



PLAN LOCAL D'URBANISME



2.2 Justifications

Sommaire

| | |
|--|-----------|
| I – PRÉSENTATION DES CHOIX EFFECTUÉS POUR ÉTABLIR LE PADD, LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION ET LES ÉLÉMENTS RÉGLEMENTAIRES AU REGARD DES ENSEIGNEMENTS DU DIAGNOSTIC (ET PLUS PARTICULIÈREMENT LA RÉPONSE AUX BESOINS ACTUELS ET FUTURS)..... | 5 |
| I-1 – Tableau de synthèse (diagnostic, PADD, Orientations d'Aménagement et de Programmation, zonage et règlement) | 7 |
| I-2 – Orientations d'Aménagement et de Programmation | 14 |
| I-3 – Réponses apportées par le PLU aux objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain | 23 |
| I-4 – Réponses apportées par le PLU aux objectifs de construction de logements et d'évolution démographique identifiés dans le diagnostic..... | 25 |
| I-5 – Réponses apportées par le PLU aux prescriptions supra communales et en particulier le SDRIF..... | 27 |
| | |
| II – JUSTIFICATION DES LIMITATIONS À L'UTILISATION DU SOL INSTAURÉES PAR LE RÈGLEMENT ET LES ÉVOLUTIONS PAR RAPPORT AU PLU INITIAL..... | 43 |
| II-1 – Évolution des documents d'urbanisme | 45 |
| II-2 – Règlement des zones..... | 55 |
| II-3 – Autres limitations..... | 71 |

PRÉAMBULE

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Garges-lès-Gonesse a été approuvé le 17 juillet 2006. Il a ensuite fait l'objet de quatre modifications dont la dernière a été approuvée en date du 16 novembre 2011.

Le présent document présente les justifications du PLU révisé et explique les évolutions apportées depuis le PLU actuellement en vigueur.

I - PRÉSENTATION DES CHOIX EFFECTUÉS POUR ÉTABLIR LE PADD, LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION ET LES ÉLÉMENTS RÉGLEMENTAIRES AU REGARD DES ENSEIGNEMENTS DU DIAGNOSTIC (ET PLUS PARTICULIÈREMENT LA RÉPONSE AUX BESOINS ACTUELS ET FUTURS)

La Ville de Garges-lès-Gonesse a sensiblement évolué ces quinze dernières années. Le développement urbain a profondément modifié l'image de la ville : les efforts menés dans le cadre des projets de rénovation urbaine notamment, sur l'amélioration de l'habitat, la requalification des espaces publics, le renouvellement et le développement de nouveaux équipements, le maintien et la confortation des entités naturelles et paysagères de la commune..., ont permis de mieux répondre aux besoins des habitants. Pour autant, au-delà de ses forces et de ses atouts identifiés dans le diagnostic, la Ville doit poursuivre son évolution en s'appuyant sur un projet global qui doit permettre d'améliorer la qualité de la ville et la qualité de vie de tous les Gargeois.

Ce projet s'appuie sur l'étude du schéma directeur élaborée en amont du PLU par l'atelier Albert Amar. Cette étude a été poursuivie par une réflexion approfondie pour affiner les orientations du Schéma directeur urbain sur l'ensemble des espaces verts de Garges (étude Garges Paysages).

Le PLU exprime et traduit ces enjeux et ambitions en premier lieu dans son Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) puis dans ses Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

La volonté de la Ville est de répondre à l'ensemble des besoins de la population gargeoise, en s'appuyant sur un projet de territoire adressé aux habitants et tenant compte de la diversité des attentes, à l'échelle de la ville mais aussi en lien avec le contexte supra communal.

Ce projet de territoire s'appuie donc à la fois sur les atouts et les potentialités de la commune, et sur les potentialités des territoires voisins. Le PADD vise à développer un projet qui garantisse à chacun sa place dans la ville et assure les conditions d'un bien vivre pour tous c'est-à-dire bien se loger, se déplacer aisément, pouvoir accéder à l'emploi et à la formation, se cultiver, faire du sport ...

Le tableau de synthèse ci-après présente et exprime les liens et les implications qui ont été mises en place entre les enseignements du diagnostic, le PADD, les OAP et les dispositions réglementaires qui constituent les outils de mise en œuvre des orientations.

I-1 –TABLEAU DE SYNTHÈSE

| | Les enseignements du diagnostic | Le PADD et les OAP | Le zonage et le règlement |
|--|---|---|---|
| Renforcer le cadre urbain de la commune | <p>FORCES</p> <p>Une diversité des formes urbaines mais peu de mixité</p> <p>Des échanges entre les quartiers à développer</p> <p>Un patrimoine urbain et un cœur historique existants mais à valoriser</p> <p>Un renouvellement urbain qualitatif et diversifié</p> <p>AMÉLIORATIONS</p> <p>Des quartiers vieillissants et peu intégrés, qui communiquent peu entre eux</p> <p>Un centre-ville peu visible et peu attractif</p> <p>Une image des quartiers à valoriser</p> | <p>Le PADD traduit la nécessité d'améliorer le cadre urbain de Garges à travers le développement de polarités hiérarchisées qui articulent les quartiers et permettent l'existence de liens entre les quartiers.</p> <p>Trois pôles stratégiques sont identifiés dans le PADD pour réaliser cet objectif :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Réaffirmer la place de l'Hôtel de Ville et du pôle administratif et commercial du centre-ville autour du tramway T5 prolongé ; ▪ Poursuivre le réaménagement autour du pôle gare ; ▪ Affirmer et structurer une polarité artistique et culturelle en lien avec le nouveau parc urbain. <p>L'objectif de développement d'un parc de logement durable permet par ailleurs une évolution du bâti existant dans les quartiers constitués et leur renouvellement.</p> <p>L'OAP du centre-ville consiste à le rendre à la fois visible et attractif, tout en améliorant les liens avec les autres quartiers.</p> <p>L'OAP de Dame Blanche traite du renforcement du cadre urbain en reconstituant une polarité le long de l'avenue Charles de Gaulle.</p> <p>L'OAP Place du 19 mars 1962 consiste également en une requalification globale de l'espace urbain, permettant le renforcement d'une polarité.</p> <p>Par ailleurs, l'organisation générale des OAP tout le long de l'axe de la future ligne de tramway contribue à constituer une armature urbaine forte et cohérente.</p> | <p>Le dispositif réglementaire s'appuie sur la délimitation de grands secteurs distinguant les quartiers d'habitat collectif et de renouvellement urbain (UC), les quartiers d'habitat individuel (UH), le centre ancien (UA). Les règles mises en place dans ces zones favorisent les requalifications, la valorisation et l'amélioration de l'espace urbain.</p> <p>Le dispositif réglementaire est prévu pour accompagner le PADD et permettre la réalisation des OAP. Il ne doit donc pas présenter de complexité et doit cibler des règles directement liées à la mise en œuvre des objectifs.</p> |

| | <i>Les enseignements du diagnostic</i> | <i>Le PADD et les OAP</i> | <i>Le zonage et le règlement</i> |
|--|---|--|---|
| Accompagner l'évolution de la population- Le logement | <p>FORCES</p> <p>Un parc de logements diversifié et renouvelé, des prix peu élevés</p> <p>Une construction relancée depuis ces dernières années</p> <p>Un faible taux de logements vacants</p> <p>AMÉLIORATIONS</p> <p>Un parcours résidentiel peu adapté pour les jeunes gargeois</p> <p>De nombreuses situations d'indignité et d'insalubrité</p> | <p>Dans l'objectif qui consiste à répondre aux besoins des habitants en termes de logements, le PADD a retenu plusieurs axes :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Permettre une évolution du parc de logements qui s'inscrit dans un objectif de maintien de la population à son niveau démographique actuel, tout en tenant compte des contraintes et servitudes (notamment le bruit) ; ▪ Agir sur le parc de logement existant et développer une offre nouvelle en prenant en compte les besoins spécifiques ; ▪ Rendre possible des évolutions mesurées et adaptées aux attentes des habitants ; ▪ Définir la vocation des espaces potentiellement mutables au sein du tissu urbain ; ▪ Favoriser l'évolution de certaines emprises d'activités économiques vers du logement. <p>Le programme de rénovation urbaine du quartier Dame Blanche répond également en partie à l'objectif de développement d'un parc de logements durable qui puisse permettre de maintenir la diversité du parc et d'améliorer le parcours résidentiel des habitants.</p> <p>L'OAP Dame Blanche, par le biais de la rénovation urbaine du quartier a vocation notamment de logements, répond à l'objectif de production d'une offre nouvelle de logements.</p> <p>Les OAP du carrefour rue du Colonel Fabien et rue de la Paix et des Doucettes intègrent également une nouvelle offre de logements, de même que L'OAP du secteur de la Place du 19 mars 1962 qui intègre en plus des logements individuels.</p> <p>L'OAP du centre-ville doit aussi permettre la création d'une nouvelle offre de logements et la requalification de la Maison des Arts et du Conservatoire en secteur résidentiel.</p> | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Pour répondre à la fois aux objectifs de requalification de l'habitat et de la production d'une offre nouvelle de logement, le dispositif réglementaire identifie deux zones destinées à accueillir de l'habitat : <ul style="list-style-type: none"> - la zone UC d'habitat collectif accueille l'essentiel de la production nouvelle de logements et les opérations de requalification ; - la zone UH répond quant à elle aux objectifs d'évolution mesurée de l'habitat car elle concerne les secteurs urbains largement constitués pour lesquels l'évolution est limitée et s'appuie en priorité sur une évolution plus qualitative du bâti existant. ▪ La zone UA, bien qu'elle ait une vocation mixte d'habitat et d'activités, accueille une offre de logement, tenant compte de la contrainte du bruit. ▪ Afin de transformer les secteurs d'activités économiques en secteurs d'habitat, les espaces identifiés dans le PADD sont classés en zone UC pour faciliter leur évolution vers le logement. ▪ Le dispositif réglementaire retenu pour ces différentes zones (UC, UH et UA) est en cohérence et en continuité avec les préconisations des OAP. |

| | <i>Les enseignements du diagnostic</i> | <i>Le PADD et les OAP</i> | <i>Le zonage et le règlement</i> |
|---|---|---|---|
| <p>Accompagner l'évolution de la population- Les équipements</p> | <p>FORCES</p> <p>Des équipements qualitatifs et diversifiés</p> <p>Des équipements favorisant le lien social et intergénérationnel</p> <p>AMÉLIORATIONS</p> <p>Des équipements qui constituent une « enclave » dans la Ville</p> <p>Une accessibilité parfois contraignante aux équipements</p> | <p>Le PADD a pour objectif de résoudre les difficultés et les manques existants en termes de qualité technique ou d'usage des équipements. Par ailleurs, le développement d'équipements structurants permet d'améliorer l'attractivité de la ville. Il s'agit alors de conforter l'offre d'équipements de proximité tout en développant des équipements de qualité.</p> <p>Pour répondre à cet objectif, le PADD projette :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ L'affirmation de la présence de la culture dans la ville autour de la constitution d'un pôle culturel dans le secteur de la place du 19 mars 1962 ; ▪ L'implantation d'un équipement culturel en entrée de ville autour des arts de la rue, complémentaire du pôle culturel. Ce projet aura un rayonnement intercommunal voir régional ; ▪ La restructuration du complexe sportif Jean Jaurès. <p>L'OAP de Dame Blanche intègre le maintien et le développement d'une offre d'équipements répondant aux besoins des habitants, mais également la création d'un équipement à fort rayonnement social et culturel.</p> <p>L'OAP des Doucettes prévoit la réalisation d'un équipement scolaire privé.</p> <p>L'OAP du secteur de la place du 19 mars 1962 prévoit la constitution d'un pôle d'équipements culturels, sociaux, scolaires et sportifs. Cela doit permettre d'améliorer l'accessibilité aux équipements et de conforter leur diversification.</p> | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Le dispositif réglementaire identifie de manière spécifique les secteurs d'équipements (Les secteurs autour du lycée Simone de Beauvoir et du centre Lino Ventura, autour du collège Pablo Picasso et du groupe scolaire Jean Jaurès) qui constituent la zone UE. ▪ Dans toutes les zones urbaines, les équipements collectifs et les installations d'intérêt général sont autorisés sous conditions et bénéficient de dispositions adaptées à leurs spécificités. ▪ Dans l'ensemble des zones UIb, les équipements d'intérêt collectifs privés restent encadrés et ciblés pour répondre à un besoin tout en étant compatibles avec la vocation générale de la zone. ▪ Un zonage particulier est prévu pour la construction du Centre National des Arts de la Rue (CNAR) aux abords du Fort de Stains. Il s'agit de la zone N* qui est un STECAL autorisant une construction spécifique en zone naturelle. |

| | Les enseignements du diagnostic | Le PADD et les OAP | Le zonage et le règlement |
|--|---|--|--|
| Se soucier ensemble de notre environnement – Protéger le cadre de vie | <p>FORCES</p> <p>Des éléments forts et marquants du paysage</p> <p>Un patrimoine naturel qui représente 33% du territoire</p> <p>Des espaces verts nombreux et au potentiel de valorisation élevé</p> <p>AMÉLIORATIONS</p> <p>Un territoire morcelé et fragmenté par les voies de transport</p> <p>Des entrées de ville peu valorisantes et complexes dans leur fonctionnement</p> <p>Une pollution sonore importante</p> <p>Des risques naturels importants (sous-sol gypseux et risque d'inondations)</p> | <p>En matière d'environnement le PADD consacre un axe visant à protéger et mettre en valeur la trame verte et bleue. Il retient les orientations suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Préserver les liens naturels entre ces espaces afin de garantir leur rôle de corridor écologique ▪ Conserver la diversité des paysages, mettre en valeur les vues intéressantes sur les vallées, requalifier et renaturer les vallées ▪ Mettre en valeur le grand site paysager de la Coulée verte et assurer sa continuité avec le parc Georges Valbon au sud et la vallée du petit Rosne au nord <p>La prise en compte des nuisances et des risques dans les projets d'aménagement et l'inscription dans une démarche de développement durable sont également deux axes du PADD permettant la valorisation du paysage, des espaces verts et la lutte contre diverses pollutions.</p> <p>Par ailleurs, des orientations visant la mise en valeur du paysage et de la coulée verte sont présentes dans les OAP de Dame Blanche, du Centre-Ville et Doucettes.</p> <p>Les OAP de la vallée du Croult et de Sapinière intègrent des objectifs de valorisation du paysage et de leur environnement direct.</p> <p>L'OAP du secteur de la place du 19 mars 1962 prévoit la mise en valeur du Bois Jaurès.</p> <p>Enfin, une OAP thématique relative à la trame verte et bleue est réalisée sur l'ensemble du territoire communal, définissant des orientations principales pour chaque grand espace vert de la commune.</p> | <p>Le dispositif réglementaire s'appuie sur la traduction des objectifs du PADD et surtout sur l'OAP relative à la trame verte et bleue.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ La valorisation des atouts environnementaux et paysagers de la ville se traduit par la délimitation de zones naturelles (N), dont le règlement vise la protection et la mise en valeur. ▪ La coulée verte fait l'objet d'un zonage spécifique Ncl : le règlement y autorise les aménagements, constructions et travaux nécessaires à la mise en œuvre de l'aménagement de la coulée verte tels que définis par l'étude de programmation « Garges Paysage » ▪ Une zone N*, qui correspond à un STECAL, autorise les constructions et installations nécessaires à la réalisation du CNAR et Les constructions à destination d'habitation sont autorisées à conditions d'être strictement nécessaires au fonctionnement et/ou au gardiennage des constructions et installations autorisées dans la zone. ▪ Au sein des espaces urbanisés, les enjeux environnementaux sont pris en compte dans les articles 4 (conditions de desserte des terrains par les réseaux publics) et 13 (les obligations en matière d'espaces libres et de plantations) : il impose de conserver des espaces verts de pleine terre, dont les proportions sont renforcées en zone UH. ▪ Au sein de la zone UHa, une bande de constructibilité de 15 mètres est imposée à l'article 6 afin de participer à la préservation des jardins et des fonds de parcelles, et de se conformer à la prescription de l'OAP concernant les quartiers pavillonnaires. |

| | <i>Les enseignements du diagnostic</i> | <i>Le PADD et les OAP</i> | <i>Le zonage et le règlement</i> |
|---|--|---|--|
| Rendre la vie et la ville plus faciles : Les transports / les circulations | <p>Prendre en compte les principes et les objectifs du PDU d'Ile-de-France</p> <p>FORCES</p> <p>De grands axes routiers qui traversent la commune</p> <p>Des projets de transport en commun qui doivent améliorer la performance du réseau</p> <p>AMÉLIORATIONS</p> <p>Des itinéraires routiers saturés</p> <p>Des problèmes de fréquence et de régularité des transports en commun</p> <p>Des aménagements cyclables peu développés</p> <p>Une offre de stationnement parfois mal localisée</p> | <p>Le PADD vise à permettre une remise à niveau de tous les modes de mobilité (routiers, transports en commun, déplacements doux) et à plusieurs échelles (communale et supra communale). Afin de répondre à ces enjeux, il décline les objectifs ci-après :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Améliorer la desserte en transports en commun de la Ville en soutenant le développement du tramway T5 : ce projet constitue un enjeu majeur pour la ville car il doit permettre une amélioration des déplacements à l'échelle communale et au-delà l'ouverture de la ville vers l'extérieur d'une part et le développement de son attractivité d'autre part. ▪ Améliorer la desserte routière dans la Ville. Cela implique de : <ul style="list-style-type: none"> - rendre le réseau principal plus lisible, structuré et apaisé - soutenir la réalisation de nouveaux axes routiers - assurer des continuités urbaines entre les différents quartiers en créant et en complétant les liaisons inter-quartier - requalifier les entrées de ville <p>Dans l'ensemble des OAP, la démarche relative aux transports et aux déplacements est intégrée, notamment à travers la prise en compte du passage du tramway T5.</p> <p>L'OAP Dame Blanche pose la question de la connexion entre les quartiers, à travers notamment le renforcement de la trame viaire existante.</p> <p>Les OAP du Centre-Ville, des Doucettes et de la Sapinière intègrent la création de liaisons paysagères.</p> <p>L'OAP du secteur de la place du 19 mars 1962 prévoit la création d'une liaison de proximité entre les rues René Blouet et de Verdun. Elle vise également à améliorer les liaisons avec le quartier du Vieux Pays.</p> | <p>Le dispositif réglementaire intègre le passage du tramway T5 qui traverse tout le territoire communal.</p> <p>Un certain nombre d'emplacements réservés ont par ailleurs été créés pour la création, l'élargissement ou le prolongement de voies.</p> |

