verte et bleue. Il a pour objet principal la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques. A ce titre :

- Il identifie les composantes de la trame verte et bleue (réservoirs de biodiversité, corridors écologiques, cours d'eau et canaux, obstacles au fonctionnement des continuités écologiques) ;
- Il identifie les enjeux régionaux de préservation et de restauration des continuités écologiques, et définit les priorités régionales dans un plan d'action stratégique ;
- Il propose les outils adaptés pour la mise en cœur de ce plan d'action.

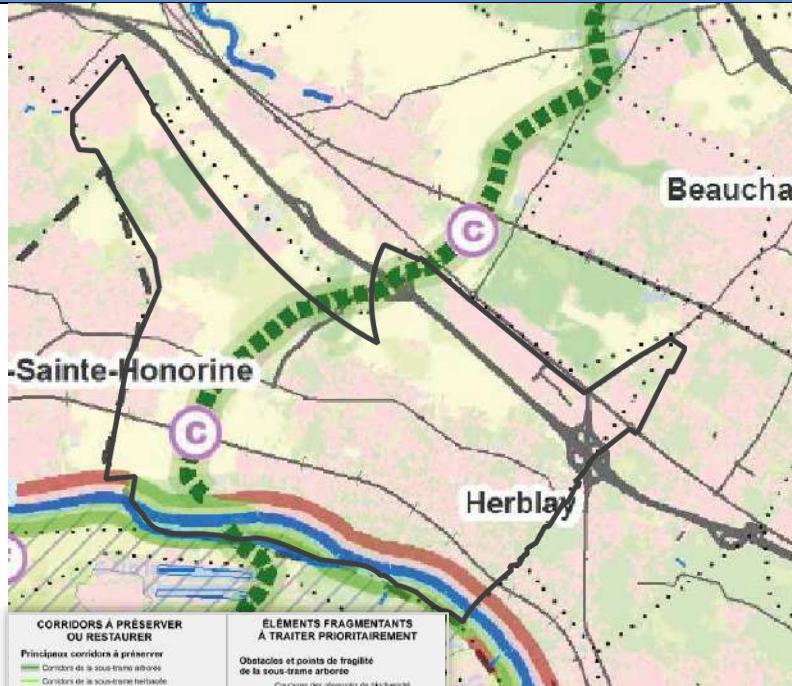
Ce document a été approuvé par délibération du Conseil régional du 26 septembre 2013. Il est composé notamment de différentes cartes : une identifiant la trame verte et bleue et une autre les objectifs de préservation et de restauration de la trame verte et bleue.

Le PLU s'inscrit dans un rapport de prise en compte du SRCE.

Orientation du SRCE	Prise en compte dans le PADD
<p>Les objectifs de la trame verte et bleue sont les suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - La plaine agricole est identifiée comme corridor de la sous-trame arborée à restaurer - La Seine est identifiée comme corridor alluvial en contexte urbain à restaurer ou à conforter, - La partie Sud de la plaine est identifiée comme secteur de connexion multi-trames (entre la trame boisée et la trame bleue) 	<p>AXE 5 : RENFORCER ET VALORISER LE PATRIMOINE NATUREL POUR GARANTIR UN DEVELOPPEMENT DURABLE DU TERRITOIRE</p> <p>1. <u>Valoriser la présence de la Seine à Herblay-sur-Seine</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Poursuivre, en collaboration avec la Communauté d'Agglomération, l'aménagement des berges de Seine pour faciliter les déplacements doux et favoriser les promenades tout en conservant ce cadre naturel de qualité - Faciliter les déplacements entre les berges du fleuve et les coteaux en particulier par la valorisation du réseau de sentes piétonnes qui rejoignent le plateau - Renforcer l'attractivité du site par la création d'activités en lien avec le fleuve et son environnement : activités de plaisance et loisirs, activités commerciales, activités de transports de personnes (notamment via le bac fluvial) ... - Préserver et valoriser les éléments patrimoniaux situés le long des berges : bâtis remarquables, espaces paysagers naturels de qualité (Ile d'Herblay-sur-Seine...), vues paysagères depuis les Coteaux ou le quartier de l'Eglise - Faire de la Seine et de l'île d'Herblay-sur-Seine un véritable atout de la trame bleue de la commune (qualité de l'eau, réservoirs biologiques...) .

Orientation du SRCE

Prise en compte dans le PADD



CORRIDORS À PRÉSERVER OU RESTAURER	ÉLÉMENTS FRAGMENTANTS À TRAITER PRIORITAIREMENT
Principaux corridors à préserver Corridors de la sous-trame arboree Corridors de la sous-trame herbacée Corridors alluviaux Faisceaux et rivières Cours	Obstacles et points de fragilité de la sous-trame bleue Cours d'eau présentant une sensibilité par les infrastructures majeures ou importantes Points de fragilité des corridors arborés Points de fragilité des corridors herbacés Cours d'eau présentant une sensibilité de Bassin d'Opération de Réhabilitation Obstacles à traiter d'ici 2017 (L. 214-17 du code de l'environnement) Obstacles sur les cours d'eau Structures fortes en maçonnerie et métalliques recouvertes par des infrastructures de transport Mieux humides alluviaux recouverts par des infrastructures de transport
Principaux corridors à restaurer ou conforter Corridors de la sous-trame arboree Corridors des réseaux canaux Corridors alluviaux en contexte urbain Faisceaux et rivières Cours	Obstacles et points de fragilité de la sous-trame bleue Cours d'eau présentant une sensibilité de Bassin d'Opération de Réhabilitation Obstacles à traiter d'ici 2017 (L. 214-17 du code de l'environnement) Obstacles sur les cours d'eau Structures fortes en maçonnerie et métalliques recouvertes par des infrastructures de transport Mieux humides alluviaux recouverts par des infrastructures de transport
Réseau hydrographique Cours d'eau à préserver ou à restaurer Autres cours d'eau identifiés à préserver ou à restaurer	AUTRES ÉLÉMENTS D'INTÉRÊT MAJEUR pour le fonctionnement des continuités écologiques Secteurs de concentration de nids et moulins Talus agricoles Lisières agricoles des boisements de plus de 100 ha situés sur les principales corridors arborees
ÉLÉMENTS À PRÉSERVER Réserve de biodiversité Réseaux touristiques	

3. Défendre un développement urbain durable donnant une place prépondérante à la nature en ville

- **Conserver et protéger les espaces verts et naturels du territoire** en faisant d'eux de véritables atouts et composants du développement urbain
- **Préserver et créer des continuités écologiques** potentielles dans la ville en prenant appui sur les espaces verts urbains, publics et privés, pour **créer une trame verte de qualité et de véritables îlots de verdure en ville** ;
- **Valoriser l'activité agricole Herblaysienne** en favorisant la mise en place de dispositifs de consommation locale, en protégeant les espaces maraîchers, supports de circuits courts ou locaux et en promouvant la création d'association pour le maintien de l'agriculture paysanne (Amap) ;
- **Préserver les éléments de trame bleue existants** (bassins de retenue, pièce d'eau des Femmes Savantes, noues...), et **anticiper les potentiels liens entre les espaces de trame bleue lors de l'aménagement de nouveaux quartiers.**

Par ailleurs, la carte des composantes du SRCE, identifiant une sous-trame herbacées sur les secteurs des Chennevières et des Bayonnes, fait l'objet d'une prise en compte fine dans les OAP correspondant à ces secteurs. Par sa nature, le projet sur le secteur des Bayonnes (notamment le golf) est pleinement favorable à une continuité de la sous-trame herbacée et le secteur des Chennevières présente dans l'OAP un volet spécifique sur la question des continuités écologiques, notamment par les espaces forestiers créés en frange ouest de ce secteur.

C. Le Plan de Déplacements Urbains d'Île-de-France (PDUIF)

Le **Plan de Déplacements Urbains d'Île-de-France (PDUIF)** est un document stratégique relatif aux modes de déplacement des franciliens et des marchandises, à l'horizon 2020. Il traite des politiques de mobilité sur l'ensemble du territoire régional, intègre tous les modes de transport (transports collectifs, voitures particulières, deux-roues motorisés, marche et vélo) ainsi que les politiques de stationnement ou encore d'exploitation routière. Il fixe ainsi les objectifs des politiques de déplacement d'ici à 2020.

Le Code de l'urbanisme introduit une hiérarchie entre les différents documents d'urbanisme, plans et programmes, et un **rapport de compatibilité entre certains d'entre eux. La notion de compatibilité n'est pas définie juridiquement.** Cependant la doctrine et la jurisprudence nous permettent de la distinguer de celle de conformité, beaucoup plus exigeante. Le rapport de compatibilité exige que **les dispositions d'un document ne fassent pas obstacle à l'application des dispositions du document de rang supérieur.**

Le PLU s'inscrit dans un rapport de compatibilité avec le PDUIF.

Orientations du PDUIF	Prise en compte dans le PADD
<p>Le PDUIF formule des orientations sur plusieurs thématiques : l'aménagement de la ville en lien avec les déplacements, les modes actifs, le stationnement voiture et le stationnement vélo.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les principes d'aménagement de la ville s'alignent sur ceux du SDRIF et encouragent la densification, avec trois mots-clés : intensité, compacité, multipolarité. La densification doit se faire à proximité des réseaux de transports en commun, pour éviter le plus possible le recours à la voiture. • Concernant les modes actifs, trois axes sont développés dans le but d'améliorer les conditions de déplacement : <ul style="list-style-type: none"> - l'amélioration de l'espace public au profit des modes actifs, et son adaptation aux personnes à mobilité réduite - la résorption des coupures urbaines - la pacification de la voirie pour favoriser la coexistence des différents modes de transport • Les principes retenus par le PDUIF pour le stationnement des véhicules motorisés sont : <ul style="list-style-type: none"> - Permettre le stationnement des véhicules au domicile 	<p>La question des déplacements, de leurs conditions, de leur optimisation et de leurs évolutions est transversale dans le PADD. Il s'attache notamment à renforcer les liaisons en transports en commun entre les différents quartiers, à mieux relier les zones d'activités économiques et à accorder une place plus importantes aux piétons et cyclistes en centre-ville.</p> <p>Plus particulièrement, l'axe 2 du PADD traite de l'importance de densifier le centre-ville d'Herblay-sur-Seine :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. <u><i>Accompagner le territoire pour un développement urbain maîtrisé, de qualité et choisi</i></u> <ul style="list-style-type: none"> - Garantir une évolution urbaine maîtrisée, de qualité et en harmonie avec l'environnement urbain existant. - Privilégier le développement (logements, activités, équipements) en priorité dans l'espace urbain en préservant le cadre de vie. - Réhabiliter, rénover et requalifier le centre-ville pour en renforcer l'attractivité. - Permettre dans les différents quartiers des opérations de développement ou de requalification selon les secteurs - Préserver le caractère pavillonnaire des quartiers existants par un suivi qualitatif et quantitatif de toute évolution du patrimoine bâti.

- Limiter l'usage de la voiture pour les déplacements pendulaires en fonction de la qualité de la desserte en transports collectifs

- Limiter l'occupation de l'espace public par les véhicules en stationnement, notamment les deux-roues motorisés, sur les trottoirs

Le PDUIF préconise que les règlements des PLU n'exigent pas un nombre de places par logement supérieur à 1,5 fois le taux de motorisation constaté sur la commune.

- Pour favoriser le **développement du vélo**, le PDUIF identifie plusieurs leviers d'action :

- Concevoir un aménagement urbain qui favorise les déplacements de courtes distances en appliquant les principes de densité/compacité/mixité

- Concevoir un aménagement de la voirie et de l'espace public plus favorable aux déplacements à vélo

- Offrir la possibilité de garer son vélo en toute sécurité à son domicile ou à sa destination

L'axe 4 aborde le renforcement du maillage en transports en commun... :

1. Fluidifier les circulations automobiles et renforcer les transports en commun

- Participer avec la Communauté d'Agglomération Val Parisis à rendre l'offre de transports en commun plus attractive, à renforcer les liaisons inter-gares de l'espace communautaire (RER A, RER C ou connexions métropolitaines avec le Tramway T2) et à développer les réseaux de bus électriques.

- Coordonner le développement des réseaux de transports en commun avec le développement urbain de la ville en prévoyant pour chaque quartier futur des arrêts de bus accessibles depuis les cœurs de quartier et assurant des liaisons vers les différents pôles d'habitat, d'équipements publics, de commerces et services du territoire

...des modes actifs :

2. Donner plus de place à la pratique des modes actifs dans la chaîne des déplacements pour tous

- Mettre en place des dispositifs permettant la valorisation des modes actifs en ville :

- Donner une place nouvelle au piéton en ville en facilitant les déplacements à pied entre les pôles habitat/commerces/services et en mettant en place des corridors piétonniers sécurisés ;

- Réfléchir à des mises en piétonisation de certains espaces publics comme le centre-ville pour favoriser les déplacements à pied ;

- Intégrer une offre cyclable dans les aménagements futurs de voiries et sur les axes structurants du territoire pour faciliter les interconnexions vélo entre quartiers, établissements scolaires, pôles économiques et commerciaux, entreprises... ;

- Améliorer la qualité et la signalétique des aménagements cyclables et piétons pour sécuriser les déplacements des utilisateurs ;

- Pacifier l'usage des voiries en promouvant un partage de la voie (instaurer des zones de rencontre à 20km/h et 30km/h notamment dans les futurs projets d'aménagement) ;

- Créer des quartiers plus adaptés à l'usage des modes alternatifs à la voiture en favorisant la marche et le vélo.

...et le stationnement de véhicules motorisés et vélos :

1. Pouvoir se déplacer autrement en ville en agissant sur les conditions d'usage des différents modes de déplacement durables

- Améliorer le parc de stationnement public :
 - L'adapter à tous les types véhicules en prévoyant des bornes de recharge électrique ;
 - Réserver de l'espace public pour le stationnement des vélos autour de la gare ainsi que dans les lieux d'habitat et les lieux de travail ;
 - Agir pour que la Communauté d'Agglomération réalise l'extension du Parc relais situé près de la gare ;
 - Travailler avec les acteurs publics compétents en matière de transports collectifs pour faciliter l'émergence de dispositifs nouveaux (veligo, infrastructures de recharges pour véhicules électriques – IRVE ...).
 - Adapter la voirie aux nouveaux modes de déplacements coopératifs (voies réservées, stationnement sur les axes structurants...).
- Continuer la mise en accessibilité de la voirie pour les personnes à mobilité réduite et favoriser leur accès aux transports en commun.

De plus, le dispositif réglementaire qui en découle respecte les préconisations du PDUIF. Ce point est développé dans la partie dédiée à la justification du règlement.

D. Le SDAGE du Bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands

Le PLU s'inscrit dans un rapport de compatibilité avec le SDAGE.

Le SDAGE	Prise en compte dans le PADD
<p>Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux du Bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands et son programme de mesures a été approuvé le 1er décembre 2015. Il fixe pour une période de 6 ans, « les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée et durable de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité de l'eau » à atteindre dans le bassin de la Seine. Le SDAGE 2010-2015 s'organise autour des objectifs suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> • objectifs de qualité des eaux de surface continentales et côtières; • objectifs de qualité pour chacune des masses d'eau de surface du bassin Seine et cours d'eau côtiers normands; • objectifs de qualité des eaux souterraines ; • objectifs de qualité pour chacune des masses d'eau souterraines du bassin Seine et cours d'eau côtiers normands; • objectifs de quantité des eaux souterraines; • objectifs de quantité des eaux de surface • objectifs liés aux zones protégées • les substances prioritaires et dangereuses • objectifs spécifiques aux zones de protection des prélèvements d'eau destinée à la consommation humaine 	<p>Le PADD consacre toute une orientation à la valorisation et la préservation de la Seine. Il s'agit à la fois d'en faire un cadre de vie agréable, praticable et respectueux de l'environnement naturel qui s'y trouve.</p> <p>AXE 5 : RENFORCER ET VALORISER LE PATRIMOINE NATUREL POUR GARANTIR UN DEVELOPPEMENT DURABLE DU TERRITOIRE</p> <p>1. Valoriser la présence de la Seine à Herblay-sur-Seine</p> <ul style="list-style-type: none"> - Poursuivre, en collaboration avec la Communauté d'Agglomération, l'aménagement des berges de Seine pour faciliter les déplacements doux et favoriser les promenades tout en conservant ce cadre naturel de qualité - Faciliter les déplacements entre les berges du fleuve et les coteaux en particulier par la valorisation du réseau de sentes piétonnes qui rejoignent le plateau - Préserver et valoriser les éléments patrimoniaux situés le long des berges : bâtis remarquables, espaces paysagers naturels de qualité (Ile d'Herblay-sur-Seine...), vues paysagères depuis les Coteaux ou le quartier de l'Eglise - Continuer les actions de prévention et de sensibilisation à la préservation des berges de Seine et de l'environnement naturel (opération Berges Saines, qualité de l'eau, lutte contre la pollution...) en collaboration avec la Communauté d'Agglomération compétente GEMAPI - Faire de la Seine et de l'île d'Herblay-sur-Seine un véritable atout de la trame bleue de la commune (qualité de l'eau, réservoirs biologiques...)

E. Le Plan Régional d'Élimination des Déchets Ménagers et Assimilés (PREDMA)

Le PLU s'inscrit dans un rapport de prise en compte du PREDMA et du PDEDMA. La loi n°2004-809 du 13 août 2004 relative aux libertés et responsabilités locales (article 48) et son décret d'application n°2005-1472 du 29 Novembre 2005 ont donné à la Région Ile-de-France la compétence d'élaborer un Plan Régional d'Élimination des Déchets Ménagers et Assimilés alors que cette planification reste départementale et de la responsabilité des Conseils Départementaux partout ailleurs en France.

Le Plan régional d'élimination des déchets ménagers et assimilés (PREDMA) concerne :

- Les déchets des ménages (ex : les emballages, les journaux-magazines, les encombrants, les déchets verts (tontes, branchages...), les ordures ménagères résiduelles...),
- Les déchets non dangereux et non inertes des entreprises et des administrations,
- Les boues de l'assainissement collectif.

Conformément aux dispositions de l'article L.541-15 du Code de l'environnement :

« Dans les zones où les plans visés aux articles L. 541-11, L. 541-13 et L. 541-14 sont applicables, les décisions prises par les personnes morales de droit public et leurs concessionnaires dans le domaine de l'élimination des déchets et, notamment, les décisions prises en application du titre Ier du présent livre doivent être compatibles avec ces plans. »

Il en résulte que les décisions de l'Etat (services Préfectoraux), des collectivités territoriales (leurs marchés publics, leurs décisions en matière de collecte et traitement, etc.) et des concessionnaires (les exploitants intervenant au titre de missions de service public dans le cadre des déchets) doivent s'inscrire dans une relation de compatibilité avec le plan.

Le PREDMA	Prise en compte dans le PADD
<p>Les objectifs du PREDMA pour 2019 comprennent aussi bien des objectifs de prévention :</p> <p>→ Diminuer le ratio de production de déchets par habitant annuel de 50 kg/hab.</p> <p>Des objectifs sur la valorisation de la matière. Ils tiennent compte des performances de collecte et des installations de tri. Ces objectifs quantitatifs sont des valeurs moyennées sur l'ensemble du territoire régional, ils sont déclinés par bassin de traitement.</p>	<p>Le PADD, dans son orientation « <i>Prendre en compte la dimension développement durable dans la construction de la ville de demain</i> » donne comme déclinaison de mettre en place une politique durable transversale dans la construction des nouveaux quartiers, ainsi que dans les espaces déjà urbanisés.</p> <p>Plus particulièrement, les objectifs « Continuer l'élargissement de l'offre de traitement des déchets et développer dans chaque quartier des systèmes de récupération des déchets améliorant ainsi la qualité visuelle des espaces</p>

- Augmenter de 60 % le recyclage des déchets ménagers.

Des objectifs sur la **valorisation organique pour les déchets végétaux et biodéchets**. L'objectif de collecte est une valeur moyennée sur l'ensemble du territoire régional. Compte tenu du taux d'habitat collectif sur certains territoires, il ne peut pas être décliné localement.

- Doubler la quantité de compost conforme à la norme,
- Diminuer de 25 % les déchets incinérés et de 35 % les déchets enfouis,

Ainsi que des objectifs liés aux **installations** :

- Favoriser une meilleure répartition géographique des centres d'enfouissement.

publics » et « Participer activement à l'élaboration du Plan communautaire de Prévention des déchets (PCPD » répondent aux objectifs d'amélioration de la gestion des déchets ménagers du PREDMA.

F. Les documents relatifs aux risques et nuisances

Les risques naturels et technologiques

La loi du 22 juillet 1987 relative à l'organisation de la sécurité civile, à la protection de la forêt contre l'incendie et à la prévention des risques majeurs prévoit que le citoyen a le droit d'être informé sur les risques qu'il encourt en certains points du territoire, et sur les mesures de sauvegarde pour l'en protéger.

À Herblay-sur-Seine, l'information relative aux risques majeurs se base sur le DDRM (Dossier Départemental des Risques Majeurs), réalisé par la préfecture. Ce dernier identifie les risques naturels suivants sur le territoire : risques d'inondation, risque d'effondrement de cavités souterraines, dissolution du gypse, aléa retrait-gonflement des argiles. En matière de risques technologiques : transport de matières dangereuses (canalisations, voie ferrée) et nuisances sonores liées aux infrastructures de transport terrestre.

❖ Le risque d'inondation

Le **Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI)** est une servitude s'appliquant au PLU. Il a été approuvé par l'Arrêté préfectoral du 3 Novembre 1999 et a été élaboré pour ce secteur de la vallée de la Seine. Il définit quatre zones d'aléa, aux alentours du fleuve, qui sont présentées plus longuement dans l'annexe « PPRI » du PLU.

Le territoire communal est également soumis au **risque d'inondations « pluviales »** en raison des sols limoneux du département, ayant tendance à s'imperméabiliser lorsqu'il pleut pendant plusieurs jours d'affilée avant l'orage. Cela favorise le ruissellement des eaux et peut générer des coulées de boue dans les villes et bourgs situés à l'aval.

La commune est classée comme **Territoire à Risque d'Inondation (TRI)**, avec un risque de crue liée à un débordement lent de cours d'eau. Ce TRI a été défini par arrêté du préfet coordonnateur de bassin le 27/11/2012.

❖ Les mouvements de terrain

Les **risques d'effondrement de cavités souterraines** : plusieurs carrières souterraines de calcaires recensées.

Le Plan de Prévention des Risques Naturels délimite les zones exposées aux risques et définit les mesures de prévention, de protection et de sauvegarde qui doivent être prises. Il approuve constitue une servitude d'utilité publique devant être respecté par les documents d'urbanisme et par les autorisations d'occupation des sols (article L. 562-4). Les zones A, N, Nf et UR1 sont notamment concernées par un très fort risque d'effondrement de cavité souterraine sur les secteurs situés au niveau du coteau de la Seine (zone R du règlement du PPRN, identifiée sur la carte annexée au PLU).

Tout travaux d'aménagement réalisé au sein de ces zones doit donc tenir compte des prescriptions du PPRN concernant la zone R (rouge). Le détail de ces prescriptions est spécifié dans le règlement pour chacune de ces zones.

La **dissolution du gypse** : du fait de son affleurement à flanc de versant, le massif gypseux est soumis à une forte altération qui est à l'origine de nombreux mouvements de terrain, d'effondrements et d'affaissement du sol en surface. La commune est concernée sur sa portion Ouest.

Le PPRN (Plan de Prévention des Risques Naturels) pour la question des carrières souterraines et la dissolution du gypse a été approuvé le 24 mai 2019.

Le **retrait-gonflement des argiles** : Le territoire communal est, compte tenu de la nature des sols qui le compose, susceptible d'être soumis à des risques provoqués par des phénomènes de mouvement de terrain par retrait et gonflement des argiles résultant de la sécheresse ou d'une forte augmentation de teneur en eau au cours du retour à une pluviométrie normale. Ces mouvements de terrain peuvent provoquer la fissuration de certaines constructions. Seule l'extrémité Est du territoire est concernée par un aléa moyen à fort.

❖ Les risques technologiques et industriels

Herblay-sur-Seine est concernée par le **risque lié au transport de matières dangereuses** consécutif à un accident se produisant lors du transport. Les produits dangereux sont nombreux ; ils peuvent être inflammables, toxiques, explosifs, corrosifs ou radioactifs. La commune est citée au dossier départemental des risques majeurs pour les risques liés au transport sous différentes formes : le risque par canalisation, par voie ferrée et par voie routière. La présence de canalisations de transport de gaz et d'hydrocarbures engendre des limitations de la constructibilité des secteurs environnants. Ces restrictions sont définies en annexe du PLU.

Les **installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)** : Le territoire compte 94 ICPE. Par ailleurs, la partie Sud de la commune est concernée par le site du SIAAP (usine de traitement des eaux) qui est identifié en site SEVESO seuil haut.

Le classement sonore des infrastructures de transport terrestre :

Selon le Code de l'Environnement et en application de la loi relative à la lutte contre le bruit du 31 décembre 1992, le préfet du Val d'Oise a établi, par arrêté préfectoral du 27 septembre 2001, le classement sonore des infrastructures de transport.

Ce classement compte 5 catégories de nuisance sonore (la catégorie 1 étant la plus bruyante) et des modalités d'isolement acoustique leurs sont associées. La délimitation de secteurs affectés par le bruit d'infrastructures terrestres oblige les constructeurs à respecter les normes d'isolation acoustique pour les constructions nouvelles.

- L'A15 est identifiée en catégorie 1.
- La 11ème avenue, l'avenue de la Libération, la rue de la Plâtrière d'Herblay et le boulevard du 8 mai 1945 sont identifiés en catégorie 3,
- Les échangeurs entre l'A15 et la RD392, la route de Conflans, les échangeurs entre l'A15 et la 11ème avenue et le boulevard du Havre sont identifiés en catégorie 3 ou 4 selon les tronçons
- La rue de la Marne, le boulevard de Verdun, le boulevard des Ambassadeurs et le boulevard Joffre sont identifiés en catégorie 4
- Les voies communales et la route de Pierrelaye sont identifiées en catégorie 4.
- La voie ferrée est classée en catégorie 1

Prise en compte dans le PADD

Le PADD définit un certain nombre d'orientations afin de limiter l'exposition de la population aux risques, nuisances et pollutions :

- **Prendre en compte** le PPRi de la Seine dans tout projet d'aménagement concerné par ce document.
- **Intégrer** les risques et nuisances dans les futurs projets dès leur conception.
- **Rester vigilant** sur les pollutions liées aux activités présentes sur le territoire communal et notamment prévoir des études de sol avant de construire sur des sites pollués ou potentiellement pollués.
- **Favoriser** les déplacements alternatifs à la voiture afin de limiter les nuisances sonores mais aussi les émissions de gaz à effet de serre.

Les risques cités ci-dessus sont pris en compte dans le dispositif réglementaire du PLU (dispositions générales notamment). Par ailleurs, les PPRi et PPRN et le classement sonore sont intégrés en annexe du PLU.

G. Les documents relatifs au climat et à l'énergie

Le Schéma Régional Climat Air Energie (SRCAE) de la Région Ile-de-France

Le PLU s'inscrit dans un rapport de prise en compte avec le SRCAE.

Le SRCAE a été prévu par l'article L.222-1 du Code de l'Environnement. Elaboré par l'Etat et la Région, il fixe à l'horizon 2020 et 2050 :

- Les orientations permettant d'atténuer les effets du changement climatique et de s'y adapter pour diviser par 4 les émissions nationales de gaz à effet de serre entre 1990 et 2050. À ce titre, il définit notamment les objectifs régionaux en matière de maîtrise de l'énergie ;
- Les orientations permettant, pour atteindre les normes de qualité de l'air, de prévenir ou de réduire la pollution atmosphérique ou d'en atténuer les effets. A ce titre, il définit des normes de qualité de l'air propres à certaines zones lorsque leur protection le justifie ;
- Par zone géographique, les objectifs à atteindre en matière de valorisation du potentiel énergétique terrestre, renouvelable et de récupération et en matière de mise en œuvre de techniques performantes d'efficacité énergétique

Orientations du SRCAE	Prise en compte dans le PADD
<p>En termes d'urbanisme, il définit notamment l'orientation suivante : promouvoir la densification, la multipolarité et la mixité fonctionnelle afin de réduire les consommations énergétiques, qui se décline selon les objectifs suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Densifier les zones urbaines tout en respectant les enjeux de la qualité de l'air et de l'adaptation au changement climatique ; - Promouvoir la multipolarité à proximité des gares et des pôles intermodaux en lien avec les réseaux de transports en commun existants ou en développement ; - Favoriser les modes actifs de déplacement et les transports en commun dans le partage de l'espace public ; 	<p>La commune d'Herblay-sur-Seine par le biais du PADD répond totalement à ces différents objectifs dans les orientations suivantes :</p> <p>AXE 2 : PERMETTRE UN DEVELOPPEMENT URBAIN HARMONIEUX POUR UNE VILLE ATTACHEE A SON HISTOIRE ET A LA QUALITE DE SON CADRE DE VIE</p> <p>1. Accompagner le territoire pour un développement urbain maîtrisé, de qualité et choisi</p> <ul style="list-style-type: none"> - Garantir une évolution urbaine maîtrisée, de qualité et en harmonie avec l'environnement urbain existant. - Privilégier le développement (logements, activités, équipements) en priorité dans l'espace urbain en préservant le cadre de vie. - Favoriser la création de nouveaux quartiers à mixité fonctionnelle en permettant à chacun d'avoir un accès facilité aux commerces, aux services, aux transports, aux équipements publics et aux espaces publics...

- Réserver dans l'aménagement urbain des espaces pour la logistique (entrepôts logistiques, espaces de livraison) ;
- Privilégier la mixité fonctionnelle, les commerces et les services de proximité afin de réduire la portée des déplacements ;
- Mutualiser les services et les équipements ;
- Favoriser le développement des réseaux de chaleur et de froid ;
- Poursuivre les actions pour rendre la ville attractive en privilégiant une qualité de vie agréable.

AXE 5 : RENFORCER ET VALORISER LE PATRIMOINE NATUREL POUR GARANTIR UN DEVELOPPEMENT DURABLE DU TERRITOIRE

2. Prendre en compte la dimension développement durable dans la construction de la ville de demain

- Créer des quartiers mixtes soucieux de la préservation de l'environnement et prenant en compte la dimension durable dans leur déploiement :
 - Préconiser et promouvoir le recours aux énergies renouvelables ;
 - Participer à la réduction des émissions de gaz à effet de serre en privilégiant les créations de zones 20 et 30 dans tous les quartiers afin de réduire la vitesse en ville ;
 - Continuer l'élargissement de l'offre de traitement des déchets et développer dans chaque quartier des systèmes de récupération des déchets améliorant ainsi la qualité visuelle des espaces publics
 - Participer activement à l'élaboration du Plan communautaire de Prévention des déchets (PCPD) ;
 - Continuer la gestion alternative des eaux pluviales à la parcelle lorsque la qualité des sols le permet et développer des systèmes de récupération des eaux dans les équipements publics ;
 - Prendre en compte la problématique des îlots de chaleur dans l'élaboration des projets d'aménagement des nouvelles opérations.
- Être une collectivité exemplaire en matière de construction d'équipements publics prenant en compte les nouvelles normes de réglementation thermique et les dispositifs de régulation et de réduction des énergies
- Favoriser le développement de constructions labellisées que ce soit dans le domaine privé ou public et le respect des normes thermiques
- Réfléchir avec la Communauté d'Agglomération à la mise en place de dispositifs innovants en matière de déplacements et de mobilités et favoriser l'éco-conduite : vélo-partage, auto-partage, aires de covoiturage ; circulations douces entre et à l'intérieur de tous les quartiers existants ou à venir (chemins piétonniers, sentes, pistes cyclables...), réseau de bus électriques
- Aider les Herblaysiens à accéder aux dispositifs d'aide à l'amélioration énergétique de l'habitat.

Le Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET)

Le PCAET a été approuvé le 11 avril 2023 par la Communauté d'Agglomération Val Parisis.

