



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**

PIÈCE COMMUNE AUX DEUX ENQUÊTES

Pièce n°1 : NOTICE EXPLICATIVE

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

Articles L131-1, R131-1 à R132-4 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique

L'article R112-4 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique dispose 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.

L'article R.112-6 du même Code précise que la notice explicative, prévue aux articles R. 112-4 indique l'objet de l'opération et les raisons pour lesquelles, parmi les partis envisagés, le projet soumis à l'enquête a été retenu, notamment du point de vue de son insertion dans l'environnement.

SOMMAIRE DE LA NOTICE EXPLICATIVE

1. PREAMBULE.....	4
2. L'OPPORTUNITE DU PROJET.....	5
2.1. UN QUARTIER A ENJEUX MULTIPLES.....	5
2.1.1. <i>Un rajeunissement et une augmentation de la population arnouilloise.....</i>	5
2.1.2. <i>Une création de 350 logements supplémentaires au sein du quartier du Pôle Gare dans le cadre du CDT du territoire Val de France / Bonneuil-en-France / Gonesse</i>	8
2.1.3. <i>Un quartier prioritaire de la politique de la ville.....</i>	11
2.1.4. <i>Un pôle d'échange multimodal au rayonnement intercommunal en développement</i>	13
2.1.5. <i>Une accessibilité renforcée par une passerelle ville-ville.....</i>	14
2.1.6. <i>Un PADD adapté au contexte et une modification du PLU pour organiser le renouvellement urbain</i>	15
2.2. UN BESOIN DE DEVELOPPEMENT D'ACCUEIL DE JEUNES ENFANTS	23
2.3. L'IDENTIFICATION DE PERIMETRES FONCIERS SUSCEPTIBLES DE REpondre AUX BESOINS EN LOGEMENTS	26
3. LA PRESENTATION DU PROJET	29
3.1. UN PROJET GLOBAL D'AMENAGEMENT DU SECTEUR	29
3.2. PRESENTATION DU PROJET DE LA SECONDE TRANCHE DE L'OPERATION DU 24 A 34 RUE JEAN JAURES35	
3.2.1. <i>Une création de logements en lien avec le PLU et rendu possible par le CDT.....</i>	35
3.2.2. <i>Un projet de crèche indispensable pour répondre aux besoins.....</i>	37
3.2.3. <i>Un réaménagement de l'espace nécessaire à l'accueil de la passerelle ville-ville.....</i>	39
4. LES RAISONS POUR LESQUELLES LE PROJET A ETE RETENU	40
4.1. UNE TEMPORALITE DIFFERENTE DE MOBILISATION DES FONCIERS	40
4.1.1. <i>Le secteur Nord du quartier.....</i>	40
4.1.2. <i>Le secteur 11/11b rue Jean Jaurès.....</i>	41
4.1.3. <i>Le secteur 24/34 rue Jean Jaurès.....</i>	42

4.2.	UNE ACCESSIBILITE RENFORCEE AUX EQUIPEMENTS ET UNE IMPLANTATION EN COHERENTE DES STRUCTURES PUBLIQUES	43
4.2.1.	<i>Renforcer l'accessibilité aux équipements</i>	43
4.2.2.	<i>Une implantation des équipements publics en cohérence</i>	44
5.	L'OCCUPATION DES TERRAINS COMPRIS DANS LE PERIMETRE DE LA DUP	46
5.1.	DELIMITATION DU PERIMETRE	46
5.2.	PROPRIETE SISE 24 RUE JEAN JAURES.....	46
5.3.	PROPRIETE SISE 26 RUE JEAN JAURES.....	47
5.4.	PROPRIETE SISE 28 RUE JEAN JAURES.....	47
5.5.	LES REGLES ET SERVITUDES D'URBANISME.....	47
6.	LE CADRE JURIDIQUE DE L'ENQUETE PUBLIQUE ET DE L'ENQUETE PARCELLAIRE	49
6.1.	L'ENQUETE D'UTILITE PUBLIQUE.....	49
6.1.1.	<i>Mention des textes régissant l'enquête publique</i>	49
6.1.2.	<i>Organisation et déroulement de l'enquête publique</i>	51
6.2.	L'ENQUETE PARCELLAIRE.....	54
6.2.1.	<i>Mention des textes régissant l'enquête parcellaire</i>	54
6.2.2.	<i>Organisation et déroulement de l'enquête parcellaire</i>	54
6.3.	SCHEMA SYNTHETIQUE DE LA PHASE ADMINISTRATIVE	57

1. PREAMBULE

Le présent dossier a pour objet la réalisation d'une enquête publique préalable à déclaration d'utilité publique concernant la réalisation d'une opération de construction d'un projet immobilier, en pied de gare, comprenant la création d'une crèche communale de 40 berceaux, la construction de 30 logements, et la création d'une surface commerciale.

Cette opération est l'une des opérations de renouvellement urbain du secteur du quartier de la gare qui concerne notamment entre autres la réalisation d'une passerelle ville-ville située à proximité immédiate du terrain d'assiette du projet soumis à la présente enquête, qui nécessite un aménagement et une intégration adaptés au futur espace public.

Il convient également de préciser que ce projet s'inscrit dans un rapport de compatibilité avec l'une des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) du Plan Local d'urbanisme (PLU) dont la dernière modification a été approuvée par le Conseil Municipal du 13 décembre 2021.

Les propriétés constituant l'emprise foncière nécessaire à la réalisation de cette opération, et dont l'acquisition est requise, sont situées sur le seul territoire de la commune d'Arnouville.

Le bénéficiaire de l'arrêté de Déclaration d'Utilité Publique (DUP) sera l'Établissement Public Foncier d'Ile de France (EPFIF) dans le cadre de la convention d'intervention foncière tripartite signée entre l'EPFIF, la Commune et la Communauté d'Agglomération Roissy Pays de France le 15 septembre 2017.

Le dossier d'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique est conjointement déposé avec le dossier d'enquête parcellaire. Les deux enquêtes peuvent être organisées parallèlement et de manière conjointe.

En effet, la commune est en mesure, avant la déclaration d'utilité publique, de déterminer les parcelles à exproprier et de dresser le plan parcellaire ainsi que la liste des propriétaires (article R. 131-14 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique).

Les enquêtes sont ouvertes et organisées par le Préfet du Val d'Oise.

Avant l'engagement de la présente procédure, la commune a rencontré et échangé à plusieurs reprises avec les propriétaires des trois parcelles devant supporter l'opération en cause.

La commune a, dans ce cadre, entamé des négociations et a transmis auxdits propriétaires des offres d'acquisition foncières amiables dont le montant correspondait pour chacune aux évaluations domaniales réalisées par le service des domaines.

Les échanges intervenus ont permis à la Ville de procéder à l'acquisition à l'amiable d'une des trois propriétés concernées. L'acte de vente a été signé le 29 décembre 2021 par Monsieur le Maire.

Toutefois, ces démarches sont demeurées infructueuses pour les deux autres propriétés, conduisant la commune à entamer les démarches administratives pour permettre l'expropriation des parcelles concernées, dans le seul objectif de permettre la réalisation de l'opération objet de la présente enquête préalable à déclaration d'utilité publique.

Afin de faciliter la lecture de cette notice, un lexique des abréviations ou signes utilisés accompagne le présent dossier.

2. L'OPPORTUNITE DU PROJET

Cette partie porte sur la présentation des problématiques rencontrées justifiant la réalisation du projet. Il s'agit de présenter le contexte dans lequel le projet s'insère.

Le quartier du Pôle Gare est identifié comme quartier prioritaire de « la politique de la ville ».

L'opération soumise à la présente enquête s'inscrit dans un cadre général plus global d'aménagement urbain visant à répondre aux besoins identifiés des habitants du secteur tels que l'accueil des jeunes enfants ou les besoins en matière de création de logements.

2.1. Un quartier à enjeux multiples

Le quartier du Pôle Gare est pleine mutation et ses enjeux sont multiples.

Malgré la couverture de l'ensemble du territoire communal par le Plan d'Exposition aux Bruits (PEB), le nombre d'habitants ne cesse de croître conduisant à une demande croissante de logements.

La création de 350 nouveaux logements, localisés dans le quartier du Pôle Gare, dans le cadre du Contrat de Développement du Territoire (CDT) du territoire Val de France/Bonneuil-en-France/Gonesse va permettre une amélioration significative, tant d'un point de vue quantitatif que qualitatif, des logements et de répondre aux besoins des habitants de ce quartier prioritaire de la politique de la ville.

L'attrait de ce quartier est renforcé par sa position géographique stratégique au sein l'agglomération et son caractère intercommunal en étant un véritable pôle multimodal en développement.

Déjà en 2016, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du Plan Local d'Urbanisme (PLU) communal marquait cette ambition et cette nécessité d'améliorer l'attractivité de ce quartier.

2.1.1. Un rajeunissement et une augmentation de la population arnouilloise

Depuis l'arrêté inter-préfectoral n°07-044 du 3 avril 2007, c'est la totalité du territoire d'Arnouville qui est en zone C du PEB de l'aérodrome de Paris - Charles de Gaulle.

Compte tenu de cette servitude, la construction de logements collectifs est, par principe, impossible sur l'ensemble du territoire communal. La division d'une unité foncière ne peut conduire qu'à la création d'un seul lot à bâtir. Par ailleurs, les extensions d'habitation doivent être limitées.

De 2015 à 2018, ce sont seulement 18 permis de construire avec création d'un logement qui ont été accordés.

Malgré ces contraintes urbanistiques induites par la couverture du PEB, le nombre d'arnouillois a augmenté de 9,56% entre 2007 et 2019.

Il apparait que la structure même de la population évolue. Il est constaté que les retraités quittent la commune au profit de ménages plus jeunes avec enfants.

Ainsi, le nombre de familles avec 3 enfants ou plus a augmenté de 23,1% entre 2007 et 2017.

Par conséquent, il a pu être constaté une augmentation significative du nombre d'enfants de moins de 15 ans entre 2007 et 2017 (15,41%). Cet accroissement du nombre d'enfants est constaté par les effectifs scolaires. Entre 2010 et 2019, les effectifs ont augmenté de 17,6%.

Depuis plusieurs années, ce sont donc des foyers d'une ou deux personnes (personnes âgées) qui cèdent leur pavillon à des couples avec enfants. Nous observons également un accroissement du nombre d'appartements de 15% et une diminution du nombre de maisons de 4,43% entre 2007 et 2017.

Il ne peut être que constater la pression qui s'exerce sur l'offre de logements. La demande croissante en termes de logements couplés à l'impossibilité en termes d'urbanisme, de répondre à la demande conduit à une augmentation, en parallèle, du nombre de logements illégaux, à des problématiques croissantes d'insalubrité et d'insécurité des habitations et de la mise sur le marché de logements indécents.

Statistiques de la population (source : INSEE)

Évolution du nombre d'habitants

2007	2012	2017	2019
13 215	13 979	14 227	14 478
<i>Soit un accroissement de 9,56% de 2007 à 2019</i>			

Évolution du nombre de familles selon le nombre d'enfants âgés de moins de 25 ans

	2007	%	2012	%	2017	%
Ensemble	3 622	100,0	3 606	100,0	3 661	100,0
Aucun enfant	1 521	42,0	1 412	39,2	1 465	40,0
1 enfant	833	23,0	711	19,7	707	19,3
2 enfants	741	20,5	843	23,4	840	22,9
3 enfants	365	10,1	422	11,7	380	10,4
4 enfants ou plus	163	4,5	218	6,1	270	7,4
<i>Soit un accroissement du nombre de famille de 3 enfants et plus de 23,11% entre 2007 et 2017</i>						

Évolution de la population par grandes tranches d'âges

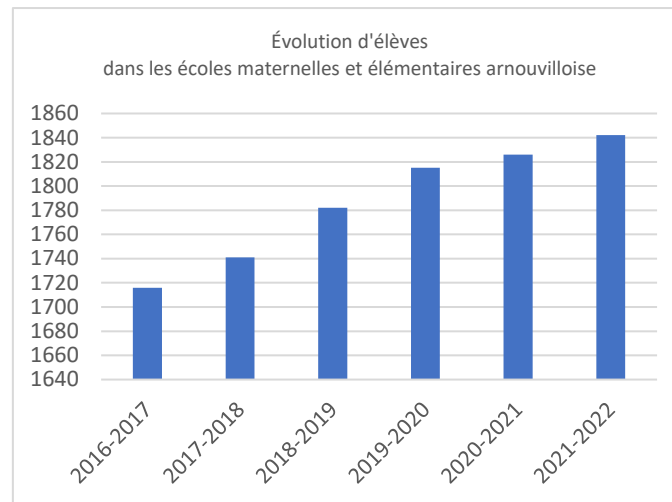
	2007	%	2012	%	2017	%
Ensemble	13 215	100,0	13 979	100,0	14 227	100,0
0 à 14 ans	2 661	20,1	3 082	22,0	3 071	21,6
15 à 29 ans	2 680	20,3	2 846	20,4	2 888	20,3
30 à 44 ans	2 608	19,7	2 656	19,0	2 731	19,2
45 à 59 ans	2 808	21,3	2 769	19,8	2 727	19,2
60 à 74 ans	1 468	11,1	1 555	11,1	1 810	12,7
75 ans ou plus	989	7,5	1 072	7,7	1 000	7,0
<i>Soit un accroissement des moins de 15 ans de 15,41% entre 2007 et 2017</i>						

Évolution du nombre de maisons et d'appartements

	2007	%	2012	%	2017	%
Maisons	3 721	71,2	3 610	69	3 556	67,3
Appartements	1 488	28,5	1 589	30,4	1 711	32,4
<i>Soit un accroissement du nombre d'appartement de 15% de 2007 à 2017 Et une diminution du nombre de maisons de 4,43% de 2007 à 2017</i>						

Les besoins en matière d'accueil scolaires, périscolaires et de jeunes enfants sont donc croissants et vont être accentués par la création de logements nouveaux dans le secteur de la gare.

Entre la rentrée scolaire de 2016 et celle de 2021, il y a une augmentation de 7,3 % d'élèves accueillis dans les écoles maternelles et primaires.



Le constat est sans appel : le territoire communal n'est pas en capacité de répondre aux besoins endogènes et à l'enjeu de fluidification des parcours résidentiels :

- desserrement des ménages (jeunes décohabitants et primo actifs), vivant notamment dans des conditions de logements contraintes,
- améliorer la réponse aux besoins des jeunes familles avec enfants en bas âges,
- répondre aux besoins des familles monoparentales,
- consolider la présence des ménages de 30-40 ans, notamment lorsque les enfants intègrent le collège,
- répondre aux besoins des populations seniors.

Par ailleurs, le parc de logements actuel ne permet pas non plus de répondre à l'enjeu d'attractivité de populations nouvelles.

[2.1.2. Une création de 350 logements supplémentaires au sein du quartier du Pôle Gare dans le cadre du CDT du territoire Val de France / Bonneuil-en-France / Gonesse](#)

La Commune d'Arnouville est couverte entièrement par la zone de bruit C du PEB de l'aéroport de Paris - Charles de Gaulle. Cette servitude d'urbanisme régit les conditions d'utilisation des sols dans la zone couverte par le PEB.

La zone C correspond à une zone de bruit modéré.

L'article L. 112-10 du Code de l'urbanisme pose le principe selon lequel : « *Dans les zones définies par le plan d'exposition au bruit, l'extension de l'urbanisation et la création ou l'extension d'équipements publics sont interdites lorsqu'elles conduisent à exposer immédiatement ou à terme de nouvelles populations aux nuisances de bruit.* »

Toutefois, cette interdiction n'est pas générale, ni absolue, et comprend un certain nombre d'exceptions :

« 1° Les constructions à usage d'habitation sont interdites dans ces zones à l'exception :

a) De celles qui sont nécessaires à l'activité aéronautique ou liées à celle-ci ;

b) Dans les zones B et C et dans les secteurs déjà urbanisés situés en zone A, des logements de fonction nécessaires aux activités industrielles ou commerciales admises dans la zone et des constructions directement liées ou nécessaires à l'activité agricole ;

c) En zone C, des constructions individuelles non groupées situées dans des secteurs déjà urbanisés et desservis par des équipements publics dès lors qu'elles n'entraînent qu'un faible accroissement de la capacité d'accueil d'habitants exposés aux nuisances et des opérations de reconstruction rendues nécessaires par une opération de démolition en zone A ou B dès lors qu'elles n'entraînent pas d'accroissement de la population exposée aux nuisances, que les normes d'isolation acoustique fixées par l'autorité administrative sont respectées et que le coût d'isolation est à la charge exclusive du constructeur ;

2° La rénovation, la réhabilitation, l'amélioration, l'extension mesurée ou la reconstruction des constructions existantes peuvent être admises lorsqu'elles n'entraînent pas un accroissement de la capacité d'accueil d'habitants exposés aux nuisances ;

(...)

5° Dans les zones C, les plans d'exposition au bruit peuvent délimiter des secteurs où, pour permettre le renouvellement urbain des quartiers ou villages existants, des opérations de réhabilitation et de réaménagement urbain peuvent être autorisées, à condition qu'elles n'entraînent pas d'augmentation de la population soumise aux nuisances sonores. Une telle augmentation est toutefois possible dans le cadre des opérations prévues par le I de l'article 166 de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dans les conditions fixées aux I et II dudit article. Postérieurement à la publication des plans d'exposition au bruit, à la demande de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, de tels secteurs peuvent également être délimités par l'autorité administrative compétente de l'État après enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement. »

Le CDT Val de France/Gonesse/Bonneuil-en-France signé le 27 février 2014, vise à élaborer et mettre en œuvre dans une démarche contractuelle et partenariale, sur le long terme, des projets de développement sur les territoires stratégiques du Grand Paris, en particulier ceux desservis par le réseau de transport public Grand Paris Express.

La loi ALUR, adoptée postérieure au CDT susvisé, a assoupli les interdictions visées par l'article L. 112-10 du Code de l'urbanisme, en permettant notamment la réalisation d'opérations de réhabilitation ou de réaménagement conduisant à une augmentation de la population dans des secteurs classés C au PEB.