| | <i>Les enseignements du diagnostic</i> | <i>Le PADD et les OAP</i> | <i>Le zonage et le règlement</i> |
|---|--|--|---|
| Rendre la vie et la ville plus faciles / L'offre commerciale | <p>FORCES</p> <p>Neuf pôles commerciaux identifiés</p> <p>AMÉLIORATIONS</p> <p>Une forte concurrence commerciale venant de l'extérieur de la commune</p> <p>Des centres et pôles commerciaux de proximité à moderniser et à renouveler</p> <p>Une transformation importante et non-maîtrisée des commerces</p> | <p>Les orientations générales visent au renforcement de l'offre commerciale gargeoise.</p> <p>Les axes retenus par le PADD sont les suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Mettre en œuvre les conditions du maintien des commerces de proximité ; ▪ Maintenir une structure commerciale qui réponde aux besoins des habitants ; ▪ Conforter et renforcer les polarités commerciales les plus importantes. <p>Dans le cadre du renforcement des pôles de la gare, de l'Hôtel de Ville et de la place du 19 mars 1962 est prévu la réaffirmation et le renouvellement de l'activité commerciale existante.</p> <p>L'OAP de Dame Blanche intègre la reconstitution d'une polarité commerciale et d'activités le long de l'avenue Charles de Gaulle permettant le renouvellement et la modernisation des pôles commerciaux.</p> | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Les objectifs déclinés dans le PADD et les OAP visent à favoriser les pôles de commerces de proximité, et non de favoriser leur dissémination dans la ville. Le dispositif réglementaire s'attache donc à l'application de ces objectifs à travers notamment la mise en place de linéaires commerciaux dans plusieurs secteurs des zones UA, UC et UH. Ainsi, au sein de ces linéaires commerciaux peut être développée l'activité commerciale. ▪ Pour les deux zones commerciales identifiées, une délimitation spécifique en zone UIb est prévue : elle reconnaît l'existence de ces secteurs et veille à préserver cette vocation par l'interdiction d'implanter d'autres activités économiques ou des logements. Le dispositif réglementaire favorise donc le maintien et le développement du commerce dans les zones UIb. |

| | <i>Les enseignements du diagnostic</i> | <i>Le PADD et les OAP</i> | <i>Le zonage et le règlement</i> |
|--|--|---|---|
| Dynamiser et susciter le développement économique | <p>FORCES</p> <p>D'importantes structures économiques</p> <p>Le projet de développement de l'aéroport du Bourget</p> <p>Une évolution et un renouvellement important des zones d'activités économiques</p> <p>AMÉLIORATIONS</p> <p>Une transformation non maîtrisée des locaux d'activités</p> | <p>Un axe du PADD vise à maintenir et développer les activités économiques dans la Ville. Il se décline en plusieurs préconisations :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Maintenir et renouveler les zones d'activités des Doucettes et de la Muette ; ▪ Ouvrir la zone économique de la Muette sur l'avenue du Parisis ; ▪ Développer les activités économiques en lien avec les projets environnants (secteur du Bourget) notamment sur le site de la future ZAE de la Sapinière ; ▪ Développer l'économie sociale et solidaire ; ▪ Favoriser l'accès à l'emploi des Gargeois et à la formation des jeunes ; ▪ Accompagner la transformation des locaux d'activités, notamment sur le secteur des Doucettes. <p>L'ambition est d'inscrire Garges, qui dispose d'une localisation stratégique, dans la dynamique du bassin économique le Bourget/Roissy.</p> <p>L'OAP de la zone d'activités économiques de la Sapinière est entièrement consacrée au développement de l'activité économique de la Ville.</p> <p>L'OAP de Dame Blanche prévoit la reconstitution d'une polarité le long de l'avenue du Général de Gaulle qui intègre des activités économiques.</p> <p>L'OAP des Doucettes permet une transformation maîtrisée des locaux d'activité économique.</p> | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Les zones d'activités économiques de Doucettes et la Muette sont identifiées en zone U1a afin de conforter leur vocation économique. Le dispositif réglementaire permet de les faire évoluer et de répondre aux besoins des entreprises. ▪ Par ailleurs, le développement économique passe par la réalisation d'une zone d'activités économiques nouvelle, la Sapinière. Le dispositif réglementaire identifie ce secteur en zone AU et AUis pour permettre la mise en œuvre du projet en plusieurs phases et dans le respect des orientations de l'OAP de la ZAE de la Sapinière. |

I-2 –LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

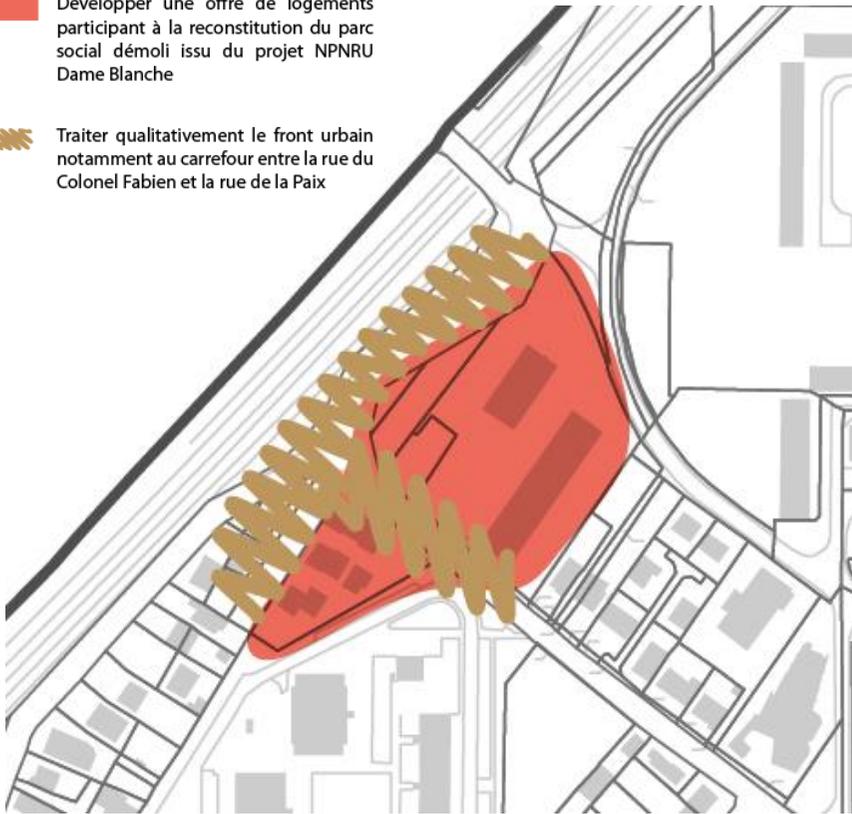


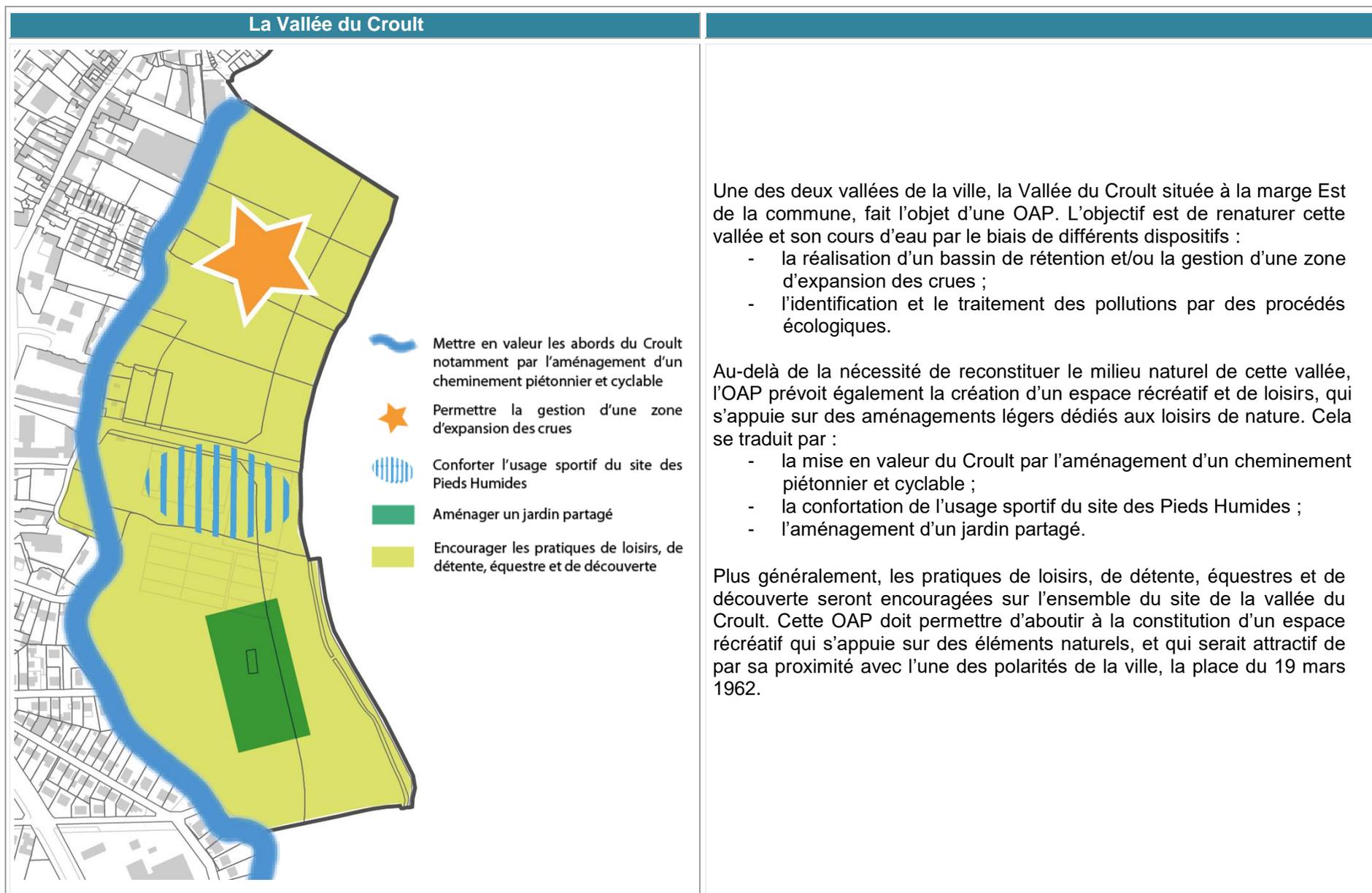
Sept OAP géographiques et une OAP thématique ont été définies dans le PLU. Les OAP géographiques précisent le PADD qui a été élaboré en s'appuyant sur le Schéma Directeur de la ville réalisé en amont de la révision du PLU. Elles mettent en application les principes d'accessibilité et de perméabilité du territoire, de valorisation du paysage urbain, d'articulation des quartiers autour du centre-ville et de polarités hiérarchisées, le développement et l'extension de l'offre de l'habitat, la confortation des équipements publics, l'inscription de la ville dans la dynamique du bassin économique Le Bourget/Roissy...définis dans le projet global de la ville.

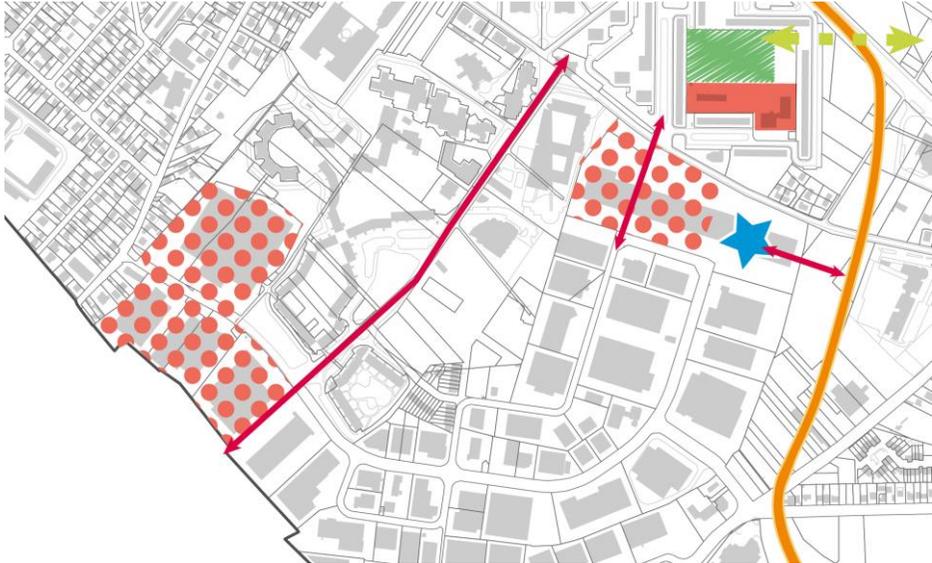
L'OAP thématique porte sur la trame verte et bleue et repose sur l'application des conclusions de l'étude Garges Paysage réalisée dans la continuité du schéma directeur.

Les OAP construisent un projet global et s'articulent le long du tracé de la future ligne du tramway T5. Ce projet est conforté par l'OAP thématique portant sur la trame verte et bleue.

| Dame Blanche | |
|--|--|
| | <p>Le quartier Dame Blanche au nord-ouest de Garges fait l'objet d'un Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU) : ce quartier composé majoritairement d'habitat social présente en effet des problématiques d'attractivité et d'image, d'accessibilité et d'enclavement. Il apparaît à la fois cloisonné par rapport au reste de la ville mais présente aussi des difficultés internes, qui renvoient à la conception de ce quartier de grands ensembles.</p> <p>Une OAP a été définie sur ce secteur afin de répondre aux enjeux définis par le NPNRU. L'objectif est d'intégrer ce quartier au reste de la ville, et de constituer une entrée de ville plus qualitative. Pour cela, l'OAP prévoit la reconstitution d'une polarité, le long de l'avenue Charles de Gaulle constituée à la fois de commerces, d'équipements et de logements.</p> <p>L'idée est aussi de développer la mixité sociale au sein de ce quartier, qui passe notamment par la mixité urbaine. Cette orientation se traduit par :</p> <ul style="list-style-type: none"> - le développement d'une offre nouvelle de logements grâce à des opérations des démolitions/reconstructions et le comblement de dents creuses ; - la poursuite des opérations de résidentialisation engagées dans le quartier. <p>Le maintien et le développement d'équipements répondant aux besoins des habitants, ainsi que la requalification d'espaces paysagers du quartier devraient participer à l'image renouvelée du quartier et à son attractivité. L'implantation d'un équipement à fort rayonnement social et culturel (destiné aux arts de la rue) aux franges du quartier doit dynamiser l'ensemble du secteur Dame Blanche, ouvrir le quartier sur l'extérieur, mais aussi attirer des populations nouvelles.</p> <p>Le renforcement de la trame viaire existante et la création d'ouvertures devraient permettre la reconnexion du site avec les alentours et un meilleur fonctionnement interne du quartier. Parallèlement, la mise en valeur de la trame verte qui relie les entités paysagères de la ville doit venir parfaire l'intégration du quartier de Dame Blanche.</p> |
| <p>Orange Intégrer le passage du tramway T5 prolongé et requalifier l'avenue Charles de Gaulle en boulevard urbain</p> <p>Red dashed line Renforcer la trame viaire existante en créant des ouvertures afin de reconnecter le site avec les quartiers alentours</p> <p>Green dots Mettre en valeur la trame verte qui assure une continuité paysagère avec la vallée du petit Rosne, le fort de Stains et la coulée verte</p> | <p>Red Développer une offre nouvelle de logements (opérations de démolition/reconstruction ; comblement de dents creuses)</p> <p>Red diagonal lines Reconstituer une polarité sur l'avenue Charles De Gaulle (commerces/activités et logements)</p> <p>Blue Poursuivre les opérations de résidentialisation engagées dans le quartier</p> <p>Blue star Maintenir et développer une offre d'équipements répondant aux besoins des habitants</p> <p>Green star Créer et requalifier des espaces paysagers (parcs, squares, jardins)</p> <p>Purple star Créer un équipement à fort rayonnement social et culturel</p> <p>Cyan star Créer des espaces paysagers et/ou équipements publics (localisation indicative)</p> |

| Carrefour rue du Colonel Fabien et rue de la Paix | |
|--|---|
| <p> Développer une offre de logements participant à la reconstitution du parc social démolé issu du projet NPNRU Dame Blanche</p> <p> Traiter qualitativement le front urbain notamment au carrefour entre la rue du Colonel Fabien et la rue de la Paix</p>  | <p>L'aménagement du secteur du carrefour entre la rue du Colonel Fabien et la rue de la Paix est directement en lien avec le projet de Dame Blanche.</p> <p>Ce secteur est voué à recevoir une nouvelle offre de logement qui participera à la reconstitution du parc social démolé issu du NPNRU Dame Blanche.</p> <p>C'est également l'occasion de traiter de manière qualitative le front urbain et l'espace du carrefour dans son ensemble.</p> |



| Les Doucettes | |
|---|--|
|  | <p>Le sud de la ville est occupé par la vaste zone d'activités économiques des Doucettes. Implantée entre la rue de la Division Leclerc et l'avenue de Stalingrad, elle est peu intégrée au reste de la ville. L'élaboration d'une OAP sur ce secteur permet de poursuivre un objectif d'intégration de ce secteur au fonctionnement général de la ville.</p> <p>La réalisation de cet objectif passe par la possibilité de donner une nouvelle fonction aux activités économiques vieillissantes. L'OAP prévoit la possibilité de développer des programmes de logements sur les franges de ce secteur. La mutation des activités économiques permet par ailleurs de répondre aux besoins de construction de logements, en lien avec les servitudes d'utilité publique liée aux bruits notamment.</p> <p>Ces programmes permettront d'ouvrir ce site à l'ouest vers les quartiers pavillonnaires et au nord vers le centre-ville. L'amélioration et la création de nouveaux accès doit favoriser l'accessibilité à l'ensemble du secteur des Doucettes.</p> <p>La possibilité de réaliser un équipement scolaire privé est identifié à proximité des nouveaux quartiers d'habitat. Cela doit favoriser le maintien de familles gargeoises qui souhaitent inscrire leurs enfants dans un établissement privé qui n'existe pas actuellement. La réalisation d'un tel équipement peut également susciter l'arrivée de populations nouvelles.</p> <p>Aux marges du périmètre de l'OAP des Doucettes est prévue la réalisation d'une offre nouvelle de logement et la requalification du square Olof Palme qui viendra améliorer la qualité paysagère de cet espace.</p> |
| <ul style="list-style-type: none"> Intégrer le passage du tramway T5 prolongé Favoriser la réalisation d'un équipement scolaire privé Soutenir la mutation des emprises d'activités économiques en secteurs d'habitat résidentiel | <ul style="list-style-type: none"> Développer une offre nouvelle de logements et/ou d'équipements Requalifier le square Olof Palme en améliorant la densité paysagère Faciliter l'accessibilité de l'équipement scolaire privé et de la ZAE depuis le centre-ville et la coulée verte Assurer une liaison paysagère entre le square Olof Palme et la coulée verte |

Le secteur de la Place du 19 mars 1962



- | | | | |
|---|--|---|--|
|  | Intégrer le passage du tramway T5 prolongé |  | Réhabiliter et étendre le groupe scolaire Paul Langevin |
|  | Permettre la constitution d'un espace public qualitatif structurant et à la circulation automobile apaisée |  | Extension possible du groupe scolaire et/ou du pôle culturel |
|  | Permettre la constitution d'un front urbain en bordure de place |  | Créer un pôle culturel |
|  | Créer une liaison de proximité entre la rue René Blouet / rue de Verdun |  | Restructurer le centre sportif Jean Jaurès |
|  | Renforcer les liaisons avec le quartier du Vieux Pays |  | Mettre en valeur le site du Bois Jaurès |
| | |  | Développer une offre nouvelle de logements, et/ou équipements publics ou d'intérêt collectif |
| | |  | Développer une offre nouvelle d'habitat individuel |

Le secteur de la place du 19 mars 1962 regroupe de nombreux projets qui participent à la création d'une polarité secondaire à vocation artistique et culturelle dotée de nombreux équipements qui répondent aux besoins de la population. L'OAP définit en ce sens plusieurs projets :

- la réhabilitation et l'extension du groupe scolaire Paul Langevin ;
- la création d'un pôle culturel : l'OAP traduit l'objectif défini dans le PADD qui est de créer à moyen terme un pôle culturel autour du centre Lino Ventura afin de reconstituer une centralité culturelle dans la ville ;

Un espace le long de l'avenue du Général de Gaulle est dédié à une possible extension de l'un de ces deux équipements.