Il s'agit d'un projet élaboré spécifiquement pour répondre aux problématiques de consommation d'énergie et d'émissions de gaz à effet de serre à l'échelle d'un territoire. Ce document stratégique a été encadré dans son contenu par la loi Grenelle, puis la loi pour la Transition Énergétique pour la Croissance Verte. Celui-ci doit orienter dans le domaine des émissions de gaz à effet de serre les différentes politiques et documents élaborés à l'échelle de la Communauté d'Agglomération.

Le PLU s'inscrit dans un rapport de prise en compte avec le PCAET.

H. Le Plan de Gestion des Risques d'Inondation (PGRI)

Le PLU doit prendre en considération les objectifs et les orientations du PGRI pour l'aménagement. Le PGRI 2022-2027 du bassin Seine Normandie a été arrêté le 03 mars 2022 par le préfet coordonnateur du bassin. Son application est entrée en vigueur le 08 avril 2022.

Il fixe pour six ans des grands objectifs à atteindre sur le bassin Seine-Normandie pour réduire les conséquences des inondations sur la vie et la santé humaine, l'environnement, le patrimoine culturel et l'économie. Les 4 grands objectifs du PGRI 2022-2027 sont :




- Aménager les territoires de manière résiliente pour réduire leur vulnérabilité,
- Agir sur l'aléa pour augmenter la sécurité des personnes et réduire le coût des dommages,
- Améliorer la prévision des phénomènes hydro-météorologiques et se préparer à gérer la crise,
- Mobiliser tous les acteurs pour consolider les gouvernances adaptées et la culture du risque.

Objectifs du PGRI	Prise en compte dans le PADD
<p>Aménager les territoires de manière résiliente pour réduire leur vulnérabilité,</p> <p>Agir sur l'aléa pour augmenter la sécurité des personnes et réduire le coût des dommages,</p> <p>Améliorer la prévision des phénomènes hydro-météorologiques et se préparer à gérer la crise,</p> <p>Mobiliser tous les acteurs pour consolider les gouvernances adaptées et la culture du risque.</p>	<p>Le risque d'inondation fait partie des risques et nuisances qui sont identifiés comme ambition au cœur du projet dans le volet environnemental du PADD. L'orientation majeure est de « limiter l'exposition de la population aux risques, et lutter contre les nuisances et les pollutions ». Le PADD exprime pour cela les orientations de :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Prendre en compte le PPRi de la Seine dans tout projet d'aménagement concerné par ce document. • Intégrer les risques et nuisances dans les futurs projets dès leur conception. • Continuer les actions de prévention et de sensibilisation à la préservation des berges de Seine et de l'environnement naturel (opération Berges Saines, qualité de l'eau, lutte contre la pollution...) en collaboration avec la Communauté d'Agglomération compétente GEMAPI ; <p>L'OAP Quais de Seine a vocation à protéger les espaces allant de la crête du coteau jusqu'aux îles de la Seine, pour permettre la conservation d'une couverture végétale importante, limiter le ruissellement et préserver les espaces de biodiversité présents sur le site.</p> <p>L'OAP Trame verte et bleue, plus transversale, entend protéger les espaces boisés, les parcs et espaces verts, la nature en ville... Cela permet de conserver des espaces de pleine terre assurant une certaine perméabilité des sols et donc limitant les risques notamment de ruissellement.</p> <p>La préservation d'espaces verts au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme ainsi que les règles de préservation</p>

	<p>d'espace de pleine terre dans chaque zone permettent de conserver des espaces perméables, ce qui garantit une infiltration des eaux et limite donc le risque d'inondation.</p>
--	---

Ces dispositifs de protection et de sensibilisation permettent ainsi de prévenir les risques d'inondation sur le territoire herblaysien, et de protéger les habitants et les constructions existantes et à venir des impacts éventuels.

I. Les monuments historiques et sites classés et inscrits

MONUMENTS HISTORIQUES ET SITES CLASSES ET INSCRITS	Prise en compte dans le PADD
<p>Les sites classés et les sites inscrits sont protégés au titre des articles L. 341-1 et suivants du Code de l'environnement. La commune est concernée par un espace protégé au titre de la loi du 2 mai 1930 qui concerne les monuments naturels et les sites de caractère artistique, historique, scientifique, légendaire ou pittoresque.</p> <p>Site inscrit : « Panorama d'Herblay » par arrêté du 9 mars 1943</p> <p>Les vues depuis le surplomb d'Herblay donnant sur les coteaux, les berges de Seine et les îles d'Herblay font l'objet d'une inscription à la protection des sites.</p>   <p><i>Vue sur les berges de Seine depuis les Coteaux ; Espace Ville 2016</i></p>  <p><i>Eglise Saint-Martin d'Herblay ; herblaysurseine.fr</i></p> <p>Site inscrit : l'église Saint-Martin d'Herblay par arrêté du 6 juillet 1925.</p>	<p>Le site inscrit « Panorama d'Herblay » est pris en compte par le PADD notamment dans l'axe 2 « Permettre un développement urbain harmonieux pour une ville attachée à son histoire et à la qualité de son cadre de vie ».</p> <p>En effet, des orientations sont données en faveur de la préservation et de la valorisation des coteaux, notamment en raison des vues paysagères vers la Seine qu'ils offrent :</p> <p>4. Protéger et valoriser le patrimoine architectural et historique du territoire</p> <ul style="list-style-type: none"> - Renforcer la prise en compte de l'environnement urbain existant, ses particularités, ses formes urbaines et ses gabarits afin de ne pas dévaloriser les paysages de qualité et l'esprit résidentiel de la commune : <ul style="list-style-type: none"> • Veiller au ralentissement de l'urbanisation des coteaux afin de préserver les vues paysagères de qualité vers le fleuve et contenir les mutations urbaines ; • Conserver le caractère naturel des quais de Seine et protéger le linéaire urbain de qualité (clôtures, bâtiments remarquables, alignements d'arbres...) ; • Faire connaître et valoriser le réseau de sentes piétonnes afin de créer un parcours de randonnées accessible à tous.

<p>L'église Saint-Martin, construite entre le IX^{ème} et le XIX^{ème} siècle, est édifiée à l'emplacement d'une ancienne nécropole mérovingienne. Le transept, surmonté d'ogives est d'architecture gothique primitive, tandis que le cœur est construit suivant une architecture du gothique flamboyant.</p>	
--	--

3. Justification des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le PADD

A. La production de logements envisagée au regard de l'objectif démographique et des exigences du SDRIF en termes de densification des espaces urbanisés

La commune comptait 27 692 habitants en 2014, chiffre de référence de l'INSEE qui permet d'identifier la production de logements à prévoir au regard des objectifs démographiques. Elle compte, au 1^{er} janvier 2017, 28 274 habitants.

Compte tenu des obligations liées à la prise en compte du SDRIF, des efforts en termes de production de logements qui sont nécessaires (notamment dans le contexte francilien), des potentialités existantes sur le territoire communal, ou encore des projets engagés ou réalisés depuis 2013, il est possible d'estimer que la population tendra, à l'horizon 2030, vers 36 500 habitants. Cette croissance démographique, tenant compte de l'attractivité de la commune, serait forte (+1,9 % par an) et devrait être accompagnée d'une croissance du parc de logements d'environ 300 logements par an (voir p. 93 du Diagnostic). Ainsi, avec une construction de 300 logements par an entre 2019 et 2030, le parc de logements devrait augmenter d'environ 3 300 logements sur cette période.

Par ailleurs, la densité des espaces d'habitat au sens strict en 2013 était, selon le Référentiel territorial de l'IAU (chiffre de référence pour la prise en compte des objectifs du SDRIF), de 23,4 logements par hectare en 2013. De ce fait, pour atteindre les objectifs du SDRIF, le présent PLU devra rendre possible une augmentation de 15% de la densité des espaces d'habitat au sens strict, soit 26,9 logements par hectare à horizon 2030. La superficie des espaces d'habitat au sens strict en 2012 était de 452,7 hectares selon le Référentiel territorial de l'IAU. De ce fait, les espaces d'habitat au sens strict devront pouvoir accueillir environ $452,7 \times 26,9 = 12\ 180$ logements à horizon 2030. En 2013, Herblay comptait 10 595 logements dans les espaces d'habitat. De ce fait, le PLU devra rendre possible la construction de $12\ 178 - 10\ 595 = 1\ 583$ logements dans les espaces d'habitat au sens strict déjà constitués en 2013. Entre 2013 et 2018, il a été construit environ 350 logements dans les zones d'habitat (données communales). Le PLU, par son dispositif réglementaire, doit ainsi rendre possible la construction d'environ **1 250 logements dans les espaces d'habitat** au sens strict existants en 2013 (1 233 logements selon le Référentiel territorial de l'IAU).

B. Le dispositif réglementaire prévu pour atteindre les objectifs de production de logements dans une logique de modération de la consommation de l'espace et lutte contre l'étalement urbain

Pour être conforme au SDRIF, le PLU doit rendre possible la construction de 1 583 logements dans les espaces d'habitat au sens strict déjà constitués en 2013. Entre 2013 et 2018, environ 350 logements ont été réalisés dans les espaces d'habitat identifiés au SDRIF sous forme d'opérations d'ensemble (non-compris les permis de construire délivrés pour des maisons individuelles). Ainsi, la réalisation d'environ 1 250 nouveaux logements doit être rendue possible dans les zones d'habitat au sens strict déjà constituées en 2013. Celle-ci est donc envisagée principalement dans les zones UCv, UCV, UR1 et US (la construction de nouveaux logements dans les zones UR2 et UCo devrait être très limitée du fait du caractère peu mutable de ces zones et est, dès lors, négligeable). La répartition des nouveaux logements devrait pouvoir être mise en œuvre et permise par le règlement de ces zones de la manière suivante :

- En zone UCv, également concernée par l'OAP « Centre-ville », secteur de renouvellement urbain de cœur de ville prioritaire pour la ville, **200 à 300 nouveaux logements** devraient pouvoir être construits selon les études de faisabilité réalisées.
- En zone UCV, le potentiel de mutation du bâti est assez limité, le centre-ville étant déjà très constitué et marqué par un fort enjeu patrimonial. Cependant, des projets ont pu être récemment réalisés et ont conduit à une densification du bâti. Par exemple, un projet de 38 logements a été autorisé en 2018 rue d'Argenteuil sur une parcelle qui n'accueillait qu'un logement. Si un projet de ce type est réalisé tous les trois ans, le potentiel est alors d'environ **180 logements** à l'horizon du PLU.

De plus, un potentiel plus important existe rue de la Tour Fine : la réalisation de projets tels que permis par le règlement de la zone UCV et comme il en existe déjà un en cours de réalisation à l'angle de la Tour Fine et de la rue d'Argenteuil (39 logements) devrait induire la construction d'*a minima* 80 logements.

Ainsi, le potentiel en zone UCV peut être estimé à **260 nouveaux logements** environ à horizon PLU.

- En zone US, les règles définies n'ouvrent pas à une forte densification du secteur du fait de la situation de la zone sur les coteaux de Seine, de son caractère fortement végétalisé et de la présence d'un fort enjeu patrimonial. Ainsi, avec les règles définies, il apparaît qu'environ 30 parcelles pourraient accueillir une nouvelle construction. Si l'on suppose qu'aucun logement ne serait divisé, le potentiel global sur cette zone serait de **30 nouveaux logements** à horizon PLU.
- Enfin, en zone UR1, le projet de PLU permet une certaine densification des espaces bâtis. 2 400 parcelles ont une taille supérieure à 400 m² et apparaissent ainsi particulièrement susceptibles de muter pour la réalisation de nouveaux logements. Parmi ces parcelles, compte tenu d'un coefficient de rétention des propriétaires et de la diversité des situations (notamment en termes d'accessibilité des terrains), on peut supposer entre 400 et 480 parcelles véritablement « mutables » (soit entre une parcelle sur cinq et une parcelle sur six). Ces parcelles pourraient permettre en moyenne la réalisation d'environ trois logements là où il n'y en avait qu'un en envisageant une taille moyenne des parcelles de 400 m² (estimation proposée à la suite d'un calcul de faisabilité effectué à partir des règles d'emprise au sol, de hauteur et de recul). Dès lors, le potentiel estimatif pourrait être compris entre $400 \times 2 =$ **800 logements** et $480 \times 2 =$ **960 logements**. De plus, celui-ci ne prend de surcroît pas en compte les potentiels de regroupement de terrains, qui peuvent permettre ponctuellement des quantités de logements plus importantes.

Le potentiel total de production de logements dans les zones UCv, UCV, US et UR1 peut donc être évalué à environ au moins entre **1 300 et 1 550 nouveaux logements** à horizon PLU. Avec la réalisation d'environ 350 logements entre 2013 et 2018 dans les espaces d'habitat, le potentiel total entre 2013 et 2030 serait ainsi compris entre 1 750

et 1 850 nouveaux logements. Le dispositif réglementaire du PLU permet donc une densification des espaces d'habitat de plus de 15 %, conformément aux exigences du SDRIF.

Le PADD prévoit un rythme de construction annuel de 300 logements par an, soit 3 300 logements entre 2019 et 2030. Parmi les 3 300 logements dont le PADD prévoit la construction à horizon PLU, entre 1 300 et 1 550 nouveaux logements devraient être construits dans les espaces urbains déjà constitués, en zones UCV, UCVR, US et UR1. Pour permettre la mise en œuvre d'un rythme de 300 nouveaux logements par an, entre 1 800 à 1 900 nouveaux logements doivent être réalisés hors des espaces urbains déjà constitués, dans les zones à urbaniser identifiées au PLU. Elles représentent un potentiel important, notamment dans les zones à urbaniser faisant l'objet d'OAP, dont la programmation a été définie dans l'OAP :

Zones à urbaniser ouvertes à l'urbanisation :

- 50 logements sur le secteur de la Garenne,
- 80 à 120 logements sur le secteur des Bayonnes.

Zones à urbaniser fermées à l'urbanisation faisant l'objet d'OAP :

- 400 à 500 logements sur le secteur des Chennevières,
- Environ 100 logements sur le secteur des Noisetiers.

Ainsi, la réalisation des différentes zones à urbaniser faisant l'objet d'OAP devrait permettre la construction de **630 à 720 nouveaux logements**. Enfin, d'autres zones à urbanisées fermées à l'urbanisation ont été délimitées et devraient pouvoir être ouverte à l'urbanisation en fonction des besoins identifiés et pour permettre la mise en œuvre de l'objectif inscrit au PADD. Le potentiel global, sur les secteurs des Chênes, des Beauregards, de la Roue et de Sous-la-Justice est ainsi estimé à **environ 1 600 nouveaux logements supplémentaires**. Néanmoins, même si elles devraient permettre de suivre l'ambition exprimée dans le PADD d'un rythme de construction limité à 300 nouveaux logements par an d'ici 2030, il apparaît que les zones à urbaniser fermées à l'urbanisation ne seront très probablement pas toutes urbanisées à échéance 2030.

Pour répondre aux objectifs de construction de 300 nouveaux logements par an, soit 3 300 logements entre 2019 et 2030, il est ainsi identifié un potentiel réparti de la manière suivante :

- 1 400 à 1 500 nouveaux logements dans les zones UCV, UCVR, US et UR1,
- 130 à 170 nouveaux logements dans les zones à urbaniser ouvertes à l'urbanisation,
- 500 à 600 nouveaux logements dans les zones à urbaniser faisant l'objet d'OAP,
- 1 300 nouveaux logements dans les zones à urbaniser fermées à l'urbanisation et ne faisant pas l'objet d'OAP.

4. Justification de la mise en conformité de la commune avec les objectifs de mixité sociale exprimés par la loi SRU

Au 1er janvier 2017, le nombre de logements locatifs sociaux retenu à titre définitif pour l'application de l'article 55 de la loi SRU est de 1893 et représente 17,3% du parc de logements. Par ailleurs, la commune d'Herblay-sur-Seine s'est engagée au sein de PLHi à garantir, pour la période 2015-2021, la réalisation de 1 620 logements dont 37% de logements locatifs sociaux. Parmi ces logements sociaux, le PLHi identifie la répartition suivante :

- 30% en Prêt Locatif Aidé d'Intégration (PLAI),
- 30% en Prêt Locatif Social (PLS),
- 40% en Prêt Locatif d'Utilité Sociale (PLUS).

De plus, le PLHi prévoit que les T1, T2 et T3 représentent 65% des logements construits pour compenser le manque de logements de petite et moyenne taille.

Pour répondre aux enjeux de mixité sociale exprimés par la loi SRU et confortés par le PLHi, le PADD fixe les orientations suivantes :

« Développer, diversifier l'offre en logements et répondre aux divers besoins des ménages présents ou futurs sont autant de défis importants à relever pour maintenir l'attractivité du territoire et faciliter la mobilité dans le parcours résidentiel des Herblaysiens. »

« Renforcer la mixité sociale par un élargissement des possibilités d'accéder au logement pour toutes les catégories de la population (accession sociale, logements locatif social, logements intermédiaires, accession aidée dispositifs de prix maîtrisés à destination des jeunes primo-accédants...) et par une répartition spatiale homogène des offres de logements. »

Part de logements locatifs sociaux nécessaire pour atteindre 25% de logements locatifs sociaux à horizon PLU

Le PADD fixe un objectif de réalisation contenu à 300 nouveaux logements par an. D'ici 2025, il devrait ainsi être construit 1 800 nouveaux logements. Par ailleurs, on compte, au 1er janvier 2018, 11 245 résidences principales, dont 18,90% de logements locatifs sociaux. Pour atteindre 25% de logements locatifs sociaux sans augmentation du nombre des résidences principales, il devrait être construit 686 logements sociaux.

Ainsi, pour atteindre 25% de logements sociaux en 2025, il serait nécessaire de créer 450 logements sociaux parmi les 1 800 nouveaux logements réalisés (25%), ainsi que les 686 logements sociaux identifiés pour permettre le rattrapage des objectifs de la loi SRU.

Ainsi, parmi les 1 800 nouveaux logements réalisés d'ici 2025, il faudrait réaliser $450 + 686 = 1\,136$ logements sociaux, soit un taux de 63,1 % de logements sociaux. Ce taux très élevé apparaît irréaliste et inaccessible pour la commune.

Parmi les 3 300 logements dont le PADD prévoit la construction à horizon PLU (2030), entre 1 300 et 1 550 nouveaux logements devraient être construits dans les espaces urbains déjà constitués, en zones UCV, UCVR, US et UR1.

D'ici 2025, on peut ainsi estimer la réalisation, dans le diffus, de 800 à 850 nouveaux logements dans ces zones, en-dehors des Emplacements réservés pour mixité sociale identifiés dans les espaces urbanisés. La réalisation d'une moyenne de 37% de logements sociaux dans ces zones induirait la réalisation d'environ 300 à 315 logements sociaux. Dans les secteurs identifiés par des Emplacements réservés pour mixité sociale, sont identifiés la réalisation de 364 nouveaux logements sur ces sites, dont 281 logements sociaux (76% des logements produits dans ces opérations). Dans les zones AU de la Garenne et des Chennevières, disposant d'OAP, seront réalisés 37% de logements sociaux, soit :

- entre 18 et 19 logements (sur 50 logements réalisés) sur le secteur de la Garenne
- environ 110 logements (sur 300 logements réalisés) sur le secteur des Chennevières (1^{ère} tranche).

Par ailleurs, les sites des Noisetiers (100 logements) et des Bayonnes (entre 80 et 120 logements) ne sont pas identifiés pour l'accueil de logements locatifs sociaux.

Ainsi, d'ici 2025, il pourrait être réalisé sur ces différents sites environ $850 + 364 + 50 + 300 + 100 + 80 = 1744$ logements, dont environ 720 logements sociaux, soit un taux de 41,3% de LLS parmi les opérations de logement créées entre 2019 et 2025.

Le rattrapage des objectifs de la loi SRU pourrait alors se poursuivre entre 2025 et 2030. En effet, dans le « diffus », entre 600 et 650 logements devraient alors être construits dans les zones UCV, UR1 et US entre 2025 et 2030 pour suivre l'objectif démographique de 300 nouveaux logements par an. La réalisation de 37% de logements sociaux dans ces zones induirait la réalisation d'environ 220 à 240 logements sociaux. Pour conforter le niveau de production il sera possible alors (en fonction des besoins identifiés et par l'intermédiaire d'une procédure d'adaptation du PLU) d'augmenter le taux de 37% en le fixant à 40 ou encore 50%.

Dans les zones AU réalisées après 2025, il pourrait alors être réalisé, en suivant un taux de 37% :

- entre 35 et 75 logements locatifs sociaux sur le site des Chennevières (2^{ème} tranche) pour 100 à 200 logements réalisés ;
- environ 150 logements locatifs sociaux sur le site des Beaugards pour 400 logements réalisés ;
- entre 35 et 60 logements locatifs sociaux sur le site de Sous-la-Justice pour 100 à 150 logements réalisés ;
- entre 35 et 60 logements locatifs sociaux sur le site de La Roue pour 100 à 150 logements réalisés.

Il serait ainsi construit, sur la période 2025-2030, environ $650 + 100 + 400 + 150 + 150 = 1450$, dont environ 545 logements sociaux, soit un taux de 37,6%.

Alors, il serait construit sur la période 2019-2030, environ $1\ 800 + 1\ 450 = 3\ 250$ nouveaux logements, dont 1 265 logements sociaux, soit un taux de 38,9% des nouveaux logements construits entre 2019 et 2030.

À l'horizon 2030, le nombre total de résidences principales s'élèverait dès lors à environ $11\ 250 + 3\ 250 = 14\ 500$ logements, dont $2\ 125 + 1\ 265 = 3\ 390$ logements sociaux, soit 23,4% de LLS. Le rattrapage des objectifs de la loi SRU pourrait alors intervenir peu après 2030.

De ce fait, si la compatibilité avec les objectifs de la loi SRU dès 2025 apparaît irréaliste pour la commune, l'atteinte d'un taux de logements sociaux de l'ordre de 25% apparaît envisageable dans les premières années de la décennie 2030.

Ainsi, pour traduire les orientations du PADD et permettre un rattrapage des objectifs de mixité sociale conformément à l'article 55 de la loi SRU, le dispositif réglementaire utilise les dispositions prévues par le Code de l'Urbanisme. Il s'agit des emplacements réservés pour mixité sociale au titre de l'article L.151-41 4° du Code de l'Urbanisme et les secteurs de mixité sociale au titre de l'article L.151-15 du Code de l'Urbanisme. Ces dispositifs sont justifiés plus après.

Par ailleurs, les secteurs d'OAP des Chennevières, de la Garenne ainsi que les zones AU des secteurs de Beauregards, la Roue et Sous la Justice devront accueillir un minimum de 37% de logements sociaux. Seront également délimités sur ces différents secteurs des emplacements réservés pour mixité sociale au titre de l'article L.151-41 4° du Code de l'Urbanisme. Les différents secteurs d'OAP définissent également des objectifs en termes de typologie de logements (taille et type de logements sociaux, conformément aux objectifs cités dans le PLHi.

Tableaux récapitulatifs des programmes permettant de répondre aux objectifs de mixité sociale

Opérations concernées par des emplacements réservés pour mixité sociale, détail connu :

Nom de l'opération	Type de financement			Taille des logements					Nombre total de logements sociaux
	PLAI	PLUS	PLS	T1	T2	T3	T4	T5	
Boulevard des Ambassadeurs	7	9	6		6	8	6	2	22
11 ^{ème} avenue	14	24	9		11	24	12		47
Tartres 3 – Tranche 1	23	31	23	5	38	29	5		77
Tartres 3 – Tranche 2	12	17	12	2	13	19	6	1	41
15-19 rue d'Argenteuil	11	8	19		19	13	6		38
Chemin des Tartres	6	8	4	5	6	4	2	1	18
Terrains RFF									38
Total									281

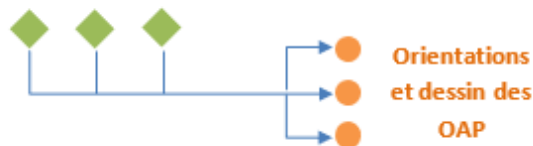
Tableau général de synthèse :

Temporalité	Outil mobilisé dans le PLU	Projets de logements	Nombre de logements prévus	Part de logements sociaux	Nombre total de logements sociaux
Phase 1, d'ici 2025	Emplacement réservé pour mixité sociale	Boulevard des Ambassadeurs	22	100 %	22
		11 ^{ème} avenue	92	45 %	47
		Tartres 3 – Tranche 1	77	100 %	77
		Tartres 3 – Tranche 2	41	100 %	41
		15-19 rue d'Argenteuil	38	100 %	38
		Chemin des Tartres	18	100 %	18
		Terrains RFF	38	100 %	38
	OAP	La Garenne	50	37%	Entre 18 et 19
		Chennevières – 1 ^{ère} tranche	300	37%	110
	Secteur de mixité sociale	Zones UCV, UCVR, UR1 et US	800 à 850	37%	300 à 315
Phase 2, 2025-2030	Zones AU fermées à l'urbanisation	Chennevières – 2 ^{ème} tranche	100 à 200	37%	35 à 75
		Beauregards-Chênes	400	37%	150
		Sous-la-Justice	100 à 150	37%	35 à 60
		La Roue	100 à 150	37%	35 à 60
	Secteur de mixité sociale	Zones UCV, UR1 et US	600 à 650	37%	220 à 240

5. Cohérence des OAP avec les orientations et objectifs du PADD

Pour accompagner et préciser la mise en œuvre des orientations du PADD, plusieurs OAP ont été définies, chacune répondant à des enjeux particuliers.

Orientations du PADD



Au total, 11 OAP ont été créées dans le cadre de la révision. Le PLU de 2009 ne comportait pas d'OAP. Les OAP du PLU révisé se répartissent de la manière suivante :

7 OAP sectorielles:

2 OAP de renouvellement urbain :

- Une OAP RD14
- Une OAP sur l'entrée de centre-ville

4 OAP de développement urbain :

- Une OAP Les Bayonnes
- Une OAP Chennevières
- Une OAP La Garenne
- Une OAP Noisetiers

1 OAP tourisme, loisirs, paysage et patrimoine

- Une OAP sur les Quais de Seine

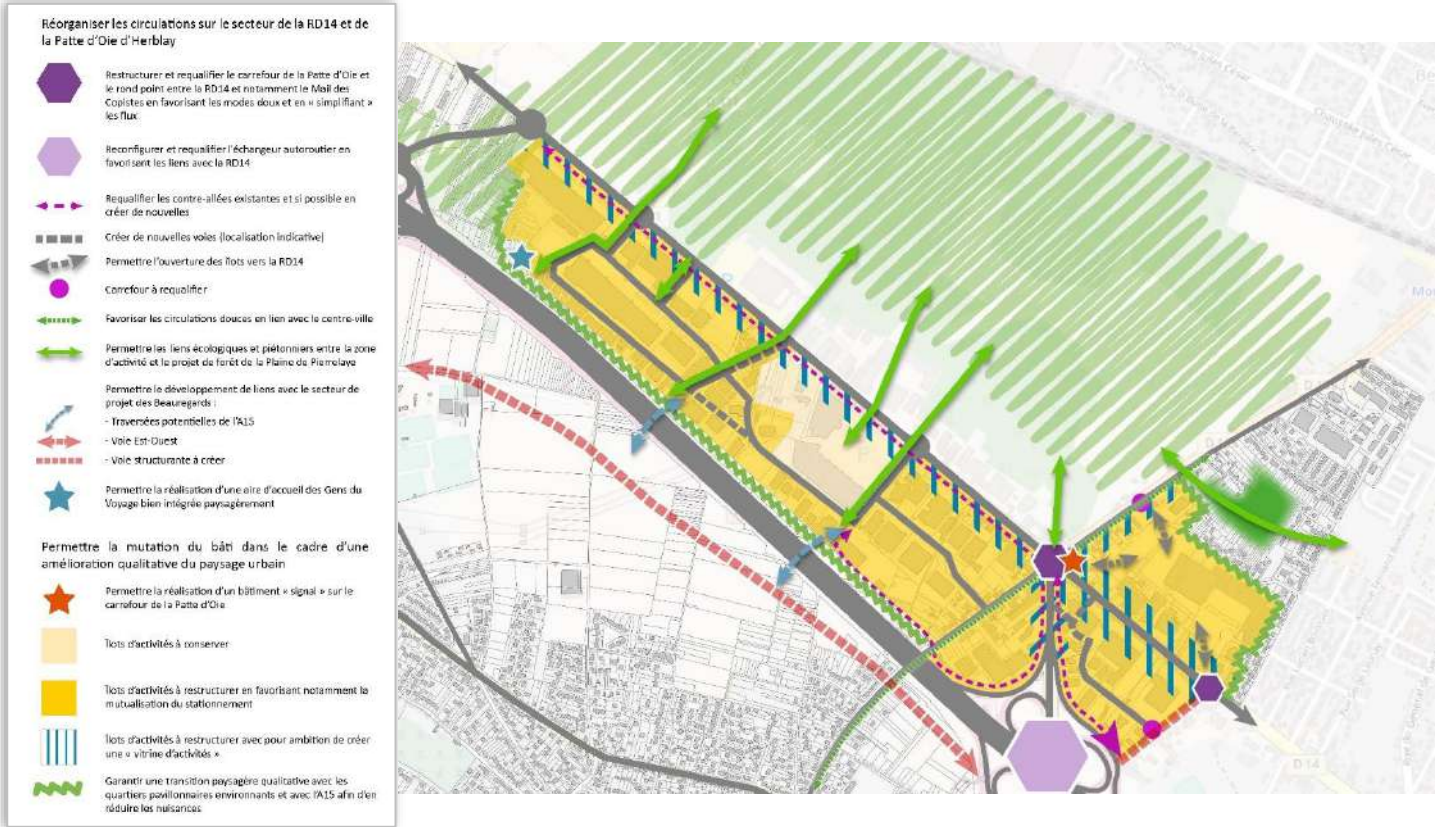
4 OAP thématiques :

- Une OAP Patrimoine
- Une OAP Mobilités
- Une OAP Trame verte et bleue
- Une OAP Habitat des gens du voyage

Les OAP sectorielles



C. L'OAP RD14

Orientations du PADD	Orientations d'Aménagement et de Programmation
<p>Améliorer le cadre paysager et urbain du secteur de la Patte d'Oie en apportant une attention particulière à :</p> <ul style="list-style-type: none"> - La présence de la composante végétale ; - L'aspect extérieur des futures constructions ; - L'application du règlement intercommunal de publicité extérieure ; - L'accessibilité et l'amélioration des espaces publics. <p>Faciliter le lien entre les quartiers d'habitation et la zone commerciale de la Patte d'Oie afin de réduire les ruptures urbaines et mieux intégrer les fonctions économiques au reste du territoire.</p> <p>Repenser l'organisation globale des circulations routières le long de la RD 14</p> <p>Valoriser les itinéraires bis en travaillant le maillage viaire secondaire afin de permettre le désengorgement de la RD14</p> <p>Soutenir un développement économique mixte dans le secteur de la Patte d'Oie et de la RD14</p>	 <p>Réorganiser les circulations sur le secteur de la RD14 et de la Patte d'Oie d'Herblay</p> <ul style="list-style-type: none"> Restructurer et requalifier le carrefour de la Patte d'Oie et le rond point entre la RD14 et notamment le Mail des Copistes en favorisant les modes doux et en « simplifiant » les flux. Reconfigurer et requalifier l'échangeur autoroutier en favorisant les liens avec la RD14. Requalifier les contre-allées existantes et si possible en créer de nouvelles. Créer de nouvelles voies (localisation indicative). Permettre l'ouverture des flots vers la RD14. Carrefour à requalifier. Favoriser les circulations douces en lien avec le centre-ville. Permettre les liens écologiques et piétons entre la zone d'activité et la forêt de la Plaine de Pierrelave. Permettre le développement de liens avec le secteur de projet des Beauregards : <ul style="list-style-type: none"> - Traversées potentielles de l'A15 - Voie Est-Direct - Voie structurante à créer Permettre la réalisation d'une aire d'accueil des Gens du Voyage bien intégrée paysagèrement. <p>Permettre la mutation du bâti dans le cadre d'une amélioration qualitative du paysage urbain</p> <ul style="list-style-type: none"> Permettre la réalisation d'un bâtiment « signal » sur le carrefour de la Patte d'Oie. Lots d'activités à conserver. Lots d'activités à restructurer en favorisant notamment la mutualisation du stationnement. Lots d'activités à restructurer avec pour ambition de créer une « vitrine d'activités ». Garantir une transition paysagère qualitative avec les quartiers pavillonnaires environnants et avec l'A15 afin d'en réduire les nuisances. <p>Cette OAP centrée sur la RD14 aborde plusieurs thèmes et était nécessaire pour venir préciser plusieurs aspects du PADD.</p> <p>L'objectif premier est d'œuvrer pour redonner une qualité urbaine à ce pôle commercial d'envergure. Cela passe par plusieurs actions telles que l'intégration de la nature dans le paysage encore très routier de ce site, le travail sur la mutation du bâti, la revitalisation des façades commerciales de l'axe principal ou encore l'implantation d'un bâtiment signal au niveau du carrefour de la Patte d'Oie.</p> <p>La question des circulations est également traitée et primordiale pour assurer le bon fonctionnement et l'attractivité du lieu. Il</p>

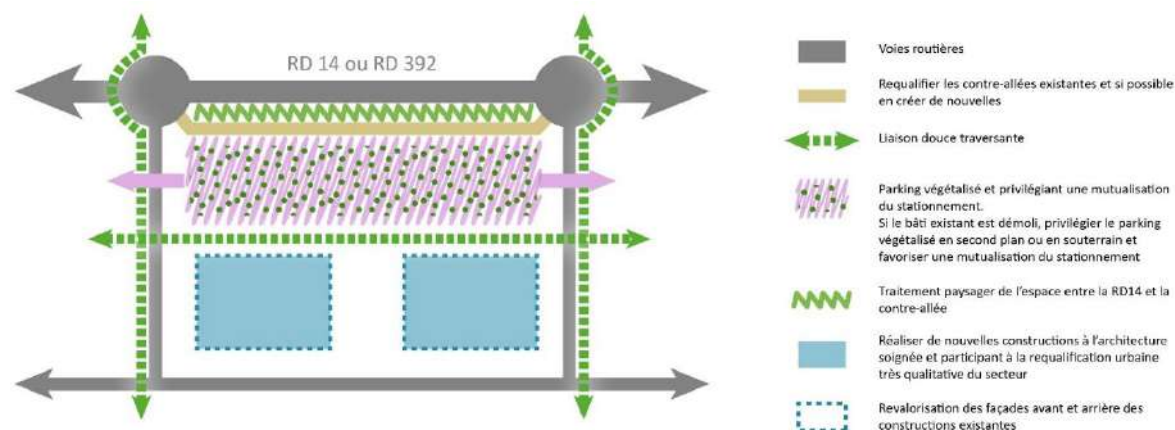
Orientations du PADD

Orientations d'Aménagement et de Programmation

s'agit ici de réorganiser les flux automobiles par un système de contre-allées, par une amélioration du fonctionnement du rond-point principal mais aussi de conforter ou créer des circulations douces en lien avec le reste du territoire. Le stationnement mutualisé est également un sujet à prendre en compte dans les futurs projets.