À cet égard, l'article 166 de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové dispose que :

« I. - Les contrats de développement territorial, prévus par la loi n° 2010-597 du 3 juin 2010 relative au Grand Paris, peuvent, pour répondre aux enjeux spécifiques de renouvellement urbain qu'ils identifient et dans un but de mixité sociale et d'amélioration de la qualité de vie des populations, prévoir des opérations de réhabilitation ou de réaménagement urbain en zone C des plans d'exposition au bruit. Par dérogation à la condition posée par le 5° de l'article L. 112-10 du code de l'urbanisme, ces opérations peuvent entraîner une augmentation de la population soumise aux nuisances sonores, sans toutefois qu'il puisse s'agir d'une augmentation significative.

Le contrat de développement territorial précise alors le contenu de ces opérations et délimite les périmètres concernés. Il définit des mesures de suivi de ces opérations, au regard notamment de l'augmentation de la population, précise l'augmentation de la capacité de logement résultant de ces opérations et prévoit des mesures permettant de limiter l'impact des nuisances sonores sur la qualité de vie des populations exposées.

II. - Le contrat de développement territorial est révisé dans les conditions prévues à l'article 15 du décret n° 2011-724 du 24 juin 2011 relatif aux contrats de développement territorial prévus par l'article 21 de la loi n° 2010-597 du 3 juin 2010 relative au Grand Paris pour inclure les dispositions mentionnées au I du présent article. Ces dernières ne peuvent être incluses que dans les contrats de développement territorial conclus ou révisés au plus tard un an après la promulgation de la présente loi (...). »

L'opération soumise à la présente enquête s'inscrit précisément dans le cadre de cette dérogation.

Le CDT Val de France/Gonesse/Bonneuil-en-France a fait l'objet d'un avenant qui a modifié son volet logement.

Cet avenant précise que les périmètres retenus à l'échelle du CDT concernent des projets de réaménagement urbain qui intègrent des critères de situation urbaine tels que la proximité d'un transport en commun structurant ou encore en continuité qu'un quartier ANRU.

Par cet avenant logement, il s'agit de satisfaire les besoins en logements sur le territoire et répondre au double objectif de desserrement de la taille des ménages et d'offre nouvelle, mais aussi de poursuivre les traitements des quartiers appartenant à la géographie prioritaire et permettre le renouvellement urbain des autres quartiers.

L'objectif est de permettre au territoire d'enrayer la dégradation constatée du bâti en zone C, où les possibilités de construction nouvelle sont extrêmement limitées. Une densification même minime est nécessaire pour parvenir à l'équilibre économique de la rénovation.

Cet avenant, signé le 15 mars 2015, a permis à la commune d'Arnouville d'envisager la construction de 200 logements dans le quartier du Pôle Gare. Le PADD et l'OAP du PLU approuvé le 16 mars 2016 prenaient d'ailleurs en considération cette réalisation de 200 logements supplémentaires sur ce secteur de la ville.

L'avenant n°2 au volet logement du CDT signé le 18 mars 2020 permet désormais la construction de 350 logements au sein du quartier du Pôle Gare.

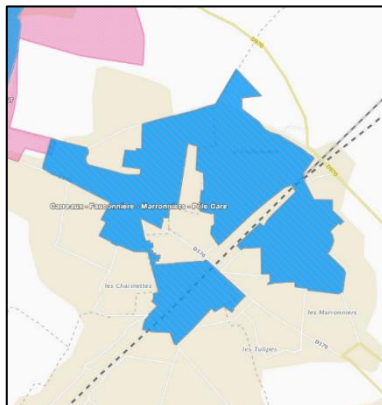
L'objectif de cet avenant, visant à la création de 150 logements supplémentaire sur le même secteur, est de permettre :


- aux familles de rester dans un même environnement, les enfants étant devenus de jeunes adultes et ayant besoin de logements à proximité des aînés,
- d'éviter le développement de logements en situation de suroccupation.

Au sein de son périmètre, qui dépasse celui de la commune, l'avenant n°2 n'a ouvert aucun nouveau secteur à l'urbanisation, n'a généré aucun droit à construire supplémentaire et n'a donc pas pour effet d'augmenter le nombre de logements, ni la population du territoire concerné par le CDT. Il ne remet pas en cause les orientations et les conditions de mise en œuvre du volet logement du CDT telles qu'issues de la révision signée en mars 2015.

2.1.3. Un quartier prioritaire de la politique de la ville

Par décret du 30 décembre 2014, le quartier « Carreaux-Fauconnière-Marronniers-Pôle Gare » a été classé quartier prioritaire de la politique de la ville (QPV). Il s'agit d'un QPV intercommunal qui au-delà des limites communales regroupe des quartiers de Villiers-le-Bel (Carreaux) et de Gonesse (Fauconnière – Marronniers).



 Périmètre DUP



Afin de lutter contre les dysfonctionnements urbains, sociaux et économiques qui touchent ce secteur dont le potentiel est néanmoins important et en vue d'éviter un phénomène de dégradation généralisée, un projet de renouvellement urbain d'intérêt régional est mené par la Communauté d'Agglomération Roissy Pays de France (CARPF), en collaboration étroite avec la Ville, l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (ANRU) au niveau régional.

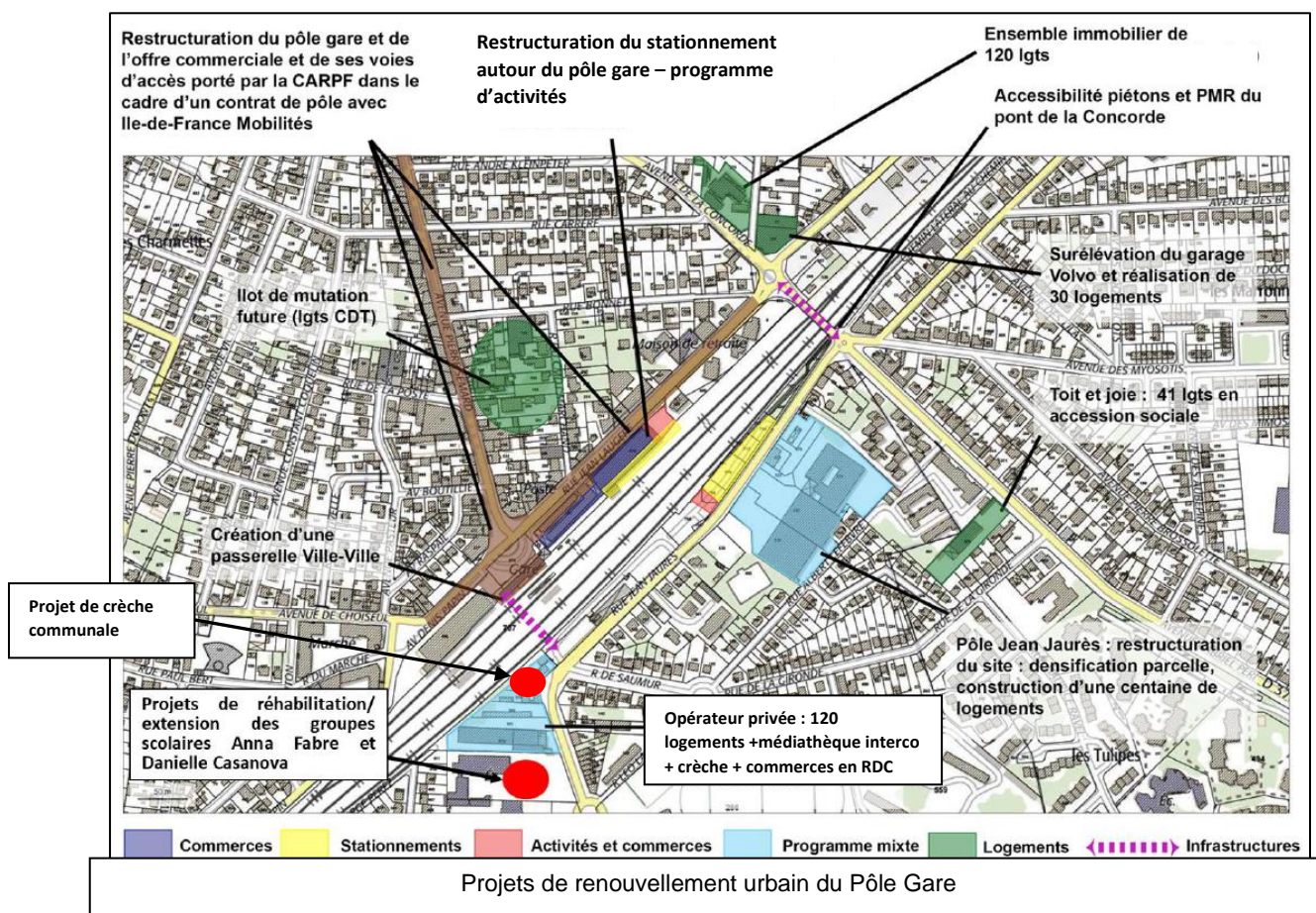
Ce projet de renouvellement, dont l'intérêt est partagé par les différents partenaires (ANRU, Établissement Public Foncier d'Ile de France (EPFIF), villes voisines...), porte notamment sur la démolition de la galerie Miltenberg sise avenue Jean Laugère), la reconstruction d'un bâtiment d'activités ainsi que des aménagements améliorant la qualité urbaine autour de la gare côté Nord et la création d'une crèche communale ouverte aux habitants du QPV.

En complément s'agissant du logement, le choix d'une programmation principalement en accession à la propriété sur le Pôle Gare doit être comprise au regard de la réflexion sur la stratégie habitat/reconstitution de l'offre à mettre en œuvre à l'échelle du QPV « Carreaux-

Fauconnières-Marronniers-Pôle Gare ». Il est important néanmoins de noter que dans le cadre des négociations liées à la convention de quartier ANRU en cours de finalisation, des contreparties foncières pourraient être mises en place sur ces parcelles, objets du présent dossier, et donc permettre la réalisation de logements locatifs via Foncière Logements.

En effet, l'étude menée en 2017 sur la diversification de l'habitat des quartiers du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU) de la CARPF dont fait partie le quartier Pôle Gare, a confirmé l'attractivité de celui-ci et ainsi la possibilité d'augmenter le volume de logements à y construire dans le cadre du CDT.

À l'issue de cette étude, le quartier du Pôle Gare a donc été positionné comme le secteur de diversification à l'échelle du QPV « Carreaux-Fauconnières-Marronniers-Pôle Gare ».



Le projet de renouvellement urbain présenté par la CARPF, compétente en matière de politique de la ville, ambitionne une restructuration du quartier visant à enrayer le processus de dégradation amorcé depuis plusieurs années et ainsi redonner à ce quartier un fonctionnement et des aménités répondant aux besoins de ses habitants tout en élargissant son attractivité aux usagers et passagers quotidiens du Pôle Gare.

Par la combinaison d'actions ciblées sur les espaces extérieurs, le logement, les équipements et l'offre commerciale, ce projet vise également à redynamiser et à redonner une attractivité à ce quartier à la hauteur de son envergure intercommunale.

2.1.4. Un pôle d'échange multimodal au rayonnement intercommunal en développement

Au sein du QPV « Carreaux-Fauconnière-Marronniers-Pôle Gare », le Pôle Gare d'Arnouville/Villiers-le-Bel/Gonesse se caractérise par sa position de pôle d'échange multimodal au rayonnement intercommunal affirmé.

Son aire d'influence dépasse même les frontières du QPV avec un potentiel de 35 000 habitants convergents au quotidien par ce Pôle Gare.

Les projets de transports à venir à l'échelle du territoire du QPV vont contribuer à renforcer ce positionnement qui va progressivement s'élargir à d'autres fonctions à la faveur de l'avenant n°2 au volet logement du CDT qui ouvre un potentiel de constructibilité d'un volume de 350 logements à l'échelle du quartier du Pôle Gare.

Ce pôle est desservi par la ligne du RER D et deux gares routières. Soulignons ici que la fréquentation de la gare n'a cessé de s'accroître durant ces dernières années. Nous comptons 17 310 voyageurs entrants / jour en 2011, ce chiffre s'élevait à 21 351 en 2019, soit un accroissement de 23% en 8 ans (source SNCF). Rappelons alors qu'Arnouville ne comptait que 14 478 habitants en 2019.

Ce nœud de transport est renforcé depuis novembre 2016 par la mise en place d'un Bus à Haut Niveau de Service (BHNS) qui le relie au Parc des Expositions de Villepinte.

La création d'une nouvelle ligne de Transports Collectifs en Site Propre (TCSP) vers Roissy-pôle au départ de Villiers-le-Bel et desservant la gare d'Arnouville, est actuellement en cours d'étude avec le Conseil Départemental.

Le rayonnement intercommunal du pôle multimodal et *a fortiori* du quartier de la Gare n'en sera que renforcé.

Cette évolution à la hausse du nombre de voyageurs en transit devrait se poursuivre dans les années à venir en raison de l'exploitation du BHNS de Villiers-le-Bel à la gare dont les prévisions de trafic voyageur dépassent dès aujourd'hui de 50% le potentiel initial.

Ces déplacements ne pourront connaître à l'avenir qu'une augmentation significative dès lors que le CDT prévoit la construction de 350 logements au Pôle gare d'Arnouville, 807 logements au quartier des Charmettes, 109 au quartier des Carreaux à Villiers-le-Bel et 127 au sein du quartier Fauconnière-Marronniers à Gonesse.

Ces projets vont contribuer à faire évoluer le paysage du quartier de la Gare. L'accroissement attendu du trafic du pôle Gare va générer une intensification des flux de voyageurs autour de la gare qui pourrait évoluer jusqu'à 25 000 voyageurs par jour dans chaque sens, confirmant le Pôle Gare dans sa position de hub de transport d'envergure supra communale, invitant à améliorer les liaisons avec la Gare SNCF.

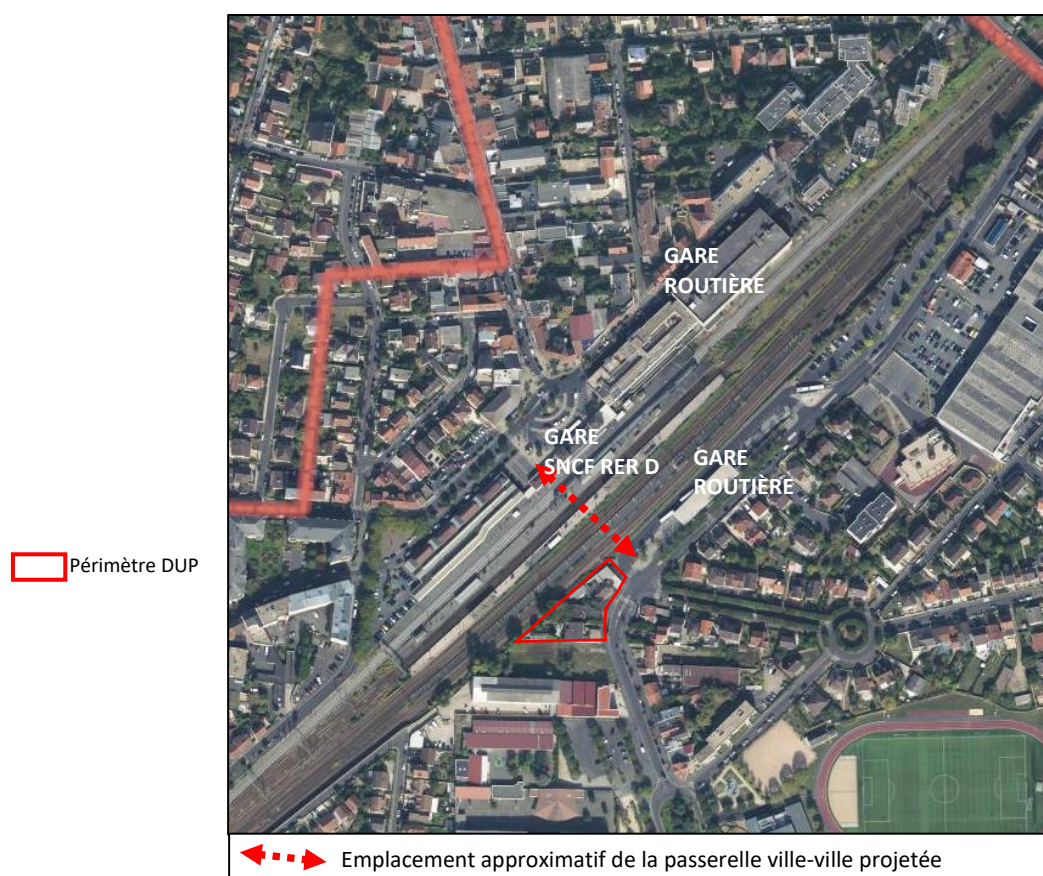
Cette évolution démontre le caractère intercommunal de cette gare, et l'atout stratégique du projet de renouvellement urbain.

Le développement de l'offre de transports ainsi que le renouvellement de l'offre en stationnement dans le quartier amplifieront cette croissance du nombre de voyageurs, permettant la diminution du trafic routier et un accès plus facile à l'emploi sur le pôle de Roissy.

2.1.5. Une accessibilité renforcée par une passerelle ville-ville

Par ailleurs, le projet de création d'une passerelle ville-ville permettant le franchissement des voies ferrées en répondant à une nécessité de mise en accessibilité des gares d'Ile-de-France (programme pluriannuel financé par la SNCF, Ile-de-France Mobilités et la Région Ile-de-France) est aussi un enjeu capital pour le secteur.

L'objectif est aussi la réalisation d'un ouvrage d'envergure participant à une nouvelle image du quartier en supprimant la coupure urbaine que représentent les voies ferrées et en créant un lien facilitant les échanges multimodaux.



L'objectif de cette passerelle est donc multiple :

- répondre aux besoins de la SNCF en matière de mise en accessibilité de la gare,
- lier les pôles de transports (gares routières et gare RER),
- créer un lien ville-ville reliant la rue Jean Jaurès, au sud des voies ferrées, et les avenue Pierre Sépard, Denis Papin et Jean Laugère pour renforcer l'accessibilité du quartier (accessibilité des services et des commerces),
- supprimer la coupure urbaine dans le paysage, mais aussi dans l'esprit des habitants et usagers des villes voisines, générée par la présence des voies ferrées en créant un lien physique d'envergure unifiant les deux parties du quartier du pôle gare,
- participer au changement d'image du quartier.

Cette passerelle dépasse les objectifs de mise en accessibilité de la gare car elle permet d'améliorer significativement l'accessibilité du quartier dans son ensemble.

Ces objectifs répondront d'une part aux besoins des usagers des transports mais aussi aux habitants d'Arnouville et des communes voisines.

Cette passerelle ville-ville permettra également de desservir la crèche communale et la reliera à la gare.

