



DÉPARTEMENT DU VAL D'OISE

VILLE D'ARNOUVILLE

RÉALISATION D'UNE OPÉRATION DE CONSTRUCTION COMPORTANT LA CRÉATION
D'UNE CRÈCHE COMMUNALE, DE 30 LOGEMENTS ET D'UNE SURFACE
COMMERCIALE EN INTERFACE AVEC LA FUTURE PASSERELLE VILLE-VILLE

Mise en œuvre de l'OAP n°1 du PLU modifié

DOSSIERS D'ENQUÊTE PRÉALABLE À LA DÉCLARATION D'UTILITÉ PUBLIQUE
ET D'ENQUÊTE PARCELLAIRE CONJOINTS

**DOSSIER D'ENQUÊTE PRÉALABLE À LA
DÉCLARATION D'UTILITÉ PUBLIQUE**

Pièce n°4 : CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES
DES OUVAGES LES PLUS IMPORTANTS

Articles L110-1, R112-4, R112-6 et R112-7 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique

L'article R112-4 indique que lorsque la déclaration d'utilité publique est demandée en vue de la création de travaux ou d'ouvrages, l'expropriant adresse au Préfet du département où l'opération doit être réalisée, pour qu'il soit soumis à l'enquête, un dossier comprenant au moins :

- 1° Une notice explicative,
- 2° Le plan de situation,
- 3° Le plan général des travaux,
- 4° Les caractéristiques principales des ouvrages les plus importants,
- 5° L'appréciation sommaires des dépenses.

Cette partie doit présenter sous forme littérale les principaux travaux devant être réalisés dans le périmètre de la DUP et figurant sur le plan général des travaux.

Rappelons que les parcelles concernées nécessaires au projet sont les suivantes :

Adresse	Référence cadastrale	Surface cadastrale m ²
24 rue Jean Jaurès	AB 673 et 350	535
26 rue Jean Jaurès	AB 378	345
28 rue Jean Jaurès	AB 379	514



Le projet porte sur la construction d'un ensemble immobilier composé de 30 logements, d'une surface commerciale et d'une crèche communale.

Après démolition des bâtiments existants sur les propriétés, le projet actuel prévoit la construction d'une surface de plancher d'environ 2 624m² ainsi répartie :

DESTINATIONS	SDP m ² environ
<i>Collectif</i>	1 900
<i>Crèche</i>	600
<i>Commerce</i>	124
TOTAL	2 624

Ces surfaces pourront toutefois évoluer en fonction de la répartition définitive des destinations et des surfaces communes.

Il est également prévu la réalisation de 36 places de stationnement, soit 30 destinées aux logements et 6 destinées à l'activité de crèche.

Il s'agira de créer principalement des logements de type T1-T2-T3 pour répondre aux besoins locaux identifiés, à destination des ménages avec jeunes enfants et retraités.

Comme le prévoit l'OAP n°1 du PLU approuvé le 13 décembre 2021 :

La rue Jean Jaurès étant passante, et étant destinée à le devenir davantage avec la construction de la passerelle et de nouveaux équipements publics, l'implantation de logements en rez-de-chaussée côté rue sera évitée, et y sera privilégiée celle de locaux commerciaux, de services ou d'activités, ou encore d'équipements publics.

Implantation des constructions

Les constructions seront implantées de façon à permettre un jardin pour la crèche qui sera aussi à cheval sur l'opération réalisée dans le cadre de la première tranche du projet de mis en œuvre de l'OAP n°1 (soit sur les parcelles AB 380-381 et 479).

La crèche et son jardin seront implantés de façon à minimiser l'exposition des enfants aux nuisances sonores et polluantes des voies ferrées comme routières.

Le long de la rue Jean Jaurès, les constructions seront implantées à l'alignement actuel ou futur de la voie de façon à constituer un nouveau front bâti tout en dégagant un trottoir confortable.

Les constructions seront également implantées en retrait des voies ferrées, pour minimiser au maximum les nuisances sonores et les vibrations dues au passage des TGV notamment. Un dispositif d'isolation acoustique sera mis en œuvre.

Accès automobile

L'OAP n°1 prévoit un seul accès automobile au parking souterrain sur son emprise. Ainsi, il est projeté que les places de stationnement en souterrain nécessaires à la réalisation du projet sur les parcelles sises 24 à 28 rue Jean Jaurès soient accessibles depuis le même accès que celui de l'opération de la tranche 1 sur les parcelles 30 à 34 rue Jean Jaurès.