Ces deux objectifs viennent servir une ambition globale de réinsertion de la zone d'activités et de l'axe routier dans le tissu urbain environnant. En effet, bien que ces deux entités soient parfaitement intégrées au dynamisme communal, elles constituent aussi des coupures urbaines importantes. Des interventions sur les questions de circulation, de qualité paysagère et de traitement des transitions urbaines sont donc nécessaires.


Mais cette OAP vient également rappeler d'autres sujets importants autour de la RD14. Il s'agit notamment de la question de la trame verte et des continuités écologiques. En effet, la RD14 est une coupure urbaine mais aussi une coupure de continuités écologiques. L'OAP réaffirme la volonté de travailler à atténuer ces coupures là aussi.




D. L'OAP Entrée du centre-ville

Orientations du PADD	Orientations d'Aménagement et de Programmation
<p><i>Renforcer l'identité du cœur de ville historique en valorisant et protégeant le caractère de bourg rural (façades, porches, portes cochères, ruelles pavées...)</i></p> <p><i>Réhabiliter, rénover et requalifier le centre-ville</i></p> <p><i>Conforter et dynamiser les commerces de proximité du centre-ville :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Protéger les linéaires commerciaux du centre-ville pour pérenniser l'attractivité commerciale ; - Rechercher toujours une qualité toujours supérieure de l'offre commerciale diversifiée. <p><i>Améliorer la circulation et les déplacements en centre-ville</i></p> <p><i>Développer les liaisons douces et vertes entre les quartiers et favoriser la connexion (cheminements piétons, trottoirs élargis, bandes ou pistes cyclables...) entre les différents espaces publics (places, squares, équipements...).</i></p> <p><i>Donner davantage de place au piéton en centre-ville</i></p> <p><i>Prévoir des stationnements vélos sur l'espace public</i></p> <p><i>Valoriser le patrimoine architectural</i></p>	<p>Le centre-ville d'Herblay-sur-Seine jouit déjà d'une attractivité importante en raison de son offre variée de commerces et d'équipements.</p> <p>L'objet de la présente OAP est de conforter cette attractivité, d'y apporter davantage de mixité fonctionnelle et de qualité urbaine.</p> <p>L'accent est mis sur le développement d'un programme de construction mixte dans le quartier du centre-ville : commerces, logements, équipement, services. 400 nouveaux logements sont envisagés dans le secteur, tant en termes de logements sociaux, d'accession que de logements intermédiaires... Sur ce secteur d'OAP, dans le cadre de la mise en œuvre d'une mixité sociale, un minimum de 37% de logements locatifs sociaux devra être réalisé, en suivant la répartition indiquée dans l'OAP.</p> <p>La préservation du patrimoine bâti et paysager est également une ambition forte. Les nouvelles constructions devront donc veiller à bien s'inscrire dans le tissu urbain environnant et à favoriser la valorisation des éléments de patrimoine existants.</p> <p>Enfin, les espaces verts publics et privés doivent être réaménagés pour contribuer à l'amélioration de la qualité paysagère et au lien entre les différents secteurs du quartier.</p> <p>Aménager des espaces publics et privés végétalisés et de bonne qualité paysagère, permettant de faire le lien entre les différents secteurs du quartier</p> <ul style="list-style-type: none"> Permettre la création d'un parc paysager accessible et qualitatif Intégrer des espaces paysagers au cœur des îlots construits Conforter le parc existant ; conserver et améliorer les espaces de jeux pour enfants Créer des circulations douces traversantes permettant de relier les différents secteurs du quartier et avec le centre-ville Créer un alignement d'arbres le long du Boulevard du 11 novembre 1918 Mettre en valeur, par un aménagement paysager, la place créée à l'intersection des rues Bardonville et Boudoumaire. Limiter la hauteur de constructions nouvelles afin de créer une transition entre les constructions nouvelles et l'existant Mettre en valeur par un aménagement paysager le carrefour entre le boulevard Oscar Thévenin et la rue du Général de Gaulle comme lien entre le secteur de l'Hôtel de Ville et l'entrée de la rue du Val Permettre la conservation et la création de parcs de stationnement paysagers Conserver et conforter les espaces de stationnement existants <p>Veiller à la bonne intégration de l'opération d'aménagement dans la ville et par rapport aux éléments de patrimoine existants</p> <ul style="list-style-type: none"> Mettre en valeur l'Hôtel de ville, notamment par l'aménagement des parcs et le respect de ses qualités patrimoniales Apporter une attention particulière à la conservation du patrimoine identifié en limitant l'impact des nouvelles constructions sur la trame urbaine, notamment en termes de hauteur à proximité des bâtiments identifiés. <p>Permettre la mise en œuvre d'une opération proposant une bonne mixité fonctionnelle sur le secteur de l'Hôtel de ville</p> <p>Développer un programme de construction mixte comprenant :</p> <ul style="list-style-type: none"> Une offre mixte (logements, services, commerces, ...) à l'intégration urbaine mixte Un principe de façade urbaine structurante, notamment sur les rues principales La formation d'un linéaire commercial en rez-de-chaussée, avec le prolongement de la rue du Général de Gaulle et le long du Boulevard Oscar Thévenin La réhabilitation, l'entretien, voire la réhabilitation d'une offre d'équipements intégrée dans le quartier







E. L'OAP Les Bayonnes

Orientations du PADD	Orientations d'Aménagement et de Programmation
<p><i>Créer des quartiers mixtes soucieux de la préservation de l'environnement</i></p> <p><i>Conforter la viabilité des pôles commerciaux des Bayonnes en veillant à développer leur attractivité actuelle : enseignes de qualité, offre de commerces diversifiée, accès et stationnement facilité par les divers modes de déplacements, cadre urbain de qualité...</i></p> <p><i>Créer un équipement sportif et de loisirs de rayonnement intercommunal (type golf) sur le secteur des Bayonnes.</i></p> <p><i>Être une collectivité exemplaire en matière de construction d'équipements publics prenant en compte les nouvelles normes de réglementation thermique et les dispositifs de régulation et de réduction des énergies</i></p> <p><i>Préserver et créer des continuités écologiques potentielles dans la ville en prenant appui sur les espaces verts urbains, publics et privés</i></p>	 <ul style="list-style-type: none"> ■ Permettre la réalisation d'un golf (environ 15 ha) ★ Espace hôtelier et club house au sein du golf ★ Permettre l'implantation d'une médiathèque ■ Permettre la réalisation d'une offre de logements ■ Assurer une transition paysagère avec le projet d'aménagement forestier de la Plaine de Pierrelaye et la réalisation d'un jardin linéaire (espace de transition) le long de la voie ferrée ⇄ Aménager une liaison douce paysagère au sein du jardin linéaire, permettant notamment de créer un lien entre la future forêt et le bois des Naquettes ⇄ Favoriser les liaisons douces par la création d'un franchissement piéton et cycles près du pont automobile - - - Périmètre du projet d'aménagement forestier de la Plaine de Pierrelaye-Bessancourt et Bois des Naquettes <p>Le quartier des Bayonnes, à dominante agricole, fait l'objet d'une urbanisation récente. Il s'agit d'un éco-quartier mixte, composé de 750 logements (typologies variées), de commerces actuellement en développement, de services, d'un groupe scolaire, d'un collège et d'une piscine intercommunale. Des sentes ont été créées pour relier le cœur de ville et des espaces publics végétalisés ont été aménagés. Le PADD identifie clairement ce secteur de projet comme une nouvelle centralité de la ville d'Herblay-sur-Seine. A ce titre, il était important de préciser ces intentions dans une OAP spécifique.</p> <p>L'OAP développe ainsi des principes d'aménagement et de composition qui ont pour objectifs de :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Permettre la création d'une zone mixte (logements et équipements, dont une médiathèque) - Permettre l'implantation d'un golf et d'activités d'hôtellerie associées - Soigner les transitions paysagères avec l'environnement urbain alentours








F. L'OAP Chennevières

Orientations du PADD	Orientations d'Aménagement et de Programmation
<p><i>Accompagner le développement urbain mixte (logements, activités économiques, commerces, équipements publics...) du secteur de Chennevières</i></p> <p><i>Créer des quartiers plus adaptés à l'usage des modes alternatifs à la voiture</i></p> <p><i>Coordonner les réseaux de transports en commun avec le développement urbain de la ville</i></p> <p><i>Préserver des espaces verts et/ou agricoles de respiration au sein des nouvelles opérations, y favoriser la présence de la nature en ville</i></p> <p><i>Aménager les voies Nord-Sud et Est-Ouest du territoire</i></p> <p><i>Anticiper la réalisation des équipements et des services publics nécessaires pour répondre à l'augmentation de la population et chercher des moyens de financements diversifiés (scolaires, petite-enfance, sportifs, culturels...).</i></p>	 <p>Permettre la création d'un quartier mixte fonctionnellement et proposant le développement d'une offre en équipements et activités</p> <ul style="list-style-type: none"> Proposer une offre de logements diversifiée, d'une bonne qualité paysagère et comprenant des logements sociaux dans le respect des objectifs de la loi SRU Permettre l'implantation d'un groupe scolaire et d'une activité de petite enfance Permettre le développement d'activités, notamment des services de proximité (médical, ...) <p>Permettre l'ouverture sur la ville du quartier et veiller à sa qualité paysagère grâce à l'aménagement des espaces publics et de franges</p> <ul style="list-style-type: none"> Créer un nouveau axe structurant par l'aménagement de la voie Nord-Sud et du Chemin de l'Émissaire Principal axe de desserte interne au quartier Veiller à la réconciliation des interventions entre les nouvelles voies créées et les voies existantes Principe de desserte Places de stationnement payantes d'entrée de quartier (à usage individuel) Créer des circulations douces traversantes sous la forme de promenades arborées et en lien avec celles du quartier des Bayonnes Créer un vrai paysage et un vrai urbanisme paysager d'une qualité forte d'environ 2 ha, espaces de respiration dans le quartier disposant d'un espace en cou servant à la gestion des eaux pluviales Travaux de maintien paysagère des franges avec les principaux axes de circulation dans le but d'en limiter autant que possible les incidences Veiller à la qualification paysagère des franges avec le projet de Scierie du Grand Paris Prendre en compte les tracés des principales contraintes des services d'utilité publique (lignes à haute tension, etc.) Périmètre du projet d'aménagement forestier de la Plaine de Pierrelaye-Brosses recour <p>Le secteur de Chennevières est constitué d'un vaste terrain agricole devenu impropre à la culture car trop pollué. La zone est très bien desservie par la RD48 au sud et la RD411 à l'est, et fait partie des secteurs préférentiels à urbaniser de la commune. Dans ce contexte, l'OAP qui lui est consacrée a pour but de définir des principes d'aménagement, en accord avec le projet global d'Herblay-sur-Seine. Sur ce secteur d'OAP, dans le cadre de la mise en œuvre d'une mixité sociale, un minimum de 37% de logements locatifs sociaux devra être réalisé, en suivant la répartition indiquée dans l'OAP.</p> <p>Trois axes principaux axes se dessinent :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Permettre la création d'un quartier mixte et d'une offre d'équipements - Mettre en œuvre un projet bien intégré dans le paysage urbain et forestier, et permettant la confortation de la trame verte dans le quartier - Créer des continuités douces avec la forêt de la Plaine de Pierrelaye et le quartier des Bayonnes

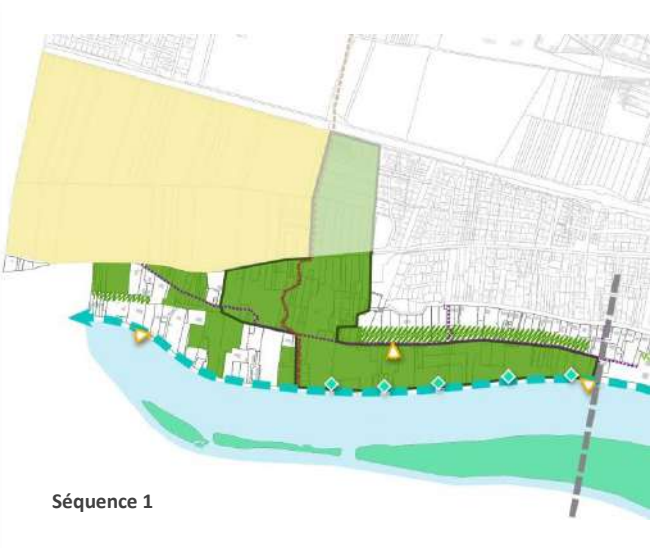

G. L'OAP La Garenne

Orientations du PADD	Orientations d'Aménagement et de Programmation
<p><i>Privilégier le développement en priorité dans l'espace urbain en préservant le cadre de vie.</i></p> <p><i>Accompagner le développement urbain mixte ou essentiellement à destination de logements du secteur de la Garenne</i></p> <p><i>Renforcer la mixité sociale par un élargissement des possibilités d'accéder au logement pour toutes les catégories de la population</i></p> <p><i>Développer les liaisons douces et vertes entre les quartiers</i></p>	 <div data-bbox="1299 383 1758 710"> <ul style="list-style-type: none">  Proposer une offre de logements diversifiée, d'une bonne qualité paysagère et comprenant des logements locatifs sociaux dans le respect des objectifs de la loi SRU  Conforter, par un aménagement paysager, la liaison douce existante  Créer un alignement d'arbres permettant de traiter de manière paysagère la frange avec les maisons à l'est du site de la Garenne  Traiter de manière paysagère les franges avec les constructions à l'ouest du site de la Garenne  Créer une voie traversante apaisée et à forte valeur paysagère (tracé et localisation indicatifs) </div> <p>L'OAP La Garenne répond aux ambitions du PADD de favoriser le développement urbain au sein des grands espaces déjà urbanisés. Il s'agit ici de permettre la création de logements mixtes, bien intégrés dans leur environnement urbain et autorisant l'accès au logement à toutes les catégories de population. L'aménagement de ce secteur devra conforter la liaison douce existante et créer une nouvelle voie traversante, apaisée et à forte valeur paysagère. Sur ce secteur d'OAP, dans le cadre de la mise en œuvre d'une mixité sociale, un minimum de 37% de logements locatifs sociaux devra être réalisé, en suivant la répartition indiquée dans l'OAP.</p> <p>Il sera important d'assurer la réalisation de liens entre les différents quartiers de la commune et de désenclaver le chemin de Montigny.</p>

H. L'OAP Noisetiers

Orientations du PADD	Orientations d'Aménagement et de Programmation
<p><i>Privilégier le développement en priorité dans l'espace urbain en préservant le cadre de vie.</i></p> <p><i>Accompagner le développement urbain mixte ou essentiellement à destination de logements du secteur des Noisetiers</i></p> <p><i>Créer des quartiers plus adaptés à l'usage des modes alternatifs à la voiture</i></p> <p><i>Développer les liaisons douces et vertes entre les quartiers</i></p> <p><i>Renforcer la trame verte du territoire en accentuant les liens entre les bois et les espaces naturels</i></p>	 <div data-bbox="1458 405 2085 831"> <ul style="list-style-type: none">  Proposer une offre de logements individuels respectant des caractéristiques paysagères des alentours  Principes d'accès routiers  Créer des liaisons douces avec le quartier des Buttes Blanches (localisation indicative)  Conserver les boisements existants, permettre leur extension  Traiter de manière paysagère les franges du lotissement  Créer un nouvel axe structurant par l'aménagement de la voie Est-Ouest </div> <p>L'OAP Noisetiers poursuit deux ambitions majeures :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Permettre la création d'une opération de logements individuels de qualité paysagère - Ouvrir le quartier vers les Buttes Blanches via le bois en créant des liaisons douces

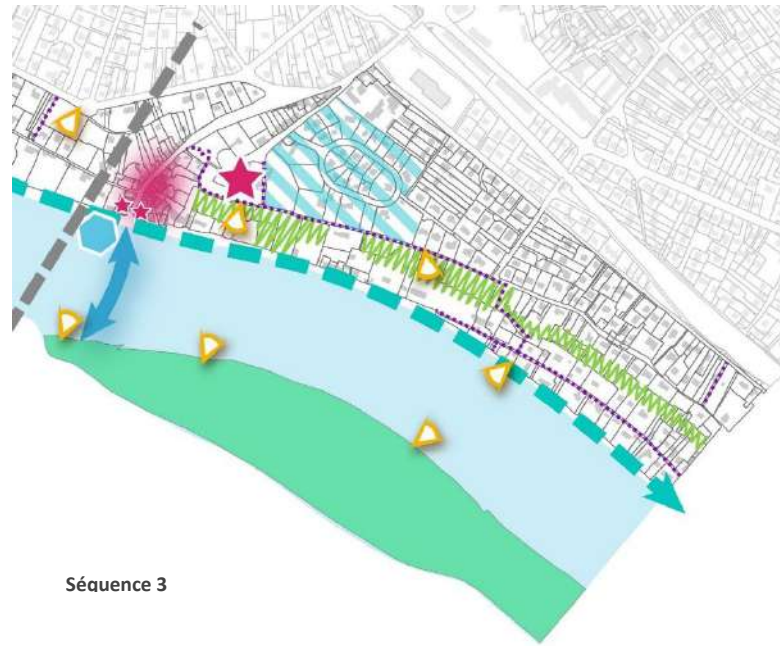
I. L'OAP Quais de Seine

Orientations du PADD	Orientations d'Aménagement et de Programmation
<p><i>Poursuivre l'aménagement des berges de Seine</i></p> <p><i>Faire de la Seine un enjeu d'aménagement et de développement touristique (aménagement des berges, nouvelle offre de loisirs, de restauration...).</i></p> <p><i>Valoriser le patrimoine architectural : Coteaux de Seine</i></p> <p><i>Renforcer la trame verte du territoire en accentuant les liens entre les bois et les espaces naturels : corridors écologiques définis dans le SDRIF</i></p> <p><i>Valoriser le réseau de sentes piétonnes entre le Plateau et la Seine</i></p> <p><i>Continuer les actions de prévention et de sensibilisation à la préservation des berges de Seine et de l'environnement naturel (opération Berges Saines, qualité de l'eau, lutte contre la pollution...) en collaboration avec la Communauté d'Agglomération compétente GEMAPI</i></p>	<div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div data-bbox="660 335 963 885" style="width: 30%;"> <p>Légende :</p> <p>Permettre le maintien d'une couverture végétale importante afin de limiter le ruissellement et de préserver l'agrément paysager du site</p> <p>Mettre en valeur et compléter dans la mesure du possible les espaces boisés</p> <p>Périmètre du projet de forêt de la Plaine de Pierrelaye</p> <p>Espaces agricoles du projet de forêt de la Plaine de Pierrelaye</p> <p>Mettre en oeuvre une bonne transition paysagère entre les espaces boisés et les espaces d'habitat</p> <p>Entretien et valoriser les îles sur la Seine dans un objectif de renforcement de la biodiversité locale</p> <p>Favoriser le développement des circulations douces et d'une offre de tourisme durable et de loisirs profitant des qualités paysagères du site</p> <p>Permettre l'aménagement ou la confortation des voies piétonnes et cyclables sur les quais</p> <p>Favoriser la présence de petits aménagements ponctuels de loisirs (jeux pour enfants, ...) - localisation indicative</p> <p>Maintenir et mettre en valeur les sentes en tant que supports de circulations douces et éléments de patrimoine</p> <p>Favoriser la réalisation du GR de la Forêt de Pierrelaye</p> <p>Préserver et valoriser le patrimoine local afin de préserver le caractère et l'identité des berges de Seine</p> <p>Préserver les vues depuis et sur le coteau en excluant toute nouvelle construction et en préservant le couvert végétal</p> </div> <div data-bbox="974 335 1624 885" style="width: 65%;">  <p style="text-align: center;">Séquence 1</p> </div> </div> <p>La délimitation haute de cette OAP est basée sur la ligne de crête du coteau. Elle englobe donc la Seine avec les différentes îles, les berges et le coteau. Cette OAP est divisée en 3 séquences.</p> <p>La première séquence se subdivise en deux secteurs, la partie haute des Coteaux et la partie basse comprenant les berges de Seine. Les constructions y sont peu nombreuses et les espaces boisés dominants. Les deuxième et troisième séquences sont davantage urbanisées, la troisième concentre notamment des éléments de patrimoine bâti (bâtisses remarquables...).</p> <p>Les principes d'aménagement de cette OAP respectent le PADD et consistent en :</p> <ul style="list-style-type: none"> - la mise en valeur et la préservation de la biodiversité de la zone (protection de la forêt, des espaces agricoles, des îles de la Seine...) - l'aménagement des berges de Seine en vue de développer une offre de tourisme durable - l'amélioration de l'articulation entre les Coteaux et la
	<div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div data-bbox="660 981 1321 1439" style="width: 65%;">  <p style="text-align: center;">Séquence 2</p> </div> <div data-bbox="1332 981 1624 1439" style="width: 30%;"> <p>Légende :</p> <p>Permettre le maintien d'une couverture végétale importante afin de limiter le ruissellement et de préserver l'agrément paysager du site</p> <p>Préserver la végétalisation des jardins particuliers afin de limiter l'imperméabilisation des coteaux</p> <p>Entretien et valoriser les îles sur la Seine dans un objectif de renforcement de la biodiversité locale</p> <p>Favoriser le développement des circulations douces et d'une offre de tourisme durable et de loisirs profitant des qualités paysagères du site</p> <p>Permettre l'aménagement ou la confortation des voies piétonnes et cyclables sur les quais</p> <p>Maintenir et mettre en valeur les sentes en tant que supports de circulations douces et éléments de patrimoine</p> <p>Préserver et valoriser le patrimoine local afin de préserver le caractère et l'identité des Berges de Seine</p> <p>Préserver les vues depuis et sur le coteau en excluant toute nouvelle construction et en préservant le couvert végétal</p> </div> </div>

Orientations du PADD

Orientations d'Aménagement et de Programmation

Seine (circulations douces, GR, vues depuis les coteaux...)



Séquence 3

Légende :

Permettre le maintien d'une couverture végétale importante afin de limiter les ruissellements et de préserver l'agrément paysager du site

Préserver la végétalisation des jardins particuliers afin de limiter l'imperméabilisation des coteaux

Entretien et valoriser la rive sud dans un objectif de renforcement de la biodiversité locale

Favoriser le développement des circulations douces et d'une offre de tourisme durable et de loisirs profitant des qualités paysagères du site

Permettre l'aménagement ou la confortation des voies piétonnes et cyclables sur les quais

Maintenir et mettre en valeur les serres en tant que supports de circulations douces et éléments de patrimoine

Favoriser le maintien du bac fluvial par-delà la Seine

Permettre le stationnement de péniches confortant l'offre touristique et de loisirs - localisation indicative

Préserver et valoriser le patrimoine local afin de préserver le caractère et l'identité des Berges de Seine

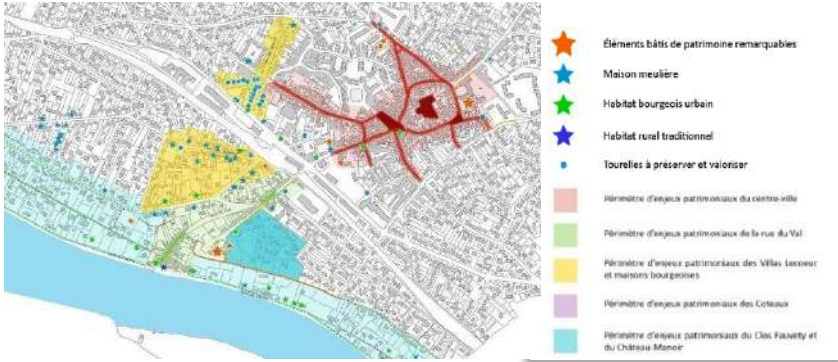
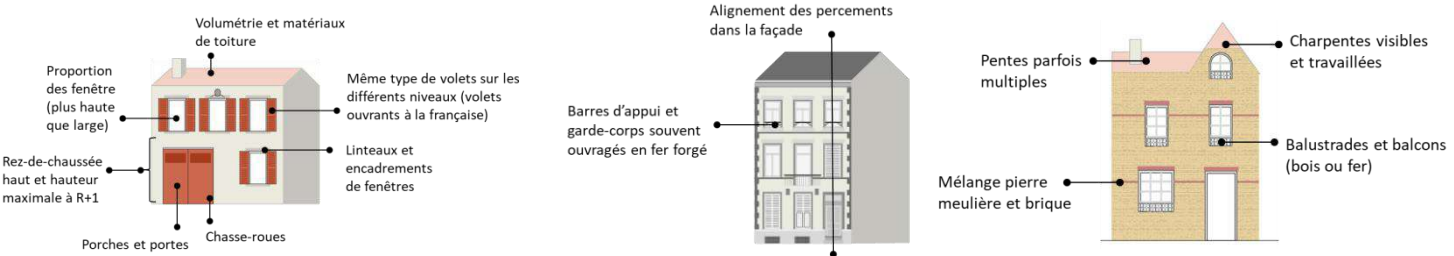
Viser à la préservation des éléments de patrimoine local (église, Maison du Passer, Villa Mauresque, ...) et de leurs abords par une bonne inscription architecturale de potentielles constructions nouvelles

Préserver le caractère patrimonial de l'ensemble urbain formé par la rue du Val

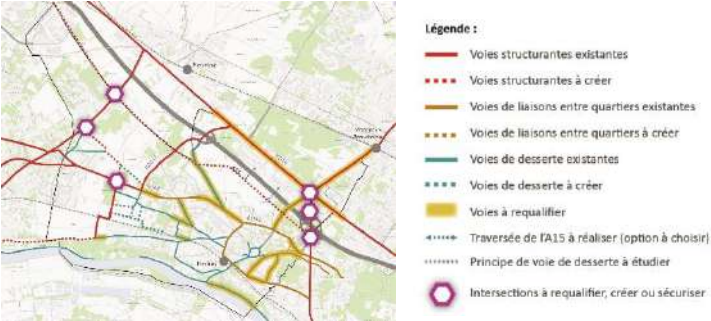
Préserver l'ensemble urbain formé par la Villa Fauvety, caractérisé par une forte présence végétale

Préserver les vues depuis et sur le coteau en excluant toute nouvelle construction et en préservant le couvert végétal

J. L'OAP Patrimoine

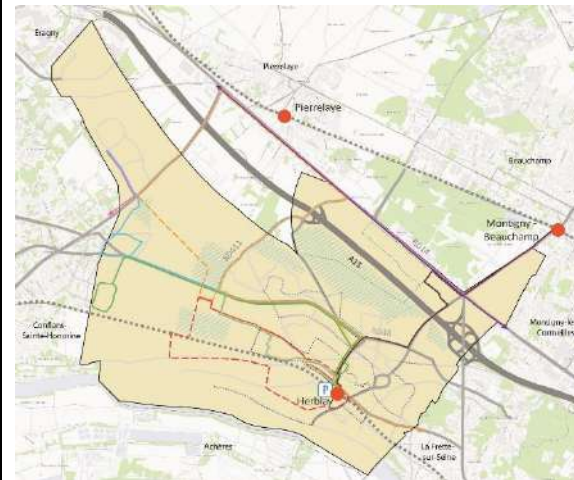
Orientations du PADD	Orientations d'Aménagement et de Programmation	
<p>Renforcer la prise en compte de l'environnement urbain existant :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Veiller au ralentissement de l'urbanisation des coteaux afin de préserver les vues paysagères de qualité vers le fleuve et contenir les mutations urbaines - Conserver le caractère naturel des quais de Seine et protéger le linéaire urbain de qualité - Faire connaître et valoriser le réseau de sentes piétonnes. <p>Faciliter les opérations de restructuration et de réhabilitation du parc ancien de logement</p> <p>Protéger et valoriser le patrimoine bâti architectural et historique de qualité des sites au fort agrément, notamment paysager et touristique ;</p> <p>Renforcer l'identité du cœur de ville historique en valorisant et protégeant le caractère de bourg rural</p> <p>Préserver le caractère remarquable du quartier de l'Eglise en maîtrisant les évolutions urbaines futures du site.</p>		<p>Herblay-sur-Seine présente de nombreux éléments urbains et architecturaux témoignant à la fois de son passé rural et de son occupation bourgeoise du XIXe, il semblait donc évident de consacrer une OAP à la question patrimoniale de la commune. L'OAP Patrimoine suit les orientations du PADD et s'inscrit dans une démarche de contrôle de l'urbanisation afin de respecter et préserver le patrimoine existant.</p>
	<p>Lecoeur et les maisons bourgeoise, les Coteaux ainsi que la Villa Fauvety et le Château-Manoir) et les éléments plus ponctuels.</p> <p>Pour chaque ensemble urbain sont identifiés les traits spécifiques définissant l'esprit du lieu à préserver, et sont ainsi déclinés des prescriptions portant sur les éléments de façade, les fenêtres, garde-corps, porches ou encore les panneaux commerciaux.</p>	<p>L'OAP distingue les ensembles urbains patrimoniaux (le centre-ville, la rue du Val, la Villa Fauvety et le Château-Manoir) et les éléments plus ponctuels.</p>
		