Il est à noter que l'actuel passage souterrain est inadapté aux flux, peu visible et délaissé par les habitants, du fait de son image négative.

Cette passerelle ville-ville était initialement envisagée comme une passerelle quai-quai dans les projets de la SNCF. De ce fait, elle répondait uniquement aux besoins de la SNCF en matière d'accessibilité. Or, une passerelle ville-ville répond à une amélioration significative de l'accessibilité de la gare dans son ensemble.

De plus, elle permet de structurer et de hiérarchiser l'espace public. Ainsi, à la demande de la CARPF et de la Ville d'Arnouville, la SNCF a étudié un projet de passerelle ville-ville prenant appui sur le projet SDA.

La SNCF est le maître d'ouvrage de l'opération. Des études avant-projet sont actuellement en cours en vue de connaître avec précision l'implantation exacte de l'ancrage de cette passerelle.

[2.1.6. Un PADD adapté au contexte et une modification du PLU pour organiser le renouvellement urbain](#)

Le PLU en vigueur a été approuvé par délibération du Conseil Municipal du 16 mars 2016, modifié le 10 octobre 2017, révisé le 12 avril 2021.

La modification n°2 du PLU a été approuvée par délibération du 13 décembre 2021. Celle-ci concerne plus particulièrement le secteur du pôle gare et visait notamment à :

- La prise en compte du périmètre de renouvellement urbain du CDT, secteur n°20 dénommé « Quartier de la gare » du CDT de Val de France/Gonesse/Bonneuil-en-France,
- La levée le périmètre d'attente sur la zone UP pour permettre le renouvellement urbain et la suppression de l'OAP initiale qui n'était pas adaptée au projet,
- L'encadrement des projets à venir par l'identification de trois OAP sur des secteurs identifiés dans la zone UP,
- La modification du règlement de la zone UP pour permettre l'augmentation du nombre de logements dans le périmètre du CDT.

Ces modifications ne portent pas atteinte à l'économie générale du PADD du PLU approuvé en 2016.

Le remplacement de l'OAP existante par trois nouvelles OAP permet d'encadrer les projets urbains identifiés. Il s'agit notamment de répartir spatialement les 350 logements supplémentaires autorisés dans le cadre du CDT de Val de France/Gonesse/Bonneuil-en-France pour assurer la cohérence du renouvellement urbain d'ensemble du pôle gare.

Ces OAP sont également la traduction des orientations du PADD.

Les orientations suivantes peuvent ainsi être citées :

-
- Développer une centralité de rayonnement en pied de gare (orientation n°1.1) par :
 - un développement du secteur du pôle gare à fort potentiel tel qu'affirmé par le CDT :
 - en encourageant la mixité des fonctions (habitat, activités, équipements...) dans un objectif de rénovation urbaine qualitative : par l'accueil de nouveaux commerces et de nouvelles activités permettant d'améliorer l'attractivité de ce secteur, ainsi que l'accueil mesuré de nouveaux logements dans le respect du PEB.
 - en favorisant l'animation de ce secteur de part et d'autre des voies ferrées : valoriser le secteur nord peu qualitatif, en lien avec le projet de restructuration de la gare et du parking de rabattement ; et engager une politique de renouvellement urbain dans le secteur sud hétérogène, composé d'un tissu pavillonnaire, de bâtiment d'activité et de parcelles inoccupées.
 - un développement affiché en lien avec les projets des communes limitrophes.
 - Saisir l'opportunité des projets de transports métropolitaine (orientation n°1.2) en :
 - confortant la gare comme pôle multimodal de transports (trains, bus, vélos, piétons) en tenant compte des projets envisagés dans le cadre du CDT...
 - étant partie prenante et force de propositions dans le cadre des réflexions sur le secteur gare menées par différents acteurs (SNCF, Île de France Mobilités, Communauté d'Agglomération Roissy Pays de France...) en visant la construction d'un projet territorial cohérent.
 - Conforter les équipements de rayonnement (orientation n°1.4) par l'implantation d'équipement(s) de lecture publique, tel que la médiathèque intercommunale, et d'équipements visant l'intégration des populations (petite enfance, écoles...).
 - Placer le citoyen au cœur du développement d'Arnouville (orientation 2.1) en :
 - diversifiant et complétant le parc de logements de façon maîtrisée, dans le respect du Plan d'Exposition du Bruit (PEB) :
 - en inversant la tendance à la fragilisation du parc immobilier d'Arnouville en diversifiant le parc de logements et en visant la production mesurée de petits logements qualitatif (...).
 - en envisageant le pôle gare comme un secteur de rénovation urbaine prioritaire, afin de sortir de la dépréciation immobilière et favoriser l'emploi.
 - En favorisant l'intégration des populations au travers les équipements publics et des activités municipales, seuls garants d'un « vivre ensemble » et ainsi assurer une cohésion sociale.
 - En développant un politique foncière planifiée afin d'éviter les opérations dilués et manquants de liens fonctionnels et d'insertion urbaine.
 - Assurer la cohérence urbaine du territoire communal (orientation n°2.2) en renforçant la cohérence urbaine entre les quartiers en améliorant le traitement des « ponctuations urbaines » (places, placettes, squares, carrefours...) qui peuvent constituer des lieux de convivialité potentiels et devant participer à qualifier le paysage urbain.
-

La modification du PLU a fait l'objet d'une évaluation environnementale suite à l'avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) en date du 7 décembre 2020. La MRAe a donné son avis avec recommandation sur le projet le 15 juillet 2021. Ainsi, le projet de modification de PLU fait l'objet d'une enquête publique du 9 septembre au 8 octobre 2021.

Trois OAP ont ainsi été définies dans cette modification du PLU. Le choix des trois secteurs concernés a été déterminé à la suite d'études sur le secteur.

Les OAP sont définies à l'article L.151-6 du Code de l'urbanisme :

« Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements... »

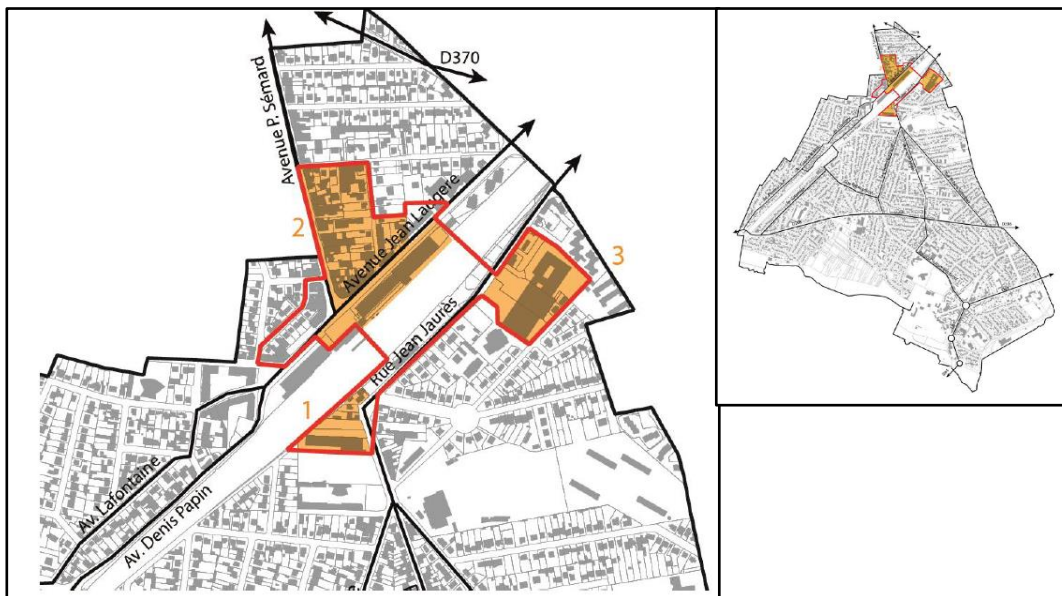
Les OAP définissent des principes de composition urbaine et paysagère qui sont utilisés en complément du règlement du PLU qui lui s'impose aux autorisations de construire en termes de conformité.

Le PADD du PLU d'Arnouville prévoit le développement d'une centralité de rayonnement en pied de gare et la restructuration du pôle gare, et envisage celui-ci comme un secteur de rénovation urbaine prioritaire.

Le PLU modifié comprend donc désormais trois OAP sur le périmètre du Pôle Gare, afin d'assurer une répartition équilibrée des 350 logements sur l'ensemble du quartier de la gare. Deux de ces OAP se situent au sud des voies ferrées et une au nord.

- OAP n°1 : Jean Jaurès / passerelle
- OAP n°2 : Pierre Sémard / Jean Laugère
- OAP n°3 : Jean Jaurès/ Albert Lefebvre

Pour chacune de ces OAP sont définis avec plus ou moins de détail, le programme, la composition urbaine et paysagère et la prise en compte environnementale et durable.



Cartes de repérage des OAP sur le territoire communal
 Issues de la pièce n°4 « Orientation d'Aménagement et de Programmation » du PLU approuvé le 13 décembre 2021

La présente enquête publique n'est concernée que par l'OAP n°1.

En effet, le projet communal, décrit dans l'OAP n°1, prévoit la création d'une passerelle piétonne au-dessus des voies ferrées, reliant la rue Jean Jaurès d'une part et l'avenue Pierre Semard d'autre part. Ce projet doit s'accompagner d'un renouvellement urbain au pied de cette future passerelle, objet de l'OAP n°1.

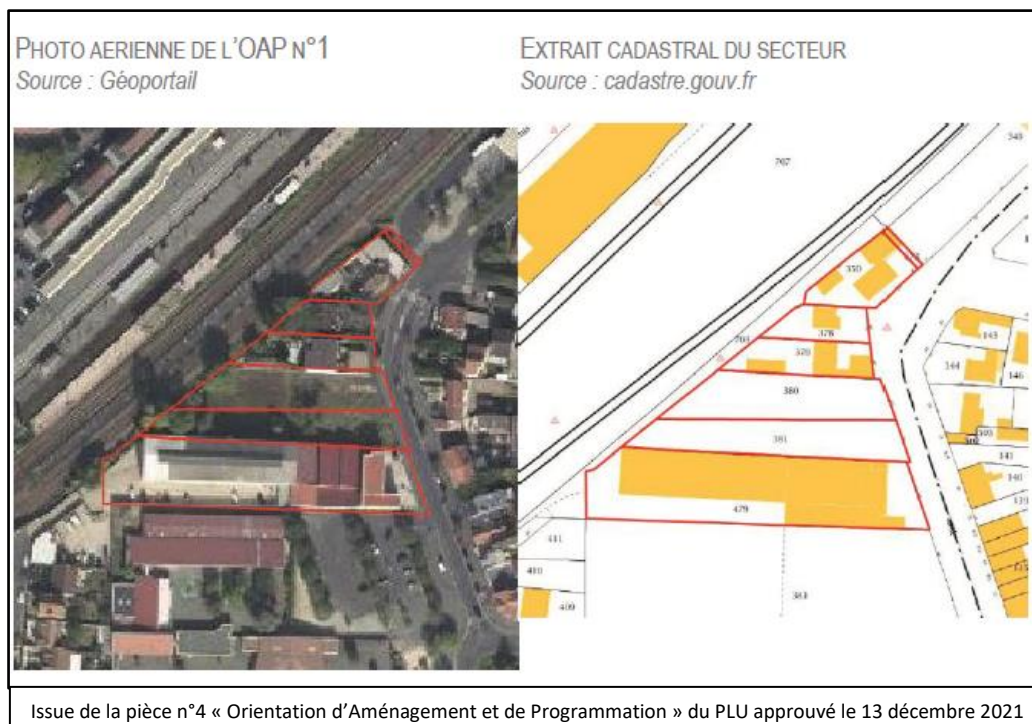
Le périmètre de l'OAP n°1 se situe entre la rue Jean Jaurès et les voies ferrées, à proximité de l'école maternelle Anna Fabre au sud, et proche de la gare routière et du passage souterrain menant à la gare Villiers-le-Bel/Gonesse/Arnouville et de l'autre côté des voies ferrées, au nord.

Le périmètre de cette OAP comprend 7 parcelles peu ou pas construites desservies par la rue Jean Jaurès, sur lesquelles se trouvent actuellement :

- deux maisons individuelles sur les parcelles AB 673, 350 et 378 (24 et 26 rue Jean Jaurès),
- un local commercial et une maison individuelle sur la parcelle AB 379 (28 rue Jean Jaurès),
- un terrain ouvert cédé en avril 2023 par la commune à la SCCV ARNOUVILLE-JEAN JAURES sur les parcelles AB 380 et 381,
- un bâtiment de bureaux (R+2) avec commerces à rez-de-chaussée et des bâtiments d'activité type entrepôt sur la parcelle AB 479 (entrepôt voué à la démolition). La partie entrepôt a été cédée en avril 2023 à la SCCV ARNOUVILLE-JEAN JAURES, sa démolition a débuté à l'été 2023.

À l'exception du bâtiment de bureaux en façade sur la rue sis 34, rue Jean Jaurès, qui sera préservé, les constructions existantes sont destinées à être démolies pour accueillir de nouveaux programmes.

Ce secteur de renouvellement urbain a vocation à accueillir une opération couvrant la totalité du périmètre. Elle sera composée d'un programme mixte comprenant des logements de types et de tailles diversifiés, des équipements publics, des bureaux ainsi que des commerces à rez-de-chaussée des immeubles situés au débouché de la future passerelle face à la gare routière.



Le programme se décline ainsi :

- 120 logements environ,
- la médiathèque intercommunale,
- une crèche de 40 berceaux,
- 200 m² environ de surface commerciale,
- ainsi que les 200 m² du bâtiment conservé (dont 25,25 m² pour le transformateur) comprenant des bureaux et des commerces.

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 et parking de l'école sera évitée, et y sera privilégiée celle de locaux commerciaux, de services ou d'activités, ou encore d'équipements publics.

L'OAP prévoit la composition urbaine et paysagère du site. Il est notamment question de l'implantation des constructions, des accès, du volume des constructions et des espaces extérieurs.

Implantation des constructions

Les constructions seront implantées de façon à dégager des espaces végétalisés en pleine terre ainsi qu'un jardin pour la crèche. 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 dégageant 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.

La crèche ne devra pas donner directement sur les voies ferrées pour éviter d'exposer les enfants aux nuisances des voies ferrées.

Les accès

Un seul accès automobile au parking souterrain se fera depuis la rue Jean Jaurès afin de limiter les piquages.

Les entrées piétonnes pourront se faire sur la rue Jean Jaurès et sur le parking actuel de l'école.

Le 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.

Le long du parking actuel de l'école et le long de la rue Jean Jaurès, les façades seront particulièrement bien traitées et ouvertes sur l'espace public.

Les espaces extérieurs

Le projet intégrera un espace paysager en cœur d'îlot. 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.



Cette OAP précise que le projet d'aménagement s'inscrira dans une démarche respectueuse de l'environnement et des ressources naturelles.

Il est notamment ainsi question de concevoir les projets de façon bioclimatique, de prendre en compte les risques naturels, technologiques et les pollutions, d'économiser les ressources pour limiter l'impact carbone des projets, de concevoir un projet paysager qualitatif écologiquement et support pour la gestion des eaux pluviales et de limiter les impacts en phase chantier. Ces éléments sont identiques dans les trois projets d'OAP.

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).

Économiser 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 supérieure 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 :

- 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 multi strates, l'épaisseur de terre végétale sera au minimum de 50 cm.

Limiter 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.

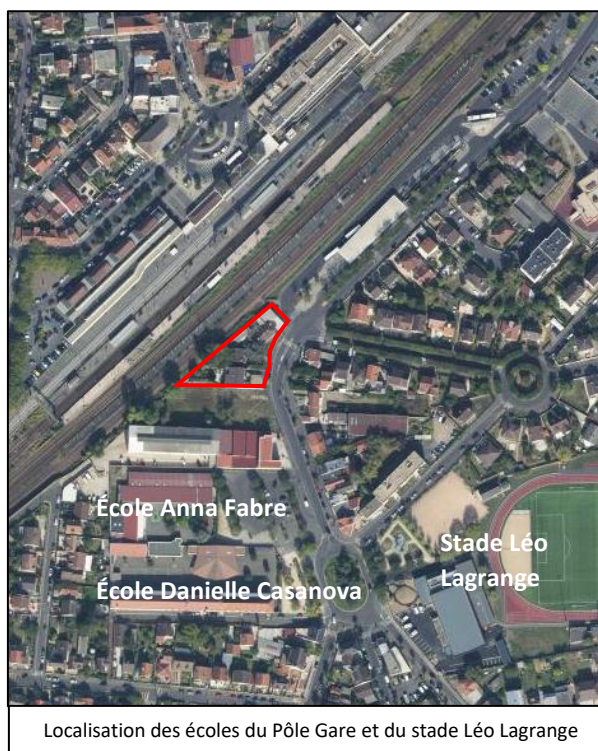
2.2. Un besoin de développement d'accueil de jeunes enfants

La commune d'Arnouville et plus particulièrement le QPV se caractérise par sa population jeune, mettant la question de l'accueil des enfants au cœur des enjeux du quartier.

Les enfants du quartier du Pôle Gare sont scolarisés dans deux groupes scolaires différents :

- l'école maternelle Anna Fabre (227 élèves pour la rentrée 2021/2022, 228 l'année précédente),
- l'école élémentaire Danielle Casanova (381 élèves pour la rentrée 2021/2022, 343 l'année précédente).