Volume des constructions

Un soin particulier devra être apporté à la volumétrie des constructions en privilégiant les altimétries variées pour éviter l'effet de « barre » et tenir compte des nuisances des voies ferrées.

Face à la gare routière, au pied de la passerelle, sera créé un bâtiment « signal » afin de marquer une entrée qualitative du centre-ville sud depuis la gare. Ce bâtiment sera limité à R+4.

La hauteur des constructions est limitée par le PLU à 16 mètres.

Espaces extérieurs

Le projet intégrera un espace paysager qui sera la continuité du cœur d'îlot réaliser dans le cadre de la tranche 1. Les espaces libres entre les constructions et les voies ferrées seront végétalisés et traités de façon à créer un écran visuel et acoustique entre les voies ferrées et les logements.

Concernant la prise en compte environnemental et durable, l'OAP n°1 du PLU mentionne que projet d'aménagement s'inscrit dans une démarche respectueuse de l'environnement et des ressources naturelles.

Il s'agira alors de :

Concevoir de façon bioclimatique

Dans une logique de « low-tech », le travail sur la performance de l'enveloppe sera privilégié (compacité, isolation, recherche des apports gratuits), tout comme les matériaux présentant un bon bilan environnemental et locaux en privilégiant particulièrement les éco-matériaux (matériaux Biosourcés).

Pour des questions de maintenance et d'investissement, les dispositions techniques de production d'énergie pourront rechercher une mutualisation entre les bâtiments à l'échelle de l'îlot.

Les efforts réalisés se traduiront par un coefficient Bbio inférieur au Bbiomax et une consommation en énergie primaire plus faible que le Cepmax autorisé par la réglementation thermique. On visera de préférence l'atteinte des objectifs fixés par la RE2020.

Prendre en compte les risques naturels, technologiques et les pollutions

Les constructions donnant sur les voies ferrées feront l'objet d'exigences renforcées en matière d'isolations acoustiques par rapport aux normes en vigueur.

Les formes urbaines permettront de limiter la propagation du bruit dû au trafic ferroviaire mais également aérien et routier (orientation des bâtiments, des ouvertures, de l'usage des pièces par rapport à la source de bruit, aux vents dominants, etc). La distribution des usages se fera en fonction de l'orientation des logements (enjeu thermique et acoustique).

Les constructions tiendront compte des recommandations acoustiques contenues dans le cahier de recommandations réalisé par la DDT et l'ACNUSA (Autorité de contrôle des nuisances aéroportuaires). Les logements pourront intégrer des dispositions complémentaires à la réglementation (type NF Habitat HQE).

Par ailleurs, pour les bâtiments neufs amenés à accueillir une population sensible (bâtiments d'habitation, établissements d'enseignement, établissements de santé et de soins, établissements d'action sociale), une étude acoustique devra être réalisée à l'échelle du lot pour garantir l'atteinte de niveaux sonores calmes à l'intérieur du bâtiment, et si possible en cœur d'îlot ; les niveaux sonores maximum requis sont 65dB(A).

Economiser les ressources pour limiter l'impact carbone des projets

Afin de limiter l'impact carbone des démolitions et des constructions, les projets mettront en œuvre des mesures d'économie des ressources, en accord avec les objectifs décrits dans le Plan Régional de Prévention et de Gestion des Déchets (PRPGD) de la Région Île-de-France, qui prévoit notamment la valorisation de 75 % des déchets de chantiers en 2025 et de 85 % en 2031.

Les projets devront envisager l'éco-conception des bâtiments, ainsi que la déconstruction et la dépose sélective des ressources potentiellement réemployables pour le futur projet (second-œuvre).

En accord avec l'objectif du PRPGD de doubler la quantité de matériaux issus du recyclage dans l'aménagement et la construction d'ici 2031, pour les aménagements extérieurs, il sera préférable d'utiliser des matériaux issus du recyclage, type concassé recyclé, gravats, sable, pavés issus du réemploi. Ceci est applicable également pour le bâti par exemple pour les composants du béton.

De plus, le choix des matériaux de surface sera réalisé afin de limiter l'effet d'îlot de chaleur urbaine, avec un faible albédo.

Dans une optique de gestion équilibrée et économe de la ressource en eau et d'adaptation au changement climatique, les projets devront intégrer systématiquement au moins un dispositif d'économie d'eau (dispositifs de récupération de l'eau de pluie, matériels hydro-économiques, conception des espaces verts avec des espèces économes en eau afin d'en limiter l'irrigation, etc). En accord avec le SAGE, tout projet d'aménagement d'une taille supérieur à 1 000 m² bâtis devra démontrer l'usage d'une ressource alternative (eaux pluviales, eaux d'exhaure, ...) pour des usages autres que l'alimentation en eau potable.