	<p>Plusieurs éléments ponctuels (bâti, tourelles, murs d'enceinte...) sont également à préserver. Les bâtiments adjacents à ces objets sont aussi concernés par des prescriptions de gabarit et de qualité du bâti, afin de conserver l'harmonie du tissu urbain.</p>	

K. L'OAP Mobilités

Orientations du PADD	Orientations d'Aménagement et de Programmation
<p><i>Mettre en place un plan de requalification du réseau viaire existant afin d'améliorer les circulations automobiles et de sécuriser les déplacements des divers usagers de la route (piétons, cyclistes...)</i></p> <p><i>Participer à rendre l'offre de transports en commun plus attractive, à renforcer les liaisons inter-gares de l'espace communautaire et à développer les réseaux de bus électriques.</i></p> <p><i>Coordonner le développement des réseaux de transports en commun avec le développement urbain de la ville</i></p> <p><i>Mettre en place des dispositifs permettant la valorisation des modes actifs en ville</i></p> <p><i>Faciliter les accès et la connaissance du réseau de sentes pour promouvoir des sentiers piétons et des cheminements cyclables accessibles à tous</i></p>	<p>Le territoire d'Herblay-sur-Seine s'étant davantage ouvert à l'urbanisation depuis 2006 avec notamment la création de nouveaux quartiers, la question des déplacements était à étudier. La présente OAP entend optimiser le maillage ferroviaire, routier et de circulations douces sur l'ensemble de la commune afin de relier les différents quartiers.</p> <p>L'OAP se décline donc en trois volets thématiques relatifs aux trois systèmes de transport cités.</p> <p>Le transport routier</p> <ul style="list-style-type: none"> - Créer de nouvelles voies pour rendre accessibles les différents secteurs du territoire - Requalifier et sécuriser les voies et intersections inadaptées aux flux de véhicules actuels et futurs  <p>Les transports en commun</p> <ul style="list-style-type: none"> - Adapter ou créer des lignes de bus/Citéval - Œuvrer pour la réalisation de l'extension du parc relai de la gare - Relier les nouveaux quartiers au reste de la ville

Orientations du PADD

Orientations d'Aménagement et de Programmation



Légende :

- Lignes de bus existantes
- Lignes de bus à créer ou à adapter
- Lignes Citéval existantes
- Ligne Citéval à créer
- Axes ferroviaires et gares
- Agir pour que la Communauté d'agglomération réalise l'extension du Parc relais situé près de la gare
- Permettre une bonne desserte en transports en commun des nouveaux secteurs urbanisés




Légende :

- Circulations douces existantes
- Circulations douces projetées
- Sentes existantes
- GR de la Forêt
- Zones 20 (zones de rencontre) existantes
- Prévoir des zones 20 (zones de rencontre) dans les nouveaux quartiers
- Prévoir des stationnements vélos sur l'espace public, notamment dans les nouveaux quartiers et à proximité des pôles commerciaux

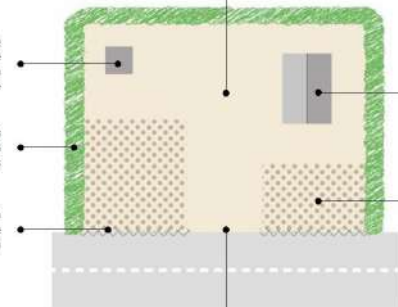
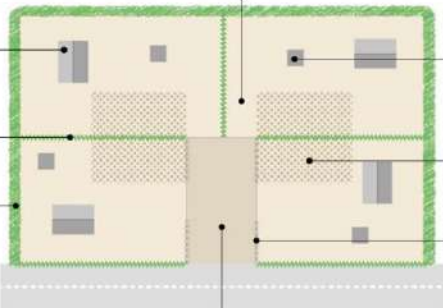
Les circulations douces

- Apaiser les circulations via l'instauration de zones 20 (zones de rencontre)
- Créer de nouvelles sentes afin de permettre les mobilités piétonnes sur l'ensemble du territoire
- Adapter l'espace public aux modes de circulation alternatifs

L. L'OAP Trame verte et bleue

Orientations du PADD	Orientations d'Aménagement et de Programmation
<p><i>Poursuivre l'aménagement des berges de Seine pour faciliter les déplacements doux et favoriser les promenades tout en conservant ce cadre naturel de qualité</i></p> <p><i>Continuer les actions de prévention et de sensibilisation à la préservation des berges de Seine et de l'environnement naturel</i></p> <p><i>Préserver et créer des continuités écologiques potentielles dans la ville en prenant appui sur les espaces verts urbains, publics et privés, pour créer une trame verte de qualité et de véritables îlots de verdure en ville</i></p> <p><i>Valoriser l'activité agricole herblaysienne</i></p> <p><i>Favoriser le développement du végétal en ville</i></p> <p><i>Prendre en compte la dimension développement durable dans la construction de la ville de demain</i></p> <p><i>Préserver les éléments de trame bleue existants, et anticiper les potentiels liens entre les espaces de trame bleue lors de l'aménagement de nouveaux quartiers</i></p>	 <p>Préserver et valoriser les composantes de la trame verte dans leur diversité, pour les éléments existants et futurs, favoriser les interconnexions entre eux</p> <ul style="list-style-type: none"> Préserver et conforter la continuité écologique sur la Plaine de Pierrelaye Favoriser le développement du projet de forêt sur la plaine de Pierrelaye ; le mettre en valeur comme élément structurant de la trame verte et bleue au sein du territoire communal Préserver et mettre en valeur les boisements au sein de l'espace urbain, favoriser la structuration de continuités écologiques entre eux Compléter le boisement autour du quartier des Buttes Blanches Valoriser et préserver les boisements sur les coteaux Valoriser les espaces verts des équipements publics existants (cimetière, terrains de sport...), mettre en place un traitement de ces espaces favorisant la préservation de la biodiversité Valoriser paysagèrement le parc des sports et ses abords en favorisant la préservation de la biodiversité Conserver, conforter et mettre en valeur la coulée verte Créer un nouveau tampon paysager sur le secteur des Beauregards Favoriser la présence de la nature en ville par la préservation des coeurs d'îlots dans le tissu pavillonnaire Mettre en valeur les parcs urbains, comme espaces de proximité de la présence de la nature en ville Créer des espaces de loisirs Cheminements verts existants à conforter Cheminements verts à créer et à conforter Favoriser la réalisation du GR de la Forêt de Pierrelaye <p>Valoriser les évolutions agricoles sur le territoire communal dans le cadre du développement d'une agriculture périurbaine multiple</p> <ul style="list-style-type: none"> Conserver les espaces agricoles en lien avec le projet de forêt sur la plaine de Pierrelaye, favoriser le développement d'une agriculture péri-urbaine en lien avec la ville Conforter les jardins partagés existants Permettre la réalisation de nouveaux jardins partagés <p>Préserver et valoriser les différents éléments de la trame bleue en s'appuyant notamment sur la présence de la Seine à Herblay</p> <ul style="list-style-type: none"> Valoriser la présence de la Seine à Herblay comme élément majeur de la trame bleue et corridor écologique, assurer un traitement des berges permettant la préservation de la biodiversité fluviale Mettre en valeur les bassins de rétention en tant qu'éléments de la trame bleue Créer des nouveaux éléments de trame bleue (bassins de rétention, noues, ...) dans les secteurs d'urbanisation nouvelle Envisager à long terme une ouverture partielle au public Soutenir la péronisation du trac fluvial <p>Avec la présence de la Seine, de vastes espaces boisés et agricoles ainsi que d'espaces privés et publics végétalisés, Herblay-sur-Seine dispose d'un patrimoine végétal important. L'OAP s'inscrit dans les intentions formulées par le PADD pour la protection et la confortation de cette trame verte et bleue. Elle poursuit ainsi plusieurs ambitions majeures :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Protéger et valoriser la trame bleue par l'aménagement durable de la Seine, ses îles et ses berges - Assurer la continuité écologique apportée par la Plaine de Pierrelaye - Veiller à une qualité paysagère urbaine par l'insertion de la nature en ville - Favoriser le développement agricole communal - Prendre en compte les risques naturels dans les projets d'aménagement - Sensibiliser le grand public aux préoccupations environnementales et à un comportement raisonné

M. L'OAP Habitat des gens du voyage

Orientations du PADD	Orientations d'Aménagement et de Programmation
<p>Apporter une réponse à l'implantation désordonnée des habitats semi-sédentarisés des communautés des gens du voyage et au renouvellement de l'offre de logements adaptés.</p> <p>Répondre aux dispositions du schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage du Val d'Oise notamment à travers la réalisation d'une aire d'accueil des gens du voyage communautaire.</p>	<div data-bbox="674 288 1411 762"> <p><i>Cas d'un îlot unique</i></p>  <p>Unité de vie en rez-de-chaussée, d'une emprise limitée (60 m² maximum)</p> <p>Espace de stationnement des caravanes, en limitant l'imperméabilisation du sol (localisation indicative)</p> <p>Frange paysagère entre les îlots et vis-à-vis des espaces agricoles et naturels</p> <p>Clôture ajourée et qui ne doit pas être constituée d'un mur plein</p> <p>Accès adapté et d'une largeur suffisante pour les caravanes</p> <p>Limiter autant que possible l'imperméabilisation du sol, éviter en particulier l'utilisation de béton et bitume</p> <p>Possibilité de création d'un abri de jardin distinct du local de vie (rangements, ...) avec un maximum de 8 m² par unité de vie</p> </div> <div data-bbox="674 799 1411 1273"> <p><i>Cas de plusieurs îlots sur une même unité foncière</i></p>  <p>Unité de vie en rez-de-chaussée, d'une emprise limitée (60 m² maximum)</p> <p>Espace de stationnement des caravanes, en limitant l'imperméabilisation du sol (localisation indicative)</p> <p>Clôture paysagère (haie végétale) entre les îlots et à l'alignement de la voie</p> <p>Frange paysagère vis-à-vis des espaces agricoles et naturels</p> <p>Clôture ajourée et qui ne doit pas être constituée d'un mur plein</p> <p>Accès adapté et mutualisé d'une largeur suffisante pour les caravanes</p> <p>Limiter autant que possible l'imperméabilisation du sol, éviter en particulier l'utilisation de béton et bitume</p> <p>Possibilité de création d'un abri de jardin distinct du local de vie (rangements, ...) avec un maximum de 8 m² par unité de vie</p> </div> <p>Herblay-sur-Seine accueille des familles de gens du voyage depuis parfois plusieurs générations, qui occupent souvent des terrains illicitement et de manière désordonnée.</p> <p>Le PADD a pour ambition de trouver une solution afin d'accueillir cette population légalement et en les intégrant dans l'environnement urbain. Pour ce faire, l'OAP « Gens du voyage » envisage de créer des espaces consacrés et adaptés à ce mode de vie qui tend peu à peu à se sédentariser : entrée de parcelle suffisamment large et espace de stationnement pour caravanes, local de vie, frange paysagère entre parcelles...</p>

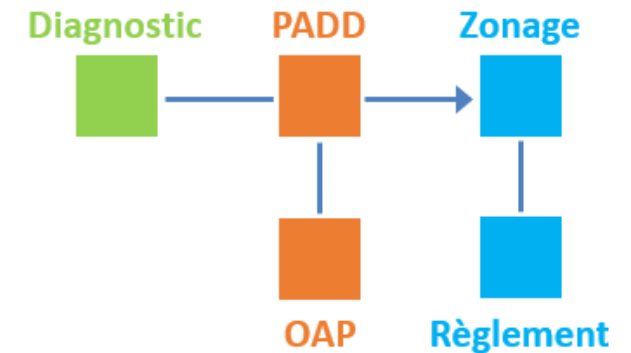
6. Justification du dispositif règlementaire (zonage, règlement) avec les orientations et objectifs du PADD

La cohérence de la délimitation des zones avec les orientations et objectifs du PADD

La délimitation des zones veille à traduire au mieux les orientations du PADD, et notamment la traduction des orientations sur :

- les espaces urbanisés (« Permettre l'évolution des quartiers existants dans le respect de leurs spécifications », « Réhabiliter, rénover et requalifier le Centre-Ville pour en renforcer l'attractivité », Soutenir un développement économique mixte, notamment dans les secteurs de la Patte d'Oie et de la RD14 » et « Veiller à la préservation de la qualité paysagère et patrimoniale des coteaux de Seine »),
- naturels (« Conserver et protéger les espaces verts et naturels du territoire et renforcer la trame verte du territoire en accentuant les liens entre eux », « Contribuer à la réalisation de la forêt labellisée Grand Paris » et « Veiller à la préservation de la qualité paysagère et patrimoniale des coteaux de Seine »)
- agricoles (« Permettre la conservation d'une activité agricole sur le plateau dans le cadre du projet de forêt labellisée Grand Paris »),
- faisant l'objet de projets urbains (« Accompagner le développement urbain des secteurs des Beaugards, Chênes, Chennevières Nord, la Roue, Bayonnes, Noisetiers et Sous la Justice » et « Soutenir un développement économique mixte dans les secteurs des Beaugards, Chênes et la Roue »).

Ces orientations ont été fondées notamment sur un travail approfondi de diagnostic. En effet, une analyse fine des quartiers et de leur occupation a été réalisée dans le cadre du diagnostic de manière à respecter au mieux dans le règlement et le zonage, les caractéristiques de chaque quartier ou ensemble urbain. Le PADD définit des orientations en termes de préservation de l'équilibre, de respect des caractéristiques, des quartiers existants, ou encore de préservation des espaces urbains ou naturels ayant une valeur patrimoniale, paysagère ou encore environnementale en se basant, entre autres, sur le travail réalisé dans le diagnostic (carte des formes urbaines, de la trame verte et bleue, etc.). Tous ces éléments ont été pris en compte dans le nouveau plan de zonage et règlement.



Carte des formes urbaines, issue du diagnostic territorial

L'exposé des motifs des changements de zonage apportés

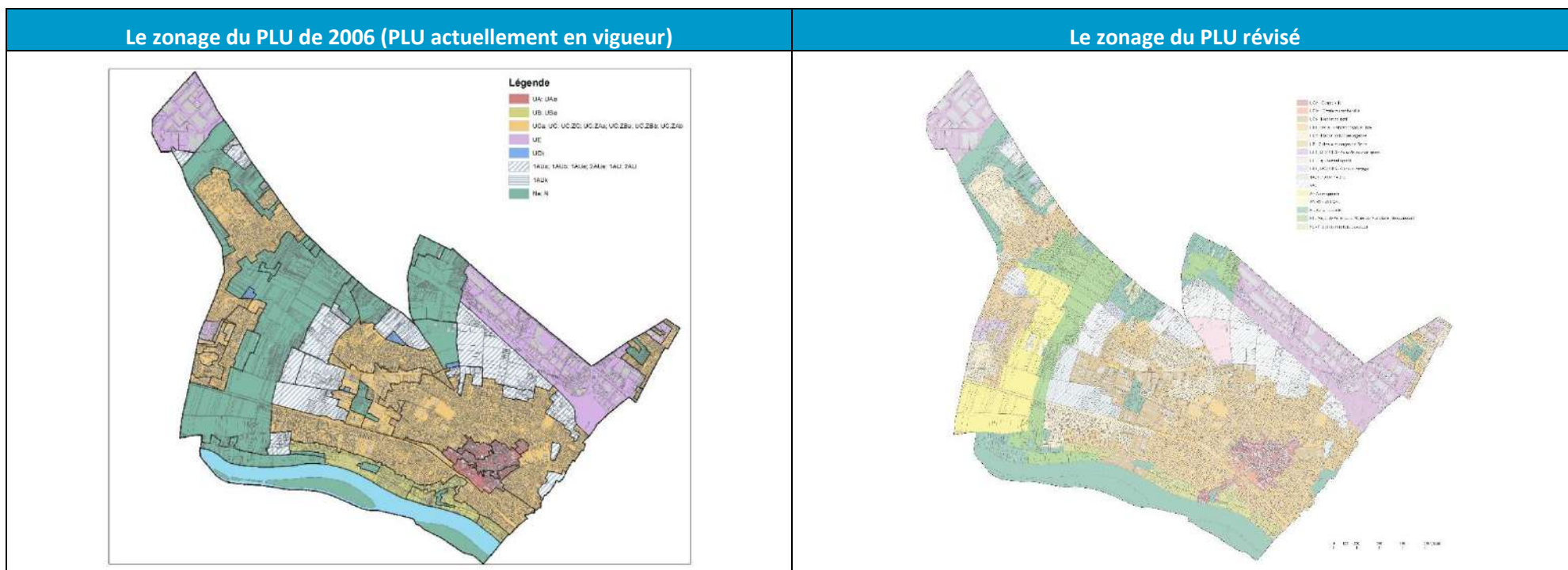
Le zonage a été complètement revu lors de la révision du PLU pour permettre la mise en œuvre des orientations du PADD, en particulier « Permettre l'évolution des quartiers existants dans le respect de leurs spécificités ». En effet, la principale évolution du zonage a été la distinction, au sein de l'ancienne zone UC, de différents sous-ensembles (UR1, UR2 et UCo). Pour cela, une approche par les formes urbaines (secteurs d'habitat principalement individuel constitué de manière diffuse, secteurs d'habitat individuel organisé et secteurs d'habitat collectif) permet la mise en œuvre de dispositifs réglementaires adaptés à chacune des situations pour permettre une évolution raisonnée de chacun des secteurs, dans le respect de leurs spécificités.

De même, les zones regroupant les activités économiques (UE dans le zonage de 2006) ont été découpées en trois sous-ensembles (UE1, UE2 et UE3) afin de

permettre en particulier la distinction des destinations et sous-destinations autorisées, et de garantir une confortation de leurs fonctions urbaines.

Par ailleurs, les zones AU ayant vu les projets pour lesquelles elles avaient été délimitées être réalisés, ont été reclassées en zones urbaines (UR2 ou UCo en fonction de leur forme urbaine).

Enfin, il a été distingué au sein de la zone N, les zones N et A, correspondant aux orientations développées dans le cadre de la Forêt labellisée Grand Paris. Parallèlement, les Espaces Boisés Classés intégrés dans l'espace urbain ont été supprimés et sont remplacés par des Espaces Paysagers Remarquables, classement plus adapté à leur situation, leur usage et leur mode de gestion. D'autres Espaces Paysagers Remarquables ont été créés dans un but de préservation et de qualification d'espaces paysagers inclus dans les espaces urbains.

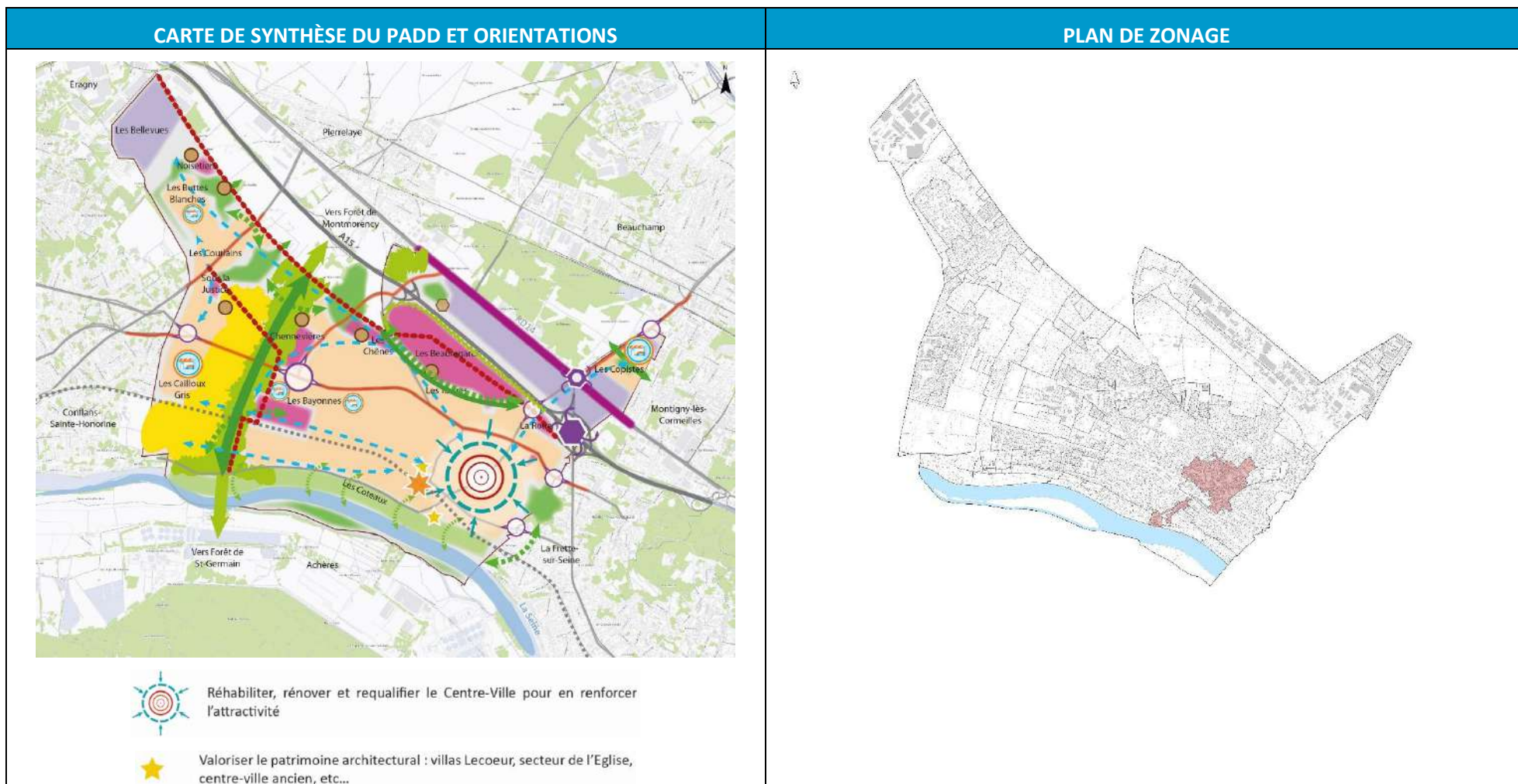





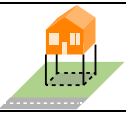
A. La zone UCV



La zone UCV correspond au centre ville et aux abords de la rue du Val. Il s'agit d'une zone mixte accueillant des équipements, des commerces, des services et du logement, et qui constitue la partie vitale de la commune et le siège principal de son identité.

L'objectif est de conserver la mixité fonctionnelle de ce secteur, tout en préservant le patrimoine traditionnel qui participe à l'identité de la commune.

Cette zone est concernée en grande partie par l'OAP Patrimoine.



Règlement		Justification
	Implantation des constructions par rapport aux voies	<p>Le règlement de la zone UCV a été construit avec l'objectif de conforter les formes urbaines du centre-ville et de la rue du Val. De ce fait, les règles mises en œuvre se placent dans la continuité des formes urbaines que l'analyse issue du diagnostic a constatée.</p> <p>De plus, les règles visent à encadrer la densification du centre-ville dont la densité est déjà élevée, dans le but de permettre une perpétuation des caractéristiques patrimoniales traditionnelles du centre-ville et de la rue du Val. Ainsi, les règles entendent limiter davantage les constructions en cœur d'îlot et préserver les continuités urbaines, notamment par un encadrement de la hauteur en secteur patrimonial et avec la volonté de permettre la création d'un épannelage.</p> <p>Le dispositif réglementaire est de surcroît complété par les orientations de l'OAP Patrimoine.</p> <p><i>Par rapport au dispositif réglementaire actuel de la zone UA, plusieurs précisions ont été mises en œuvre pour garantir une meilleure insertion des constructions dans leur environnement à fort enjeu patrimonial (notamment par une distinction entre le secteur de bâti continu et celui de bâti discontinu et un ajustement des reculs entre les constructions). La prise en compte de l'enjeu patrimonial a également conduit à une prise en compte plus fine des hauteurs ; en particulier grâce à la délimitation d'un secteur dans l'OAP Patrimoine.</i></p>
Alignement de la voie Retrait possible d'un minimum de 5 m en bordure de la rue de la Tour Fine		
	L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	
<p><u>Dans une bande de 20 mètres depuis l'alignement</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>En secteur de bâti continu :</i> Les constructions doivent être implantées d'une limite latérale à l'autre. • <i>En secteur de bâti discontinu (secteur identifié sur le document graphique) :</i> Les constructions peuvent être implantées sur une au plus des limites séparatives latérales. Retrait minimal : <ul style="list-style-type: none"> • 5 m si ouverture créant des vues sur des pièces principales • 3 m si absence d'ouverture créant des vues sur des pièces principales <p><u>Au-delà d'une bande de 20 mètres depuis l'alignement</u></p> <p>Les constructions peuvent être implantées sur une au plus des limites séparatives latérales et de fond de parcelle. Retrait minimal :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 5 m si ouvertures créant des vues sur des pièces principales • 3 m si absence d'ouverture créant des vues sur des pièces principales 		
	L'implantation des constructions sur un même terrain	
Retrait obligatoire minimal : <ul style="list-style-type: none"> • 8 m si ouvertures créant des vues sur des pièces principales • 4 m si absence d'ouverture créant des vues sur des pièces principales 		
	L'emprise au sol maximale des constructions	
Non réglementé		

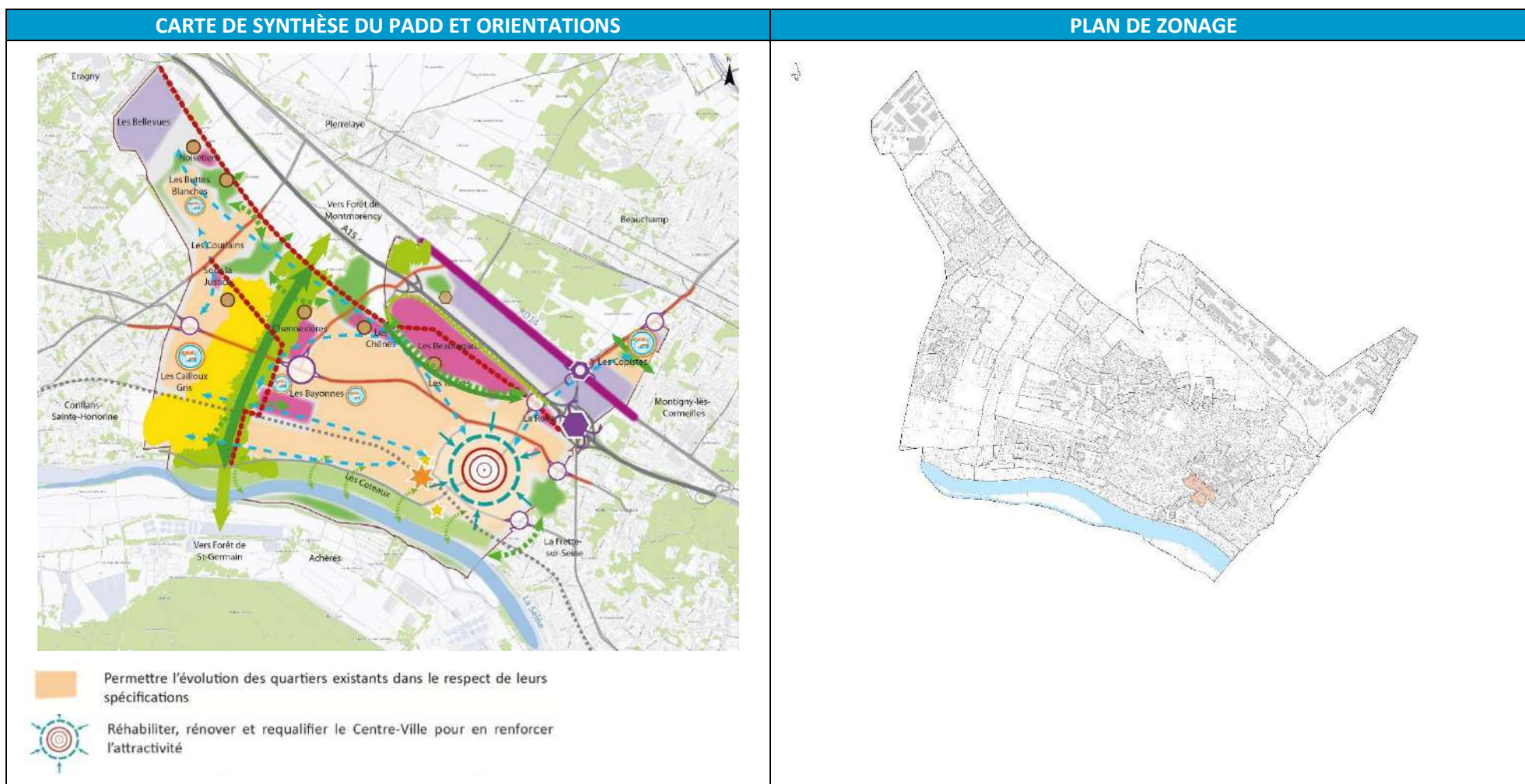
Règlement		Justification
	<p>La hauteur des constructions</p>	
<p>R+2+C : 9 m à l'égout / 12m au faîtage</p> <p><u>En secteur patrimonial :</u> R+1+C : 7 m à l'égout/10m au faîtage</p> <p>Les constructions doivent être intégrées de manière à ne pas dépasser les hauteurs des constructions voisines existantes. Si la distance entre les deux constructions voisines est inférieure à 12 m, la construction ne doit pas dépasser la hauteur de la construction la plus haute. Si la distance entre les deux constructions voisines est supérieure à 12m, la construction ne doit pas dépasser la hauteur de chacune des constructions voisines.</p> <p>Les abris de jardin, dont l'emprise au sol n'excède pas 8 m², ne doivent pas avoir une hauteur supérieure à 3 mètres pour bénéficier de la disposition de libre implantation.</p>		
	<p>Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions</p>	
<ul style="list-style-type: none"> • Une part de 20 % minimum de la superficie de l'unité foncière doit être conservée en espace de pleine terre. • Pour 100 m² d'emprise au sol des constructions, il est demandé la plantation d'un arbre de moyen développement. • Les aires de stationnement : 1 arbre et de haies basses par tranche de 6 emplacements. 		





C. La zone UCVR



La zone UCVR correspond à l'entrée du centre-ville - entre l'hôtel de ville et la gare et les terrains au sud des voies ferrées. Il s'agit d'un secteur très dynamique du centre ville puisque de nombreux équipements y sont présents.

Doté d'un fort potentiel de restructuration, le secteur doit améliorer son attractivité par l'apport d'une offre nouvelle de logements, de commerces et de services.

La zone est concernée par les OAP « Entrée du centre-ville », « Patrimoine », « Trame verte et bleue » et « Mobilités ».