 Périmètre DUP



Localisation des écoles du Pôle Gare et du stade Léo Lagrange

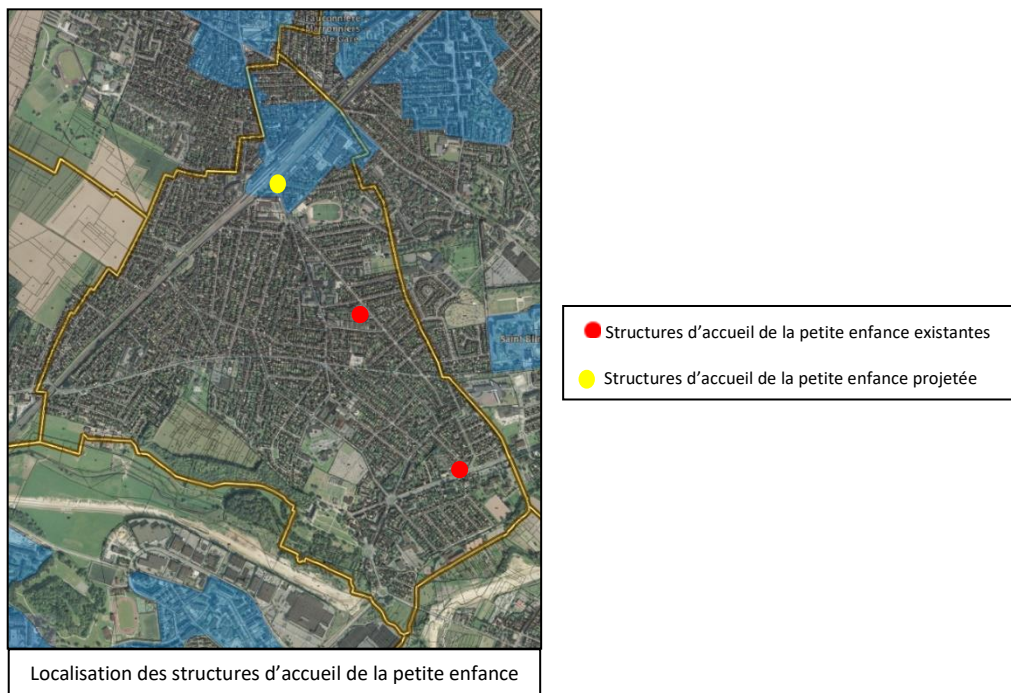
La part importante actuelle de ménages avec jeunes enfants, combinée à l'augmentation prochaine de la population du fait de la construction des 350 logements conduit à une augmentation prévisible de la population en âge d'être scolarisée. La Ville a anticipé ces évolutions en initiant des études relatives à l'extension des deux groupes scolaires du quartier du Pôle Gare.

À proximité immédiate du Pôle Gare et face au groupe scolaire, le stade Léo Lagrange est un équipement structurant du secteur (stade, gymnase et dojo).

Toutefois, aucune crèche n'est présente dans le quartier alors que les besoins existent et vont se renforcer avec l'évolution de la structure familiale telle que précédemment décrite. Et la création de 350 logements à venir.

La commune d'Arnouville possède deux structures communales à ce jour :

- la Maison de la Petite Enfance située 66 rue Robert Schuman. Cette structure, composée de 60 berceaux en crèche collective et 30 berceaux en crèche familiale, a été créée en octobre 2009,
- la crèche des Augustines située 73bis avenue de la République. Cette structure de 20 berceaux est ouverte depuis janvier 2019.



Ces structures existantes sont éloignées du quartier de la gare et ne permettent pas aujourd'hui de couvrir l'ensemble des besoins communaux. Ainsi, en avril 2019, la ville d'Arnouville comptait 115 demandes. 55 ont fait l'objet d'une réponse favorable et 60 ont été mises sur liste d'attente.

Dans le cadre de la Convention Territoriale Globale signée le 4 décembre 2018, l'analyse conduite par la Caisse d'Allocations Familiales (CAF) et la commune visant à mutualiser les connaissances des besoins des familles et de leur situation à l'échelle départementale fait notamment apparaître que :

- le nombre de personnes couvertes par la CAF est de 56%, supérieur à la moyenne nationale (47%) mais identique à la moyenne départementale,
- la population allocataire est essentiellement composée de familles avec enfants à charge : 74% (68% pour le département),
- le nombre d'enfants âgés de 0 à 2 ans révolus a augmenté de 7% entre 2012 et 2016 contre 3% sur le département et sur cette même tranche d'âge le taux de femmes actives est de 50% (59% pour le département). La part des enfants de 0 à 5 ans dans une famille à bas revenus est de 38% (30% sur le département)
- le nombre de familles allocataires a augmenté de 8% entre 2012 et 2016, plus fortement que sur le département (5%). Les familles nombreuses sont surreprésentées sur la commune 33% (28% pour le département). La part des familles à bas revenus est de 38% (32% pour le département).

L'évolution du nombre d'enfants implique, dans un premier temps, une croissance des demandes de garde des jeunes enfants et dans un second temps une hausse des effectifs dans les établissements scolaires.

1 301 enfants entre 0 et 5 ans étaient dénombrés sur la commune en 2016 mais seul 97 enfants de cette tranche d'âge étaient gardés par une assistante maternelle.

Parallèlement, cette même année, 50 % des enfants gardés par une assistante maternelle arnouilloise n'habitaient pas la commune.

Cette donnée peut être corrélée par la proximité de la ville avec plusieurs autres communes, notamment Villiers-le-Bel et Gonesse au niveau de la gare, qui peut permettre aux parents de déposer facilement leurs enfants avant d'aller emprunter les transports en commun.

Enfin, l'effectif d'assistante maternelle de la ville est vieillissant. En effet, 15 % d'entre elles ont plus de 60 ans.

Ces données indiquent qu'une certaine pression sur les modes de garde des jeunes enfants va se faire sentir et que cette difficulté risque de s'accroître dans les années à venir si de nouvelles solutions ou structures ne sont pas développées. Le taux de couverture d'accueil du jeune enfant (nombre de places pour 100 enfants de moins de 3 ans) est de 29,5 % contre 42 % sur le département.

Par ailleurs, soulignons qu'à l'échéance du premier schéma départemental des services aux familles portant sur la période 2016-2019, un bilan concerté a été réalisé par la compilation des données quantitatives et des entretiens menés avec les acteurs du schéma. Ce bilan fait apparaître la nécessité de renforcer la capacité et la qualité de l'offre d'accueil du jeune enfant en favorisant la création de places d'accueil collectif en ciblant les territoires prioritaires (taux de couverture faible, QPV...).

2.3. L'identification de périmètres fonciers susceptibles de répondre aux besoins en logements

Les études réalisées sur le quartier du Pôle Gare ont conduit à déterminer la pertinence et l'emplacement d'OAP présentées dans le PLU modifié par délibération du Conseil Municipal du 13 décembre 2021.

L'étude de faisabilité pré-opérationnelle Pôle Gare Arnouville/Villiers-le-Bel/Gonesse (2016/2017) réalisée dans le cadre du protocole de préfiguration du NPNRU a mis en avant les secteurs potentiels pour l'implantation de logements.

La carte ci-dessous illustre les zones de mutabilité potentielle au regard de plusieurs critères : l'état du foncier, l'état du bâti, l'occupation de la parcelle et la localisation.

Les choix de la commune pour la définition des OAP résultent donc de réflexions découlant de plusieurs études dont l'étude de faisabilité pré-opérationnelle Pôle Gare Arnouville/Villiers-le-Bel/Gonesse réalisée dans le cadre du protocole de préfiguration du NPNRU.

Par ces OAP, la Commune souhaite organiser et structurer l'aménagement du secteur, notamment pour les logements rendus possibles dans le cadre du CDT.

Il est nécessaire de souligner que la production de logements encadrée par le PLU de par ses OAP est aussi une réponse apportée aux orientations du Programme Local de l'Habitat intercommunal (PLHi) approuvé le 19 décembre 2019 par le Conseil Communautaire de la CARPF. Nous pouvons ainsi citer l'orientation « accroître l'effort de production et détendre le marché » et l'action 7 correspondante consistant à favoriser un urbanisme de projet.

Par ailleurs, l'une des actions du PLHi consiste à la mise en œuvre du programme de diversification dans les quartiers du NPNRU (orientation : diversifier l'offre en fonction des opportunités locales et des besoins identifiés).

Nous pouvons citer les objectifs suivants :

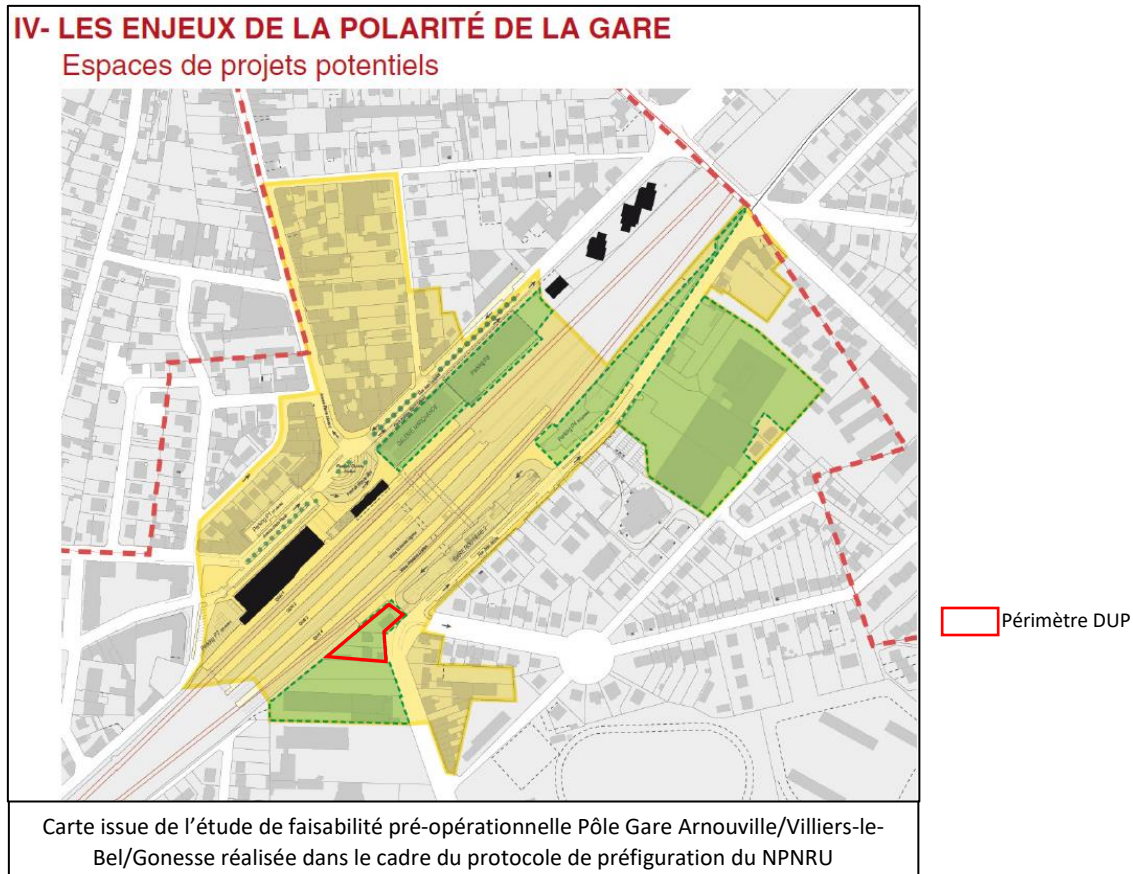
- produire une offre diversifiée capable de se substituer à une offre de faible rapport qualité / prix,
- répondre aux besoins endogènes, considérables compte tenu du caractère très familial du territoire, intégrant les enjeux de relogement,

- maintenir des salariés et des catégories sociales intermédiaires qui, aujourd'hui, n'y prolongent pas leurs parcours résidentiels,
- associer les opérateurs et porteurs de projets aux réflexions en termes de programmation, calendrier-phasage et de montage opérationnel.

La production des 350 logements au sein du quartier du Pôle Gare est identifiée dans le PLHi.

Il y est précisé que la répartition sera mise à jour progressivement.

La répartition des 350 logements a ainsi fait ainsi l'objet de la modification du PLU, approuvée par délibération du 13 décembre 2021, et s'organise par la création de trois OAP.



L'OAP n°1 du PLU, objet du présent dossier d'enquête, a été mise en avant comme espace de projets potentiel dans l'étude de faisabilité pré-opérationnelle Pôle Gare Arnouville/Villiers-le-Bel/Gonesse réalisée dans le cadre du protocole de préfiguration du NPNRU.

Les parcelles en question identifiées sont les suivantes : AB n°673, 350, 378, 379, 380, 381 et 479 (24 à 34, rue Jean Jaurès).

Il est prévu la construction de 120 logements, de commerces, l'aménagement d'une médiathèque intercommunale d'environ 1000m², coté groupes scolaires Anna Fabre et Danielle Casanova, et d'une crèche communale, d'environ 600m² de surface de plancher, pour 40 berceaux, parmi lesquels une partie sera destinée aux habitants des villes de Villiers-le-Bel et Gonesse.

Par ailleurs, il est prévu, au pied de cette opération, la construction de la passerelle ville-ville, précédemment évoquée, Les études préliminaires réalisées à ce jour par la SNCF montrent que pour accueillir la passerelle, un réaménagement de l'espace public sera nécessaire.

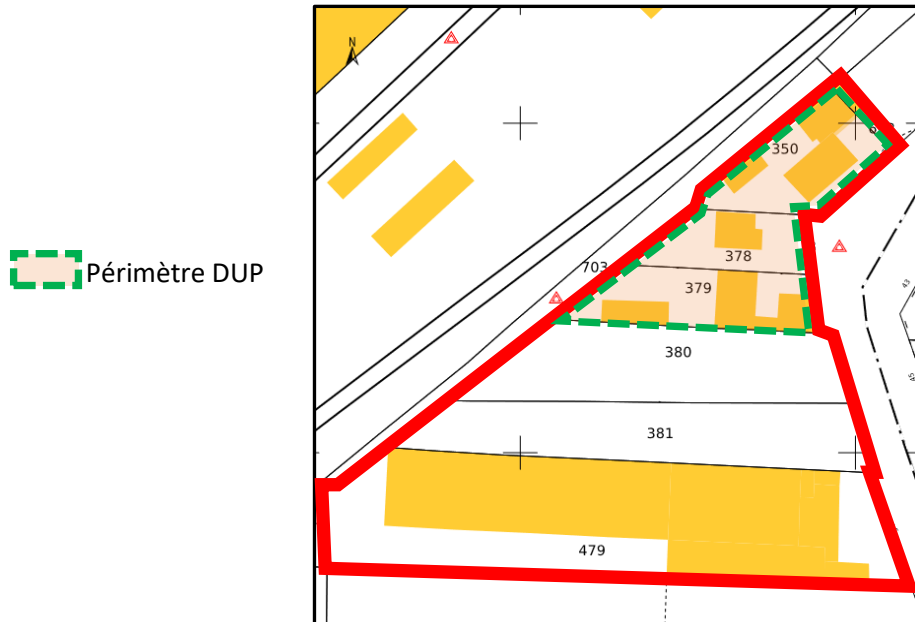
Par ailleurs, la construction qui fera face à la future passerelle devra être un véritable bâtiment « signal ». Cette zone d'interface présente un véritable intérêt dans le cadre de l'insertion et la réussite des projets.

Compte tenu de la dureté foncière, ce projet se réalisera en deux tranches :

- une première tranche sur les parcelles cadastrées section AB n°479, 380 et 381, sises 30 à 34 rue Jean Jaurès, avec une réalisation 90 logements et de la médiathèque intercommunale. Une promesse de vente a été signée le 28 novembre 2019 avec ALTAREA COGEDIM IDF, la Commune étant propriétaire des parcelles cadastrées section AB n°380 et 381. Un avenant à cette promesse de vente a été signé le 20 décembre 2021. Parallèlement, ALTAREA COGEDIM IDF a également conclu une promesse de vente avec le propriétaire de la parcelle cadastrée section AB n°479. Les actes d'acquisition de l'ensemble de ces parcelles de cette première tranche ont été signés en avril 2023.

Par ailleurs, cette première tranche fait l'objet d'une demande de permis de construire référencée sous le n°0950192100026 déposée le 5 octobre 2021 et accordée le 27 juin 2022. Ce permis de construire délivré à ALTAREA COGEDIM IDF a été transféré par arrêté du 25 novembre 2022 à la SCCV ARNOUVILLE-JEAN JAURES. Il a ensuite fait l'objet d'un permis de construire modificatif accordé le 1^{er} mars 2023 (extension de la médiathèque de 40m² de surface de plancher).

- une seconde tranche sur les parcelles cadastrées section AB n°673, 350, 378 et 379, sises 24 à 28 rue Jean Jaurès, avec la réalisation de 30 logements, d'une surface commerciale et de la crèche communale. **Cette seconde tranche constitue l'objet du présent dossier d'enquête publique préalable à DUP et d'enquête parcellaire.**



Le détail du projet est repris dans la 3^{ème} partie du présent document.

Le projet, objet du présent dossier, s'intègre ainsi dans un quartier en plein développement avec de nombreux enjeux. Sa réalisation contribuera à la réussite d'un renouvellement urbain attendu.

3. LA PRESENTATION DU PROJET

Cette partie porte sur la présentation de l'objet de l'opération projetée afin d'apprécier sa nature et comprendre comment celui-ci répond aux problématiques présentées dans la partie précédente justifiant la réalisation du projet. Il s'agit de présenter le contexte dans lequel le projet s'insère.

3.1. Un projet global d'aménagement du secteur

L'opération de création de 30 logements, de la crèche communale, et d'une surface commerciale, objet du présent dossier d'enquête publique préalable à DUP et d'enquête parcellaire, constitue la tranche n°2 d'un projet global d'aménagement du secteur sis 24-34 rue Jean Jaurès qui correspond à l'OAP n°1 du PLU modifié par délibération du 13 décembre 2021.

Cette opération, comme souligné dans la partie précédente, permettra de répondre à des besoins inhérents à l'évolution du quartier.

Comme précisé précédemment, l'OAP n°1 porte sur l'organisation du renouvellement urbain de plusieurs parcelles avec la création totale de 120 logements sur l'ensemble du périmètre de l'OAP, de surfaces commerciales et d'équipements publics.

Plus précisément, le programme mentionné dans l'OAP est décomposé comme suit :

- 120 logements environ,
- la médiathèque intercommunale,
- une crèche de 40 berceaux,
- 200 m² environ de surface commerciale,
- ainsi que les 200 m² du bâtiment conservé (dont 25,25 m² pour le transformateur) comprenant des bureaux et des commerces.