Concevoir un projet paysager qualitatif écologiquement et support pour la gestion des eaux pluviales

Pour les espaces paysagers, différentes mesures seront prises afin de garantir leur qualité écologique :

- Les spécimens arborés existants seront conservés autant que possible, et seuls les abattements jugés nécessaires seront réalisés (raison sanitaire). Pour chaque arbre abattu, un arbre de même hauteur sera replanté. Les arbres plantés en compensation seront choisis parmi les labels « Végétales locales » ou vraies messicoles.
- En fonction des usages prévus, le projet pourra diversifier les essences présentes en semant des espèces issues du label végétales locales ou vraies messicoles.
- En implantant des espèces végétales indigènes, non exotiques ni invasives ou rares et en anticipant sur une gestion différenciée des espaces verts (c'est-à-dire sans emploi de produits phytosanitaires, avec un arrosage nul ou limité).
- En mettant en œuvre deux strates végétales minimum (parmi les strates arborée, arbustive, herbacée) et en prévoyant une continuité des houppiers pour la strate arborée.
- En prévoyant l'accueil de la végétation sur les structures bâties notamment au pied et en toiture.
- En prévoyant un espace de compostage pour valoriser les déchets verts sur place, en accord avec la réglementation en vigueur (Loi de transition énergétique pour la croissance verte publiée le 17 août 2015 prévoyant que chaque collectivité définisse des solutions techniques de compostage de proximité ou de collecte séparée des bio-déchets pour chaque citoyen pour 2025).

Pour les espaces végétalisés en toiture comme sur dalle, l'épaisseur de substrat sera adaptée aux essences plantées afin de permettre leur développement optimal. On favorisera l'utilisation de substrats d'origine locale dans le mélange, et l'utilisation de matériaux non renouvelables du type tourbe sera proscrite.

La végétalisation sera également travaillée pour participer à la valorisation du potentiel climatique de la parcelle.

Gestion des eaux pluviales

Lorsque c'est techniquement possible, il sera recherché systématiquement une gestion des eaux pluviales à la parcelle sans raccordement au réseau public et à minima pour les pluies courantes, lesquelles sont dimensionnées comme une lame d'eau de 8 mm en 24h.

Cette gestion des eaux pluviales à la parcelle peut être réalisée selon différentes techniques (stockage de ces eaux pour réutilisation, infiltration au vu de la nature du sol, aménagements topographiques doux tels que noues enherbées, fossés, modelés de terrain...) qui devront intégrer une gestion à la source, à ciel ouvert et paysagèrement intégrée à l'aménagement et/ou supports d'autres usages. Dans ce cadre, les matériaux choisis pour les voiries, parkings, et cheminements piétons devront être perméables à semi-perméables afin de favoriser l'infiltration des eaux pluviales (pavés, dalles, sable stabilisé, etc).

L'infiltration est possible sous réserve d'une étude géotechnique favorable (à réaliser par le pétitionnaire).

Dans le cas d'une impossibilité technique permettant la gestion de l'eau pluviale à la parcelle, les eaux pluviales seront restituées au réseau public avec un débit global maximum de 0,7 litre/seconde/hectare de parcelle. Il pourra être envisagé une solution de stockage et restitution au réseau avec respect du débit de vidange. Le calcul du volume de rétention des eaux pluviales est basé sur une pluie de temps retour de 50 ans.

Pour les aires de stationnement de plus de 10 emplacements, l'installation d'un séparateur d'hydrocarbures pour les évacuations des eaux pluviales avant le rejet dans le réseau est exigée, en plus de la rétention répondant aux règles ci-dessus.

En toiture, afin de participer à l'abattement des eaux pluviales, on prévoira une épaisseur de terre végétale suffisante (au minimum de 20 cm). L'épaisseur et la composition du substrat seront variées afin de favoriser la création de micro-habitats. On favorisera pour le choix des essences :

- favoriser la création de micro-habitats. On favorisera pour le choix des essences :
- Des plantes rustiques, peu exigeantes, présentant un intérêt pour la faune (plantes nectarifères, plantes hôtes des insectes auxiliaires, des pollinisateurs, fruits et graines pour les oiseaux, etc.).
- Une part importante de plantes indigènes et sauvages spontanées.
- Des Graminées, bulbes, herbacées, vivaces et annuelles, arbustes à petit développement.

Pour les espaces verts sur dalle, afin de permettre le développement de végétation en multistrates, l'épaisseur de terre végétale sera au minimum de 50 cm.