Règlement		Justification
	Implantation des constructions par rapport aux voies	<p>Le règlement de la zone UCVr est adapté pour permettre la mise en œuvre d'un projet de revitalisation de ce secteur tel que défini dans le cadre de l'OAP Centre-ville, qui permet de cadrer l'implantation des îlots. Ainsi, il a pu être mis en œuvre un dispositif réglementaire conservant une certaine liberté architecturale.</p> <p>Les dispositions réglementaires doivent également garantir une certaine densification de ce secteur, tout en permettant la mise en œuvre d'une continuité urbaine et paysagère avec l'ensemble du centre-ville et des différents quartiers environnants.</p> <p><i>Par rapport au dispositif réglementaire actuel de la zone UA, le règlement vise à accompagner de manière précise le projet défini dans l'OAP Centre-ville. Par ailleurs, une meilleure prise en compte de l'environnement urbain dans lequel s'implantent les nouvelles constructions est permise par des règles différenciées pour les constructions implantées sur des parcelles adjacentes aux zones UR1, UCV et UCo.</i></p>
Non réglementé.		
	L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	
<p>Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait.</p> <p>Quand la limite séparative correspond à une limite de zone avec la zone UCV et/ou la limite du secteur patrimonial les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives.</p> <p>En cas de retrait :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Une distance égale au moins à 5m, lorsque la partie de construction comporte une ou des ouvertures éclairant des pièces principales en vis-à-vis de la limite • Une distance minimum de 3m, lorsque la partie de construction ne comporte pas d'ouvertures en vis-à-vis de la limite. • Une distance minimum de 5m en vis-à-vis d'une limite correspondant à une limite de zone avec la zone UCV et/ou la limite du secteur patrimonial. <p>Les abris de jardin limités à 8 m² d'emprise au sol par unité foncière et dont la hauteur est limitée à 3 mètres au point le plus haut peuvent être implantés de manière libre sur les limites séparatives ou en retrait.</p>		
	L'implantation des constructions sur un même terrain	
<p>Retrait obligatoire minimal :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 8 m si ouvertures créant des vues sur des pièces principales • 4 m si absence d'ouverture créant des vues sur des pièces principales 		
	L'emprise au sol maximale des constructions	
<p>Non réglementé</p> <p>L'emprise au sol minimale des constructions est fixée à 40 % de la superficie de l'unité foncière.</p>		

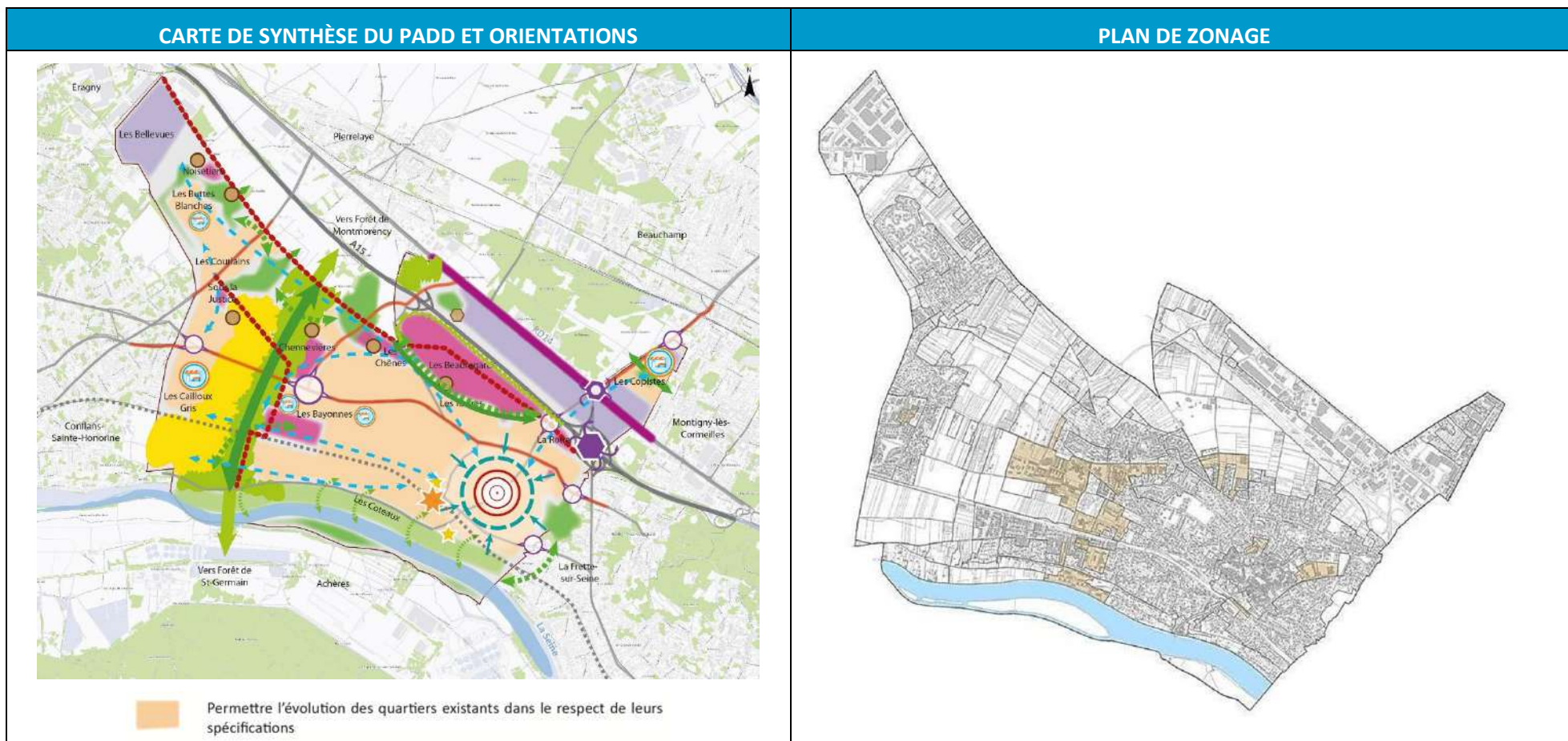
Règlement		Justification
	<p align="center">La hauteur des constructions</p>	
<p>R+4+C ou R+4+A : 14m à l'égout / 17m au faîtage</p> <p>La hauteur des constructions ne doit pas être inférieure à R+2, soit 9 mètres minimum à l'égout du toit ou à l'acrotère.</p> <p><u>Quand la limite séparative correspond à une limite de zone UCV et/ou à une limite du secteur patrimonial,</u> R+2+C ou R+2+A : 9m à l'égout du toit ou à l'acrotère/12m au faîtage sur une bande de 12 mètres de profondeur en vis-à-vis de la limite séparative constituant une limite avec la zone UCV et/ou avec le secteur patrimonial.</p> <p><u>En cas de bâtiments existant, en limite, dans la zone UCV et/ou dans le secteur patrimonial supérieur à la hauteur définie ci-dessus,</u> la hauteur de la nouvelle construction pourra être identique à la hauteur du bâti existant.</p>		
	<p align="center">Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions</p>	
<ul style="list-style-type: none"> • Une part de 20 % minimum de la superficie de l'unité foncière doit être conservée en espace de pleine terre. • Pour 100 m² d'emprise au sol des constructions, il est demandé la plantation d'un arbre de moyen développement. • Les aires de stationnement : 1 arbre et de haies basses par tranche de 6 emplacements. • Les projets d'équipements publics : plantation d'1 arbre de grand développement pour 1 000 m² de l'assiette foncière du projet. 		

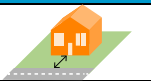



C. La zone UCo

La zone UCo correspond majoritairement aux quartiers centraux de la ville où domine toutefois la fonction résidentielle. Quelques quartiers sont aussi localisés en frange du centre-ville, au secteur des Tartres ou aux Cailloux gris.

Si les secteurs d'habitat collectif sont dominants, la zone recèle aussi quelques opérations d'habitat individuel, des équipements scolaires, sportifs, culturels et socio-médicaux.



Il s'agit des quartiers les plus denses de la commune, regroupant les opérations collectives d'ensemble et pour lesquelles la forme urbaine actuelle doit être maintenue. De nouvelles constructions sont toutefois permises sous conditions.



Règlement		Justification
	Implantation des constructions par rapport aux voies	
Recul d'un minimum de 5 mètres par rapport à la voie publique ou de la limite d'emprise de la voie privée		
	L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	
<p>Retrait minimal :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 8m, pour les constructions de plus de 8m de hauteur • 4m, pour les constructions de moins de 8m de hauteur <p>Les constructions d'une hauteur maximale de 3,5m peuvent être implantées en limite séparative.</p> <p>Extension à l'intérieur de la marge de retrait : en prolongement de la construction existante en hauteur et/ou en longueur (ou largeur), à condition qu'elles ne réduisent pas la marge de retrait existante.</p> <p>Un seul abri de jardin de moins de 8m² et de moins de 3 mètres de hauteur pourra être implanté de manière libre en limite séparative.</p>		
	L'implantation des constructions sur un même terrain	
Retrait obligatoire minimal : <ul style="list-style-type: none"> • Au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus haut, avec un minimum de 8m 		
	L'emprise au sol maximale des constructions	
<p>Emprise au sol maximale : emprise bâtie existante + 10% au maximum. Dans le cas où le calcul de l'emprise au sol donne un résultat inférieur à 20m², celui-ci sera arrondi à 20 m².</p> <p>En complément des 10% d'emprise supplémentaire, l'emprise au sol maximale des abris de jardin est fixée à 8 m² par unité foncière</p>		

Le dispositif réglementaire de la zone UCo vise une perpétuation de la forme urbaine existante (habitat collectif) dans sa diversité (notamment d'époques de construction), tout en permettant une évolution modérée des secteurs concernés.

Par rapport au dispositif réglementaire actuel de la zone UCa, le dispositif réglementaire a été précisé pour une meilleure prise en compte des spécificités des résidences de collectifs et en permettre une évolution douce.

Règlement		Justification
	La hauteur des constructions	
Hauteur maximale : <ul style="list-style-type: none"> • Nouvelles constructions : hauteur du bâtiment le plus haut sur l'unité foncière. • Les abris de jardins : 3m maximum. • Constructions en limite séparative : 3,5m maximum. 		
	Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	
<ul style="list-style-type: none"> • Extension : les espaces pleine terre existants doivent être préservés • Les aménagements réalisés ne doivent pas réduire à moins de 20% les espaces de pleine terre. • Construction nouvelle : 30% de pleine terre • Pour 100m² d'emprise au sol des constructions : plantation d'un arbre de moyen développement • Equipements publics : pour 1 000m² d'assiette foncière du projet, plantation d'un arbre de grand développement • Aires de stationnement : pour 6 emplacements de parking, 1 arbre et haies basses <p>Les espaces paysagers remarquables :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Demande d'autorisation préalable pour tout travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage (notamment coupe et abattage d'arbres). 		

C. La zone UR1

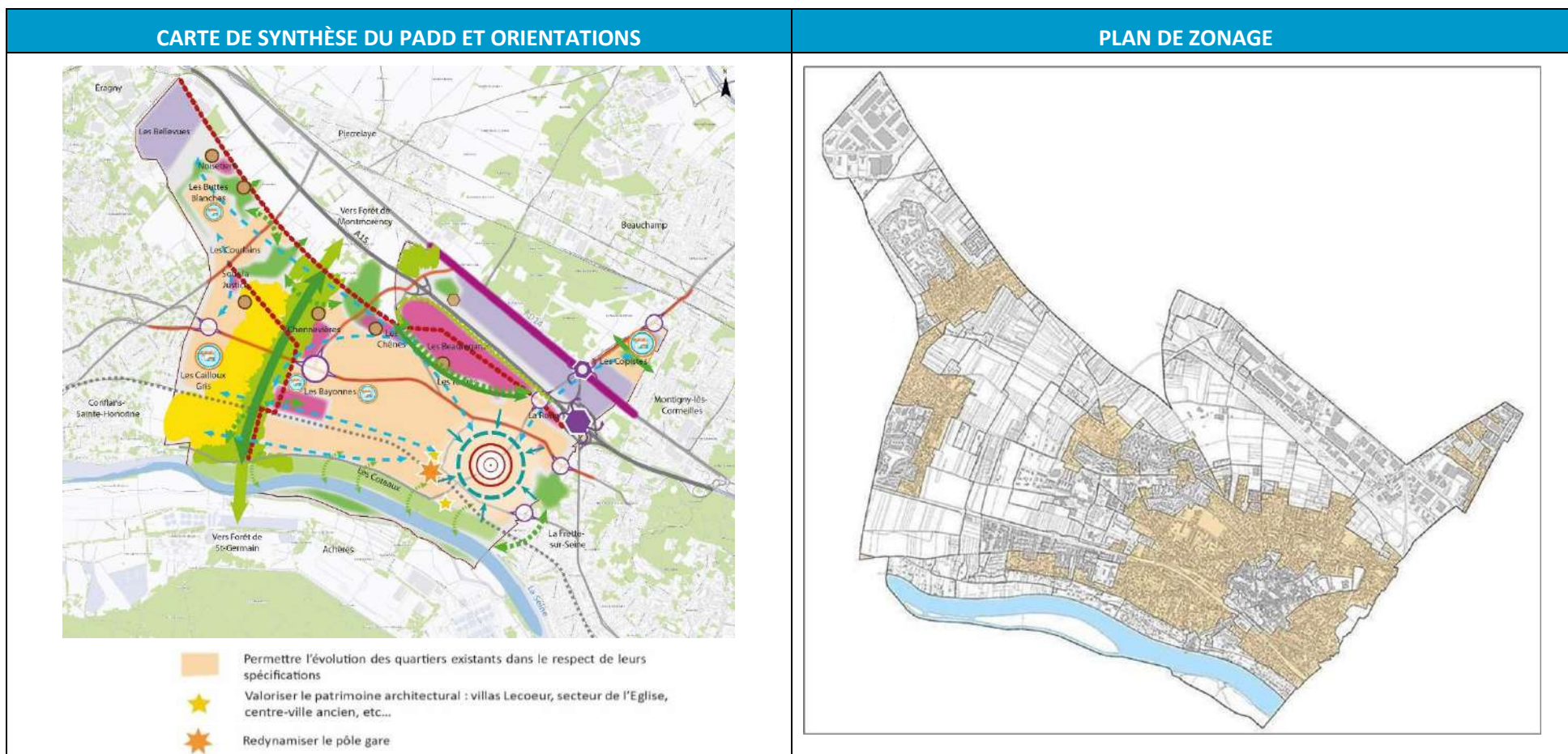
La zone UR1 correspond notamment à la zone péricentrale de l'urbanisation, à caractère plus ou moins dense et où domine toutefois la fonction résidentielle.


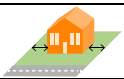
Si les secteurs pavillonnaires sont dominants, la zone recèle aussi des équipements scolaires, sportifs et culturels.

Les objectifs recherchés sont la préservation des qualités résidentielles reconnues, l'intégration cohérente des futures opérations au reste de la zone ainsi que la mise en œuvre d'une mixité urbaine maîtrisée. La forme urbaine actuelle de la zone pavillonnaire doit être maintenue tout en permettant l'évolution des logements.

La zone UR1 comporte un sous-secteur :

- Sous-secteur « a » désigne la partie de la zone pour laquelle des enjeux de développement économique sont repérés (d'artisanat et commerce de détail et/ou restauration).







Règlement		Justification
	Implantation des constructions par rapport aux voies	
Recul d'un minimum de 5 mètres par rapport à la voie publique ou de la limite d'emprise de la voie privée		
	L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	
<p><u>Implantation des constructions dans la bande de 50 mètres :</u></p> <p>Terrains existants</p> <ul style="list-style-type: none"> d'une largeur inférieure ou égale à 16 mètres : les constructions peuvent être implantées sur une limite séparative latérale, dès lors que leur hauteur en limite n'excède pas 3,5 m. d'une largeur supérieure à 16 mètres : les constructions doivent être implantées en retrait des limites latérales. <p>Terrains issus d'une division</p> <ul style="list-style-type: none"> en retrait des limites latérales. <p>Dans tous les cas, et quelle que soit la largeur du terrain, les constructions doivent être implantées en retrait de la limite de fond de parcelle :</p> <ul style="list-style-type: none"> 6 mètres, lorsque la partie de construction comporte une ou des ouvertures éclairant des pièces principales en vis-à-vis de la limite ; 4 mètres, lorsque la partie de construction ne comporte pas d'ouvertures éclairant des pièces principales en vis-à-vis de la limite. <p><u>Implantation des constructions au-delà de la bande de 50 mètres :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> en retrait des limites séparatives latérales. en retrait de la limite de fond de parcelle. <p>Retrait obligatoire minimal :</p> <ul style="list-style-type: none"> 8 mètres, lorsque la partie de construction comporte une ou des ouvertures éclairant des pièces principales en vis-à-vis des limites 4 mètres, lorsque la partie de construction comporte une ou des ouvertures éclairant des pièces principales en vis-à-vis des limites <p>Un seul abri de jardin de moins de 8m² et de moins de 3 mètres de hauteur peut être implantée de manière libre en limite séparative.</p> <p>Les piscines non couvertes et les bassins en eau : marge de retrait telle que leur bassin et</p>		

Le dispositif réglementaire de la zone UR1 a pour objectif de préserver les caractéristiques des secteurs résidentiels d'habitat diffus, notamment la présence de la nature en ville, dans une perspective de qualité urbaine. Le règlement de cette zone a été mis en œuvre après une concertation fine avec les habitants, qui a notamment fait émerger la nécessité de maîtriser la densification de ces secteurs, notamment sur les types de formes urbaines possibles. Ainsi, la limitation de l'emprise au sol par construction isolée à 200 m² vise par exemple à garantir une bonne intégration des nouvelles constructions dans le tissu urbain de ces secteurs. Un encadrement spécifique des terrains issus de division permet également de limiter une densification potentiellement anarchique et de préserver les formes urbaines de ces secteurs.

De même, afin de conforter la présence de la nature en ville et de limiter les constructions en cœurs d'îlot, il a été mis en œuvre une bande de constructibilité de 50 mètres par rapport à l'alignement, permettant d'encadrer une potentielle densification en deuxième ou troisième rideau.

Par rapport au dispositif réglementaire actuel de la zone UC, plusieurs précisions ont été mises en œuvre pour garantir une meilleure insertion des constructions dans leur environnement urbain et une meilleure prise en compte de la nature en ville. L'implantation différenciée des constructions en fonction d'une bande de 50 mètres par rapport à la voie a été instaurée, un travail spécifique sur les règles de prospect et les volumétries a été réalisé (notamment par une limitation de l'emprise au sol autorisée par construction isolée ou les hauteurs).

Règlement	Justification
<p>les aménagements entourant le bassin soient situés à 2,5m minimum de la limite séparative et fond de parcelle.</p> <p>Les constructions et installations de type abris légers peuvent s’implanter dans la marge de retrait par rapport aux limites séparatives. Ils ne pourront en aucun cas faire l’objet d’une fermeture.</p>	
 <p>L’implantation des constructions sur un même terrain</p>	
<p><u>Dans la bande de 50m :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • 6m si aucune des constructions en vis-à-vis ne comportent des vues directes • 12m dès lors qu’une des constructions en vis-à-vis comporte une ou des ouvertures créant des vues directes. <p><u>Au-delà de la bande de 50m :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • 16m minimum <p><u>Dans tous les cas :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • ne s’appliquent pas travaux de réhabilitation, aménagement, modification de façades des constructions existantes. • ne s’applique pas entre une construction principale et un abri de jardin dont l’emprise est limitée à 8 m² et la hauteur à 3 mètres au point le plus haut. 	
 <p>L’emprise au sol maximale des constructions</p>	
<p>35% de la superficie de l’unité foncière.</p> <p>Emprise au sol par bâtiment isolé limitée à 200m².</p> <p>Emprise au sol maximale des abris de jardins est fixée à 8 m² par unité foncière.</p> <p>Concernant la forme des constructions, si $L \geq 14$ mètres, alors $l \geq L/2$. De plus :</p> <ul style="list-style-type: none"> - le linéaire de chaque façade doit être supérieur à 5 mètres - le linéaire de façade aveugle est limité à 14 mètres 	

	<p align="center">La hauteur des constructions</p>	
<p><u>Dans la bande de 50m :</u> R+1+C ou R+1+A, soit 7m à l'égout ou l'acrotère / 10m au faîtage</p> <p><u>Au-delà des 50m :</u> R+C ou R+A, soit 4m à l'égout ou l'acrotère / 7m au faîtage</p> <p>Pour les constructions implantées en limite séparative, leur hauteur ne doit pas excéder 3,5 mètres de hauteur sur la limite.</p> <p>Les abris de jardin, dont l'emprise au sol n'excède pas 8 m² et bénéficiant d'une implantation libre, ne doivent pas avoir une hauteur supérieure à 3 mètres.</p>		
	<p align="center">Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions</p>	
<ul style="list-style-type: none"> • Pour 100m² d'emprise au sol des constructions : plantation d'un arbre de moyen développement • Une part de 45 % minimum de la superficie de l'unité foncière doit être conservée en espace de pleine terre (20% minimum pour les équipements publics) • Equipements publics : pour 1 000m² d'assiette foncière du projet, plantation d'un arbre de grand développement • Aires de stationnement : pour 6 emplacements de parking, 1 arbre et haies basses <p>Les espaces paysagers remarquables :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Demande d'autorisation préalable pour tout travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage (notamment coupe et abattage d'arbres). 		

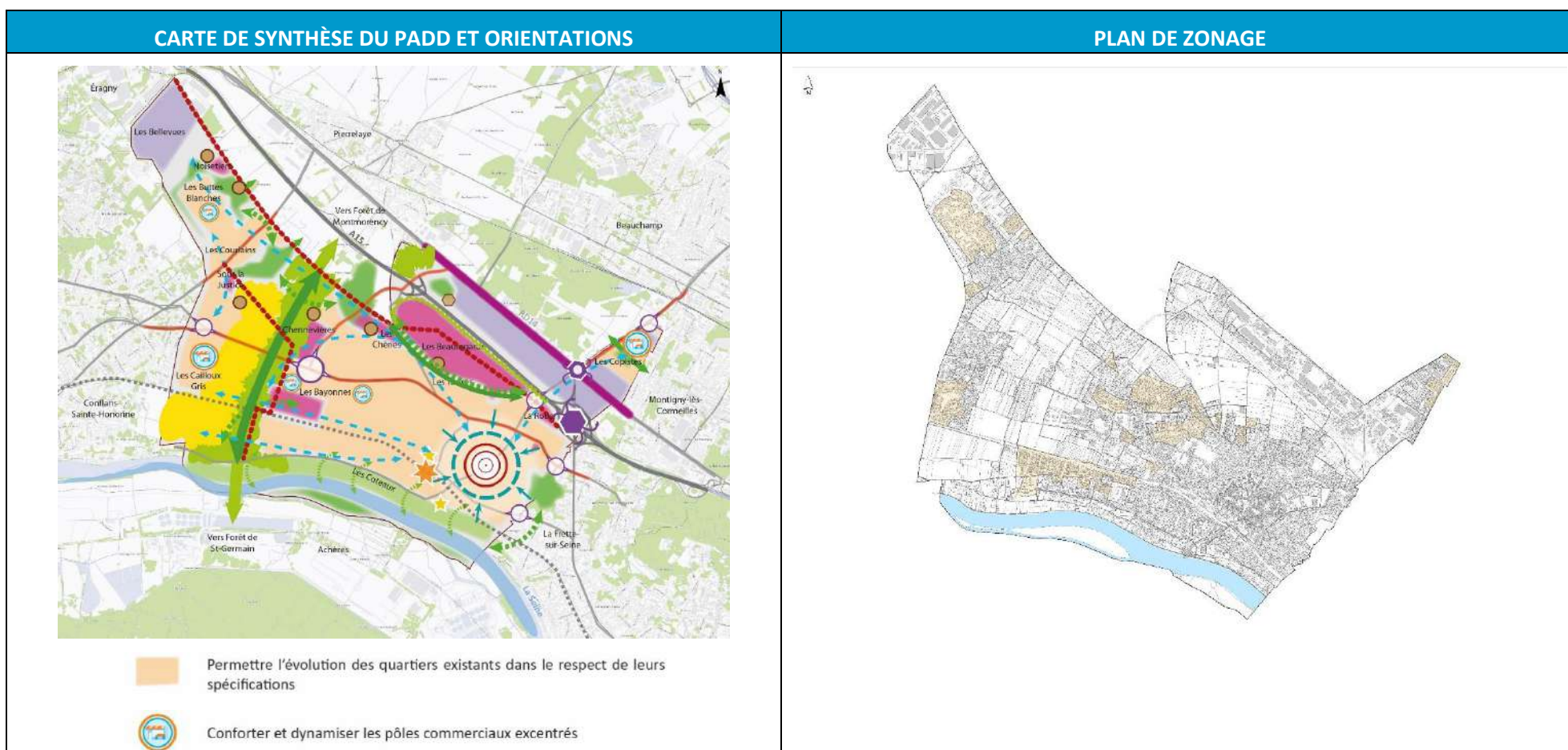
D. La zone UR2

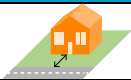

La zone UR2 s'est formée principalement à l'Ouest du centre-ville et de sa couronne; elle correspond à l'ensemble des quartiers d'habitat pavillonnaire réalisés sous forme d'opérations groupées ou d'opérations d'ensemble.




Si les secteurs pavillonnaires sont dominants, la zone recèle également quelques ensembles d'habitat collectif, des équipements scolaires et sportifs.


Il s'agit donc de quartiers denses et constitués pour lesquels la forme urbaine actuelle doit être maintenue tout en permettant l'évolution des logements.

De nouvelles constructions sont toutefois permises sous conditions.



Règlement		Justification
	<p align="center">Implantation des constructions par rapport aux voies</p>	
<p>Pour les extensions des constructions existantes, les travaux ne doivent pas modifier l'implantation existante à la date d'approbation du présent règlement par rapport à la voie desservant la propriété.</p> <p>Toutefois, sont autorisés :</p> <ul style="list-style-type: none"> • les aménagements consistant à la fermeture d'espaces couverts existants tels fermeture des porches d'entrée ou de loggias, de balcons.... • le comblement des décrochements de façade non couverts dans le prolongement de la façade principale sur rue. <p>Pour les constructions nouvelles, le retrait par rapport à la voie devra respecter le retrait des constructions voisines.</p>		
	<p align="center">L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</p>	<p>Le règlement de la zone UR2, s'appliquant à des secteurs d'habitat organisé, dont la construction s'est faite de manière constituée n'a pas vocation à évoluer. De fait, le dispositif réglementaire mis en œuvre permet une évolution des constructions, sans pour autant pouvoir remettre en cause la forme urbaine et le gabarit général des constructions de ces secteurs. De ce fait, le dispositif réglementaire a pour but de garantir une bonne intégration des nouvelles constructions dans leur environnement bâti.</p> <p><i>Par rapport au dispositif réglementaire actuel de la zone UC, le règlement a été constitué pour garantir une bonne insertion des constructions dans leur environnement urbain et le respect des spécificités de cette forme urbaine.</i></p>
<p>Les constructions peuvent être implantées sur les limites latérales ou en retrait.</p> <p>Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives de fond de parcelle.</p> <p>En cas d'implantation sur une limite séparative latérale, la hauteur de la construction ne doit pas excéder 3,5 m sur la limite.</p> <p>En cas d'implantation en retrait, la règle minimum de retrait est la suivante :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 5m min, lorsque la partie de construction comporte une ou des ouvertures éclairant des pièces principales en vis-à-vis de la limite. • 3m min, lorsque la partie de construction ne comporte pas d'ouvertures éclairant des pièces principales en vis-à-vis de la limite. <p>Un seul abri de jardin de moins de 8m² et de moins de 3 mètres de hauteur pourra être implantée en limite séparative.</p> <p>Les piscines non couvertes et les bassins en eau doivent respecter une marge de retrait telle que leur bassin et les aménagements entourant le bassin soient situés à 2,5m minimum de la limite séparative et fond de parcelle.</p> <p>Les constructions et installations de type abris légers peuvent s'implanter dans la marge de retrait par rapport aux limites séparatives. Ils ne pourront en aucun cas faire l'objet d'une fermeture.</p>		

Règlement		Justification
	L'implantation des constructions sur un même terrain	
Non réglementé.		
	L'emprise au sol maximale des constructions	
<p>Pour les extensions :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Augmentation de 20m² max. • Dans le cas d'une copropriété : L'emprise au sol maximale est fixée à l'emprise bâtie existante par lot de copropriété de 20 m² au maximum. • Dans le cas d'un lot de copropriété comportant plusieurs bâtiments, les 20 m² d'extension possibles sont applicables par bâtiment. <p>Pour les constructions nouvelles :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 40% de la superficie de l'unité foncière <p>En complément, l'emprise au sol maximale des abris de jardin est fixée à 8 m² par unité foncière ou par lot de copropriété le cas échéant. Dans le cas d'un lot de copropriété comportant plusieurs bâtiments, un abri de jardin pourra être réalisé par bâtiment.</p>		
	La hauteur des constructions	
<p>Pour les extensions des constructions existantes, la hauteur maximale des constructions est fixée à la hauteur existante (égout et faitage).</p> <p>Pour les constructions nouvelles, la hauteur maximale des constructions est fixée à la hauteur maximale existante (égout et faitage) des constructions voisines.</p> <p>Les abris de jardins ne doivent pas avoir une hauteur supérieure à 3 mètres.</p> <p>Pour les constructions implantées en limite séparative, leur hauteur ne doit pas excéder 3,5 mètres de hauteur sur la limite.</p>		

Règlement		Justification
	Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	
<ul style="list-style-type: none"> • Pour 100m² d'emprise au sol des constructions : plantation d'un arbre de moyen développement • Dans le cas d'extension d'une construction existante, les espaces de pleine terre doivent être conservés à l'exception des espaces utilisés pour la mise en œuvre des extensions et annexes autorisées. • Les aménagements réalisés ne doivent réduire à moins de 25% les espaces de pleine terre. • Dans le cas d'une construction nouvelle, une part de 35 % minimum de la superficie de l'unité foncière doit être conservée en espace vert de pleine terre. • Les équipements publics : 1 arbre de grand développement pour 1 000 m² de l'assiette foncière du projet. • Aires de stationnement : pour 6 emplacements de parking, 1 arbre et haies basses <p>Les espaces paysagers remarquables :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Demande d'autorisation préalable pour tout travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage (notamment coupe et abattage d'arbres). 		

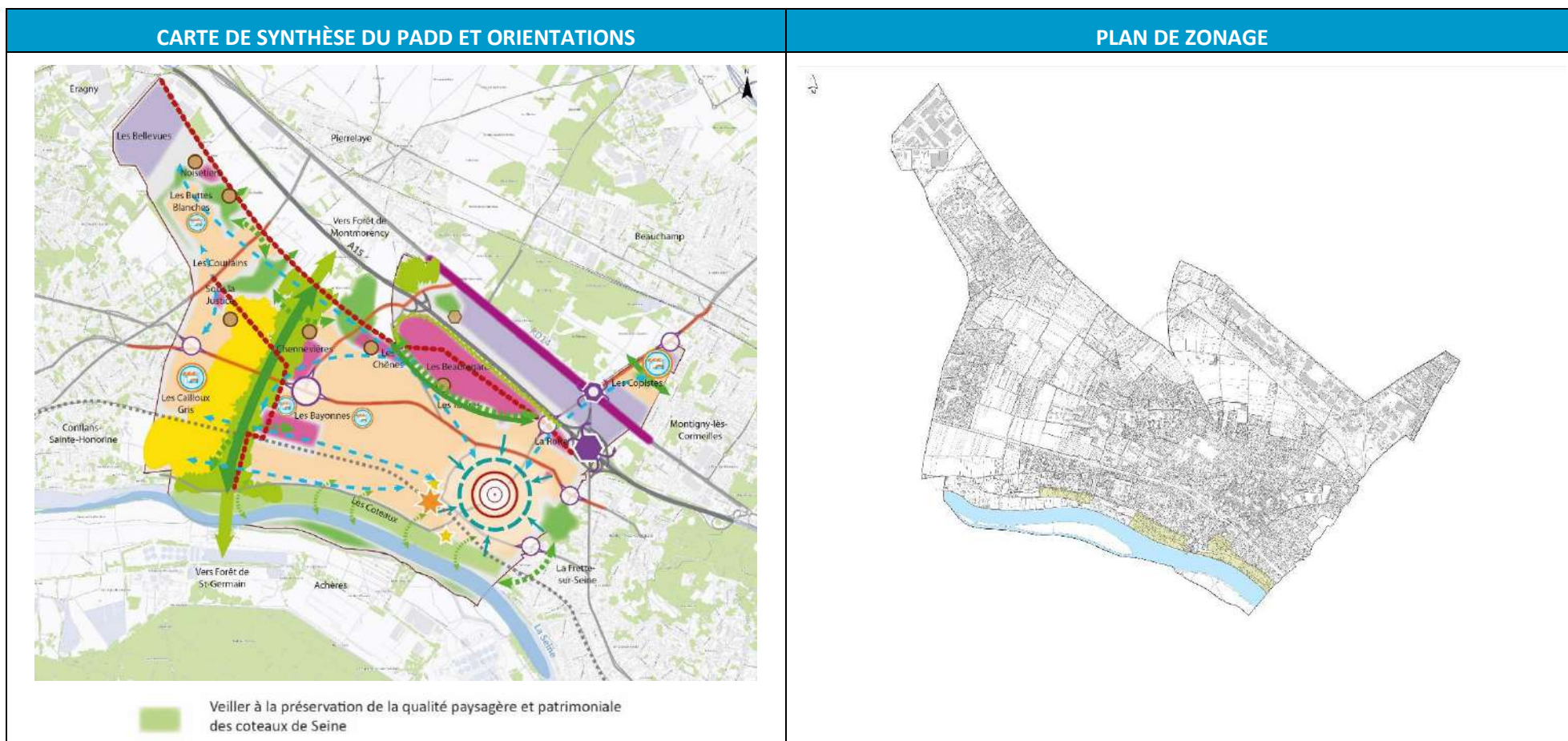
E. La zone US


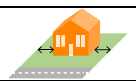

La zone US correspond aux secteurs urbanisés situés sur les coteaux et berges de Seine où domine la fonction résidentielle.