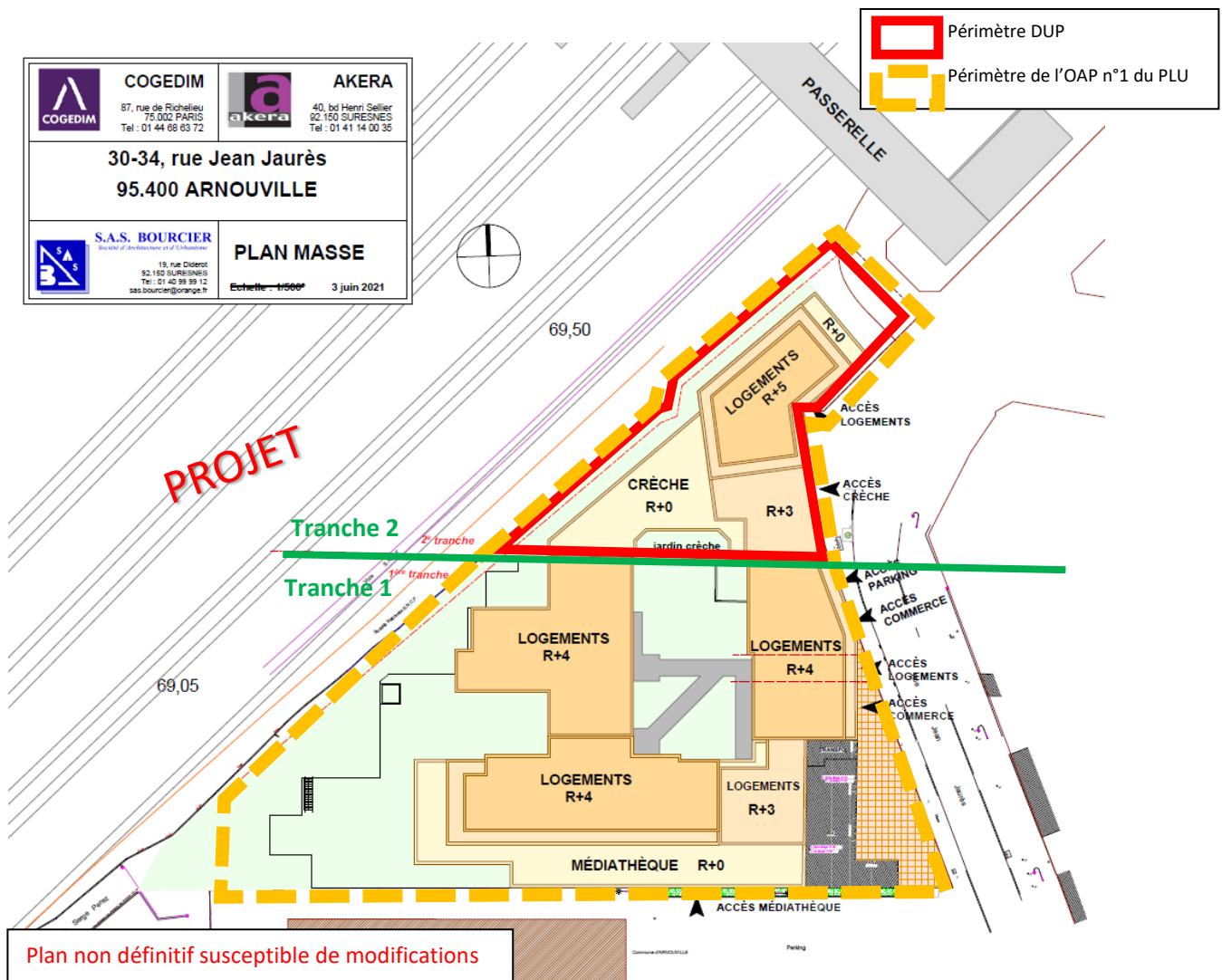


La commune souhaite entre autres que la crèche puisse disposer d'un jardin implanté de façon à minimiser l'exposition des enfants aux nuisances sonores et polluantes des voies ferrées comme routières. Par ailleurs, il est inscrit que face à la gare routière, au pied de la passerelle ville-ville, sera créé un bâtiment « signal » afin de marquer une entrée qualitative du centre-ville sud depuis la gare.

Comme précisé précédemment, cet aménagement se réalisera en deux tranches, les négociations nécessaires pour les propriétés sises 34 et 30/32 rue Jean Jaurès (cadastrées section AB n°479 et n°380/381) ont permis à la société ALTAREA COGEDIM IDF de déposer une demande de permis de construire le 5 octobre 2021 (enregistrée sous le n° PC 09501921Ø0026) en vue de la réalisation de la première tranche. Ce permis de construire délivré à ALTAREA COGEDIM IDF a été accordé le 27 juin 2022. Il a ensuite été transféré par arrêté du 25 novembre 2022 à la SCCV ARNOUVILLE-JEAN JAURES. Il a ensuite fait l'objet d'un permis de construire modificatif accordé le 1^{er} mars 2023 (extension de la médiathèque de 40m² de surface de plancher).

Le projet de plan masse global, ci-dessous, présenté par COGEDIM est une première traduction du projet envisagé sur les deux tranches.

Il est à noter qu'il s'agit d'un plan masse projeté qui nécessite des ajustements telle que la hauteur du bâtiment signal qui sera limitée à R+4 et non R+5.



Dans le cadre de la première tranche du projet d'aménagement de ce secteur, un équipement public sera créé. Il s'agit d'une médiathèque intercommunale d'environ 1040m².

Les réflexions menées dans le cadre de la politique de développement de la lecture publique de la CARPF ont révélé le besoin d'implantation d'une médiathèque intercommunale à destination des habitants d'Arnouville, près du pôle gare d'Arnouville/Villiers-le-Bel/Gonesse.

Le présent site situé à proximité immédiate de la gare, a été retenu par la CARPF. Ce site répond en effet aux préconisations du schéma directeur de développement de la lecture publique, tant en termes de localisation (site de la gare identifié comme zone d'implantation dans le schéma) que de dimensionnement puisque la surface du projet correspond aux normes de l'État.

La CARPF est en lien avec le promoteur qui a confirmé la réceptivité de la parcelle pour cet équipement. Par ailleurs, les parcelles sises 30 et 32 rue Jean Jaurès ont été acquises par la Ville d'Arnouville en vue de réserve foncière pour la réalisation de cet équipement.

L'opération de requalification du Pôle Gare, dans son ensemble, intègre la construction d'équipements publics, de logements, de commerces et de différentes infrastructures qui contribueront à renforcer l'attractivité du quartier et à faciliter les usages des différents services proposés. Les différents aménagements se déploient sur les deux rives de la voie ferrée. La

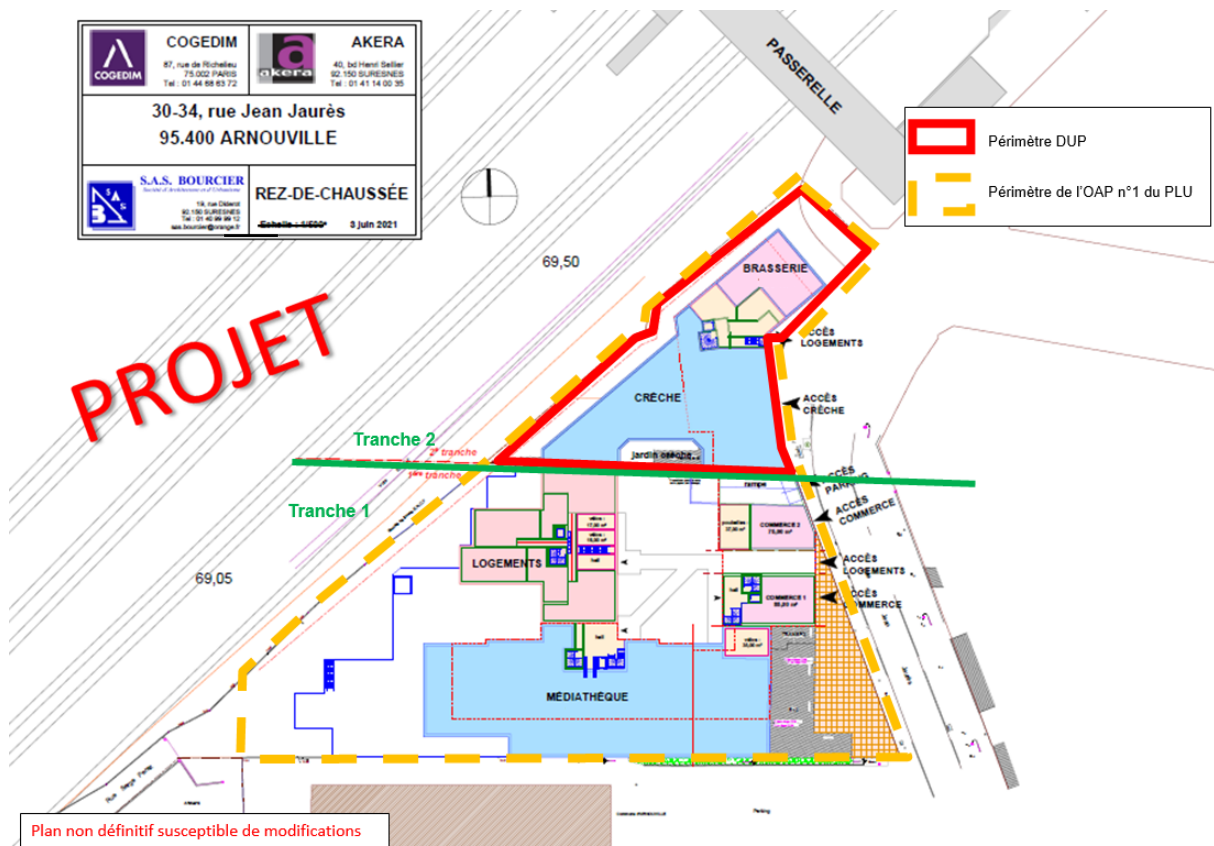
médiathèque sera donc idéalement implantée au cœur de la zone d'accroche des flux de population et à proximité d'équipements publics.

L'ouvrage sera tourné vers les groupes scolaires à proximité immédiate (école élémentaire Danielle Casanova et école maternelle Anna Fabre).

L'étude de programmation menée par la CARPF a conduit à retenir une surface de plancher de 1 000m². 10 places de stationnement seront réservées à cette médiathèque.

Le projet prévoit un dimensionnement permettant d'accueillir jusqu'à 200 usagers en même temps. Il intégrera le pôle des médiathèques intercommunales (au nombre de 5 aujourd'hui) qui fonctionne sur le principe d'un équipement multisites (collections documentaires partagées et accessibles dans chaque équipement).

Le plan intérieur du rez-de-chaussée projeté se présente ainsi :



Dans le cadre de l'instruction des demandes de permis de construire, une attention particulière sera portée sur le respect des normes relatives à la protection acoustique déjà intégrées en annexe du PLU approuvé en mars 2016.

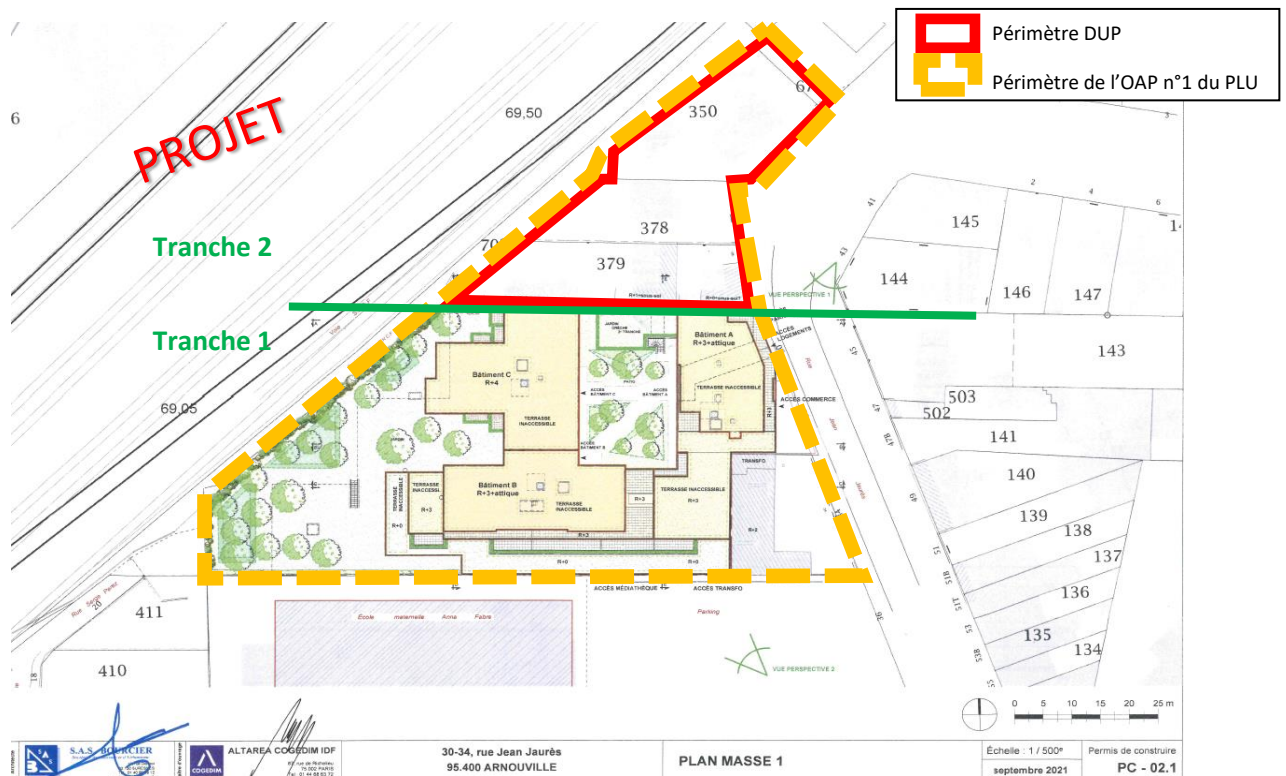
La commune prévoit dans son document d'urbanisme l'obligation de réaliser une étude acoustique de façade justifiant du respect de la réglementation, des recommandations de la DDT et de l'ACNUSA (Autorité de contrôle des nuisances aéroportuaires), ainsi que des mesures demandées dans le PLU (OAP).

Comme précisé dans l'OAP, 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).

Cette tranche n°1 prévoit la création de 90 logements. Ces logements sont possibles dans le cadre l'avenant n°2 au volet logement du CDT signé le 18 mars 2020. Rappelons que dans cet avenant, il est mis en avant qu'il s'agira notamment par cet « assouplissement réglementaire » :

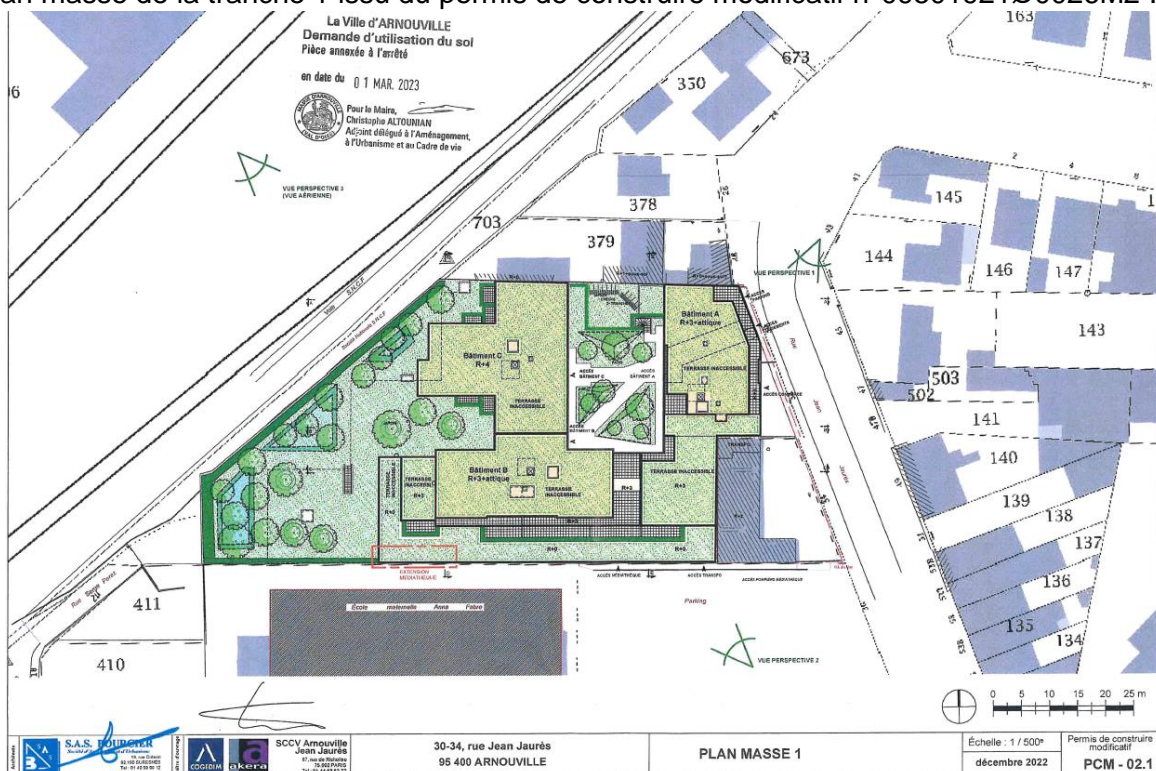
- de permettre aux familles de rester dans un même environnement, les enfants étant devenus de jeunes adultes et ayant besoin de logements à proximité des aînés,
- et d'éviter le développement de logements en situation de suroccupation.

Le plan masse projeté pour cette première tranche est le suivant :



Plan non définitif susceptible de

Plan masse de la tranche 1 issu du permis de construire modificatif n°09501921Ø0026M2 :



Dans les deux tranches, 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.

La seconde tranche du projet global, qui nécessite préalablement l'acquisition des parcelles cadastrées section AB n°673, 350, et 379, sises 24 et 28 rue Jean Jaurès, et qui constitue l'objet de la présente enquête publique, permettra dans un second temps de réaliser 30 logements, une surface commerciale et la crèche communale. Etant précisé que la parcelle sise 26 rue Jean Jaurès est d'ores et déjà devenue propriété de la Ville, suite à l'acte d'acquisition conclu amiablement le 29 décembre 2021.

3.2. Présentation du projet de la seconde tranche de l'opération du 24 à 34 rue Jean Jaurès

3.2.1. Une création de logements en lien avec le PLU et rendu possible par le CDT

La modification du PLU, approuvé par le Conseil Municipal du 13 décembre 2021, permet d'organiser la répartition de la construction de 350 logements identifiés dans l'avenant n°2 au volet logement du CDT signé le 18 mars 2020.