- la création d'un nouveau centre social ;
- la restructuration du centre sportif Jean Jaurès.

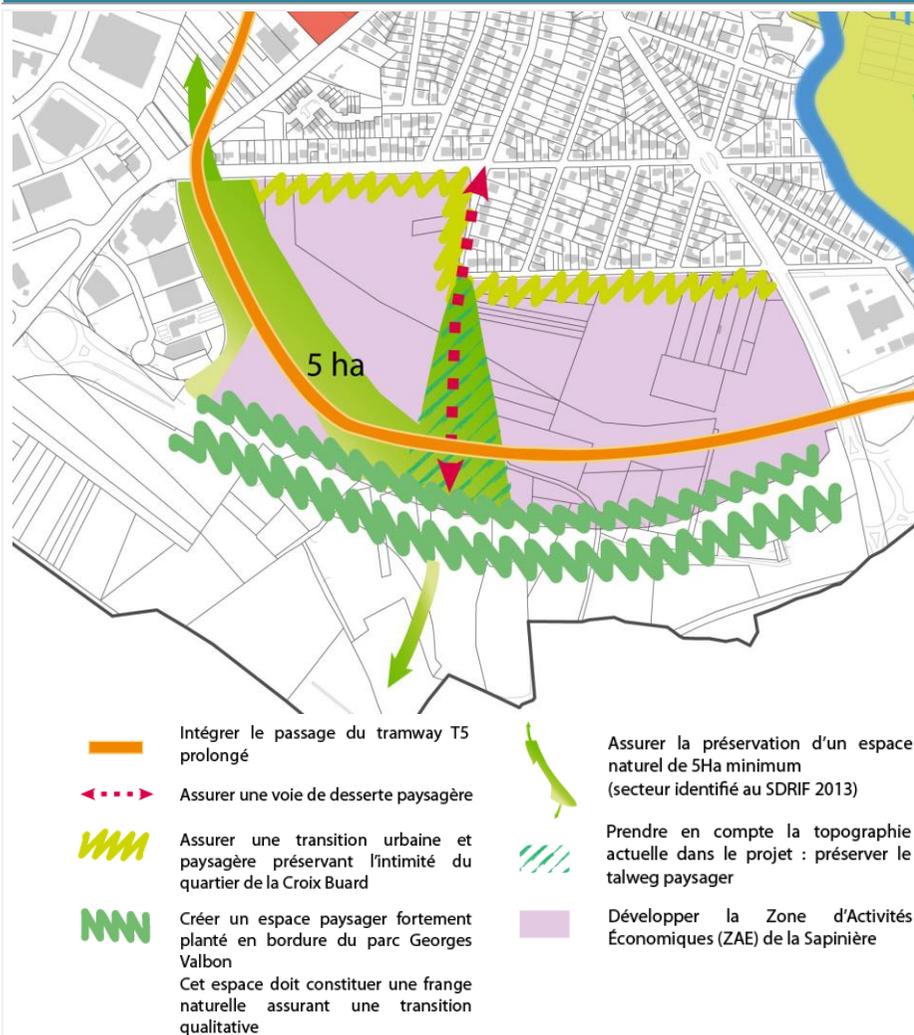
Complémentaire à la constitution d'une polarité culturelle, il est également prévu la réalisation d'une offre de logements collectifs et individuels qui, en attirant de nouveaux habitants, participera à l'attractivité et au dynamisme de ce secteur. Ces projets de constructions sont aussi l'occasion de reconstituer un front urbain de qualité le long de la place et de la rue René Blouet et de renforcer les liaisons avec le Vieux Pays, qui est le quartier le plus ancien de Garges. La création d'une liaison de proximité entre la rue René Blouet et la rue de Verdun concourt au renforcement des liens avec le Vieux Pays.

La mise en valeur du site du Bois Jaurès, à l'est de la place, participe à la constitution d'une polarité de qualité. En effet, le site de l'ancien château de Garges ne faisait précédemment l'objet d'aucune valorisation particulière.

Enfin, la constitution d'un espace public qualitatif structurant et à la circulation automobile apaisée apporte une cohérence urbaine et une certaine forme d'homogénéité à l'ensemble du secteur de la Place du 19 mars 1962.

| Le centre-ville | |
|--|--|
| <p>OAP DU CENTRE-VILLE</p> <ul style="list-style-type: none"> — Intégrer le passage du tramway T5 prolongé et requalifier l'avenue Charles de Gaulle en boulevard urbain ••• Créer un front urbain sur l'avenue Charles de Gaulle en connexion avec le parvis haut de l'Hôtel de Ville, le centre commercial de l'Hôtel de Ville et le secteur de la Poste — Assurer une continuité urbaine Est-Ouest entre la Coulée Verte, le Quartier Barbusse et le centre-ville via le parvis de l'Hôtel de Ville — Assurer une liaison paysagère entre le square Olof Palme et la coulée verte — Assurer une continuité urbaine Nord-Sud entre le centre-ville, Basses Bauves et les Doucettes Permettre le renouvellement urbain des Basses Bauves notamment en restructurant le secteur de la Maison des Arts et du Conservatoire en secteur résidentiel. Permettre l'aménagement du parvis de l'hôtel de Ville et d'espaces publics qualitatifs ••••• Traiter qualitativement la façade du centre commercial de l'Hôtel de Ville Développer une offre nouvelle de logements et/ou d'équipements Requalifier le Square Olof Palme en améliorant la densité paysagère | <p>L'analyse menée dans le diagnostic a mis en évidence le manque de visibilité et d'attractivité du centre-ville, qui ne remplit pas son rôle de centralité fédératrice de l'ensemble du territoire urbain.</p> <p>La création de liaisons et de continuités avec les quartiers alentours doit permettre dans un premier temps de renforcer cette polarité centrale en :</p> <ul style="list-style-type: none"> - assurant une continuité urbaine Nord-Sud entre le centre-ville, Basses Bauves et Doucettes ; - assurant une continuité urbaine Est-Ouest entre la coulée verte, le quartier Barbusse et le centre-ville via le parvis de l'Hôtel de Ville ; - assurant une liaison paysagère entre le square Olof Palme et la coulée verte. <p>La visibilité du centre-ville passe également par l'aménagement des espaces aux environs directs de l'Hôtel de Ville, qui est l'édifice marquant de ce secteur. Cette OAP prévoit d'une part le traitement qualitatif de la façade du centre commercial de l'Hôtel de Ville et d'autre part l'aménagement qualitatif du parvis de l'Hôtel de Ville et des autres espaces publics proches.</p> <p>L'aménagement d'un front urbain le long de l'avenue du Général de Gaulle en connexion avec le parvis de l'Hôtel de Ville, le centre commercial de l'Hôtel de Ville et le secteur de la Poste doit également permettre de rendre le centre-ville visible et polarisant pour le reste du territoire communal.</p> <p>Il est également prévu une orientation spécifique au sud du centre-ville, qui concerne le renouvellement urbain du quartier des Basses Bauves par la restructuration de la Maison de Arts et du Conservatoire en secteur résidentiel qui proposerait une nouvelle offre de logement attractive de par sa localisation centrale, et organisée autour du square Olof Palm dont la qualité paysagère sera améliorée.</p> |

La zone d'activités économiques de la Sapinière



Le secteur de la Sapinière est situé au sud de la ville et constitue un vaste espace de près de 25 hectares sans affectation particulière.

Une orientation a été définie sur ce secteur afin de le réserver à la réalisation d'une nouvelle zone d'activités économiques. Elle est destinée comme, le mentionne le PADD, à accueillir prioritairement des activités de sous-traitance des entreprises et industries implantées à Roissy et au Bourget

Cependant, un espace de 5 hectares (identifiée dans le SDRIF 2013) reste dédié au prolongement de la coulée verte, lui permettant de rejoindre le Parc Georges Valbon. En bordure de ce parc sera créé un espace paysager fortement planté afin de constituer une frange naturelle qui assure une transition qualitative entre le parc et la ZAE de la Sapinière et de limiter les nuisances visuelles depuis la route départementale 84.

L'orientation d'aménagement prévoit également le maintien d'un espace paysager qualitatif en vis-à-vis du quartier pavillonnaire de la Croix Buard qui doit assurer une transition harmonieuse et préserver le quartier d'habitat des nuisances de la future zone d'activités économiques.

L'aménagement de la ZAE de la Sapinière sera réalisé en respectant la pente du site. Du Nord au Sud, un talweg paysager existant sera préservé.

Une transition naturelle sera traitée avec le quartier d'habitat de la Croix Buard afin de limiter les nuisances visuelles.

Une liaison Nord-Sud structure l'aménagement de l'ensemble du site et permet de l'intégrer au reste de la ville. Par ailleurs, la zone sera traversée par le passage de la ligne du tramway T5, ce qui devrait largement participer à l'attractivité et au dynamisme de la zone d'activités économiques.

OAP thématique : la trame verte et bleue



Le territoire de Garges comporte une large majorité d'espaces urbanisés. Pour autant, de nombreux espaces verts et paysagers, plus ou moins valorisés, participent à l'identité gargeoise.

Une OAP portant sur le thème de la trame verte et bleue a été définie pour mettre en valeur les espaces naturels du territoire. Elle a pour objectif d'assurer le maintien et la préservation des fonctions naturelles des différents sites identifiés.

Elle vise également à préserver, valoriser et renforcer les liens et l'accessibilité à ces espaces à l'échelle du territoire, en intégrant également les liens et les connexions avec les territoires voisins.

La trame verte et bleue repose sur plusieurs entités paysagères structurantes :

- la vallée du Petit Rosne ;
- le Fort de Stains, qui sera réaménagé en parc urbain et familial pour offrir un espace de respiration supplémentaire aux gargeois ;
- la coulée verte, qui constitue la colonne vertébrale de cette armature naturelle, où il est prévu la création d'un jardin et d'un verger partagé. Des espaces de pelouse et de prairie seront maintenus afin de permettre des activités de loisirs et de détente ;
- le parc Georges Valbon ;
- la Vallée du Croult, qui fait l'objet d'une OAP spécifique.

Au sein des quartiers pavillonnaires, des éléments de trame verte ont également été identifiés, tels que les jardins privés, des espaces verts, le square Olof Palme dont la dimension paysagère sera renforcée. Ils participent de la qualité paysagère de la ville.

Le Quartier Barbusse, situé entre le Fort de Stains et la coulée verte doit être traité de manière à constituer une continuité entre les deux entités. Le traitement des eaux pluviales qu'il génère doit être repensé.

L'orientation d'aménagement prévoit de lier les entités constitutives de la trame verte et bleue notamment en renforçant les cheminements doux dans et entre les quartiers. Cet axe doit donner une cohérence à l'ensemble de la trame verte et bleue gargeoise.

I-3 –LES RÉPONSES APPORTÉES PAR LE PLU AUX OBJECTIFS CHIFFRÉS DE MODÉRATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN

Au regard de la nécessité de développer une offre nouvelle de logements, la priorité pour la Ville de Garges-lès-Gonesse est donnée aux potentiels identifiés au sein des zones déjà urbanisées.

Les besoins en logements seront, pour l'essentiel, comblés par une intensification raisonnée de la Ville existante. En effet, le volet logement du projet de territoire de la commune de Garges-lès-Gonesse développe les grands projets prévus à l'horizon 2030, lesquels s'effectuent essentiellement dans le cadre d'opérations de requalification et de renouvellement urbain, ce qui se traduit par une faible consommation d'espaces naturels.

Par conséquent, le projet de territoire de Garges-lès-Gonesse est conforme aux textes de loi (Art L.101-2 de la loi SRU) et au SDRIF approuvé le 27 décembre 2013, puisque la Ville adopte un parti d'urbanisme dont la finalité est la mise en place d'un projet équilibré et durable sur l'ensemble de son territoire, ce qui induit de limiter l'étalement urbain.

Le projet permet de favoriser le renouvellement urbain et d'orienter la création des nouveaux logements et des nouveaux emplois à proximité des équipements, des services et des transports collectifs :

- Quartier Dame Blanche dans le cadre du NPNRU ;
- Quartier du Centre-Ville et Basses Bauves dans le cadre de la constitution d'un front urbain sur l'avenue Charles de Gaulle et du développement d'une offre nouvelle de logements au cœur des Basses Bauves (emprise partielle du square Olof Palme) ;
- Secteur de la place du 19 mars 1962 et son extension au droit de l'avenue Stalingrad dans le cadre du développement d'une offre nouvelle de logements, en complémentarité de l'élargissement de l'offre en équipements culturels, sociaux, scolaires et sportifs ;
- Zone d'activités des Doucettes dans le cadre du développement de programmes de logements sur ses franges Ouest et Nord, par le biais de la mutation des activités économiques...

Toutefois, la présence effective d'un PEB (aéroport de Roissy) et d'un projet de second PEB (aéroport du Bourget), dont les périmètres contraignent fortement les possibilités d'intensification urbaine dans une grande partie du territoire urbanisé, ne permettent pas d'atteindre les objectifs de développement, aussi bien en matière d'habitat que de développement économique et de création d'emplois.

Par conséquent, le projet de territoire de Garges-lès-Gonesse prévoit une légère consommation d'espaces naturels en deux points de la commune : le site de la Sapinière dans le cadre de l'accueil de la future zone d'activités économiques, et le secteur situé au Nord du quartier

Dame Blanche pour l'extension du quartier prévue au NPNRU Dame Blanche. A noter que ces secteurs sont classés en majorité en zone AU et sont donc à ce jour fermés à l'urbanisation, seule une petite zone AUis est ouverte à l'urbanisation sur le site de la Sapinière.). Ces deux sites représentent 6,05% d'extension de l'espace urbanisé. Ainsi, malgré des objectifs de développement ambitieux en termes de logements et d'activités économiques, la Ville s'impose une limitation stricte de la consommation d'espaces naturels ou agricoles. En effet, la Ville entend rester strictement dans ce cadre, en privilégiant pour la quasi-totalité de ses projets la densification des quartiers existants et la réutilisation de friches urbaines ou d'espaces sous occupés.

I-4 –LES RÉPONSES APPORTÉES PAR LE PLU AUX OBJECTIFS DE CONSTRUCTION DE LOGEMENTS ET D'EVOLUTION DÉMOGRAPHIQUE IDENTIFIÉS DANS LE DIAGNOSTIC

Le rythme de production de logements dans le cadre du PLU et l'impact sur l'évolution démographique

Depuis 2006, le nombre moyen de personnes par résidence principale est de 3,1. Ce chiffre officiel est visiblement sous représentatif de la situation réelle, dans la mesure où il ne tient pas compte des situations d'habitat indigne et illicite. Les objectifs poursuivis formulent le vœu que ces situations de logements indignes puissent être traitées efficacement avec l'appui des instances supra communales et judiciaires. Dans ce cadre, on émet l'hypothèse que le nombre moyen de personnes par résidence principale va globalement baisser dans les 15 ans à venir :

- en raison du caractère aujourd'hui encore élevé de ce taux (3,1) ;
- dans la mesure où les opérations de rénovation urbaine en cours et en projet visent à diversifier le parc de logements au moyen notamment du développement de l'offre de logements de taille intermédiaire, plutôt que des grands logements.

En effet, la Ville privilégie la construction de maisons et de petits immeubles traditionnels, en rupture avec les grands ensembles de logements qui caractérisent encore aujourd'hui la physionomie urbaine de Garges-lès-Gonesse. L'objectif, à travers le développement de ces typologies de logement et la diversification du parc, est de donner à la ville un aspect plus résidentiel, visuellement plus agréable, avec des formes et des gabarits limités, mieux intégrés dans leur environnement.

Un objectif démographique qui tient compte des possibilités limitées d'évolution du parc de logements à l'horizon 2030

Les perspectives de croissance du parc de logements à l'horizon 2030 à l'échelle du territoire communal sont nettement contraintes par la présence effective du PEB de l'aéroport Paris Charles de Gaulle et du projet de PEB de l'aérodrome du Bourget, dont les périmètres impactent directement le territoire urbanisé de Garges. Les possibilités d'urbanisation de la ville existent uniquement dans une bande centrale du territoire communal.

Néanmoins, l'ambition de la Ville est d'atteindre une production de logements permettant une augmentation du nombre total de logements de 900 unités à l'horizon 2030, soit 60 logements par an en moyenne. Les 900 logements que portera le PLU de la Ville à l'horizon 2030 ne généreront pas une croissance démographique de la population gargeoise (ou simplement à la marge), compte tenu :

- d'une part, de la poursuite de la baisse progressive et continue du nombre moyen de personnes par résidence principale prévue au sein du parc de logements actuel,

- d'autre part, des besoins de développement de l'offre de logements impliquant la réalisation de logements de taille intermédiaire (2-3 pièces).

Ces facteurs d'évolution auront pour effet de diminuer le nombre moyen de personnes par résidence principale à l'échelle du parc global (tendance qui amènerait à 2,9 en 2030, contre 3,1 à ce jour).

Par conséquent, l'évolution du parc de logements s'inscrit dans un objectif de maintien de la population à son niveau démographique actuel à l'horizon 2030, à savoir une population municipale supérieure à 40 000 habitants. Ce maintien démographique permettra d'assurer un bon niveau de services et d'équipements à la population gargeoise, condition indispensable pour l'établir durablement dans la commune.

Une offre nouvelle de logements comprise dans l'enveloppe urbaine de la ville

Plusieurs sites dans la ville sont pressentis pour recevoir cette nouvelle offre de logements, qui prendra essentiellement la forme d'opérations de logements mixtes. L'offre nouvelle privilégiera les logements de type T3 notamment à destination des primo accédants et des primo locataires.

Les principaux sites identifiés constituent des grands secteurs de projets, tous situés dans l'enveloppe urbaine de la ville. Ils sont en partie liés au Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU) du quartier Dame Blanche, qui intègre un potentiel significatif de renouvellement du parc de logements : le NPNRU Dame Blanche verra la réalisation de 150 logements supplémentaires en accession privée (735 logements reconstruits pour 584 démolis au regard des études de 2015).

Les autres sites identifiés sont également liés à des projets structurants que la Ville ambitionne de mener dans ses quartiers d'ici les 15 prochaines années :

- Un projet de requalification urbaine de la ZAE des Doucettes, impliquant notamment l'évolution en termes de fonction de deux emprises d'activités économiques vers du logement,
- Des projets de densification urbaine raisonnée, dans le quartier du Vieux Pays et aux abords de l'avenue Stalingrad,
- Des projets de restructuration urbaine des quartiers Basses Bauves, Barbusse et Centre-Ville.