Cette zone présente un fort caractère paysager qu'il s'agit de préserver.

Les objectifs recherchés sont la préservation et la valorisation des qualités résidentielles, l'intégration harmonieuse des nouvelles constructions sur les coteaux (insertion de la pente) ainsi que le maintien d'une couverture végétale importante afin de limiter le ruissellement. La forme urbaine actuelle doit être maintenue tout en permettant l'évolution des logements.

La zone est concernée par les OAP « Bords de Seine », « Patrimoine », « Trame verte et bleue » et « Mobilités ». Le périmètre de la zone est également soumis à l'avis des architectes des bâtiments de France.



Règlement		Justification
	Implantation des constructions par rapport aux voies	
<p>Recul d'un minimum de 5 mètres par rapport à la voie publique ou de la limite d'emprise de la voie privée.</p> <p>En cas d'extension d'une construction existante dans la marge de recul, elle pourra être réalisée en prolongement de la construction existante en hauteur et/ou en longueur (ou largeur) et ne pourra pas dépasser 5 mètres de linéaire.</p>		
	L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	
<p>Retrait obligatoire minimal :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 8 mètres, lorsque la partie de construction comporte une ou des ouvertures éclairant des pièces principales en vis-à-vis des limites • 4 mètres, lorsque la partie de construction comporte une ou des ouvertures éclairant des pièces principales en vis-à-vis des limites <p>Pour les terrains issus d'une division, un retrait d'au moins 10 m est imposé par rapport à une limite séparative au choix ou par rapport à l'alignement.</p> <p>Un seul abri de jardin de moins de 8m² et de moins de 3 mètres de hauteur pourra être implantée en limite séparative.</p> <p>Les piscines non couvertes et les bassins en eau doivent respecter une marge de retrait telle que leur bassin et les aménagements entourant le bassin soient situés à 2,5m minimum de la limite séparative et fond de parcelle.</p> <p>Les constructions et installations de type abris légers peuvent s'implanter dans la marge de retrait par rapport aux limites séparatives. Ils ne pourront en aucun cas faire l'objet d'une fermeture.</p>		<p>Le règlement de la zone US a été construit avec l'intention de réguler la densification dans le secteur spécifique des coteaux de Seine. En effet, ce secteur est confronté à une forte pente. De ce fait, la prise en compte du risque de mouvement de terrain et de ruissellements nécessite une préservation de surfaces perméables importantes, notamment par une part de 65 % minimum de l'unité foncière en pleine terre. Ceci permet également de conforter la qualité paysagère du secteur.</p> <p>De surcroît, la qualité patrimoniale du secteur (provenant à la fois des constructions à valeur patrimoniale et de leurs jardins) est confortée par les dispositions de retraits, garantissant une bonne insertion des nouvelles constructions dans leur environnement. Ainsi, la densification possible de ce secteur est maîtrisée par les dispositions réglementaires.</p> <p><i>Par rapport au dispositif réglementaire actuel de la zone UB, plusieurs précisions ont été mises en œuvre pour garantir une meilleure insertion des constructions dans leur environnement urbain et une meilleure prise en compte de la nature en ville, ainsi qu'une bonne insertion des constructions dans la pente. Un travail sur les prospects (notamment les reculs des constructions entre elles et par rapport aux limites séparatives).</i></p>
	L'implantation des constructions sur un même terrain	
<p>Distance entre 2 constructions :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 8 mètres, lorsque la partie de construction comporte une ou des ouvertures éclairant des pièces principales en vis-à-vis des limites • 16 mètres, lorsque la partie de construction comporte une ou des ouvertures éclairant des pièces principales en vis-à-vis des limites <p>Cette règle ne s'applique pas entre une construction principale et un abri de jardin dont l'emprise est limitée à 8 m² et la hauteur à 3 mètres au point le plus haut.</p>		

Règlement		Justification
	L'emprise au sol maximale des constructions	
<p>25% de l'unité foncière.</p> <p>Emprise au sol par bâtiment isolé limitée à 200m².</p> <p>En complément des 25% d'emprise au sol, implantation d'un seul abri de jardin de moins de 8 m² par unité foncière autorisé.</p>		
	La hauteur des constructions	
<p>La hauteur des constructions, ne doit pas excéder R+1+C ou R+1+A :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 7 mètres à l'égout du toit ou l'acrotère pour les toitures terrasses ; • 10 mètres au faîtage. <p>Les abris de jardin, bénéficiant d'une libre implantation, ne doivent pas avoir une hauteur supérieure à 3 mètres.</p> <p>Dans le cas de terrains en pente, la hauteur des constructions est mesurée en tout point par rapport au terrain naturel. Les décaissements et les remblais sont interdits, les constructions doivent s'intégrer dans la pente.</p>		
	Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	
<ul style="list-style-type: none"> • Pour 100m² d'emprise au sol des constructions : plantation d'un arbre de moyen développement • Une part de 65 % minimum de la superficie de l'unité foncière doit être conservée en espace de pleine terre. • Equipements publics : pour 1 000m² d'assiette foncière du projet, plantation d'un arbre de grand développement • Aires de stationnement : pour 6 emplacements de parking, 1 arbre et haies basses <p>Les espaces paysagers remarquables :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Demande d'autorisation préalable pour tout travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage (notamment coupe et abattage d'arbres). • Cependant, au sein de l'espace paysager remarquable « parking » identifié sur le document graphique, l'aménagement d'un parking paysager est autorisé. 		

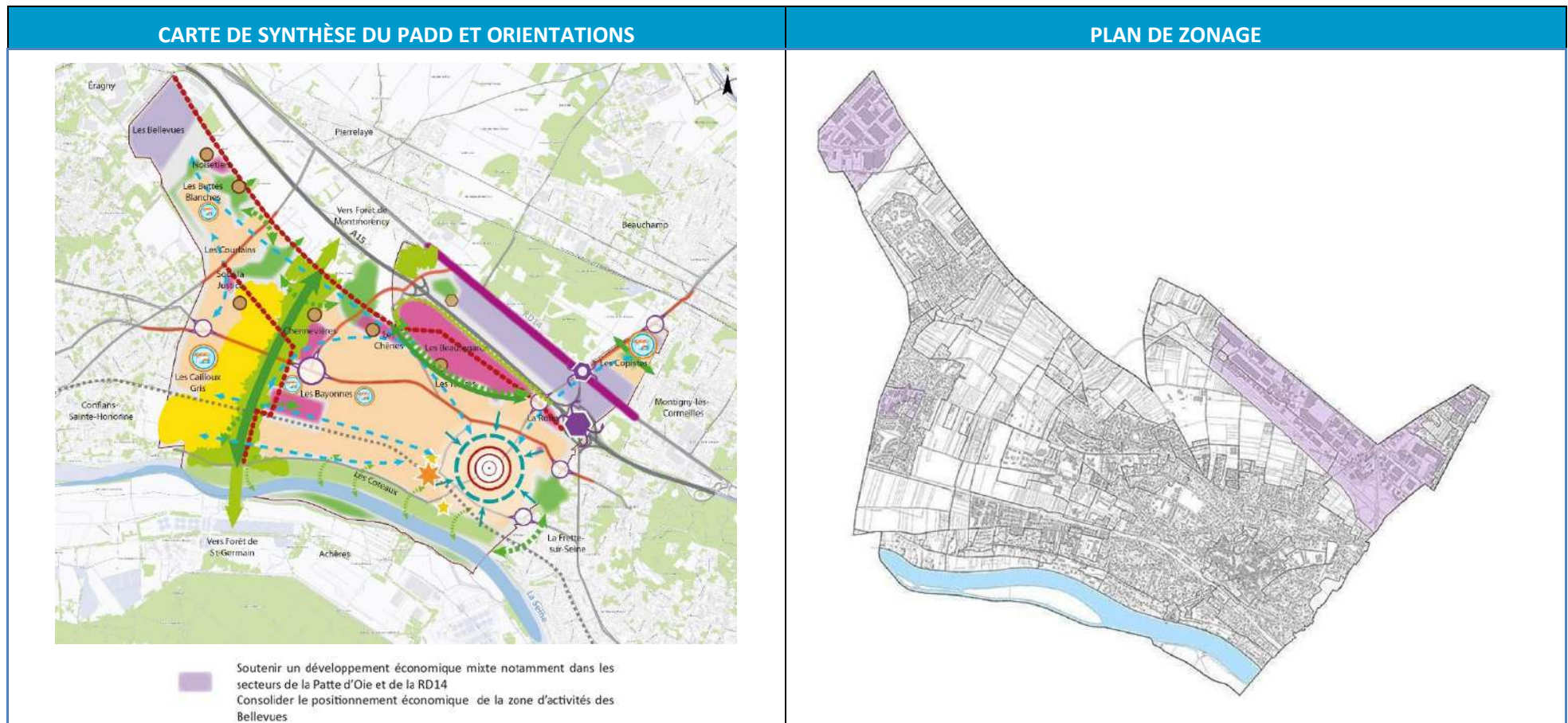
F. Les zones UE1, UE2, UE3



La zone UE correspond à l'ensemble des secteurs urbains destinés à l'accueil d'activités économiques. Au sein de cette zone, on distingue trois secteurs :





- La zone de la RD14 divisée en UE1 (premier rideau) et UE2 (second rideau) ;
- Les zones d'activités des Copistes et des Cailloux Gris classées en UE2 ;
- La zone des Bellevues classée en UE3.

Les objectifs recherchés sont la confortation et le développement de l'activité économique sur le territoire.

Les secteurs UE1 et UE 2 sont concernés par l'OAP RD 14. L'ensemble de la zone est également concerné par les orientations définies dans les OAP « Trame verte et bleue » et « Mobilités ».

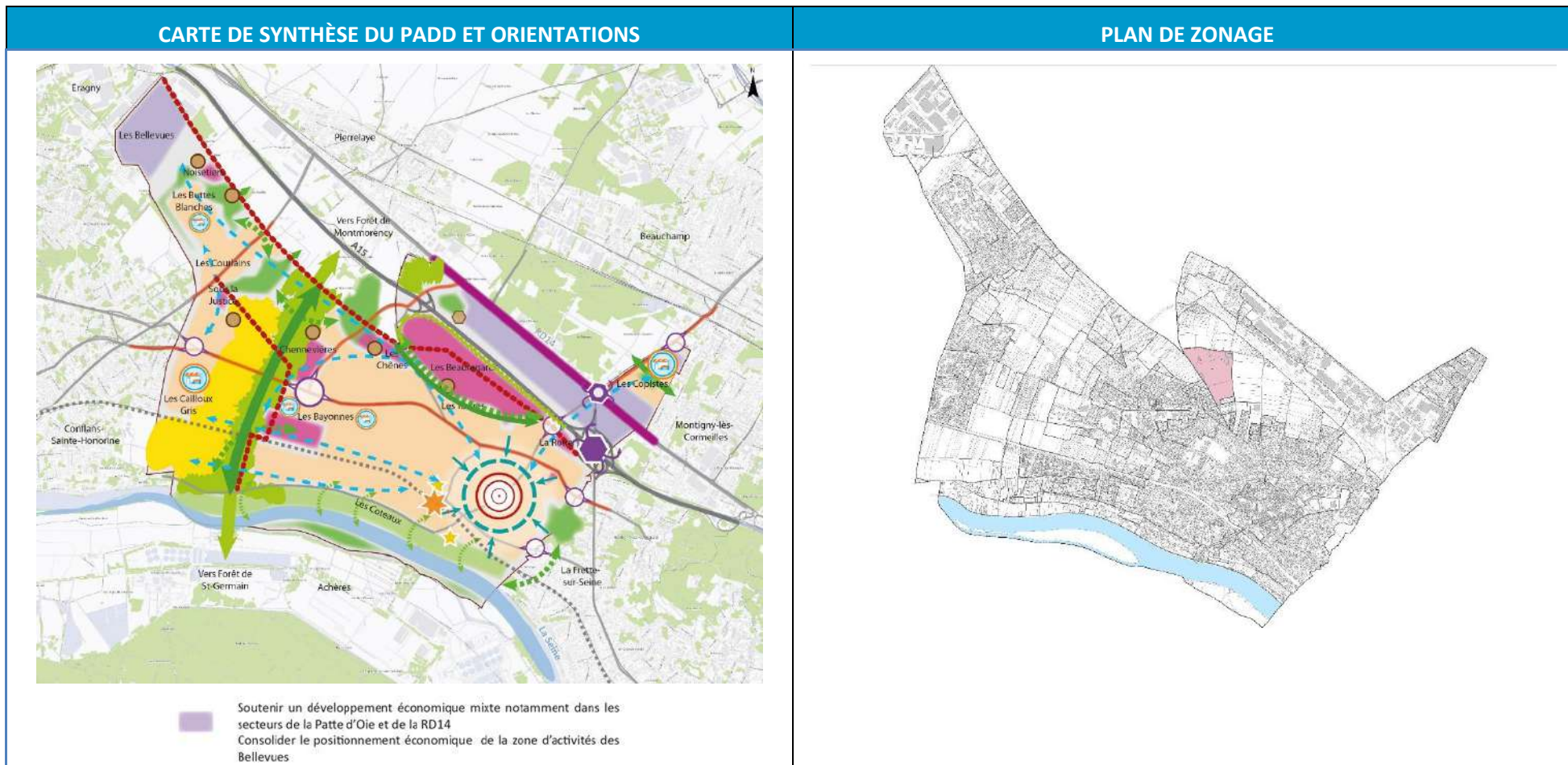








Règlement		Justification
	Implantation des constructions par rapport aux voies	
<p>Recul d'un minimum de 6 mètres par rapport à la voie publique ou de la limite d'emprise de la voie privée</p> <p>Les postes de distribution de carburant, postes de gardes, dispositifs de contrôle d'accès et assimilés, locaux pour la collecte des déchets peuvent être autorisés dans la marge de recul.</p> <p>Le long de la RD14, les constructions doivent respecter le retrait indiqué au plan de zonage.</p> <p>Dans la zone non aedificandi liée à l'A15 indiquée au document graphique du règlement, toutes constructions ou installations sont interdites, à l'exception des constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, aux réseaux d'intérêt public.</p> <p>Dans la 1ere marge de recul de l'A15 indiquée au document graphique du règlement, la construction de logements est interdite. L'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes est autorisée.</p>		
	L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	<p><i>Par rapport au dispositif réglementaire actuel de la zone UE, les changements effectués sont mineurs. En effet, il s'agit principalement d'un changement dans la prise en compte de la pleine-terre, qui est désormais prise en compte à l'échelle de l'unité foncière afin d'encourager à une végétalisation plus importante qu'auparavant. En revanche, le découpage de la zone UE en trois secteurs permet de garantir, par un travail sur les destinations et sous-destinations interdites dans chacun des secteurs, une bonne répartition des activités présentes en fonction de la vocation de chaque zone d'activités.</i></p>
<p>Sur une limite séparative latérale ou en retrait des limites séparatives</p> <p>Retrait minimal :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Une distance équivalente à la hauteur du bâtiment ($D=H$), avec un minimum de 8 mètres • Implantation interdite en fond de parcelle <p>Extension de constructions à destination de logement :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Possibilité d'implantation en limite séparative ou en retrait. • En retrait des limites séparatives de fond de parcelle • Implantation sur une limite séparative latérale, hauteur maximale de 3,5m sur la limite • En cas d'implantation en retrait : <ul style="list-style-type: none"> ○ Une distance minimum de 6 mètres, lorsque la partie de construction comporte une ou des ouvertures créant des vues directes en vis-à-vis de la limite. ○ Une distance minimum de 4 mètres, lorsque la partie de construction ne 		

Règlement		Justification
comporte pas d'ouvertures créant des vues directes en vis-à-vis de la limite.		
	L'implantation des constructions sur un même terrain	
Non réglementé		
	L'emprise au sol maximale des constructions	
60% de la superficie du terrain		
	La hauteur des constructions	
<p>16m au point le plus haut.</p> <p>Hauteur des extensions de constructions à destination de logement : hauteur maximale de la construction existante.</p> <p>Les installations dont la hauteur est imposée par destination : antennes, pylônes, silo adapté au tri gravitaire... ne sont pas soumises à ces dispositions.</p>		
	Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	
<p>20 % au moins de la surface des espaces non bâtis doivent être conservés en espaces libres paysagers.</p> <p>Aires de stationnement :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Peuvent être implantées dans les marges de retrait et d'isolement imposées • Pour 6 places de parking, plantation d'un arbre • Les parcs de plus de 20 places doivent faire l'objet d'une composition paysagère <p>Les annexes techniques, les citernes, les aires de stockage et de manœuvre doivent être masquées par des haies vives et des arbres pour constituer un écran visuel.</p> <p>En limite de zone UR1, UR2 ou UK1 : végétalisation obligatoire sur une bande de 4m de large depuis la limite séparative, sur des espaces de pleine terre.</p>		

G. La zone UF

La zone UF correspond au parc des sport des Beauregards.



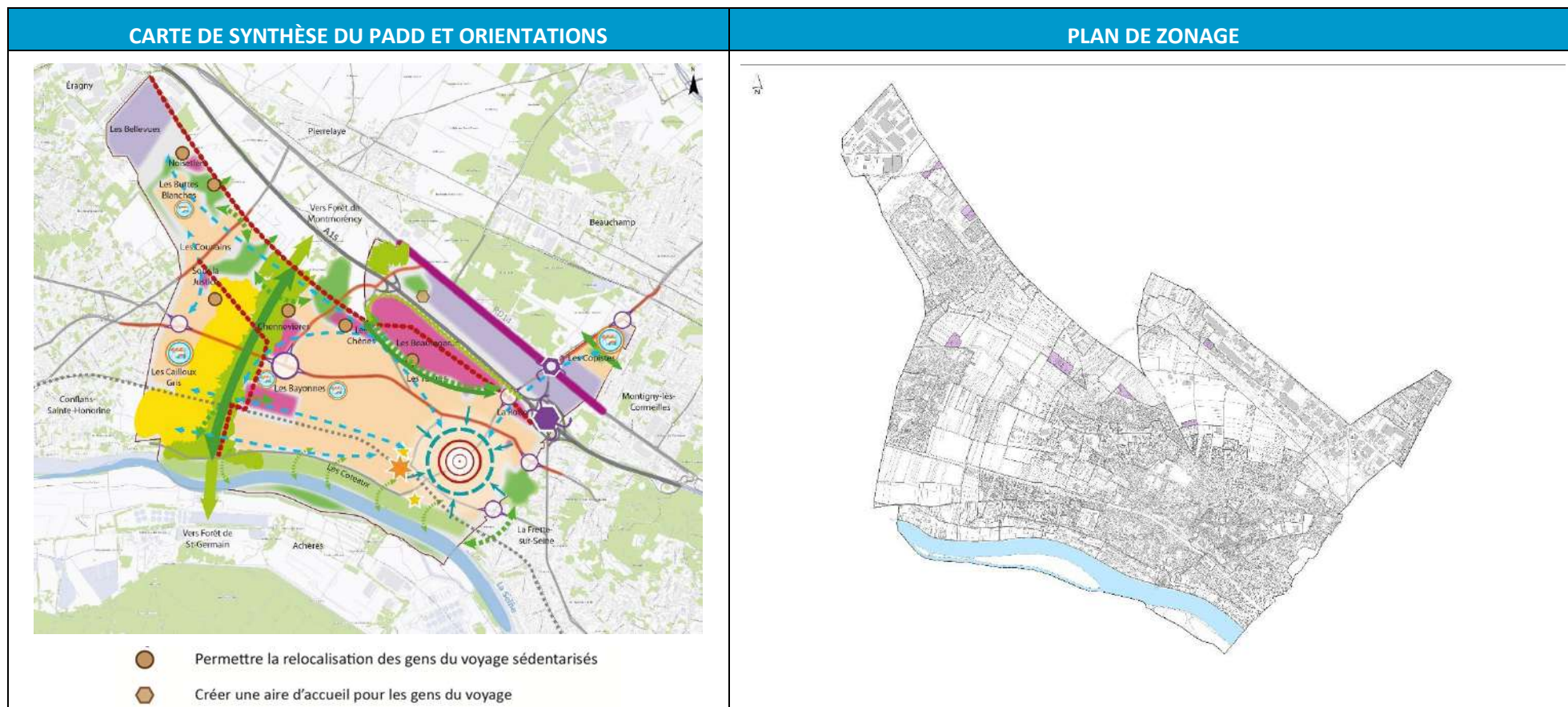
Règlement		Justification
	Implantation des constructions par rapport aux voies	<p>Le dispositif réglementaire de la zone UF vise à prendre en compte de manière spécifique les équipements sportifs situés sur le secteur des Beauregards. Il entend permettre, par un règlement offrant une certaine liberté, une évolution de ce secteur en fonction des besoins identifiés pour les équipements présents, sans entraver leur développement.</p> <p><i>Cette zone était classée en Na spécifique dans le précédent PLU. Il s'agit par le classement en UF, de poursuivre l'objectif de valorisation des équipements sportifs communaux, tout en mettant en œuvre un classement en zone U, plus adapté à la nature de cette zone. Cette zone est créée pour prendre en compte une demande formulée par l'Etat dans le cadre de la consultation des personnes publiques associées suite à l'arrêt du projet de révision par le Conseil Municipal.</i></p>
Les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait de la voie publique.		
	L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	
Les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives ou en retrait des limites séparatives.		
	L'implantation des constructions sur un même terrain	
Non réglementé		
	L'emprise au sol maximale des constructions	
60% de la superficie du terrain		
	La hauteur des constructions	
<p>La hauteur maximale des constructions est fixée à 12 mètres au point le plus haut.</p> <p>Les installations dont la hauteur est imposée par destination : antennes, pylônes, silo adapté au tri gravitaire... ne sont pas soumises à ces dispositions.</p>		
	Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	
<p>20 % au moins de la surface des espaces non bâtis doivent être conservés en espaces libres paysagers.</p> <p>Aires de stationnement :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Peuvent être implantées dans les marges de retrait et d'isolement imposées • Pour 6 places de parking, plantation d'un arbre • Les parcs de plus de 20 places doivent faire l'objet d'une composition paysagère <p>Les annexes techniques, les citernes, les aires de stockage et de manœuvre doivent être masquées par des haies vives et des arbres pour constituer un écran visuel.</p>		

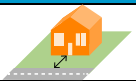

H. Les zones UK1, UK2, UK3




La zone UK correspond aux secteurs où est concentré l'habitat spécifique des gens du voyage de passage, sédentarisés ou en voie de sédentarisation. A l'intérieur de cette zone majoritairement localisée au Nord, Nord-Ouest de la Commune, on distingue trois secteurs :


- Un secteur UK1 défini pour l'aire d'accueil des gens du voyage de passage ;
- Un secteur UK2 défini pour les secteurs déjà urbanisés, et qui bénéficieront de possibilités limitées d'extension ;
- Un secteur UK3 défini pour les secteurs non urbanisés et qui devront respecter l'OAP « Habitat gens du voyage ».

La zone est également concernée par les OAP « Trame verte et bleue » et « Mobilités ».



Règlement		Justification
	<p align="center">Implantation des constructions par rapport aux voies</p>	<p>Le dispositif réglementaire des zones UK1, UK2 et UK3 vise à encadrer l'implantation des gens du voyage sédentarisés en fonction des spécificités des différents secteurs. Le dispositif réglementaire de la zone UK1 a pour objectif de rendre possible la réalisation de l'aire d'accueil des gens du voyage, grâce à un dispositif réglementaire adapté. Le schéma départemental des aires d'accueil des gens du voyage actuellement en cours de révision devrait prendre en compte la sédentarisation d'une partie de la population des gens du voyage. Les nouvelles orientations seront prises en compte postérieurement par le biais d'une procédure d'adaptation du PLU.</p> <p>Les règles des zones UK 2 et UK 3 entendent répondre aux besoins spécifiques des gens du voyage sédentarisés tout en limitant la constructibilité aux stricts besoins d'évolution du bâti existant (en UK2) et d'implantations nouvelles (en UK2 et UK3) et en limitant l'imperméabilisation des sols. De même, les retraits par rapport à l'alignement et aux limites séparatives (notamment de fond de parcelle) permettent de ménager des transitions paysagères par rapport aux espaces agricoles et naturels. De surcroît, les orientations de l'OAP Gens du Voyage cadrent les implantations dans la zone UK3.</p> <p><i>Par rapport au dispositif réglementaire actuel des zones Uck et Na, les changements sont assez mineurs et visent à un meilleur encadrement de la constructibilité, notamment en hauteur, avec l'objectif de limiter l'impact des nouvelles constructions sur le paysage herblaysien.</i></p>
<p><u>En zone UK1 & UK3 :</u> Recul d'un minimum de 5 mètres par rapport à la voie</p> <p><u>En zone UK2 :</u> Pour les constructions nouvelles :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Recul d'un minimum de 5m par rapport à la voie <p>Pour les extensions de constructions existantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les travaux ne doivent pas modifier l'implantation existante par rapport à la voie desservant la propriété. • Sont autorisés les aménagements consistant à la fermeture d'espaces couverts existants tels fermeture des porches d'entrée ou de loggias. 		
	<p align="center">L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</p>	
<p><u>En zone UK1 :</u> Les constructions peuvent être implantées sur une ou sur les limites séparatives latérales. Les constructions doivent être implantées en retrait des limites de fond de parcelle.</p> <p>En cas de retrait, les constructions doivent être implantées avec :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Distance minimum de 5m, lorsque la partie de construction comporte une ou des ouvertures créant des vues directes en vis-à-vis de la limite • Distance minimum de 3m, lorsque la partie de construction ne comporte pas d'ouvertures créant des vues directes en vis-à-vis de la limite. <p><u>En zone UK2 :</u> Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives latérales ou en retrait. Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives de fond de parcelle.</p> <p>En cas d'implantation sur une limite séparative latérale, la hauteur de la construction ne doit pas excéder 3,5 mètres sur la limite.</p> <p>En cas de retrait, les constructions doivent être implantées avec :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Distance minimum de 5m, lorsque la partie de construction comporte une ou des ouvertures créant des vues directes en vis-à-vis de la limite • Distance minimum de 3m, lorsque la partie de construction ne comporte pas d'ouvertures créant des vues directes en vis-à-vis de la limite. 		

Règlement		Justification
<p><u>En zone UK3 :</u> Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives ou des limites d'îlot, avec une distance minimum de 5 mètres.</p>		
	L'implantation des constructions sur un même terrain	
<p><u>En zone UK1 :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> La distance mesurée en tout point séparant les façades en vis à vis des deux constructions doit être au moins égale à 2,50m. <p><u>En zone UK2 :</u> Non réglementé.</p> <p><u>En zone UK3 :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> La distance mesurée en tout point séparant les façades en vis à vis des deux constructions doit être au moins égale à 2,50m. Cette règle ne s'applique pas entre une construction principale et un abri de jardin 		
	L'emprise au sol maximale des constructions	
<p>Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.</p> <p><u>En zone UK1 :</u> 35% de la superficie de l'unité foncière.</p> <p><u>En zone UK2 :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> Pour les constructions nouvelles, 35% de la superficie de l'unité foncière. Pour les extensions de constructions existantes, 20m² maximum. En complément des 20m² d'emprise supplémentaire ou des 35% d'emprise au sol pour les constructions nouvelles, un seul abri de jardin de moins de 8m². <p><u>En zone UK3 :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> L'emprise au sol maximale est fixée à 10 % de la superficie de l'unité foncière L'emprise au sol par bâtiment isolé à destination de logement est limitée à 60 m² maximum, quelle que soit la taille de l'unité foncière L'emprise au sol maximale des abris de jardin est fixée à 8 m² par tranche de 60 m² d'emprise au sol des constructions à destination de logement. 		
	La hauteur des constructions	

Règlement	Justification
<p><u>En zone UK1 :</u> La hauteur maximale des constructions est fixée à 3,50 mètres, correspondant à un niveau unique (rez-de-chaussée).</p> <p><u>En zone UK2 :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Pour les constructions nouvelles, hauteur maximale des constructions est fixée à la hauteur maximale existante (égout et faitage) des constructions voisines. • Pour les extensions des constructions existantes, la hauteur maximale des constructions est fixée à la hauteur existante (égout et faitage). • Les abris de jardin ne doivent pas excéder une hauteur de 3m • Pour les constructions implantées en limite séparative, leur hauteur ne doit pas excéder 3,5 mètres de hauteur sur la limite. <p><u>En zone UK3 :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Hauteur maximale de 3m à l'égout et 4,5m au faitage (niveau unique) • Les abris de jardin ne doivent pas excéder une hauteur de 3m 	
	<p>Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions</p>

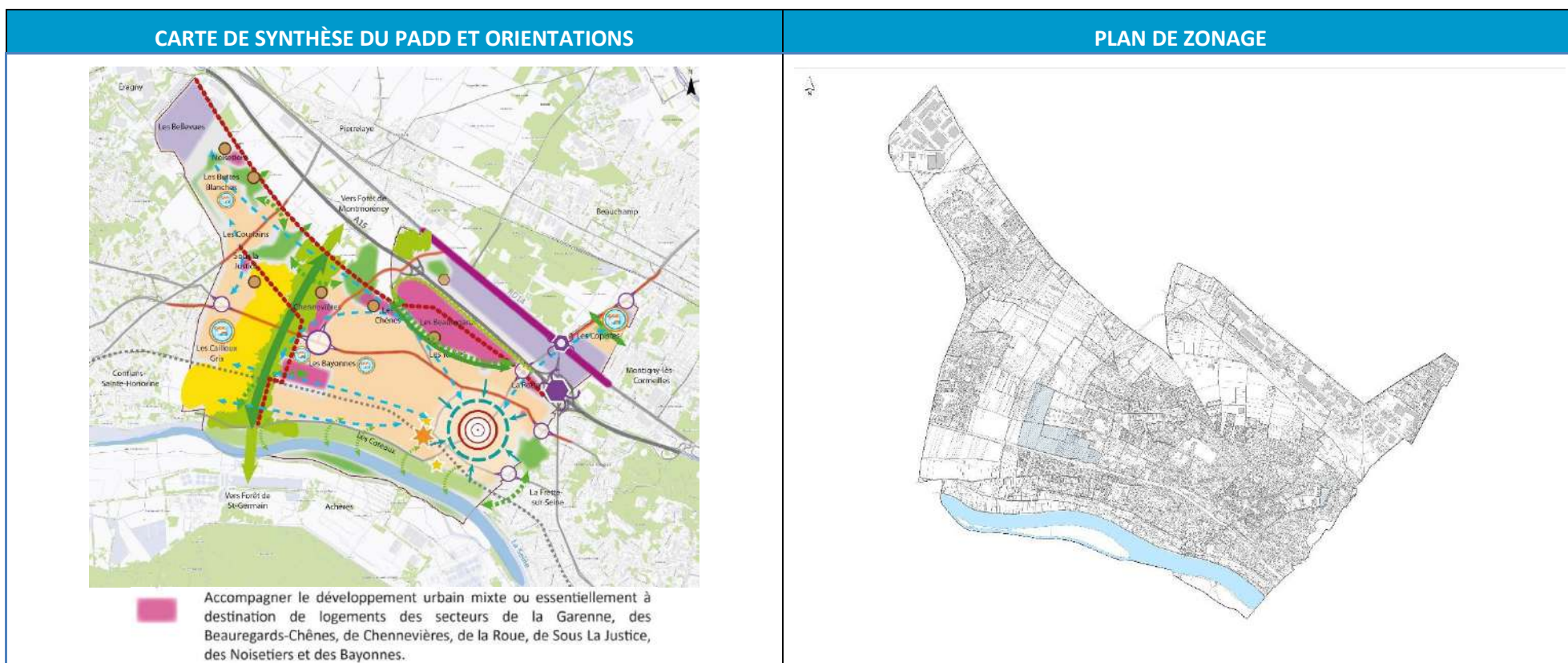
Règlement	Justification
<p>Pour 100m² d'emprise au sol de construction, plantation d'un arbre de moyen développement.</p> <p><u>En zone UK1 :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • 30% de l'unité foncière doit être conservé en espaces libres et paysagers <p><u>En zone UK2 :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Dans le cas d'une extension de construction existante, espaces de pleine terre doivent être conservés. • Les aménagements réalisés ne doivent pas réduire à moins de 25% les espaces de pleine terre • Dans le cas d'une construction nouvelle, 35%min de la superficie de l'unité foncière doit être conservée en espace de pleine terre (ne doivent en aucun cas accueillir des parkings, espace de circulation, dalles ou terrasses et piscine) <p><u>En zone UK3 :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Une frange verte entre le projet et les espaces naturels et agricoles, et entre les ilots devra être créée • 30 % minimum de la superficie de l'unité foncière doit être conservée en espaces libres et paysagés. 	