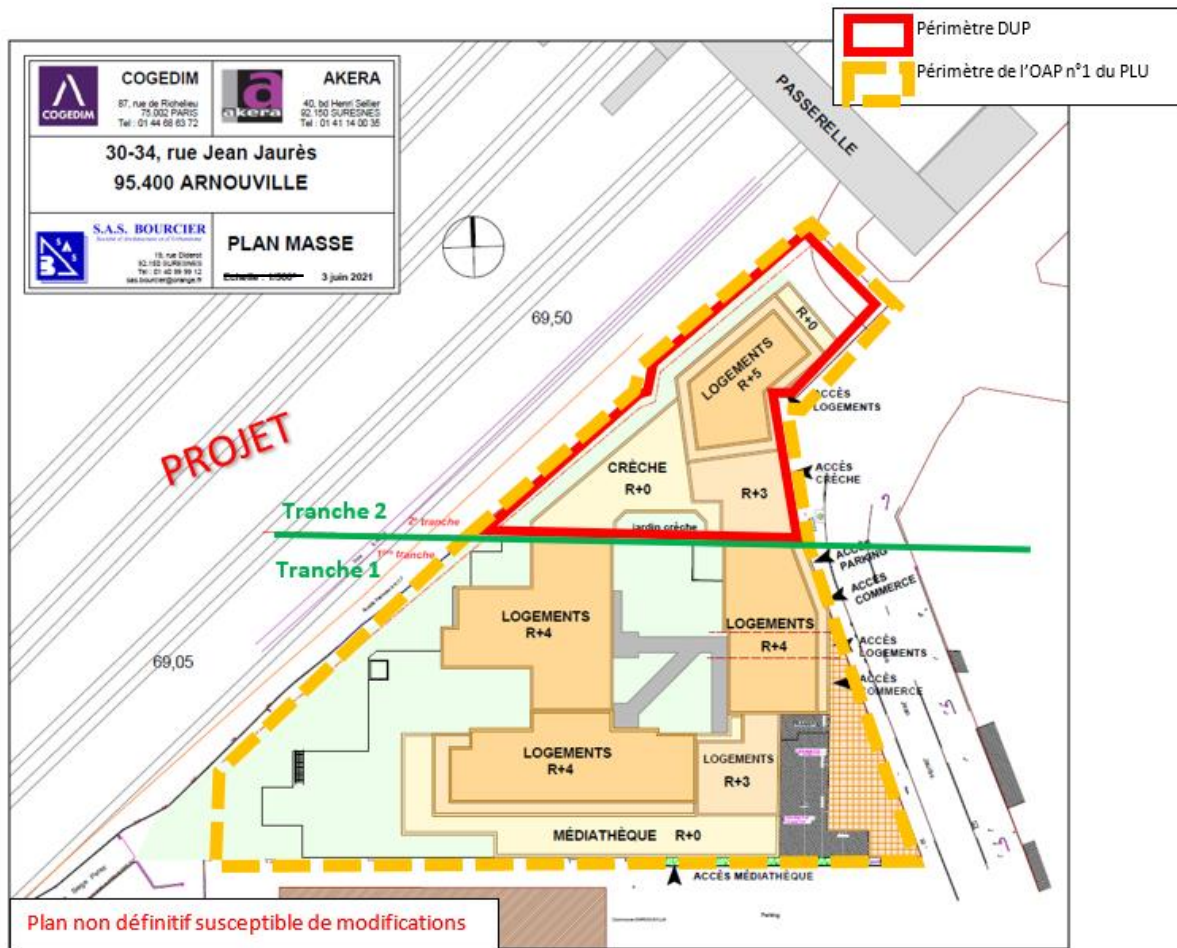
Le secteur de l'OAP n°1 est destiné à recevoir 120 logements répartis sur deux tranches : 90 logements pour la première tranche de l'opération et 30 logements sur la seconde tranche visée par la présente procédure de DUP.

Les tènements concernés par la seconde tranche sont les suivants :

- 24 rue Jean Jaurès, parcelle cadastrée section AB n°673 et 350,
- 26 rue Jean Jaurès, parcelle cadastrée section AB n°378,
- 28 rue Jean Jaurès, parcelle cadastrée section AB 379.



Le plan masse projeté serait le suivant :



Il est à noter que le bâtiment qui fera face à la passerelle aura une hauteur à R+4 et non R+5.

La volonté de la commune est qu'il n'y ait qu'un seul accès automobile au parking souterrain sur le périmètre de l'OAP qui se fera depuis la rue Jean Jaurès, au niveau de la première tranche, afin de limiter les piquages.

L'objectif est qu'il y ait un lien architectural entre les deux tranches. L'aménagement de ces parcelles dans le cadre d'une seconde tranche doit s'inscrire dans la continuité de la précédente.

À cet égard, préalablement à la signature de l'avenant à la promesse de vente signé avec la société ALTAREA COGEDIM IDF, dans sa délibération du 15 novembre 2021, le Conseil Municipal a précisé qu'il était nécessaire que l'aménagement de la seconde partie de l'OAP n°1 du PLU soit davantage lié à l'aménagement de la première partie. Il s'agissait alors de l'un des objectifs de cet avenant signé le 20 décembre 2021.

3.2.2. Un projet de crèche indispensable pour répondre aux besoins

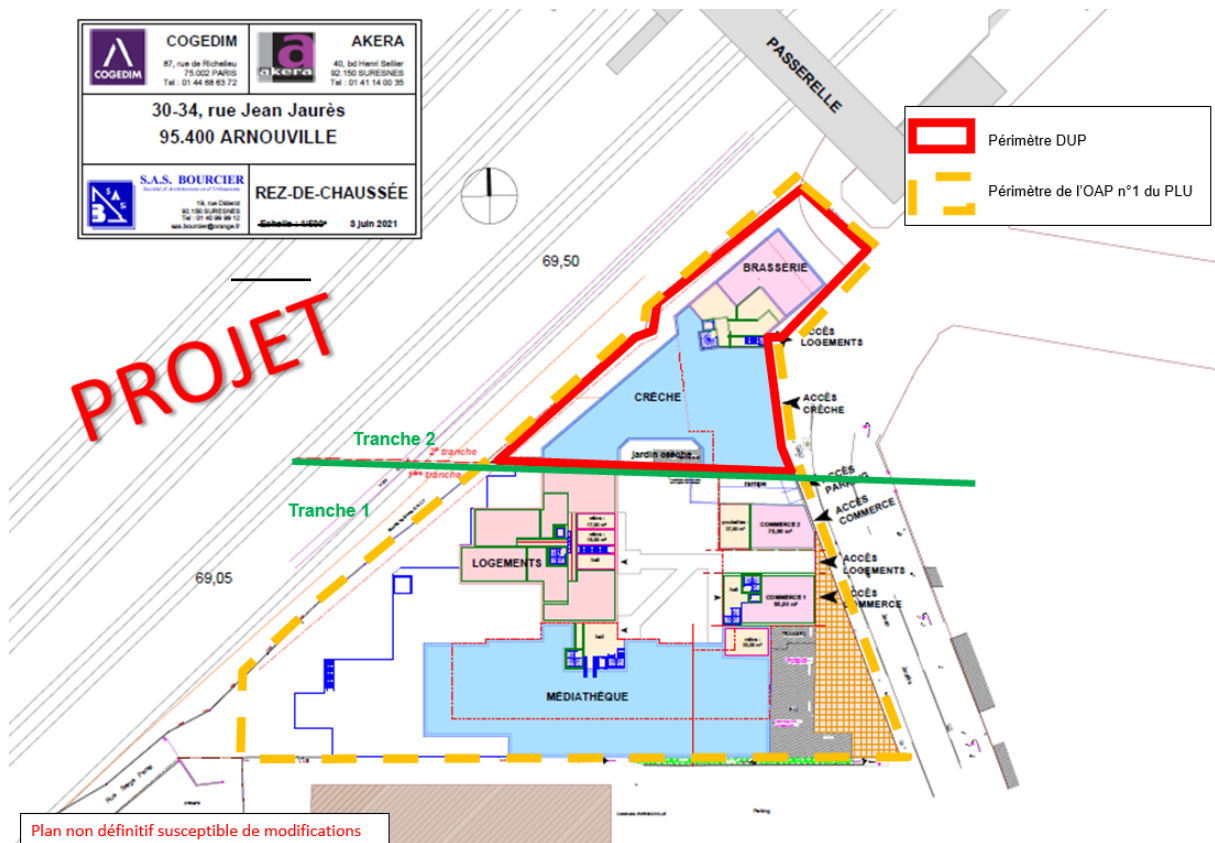
Le programme urbain comprend la réalisation de deux équipements publics au rayonnement intercommunal : la médiathèque intercommunale et une crèche communale précédemment évoquées.

La crèche communale se réalisera dans le cadre du projet de renouvellement urbain du Pôle Gare Arnouville/Villiers-le-Bel/Gonesse. Dans ce cadre, il est prévu un financement de l'ouvrage par l'ANRU.

Comme évoqué précédemment, il faut souligner le fait que le territoire communal présente actuellement un déficit de structures d'accueil petite enfance. Il s'accroîtra dans les années à venir au regard de l'accroissement prévisible de la population du quartier du Pôle Gare, conséquence de l'évolution même de la structure familiale des arnouillois, du desserrement du PEB et de la possibilité de créer 350 logements au sein du quartier du Pôle Gare.

Au vu des besoins de la Ville, la réalisation d'une crèche communale sur l'emprise foncière des parcelles cadastrées AB n°379, 378, 350 et 673 est une réponse appropriée compte tenu de leur localisation stratégique.

Il s'agira d'une crèche de 40 berceaux, d'une surface 600m² environ et de 200m² de jardin environ. La surface exacte reste à affiner en fonction de l'agencement intérieur nécessaire. La volonté de la ville est d'avoir un espace de plain-pied.



La surface de la crèche représente près d'un quart de la surface de plancher projetée sur cette tranche 2, sachant que cette surface se concentre en rez-de-chaussée. Il y a alors environ 70% de la surface occupée au rez-de-chaussée de la construction qui est nécessaire à la crèche. Il faut souligner qu'à l'échelle de l'assiette foncière de cette tranche, la surface du terrain destinée à cette structure communale est augmentée de par les espaces de jardin nécessaires.

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 destinée à cette crèche communale.

La crèche étant intégrée dans un ensemble immobilier qui sera construit par une autre personne que la Ville, il est prévu une acquisition de la coque en vente en l'état futur d'achèvement par la Ville d'Arnouville auprès du promoteur, ou tout autre contrat ayant la même finalité.

Elle 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).

3.2.3. Un réaménagement de l'espace nécessaire à l'accueil de la 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 vile-ville, dont la maîtrise d'ouvrage est assurée par la SNCF.

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 nécessaire.

Des études sont toujours en cours afin de connaître avec précisions l'implantation exacte qui pourrait être précisée en 2024.

L'ancrage exact de la passerelle est encore à définir.

Le programme prévu sur les propriétés sises 24 à 28 rue Jean Jaurès (AB n°673-350, 378 et 379) nécessite d'en avoir la maîtrise foncière afin de le mettre en œuvre et répondre à l'intérêt public. Il répondra aux besoins communaux et intercommunaux, tout en favorisant le développement et l'adaptabilité des usages ainsi qu'un lien renforcé au quartier et à la ville.

Il est à noter que l'acquisition récente de la parcelle sise 26 rue Jean Jaurès (AB n°378) par la Ville vient compléter la maîtrise foncière nécessaire à la réalisation de l'opération globale sise 24 à 34 rue Jean Jaurès.

4. LES RAISONS POUR LESQUELLES LE PROJET A ETE RETENU

Il s'agit de démontrer dans cette partie que le recours à l'expropriation s'avère indispensable en vue de réaliser l'opération projetée dans des conditions équivalentes sans recourir à l'expropriation.

Après avoir pris connaissance des enjeux et des problématiques auxquelles la commune doit répondre puis du projet à mettre en œuvre, il sera évoqué dans cette partie les raisons pour lesquelles ces propriétés sises 24 à 28 rue Jean Jaurès ont été choisies pour mener à bien le projet. Il est notamment nécessaire de soulever la question de la temporalité de mise en œuvre des projets en fonction des disponibilités foncières, mais aussi l'accessibilité du site et des critères de fonctionnement ainsi que sa cohérence avec d'autres équipements et projets.

4.1. Une temporalité différente de mobilisation des fonciers

Il a été mis en avant dans une partie précédente, les fonciers à mobiliser issus d'études sur le quartier du Pôle Gare. Le développement et l'aménagement de secteurs en question sont organisés par le PLU modifié et ses OAP.

Tout d'abord, il convient de préciser que l'ensemble de ces secteurs définis sont dans le périmètre du CDT qui permet la réalisation des 350 logements sur le territoire communal.

Le Schéma Directeur de la Région Ile de France (SDRIF) précise que « *de manière générale, sera encouragée la construction de quartiers denses et mixtes, sur des secteurs privilégiés tels que les quartiers de gares, (...). Ainsi, certains terrains difficilement constructibles ou délaissés jusqu'alors seront davantage valorisés. Densifier permettra de construire plus dans ces secteurs pour donner accès à des activités et des services urbains, dans une plus grande proximité* ».

Le SDRIF privilégie les territoires les mieux desservis par les réseaux de transports collectifs ; ce sont donc les quartiers de gare qui doivent constituer des lieux privilégiés de la densification.

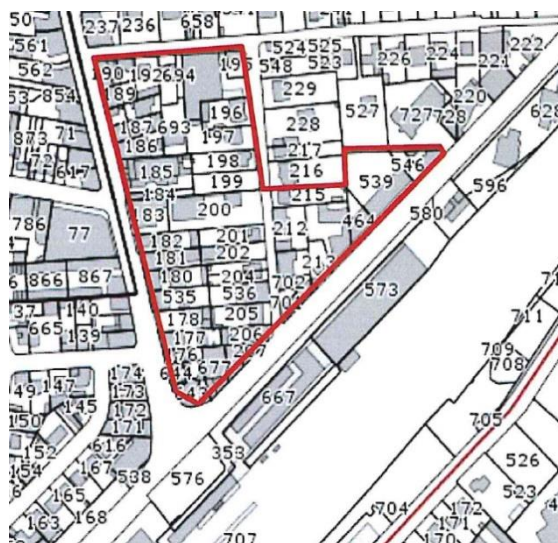
L'avancée des études et la dureté du foncier amènent à avoir une temporalité dans le renouvellement urbain des secteurs définis dans le cadre de PLU correspondant aux OAP.

4.1.1. Le secteur Nord du quartier

Ainsi, le secteur Nord du quartier (îlot Pierre Séward, Bonnet, Commandant Marchand et Jean Laugère) est toujours en cours d'étude. Il s'agira d'organiser l'implantation d'environ 90 logements supplémentaires et de déterminer les bâtiments à conserver, à réhabiliter et ceux qui devront faire l'objet d'une démolition en vue d'une revalorisation du secteur. L'objet de l'étude en cours est donc de définir les axes de développement les plus impactant dans un objectif de revalorisation du bâti et de déterminer avec exactitude les zones de renouvellement urbain avec création de logements supplémentaires conformément au CDT et aux orientations données par le PLU.

Il s'agit d'un secteur densément construit et caractériser par la présence de nombreux commerces en pied d'immeubles collectifs qui rendent la maîtrise foncière à la fois longue et onéreuse.

La stratégie foncière est encore en réflexion et avance au rythme des études. Précisons que par délibération du 14 décembre 2020, le Conseil Municipal a institué un périmètre d'étude suivant le plan ci-dessous :



L'instauration de ce périmètre permet à la Commune de surseoir à statuer aux travaux, constructions ou installations susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation de l'opération d'aménagement dans ce secteur.

C'est pourquoi, ce secteur, correspondant à l'OAP n°2 du PLU, n'a pas été retenu pour le projet objet du présent dossier.

4.1.2. [Le secteur 11/11b rue Jean Jaurès](#)

Ce secteur est certes moins densément bâti que celui du secteur Nord mais il est également caractérisé par une présence importante d'activités.

L'aménagement de cette zone nécessite une négociation préalable importante avec les nombreux acteurs économiques qui y sont implantés. Les coûts d'éviction et/ou de transfert des activités sont également à prendre en considération et s'ajoutent aux prix du foncier.

Même si à ce jour des échanges ont eu lieu avec le propriétaire qui dispose de la plus grande partie du foncier, l'aboutissement d'un projet global intégrant notamment la crèche communale dans un programme mixte d'activités et de logements ne permettraient pas de répondre aux besoins dans un délai raisonnable.

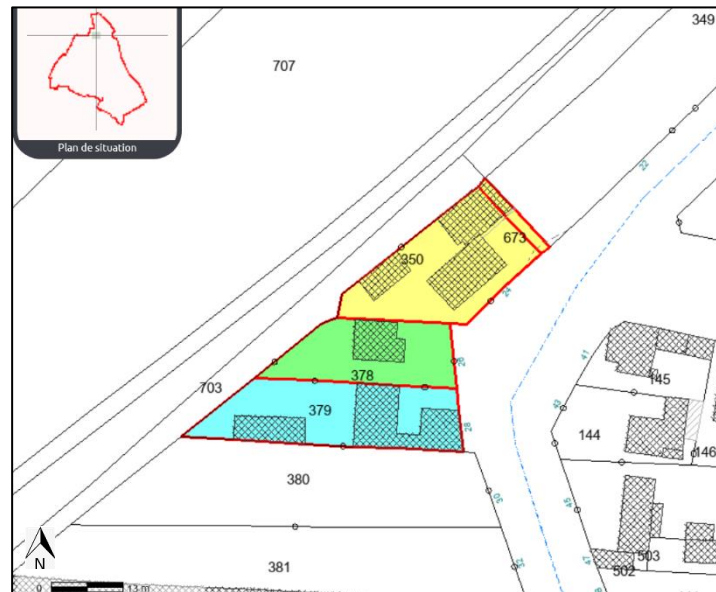
Les négociations préalables avec les propriétaires et les titulaires de droits sur ces propriétés et les éventuelles acquisitions et évictions par voie d'expropriation ne permettraient pas également de réaliser la crèche communale dans le délai imposé par l'ANRU dans le cadre des financements sollicités.

4.1.3. Le secteur 24/34 rue Jean Jaurès

Il s'agit du secteur concerné par la DUP, s'agissant des parcelles sise 24 à 28 rue Jean Jaurès (tranche n°2 du projet global, OAP n°1 du PLU).

Trois unités foncières sont concernées :

- 24 rue Jean Jaurès cadastrée section AB n°673 et 350,
- 26 rue Jean Jaurès, cadastrée section AB n°378,
- 28 rue Jean Jaurès cadastrée section AB 379.