Limitier les impacts en phase chantier

Les chantiers seront conduits dans une logique de faible impact en matière de confort d'usage et de qualité environnementale. Des mesures veilleront à limiter l'impact des travaux sur la faune et la flore, sur les sols et les nappes (pollution des sols), sur la qualité de l'air, sur les riverains (nuisances acoustiques, visuelles, olfactives), etc.

Concernant plus précisément la crèche communale :

Comme précisé dans la notice explicative du présent dossier, les besoins actuellement définis par la commune en matière de programmation sont les suivants :

Espaces dédiés aux enfants : 100 m² par section soit 300 m² + 30 m² de salle commune

- section des petits (lieu de vie, dortoir, espace repas, salle de change, biberonnerie, espace de rangement), 100 m²,
- section des moyens (lieu de vie, dortoir, espace repas, salle de change / toilettes, espace de rangement), 100m²,
- section des grands (lieu de vie, dortoir, espace repas, salle de change / toilettes, espace de rangement), 100 m².

Si l'espace le permet, une salle de motricité, utilisable successivement par les différentes sections : minimum 30 m².

Espaces dédiés aux professionnels / organisation : 130 m² environ

- bureaux : directrice et EJE (éducateur jeunes enfants) : 16 m²,
- vestiaires : deux pièces de 4 m², soit 8 m²,
- douche / toilettes du personnel : 9,50 m²,
- salle de restauration du personnel : 16 m²,
- salle de réunion : 15m²,
- cuisine : 20 m²,
- buanderie : si superposition machine à laver, sèche-linge : 15 m², sinon 20 m²,
- toilettes PMR (personne à mobilité réduite) pour le public : 3,75 m²,
- Local poussette : 12 m²,
- Local ménage : 3 m²,
- Local de rangement : 5 m².

Espaces de circulation : 70 m²

- Couloirs : 55 m²
- Hall d'accueil : 15 m²

S'agissant de la création d'un équipement au sein d'un QPV regroupant trois villes, parmi les 40 berceaux projetés une partie sera destinée aux habitants des villes de Villiers-le-Bel et Gonesse.

Cette volonté des villes voisines a été confirmée lors de comités de pilotage organisés dans le cadre du suivi du projet de renouvellement urbain du Pôle Gare Arnouville/Villiers-le-Bel/Gonesse. Les échanges se poursuivent pour déterminer précisément le volume de berceaux réservés pour chacune d'entre elles, les modalités financières de réservation et un cahier des charges d'aménagement de la coque destiné à cette crèche communale.

Comme précisé précédemment, ces surfaces peuvent évoluer en fonction de l'aménagement possible que permettra la coque vide de cet ouvrage. L'objectif sera d'accueillir 40 berceaux dans les meilleures conditions possibles et de plain-pied.

Cette coque sera livrée à la Ville brute de décoffrage (fluides en attente, et menuiseries fournies). La Ville procédera ensuite à l'aménagement des locaux (travaux et implantation du mobilier et du matériel).

Il est à noter que l'accès à cet équipement public sera indépendant du reste de l'ensemble de l'immeuble. Son fonctionnement sera également indépendant

Concernant l'interface entre l'opération et la future passerelle ville-ville :

L'OAP n°1 précise qu'un soin particulier devra être apporté à la volumétrie des constructions en privilégiant les altimétries variées pour éviter l'effet de « barre » et tenir compte des nuisances des voies ferrées.

Par ailleurs, face à la gare routière, au pied de la passerelle, il y est précisé qu'il sera créé un bâtiment « signal » afin de marquer une entrée qualitative du centre-ville sud depuis la gare.

Ainsi, une attention particulière devra être portée à ce bâtiment projeté en tranche 2.

Un bâtiment d'une hauteur équivalente à R+4 marquera l'entrée dans le quartier pour les usagers de la passerelle et les habitants. Sa construction devra prendre en considération l'implantation à proximité immédiate de la passerelle ville-ville, dont les travaux seront conduits par la SNCF.

Il est à noter que le foncier situé entre le bâtiment et la passerelle fera aussi l'objet d'une attention particulière afin de permettre une insertion optimale des deux ouvrages.

Il est prévu qu'au rez-de-chaussée du bâtiment, il puisse se développer une activité permettant de dynamiser cet espace.

Les études préliminaires réalisées à ce jour par la SNCF montrent que pour accueillir la passerelle, un réaménagement de l'espace public est forcément nécessaire.

Des études sont toujours en cours afin de connaître avec précision l'implantation exacte qui pourrait être plus appréciée.