Parallèlement à ces grands secteurs de projet, les perspectives de construction de logements à l'horizon 2030 intègrent la part des logements pouvant être réalisées dans le diffus.

I-5 –LES RÉPONSES APPORTÉES PAR LE PLU AUX PRESCRIPTIONS SUPRA COMMUNALES ET EN PARTICULIER LE SDRIF

Le PLU s'attache à prendre en compte l'ensemble des prescriptions supra communales, telles qu'elles figurent dans le Porter à Connaissance.

➤ L'article L.101-2 du Code de l'urbanisme

Cet article fixe les obligations et enjeux à prendre en compte dans le PLU. Il se décline en trois thèmes :

1- Équilibre entre le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé et la protection des espaces naturels

Les orientations du PADD assurent un équilibre entre le renouvellement urbain (NPNRU Dame Blanche, requalification urbaine de la ZAE des Doucettes, restructuration urbaine des quartiers Basses Bauves, Barbusse et Centre-Ville...), un développement urbain maîtrisé par la rédaction d'un règlement qui prend en compte les gabarits, et la protection et l'encadrement des espaces naturels et des paysages (vallée du Petit Rosne, vallée du Croult, coulée verte, parc Georges Valbon, etc.).

2- Diversité des fonctions urbaines et mixité sociale dans l'habitat

Le PLU assure la diversité des fonctions urbaines : habitat, emploi (en prévoyant l'accueil d'activités économiques diversifiées), équipements, zones de loisirs. Par le biais notamment du NPNRU Dame Blanche et la construction de logements en accession, il permettra de développer une réelle mixité sociale dans l'habitat au sein des quartiers comportant une part significative de logements sociaux. La diversification du parc de logements et la mixité de l'habitat sont des objectifs essentiels à poursuivre pour développer la diversité sociale de Garges. A l'échelle de la ville, cet objectif se traduit également par la préservation des quartiers d'habitat pavillonnaires.

Parmi les logements nouveaux, l'accent sera notamment mis sur la mise en œuvre d'une réponse diversifiée aux besoins spécifiques, en particulier les personnes en difficulté. La réponse qui sera apportée est adaptée aux capacités de la commune en matière de foncier disponible, mais aussi à la capacité des réseaux d'infrastructure et des équipements publics actuels et futurs.

3- Utilisation économe et équilibrée des espaces naturels et urbains, maîtrise des besoins en déplacements, préservation de la qualité de l'air, l'eau, le sol et le sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des paysages, réduction des nuisances sonores...

Le PLU envisage un certain nombre de mesures pour la maîtrise des besoins en déplacements et de la circulation automobile, notamment par le rapprochement habitat/emploi et le développement du réseau de pistes cyclables et des possibilités de cheminements piétons ciblés et efficaces. Il s'appuie notamment sur un développement dans les secteurs les mieux desservis par les transports actuels ou à venir.

Le PLU comprend des mesures pour préserver :

- la qualité des paysages : requalification et renaturation des vallées, conservation de l'aspect naturel de la coulée verte... ;
- les espaces verts : parc Georges Valbon, Fort de Stains, maintien de la trame verte dans les quartiers pavillonnaires... ;
- la qualité de l'air : maîtrise des déplacements, prise en compte de la problématique du stationnement dans les secteurs en tension et développement des circulations douces ;
- la qualité de l'eau : infiltration des eaux pluviales, renaturation du Petit Rosne et du Croult ;
- les nuisances sonores : isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les zones situées aux abords des infrastructures de transport terrestre, aérien et ferroviaire.

➤ Le Schéma Directeur de la Région Île-de-France

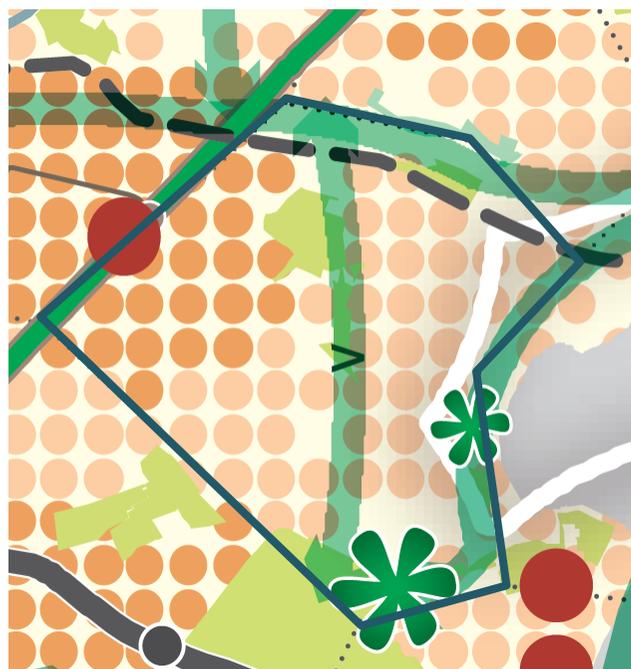
Le Schéma Directeur de la Région Île-de-France (SDRIF) est un document d'urbanisme et d'aménagement du territoire qui définit une politique à l'échelle de la région Île-de-France.

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 de Garges-lès-Gonesse doit être compatible avec le schéma directeur, qui donne plusieurs orientations sur la commune.



Polariser et équilibrer

Les espaces urbanisés

- Espace urbanisé à optimiser
- Quartier à densifier à proximité d'une gare
- Secteur à fort potentiel de densification

Les nouveaux espaces d'urbanisation

- Secteur d'urbanisation préférentielle
- Secteur d'urbanisation conditionnelle

Limite de la mobilisation du potentiel d'urbanisation offert au titre des secteurs de développement à proximité des gares

Pôle de centralité à conforter

Préserver et valoriser

Les fronts urbains d'intérêt régional

Les espaces agricoles

Les espaces boisés et les espaces naturels

Les espaces verts et les espaces de loisirs

Les espaces verts et les espaces de loisirs d'intérêt régional à créer

Les continuités

Espace de respiration (R), liaison agricole et forestière (A), continuité écologique (E), liaison verte (V)

Le fleuve et les espaces en eau

- **Les secteurs à fort potentiel de densification :**

Il s'agit des secteurs comprenant des emprises mutables importantes ou des secteurs disposant d'un fort potentiel de valorisation. Ils offrent un potentiel de mutation majeur qui ne doit pas être compromis. Ils doivent être le lieu d'efforts accrus en matière de densification du tissu urbain, tant dans les secteurs d'habitat que dans ceux réservés aux activités. Ils doivent contribuer de façon significative à l'augmentation et la diversification de l'offre de logements pour répondre aux besoins locaux et participer à la satisfaction des besoins régionaux.

Le SDRIF a identifié un secteur à fort potentiel de densification en limite communale. Il s'agit du site de la gare du RER D (Garges – Sarcelles) et de ses abords.

PRISE EN COMPTE :

Le PADD, dans son Axe 1 – *Garges-lès-Gonesse, une ville qui répond aux besoins de tous ses habitants* –, donne des orientations précises au quartier Dame Blanche, qui englobe ce site. Il est notamment rappelé que ce quartier est intégré dans le périmètre d'un NPNRU. Sont précisées les perspectives de construction de logements :

- *Le NPNRU Dame Blanche qui verra la réalisation de 150 logements supplémentaires en accession privée (735 logements reconstruits pour 584 démolis)*

Dans l'orientation « Développer et étendre l'offre d'habitat malgré les servitudes » de l'Axe 2 – *Garges-lès-Gonesse, une ville de projets et de développement ; une ville ouverte sur l'extérieur* – du PADD, sont présentés les leviers d'intervention pour engager la mutation urbaine dans ce secteur :

- *Réaliser les opérations inscrites dans le NPNRU Dame Blanche ;*
- *Poursuivre le renouvellement urbain engagé sur la Dame Blanche.*

Par ailleurs, pour ce secteur, une OAP vient préciser les grands principes d'aménagement et les évolutions prévues dans le quartier Dame Blanche.

- **Les orientations sur les espaces urbanisés : les quartiers à densifier à proximité des gares**

Quartiers définis par un rayon de l'ordre de 1 000 mètres autour d'une gare ferroviaire ou d'une station de métro, existante ou à venir, ou de l'ordre de 500 mètres d'une station de transport collectif en site propre existante ou à venir. Ces quartiers doivent être des lieux privilégiés de densification, tant en termes d'offre d'habitat que d'emploi, afin de favoriser la mobilité par les transports collectifs.

Le SDRIF indique que « dans les communes comprenant des quartiers à densifier à proximité d'une gare, à l'horizon 2030, les documents d'urbanisme locaux doivent permettre une augmentation minimale de 15% de la densité humaine (cf. 2.1 «Orientations communes») et de la densité moyenne des espaces d'habitat. »

La densification attendue à l'horizon 2030 sur l'ensemble des secteurs d'habitat de la commune est de 15% par rapport à la situation de 2013 (année d'approbation du nouveau SDRIF) soit la réalisation de 2 445 logements supplémentaires.

PRISE EN COMPTE :

Comme précisé ci-avant, le quartier Dame Blanche, par le biais du NPNRU mis en place à l'échelle du quartier, connaît une grande opération de rénovation et de restructuration urbaine qui va se poursuivre ces prochaines années. A ce titre, une OAP précise le projet de rénovation et de restructuration urbaine de ce quartier.

L'orientation « Développer et étendre l'offre d'habitat malgré les servitudes », dans l'Axe 2 du PADD, comprend un levier d'intervention pour engager la mutation urbaine du quartier de La Lutèce notamment :

- *Restructurer et optimiser certains îlots d'équipements publics libérant de nouvelles parcelles constructibles pour de l'habitat et la reconstruction des équipements*

Les quartiers Centre-Ville et Barbusse, dans leur globalité, constituent de grands secteurs de projets à l'échelle de la ville.

Le PADD indique notamment qu'une part notable du potentiel de construction de logements dans les 15 prochaines années trouvera sa place dans ces deux quartiers. Leur renouvellement urbain intègre plus largement l'ensemble des fonctions propres aux besoins de ces quartiers.

Le PADD définit également un levier d'intervention pour engager la mutation urbaine des quartiers Centre-Ville et Barbusse :

- *Préparer le renouvellement urbain sur le quartier Centre-Ville : nouvelle répartition foncière, définition de nouveaux îlots et résidentialisation*

Un second levier d'intervention est spécifiquement attribué au quartier Barbusse :

- *Restructurer et optimiser certains îlots d'équipements publics libérant de nouvelles parcelles constructibles pour de l'habitat et la reconstruction des équipements*

Par ailleurs, une OAP spécifique précise le projet de rénovation et de restructuration urbaine du quartier Centre-Ville. Une seconde OAP détaille le projet d'aménagement de la place du 19 mars 1962 et de ses abords (logements, pôle culturel, équipements scolaires, sportifs, sociaux...). Dans le secteur des Doucettes, une OAP précise le projet de mutation de certaines emprises d'activités économiques en secteurs d'habitat.

En conclusion, compte tenu des grands projets en cours et à venir de renouvellement urbain qui entraîneront un développement du parc de logements et par conséquent l'accueil d'une population nouvelle dans ces quartiers, la Ville de Garges-lès-Gonesse entend bien rendre possible et répondre à l'objectif d'une augmentation minimale de 15% de la densité des espaces d'habitat.

Il est par ailleurs important de rappeler que l'évolution du territoire communal est excessivement contrainte en raison de la présence du Plan d'Exposition aux Bruits (PEB) de Roissy et du futur PEB du Bourget ainsi que de la priorité donnée à la rénovation du parc de logements existants.

D'autre part, la création d'activités économiques et de services (particulièrement dans le quartier Dame Blanche de part et d'autre de l'avenue du Général de Gaulle) ainsi que de nouveaux équipements dont certains de rayonnement très large (Centre National des Arts de la Rue en lisière du Fort de Stains) devraient également générer une augmentation de la densité humaine. Plus largement, en cumulant ces orientations, la Ville s'assure de la compatibilité du projet du PLU avec le SDRIF sur l'atteinte de cet objectif.

- **Les espaces à préserver ou à valoriser**

Le SDRIF indique que ces espaces doivent être préservés :

- « Les unités d'espaces agricoles cohérentes sont à préserver » ;
- « Sans préjudice des dispositions du code de l'environnement, les espaces naturels représentés sur la carte de destination générale des différentes parties du territoire doivent être préservés. ».

Les grands espaces verts (vallée du Petit Rosne, vallée du Croult, Fort de Stains, coulée verte et parc Georges Valbon) de la commune sont identifiés comme espaces verts et de loisirs à préserver.

Par ailleurs, des continuités à maintenir ou à développer sont identifiées. Ainsi, sont recensées au SDRIF :

- une continuité de type liaison verte traversant la commune du Nord au Sud correspondant à la coulée verte qui relie la vallée du Petit Rosne au parc Georges Valbon ;
- une continuité de type liaison écologique, verte, agricole et forestière bordant le territoire communal sur sa partie Est (entre le parc Georges Valbon et la vallée du Croult) ;
- une continuité de type liaison verte traversant la commune d'Ouest en Est correspondant à la vallée du Petit Rosne.

De plus, deux sites sont identifiés comme espaces verts et espaces de loisirs d'intérêt régional à créer : le parc Georges Valbon et la vallée du Croult.

- **PRISE EN COMPTE :**

L'ensemble des espaces verts et de loisirs de la commune sont identifiés au PADD comme espaces à préserver afin de conserver leur rôle de corridor écologique. Par ailleurs, des orientations visant à renaturer les vallées du Croult et du Petit Rosne, à réaménager le Fort de Stains en un véritable parc urbain tout en conservant des espaces boisés et naturels qui jouent un rôle important dans la trame verte, à conserver un aspect naturel à la coulée verte qui constitue un corridor écologique majeur entre le fort de Stains (et donc plus largement la vallée du Petit Rosne) et la Sapinière sont mises en place au sein du PADD.

De plus, une OAP thématique relative à la trame verte et bleue est réalisée sur l'ensemble du territoire communal, définissant des orientations principales pour chaque grand espace vert de la commune. En complément, une OAP sectorielle est créée à l'échelle de la vallée du Croult qui définit l'évolution légère du secteur. L'OAP relative à l'aménagement du site de la Sapinière précise également le maintien d'espaces naturels au cœur du projet ainsi que les besoins de préservation de franges paysagères aux abords du secteur afin d'assurer une transition verte et paysagère avec les espaces verts alentours.

Par ailleurs, le PADD définit une orientation de type environnementale pour les jardins des secteurs pavillonnaires qui participent, à leur échelle, à la trame verte et au cadre de vie et pour lesquels la préservation doit donc être favorisée.

- **La superficie des espaces non urbanisés consommés dans le cadre du projet du PLU**

Le territoire communal est concerné par :

- **LES SECTEURS DE DÉVELOPPEMENT À PROXIMITÉ DES GARES**

Le SDRIF indique qu'au titre des secteurs de développement à proximité des gares, « il s'agit de valoriser les secteurs les mieux desservis par les transports collectifs, ou devant l'être à terme, conformément aux objectifs du SDRIF. Sont concernés **les secteurs situés dans un rayon de l'ordre de 2 kilomètres autour d'une gare.**

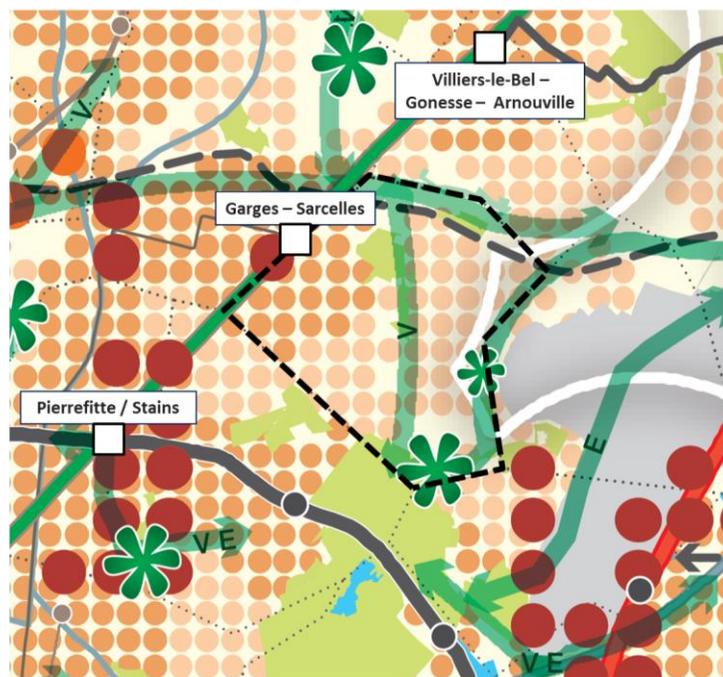
Une extension de l'urbanisation de l'ordre de 5% de la superficie de l'espace urbanisé communal est possible dans ces secteurs. Ces extensions doivent être en continuité de l'espace urbanisé existant au sein duquel la gare est implantée ».

A Garges, l'ensemble du territoire est intégré dans ce rayon à l'exception de la frange Est de la commune. 5 gares sont concernées :

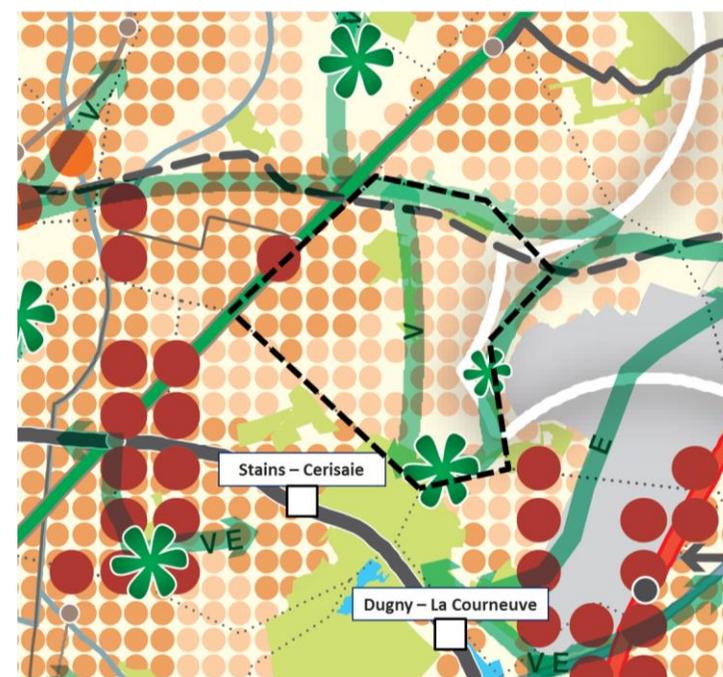
- 3 gares existantes : Garges – Sarcelles, Pierrefitte / Stains, Villiers-le-Bel – Gonesse – Arnouville ;

- 2 gares à venir : Dugny – La Courneuve, Stains – Cersaie.