Les propriétaires ont pu être identifiés et ont déjà été sollicités.

Plusieurs échanges ont déjà eu lieu.

Il en résulte que les échanges entre la Commune et les propriétaires de la parcelle sise 26 rue Jean Jaurès, cadastrée section AB n°378, ont permis à la Commune de devenir propriétaire par voie amiable. Par délibération du 30 juin 2021, le Conseil Municipal a donné suite à l'accord des propriétaires de céder leur bien à la Commune. L'acte notarié a été signé le 29 décembre 2021.

Concernant les deux autres propriétés sises 24 et 28 rue Jean Jaurès, par délibération du 30 juin 2021, le Conseil Municipal a confirmé l'acquisition de ces biens à un prix défini après avis de la Direction Nationale d'Interventions Domaniales (DNID).

Ainsi, les propositions faites aux propriétaires ont été les suivantes :

- 24 rue Jean Jaurès (AB n°350 et 673) : 275 000€ pour un bien préalablement libéré de toute occupation et location (y compris la résiliation du bail commercial),
- 28 rue Jean Jaurès (AB n°379) : 585 000€ pour un bien préalablement libéré de toute occupation et location à la seule exception du bail commercial.

Concernant le bail commercial lié au bien sis 28 rue Jean Jaurès, c'est la Commune qui en est titulaire.

Dans ses délibérations du 30 juin 2021, le Conseil Municipal précise que si l'acquisition ne peut s'effectuer par voie amiable, elle se réalisera dans le cadre d'une procédure d'expropriation. Il est également précisé que l'EPPFIF pourra se substituer à la Commune pour la réalisation des acquisitions dans le cadre de la convention d'intervention foncière qui a été conclue avec cet établissement.

Concernant la tranche 1 du projet global (OAP n°1 du PLU), qui porte notamment sur la réalisation de 90 logements et d'une médiathèque intercommunale, les actes de vente ont été signés en avril 2023.

Par ailleurs, cette première tranche fait l'objet d'une demande de permis de construire référencée sous le n°09501921Ø0026 déposée le 5 octobre 2021 et accordée le 27 juin 2022. Ce permis de construire délivré à ALTAREA COGEDIM IDF a été transféré par arrêté du 25 novembre 2022 à la SCCV ARNOUVILLE-JEAN JAURES. Il a ensuite fait l'objet d'un permis de construire modificatif accordé le 1^{er} mars 2023 (extension de la médiathèque de 40m² de surface de plancher).

Il est donc apparu opportun de permettre l'aménagement des trois propriétés, sise 24 à 28 rue Jean Jaurès, qui sont situées entre ce projet et la gare routière en développement. C'est d'ailleurs pourquoi et dans cette même cohérence que le PLU prévoit l'aménagement de l'ensemble de ce secteur déterminé.

Au-delà de la nécessité de répondre à l'intérêt général par cet aménagement d'ensemble, il apparaît que sans intervention sur ces trois propriétés, c'est le paysage urbain qui en pâtira et une incohérence totale particulièrement visible en entrant sur la ville par les modes de transports collectifs, à proximité immédiate, et pour le riverain à l'entrée de leur quartier. Son aménagement présente également un enjeu important pour le pôle gare en tant que quartier intercommunal et pôle d'échanges intermodal en plein développement.

4.2. Une accessibilité renforcée aux équipements et une implantation en cohérente des structures publiques

4.2.1. Renforcer l'accessibilité aux équipements

Ce site est à proximité immédiate de la gare routière et RER. Comme précédemment évoqué, la croissance constante des flux d'usagers va se poursuivre. Et au-delà de la nécessité pour la SNCF de réaliser cet ouvrage pour répondre à ses obligations liées au Schéma Directeur d'Accessibilité (SDA) de ses gares, la future passerelle ville-ville permettra de faciliter l'organisation de ces flux d'usagers des modes de transport et d'usagers du Pôle Gare au sens large (habitants, acteurs économiques...).

Cette passerelle facilitera et améliorera l'accessibilité des équipements publics par leurs usagers. Ainsi, il sera plus aisé pour les parents qui emmènent et viennent chercher leurs enfants dans les groupes scolaires Anna Fabre et Danielle Casanova qui sont, pour rappel, les deux écoles du secteur du quartier de la gare. Idem, l'équipement sportif « stade Léo Lagrange » verra son accessibilité améliorée. Il en sera de même pour les équipements projetés (médiathèque intercommunale et crèche communale).

Cette passerelle ville-ville permettra une meilleure accessibilité à la partie Nord de la gare qui concentre les principales activités économiques de la ville ainsi que l'équipement municipal du marché.

Au-delà des limites communales, s'agissant d'un quartier à vocation intercommunale indéniable, cette passerelle permettra aux beauvillésois et gonessiens une meilleure accessibilité aux différents modes de transport.

Par ailleurs, la tranche 1 du projet d'aménagement des parcelles sises 24 à 34 rue Jean Jaurès (OAP n°1 du PLU), permettra la création d'une médiathèque intercommunale. Il y a un intérêt certain à implanter cette structure de manière à permettre un lien aisé avec les écoles situées à proximité immédiate.

4.2.2. Une implantation des équipements publics en cohérence

Concernant plus précisément l'emplacement de la crèche communale qui sera réalisée en tranche 2, il présente notamment l'intérêt de pouvoir réaliser un jardin extérieur en rez-de-chaussée. La construction réalisée dans le cadre de la première tranche devra permettre d'équiper la crèche créée en tranche 2 d'un jardin qui constituera une partie du cœur de l'îlot de verdure du projet global. Ce jardin en cœur d'îlot permettra de minimiser l'exposition des enfants aux nuisances sonores et polluantes des voies ferrées comme routières.

L'étude acoustique effectuée dans le cadre de l'évaluation environnementale réalisée dans le cadre de la modification du PLU démontre qu'il est possible d'obtenir, dans l'OAP n°1 du PLU, en cœur d'îlot des ambiances sonores inférieures à 55 dB(A), ce qui correspond à un niveau de bruit relativement calme, avec des hauteurs de bâtiment bien inférieures à ce qu'il est possible de réaliser dans la zone au regard du PLU.

La stratégie adoptée repose sur l'utilisation du bâti en tant qu'écran acoustique.

De par la création de ces équipements publics, que sont la crèche communale et la médiathèque intercommunale, à proximité immédiate des groupes scolaires accueillant les enfants du quartier du Pôle Gare, il s'agit pour la Commune de créer une véritable offre de parentalité à proximité immédiate d'un pôle multimodal et offrir aux parents une solution simple de garde d'enfants. Il s'agira alors d'un pôle regroupant les équipements enfances et petite-enfances et créant une véritable synergie autour des différents équipements, au pied d'une future passerelle ville/ville reliant la partie sud et nord du quartier.

Dans le cadre de l'étude de faisabilité pré-opérationnelle Pôle Gare/Arnouville/Villiers-le-Bel/Gonesse, il avait été envisagé d'implanter la crèche dans le bâtiment qu'il est prévu de construire à la place de la galerie Miltenberg et du parking silo, entre l'avenue Jean Laugère et la voie ferrée. Cette hypothèse a été écartée, car cette implantation, en étage ne permettait pas d'aménager d'espaces extérieurs là où l'aménagement du secteur 24/34 rue Jean Jaurès (OAP n°1 du PLU) permet d'aménager un îlot calme en extérieur. De plus, une crèche en étage ne permet pas une accessibilité aisée pour ses usagers, ainsi qu'en terme de fonctionnement (escalier, ascenseur...).

Ce projet de création de crèche communale au sein d'un quartier prioritaire de la politique de la ville en pleine mutation, et destinée à ses habitants (arnouillois, beauvillésois et gonessiens), présente un véritable intérêt pour répondre aux besoins locaux d'une population rajeunissante. Son accessibilité renforcée par une passerelle ville-ville et le développement de l'offre de transport, ainsi que ses interactions possibles avec les autres équipements d'accueil d'enfants à proximité immédiate renforce l'intérêt de l'emplacement choisit.

Aussi, rappelons que la crèche communale se réalisera dans le cadre du projet de renouvellement urbain du Pôle Gare Arnouville/Villiers-le-Bel/Gonesse. Dans ce cadre, il est prévu un financement de l'ouvrage par l'ANRU. Afin de bénéficier des subventions allouées à la construction des équipements prévus dans ce cadre, les opérations doivent débuter au plus tard durant l'année 2026.

Une intervention sur ces trois propriétés est indispensable non seulement pour répondre aux besoins des habitants mais aussi en termes de qualité du paysage urbain d'un quartier en pleine mutation.

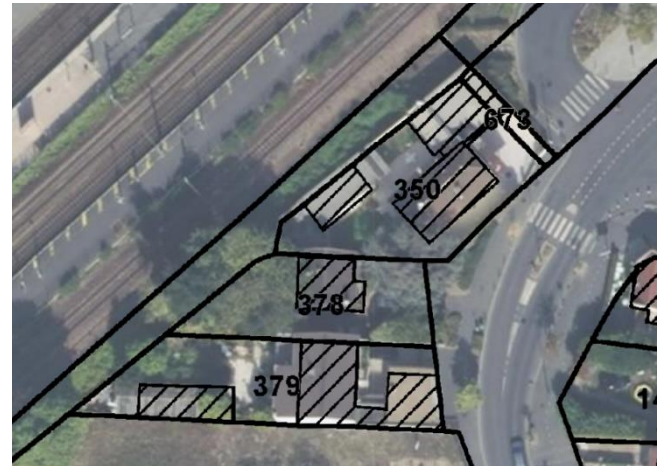
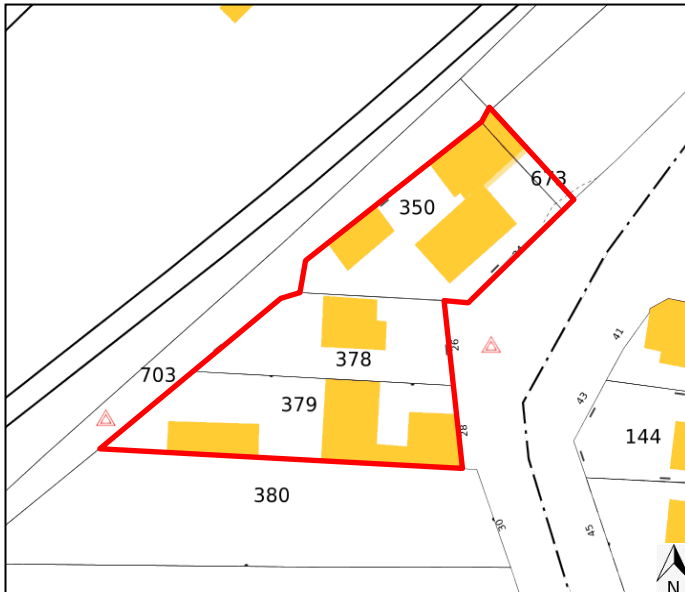
Le positionnement stratégique de ce projet est indéniable et présente l'emplacement le plus pertinent dans ce quartier pour répondre aux besoins.

Il est à noter qu'au sein du périmètre de l'OAP n°1 du PLU, la maîtrise foncière, par l'opérateur et la ville, nécessaire au projet est avancée. En effet, la surface (selon le cadastre) de cette OAP représente 5 875m². Il est nécessaire d'avoir la maîtrise foncière de deux propriétés représentant 1 049m², soit 18% de la surface de l'OAP.

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
30 et 32 rue Jean Jaurès	AB 380 et 381	2003
34 rue Jean Jaurès	AB 479	2478
Surface de l'OAP		5875

5. L'OCCUPATION DES TERRAINS COMPRIS DANS LE PERIMETRE DE LA DUP

5.1. Délimitation du périmètre



La surface cadastrale présente un total de 1 394m² et correspond à 4 parcelles cadastrales.

Les parcelles concernées 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

5.2. Propriété sise 24 rue Jean Jaurès

Cette propriété est composée de 2 parcelles cadastrées section AB n°350 et 673, d'une contenance cadastrale totale de 535m².

La parcelle cadastrée section AB n°350 présente une surface cadastrale de 501m². La surface cadastrale de la parcelle cadastrée section AB n°673 et de 34m².

Description du bien :

Selon le relevé cadastral issu du cadastre (VisuDGFiP) 2022 :

- L'unité foncière supporte une maison à usage d'habitation.

Le fond de la parcelle se situe le long des voies SNCF.

Sur la parcelle, il y a également un local non attenant servant d'atelier.

5.3. Propriété sise 26 rue Jean Jaurès

Cette propriété est cadastrée section AB n°378 et présente une contenance cadastrale de 345m².

Description du bien :

- La parcelle supporte un pavillon individuel à usage d'habitation.

Le fond de la parcelle se situe le long des voies SNCF.

Cette propriété a été acquise par voie amiable par la Commune par acte notarié du 29 décembre 2021.

5.4. Propriété sise 28 rue Jean Jaurès

Cette propriété est cadastrée section AB n°379 et présente une contenance cadastrale de 514m².

Description du bien :

Selon le relevé cadastral issu du cadastre (VisuDGFiP) 2022 :

- La parcelle supporte une maison à usage d'habitation et un local commercial en façade sur rue.

Le fond de la parcelle se situe le long des voies SNCF.

La Commune est titulaire du bail commercial.

5.5. Les règles et servitudes d'urbanisme

Le PLU a été approuvé par délibération du Conseil Municipal du 16 mars 2016, modifié par délibération du Conseil Municipal du 10 octobre 2017, révisé par délibération du Conseil Municipal du 12 avril 2021 puis modifié par délibération du Conseil Municipal du 13 décembre 2021.

Cette dernière modification a concerné plus particulièrement le secteur du pôle gare.

Les parcelles cadastrées section AB n°379, 378, 350 et 673 sont pleinement concernées par cette modification. Elles sont directement concernées par l'OAP n°1 du PLU.

Adresses	Réf. Cadas.	Zone PLU	N° d'OAP	Servitudes	Autres	Autres
24 rue Jean Jaurès	AB 350	UPa	OAP n°1	T1 - servitudes relatives au chemin de fer (en partie) Isolation acoustique catégories 1 et 4 Alignements d'arbres protégés Zone C du PEB T5 – Relations aériennes - Servitudes aéronautiques instituées pour la protection de la circulation aérienne – Aéroport de Roissy-Charles-de-Gaulle – Aérodrome du Bourget – Servitudes aéronautiques de dégagement	Linéaire commercial	QPV Périmètre avenant n°2 au volet logement du CDT
24 rue Jean Jaurès	AB 673	UPa	OAP n°1	Isolation acoustique catégories 1 et 4 Alignements d'arbres protégés Zone C du PEB T5 – Relations aériennes - Servitudes aéronautiques instituées pour la protection de la circulation aérienne – Aéroport de Roissy-Charles-de-Gaulle –	Linéaire commercial	QPV Périmètre avenant n°2 au volet logement du CDT

				Aérodrome du Bourget – Servitudes aéronautiques de dégagement		
26 rue Jean Jaurès	AB 378	UPa	OAP n°1	Isolation acoustique catégories 1 et 4 Zone C du PEB T5 – Relations aériennes - Servitudes aéronautiques instituées pour la protection de la circulation aérienne – Aéroport de Roissy-Charles-de-Gaulle – Aérodrome du Bourget – Servitudes aéronautiques de dégagement	Linéaire commercial	QPV Périmètre avenant n°2 au volet logement du CDT
28 rue Jean Jaurès	AB 379	UPa	OAP n°1	Isolation acoustique catégories 1 et 4 Zone C du PEB T5 – Relations aériennes - Servitudes aéronautiques instituées pour la protection de la circulation aérienne – Aéroport de Roissy-Charles-de-Gaulle – Aérodrome du Bourget – Servitudes aéronautiques de dégagement	Linéaire commercial	QPV Périmètre avenant n°2 au volet logement du CDT

6. LE CADRE JURIDIQUE DE L'ENQUETE PUBLIQUE ET DE L'ENQUETE PARCELLAIRE

Les procédures d'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique et d'enquête parcellaire sont régies par les dispositions du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique ainsi que par les dispositions du Code de l'environnement.

6.1. L'enquête d'utilité publique

6.1.1. Mention des textes régissant l'enquête publique

Selon les cas, il s'agit d'une enquête publique environnementale, relevant du Code de l'environnement, ou d'une enquête publique relevant du Code de l'expropriation qui a pour seule finalité le respect du droit de propriété.

Le Code de l'expropriation impose notamment dans ses articles L.110-1 et suivants de procéder à une enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique des travaux lorsqu'il est nécessaire d'exproprier des immeubles. L'enquête dite d'utilité publique a pour objet d'informer et de recueillir les observations du public dans le cadre de projets nécessitant une expropriation pour cause d'utilité publique.

Une enquête parcellaire est également nécessaire. Celle-ci a pour objectifs de déterminer précisément les parcelles à exproprier ainsi que l'identité de leurs propriétaires, des titulaires des droits réels et des autres ayants droit à indemnité en vue de permettre la réalisation du projet.

Les deux enquêtes peuvent être organisées conjointement.

Le présent projet est soumis à une enquête publique régie par le Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique puisqu'il ne nécessite pas la réalisation d'une étude d'impact et n'est pas soumis à la procédure de « cas par cas » au vu de l'annexe à l'article R.122-2 du Code de l'environnement.

En effet, la commune dispose d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) en vigueur et le projet ne crée pas une surface de plancher au sens de l'article R.111-22 du Code de l'urbanisme ou une emprise au sol au sens de l'article R.*420-1 du même code supérieure ou égale à 10 000m².