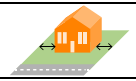
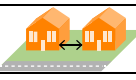
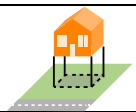
I. Les zones 1AU1, 1AU2 et 1AU2g

La zone 1AU1 correspond au secteur de la Garenne, accessible depuis rue de Franconville, rue de la Platière et le Chemin de Montigny. Il s'agit d'un espace agricole enclavé en milieu urbain. L'objectif recherché est la réalisation d'un nouveau quartier d'habitat s'intégrant dans le secteur pavillonnaire avoisinant. La zone est concernée par les OAP « La Garenne », « Trame verte et bleue » et « Mobilités ».

La zone 1AU2 correspond au secteur des Bayonnes situé entre la RD 48 et les voies ferrées. L'objectif recherché est de renforcer la vocation de centralité du secteur à travers la réalisation de deux équipements : une médiathèque qui viendra structurer l'esplanade des Frères Lumière et un golf, qui créera un espace de transition entre les espaces habités et la future forêt, et qui accueillera une offre hôtelière (secteur 1AU2g). En complément de la médiathèque une offre de logements sera réalisée en secteur 1AU2.



La zone (secteurs 1AU2 et 1AU2g) est concernée par les OAP « Bayonnes », « Trame verte et bleue » et « Mobilités ».



Règlement		Justification
	Implantation des constructions par rapport aux voies	
Recul d'un minimum de 5 mètres par rapport à la voie.		
	L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	
Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives latérales ou en retrait. En cas de retrait, les constructions doivent être implantées avec : <ul style="list-style-type: none"> • Distance minimum de 8m, lorsque la partie de construction comporte une ou des ouvertures créant des vues directes en vis-à-vis de la limite • Distance minimum de 4m, lorsque la partie de construction ne comporte pas d'ouvertures créant des vues directes en vis-à-vis de la limite. 		
	L'implantation des constructions sur un même terrain	
Lorsque deux constructions, implantées sur une même unité foncière, ne sont pas contiguës, la distance mesurée en tout point séparant les façades en vis à vis de ces deux constructions doit être au moins égale à : <ul style="list-style-type: none"> - 4 mètres si aucune des constructions en vis-à-vis ne comporte des ouvertures éclairant des pièces principales ; - 8 mètres dès lors qu'une des constructions en vis-à-vis comporte une ou des ouvertures éclairant des pièces principales. En cas de construction en attique, la distance est mesurée au bord de l'attique. Cette règle ne s'applique pas entre une construction principale et un abri de jardin dont l'emprise est limitée à 8 m ² et la hauteur à 3 mètres au point le plus haut.		
	L'emprise au sol maximale des constructions	
<p><u>Zones 1AU1 et 1AU2 :</u></p> <p>L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 40 % de la superficie de l'unité foncière. Au sein des 40%, l'emprise au sol maximale des abris de jardin est fixée à 8 m² par unité foncière. Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et services</p>		

Le dispositif réglementaire des zones 1AU1, 1AU2 et 1AU2g a été construit pour permettre une traduction optimale des projets urbains définis dans les OAP « La Garenne » et « Bayonnes ». Le dispositif réglementaire en 1AU2g vise à permettre la réalisation d'un golf et des installations associées tout en garantissant une préservation maximale de la perméabilité des espaces.

Les règles des secteurs 1AU ouverts à l'urbanisation ont été précisées pour permettre la mise en œuvre d'un projet tel que défini par les OAP associées à ces secteurs : « La Garenne » et « Bayonnes ».

Règlement		Justification
<p>publics.</p> <p><u>Zone 1AU2g :</u></p> <p>L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 5 % de la superficie de la zone 1AU2g.</p>		
	La hauteur des constructions	
<p><u>Zones 1AU1 et 1AU2 :</u></p> <p>La hauteur des constructions, ne doit pas excéder R+1+Comble ou R+1+Attique :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 7 mètres à l'égout du toit ou l'acrotère • 10 mètres au faîtage. <p><u>Zone 1AU2g :</u></p> <p>Dans le secteur 1AU2g, pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier, la hauteur des constructions ne doit pas excéder 10 mètres au point le plus haut, soit R+2.</p>		
	Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	
<p><u>En zone 1AU1 :</u></p> <p>45% minimum de la superficie de l'unité foncière doit être conservée en espace de pleine terre.</p> <p>Les aires de stationnement en surface : 1 arbre et haies basses par tranche de 6 emplacements de parking.</p> <p>Plantation d'1 arbre de grand développement pour 1 000 m² de l'assiette foncière du projet.</p> <p><u>En zones 1AU2 et 1AU2g :</u></p> <p>40% minimum de la superficie de l'unité foncière doit être conservée en espace de pleine terre.</p> <p>Les aires de stationnement en surface : 1 arbre et haies basses par tranche de 6 emplacements de parking.</p> <p>Plantation d'1 arbre de grand développement pour 1 000 m² de l'assiette foncière du projet.</p>		

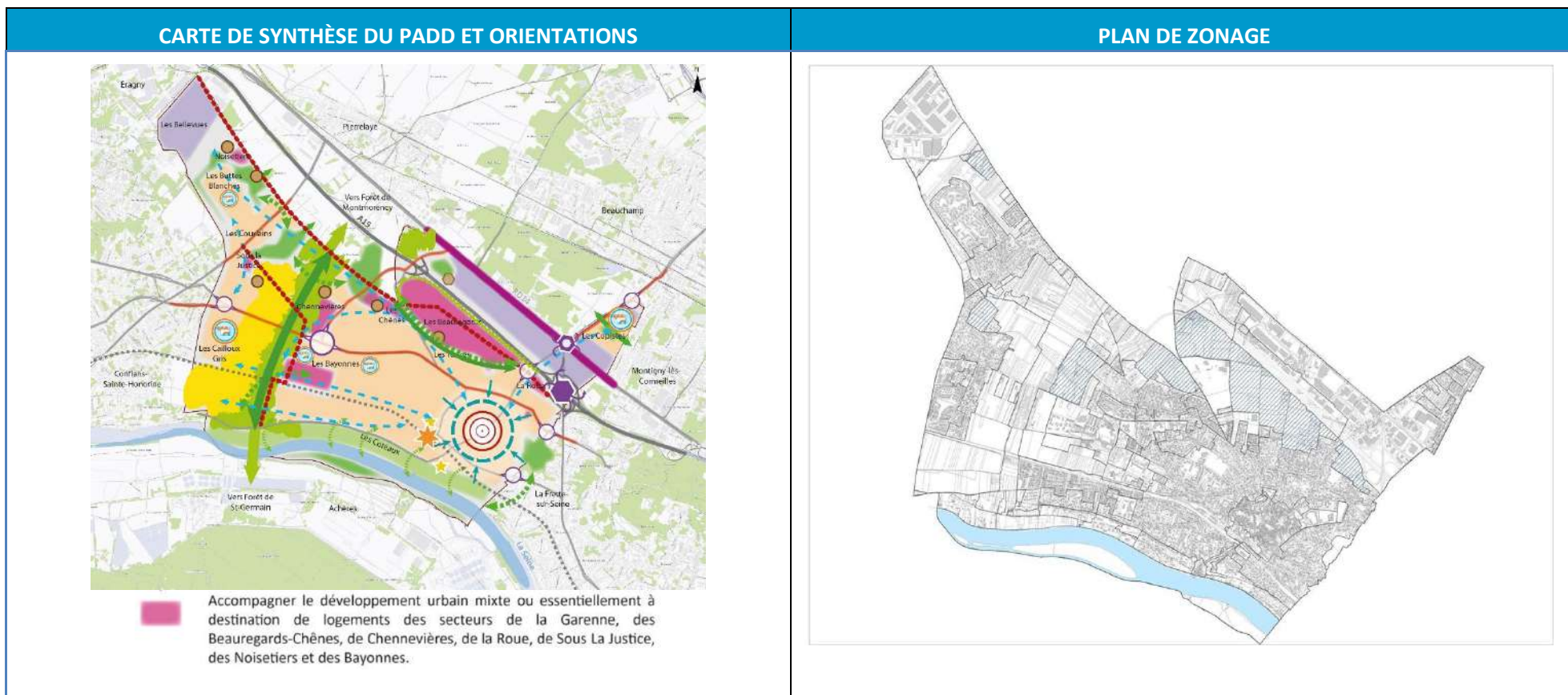
J. La zone 2AU

Les zones 2AU correspondent aux secteurs des Chennevières, Noisetiers, Beauregards, des Chênes, de La Roue et de Sous la Justice.

Il s'agit de zones actuellement non équipées. Elles sont destinées à être urbanisées sous la forme d'opérations d'ensemble et sous réserve de la réalisation des équipements publics nécessaires. Ces zones sont actuellement inconstructibles, leur ouverture à l'urbanisation est subordonnée à la mise en œuvre d'une procédure de modification ou de révision du PLU.

L'objectif du règlement est de préserver ces espaces et de ne pas compromettre leur aménagement d'ensemble futur, qui permettra la mise en œuvre de dispositifs réglementaires adaptés aux projets définis alors. De ce fait, **aucune règle n'est fixée hormis l'interdiction de l'ensemble des destinations et sous-destinations.**

Les zones sont également concernées par les OAP « Trame verte et bleue » et « Mobilités », ainsi que par les OAP sectorielles « Chennevières » et « Noisetiers ».



K. La zone A

La zone agricole (A) correspond aux espaces ouverts du territoire où domine la fonction agricole. Elle est localisée dans la plaine, entre les quartiers des Cailloux gris (à l'ouest) et les Bayonnes – les Bournouviers (à l'est).

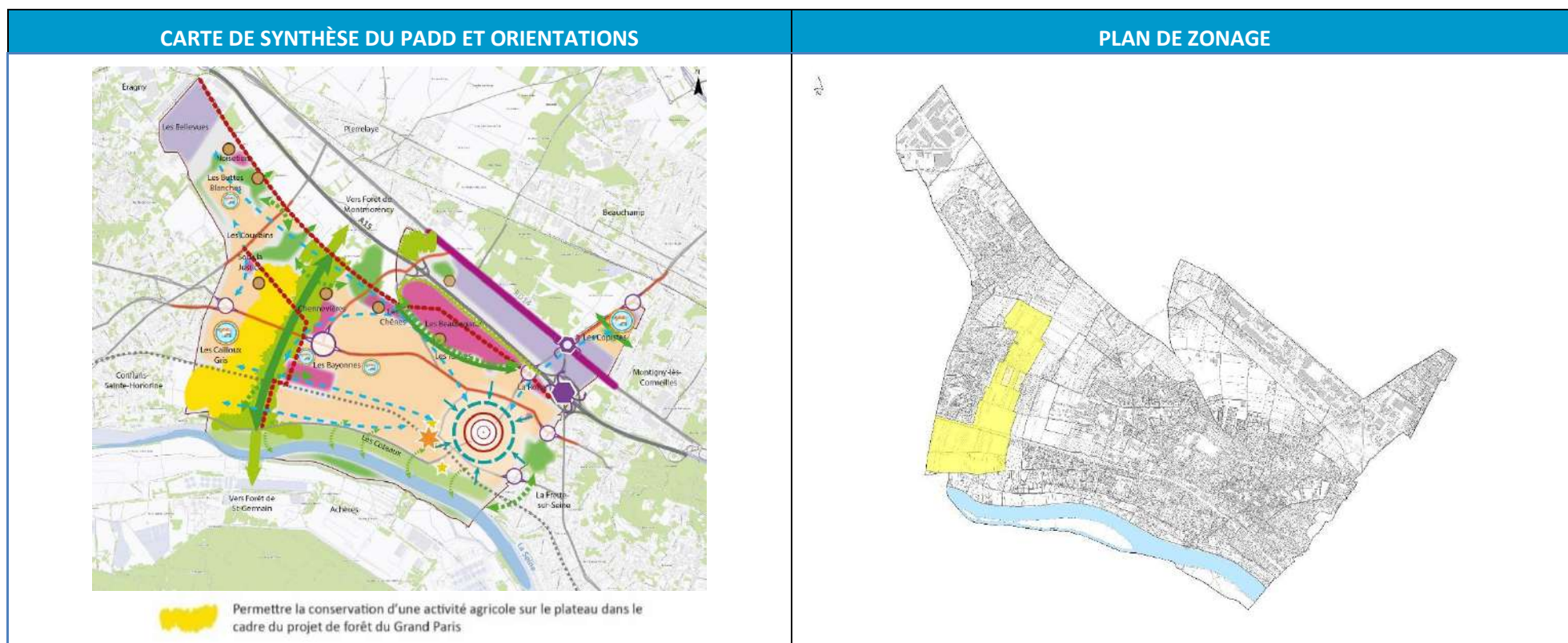
Les objectifs recherchés pour la zone sont la préservation des espaces agricoles participant à l'activité économique du territoire (offre d'emploi local et développement des circuits courts) et au cadre de vie herblaysien.

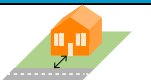




La zone comprend deux secteurs de taille et capacité d'accueil limitées (STECAL) localisés le long de la RD 48 :


- A1 pour l'activité existante dédiée à la jardinerie ;
- A2 pour l'activité existante dédiée à l'aménagement d'espaces collectifs.

Les objectifs recherchés des STECAL sont la prise en compte des activités spécifiques et de permettre leur évolution.

L'ensemble de la zone est concerné par les orientations définies dans les OAP « Trame verte et bleue » et « Mobilités ».



Règlement		Justification
	Implantation des constructions par rapport aux voies	<p>Le dispositif réglementaire de la zone A entend à la fois préserver ces espaces et leur rôle dans le paysage, mais également permettre à l'activité agricole de se maintenir et de se développer dans le cadre de la mise en œuvre du projet de forêt labellisée Grand Paris. La constructibilité y est strictement encadrée pour ne pas altérer la fonction agricole de cette zone.</p> <p>Les STECAL A1 et A2 ont un dispositif réglementaire devant permettre la perpétuation des activités qui y sont présentes (notamment la jardinerie dans le STECAL A1), tout en étant encadré strictement pour se conformer strictement aux besoins présents dans ces secteurs.</p> <p><i>Par rapport au dispositif réglementaire actuel de la zone N (il n'existait pas, préalablement à la révision du PLU, de zone A), les changements effectués sont mineurs, hormis au sujet de l'emprise au sol, désormais nettement plus encadrée. Les destinations permises dans la zone ont également été précisées.</i></p>
Recul d'un minimum de 8 mètres par rapport à la voie		
	L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	
<p>Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives avec une distance minimum de 8 mètres.</p> <p>Extension à l'intérieur de la marge de retrait : en prolongement de la construction existante en hauteur et/ou en longueur (ou largeur), à condition qu'elles ne réduisent pas la marge de retrait existante. Ne pourra pas dépasser 5m.</p>		
	L'implantation des constructions sur un même terrain	
Non réglementé.		
	L'emprise au sol maximale des constructions	
<p>L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 15 % de la superficie de l'unité foncière, avec un maximum de 1 500 m² par unité foncière.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Dans le secteur A1, l'emprise au sol est limitée à 10% de la superficie du secteur • Dans le secteur A2, l'emprise au sol est limitée à 8% de la superficie du secteur 		
	La hauteur des constructions	
<ul style="list-style-type: none"> • En zone A, la hauteur maximale des constructions est fixée à 12 mètres. • Dans les secteurs A1 et A2, la hauteur maximale des constructions est limitée à la hauteur de la construction existante la plus haute. <p>Les installations dont la hauteur est imposée par destination : pylônes, antennes, ouvrages nécessaires au fonctionnement du service ferroviaire... ne sont pas soumises à ces dispositions.</p>		

Règlement		Justification
	<p>Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions</p>	
<p>Pour 100 m² d'emprise au sol des constructions, il est demandé la plantation d'un arbre de moyen développement En zone A, hors Stecal 1 et Stecal 2 : min. 85% d'espaces pleine terre Renforcement végétal pour les projets de construction.</p>		

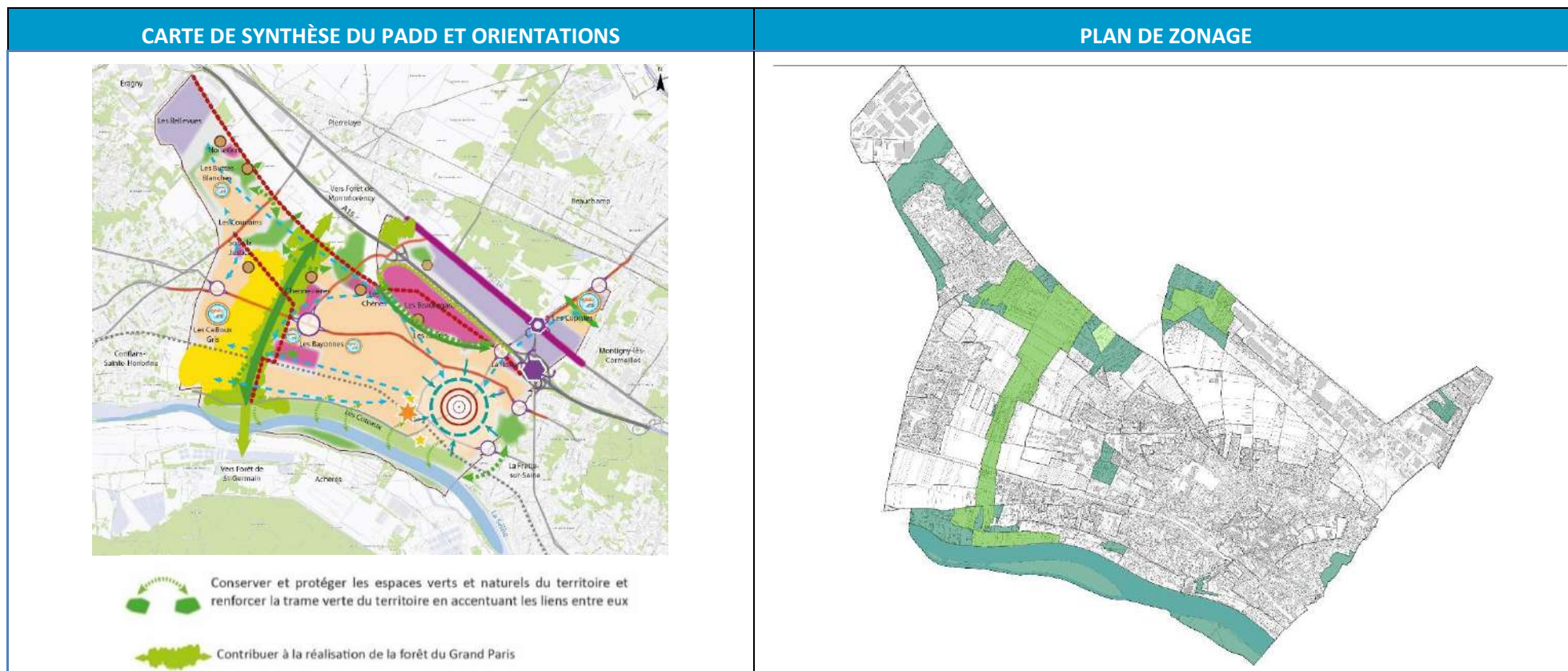
L. Les zones N, Nc et Nf




La zone naturelle (N) correspond aux espaces naturels majeurs du territoire (plaine, bois, coteaux et îles).




Les objectifs recherchés pour la zone sont la préservation des espaces naturels participant au cadre de vie et à la trame verte du territoire, mais aussi leur ouverture au public et leur mise en valeur avec par exemple des aménagements qui ne remettent pas en cause le caractère naturel de la zone.

La zone comprend un secteur (Nf) défini pour le projet de la future forêt labélisée Grand Paris et un sous-secteur (Nc) défini pour la mise en œuvre d'un projet de cimetière paysager.

La zone est concernée par les orientations définies dans les OAP « Trame verte et bleue », « Mobilités » et « Berges de Seine ».



Règlement		Justification
	Implantation des constructions par rapport aux voies	<p>Le dispositif réglementaire de la zone N a été construit avec l'objectif de préserver les espaces naturels existants et futurs (en zone Nf). La constructibilité y est fortement encadrée et elle ne doit pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. Ainsi, les constructions existantes sont reconnues et peuvent connaître une extension limitée à 20 m².</p> <p>Par ailleurs, un sous-secteur Nc a été délimité pour permettre la mise en œuvre d'un projet de cimetière où n'y sont autorisées que les constructions et aménagements nécessaires à la mise en œuvre de ce projet. Ainsi, le projet de cimetière sera mis en œuvre avec la volonté de garantir la préservation la plus importante possible des boisements et arbres de grande ampleur et d'offrir un cadre paysager aux installations et équipements dans le cadre d'une préservation optimisée des continuités écologiques, de la perméabilité et de la trame verte et bleue.</p> <p>La zone Nf vise à prendre en compte strictement les besoins identifiés pour la création de la forêt de la Plaine de Pierrelaye-Bessancourt, labellisée Grand Paris. Les aspects non-réglés visent à une prise en compte stricte du projet, sans l'entraver.</p> <p><i>Par rapport au dispositif réglementaire actuel de la zone N, les changements effectués sont mineurs, hormis au sujet de l'emprise au sol, désormais nettement plus encadrée.</i></p>
<p>Recul d'un minimum de 8 mètres par rapport à la voie.</p> <p>Le long de la RD 14 et de la RD 411 (11ème Avenue), les constructions doivent respecter le retrait indiqué au document graphique du règlement.</p> <p>Une implantation différente peut être autorisée pour les constructions et ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation du service ferroviaire.</p> <p>Dans la zone non aedificandi liée à l'A15 indiqué au document graphique du règlement : toutes occupations et utilisations du sol soumises à autorisation sont interdites, à l'exception des équipements publics ou d'intérêt général liés à la voirie et aux réseaux divers.</p> <p>Extension à l'intérieur de la marge de retrait : en prolongement de la construction existante en hauteur et/ou en longueur (ou largeur), à condition qu'elles ne réduisent pas la marge de retrait existante. Ne pourra pas dépasser 5m.</p>		
	L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	
<p>Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives avec une distance minimum de 8 mètres.</p> <p>Extension à l'intérieur de la marge de retrait : en prolongement de la construction existante en hauteur et/ou en longueur (ou largeur), à condition qu'elles ne réduisent pas la marge de retrait existante. Ne pourra pas dépasser 5m de linéaire.</p>		
	L'implantation des constructions sur un même terrain	
<p>Non réglementé.</p> <p>Les abris de jardin des constructions à destination de logement existant ne doivent pas être implantés à plus de 20 mètres de la construction principale.</p>		

Règlement		Justification
	<p>L'emprise au sol maximale des constructions</p>	
<p>L'emprise au sol maximale des constructions autre que les extensions est fixée à 5 % de la superficie de l'unité foncière.</p> <p>L'emprise maximale des extensions de constructions à destination de logement existantes est fixée à 20m² supplémentaire par rapport à l'emprise au sol existante.</p> <p>L'emprise maximale des abris de jardin est fixée à 8m².</p>		
	<p>La hauteur des constructions</p>	
<p><u>En zone N :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Nouvelles constructions : 12m. • Extensions des constructions à destination de logement existant : hauteur de la construction existante. • Les abris de jardin : 3m. • Les installations dont la hauteur est imposée par destination : pylônes, antennes, ouvrages nécessaires au fonctionnement du service ferroviaire... ne sont pas soumises à ces dispositions. <p><u>En zone Nf :</u></p> <p>Aucune limitation de hauteur n'est fixée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dont les caractéristiques et les conditions techniques justifient un dépassement de la hauteur réglementaire.</p>		
	<p>Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions</p>	
<p>85% minimum de la superficie de l'unité foncière doit être conservée en espace de pleine terre.</p> <p>Les aires de stationnement en surface : 1 arbre et haies basses par tranche de 6 emplacements de parking.</p> <p>Les espaces paysagers remarquables :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Demande d'autorisation préalable pour tout travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage (notamment coupe et abattage d'arbres). 		

7. Justification des autres règles transversales à toutes les zones

A. Condition de desserte des terrains par les voies publiques ou privées, accès et obligations imposés en matière d'infrastructures

Cet article, qui permet de définir les règles relatives aux modalités d'accès aux terrains, est écrit de manière semblable pour l'ensemble du règlement.

Les règles visent trois éléments essentiels à savoir :

- les conditions de desserte des terrains par les voies publiques : voies adaptées à l'importance ou à la destination des constructions ou encore permettant l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité
- les conditions d'accès aux voies ouvertes au public afin que chaque terrain présente un accès suffisant, adapté et aux normes
- la réglementation des voies de desserte privées et des accès avec notamment une dimension minimale à respecter.

Il s'agit aussi de veiller à garantir des conditions d'accès et de desserte compatibles avec les projets réalisés que ce soit en termes de fonctionnement ou de sécurité.

B. Stationnement

Les dispositions concernant le stationnement doivent permettre d'intégrer dans tous les projets de construction, la réalisation des places de stationnement nécessaires au bon fonctionnement de la construction. Il s'agit en particulier d'éviter l'encombrement des voies publiques.

Les règles de ce chapitre correspondent à une estimation des besoins en places de stationnement par catégorie de construction. Les besoins en stationnement demeurent importants et ne doivent pas être sous-estimés dans les nouvelles constructions en particulier à usage de logement.

Ainsi, les normes de stationnement imposent un nombre minimal de places. Le nombre de places est fixé suivant la destination de la construction (habitations, bureaux, activités artisanales, établissements commerciaux, équipements).

Ces principes généraux et normes de stationnement permettent de satisfaire aux orientations du PADD d'adapter les espaces publics et circulés aux modes actifs, de réorganiser le stationnement en centre-ville pour améliorer l'attractivité des commerces et d'améliorer le fonctionnement circulé des pôles commerciaux.

Pour le calcul des places de stationnement, il est fait usage d'une règle d'arrondi au nombre entier supérieur.

Le règlement fixe également des obligations spécifiques pour les vélos.

Pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, il est indiqué que le nombre de places à réaliser doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, au nombre et au type d'utilisateur et à sa localisation dans la commune (existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité...).

Par ailleurs ces règles prennent en compte les orientations du PDUIF.

Voici, par exemple, les règles de stationnement de la zone UR1 :

Destinations	Sous-destinations	Nombre de places minimum exigé (Toute tranche entamée est due)
HABITATION	Logement	<ul style="list-style-type: none"> - T1 et studio : 1 place par logement - T2 : 1.5 places par logement - T3 et + : 2 places par logement <p>Les calculs du nombre de place seront arrondis à l'entier supérieur.</p> <p>1 place par logement locatif social hors périmètre de 500m autour des gares.</p> <p>0,5 place par logement locatif social dans le périmètre de 500 m autour des gares d'Herblay-sur-Seine et Montigny-Beauchamp.</p> <p>1 place par logement privé dans le périmètre de 500 m autour des gares d'Herblay-sur-Seine et de Montigny-Beauchamp</p> <p>La réalisation de places commandées est interdite pour les constructions qui comportent 3 logements ou plus.</p>
	Hébergement	<p><u>Résidence personnes âgées :</u></p> <p>1 place pour 70 m² de surface de plancher</p> <p><u>Autres :</u></p> <p>1 place pour 35 m² de surface de plancher</p>
COMMERCES, ACTIVITÉS DE SERVICES	Artisanat et commerce de détail	1 place pour 30 m ² de surface de plancher
	Restauration	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1 place de stationnement par chambre.
	Hébergement hôtelier et touristique	
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés	1 place maximum par tranche de 45 m ² de surface de plancher dans le périmètre de 500 m autour des gares d'Herblay-sur-Seine et Montigny-Beauchamp. 1 place minimum par tranche de 55 m ² de surface de plancher au-delà du périmètre de 500 m autour des gares d'Herblay-sur-Seine et de Montigny-Beauchamp.
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Non réglementé
	Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale	<p><u>Enseignement 1^{er} et 2nd degré :</u></p> <p>3 places par classe</p> <p><u>Enseignement supérieur :</u></p> <p>4 places pour 100 m² de surface de plancher</p> <p><u>Etablissement de santé :</u></p> <p>1 place pour 3 lits avec minimum une place par chambre</p> <p><u>Action sociale :</u></p> <p>1 place pour 45 m² de surface de plancher</p>
	Salles d'art et de spectacles	1 place pour 45 m ² de surface de plancher
	Équipements sportifs	
	Autres équipements recevant du public	
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE ET TERTIAIRE	Bureau	1 place maximum par tranche de 45 m ² de surface de plancher dans le périmètre de 500 m autour des gares d'Herblay-sur-Seine et Montigny-Beauchamp. 1 place minimum par tranche de 55 m ² de surface de plancher au-delà du périmètre de 500 m autour des gares d'Herblay-sur-Seine et de Montigny-Beauchamp.

Stationnement vélos :

Pour les constructions à destination d'habitation comprenant au moins 3 logements, la superficie minimale consacrée au stationnement des vélos est :

- *a minima* de 0,75 m² pour les logements d'une ou de deux pièces,
- *a minima* de 1,5 m² pour les logements de plus de deux pièces.

La superficie minimale totale consacrée au stationnement des vélos est de 10 m².

Pour les constructions à destination d'hébergement, d'artisanat et de commerce de détail et, de restauration, la superficie minimale consacrée au stationnement des vélos est de 1,5 m² pour 300 m² de surface de plancher, avec une surface minimale de 10 m². Au-delà de 500 m² de surface de plancher, il doit être réalisé un minimum d'une place pour 10 employés.

Pour les constructions à destination d'activités de service et, d'hébergement hôtelier et touristique, la superficie minimale consacrée au stationnement des vélos est de 1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher, avec une surface minimale de 10 m².

Pour les constructions à destination de bureaux, *a minima* 1,5 m² doit être consacré au stationnement des vélos par tranche de 100 m² de surface de plancher.

Pour les constructions à usage d'équipements publics et d'intérêt collectif, il doit être réalisé un minimum d'une place pour 10 employés.

Pour les établissements scolaires, il doit être réalisé *a minima* une place pour 8 élèves.

Stationnement véhicules électriques

Pour les logements :

Pour les parkings d'une capacité inférieure ou égale à 40 places, au moins 50% des places doivent pouvoir accueillir ultérieurement un point de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable (75% pour les parkings de plus de 40 places).