Gares existantes situées à moins de 2 kms de la commune de Garges



Gares à venir situées à moins de 2 kms de la commune de Garges



Source : extraits
de la carte du
SDRIF 2013

- **PRISE EN COMPTE :**

La commune de Garges-lès-Gonesse présente une superficie totale de 547 hectares. Selon la définition et le calcul de référence de la superficie de l'espace urbanisé, Garges-lès-Gonesse compte 340,10 hectares urbanisés.

À l'horizon 2030, le SDRIF permet une extension de l'urbanisation de l'ordre 5 % de la superficie de l'espace urbanisé de la commune au titre des secteurs de développement à proximité des gares, sous condition que cette extension soit en continuité avec l'espace urbanisé de la gare. La commune est concernée par deux secteurs potentiels autour de la gare de Garges-Sarcelles et autour de la future gare de Stains-Cerisaie. Cette future gare fait partie du projet Tangentielle Nord dont la mise en service du premier tronçon Épinay-sur-Seine / Le Bourget est, prévue en juillet 2017.

La commune possède donc une capacité de 17 ha mobilisables autour de chacune de ces deux gares.

La zone AU, d'une superficie de 3,6 ha au nord de la commune, est donc compatible avec les potentiels d'extension urbaine offerts au titre du SDRIF (potentiel autour de la gare de Garges-Sarcelles)

La zone de la Sapinière, classée en zone AUis (d'une superficie de 9 350 m²) et en zone AU (d'une superficie de 16,05 ha) présente donc une superficie totale de 16,9 ha, ce qui est donc compatible avec les potentiels d'extension urbaine offerts au titre du SDRIF (potentiel autour de la future gare de Stains-Cerisaie)

En conclusion, le projet de territoire de la commune est compatible avec le SDRIF en matière de limitation de l'extension de l'urbanisation.

➤ Le Plan de Déplacements Urbains d'Ile-de-France

Le Plan de Déplacements Urbains d'Ile-de-France (PDUIF), élaboré par le Syndicat des Transports d'Ile-de-France (STIF), a été approuvé le 19 juin 2014. Il fixe les objectifs et le cadre des politiques de déplacement à l'échelle de la région à horizon 2020.

Le PDUIF définit trois grands objectifs et fixe neuf « défis » à relever.

Les trois grands objectifs sont :

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

Les neuf défis à relever fixés par le PDUIF sont :

- Défi 1 : Construire une ville plus favorable aux déplacements à pied, à vélo et en transports collectifs.
- Défi 2 : Rendre les transports collectifs plus attractifs.
- Défis 3 et 4 : Redonner à la marche de l'importance dans la chaîne de déplacement et donner un nouveau souffle à la pratique du vélo.
- Défi 5 : Agir sur les conditions d'usage des modes individuels motorisés.
- Défi 6 : Rendre accessible l'ensemble de la chaîne de déplacement.
- Défi 7 : Rationaliser l'organisation des flux de marchandises et favoriser l'usage de la voie d'eau et du train.
- Défi 8 : Mobiliser tous les acteurs des politiques de déplacement.
- Défi 9 : Faire des Franciliens des acteurs responsables de leurs déplacements.

Le PADD de Garges-lès-Gonesse intègre un axe « transports » avec pour fil conducteur « permettre une remise à niveau de tous les modes de mobilité (routier, transports en commun, déplacements doux) et à plusieurs échelles (communale et supra communale) ». Des orientations sont ensuite déclinées par principal mode de déplacement (routier, transport en commun, déplacements doux).

Le PLU prend en compte les orientations du PDUIF à travers les dispositions prises pour le développement des liaisons douces à l'échelle globale de la commune et dans les déplacements au sein des quartiers. A l'échelle communale, les projets d'aménagement de la création et du renforcement de la coulée verte traversant le territoire communal du Nord au Sud, de cheminements piétons aux abords du Crout, etc. contribuent à la diversification des modes de déplacements urbains. Les modes doux (vélos, marche à pied) sont ainsi valorisés. A une échelle plus fine, plusieurs liaisons douces sont envisagées afin de faciliter les échanges au sein même des quartiers : nouveau maillage depuis le Centre-Ville vers les quartiers Barbusse, Basses Bauves et Doucettes, voies piétonnes dans le cadre de la rénovation et la restructuration urbaines du quartier Dame Blanche, ... De même, l'aménagement d'un des axes les plus importants de la ville (avenue du Général de Gaulle) en boulevard urbain assurera des déplacements plus efficaces sur le territoire, tout en privilégiant les modes de

déplacements doux. Cet aménagement sera couplé à l'arrivée de la ligne T5 de tramway sur cet axe, prolongé depuis la gare RER Garges – Sarcelles jusqu'au Bourget. La traversée future de la ville par cet axe de « transport lourd » va reconfigurer l'organisation des déplacements au sein de la ville et élargir considérablement les possibilités de déplacements pour les Gargeois dans la mesure où le tramway assurera une meilleure desserte de la ville et une accessibilité directe et rapide au pôle aéroportuaire du Bourget en plein développement.

Par ailleurs, concernant les obligations en matière de stationnement, il reste conforme aux objectifs en matière d'obligation sur les voitures, et inclut des obligations de réalisation en matière de vélos.

L'aménagement du stationnement sur le domaine public est également pris en compte dans le PLU. Pour l'OAP du quartier Dame Blanche, la création de nouvelles liaisons routières va permettre un développement de l'offre de stationnement sur voie. Plus largement, la commune a pour projet de créer des poches de stationnement dans plusieurs secteurs de la ville, en lien avec la reconquête des espaces publics, de manière à prendre en compte la problématique du stationnement dans les secteurs en tension (quartiers pavillonnaires essentiellement). L'ensemble de ces mesures devrait contribuer à maîtriser la fréquentation automobile dans la ville.

En termes réglementaires, le PLU prend en compte ces orientations de la manière suivante :

- Identification des cheminements sur le plan de zonage,
- Délimitation d'emplacements réservés pour les nouvelles liaisons piétonnes,
- Classement de l'ancienne emprise de l'autoroute A16, des vallées et du Fort de Stains en zone N,
- Délimitation d'emplacements réservés pour l'élargissement des voies,
- Création de nouvelles voies de désenclavement,
- Élaboration d'un article 12 du règlement qui respecte les dispositions du PDUIF,
- Création/renforcement de la coulée verte et affirmation de la continuité piétonne de la vallée du Petit Rosne au parc Georges Valbon.

➤ Le Contrat de Développement Territorial

Le Contrat de Développement Territorial (CDT) a été signé avec l'Etat, le 27 février 2014.

Le CDT porte sur les six villes du territoire de Val de France (Arnouville, Garges-lès-Gonesse, Sarcelles, Villiers-le-Bel, Gonesse et de Bonneuil-en-France).

Ce périmètre, qui compte 170 000 habitants, a une cohérence géographique et administrative mais il a aussi une pertinence économique, sociale et humaine.

Le CDT comporte des objectifs précis, en matière de développement économique et formation, de renouvellement urbain, de transports et de développement durable.

Le contrat définit un objectif de création de 30 000 emplois à l'horizon 2025 et la construction de 14 200 nouveaux logements sur 20 ans soit 710 logements par an à l'échelle globale du territoire du CDT. Cet objectif contribue à l'effort régional de production de 70 000 logements par an.

Il définit également l'objectif de rendre le territoire accessible à moins de 45 minutes à 60% des Franciliens et en moins d'une heure à 100% des Parisiens.

Le projet stratégique de développement durable du CDT énonce quatre formes de développement à mettre en œuvre :

- Un développement autour de pôles, organisés chacun autour d'un projet structurant et connectés entre eux par un réseau de transport;
- Un développement fondé sur des filières économiques contribuant à l'attractivité du pôle d'échange international du Grand Roissy ;
- Un développement porté par une offre de formation structurée et renforcée sur les filières porteuses ;
- Un développement conditionné par l'amélioration du cadre de vie des habitants du territoire.

Le CDT détaille ensuite précisément ses objectifs et priorités, puis le programme des actions, des opérations d'aménagement et des projets d'infrastructure pour tout ou partie du territoire.

Par ailleurs, plusieurs avenants au CDT ont été produits parmi lesquels un avenant « logement ». En parallèle, un cahier de recommandations acoustiques a été réalisé par l'Autorité de Contrôle des Nuisances Aéroportuaires (ACNUSA) afin de permettre la réalisation des opérations de logements en bande ou groupés en zone C du PEB, prévues dans le cadre des avenants au CDT.

- **PRISE EN COMPTE :**

Le PADD de Garges-lès-Gonesse s'inscrit pleinement dans les objectifs du CDT en réaffirmant l'ambition de maintenir et développer les activités économiques dans la Ville, et développer les activités économiques en lien avec les projets environnants (secteur du Bourget), notamment sur le site de la future ZAE de la Sapinière (ce site de projet détenant à lui seul un potentiel global de création de 1 750 emplois selon le CDT).

Le PADD est conforme à l'orientation « des pôles de développement complémentaires aux projets des territoires limitrophes, connectés par un réseau de transport renouvelé qui renforce l'accessibilité du territoire en privilégiant transports collectifs et modes doux de déplacement ». De manière générale, le projet de territoire gargeois axe le développement du territoire autour du renforcement de certains pôles et du prolongement de la ligne T5 du tramway notamment, qui doit assurer une meilleure desserte de la ville et une accessibilité directe et rapide au pôle aéroportuaire du Bourget en plein développement. Au sein du CDT, ces objectifs sont par ailleurs très liés au développement d'une offre de formation structurée et renforcée sur les filières porteuses : le PADD de la commune vise également cet objectif par la volonté de favoriser l'accès à l'emploi des Gargeois et à la formation des jeunes, ce qui se traduit plus précisément par le développement et la diversification des filières de formation à l'échelle de la ville.

Par ailleurs, le CDT voit en l'amélioration du cadre de vie des habitants du territoire une grande force de développement, ce qui touche aussi bien les domaines du logement et du renouvellement urbain, des équipements au service de la population, que de la préservation et la valorisation des espaces ouverts ou encore de la prise en compte des enjeux environnementaux, sur l'ensemble du projet du territoire du CDT. En réponse à ces grands objectifs, le PADD fixe, pour chacun des domaines traités, des orientations précises en matière de :

- Logement / Habitat : agir sur l'existant ; développer une offre nouvelle ; développer un parc de logements durable ; prendre en compte les besoins spécifiques ; donner envie à de nouveaux habitants de s'installer à Garges ;
- Équipements : conforter l'offre d'équipements de proximité ; créer les conditions nécessaires permettant d'offrir des équipements ouverts à tous et utilisés par le plus grand nombre (jeunes, familles, seniors, hommes, femmes) ; développer des équipements de qualité, facteur d'attractivité pour la ville ; adapter l'offre aux évolutions de la population et à ses besoins ;
- Environnement et cadre de vie : s'inscrire dans une véritable démarche de développement durable ; protéger et mettre en valeur la trame verte et bleue et le paysage ; prendre en compte les risques et nuisances dans les projets d'aménagement.

Dans la continuité du PADD, plusieurs OAP traduisent les grands principes en projets et orientations d'aménagement concrets. De plus, une OAP thématique sur la trame verte et bleue à l'échelle du territoire communal décline, site par site, les objectifs puis les orientations prévues afin de garantir et pérenniser l'ensemble des éléments de la trame verte et bleue à Garges qui constituent un véritable maillage dans les différents quartiers de la ville, facteur avéré d'amélioration de la qualité du cadre de vie et par conséquent d'attractivité.

Le Contrat de Développement du Territoire (CDT) a été révisé le 26 juin 2014. Il prévoit notamment sur sa durée de 20 ans la construction de logements, qui prend en compte le renouvellement urbain et la construction de nouveaux logements. Dans un territoire sous la contrainte du plan d'exposition au bruit de Paris-Charles de Gaulle et de celui du PEB de Paris-Le Bourget en cours d'élaboration, la législation actuelle limite fortement les possibilités de construire en zone C puisqu'elle impose de ne pas augmenter la population soumise au bruit. Pour tenir compte de cette situation particulière, l'article 166 de la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (loi ALUR), comporte des assouplissements en matière de construction de logements en zone C des PEB dans le cadre des contrats de développement territorial (CDT). Le présent PLU définit un nombre de logements à construire à partir du potentiel offert par le CDT ainsi que les secteurs d'opération bénéficiant de ces assouplissements. Ainsi pour Garges, il est prévu :

| N° de secteur | Nom de secteur | Logements supplémentaires pour le desserrement et une légère croissance de population | Logements reconstruits | Nombre total de logements |
|---------------------------------|-----------------------------------|---|------------------------|---------------------------|
| GARGES-LES-GONESSE | | | | |
| 1 | La Muette / Jean Moulin | 60 | 0 | 60 |
| 2 | Dame Blanche Nord / Parisis | 300 | 546 | 846 |
| 3 | Dame Blanche Ouest | 67 | 138 | 205 |
| 4 | Vieux Pays / Croix Buard / Argent | 220 | 0 | 220 |
| Total Garges-lès-Gonesse | | 647 | 684 | 1331 |

Dans les zones UC, secteurs majoritairement porteurs de développement, les emprises au sol sont définies de manière à permettre la densification de ces secteurs. Pour une meilleure cohérence de territoire, l'emprise au sol a été augmentée entre l'arrêt et l'approbation, non seulement pour les secteurs concernés par les zones C du PEB, mais aussi pour l'ensemble des zones UC. De même, la zone UA a été étendue entre l'arrêt et l'approbation du PLU au détriment d'une zone UHb, ce qui permet la réalisation de plus de logements dans ce secteur.

Enfin, dans le cadre de l'avenant « logement » au CDT, le cahier de recommandations acoustiques réalisé par l'ACNUSA a été annexé au règlement du PLU.

➤ **Le schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage (SDAGDV)**

Le département du Val d'Oise s'est doté d'un premier schéma départemental d'accueil des gens du voyage adopté en 2004. Ce schéma a depuis été mis en révision. Sa nouvelle version, approuvée le 28 mars 2011, précise notamment que Garges-Lès-Gonesse doit compter sur son territoire 22 places d'accueil.

- **PRISE EN COMPTE :**

La ville de Garges-Lès-Gonesse ne dispose plus de la compétence qui a été transférée au nouveau territoire intercommunal. Le nouveau territoire intercommunal Roissy Pays de France fera le nécessaire pour répondre aux obligations et orientations du SDAGDV à l'échelle du nouveau territoire intercommunal.

II - JUSTIFICATION DES LIMITATIONS À L'UTILISATION DU SOL INSTAURÉES PAR LE RÈGLEMENT ET ÉVOLUTIONS PAR RAPPORT AU PLU INITIAL

Introduction

Le règlement et le plan de zonage de Garges sont le fruit d'une réflexion qui repose sur la volonté de retranscrire règlementairement l'ensemble des objectifs du PADD et des OAP, tout en prenant en compte les spécificités de chaque entité de la ville. L'ambition est d'aboutir à un dispositif règlementaire renouvelé par rapport au précédent PLU, et moins complexe, notamment par la réduction du nombre de zones.

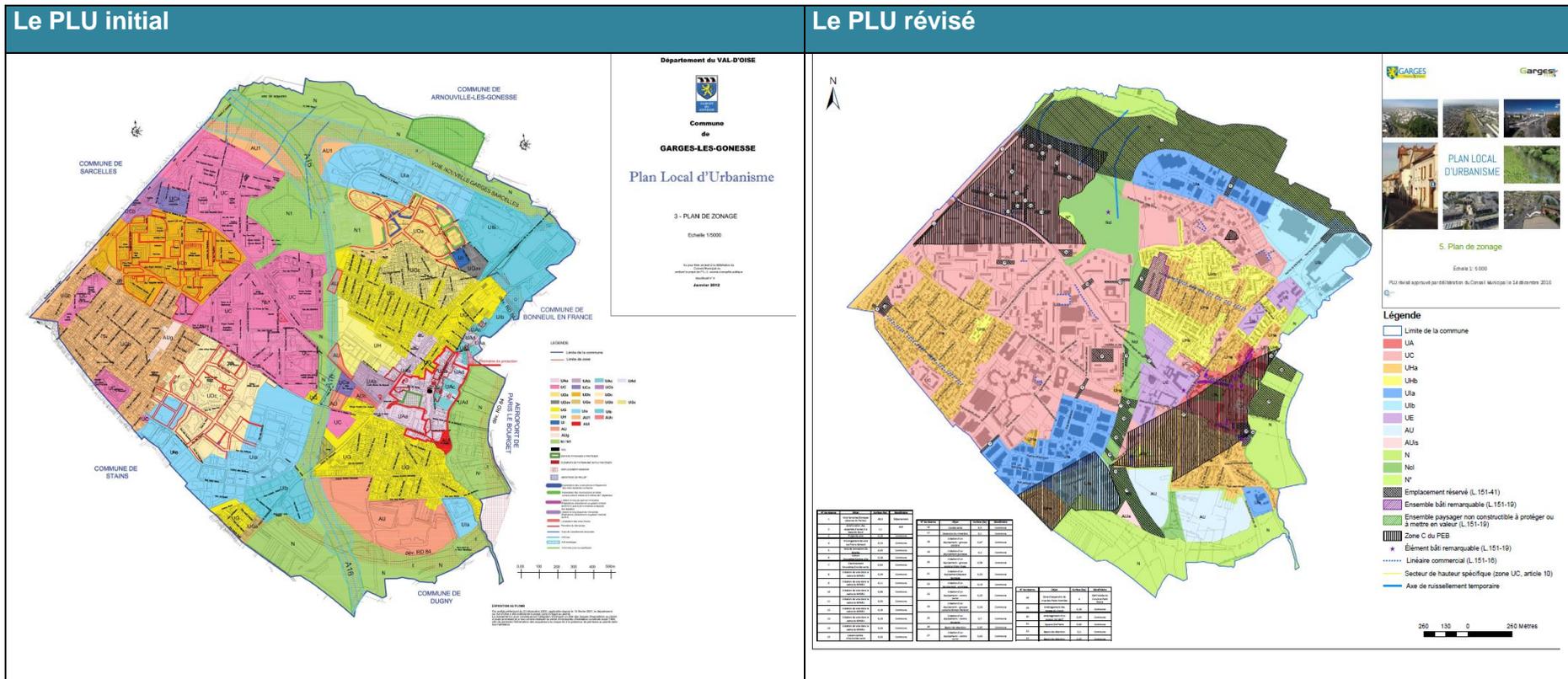
Le zonage présenté ici n'a pas été élaboré en prenant appui sur le zonage du PLU précédent, puisque l'objectif de la ville était de mener une réflexion fondamentalement renouvelée. Ce document ne fait donc pas appel à une comparaison stricte entre les zones du précédent PLU et les zones renouvelées.

Le zonage vise à renforcer la structure et l'identité de la commune, à travers un découpage simple et cohérent des zones, prenant en considération chaque entité de la ville. A ce titre, la prise en compte des formes urbaines a été affirmée, à travers la délimitation des zones : UA (centre-ville), UC (collectifs), UH (pavillonnaires), UI (activités), UE (équipements) et N (naturel).