Code de l'environnement :

ANNEXES (Articles Annexe à l'article R.122-2 à Annexe à la section 1 du chapitre III du titre IX du livre V)

Extrait version en vigueur depuis le 1^{er} août 2021

CATÉGORIES de projets	PROJETS soumis à évaluation environnementale	PROJETS soumis à examen au cas par cas
Travaux, ouvrages, aménagements ruraux et urbains		
39. Travaux, constructions et opérations d'aménagement.	<p>a) Travaux et constructions créant une emprise au sol au sens de l'article R. * 420-1 du code de l'urbanisme supérieure ou égale à 40 000 m2 dans un espace autre que :</p> <ul style="list-style-type: none"> -les zones mentionnées à l'article R. 151-18 du code de l'urbanisme, lorsqu'un plan local d'urbanisme est applicable ; -les secteurs où les constructions sont autorisées au sens de l'article L. 161-4 du même code, lorsqu'une carte communale est applicable ; -les parties urbanisées de la commune au sens de l'article L. 111-3 du même code, en l'absence de plan local d'urbanisme et de carte communale applicable ; 	a) Travaux et constructions qui créent une surface de plancher au sens de l'article R. 111-22 du code de l'urbanisme ou une emprise au sol au sens de l'article R. * 420-1 du même code supérieure ou égale à 10 000 m2 ;
	b) Opérations d'aménagement dont le terrain d'assiette est supérieur ou égal à 10 ha ;	
	<p>c) Opérations d'aménagement créant une emprise au sol au sens de l'article R. * 420-1 du code de l'urbanisme supérieure ou égale à 40 000 m2 dans un espace autre que :</p> <ul style="list-style-type: none"> -les zones mentionnées à l'article R. 151-18 du code de l'urbanisme lorsqu'un plan local d'urbanisme est applicable ; -les secteurs où les constructions sont autorisées au sens de l'article L. 161-4 du même code, lorsqu'une carte communale est applicable ; -les parties urbanisées de la commune au sens de l'article L. 111-3 du même code, en l'absence de plan local d'urbanisme et de carte communale applicable. 	b) Opérations d'aménagement dont le terrain d'assiette est compris entre 5 et 10 ha, ou dont la surface de plancher au sens de l'article R. 111-22 du code de l'urbanisme ou l'emprise au sol au sens de l'article R. * 420-1 du même code est supérieure ou égale à 10 000 m2.

Il n'est également pas soumis à l'obligation de concertation régie par les articles L.103-2 et R.103-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

Les textes régissant les enquêtes publiques prévues par le Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique sont les suivants :

- Articles L.1, L.110-1,
- Articles L.121-1 et suivants relatifs à la déclaration d'utilité publique
- Articles R.111-1 et suivants relatifs à l'enquête publique
- Articles R.121-1 et suivants relatifs à la déclaration d'utilité publique

L'article L.1 dispose que « *L'expropriation, en tout ou partie, d'immeubles ou de droits réels immobiliers ne peut être prononcée qu'à la condition qu'elle réponde à une utilité publique*

préalablement et formellement constatée à la suite d'une enquête et qu'il ait été procédé, contradictoirement, à la détermination des parcelles à exproprier ainsi qu'à la recherche des propriétaires, des titulaires de droits réels et des autres personnes intéressées.

Elle donne lieu à une juste et préalable indemnité. »

6.1.2. Organisation et déroulement de l'enquête publique

L'enquête publique, comme l'enquête parcellaire, constitue la phase administrative de la procédure plus globale d'expropriation des parcelles.

Saisine du Préfet

À partir d'un dossier d'enquête complet, le Conseil Municipal saisit par délibération le Préfet du Val d'Oise afin qu'il procède à l'organisation de l'enquête publique conformément aux articles R.112-8 à R.112-16 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Il sera organisé une enquête conjointe regroupant :

- L'enquête publique d'utilité publique, en application des dispositions des article L.110-1 et suivants et R.111-1 et suivants du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique,
- L'enquête parcellaire en application des articles L.131-1, R.131-1 et suivants du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Désignation du commissaire enquêteur ou la commission d'enquête

Conformément aux articles R.111-1 à R.112-3 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, le Préfet saisit le Président du Tribunal Administratif et lui adresse une demande d'ouverture d'enquête en lui précisant ses caractéristiques principales (objet et période).

Le commissaire enquêteur (ou la commission d'enquête) est désigné(e) dans les conditions prévues à l'article R.123-5 du Code de l'environnement, par ordonnance du Président du Tribunal Administratif dans un délai de 15 jours.

Article R131-1

Le Préfet territorialement compétent désigne, par arrêté, parmi les personnes figurant sur les listes d'aptitude prévues à l'article L.123-4 du code de l'environnement, un commissaire enquêteur ou une commission d'enquête dont il nomme le président et les membres en nombre impair. Cette désignation s'effectue par arrêté conjoint des préfets concernés lorsque les immeubles à exproprier sont situés dans plusieurs départements. Le commissaire enquêteur, ou la commission d'enquête, désigné pour procéder à l'enquête menée en vue de la déclaration d'utilité publique peut être également désigné pour procéder à l'enquête parcellaire.

Toutefois, lorsque l'enquête parcellaire peut être faite en même temps que l'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique en application de l'article R.131-14, la désignation du commissaire enquêteur ou des membres de la commission d'enquête est assurée dans les conditions prévues à l'article R.123-5 du code de l'environnement.

Article R131-2

Lorsque l'enquête parcellaire est conduite concomitamment à l'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique, l'indemnisation du commissaire enquêteur ou des membres de la commission d'enquête est assurée dans les conditions prévues à l'article R.111-2. Dans les autres cas, leur indemnisation est assurée dans les conditions prévues aux articles R.134-18 à R.134-21 du code des relations du public et de l'administration.

Arrêté préfectoral d'ouverture de l'enquête préalable

Comme en dispose l'article R.112-12 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, les conditions d'ouverture et de déroulement de l'enquête publique seront définies par arrêté du Préfet.

L'arrêté préfectoral relatif à l'ouverture de l'enquête (article R.112-12 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique) :

- définit l'objet de l'enquête,
- précise la date à laquelle celle-ci sera ouverte et sa durée, qui ne peut être inférieure à 15 jours,
- détermine également les heures et le lieu où le public pourra prendre connaissance du dossier et formuler ses observations sur un registre ouvert à cet effet (registre à feuillets non mobiles coté et paraphé par le commissaire enquêteur, le président de la commission d'enquête ou l'un des membres de celle-ci),
- désigne le lieu où siégera le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête,
- peut indiquer l'adresse du site internet sur lequel les informations relatives à l'enquête pourront être consultées. Si cela lui paraît approprié, il peut prévoir les moyens offerts aux personnes intéressées afin qu'elles puissent communiquer leurs observations par voie électronique.

Publicité de l'enquête

Conformément à l'article R.112-14 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, l'arrêté préfectoral relatif à l'ouverture d'enquête, prévu par l'article R.112-12 du même code, fait l'objet d'un avis de publicité, en caractères apparents, dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans le département. Cet avis est publié huit jours au moins avant le début de l'enquête, il doit être rappelé ensuite dans les huit premiers jours suivant le début de l'enquête.

L'avis doit être rendu public par voie d'affiches dans la commune au moins huit jours avant l'ouverture de l'enquête et pendant toute sa durée (article R.112-15 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique).

Il s'agit d'informer le public des modalités de l'enquête (objet, durée, siège, lieux et heures et jours d'ouverture au public pour consulter le dossier et émettre des observations, dates et heures de permanence du commissaire enquêteur...).

Déroulement de l'enquête

Pendant la durée de l'enquête, des observations sur l'utilité publique de l'opération peuvent être consignées, par toutes personnes intéressées, directement sur les registres d'enquête ou adressées par correspondance au lieu indiqué dans l'arrêté prévue à l'article R.112-12 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, au commissaire enquêteur ou au président de la commission d'enquête.

Si l'arrêté le prévoit, les observations peuvent être adressées par voie électronique.

S'il en existe un, le Préfet peut indiquer l'adresse du site internet sur lequel les informations relatives à l'enquête pourront être consultées. Si cela lui paraît approprié, il peut prévoir les moyens offerts aux personnes intéressées afin qu'elles puissent communiquer leurs observations par voie électronique.

Les observations sont également reçues par le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête, ou par l'un des membres de la commission qu'il a délégué à cet effet, au lieu, jour et heure annoncés par l'arrêté, s'il en a disposé ainsi.

Clôture de l'enquête

La clôture de l'enquête est prévue aux articles R.112-18 à R.112-23 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

À l'issue de l'enquête, le ou les registres d'enquête seront clos et signés par le Maire ou le Préfet. Ils en assurent ensuite la transmission, avec le dossier d'enquête, au commissaire enquêteur ou au président de la commission d'enquête.

Le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête :

- examine les observations recueillies et entend toutes les personnes qu'il lui paraît utile de consulter ainsi que l'expropriant, s'il en fait la demande,
- rédige un rapport énonçant ses conclusions motivées, en précisant si elles sont favorables ou non à l'opération projetée,
- transmet le dossier et le(s) registre(s) assortis du rapport énonçant ses conclusions au Préfet.

Le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête dispose d'un délai d'un mois (à compter de l'expiration du délai d'enquête) pour transmettre ces documents au Préfet.

Une copie du rapport avec conclusions motivées sera déposée en mairie par les soins du Préfet. Ce document sera consultable à la Direction de l'Aménagement et du Cadre de Vie, Hôtel de Ville, 15/17 rue Robert Schuman à Arnouville (95400), ainsi qu'à la Préfecture du Val d'Oise.

Dans le cas où, les conclusions seraient défavorables à la déclaration d'utilité publique de l'opération envisagée, le Conseil Municipal est appelé à émettre son avis par une délibération motivée dont le procès-verbal est joint au dossier transmis au Préfet. Faute de délibération dans un délai de trois mois à compter de la transmission du dossier en mairie, le Conseil Municipal est regardé comme ayant renoncé à l'opération.

Déclaration de l'utilité publique par le Préfet

Selon les articles L.121-1 et suivants du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, l'utilité publique est déclarée par l'autorité compétente de l'État, le Préfet. L'acte déclarant l'utilité publique ou la décision de refus motivée intervient au plus tard un an après la clôture de l'enquête préalable.

L'acte déclarant l'utilité publique précise le délai accordé pour réaliser l'expropriation, il ne peut excéder cinq ans. Dans le cas où les opérations déclarées d'utilité publiques sont prévues dans un Plan Local d'Urbanisme (PLU), cette durée maximale est portée à dix ans. Une prorogation est possible en l'absence de circonstances nouvelles.

Composition du dossier

Conformément à l'article R.112-4 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, la déclaration d'utilité publique est demandée en vue de la réalisation de travaux ou d'ouvrages et doit alors comprendre 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 sommaire des dépenses.

6.2. L'enquête parcellaire

6.2.1. Mention des textes régissant l'enquête parcellaire

L'enquête parcellaire peut intervenir après la déclaration d'utilité publique mais aussi avant. Ce dernier cas permet d'accélérer les procédures lorsque l'expropriant est déjà en mesure d'identifier les parcelles objet de l'opération, de dresser le plan parcellaire et la liste des propriétaires. Comme en dispose l'article R.131-14 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, l'enquête parcellaire et l'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique peuvent être faites en même temps, de manière conjointe.

Une enquête parcellaire est également nécessaire afin de déterminer précisément les parcelles à exproprier ainsi que l'identité de leurs propriétaires, des titulaires des droits réels et des autres ayants droit à indemnité en vue de permettre la réalisation du projet.

Les textes régissant les enquêtes parcellaires prévues par le Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique sont les suivants :

- Articles L.1,
- Articles L.131-1 relatif à l'enquête parcellaire
- Articles R.131-1 et suivants relatifs à l'enquête parcellaire

Il sera organisé une enquête conjointe regroupant :

- L'enquête publique d'utilité publique, en application des dispositions des article L.110-1 et suivants du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique,
- L'enquête parcellaire en application des articles R.131-1 à R.132-4 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Article R131-1

Le Préfet territorialement compétent désigne, par arrêté, parmi les personnes figurant sur les listes d'aptitude prévues à l'article L.123-4 du code de l'environnement, un commissaire enquêteur ou une commission d'enquête dont il nomme le président et les membres en nombre impair. Cette désignation s'effectue par arrêté conjoint des préfets concernés lorsque les immeubles à exproprier sont situés dans plusieurs départements. Le commissaire enquêteur, ou la commission d'enquête, désigné pour procéder à l'enquête menée en vue de la déclaration d'utilité publique peut être également désigné pour procéder à l'enquête parcellaire.

Toutefois, lorsque l'enquête parcellaire peut être faite en même temps que l'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique en application de l'article R.131-14, la désignation du commissaire enquêteur ou des membres de la commission d'enquête est assurée dans les conditions prévues à l'article R.123-5 du code de l'environnement.

Article R131-2

Lorsque l'enquête parcellaire est conduite concomitamment à l'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique, l'indemnisation du commissaire enquêteur ou des membres de la commission d'enquête est assurée dans les conditions prévues à l'article R.111-2. Dans les autres cas, leur indemnisation est assurée dans les conditions prévues aux articles R.134-18 à R.134-21 du code des relations du public et de l'administration.

6.2.2. Organisation et déroulement de l'enquête parcellaire

L'enquête parcellaire, comme l'enquête publique, se déroule lors de la phase administrative.

Saisine du Préfet

À partir d'un dossier d'enquête complet, le Conseil Municipal saisit également, par délibération, le Préfet du Val d'Oise afin de solliciter l'enquête parcellaire.

Il est à noter qu'elle n'a pas pour objectif la justification du projet qui a fait l'objet d'une déclaration d'utilité publique.

Désignation du commissaire enquêteur ou la commission d'enquête

C'est le Préfet qui désigne par arrêté le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête. Conformément à l'article R.131-4 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, le Préfet définit par arrêté l'objet de l'enquête parcellaire et détermine ses conditions de déroulement.

Article R131-1

Il est à noter que l'article R.131-1 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique précise que « *le Préfet territorialement compétent désigne, par arrêté, parmi les personnes figurant sur les listes d'aptitude prévues à l'article L.123-4 du Code de l'environnement, un commissaire enquêteur ou une commission d'enquête dont il nomme le président et les membres en nombre impair. (...). Le commissaire enquêteur, ou la commission d'enquête, désigné pour procéder à l'enquête menée en vue de la déclaration d'utilité publique peut être également désigné pour procéder à l'enquête parcellaire.*

Toutefois, lorsque l'enquête parcellaire peut être faite en même temps que l'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique en application de l'article R.131-14, la désignation du commissaire enquêteur ou des membres de la commission d'enquête est assurée dans les conditions prévues à l'article R.123-5 du Code de l'environnement. »

Arrêté préfectoral d'ouverture de l'enquête parcellaire

L'arrêté préfectoral relatif à l'ouverture de l'enquête parcellaire (article R.131-4 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique) :

- détermine la date à laquelle elle sera ouverte ainsi que sa durée qui ne peut être inférieure à quinze jours,
- fixe les jours et heures où les dossiers pourront être consultés à mairie et les observations recueillies sur des registres ouverts à cet effet et établis sur des feuillets non mobiles, cotés et paraphés par le maire,
- précise le lieu où siègera le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête,
- prévoit le délai dans lequel le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête devra donner son avis à l'issue de l'enquête, ce délai ne pouvant excéder un mois.

Publicité de l'enquête

Un avis portant à la connaissance du public les informations et conditions prévues à l'article R.131-4 est rendu public par voie d'affiches et, éventuellement, par tous autres procédés, dans la commune dans les conditions prévues à l'article R. 112-16.

L'accomplissement de cette mesure de publicité incombe au maire et doit être certifié par lui. Le même avis est, en outre, inséré en caractères apparents dans l'un des journaux diffusés dans le département, dans les conditions prévues à l'article R. 112-14 (publication huit jours au moins avant le début de l'enquête, puis rappelé dans les huit premiers jours suivant le début de celle-ci).

Déroulement de l'enquête

C'est lors de cette enquête parcellaire que les propriétaires intéressés, ou ayants-droits sont appelés à faire valoir leurs droits.

Ainsi, conformément à l'article R.131-6 du Code de l'expropriation, une notification individuelle du dépôt du dossier à la mairie est faite par l'expropriant, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, aux propriétaires figurant sur la liste établie conformément à l'article R.131-3 du Code de l'expropriation, lorsque leur domicile est connu d'après les renseignements recueillis par l'expropriant ou à leurs mandataires, gérants, administrateurs ou syndics.

En cas de domicile inconnu, la notification est faite en double copie au maire, qui en fait afficher une, et, le cas échéant, aux locataires et aux preneurs à bail rural.

Comme en dispose l'article R.131-7 du Code de l'expropriation, les propriétaires auxquels notification est faite par l'expropriant sont tenues de fournir les indications relatives à leur identité.

Article R.131-7

Les propriétaires auxquels notification est faite par l'expropriant du dépôt du dossier à la mairie sont tenus de fournir les indications relatives à leur identité, telles qu'elles sont énumérées soit au premier alinéa de l'article 5, soit au 1 de l'article 6 du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955 portant réforme de la publicité foncière ou, à défaut, de donner tous renseignements en leur possession sur l'identité du ou des propriétaires actuels.

Pendant le délai fixé par l'arrêté prévu à l'article R.131-4, les observations sur les limites des biens à exproprier sont consignées par les intéressés sur le registre d'enquête parcellaire ou adressées par correspondance au maire qui les joint au registre, au commissaire enquêteur ou au président de la commission d'enquête (article R.131-8 du Code de l'expropriation).

Clôture de l'enquête

La clôture de l'enquête est prévue aux articles R.131-9 et R.131-10 du Code de l'expropriation. À l'expiration du délai de l'enquête parcellaire prévu dans l'arrêté du Préfet, les registres d'enquête sont clos et signés par le maire et transmis dans les vingt-quatre heures avec le dossier d'enquête au commissaire-enquêteur ou au président de la commission d'enquête. Ce dernier donne ensuite son avis sur l'emprise des ouvrages projetés, dans le délai prévu par le même arrêté, et dresse le procès-verbal de l'opération après avoir entendu toutes les personnes susceptibles de l'éclairer.

Le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête transmet le dossier et les registres, assortis du procès-verbal et de son avis au Préfet conformément à l'article R.131-4.

Arrêté préfectoral de cessibilité

Conformément aux articles R.132-1 et suivants du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, au vu du procès-verbal prévu à l'article R.131-9 dudit code et des documents qui y sont annexés, le Préfet déclare les propriétés cessibles par arrêté.

Composition du dossier

Conformément à l'article R.131-3 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, la commune adresse au Préfet pour y être soumis à l'enquête un dossier comprenant déclaration d'utilité publique est demandée en vue de la réalisation de travaux ou d'ouvrages et doit alors comprendre au moins :

- 1° Un plan parcellaire régulier des terrains et bâtiments,
- 2° La liste des propriétaires établie à l'aide d'extraits des documents cadastraux délivrés par le service du cadastre ou à l'aide des renseignements délivrés par le directeur départemental ou, le cas échéant, régional des finances publiques, au vu du fichier immobilier ou par tous autres moyens.

6.3. Schéma synthétique de la phase administrative