Pour les activités et équipements :

Pour les parkings d'une capacité inférieure ou égale à 40 places, au moins 10% des places doivent pouvoir accueillir ultérieurement un point de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable (20% pour les parkings de plus de 40 places).

Pour les ensembles commerciaux :

Pour les parkings d'une capacité inférieure ou égale à 40 places, au moins 5% des places doivent pouvoir accueillir ultérieurement un point de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable (10% pour les parkings de plus de 40 places).

Tous les bâtiments neufs industriels, équipements de service public et ensemble commerciaux doivent être équipés d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos.

C. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'assainissement et par les réseaux de communications électroniques

Le PLU impose de prendre en compte pour chaque opération de construction les modalités de desserte par les réseaux d'eau et d'assainissement. Il rappelle les réglementations qui s'imposent en matière de réseaux et précise les modalités de raccordement. Les dispositions prévues s'inscrivent dans une démarche environnementale et de développement durable.

Par ailleurs, le règlement rappelle que dans le respect des objectifs du Grenelle de l'environnement, la limitation maximale de la consommation énergétique des constructions doit être recherchée et que les obligations en matière de performance énergétique en vigueur doivent être respectées.

L'installation de système de production d'énergie renouvelable est autorisée par le règlement sous condition d'être intégrée de façon harmonieuse à la construction et de ne pas présenter de nuisances. Des prescriptions concernant l'installation des panneaux solaires sont également définies (intégration dans la composition architecturale d'ensemble, etc.).

8. Justification des autres dispositions du PLU

A. Les emplacements réservés

En vertu des dispositions de l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme, « *Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :*

1° Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;

2° Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;

3° Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques »

Le PLU désigne par « emplacement réservé » tout terrain bâti ou non bâti pouvant faire l'objet, à l'avenir, d'une acquisition par la collectivité publique dans le but d'y implanter un ouvrage public, une voie publique, une installation d'intérêt général ou un espace vert.

Selon l'article L.152-2 du Code de l'Urbanisme, le propriétaire d'un terrain sur lequel le PLU a inscrit un emplacement réservé « *peut, dès lors que ce plan est opposable aux tiers, et même si une décision de sursis à statuer qui lui a été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés aux articles L 230-1 et suivants* ».

Le nombre total d'emplacements réservés est de 15 et sont détaillés dans le tableau en page suivante.

N° de l'ER	Destination	Bénéficiaire	Références cadastrales (Relevé 2017)	Superficie mesurée au plan (en ha)
1	Création d'une voirie de liaison vers les quartiers ouest : voie de l'Emissaire.	Commune	AD0233-AD0235-AD0775-AD0234-AD0722-AD0721-AD0760-AD0244-AD0952-AD0230-AD0236-AK0419-AK0417-ZL0038-ZL0009-ZL0010-ZL0012-ZL0051-ZL0011-ZL0013-ZL0014-ZL0015-ZL0059-ZL0065-ZL0031-ZL0060-ZL0032-ZL0064-ZL0063--ZL0033-ZL0034-ZL0062-ZL0028-ZL0022-ZL0023-ZL0016-ZL0017-ZL0018--ZL0019-ZL0020-ZL0021--ZL0024--ZL0025--ZL0026-ZL0027--ZL0061-ZW0021-ZW0022-ZW0023-ZW0024--ZW0025-ZW0026--ZW0011-ZW0012-ZW0013-ZW0014-ZW0015--ZW0016-ZW0017-ZW0018-ZW0019-ZW0020-ZW0115-ZW0027-ZW0010-ZW0051-ZW0009-ZW0050-ZX0001-ZX0039-ZX0043-ZX0071-ZX0072-ZX0006-ZX0008-ZX0005-ZX0004-ZX0002-ZX0009-ZX0026--ZX0010--ZX0034-ZX0027--ZX0029-ZX0036--ZX0037-ZX0040-ZX0041--ZX0042--ZX0035-ZX0045	3,36
2	Elargissement de l'impasse Lambert-Dumesnil	Commune	AD0229-ZX0007-ZX0028-ZX0053-ZX0060-ZX0068-ZX0083-ZX0085	0,21
3	Elargissement du Chemin du Trou Poulet entre la route de Pierrelaye et la 11ème Avenue, au droit de la zone à urbaniser des Chênes	Commune	AD0230-AD0229ZX0083-ZX0001-ZX0006-ZX0028-ZX0085-ZX0007-ZX0053-ZX0008-ZX0068-ZX0060-ZX0005-ZX0004-ZX0002-ZX0009-ZX0026-ZX0027-ZX0029	0,40
4	Cimetière	Commune	AI0026-AI0041-AI0045-AI0028-AI0042AI0043-AI0079-AI0027-AI0070-AI0039-AI0040-AI0038-AI0037-AI0025-AI0036-AI0034-AI0050-AI0051-AI0052-AI0049-AI0035-AI0032--AI0067-AI0030-AI0031-AI0047-AI0053-AI0048-AI0068-AI0044-AI0057-AI0046-AI0069-AI0316-AI0064-AI0331-AI0077-AI0072-AI0073-AI0058-AI0075-AI0076-AI0059-AI0332-AI0033-AI0055-AI0054-AI0060-AI0056-AI0074-AI0078-AI0071-AI0029-AI0080-AI0309	3,07
5	Création d'une Aire d'accueil des gens du voyage	CAVP	AO0400-AO0474-AO0475-AO0479-AO0480-AO0481-AO0482-AO0485-AO0486-AO0487-AO0488-AO0489-AO0490-AO0491-AO0617-AO0865--AO0888-AO0890-AO0892-AO0894-AO0896-AO0898-AO0899-AO0967-AO1060-AO1062-AO1147	0,25
6	Aménagement d'un espace vert public au Bois des Fontaines	Commune	BI0327-BI0364-BI0361-BI0359-BI0469-BI0444-BI0375-BI0324-BI0365-BI0321-BI0317-BI0320-BI0102-BI0620-BI0368-BI0378-BI0326-BI0081-BI0809-BI0381-BI0811-BI0810-BI0626-BI0628-BI0316-BI0318-BI0319-BI0376-BI0380-BI0345-BI0630-BI0108-BI0348-BI0349-BI0339-BI0329-BI0360-BI0358-BI0311-BI0388-BI0606-BI0095-BI0099-BI0092-BI0094-BI0098-BI0090-BI0356-BI0355-BI0393--BI0808-BI0362-BI0565-BI0363-BI0353-BI0333-BI0093-BI0096-BI0903-BI0622-BI0110-BI0806-BI0807-BI0624-BI0109-BI0350-BI0351-BI0352-BI0904-BI0566-BI0357-BI0857-BI0617-BI0085-BI0084-BI0087-BI0101-BI0091-BI0621-BI0369-BI0367-BI0334-BI0445-BI0371-BI0323-BI0366-BI0325-BI0342-BI0336-BI0335-BI0470-BI0901-BI0902-BI0083-BI0608-BI0610-BI0616-BI0615-BI0612-BI0337-BI0373-BI0372-BI0370-BI0374-BI0322-BN0457-BN0433--BN0431-BN0429-BN0427-BN0460-BN0486-BN0428-BN0435-BN0294-BN0205 ZN0020-ZN0028-ZN0027-ZN0026-ZN0024-ZN0023-ZN0025-ZN0021-ZN0022	5,45
7	Aménagement de la RD 48 boulevard des Ambassadeurs	Département du Val d'Oise	BI0265-BI0266-BI0267-BI0277-BI0282-BI0283-BI0286-BI0287-BI0291-BI0292-BI0385-BI0407-BI0408-BI0409-BI0410-BI0448-BI0451-BI0457-BI0463-BI0490-BI0491-BI0643-BI0645--BI0648-BI0649-BI0650-BI0654-BI0675-BI0699-BI0740--BI0926-BI0927-BK0008--BK0009-BK0010-BK0012-BK0013-BK0190-BK0230-BK0231	0,15

8	Création de parking et aménagement de voirie rue Michelet	Commune	BI0927-BI0287-BI0265-BI0457-BI0643-BI0645-BI0649-BI0648-BI0282-BI0650-BI0266-BI0267-BI0463-BI0385-BI0277-BI0291-BI0292-BI0490-BI0451-BI0448-BI0740-BI0408-BI0409-BI0407-BI0654-BI0675-BI0410-BI0491-BI0926-BI0286-BI0283-BI0699-BK0001--BK0230-BK0012-BK0010-BK0190-BK0231-BK0006-BK0273-BK0007-BK0008--BK0009-BK0180-BK0004-BK0267-BK0268-BK0176-BK0269-BK0178-BK0271-BK0179-BK0003--BK0174-BK0013	0,79
9	Elargissement de la rue Molière	Commune	AX0342-AX0343	0,08
10	Elargissement de la sente de la Garenne	Commune	AX0324-AX0325-AX0329-AX0330-AX0637-AX0639-AX0729-AX0734-AX0735-AX0736-AX0739-AX0952-AX0954-AX0956	0,30
11	Berges de Seine – projet de Véloroute	CAVP	BE0454-BE0460-BM0277-BM0278-BP0146	1,44
12	Elargissement de la rue Marceau Colin et création d'un carrefour giratoire	CAVP	AW0226-AW0652-AW0675-AW0691-AW0724-AW0725-AW0829	0,28
13	Carrefour RD106 et rue René Coty	CAVP	AV0787-AV0788-AV0789-AV0792-AV0793	0,07
14	Secteur RD 14 : restructuration des voies de circulations internes	CAVP	AO1128-AO1127-AS0468-AS0430-AS0425-AS0480-AS0477-AS0418-AS0371-AS0419-AS0479-AS0369-AS0478-AT0274-AT0279-AT0263-AT0270-AT0272-AT0262-AT0260-AT0258-AT0074-AT0398-AT0543-AT0405-AT0401-AT0402-AT0453-AW0555--AW0130--AW0669-AW0691-AW0650-AW0778-AW0777-AW0746-AW0103-AW0117-AW0781-AW0720-AW0129-AW0557-AW0695-AW0780-AW0779-AW0556-AW0554-AW0226	2,64
15	Elargissement de la rue la Marne et création de pistes cyclables	CAVP	AW0103-AW0104-AW0110-AW0119-AW0123-AW0124-AW0125-AW0126-AW0127-AW0128-AW0130-AW0131-AW0548-AW0622-AW0706-AW0707-AW0708-AW0709-AW0710-AW0721-AW0789	0,61

Plusieurs ouvrages du réseau public de transport d'électricité se situent à proximité d'emplacements réservés et devront être pris en compte dans l'aménagement de ceux-ci :

- L'emplacement réservé n°1 : Liaison souterraine 63 kV n°2 Breval Herblay-Puiseux (en construction), la liaison aérienne 63 kV n°2 Breval Herblay-Puiseux, la liaison aérienne 225 kV n°1 Cergy-Cormeilles-Fromainville, la liaison aérienne 225 kV n°2 Cergy-Cormeilles-Fromainville, la liaison aérienne 225 kV n°3 Cergy-Cormeilles-Herblay et la liaison aérienne n°4 Cergy-Cormeilles-Herblay
- L'emplacement réservé n°2 : Liaison aérienne 63 kV n°1 Breval Herblay-Puiseux
- L'emplacement réservé n°3 : Liaison souterraine 63 kV n°2 Breval Herblay-Puiseux (en construction)
- L'emplacement réservé n°4 : Liaison souterraine 63 kV n°2 Breval Herblay-Puiseux (en construction)
- L'emplacement réservé n°5 : Liaison aérienne 63 kV n°1 Herblay-Méry
- L'emplacement n°14 : Liaison souterraine 63 kV n°2 Breval Herblay-Puiseux (en construction)
- Les emplacements réservés A et B : Liaison aérienne n°2 Breval Herblay-Puiseux 63 kV n°2

Les outils de mixité sociale

Afin d'atteindre le taux de 25% de logements sociaux imposé par la loi SRU, la commune a mis en place un certain nombre d'outils dans le cadre du PLU. Les outils utilisés sont les suivants :

- Les emplacements réservés pour mixité sociale

Les emplacements réservés pour mixité sociale sont instaurés au titre de l'article L.151-41 4° du Code de l'Urbanisme. Ce dernier indique que : « le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués, dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit. ».

Cet outil est mobilisé sur quelques sites de projets ponctuels et connus où l'objectif est de développer des programmes de logements sociaux dans un objectif de rattrapage. Ainsi, 6 emplacements réservés pour mixité sociale sont délimités où il est imposé entre 37% et 100% de logements locatifs sociaux, au titre de la loi SRU, au sein de ces emplacements réservés pour mixité sociale.

Les emplacements réservés pour mixité sociale identifiés au plan de zonage sont les suivants :

N° de l'ER	%	Références cadastrales (Relevé 2017)
A	100	AR 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 720, 721 AY 156, 157, 158 BH 672
B	45	AK 41, 42, 187, 223, 224, 225, 461, 139, 127
C	40	AR 64, 102, 110, 111, 427, 513
D	37	AX 324, 325, 329, 330, 637, 639, 729, 952, 954, 956

- **les secteurs de mixité sociale**

Les secteurs de mixité sociale sont instaurés au titre de l'article L.151-15 du Code de l'Urbanisme. Cet article indique que : « *le règlement peut délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale.* ».

Cet outil est mobilisé sur une partie importante des espaces urbanisés (une large partie des zones UR1, UCV et UCVR), de manière à garantir la poursuite de l'effort en termes de réalisation de logements locatifs sociaux. Ainsi, pour toute opération comprenant au moins 4 logements, 37% au minimum des logements réalisés seront des logements locatifs sociaux. Par ailleurs, dans le cas d'une réalisation de 15 logements et plus, il devra être réalisé un minimum de 37 % sans pouvoir dépasser un maximum de 70 % de logements locatifs sociaux, permettant alors la confortation d'une mixité sociale à l'échelle de l'opération.

Les secteurs de mixité sociale ne sont pas délimités dans les parties de la ville déjà concernées par une part importante de logements sociaux. Cet outil est ainsi utilisé pour permettre la mise en œuvre de la mixité sociale de manière globale à l'échelle de la ville, mais aussi dans la perspective d'un équilibre de la répartition des logements sociaux dans la ville.

Ce dispositif ne peut pas être instauré au sein de la zone 2AU à ce stade. Pour autant, l'objectif est bien d'instaurer, en temps voulu, un dispositif de même nature permettant d'imposer cette part de logements locatifs sociaux de 37%.

B. Les Espaces paysagers remarquables

L'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme permet de protéger et de mettre en valeur des éléments de paysage. Pour rappel, cet article indique que : « *Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent.* »

Les principaux éléments de patrimoine paysager sont repérés sur le plan de zonage, conformément aux orientations du PADD, en particulier l'axe 5 : « Renforcer et valoriser le patrimoine naturel pour garantir un développement durable du territoire » et l'orientation 3 : « Défendre un développement urbain durable donnant une place prépondérante à la nature en ville ». Les espaces paysagers à protéger sont essentiellement des espaces boisés ou ayant vocation à l'être, ou encore des espaces naturels et paysagers qualitatifs. Ces espaces participent de la trame verte. Il s'agit notamment des espaces suivants :

- Le bois des Naquettes
- Le bois des Buttes blanches
- Le parc des Femmes Savantes
- Etc.

Les Espaces paysagers à protéger doivent faire l'objet de demande d'autorisation préalable pour tout travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage (notamment coupe et abattage d'arbres).

Par ailleurs, un espace paysager « parking » a été identifié en zone UR1 pour y permettre l'aménagement d'un parking paysager.

La plupart de ces espaces étaient précédemment identifiés en Espaces Boisés Classés au titre de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme. Cependant, le classement en Espaces paysagers à protéger au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme apparaît plus adapté pour une bonne gestion de ces espaces : il s'agit principalement de petits boisements intégrés dans l'espace urbain. En outre, pour ce qui est de la forêt labellisée Grand Paris, l'implantation des installations nécessaires à son ouverture future au public ou à son entretien, dont la localisation précise peut évoluer, demande la mise en œuvre d'un dispositif permettant une légère évolution des espaces boisés dans le respect des caractéristiques du site, telle que le permet l'Espace paysager à protéger.

C. Les bâtiments, chemins et murs protégés

La ville d'Herblay-sur-Seine dispose d'un patrimoine riche et diversifié qu'il faut préserver et mettre en avant pour en faire un atout en termes d'image mais aussi et surtout pour valoriser le cadre de vie de tous les Herblaysiens.

Le PADD affiche des orientations fortes sur la question du patrimoine qui se déclinent en différents objectifs :

- Renforcer la prise en compte de l'environnement urbain existant :
 - o Veiller au ralentissement de l'urbanisation des coteaux afin de préserver les vues paysagères de qualité vers le fleuve et contenir les mutations urbaines
 - o Conserver le caractère naturel des quais de Seine et protéger le linéaire urbain de qualité
 - o Faire connaître et valoriser le réseau de sentes piétonnes
- Faciliter les opérations de restructuration et de réhabilitation du parc ancien de logement
- Protéger et valoriser le patrimoine bâti architectural et historique de qualité des sites au fort agrément, notamment paysager et touristique
- Renforcer l'identité du cœur de ville historique en valorisant et protégeant le caractère de bourg rural
- Préserver le caractère remarquable du quartier de l'Eglise en maîtrisant les évolutions urbaines futures du site.

Plusieurs outils sont mis en place pour répondre à ces orientations de préservation patrimoniale :

Les chemins à protéger ou à créer :

Les chemins à protéger ou à créer sont repérés au titre des dispositions de l'article L.151-38 du Code de l'Urbanisme et figurent dans le plan de zonage du PLU. Ils doivent conserver leurs caractéristiques permettant la circulation et les déplacements piétons et cyclables. Leur continuité doit être assurée.

Rappel : L.151-38 : « Le règlement peut préciser le tracé et les caractéristiques des voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer, y compris les rues ou sentiers piétonniers et les itinéraires cyclables, les voies et espaces réservés au transport public. »

L'OAP Patrimoine identifie les sentes historiques à entretenir et à préserver en tant qu'éléments du patrimoine herblaysien.

Les éléments de mur à protéger :

Des éléments du « murs d'enceinte » sont identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme. Ces murs doivent être conservés et restaurés. Leur démolition est interdite.

Le patrimoine bâti :

Les éléments de patrimoine bâti sont repérés au titre des dispositions de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme. Ce classement permet de protéger et de mettre en valeur des éléments bâtis et de paysage.






Rappel : L.151-19 : Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration.

L'OAP Patrimoine définit des ensembles urbains patrimoniaux ainsi que des éléments ponctuels faisant l'objet d'orientations pour leur préservation. Les bâtiments remarquables sont classés en catégories de bâti (« Eléments bâtis de patrimoine remarquables », « Maison meulière », « Habitat bourgeois urbain », « Habitat rural traditionnel », « Tourelles »), dont la liste est jointe en annexe du Règlement. Leur démolition est interdite.





Ces éléments font l'objet de dispositions spécifiques définies dans les chapitres « Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale » de chaque zone concernée du Règlement.




Les trois catégories d'habitat mentionnées font l'objet de fiches patrimoniales présentes dans les chapitres « Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale » du Règlement.




Liste du patrimoine repéré :


N°	Adresse	Particularité remarquable	Type	Photographie
Maisons meulière				
1	18 rue Maurice Berteaux	Villa Lecoeur	Maison meulière	
2	16 rue Maurice Berteaux	Villa Lecoeur	Maison meulière	
3	14 rue Maurice Berteaux	Architecture, participe de la trame urbaine de la rue	Maison meulière	
4	12 rue Maurice Berteaux	Architecture, participe de la trame urbaine de la rue	Maison meulière	
5	10 rue Maurice Berteaux	Architecture, participe de la trame urbaine de la rue Maison double, veiller à la préservation de l'unité d'ensemble	Maison meulière	




N°	Adresse	Particularité remarquable	Type	Photographie
6	6 rue Maurice Berteaux	Villa Lecoeur	Maison meulière	
7	4 rue Maurice Berteaux	Architecture, participe de la trame urbaine de la rue	Maison Meulière	
8	17 av Benoni Crosnier	Maison d'angle en pierre de meulière, éléments de modénature spécifiques Angle et clôtures	Maison meulière	





N°	Adresse	Particularité remarquable	Type	Photographie
9	1 rue Maurice Berteaux	Architecture, participe de la trame urbaine de la rue	Maison meulière	
10	Ancienne école Montaigne, 2 et 4 rue Etienne Fourmont	Maison en pierre de meulière, ancienne école historique de la ville	Maison meulière	
11	20 Bd Oscar Thévenin	Villa Rose Claire, pierre de meulière et décors fournis sur les linteaux Et la clôture	Maison meulière	
12	7 rue Jean Bordenave	Villa en pierres de meulières, encadrements de fenêtres	Maison meulière	


N°	Adresse	Particularité remarquable	Type	Photographie
13	26 bis rue de Pontoise	Pierres de meulière, encadrements de fenêtre, architecture générale	Maison meulière	
14	56 rue de Paris	Pierres de meulière, encadrements de fenêtre, architecture générale	Maison meulière	
15	69 rue de Chantepuits	Pierres meulières, balcon, encadrements, clôture	Maison meulière	




N°	Adresse	Particularité remarquable	Type	Photographie
16	Centre Saint-Vincent, 40 rue du Général de Gaulle		Maison Meulière	
17	15 avenue du Général Leclerc	Pierres meulières, encadrements, clôture	Maison meulière	
18	23 avenue du Général Leclerc	Architecture générale, pierres meulières	Maison meulière	



N°	Adresse	Particularité remarquable	Type	Photographie
19	29 avenue du Général Leclerc	Maison meulière double. L'extension et la clôture ne sont pas remarquables.	Maison meulière	
20	60 avenue du Général Leclerc	Architecture générale, balcons, clôture	Maison meulière	
21	18 rue Jean Leclaire	Pierres meulières, encadrements de fenêtres, architecture générale	Maison meulière	
22	Ecole Marie Curie, 6 rue de Conflans	Ecole élémentaire, constructions en pierres meulières	Maison meulière	






N°	Adresse	Particularité remarquable	Type	Photographie
23	« Les 5 Etages », 44 rue de Conflans	Immeuble emblématique de la ville. Pierres meulières	Maison meulière	
24	La « Maison aux singes », 9 rue Soufflot	Architecture générale, arrondis	Maison Meulière	
25	10 rue Soufflot	Pierres meulières, encadrements de fenêtres. La clôture n'est pas remarquable	Maison meulière	



N°	Adresse	Particularité remarquable	Type	Photographie
26	2 rue des Sablons	Architecture générale de plusieurs époques de construction	Maison Meulière	
27	17 rue des Sablons	Architecture générale, pierres meulières, encadrements de fenêtres. La clôture n'est pas remarquable	Maison meulière	
28	18 bis rue des Sablons	Architecture générale, balcons, clôture	Maison meulière	
29	19 rue des Sablons	Architecture générale, pierres meulières, encadrements de fenêtres.	Maison meulière	





N°	Adresse	Particularité remarquable	Type	Photographie
30	21 rue des Sablons	Villa Lecoeur	Maison meulière	
31	24 rue des Sablons	Pierres meulières, encadrements de fenêtres	Maison meulière	
32	27 rue des Sablons	Pierres meulières. Participe à la trame urbaine de la rue.	Maison meulière	
33	36 rue des Sablons	Pierres meulières, balcon, architecture générale.	Maison meulière	




N°	Adresse	Particularité remarquable	Type	Photographie
34	41 rue des Sablons	Architecture générale, pierres meulières, bow-window	Maison meulière	
35	7 avenue de la Martinière	Architecture générale. Participe à la trame urbaine de la rue.	Maison meulière	
36	11 avenue de la Martinière	Pierres meulières, encadrements de fenêtres.	Maison meulière	





N°	Adresse	Particularité remarquable	Type	Photographie
37	17 avenue de la Martinière	Architecture générale. Participe à la trame urbaine de la rue.	Maison meulière	
38 à 42	Allée Beauséjour 2, 4, 6, 8, 10	Alignement de maisons meulières	Maisons Meulière	
43	31 rue de Gaillon	Architecture générale. Participe à la trame urbaine de la rue.	Maison meulière	
44	33 rue de Gaillon	Architecture générale. Participe à la trame urbaine de la rue.	Maison meulière	





N°	Adresse	Particularité remarquable	Type	Photographie
45	42 bis rue de Gaillon	Pierres meulières, balcon, architecture générale.	Maison meulière	
46	30 rue de Gaillon	Architecture générale. Participe à la trame urbaine de la rue.	Maison meulière	
47	Ancienne école privée Jeanne d'Arc, 1 rue Jean XXIII	Ensemble de constructions en pierres meulières	Maison meulière	
48	4 rue du Parc	Pierres de meulière, encadrements de fenêtres, architecture générale	Maison meulière	
49 à 56	Avenue Benoni à Crosnier 7, 9, 11, 13, 15, 28,30 et 32	Architecture des maisons meulières	Maisons meulière	





N°	Adresse	Particularité remarquable	Type	Photographie
57	8 avenue Foch	Pierres meulières, architecture générale	Maison meulière	
58	16 avenue Foch	Architecture générale, encadrements de fenêtres, clôture	Maisons meulière	
59	64 avenue Foch	Pierres meulières, architecture générale	Maison meulière	
60	86 avenue Foch	Architecture générale, pierres meulières, balcons	Maison meulière	




N°	Adresse	Particularité remarquable	Type	Photographie
61	15 quai du Génie	Architecture générale, pierres meulières, encadrements de fenêtres, balcon, clôture.	Maison meulière	
62	18 rue de la Frette	Pierres meulières, arrondis	Maison Meulière	
63	Les Lilas, accueil de loisirs, 25 rue des Ecoles	Accueil de loisirs de la ville et ancienne école	Maison meulière	
Habitat bourgeois				
64	4 rue des Sablons	Architecture générale, verrière	Habitat bourgeois	



N°	Adresse	Particularité remarquable	Type	Photographie
65	44 rue du Général de Gaulle	Immeuble en briques apparentes	Habitat bourgeois	
66	4 place des Eaux	Verrières Composition de la façade, l'histoire du lieu Pb du RDC	Habitat bourgeois	
67	98 bis avenue Foch	Architecture générale, briques apparentes, toit mansard	Habitat bourgeois	





N°	Adresse	Particularité remarquable	Type	Photographie
68	20 avenue du Général Leclerc	Architecture générale, briques apparentes, fenêtre en arc (bow-window)	Habitat bourgeois	
69	38 avenue du Général Leclerc		Habitat bourgeois	
70	9 quai du génie	Architecture générale	Habitat bourgeois	
71	35 quai du Génie	Maison, dépendances, jardin, clôtures forment un ensemble intéressant pour chacune C'est surtout la continuité de plusieurs qui conforte l'intérêt.	Habitat bourgeois	





N°	Adresse	Particularité remarquable	Type	Photographie
72	31 quai du Génie	Ici, le portail n'est pas remarquable.	Habitat bourgeois	
73	29 quai du Génie	Ici, la clôture n'est pas remarquable	Habitat bourgeois	
74	23bis quai du Génie	Modénature et architecture générale	Habitat bourgeois	
75	La Bergerie, 9 rue Jean XXIII	Bâtiment important dans l'histoire herblaysienne, constitué des anciennes écuries et anciens communs du Château-Manoir (cf élément repéré n°94)	Habitat bourgeois	




N°	Adresse	Particularité remarquable	Type	Photographie
76	Villa Mauresque, 2 quai du Génie	Construite en 1900. Le rez-de-chaussée est de style gothique, alors que la partie habitable s'inspire du style mauresque.	Habitat bourgeois	
77	6 quai du Génie		Habitat bourgeois	
78	12 quai du Génie		Habitat bourgeois	
79	22 rue de la Frette		Habitat bourgeois	

N°	Adresse	Particularité remarquable	Type	Photographie
80	53 quai du Génie	« Le Bocage », portail et allée arborée permettant l'accès au 22 rue de la Frette (cf. fiche 37) via les quais	Habitat bourgeois	
81	23 rue du Général de Gaulle	Un soin particulier doit être apporté à l'intégration des enseignes commerciales et du rez-de-chaussée	Habitat bourgeois	
82	Café de la gare, 10 blv O Thévenin	Un soin particulier doit être apporté à l'intégration des enseignes commerciales et du rez-de-chaussée. Les modénatures sont particulièrement importantes	Habitat bourgeois	

N°	Adresse	Particularité remarquable	Type	Photographie
83	5 rue Benoni Crosnier	Architecture de briques, modénatures. L'extension ouest ainsi que les garages rue Etienne Fourmont ne sont pas concernés par la protection	Habitat bourgeois	
Habitat rural traditionnel				
84	Maison du Passeur, quai du Génie	Un soin particulier doit être apporté à l'intégration des enseignes commerciales et du rez-de-chaussée.	Habitat rural traditionnel	
Éléments bâtis remarquables et tourelles				
85	Hôtel de Ville, 43 rue du Général de Gaulle		Bâti exceptionnel	
86	29 rue de Pontoise	Architecture générale, aspect paysager du parc	Bâti exceptionnel	

N°	Adresse	Particularité remarquable	Type	Photographie
87	Pigeonnier, 29 rue de Pontoise		Bâti exceptionnel	
88	Château, 50 rue de Paris	Château construit en 1900, édifié sur l'emplacement d'une ancienne gentilhommière. Devenu une clinique en 1951	Bâti exceptionnel	
89	Chapelle Saint Vincent, 40 rue du Général de Gaulle		Bâti exceptionnel	
90	Eglise Saint-Martin	L'église, inscrite aux monuments historiques par arrêté du 6 juillet 1925, abrite de nombreuses œuvres et notamment un très beau retable en bois sculpté datant de 1672 avec une toile centrale représentant l'Assomption de la Vierge Marie.	Bâti exceptionnel	

N°	Adresse	Particularité remarquable	Type	Photographie
91	37 rue de Gaillon	Maison spécifique du fait des colombages apparents	Bâti exceptionnel	
92	39 avenue du Général Leclerc	Château surplombant le coteau	Bâti exceptionnel	
93	Maison Montupet, 1 avenue de la Martinière	Maison spécifique du fait des colombages apparents	Bâti exceptionnel	
94	Château-Manoir, 5 place du Lieutenant Louchet	Château-Manoir avec son mur d'enceinte, ses annexes, son souterrain et son parc arboré.	Bâti exceptionnel	

N°	Adresse	Particularité remarquable	Type	Photographie
95	Tourelle du Parc Tausnusstein		Tourelle	
96	Tourelle du Parc de l'Hôtel de Ville		Tourelle	
97	Tourelle, 7-9 rue de Montigny	Vestige de l'ancienne muraille, dans le parc du château	Tourelle	

9. Les indicateurs de suivi

Pour apprécier les évolutions et éventuellement réviser ou modifier le document d'urbanisme, il est prévu un dispositif de suivi et la définition d'indicateurs de suivi. Ces indicateurs doivent permettre d'apprécier l'efficacité du PLU pour orienter l'évolution du territoire en fonction des orientations décidées.

Le PLU fera l'objet d'une analyse des résultats de son application, notamment en ce qui concerne l'environnement, au plus tard à l'expiration d'un délai de 9 ans à compter de son approbation, conformément aux dispositions de l'article L.153-27 du Code de l'Urbanisme.

Le PLU est un document de planification prospectif à l'horizon des 10 à 15 prochaines années. Il est donc opportun de définir des outils de suivi et d'évaluation afin d'analyser, au fur et à mesure des différentes étapes d'avancement du PLU, si les objectifs sont atteints et de pouvoir, éventuellement, adapter les outils existants ou mettre en place de nouveaux outils.

Proposition d'indicateurs de suivi et d'évaluation des objectifs définis dans le cadre du PLU :

- Des critères quantitatifs : ce sont les plus faciles à utiliser et les plus fiables dans la mesure où ils peuvent reposer sur des données statistiques chiffrées donc objectives,
- Les critères qualitatifs : l'évaluation qualitative est beaucoup plus difficile à mettre en place car elle induit nécessairement une part de subjectivité.

Ces indicateurs sont mis en relation avec les orientations du PADD. Ils sont détaillés en partie VI de l'Evaluation Environnementale.