Le plan de zonage se compose de 12 zones qui peuvent se regrouper en 5 grandes familles :

- les zones urbaines faisant l'objet d'évolution douce : UA, UHa et UHb ;
- Les zones urbaines faisant l'objet de restructuration : UC
- les zones urbaines à vocation spécifique : UIa, UIb et UE ;
- les zones urbaines de projet : AU et AUis ;
- Les zones naturelles N, Ncl et N*.

II-1 –ÉVOLUTION DES DOCUMENTS D'URBANISME



La délimitation des zones du PLU traduit la démarche de projet portée par le PADD. La comparaison avec le zonage du PLU adopté en 2006 et modifié en 2007 et en 2011 montre bien cette évolution. S'il n'y a pas eu de bouleversement par rapport à l'esprit du plan de zonage précédent, l'ambition de la ville est de produire un zonage renouvelé et simplifié, qui permette la réalisation des différents projets de la commune tout en identifiant avec fidélité les spécificités urbaines gargeoises. La comparaison des évolutions zone par zone n'a en ce sens pas lieu d'être effectuée dans ce document, puisque le nouveau découpage de zone n'est pas inspiré du zonage précédent. Chaque zone et leurs spécificités sont présentées ci-après.

Présentation des zones

La zone UA :

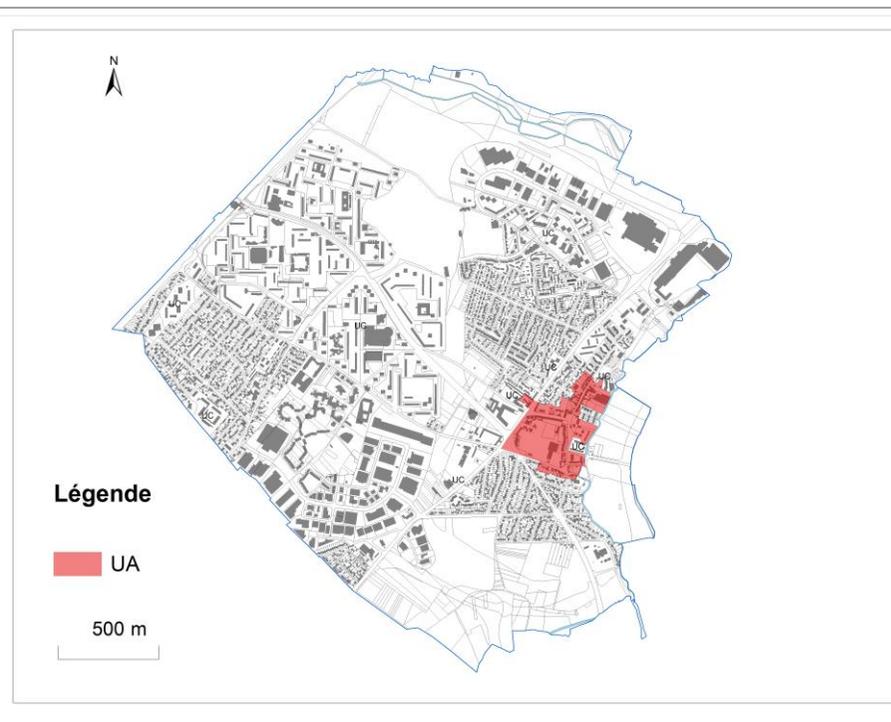
La zone UA désigne le centre ancien de Garges, qui correspond au cœur historique de la ville, et se déploie à l'est de l'avenue de Stalingrad et couvre une superficie de 13,8 ha.

Elle se caractérise par des constructions traditionnelles à l'alignement sur rue. La hauteur des constructions correspond le plus généralement à des bâtiments d'un à deux étages surmontés de combles.

Elle accueille des fonctions mixtes (habitat, commerces, services, bureaux, petites activités, équipements) qui doivent être conservées.

Les objectifs pour cette zone sont de :

- maintenir et développer son caractère multifonctionnel de secteur afin de renforcer son dynamisme ;
- préserver les caractéristiques urbaines et la morphologie existantes en préservant les gabarits actuels, tout en permettant certaines évolutions mesurées.



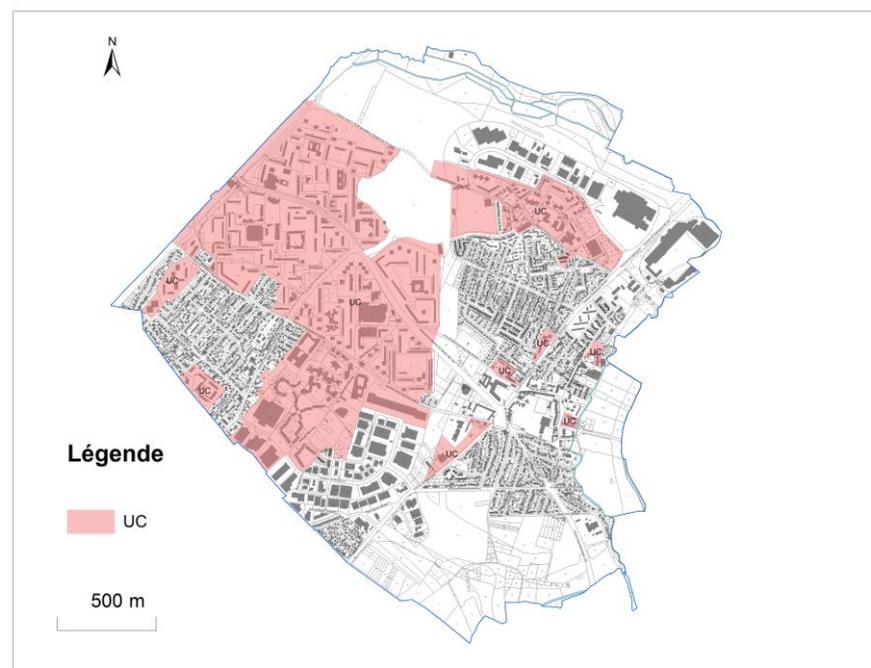
La zone UC :

Cette zone regroupe l'ensemble des secteurs et quartiers à l'intérieur desquels la forme urbaine dominante est l'habitat collectif. Elle occupe 174,8 ha et est la zone la plus vaste du territoire communal.

Les caractéristiques sont toutefois diverses aussi bien dans la forme du bâti, que dans la taille des parcelles.

Cette zone comprend également une partie de la zone d'activités économiques des Doucettes afin de permettre aisément sa requalification en secteur résidentiel.

L'objectif principal de cette zone est de permettre le renouvellement urbain.



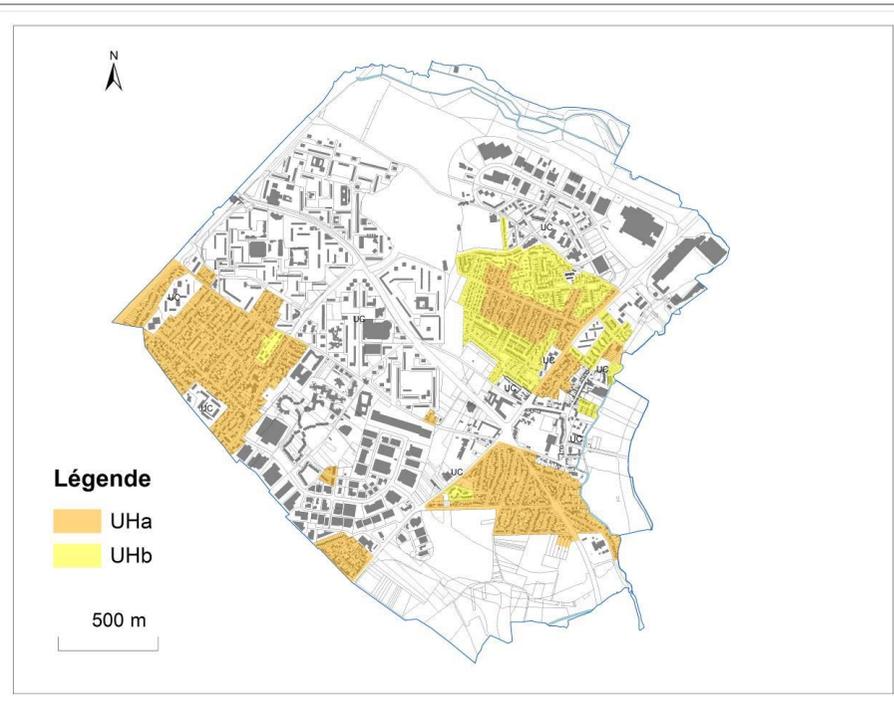
La zone UH :

Cette zone d'une superficie de 112,1 ha regroupe l'ensemble des secteurs et quartiers à l'intérieur desquels la forme urbaine dominante est l'habitat pavillonnaire et où la volumétrie des bâtiments est faible.

Deux sous-secteurs sont identifiés :

- UHa : cette sous-zone correspond à l'habitat pavillonnaire individuel ;
- UHb : il s'agit d'habitat groupé.

L'objectif est de maintenir les caractéristiques urbaines actuelles, en matière de gabarit et de fonction urbaine, et de fixer des règles qui permettent cependant des évolutions respectueuses de l'existant.

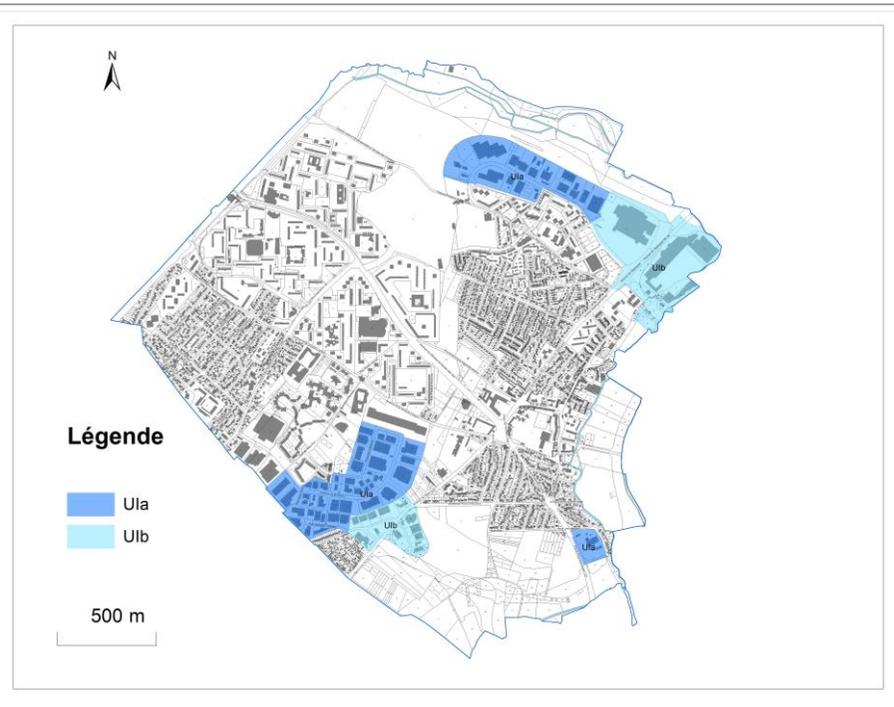


La zone UI :

La zone UI concerne les secteurs d'activités économiques et commerciales, et couvre une superficie de 72 ha. Elle permet d'accueillir des activités spécialisées dont l'implantation nécessite un environnement particulier, du fait de nuisances éventuelles de l'activité, de son approvisionnement ou de son trafic de clientèle. L'objectif est de répondre aux besoins des activités économiques existantes et permettre leur modernisation, ainsi que l'accueil de nouvelles activités.

Cette zone est subdivisée en deux secteurs :

- U1a, qui regroupe les activités économiques. Elle inclut une partie de la zone d'activités des Doucettes au sud de la ville, au nord, la zone d'activité de la Muette et la zone à l'est de la D125 ;
- U1b, qui regroupe les activités à vocation commerciale à l'est des Doucettes et la zone commerciale de la Muette.



La zone UE :

Cette zone de 16,6 ha correspond aux grands secteurs d'équipements de la commune. Elle concerne le secteur regroupant le lycée Simone de Beauvoir, le centre Lino Ventura et le collège Henri Matisse, autour de la place du 19 mars 1962. Elle concerne également l'emprise du collège Pablo Picasso et celle du groupe scolaire Jean Jaurès, le long de l'avenue de Stalingrad. Elle couvre également le secteur regroupant des locaux techniques municipaux, chemin de Bonneuil.

Les dispositions règlementaires sont adaptées aux caractéristiques de la vocation de la zone et doivent permettre de faire évoluer les équipements existants et d'en créer de nouveaux en fonction des besoins futurs.



La zone AU :

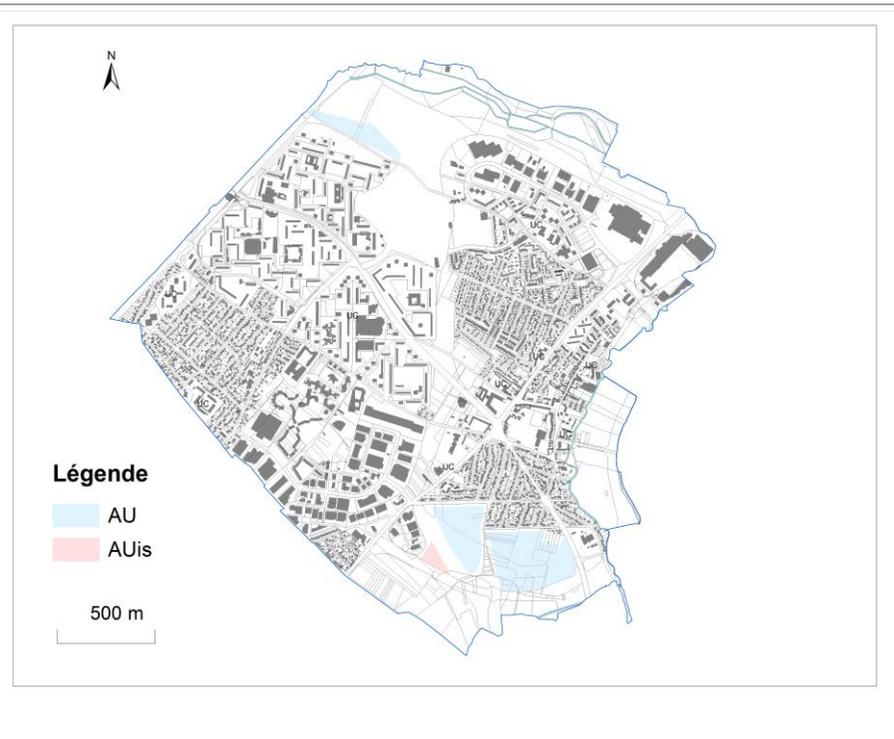
Plusieurs zones AU sont définies sur le territoire :

La zone AU, au nord du territoire, d'une superficie d'environ 3,6 ha, est fermée à l'urbanisation et réservée à une extension dans le cadre de la réalisation du NPNRU Dame Blanche.

La zone de la Sapinière est classée en deux zones AU différentes :

- La zone AUis, d'une superficie de 9 350 m², correspond à un projet d'équipement,
- La zone AU, d'une superficie de 16,05 ha, correspond au périmètre du projet de la future zone d'activités économiques de la Sapinière.

Lors de l'ouverture à l'urbanisation de la zone AU du secteur de la Sapinière, la zone devra faire l'objet d'une étude d'incidences Natura 2000. Il n'est donc pas nécessaire de réaliser une étude faune-flore avant l'approbation du PLU.



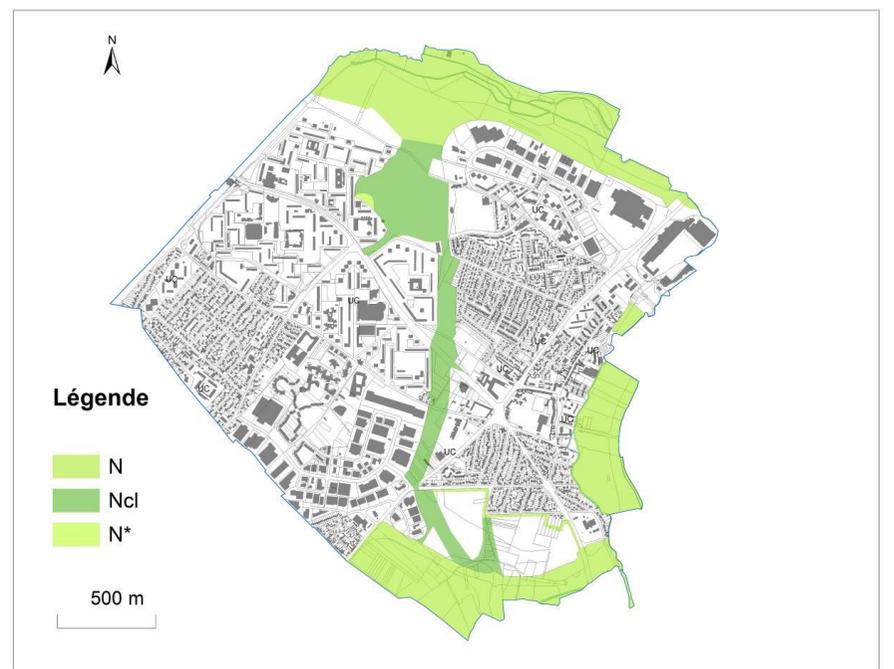
La zone N :

La zone N couvre des espaces naturels qui doivent être préservés de toute urbanisation. Elle est d'une superficie totale de 137,4 hectares. La plupart des espaces inclus dans cette zone sont répertoriés dans le SDRIF comme espaces boisés ou vert à préserver ou à créer.

Elle se décline en trois zones distinctes :

- la zone N qui couvre la vallée du Petit Rosne, la vallée du Croult et le parc Georges Valbon ;
- la zone Ncl qui couvre l'emprise de la coulée verte ;
- la zone N* qui correspond au STECAL réservé à la réalisation du Centre National des Arts de la Rue.

Le règlement protège ces espaces et conforte leur vocation d'espace naturel. D'une manière générale, les constructions sont interdites dans la zone N, à l'exception de la zone N*, afin d'assurer la protection du caractère naturel de la zone, tout en permettant des constructions et installations nécessaires en particulier aux activités de loisirs et sportives définies dans l'OAP Trame verte et bleue et compatible avec la vocation naturelle générale de la zone.



Superficie des zones

PLU initial

| ZONAGE | SUPERFICIE (ha) |
|--------------------------|-----------------|
| Zones Urbaines | |
| UA | 23,83 |
| - dont UAa | 16,09 |
| - dont UAb | 3,05 |
| - dont UAc | 4,69 |
| UC | 83,93 |
| - dont UC | 77,84 |
| - dont UCa | 3,31 |
| - dont UCb | 2,78 |
| UDa | 16,69 |
| UDb | 30,03 |
| UDc | 24,46 |
| UG | 107,65 |
| - dont UG | 68,59 |
| - dont UGa | 0,96 |
| - dont UGb | 38,1 |
| UH | 8,07 |
| UI | 86,63 |
| - dont UI | 2,52 |
| - dont UIa | 53,05 |
| - dont UIb | 31,06 |
| Zones à urbaniser | |
| AU | 31,38 |
| - dont AU1 | 8,65 |
| AUc | 8 |
| AUg | 1,35 |
| AUi | 0,69 |
| Zones naturelles | |
| N | 124,74 |
| - dont N1 | 22,96 |
| TOTAL | 547,45 |

PLU révisé

| ZONAGE | SUPERFICIE (ha) |
|--------------------------|-----------------|
| Zones Urbaines | |
| UA | 13,8 |
| UC | 174,8 |
| UE | 16,6 |
| UH | 112,1 |
| - dont UHa | 82 |
| - dont UHb | 30,3 |
| UI | 72 |
| - dont UIa | 40,8 |
| - dont UIb | 31,2 |
| Zones à urbaniser | |
| AU | 19,6 |
| AUis | 0,935 |
| Zones naturelles | |
| N | 102,7 |
| Ncl | 34,4 |
| N* | 0,4 |
| TOTAL | 547,4 |

II-2 –RÈGLEMENT DES ZONES

PRESENTATION ET JUSTIFICATION DES REGLES

EXPLICATION DES EVOLUTIONS PAR RAPPORT AU PLU PRECEDENT

La structure générale du règlement :

Le règlement écrit est rédigé conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme. Il tient compte en particulier des évolutions issues des lois Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU), Urbanisme et Habitat (UH), Engagement National pour l'Environnement (ENE) et Accès au Logement et Urbanisme Rénové (ALUR).

Les principes généraux qui ont présidé à l'écriture du règlement visent à mettre en œuvre le PADD et le cas échéant les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) tout en maintenant une souplesse réglementaire.

En conséquence, seules les dispositions réglementaires nécessaires à la réalisation des objectifs d'aménagement sont prescrites.

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

Articles 1 et 2 :

L'écriture générale de ces deux articles est commune pour toutes les zones qui s'inscrivent dans la mise en œuvre et le maintien de la mixité des fonctions à l'échelle du territoire communal.

Les zones UE, UH, UI, N et AUis, en raison de leur vocation, présentent des limitations aux modes d'occupation des sols supplémentaires.

Article 3 :

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 d'une part, les accès vers l'intérieur de la propriété d'autre part et enfin, la réglementation des voies privées.

Il s'agit aussi de veiller à garantir des conditions d'accès et de desserte compatibles avec les projets réalisés.

Article 4 :

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

| Principes justificatifs | Evolutions par rapport au PLU initial |
|---|--|
| <p>Les dispositions réglementaires s'appuient sur le règlement d'assainissement départemental et communal, et sur la loi sur l'eau.</p> <p>La réglementation s'inscrit dans une démarche de gestion des eaux, respectueuse de l'environnement.</p> <p>Ainsi l'alimentation en eau potable doit être assurée par un branchement sur le réseau public. A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément. Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour les eaux domestiques. Pour tout déversement d'eaux autres que domestiques, des prescriptions spécifiques sont obligatoires.</p> <p>Pour gérer les eaux pluviales et contenir les effets du ruissellement, seul peut être rejeté dans le réseau public l'excès de ruissellement, après mise en œuvre sur la parcelle privée, de techniques dites alternatives (de rétention et/ou récupération).</p> <p>D'une manière générale les différentes dispositions de cet article respectent les règlements supra-communaux et s'inscrivent dans une démarche de développement durable.</p> | <p>Aucune évolution n'est à signaler par rapport au PLU initial.</p> |

Article 5 :

Depuis l'entrée en application de la loi ALUR, la possibilité de fixer une superficie minimale pour les terrains a été supprimée. Le PLU initial prévoyait un article 5 en zone UG, et plus précisément en secteur UGb.

Conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme, cet article est mentionné comme étant sans objet dans toutes les zones.

Article 11 :

Des dispositions communes à toutes les zones du PLU sont prévues. Il s'agit dans un premier temps de traiter la construction dans son ensemble. Il en est de même pour les façades.

Des dispositions plus particulières sont prévues pour les travaux concernant les constructions existantes, ou les constructions présentant un intérêt architectural et repérées au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.

Dans un second temps sont abordés les éléments de détail qui peuvent contribuer à qualifier la construction ou au contraire la dénaturer (les édifices techniques par exemple). Les dispositions sont assez strictes, toujours dans un souci d'esthétique et de promotion de la qualité architecturale.

Les constructions autorisées en zone C du PEB nécessaires aux opérations de réhabilitation et de réaménagement urbain délimitées dans le Contrat de développement territorial Val de France/CERTF, en application de l'article 166 de la loi 2014.366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR devront tenir compte des recommandations urbanistiques et architecturales contenues dans le cahier joint en annexe 3 du règlement.

Article 12 :

Les dispositions de l'article 12 doivent permettre d'intégrer dans tous les projets de construction, la réalisation des places de stationnement nécessaires au bon fonctionnement de la construction. Il s'agit en particulier d'éviter l'encombrement des voies publiques.

Les règles de cet article 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). Lorsqu'il s'agit d'activités artisanales ou de commerces, ces normes diffèrent en fonction de la taille des opérations (les besoins sont différents par exemple pour les commerces de proximité et les grandes surfaces).

Ces principes généraux et normes de stationnement permettent de satisfaire aux orientations du PADD de repenser l'offre de stationnement en l'optimisant et d'améliorer l'offre de stationnement à proximité des commerces et des services publics,

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'utilisateurs et à sa localisation dans la commune (existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité...).

Par ailleurs dans cet article sont prises en compte les orientations du PDUIF, et les nouvelles dispositions du Code de l'Urbanisme, notamment celles aux abords des stations de transport en commun. Les nouvelles dispositions du Code de l'Urbanisme sont aussi rappelées en introduction du règlement.

Article 13 :

Les dispositions de l'article 13 visent deux objectifs complémentaires. Le premier a pour but de maintenir et renforcer les espaces végétalisés en ville.

Le second s'inscrit dans une logique de développement durable en imposant le maintien de secteurs de pleine terre qui vont atténuer les effets du ruissellement et participer au maintien de la perméabilité des sols.

De plus, des obligations de plantations contribuent à améliorer la qualité paysagère et indirectement la qualité de l'air.

Ces règles sont adaptées selon la destination des zones :

| Zones du PLU | UA Centre historique | UC Habitat collectif | UE Equipements | UH Habitat pavillonnaire | UI Activités économiques | AU Zone à urbaniser (fermée) | AUis Zone à urbaniser destinée à des activités mixtes |
|---|----------------------------|----------------------------|-------------------|--------------------------------|--|------------------------------------|--|
| Article 13 plantations : Pourcentage de la surface libre de construction du terrain en espaces verts de pleine terre ; sur une épaisseur minimum de 60cm de terre végétale | 50% | 50% | 50% | 70% | ZONE UIa 30 % ZONE UIb 20 % | Non réglementé | 50 % |

En zone UH, en continuité avec l'OAP trame verte et bleue, les espaces verts sur dalle ne sont pas comptabilisés dans les obligations de pleine terre. Ce dispositif permet de renforcer le maintien d'espaces de jardin.

Article 14 :

Depuis l'entrée en application de la loi ALUR, la possibilité de fixer un COS été supprimée. Le PLU initial ne prévoyait pas de disposition à cet article.

Article 15 :

Dans le respect des objectifs du Grenelle de l'environnement, la limitation maximale de la consommation énergétique des constructions doit être recherchée.

Les constructions nouvelles doivent être réalisées dans le respect au minimum des obligations en matière de performance énergétique en vigueur. Il en est de même lors des travaux de rénovation et/ou extension de constructions existantes.

L'installation de système de production d'énergie renouvelable ainsi que tous dispositifs concourant à la production d'énergie non nuisante sont préconisés à condition d'être intégrés de façon harmonieuse à la construction.

Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et notamment la pente de la toiture dans le cas où ils sont posés en toiture. Ils devront être installés de façon à ce qu'ils soient non visibles depuis l'espace public.

Les constructions autorisées en zone C du PEB nécessaires aux opérations de réhabilitation et de réaménagement urbain délimitées dans le Contrat de développement territorial Val de France/CERTF, en application de l'article 166 de la loi 2014.366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR devront tenir compte des recommandations urbanistiques et architecturales contenues dans le cahier joint en annexe 3 du règlement.

Article 16 :

Cet article qui traite des obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques n'est pas réglementé.

Les dispositions particulières des différentes zones

Nota Bene : les articles communs à toutes les zones qui ont été explicités précédemment ne sont pas repris dans les tableaux ci-après. Il s'agit des articles 1, 2, 3, 4, 11, 12, 13, 15 et 16.

ZONE UA

| | Contenu du règlement | Principes justificatifs |
|--|--|---|
| UA 6 Implantation par rapport aux voies | En vis-à-vis des voies, emprises publiques les constructions nouvelles doivent s'implanter soit à l'alignement, soit en retrait avec un minimum de 2 mètres. | Le règlement permet de conserver les principes d'implantation des constructions caractéristiques du centre ancien ; en effet, l'alignement sur rue est possible. En cas de recul, un minimum est fixé pour permettre de conserver un espace libre qui peut être paysagé ; dans ce cas, le traitement de la clôture, fixé à l'article 11, garantit la cohérence et la qualité urbaine. |
| UA 7 Implantation par rapport aux limites | Les constructions nouvelles peuvent s'implanter sur une ou les deux limites séparatives latérales ou en retrait. Les constructions nouvelles doivent s'implanter en retrait des limites de fond de terrain sauf application des dispositions particulières figurant au 7.2. En cas de retrait, la distance comptée horizontalement depuis la façade ou partie de façade doit être à la moitié de la hauteur ($L=H/2$) de la façade avec un minimum de 2,5 mètres si la façade ou parties de façades en vis-à-vis de la limite ne comportent pas d'ouverture créant des vues. En vis-à-vis des façades ou parties de façades comportant des vues, la distance comptée horizontalement depuis la façade ou partie de façade doit être à la hauteur ($L=H$) de la façade avec un minimum de 4 mètres . | De manière traditionnelle, les constructions sont implantées le plus souvent sur les limites séparatives latérales, de manière à constituer un front bâti continu se développant sur plusieurs terrains ; ce principe est confirmé par le règlement. En cas de recul, des prescriptions sont prévues pour conserver une harmonie urbaine assurant un recul plus important lorsqu'il y a des ouvertures, afin d'assurer un niveau d'éclairage satisfaisant. |
| UA 8 Implantation par rapport aux autres constructions | Lorsque deux constructions implantées sur la même unité foncière ne sont pas contiguës, la distance minimale entre deux constructions doit être égale à la moitié de la hauteur mesurée à l'égout de la construction la plus élevée. Cette distance est réduite de moitié, avec un minimum de 2 mètres, pour les parties de construction en vis-à-vis qui ne génèrent pas de vue. | Les dispositions réglementaires répondent à un double objectif : permettre une évolution bâtie en cohérence avec les principes d'implantation existants, et garantir un niveau d'éclairage suffisant lorsqu'il existe des ouvertures. |

| | | |
|---------------------------------------|---|--|
| <p>UA 9 Emprise au sol</p> | <p>L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 60 % de la superficie du terrain.</p> | <p>La limite de l'emprise au sol et le seuil retenu de 60% doivent permettre de conserver le rapport bâti/non bâti caractéristique du centre ancien.</p> |
| <p>UA 10 Hauteur</p> | <p>Le calcul de la hauteur présenté ci-dessus ne prend pas en compte les antennes et autres éléments de réception, les cheminées de tous types (chauffage, ventilation, aération...) et les gardes corps de sécurité.</p> <p>La hauteur des constructions ne peut excéder 9 mètres à l'égout du toit (ou à l'acrotère pour les toitures terrasses) et 12 mètres au faîtage, soit R+2+Combles au maximum.</p> <p>En vis-à-vis des zones N, la hauteur des constructions ne peut excéder 6 mètres à l'égout du toit (ou à l'acrotère pour les toitures terrasses) et 9 mètres au faîtage, soit R+1+combles au maximum.</p> <p>Le premier niveau de plancher habitable ne peut pas être réalisé en dessous du terrain naturel.</p> | <p>Les règles de hauteur maximales à l'égout et au faîtage visent à maintenir pour les constructions nouvelles des gabarits cohérents et harmonieux avec l'existant. Une règle spécifique de hauteur est définie en vis-à-vis des zones N, afin d'assurer une transition harmonieuse entre ces zones présentant des hauteurs de constructions assez différentes.</p> |

ZONE UC

| | Contenu du règlement | Principes justificatifs |
|--|---|---|
| UC 6 Implantation par rapport aux voies | <p>En vis-à-vis des voies et emprises publiques : les constructions nouvelles peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait.</p> <p>En cas de retrait, celui-ci doit être au minimum de 2 mètres par rapport à l'alignement.</p> | <p>Les règles de cette zone sont volontairement souples car l'évolution des secteurs en zone UC est majoritairement gérée à travers les OAP.</p> <p>Les règles de l'article 8 sont cependant adaptées pour permettre un éclairage naturel suffisant des constructions.</p> <p>Par ailleurs, l'article 10 définit une hauteur qui est globalement plus faible que certaines constructions existantes, mais qui correspond aux dernières constructions collectives réalisées. Une règle spécifique de hauteur est définie en vis-à-vis des zones UH et N, afin d'assurer une transition harmonieuse entre ces zones présentant des hauteurs de constructions assez différentes.</p> |
| UC 7 Implantation par rapport aux limites | <p>Les constructions nouvelles peuvent s'implanter sur les limites séparatives ou en retrait.</p> <p>En cas de retrait, la distance comptée horizontalement depuis la façade ou partie de façade doit être au moins égale à la moitié de la hauteur ($L=H/2$) de la façade avec un minimum de 2 mètres.</p> | |
| UC 8 Implantation par rapport aux autres constructions | <p>Lorsque deux constructions implantées sur la même unité foncière ne sont pas contiguës, la distance minimale entre deux constructions doit être égale au minimum de 8 mètres.</p> <p>Toutefois, lorsqu'aucune des façades ou parties de façades en vis à vis ne comportent d'ouverture créant des vues directes, la distance minimale doit être égale au moins à 5 mètres.</p> | |
| UC 9 Emprise au sol | L'emprise au sol maximale est fixée à 50% de la superficie totale du terrain. | |
| UC 10 Hauteur | <p>Le calcul de la hauteur présenté ci-dessus ne prend pas en compte les antennes et autres éléments de réception, les cheminées de tous types (chauffage, ventilation, aération...) et les gardes corps de sécurité.</p> <p>La hauteur des constructions ne peut excéder R+3+Combles au maximum. La hauteur maximale des combles est comptée à partir de l'égout, et ne peut excéder 4 mètres maximum. Le premier niveau de plancher habitable ne peut pas être réalisé en dessous du terrain naturel.</p> <p>La hauteur au point le plus haut des constructions ne peut excéder 12 mètres en vis-à-vis des zones UH et N, soit R+2+Combles maximum, à l'exception des secteurs identifiés sur le plan de zonage.</p> | |

ZONE UE

| | Contenu du règlement | Principes justificatifs |
|---|---|-------------------------|
| UE 6 Implantation par rapport aux voies | Les constructions s'implantent à l'alignement ou en retrait avec un minimum de 2 mètres. | |
| UE 7 Implantation par rapport aux limites | Les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives ou en retrait. En cas de retrait, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction vis-à-vis de la limite séparative doit être au moins égale à 1 mètre. | |
| UE 8 Implantation par rapport aux autres constructions | Non réglementé. | |
| UE 9 Emprise au sol | Non réglementé. | |
| UE 10 Hauteur | Non réglementé. | |

ZONE UH

| | Contenu du règlement | Principes justificatifs |
|---|---|--|
| UH 6 Implantation par rapport aux voies | <p><u>A l'intérieur du secteur UHa</u></p> <p>En vis-à-vis des voies, emprises publiques : les constructions nouvelles doivent s'implanter en retrait avec un minimum de 5 mètres.</p> <p>Au-delà d'une bande 15 mètres comptée à partir de l'alignement existant ou futur : aucune construction n'est autorisée à l'exception des constructions annexes (abris de jardin) d'une surface maximale de 5 m² et d'une hauteur maximale de 2 mètres.</p> <p><u>A l'intérieur du secteur UHb</u></p> <p>Les constructions nouvelles ne doivent pas modifier l'implantation existante à la date d'approbation du règlement.</p> <p>L'alignement devra être conforme aux constructions environnantes.</p> | <p>Le règlement définit des règles spécifiques selon les secteurs, afin de préserver les caractéristiques des différents types d'habitat individuel.</p> <p>En secteur UHa, le recul est obligatoire afin de conserver un espace libre, pouvant être paysagé. Par ailleurs, au-delà d'une bande de 15 mètres, les constructions autres que les annexes sont interdites afin de préserver les fonds de parcelles en jardins. Ceci participe à la présence de la nature en ville et aux corridors écologiques.</p> <p>En secteur UHb, les nouvelles constructions doivent respecter l'implantation des constructions existantes.</p> |
| UH 7 Implantation par rapport aux limites | <p>Les constructions nouvelles peuvent s'implanter sur une ou les deux limites séparatives latérales ou en retrait.</p> <p>Les constructions nouvelles doivent s'implanter en retrait des limites de fond de terrain sauf application des dispositions particulières figurant au 7.2.</p> <p>En cas de retrait, la distance comptée horizontalement depuis la façade ou partie de façade doit être à la moitié de la hauteur ($L=H/2$) de la façade avec un minimum de 2,5 mètres si la façade ou parties de façades en vis-à-vis de la limite ne comportent pas d'ouverture créant des vues.</p> <p>Cette distance est portée au minimum à 4 mètres en vis-à-vis des façades ou parties de façades comportant des vues. La notion de vue et les modalités de calcul sont précisées dans l'annexe définition du présent règlement.</p> | <p>Les constructions existantes sont implantées, dans la très grande majorité des cas, sur les limites séparatives ou en retrait de ces limites. Ce principe est conservé.</p> <p>Une règle spécifique de retrait par rapport au fond de parcelle est définie afin de préserver des espaces de jardin.</p> <p>Pour l'ensemble de la zone, des règles identiques sont fixées en cas de recul sur le principe de $L=H/2$ avec un minimum de 2,5 mètres, ceci afin de garantir un bon niveau d'éclairage à l'intérieur des constructions. Cette distance est augmentée à 4 mètres lorsque la façade comporte des ouvertures.</p> |

| | Contenu du règlement | Principes justificatifs |
|--|--|--|
| UH 8 Implantation par rapport aux autres constructions | <p>Lorsque deux constructions implantées sur la même unité foncière ne sont pas contiguës, la distance minimale entre deux constructions doit être égale au minimum de 8 mètres.</p> <p>Toutefois, lorsqu'aucune des façades ou parties de façades en vis à vis ne comportent d'ouverture créant des vues directes, la distance minimale doit être égale au moins à la moitié de la hauteur de la façade de la construction la plus haute avec un minimum de 4 mètres.</p> | L'organisation bâtie existante ménage des distances entre les constructions. Ce principe est conservé pour le futur. Ces dispositions permettent de conserver l'organisation bâtie générale des constructions mais aussi d'assurer un éclairage suffisant lorsqu'il existe des ouvertures. |
| UH 9 Emprise au sol | <p>9-1 A l'intérieur des secteurs UHa l'emprise au sol maximale est fixée à 50% de la superficie totale du terrain.</p> <p>Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires au service public.</p> <p>9.2 A l'intérieur des secteurs UHb l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à l'emprise existante à la date d'approbation du présent règlement augmentée au maximum de 20m².</p> | Un équilibre entre espaces bâtis et non bâtis est indispensable, ce qui conduit à limiter l'emprise au sol maximale des constructions de toutes natures. En secteur UHa, l'emprise est limitée à 50%, ce qui correspond à peu près aux implantations existantes. Aucune règle n'est fixée pour les constructions et installations nécessaires au service public afin de laisser une plus grande souplesse en cas d'éventuel projet. En secteur UHb, la règle permet une extension modérée de la construction, tout en respectant le caractère structuré de ces secteurs. |
| UH 10 Hauteur | <p>Le calcul de la hauteur présenté ci-dessus ne prend pas en compte les antennes et autres éléments de réception, les cheminées de tous types (chauffage, ventilation, aération...) et les gardes corps de sécurité.</p> <p><u>A l'intérieur des secteurs UHa</u></p> <p>La hauteur des constructions ne peut excéder 3,5 mètres à l'égout du toit (ou à l'acrotère pour les toitures terrasses) et 7 mètres au faîtage.</p> <p>Le premier niveau de plancher habitable ne peut pas être réalisé en dessous du terrain naturel.</p> <p>Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires au service public.</p> <p><u>A l'intérieur des secteurs UHb</u></p> <p>La hauteur maximale des constructions est fixée à la hauteur existante à la date d'approbation du présent règlement</p> <p>Les extensions autorisées doivent correspondre à un seul niveau habitable et avoir une hauteur maximale inférieure ou égale à 3,5 mètres.</p> | <p>En secteur UHa, la règle de hauteur est adaptée à la situation majoritairement existante pour la zone. Aucune règle n'est fixée pour les constructions et installations nécessaires au service public afin de laisser une plus grande souplesse en cas d'éventuel projet.</p> <p>Dans le secteur UHb, afin de préserver le caractère de ces quartiers, la hauteur est fixée à celle existante. Il est précisé que les extensions autorisées ne peuvent se faire qu'en rez-de-chaussée afin de ne pas impacter les constructions existantes.</p> |

ZONE UI

| | Contenu du règlement | Principes justificatifs |
|--|---|---|
| UI 6 Implantation par rapport aux voies | Les constructions doivent être implantées au moins à 5 mètres de l'alignement des voies. | Les constructions existantes sont implantées en retrait de l'alignement, ce principe est conservé. |
| UI 7 Implantation par rapport aux limites | <p>Les constructions nouvelles peuvent s'implanter sur les limites séparatives ou en retrait.</p> <p>En cas de retrait, la distance comptée horizontalement depuis la façade ou partie de façade doit être au moins égale à la moitié de la hauteur ($L=H/2$) de la façade avec un minimum de 5 mètres si la façade ou parties de façades en vis-à-vis de la limite ne comportent pas d'ouverture créant des vues.</p> <p>Cette distance est portée à la hauteur ($L=H$) de la façade avec un minimum de 5 mètres en vis-à-vis des façades ou parties de façades comportant des vues. La notion de vue et les modalités de calcul sont précisées dans l'annexe définition du présent règlement.</p> | <p>Les constructions existantes sont implantées sur les limites séparatives ou en retrait de ces limites, ce principe est conservé.</p> <p>Un recul minimal est imposé à 5 mètres en cas de retrait. Il doit permettre à la fois un bon niveau d'éclairage des constructions et une organisation fonctionnelle des activités économiques.</p> |
| UI 8 Implantation par rapport aux autres constructions | <p>Lorsque deux constructions implantées sur la même unité foncière ne sont pas contiguës, la distance minimale entre deux constructions doit être au moins égale à la moitié de la hauteur ($L=H/2$) de la façade avec un minimum de 4 mètres si la façade ou parties de façades en vis-à-vis de la limite ne comportent pas d'ouverture créant des vues.</p> <p>Cette distance est portée à la hauteur ($L=H$) de la façade avec un minimum de 4 mètres en vis-à-vis des façades ou parties de façades comportant des vues.</p> | L'organisation bâtie existante ménage des distances entre les constructions. Ce principe est conservé pour le futur. Ces dispositions permettent de conserver l'organisation bâtie générale des constructions. |
| UI 9 Emprise au sol | L'emprise au sol maximale est fixée à 50% de la superficie totale du terrain. | Cette emprise permet de développer des activités économiques, qui nécessitent souvent une emprise au sol importante. |
| UI 10 Hauteur | La hauteur des constructions ne peut excéder 15 mètres au point le plus haut. | L'article 10 fixe une hauteur à 15 mètres, permettant de développer un certain nombre d'activités, tout en limitant l'impact paysager. |

ZONE AU

| | Contenu du règlement | Principes justificatifs |
|--|--|---|
| AU 6 Implantation par rapport aux voies | Les constructions s'implantent à l'alignement ou en retrait avec un minimum de 2 mètres. | Cette zone est fermée à l'urbanisation et n'est donc pas réglementée, hormis pour les articles 6 et 7 qui sont obligatoires. Il est donc défini une règle souple, qui sera amenée à évoluer lors de l'ouverture à l'urbanisation de cette zone. |
| AU 7 Implantation par rapport aux limites | Les constructions nouvelles peuvent s'implanter sur les limites séparatives ou en retrait avec un minimum de 2 mètres. | |
| AU 8 Implantation par rapport aux autres constructions | Non réglementé | |
| AU 9 Emprise au sol | Non réglementé | |
| AU 10 Hauteur | Non réglementé | |

ZONE AUis

| | Contenu du règlement | Principes justificatifs |
|--|---|-------------------------|
| AUis 6 Implantation par rapport aux voies | Les constructions s'implantent en retrait avec un minimum de 5 mètres. | |
| AUis 7 Implantation par rapport aux limites | <p>Les constructions nouvelles peuvent s'implanter sur les limites séparatives ou en retrait.</p> <p>En cas de retrait, la distance comptée horizontalement depuis la façade ou partie de façade doit être au moins égale à la moitié de la hauteur ($L=H/2$) de la façade avec un minimum de 5 mètres si la façade ou parties de façades en vis-à-vis de la limite ne comportent pas d'ouverture créant des vues.</p> <p>Cette distance est portée à la hauteur ($L=H$) de la façade avec un minimum de 5 mètres en vis-à-vis des façades ou parties de façades comportant des vues. La notion de vue et les modalités de calcul sont précisées dans l'annexe définition du présent règlement.</p> | |
| AUis 8 Implantation par rapport aux autres constructions | <p>Lorsque deux constructions implantées sur la même unité foncière ne sont pas contiguës, la distance minimale entre deux constructions doit être au moins égale à la moitié de la hauteur ($L=H/2$) de la façade avec un minimum de 4 mètres si la façade ou parties de façades en vis-à-vis de la limite ne comportent pas d'ouverture créant des vues.</p> <p>Cette distance est portée à la hauteur ($L=H$) de la façade avec un minimum de 4 mètres en vis-à-vis des façades ou parties de façades comportant des vues.</p> | |
| AUis 9 Emprise au sol | L'emprise au sol maximale est fixée à 60% de la superficie totale du terrain. | |
| AUis 10 Hauteur | <p>Le calcul de la hauteur présenté ci-dessus ne prend pas en compte les antennes et autres éléments de réception, les cheminées de tous types (chauffage, ventilation, aération...) et les gardes corps de sécurité.</p> <p>La hauteur des constructions ne peut excéder 18 mètres au point le plus haut.</p> | |
| | | |

ZONE N

| | Contenu du règlement | Principes justificatifs |
|---|---|--|
| N 6 Implantation par rapport aux voies | <p><u>A l'intérieur de la zone N</u>, les installations et constructions autorisées à l'article 2 s'implantent à l'alignement ou en retrait avec un minimum de 5 mètres.</p> <p><u>A l'intérieur du secteur Ncl</u>, les installations et constructions autorisées à l'article 2 s'implantent en retrait avec un minimum de 5 mètres.</p> <p><u>A l'intérieur du secteur N*</u>, les installations et constructions autorisées à l'article 2 s'implantent à l'alignement ou en retrait avec un minimum de 1 mètre.</p> | |
| N 7 Implantation par rapport aux limites | <p><u>A l'intérieur de la zone N</u> :</p> <p>Les installations et constructions autorisées à l'article N2 s'implantent en retrait des limites séparatives à une distance au moins égale à la hauteur de la construction à l'égout ou à l'acrotère.</p> <p><u>A l'intérieur des secteurs Ncl et N*</u> :</p> <p>Les installations et constructions autorisées à l'article 2 s'implantent sur les limites séparatives ou en retrait avec un minimum de 2 mètres.</p> | <p>Pour la zone N, les règles d'implantation sont définies avec une obligation d'implantation en retrait des limites pour limiter l'impact sur les espaces voisins.</p> <p>Pour les secteurs Ncl et N*, la règle définie est plus souple, ces espaces étant au cœur de zones urbaines, et avec un parcellaire parfois compliqué.</p> |
| N 8 Implantation par rapport aux autres constructions | Il n'est pas fixé de règle. | La nature de la zone et la spécificité de chaque secteur, ne nécessitent pas la réglementation de cet article. |
| N 9 Emprise au sol | <p><u>A l'intérieur de la zone N</u>, l'emprise au sol des constructions autorisées à l'article 2 est limitée à 5% de la superficie du terrain.</p> <p><u>A l'intérieur du secteur Ncl</u>, l'emprise au sol des constructions autorisées à l'article 2 est limitée à 25% de la superficie du terrain.</p> <p><u>A l'intérieur du secteur N*</u>, l'emprise au sol des constructions autorisées à l'article 2 n'est pas réglementée.</p> | |

| | Contenu du règlement | Principes justificatifs |
|------------------------|--|-------------------------|
| N 10 Hauteur | <p>A l'intérieur de la zone N, la hauteur maximale des constructions autorisées à l'article 2 est fixée à 6 mètres à l'égout (ou à l'acrotère) et 10 mètres au faitage.</p> <p>A l'intérieur des secteurs Ncl et N*, la hauteur maximale des constructions et installations autorisées à l'article 2 est fixée à 15 mètres au point le plus haut.</p> | |

II-3 –AUTRES LIMITATIONS

II -3 1 Les emplacements réservés

En vertu des dispositions de l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme, « le règlement peut également fixer les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, aux espaces verts ainsi qu'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 ».

Les emplacements réservés aux créations ou extensions de voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général sont figurés au document graphique. Les annexes du PLU (annexes informatives) intègrent également le tableau des emplacements réservés, leur objet et leur bénéficiaire.

Au regard des besoins en matière d'aménagement et de création de voirie ou de liaison d'une part et au titre des emprises routières d'autre part, 34 emplacements réservés sont prévus dans le PLU.

LISTE DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

| N° de réserve | Objet | Surface (ha) | Bénéficiaire |
|---------------|--|--------------|--------------|
| 1 | Voie Sarcelles/Gonesse (Avenue du Parisis) | 49,3 | Département |
| 2 | Amélioration des capacités d'accès à la Gare du Nord | 1,1 | RFF |
| 3 | Projet de voie | 0,16 | Commune |
| 4 | Prolongement de voie rue Pierre Sépard | 0,13 | Commune |
| 5 | Voie de connexion ZA Muette | 0,35 | Commune |
| 6 | Liaison Doucettes/Centre-ville | 0,18 | Commune |
| 7 | Cheminement Doucettes/Coulée verte | 0,03 | Commune |
| 8 | Création de voie dans le cadre du NPNRU | 0,29 | Commune |
| 9 | Création de voie dans le cadre du NPNRU | 0,11 | Commune |
| 10 | Création de voie dans le cadre du NPNRU | 0,08 | Commune |
| 11 | Création de voie dans le cadre du NPNRU | 0,33 | Commune |
| 12 | Création de voie dans le cadre du NPNRU | 0,16 | Commune |
| 13 | Création de voie dans le cadre du NPNRU | 0,19 | Commune |
| 14 | Création de voie dans le cadre du NPNRU | 0,24 | Commune |
| 15 | Liaison centre-ville/coulée verte | 0,33 | Commune |

| N° de réserve | Objet | Surface (ha) | Bénéficiaire |
|---------------|---|--------------|--------------|
| 16 | Coulée verte | 6,5 | Commune |
| 17 | Extension du cimetière | 0,1 | Commune |
| 18 | Création d'un équipement – groupe scolaire | 0,47 | Commune |
| 19 | Création d'un équipement jeunesse | 0,2 | Commune |
| 20 | Création d'un équipement – groupe scolaire Victor Hugo | 0,56 | Commune |
| 21 | Création d'un équipement/espace jeunesse | 0,33 | Commune |
| 22 | Création d'un équipement - gymnase | 0,19 | Commune |
| 23 | Création d'un équipement – centre social | 0,25 | Commune |
| 24 | Création d'un équipement – groupe scolaire Romain Rolland | 0,24 | Commune |
| 25 | Création d'un équipement – centre équestre | 0,7 | Commune |
| 34 | Bassin de rétention | 0,45 | Commune |
| 27 | Création d'un équipement – centre social | 0,03 | Commune |

| N° de réserve | Objet | Surface (ha) | Bénéficiaire |
|---------------|--|--------------|--------------------------------------|
| 28 | Zone d'expansion de crue des Pieds Humides | 4 | SIAH Vallée du Croult et Petit Rosne |
| 29 | Aménagement des berges du Croult | 0,18 | Commune |
| 30 | Aménagement d'un espace récréatif | 0,05 | Commune |
| 31 | Square Olof Palm | 0,93 | Commune |
| 32 | Bassin de rétention | 0,2 | Commune |
| 33 | Bassin de rétention | 0,05 | Commune |

Les évolutions par rapport au PLU initial

Un certain nombre d'emplacements réservés ont été supprimés soit parce que les aménagements ont été réalisés, soit parce que les projets envisagés au moment du PLU initial ne le sont plus.

Anciens emplacements réservés

| N° de réserve | Objet | Surface (ha) | Bénéficiaire |
|---------------|--|--------------|--------------|
| A | A16 | 41,9 | Etat |
| B | Voie Sarcelles/Gonesse (BIP) | 49,6 | Département |
| C | Amélioration des capacités d'accès à la Gare du Nord | 1,1 | RFF |
| D | Raccordement du boulevard de la Muette à la déviation du CD84 | 1,9 | Département |
| E | Déviation du CD84 | 11,2 | Département |
| F | Création d'une ligne de tramway entre la place du 8 mai 1945 à Saint-Denis et la gare RER D à Garges/Sarcelles | 0,02 | Département |
| G | Voie nouvelle Muette/Dame Blanche Nord/gare | 1,07 | Commune |
| H | Groupe scolaire Marcel Cachin | 0,18 | Commune |
| I | Bassin de rétention des eaux pluviales | 0,07 | Commune |
| K | Voie de liaison | 0,04 | Commune |
| L | Parc de stationnement | 0,16 | Commune |
| M | Liaison douce des berges du Croult | 0,38 | Commune |

Des emplacements réservés ont été supprimés dans le cadre de la révision du PLU car ces derniers ont pu être réalisés, ne sont plus d'actualité ou encore ont été redéfinis :

- ER A, A16 : ce projet n'est plus d'actualité et ses emprises ont été réutilisées pour la coulée verte et ainsi assurer une continuité entre le nord et le sud du territoire communal ;
- ER D, E, F, H, L : ces projets ont été réalisés ;
- ER G : la voie a été réalisée en partie, rue Noyer des Belles Filles. Elle fait l'objet d'un nouvel emplacement réservé pour être prolongée jusqu'à la gare ;
- ER I, K : ces emplacements réservés ne sont plus d'actualité ;
- ER M : le périmètre de cet emplacement réservé a fait l'objet d'une évolution.

Un certain nombre d'emplacements réservés ont été créés, notamment pour permettre la réalisation des projets.

- 1 emplacement réservé a été créé sur l'emprise de la coulée verte car la ville n'est pas propriétaire des emprises concernées, et dans un souci de préservation ;
- 10 emplacements réservés ont été créés afin de permettre l'extension ou la création d'équipements (scolaires, de loisirs, sociaux, etc.), notamment dans le cadre du NPNRU Dame Blanche, ou encore dans le cadre des OAP ;
- les autres emplacements réservés nouveaux concernent la création de bassins de rétention, d'élargissement de voirie ou de création de liaisons, et de préservation d'espaces verts.

II -3 2 Les sites, secteurs et bâtiments repérés au titre des dispositions de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.

Les éléments bâtis

Le patrimoine bâti remarquable de Garges-lès-Gonesse fait l'objet d'une identification fine en vue de sa protection et mise en valeur. Ces éléments sont notamment présentés dans le diagnostic, aux pages 29 à 32, et font également l'objet d'une identification et protection d'un ensemble bâti remarquable au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme reporté sur le plan de zonage.

Pour assurer la protection de ces bâtiments les dispositions suivantes sont applicables :

Tous les travaux exécutés sur un bâtiment faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant son intérêt esthétique.

La destruction de tout ou partie d'un immeuble identifié au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme précité et notamment des éléments architecturaux ou décoratifs caractéristiques des façades peut être interdite.

Les éléments de bâti repérés sont :

- le Pavillon Contant d'Ivry ;

- le Fort de Stains ;
- le Moulin des Espaillards ;
- la grille de l'ancien château de Garges ;
- l'Église Saint Martin ;
- la ferme Desrumaux ;
- la ferme Doublet ;
- le pavillon place Duvivier.

Le pavillon place Duvivier est l'élément bâti remarquable qui a été ajouté par rapport à l'ancien PLU.

Des ensembles bâtis remarquables ont également été repérés en zone UA :

- des deux côtés de la rue Marcel Bourgoigne ;
- le linéaire bâti côté sud de la rue de Verdun ;
- le linéaire bâti place Duvivier et le long de la rue René Blouet.

Les éléments paysagers

Les éléments paysagers répertoriés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme doivent être préservés. Les travaux ayant pour effet de détruire ou de porter atteinte à un de ces éléments paysagers remarquables repérés sur le document graphique doivent faire l'objet d'une autorisation. Cette autorisation pourra être refusée ou soumise à des conditions particulières, si les travaux envisagés sont de nature à porter atteinte de manière irrémédiable à l'aspect de cet élément de paysage protégé. Dans ces espaces, il peut être autorisé ponctuellement des voies d'accès ou des places de stationnement si ces aménagements ne compromettent pas la pérennité des arbres.

L'élément paysager repéré se situe dans la zone UA et correspond au bois Jaurès.

Pour assurer la protection des espaces verts et des arbres isolés identifiés les dispositions suivantes sont applicables :

Les plantations et espaces verts identifiés au plan de zonage au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme doivent être conservés sauf impossibilité technique avérée ou sauf si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens.

II -3 3 Les quartiers, îlots et voies dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale, identifiés et délimités au titre des dispositions de l'article L.151-16 du Code de l'Urbanisme.

Plusieurs linéaires commerciaux à préserver ou à renforcer ont été identifiés. Les secteurs concernés les plus importants sont l'avenue Pierre Sépard, la rue Carnot, le secteur du Vieux Pays et le secteur des Portes de la Ville dans le cadre de la reconstruction du centre commercial.